

ELŐTERJESZTÉS

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2023. március 22. -én tartandó ülésére
a Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv
módosítása tárgyában a Dinnyés Hársfa sor melletti 017/64 és 017/65 hrsz.-ú
területeket tartalmazó telektömbre vonatkozóan

Tisztelt Képviselő-testület!

A Dinnyés Hársfa sor melletti, 017/64 és 017/65 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosa a Helyi Építési Szabályzat módosítást kérte. A Dinnyési 017/64 és 017/65 hrsz.-ú területen öt telket szeretne kialakítani lakóház építéséhez, ezért a terület lakóövezeti besorolását kéri.

A Dinnyési 017/64 és 017/65 hrsz.-ú területeket a Helyi Építési Szabályzat MKo jelű korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület. A HÉSZ rendelete alapján a Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület a vízminőségvédelmi, táj- és természetvédelmi szempontból fokozottan érzékeny, továbbá a távlati fejlesztési területek biztosítása érdekében korlátozottan használható területfelhasználási egység.

Dinnyés településrész is folyamatosan beépül, a rendelkezésre álló üres telkek fogynak, a Szabályozási Tervben bejelölt még telkesítésre váró területek kialakítása nehézkes, a módosítással érintett terület viszont közvetlenül úthoz kapcsolódik, az utca túloldala lakóövezet, meglévő beépítéssel.

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 017/64 és 017/65 hrsz.-ú területeket magába foglaló telektömbre kell meghatározni. A módosításba be kell vonni az ingatlanok előtti 017/48 hrsz.-ú, a valóságban a Hársfa sor területét képező külterületi utat is. A változások során szükség lesz zöldfelület pótlására, melynek helyét településtervezővel történő egyeztetés eredményeként kell kialakítani. Kérem a módosítás ügyében a döntés meghozatalát.

A módosítás során új beépítésre szánt terület jön létre, beépítésre szánt terület növelésével jár, beépítésre nem szánt területből 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 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 területen a tervezett új lakótelkek kialakítása és a tervezett új hasznosítás és építés mielőbbi megvalósíthatósága érdekében javasolom, hogy a Képviselő-testület döntsön arról is, hogy a módosítással érintett területeket 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 Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Településszerkezeti terv, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításával a Gárdony külterület 017/64 és 017/65 hrsz.-ú ingatlanok területét magába foglaló telektömb és a Hársfa sor 017/48 hrsz.-ú szakasza területén. A tervezési terület kiegészül zöldterület pótlására szükséges területtel.

A módosítás során a 017/64 és 017/65 hrsz.-ú ingatlanok területe kerüljön lakóövezetbe, belterületbe vonható legyen a Hársfa sor 017/48 hrsz.-ú külterületi szakaszával együtt. A módosítás miatt szükséges mértékben zöldterület pótlása történjen, e terület a tervezés folyamán kerül meghatározásra.

A Képviselő-testület az új hasznosítás és a területen tervezett építés mielőbbi megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Gárdony 017/64 és 017/65 hrsz.-ú ingatlanok területét magába foglaló telektömb és a Hársfa sor 017/48 hrsz.-ú külterületi szakaszát magába foglaló telektömb 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 Gárdony Hársfa sor melletti 017/64 és 017/65 hrsz.-ú ingatlanokat magába foglaló telektömb területét érintő településrendezési eszközök módosítása során beépítésre szánt terület 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 terhelik.

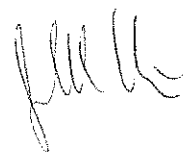
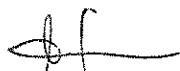
Határidő: Folyamatos

Felelős: Tóth István polgármester

Gárdony, 2023. március 22.

Tóth István
Polgármester

Készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző



Térkép a területről:



A Szabályozási Terv hatályos kivonata



FELJEGYZÉS

Gárdony Város Képviselő-testülete részére

**Gárdony hat tervezési területet érintően a
a Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat módosításához készülő
megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményeinek
meghatározásához**

Gárdony Város Képviselő-testülete döntött a Településszerkezeti Terv, a Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításáról a település igazgatási területén belül hat területet érintően.

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 hat tervezési területét érintő módosított tervdokumentáció megalapozó vizsgálatát a Korm R. 1. mellékletének, valamint az alátámasztó javaslatát a Korm R. 2. mellékletének figyelembe vételével az alábbiak szerint javasolom meghatározni.

Megalapozó vizsgálat

I. Előzmények valamennyi tervezési területre vonatkozóan

1. A tervezési területek településen belüli elhelyezkedése
2. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése

II. Tervezési területenként:

1. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
2. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
3. Közlekedési vizsgálat
4. Közművesítési vizsgálat

Alátámasztó javaslat

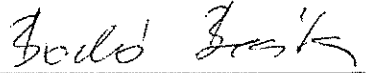
I. tervezési területenként:

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 (valamennyi tervezési területet érintően).

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

Székesfehérvár, 2023. március 17.



