

ELŐTERJESZTÉS

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2025. szeptember 25 -én tartandó ülésére

a Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása tárgyában a Gárdony Holdfény sétány melletti 6036/61 hrsz.-ú volt Varsa hotel, a mellette lévő 6036/65 hrsz.-ú önkormányzati közterületet tartalmazó telektömbre vonatkozóan

Tisztelt Képviselő-testület!

Koltai Viktor a Varsa Sport Kft. ügyvezetője a Gárdony Holdfény sétány melletti, 6036/61 hrsz.-ú volt Varsa hotel területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat módosítására irányuló kérelmet terjesztett elő. A kérelem az ingatlant érintő Vt 4 – 2.7.4.10 építési övezet területének változtatására és az építési hely módosítására irányul az övezeti paraméterek megtartása mellett. Az ingatlanon apartmanok építésével fejlesztést terveznek, melyet csak a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv ismételt módosítását követően tudnak megvalósítani.

A Képviselő-testület egy korábbi HÉSZ módosítás során a 6036/65 hrsz.-ú, Z2 besorolású közterület 4 m-es szakaszát a 6036/61 hrsz.-ú volt Varsa hotel területéhez átsorolta. A szabályozási terv alapján a tulajdonos benyújtotta a 6036/65 hrsz.-ú ingatlan érintett 4 m széles sávjára vonatkozó vásárlási szándékát, melyet a Képviselő-terület nem támogatott.

A magyar építészettről szóló C. törvény (Méptv.) 16. § 27. pontja értelmében az a telek minősül építési teleknek (kapható rá építési engedély), amely az építési szabályoknak megfelelően kialakított. Amennyiben az önkormányzattól a tulajdonos nem tudja megvásárolni a szabályozási terv szerint az építési övezethez sorolt 4 m széles területet, az ingatlan nem tud megfelelni a Méptv. szerinti építési telek fogalmának.

A módosítás során az alábbi változásokat javaslom még elvégezni:

A volt Varsa hotel területéhez a 6036/65 hrsz.-ú 4 méteres sávot vissza kell sorolni zöldterület területfelhasználásba és Z2 övezetbe.

A Vt építési övezet csökkenése miatt módosítani szükséges a szabályozási terven jelült építési hely területét is Koltai Viktor úr kérelmének figyelembevételével.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. R.) 11. § (5) bekezdése alapján a helyi építési szabályzat módosítását legalább telektömbre kell készíteni. A jogszabályhely alapján a módosítás során a tervezési területet a Gárdony Holdfény sétány melletti 6036/61 hrsz.-ú volt Varsa hotel ingatlanát tartalmazó telektömb és a 6036/65 hrsz.-ú közterület érintett szakasza figyelembevételével kell kijelölni.

A 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 városi főépítész az erre vonatkozó feljegyzését elkészítette, mely az előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, a fent leírtak alapján szíveskedjen elfogadni az alábbi határozati javaslatot.

Határozati javaslat:

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Településszerkezeti terv, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításával.

A módosítás során Gárdony Város Önkormányzat településszerkezeti terve úgy módosul, hogy a 6036/65 hrsz-ú 4 méteres sávot vissza kerül zöldterület területfelhasználásba. A Helyi Építési Szabályzatról szóló 3/2009 (I. 28.) számú rendeletének mellékletét képező szabályozási terv módosul a Vt építési övezet kiterjedése és az építési hely tekintetében.

A Képviselő-testület a módosítás megalapozó vizsgálata és az alátámasztó javaslata tartalmáról az önkormányzati főépítész feljegyzését elfogadja.

Megalapozó vizsgálat

I. Előzmények a tervezési területekre vonatkozóan

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 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

A szabályozási terv módosításának költségeit az Önkormányzat részére a módosítást kérelmező Koltai Róbert ingatlantulajdonosnak kell megfizetnie.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Eötvös Pál polgármester

Gárdony, 2025. szeptember 18.



