

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

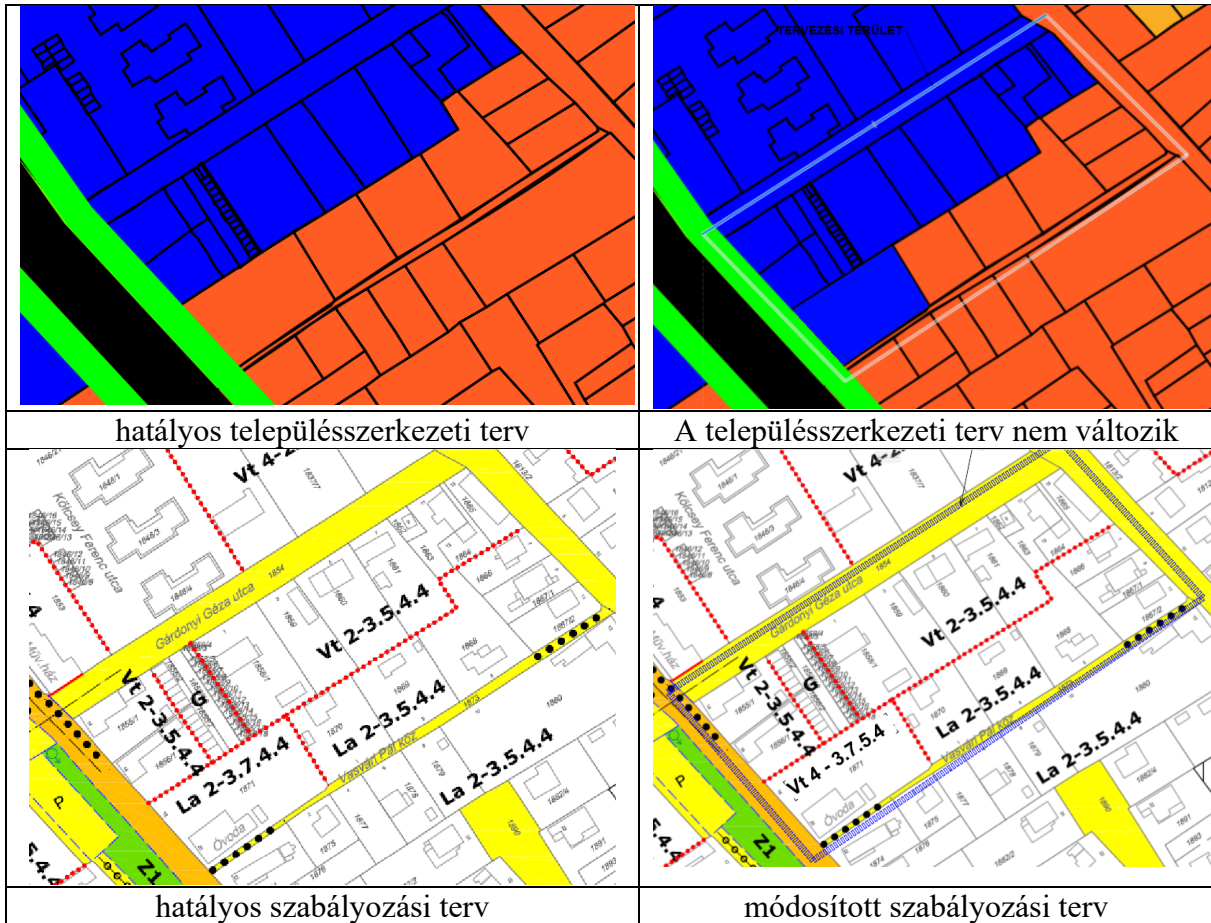
Gárdony Város Képviselő-testülete döntött a településrendezési eszközök módosításáról a tervezési területeket érintően.

