

*Tájékoztató és egyeztetési dokumentáció
Gárdony város településrendezési eszközök módosításáról*

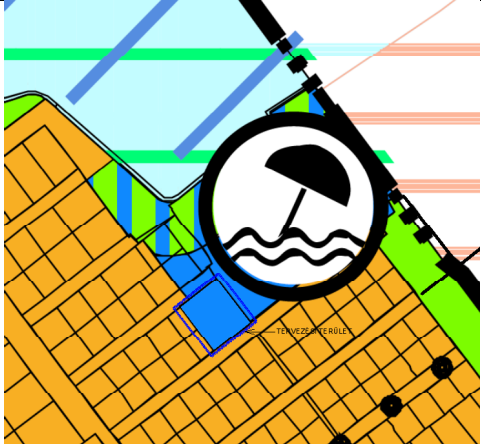
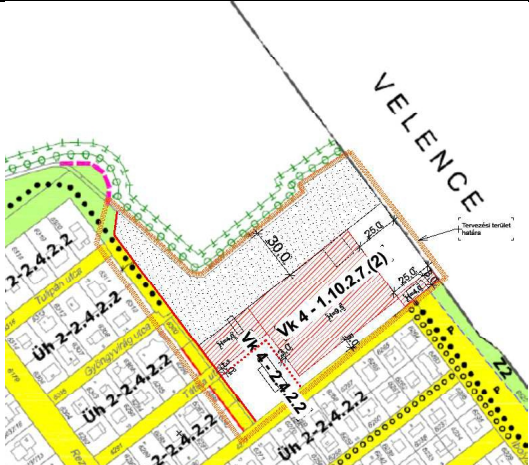
Gárdony Város Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítását határozta el a város több tervezési területét érintően.

Az érintett területek az alábbiak:

1. A Gárdony 6282/5 hrsz.-ú Tó-Party strandot tartalmazó telektömb területén Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítás
2. A Gárdony Székely Bertalan utca és a Gárdonyi Határárok közötti 7679/1 hrsz.-ú közterületet tartalmazó telektömbre helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása
3. Gárdony Szabadság út 2444/39, 2444/40, 2444/48 hrsz.-ú ingatlanokat és a 2444/49 hrsz.-ú közterületet érintő telektömb területén helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása
4. Az Agárd Nyíl utca, Pacsirta utca, Fecske utca, Gerle utca közötti telektömbre és a felsorolt utcákra vonatkozóan a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása
5. Az Agárd Dinnyési út melletti 7066/7 hrsz.-ú területet tartalmazó telektömb területét érintően a Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása
6. A Dinnyés Hársfa sor melletti 017/64 és 017/65 hrsz.-ú területeket tartalmazó telektömbre vonatkozó Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása
7. A Gárdony, 023/1 hrsz.-ú területeket tartalmazó telektömbre vonatkozó Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása
8. Gárdony Üdülők útja 9. és 11. számú, 5448/1 és 5448/2 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területén a Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása
9. Agárd központ 3655/23 hrsz.-ú ingatlant és a 6473 hrsz.-ú Mikszáth Kálmán utcát tartalmazó telektömb területén a Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása
10. Agárd Szúnyog utca, Horgony utca és 6403 hrsz.-ú közterület között lévő 6404 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó telektömb területén a Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása
11. Gárdony (Agárd) 5415/5 hrsz.-ú közpark megnevezésű területet, 5415/6 hrsz.-ú sporttelep megnevezésű területet, 5416, 5418, 5420/10, 5420/8 hrsz.-ú ingatlanokat és az 5414 hrsz.-ú Tópart utcát tartalmazó telektömb területén a Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása
12. Agárd 3484/15 hrsz.-ú közpark megnevezésű területet tartalmazó telektömbben a Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása

A tervezett módosítások összefoglalója tervezési területenként

1. Gárdonyi 6282/5 hrsz-ú TóParty strandot tartalmazó telektömb területén helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítás

	A településszerkezeti terv nem változik
hatályos településszerkezeti terv	
	
hatályos szabályozási terv	módosított szabályozási terv

6282/5 hrsz-ú TóParty strand ingatlana önkormányzati tulajdonban van. A terület bérlője a meglévő étterem korszerűsítését, esetleg bővítését tervezi, mely csak a szabályozási terv módosítását követően lehetséges.

Annak érdekében, hogy a tervezett beruházás a területen megvalósítható legyen, az alábbi változtatásokra van szükség:

1. Településszerkezeti terv nem változik.
2. Szabályozási terv:
 - Az ingatlan területének építési övezeti besorolása nem változik. A 6282/5 hrsz-ú strand területén az építési helyet módosítani kell a meglévő épületek figyelembe vételével, a kötelező építési vonalat törölni kell.

