

14.)

## ELŐTERJESZTÉS

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
2024. április 17. -én tartandó ülésére

a Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása  
tárgyában az Agárd Tópart utca 5420/6, 5420/8, 5420/14 hrsz.-ú ingatlanokat és az  
5420/18, 5420/19 hrsz.-ú út területeket tartalmazó telektömb területén

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Szabó Lajos az Agárd Tópart utca 9 számú, 5420/6 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa az Agárd Tópart utca 9. számú, 5420/6 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó Helyi Építési Szabályzat módosítására irányuló kérelmet terjesztett elő, kérte az ingatlan K-i határa mentén a Szabályozási Tervben tervezett 5 m szélességű út megszüntetését.

Az Agárd Tópart utca 9. számú, 5420/6 hrsz.-ú ingatlan lakóépületekkel beépített, besorolása „Vk” jelű központi vegyes övezet, az ingatlan K-i oldalán 5 m szélességű vegyes használatú út területet jelöl a Szabályozási Terv, mely út nem került kialakításra. E tervezett úthoz csatlakozik az 5420/18 hrsz.-ú közel öt méter széles, Önkormányzati tulajdonban lévő saját használatú út terület és a szintén Önkormányzati tulajdonú, Tópart utcához csatlakozó 5420/19 hrsz.-ú 5-6 m szélességű közterület, melyet a Szabályozási Terv út besorolással jelöl. Az 5420/18 és 5420/19 hrsz.-ú területek önálló útként nem használatosak, hozzá vannak kerítve a szomszédos ingatlanokhoz. Az 5420/6 hrsz.-ú ingatlan, valamint az 5420/18 és 5420/19 hrsz.-ú utakkal érintett szomszédos 5420/8 és 5420/14 hrsz.-ú ingatlanok mindegyike közterületről jól megközelíthető, ezért a tervezett és a felsorolt meglévő út területek fenntartása nem indokolt. Javasolt az 5420/6 hrsz.-ú ingatlan K-i oldalán tervezett 5 m széles út kérelem szerinti megszüntetése és ezzel összefüggésben a meglévő 5420/18 és 5420/19 hrsz.-ú útként jelölt területeknek a megszüntetése is, melyeket a szomszédos ingatlanok területéhez lehet szabályozni.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm.R.) 2023. január 7.-től hatályos 11. § (5) bekezdése alapján a helyi építési szabályzat módosítását legalább telektömbre kell készíteni. A jogszabályhely alapján a módosítás során a tervezési területet az Agárd Tópart utca 9 számú, 5420/6 hrsz.-ú ingatlan és a mellette lévő 5420/8, 5420/14 hrsz.-ú ingatlanok, valamint az 5420/18, 5420/19 hrsz.-ú út területek területét tartalmazó telektömbre kell kijelölni. A változással összefüggésben a beépítésre szánt terület mértéke nem növekszik, mivel a Településszerkezeti Terv a megnevezett út területeket településközponti vegyes övezetként tartalmazza. Kérem a módosítás ügyében a döntés meghozatalát.

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.

Az érintett terület rendezésének mielőbbi megvalósíthatósága érdekében javaslom, hogy a Képviselő-testület döntsön arról is, hogy a módosítással érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

A településrendezési eszközök módosításához a Fehér Vártervező Kft. tervezői a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 7. § (7) bekezdés b) pontja alapján feljegyzést készítettek és a Rendelet 1. és 2. melléklete alapján a tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának és az alátámasztó javaslat tartalmának meghatározására tettek javaslatot. A feljegyzés és javaslat jogszabályi követelményeknek megfelel, ezért javaslom elfogadását.

