

## ELŐTERJESZTÉS

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2025. február 27. -én tartandó ülésére

a Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása tárgyában a Gárdony Üdülők útja melletti 5432 hrsz.-ú, valamint az 5439 és 5442 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területén

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Brenner Gold Kft. és az Euro-Épüsz Kft. a Gárdony Üdülők útja melletti 5432, valamint az 5439 és 5442 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítását kérték.

A kérelmek az övezeti besorolás megváltoztatására, beépítési paraméterek módosítására vonatkoznak, a kérelem szerint az ingatlanokon olyan új fejlesztést szeretnének végrehajtani, melyet a jelenlegi besorolás nem tesz lehetővé.

Az 5432 hrsz.-ú ingatlan a hatályos szabályozás szerint „Üü” jelű üdülőházas övezetbe sorolt, beépítési módja szabadonálló, beépíthetősége 20+5%, építménymagassági maximum 14 m. Az 5432 hrsz.-ú ingatlanon az „Üü” jelű üdülőházas övezet helyett „Vt” jelű településközponti vegyes övezeti besorolás megállapítását, a 20+5 % beépíthetőség helyett 30% beépítési lehetőséget kérnek.

Az 5439 és 5442 hrsz.-ú ingatlanok a hatályos szabályozás szerint „Üü” jelű üdülőházas övezetbe soroltak, beépítési mód szabadonálló, beépíthetősége 20%, építménymagassági maximum 10 m.

Az 5439 és 5442 hrsz.-ú ingatlanokon az „Üü” jelű üdülőházas övezet helyett „Vt” jelű településközponti vegyes övezeti besorolás megállapítását, a 20 % beépíthetőség helyett 30% beépítési lehetőséget, a 10 m építménymagasság helyett 12,5 m építménymagassági mértéket kérnek.

A HÉSZ rendeletének 14. §-a szabályozza az Üü jelű üdülőházas üdülőövezetben elhelyezhető építményeket:

*„(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 rendeletének 9. §-a szabályozza a Vt jelű településközpont vegyes övezetben elhelyezhető építményeket:

*„(1) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi települési szintű, igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely, szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.*

*(2) A területen elhelyezhető:*

- lakóépület*
- igazgatási épület*
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület*
- egyéb közösségi szórakoztató épület – a környezet figyelembevételével, annak zavarása nélkül*
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület*
- sportépítmény*
- parkolóház.”*

A „Vt” jelű településközpont övezetben a telkek hasznosítására sokkal tágabb lehetőségeket ad a szabályozás.

Az előterjesztéshez két határozati javaslat kerül kidolgozásra:

Az egyik nemleges, mely szerint az Önkormányzat településfejlesztési elképzelése továbbra is azt tükrözi, hogy a jelzett ingatlanok üdülési célra legyenek használhatók az ingatlanokon több szabad beépítésmentes és zöldfelületként kialakítható területtel. A másik támogató, mely szerint az Önkormányzat településfejlesztési elképzelése szerint az üdülési használat mellett további funkciók is megjelenhetnek, a beépítettség és építménymagasság növelésével intenzívebb telekhasznosítás jöhet létre.

Támogató döntés esetén:

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 Gárdonyi Üdülők útja melletti 5432, valamint az 5439 és 5442 hrsz.-ú ingatlanokat magába foglaló telektömb területére kell kijelölni.

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.

Kérem az ügyben a Képviselő-testület döntését, az 1. vagy 2. határozati javaslat elfogadását.

## 1. Határozati javaslat:

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete nem támogatja a Gárdony Üdülők útja melletti 5432, valamint az 5439 és 5442 hrsz.-ú ingatlanok területén „Vt” jelű településközpont vegyes övezet kialakítását és a beépítési, magassági paraméterek növelését.

A kért módosítás során kialakuló övezeti besorolás, a besorolás alapján kialakítható funkciók és használat, valamint a beépítési és magassági paraméterek növelése az Önkormányzat településfejlesztési elképzeléseivel nincs összhangban.

Fentiek miatt a Képviselő-testület nem módosítja a Gárdony Üdülők útja melletti 5432, valamint az 5439 és 5442 hrsz.-ú ingatlanok területére vonatkozó településrendezési eszközöket.

## 2. Határozati javaslat:

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Településszerkezeti terv, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításával a Gárdony Üdülők útja melletti 5432, valamint az 5439 és 5442 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területén az tulajdonos által tervezett fejlesztések megvalósíthatósága céljából.

