

ELŐTERJESZTÉS

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2025. július 24. -én tartandó ülésére

Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv 2025. évi módosításához készülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményeinek meghatározása

Tisztelt Képviselő-testület!

Gárdony Város Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosítása tárgyában az alábbi öt területen a 75/2025 (II.27.), 76/2025 (II.27.), 77/2025 (II.27.), 79/2025 (II.27.), 84/2025 (II.27.), számú határozatokkal született döntés.

1. Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása a Gárdony Posta utca, Vasvári köz, Vörösmarty utca és Gárdonyi Géza utcák által határolt telektömb területén
2. Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása a Gárdony Napsugár strand, Varsa utca, Zsinór utca és a Velencei-tó közötti telektömb területén
3. Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása a Gárdony Szamóca utca, Géza fejedelem út, Határ utca és a 0179 hrsz.-ú út közötti telektömb területén
4. Helyi Építési Szabályzat módosítása a Gárdony Zárkert területén magánutak melletti telkek előkert méretének meghatározása
5. Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása a Gárdony Gallér utca mögötti 6331/55 és 6331/56 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területén.

A tervezett módosításhoz a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm.R.) 7. § (7) bekezdés értelmében a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az önkormányzati főépítész határozza meg, melynek elfogadásáról a Korm. R. 59. § (2) bekezdése alapján az Önkormányzat döntést hoz.

A felsorolt módosításokkal kapcsolatos döntések meghozatala idején az Önkormányzat főépítészt még nem alkalmazott, így a módosításra irányuló terv készítéséhez a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról nem született döntés.

Az Önkormányzat 2025. április hónaptól önkormányzati főépítészt foglalkoztat Ertl Antal építész úr személyében. A főépítész úr elkészítette az öt módosítási területre a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó feljegyzését.

Az önkormányzati főépítész a tervezési területeket érintő módosított tervdokumentáció megalapozó vizsgálatára a Korm.R. 1. mellékletének, az alátámasztó javaslatára a Korm.R. 2. mellékletének figyelembevételével állította össze a feljegyzését.

Javasolom a főépítészi feljegyzés elfogadását.

Határozati javaslat:

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete Gárdony Város Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosítása tárgyában a 75/2025 (II.27.), 76/2025 (II.27.), 77/2025 (II.27.), 79/2025 (II.27.), 84/2025 (II.27.), számú határozatokkal hozott döntéséhez a város alábbi öt területén történő módosítás tervének megalapozó vizsgálata és az alátámasztó javaslata tartalmáról az önkormányzati főépítész feljegyzését elfogadja.

1. Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása a Gárdony Posta utca, Vasvári köz, Vörösmarty utca és Gárdonyi Géza utcák által határolt telektömb területén
2. Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása a Gárdony Napsugár strand, Varsa utca, Zsinór utca és a Velencei-tó közötti telektömb területén
3. Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása a Gárdony Szamóca utca, Géza fejedelem út, Határ utca és a 0179 hrsz.-ú út közötti telektömb területén
4. Helyi Építési Szabályzat módosítása a Gárdony Zártkert területén magánutak melletti telkek előkert méretének meghatározása
5. Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása a Gárdony Gallér utca mögötti 6331/55 és 6331/56 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területén.

Megalapozó vizsgálat tervezési területenként

I. Előzmények a tervezési területekre 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 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

Határidő: településtervező értesítésére folyamatos

Felelős: Eötvös Pál polgármester

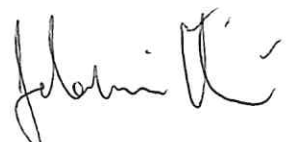
Gárdony, 2025. július 18.



Készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző



Eötvös Pál
Polgármester



FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Gárdony Város Képviselő-testülete részére

a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv 2025. évi módosításához készülő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményeinek meghatározásához

Gárdony Város Önkormányzat Képviselőtestülete módosítani kívánja a hatályos településrendezési eszközeit (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) az alábbi telektömböket érintően:

1. Gárdony, Posta utca, Vasvári köz, Vörösmarty utca és Gárdonyi Géza utcák által határolt telektömb területe
2. Gárdony, Napsugár strand, Varsa utca, Zsinór utca és a Velencei-tó közötti telektömb területe
3. Gárdony, Szamóca utca, Géza fejedelem út, Határ utca és a 0179 hrsz.-ú út közötti telektömb területe
4. Gárdony, Zártkert területén magánutak kialakításának lehetővé tétele
5. Gárdony, Gallér utca mögötti 6331/55 és 6331/56 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területe

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.

Az eljárás megindítását a Korm.R.59. § (2) bekezdése értelmében önkormányzat képviselő-testületének

- a) a készítés vagy módosítás tényét,
 - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
 - c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
 - d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását
- tartalmazó döntése alapozza meg.

A Képviselő-testület a tervezett módosításokról korábban már döntött.

A Korm.R. 7. § (7) bekezdés értelmében a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az önkormányzati főépítész határozza meg.

Önkormányzati főépítésként a tervezési területeket érintő módosított tervdokumentáció megalapozó vizsgálatát a Korm.R. 1. mellékletének, valamint az alátámasztó javaslatát a Korm.R. 2. mellékletének figyelembevételével az alábbiak szerint javaslom meghatározni.

Megalapozó vizsgálat

I. Előzmények a tervezési területekre 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 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

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

Székesfehérvár, 2025. július 17.



Ertl Antal
települési főépítész