

## 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 Székely Bertalan utca és a Gárdonyi  
Határárok közötti 7679/1 hrsz.-ú közterületet tartalmazó telektömb területén

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Gárdony 7679/1 hrsz.-ú közterület megnevezésű terület besorolása a Szabályozási Terv szerint La jelű kertvárosi lakóövezet és gyalogút. A gyalogút a Szabályozási Terv szerint a 7679/1 hrsz.-ú terület ÉNy-i oldalán van, a valóságban a DK-i oldalon alakult ki út céljára szolgáló terület, az ÉNy-i oldalon cserjékkel fedett terület található. A 7679/1 hrsz.-ú közterület ÉNy-i határa melletti 7678 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa a cserjékkel fedett területre vételi szándékot jelzett, a területet a 7678 hrsz.-ú ingatlanához szeretné csatolni. Mindezek miatt szükséges a Szabályozási Terv módosítása, a 7679/1 hrsz.-ú terület ÉNy-i oldalán szabályozott út területet a DK-i oldalra kell áthelyezni.

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 7679/1 hrsz.-ú ingatlan 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 terület rendezése, a valóságnak megfelelő út lejegyzés és az új hasznosítás mielőbbi megvalósíthatósága érdekében javaslom, hogy a Képviselő-testület döntsön arról is, hogy a módosítással érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

A módosítás során út terület igénybevétele miatt új beépítésre szánt terület jön létre, beépítésre szánt terület növelésével jár, beépítésre nem szánt út 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 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 7679/1 hrsz.-ú ingatlan területét magába foglaló telektömb területén. A módosítás során a 7679/1 hrsz.-ú terület ÉNy-i oldalán jelölt út területet a DK-i oldalon kell kiszabályozni.

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításával érintett területen történő módosítás, út megszüntetés és kialakítás és az új funkció szerinti hasznosítás mielőbbi megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Gárdony 7679/1 hrsz.-ú ingatlan területét 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 7679/1 hrsz.-ú ingatlan területét magába foglaló telektömb területén történő 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:

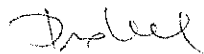
1. A tervezett módosítási javaslat összefoglalója
2. Településrendezési javaslat
3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
4. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

A szabályozási terv módosításának költségei az önkormányzatot terhelik.

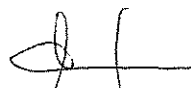
Határidő: Folyamatos

Felelős: Tóth István polgármester

Gárdony, 2023. március 21.

