



GÁRDONY

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

végző szakmai véleményezésre 2016.augusztus

Készítette:
Ertl Antal TT 07-0075
településtervező

TARTALOMJEGYZÉK:

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Határozat-tervezet a településszerkezeti terv módosításáról
Településszerkezeti módosító tervlapok
HÉSZ rendelet módosítás
Szabályozási tervlap fedvényei

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS A MÓDOSÍTÁSRÓL

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

ALÁÍRÓLAP:

Ertl Antal
településtervező TT 07-0075



Pálffy György
közlekedésmérnök
Kamarai szám: Tkó 07-0808,07-50682



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

1. Határozati javaslat

(Tervezet)

Gárdony Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Gárdony közigazgatási területére az alábbi határozatot hozza:

Gárdony Város Önkormányzata által **5/2009. (I. 27.) számú** határozattal jóváhagyott Gárdony Város településszerkezeti terve jelen határozat mellékletét képező TSZT/M2 és az TSZT/M3 jelű fedvénylap szerint módosul.

.

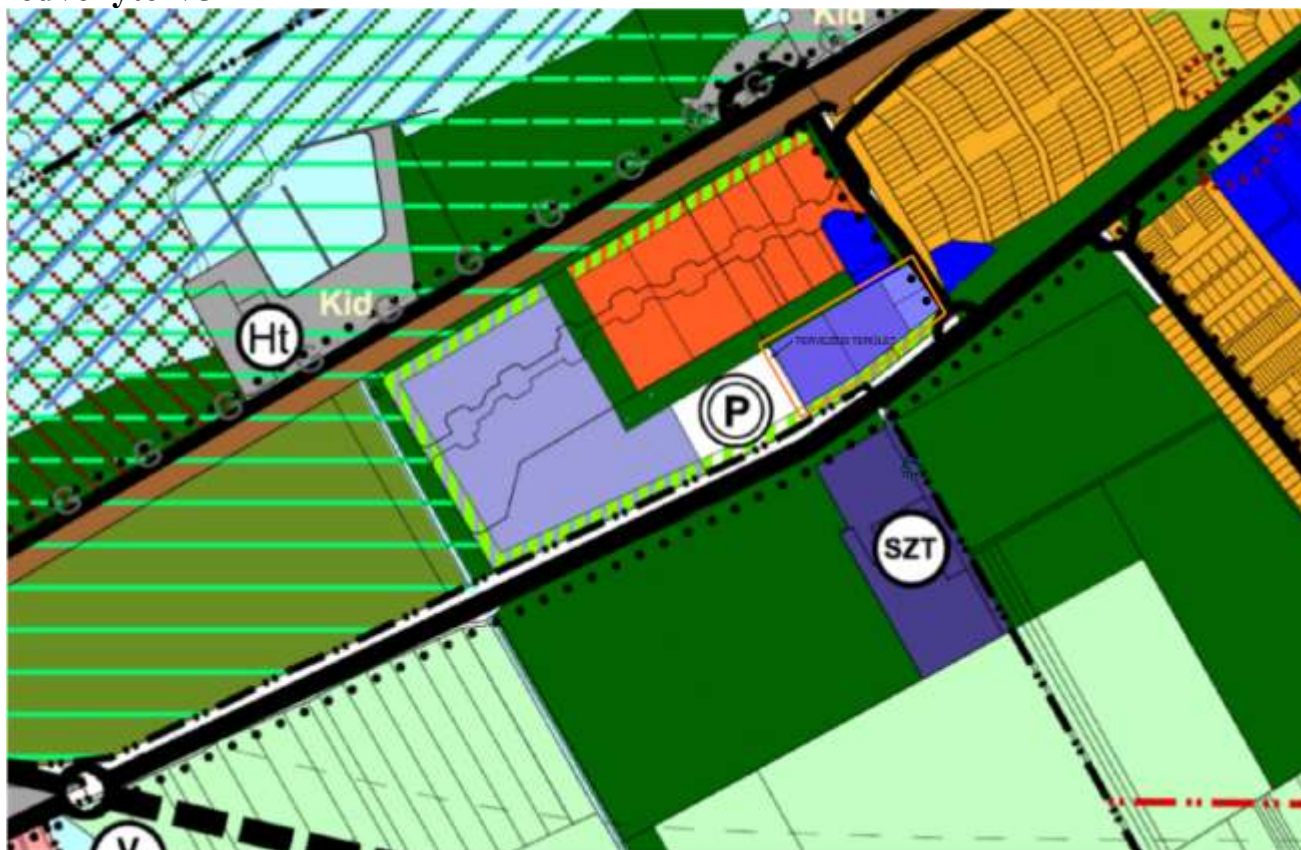
A módosítás alapján a szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot összhangba kell hozni.

E határozat az elfogadást követő 15. napon lép hatályba.

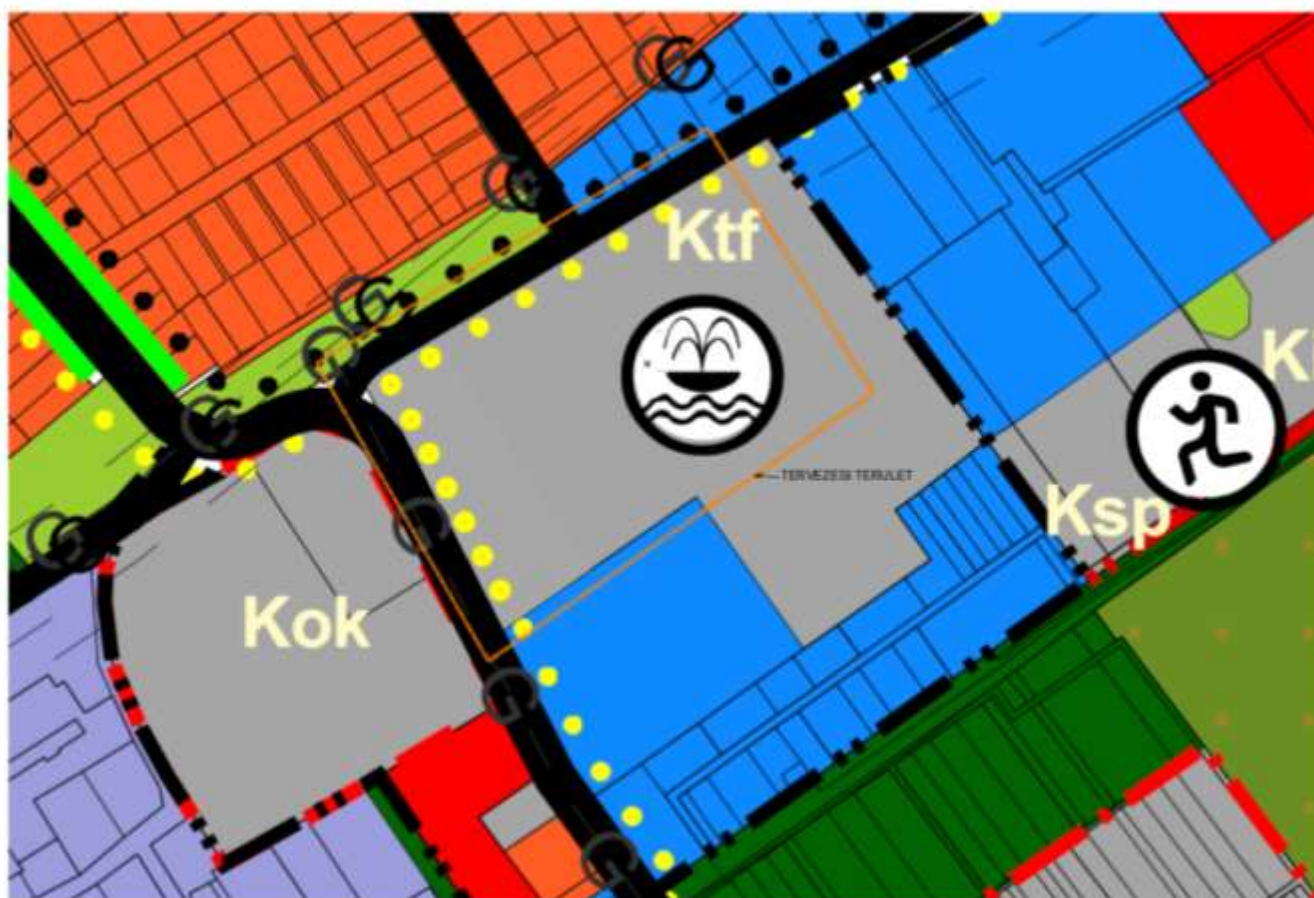
Tóth István
polgármester

Kovácsné dr. Bozsoki Kornélia
jegyző

1. számú melléklet: A településszerkezeti terv TSZT/M2 rajzszámú fedvényterve



2. számú melléklet: A településszerkezeti terv TSZT/M3 rajzszámú fedvényterve



Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2016. (.....) önkormányzati rendelete
Gárdony Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2009. (I. 28.) önkormányzati rendelete
módosításáról

