

*Lakossági tájékoztató*  
*Gárdony város településrendezési eszközök több tervezési területet érintő*  
*módosításáról*

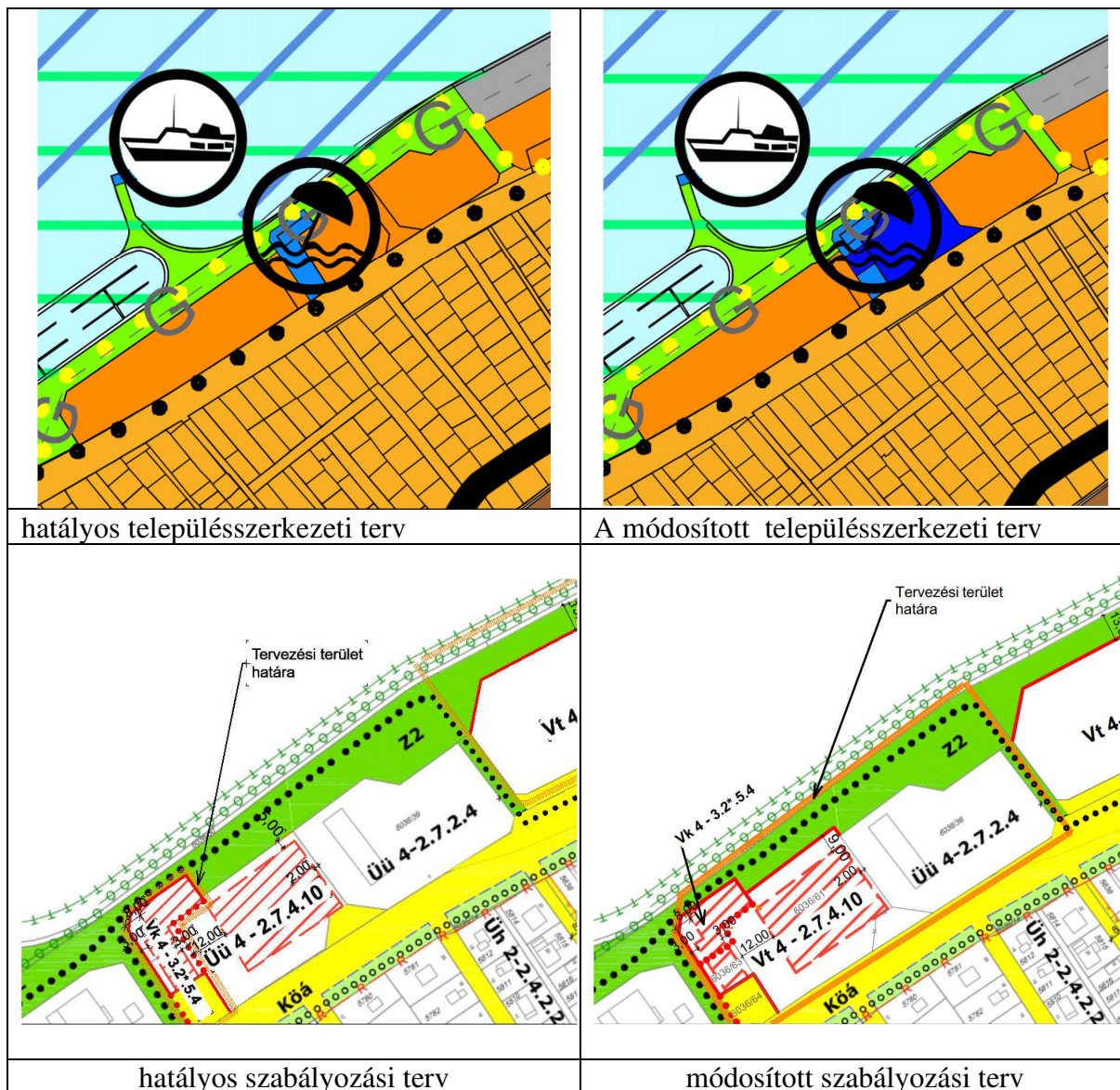
Gárdony Város Képviselő-testülete 164/2024.(IV.17.), 165/2024.(IV.17.), 166/2024.(IV.17.), 167/2024.(IV.17.), 176/2024.(IV.17.), 177/2024.(IV.17.), 192/2024.(V.08.), 193/2024.(V.08.), 194/2024.(V.08.), 195/2024.(V.08.) számú határozataival döntött a településrendezési eszközök módosításáról a tervezési területeket érintően.

Az érintett területek az alábbiak:

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 területe;
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 területe;
3. Agárd Gallér utca környéke
4. Agárd, Szövetkezetek útja, Hunyadi János utca, Szabadka utca, Álmos vezér utca által határolt telektömb területe
5. Gárdony, Ladik utca, Áchim András utca és Alkotmány utca által határolt telektömb területe;
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 területe;
7. Gárdony 5896 hrsz.-ú Harcsa utca, az 5898 hrsz.-ú Harcsa utca 5. számú ingatlan és a 6036/59 hrsz.-ú kemping területét tartalmazó telektömb területe;
8. Dinnyés Hársfa sor melletti 017/60, 017/61 hrsz.-ú és a 019/20 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területe

## A tervezett módosítások összefoglalója tervezési területenként

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 területe



A tervezési terület Gárdony, Holdfény sétány és a Velencei-tó parti zöldterület között beépítésre szánt üdülő területen helyezkedik el. A 6036/61 hrsz-ú volt Varsa hotel területére vonatkozóan a tulajdonos a településrendezési eszközök módosítását kérte. A kérelem az ingatlan besorolásának Vt övezetre történő megváltoztatására irányul az övezeti paraméterek megtartása mellett. Az ingatlanon apartmanok építésével fejlesztést terveznek, melyet csak a módosított besorolás alapján tudnak megvalósítani.

A Holdfény sétány és a Varsa hotel ingatlanja közötti 6036/62 hrsz-ú, a szabályozási terv szerint közlekedési területbe tartozó trapéz alakú területre a városi úthálózatnak nincs szüksége, azt a 6036/61 hrsz.-ú ingatlanhoz lehet szabályozni.

