

## ELŐTERJESZTÉS

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
2023. március 22. -én tartandó ülésére  
a Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv  
módosítása tárgyában a Gárdony 6282/5 hrsz.-ú TóParty strandot tartalmazó  
telektömb területén

### Tisztelt Képviselő-testület!

A Gárdony 6282/5 hrsz.-ú TóParty strand területén lévő étterem épület korszerűsítését, napelemek felszerelését a bérlő szeretné elvégeztetni, melyhez szükséges az épület feltüntetése, földhivatali nyilvántartásba vétele. A strand területe a Szabályozási Terv szerint V<sub>k</sub> jelű központi vegyes övezetbe tartozik, a terv építési helyet és kötelező építési vonalat jelöl. A meglévő épületet a bérlő felmérte, az épület egy része építési helyen kívül van, így az épület nyilvántartásba vétele nem lehetséges, e miatt szükséges a módosítás. A módosítás során a 6282/5 hrsz.-ú TóParty strand területére jelölt építési hely kibővítése és a kötelező építési vonal törlése javasolt.

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 6282/5 hrsz.-ú TóParty strand területét magába foglaló telektömbre 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 strand területén lévő épület korszerűsítésének 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 6282/5 hrsz.-ú TóParty strand területét magába foglaló telektömb területén. A módosítás során a 6282/5 hrsz.-ú TóParty strand területét érintő építési helyet ki kell bővíteni és a kötelező építési vonalat törölni kell.

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításával érintett területen beruházás mielőbbi megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Gárdony 6282/5 hrsz.-ú Tóparty strand és az ingatlant 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 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:

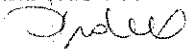
1. A tervezett módosítási javaslat összefoglalója
2. Településrendezési javaslat
3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
4. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

A szabályozási terv módosításának költségei az önkormányzatot terhelik.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Tóth István polgármester

Gárdony, 2023. március 17.