Gárdony Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály Állami Főépítésze, a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság vízvédelmi és vízgazdálkodási hatósági jogkörben, a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, az Országos Vízügyi Főigazgatóság, a Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága, a Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala, a Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala, Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ, a Székesfehérvári Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala, a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatala, a Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya, a Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatala, a Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztálya, a Székesfehérvári Megyei Rendőr-főkapitányság, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Bányakapitánysága, a Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ Gárdony Város Önkormányzatának Gárdony Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2009. (I. 28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 1. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A Rendelet a mellékletét képező külterületi és belterületi szabályozási tervekkel, a 2.3/4/M, a 6.4/2/M, a 7.3/1/M és a 7.3/3/M jelű, valamint jelen rendelet mellékletét képező 4.4/4/M2, 5.3/1/M, 6.4/2/M2, 7.1/3/M, 7.2/4/M, 7.4/2/M és a 11.1a/4/M fedvénytervekkel együtt érvényes.”

2.§ A Rendelet 16. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A Kitermálfürdő építési övezetben a (2) bekezdésben foglaltakon túl szálláshely szolgáltató épület (szálloda, apartmanház, üdülőház és vendéglátó épület) is elhelyezhető.”

3.§ A Rendelet 46. § (28) bekezdése a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) A területen az építési telkek 40 %-át háromszintű zöldfelületként kell kialakítani.”

4.§ A Rendelet 36. § (29) bekezdésének A beépítettség és hozzátartozó zöldfelületi fedettség megnevezésű táblázata helyébe a következő táblázat lép:

Kód	Beépítési %	Előírt zöldfelületi fedettség
0.*	≥ 5	85 ≤
0.	≥ 10	80 ≤
1.	≥ 15	75 ≤
2.	≥ 20	65 ≤

3.	$\geq 20 + 5$	$60 \leq$
4.	≥ 30	$55 \leq$
5.	≥ 40	$30 \leq$
6.	≥ 50	$25 \leq$
7.	≥ 60	$10 \leq$
8.	≥ 75	$10 \leq$
9.	≥ 80	$10 \leq$

5.§ A Rendelet 46.§ (31) bekezdése a) pontjának első mondata helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) A terület rendeltetése:

Ki jelű építési övezetben – különleges területen – elsődleges gyógy- és termálfürdő, valamint szálláshely szolgáltató épület építhető, amely mellett az e célra igénybe nem vett terület vendéglátás és kemping céljára is igénybe vehető.”

6.§ A Rendelet 36. § (6) bekezdése, a 46. § (28) bekezdés b) pontja, a (28) bekezdés d) pontjának első, negyedik, ötödik és hatodik francia bekezdése, valamint a 46. § (35) bekezdés e) pontja hatályát veszti.

7. § Záró és hatályba léptető rendelkezések:

Ez a rendelet az elfogadást követő 15. napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult államigazgatási ügyekben kell alkalmazni. Folyamatban levő, még el nem bírált engedély kérelmek esetében amennyiben építtető számára kedvezőbbek a jelen rendelettel elfogadott módosítások, azokat az eljárás során alkalmazni lehet.

Tóth István
polgármester

Kovácsné dr. Bozsoki Kornélia
jegyző

Jelen önkormányzati rendelet-én kihirdetésre került.

Kovácsné dr. Bozsoki Kornélia
jegyző

Mellékletek:

- 1. A belterületi szabályozási terv – 4.4/4/M2 jelű fedvényterve**
- 2. A belterületi szabályozási terv – 7.1/3/M jelű fedvényterve**
- 3. A belterületi szabályozási terv – 5.3/1/M jelű fedvényterve**
- 4. A belterületi szabályozási terv – 6.4/2/M2 jelű fedvényterve**
- 5. A belterületi szabályozási terv – 11.1a/4/M jelű fedvényterve**
- 6. A belterületi szabályozási terv – 7.2/4/M jelű fedvényterve**
- 7. A belterületi szabályozási terv – 7.4/2/M jelű fedvényterve**

A szabályozási terv jelmagyarázata nem változik

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

A módosítások leírása

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

A településrendezési eszközök változásai:

1. A Gárdony 7665 hrsz-ú ingatlant érintő közlekedési terület megszüntetése, a szabályozási vonal törlése
2. A Gárdony 5318/9 hrsz-ú ingatlanon áthúzódó gázvezeték nyomvonalán közlekedési terület kijelölése, az 5318/8 hrsz-ú út egy részén a szabályozási szélesség csökkentése
3. A Gárdony 2265/2 hrsz-ú út felszabályozásának törlése
4. A Gárdony 7509/38 és 7509/39 hrsz-ú területek településszerkezeti és szabályozási tervének, helyi építési szabályzatának módosítását egyéb ipari terület-felhasználásra
5. A Gárdony-Dinnyés 8131/6 hrsz-ú központi vegyes terület besorolású ingatlan szabályozási tervének módosítása az építési hely tekintetében és a zöldterület kijelölés törlése
6. A Gárdony-Agárd termálfürdő 3021/54 és a 3021/56 hrsz-ú ingatlanok azonos, Különleges beépítésre szánt intézményi területfelhasználásba és építési övezetbe sorolása, az építési hely módosítása

1. Tervi előzmények

A képviselőtestület a többször módosított 257/2007.(VIII.28.) határozatával fogadta el Gárdony Város településfejlesztési koncepcióját. A koncepcióban foglaltak alapján elkészült településszerkezeti tervet 5/2009.(I.27.) számú határozatával fogadta el a képviselő-testület, melyet több esetben módosítottak. A Helyi Építési Szabályzat a **3/2009.(I.28.)** számú rendelettel fogadta el a képviselő-testület, melyet jelen tervezési munka során kívánnak módosítani. A rendelet mellékletét képező belterületi szabályozási tervet szükséges módosítani. Az önkormányzat településszerkezeti fedvénytervek készítésével, határozat-módosítással, valamint a szabályozási terv szelvényeinek módosításával és módosító-rendelettel változtat a hatályos településrendezési eszközökön.

1. 1. Településfejlesztési döntések

Az önkormányzat a változtatásokról a 105/2016. (III.30), a 106/2016. (III.30), a 107/2016. (III.30), a 158/2016. (IV.27.), a 167/2016. (V. 04.) és a 168/2016. (V. 04.) számú határozataival döntött.

2. Településrendezési vizsgálat és a módosítások indoklása

1. számú módosítás: A Gárdony 7665 hrsz-ú ingatlant érintő közlekedési terület megszüntetése, a szabályozási vonal törlése

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Gárdony város észak-nyugati részén a Gárdonyi ároknál kijelölt zöldterület mellett helyezkedik el. A településközpont közelsége miatt és közúti közlekedési szempontból az ingatlan fekvése nagyon kedvező. A tömbben a hatályos településszerkezeti terv szerinti kertvárosias lakóterületi fejlesztés folyamatos, a tervezési területtel érintett ingatlan még beépítetlen.

Telekszerkezet

A 7665 hrsz-ú ingatlan területe 1575 m². A telek közvetlen környezetében a lakóingatlanok területe 1000 m² körüli.

