



# KÖZÉRTHETŐ ÖSSZEFOGLALÓ



## GÁRDONY

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV,  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI  
TERV MÓDOSÍTÁSA**

**TÖBB TERÜLETET ÉRINTŐEN**  
Partnerségi véleményezésre

## *A tervezési területek felsorolása*

Gárdony Város Önkormányzata a Fehér Vártervező Kft. jelen terve alapján a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását készíti el Gárdony várost érintően az alább felsorolt területekre vonatkozóan.

1. A Gárdony, Napsugár Strand 5426/4 hrsz-ú ingatlan területe
  2. A Gárdony, Park Strand 5318/10 és 5317 hrsz-ú területek
  3. A Gárdony, Sirály Strand 6039/59, 6036/43, 6036/42 és 5895 hrsz-ú területek
  4. A Gárdony, Ladik utca 2775, 2768/1 és 2768/2 hrsz-ú ingatlanok területe (Rendőrség ingatlana)
  5. A Gárdony külterület 0175/13, 0175/10 és 0175/11 hrsz-ú ingatlanok területe (Dörömbözi József kérelme)
  6. A Gárdony, Bóné Kálmán utca – Ady Endre utca – Kossuth utca és a Táncsics utca dél-nyugati oldala által határolt terület
  7. A Gárdony Pisztráng utcában a 6036/21, 6031/230 6031/52, 6036/53, 6036/20 és a 6036/59 hrsz-ú ingatlanok területe
  8. Gárdony, Széchenyi utca 6329/5 és a 6329/6 hrsz-ú ingatlanok területe (Kékmadár)
  9. Gárdony, Üdülők útja 5448/1 és 5448/2 hrsz-ú ingatlanok területe (Kézilabda Egyesület)
  10. Gárdony Agárd, Vasút utcai 5301/1-5301/13 hrsz-ú jelenleg üdülőházas ingatlanok területe
  11. A Gárdony, Szabadság út 174/2 hrsz-ú (SPAR melletti közterületi) beépítetlen terület
12. módosítási pont a változtatások miatt a biológiai aktivitásérték pótlása szükséges

### *Összefoglaló az egyes módosításokról*

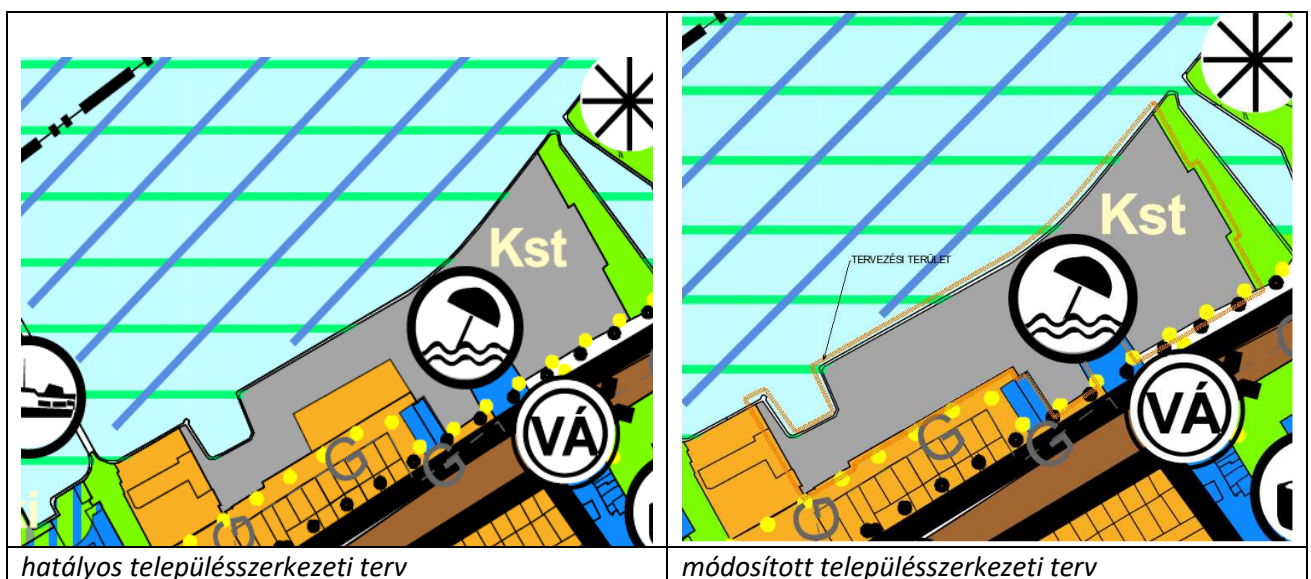
## 1. számú tervezési terület: Gárdony, Napsugár Strand 5426/4 hrsz-ú ingatlan területe

### Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Gárdony - Agárd városrészen a Velencei-tó partján helyezkedik el. A tervezési terület délről a Tópart utca, majd a Chernel István utca határolja. A Budapest – Székesfehérvár vasútvonal Agárd vasútállomás is itt található. A hatályos településszerkezeti terv szerint a terület különleges intézményi – strand üdülő területfelhasználású. A strand mellett halad el a kerékpárút is.

Területfelhasználási változtatás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása is szükséges.

### Településszerkezeti terv



A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet különleges intézményi – strand és üdülőházas területfelhasználásba sorolja.

A területfelhasználás változik a teljes ingatlan különleges intézményi - strand területfelhasználásba fog tartozni.

#### A változtatások célja és várható hatása:

A szabályozási terv módosítását követően a teljes ingatlan terület Ki 4 – 1.8.4.6. jelű építési övezet lesz, ahol az egyéb építészeti karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 2000 m<sup>2</sup>, a beépíthetőség 30 %, a megengedett építménymagasság 7,5 m lesz.

A hatályos terv szerint jelölt építési hely jelölését és a parti sávot töröltük a tervről, az építési hely meghatározása a továbbiakban az OTÉK szerint történik.