Az érintett területek az alábbiak:

1. Gárdony Posta utca, Vasvári köz, Vörösmarty utca és Gárdonyi Géza utcák által határolt telektömb területe
2. Gárdony Napsugár strand, Varsa utca, Zsinór utca és a Velencei-tó közötti telektömb területe
3. Gárdony Szamóca utca, Géza fejedelem út, Határ utca és a 0179 hrsz.-ú út közötti telektömb területe
4. Gárdony Zártkert területén magánutak melletti telkek előkert méretének meghatározása
5. Gárdony 094/116 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó telektömb területén az Má-I és Má-II övezet határának felülvizsgálata, módosítása
6. Gárdony Holdfény sétány melletti 6036/61 hrsz.-ú volt Varsa hotel, a mellette lévő 6036/65 hrsz.-ú önkormányzati közterületet tartalmazó telektömb területe
7. Gárdony Gallér utca mögötti 6331/55 és 6331/56 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területe
8. Gárdony Gallér utca mögötti 6331/101 -6331/104 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területe

## A tervezett módosítások összefoglalója tervezési területenként

### 1. Gárdonyi Posta utca, Vasvári köz, Vörösmarty utca és Gárdonyi Géza utcák által határolt telektömb területe



A Gárdonyi, Posta u. 20., számú, 1871 hrsz. alatt lévő Posta utcai Óvoda régi szárnyának felújítására és bővítésére nyílik lehetőség pályázati forrás igénybevételével.

Az Óvoda területe a hatályos Szabályozási Terv szerint „La” jelű kertvárosi lakóövezetbe sorolt, maximális beépíthetősége 30%. Az ingatlanon lévő óvoda épület jelenleg 28,7 % beépítettségű, a csoportszobával és a csoportszobához szükséges helyiségekkel történő bővítését a jelenlegi beépítési paraméterek mellett nem lehetséges.

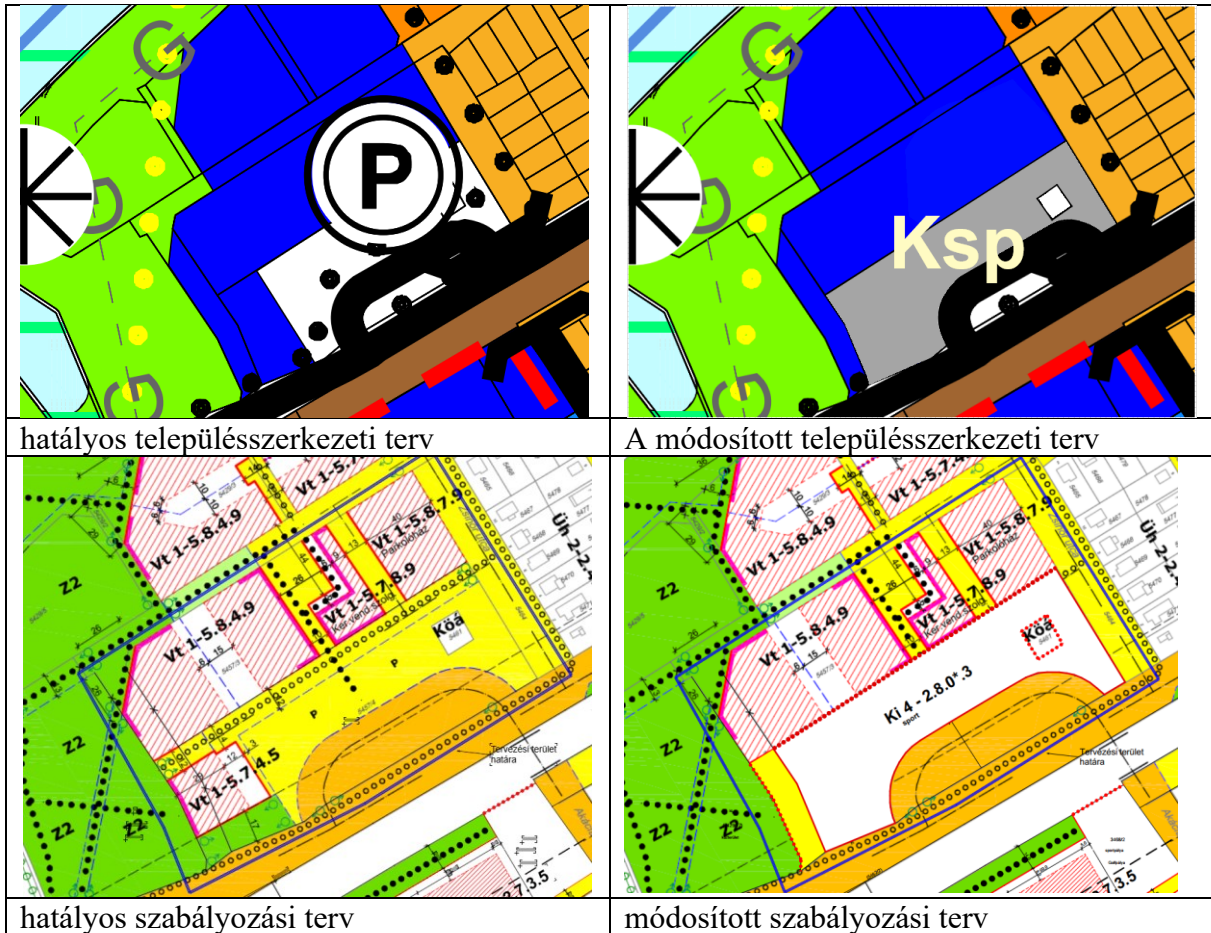
Az Óvoda ingatlana mellett „Vt” jelű településközponti és „La” jelű kertvárosi lakóövezeti besorolású területek vannak.

