

# ELŐTERJESZTÉS

## Településszerkezeti terv, és Helyi Építési Szabályzat módosítása tárgyában a Ladik utcai ingatlanok területére vonatkozóan

### Tisztelt Képviselő-testület!

A Fejér Megyei Rendőr-főkapitányság a Gárdony, Ladik utca 2775 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatosan a hatályos Szabályozási Terv módosítására irányuló kérelmet terjesztett elő. Kérelem szerint az ingatlanon hatlakásos lakóépületet szeretnének építeni.

Az érintett ingatlan a hatályos Szabályozási Terv szerint „Üh” jelű, hétvégiházás üdülő övezetbe sorolt. A HÉSZ szerint a területen hat lakásos lakóépület nem építhető ezért a területfelhasználás változása is szükséges. Az OTÉK 6. § (2) bekezdése szerint „a település igazgatási területén belüli azonos szerepkörű, jellegű, beépítettségi intenzitású területrészeket - általános és sajátos építési használatuk szerint - azonos területfelhasználási egységbe kell sorolni”. Ezen jogszabálynak való megfelelés miatt javaslom a telek melletti, azonos telekstruktúrájú 2768/2 és 2768/1 hrsz-ú ingatlanok területfelhasználásának megváltoztatását is.

A kérelem alapján javaslom a Szabályozási terv módosítását, az érintett ingatlanok Vt jelű, településközponti vegyes építési övezetbe sorolását, a kérelem szerint a beépíthetőség jelenlegi 15 % mértéke helyett 30 % és az építménymagasság tekintetében 4,5 m helyett 6,0 m, meghatározását.

### Határozati javaslat:

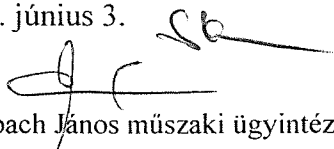
Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Helyi Építési Szabályzat módosításával a Gárdony Ladik utca 2775, 2768/2 és 2768/1 hrsz-ú ingatlanokkal kapcsolatosan. Hozzájárul, hogy az ingatlanok településközponti vegyes területfelhasználásba kerüljenek, az ingatlanokra vonatkozóan 15 % beépíthetőség helyett 30 % beépíthetőség, valamint 4,5 m építménymagasság helyett 6,0 m építménymagasság kerüljön meghatározásra.

A szabályozási terv módosításának költségei a Fejér Megyei Rendőr-főkapitányság kérelmezőt terhelik.

Határidő: a kérelmező értesítésére a határozat kiadmányozásakor.

Felelős: Felelős: Tóth István polgármester

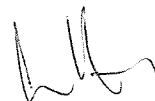
Gárdony, 2020. június 3.



Készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző



Tóth István  
Polgármester



N. 29. Kérelm. J. p.

## Gárdony Város Önkormányzata

**Feladó:** Sági János <SagiJ@fejer.police.hu>  
**Küldve:** 2020. április 29. 14:39  
**Címzett:** onkormanyzat@gardony.hu  
**Tárgy:** FW: Gárdony, Ladik utcai ingatlan kialakítása

<b>ÉRKEZETT:</b>
2020 APR 29.
Sorszám: 7930

Kérem szíveskejenek jegyző asszony részére továbbítani!

Tisztelettel: Dr. Sági János r. ezredes

**From:** Bodó Miklós Barnabás  
**Sent:** Tuesday, April 28, 2020 8:48 AM  
**To:** Sági János <SagiJ@fejer.police.hu>; Takács Tamás <TakacsTamas@fejer.police.hu>  
**Subject:** Gárdony, Ladik utcai ingatlan kialakítása

Dr. Sági János r. ezredes Úrnak,  
rendőrségi főtanácsos  
Gárdonyi Rendőrkapitányság  
Vezetője

Gárdony

GÁRDONYI POLGÁRMESTERI HIVATAL KÖZPONT	
Elutasítás dátuma:	2020 ÁPR 29.
Elutasítás oka:	K5.
Elutasítás szám:	GA/18951-1/2020

Tisztelt Ezredes Úr!