A környezet jellemző telekmérete változatos képet mutat. A területtől észak-nyugatra található tervezett központi vegyes és a kisvárosias építési övezet telkei a kertvárosias lakóterület telekméreténél nagyobb területűek.

Tulajdonviszonyok

Az ingatlan jelenleg magán tulajdonban van.



Beépítettség vizsgálat

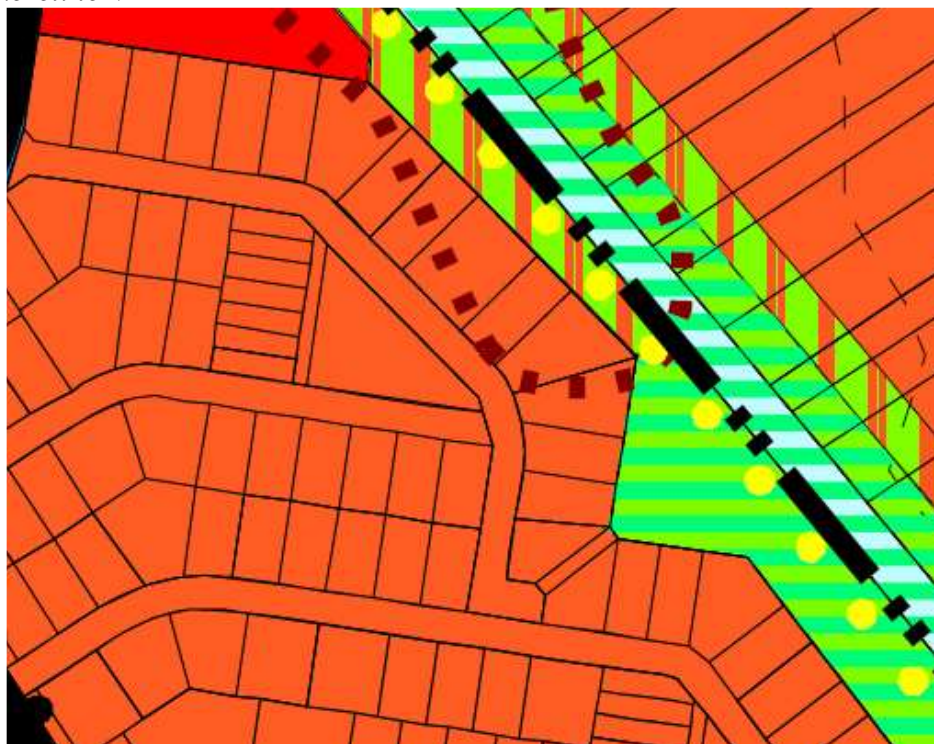
A tervezési területen található telek beépítetlen. A környező lakóingatlanok észak-keleti irányban beépítettek, a beépítettség 20-30 % között változik.



ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata

Településrendezési előírások vizsgálata

Településszerkezeti terv



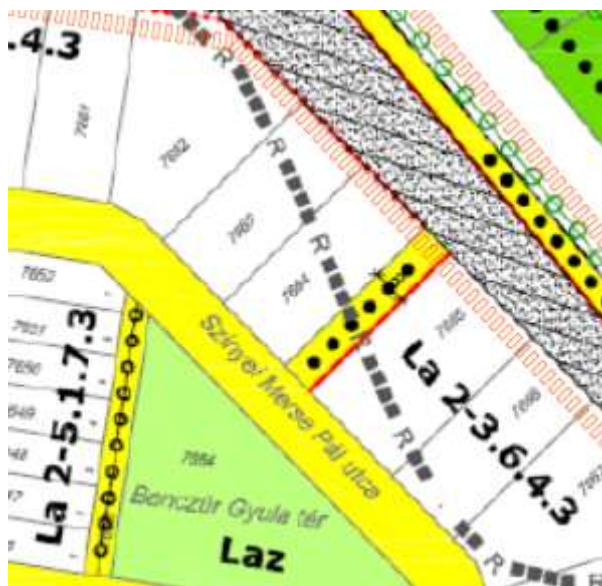
hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet beépítésre szánt területbe, kertvárosias lakóterületi területfelhasználásba sorolja.

A hatályos településszerkezeti terv nem jelöli a tervezett utat, ezért a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv szerint a 7665 hrsz-ú terület a 2-es jelű, kertvárosias építészeti karakterű építési övezetbe tartozik. a beépítési mód oldalhatáron álló a megengedett legkisebb teleknagyság 800 m2, a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m.



Hatályos belterületi szabályozási terv

JELMAGYARÁZAT GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK BEL- ÉS KÜLTÉRÜLETÉHEZ

[illegible]

	magyarországi jel
	magyarországi jel
	magyarországi jel
	magyarországi jel
	magyarországi jel
	magyarországi jel
	magyarországi jel
	magyarországi jel
	magyarországi jel
	magyarországi jel
	magyarországi jel
	magyarországi jel
	magyarországi jel
	magyarországi jel
	magyarországi jel
	magyarországi jel
	magyarországi jel
	magyarországi jel
	magyarországi jel
	magyarországi jel

[illegible]

Hatályos belterületi szabályozási terv jelmagyarázata nem változik

A változtatások indokolása és leírása

A szabályozási terv módosítás szükséges oly módon, hogy a tervezett gyalogút részére kiszabályozott közlekedési terület törlésre kerül és a 7665 hrsz-ú ingatlan teljes területe La 2 jelű építési övezet lesz. A beépítés feltételei változatlanul maradnak.

2. számú módosítás: a Gárdony 5318/9 hrsz-ú ingatlanon áthúzódó gázvezeték nyomvonalán közlekedési terület kijelölése, az 5318/8 hrsz-ú út egy részén a szabályozási szélesség csökkentése

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

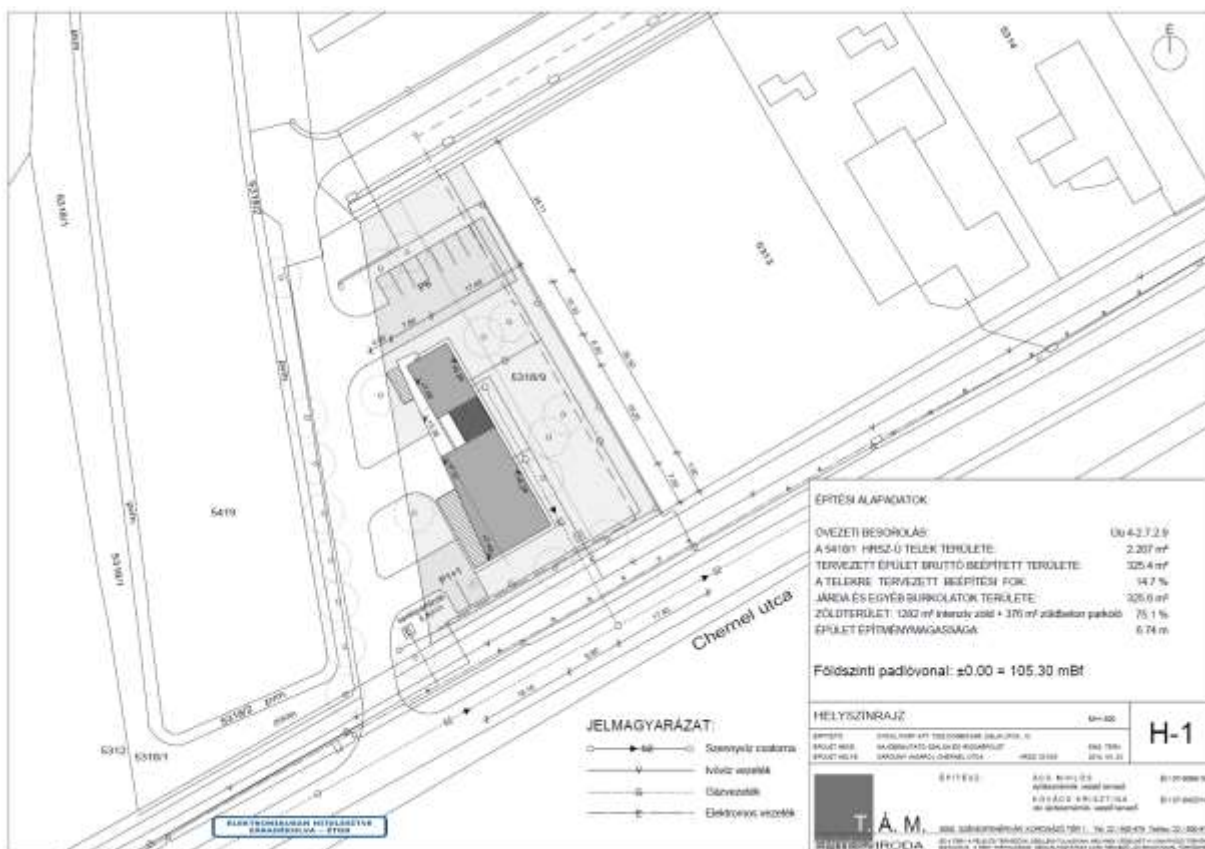
A tervezési terület Gárdony város Agárd település-részén a beépítésre szánt területen, a parti út (Chernel István utca) mellett helyezkedik el. A főút közelsége miatt közúti közlekedési szempontból az ingatlan fekvése nagyon kedvező. A tömb a hatályos településszerkezeti terv szerint üdülőházas terület.