A hatályos településrendezési eszközöket módosítani kell annak érdekében, hogy az óvoda bővítést az önkormányzat meg tudja valósítani.

Annak érdekében, hogy az óvoda bővítés megvalósítható legyen, az alábbi változtatásokra van szükség:

- Településszerkezeti terv módosítása szükséges, „La” jelű kertvárosi lakóövezet helyett „Vt” jelű településközponti vegyes területfelhasználás kijelölés szükséges.
- Szabályozási terv: az óvoda ingatlana La 2 – 3.7.4.4. jelű építési övezet helyett Vt 4 – 3.7.5.4 jelű építési övezetbe kerül, ahol az egyéb karakterű épületek oldalhatáron álló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható telekterület 1100 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb beépítettség 40 %, a zöldfelületi arány 30 % lesz.

## 2. Gárdony Napsugár strand, Varsa utca, Zsinór utca és a Velencei-tó közötti telektömb területe



Agárdon az úgynevezett nagy parkoló melletti 5457/4 hrsz-ú területen 2024. évben az önkormányzat sport és szabadidős lehetőségeinek kibővítésére pumpapályát épített, melyet több korosztály is aktívan használ. A terület jó közlekedési és megközelítési adottságokkal rendelkezik, a Velencei-tó közelében helyezkedik el. A további sport és szabadidős tevékenységek fejleszthetősége és ehhez szükséges kiszolgáló létesítmények megvalósításához a területre vonatkozó településrendezési eszközök módosítása szükséges.

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

- Településszerkezeti terv módosítása szükséges, az 5457/4 hrsz-ú ingatlan egy része közlekedési terület (parkoló) és településközponti vegyes területfelhasználás helyett különleges beépítésre nem szánt sport terület lesz. A vasút külön szintű csomópontjának létesítése céljából kijelölt fő műszaki infrastruktúra hálózat részeként jelölt gyűjtőút megmarad.
- Szabályozási terv: 5457/4 hrsz-ú ingatlan egy része közlekedési terület (parkoló) övezet és településközponti vegyes építési övezet helyett különleges beépítésre nem szánt sport terület lesz. A Ki sport 4 – 2.8.0\*3 jelű övezetben egyéb karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható telekterület 3000 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb beépítettség 2 %, az építménymagasság 4,5 m lesz.

3. Gárdonyi Szamóca utca, Géza fejedelem út, Határ utca és a 0179 hrsz.-ú út közötti telektömb területe

<p>hatályos településszerkezeti terv</p>	<p>a településszerkezeti terv nem változik</p>
<p>hatályos szabályozási terv</p>	<p>módosított szabályozási terv</p>
<p>hatályos szabályozási terv</p>	<p>módosított szabályozási terv</p>

A Szamóca utca melletti ingatlanokat a Szabályozási Terv „La” jelű kertvárosi lakóövezetbe sorolja 20% beépítési lehetőséggel, 4,5 m építménymagassággal. A Szamóca utca szélességét a Szabályozási Terv 16 m-ben állapítja meg, melynek kialakítása a Szamóca utca melletti ingatlanok területének terhére történik, beépítéssel érintett ingatlanok előtt az utca jogi határának szélesítése megtörtént. A Szamóca utca melletti telkek egy részénél kötelező szabályozási vonallal jelölt feltáró utakat tartalmaz a szabályozási terv.

A 8462 hrsz.-ú ingatlan területén gázvezeték megy keresztül, mely a hatályos szabályozási terv szerinti telekalakítást követően kialakuló telkek építési célra nem lesznek hasznosíthatók.

Az önkormányzat arról döntött, hogy a szabályozási tervről a telkeket feltáró „T” alakú tervezett közutakat törölni kell.

