

10,

## ELŐTERJESZTÉS

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
2018. július 25.-én tartandó ülésére  
Tájékoztatás a Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

Gárdony Város Önkormányzata megbízásából a Fehér VÁRtervező Kft. végzi Gárdony város teljes közigazgatási területére a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv felülvizsgálatát. A folyamatban lévő munkával kapcsolatosan Bodó Beáta tervező asszony írásban jelezte, hogy **a jelenleg hatályos 253/1997 (XII. 20.) Kormányrendelet, a továbbiakban OTÉK, amellyel a helyi szabályozásnak is szinkronban kell lennie, nem teszi lehetővé üdülőterületen lakóépületek építését, meglévő hétvégi házak, üdülőépületek átminősítését és a tervezői munkához az üdülőövezet megtartása, illetve átsorolása tekintetében kérdést tett fel.**

A jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzatunk szerint „Üh” jelű hétvégi házas üdülőterületeken a rehabilitációra jelölt terület kivételével (vasút és a Velencei-tó közötti területen a „Halas utcák”) egyalakos lakóépületek is építhetők, illetve a meglévő épületek átminősíthetők, amennyiben az övezeti előírások (épületek elhelyezése, beépítettség, építménymagasság, épületek száma) teljesülnek és az épület megfelel az OTÉK előírásoknak, a lakásokra előírt követelményeknek.

A felülvizsgálathoz eldöntendő, hogy a jelenlegi hétvégi házas üdülőövezetek maradjanak-e a jelenlegi övezeti besorolásban, vagy lakóövezetté legyenek átsorolva. Tervezői javaslat, hogy azokon a területeken történjen átsorolás, ahol jelenleg több mint 50%-ban lakóépületek vannak, vagy legalább 600 m<sup>2</sup> telekterület feletti ingatlanok vannak a tömbben.

Lakóövezetté nyilvánítás esetén az átsorolt terület épületállománya várhatóan meg fog újulni, felújítások, új építések várhatók, mellyel együtt a népességszám is növekedni fog, a lakáscélú építéshez kedvező kondíciójú finanszírozási lehetőségek állnak rendelkezésre, míg hétvégi ház építéséhez, felújításához nincsen támogatott pénzügyi konstrukció, a népességszám növekedés több fejkvótát eredményez. A várható növekedés miatt az utak terhelése is nő, az utakat esetenként fejleszteni kell, valamint további igények is jelentkeznek, mint például óvodai, iskolai férőhelyek, betegellátás.

Az üdülőterületre, hétvégi házakba való beköltözést azonban meggátolni nem lehet, a terület átsorolása, az épületek átminősítése nélkül is létesíthető állandó lakcím hétvégi házas ingatlanokba. A népességszám az üdülőterületre való költözéssel növekszik, ennek üteme nyilvánvalóan kisebb az átsorolás és átminősítési lehetőség nélkül. Gárdony közkedvelt lakóhely, az üdülőterületek keresettek lakhatás és hétvégi pihenés céljából egyaránt, a fejlődés nem állítható meg, a mértékére viszont hatással van a város építési szabályzata.

A tervezői javaslattal, ami a több mint 50%-ban lakóépületekkel rendelkező üdülőövezetek átsorolására vonatkozik egyetértek, de véleményem szerint az üdülőterületen nem minden második épület lakóház, így az 50%-os arány valószínűsíthetően nincs meg, a lakóházak száma az ingatlankataszterből kinyerhető. Viszont élnek állandó lakosok olyan ingatlanokban is, melyek megnevezése nem lakóház, ezt a népesség nyilvántartásban, illetve az adóosztályunk nyilvántartásából kereshetjük meg, amennyiben az állandó lakos adókedvezmény igényt nyújtott be.

A terezői javaslat szól azon területek átsorolásáról is, ahol 600 m<sup>2</sup>, illetve nagyobb területek vannak, ezzel is egyetértek. Viszont az üdülőterületeken kevés olyan telektömb van, ahol jellemző a 600 m<sup>2</sup>-es teleknagyság, ennél jóval kisebb telkek a jellemzők.

Korábban volt hatályos az építési szabályzatnak azon rendelkezése, miszerint egyedi szabadonálló (nem ikres, nem sorházas) beépítésű hétvégi házas üdülőterületen 430 m<sup>2</sup> telekterületre volt szükség az átminősítéshez, ebből a jegyző saját hatáskörben méltányosságból 5% engedményt adhatott, azaz 409 m<sup>2</sup> telek esetében lehetséges volt az átminősítés. A Helyi Építési Szabályzat legutóbbi módosításában a kertvárosi lakóterületen építhető lakások száma került szabályozásra, a szabályozás területalapú volt, egy lakáshoz három és négy lakásos épület esetén minimum 400 m<sup>2</sup> telekterület lett hozzárendelve, egy és két lakás esetén területalapú szabályozás nem lett megállapítva. A városban egyedi házas beépítés esetén kertvárosi lakóterületen a kialakítható legkisebb telekterület 400 m<sup>2</sup>. A leírtak alapján az átsoroláshoz tartozó telekterület mértékét a tervezői javaslattól eltérően 400 m<sup>2</sup> – ben határozom meg.

Az átsorolás lehetősége vizsgálható illetve meghatározható az ingatlanok városon belüli elhelyezkedése alapján is.

A hétvégi házas területekkel kapcsolatos döntés a város életét hosszú távon meghatározza.

Kérem a Képviselő Testületet, hogy a tájékoztatást fogadja el, a Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálatához, módosításához az üdülőházas területek megtartása, illetve átsorolása tárgyában véleményezze.

#### **Határozati javaslat:**

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata és módosítása ügyében az üdülőterületekkel kapcsolatos tájékoztatást megismerte és tudomásul vette.


Utasítja a Jegyzőt, hogy a Képviselő-testületi tagok véleményét gyűjtse össze és azt követően az üdülőházas területekkel kapcsolatos településtervezői kérdésre a döntéshozatalhoz az előterjesztést a 2018. szeptemberi testületi ülésre készítse elő.

A Képviselő-testületi tagok vélemény nyilvánítására vonatkozó határidő 2018. augusztus 21.

Határidő: a településtervező értesítésére a határozat kiadmányozásakor.  
Felelős: Kovácsné dr. Bozsoki Kornélia jegyző

Gárdony, 2018. július 24.

  
Tóth István  
Polgármester

  
Készítette: Keilbach János/műszaki ügyintéző

