

ELŐTERJESZTÉS

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2024. április 17. -én tartandó ülésére

Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása tárgyában az Agárd Órház utca és a vasút melletti 7509/3 hrsz.-ú telektömb valamint a 7509/7 hrsz.-ú és a 7509/31 hrsz.-ú út és közterület ingatlant tartalmazó területen

Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Schmidt Zsuzsanna ügyvéd a tulajdonában lévő Agárd Órház utca melletti 7509/3 hrsz.-ú ingatlan területére, valamint az Önkormányzat tulajdonát képező 7509/31 hrsz.-ú terület 15 m széles „Ev” besorolású területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat módosítására irányuló kérelmet terjesztett elő. A kérelem a 7509/3 hrsz.-ú ingatlanból kialakítható telkek megváltoztatására irányul a 7509/31 hrsz.-ú terület 15 m széles „Ev” besorolású területe azon részének bevonásával, mely a vasút szélső vágányától 100 m távolságon kívül helyezkedik el.

A 7509/3 hrsz.-ú ingatlan az Órház utca és a vasút mellett helyezkedik el, a hatályos Szabályozási Terv szerint „La” besorolású kertvárosi lakóövezet, mely a javasolt telekhatárok szerinti kialakítással négy telekre osztható. A 7509/3 hrsz.-ú ingatlan mellett az Órház utcai 7509/31 hrsz.-ú terület található a 7509/3 hrsz.-ú ingatlan mentén 15 m széles „Ev” jelű véderdő övezettel. Az „Ev” besorolású területtel plusz egy telek lesz kialakítható.

Javasolom a kérelem támogatását, a 7509/3 hrsz.-ú ingatlanhoz a 7509/31 hrsz.-ú terület 15 m széles „Ev” besorolású, a vasút szélső vágányától 100 m távolságon kívül eső területe bevonásával, lakóövezeti kialakítással.

A módosítás során érintett még a 7509/7 hrsz.-ú, út besorolású terület is, melyet a hatályos szabályozás jelenleg is változással jelöl.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm.R.) 2023. január 7.-től hatályos 11. § (5) bekezdése alapján a helyi építési szabályzat módosítását legalább telektömbre kell készíteni. A jogszabályhely alapján a módosítás során a tervezési területet az Agárd Órház utca és a vasút melletti 7509/3 hrsz.-ú telektömb valamint a 7509/7 hrsz.-ú és a 7509/31 hrsz.-ú út és közterület ingatlanok területére kell kijelölni. A 7509/31 hrsz.-ú ingatlan területét érintő „Ev” jelű 15 m széles véderdő terület módosításával összefüggésben zöldterület pótlás szükséges, helyét és mértékét a tervezés során kell meghatározni. Kérem a módosítás ügyében a döntés meghozatalát.

A Korm.R. 59. § (2) bekezdés c) pontja alapján a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilváníthat olyan területeket, melyek beruházás megvalósítása miatt indokoltak. Ebben az esetben a Korm.R 68 § (1) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárás keretén belül történhet a településrendezési eszközök módosítása.

Az Agárd Órház utca és a vasút melletti 7509/3 hrsz.-ú telektömb valamint a 7509/7 hrsz.-ú és a 7509/31 hrsz.-ú út és közterület ingatlanok területe rendezésének és a módosítással érintett ingatlanokon beruházás mielőbbi megvalósíthatósága érdekében javaslom, hogy a Képviselő-testület döntsön arról is, hogy a módosítással érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

A 7509/31 hrsz.-ú ingatlan területéből az „Ev” besorolású véderdő terület egy részének megváltoztatása és „La” besorolású kertvárosi lakóövezet területbe csatolása esetén a beépítésre szánt terület növekszik, a véderdő terület igénybevétele miatt beépítésre nem szánt erdőterületből beépítésre szánt besorolású terület alakul ki, máshol nem alakítható ki, ezzel kapcsolatosan a Képviselő Testületnek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvény 7. § (3) e) pontja alapján döntést kell hoznia, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

A településrendezési eszközök módosításához a Fehér Vártervező Kft. tervezői a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 7. § (7) bekezdés b) pontja alapján feljegyzést készítettek és a Rendelet 1. és 2. melléklete alapján a tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának és az alátámasztó javaslat tartalmának meghatározására tettek javaslatot. A feljegyzés és javaslat jogszabályi követelményeknek megfelel, ezért javaslom elfogadását.

