

ELŐTERJESZTÉS

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2025. augusztus 28. -án tartandó ülésére

a Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása az Általános mezőgazdasági terület Má-I és Má-II övezeteiben, valamint a Gárdony 094/116 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó telektömb területén az Má-I és Má-II övezet határának felülvizsgálata, módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 332/2016 (IX.21.) számú határozatával döntést hozott a Helyi Építési Szabályzat módosításáról az Má-I. jelű általános mezőgazdasági övezetekben az 5m-es építménymagasság technológiai szempontok figyelembevételével történő növelése érdekében. A döntés szerinti módosításra ezidáig nem került sor. A döntést megelőző kérelmet a Gárdony 094/116 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa Dörömbözi József nyújtotta be.

A 094/116 hrsz.-ú ingatlan a Zichyújfalu felé vezető úton a Csiribpusztai bekötő út sarkán helyezkedik el, mezőgazdasági telephely, birtokközpont. Az ingatlannak a Földhivatali nyilvántartás szerint két alrészlete van, az egyik a művelésből kivett udvar, itt találhatók a felépítmények, a másik szántó megnevezésű, beépítés nélküli terület. A Szabályozási Terv az ingatlant Általános mezőgazdasági területbe sorolja Má-I és Má-II övezetekkel. Az övezethatár a két alrészlet határán húzódik.

Tulajdonos jelezte, hogy a 094/116 hrsz.-ú ingatlanon újabb mezőgazdasági beruházást kíván megvalósítani, terménytároló silókat szeretne építeni. A terménytároló silókhoz a jelenlegi szabályozás szerinti 5 m-es építménymagasság nem megfelelő, e magassággal a tervezett beruházás műszaki és gazdaságossági szempontból sem valósítható meg. Tulajdonos a tervezett új építményeket az ingatlan Má-II besorolású területén kívánja megvalósítani.

Javaslom a 3/2009 (I. 28.) számú rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat rendeletének módosítását az Má-I és Má-II jelű általános mezőgazdasági terület megnevezésű övezetek 5 m-es építménymagassága tekintetében oly módon, hogy a területen az alkalmazott technológia és műszaki-gazdaságossági igények miatt 5 m-es építménymagasság feletti építmények is elhelyezhetők legyenek.

Építésügyi hatósági eljárás (építési engedélyezés, birtokközpont) során problémát okoz a telken átmenő övezethatár, építésügyi szempontból annak telekhatáron kellene lennie. Javaslom a 094/116 hrsz.-ú ingatlanon jelölt Má-I és Má-II övezeteket elválasztó övezethatár felülvizsgálatát és módosítását oly módon, hogy az ingatlan területén átmenő övezethatár kerüljön törlésre, az ingatlan csak az egyik, Má-I vagy Má-II övezetbe tartozzon, az övezethatár a telek jogi határán kerüljön megállapításra.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm.R.) 11. § (5) bekezdése alapján a helyi építési szabályzat módosítását legalább telektömbre kell készíteni. A jogszabályhely alapján a módosítás során a tervezési

területet a Gárdony 094/116 hrsz.-ú ingatlant magába foglaló telektömb területére kell kijelölni.

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 Gárdonyi 094/116 hrsz.-ú ingatlanon mezőgazdasági beruházás mielőbbi megvalósulása érdekében javaslom, hogy a Képviselő-testület döntsön arról is, hogy a módosítással érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

A Korm.R. 7. § (7) bekezdés értelmében a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az önkormányzati főépítész határozza meg, melynek elfogadásáról a Korm. R. 59. § (2) bekezdése alapján az Önkormányzat döntést hoz. A városi főépítész az erre vonatkozó feljegyzését elkészítette, mely az előterjesztés mellékletét képezi.

Határozati javaslat:

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Településszerkezeti terv, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításával.

A módosítás során Gárdony Város Önkormányzat Helyi Építési Szabályzatról szóló 3/2009 (I. 28.) számú rendelete az Má-I és Má-II jelű általános mezőgazdasági terület megnevezésű övezetek 5 m-es építménymagassága tekintetében változzon meg oly módon, hogy a területen az alkalmazott technológia és műszaki-gazdaságossági igények miatt 5 m-es építménymagasság feletti építmények is elhelyezhetők legyenek.