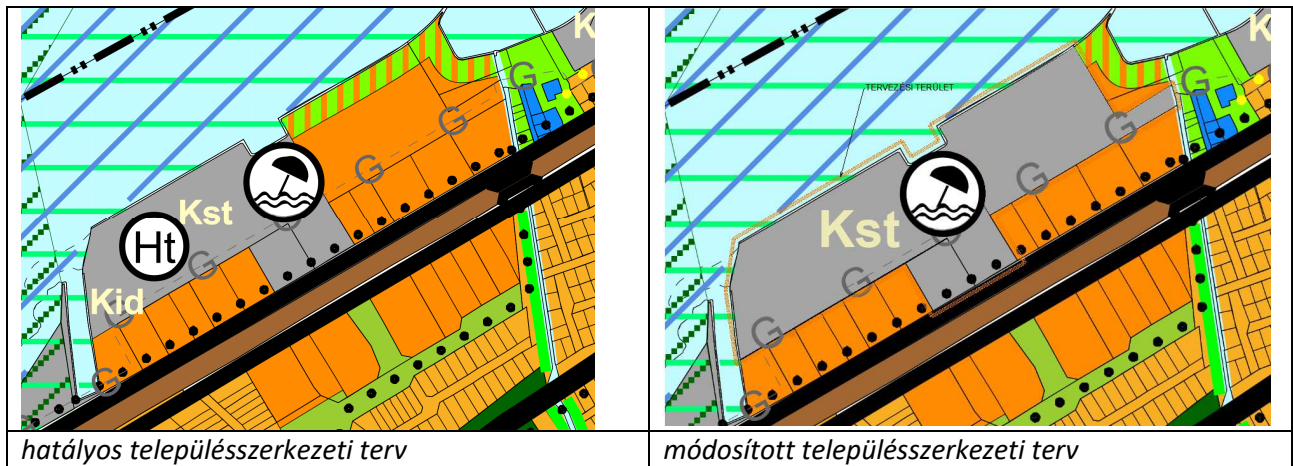
A módosításokkal lehetővé válik az ingatlan egészének strandként történő hasznosítása azzal a lehetőséggel, hogy a későbbiekben akár 2000 m<sup>2</sup> területű, önálló helyrajzi számú, a strandolással, szabadidő eltöltéssel összefüggő rendeltetésű ingatlanok kialakítására is lehetőség lesz.

## 2. számú tervezési terület: Gárdony, Park Strand 5318/10 és 5317 hrsz-ú területek

### Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Agárdon a Velencei-tó és a Tópart utca között helyezkedik el, ténylegesen ez a terület az agárdi Park Strand. Az 5318/10 hrsz-ú terület egy része és az 5317 hrsz-ú ingatlan különleges intézményi – strand, kemping, wellness illetve Horgász ökoturisztikai központ területfelhasználásba sorolt. Az 5318/10 hrsz-ú ingatlan keleti oldala üdülőterület.

Területfelhasználási változás is történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása is szükséges.



### A változtatások célja és várható hatása:

A szabályozási terv módosítását követően a teljes ingatlan terület Ki 4 – 1.8.4.9. jelű építési övezet lesz, ahol az egyéb építészeti karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 2000 m<sup>2</sup>, a beépíthetőség 30 %, a megengedett építménymagasság 10,5 m lesz.

A hatályos terv szerint jelölt építési hely jelölését és a parti sávot töröltük a tervről, az építési hely meghatározása a továbbiakban az OTÉK szerint történik.

A módosításokkal lehetővé válik az ingatlan egészének strand, kemping, wellness funkcióval történő hasznosítása azzal a lehetőséggel, hogy a későbbiekben akár 2000 m<sup>2</sup> területű, önálló helyrajzi számú, a strandolással, szabadidő eltöltéssel összefüggő rendeltetésű ingatlanok kialakítására is lehetőség lesz.

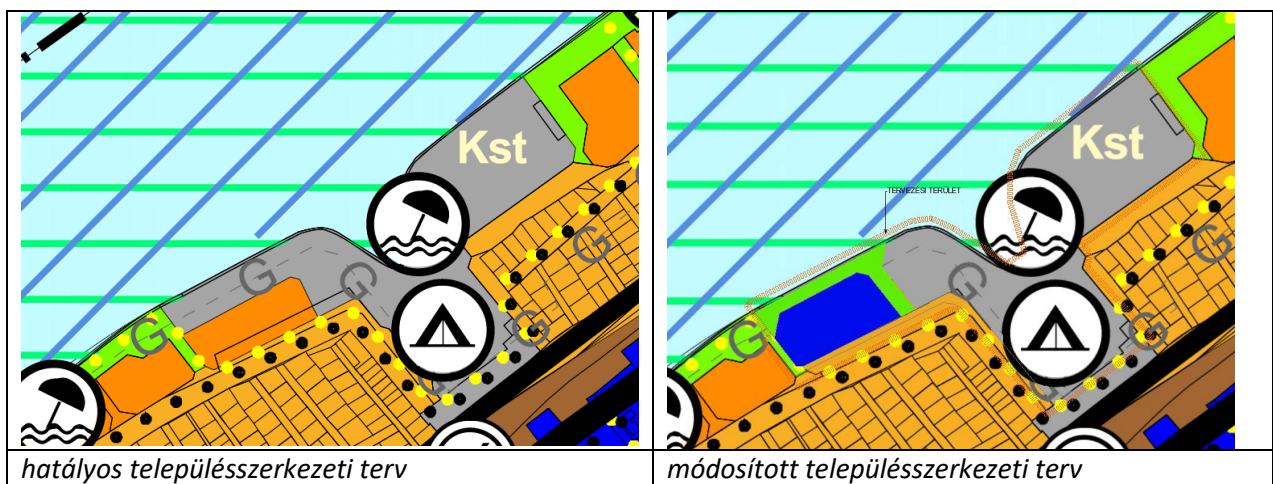
### 3. számú tervezési terület: Gárdony, Sirály Strand 6039/59, 6036/43, 6036/42 és 5895 hrsz-ú területek

#### Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Velencei-tó partján a Holdfény Sétány mellett helyezkedik el, Gárdony vasútállomás az ingatlantól délre található. A terület a gárdonyi szabad strand és kemping, melynek nyugati oldalán a hatályos településrendezési eszközök jelenleg is tartalmaznak egy üdülőterületi fejlesztési területet.

A településszerkezeti terven a fejlesztési terület településközponti vegyes területfelhasználású lesz, a tóparton zöldterület kijelölés történik. A fejlesztési terület a megépült kerékpárút miatt észak-nyugati irányba tolódott.