Határozati javaslat:

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Településszerkezeti terv, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításával az Agárd Órház utca és a vasút melletti 7509/3 hrsz.-ú telektömb valamint a 7509/7 hrsz.-ú és a 7509/31 hrsz.-ú út és közterület ingatlanok területén. A módosítás során a 7509/3 hrsz.-ú ingatlanhoz kerüljön szabályozásra a 7509/31 hrsz.-ú terület 15 m széles „Ev” övezetének a vasút szélső vágányától 100 m távolságon kívül eső területe, kertvárosi lakóövezeti besorolással.

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításával érintett Agárd Órház utca és a vasút melletti 7509/3 hrsz.-ú telektömböt valamint a 7509/7 hrsz.-ú és a 7509/31 hrsz.-ú út és közterület ingatlanok területét a terület rendezése és beruházás mielőbbi megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja. A településrendezési eszközök módosítását az önkormányzat a kiemelt fejlesztési területekre tekintettel megindítja, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint a módosítást egyszerűsített eljárás keretében lefolytatja.

A kijelölt telektömb területén a településrendezési eszközök módosításával a 7509/31 hrsz.-ú területből az „Ev” besorolású véderdő érintett szakaszának megváltoztatása és a 7509/3 hrsz.-ú ingatlan területéhez szabályozásával, annak besorolásával azonosan „La” jelű kertvárosi lakóövezetbe vonása során a település beépítésre szánt területének növelése történik, a tervezett célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök tervezett módosításához a Fehér Vártervező Kft. tervezőinek a tervdokumentáció megalapozó vizsgálatára és az alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó feljegyzését elfogadja.

Megalapozó vizsgálat tartalma:

1. A tervezési terület településen belüli elhelyezkedése
2. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
3. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
4. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

5. Közlekedési vizsgálat
6. Közművesítési vizsgálat

Alátámasztó javaslat tartalma:

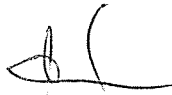
1. A tervezett módosítási javaslat összefoglalója
2. Településrendezési javaslat
3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
4. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

A szabályozási terv módosításának költségei a kérelmezőt terheli.

Határidő: Folyamatos

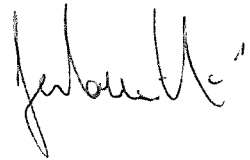
Felelős: Tóth István polgármester

Gárdony, 2024. április 17.