Felülvizsgálja a 094/116 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó telektömb területén az Má-I és Má-II övezetek határvonalát. A 094/116 hrsz.-ú ingatlan területén átmenő övezethatár kerüljön törlésre, a 094/116 hrsz.-ú ingatlan területe ezáltal egy övezetbe tartozzon az Általános Mezőgazdasági övezeten belül.

A településrendezési eszközök módosításával érintett 094/116 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó telektömb területét a 094/116 hrsz.-ú ingatlanon tervezett mezőgazdasági 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 módosítás megalapozó vizsgálata és az alátámasztó javaslata tartalmáról az önkormányzati főépítész feljegyzését elfogadja.

Megalapozó vizsgálat

I. Előzmények a tervezési területekre vonatkozóan

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 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

A szabályozási terv módosításának költségeit az Önkormányzat részére a módosítást kérelmező Dörömbözi József ingatlan tulajdonosnak kell megfizetnie.

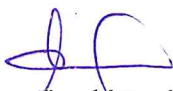
Határidő: Folyamatos

Felelős: Eötvös Pál polgármester

Gárdony, 2025. augusztus 22.



Eötvös Pál
Polgármester



Készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző



K I V O N A T
Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2016. szeptember 21-én megtartott rendkívüli testületi üléséről

- 7.) A többször módosított 3/2009. (I. 28.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat módosítása iránti kérelem**
Előadó: Tóth István polgármester

332/2016. (IX. 21.) számú
h a t á r o z a t

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért azzal, hogy a Gárdony 094/116 helyrajzi számú birtokközponton létesülő terménytisztító és szárító telep fejlesztésénél, amennyiben az alkalmazott technológia azt szükségessé teszi, az építménymagasság nagyobb legyen, mint 5,0m.

A testület utasítja a jegyzőt, hogy a Helyi Építési Szabályzat következő átdolgozása, módosítása során az Általános mezőgazdasági terület I - es övezetben (Má - I.), a HÉSZ 26. § (4) g) pontjába az átlagos építménymagasságra vonatkozóan az alábbi előírás kerüljön:

- az átlagos építménymagasság legfeljebb 5,0 m lehet. A birtokközpontokban, amennyiben az alkalmazott technológia azt szükségessé teszi az építménymagasság nagyobb lehet.

Határidő: folyamatos

Felelős: Kovácsné dr. Bozsoki Kornélia jegyző

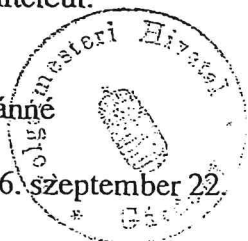
K.m.f.

Tóth István sk.
polgármester

Kovácsné dr. Bozsoki Kornélia sk.
jegyző

A kiadmány hitelül:


Pétervári Istváné
szervező
Gárdony, 2016. szeptember 22.



FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Gárdony Város Képviselő-testülete részére

a helyi építési szabályzat és szabályozási terv 2025. évi módosításához készülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményeinek meghatározásához

Gárdony Város Önkormányzat Képviselőtestülete módosítani kívánja a hatályos helyi építési szabályzatban (HÉSZ) az általános mezőgazdasági terület Má-I és Má-II övezeteiben az építménymagassággal kapcsolatos szabályokat, továbbá pontosítja a mezőgazdasági területen létesítendő birtokközpontok beépítési paramétereit. A szabályozási terven a Gárdony 094/116 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó telektömb területén az Má-I és Má-II övezet határát felülvizsgálja, szükség esetén módosítja.

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.

Az eljárás megindítását a Korm.R.59. § (2) bekezdése értelmében önkormányzat képviselő-testületének

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

A Korm.R. 7. § (7) bekezdés értelmében a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az önkormányzati főépítész határozza meg.

Önkormányzati főépítésként a tervezési területeket érintő módosított tervdokumentáció megalapozó vizsgálatát a Korm.R. 1. mellékletének, valamint az alátámasztó javaslatát a Korm.R. 2. mellékletének figyelembevételével az alábbiak szerint javasolom meghatározni.

Megalapozó vizsgálat

I. Előzmények a tervezési területekre vonatkozóan

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 tervezési területenként

1. A tervezett módosítási javaslat összefoglalója
2. Településrendezési javaslat

GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETRE M=1:8000

