

6.)

ELŐTERJESZTÉS

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2024. május 8. -án tartandó ülésére

a Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása
tárgyában a Dinnyés Hársfa sor melletti 017/60, 017/61 hrsz.-ú és a 019/20 hrsz.-ú
ingatlanokat tartalmazó telektömb területén

Tisztelt Képviselő-testület!

Fekete György a tulajdonában lévő Dinnyés Hársfa sor melletti 017/61 hrsz.-ú és a 019/20 hrsz.-ú ingatlanok területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat módosítására irányuló kérelmet terjesztett elő. A kérelem a 017/61 hrsz.-ú ingatlan és a mellette lévő 017/60 hrsz.-ú ingatlanok a 017/61 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolni tervezett területe Ki major övezetre történő megváltoztatására, valamint a 019/20 hrsz.-ú ingatlan Ki major-lakó övezetre történő megváltoztatására irányul a jelenlegi övezeti paraméterek megtartása mellett. Az ingatlanokon lovas sportistállót és azt kiszolgáló létesítményeket tervez, melyek csak a módosított besorolás alapján tudnak megvalósulni.

A 017/61 hrsz.-ú és a 019/20 hrsz.-ú ingatlanok besorolása „Ge” 4-1.7.4.4 jelű egyéb ipari övezet, 30% beépíthetőséggel, 6 m építménymagassággal, ezen értékek nem változnának. Az ingatlan mellett lévő és szintén „Ge” besorolású területek korábban és most is mezőgazdasági és állattartó célú területek. A 017/61 hrsz.-ú ingatlanhoz a 017/60 hrsz.-ú ingatlan területéből csatolni tervezett terület rész „Ev” jelű véderdő besorolású.

A tervezett módosítás érinti a 017/43, 017/62 hrsz.-ú út területeket, valamint a 017/53 hrsz.-ú legelő besorolású területet, továbbá zöldterület pótlásra kérelmező a tulajdonában lévő 017/34 hrsz.-ú ingatlant jelölte meg.

Javasolom a kérelem támogatását, hogy a felsorolt ingatlanok területén a tervezett új létesítmények megvalósíthatók legyenek.

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 a Dinnyés Hársfa sor melletti 017/61, 017/60 hrsz.-ú ingatlanokat, a 017/43, 017/62 hrsz.-ú út területeket, a 017/53 hrsz.-ú legelő besorolású területet tartalmazó telektömb, továbbá a 019/20 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó telektömb figyelembevételével kell kijelölni. A változással összefüggésben zöldterület pótlás szükséges, helyét és mértékét a 017/34 hrsz.-ú ingatlan területén 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.

A Dinnyés Hársfa sor melletti 017/61 hrsz.-ú és a 019/20 hrsz.-ú ingatlanok területére tervezett fejlesztés, valamint a 017/61 és 017/60 hrsz.-ú ingatlanok területrendezésének

mielőbbi megvalósíthatósága érdekében javaslom, hogy a Képviselő-testület döntsön arról is, hogy a módosítással érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

A 017/60 hrsz.-ú, „Ev” besorolású területből a 017/61 hrsz.-ú ingatlan területéhez történő átsorolása esetén a beépítésre szánt terület növekszik, zöldterület igénybevétele miatt beépítésre nem szánt zöldterületből 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 településstervek 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 Képviselő-testülete egyetért a Településszerkezeti terv, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításával a Dinnyés Hársfa sor melletti 017/61, 017/60 hrsz.-ú ingatlanokat, a 017/43, 017/62 hrsz.-ú út területeket, a 017/53 hrsz.-ú legelő besorolású területet tartalmazó telektömb, továbbá a 019/20 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó telektömb, valamint zöldterület pótlásra a 017/34 hrsz.-ú ingatlant érintő telektömb területén.

A Dinnyés Hársfa sor melletti 017/61, hrsz.-ú ingatlan, valamint a 017/60 hrsz.-ú ingatlan és a 017/53 hrsz.-ú legelő, valamint a 017/62 hrsz.-ú út területből hozzá csatolandó terület besorolása Ki-major övezet legyen a jelenlegi beépítési paraméterek megtartása mellett. A 019/20 hrsz.-ú ingatlan besorolása Ki major-lakó övezet legyen a jelenlegi beépítési paraméterek megtartása mellett.

A változások során szükséges zöldterület pótlása 017/34 hrsz.-ú ingatlanon történjen „Ev” jelű véderdő besorolással.

