

**EL TERJESZTÉS**  
**Gárdony Város Önkormányzat Képvisel -testületének**  
**2021. november 30.-án tartandó ülésére**  
**a Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat módosítása tárgyában**  
**a Gárdony Határ utca melletti telkek területén**

**Tisztelt Képvisel -testület!**

Gárdony Város Önkormányzat tulajdonát képezik a Gárdony Határ utcai 491/3, 491/5, 491/6, 491/19, 491/20 hrsz.-ú ingatlanok. A 491/5 hrsz.-ú ingatlanon található a geotermikus rendszer visszasajtoló kútja és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló épület, valamint távközlési torony is épült itt. A 491/3, 491/5 és 491/6 hrsz.-ú ingatlanok a Határ utcáról nyíló 491/4 hrsz.-ú útról, a 491/19 és 491/20 hrsz.-ú ingatlanok a Határ utcáról nyíló 491/15 hrsz.-ú útról közelíthet k meg. A Szabályozási Terv szerint az ingatlanok La jel kertvárosi lakóövezetbe vannak besorolva, a beépíthet ség 30 %, az építménymagasság maximuma 4,5 m. A 491/3 hrsz.-ú ingatlanra a minimális telekterület mértéke 4000 m, a beépítés módja zárt sorú, többi ingatlan esetében a minimális telekterület 1100 m<sup>2</sup>, a beépítés módja szabadon álló. Az ingatlanokat a 491/6 hrsz. kivételével a 0196/17 hrsz.-ú töltés határolja, mely a Szabályozási Terv szerint V jel vízgazdálkodási övezet és övárokként szerepel a tervben. A Szabályozási Terv a töltéssel határos 491/3, 491/5, 491/19, 491/20 hrsz.-ú ingatlanok esetében telken belül 20 m szélességben vízfolyás véd területet, véd fásítást jelöl.

Az ingatlanok területe:

491/3 hrsz. : 7026 m<sup>2</sup>  
491/5 hrsz. : 3040 m<sup>2</sup>  
491/6 hrsz. : 1620 m<sup>2</sup>  
491/19 hrsz. : 2649 m<sup>2</sup>  
491/20 hrsz. : 2695 m<sup>2</sup>

Az ingatlanok területe meghaladja a lakótelkek szokásos mértékét. Az ingatlanok alakja, elhelyezkedése, a telekterületre vonatkozó szabályozási el írások miatt nem oszthatók.

Fentiek miatt az La jel lakóövezeti besorolás, a 30%-os beépítés, a 4,5 m-es építménymagassági méret megtartása mellett javasolt a Szabályozási Terv és a Helyi Építési szabályzat módosítása kisebb telkek kialakítása végett, melynek során feltáró út létesítése szükséges és a 491/3, 491/5, 491/19, 491/20 hrsz.-ú ingatlanoknál a telken belüli 20 m szélesség véd területet, véd fásítást is felül kell vizsgálni. Az érintett ingatlanok lehetséges tovább osztásához vázrajz tervezet készült.

A fent felsorolt telkek mellett lév 491/16 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa módosítás iránti kérelmet terjesztett el , miszerint az ingatlanán két különálló lakóépület építésének lehet ségét kéri. Kérelmét azzal indokolta, hogy a telkén az 1458 m<sup>2</sup> telekterület figyelembevételével maximum három lakásos lakóépületet építhetne, a telken gázvezeték megy keresztül, a gázvezeték véd sávja miatt a szabályozás szerint engedélyezhet több lakásos épületet egy épületként megvalósítani nem tudja. Javasolom a kérelem figyelembevételét azzal a feltétellel, hogy a telken maximum két f épület legyen építhet , a telekterület alapján számított lakásszám azonban nem növekedhet.

## **Határozati javaslat:**

Gárdony Város Képviselő-testülete egyetért a Településszerkezeti terv, a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosításával a Gárdony Határ utca melletti 491/3, 491/5, 491/6, 491/19, 491/20, valamint a 491/16 hrsz.-ú ingatlanok területén.

Hozzájárul a 491/3, 491/5, 491/6, 491/19, 491/20 hrsz.-ú ingatlanok La jel lakóövezeti besorolásának, 30%-os beépíthetőségének, 4,5 m-es építménymagassági méretének megtartása mellett a tovább osztás érdekében történő változásokhoz az elterjesztéshez mellékelt vázrajz tervezet figyelembevételével. Hozzájárul a 491/3, 491/5, 491/19, 491/20 hrsz.-ú ingatlanoknál a telken belüli 20 m szélesség védőterület, védőfásítás felülvizsgálatához, törléséhez.

Hozzájárul fent felsorolt telkek mellett lévő 491/16 hrsz.-ú ingatlanon az ingatlan területén húzódó gázvezeték és védősávja miatt két különálló fűtőépület (lakóépület) építési lehetőség megteremtéséhez azzal a feltétellel, hogy a telekterület alapján szabályozott lakásszám nem növekedhet.

A szabályozási terv módosításának költségei a 491/16 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosát terhelik.

Határidő : Folyamatos

Felelős: Tóth István polgármester

Gárdony, 2021. november 23.