Eötvös Pál
polgármester



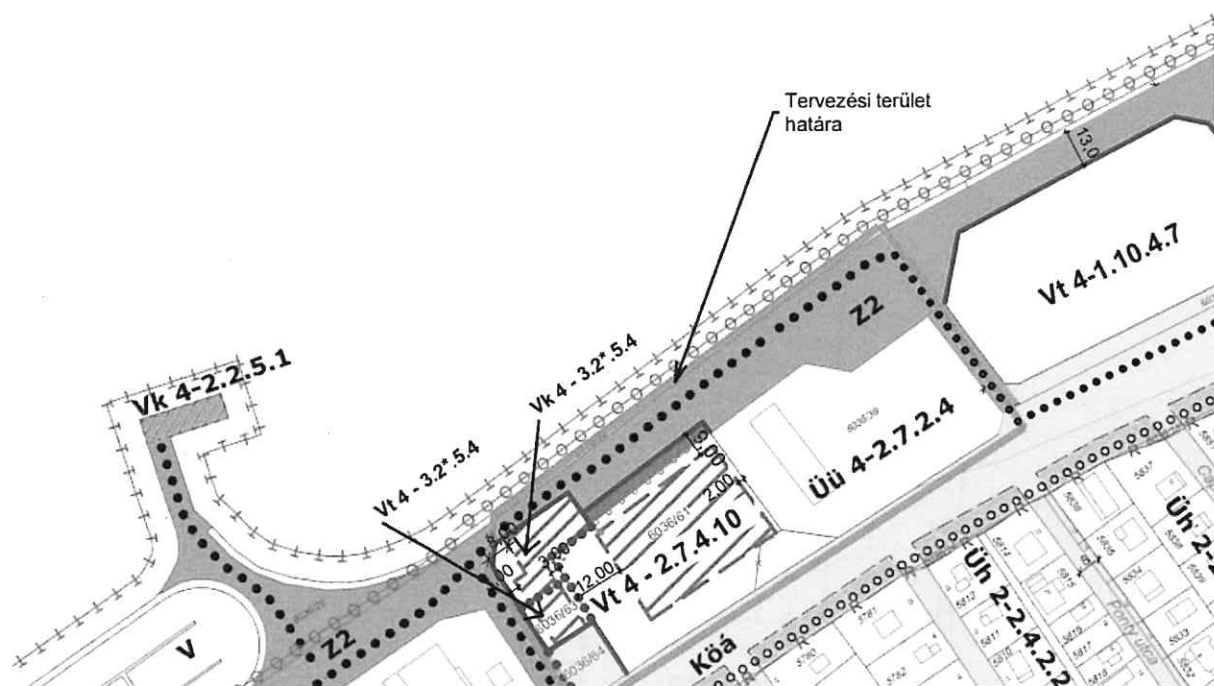
Készítette: Szabó Zsolt műszaki ügyintéző



[illegible]

502514	5814	15
20	5781	
17	5780	
14	5762	
4		
10		
12		

2



FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Gárdony Város Képviselő-testülete részére

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

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete módosítani kívánja a hatályos településrendezési eszközöket Gárdony Holdfény sétány melletti 6036/61 hrsz.-ú volt Varsa hotel, a mellette lévő 6036/65 hrsz.-ú önkormányzati közterületet tartalmazó telektömb területén.

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 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 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 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

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

Székesfehérvár, 2025. szeptember 17.



Ertl Antal
települési főépítész

ELŐTERJESZTÉS

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2025. szeptember 25-én tartandó ülésére

a Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításához
tervező megbízása

A Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításához a Gárdony Holdfény sétány melletti 6036/61 hrsz.-ú volt Varsa hotel, a mellette lévő 6036/65 hrsz.-ú önkormányzati közterületet tartalmazó telektömb területén történő változások ügyét terjesztettem a Képviselő-testület elé.

A településtervezői munkára a TÁJ-ÉK Településtervező Kft. részéről érkezett árajánlat, mely 300.000,- Ft + ÁFA, összesen 381.000,- Ft.

A tervezési munka díját a kérelmező tulajdonos fizeti.

A Táj-ÉK Kft. szerződés tervezete rendelkezésre áll.

Javasolom a módosításhoz a TÁJ-ÉK Településtervező Kft. árajánlatának elfogadását és a TÁJ-ÉK Településtervező Kft. megbízását.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntését a határozati javaslatban foglaltak szerint hozza meg.

Határozati javaslat:

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a TÁJ-ÉK Településtervező Kft. (1191 Budapest Arany J. utca 28. 3/11.) 300.000,- Ft + 27% Áfa, összesen 381.000,- Ft azaz Háromszáznegyvenegyezer Forint összegű településtervezői árajánlatát a Helyi Építési Szabályzat Általános Gárdony Holdfény sétány melletti 6036/61 hrsz.-ú volt Varsa hotel, a mellette lévő 6036/65 hrsz.-ú önkormányzati közterületet tartalmazó telektömbre vonatkozó módosítás dokumentációja elkészítésére elfogadja, a tervezési feladatokkal a TÁJ-ÉK Településtervező Kft.-t bízva meg.

A szabályozási terv módosításának költségei a kérelmező tulajdonost terheli.

A tervezési munka díjának megelőlegezéséhez szükséges fedezetet az Önkormányzat a 2025. évi költségvetése terhére biztosítja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a mellékelt településrendezési tervezési szerződést aláírja.

Határidő: Településtervező értesítése a határozat kiadmányozását követően

Felelős: Eötvös Pál polgármester

Gárdony, 2025. szeptember 18

Eötvös Pál
Polgármester

Készítette: Szabó Zsolt műszaki ügyintéző

Eötvös Pál
Polgármester úr részére
Gárdony

Tárgy: árajánlat Gárdony a hatályos
településrendezési eszközök módosítása –
egyszerűsített eljárás 2025.