2. A Gárdonyi Székely Bertalan utca és a Gárdonyi Határárok közötti 7679/1 hrsz-ú közterületet tartalmazó telektömbre a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása

	A településszerkezeti terv nem változik
hatályos településszerkezeti terv 	módosított szabályozási terv 

A szabályozási terv a 7679/1 hrsz-ú közterület északi részén egy tervezett 6 m széles gyalogutat jelöl. A valóságban a közterület déli oldalán alakult ki út céljára szolgáló terület. A 7678 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa vételi szándékkal megkereste az önkormányzatot a kialakult út és a 7678 hrsz-ú ingatlan közötti sáv területére. A terület rendezése csak a szabályozási terv módosítását követően lehetséges.

1. Településszerkezeti terv nem változik.
2. Szabályozási terv:
 - A 7679/1 hrsz-ú közterületet érintően a szabályozási terven jelölt utat 7 m szélességben a déli oldalon kell szerepeltetni.

3. Gárdonyi Szabadság út 2444/39, 2444/40, 2444/48 hrsz-ú ingatlanokat és a 2444/49 hrsz-ú közterületet érintő telektömb területén helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása

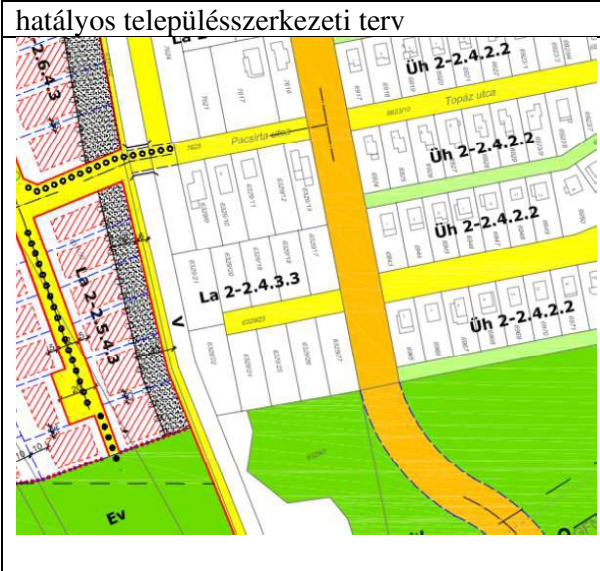
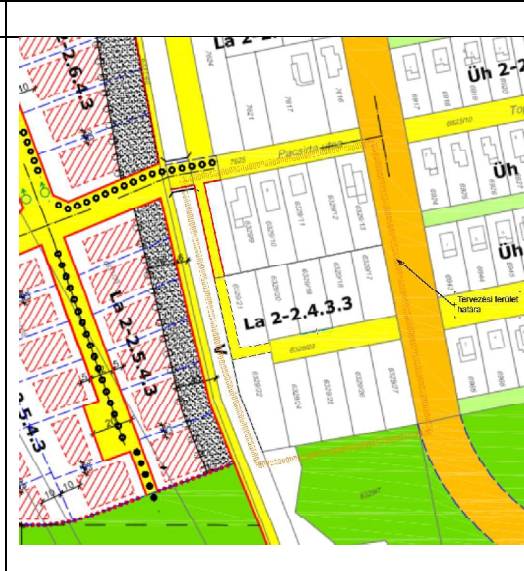
	A településszerkezeti terv nem változik
hatályos településszerkezeti terv	
hatályos szabályozási terv	módosított szabályozási terv

A 2444/39, 2444/40 és a 244/48 hrsz-ú ingatlanokhoz az előttük levő közterületből telekkiegészítésként területrészt szabályozását tervezi az önkormányzat. Annak érdekében, hogy a tervezett telekhatárrendezés megvalósítható legyen a szabályozási terv módosítása és a Vt-K jelű építési övezet beépítési paramétereinek módosítása szükséges.

A tervezett telekkiegészítések megvalósítása érdekében az alábbi változtatásokra van szükség:

1. Településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.
2. Szabályozási terv:
 - 2444/49 hrsz-ú közterület út közút céljára kijelölt területe csökken.
 - A Vt-K jelű építési övezet beépítési paramétereit módosítani szükséges.
 - A 2444/39, 2444/40 és a 244/48 hrsz-ú ingatlanokat érintő új Vt építési övezet meghatározása szükséges, építési helyet kell jelölni a meglévő épületek figyelembe vételével.