A módosítás során a Gárdony Üdülők útja melletti 5432, valamint az 5439 és 5442 hrsz.-ú ingatlanok „Üü” jelű üdülőházas üdülőövezeti besorolása „Vt” jelű településközpont övezeti besorolásra változzon. A telkek beépíthetősége a 20+5% és 20% helyett 30% -ra módosuljon, az építménymagasság az 5439 és 5442 hrsz.-ú ingatlanok esetében 10 m helyett 12,5 m-re növekedjen.

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításával érintett Gárdony Üdülők útja melletti 5432, valamint az 5439 és 5442 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területét az ingatlanokon tervezett fejlesztés mielőbbi kialakításának érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja. 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 szabályozási terv módosításának költségeit az Önkormányzat részére a módosítást kérelmező Brenner Gold Kft. és az Euro-Épüsz Kft. fizetik meg.

Határidő: Folyamatos

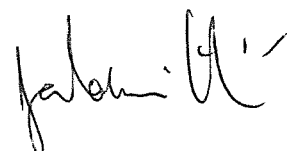
Felelős: Eötvös Pál polgármester

Gárdony, 2025. február 21.

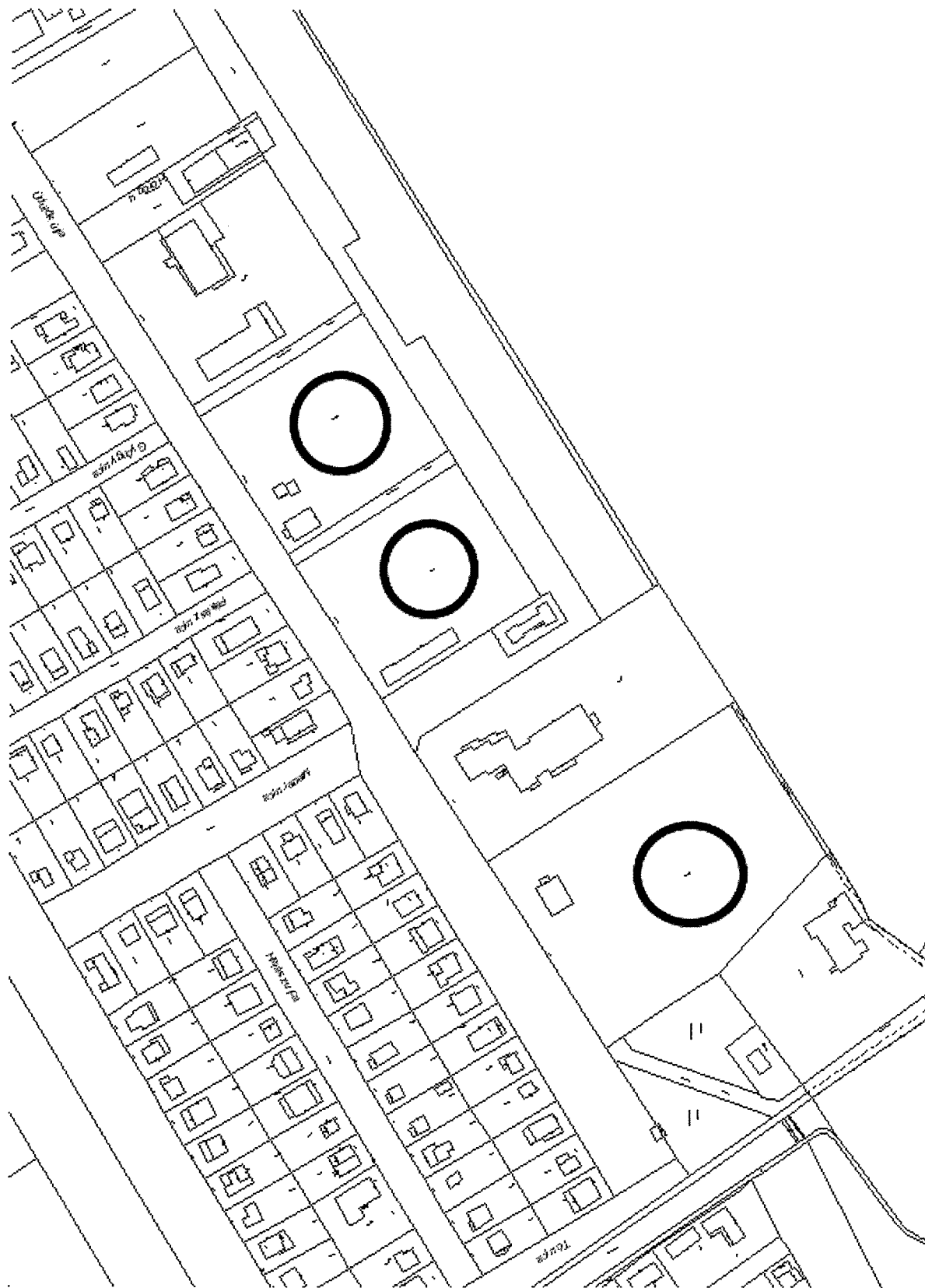


Eötvös Pál  
Polgármester

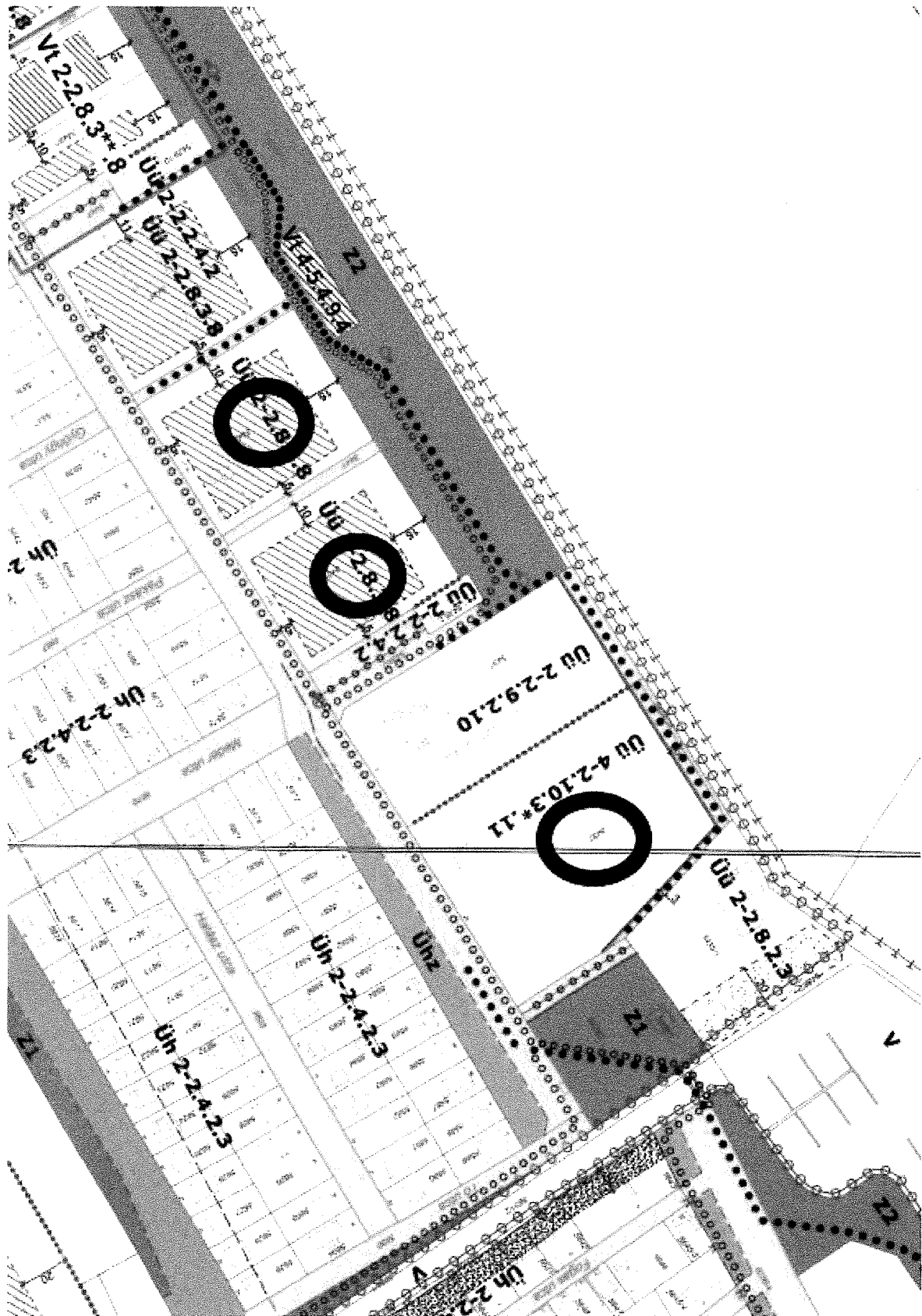
Készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző



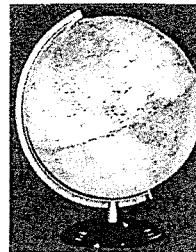
Térkép a területről:



A Szabályozási Terv hatályos kivonata



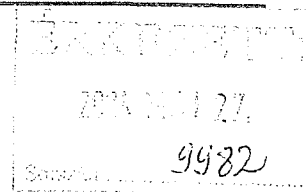
V. Á. U. B. U. U.