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításával érintett Dinnyés Hársfa sor melletti 017/61, 017/60 hrsz.-ú ingatlanokat, a 017/43, 017/62 hrsz.-ú út területeket, a 017/53 hrsz.-ú legelő besorolású területet tartalmazó telektömb, továbbá a 019/20 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó telektömb, valamint zöldterület pótlásra a 017/34 hrsz.-ú ingatlant érintő telektömb területét a 017/61 hrsz.-ú és a 019/20 hrsz.-ú ingatlanok területén tervezett beruházás, valamint a 017/61 és 017/60 hrsz.-ú ingatlanok területrendezésének mielőbbi megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja. A településrendezési eszközök módosítását az önkormányzat a kiemelt fejlesztési területekre tekintettel megindítja, a településstervek 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 Dinnyés Hársfa sor melletti 017/61, 017/60 hrsz.-ú ingatlanokat, a 017/43, 017/62 hrsz.-ú út területeket, a 017/53 hrsz.-ú legelő besorolású területet tartalmazó telektömb területén a

017/60 hrsz.-ú ingatlan „Ev” véderdő besorolású területéből és a 017/62 hrsz.-ú út „Ev” véderdő besorolású területéből a 017/61 hrsz.-ú ingatlanhoz szabályozandó területet érintő településrendezési eszközök módosítása 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.

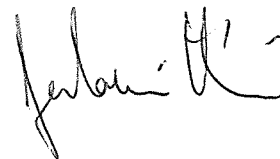
Határidő: Folyamatos

Felelős: Tóth István polgármester

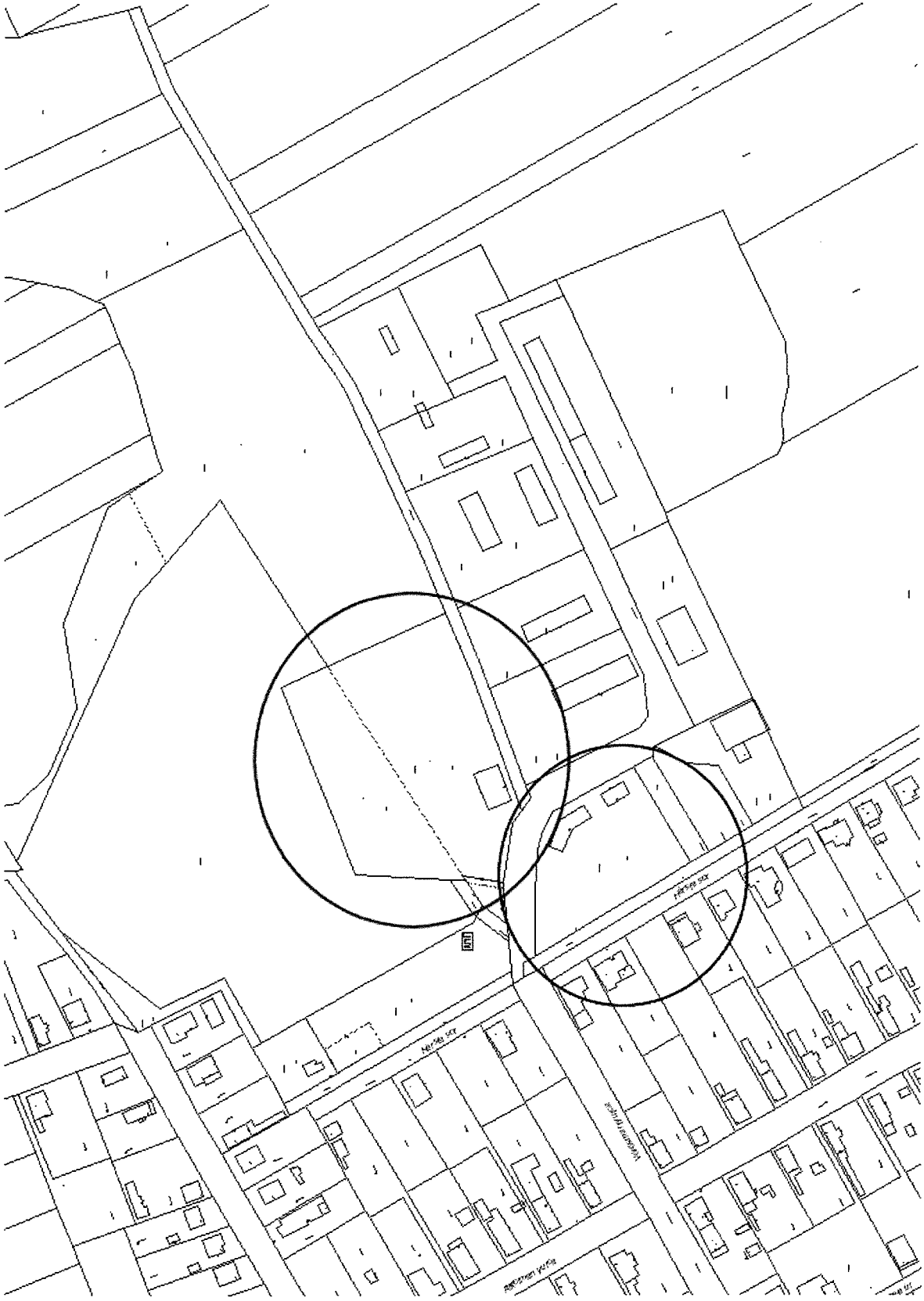
Gárdony, 2024. május 6.