Területfelhasználási változás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.



#### A változtatások célja és várható hatása:

A szabályozási terv módosítását követően a 6036/59 hrsz-ú önkormányzati terület Velencei-tó felőli része Z2 jelű zöldterület lesz, új Vt-4 – 1.10.4.7 jelű építési övezetbe fog tartozni, ahol az egyéb karakterű épületek szabadonálló (vegyes telepszerű) beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 6000 m<sup>2</sup>, a beépíthetőség 30 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 9,5 m marad.

A változtatást az indokolja, hogy a megépült kerékpárút miatt a fejlesztési terület észak-nyugati irányba eltolódott. A településközponti vegyes építési övezet a szállás rendeltetés mellett, kereskedelmi, szolgáltató és egyéb olyan rendeltetést is lehetővé tesz, mely a terület ellátását is szolgálja.

A fejlesztési területre az építési helyet nem jelöltük, annak meghatározása az általános építési szabályok szerint történik.

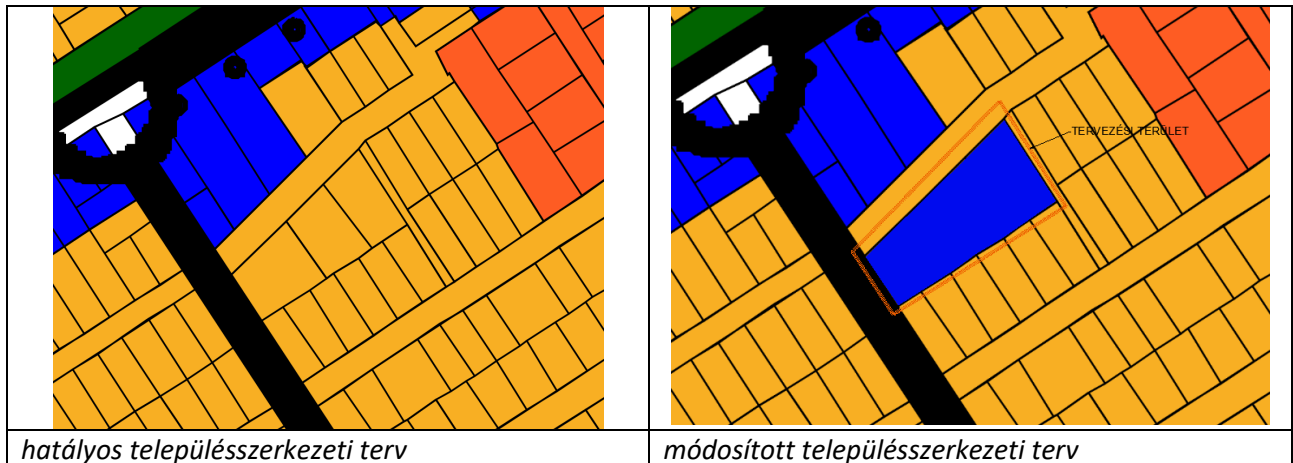
A kerékpárút megépítése és önálló helyrajzi számon szerepeltetése miatt a tervezési terület ingatlanainak szabályozását is pontosítani kellett az ingatlan-nyilvántartás szerint. Változott a 6036/42 és 6036/43 hrsz-ú ingatlan területe, az 5894 hrsz-ú közterület és az 5895 hrsz-ú szennyvízátelő terület.

#### 4. számú tervezési terület: Gárdony, Ladik utca 2775, 2768/1 és 2768/2 hrsz-ú ingatlanok területe

##### Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Gárdonyban a Ladik utcában, beépítésre szánt területen helyezkedik el. A terület a településszerkezeti terven hétvégi házas üdülő területfelhasználásba sorolt. A tervezési területen három ingatlan található, mindegyik a környező üdülőtelkeknél nagyobb területű.

Területfelhasználási változás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.



##### A változtatások célja és várható hatása:

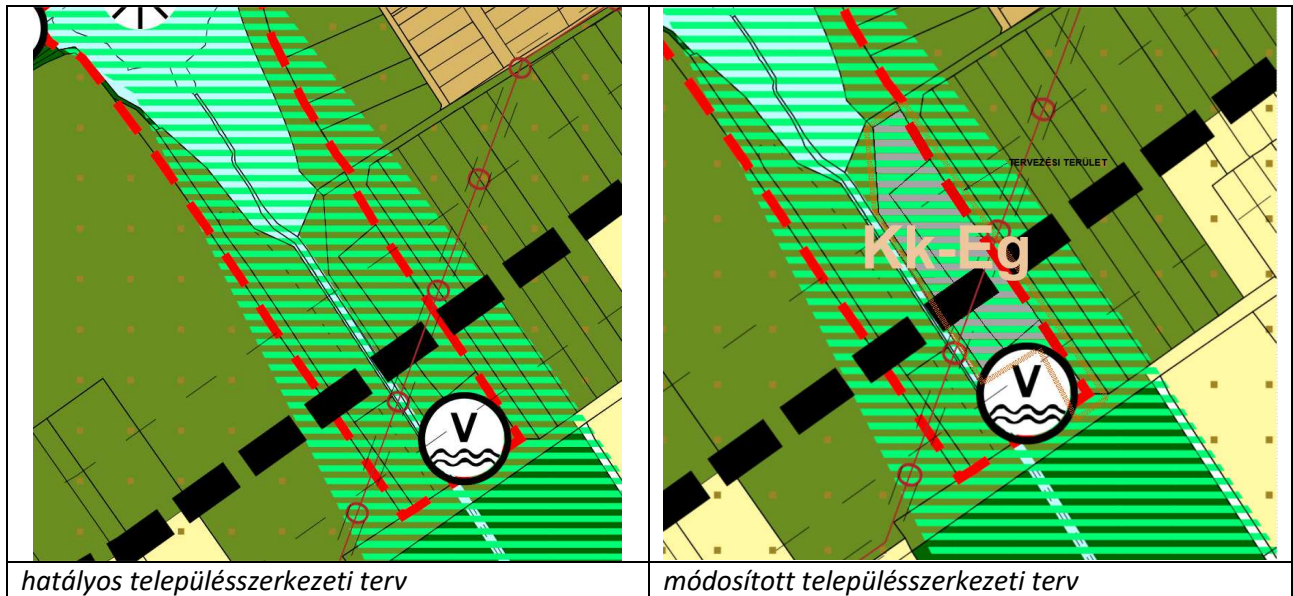
A szabályozási terv módosítását követően a 2775, a 2768/1 és 2768/2 hrsz-ú ingatlanok új Vt 2 – 2.4.4.4. jelű építési övezetbe fognak tartozni, ahol a kertvárosi építészeti karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 550 m<sup>2</sup>, a beépíthetőség 30 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m lesz.

