

ELŐTERJESZTÉS

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2022. július 27. -én tartandó ülésére a

Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása tárgyában az Agárd Chernel István utca 5373/1 és 5373/2 hrsz-ú ingatlanok területén

Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Nándorfi Zoltán a Trovet Hungary Kft. képviselője az Agárd Chernel István utca 5373/1 és az 5373/2 hrsz.-ú ingatlanok ügyében a Helyi Építési Szabályzat módosítására irányuló kérelmet terjesztett elő 30 % beépíthetőség, 55% zöldfelületi fedettség és 10m építménymagasság megállapítását kéri. Kérelmező a területen vendéglátó és szállásépületet kíván működtetni minőségi szálláshelyekkel és az 537362 hrsz.-ú ingatlanon lévő épület felújítását is tervezi.

Az 5373/1 és az 5373/2 hrsz.-ú ingatlanok besorolása Vk 4-2.7.2.4 jelű központi vegyes üdülőövezet, 15% beépíthetőséggel, 6 m építménymagassággal. Az ingatlan mögötti Tópart utcai tóparti területeken 7 és 14 m között változik a Szabályozási Terv szerinti építménymagasság a Vk és Ki jelű övezetek területén.

Javasolom a kérelem támogatását, az 5373/1 és az 5373/2 hrsz.-ú ingatlanok beépíthetőségének növelését 30%-ra és a 10 m építménymagasság megállapítását. A 30 % beépíthetőséghez Gárdony Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2009 számú rendelet 55% beépíthetőséget rendel. A 10m-es építménymagasság a területen nem idegen és a városnak szüksége van szolgáltatásokra, szálláshelyekre. 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.

A tervezett beruházás mielőbbi megvalósíthatósága érdekében javasolom, 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 javasolom elfogadását.

Határozati javaslat:

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv módosításával az Agárd Chernel István utca 5373/1 és az 5373/2 hrsz.-ú ingatlanokkal kapcsolatosan. Hozzájárul a két ingatlan területén 30% beépíthetőség és 10m építménymagasság megállapításához.

A Képviselő-testület a tervezett beruházás mielőbbi megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Gárdony, 5373/1 és az 5373/2 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 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításának költségei a Trovet Hungary Kft. kérelmezőt terhelik.

Határidő: a kérelmező értesítésére a határozat kiadmányozásakor.

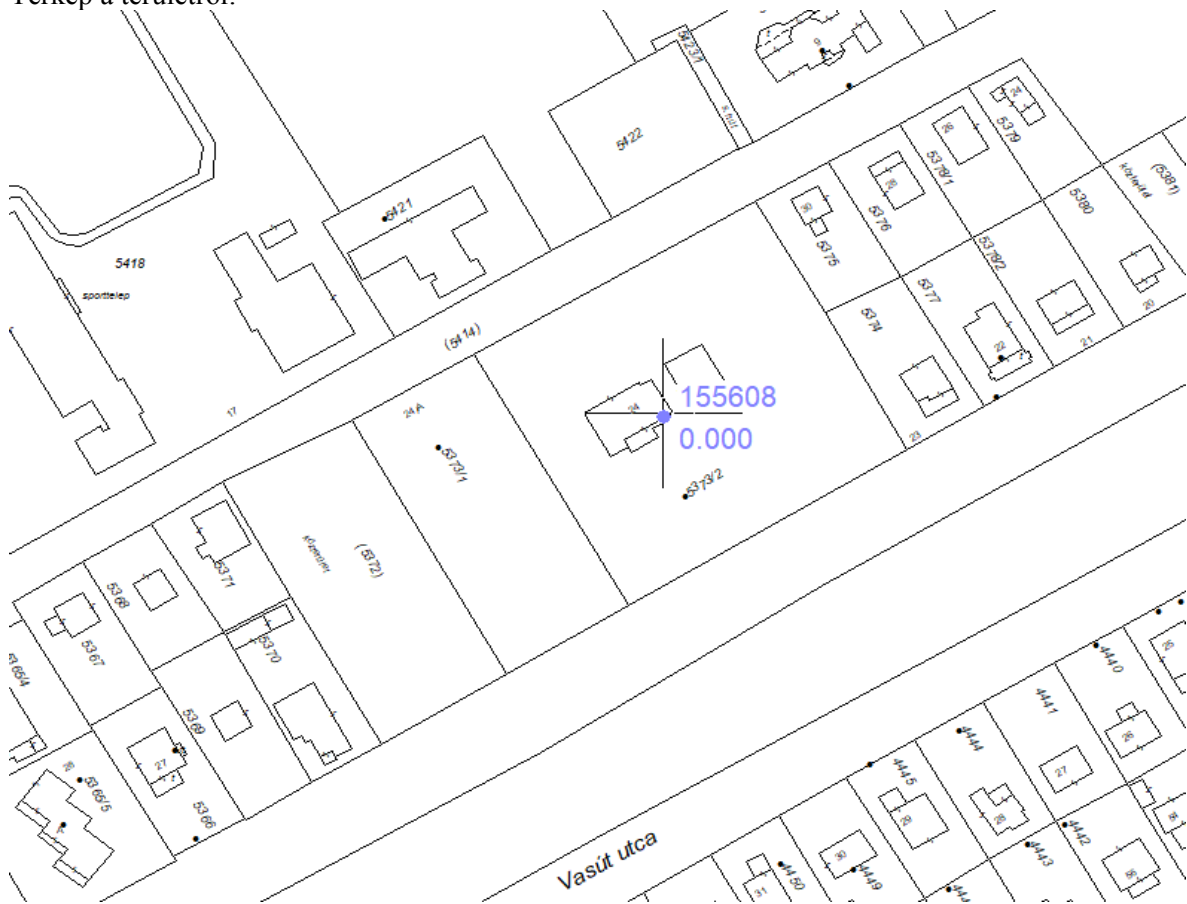
Felelős: Tóth István polgármester

Gárdony, 2022. július 25.