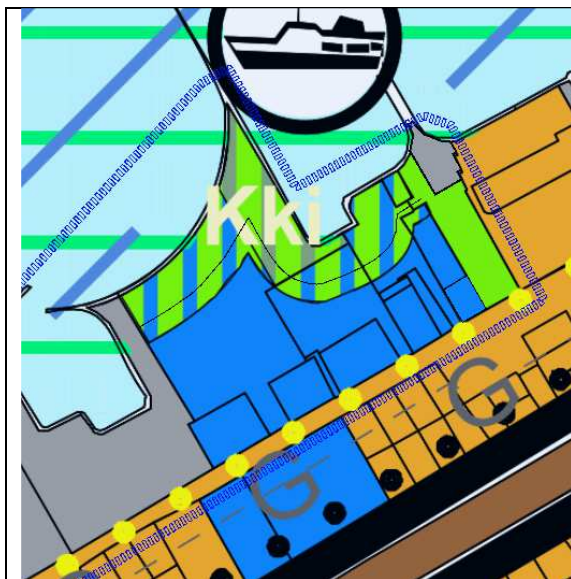
A volt Varsa hotel tartalmazó ingatlan tulajdonosai megszerezték az ingatlan mellett nemrég kialakított 6036/63 hrsz.-ú V<sub>k</sub> övezeti besorolású területet, mely önállóan is alkalmas beépítésre, de ha a két ingatlan összevonásra kerül, az csak azonos építési övezetben lehetséges, ezért a 6036/63 hrsz.-ú ingatlant V<sub>t</sub> területfelhasználásba és építési övezetbe kell átsorolni.

A volt Varsa hotel területéhez a Velencei-tó felőli oldalon 4 m körüli sávot hozzákerítettek az Önkormányzati tulajdonú 6036/65 hrsz.-ú Z<sub>2</sub> besorolású közterületből, melyet rendezni szükséges.

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

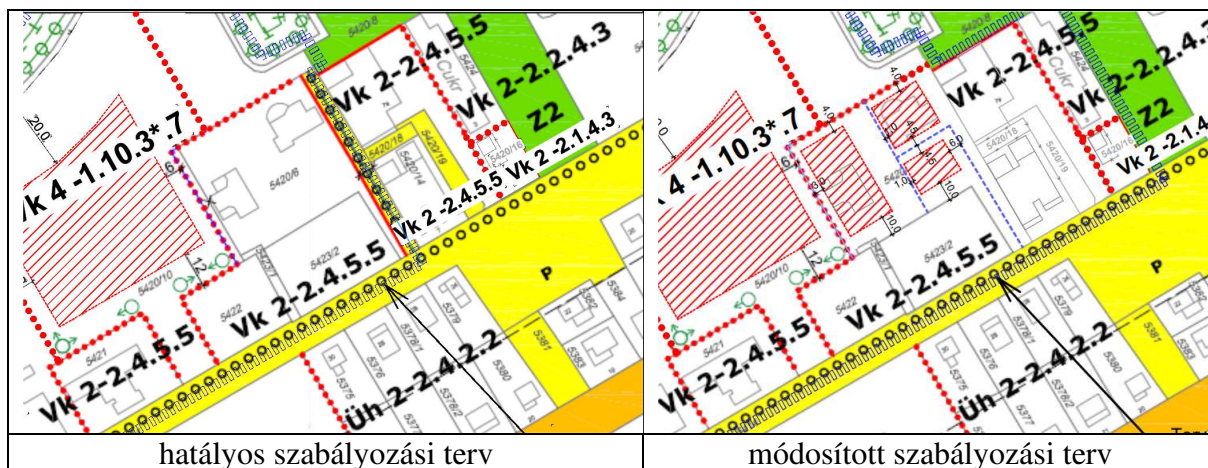
- Településszerkezeti terv módosítása szükséges településközponti vegyes terület kijelöléssel a 6036/61 és a 6036/63 hrsz.-ú ingatlanok területét érintően. Új beépítésre szánt terület kijelölés történik a zöldterületből elkerített területrészen.
- Szabályozási terv: a 6036/61, 6036/62 és a 6036/63 hrsz.-ú ingatlanok, valamint a 6036/65 hrsz.-ú zöldterületből elkerített területrész V<sub>t</sub> 4 – 2.7.4.10. jelű építési övezetbe kerül, ahol a kialakítható legkisebb telekterület 1100 m<sup>2</sup>, a beépítési paraméterek szerint szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el az épületek, melyek építménymagassága legfeljebb 12,5 m. A beépítettség legfeljebb 30 % lehet.