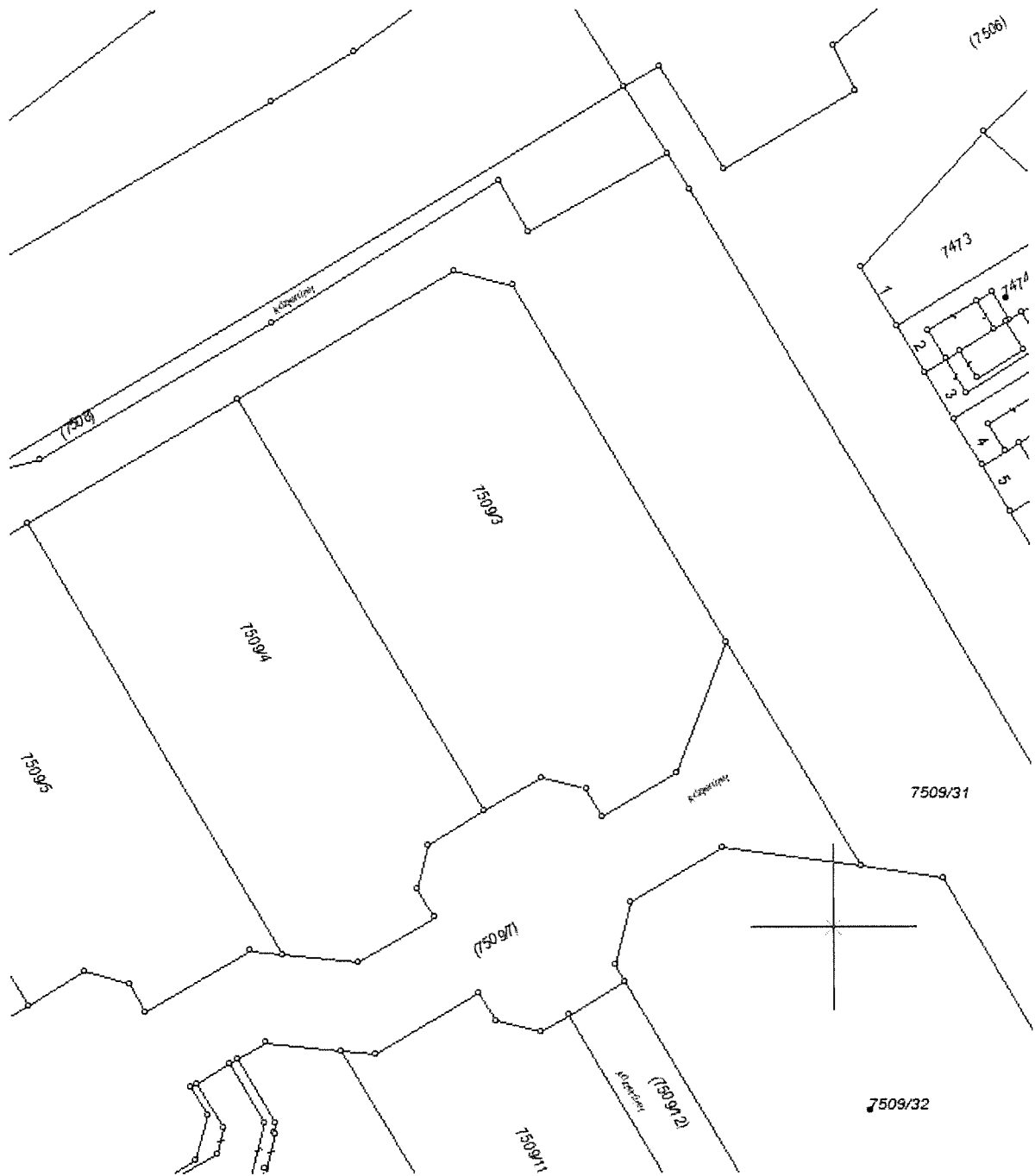


Készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző

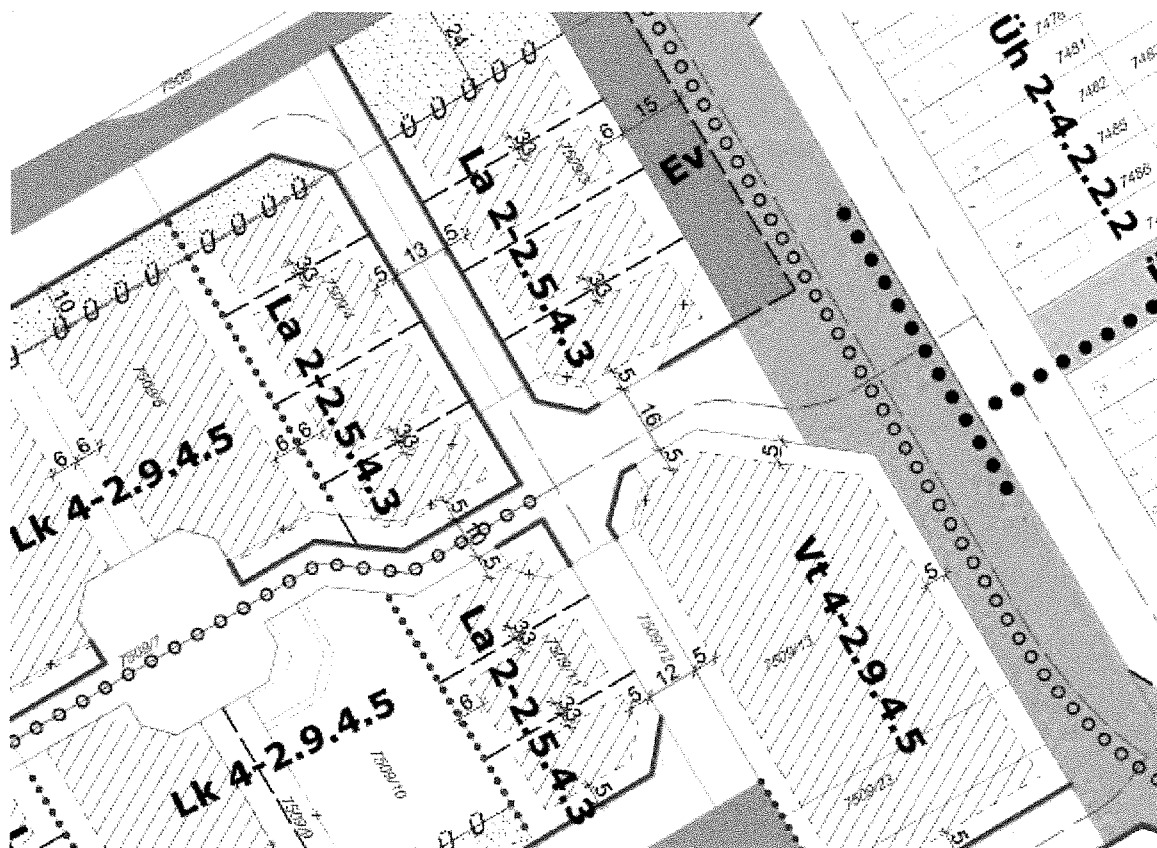
Tóth István
Polgármester



Térkép a területről:



A Szabályozási Terv hatályos kivonata



FELJEGYZÉS

Gárdony Város Képviselő-testülete részére

**a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításához
készülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményeinek
meghatározásához**

Gárdony Város Képviselő-testülete módosítani kívánja a Településszerkezeti Tervet, a Szabályozási Tervet és a Helyi Építési Szabályzatot az alábbi hat területet érintően:

1. Gárdony, Holdfény sétány melletti 6036/61 hrsz.-ú volt Varsa hotel, a mellette lévő 6036/62 hrsz.-ú út és a 6036/55 hrsz.-ú és a 6036/63 hrsz.-ú ingatlanok területét tartalmazó telektömb területén;
2. Gárdony, Tópart utca 5420/6, 5420/8, 5420/14 hrsz.-ú ingatlanokat és az 5420/18, 5420/19 hrsz.-ú út területet tartalmazó telektömb területén;
3. Agárd Gallér utca melletti 6331/53, 6331/54 hrsz.-ú ingatlanok, a 6330 hrsz.-ú árok, a 6331/7 hrsz.-ú út, a 6331/84 hrsz.-ú út, a 6331/8, 6331/40 ingatlanok, a 6336/4, 6336/5, 6336/7, 6336/1, 6336/2 hrsz.-ú utak és közterületek és a 6336/6, 6331/83 hrsz.-ú ingatlanok területét tartalmazó telektömb területén;
4. Agárd, Szövetkezetek útja, Hunyadi János utca, Szabadka utca, Álmos vezér utca által határolt telektömb területén;
5. Gárdony, Ladik utca, Áchim András utca és Alkotmány utca által határolt telektömb területén;
6. Agárd, Órház utca és a vasút melletti 7509/3 hrsz.-ú telektömb, valamint a 7509/7 hrsz.-ú és a 7509/31 hrsz.-ú út és közterület ingatlant tartalmazó területén.

A tervezett módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm.R.) szerinti egyszerűsített eljárással történik.

A Korm R. 59. § (2) bekezdése értelmében a településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

- a) a készítés vagy módosítás tényét,
 - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
 - c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
 - d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását
- együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.