### **Határozati javaslat:**

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Településszerkezeti terv, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításával az Agárd Tópart utca 9. számú, 5420/6 hrsz.-ú ingatlan és a mellette lévő 5420/8, 5420/14 hrsz.-ú ingatlanok, valamint az 5420/18, 5420/19 hrsz.-ú út területek területét tartalmazó telektömb területén. Az 5420/6 hrsz.-ú ingatlan K-i oldalán tervezett 5 m széles vegyes használatú út és ezzel összefüggésben a meglévő 5420/18 és 5420/19 hrsz.-ú útként jelölt területek kerüljenek megszüntetésre, az 5420/18 és 5420/19 hrsz.-ú útként besorolt területek a szomszédos ingatlanok területéhez legyenek szabályozva.

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításával érintett Agárd Tópart utca 9. számú, 5420/6 hrsz.-ú ingatlan és a mellette lévő 5420/8, 5420/14 hrsz.-ú ingatlanok, valamint az 5420/18, 5420/19 hrsz.-ú út területek területét tartalmazó telektömböt a terület rendezésének mielőbbi megvalósíthatósága 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 Képviselő-testület a településrendezési eszközök tervezett módosításához a Fehér Vártervező Kft. tervezőinek a tervdokumentáció megalapozó vizsgálatára és az alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó feljegyzését elfogadja.

Megalapozó vizsgálat tartalma:

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 tartalma:

1. A tervezett módosítási javaslat összefoglalója
2. Településrendezési javaslat
3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
4. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

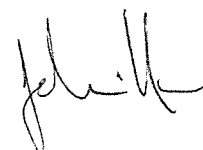
A szabályozási terv módosításának költsége a kérelmezőt terheli.

Határidő: Folyamatos  
Felelős: Tóth István polgármester

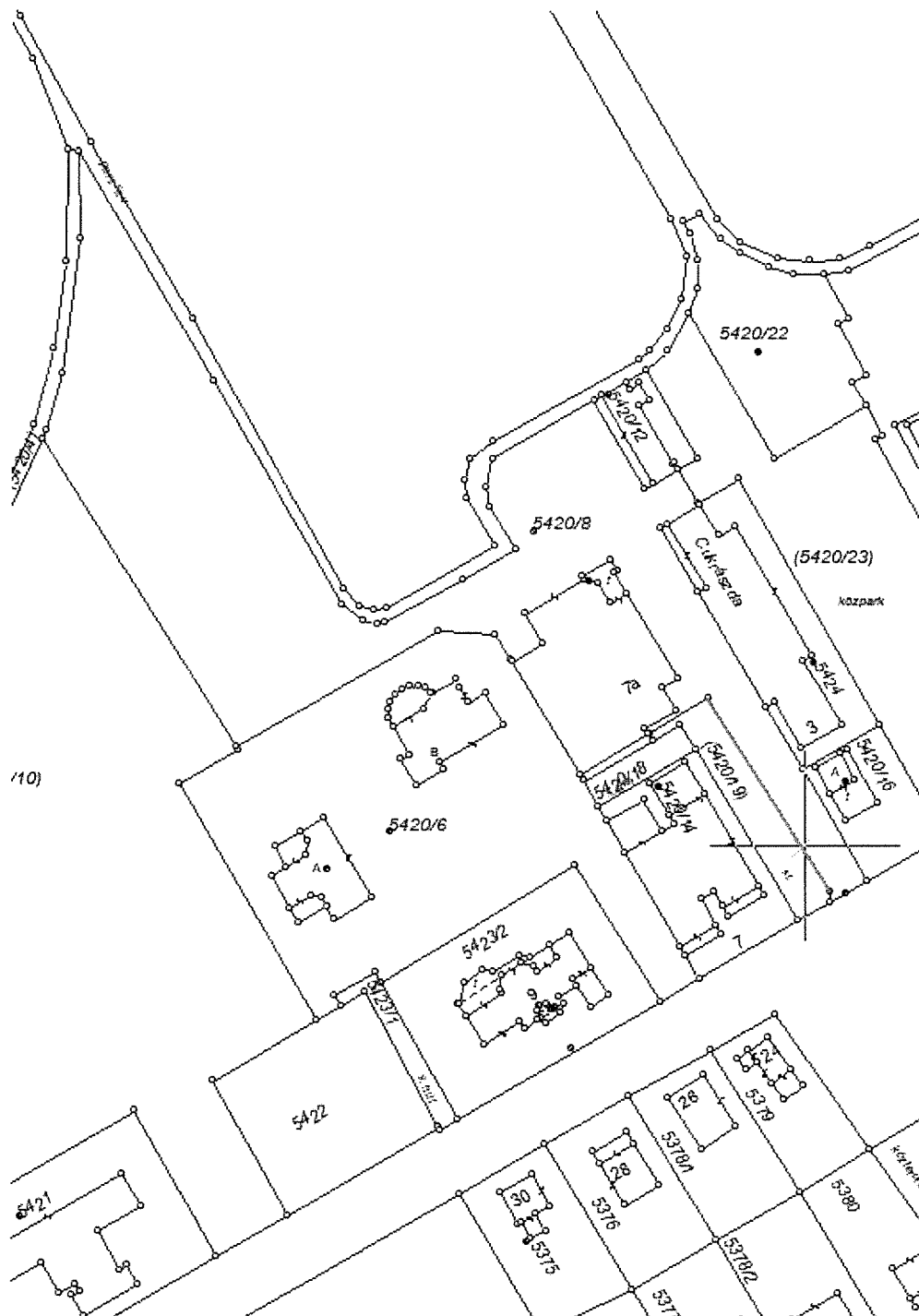
Gárdony, 2024. április 16.

Készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző

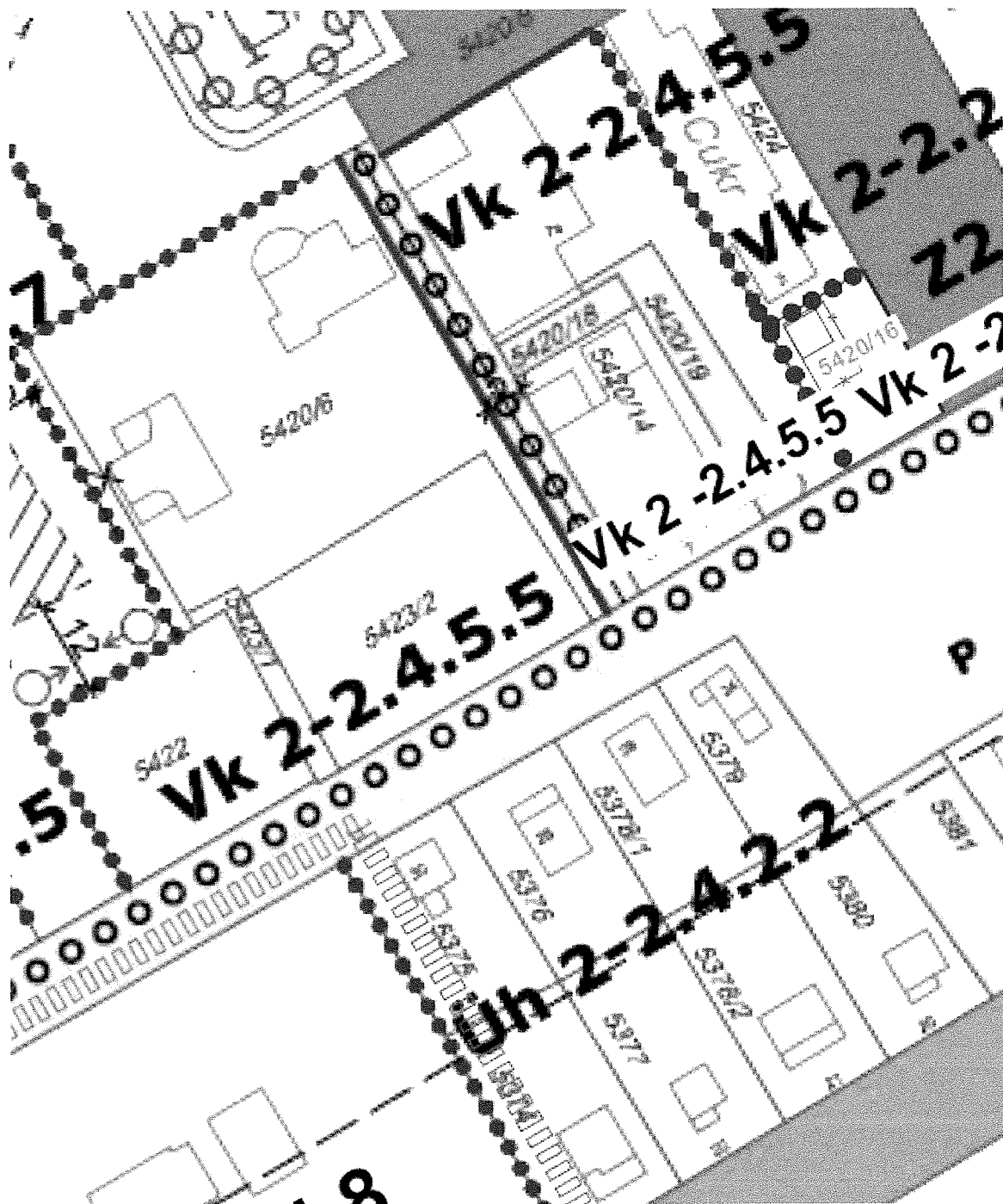
Tóth István  
Polgármester



Térkép a területről:



A Szabályozási Terv hatályos kivonata



# FELJEGYZÉS

## Gárdony Város Képviselő-testülete részére

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

Gárdony Város Képviselő-testülete módosítani kívánja a Településszerkezeti Tervet, a Szabályozási Tervet és a Helyi Építési Szabályzatot az alábbi hat területet érintően:

1. Gárdony, Holdfény sétány melletti 6036/61 hrsz.-ú volt Varsa hotel, a mellette lévő 6036/62 hrsz.-ú út és a 6036/55 hrsz.-ú és a 6036/63 hrsz.-ú ingatlanok területét tartalmazó telektömb területén;
2. Gárdony, Tópart utca 5420/6, 5420/8, 5420/14 hrsz.-ú ingatlanokat és az 5420/18, 5420/19 hrsz.-ú út területet tartalmazó telektömb területén;
3. Agárd Gallér utca melletti 6331/53, 6331/54 hrsz.-ú ingatlanok, a 6330 hrsz.-ú árok, a 6331/7 hrsz.-ú út, a 6331/84 hrsz.-ú út, a 6331/8, 6331/40 ingatlanok, a 6336/4, 6336/5, 6336/7, 6336/1, 6336/2 hrsz.-ú utak és közterületek és a 6336/6, 6331/83 hrsz.-ú ingatlanok területét tartalmazó telektömb területén;
4. Agárd, Szövetkezetek útja, Hunyadi János utca, Szabadka utca, Álmos vezér utca által határolt telektömb területén;
5. Gárdony, Ladik utca, Áchim András utca és Alkotmány utca által határolt telektömb területén;
6. Agárd, Őrház utca és a vasút melletti 7509/3 hrsz.-ú telektömb, valamint a 7509/7 hrsz.-ú és a 7509/31 hrsz.-ú út és közterület ingatlant tartalmazó 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.

A Korm R. 59. § (2) bekezdése értelmében a településtervezési terv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

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

A Korm.R. 7. § (7) bekezdés b) pontja értelmében a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a településtervezéssel megbízott településtervező meghatározhatja.