## 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 területe



hatályos településszerkezeti terv

A településszerkezeti terv nem változik

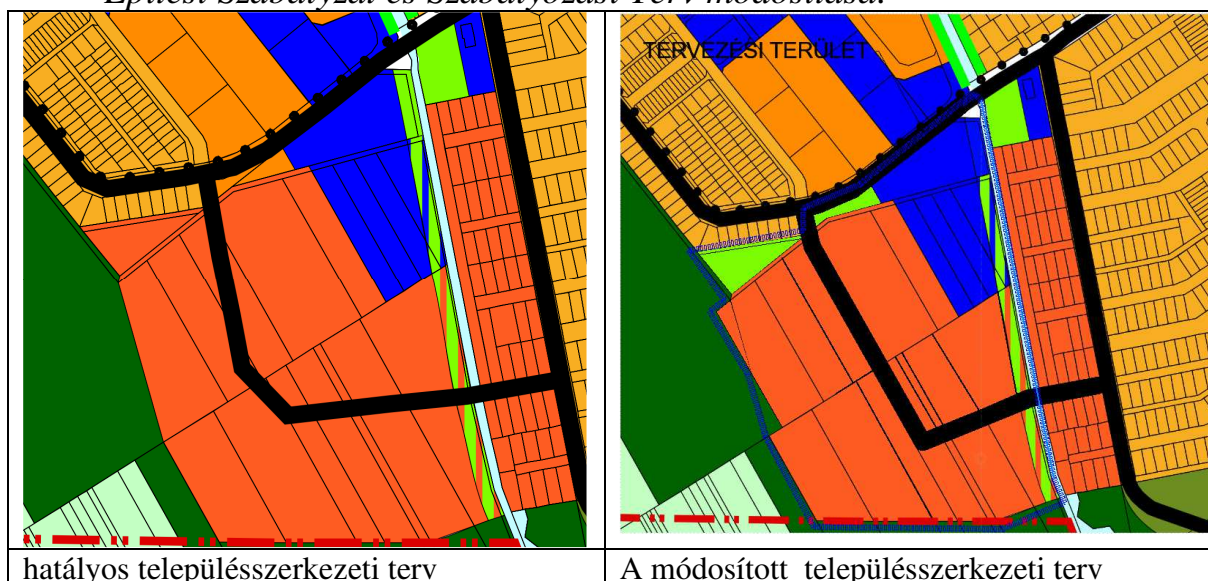


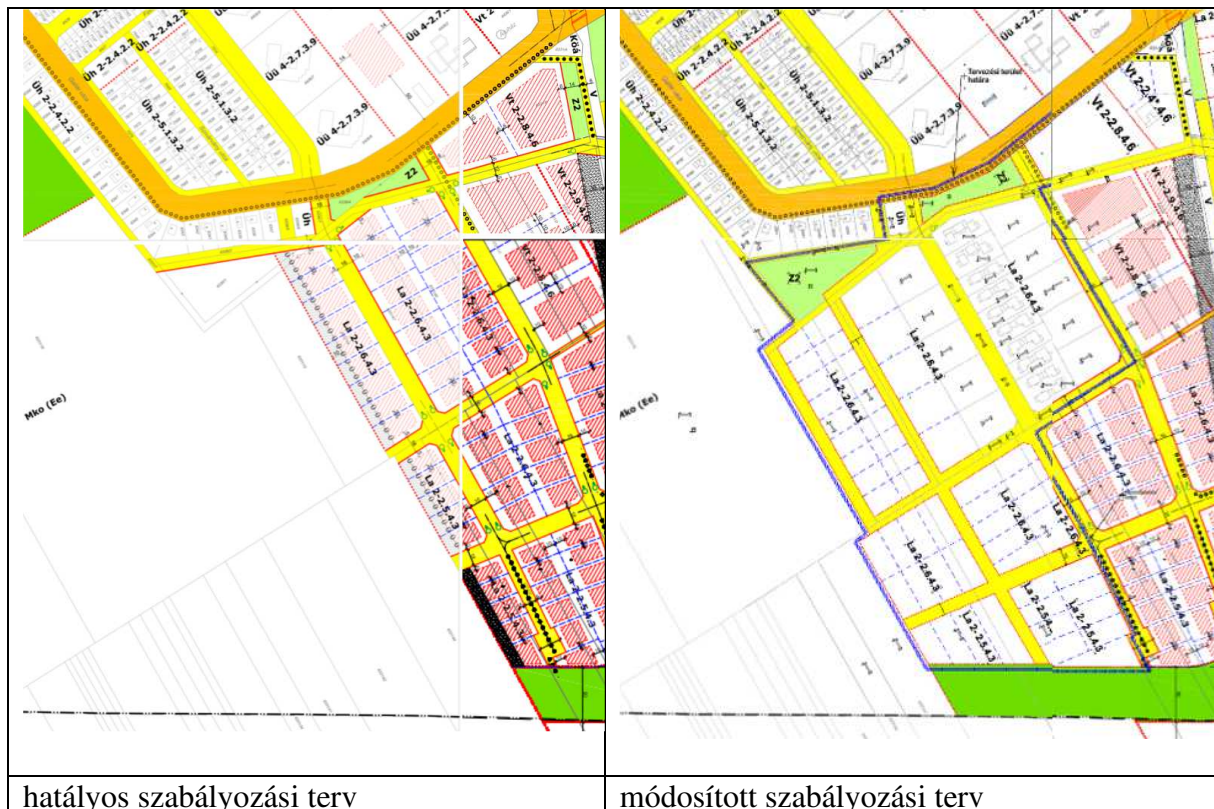
Az Agárd, Tópart utca melletti 5420/6, 5420/8, 5420/14 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó telektömbben a szabályozási terv módosításáról döntött a Képviselő-testület. A döntés értelmében a 5420/6 hrsz-ú ingatlan keleti oldalán tervezett 5 m széles vegyes használatú út és ezzel összefüggésben a meglévő 5420/18 és 5420/19 hrsz-ú, a szabályozási terven útként jelölt közlekedési területek a Vk 2 – 2.4.5.5 jelű építési övezetbe kerülnek. Új beépítésre szánt terület kialakítása nem történik, mert a településszerkezeti terven az érintett közlekedési területek központi vegyes területfelhasználásba soroltak.

Annak érdekében, hogy a telekkiegészítés megvalósítható legyen az alábbi változtatásokra van szükség:

- Településszerkezeti terv módosítása nem szükséges
  - Szabályozási terv: 5420/6 hrsz-ú ingatlan keleti oldalán tervezett 5 m széles vegyes használatú út és ezzel összefüggésben levő 5420/18 és 5420/19 hrsz-ú tervezett közlekedési területek Vk 2 – 2.4.5.5 jelű építési övezetbe kerülnek.
- Az 5420/8 hrsz-ú ingatlan javasolt telekalakítását és a telekalakítást követően kialakuló új építési telkekre vonatkozó építési helyet is jelöli a szabályozási terv.

### 3. Agárd Gallér utca melletti területeken a Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása.





Az Agárd Gallér utca melletti területen nemrég beépült a Szabályozási Tervben kijelölt lakóterület egy része. A terület szomszédságában a 6331/55 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa is jelezte az önkormányzatnak a fejlesztési szándékát, azonban a településszerkezeti terv szerinti tervezett lakóövezet a szabályozási tervben „Mko” jelű korlátozott mezőgazdasági terület. A 6331/55 hrsz-ú ingatlan önállóan nem alkalmas lakóterületi hasznosításra, ezért a 6331/56 és a 6331/57 hrsz-ú telek területét is érinti a tervezett módosítás. A Településszerkezeti Terv a lakóterület feltárására gyűjtőutat is jelöl, melynek kijelölése nincs összhangban a Szabályozási Terv szerint kiszabályozott úttal. A Településszerkezeti Terv szerint a 6331/55 és a 6331/56 hrsz-ú ingatlan lakóövezeti besorolása a Szabályozási Tervben megteremthető, de ehhez a környezetében lévő ingatlanokkal együtt komplexen kell a módosítást elvégezni. Településszerkezeti Tervben jelölt feltáró út összhangját meg kell teremteni a Szabályozási Tervvel.

A 6331/53 hrsz-ú ingatlan a Gallér utca és a 6330 hrsz-ú árok mentén helyezkedik el, egy lakásos lakóházzal beépített. Az ingatlan területén az árok felőli oldalon 14 m széles „Z2” jelű zöldterület kijelölést tartalmaz a településszerkezeti terv és a szabályozási terv is. A tulajdonos kérte az ingatlanát érintő zöldterület törlését, melyet az önkormányzat támogat.