4. Az Agárd Nyíl utca, Pacsirta utca, Fecske utca, Gerle utca közötti telektömbre és a felsorolt utcákra vonatkozóan a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása

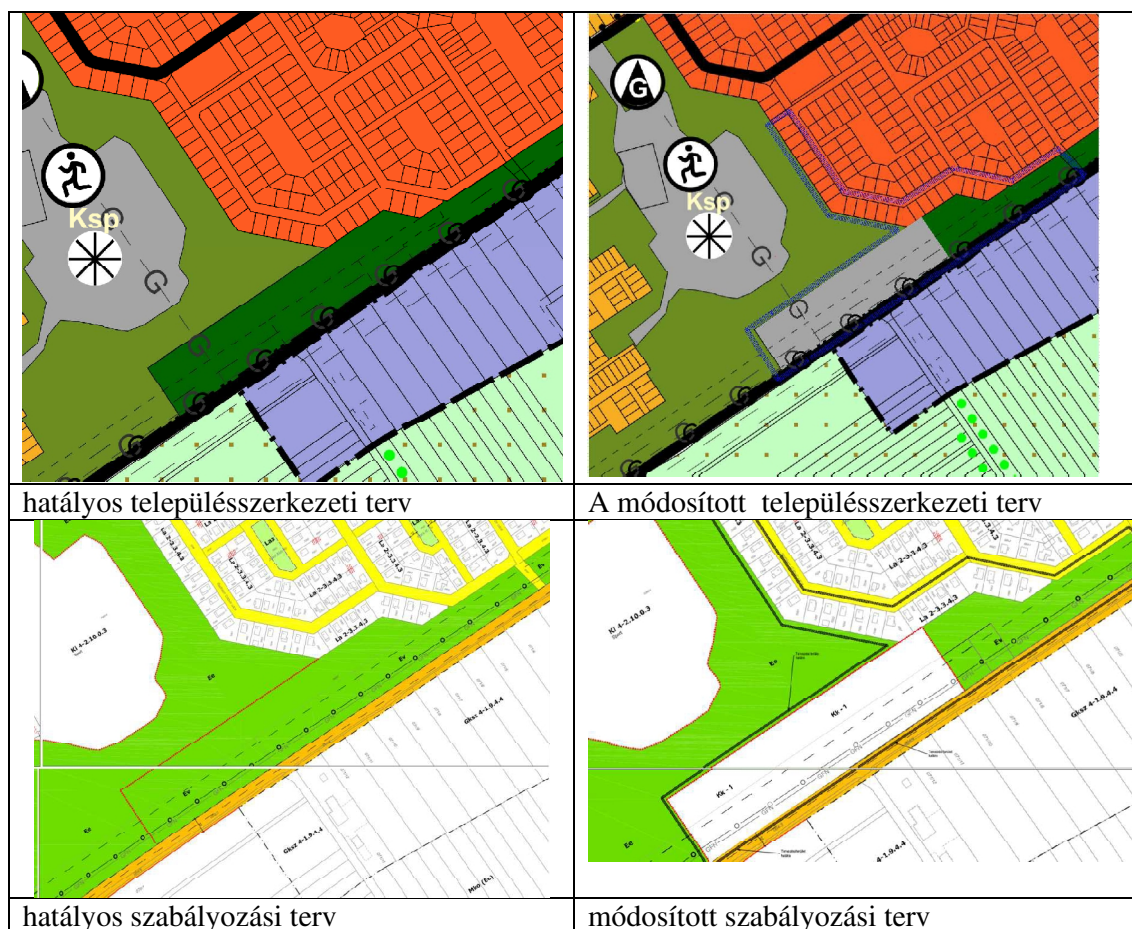
	A településszerkezeti terv nem változik
hatályos településszerkezeti terv 	
hatályos szabályozási terv	módosított szabályozási terv

Az Agárd, Gerle utca 6329/23 hrsz-ú közterület úgy alakult ki, hogy az utca egy 5 m széles szakasza az ún. Agárdi árokmal párhuzamosan halad. Ezen a szakaszon közművezetékek vannak, ezért a Gerle utca és a Pacsirta utca közlekedési területtel történő összekötése indokolt. Az új utcaszakasz kialakítása miatt a szabályozási terv módosítása szükséges.

A tervezett változtatások:

1. Településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.
2. Szabályozási terv: az Agárdi árokmal párhuzamosan a Gerle utca és a Pacsirta utca közötti új közlekedési területet szerepeltetni kell a szabályozási terven.