A változtatást az indokolja, hogy a terület tulajdonosa a 2775 hrsz-ú ingatlanon a rendőrség többlakásos lakóépületet szeretne építeni, ezért az azonos helyzetben levő két másik ingatlannal együtt a területet Vt építési övezetbe sorolja át az önkormányzat.

## 5. számú tervezési terület: Gárdony külterület 0175/13, 0175/10 és 0175/11 hrsz-ú ingatlanok területe

### Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Gárdony, Bikavölgyben beépítésre nem szánt területen helyezkedik el. A terület a településszerkezeti terven Egészségügyi erdő területfelhasználásba sorolt. Területfelhasználási változás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.



### A változtatások célja és várható hatása:

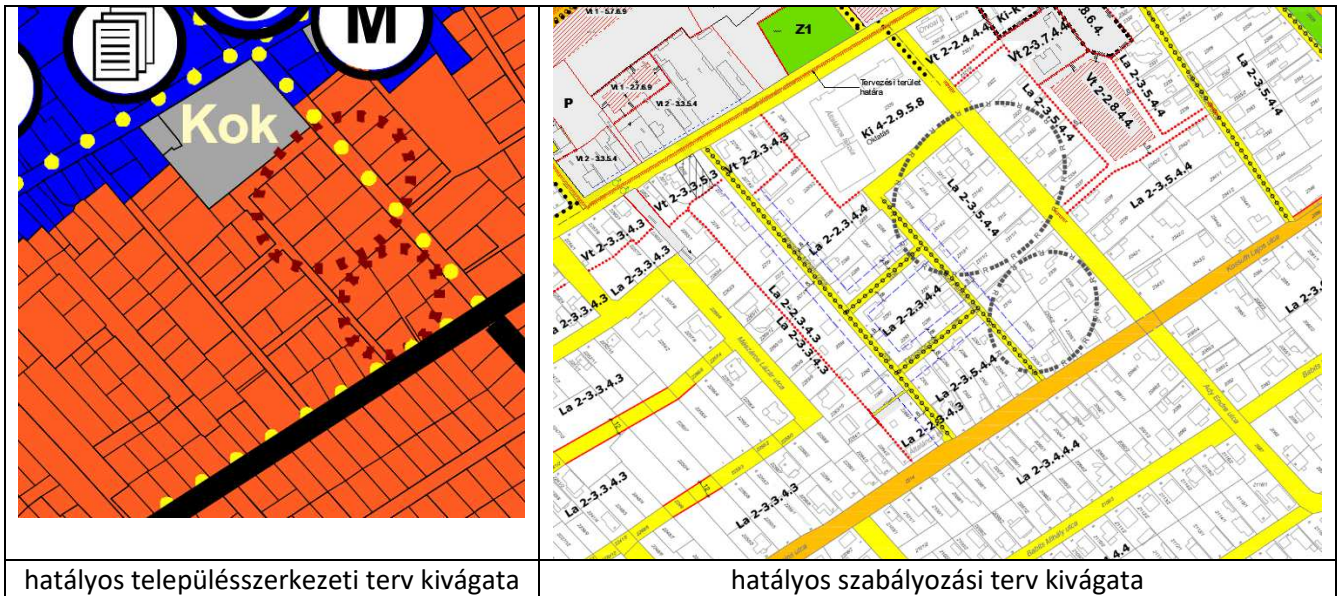
A szabályozási terv módosítását követően a 0175/10, a 0175/11 00175/13 hrsz-ú ingatlanok új Kk-Eg, Különleges beépítésre nem szánt erdészeti gazdálkodási övezetbe fognak, ahol a beépítési mód szabadonálló, a beépíthetőség 2 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m lesz. A változtatást az indokolja, hogy a terület tulajdonosa a területre szarvasgomba termő kocsányos tölgy telepítésére kapott engedélyt. A hasznosítás különleges jellege megkívánja a terület őrzését, az állandó jelenlétet, ezért lehetővé kell tenni területi megkötés nélkül a tevékenységgel összefüggő, annak rendeltetését szolgáló épületek építését. A területre vonatkozóan a beépíthetőség és az építménymagasság nem változik.

6. számú tervezési terület: Gárdony, Bóné Kálmán utca – Ady Endre utca – Kossuth utca és a Táncsics utca dél-nyugati oldala által határolt terület

### Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Gárdony, település központjában, beépítésre szánt területen helyezkedik el. A terület a településszerkezeti terven kertvárosias lakóterületfelhasználásba sorolt.

Területfelhasználási változás nem történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.



### Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv a tervezési területen levő ingatlanokra vonatkozóan 8 m előkertet jelöl. Miután valamennyi ingatlan beépített és a jellemző előkert 0 és 5 m közötti, ezért a lakók kérték, hogy a meglévő beépítést figyelmen kívül hagyó szabályozási elemet az önkormányzat törölje a szabályozási tervről.

#### A változtatások célja és várható hatása:

A szabályozási terv módosítását követően a tervezési területen levő ingatlanokon az előkert méretét a szabályozási terv nem állapítja meg, az előkert mérete az OTÉK 2012. aug 6-án hatályos állapota szerint 35. § (2) bekezdés szerint a kialakult állapotnak megfelelő lesz.