A területtől mintegy 50 m-re található a Székesfehérvár – Budapest vasútvonal, mely a parti területeket elválasztja a város területétől.

A területen áthalad egy középnyomású gázvezeték, melynek a nyomvonalát a településszerkezeti terv jelöli.

Tulajdonviszonyok, egyéb

Az 5318/9 hrsz-ú ingatlan jelenleg magán tulajdonban van. A telekre az ingatlan tulajdonosa 2014-ben építési engedélyt kapott egy hajó bemutató szalon és iroda épület építésére. Az engedély szerint felépült épület a tervezett módosítás végrehajtását nem akadályozza.





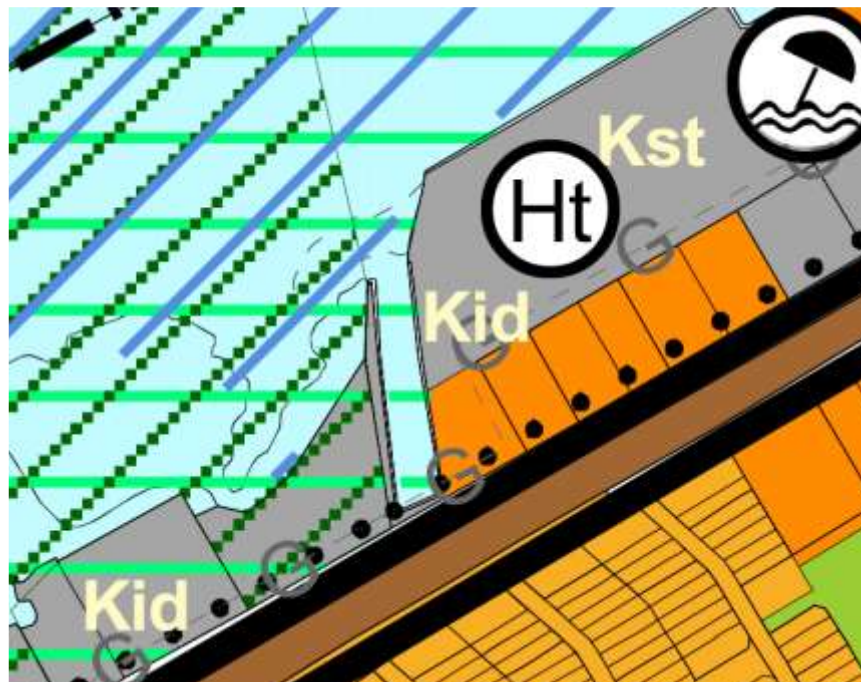
Beépítettség vizsgálat

A tervezési területen található 5318/9 hrsz-ú telek beépített. A környező üdülő ingatlanok észak-keleti irányban beépítettek, a beépítettség 10-20% között változik. A parti telek (strand) beépítettsége nem éri el az 5 %-ot.



ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata

Településszerkezeti terv



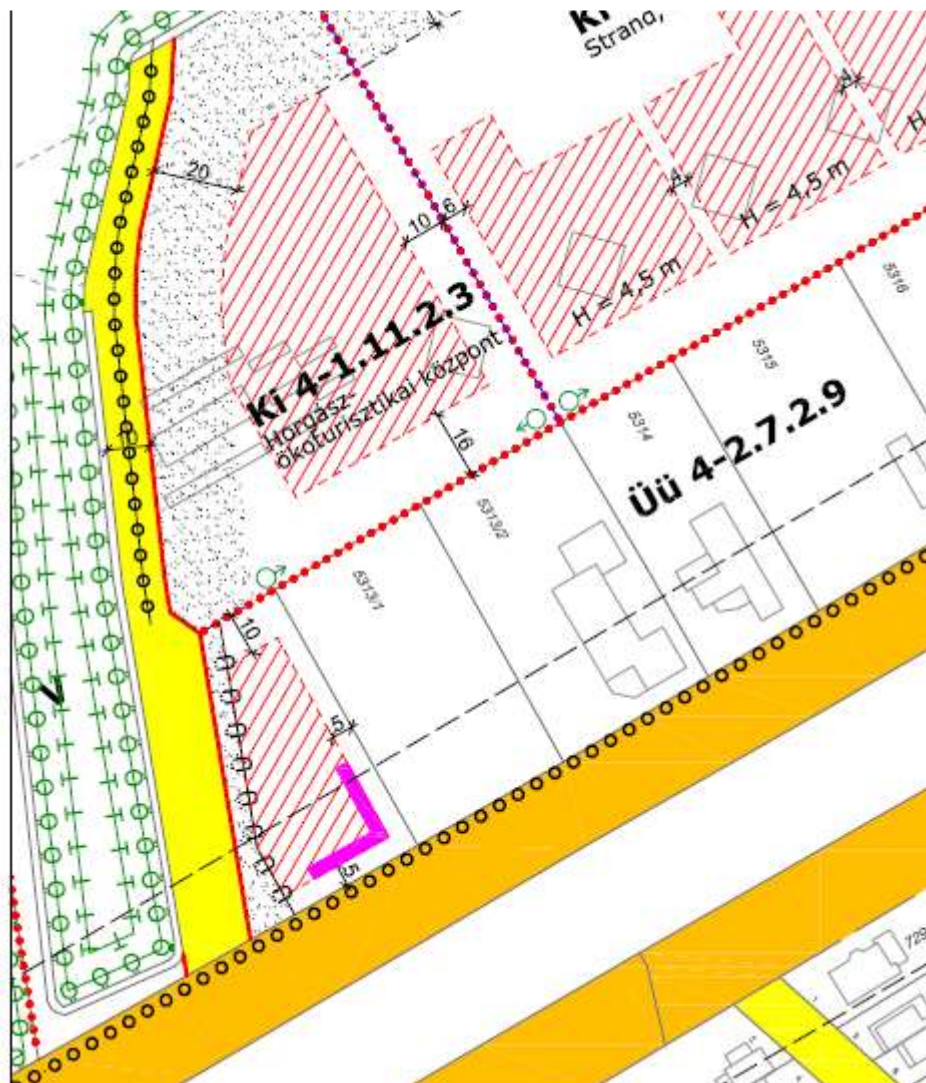
hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési terület beépítésre szánt üdülőházas területfelhasználásba sorolja. Az önkormányzat döntése értelmében az 5318/9 hrsz-ú ingatlanon áthúzódó gázvezeték nyomvonalának közterületre kell kerülnie. Az ingatlan tulajdonosával kötött megállapodás értelmében az 5318/8 hrsz-ú út szabályozási szélességét az öböl mellett 6 m szélesre kell csökkenteni, így csereterületet biztosítva a tulajdonos részére.