A 6331/53 hrsz-ú ingatlan déli határa mentén a 6331/7 hrsz -ú út szélesítését tartalmazza a szabályozási terv. Az útszélesítés egy szakaszon elkészült, a szélesítés a 6331/7 hrsz-ú út melletti déli oldalon alakult ki a 6331/84 hrsz-ú út területtel, ezért a valós állapotnak megfelelően szükséges megváltoztatni a szabályozási tervet. Az út helyének változása miatt módosítással érintett a 6330 hrsz-ú árok melletti 6331/40, a 6331/8 és a 6331/54 hrsz-ú ingatlan, valamint érintettek 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.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés történik.

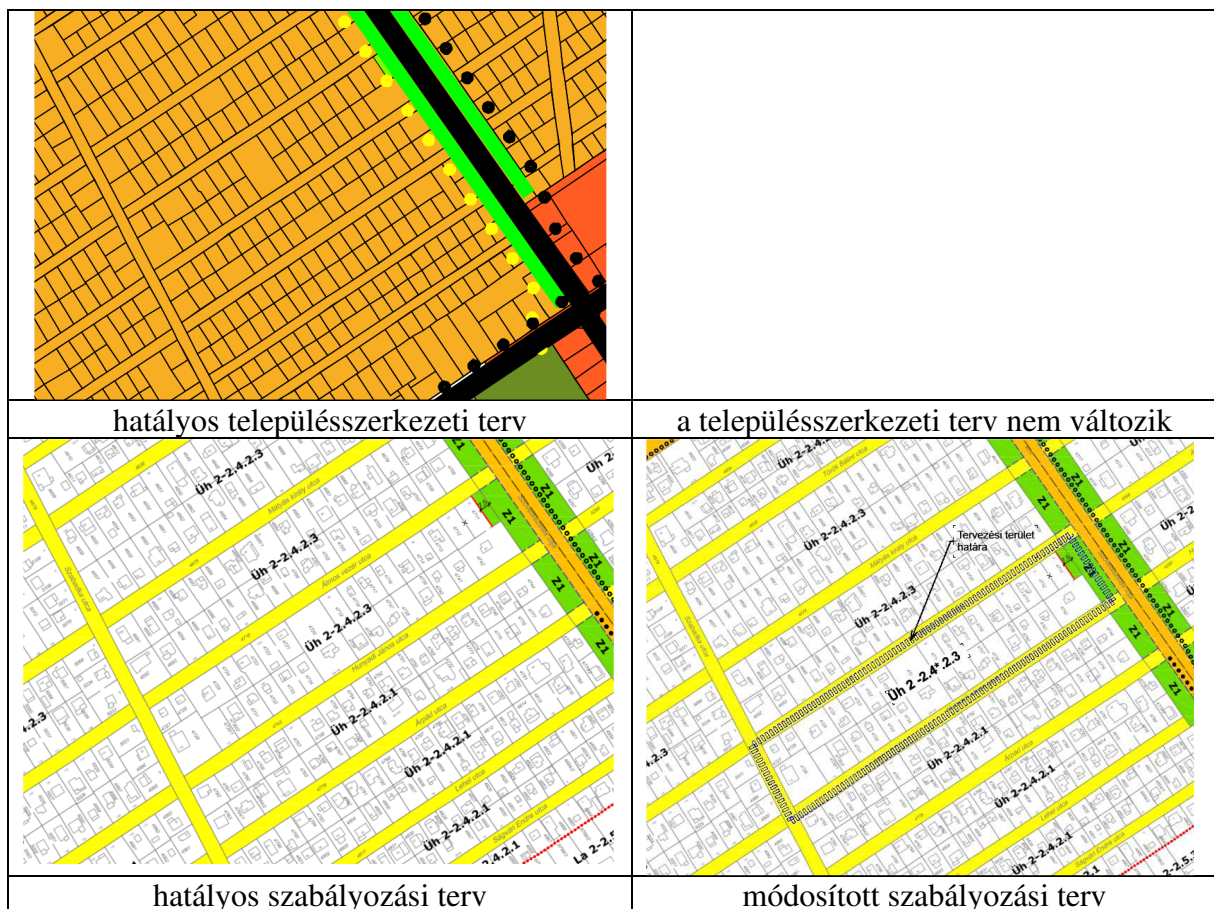
A tervezett változtatások

- Településszerkezeti terv módosítása során a tervezett gyűjtőút nyomvonalát módosítani kell. A tervezési terület nyugati részén az erdő és a lakóterület cseréje szükséges két háromszög alakú területreszen. Az önkormányzati tulajdonú 6336/1 és 6336/2 hrsz-ú ingatlanokat érintően zöldterület kijelölés történik. A 6331/53 hrsz-ú ingatlan érintően a tervezett zöldterület megszűnik, helyette településközponti vegyes területet kell kijelölni.
- Szabályozási terv: A 6331/55, 6331/56, 6331/57 és a 6331/44 hrsz-ú telek területét is érintően a szabályozási terv módosul, új La 2 – 2.8.4.3. jelű építési övezetet jelöl ki a szabályozási terv.

A 6331/53 hrsz-ú ingatlan területén az árok felőli oldalon tervezett 14 m széles „Z2” jelű zöldterület kijelölés megszűnik.

Az önkormányzati tulajdonú 6336/1 és 6336/2 hrsz-ú ingatlanokat érintően „Z2” jelű zöldterület kijelölés történik. A tervezési területen változik a közlekedési területek nyomvonala. Az építési helyek szabályozási terven történő szerepeltetése nem indokolt, mert az OTÉK általános előírásai szerint az építési hely meghatározható az érintett építési telkek esetében.