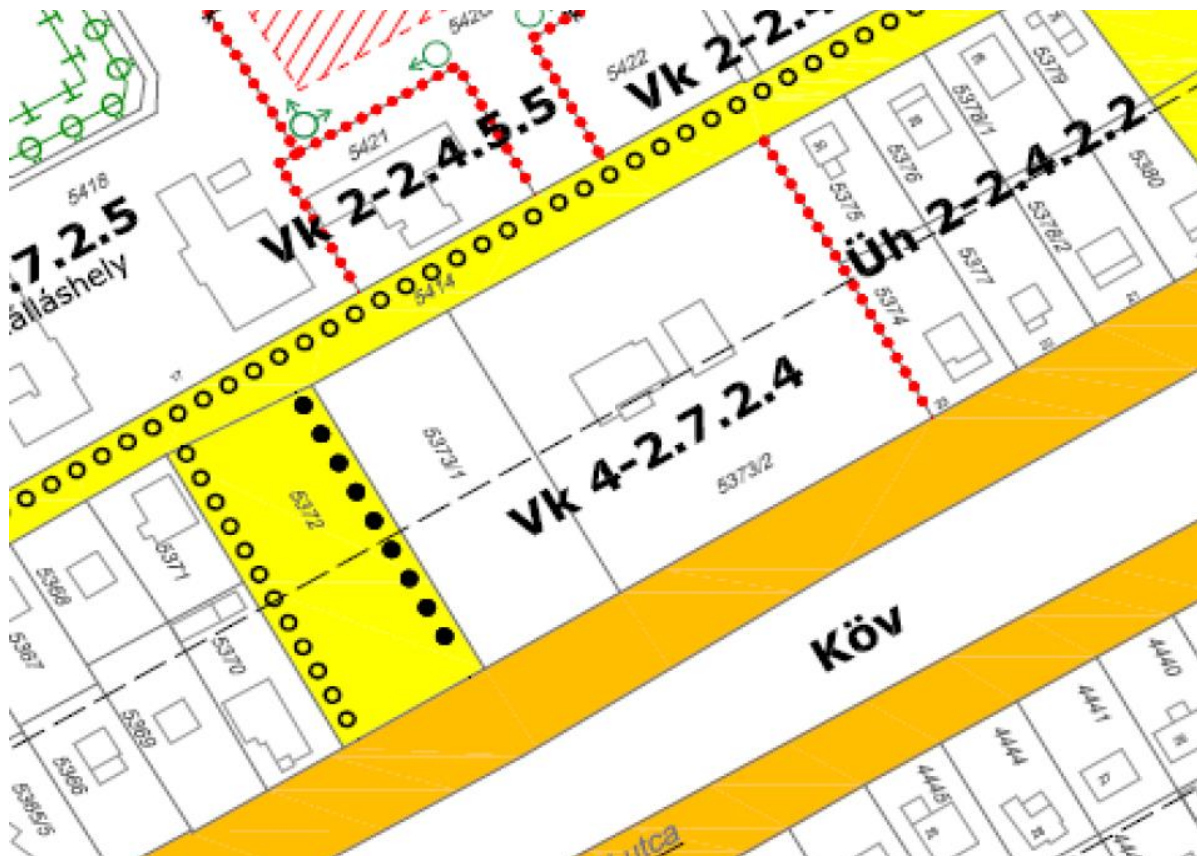
Tóth István
Polgármester

Készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző

Térkép a területről:



Hatályos Szabályozási Terv Kivonata



Kérelem

Tisztelt Polgármester Úr!

Cégem - a Trovet Hungary Kft. - megvásárolta a **2484, Gárdony, Chernel István út 24.** szám alatti ingatlant, melynek hrsz-a 5373/2 és a mellette lévő 5373/1-es hrsz-ú építési telket is. Szeretnénk az ingatlanon lévő épületet **felújítani** és ehhez kérnénk az Önkormányzat építési osztályának segítségét.

Mérnökeim azt az információt kapták, hogy 2021. év végére új építési szabályzat kerül kialakításra. A telken található épület a valamikori Harsányi Villa a környék egyik legszebb modernista épülete, melyhez a 60-as években épült vasbetonvázás szállásépület kapcsolódik.

Kérem, a Gárdony Város Építési Szabályzatának (GÉSZ) módosítását:

A hatályos szabályozási terv szerint a telek V_k jelű, központi vegyes övezetbe tartozik. - V_k4 2.7.2.4.

A megengedett legnagyobb beépítettség: 15%

A legkisebb zöldfelület: 70%

A legkisebb építménymagasság: 6 m

A hatályos településszerkezeti és szabályozási tervtől eltérő beépítési előírásokat szeretnénk javasolni, illetve kérnénk módosítását: V_k4 2.7.4.8

A megengedett legnagyobb beépítettség: 30%

A legkisebb zöldfelület: 55%

A legkisebb építménymagasság: 10 m

A változást az indokolja, hogy az építménymagasság, illetve a beépíthetőség növelését követően, vendéglátó- és szállásépületet szeretnénk működtetni a területen. Terveink között szerepel a villa felújítása, illetve helyreállítása. Ezen méretek megváltoztatásával az épület sokkal modernebb, jobb kihasználtságú és funkcionálisabb lehetne. A tóparti turizmus bővítésének egyik alapfeltétele, hogy minőségi szálláshelyek jöhessenek létre. Ehhez kérjük segítségüket.

Budapest, 2021. február 2.

Tisztelettel:



Dr. Nándorfi Zoltán