A hatályos településszerkezeti terv az 5318/8 hrsz-ú utat nem tünteti fel, ezért a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

Szabályozási terv

A hatályos településszerkezeti terv szerint az 5318/9 hrsz-ú ingatlan Üü 4 jelű egyéb építészeti karakterű üdülőházas építési övezetbe tartozik. A beépítési mód szabadonálló a megengedett legkisebb teleknagyság 1100 m², a megengedett legnagyobb beépítettség 15 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 10,5 m.



Hatályos belterületi szabályozási terv

A változtatások indokolása és leírása

A szabályozási terv módosítás szükséges oly módon, hogy a meglevő gázvezeték nyomvonalán ki kell alakítani egy 12 m széles utat. Az 5318/8 hrsz-ú út az öböl mellett 6 m széles lesz, az út többi részét az önkormányzat és az ingatlan tulajdonosa közötti megállapodás alapján az 5318/9 hrsz-ú telek területéhez csatolják.

Az építési övezet beépítési előírásai nem változnak.

3. számú módosítás: a Gárdonyi 2265/2 hrsz-ú út felszabályozásának törlése

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Gárdonyi Táncsics utcában található.

A tömbben a hatályos településszerkezeti terv szerint kertvárosias lakóterületek találhatóak. A tervezési területtel érintett ingatlan a 2264/1 hrsz-ú családi házas ingatlan megközelítését szolgálja.

A hatályos településszerkezeti terv az 2265/1 hrsz-ú utat és annak szabályozását sem tünteti fel közlekedési területként, ezért a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

Telekszerkezet

A tervezéssel érintett ingatlan közvetlen környezetében lakóingatlanok találhatóak, valamint dél-keleti irányban a volt általános iskola, jelenleg nevelési tanácsadó.

A környezet jellemző telekmérete 500-800 m² között változik, viszonylag sűrűn beépített lakóterületi része ez Gárdonyinak.



Beépítettség vizsgálat, egyéb

A tervezési terület mellett található telkek beépítettek. A környező lakóingatlanok beépítettsége 30% körüli. Az általános iskola telkének megosztását követően kialakult 2265/4 hrsz-ú, 655 m² nagyságú telket és a 2266 hrsz-ú 486 m² nagyságú ingatlanokat érinti a hatályos terv szerinti útszélesítés.



ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata

Településrendezési előírások vizsgálata

Településszerkezeti terv



hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet beépítésre szánt területfelhasználásba sorolja, kertvárosias lakóterület besorolással. Az önkormányzat döntése értelmében az egy telek megközelítésére szolgáló út felszabályozása nem közérdek, ezért a szabályozás törléséről döntött a képviselő-testület.

A hatályos településszerkezeti terv a 2265/2 hrsz-ú utat nem tünteti fel, ezért a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv szerint a 2265/2 hrsz-ú út szabályozási szélességét 10 m-re kell növelni.



Hatályos belterületi szabályozási terv

A változtatások indokolása és leírása:

A szabályozási terv módosítás szükséges oly módon, hogy a kizárólag a 2264/1 hrsz-ú ingatlan megközelítését biztosító utat a jelenlegi méretével kell a szabályozási terven szerepeltetni.

4. számú módosítás: Gárdony 7509/38 és 7509/39 hrsz-ú területek településszerkezeti és szabályozási tervének, helyi építési szabályzatának módosítása egyéb ipari terület-felhasználásra

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Gárdony város Agárd település-részén a beépített belterülethez közvetlenül csatlakozóan az 7-es számú főút mellett helyezkedik el. Az főút közelsége miatt közúti közlekedési szempontból az ingatlan fekvése nagyon kedvező. A tömbben a hatályos településszerkezeti terv szerinti fejlesztési területen a fejlesztés a lakóterületi részen kezdődött meg, a gazdasági terület céljára kijelölt terület rész még beépítetlen.

A területtől mintegy 80 m-re található a Székesfehérvár – Budapest vasútvonal, mely a településrészt a parti területektől elválasztja.

A gazdasági terület három oldalról közúttal határolt, ezért megközelítése több felől is biztosítható, valamint a további telekalakításra is lehetőség adódik.

Telekszerkezet

A 7509/38 és a 7509/39 hrsz-ú ingatlanok összes terület mintegy 1,5 ha. A telektömbben a tervezési terület közvetlen környezetében az Őrház utca mellett még két gazdasági célú ingatlan található (7509/36 és 7509/37 hrsz.). Északi irányban új telekosztású lakóterület található, melynek mintegy 20 m sávba eső területe véderdő. A Napfürdő utca, Őrház utca környezete kisebb telekstruktúrájú, hagyományos üdülőterületi jellegét az 1980-as években alakították ki.

A környezet jellemző telekmérete változatos képet mutat. A területtől dél-nyugatra található tervezett gazdasági terület telkei hasonló méretűek.



Beépítettség vizsgálat

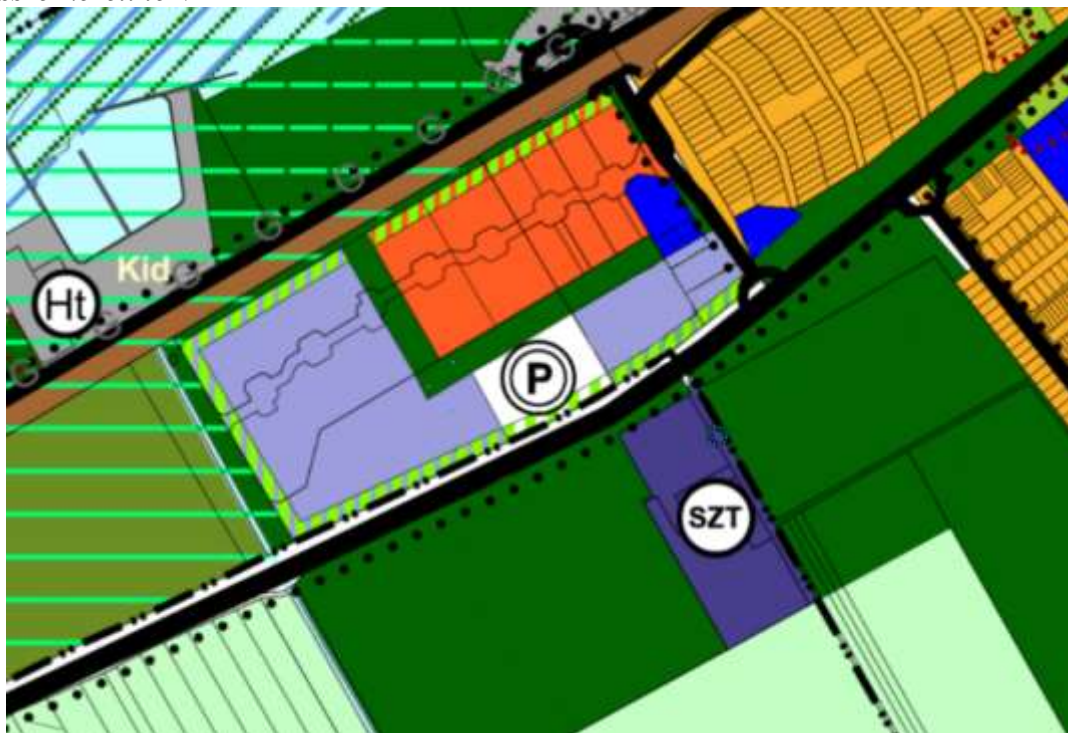
A tervezési területen található telkek beépítetlenek. A környező üdülő ingatlanok észak-keleti irányban beépítettek, a beépítettség 10-20% között változik.



ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata

Településrendezési előírások vizsgálata

Településszerkezeti terv



hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet beépítésre szánt területfelhasználásba sorolja, kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe.

Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv szerint a kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet a 4es jelű, egyéb építészeti karakterű építési övezetbe tartozik. a beépítési mód szabadonálló (vegyes telepszerű) a megengedett legkisebb teleknagyság 2000 m², a megengedett legnagyobb beépítettség 50 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m.