#### 4. Agárd, Szövetkezetek útja, Hunyadi János utca, Szabadka utca, Álmos vezér utca által határolt telektömb területe



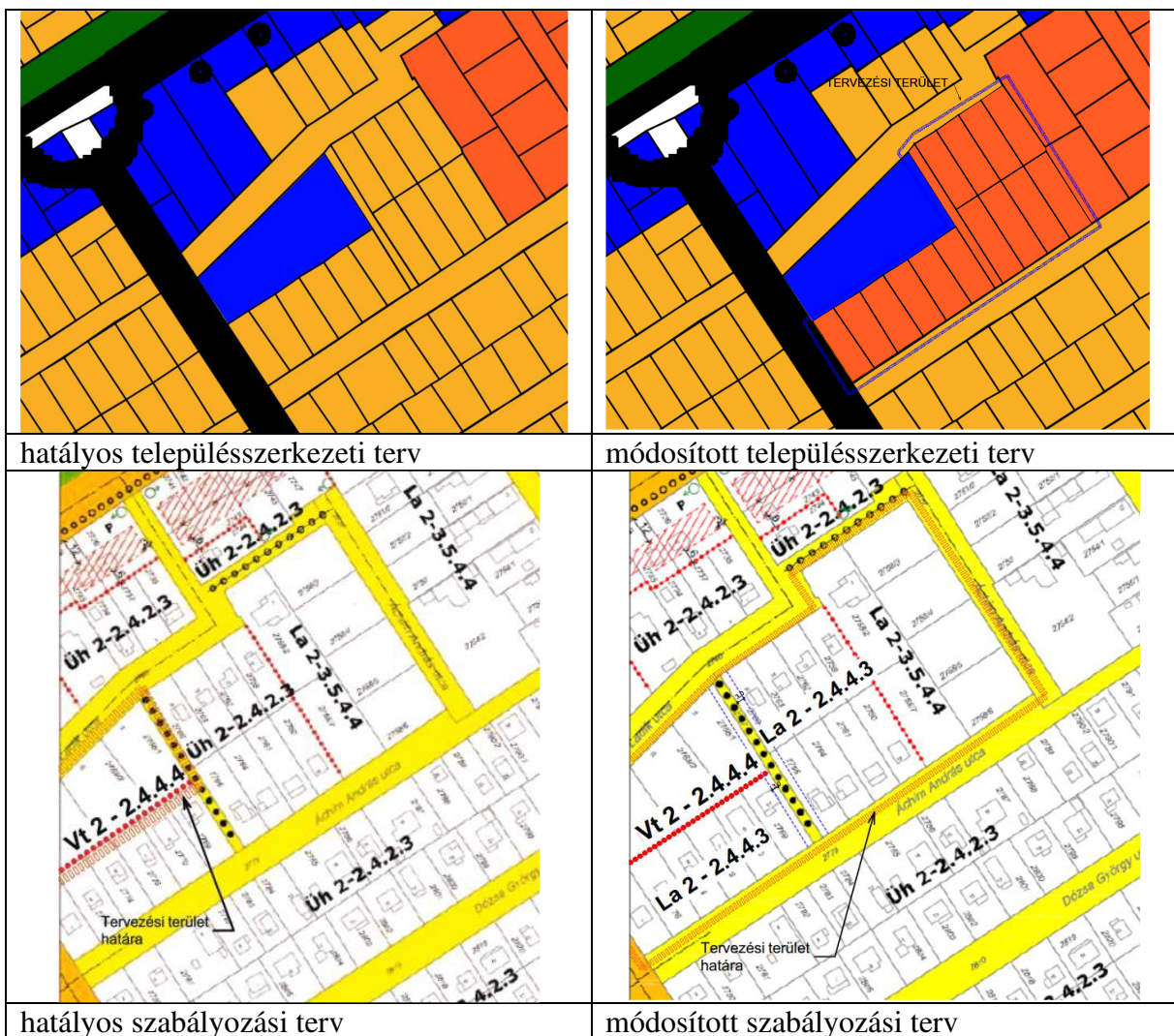
Az Agárd, Szövetkezetek útja, Hunyadi János utca, Szabadka utca, Álmos vezér utca által határolt telektömb területén a 4720 hrsz-ú ingatlan két utcára nyílik, területe 1600 m<sup>2</sup> felett van, „Üh” jelű üdülőövezetbe sorolt. A telektömbben ezen ingatlan kivételével a telkek csak

egy utcára nyílnak. Annak érdekében, hogy az 4720 hrsz-ú ingatlan megosztására lehetősége legyen az ingatlan tulajdonosának, az Üh építési övezet telekalakításra vonatkozó előírásait módosítani kell.

A tervezett változtatások a következők:

- Településszerkezeti terv nem változik, a telektömb hétvégi házas üdülő területfelhasználásba tartozik.
- Szabályozási terv: Az Üh jelű építési övezetben a kialakítható telekterület „4” kódja „4\*” kódra módosul, ahol a kialakítható legkisebb telekszélesség és mélység nem korlátozott.

### 5. Gárdony, Ladik utca, Áchim András utca és Alkotmány utca által határolt telektömb területe



Lakossági kezdeményezésre az önkormányzat arról döntött, hogy a Gárdony Ladik utca, Áchim András utca és Alkotmány utca által határolt telektömb területén az „Üh” területfelhasználás „La” jelű kertvárosi lakóövezetre változzon. A szabályozási terven La 2 – 2.4.4.3 kertvárosias lakó építési övezet kijelölés történik. Az épületek szabadonálló beépítési móddal, 30 %-os beépíthetőséggel és 4,5 m építménymagassággal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 550 m<sup>2</sup>.

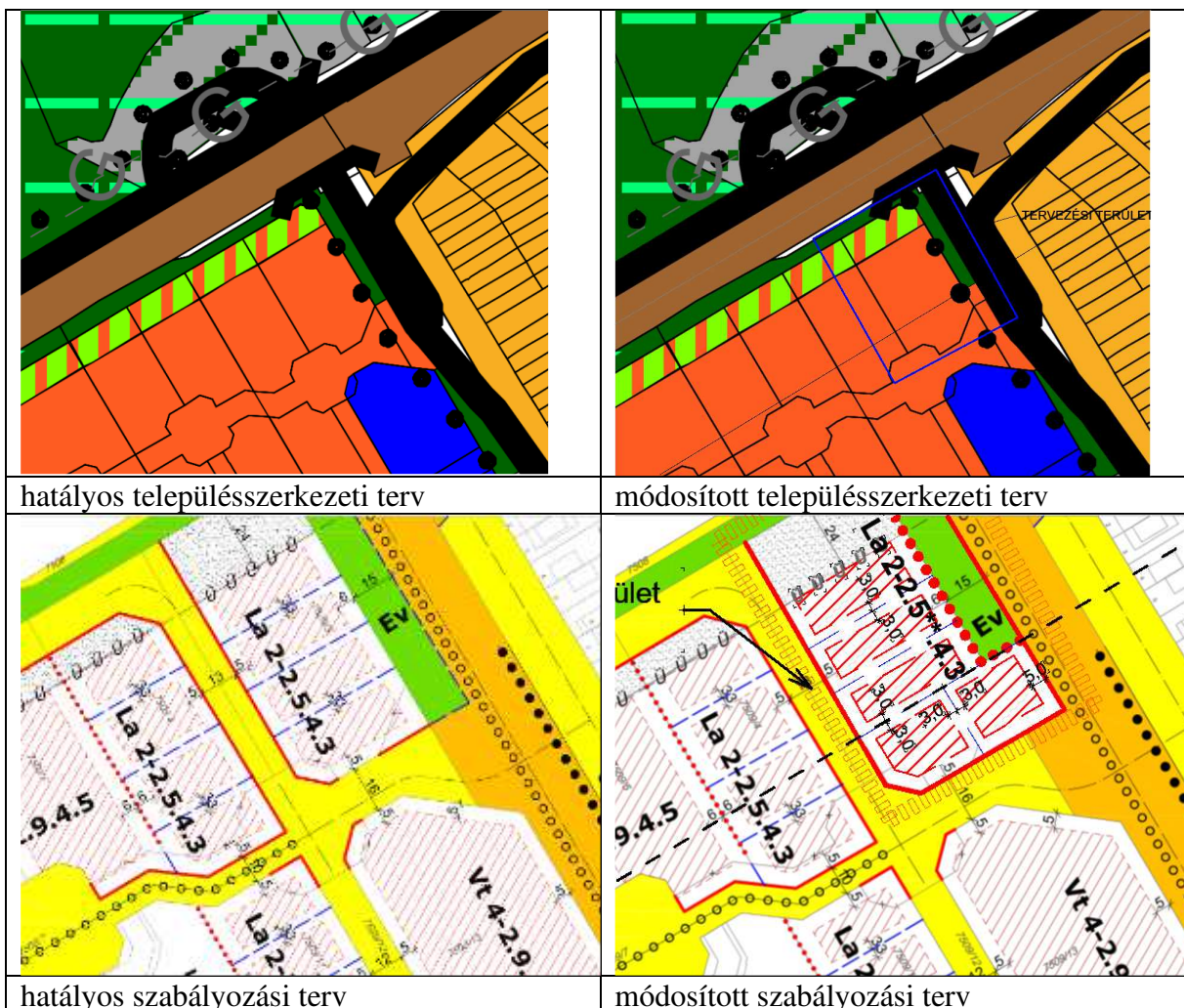
Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