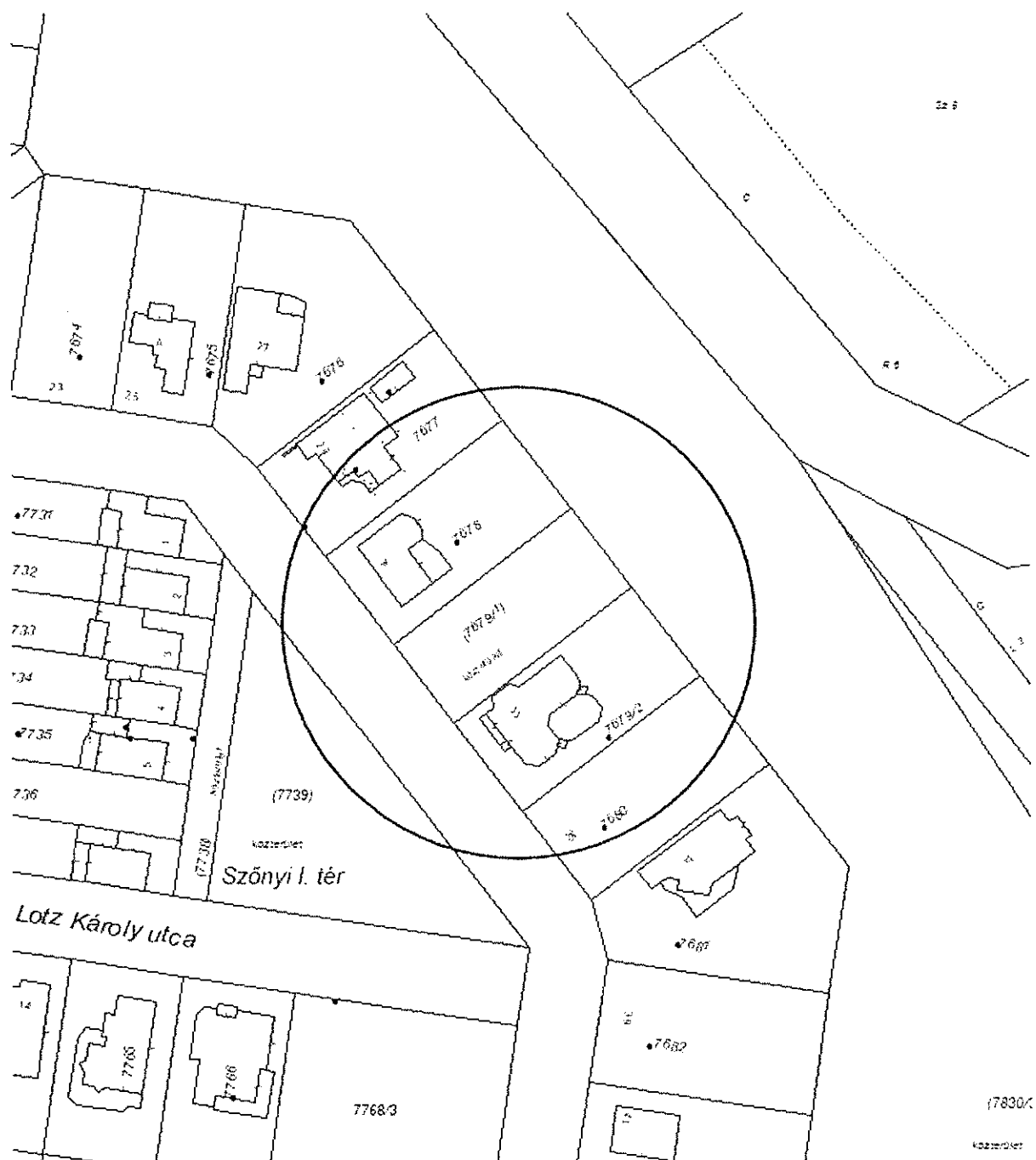


Tóth István  
Polgármester

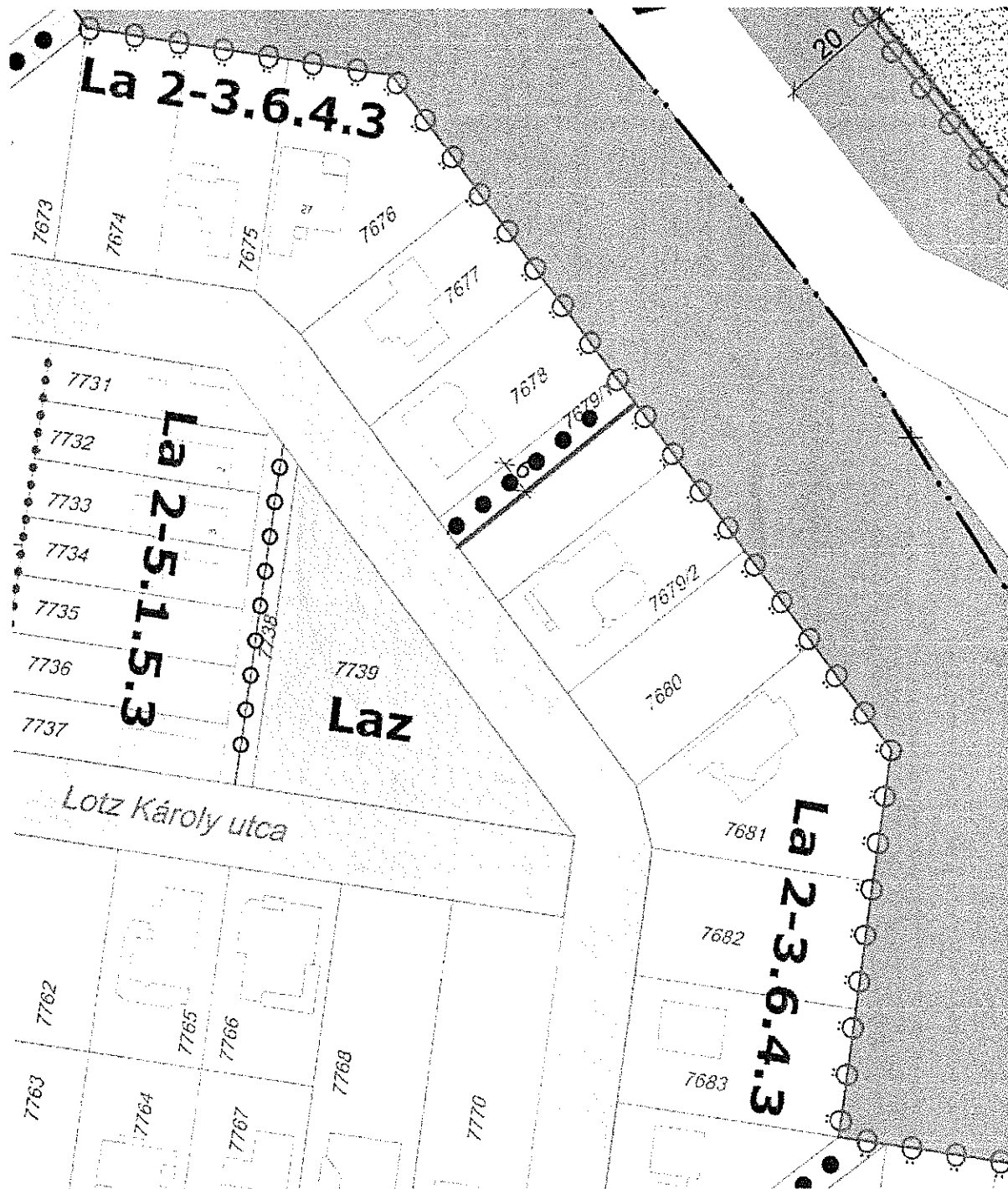


Készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző

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 javaslom 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

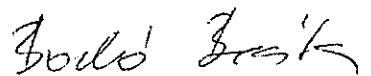
##### I. tervezési területenként:

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