Hatályos belterületi szabályozási terv

A változtatások indokolása és leírása:

A Velence-tavi Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft új telephelyét a 7509/38 hrsz-ú ingatlanon kívánják kialakítani. A jelenleg korszerűtlen körülmények között működő telephely megszüntetése és új helyen történő felépítése a kor követelményeinek megfelelő telepítési és műszaki feltételek mellett történik. A tervezett új telephely megvalósításához a társaság pályázati forrást is igénybe kíván venni, azonban a pályázati kiírás szerint csak ipari területre nyújtható be pályázat. A tervezett tevékenység jellegéből adódóan egyéb ipari területen helyezhető el, ezért a településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosítása szükséges. Az építési övezet korábban meghatározott beépítés feltételei változatlanul maradnak.

A HÉSZ 12. §-a a Ge jelű építési övezetre az alábbiakat tartalmazza:

Ge jelű egyéb ipari övezet

(1) A terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a település-gazdálkodási telephelyek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen kivételesen az alábbi építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát:

-a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások

-egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

A hatályos HÉSZ Ge építési övezetre vonatkozó előírásait nem kell módosítani.

A tervezési terület nem közvetlenül határos az északra tervezett lakóterülettől, a Ge építési övezetet a lakóterülettől egy 16 m széles út, egy 36 m széles véderdő, majd egy 14 m széles út választja el.

A HÉSZ környezetvédelemmel foglalkozó 37. §-a részletes előírásokat tartalmaz a gazdasági területekre vonatkozóan, azok kiegészítése nem vált szükségessé.

A HÉSZ 36. § (29) bekezdésében szereplő „A beépítettség és hozzátartozó zöldfelületi fedettség” megnevezésű táblázatban a 6. jelű kódhoz tartozó beépítettség $60 \leq$ értékkel szerepel, mely ellentétes a rendelet mellékletét képező szabályozási terv jelmagyarázatában szereplő 6-os kódhoz tartozó ≥ 50 értéknél. Az önkormányzat tájékoztatása szerint a jelmagyarázatban szereplő érték a helyes, ezért a HÉSZ 36. § (29) bekezdésében szereplő értéket módosítani kell.

5. számú módosítás: a Gárdony-Dinnyés 8131/6 hrsz-ú központi vegyes terület szabályozási tervének módosítása az építési hely tekintetében, a tervezett zöldterület kijelölés törlése

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Gárdony város Dinnyés településrészén, a lakótelkekkel beépített belterületen helyezkedik el. A tömbben a hatályos településszerkezeti terv szerinti településközponti fejlesztési területen a fejlesztés még kezdődött meg, a települési alközpont céljára kijelölt területrészt még beépítetlen.

A terület három oldalról közúttal határolt, ezért megközelítése több felől is biztosítható, valamint az esetleges telekalakításokra is több lehetőség adódik.

Telekszerkezet

A 8131/6 hrsz-ú ingatlan területe 5204 m². A telek közvetlen környezetében kertvárosias lakóingatlanok vannak.

A környezet jellemző telekmérete változatos képet mutat. A területtől dél-nyugatra található lakóterület telkei 1000 m² körüli méretűek.

Tulajdonviszonyok

Az ingatlan jelenleg önkormányzati tulajdonban van.



Beépítettség vizsgálat

A tervezési területen található telek beépítetlen. A környező ingatlanok beépítettek, a beépítettség 10-30% között változik.



ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata

Településszerkezeti terv



hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet beépítésre szánt területfelhasználásba sorolja, központi vegyes besorolással.

A hatályos településszerkezeti terv az ingatlanra tervezett zöldterületet nem tünteti fel, ezért a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

Szabályozási terv

A hatályos településszerkezeti terv szerint a központi vegyes terület a 4-es jelű, egyéb építészeti karakterű építési övezetbe tartozik. a beépítési mód szabadonálló (vegyes telepszerű) a megengedett legkisebb teleknagyság 1100 m², a megengedett legnagyobb beépítettség 40 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m.

.



Hatályos belterületi szabályozási terv

A változtatások indokolása és leírása

A szabályozási terv módosítás szükséges azért vált szükségessé, mert az önkormányzat a területen pályázati forrás felhasználásával első ütemben orvosi rendelőt kíván létesíteni tervezett. A szabályozási terven jelölt szabályozási elemek a terület hasznosítását korlátozzák, ezért a Z1 jelű zöldterületet és a szabályozási vonalat, valamint a gyalogutat az ingatlanról törölni kell. Az építési helyet úgy kell kijelölni, hogy a Lóránt Péter utca felől 3 m előkert, az Ady és Alkotmány utcák felől 8 m előkert, valamint 8 m oldalkert kerüljön meghatározásra. A tervezett módosítás lehetőséget biztosít arra, hogy az ingatlant szabályozási tervi megkötések nélkül, a konkrét igények alapján készített beépítési terv alapján lehessen a későbbiekben hasznosítani.

A Településszerkezeti terv nem tartalmazza a hatályos szabályozási terv szerinti zöldterületet, az egész ingatlan Vk területfelhasználás. A településszerkezeti terv szerint tehát nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése. Miután a szabályozási terv az ingatlan területét zöldterületre és központi vegyes építési övezetre osztja, ezért a környezetvédelemért felelős államigazgatási szerv kérésére a változtatás tekintetében a biológiai aktivitásérték számítást elkészítettük.

hatályos terv (területfelhasználás szerint)				tervezett változtatás differenciált számítás			
területfelh.	terület (ha)	mutató	BAÉ	terület.	terület (ha)	mutató	BAÉ
Z	0,2112	6	1,2672	40%beépíthetőség	0,2082	0	0
Vk	0,3092	0,5	0,1546	40 % három szintű zöldterület	0,2082	7	1,4592
				20 % burkolt felület	0,1040	0	0
Összesen:			1,4218	Összesen:			1,4592

Fentiek miatt a HÉSZ-ben a tervezési területre a 40 % háromszintű kötelező zöldfelületi arányt elő kell írni.

6. számú módosítás: a Gárdony-Agárd termálfürdő 3021/54 és a 3021/56 hrsz-ú ingatlanok azonos, Különleges beépítésre szánt iintézményi területfelhasználásba és építési övezetbe sorolása, az építési hely módosítása

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Gárdony város Agárd település-részén a termálfürdő mellett helyezkedik el. Az fürdő közelsége miatt az ingatlan fekvése nagyon kedvező. A tömbben a hatályos településszerkezeti terv szerinti településközponti vegyes fejlesztési területen a fejlesztés még nem kezdődött el, az ingatlanok még beépítetlenek.

A tervezési terület két oldalról közúttal határolt, ezért megközelítése több felől is biztosítható, valamint az esetleges telekalakításokra is több lehetőség adódik.

Telekszerkezet

A 3021/54 és a 3021/56 hrsz-ú ingatlanok összes terület közel 5 ha. A telek közvetlen környezetében Zichyújfalu felé vezető út mellett központi vegyes, még beépítetlen fejlesztési terület található.