5. Az Agárd Dinnyési út melletti 7066/7 hrsz-ú területet tartalmazó telektömb területét érintően a Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása



Az önkormányzati tulajdonú 7066/7 hrsz-ú ingatlan egy részén az önkormányzat területet szeretne kijelölni a városban jelentkező kutyás, lovas és szabadidős tevékenység céljára. Az új funkció a véderdőként kijelölt területen nem végezhető, jelenleg kisebb épületek építése sem lehetséges.

A településrendezési eszközök módosításának célja olyan beépítésre nem szánt különleges területfelhasználás és övezet kijelölése, ahol a tervezett állatokkal és szabadidő eltöltésével kapcsolatos tevékenység lehetséges.

Annak érdekében, hogy az ingatlanon a tervezett tevékenység megvalósítható legyen az alábbi változtatásokra van szükség:

- Településszerkezeti terv módosítása szükséges, véderdő helyett különleges beépítésre nem szánt terület kijelöléssel
- Szabályozási terv: A 7066/7 hrsz-ú terület egy része Kk-1 övezet lesz, ahol 2 % beépítettséggel a funkcióhoz szükséges épületek elhelyezhetők.

6. A Dinnyés Hársfa sor melletti 017/64 és 017/65 hrsz-ú területeket tartalmazó telektömbre vonatkozó Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása



A Dinnyés Hársfa sor melletti 017/64 és a 017/65 hrsz-ú ingatlanok lakótelkek kialakítását tervezi a tulajdonos. Az ingatlan jelenleg korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület.

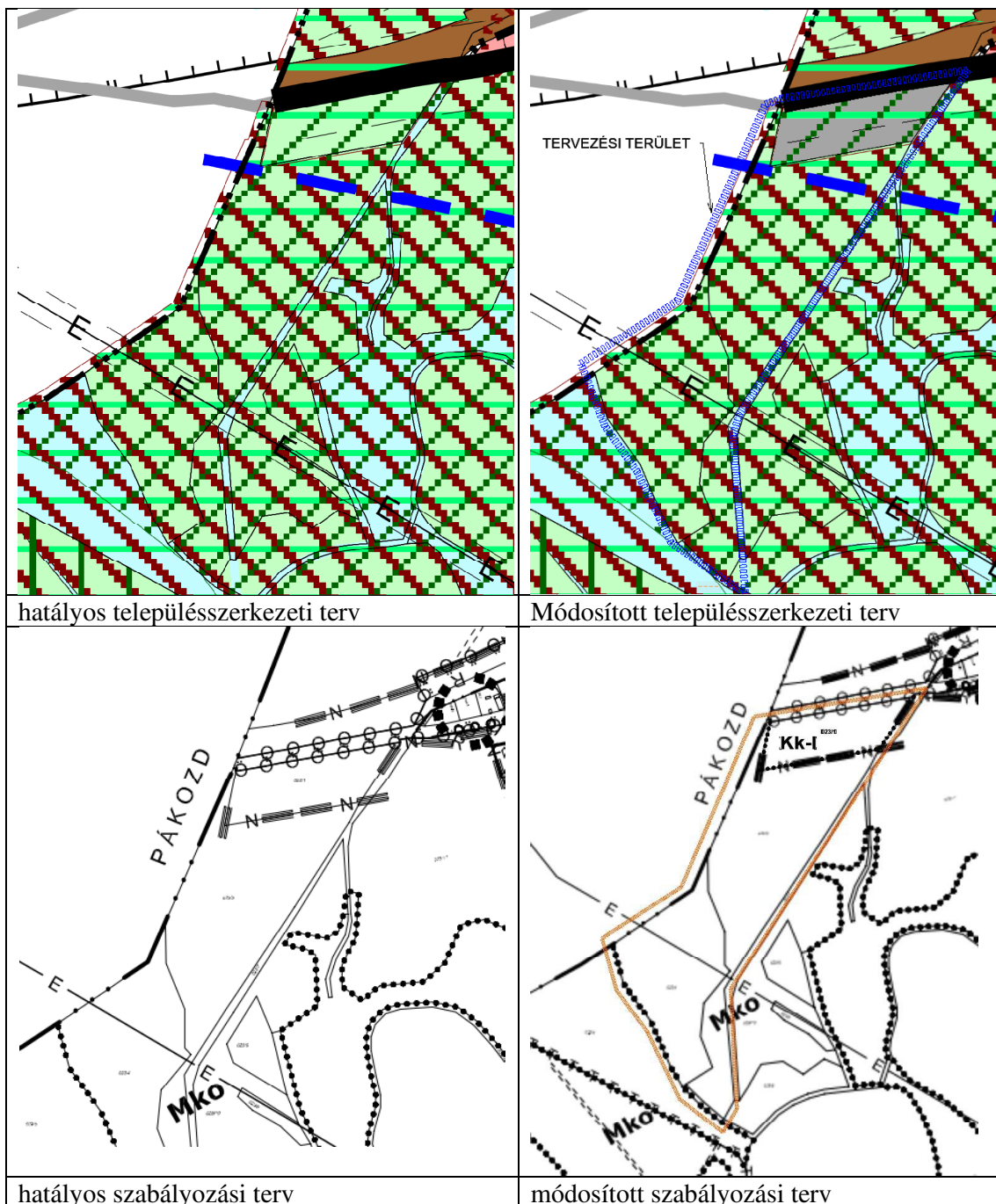
A tervezett lakótelkek megvalósíthatósága érdekében a településrendezési eszközök módosítása szükséges.