Tóth István
Polgármester

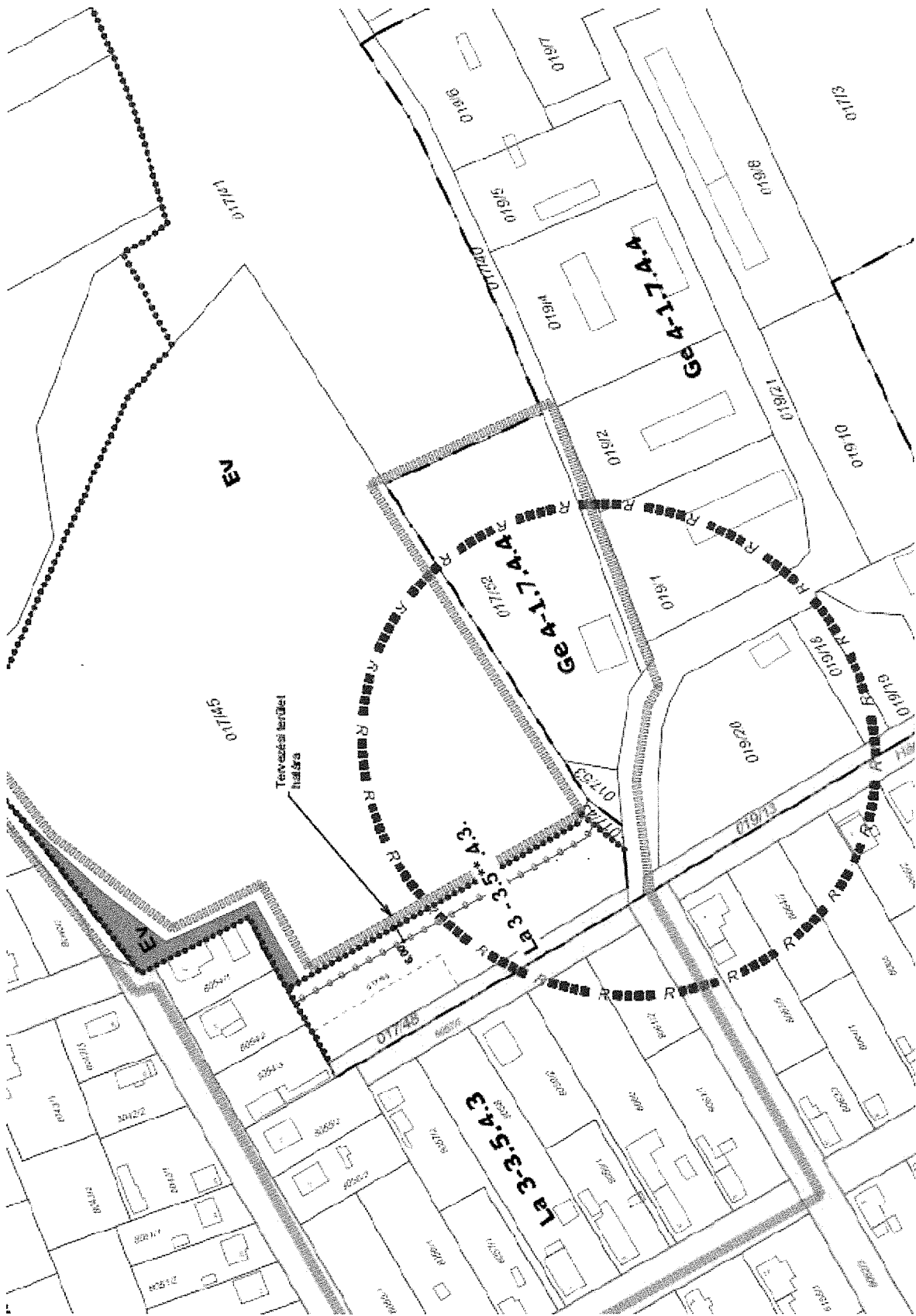
Készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző



