

21.)

## 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 Szabadság út 2444/39, 2444/40, 2444/48 hrsz.-ú  
ingatlanokat és a 2444/49 hrsz.-ú közterületet érintő telektömb területén

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Gárdony Sportpark melletti területet érintő korábbi módosítás során a 2444/49 hrsz.-ú területből a Szabadság út 30/A, 30/B, 30/C számú, 2444/39, 2444/40, 2444/48 hrsz.-ú ingatlanokhoz szabályozott terület tévesen út területként került kijelölésre, a 2444/39, 2444/40, 2444/48 hrsz.-ú ingatlanok Vt 1-5.2.7.3 jelű besorolása Vt-K jelű besorolásra került, ezért javítása szükséges. A korábban volt Vt 1-5.2.7.3 jelű besorolás telekterületre vonatkozó paramétereit a javítás során meg kell vizsgálni annak érdekében, hogy az ingatlanokhoz a szabályozandó terület telekalakítási eljárással hozzárendelhető legyen.

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 2444/39, 2444/40, 2444/48 hrsz.-ú hrsz.-ú ingatlanokat és a 2444/49 hrsz.-ú területet 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 korábban volt szabályozás és új funkció szerinti 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 2444/39, 2444/40, 2444/48 hrsz.-ú ingatlanokat és a 2444/49 hrsz.-ú területet magába foglaló telektömb területén. A módosítás javításra irányul, a módosítás során a 2444/49 hrsz.-ú területből a 2444/39, 2444/40, 2444/48 hrsz.-ú ingatlanokhoz a korábbi szabályozás szerinti területet hozzá kell rendelni. A 2444/39, 2444/40, 2444/48 hrsz.-ú ingatlanok Vt-K jelű besorolását a korábbi szabályozás szerint vissza kell állítani a telekterület mértékére vonatkozó paraméter felülvizsgálatával oly módon, hogy a szabályozással érintett terület telekalakítási eljárás során az ingatlanokhoz csatolható legyen.

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításával érintett területen a településrendezési eszközök módosítása szerinti új hasznosítás mielőbbi megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Gárdony 2444/39, 2444/40, 2444/48 hrsz.-ú ingatlanok és a 2444/49 hrsz.-ú területet 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 2444/39, 2444/40, 2444/48 hrsz.-ú ingatlanok és a 2444/49 hrsz.-ú területet 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:

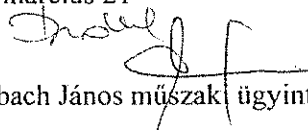
1. A tervezett módosítási javaslat összefoglalója
2. Településrendezési javaslat
3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
4. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

A szabályozási terv módosításának költségei az önkormányzatot terhelik.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Tóth István polgármester