Tisztelt Polgármester Úr!

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete módosítani kívánja a hatályos településrendezési eszközöket Gárdony Holdfény sétány melletti 6036/61 hrsz.-ú volt Varsa hotel, a mellette lévő 6036/65 hrsz.-ú önkormányzati közterületet tartalmazó telektömb területén.

A HÉSZ módosítására az alábbi árajánlatot adom.

A terv egyeztetése a 419/2021.(VII.15.) Kormány rendeletben (továbbiakban Korm.R.) foglaltak szerint történik. Az egyeztetést az önkormányzat több tervezési területet érintően egy eljárásban folytatja le. A terv egyeztetése E-TÉR felületen zajlik, melyhez tervező pdf formátumú tervdokumentációt készít.

A terv a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény, az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályban levő követelményének és a hatályos Fejér Megye Területrendezési Tervének megfelelően készül.

A partnerségi és államigazgatási egyeztetésen Tervező részt vesz, azt előkészíti, koordinálja.

Önkormányzati adatszolgáltatás:

A terveket a földhivatali hivatalos térképen kell ábrázolni, a tervezéshez szükséges adatszolgáltatást az önkormányzat az E-TÉR felületen az eljárás indításával és a felületről letöltött adatszolgáltatás tervező részére történő megküldésével teljesíti.

Adatszolgáltatásként biztosítja az önkormányzat a hatályos településrendezési eszközöket, a módosításra vonatkozó önkormányzati döntést és a partnerségi egyeztetés szabályait megállapító önkormányzati döntést.

Tervezési díj: 300.000.- Ft + Áfa, azaz háromszázezer Forint + Áfa

Az árajánlat nem tartalmazza a 2/2005. korm rendelet szerinti környezeti értékelés költségét, mert annak szükségességét a környezetvédelemért felelős szervek véleménye alapján a kidolgozó dönti el.

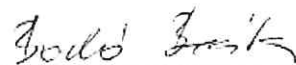
Tervezési határidő:

Partnerségi véleményezésre alkalmas tervdokumentáció az adatszolgáltatástól számított 45. napon belül elkészül.

Fizetés: a tervező a végleges, önkormányzati elfogadásra alkalmas terv átadásakor jogosult a teljes tervezési díjat tartalmazó számla benyújtására, melyet az önkormányzat 8 napon belül kiegyenlít.

Budapest, 2025. szeptember 17.

Tisztelettel:



Bodó Beáta
ügyvezető, településtervező

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött
egyrésről:

név: Gárdony Város Önkormányzat 2483
székhely: Gárdony, Szabadság út 20-22.
képviseli: Eötvös Pál polgármester

adószám: 15727392207

kapcsolattartó, elérhetőségei: Keilbach János, keilbach@gardonv.hu, 06-22/570001 -
továbbiakban: **Önkormányzat**

másrészről

név: TAJ-EK Településtervező Kft.
székhely: 1191 Budapest Arany János utca 28. 3. em. 11. 01-09-
cégjegyzékszám: 438025 32698732-2-43
adószám: K&H BANK Zrt, 10402908-50527168-80701000
bank és számlaszám: Bodó Beáta ügyvezető kapcsolattartó, elérhetőségei:
képviseli: Bodó Beáta, bodo.beata@varosterv.com 70/385-0132

- továbbiakban: **Tervező**, a továbbiakban együtt: **Felek**

között az alábbi feltételek mellett:

1. / A **Megrendelő** képviselőjével történt előzetes egyeztetésére alapozva **Tervező** elvállalja Gárdony Város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítását egyszerűsített eljárás lefolytatásával az alábbi tervezési feladatra:

Gárdony Holdfény sétány melletti 6036/61 hrsz.-ú volt Varsa hotel, a mellette lévő 6036/65 hrsz.-ú önkormányzati közterületet tartalmazó telektömb területére vonatkozó módosítások.

2. / **Tervezési feladat:**

Az 1./ pontban említett területekre vonatkozóan a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítási tervdokumentáció elkészítése, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet) 68. § (1) bekezdés szerinti egyszerűsített eljárásban való részvétel, az önkormányzati jóváhagyás előkészítése.

3. / **A terv tartalma:**

- Véleményezési anyag a változás miatt szükséges alátámasztó munkarészekkel
- Módosított településszerkezeti fedvénytervek, határozat-tervezet, helyi építési szabályzat rendelet-tervezet és szabályozási fedvénytervek készítése

A szerződés nem tartalmazza az egységes szerkezetű szabályozási tervlap elkészítését!

4. / **Szállítandó példányok:**

Véleményezési anyag példányszáma: állami főépítészhez benyújtandó 1 pld pdf formátumú terv

Végleges dokumentáció példányszáma: 1 példány papír alapú terv, továbbá az önkormányzat részére pdf formátum.