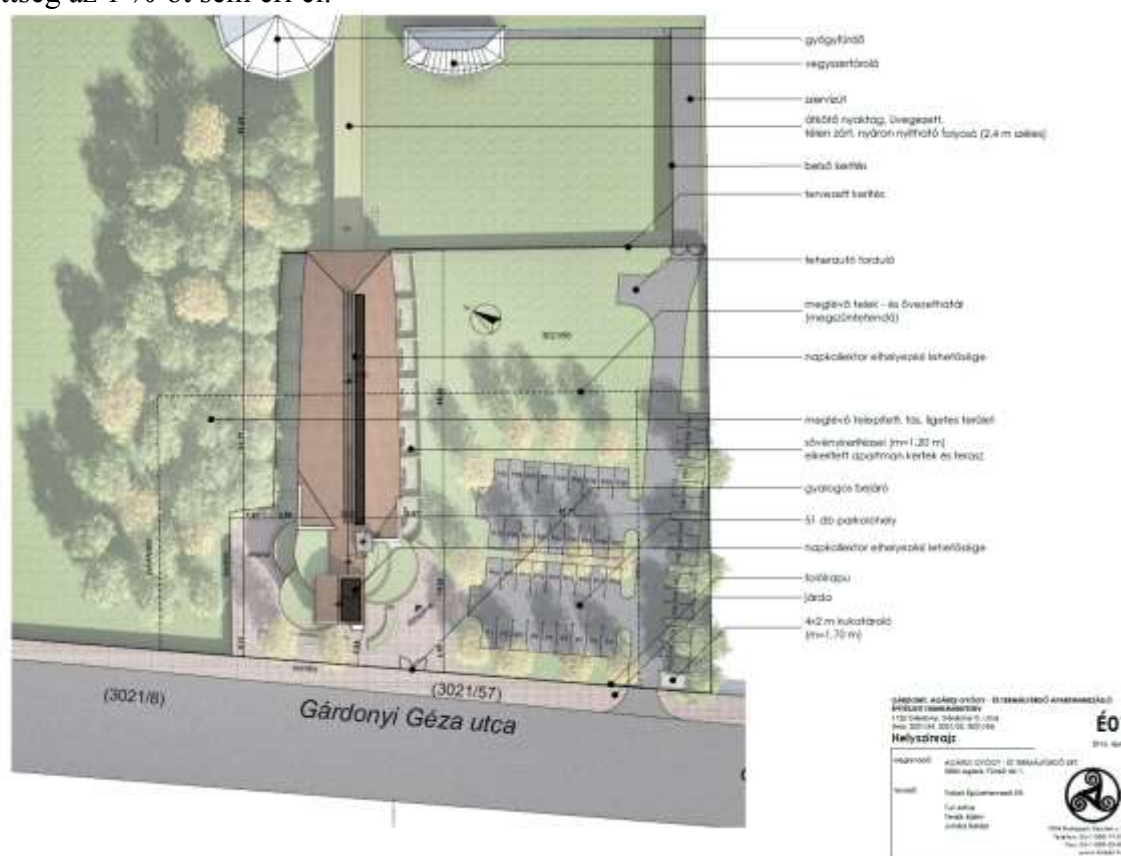
Tulajdonviszonyok

Az ingatlan jelenleg a fürdőt üzemeltető gazdasági társaság tulajdonában van.



Beépítettség vizsgálat

A tervezési területen található 3021/54 hrsz-ú telek a gyógyfürdő telke, ahol a beépítettsége 15 % körüli. A 3021/56 hrsz-ú fejlesztési terület beépítetlen. A 3021/53 hrsz-ú kemping területén a beépíttség az 1 %-ot sem éri el.