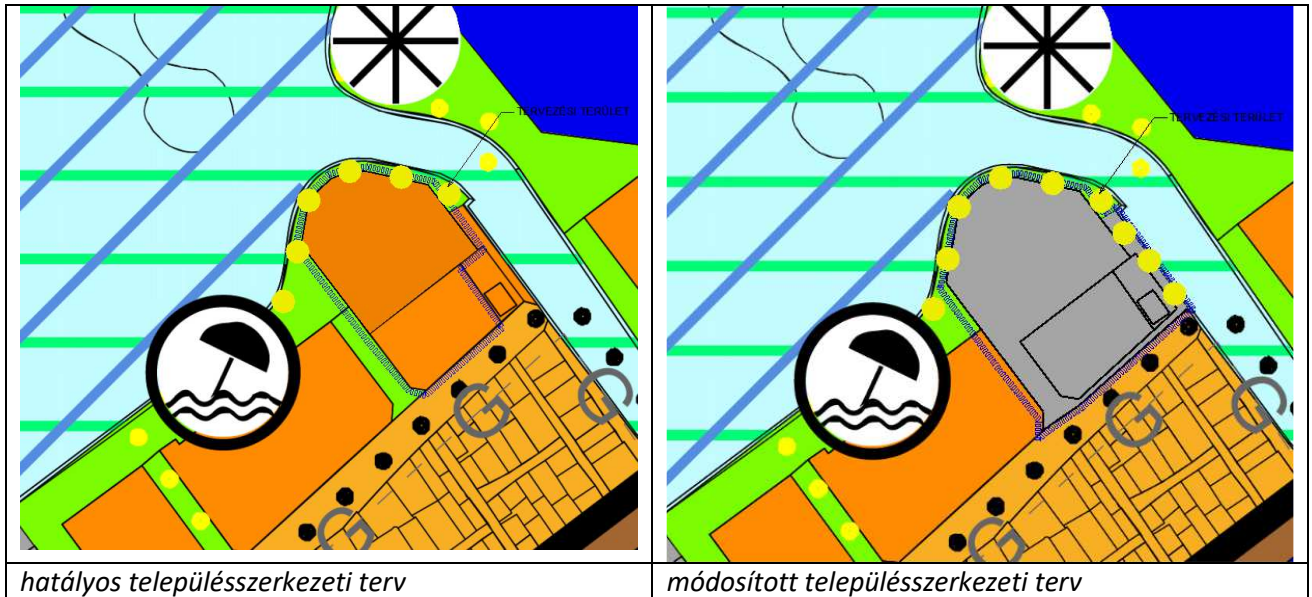
7. számú tervezési terület: A Gárdony Pisztráng utcában a 6036/21, 6031/23, 6031/52, 6036/53, 6036/20 és a 6036/59 hrsz-ú ingatlanok területe

### Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület a Velencei-tó partján területen helyezkedik el. A terület a csónakkikötő és a gárdonyi szabadstrand között van, a Pisztráng kemping és a tó közötti területen.

A tervezési terület része a 6036/52 hrsz-ú ingatlanon levő étterem, panzió is.

Területfelhasználási változás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.



### A változtatások célja és várható hatása:

A szabályozási terv módosítását követően a zöldterület egy része és a korábbi üdülőterület különleges intézményi – szállás, vendéglátás Ki-4 – 2.7.4.7 jelű építési övezetbe fog tartozni, ahol az egyéb karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 1100 m<sup>2</sup>, a beépíthetőség 30 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 9,5 m marad.

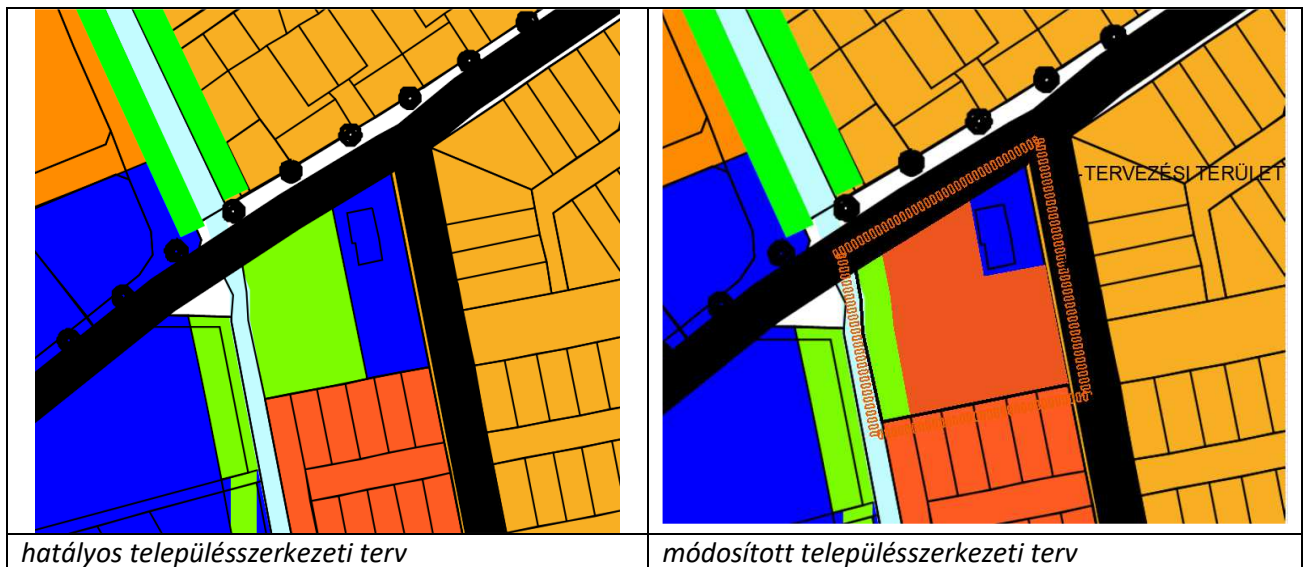
A változtatást az indokolja, hogy a terület tulajdonosa a terület és a beépíthetőség növelését követően vendéglátó és szállásépületet szeretne építeni a területre. A különleges terület ingatlanainak tulajdonosa azonos, ezért az ingatlanok is azonos építési övezetbe fognak tartozni. Az építési helyet a továbbiakban az OTÉK és a HÉSZ általános előírásai szerint kell meghatározni.

### 8. számú tervezési terület: Gárdony, Széchenyi utca 6329/5 és a 6329/6 hrsz-ú ingatlanok területe (Kékmadár)

#### Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Gárdony, Széchenyi utca, Nyíl utca, Fecske utca közötti területen helyezkedik el. A területet délről lakóterület határolja. A településszerkezeti terven településközponti vegyes és zöldterület területfelhasználásba sorolt ingatlanok a Széchenyi és a Nyíl utcák, a település gyűjtőútjai melletti területek.