Jelentem, az alábbiak szerint mellékelten megküldöm a Gárdony, Ladik utcai ingatlan fejlesztésével kapcsolatos adatokat:

A Gárdony, Ladik utca 22. sz. alatti ingatlanra egy 6 lakásos társasház tervezünk, a terület jelenleg a telek övezeti besorolása;

### Üh 2-2.4.2.3

Üh. – hétvégi házas üdülő övezet

2 – kertvárosias karakter

2. – szabadonálló beépítés

4. – a kialakítható legkisebb telek mérete: min. 550m<sup>2</sup>

**2. – a legnagyobb beépítettség: max. 15% a zöldfelület minimális mértéke 70%**

3. – a megengedett legnagyobb építmény magasság: 4,5 m

A tervezett épület megépítéshez a beépítési százalékot kellene növelni 30%-ra és a zöldfelületet csökkenteni arányosan csökkenteni.

A szomszédos volt rendőrség épülete a Vt 1-5.4.5.5 övezeti besorolásba tartozik:

1 – kisvárosias karakter

2. – zárt sorú beépítés

4. – a kialakítható legkisebb telek mérete: min. 550m<sup>2</sup>

2. – a legnagyobb beépítettség: max. 40%

3. – a megengedett legnagyobb építmény magasság: 7,5 m

Székesfehérvár, 2020. április 28.

Tisztelettel:

Bodó Miklós Barnabás r. alezredes sk.  
mb. osztályvezető

Fejér Megyei Rendőr-főkapitányság  
Gazdasági Igazgatóság  
Műszaki Osztály

8000 Székesfehérvár, Deák Ferenc utca 2.  
Telefon: 06/22/541-600/2265 mellék  
email: [bodomb@fejer.police.hu](mailto:bodomb@fejer.police.hu)

## 2783. Gárdony. Ladik utca 22.

Hrsz.:2775

### Beépíthetőségi elemzés és hasznosítási javaslat

#### 6-8lakásos társasház

#### 1.Bevezetés:

A Fejér Megyei Rendőr-főkapitányság részéről azzal kerestek meg, hogy a Gárdony Ladik utca 22. szám alatti ingatlanra tervezzünk egy 6-8 lakásos társasházat.

A jelenleg hatályos szabályozási terv ezt nem teszi lehetővé, a tervünk a hatályos előírások módosításával valósítható meg.

#### 2. Telek adatok

A telek területe:	1290m <sup>2</sup>
Az építési szabályzat szerinti maximális beépíthetőség (15%):	193,50 m <sup>2</sup>
A jelenlegi beépítés mértéke:	89,05 m <sup>2</sup> +38,35 m <sup>2</sup> = 127,40 m <sup>2</sup>

<b>FMKH Székesfehérvári Járási Hivatala</b> <b>Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.</b>		
<b>Ingatlan leíró adatai</b> 2019.10.21		
<b>GÁRDONY</b> <b>Belterület 2775 helyrajzi szám</b>		Szektor: 16 Térképszelvény:
2483 GÁRDONY Ladik utca 22. "felülvizsgálat alatt"		
<b>I. rész</b>		
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok		terület
kat.t.jöv. alosztály adatok		
művelési ág/kivett megnevezés/ k.fill. ter. kat.jöv	min.o	ha m2
ha m2 k.fill		
-----		
. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület 0.00	0	1290



## Üdülőövezet

### 15. §

Üh jelű hétvégi házas üdülőövezet

(1) A terület legfeljebb - egy főépületben - két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek (kivételesen egy lakóegységet magába foglaló lakóépületek) elhelyezésére szolgál.