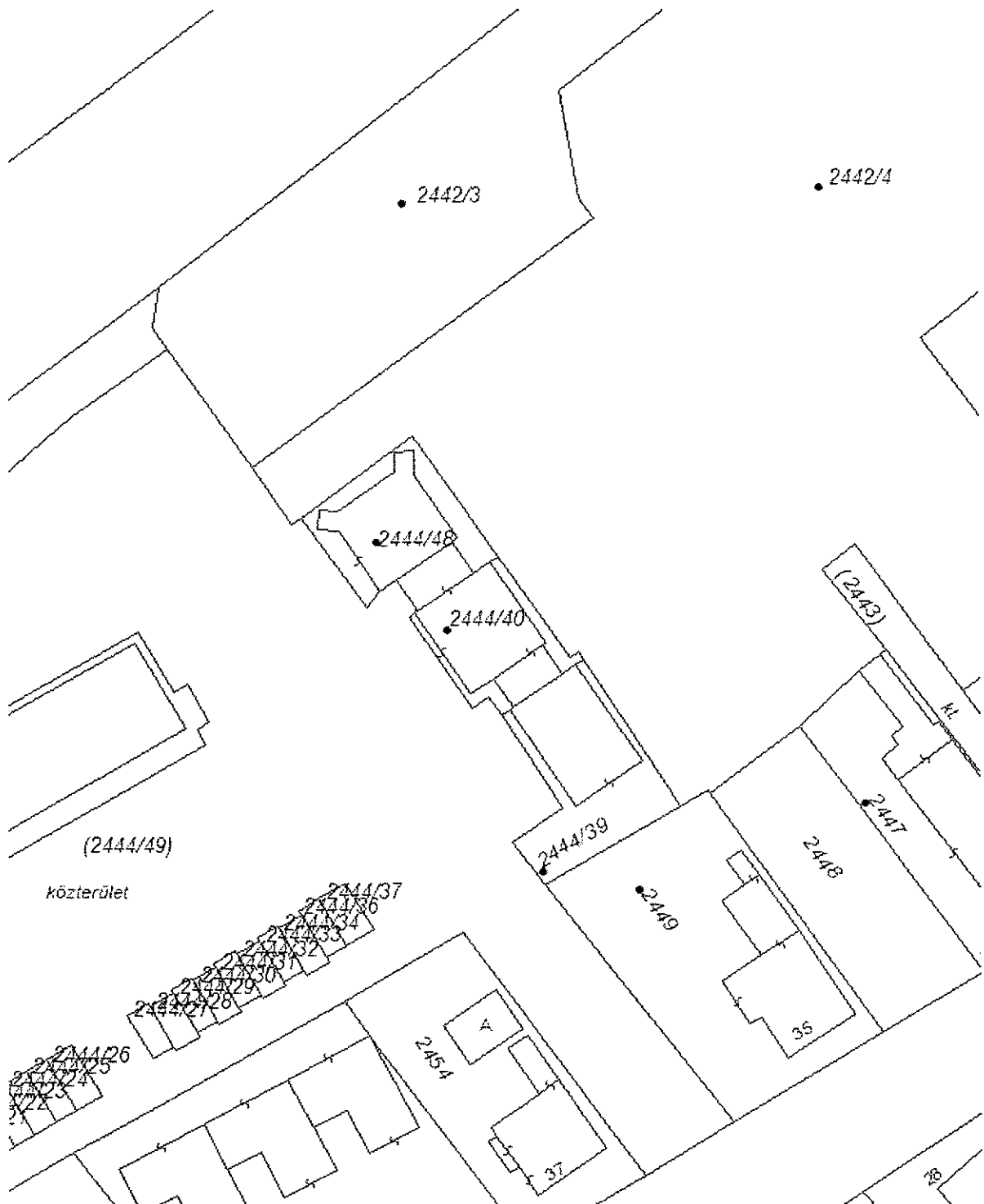
Gárdony, 2023. március 21



Tóth István  
Polgármester

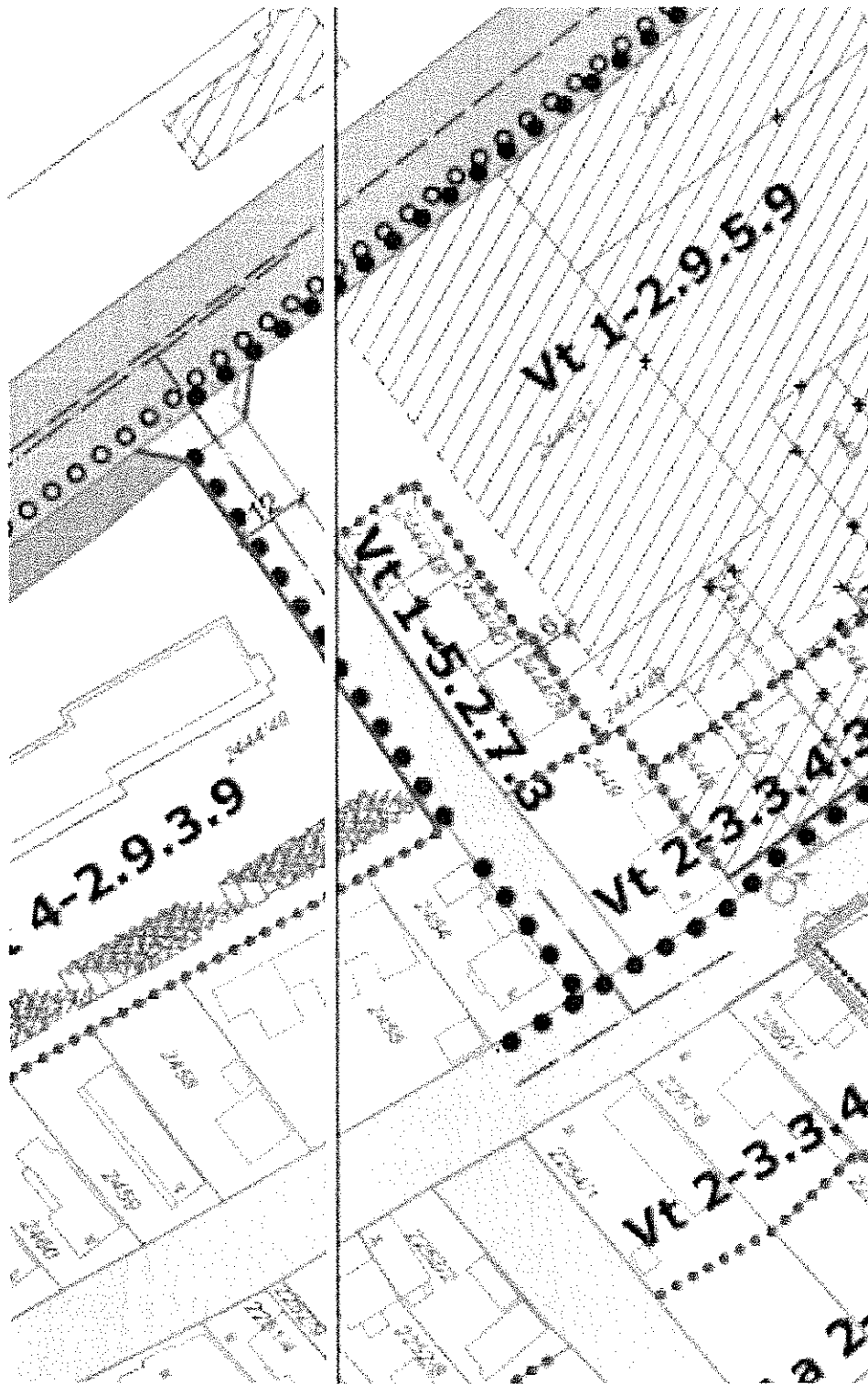
Készítette: Keilbach János műszak|ügyintéző

Térkép a területről:





A Szabályozási Terv korábbi 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

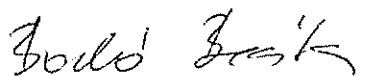
##### I. tervezési területenként:

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



Értl Antal  
településtervező  
TT 07-0075