

11)

ELŐTERJESZTÉS

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2025. július 24. -én tartandó ülésére

a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítására vonatkozó 170/2025 (III.27.) számú határozat felülvizsgálata a Gárdony Szabadság út 2417/4 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó telektömb területén

Tisztelt Képviselő-testület!

A Pizza & Wurlitzer étterem részéről Lugosi Zoltán a Grill Plage Kft. ügyvezetőjének kérelme alapján a Képviselő-testület a 170/2025 (III. 27.) számú határozattal döntött a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításáról, a módosítási folyamat megkezdéséről a Gárdony Szabadság út 2417/4 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó telektömb területét illetően. A döntés értelmében az Önkormányzat a Szabadság úti 3 m-es előkert beépítését elfogadta, a Szabályozási Tervben a területre jelölt építési hely a Szabadság úti telekhatárig kibővíthet.

Az Önkormányzat jogszabályi kötelezettségének eleget téve 2025. április hónaptól városi főépítést foglalkoztat Ertl Antal építész úr személyében.

Főépítész úr a Gárdony Szabadság út 2417/4 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó telektömb területére vonatkozó módosítással nem ért egyet, nem javasolja, véleményét az előterjesztéshez mellékelt főépítési feljegyzésben írta le.

Javasolom a főépítési feljegyzésben foglaltak alapján a 170/2025 (III. 27.) számú határozat visszavonását és új döntés meghozatalát, miszerint a 2417/4 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó telektömb területén a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv ne kerüljön módosításra.

Határozati javaslat:

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a városi főépítész Gárdony Szabadság út 2417/4 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó telektömb területére a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása ügyében írt feljegyzését.

A Gárdony Szabadság út 2417/4 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó telektömb területén a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítására, a módosítási folyamat megkezdésére vonatkozó 170/2025 (III. 27.) számú határozatát visszavonja.

A Gárdony Szabadság út 2417/4 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó telektömb területén a Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet nem módosítja.

Határidő: kérelmező értesítésére azonnal

Felelős: Eötvös Pál polgármester

Gárdony, 2025. július 18.



Készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző



Eötvös Pál
Polgármester



FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Gárdony Város Képviselő-testülete részére

a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításához a 170/2025.(III.27) határozattal kapcsolatban a Gárdony Szabadság út 2417/4 hrsz-ú ingatlant tartalmazó telektömbbel vonatkozásában

Gárdony Város Önkormányzat Képviselőtestülete támogató döntést hozott fenti területtel kapcsolatban, mely szerint az ingatlan Szabadság út felőli előkertjét 0 méterre csökkenti.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm.R.) rendelkezik a településrendezési eszközök módosításának rendjéről.

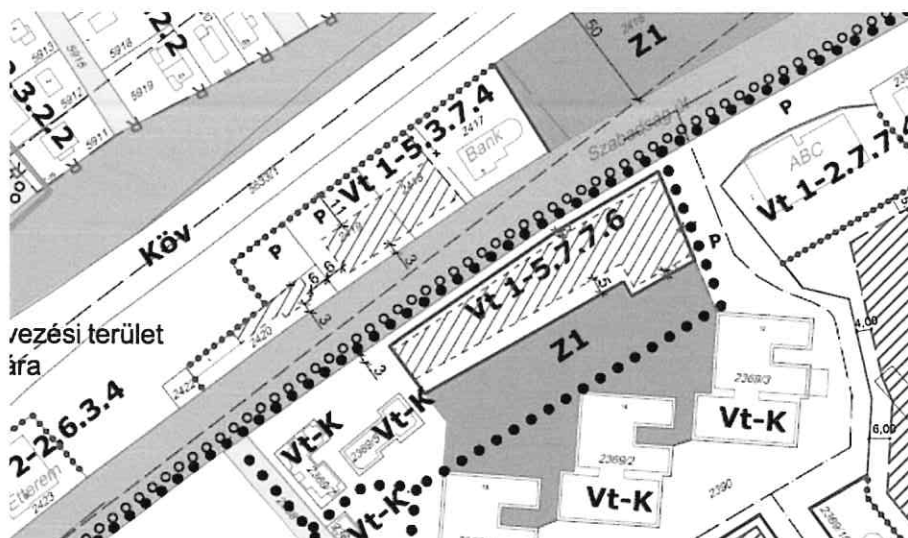
A Korm.R. 11. § (5) bekezdés értelmében

(5) Egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek módosítását legalább telektömbre kell készíteni.

A 253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 7.§ (2) bekezdése szerint

(2) Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő és/vagy tervezett szerepkörük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján és úgy kell besorolni, hogy az azokon belüli – azonos helyzetben lévő – telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.

Fenti két jogszabályi rész alapján nem lehetséges kizárólag egy ingatlanra vonatkozóan egy telektömbön belül eltérő építési jogokat és előírásokat meghatározni, emiatt a kérdéses ingatlan előírásait kizárólag a HÉSZ-ben jelölt telektömbre vonatkozóan lehet módosítani.



Eszerint nem csak a 2417/4, hanem a 2417/3, jelenlegi K&H Bank, a 2417/2, jelenleg Dolce e Salato, valamint a 2420, jelenleg Kaktusz söröző és fagyizó területére is vonatkoznia kell a módosításnak.

Itt jegyzem meg, hogy a Kaktusz söröző és fagyizó jelenleg teljesen jogszabályellenesen már beépítette a jelenlegi előírásban 3 méter széles előkertnek számító, beépíthetetlen sávot.

Gárdony Város építészeti struktúrájára véleményem szerint nem hatna jó irányba a tervezett módosítás. Az egész évben, de a nyári szezonban pedig nagyon terhelt gyalogos járdát nem tartom célszerűnek „falak közé” zárni, már csak a járda mellett közvetlenül haladó kerékpársávra, és a Szabadság út gépjármű forgalmára tekintettel sem. Amennyiben a kérelemben említett módon mind a négy ingatlan tulajdonosa beépíti a kérdéses sávot – márpedig ha lehetséges, akkor meg fogja tenni, hiszen úgy is megtette, hogy nem lenne szabad – egy olyan falsáv alakulna ki a járda belső oldalán, mely nagyon távol áll Gárdony ligetes, szellős beépítésétől.

Ezen kívül a jelenlegi előkertben jelentős mennyiségű közművezeték is található, melyet a rendeletmódosításon alapuló épületbővítések előtt ki kell váltani. Elektromos, víz-, és hírközlési vezetékek húzódnak a telekhatáron belül, melyeknek védőtávolsága van. A Kaktusz söröző és fagyizó jelenleg meglévő teraszfedése már csak ezért is szabálytalan, ezeknek a vezetékeknek védőtávolsága van, melyen belül nem helyezhető el épület, márpedig a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 16.§ 42. pontja szerint

42. épület: olyan építmény, amely szerkezeteivel fedett teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység céljából;

A fentebb leírt indokok alapján nem javaslom a HÉSZ módosítását a kérdéses területre.

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

Székesfehérvár, 2025. július 17.



Ertl Antal
települési főépítész