Területfelhasználási változással jár a módosítás, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges. Új beépítésre szánt terület kijelölés történik.



#### A változtatások célja és várható hatása:

A szabályozási terv módosítását követően a Z2 övezet helyett új La 2 – 2.4.4.4. jelű építési övezetbe fog tartozni a tervezési terület, ahol s kertvárosi karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 550 m<sup>2</sup>, a beépíthetőség 30 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m lesz.

A vendégház területe Vt 4 - 2.4.4.4. jelű építési övezetbe fog tartozni, ahol az egyéb karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 550 m<sup>2</sup>, a beépíthetőség 30 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m lesz.

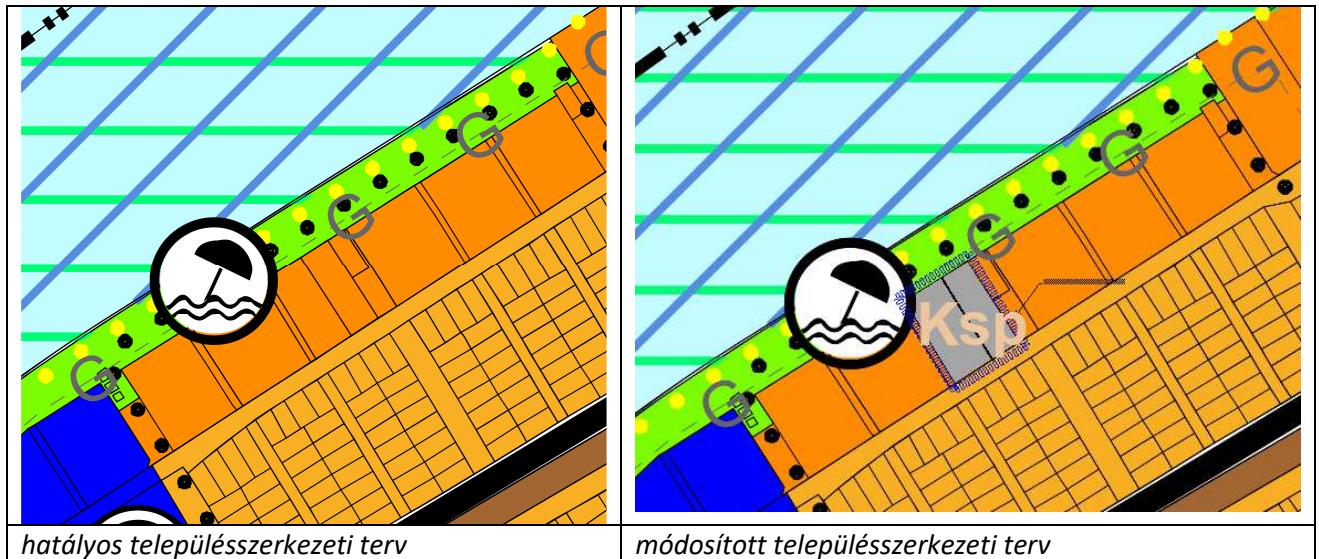
A változtatást az indokolja, hogy az önkormányzat a részben már közművesített ingatlanon lakótelkeket kíván értékesíteni, ezért a zöldterületet lakóterületbe sorolja át. A szabályozási terv közútként jelöli az Agárdi-árok melletti kiépített szennyvízvezeték nyomvonalát, a javasolt telekalakítás szerint erről az új útról közelíthetők meg az új építési telkek.

## 9. számú tervezési terület: Gárdony, Üdülők útja 5448/1 és 5448/2 hrsz-ú ingatlanok területe (Kézilabda Egyesület)

### Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Gárdony, Üdülők útja és a Velencei-tó parti zöldterület között beépítésre szánt üdülőházas területen helyezkedik el. A terület a településszerkezeti terven üdülő területfelhasználásba sorolt. Az ingatlanok tó felőli oldalán halad el a kerékpárút.

Területfelhasználási változás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.



### A változtatások célja és várható hatása:

A szabályozási terv módosítását követően tervezési területtel érintett mindkét ingatlan új Ki 2 - 2.8.3.8 jelű építési övezetbe fog tartozni, ahol a kertvárosi karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 2000 m<sup>2</sup>, a beépíthetőség 30 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 10,0 m lesz.

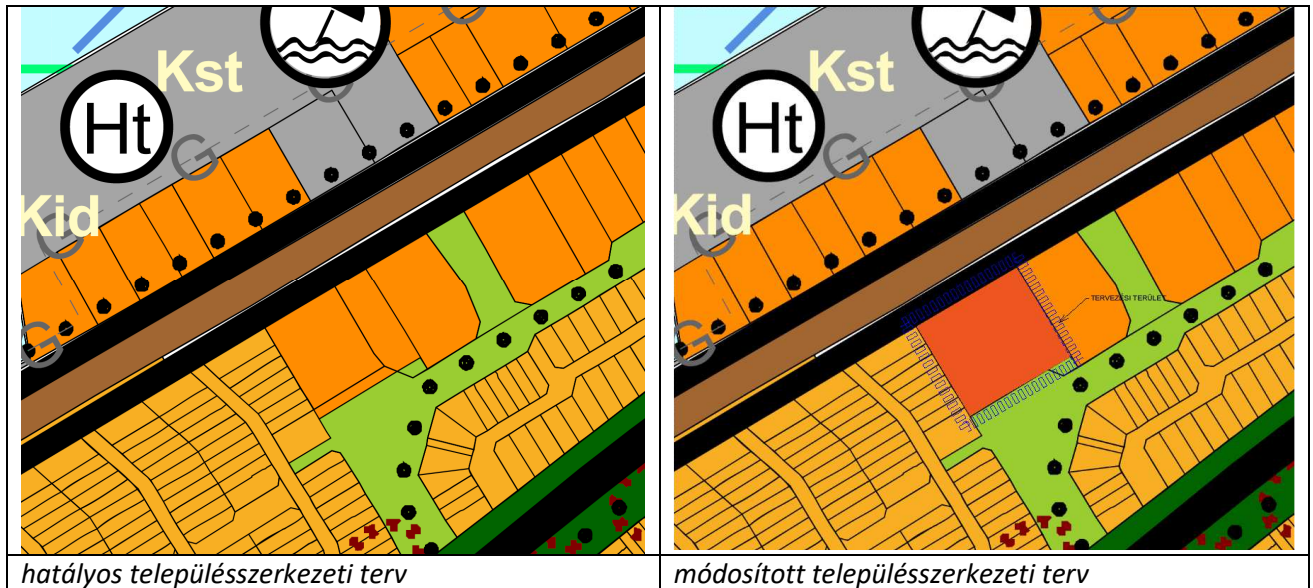
A változtatást az indokolja, hogy a terület tulajdonosa a területet sport és szállás céljára kívánja használni, ezért azt különleges sport és szállás területbe sorolja át az önkormányzat. A szabályozási terv jelöli az építési helyet, mely az 5448/2 hrsz-ú ingatlanon úgy módosul, hogy a 5450 hrsz-ú közterület felé 5 m előkertet kell tartani.