A Korm.R. 7. § (7) bekezdés b) pontja értelmében a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a településtervezéssel megbízott településtervező meghatározhatja.

A Fehér Vártervező Kft településtervezési jogosultsággal rendelkező tervezőiként a tervezési területet érintő módosított tervdokumentáció megalapozó vizsgálatát a Korm R. 1. mellékletének, valamint az alátámasztó javaslatát a Korm R. 2. mellékletének figyelembe vételével az alábbiak szerint javaslom meghatározni.

Megalapozó vizsgálat

I. Előzmények a tervezési területekre vonatkozóan

1. A tervezési területek településen belüli elhelyezkedése
- 2.. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
3. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
4. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
5. Közlekedési vizsgálat
6. Közművesítési vizsgálat

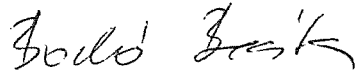
Alátámasztó javaslat tervezési területenként

1. A tervezett módosítási javaslat összefoglalója
2. Településrendezési javaslat
3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

II.A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a feljegyzést fogadja el.

Székesfehérvár, 2024. április 15.



Bodó Beáta
településtervező
TT 07-0368



Ertl Antal
településtervező
TT 07-0075

Gárdony Város Önkormányzat

Képviselő Testülete

Gárdony Szabadság út 22.

2483

Tárgy: Módosítása a korábban benyújtott Telekalakítási kérelemnek és a Helyi Építési Szabályzatnak

Tisztelt Gárdony Város Önkormányzat Képviselő Testülete!

Alulírott D. Schmidt Zsuzsanna ügyvéd, a Schmidt Ügyvédi Iroda tulajdonosa és képviselője, jelen beadvánnyal a Helyi Építési Szabályzat módosítását, valamint azzal összefüggésben telekalakítási eljárást kérelmeztem, 2024. január 10-én kelt kérelmemmel.

A korábbiakban benyújtott kérelmemet fenntartom, azonban Keilbach János úrral folytatott egyeztetésemre hivatkozással, kérelmemet az alábbiak szerint módosítom:

Módosított kérelem:

Az ingatlan méretéből és elhelyezkedéséből adódóan, úgy látjuk, hogy lehetőség van további ingatlanok kialakítására, melynek az elvi vázrajzát módosítottam, s jelen kérelmem 2.sz. mellékletként csatolom.

A kialakítási javaslat a következő képen alakulna:

A rendelkezésre álló, közvetlenül a 7509/32 hrsz. ingatlan mellett elhelyezkedő önkormányzati terület, melynek jelenlegi besorolása EV – zöld terület, mint egy 15 méter szélességben húzódik a tárgyi ingatlan szomszédságában. Ennek a területnek a részleges megvásárlásával kívánnánk ebbe az irányba bővíteni az ingatlan méretét a további alakítás céljából úgy, hogy a 253/1997. évi kormányrendelet (OTÉK) 38. § (8) bek. c) pontja előírásait figyelembe véve a 2. sz. mellékletben részletezett telekalakítás jöjjön létre.

Így a város zöldfelület aránymutatója csekély mennyiségben fog változni, melyet ellensúlyozásul, a 7509/3 hrsz. ingatlan északi részén alakítanánk ki, mely területen amúgy is építési korlátozás van érvényben.

Ezt követően, a zöld terület megvásárlásával kiszélesedő ingatlanrész esetében lehetőség adódik a terület hossztengegyén megosztani az ingatlant a vasúti védőtávón kívül eső rész vonatkozásában, s az így kialakult területen az eredeti rendezési tervnek megfelelően északon 3 db, a vasúti védőtávolságon kívül a kibővített telekméret miatt további plusz 2 db építési telek hozható létre, így összesen 5 db építési ingatlant tudunk létrehozni, melynek pontos paramétereit a 2.sz. mellékletben ábrázoltuk.

Az így létrejött ingatlanok befoglaló mérete a telek sajátosságai miatt, változó nagyságúak lesznek ugyan, de a 700 nm területi egység mindenhol kialakítható, mely kielégíti a La 2-2.5.4.3 területbesorolás igényeit.