Új beépítésre szánt terület kijelölés történik, ezért a módosított tervnek meg kell felelnie a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) 12. § (3) bekezdésében foglaltaknak a megfelelés érdekében a 017/63 hrsz-ú ingatlanon zöldterület kijelölés történik.

Annak érdekében, hogy az ingatlanokon tervezett fejlesztés megvalósítható legyen az alábbi változtatásokra van szükség:

- Településszerkezeti terv módosítása szükséges, falusias lakóterület és a 017/63 hrsz-ú ingatlanon véderdő kijelöléssel
- Szabályozási terv: a lakó ingatlanok területe La 3 – 3.4*.4.3 jelű építési övezet lesz, ahol a legkisebb kialakítható telekterület 550 m², a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %, az építménymagasság 4,5 m.

7. A Gárdony, 023/1 hrsz.-ú területeket tartalmazó telektömbre vonatkozó Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása



A 023/1 hrsz.-ú ingatlan a Duna-Ipoly Nemzeti Park kezelésében van, az ingatlan telephely megnevezésű terület az ingatlan-nyilvántartás szerint. A külterületi földrészlet Dinnyés nyugati határa és a közigazgatási határ közötti területen található.

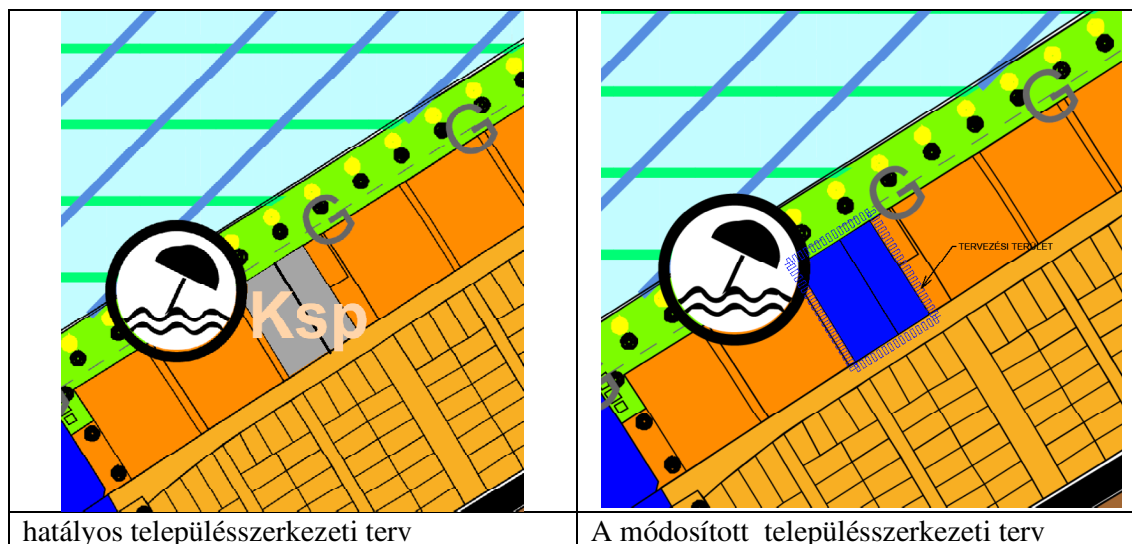
A terület nem része sem a Dinnyési-fertő Természetvédelmi Területnek, sem a Natura 2000 különleges madárvédelmi területnek, azonban érintett az országos ökológiai hálózat magterület övezetével.

Az ingatlanon a Duna-Ipoly Nemzeti Park tájegységi központ létrehozását tervezi két épülettel, nagy zöldfelülettel és játszótérrel. A főépületben ökoturisztikai programok, környezeti oktatás, tájegységi iroda kapna helyet, a kiszolgáló épület járművek elhelyezésére szolgálna.