Bodó Beáta
településtervező
TT 07-0368



Ertl Antal
településtervező
TT 07-0075

Gárdony Város Önkormányzat

2483 Gárdony, Szabadság út 20-22.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a 017/64, 017/65 hrsz-ú ingatlanaink belterületbe csatolásához szükséges Szabályozási Terv módosításhoz szíveskedjenek hozzájárulni a mellékelt térképen feltüntetett adatoknak megfelelően. A Szabályozási Terv módosításának költségeit vállaljuk.

A településrészen jelenleg nem kapható lakótelek. A telkekkel egyrészt családunk lakóház építéséhez szeretnénk lehetőséget biztosítani.

Támogató döntésüket tisztelettel várjuk.

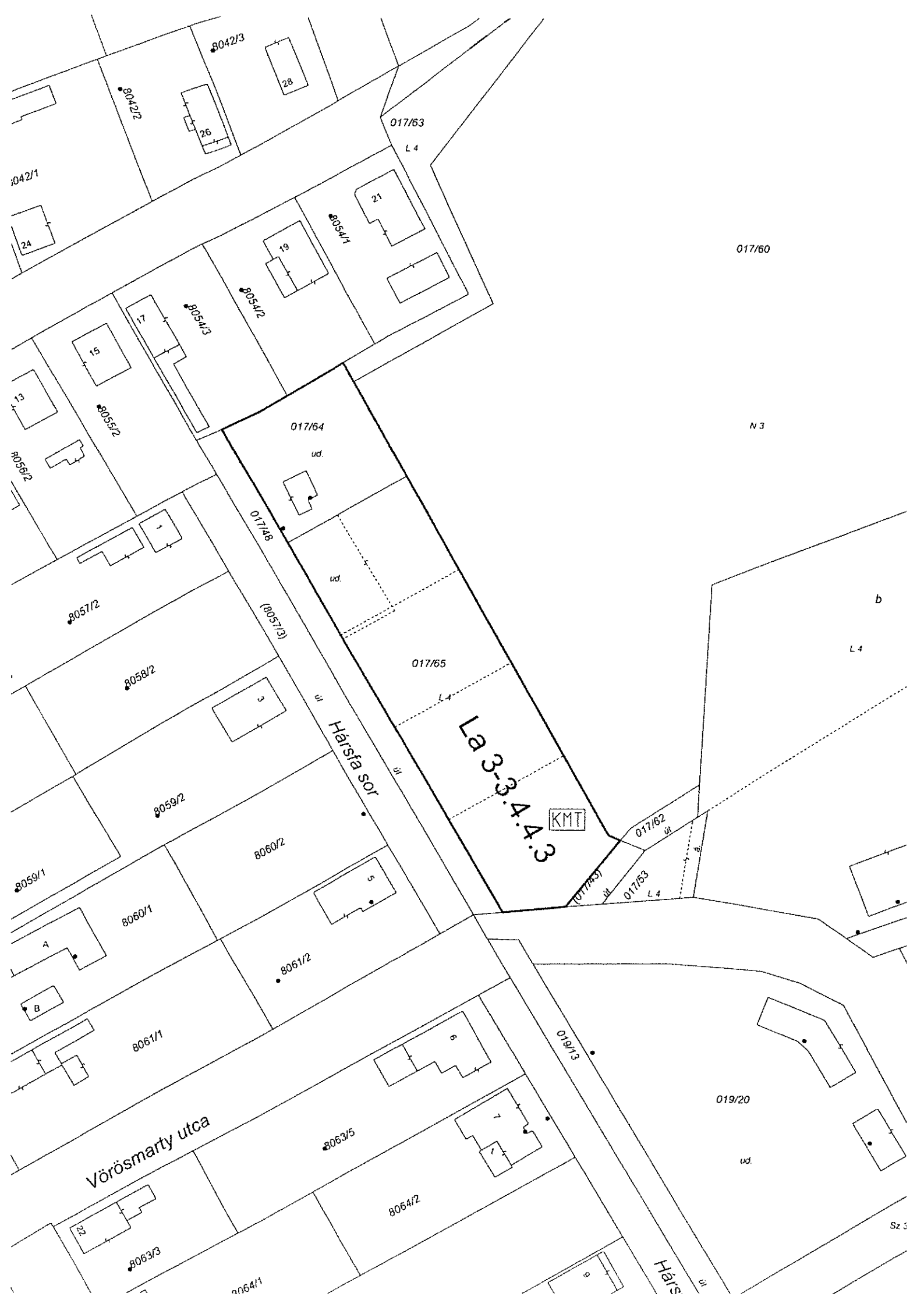
Gárdony-Dinnyés, 2023. március 02.


Molnár Krisztián

2485 Gárdony, Hermann Ottó u. 17.


Fekete Bence

8000 Székesfehérvár, József A. u. 2/a 5/1a.



8042/1

8042/2

8042/3

017/63

L 4

017/60

N 3

017/64

ud.

017/68

(8057/3)

ud.

017/65

L 4

La 3-3.3.4.4.3

KMT

017/62

út

017/53

L 4

L 4

b

Hársfa sor

8059/1

8059/2

8060/1

8060/2

8061/2

8061/1

8063/5

8064/2

8063/3

8064/1

019/13

019/20

ud.

Vörösmarty utca

Hárs

Sz 3