A tervezett változtatások:

Településszerkezeti terv: A hétvégi házas üdülőterület helyett kertvárosias lakóterület kijelölés történik.

Szabályozási terv: La 2 – 2.4.4.3 kertvárosias lakó építési övezet kijelölés történik. Az épületek szabadonálló beépítési móddal, 30 %-os beépíthetőséggel és 4,5 m építménymagassággal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 550 m<sup>2</sup>.

6. Gárdony, 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 területe



A 7509/3 hrsz.-ú ingatlan az Őrház utca és a vasút mellett helyezkedik el, a hatályos településrendezési eszközök szerint „La” besorolású kertvárosi lakóövezet. A szabályozási terv szerinti javasolt telekhatárokkal négy telekre osztható. A 7509/3 hrsz.-ú ingatlan mellett az Őrház utcai 7509/31 hrsz.-ú terület található egy 15 m széles tervezett „Ev” jelű véderdő terület. Az „Ev” terület csökkentésével a 7509/3 hrsz.-ú ingatlanból plusz egy építési telek lesz kialakítható.



A módosítással az erdő területfelhasználás csökken, a kertvárosias lakóterület területe mintegy 400 m<sup>2</sup> területtel növekszik.

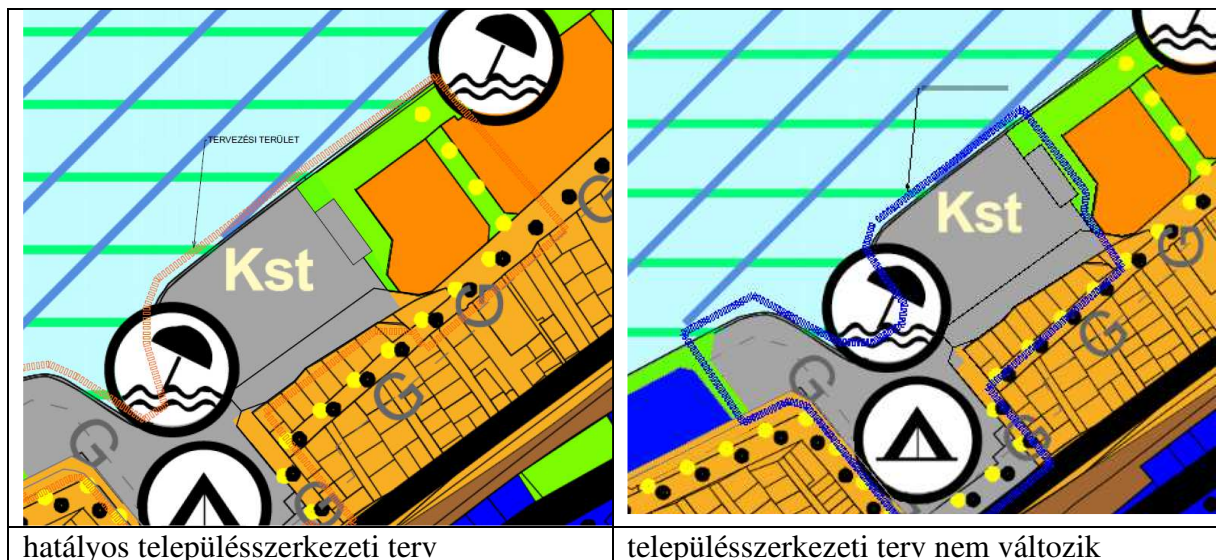
A tervezett változtatások:

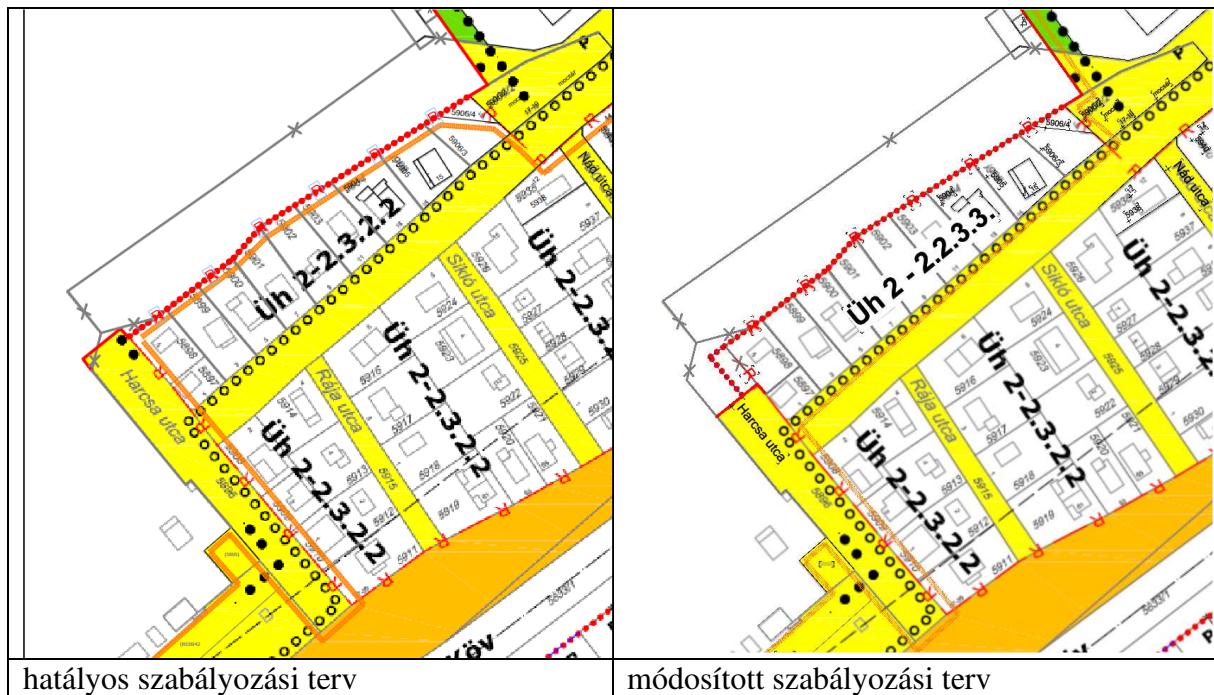
- Településszerkezeti terv: a tervezett véderdőség területe mintegy 15 m-el csökkel a vasút szélső vágányától számított 100 m távolságig.

- Szabályozási terv:

Szabályozási terv: a telektömb területén az „Ev” övezet területe csökken. A kertvárosiak lakóterület jele La 2 – 2.5\*\* .4.3 változik. Az épületek szabadonálló beépítési móddal, 30 %-os beépíthetőséggel és 4,5 m építménymagassággal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 750 m<sup>2</sup>, lesz, de a kialakítható telek szélessége és mélysége nem korlátozott.

7. Gárdony 5896 hrsz-ú Harcsa utca, az 5898 hrsz-ú Harcsa utca 5. számú ingatlan és a 6036/59 hrsz-ú kemping területét tartalmazó telektömb területe





Gárdony Harcsa utca 5. számú, 5898 hrsz-ú ingatlan, valamint az Önkormányzat tulajdonát képező 5896 hrsz-ú Harcsa utca és a Harcsa utcából nyíló 6036/59 hrsz-ú kemping területére vonatkozóan a településrendezési eszközök módosításáról döntött az önkormányzat. A kemping a Harcsa utca egy részét elkerítette, azt kempingként használja. A Harcsa utcai üdülőtelek tulajdonosa szeretné megvásárolni a Harcsa utca egy részét, mely az ingatlana és a kemping által elkerített terület.

A módosítás során a településszerkezeti terv is változik, új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

A tervezett változtatások:

Településszerkezeti terv a Harcsa utca területét érintően változik. A kemping bejáratként használt terület hétvégi házas üdülő terület helyett különleges kemping terület lesz.

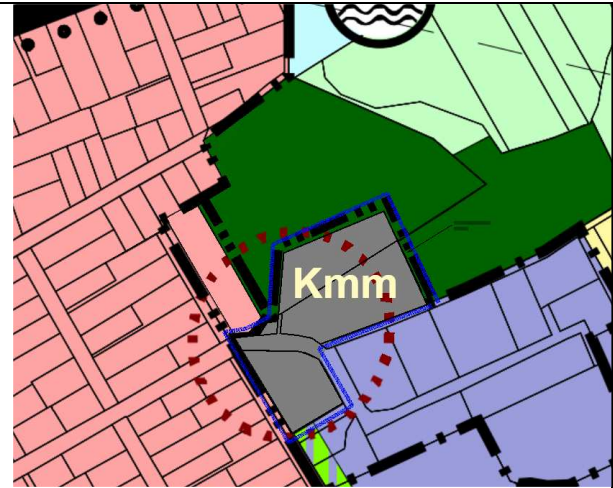
Szabályozási terv:

- a tervezett területkiegészítések szerint változik a szabályozási terven az építési övezetek határa.

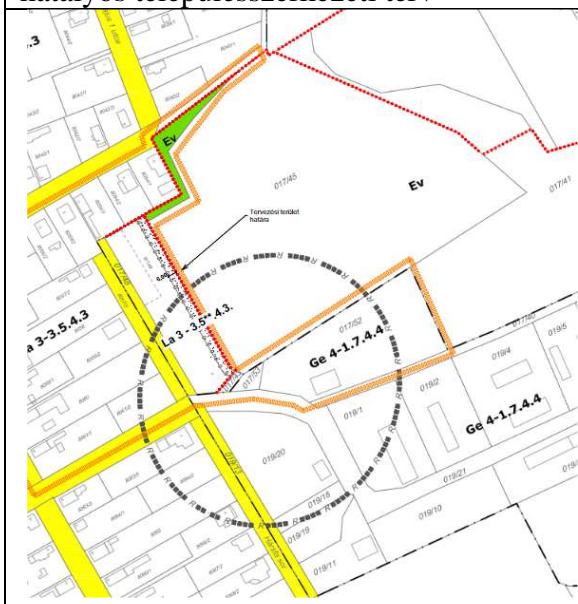
8. Gárdony, Dinnyés Hársfa sor melletti 017/60, 017/61 hrsz.-ú és a 019/20 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területe