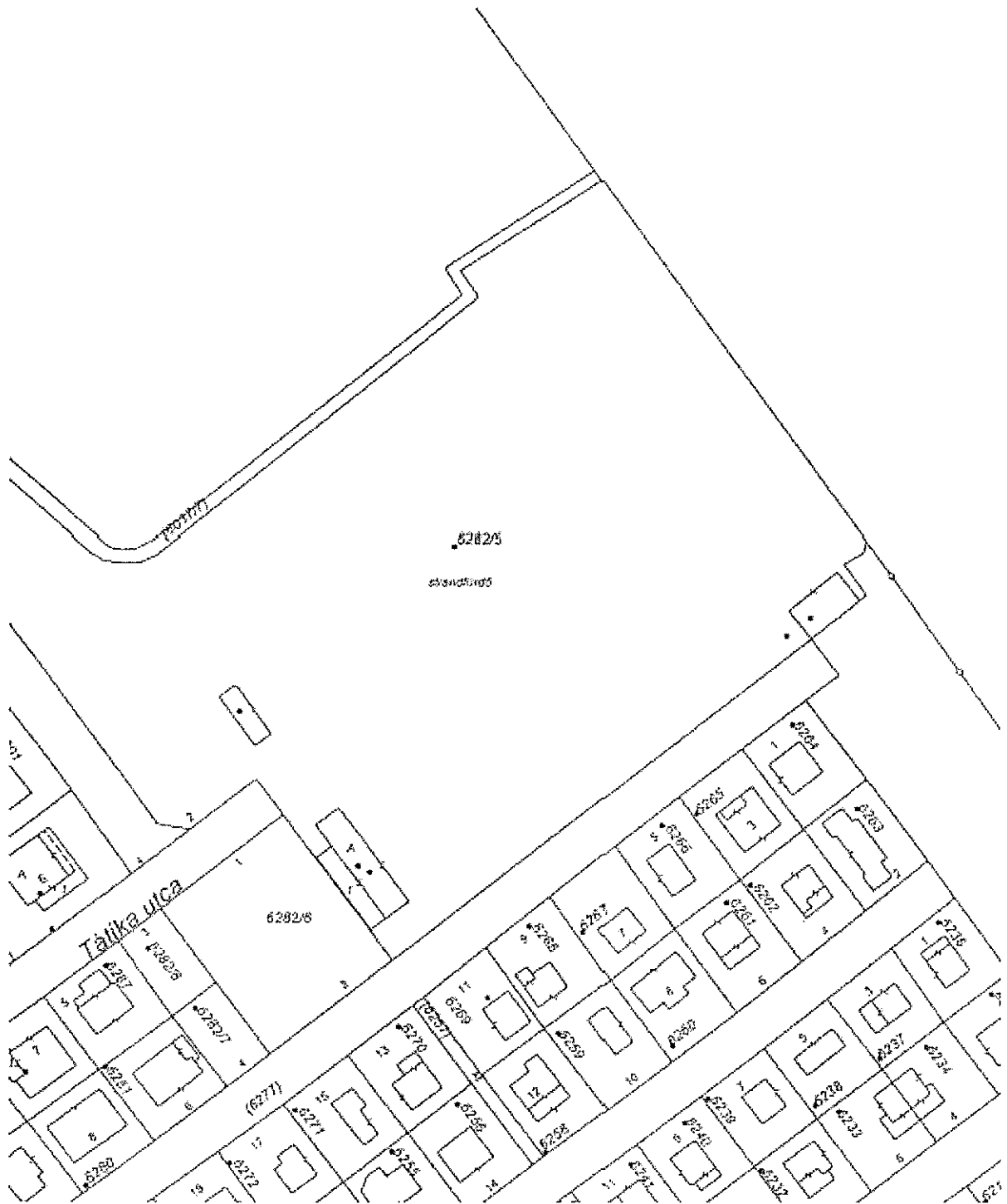


Tóth István  
Polgármester

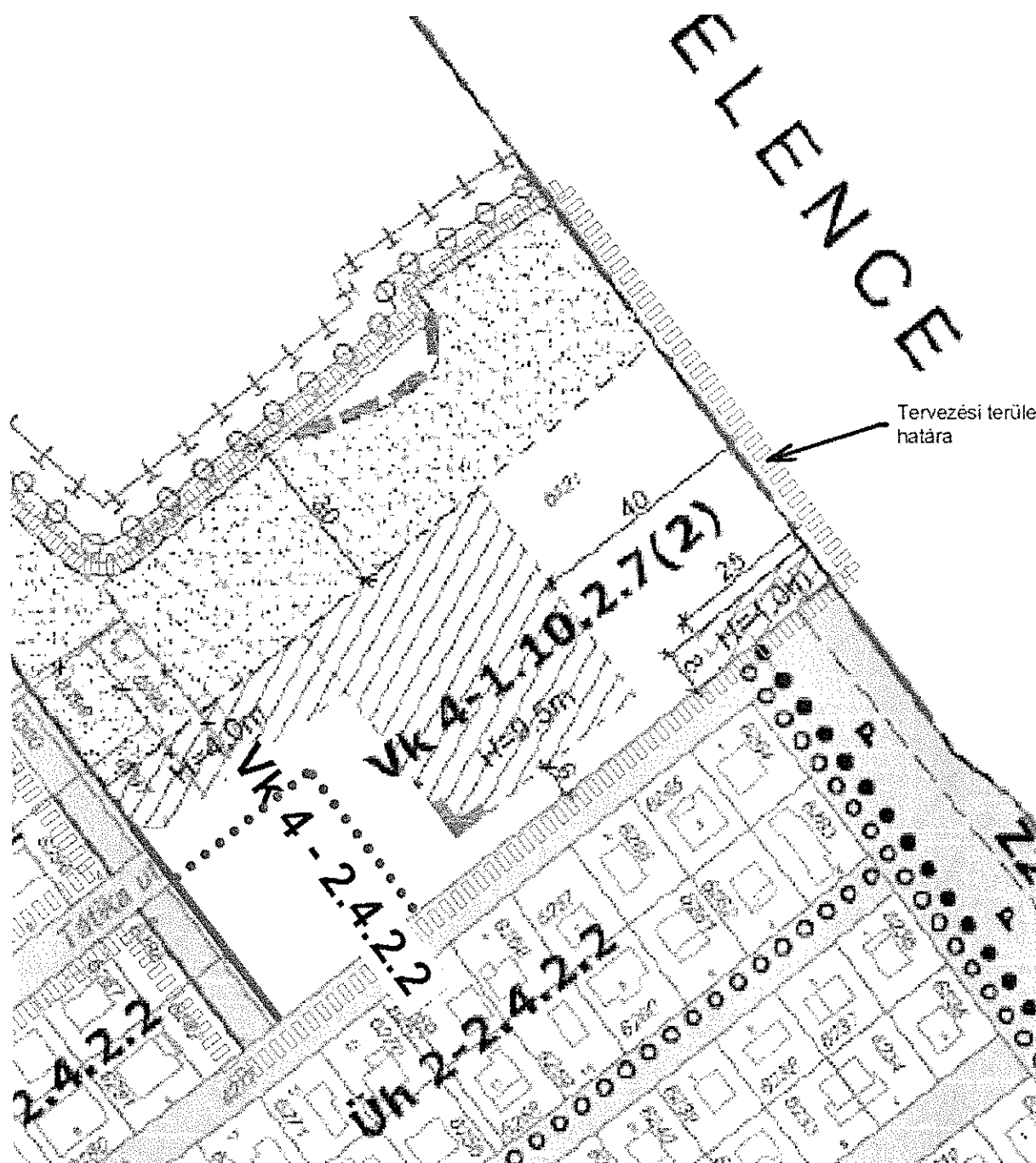


Készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző

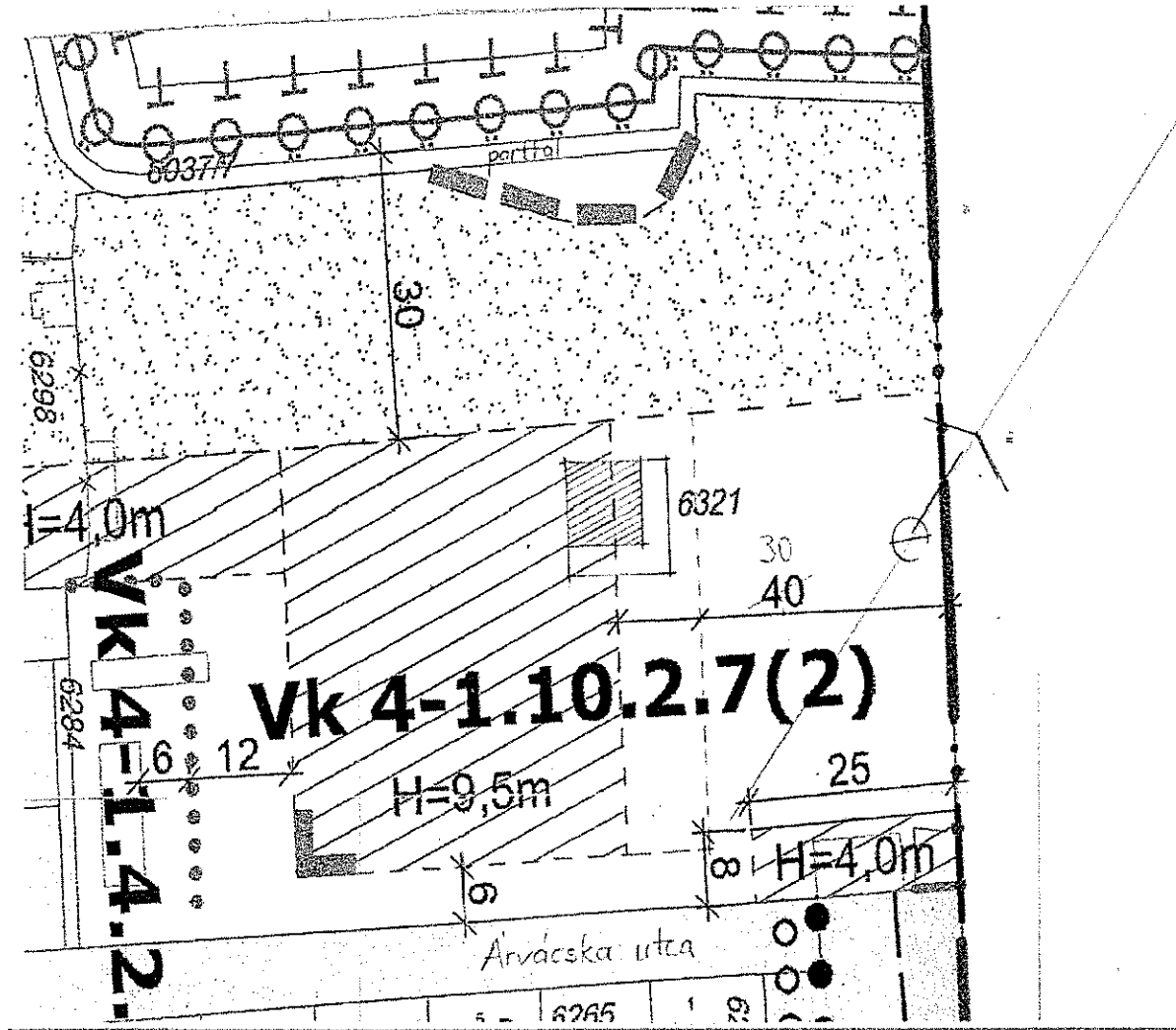
Térkép a területről:



A Szabályozási Terv hatályos kivonata



Építés helyszíne



# 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

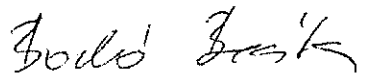
##### I. tervezési területenként:

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