Mindezek alapján azzal a kérelemmel fordulok a T. Gárdony Város Önkormányzat Képviselő Testületéhez, hogy kérelmemet támogatni szíveskedjenek.

Amennyiben a fentiek vonatkozásában egyeztetést tartanak szükségesnek, állok rendelkezésre.

Amennyiben a kérelemmel kapcsolatosan további szakmai egyeztetés szükségeltetik, úgy kérem az MLAB Építész Irodát, személyesen Mészáros Péter településmérnök urat keresni szíveskedjenek, a + 36 70.773 2178 telefonszámon.

Gárdony, 2024. április 12.

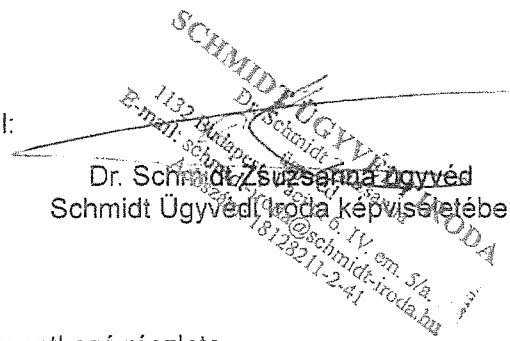
Üdvözlettel:

Dr. Schmidt Zsuzsanna ügyvéd
Schmidt Ügyvédi Iroda képviselőjeként

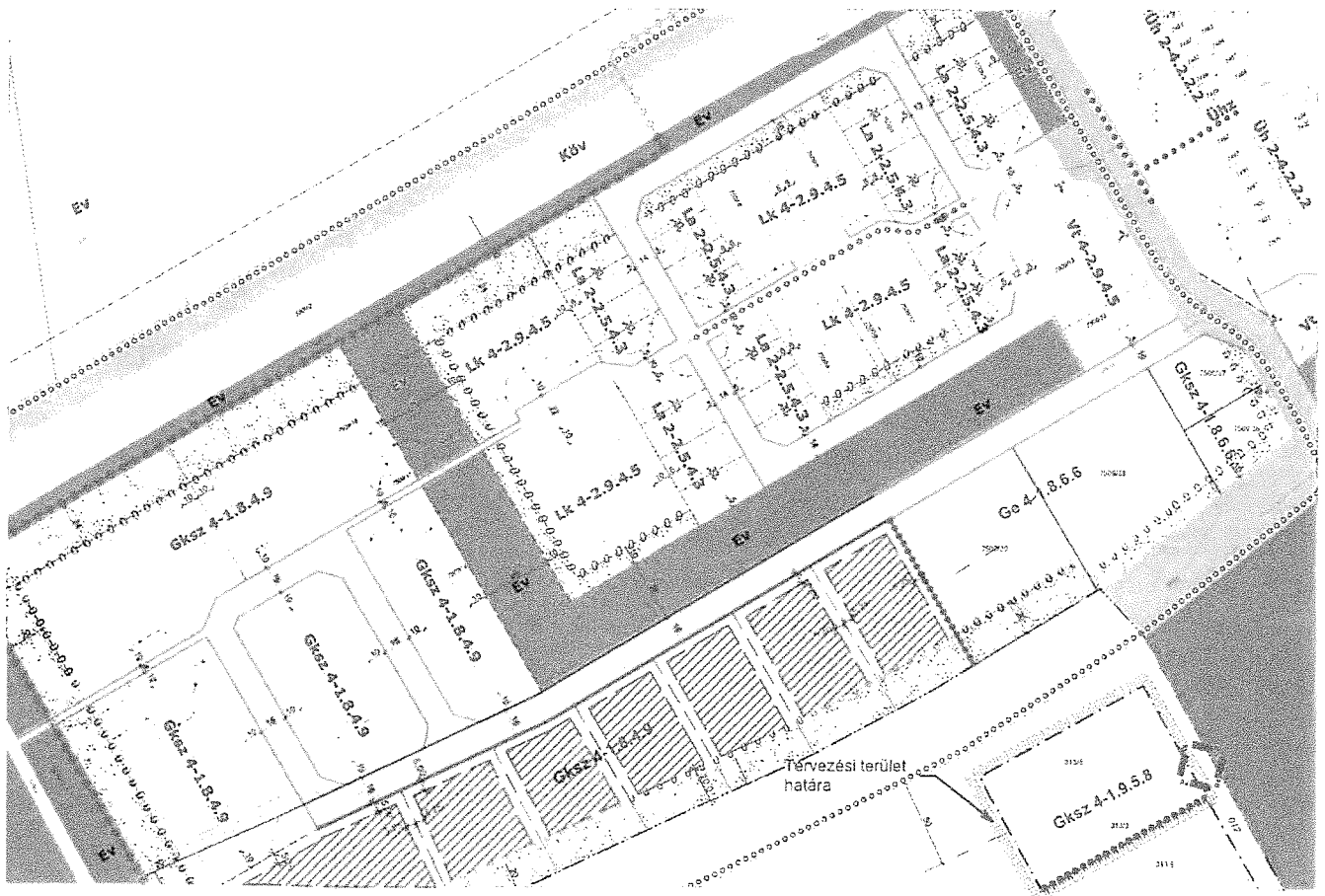
Mellékletek:

1.sz. melléklet – Helyi Építész Szabályzat ide vonatkozó részlete

2.sz. melléklet – Módosításra javasolt MÓDOSÍTOTT rendezési vázrajz – 5 db ingatlan vonatkozásában



GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



5.24
6.47
6.44

(8) * Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület - a gazdasági területek és a 24. § (2) bekezdés i), k) és n) pontja szerinti területek kivételével -
a) gyorsforgalmi út esetében az út tengelyétől számított - amennyiben kormányrendelet másként nem rendelkezik - 250-250 m széles területen,
b) főút és a gyorsforgalmi úthoz tartozó csomóponti ág esetében az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen,
c) környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti pálya esetében a vasút szélső vágányától számított 100 m széles területen.

La 2-2.5.4.3

La:Lakóterület

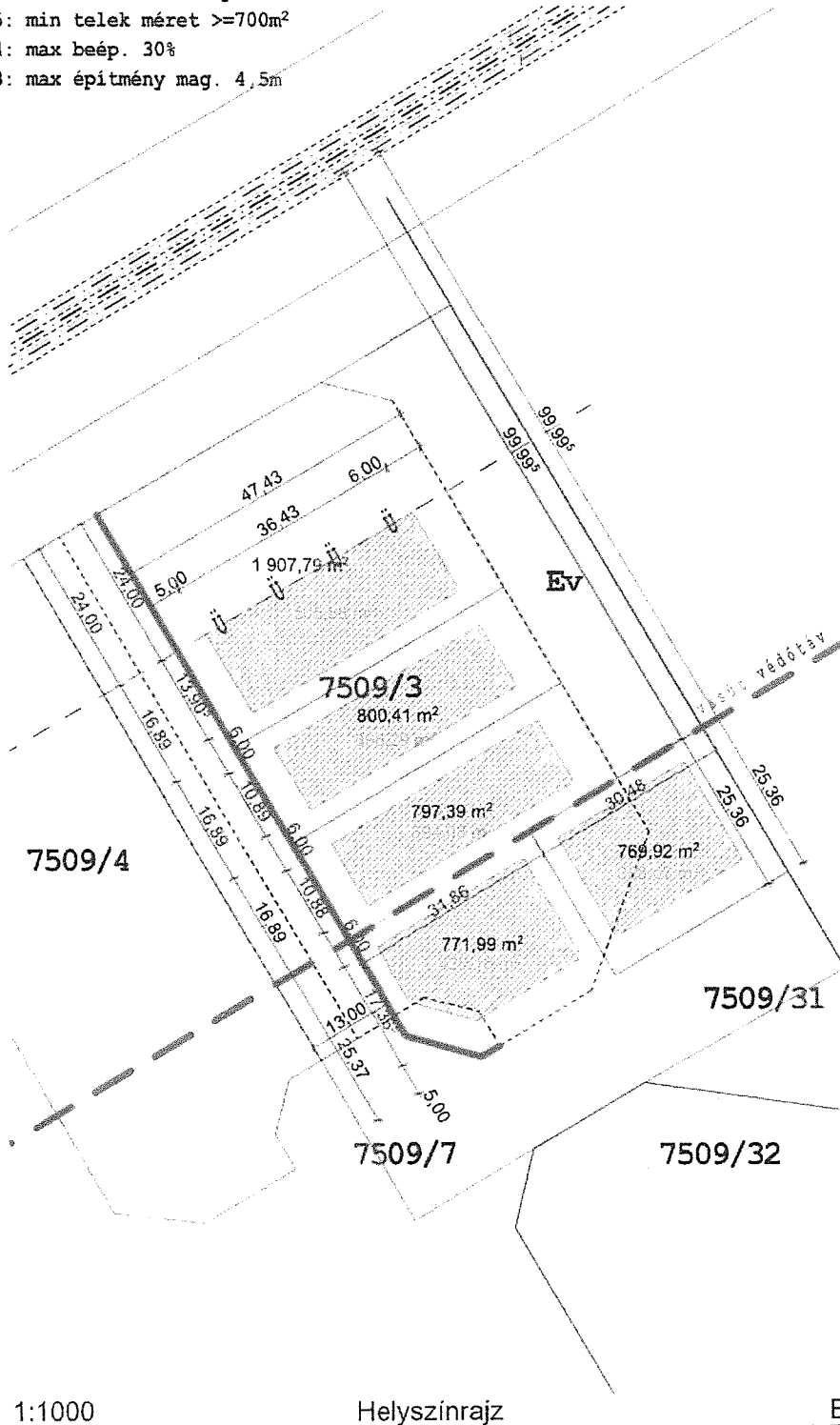
2: Kertvárosias karakter

2: Szabadon álló beép. mód

5: min telek méret >=700m²

4: max beép. 30%

3: max építmény mag. 4,5m



1:1000


Helyszínrajz

B

JELTÁRGYARÁZAT

- P+R felülvizsgálata
- Körny. felülvizsgálata
- Tűzbiztos szerkezetek