A tervezett változtatások a következők:

- Településszerkezeti terv nem változik, az ingatlanok kertvárosias lakó területfelhasználásba soroltak.
- Szabályozási terv: a kötelező szabályozási vonallal jelölt feltáró utakat törölni kell a szabályozási tervről, az építési övezet beépítési paraméterei nem változnak. A tervezési területet északról vízgazdálkodási terület (árok) határolja. Annak érdekében, hogy a kialakuló telkek a Határ út felől az árkon épített min. 3 m széles híddal is megközelíthetők legyenek, a HÉSZ normaszövegének kiegészítése szükséges.

#### *4. Gárdony Zártkert területén magánutak melletti telkek előkert méretének meghatározásához*

A tervezett módosítás sem a településszerkezeti tervet, sem a szabályozási tervet nem érinti.

Lakossági kezdeményezésre az önkormányzat arról döntött, hogy a kertés mezőgazdasági területen a hatályos szabályozási terven kiszabályozott tervezett feltáró utak megtartása mellett lehetővé teszi magánutak létesítését. A telekalakítási jogszabályok értelmében a meglévő telkek beépíthetőség nem korlátozható magánutak kialakításával.

Fentiek miatt a kertés mezőgazdasági övezetben kialakítható magánutak melletti előkertek méretét szabályozni kell. Szabályozandó az oldalkert legkisebb méret is az Mk övezetet érintően.

A HÉSZ 27. § (3) bekezdése e) és f) pontjai az alábbiak szerint módosulnak:

*„e) az előkert legalább 5 m, de legfeljebb 8 m. A szabályozási terven jelölt feltáró utak kialakításáig a telekalakítások és a telkek megközelítése érdekében magánutak is kialakíthatók. A magánutak melletti előkert méret legalább 2 m, az oldalkert legalább 2 m, ”*

5. Gárdony 094/116 hrsz-ú ingatlan tartalmazó telektömb területén az Má-I és Má-II övezet határának felülvizsgálata, módosítása

<p>hatályos településszerkezeti terv</p>	<p>településszerkezeti terv nem változik</p>
<p>hatályos szabályozási terv</p>	<p>módosított szabályozási terv</p>
<p>hatályos szabályozási terv</p>	<p>módosított szabályozási terv</p>

A 094/116 hrsz-ú ingatlan a Zichyújfalu felé vezető úton a Csiribpusztai bekötő út sarkán helyezkedik el, mezőgazdasági telephely, birtokközpont. A Szabályozási Terv az ingatlant Általános mezőgazdasági területbe sorolja Má-I és Má-II övezetekkel, a hatályos építésügyi jogszabályok értelmében az övezeti határ mentén az ingatlant meg kellene osztani két ingatlanra.

