

ELŐTERJESZTÉS

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2022. július 27. -én tartandó ülésére a

Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása tárgyában a Holdfény Sétány melletti 6036/56 és 6036/55 hrsz.-ú területre vonatkozóan

Tisztelt Képviselő-testület!

Gárdony Város Önkormányzat tulajdonát képezi a Holdfény sétány melletti 6036/56 hrsz.-ú ingatlan, mely a valóságban a Nautis hotel K-i oldal mentén található. A terület nagysága 700 m² körül alakul, a Holdfény sétány mentén parkoló alakult ki, melynek nagysága kb. 300 m², a további terület elfüvesedett. A 6036/56 hrsz.-ú ingatlan mellett vendéglátó épület van a 6036/55 hrsz.-ú ingatlanon. A 6036/56 hrsz.-ú ingatlan egy része és 6036/55 hrsz.-ú ingatlan VK övezeti besorolásúak, megengedett az oldalhatáros beépítés, a beépíthetőség 40 %, az építménymagasság 6 m, a telekterületi minimum 300 m². A 6036/56 hrsz.-ú ingatlan parkolón kívül eső területe hasznosítható lenne. A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) a 29. §-a a szabályozza a kialakítható telekterülethez tartozóan a legkisebb telek mélységi értékét is, jelen esetben ez 25 m. A 6036/56 hrsz.-ú ingatlan telekmélysége jelenleg sincs 25 m. A területre vonatkozó telekalakítás a Helyi Építési Szabályzat rendeletében írt telekmélység miatt nem engedélyezhető, ezért a HÉSZ legkisebb telekmélységre vonatkozó előírását módosítani szükséges. A 6036/56 hrsz.-ú ingatlan beépítésre szánt területe azonos besorolású a 6036/55 hrsz.-ú szomszédos ingatlannal, ezért ezen ingatlan bevonása is szükséges a módosítás során. Kérem a módosítás ügyében a döntés meghozatalát.

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

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 Képviselő-testülete egyetért a Településszerkezeti terv, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításával a Gárdony Holdfény sétány melletti 6036/56 és a 6036/55 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában. Hozzájárul ahhoz, hogy a Helyi Építési

Szabályzat és a Szabályozási Terv úgy módosuljon, hogy a HÉSZ legkisebb telekmélységre vonatkozó előírása lehetővé tegye a Szabályozási Terv szerint tervezett telekalakítást.

A Képviselő-testület az ingatlannal kapcsolatos beruházás mielőbbi megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Gárdony, 6036/56 és a 6036/55 hrsz.-ú ingatlanok területét.

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 Képviselő-testület a településrendezési eszközök tervezett módosításához a Fehér Vártervező Kft. tervezőinek a tervdokumentáció megalapozó vizsgálatára és az alátámasztó javaslat tartalmának meghatározására tett javaslatát 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 az önkormányzatot terhelik.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Tóth István polgármester

Gárdony, 2022. július 25.

Tóth István
Polgármester

Készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző

Térkép a területről:



A Szabályozási Terv hatályos kivonata