5. / A szerződő felek rögzítik, hogy a szerződésben meghatározott példányszámon felül igényelt dokumentáció sokszorosítási költsége a Költségviselőt terheli.

6. / **Tervegyeztetés**

A Terv véleményezése az E-TÉR felületen zajlik.

Tervező köteles tervezői egyeztetésben - az önkormányzat általi megkeresés útján - részt venni.

Tervező köteles részt venni a szakmai bemutatásokon, a tervezőtől elvárható módon a tervet ismertetni és a terv elfogadását elősegíteni. Ha szükségessé válik, úgy Tervező a Megrendelővel egyetértésben az észrevételek alapján a tervet legkésőbb 15 munkanapon belül kijavítja.

Tervező köteles mindazon érintett államigazgatási szervekkel, valamint az érintettekkel a munkaközi egyeztetést lefolytatni, amelyekkel azt a Megrendelő szükségesnek tartja.

7. / **Megrendelő megbízottja:** Eötvös Pál polgármester, Keilbach János ügyintéző

A Tervező megbízottja: Bodó Beáta településtervező

8. / **Adatszolgáltatások:**

A terveket a földhivatali hivatalos térképen kell ábrázolni, a tervezéshez szükséges adatszolgáltatást az önkormányzat az E-TÉR felületen az eljárás indításával és a felületről letöltött adatszolgáltatás tervező részére történő megküldésével teljesíti. Adatszolgáltatásként biztosítja az önkormányzat a hatályos településrendezési eszközöket, a módosításra vonatkozó önkormányzati döntést és a partnerségi egyeztetés szabályait megállapító önkormányzati döntést.

Megrendelő rögzíti a tervezési területet és a hasznosítási szándékot.

9. / **Tervezési díj:**

Tervezőt a szerződésben vállalt tervezési tevékenységért 300.000,- Ft + Áfa azaz Háromszázezer Forint + 27% Áfa, összesen 381.000,- Ft, azaz

Háromszáznolcvanegyezer Forint díj illeti meg, melyet megrendelő számla ellenében 8 napon belül kiegyenlít.

Fizetési ütemezés:

I. ütem: a partnerségi véleményezés lezárását követően főépítész záróvéleményezésre átadott terv - tervezési díj 80 %-a

II. ütem végleges, önkormányzati elfogadásra alkalmas terv - tervezési díj 20 %-a

10. / **Tervezési határidő:**

Véleményezésre alkalmas tervdokumentáció a szerződés aláírását és az adatszolgáltatást követően 45 napon belül.

11. / Szerződő felek kötelezik magukat, hogy amennyiben a tervezés során további adatszolgáltatási igény vagy egyéb, a szerződéskötéskor előre nem látható körülmény az adatszolgáltatási, illetve tervszállítási határidő módosítását teszi szükségessé, felek közös nyilatkozattal külön megállapodnak. (Felek a tervezés ideje alatt rendszeresen egyeztetnek.)

12. / Ha a Megrendelő a szerződéstől eláll, vagy a tervezést bármely félnek felróható okból szüneteltetni kell, a tervező addigi tevékenységének (készültségi foknak megfelelő), és a munkával kapcsolatos költségeknek ellenértékét megfizeti.

13. / A tervező jogosult a szerződésben megállapított teljesítési határidő előtt is teljesíteni és számlázni.

A szerződésben vállalt kötelezettségét a Tervező a tervdokumentáció 4. pontja szerinti példányban történő átadásával teljesíti.

14. / A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből, annak teljesítéséből vagy megszegéséből eredő bármilyen jogvitát megkísérelnek békés, peren kívüli tárgyalások útján rendezni.

Amennyiben ezen tárgyalások nem vezetnének eredményre, a felek a jogvita eldöntésével kapcsolatosan alávetik magukat a Székesfehérvári Járásbíróság illetékességének.

15. / Megbízó tudomásul veszi, hogy a Tervező a teljesítéshez alvállalkozókkal szerződik.

16. / A felek megállapodnak abban, hogy a jelen tervezési szerződés tárgyát képező terv véglegesen a Megrendelő tulajdonába kerül.

17. / Jelen megállapodás **6 példányban** készült, amelyből **4 példány** a Megrendelőt, **2 példány** pedig a Tervezőt illeti.

18. / A szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekre a Ptk. szabályai az irányadók.

Felek jelen szerződést, mely akaratukkal mindenben megegyező, helybenhagyólag aláírták.

*Gárdonyi Város Önkormányzata
képviselőjében*

*TÁJ-ÉK Településtervező Kft
képviselőjében*

.....
Eötvös Pál
polgármester
Önkormányzat

.....
Bodó Beáta
ügyvezető
Tervező