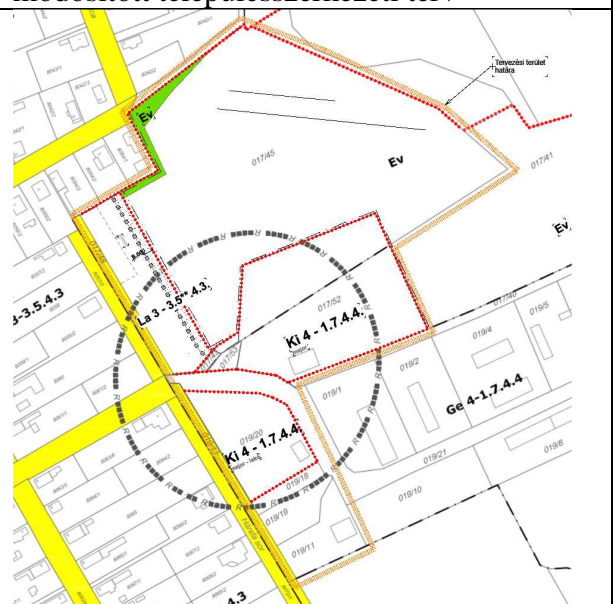
hatályos településszerkezeti terv



módosított településszerkezeti terv

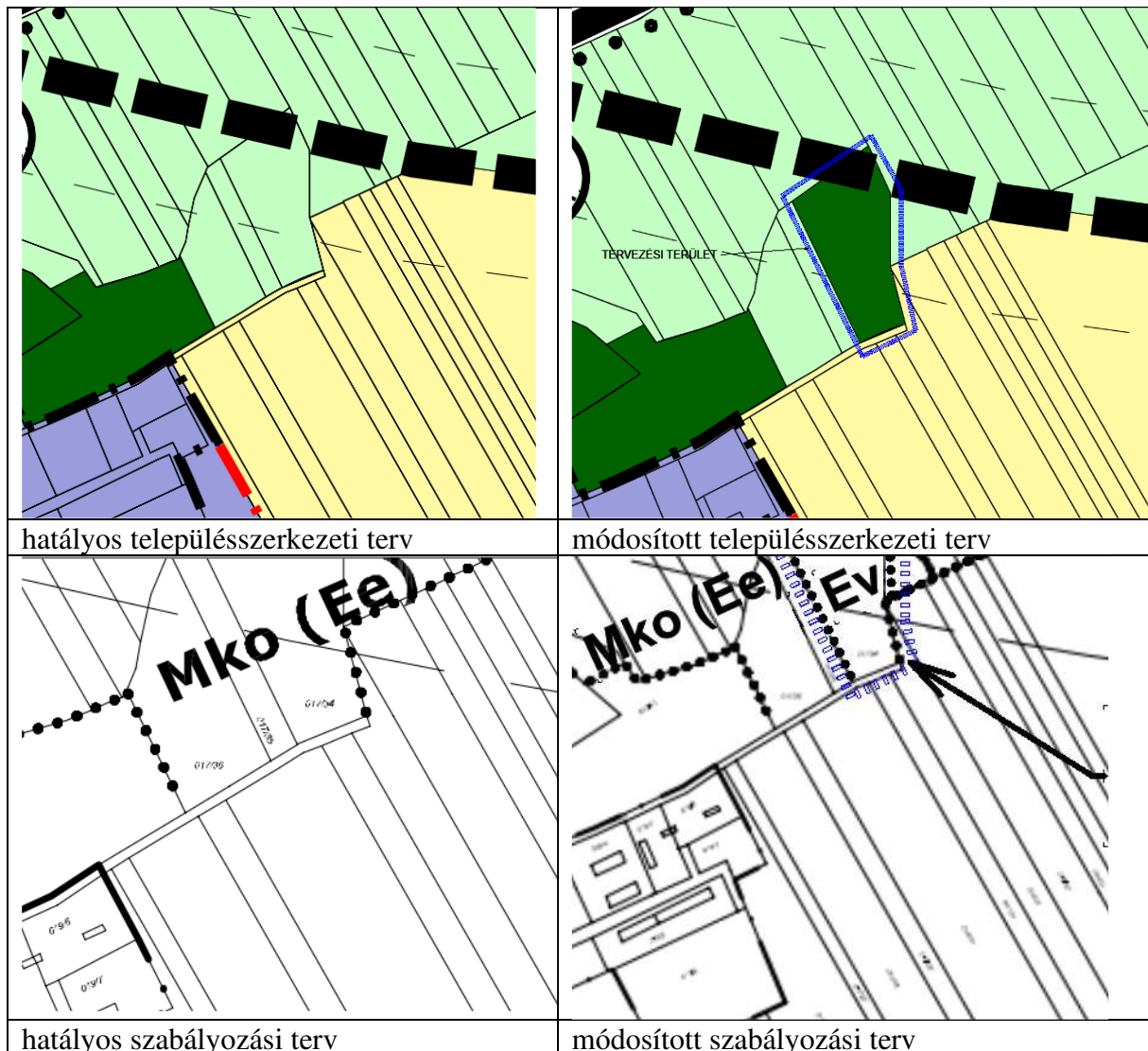


hatályos szabályozási terv



módosított szabályozási terv

## ERDŐ TERÜLET PÓTLÁS



Az önkormányzat lakossági kezdeményezésre arról döntött, hogy a Dinnyés Hársfa sor melletti 017/61 hrsz-ú ingatlan, valamint a 017/60 hrsz-ú ingatlan egy része és a 017/53 hrsz-ú legelő, valamint a 017/62 hrsz-ú út területből hozzá csatolandó terület besorolása Ki-major övezet legyen a jelenlegi beépítési paraméterek megtartása mellett. A 019/20 hrsz-ú ingatlan besorolása Ki major-lakó övezet legyen a jelenlegi beépítési paraméterek megtartása mellett.

A változások során szükséges erdőterület pótlása 017/34 hrsz-ú ingatlanon történjen „Ev” jelű véderdő besorolással.

A tervezett változtatások:

- Településszerkezeti terv: a 017/61 hrsz-ú ingatlan egyéb ipari terület helyett különleges major területfelhasználású lesz. A major terület a településszerkezeti terven véderdőként jelölt 017/60 hrsz-ú ingatlan egy részével kiegészül. Új beépítésre szánt terület kijelölés történik mintegy 0,38 ha területen. Az új beépítésre szánt terület kijelölésre vonatkozó új törvényi előírások miatt a 017/34 hrsz-ú ingatlanon mezőgazdasági területfelhasználás helyett véderdő övezet kijelölés történik.

A 019/20 hrsz-ú ingatlan területfelhasználása is egyéb ipari terület helyett különleges major területfelhasználásra változik.

- Szabályozási terv:

a Dinnyés Hársfa sor melletti 017/61 hrsz-ú ingatlan, valamint a 017/60 hrsz-ú ingatlan egy része és a 017/53 hrsz-ú legelő, valamint a 017/62 hrsz-ú út területből hozzá csatolandó terület besorolása Ki-major építési övezet a jelenlegi beépítési paraméterek megtartása mellett. A 019/20 hrsz-ú ingatlan besorolása Ki major-lakó építési övezet lesz a jelenlegi beépítési paraméterek megtartása mellett.

A 017/34 hrsz-ú ingatlanon Mko övezet helyett Ev véderdő övezet kijelölés történik.

A tájékoztatót összeállította:

Székesfehérvár, 2024. augusztus 9.



Bodó Beáta  
településtervező