A Fehér Vártervező Kft településtervezési jogosultsággal rendelkező tervezőiként a tervezési területet érintő módosított tervdokumentáció megalapozó vizsgálatát a Korm R. 1. mellékletének, valamint az alátámasztó javaslatát a Korm R. 2. mellékletének figyelembe vételével 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

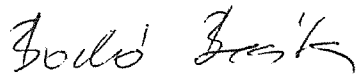
### Alátámasztó javaslat tervezési területenként

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, 2024. április 15.



Bodó Beáta  
településtervező  
TT 07-0368



Ertl Antal  
településtervező  
TT 07-0075

Gárdony Város Önkormányzata  
2483 Gárdony, Szabadság út 20-22.

16.93. V. b. h.

PRK: 101  
2024 FEB 13  
2288

## KÉRELEM TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSHOZ

Kérelmező neve\*: Szabó Lajos

Lakcíme: 2484 Agárd, Tópart u. 9.

Telefonszáma: 0620/9347 910

Egyéb elérhetőség (email cím): 19szabolajos54@gmail.com

### **Településrendezési tervi módosítás igénye /helyszín és helyrajzi szám megjelölésével/**

Gárdony város 5420/6 hrsz.-ú földrészlet területére berajzolt, a földrészlet keleti határvonalával párhuzamosan ábrázolt 5 méter szélességben tervezett kerékpárút törlését kérem.

### **Településrendezési tervi módosítás igényének indoklása**

Az 5420/6 hrsz.-ú földrészlet keleti határvonalával párhuzamosan berajzolt kötelező szabályozási vonal az érintett földrészlet használatát teljes mértékben ellehetetleníti. A földrészlet keleti oldalhatárán álló épület falától a szabályozási vonal 1.25 méter távolságra halad el, a telek közterületi kapcsolatát pedig 2 méterre korlátozza.

Az övezetre vonatkozó szabadon álló beépítési mód feltételezi, hogy minden oldalról a saját telkének az előírt elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai és a telek határai közötti beépítetlen része vegye körül. Az oldalkert a ház és az oldalhatárok (földrészlet keleti oldalhatára) közötti rész, jellemzően az épület-, vagy homlokzatmagasság fele lenne, aminek a Gárdony Város Építési Szabályzatában szereplő kötelező szabályozási vonal nem felel meg.