- Beton szerkezetek
- Fűtési berendezés
- ÉPC hőtechnikai hőszigetelés
- ÉPC lépcsőálló hőszigetelés
- ÉPC hőtechnikai hőszigetelés
- PIP hőszigetelés
- Szálas hőszigetelés
- Tulajdonosok által szigetelték
- Ártalmatlan vegyszerek
- Hálózati elakasztás vezeték
- Hálózati vezeték
- Hálózati vezeték

MEGJEGYZÉS
-Nyilatkozó naptáraknak kialakításánál a kora hőszigetelést figyelembe kell venni, konzultációval feltüntetve a névleges méret szabványos értéket.
-A építési tervnek a szakági normákkal össze kellene egyeznie.
-A méretek a helyszíni ellenőrzések, mérések alapján adandó közzé kell adni a tervet.
-A tervdokumentációban foglaltakról csak a határozat írásbeli jóváhagyásával lehet eltérni.




ÉPÍTÉSZIRODA
www.mlab.hu
Mészáros Péter
2000 Szentkirályi út,
Budaörs 266,
+36307782173

Schmidt Ügyvédi Iroda
1132 Váci út 6 IV. em. 5/a

TÁRGY:	Telek megosztás, 2403 Gárdonyi térszerület hrsz.: 7509/3
TÉRV:	Vázlattevő
ARÁNYJEL:	É.03 : 1:1000
MÉRTÉKHATÁROZÁS:	Helyszínrajz "B"
MEGTERVEZŐ:	Mészáros - Ramiro Giselle
FELTÉTELEK ÉS MEGJEGYZÉSEK:	

M U N K A

	2024. 04. 10.
	±0,00=padió XXX, XX mBf

A terv szerzői jogvédelem alatt áll!