*10. számú tervezési terület: Gárdony Agárd, Vasút utcai 5301/1-5301/13 hrsz-ú jelenleg üdülőházas ingatlanok területe*

*Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás*

A tervezési terület Gárdony, Vasút utca mellett beépítésre szánt területen helyezkedik el. A terület a településszerkezeti terven üdülőházas területfelhasználásba sorolt. A Vasút utca a település gyűjtőútja.

Területfelhasználási változás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.



hatályos településszerkezeti terv kivágata

*A változtatások célja és várható hatása:*

A szabályozási terv módosítását követően az ingatlanok új La 2 – 3.4.4.3. jelű építési övezetbe fognak tartozni, ahol a kertvárosi karakterű épületek oldalhatáron álló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 550 m<sup>2</sup>, a beépíthetőség 30 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m lesz.

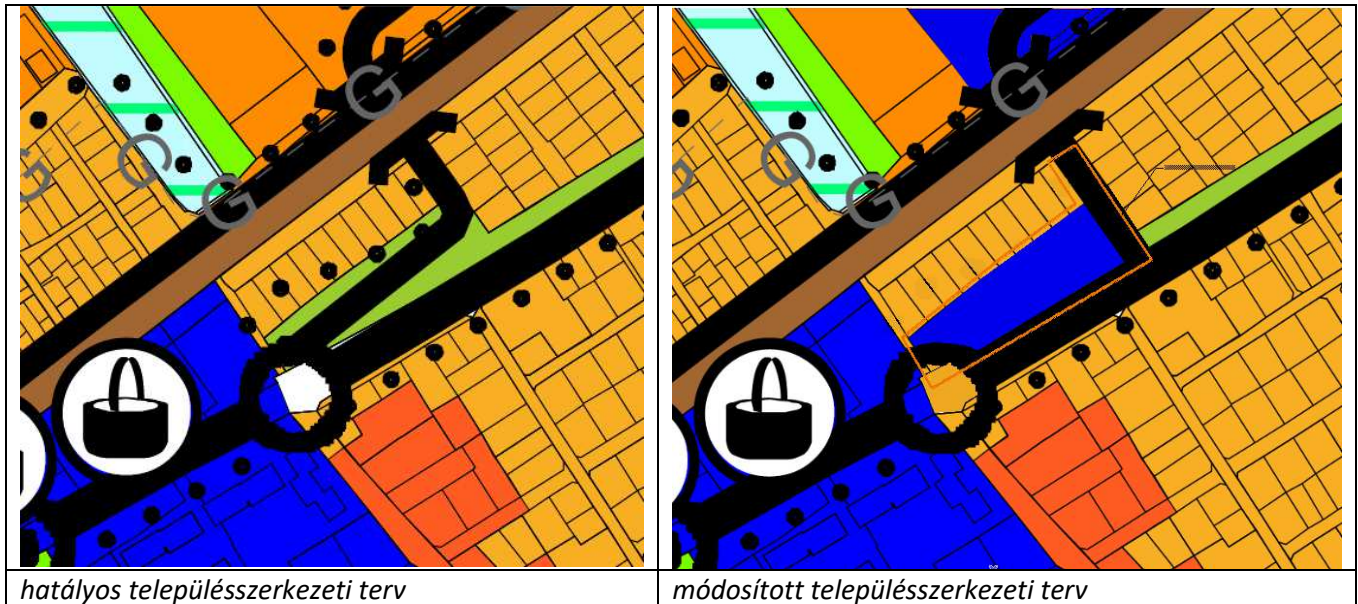
A változtatást az indokolja, hogy a terület tulajdonosa az ingatlanokat lakótelekként kívánja értékesíteni, ezért kertvárosi lakóterületbe sorolja át. A szabályozási terv tartalmazza a Vasút utca melletti saroktelkek építési helyét és az előkertek méretét is jelöli.

**11. számú tervezési terület: Gárdony, Szabadság út 174/2 hrsz-ú (SPAR melletti közterületi) beépítetlen terület**

*Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás*

A tervezési terület Gárdony központjában, a Szabadság út – és a vasút közötti területen, két bevásárlóközpont mellett helyezkedik el. A terület jelenleg beépítetlen, a településszerkezeti terven zöldterületi területfelhasználásba sorolt.

Területfelhasználási változás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása is szükséges. Új beépítésre szánt terület kijelölés történik.