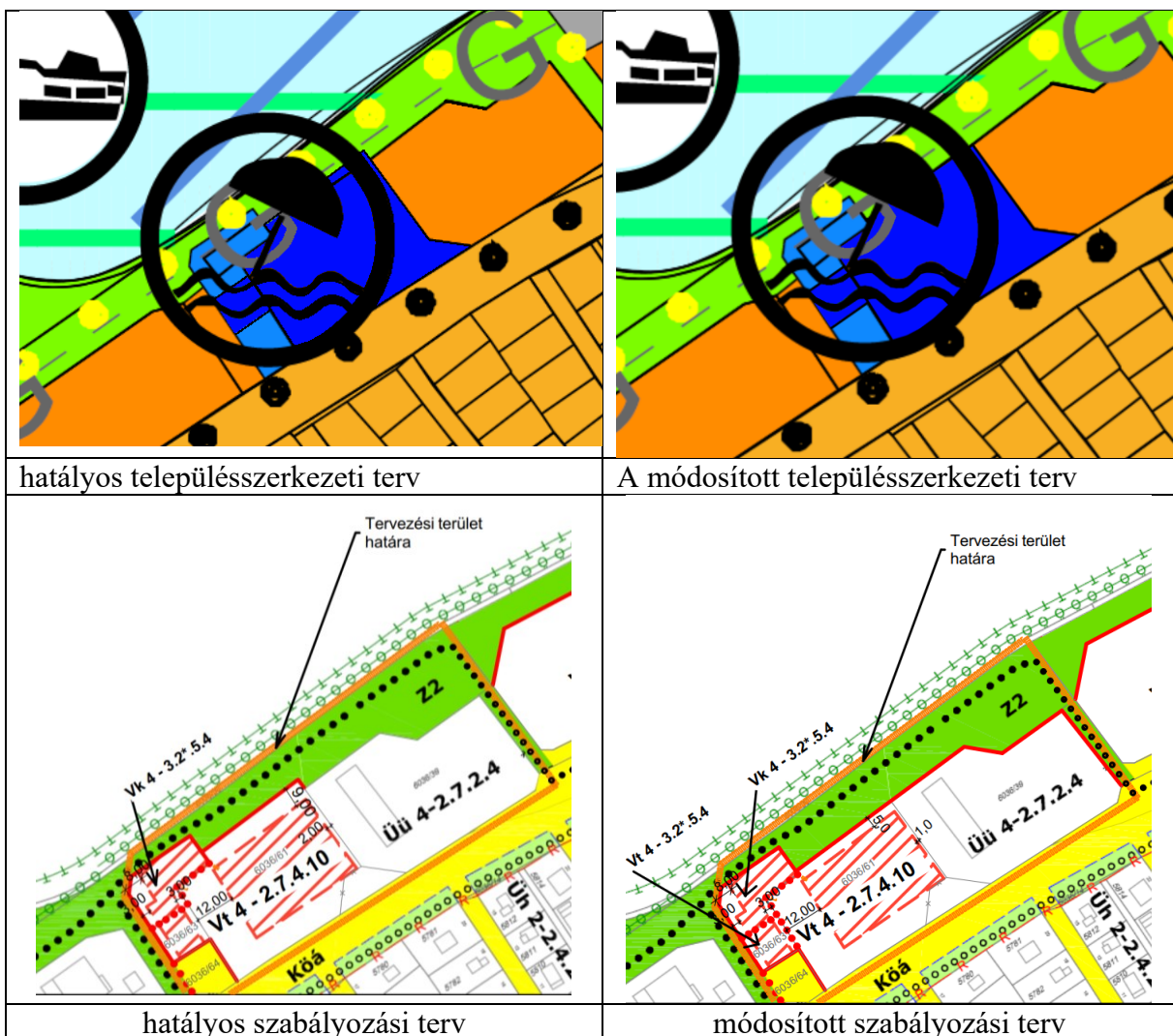
Tulajdonos az ingatlanon újabb mezőgazdasági beruházást kíván megvalósítani, terménytároló silókat szeretne építeni és a telket továbbra is egy ingatlanként kívánja hasznosítani.

A hatályos szabályozási terv a telektömbben több ingatlant is két mezőgazdasági övezetbe sorol, mely kötelező telekalakítást jelentene az építést megelőzően. Az önkormányzat arról döntött, hogy a telektömb ingatlanait azonos övezetbe kell sorolni.

A tervezett változtatások:

- Településszerkezeti terv: nem változik.
- Szabályozási terv: a telektömb ingatlanai azonos Má-I övezetbe kerülnek.

6. 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 területéhez a Velencei-tó felőli oldalon 4 m körüli sávot hozzákerítettek az Önkormányzati tulajdonú 6036/65 hrsz.-ú Z2 besorolású közterületből. Ennek érdekében, hogy az elkerített területrészt az önkormányzat telek-kiegészítésként értékesíteni tudja az ingatlan jelenlegi tulajdonosának kérésére 2024-ben módosította a hatályos településrendezési eszközöket. Időközben az önkormányzat arról

döntött, hogy az elkerített közterületet nem értékesíti, ezért a településrendezési eszközöket az új Képviselő-testületi döntésnek megfelelően újra módosítani kell.

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 helyett zöldterület kijelölés történik az elkerített területrészen.
- Szabályozási terv: az érintett területrészen újra zöldterület övezet lesz, a tulajdonos kérésére az építési hely kis mértékben pontosításra kerül a meglévő épület pontos telken belüli elhelyezkedése miatt.

*7. Gárdonyi Gallér utca mögötti 6331/55 és 6331/56 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területe*





A 2024. évi módosítás során a Gárdony Gallér utca mögötti területen a 6331/55 és 6331/56 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó kialakuló telektömb területén (Szabályozási Terv 7.3/3/M2 szelvény) ábrázolásra kerültek a javasolt telekalakításhoz a javasolt telekhatárok két utcára nyitható telkekkel. Az építési övezetben a kialakítható telkek nagysága minimum 800 m<sup>2</sup>, legkisebb telekmélység 40 m.

