

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**2023. április 19. -én tartandó ülésére**  
**a Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv**  
**módosítása tárgyában a Gárdony Üdülők útja 1-3. számú, 5453 hrsz.-ú ingatlant**  
**tartalmazó telektömb területén**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Fejér Vármegyei Rendőr-Főkapitányság a kezelésében lévő Gárdony Üdülők útja 1-3 számú, 5453 hrsz.-ú üdülőépület és udvar megnevezésű ingatlan rendeltetésének megváltoztatásához kért hatósági bizonyítványt, a kért új rendeltetés Oktatási és Kiképző központ.

A Szabályozási Terv az ingatlant Üü jelű üdülőházas üdülőövezetbe sorolja. Gárdony Város Önkormányzat 3/2009 (I. 28.) számú rendeletével elfogadott Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) 14. § szerint:

Üü jelű üdülőházas üdülőövezet

(1) A terület elsősorban olyan üdülőépületek, üdültáborok és kempingek elhelyezésére szolgál, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk, felszereltségük és infrastrukturális ellátottságuk alapján üdülési célú tartózkodásra alkalmasak (kereskedelmi szálláshelyek közül: szálló, hotel, motel, apartman ház), és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.

(2) A területen

a) olyan építmények is elhelyezhetők, amelyek a terület üdülési rendeltetését nem zavarják és az üdülési használatot szolgálják,

b) nem helyezhetők el az üdülési rendeltetést zavaró közösségi szórakoztató, kulturális építmények,

c) csak a terület igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el.

(3) Állattartó építmény a hatályos helyi állattartás szabályairól szóló rendelettel összhangban nem építhető.

A HÉSZ fenti rendelkezései alapján a Rendőr-Főkapitányság részére a kért új funkciónak megfelelő hatósági bizonyítvány kiállítása csak a Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása esetén lehetséges, melyről tájékoztatást adtunk és felvettük a kapcsolatot településtervezővel a területre vonatkozó módosítás árajánlata végett. Az ajánlott összegről a Rendőr-Főkapitányságot tájékoztattuk. Az ajánlott településtervezői díjat a Rendőr-Főkapitányság elfogadta és kérte a Helyi Építési Szabályzat módosítását.

A rendőrségi ingatlan környezetében Vt jelű településközponti vegyes, Üü jelű üdülőházas üdülő, Ki sport jelű különleges sport, valamint Üh jelű hétvégi házas övezetek találhatóak. A rendőrségi ingatlan területe 4827 m<sup>2</sup>, Üdülők útja felőli szélessége 61 m körül alakul, a kért funkcióra alkalmas ezért javaslom a kérelem támogatását.

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 az 5453 hrsz.-ú ingatlan területét magába foglaló telektömbre kell meghatározni.

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.

Az új hasznosítás 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.

Kérem a módosítás ügyében a döntés meghozatalát.

#### **Határozati javaslat:**

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Településszerkezeti terv, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításával a Gárdony Üdülők útja 1-3 számú, 5453 hrsz.-ú ingatlan területét magába foglaló telektömb területén. A módosítás során az 5453 hrsz.-ú ingatlanra új övezeti besorolást kell megállapítani, melyben Oktatási és Kiképző központ funkció létesíthető.

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításával érintett területen az új funkció szerinti hasznosítás mielőbbi megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Gárdony 5453 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 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 kérelmező Fejér Vármegyei Rendőr-Főkapitányságot terhelik.

Határidő: Folyamatos

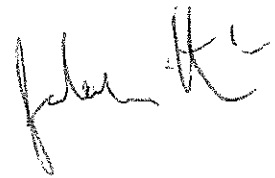
Felelős: Tóth István polgármester

Gárdony, 2023. április 18.