*A változtatások célja és várható hatása:*

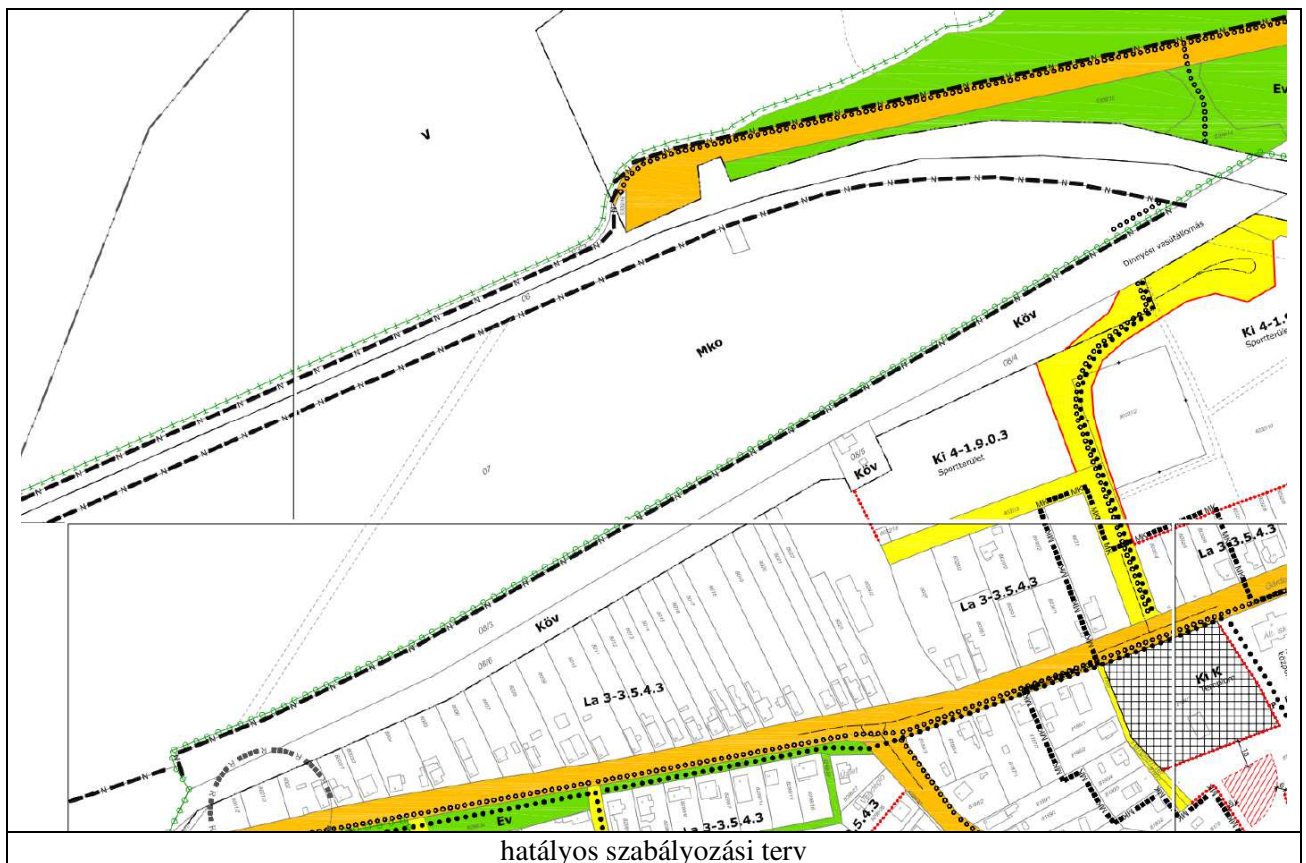
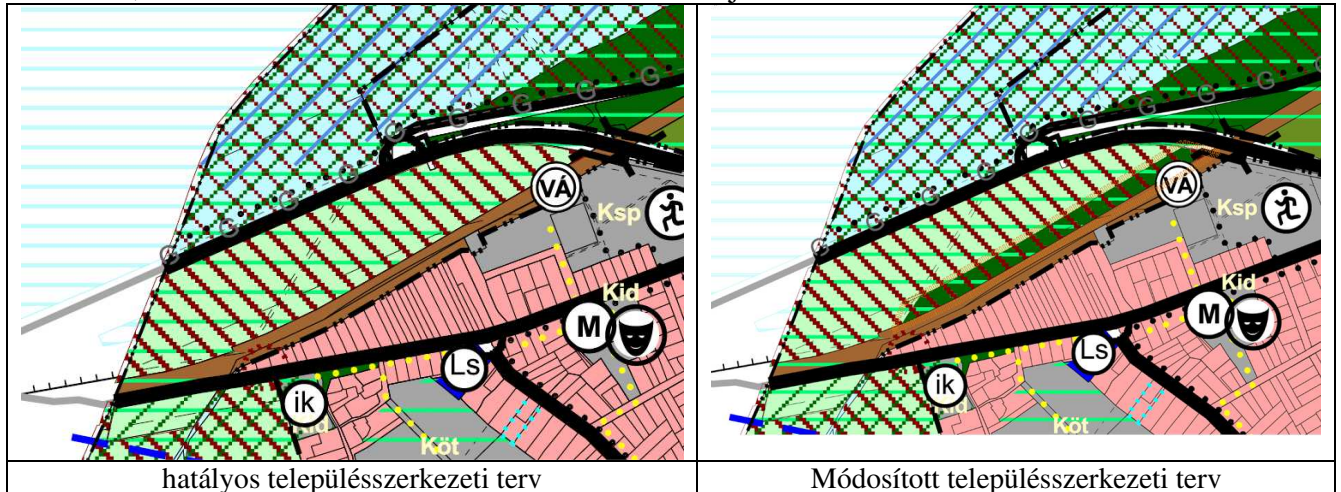
A szabályozási terv módosítását követően új Vt 4 – 2.9.5.6 jelű építési övezetbe fog tartozni a tervezési terület, ahol a egyéb karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 4000 m<sup>2</sup>, a beépíthetőség 40 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5m lesz.

A változtatást az indokolja, hogy a terület új tulajdonosa két szintes szolgáltató házat kíván építeni a területre. A Szabadság utcához tartozó telekrészen szolgáltató épület építhető. A tervezett vasúti aluljáróból felvezető út a Szabadság utcához egyenesen fog csatlakozni. A Gólya utcai ingatlanok szabályozása nem változik. A Daru utcai ingatlanok megközelítése céljából II. rendű közlekedési terület kiszabályozására kerül sor.

## 12. Biológiai aktivitásérték pótlás miatt szükségessé váló módosítás

A tervezett módosítások során két esetben is új beépítésre szánt terület kijelölés történik, ezért biológiai aktivitásérték számításra az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében az egyensúlyt meg kell teremteni.

Az egyensúly megteremtése érdekében Dinnyés településrészén a vasútvonal és a 7. főút közötti területen, a vasút északi oldalán 20 m széles véderdő kijelölés történik.



Székesfehérvár, 2020 július

*Bodó Beáta*

Bodó Beáta  
településtervező