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 három területet érintően:

1. Gárdony 5896 hrsz-ú Harcsa utca, az 5898 hrsz-ú Harcsa utca 5. számú ingatlan és a 6036/59 hrsz-ú kemping területét tartalmazó telektömb területén;
2. Dinnyés Hársfa sor melletti 017/60, 017/61 hrsz-ú és a 019/20 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területén
3. Agárd Gallér utca melletti 6331/15, 6331/55, 6331/56 hrsz-ú ingatlanok, a 6336/2 hrsz-ú és a 6331/7 hrsz-ú utak, a 6336/1 hrsz-ú közterület, valamint a 6331/36-6331/38 és a 6331/42-6331/45 hrsz-ú ingatlanok területét tartalmazó telektömb 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

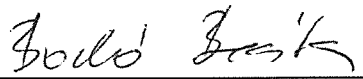
Alátámasztó javaslat tervezési területenként

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. május 6.



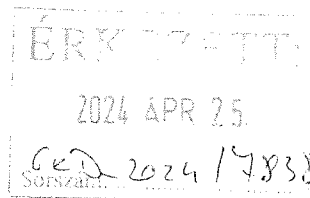
Bodó Beáta
településtervező
TT 07-0368



Ertl Antal
településtervező
TT 07-0075

Gárdony Város Önkormányzat

2483 Gárdony, Szabadság út 20-22.



Tárgy: Szabályozási Terv módosítása iránti kérelem

Tóth István polgármester úr részére

Tisztelt Polgármester Úr!

A tulajdonomban lévő Gárdony, 017/61 és 019/20 hrsz-ú ingatlanaimat érintő Szabályozási Terv módosításához a mellékelt térkép tartalmának megfelelően szíveskedjenek hozzájárulni és az eljárást elindítani.

A fenti ingatlanaimon lovas sportistállót és azt kiszolgáló létesítményeket szeretnék elhelyezni, amit a jelenlegi Ge 4-1.7.4.4 övezeti besorolás nem tesz lehetővé. Kérem, hogy az övezeti besorolást „Ki 4-1.7.4.4 Major”, illetve „Ki 4-1.7.4.4 Major-lakó” övezet besorolásra szíveskedjenek módosítani.

A módosítás véderdő övezetet is érint, így annak pótlása a tulajdonomban lévő 017/34 hrsz-ú ingatlanomon lehetséges.

Kérem a Polgármester urat és a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a mellékelt térképnek megfelelően járuljanak hozzá a Szabályozási Terv „Ki 4-1.7.4.4 Major” és „Ki 4-1.7.4.4 Major-lakó” övezetté történő átminősítéséhez. A módosítás költségeit vállalom.

Kedvező döntésükben bízva

Gárdony, 2024. április 24.

GÁRDONYI POLGÁRMESTERI HIVATAL KÖZPONTI IKTATÓ	
Iktatás dátuma:	2024 APR 25.
Iktatószám:	62/16385-1/2024

Tisztelettel:

Fekete György

2485 Gárdony, Hársfa sor 019/20 hrsz

Telefon: 06 30 653 7350

A MAJOR jelentése:

Népies: Mezőgazdasági gazdálkodó egység, amely egy nagyobb gazdaság, mezőgazdasági üzem rendszerint a határban kint levő része a hozzá tartozó földekkel együtt, ahol gazdasági épületek (istállók, magtárak) és más építmények, esetleg lakóházak vannak, és amely rendszerint a gazdaság igazgatási központja is.

Példa:

A majorban egy gépjárató műhely is van. A traktorok a majorból mennek ki a szántóföldekre. A majorban levő lovardát sok látogató keresi fel.

