

## ELŐTERJESZTÉS

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

a Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása  
tárgyában a Gárdony Ladik utca, Áchim András utca és Alkotmány utca által határolt  
telektömb területén

### Tisztelt Képviselő-testület!

Vig Sándor az Agárd Ladik utca 16 számú, 2766 hrsz.-ú ingatlana övezeti besorolásának megváltoztatásához a Helyi Építési Szabályzat módosítására irányuló kérelmet terjesztett elő. A kérelem szerint az ingatlanon állandó lakhatásra szolgáló lakóházat kíván építeni.

A Ladik utca 16 számú ingatlan „Üh” jelű üdülőövezetbe sorolt, mellette ezen kívül még három üdülő besorolású ingatlan található. A telektömbben a Ladik utcai „Üh” besorolású ingatlanok mellett „Vt” jelű településközponti övezetbe sorolt ingatlanok és „La” besorolású kertvárosi lakóövezetbe sorolt ingatlanok találhatóak, a Ladik utcai „Üh” besorolású és „Vt” besorolású ingatlanok mögött az Áchim András utcában tíz „Üh” besorolású ingatlan található, melynek fele lakóépülettel beépített.

Javasolom a kérelem támogatását oly módon, hogy a telektömbben lévő „Üh” besorolású ingatlanok övezete „La” jelű kertvárosi lakóövezeti besorolásra változzon, a beépíthetőség mértéke maximum 30 %, a beépítés módja szabadonálló legyen.

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 a Gárdony Ladik utca, Áchim András utca és Alkotmány utca által határolt 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. A területen tervezett beruházás 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 Képviselő-testülete egyetért a Településszerkezeti terv, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításával a Gárdony Ladik utca, Áchim András utca és Alkotmány utca által határolt telektömb területén. A módosítás során a telektömbben lévő „Üh” besorolású ingatlanok övezete „La” jelű kertvárosi lakóövezeti besorolásra változzon, a beépíthetőség mértéke maximum 30 %, a beépítés módja szabadonálló legyen.

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításával érintett Gárdony Ladik utca, Áchim András utca és Alkotmány utca által határolt telektömböt a 2766 hrsz.-ú ingatlanon tervezett beruházás 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 költségei a kérelmezőt terheli.

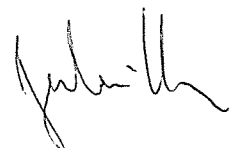
Határidő: Folyamatos

Felelős: Tóth István polgármester

Gárdony, 2024. április 17.

Tóth István  
Polgármester

Készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző



Térkép a területről:





# 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 területeket 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 településterv, 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 javasolom 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

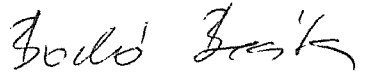
### Alátámasztó javaslat tervezési területenként

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.

Tóth István polgármester úr részére

Tárgy kérelem, a Ladik utca 16 szám alatti, hrsz.: 2766 telek övezeti átsorolása hétvégi házas üdülőövezetből, lakóövezetűre

Tisztelt Polgármester Úr!

Vig Sándor vagyok és nyár elején a Ladik utca 16, hrsz.:2766 telkem ügyében már fordultam Önhöz kérelemmel. Akkor a telkemre vonatkozó beépítési lehetőségekről kértem állásfoglalást, amit meg is kaptam és ezúton köszönöm.

Kérésem az övezeti átsorolást érinti. A Ladik utcában már csak néhány telek van, ami még” Üh” besorolású. Ezeken régi kicsi nyaralók állnak. Az én telkemen is ilyen állt, ami bontásra került és helyére, egy mai követelményeknek megfelelő lakóházat szeretnék építeni. A lakóövezeti módosítás kedvezően hatna házam kialakítására. A megnövelt beépítési százalékkal egy állandó lakhatásra sokkal inkább alkalmas házat lehetne építeni.

A fentiekre tekintettel tisztelettel kérem a T. Polgármester Urat, hogy a kért módosítást támogassa és a szabályozási terven az ingatlant tartalmazó telektömb építési övezeti besorolását kertvárosias lakóterületre változtassa meg.

Pozitív döntésben bízva, tisztelettel:

Vig Sándor

Székesfehérvár, 2023.12.04.

Lakcím: 8000. Székesfehérvár, Lomnici utca 94

Telefon: +36 30 2566 276

email: vigzsombi@freemail.hu