(2) A területen

a) olyan építmények is elhelyezhetők, amelyek a terület üdülési rendeltetését nem zavarják, a terület rendeltetésével összhangban vannak és az üdülési használatot szolgálják,

b) nem helyezhetők el az üdülési rendeltetést zavaró egyéb közösség szórakoztató, kulturális építmények,

c)34 csak a terület igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el. A melléképületet (gépkocsi tárolót és a külső bejárátú szerszámtárolót) csak az üdülőépülettel egy tömegben lehet építeni.

Új beépítés esetén különálló melléképület nem építhető, de max. 6m<sup>2</sup> tárolóterület a max. beépíthetőségen felül, az épülettel egy tömegben építhető.

- Meglévő épület esetében a max. beépíthetőségen felül 1db max. 6 m<sup>2</sup> melléképület (tárolóépület) a hátsókertben az oldal- és a hátsó telekhatártól min. 3-3 m távolságra elhelyezhető. A melléképület építménymagassága max. 2,5 m lehet.

f)35 A szabályozási tervlapon „—R—” üdülőterületi rehabilitációval jelzett tömbökben üdülőépületet lakóépületté átminősíteni meglévő és új épület esetében is csak min. 550 m<sup>2</sup> telekterület felett lehet.

(3) A (2) bekezdés a) pontja szerint meglévő üdülőépület rendeltetésének módosítása, vagy üres telken új lakóépület építése esetén a következő szempontokat kell figyelembe venni:

a) Az érintett ingatlanok épületei minden szempontból feleljenek meg a területre előírt általános és sajátos előírásoknak.

c)37kell legyen. Kisebb telkeken lakóépület nem alakítható ki, illetve nem építhető.

d) A gépkocsi tárolót és a külső bejárátú szerszámtárolót a lakóépülettel egy tömegben kell kialakítani.

f) A szabályozási tervlapon „...R...” üdülőterületi rehabilitációval jelzett tömbökben üdülőépületet lakóépületté átminősíteni meglévő és új épület esetében is csak min. 550m<sup>2</sup> telekterület felett lehet.

## 2-es (KERTVÁROSI) KARAKTERŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

(Építési övezet első számjele: 2)

### 33. §

(1) Az övezetekbe jellemzően a kertvárosi karakterű területek tartoznak.

(2) Az övezetek területén;

a) szabadon álló, ikerházas, oldalhatáros vagy zárt sorú (sorházas) építési mód esetében az építési helyen építési hely a GÉSZ 2. sz. függelék 1. ábra, vagy a szabályozási terv szerint) legfeljebb 7,5 m magasságú építmények helyezhetők el,

b) 56 az építményeket, ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik csak a meglévő beépítés figyelembe vételével, vagy 5,0 m előkert megtartásával szabad elhelyezni.

(3) A telek beépítésének feltétele a 45.§ előírása szerinti közművesítettség.

(4) A telkek beépítési módját, a beépítettség mértékét, az elhelyezhető építmények magasságát, a

telek legkisebb méreteit, a legkisebb zöldfelületi arányt jelen rendelet 36. § Építési övezetekre vonatkozó általános előírások (29) bekezdés táblázata tartalmazza.

(5)57

(6) A GÉSZ 1. sz. függelékben felsorolt melléképitmények közül nem helyezhető el: közműpótló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, szélkerék, antennaoszlop.

(7) Az (1)-(6) bekezdés előírásaitól való eltérést a 46. § Településrészek sajátos építési előírásai tartalmazzák.