# Brenner Gold Kft

**Gárdony Város Önkormányzat**

2483 Gárdony, Szabadság út 20-22.



ügyintéző: Bérczi Ferenc

06-30/9713-018

Tárgy: Szabályozási Terv módosítása iránti kérelem

**Tóth István polgármester úr részére**

Tisztelt Polgármester Úr!

Kérem, hogy az BRENNER GOLD Kft. tulajdonában lévő Gárdony, 5432 hrsz-ú ingatlan Szabályozási Terv módosításához szíveskedjen hozzájárulni és az eljárást elindítani.

A fenti ingatlanon a közeljövőben olyan fejlesztést szeretnénk végrehajtani amit a jelenlegi Üü 4-2.10.3\*.11 övezeti besorolás nem tesz lehetővé. Kérem, hogy az övezeti besorolást Vt 4-2.10.4.11 övezeti besorolásra szíveskedjenek módosítani.

Az ingatlanok közvetlen közelében a közelmúltban már került sor hasonló övezet kialakítására. A tervezett fejlesztés megvalósítása Gárdony város fejlődésére is hatást gyakorolna.

Kérem a Polgármester urat és a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy járuljanak hozzá a gárdonyi 5432 hrsz-ú ingatlan érintő Szabályozási Terv Vt 4-2.10.4.11 övezetté történő átminősítéséhez. A módosítás költségeit vállalom.

Kedvező döntésükben bízva

Gárdony, 2024. május 23.

GÁRDONYI POLGÁRMESTERI HIVATAL KÖZPONTI IRODA	
Iktatás dátuma	2024. MAJ 27. Keillbach
Iktatásszám	620/7737-1/2024

Tisztelettel:



Szabó Nikoletta

ügyvezető

EURO-ÉPÜSZ 95' Épületeket Üzemeltető és Szolgáltató Kft.

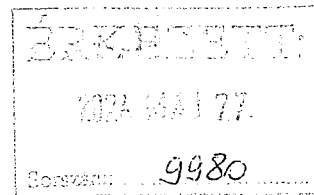
V.27. V.27. V.27.

EURO-ÉPÜSZ 95'  
KFT.

1107. 155.

**Gárdony Város Önkormányzat**

2483 Gárdony, Szabadság út 20-22.



Tárgy: Szabályozási Terv módosítása iránti kérelem

**Tóth István polgármester úr részére**

Tisztelt Polgármester Úr!

Kérem, hogy az EURO-ÉPÜSZ 95 Kft. tulajdonában lévő Gárdony, 5439 és 5442 hrsz-ú ingatlanokat érintő Szabályozási Terv módosításához szíveskedjen hozzájárulni és az eljárást elindítani.

A fenti ingatlanokon a közeljövőben olyan fejlesztést szeretnénk végrehajtani amit a jelenlegi Üü 2-2.8.3.8 övezeti besorolás nem tesz lehetővé. Kérem, hogy az övezeti besorolást Vt 2-2.8.4.10 övezeti besorolásra szíveskedjenek módosítani.

Az ingatlanok közvetlen közelében a közelmúltban már került sor hasonló övezet kialakítására. A tervezett fejlesztés megvalósítása Gárdony város fejlődésére is hatást gyakorolna.

Kérem a Polgármester urat és a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy járuljanak hozzá a gárdonyi 5439 és 5442 hrsz-ú ingatlanokat érintő Szabályozási Terv Vt 2-2.8.4.10 övezetté történő átminősítéséhez. A módosítás költségeit vállalom.

Kedvező döntésükben bízva

Gárdony, 2024. május 23.

**EURO-ÉPÜSZ 95 KFT**

1193 Bp., Irányi D.u. 35.

Adószám: 13056551-2-43

QTP: 11722003-20166274

GÁRDONYI POLGÁRMESTERI HIVATAL KÖZPONTI IKTATÓ	
Iktatás dátuma:	Iktatószám:
2024. MÁJ 27.	Keilbach f.
Iktatószám:	Munkatársi iktatószám:
GRD/7725-1/2024	

Tisztelettel:

Bérczi Ferenc

ügyvezető