Annak érdekében, hogy a tervezett beruházás a területen megvalósítható legyen, az alábbi változtatásokra van szükség:

1. Településszerkezeti terven a területet különleges beépítésre nem szánt turisztikai területbe kell sorolni.
2. Szabályozási terven területet különleges beépítésre nem szánt turisztikai övezetbe kell sorolni, ahol a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 10 %, mely abban az esetben lehetséges, ha az állami főépítész ún. OTÉK alóli felmentéssel ehhez hozzájárul.

8. *Gárdonyi Üdülők útja 9. és 11. számú, 5448/1 és 5448/2 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területén a Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása,*



hatályos szabályozási terv	módosított szabályozási terv

A tervezési terület Gárdony, Üdülők útja és a Velencei-tó parti zöldterület között beépítésre szánt különleges intézményi területen helyezkedik el. Az 5448/2 hrsz-ú ingatlanon a tulajdonos kézilabda egyesület a közelmúltban sportpályát épített, az 5448/1 hrsz.-ú ingatlanon jelenleg egy strandkézilabda sportközpont építése van folyamatban, melyben egy lakást is kialakítanának.

Területfelhasználási változás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges. Annak érdekében, hogy az ingatlanokon tervezett fejlesztés megvalósítható legyen az alábbi változtatásokra van szükség:

- Településszerkezeti terv módosítása szükséges településközponti vegyes terület kijelöléssel.
- Szabályozási terv: az építési övezet elnevezése változik, a beépítési paraméterek közül a beépíthetőség 25 %, a zöldfelületi arány 20 % lesz.

9. Agárd központ 3655/34 hrsz-ú ingatlant és a 6473 hrsz-ú Mikszáth Kálmán utcát tartalmazó telektömb területén a Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása,

hatályos településszerkezeti terv	A településszerkezeti terv nem változik

hatályos szabályozási terv	módosított szabályozási terv

A Horgony utca 6404 hrsz-ú, jelenleg használaton kívüli ingatlan hasznosítását tervezi a tulajdonos. Az ingatlan jelenleg üdülő területfelhasználásba sorolt.

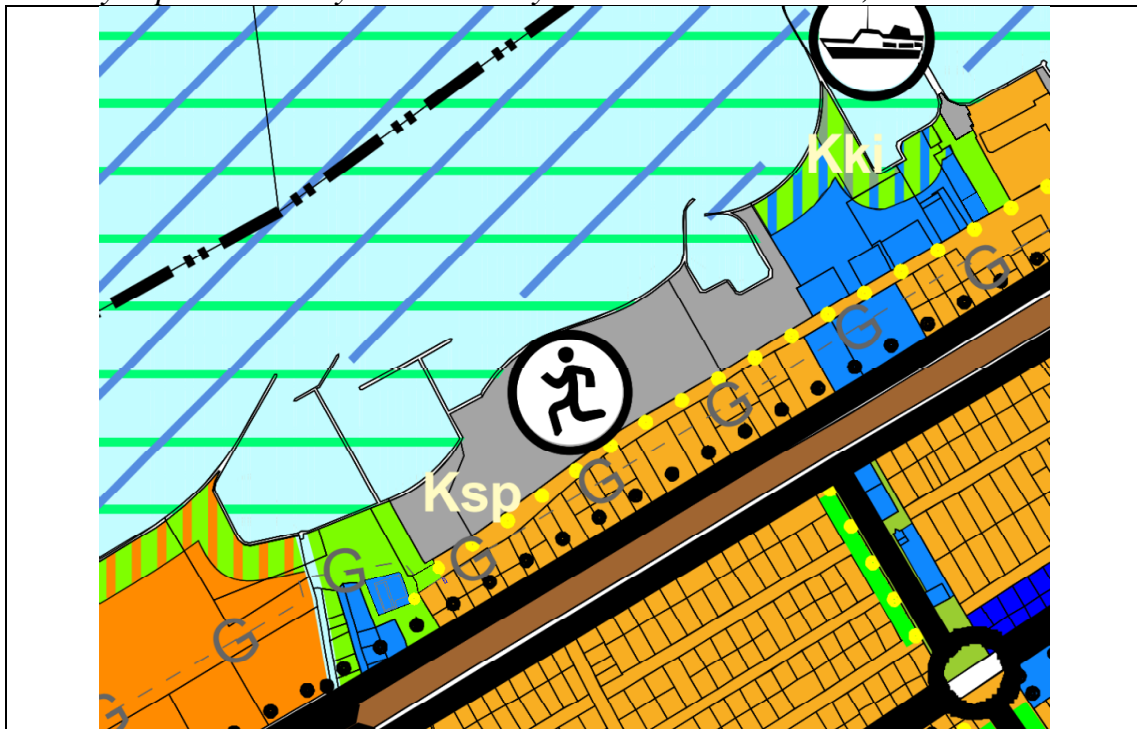
A tervezett hasznosítása érdekében a településrendezési eszközök módosítása szükséges.