A telek övezeti besorolása:

#### **Üh 2-2.4.2.3**

Üh. – hétvégi házas üdülő övezet

2 – kertvárosias karakter

2. – szabadonálló beépítés

4. – a kialakítható legkisebb telek mérete: min. 550m<sup>2</sup>

2. – a legnagyobb beépítettség: max. 15% a zöldfelület minimális mértéke 70%

3. – a megengedett legnagyobb építmény magasság: 4,5 m

(29)<sup>97 98</sup> Építési övezeti előírások táblázati – szabályozási terv kódjainak értelmezése

**Építészeti karakterek**

Kód	Beépítés építészeti karakter övezete
1.	kisvárosias
2.	kertvárosias
3.	falusias
4.	egyéb

**Beépítési módok**

Kód	Beépítési módok
1.	szabadon álló (vegyes-telepszerű)
2.	szabadon álló
3.	oldalhatáron álló
4.	íkres
5.	zárt sorú

**A telekméretek (telekterületek és telekszélességek, telekmélységek)**

Kód	Legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Legkisebb telekmélység (m)	Legkisebb telekszélesség (m)				
			vegyes (telepszerű) 1.	szabadon álló 2.	oldalhat. álló 3.	íkres 4.	zárt sorú félig zárt. 5.
1.	180	20					6
2.	300	25					14 10
3.	400	25		16	14	14	
4.	550	30		16	14		
5.	700	35		18	16		
6.	800	40		18	16		
7.	1100	-		20			
8.	2000	50	25	20	16		
9.	4000	50	40	40			
10.	6000	50	50	50			
11.	10.000	50	50	50			
12.	50.000	50	50	50			

**A beépítettség és hozzátartozó zöldfelületi fedettség**

Kód	Beépítési %	Előírt zöldfelületi fedettség
0.*	≤ 2 (beépítésre nem szánt Kk területen)	85 ≤
0.	≤ 5	80 ≤
1.	≤ 10	75 ≤
2.	≤ 15	70 ≤
3.	≤ 20	65 ≤
3*	≤ 20+5	60 ≤
4.	≤ 30	55 ≤
5.	≤ 40	30 ≤
6.	≤ 50	20 ≤
7.	≤ 60	10 ≤
8.	≤ 75	10 ≤
9.	≤ 80	10 ≤

**Építménymagassági értékek és kódok**

Kód	Építménymagasság értéke (m)
1.	≤ 3,5
2.	≤ 4,0
3.	≤ 4,5
4.	≤ 6,0
5.	≤ 7,0
6.	≤ 7,5
7.	≤ 9,5
8.	≤ 10,0