A szabályozási terv szerinti új utcák közötti távolság 60 m, így nem teljesülhet a 40 m-es legkisebb telekmélység. A javasolt telekhatárok alapján a telkek mérete sem éri el a 800 m<sup>2</sup>-t.


Megállapítható, hogy a telekméretet meghatározó kódszám és a javasolt telekhatárok ábrázolása nincs összhangban egymással, ezért a 6331/55 és 6331/56 hrsz.-ú ingatlanokból kialakuló telektömbre az összhang megteremtése érdekében újabb módosítás szükséges.

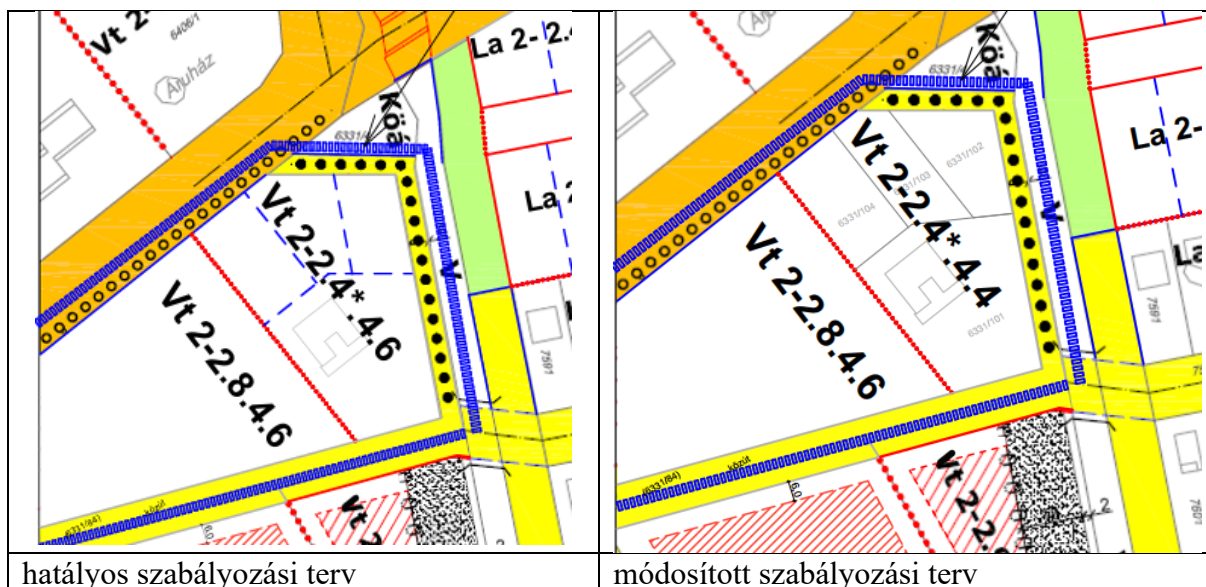
Az önkormányzat arról döntött, hogy a 6331/55 és 6331/56 hrsz.-ú ingatlanokból kialakuló telektömb területén a kialakítható telkek nagysága minimum 600 m<sup>2</sup> legyen, és tegye lehetővé a Szabályozási Terven jelölt két utcára nyíló telekalakítást.

A tervezett változtatások

- Településszerkezeti terv módosítása nem szükséges
- Szabályozási terv: a telektömböt érintően az építési övezet beépítési paramétereit csak a kialakítható telekterület kódja tekintetében változik.

#### *8. Gárdony Gallér utca mögötti 6331/101 -6331/104 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területe*

	
hatályos településszerkezeti terv	A településszerkezeti terv nem változik



A Gallér utca mögötti területen a 6331/101, 6331/102, 6331/103 és 6331/104 hrsz-ú ingatlanok Szabályozási Tervben megállapított 7,5 m építménymagasságának 6,0 m-re történő csökkentéséről döntött az önkormányzat a tulajdonosok kérésére.

A tervezett változtatások

- Településszerkezeti terv módosítása nem szükséges, a területfelhasználás nem változik.
- Szabályozási terv: 6331/101, 6331/102, 6331/103 és 6331/104 hrsz-ú ingatlanokat érintően az építési övezet beépítési paraméterei közül csak a megengedett legnagyobb építménymagasság kódja változik.

A tájékoztatót összeállította:

Székesfehérvár, 2025. december 2.

*Bodó Beáta*

Bodó Beáta  
településtervező