Új beépítésre szánt terület kialakítása nem történik.

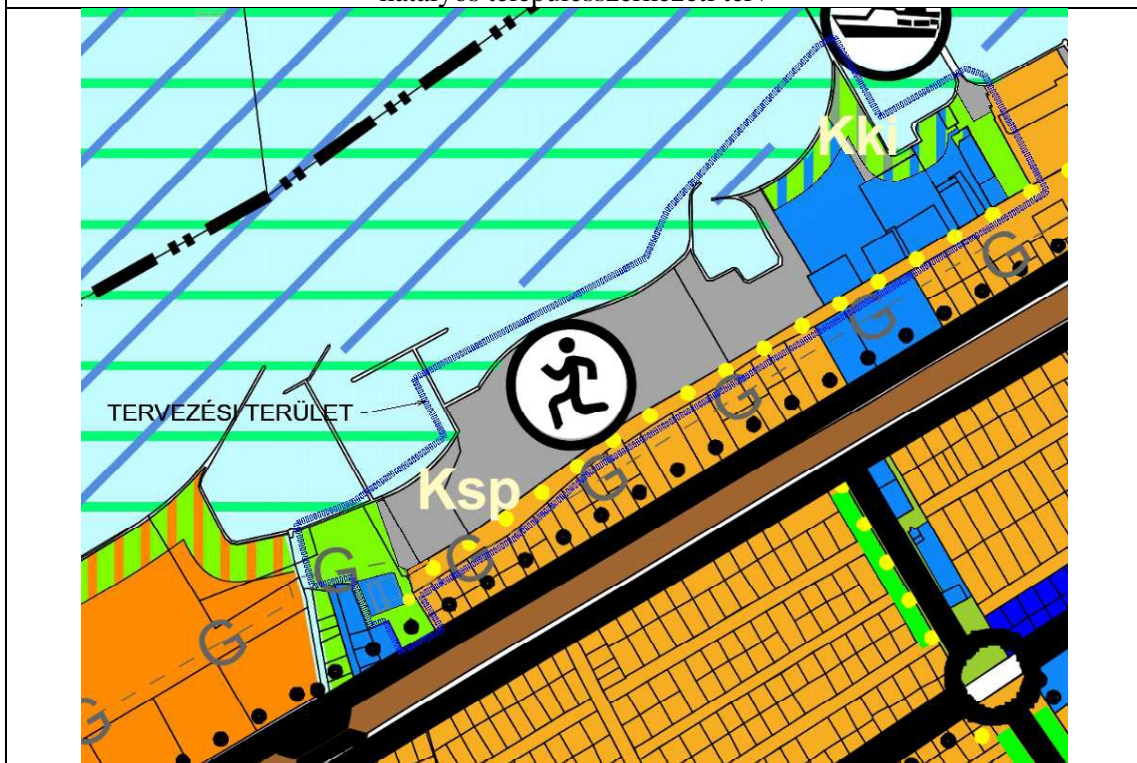
A tervezett változtatások

- Településszerkezeti terv módosítása során üdülőterület helyett településközponti vegyes területfelhasználás kijelölés történik.
- Szabályozási terv: 6404 hrsz-ú ingatlan területe Vt 2 – 2.6.4.4 jelű építési övezet lesz, ahol a legkisebb kialakítható telekterület 800 m², a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %, az építménymagasság 6,0 m.

11. Gárdony (Agárd) 5415/5 hrsz-ú közpark megnevezésű területet, 5415/6 hrsz-ú sportterületet, 5416, 5418, 5420/10, 5420/8 hrsz-ú ingatlanokat és az 5414 hrsz-ú Tópart utcát tartalmazó telektömb területén a Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása,