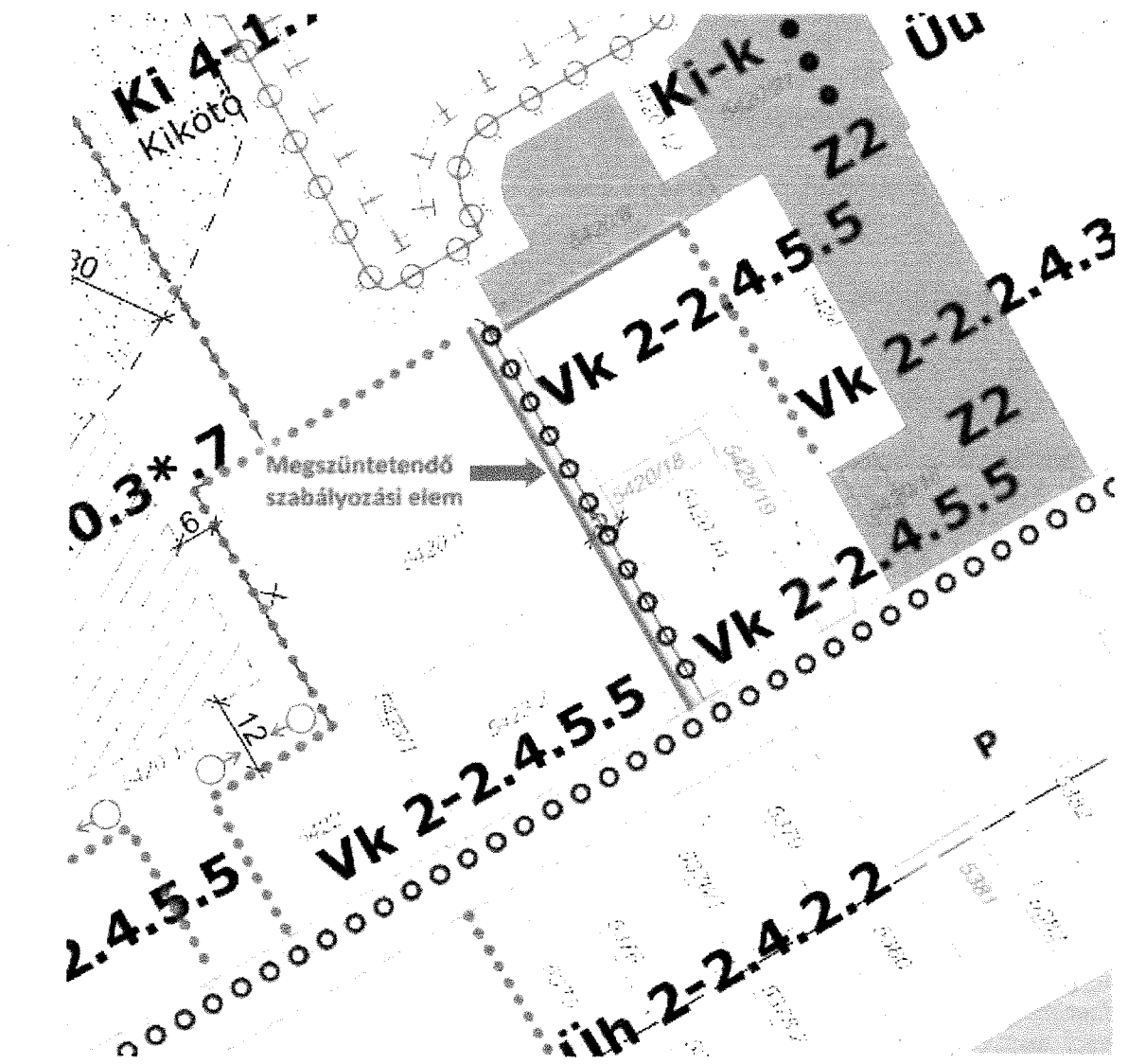
A földrészleten berajzolt kötelező szabályozási vonal a megvalósulása esetén továbbá korlátozza az ingatlanra történő bejutást, miszerint a földrészlet jelenlegi 7 méter széles közterület kapcsolata 2 méterre csökkenne le. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 1. számú mellékletének 30. pontjában szerepel az építési telek fogalma. A fogalom meghatározások 30.pontjának d. bekezdése szerint építési telek az a telek, amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3 méter, aminek a Gárdony Város Építési Szabályzatában szereplő kötelező szabályozási vonal nem felel meg.

Mivel Gárdony Város Építési Szabályzatában szereplő vitatott szabályozási vonal helyzete a fent leírtak alapján több helyen is ellentmond az érvényben lévő 253/1997. (XII. 20.) Kormány rendelet előírásainak, kérem az építési szabályzat módosítását olyan módon, hogy a vitatott szabályozási elem kerüljön törlésre Gárdony Város Építési Szabályzatából.

GÁRDONYI POLGÁRMÉRSZEK HIVATAL KÖZPONTI KATASZTER	
Tulajdonos Állomány	2024 FEBR 13.
Városrész	Munkatárs Munkatárs név
GRD/1933-1/2024	

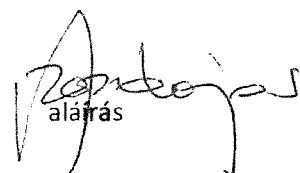
Gárdony Város Önkormányzata  
2483 Gárdony, Szabadság út 20-22.

Mellékletként csatolandó / térképrészlet a kívánt módosítási igény jelölésével, alátámasztó munkarészek/



Kérem Gárdony Város Önkormányzatát kérelmem kivizsgálására.

Kelt. Gárdony, 2024. 01. 29.

  
aláírás