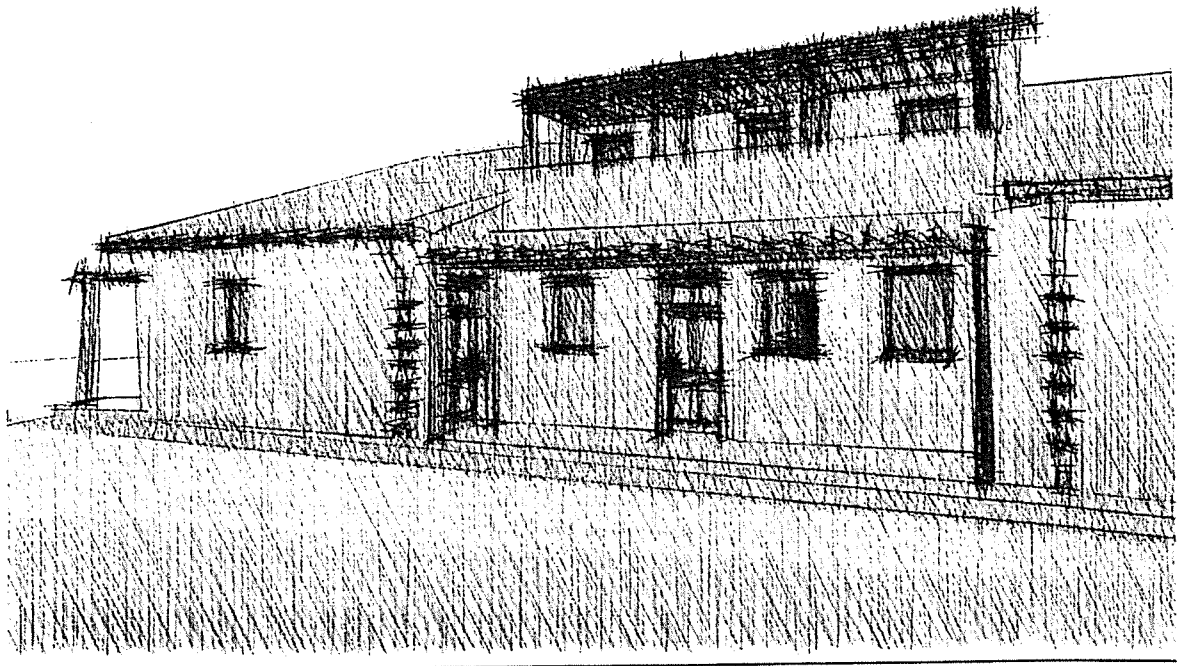


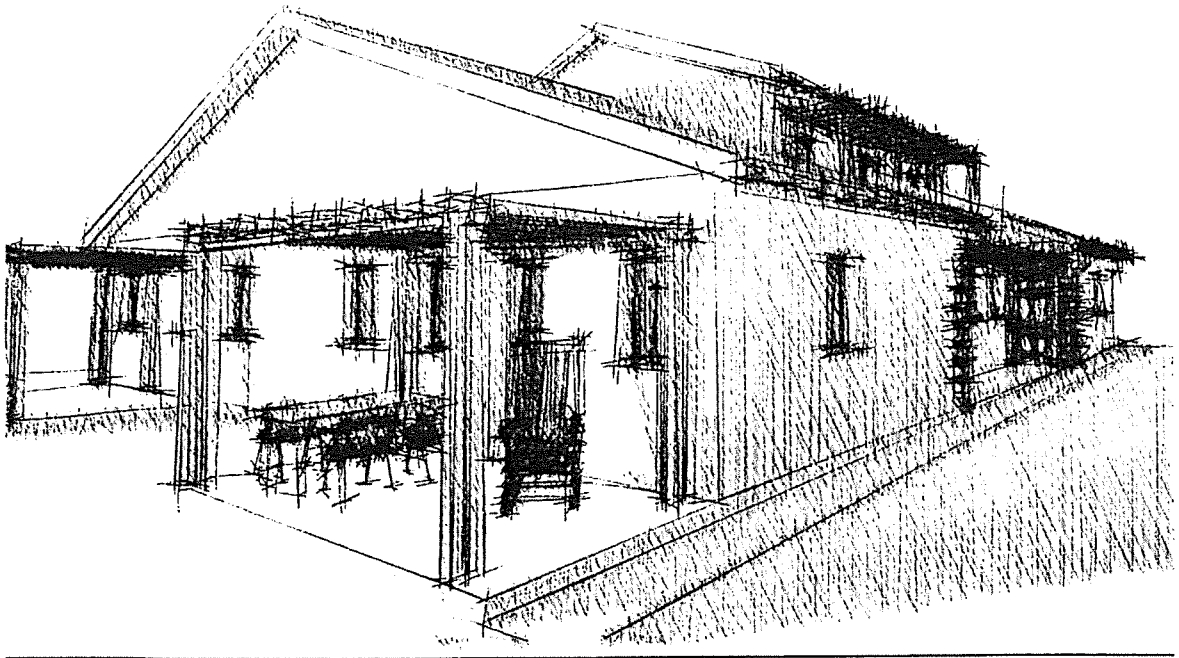
#### **4. Hasznosítási terv** (lásd. 1. sz. melléklet)

Az építési övezeti előírások következő módosítási szükségesek a tervezett épület engedélyezéséhez:

- övezeti besorolás módosítása, hogy a tervezett funkció elhelyezhető legyen
- A maximális beépítési százalék 15%-ról 30%-ra való emelése
- A zöldfelület mutató csökkentése

#### **5. Homlokzati és tömeg vázlatok**





---

**6. Tervezői költségbecslés** (lásd. 2. sz. melléklet)