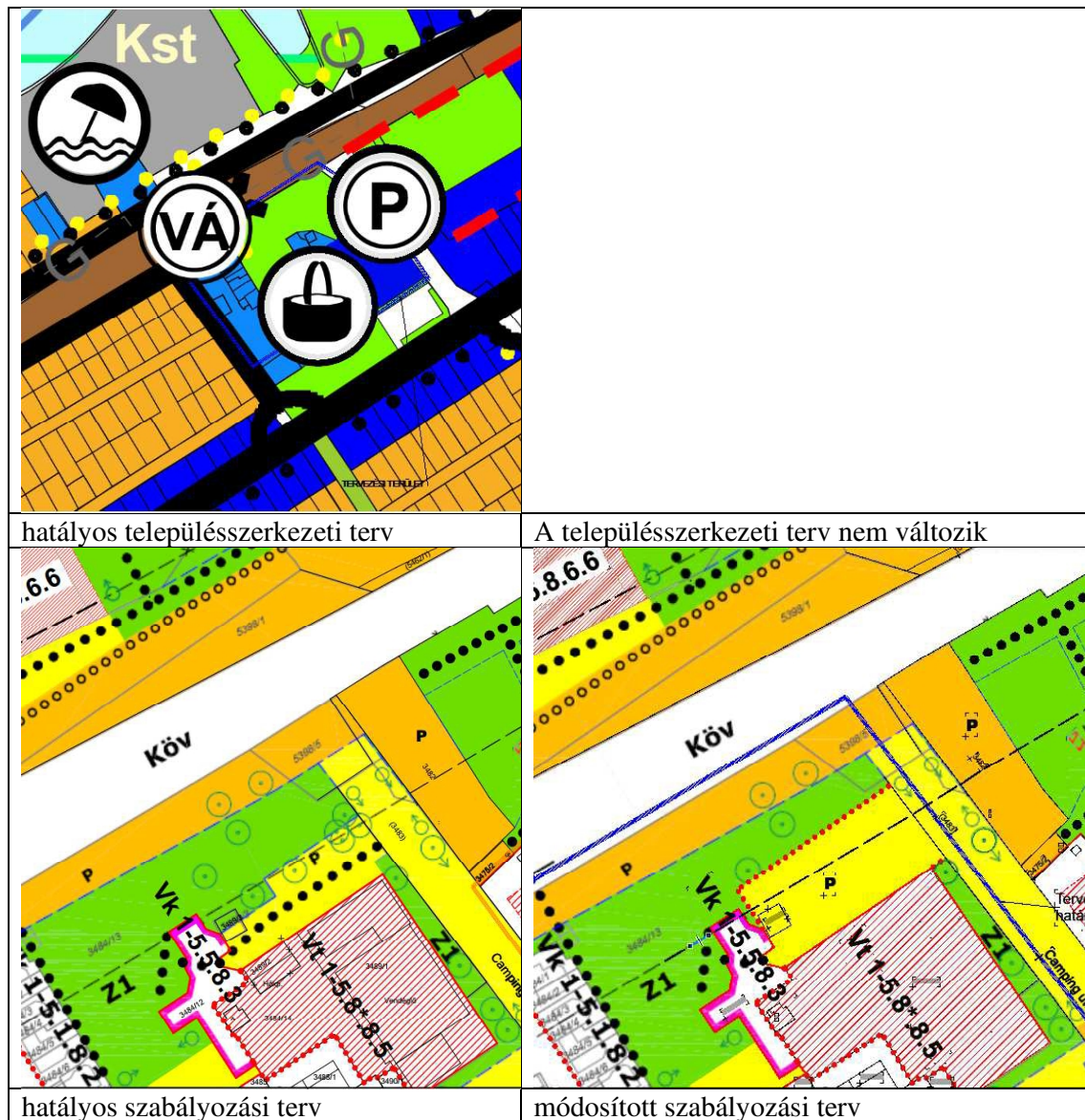


hatályos településszerkezeti terv



A módosított településszerkezeti terv

12. Agárd 3484/15 hrsz-ú közpark megnevezésű területet tartalmazó telektömbben a Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása.



Agárd településrészén a Balatoni út és a Camping utca és a vasút által határolt területen az önkormányzat parkoló létesítését tartja szükségesnek. A 3484/15 hrsz-ú közterület egy részén a szabályozási terv jelenleg is tartalmaz egy tervezett parkoló felületet II. rendű közlekedési célú közterületként. A parkoló közlekedési terve szerint a szabályozási terv módosítása szükséges. Az új parkoló terület közlekedési területként tervezett.

A tervezett változtatások:

Településszerkezeti terv nem változik.

Szabályozási terv:

- a tervezett parkoló területe a hatályos tervtől eltérő területen kerül ábrázolásra a szabályozási terven.

Jelen tájékoztató a településrendezési eszközök módosítás során a partnerek véleményének megismerése céljából készült.

Székesfehérvár, 2023. november 22.



Bodó Beáta
településtervező