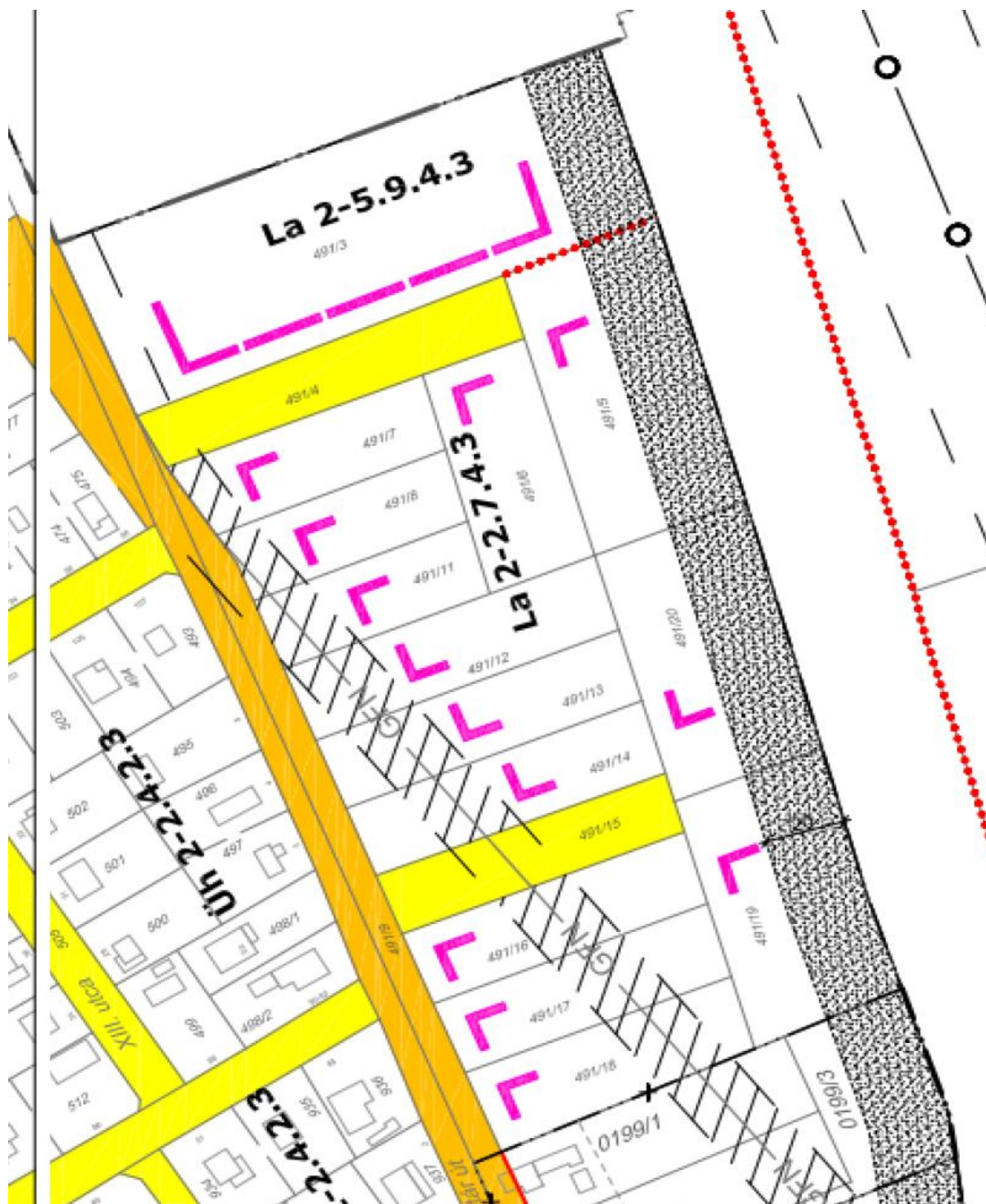
Tóth István  
Polgármester

Készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző

Térkép a területt I:



A Szabályozási Terv hatályos kivonata



Vázrajz tervezet



Kérelem 491/16 hrsz.-ú ingatlant érintő módosításhoz

X.20. Keilbach J.

**Keilbach János - Gárdonyi Polgármesteri Hivatal**

**Feladó:** Áron Kótai <aron.kotai@gmail.com>  
**Küldve:** kedd 2021. október 19 14:21  
**Címzett:** onkormanyzat@gardony.hu; keilbach@gardony.hu; szabo.zsolt@gardony.hu  
**Tárgy:** Gárdony 491/16 HÉSZ módosítás

BEZETT:  
2021 OKT 20.  
GKD-2021/22328

Tisztelt Önkormányzat, Építési Osztály!

Építési és Műszaki csoportjkkal történt nyári telefonos egyeztetésnek megfelelően szeretnék HÉSZ módosítást kérni Gárdony 491/16 Építési telkemre.

1458 m<sup>2</sup>-es telkem 30% beépíthetőségű. Építkezés esetén sarok telek révén egy rövid és egy hosszú oldalon 5m előkertet szükséges elhagynom, a maradék két oldal a sarok telek mivoltja miatt hátsó kertnek minősül, amely akár 0m is lehetne, de praktikus és esztétikai okokból ezt 1-2 m-nél kisebbre nem hagynám. A telkemet továbbá egy gázvezeték is keresztül szeli mely védőtávolságával tovább csökkenti a beépíthetőség nagyságát. A fennmaradó területre esztétikusan (tehát nem az elméletileg szabályos, teljes terület beépítésével) nem tudunk megfelelő méretű lakó ingatlant építeni.

Ezért szeretném kérni, hogy a telekre engedjék meg további egy lakóépület építését, vagy legalább a megengedett 1db melléképület lehessen fő rendeltetésű, azaz lakóépület. Ezzel is biztosítva a jövőbeni akár több generációs lakhatást az ingatlanon.

Saroktelek révén és a szomszédos telkek (491/14, 491/19) építési vonalát figyelembe véve nem lenne kirívó egy hátsó lakóépület településképi szempontból sem.

Előre is köszönöm szíves együttműködésüket!

Tisztelettel:  
Kótai Áron  
+36309611911

GÁRDONYI POLGÁRMESTERI HIVATAL KÖZPONTI IKTATÓ	
Intézés dátuma	2021 OKT 20.
Ügyintéző	Keilbach J.
Intézés szám	GKD/13787-1/2021