Tóth István  
Polgármester



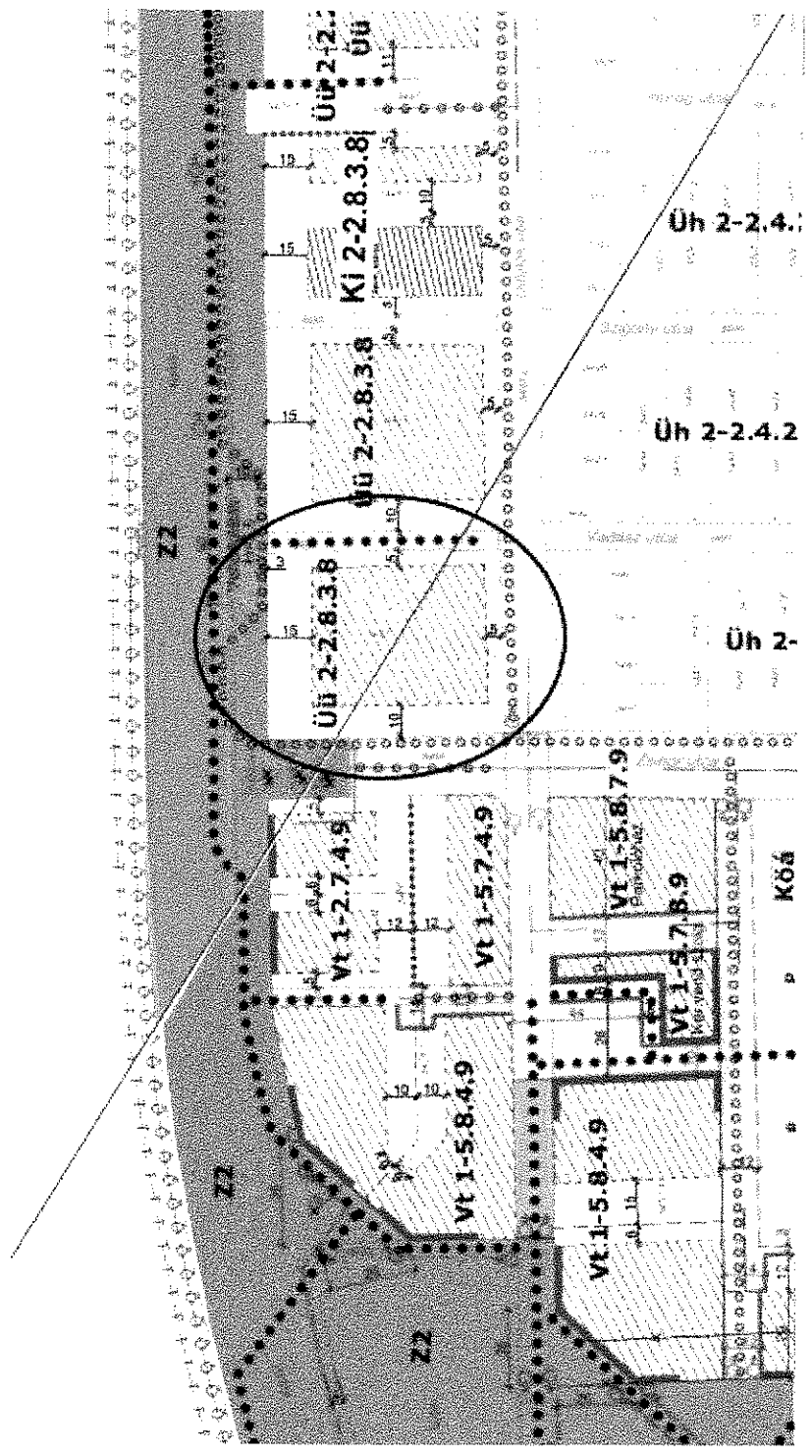
Készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző



Térkép a területről:



A Szabályozási Terv hatályos kivonata





# FELJEGYZÉS

## Gárdony Város Képviselő-testülete részére

**Gárdony Agárd Üdülők útja 1-3. számú 5453 hrsz-ú Rendőrségi üdülőt tartalmazó telektömbterületét érintően a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv 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 az Agárd Üdülők útja 1-3. számú 5453 hrsz-ú Rendőrségi üdülőt tartalmazó telektömbterületét érintően a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításáról.

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 tervezési területet 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
3. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
4. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
5. Közlekedési vizsgálat
6. Közművesítési vizsgálat

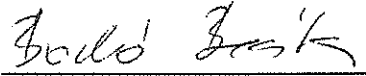
#### Alátámasztó javaslat

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

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

Székesfehérvár, 2023. április 14.



Bodó Beáta  
településtervező  
TT 07-0368



Ertl Antal  
településtervező  
TT 07-0075