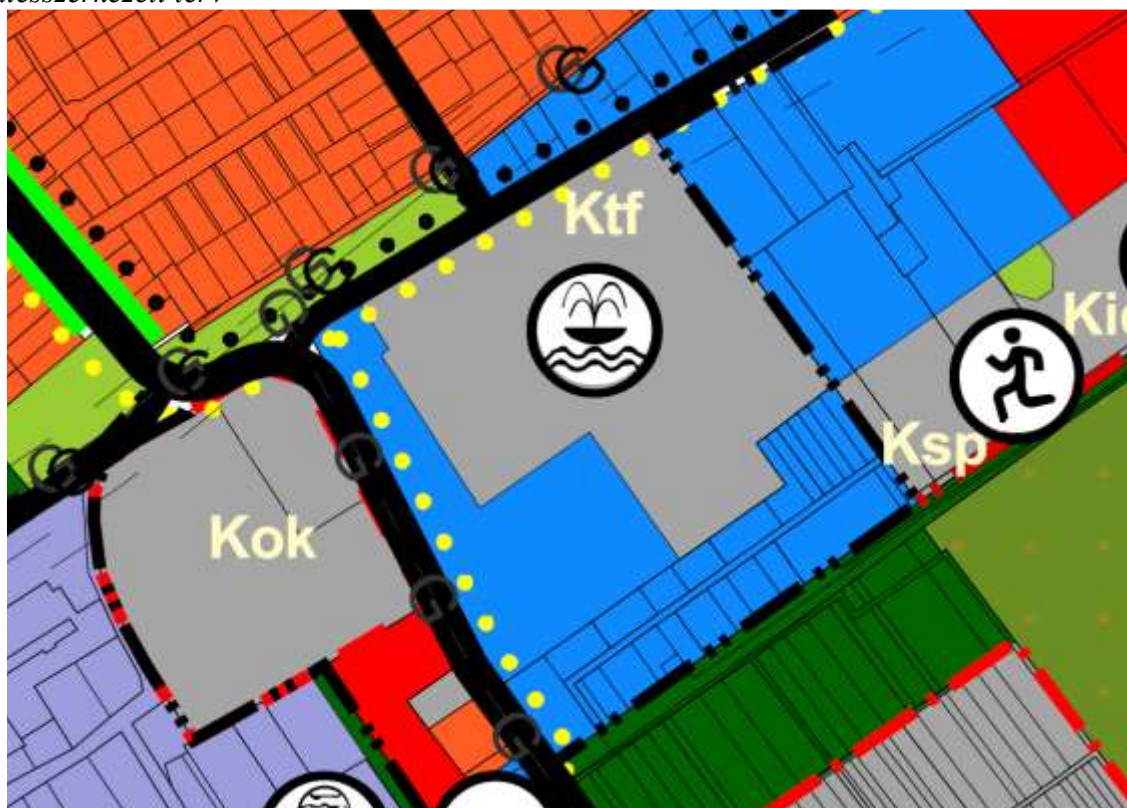


A tervezett apartmanház helyszínrajza



Településrendezési előírások vizsgálata

Településszerkezeti terv

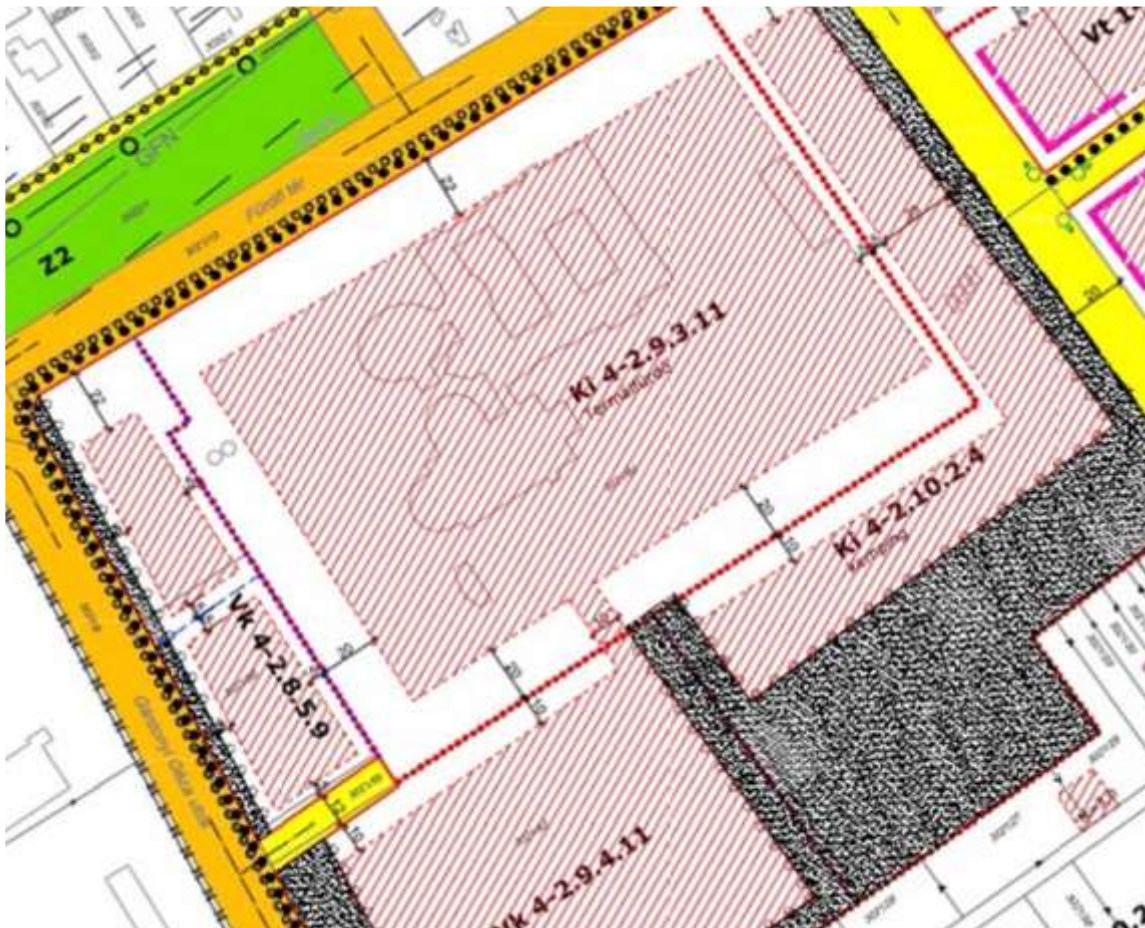


hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területtel érintett 3021/56 hrsz-ú ingatlant, valamint a termálfürdő 3021/54 hrsz-ú ingatlanának Gárdonyi utca felőli részét központi vegyes területfelhasználásba sorolja. Az önkormányzat döntése értelmében a különleges termálfürdő területet a Gárdonyi Géza utcáig bővíteni szükséges, hogy a termálfürdő üzemeltetője által tervezett apartmanház megépülhessen.

Szabályozási terv

A hatályos településszerkezeti terv szerint a különleges intézményterület a 4-es jelű, egyéb építészeti karakterű építési övezetbe tartozik. a beépítési mód szabadonálló a megengedett legkisebb teleknagyság 4000 m², a megengedett legnagyobb beépítettség 20 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 14,0 m.



Hatályos belterületi szabályozási terv kivágata

A változtatások indokolása és leírása:

Az Agárdi Gyógy – és Termálfürdő Zrt. megbízásából apartmanház beépítési és hasznosítási tanulmányterv készült, mely a településrendezési eszközök módosítására tesz javaslatot annak érdekében, hogy a 44 apartman-egységből álló szálloda megépülhessen. A településszerkezeti tervet a területfelhasználás változása miatt szükséges módosítani. A különleges termálfürdő területét a Gárdonyi Géza utcáig bővíteni kell, a tervezett Vk területfelhasználás és építési övezet megszűnik. A különleges intézményterület-felhasználás és építési övezet bővül a jelenlegi Vk területtel. A szabályozási terv módosítása az építési övezet változtatása és a beépítési előírások módosítása miatt szükséges. Az övezeti határ megszüntetésével együtt a javasolt telekhatárt törölni, az építési helyet módosítani kell. A HÉSZ övezetre vonatkozó előírásait is módosítani szükséges.

A tervezési terület a szabályozási tervlapok közül a 7.4/2, a 7.2/4 és a 8.3/1 jelű szabályozási terveket érinti. A tervezett változtatások a 8.3/1 jelű szabályozási tervet nem érintik, ezért ennek a tervlapnak a módosítása nem történik. Az érthetőség kedvéért csatoltuk a tervdokumentációhoz ezt a tervlapot is, azonban /M jelű módosított tervlap hiányában ez nem képezi a HÉSZ módosító rendelet-tervezet mellékletét.

3 Alátámasztó szakági munkarészek

Az alátámasztó munkarészek a hatályos településrendezési eszközök aktualizálásával készültek.

Tájrendezési javaslat

A tervezett módosítások a város belterületén, beépítésre szánt területet érintenek, ezért a tájhasználatban változás nem történik. A hatályos terv tájrendezési munkarészének módosítására, kiegészítésére nem volt szükség.

Biológiai aktivitás érték számítás

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, ezért biológiai aktivitásérték számításra az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében nem volt szükség.

Az 5. számú módosítás tekintetében a környezetvédelemért felelős államigazgatási szerv szakmai véleménye alapján differenciált számítási móddal elkészítettük a biológiai aktivitásérték számítását, mely a terv 26. oldalán található.

Közlekedési javaslat

Közlekedési területet a módosítások közül az 1, 2, és 3 jelű módosítások érintenek.

1. A Gárdony 7665 hrsz-ú ingatlant érintő közlekedési terület megszüntetése, a szabályozási vonal törlése.

A tervezési területnek közvetlen út kapcsolata van Szinnyi Merse Pál útra, mely felszabályozott. A Gárdonyi árok mellett a településszerkezeti terv kijelöl egy zöldterületet, a szabályozási terv egy 6 m széles sétányt gyalogos forgalom céljára. A lakótelkek és a Gárdonyi árok közötti zöldterület megközelíthető a Kossuth utcáról, valamint a lakóterület felől két helyen kialakított gyalogúton, illetve a 7815/1 hrsz-ú területen keresztül is. A tervezési terület a Kossuth utcához közel található, ezért a tervezett gyalogút megszüntetése a zöldterület használata szempontjából nem jelent megközelítési gondot.

2. A Gárdony 5318/9 hrsz-ú ingatlanon áthúzódó gázvezeték nyomvonalán közlekedési terület kijelölése, az 5318/8 hrsz-ú út szabályozási szélességének csökkentése

A tervezési terület Gárdony város Agárd település-részen a beépített belterületen a parti út (Chernel István utca) mellett helyezkedik el. A főút közelsége miatt közúti közlekedési szempontból az ingatlan fekvése nagyon kedvező. A közlekedési felületek a Chernel István utcában teljes mértékben kiépítettek. Az új út zsákutcaként kerül kialakításra, annak érdekében, hogy az eddig magántelken levő gázvezeték közterületre kerüljön. A csónakkikötő és a strand a Chernel utcáról egy 6 m-es útról továbbra is megközelíthető lesz.

A tervezett új út szabályozási szélessége 12 m, melyet a gázvezeték helye indokol. A gázvezetéken kívül közművezetékek az út területén jelenleg nincsenek, a szabályozási szélesség lehetőséget biztosít az elhelyezésükre, nyílt árkos csapadékvíz elvezetésre is.

3. A Gárdony 2265/2 hrsz-ú út felszabályozásának törlése

A 2265/2 hrsz-ú út a 2264/1 hrsz-ú beépített lakótelek megközelítésére szolgáló út. Az út 3 m széles, valamennyi közmű bekötővezeték az út területén kiépült. Az út tervezett 10 m-re történő felszabályozása nem érdeke az önkormányzatnak, közérdek azt nem indokolja.

A 3,0 m széles kivett beépítetlen terület művelési ágú, útként használt terület szélesítése a szabályozási terv módosítását követően is megvalósítható a szomszédos telkek területének megvásárlásával, azonban a kötelező szélesítés előírása nem indokolt.

A további módosítások a hatályos terv alátámasztó munkarészének kiegészítését nem indokolják.

Környezeti hatások elemzése

Részletes szakmai indoklás a tervmódosítás jelentőség hatásának eldöntéséhez.

A terv megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározásához

A tervezett változtatások közül a 4. számú módosításnak van környezeti hatása. Az egyéb ipari terület kijelölés helye a 7-es főút mellett található. A tevékenység két telekre korlátozódik, jellege egyéb ipari gazdasági tevékenység. Mérete cca 1,5 ha, a terület véderdővel és telken belüli zöldsávval (ültetési kötelezettséggel) elkülönül a lakó- és üdülőterülettől. Természeti erőforrás felhasználása nem történik.

A tervezési terület egyik telkére már a VHG Kft építési engedélyt kapott, melyhez a környezetvédelmi szakhatóság kikötésekkel hozzájárult. A dokumentációhoz csatoljuk az építési engedély határozatot.

A telephelyen telepítésre kerül egy főépület, amely alapvetően két részből fog állni. Egy szerelő-es javító csarnokból, valamint egy szociális és kiszolgáló blokkot magába foglaló épületrészből. A csarnokban a tehergépjárművek javítása és szervizelése fog folyni.

Az udvaron egy mobil benzinkutat és egy nyitott gépjármű mosót is telepítenek, ezenkívül egy veszélyes hulladék és a só tarolására alkalmas nyitott szín is létesül.

A tervezési terület másik telkén ehhez hasonló hasznosítás várható.

A tervezett területfelhasználás változás befolyásol más tervet vagy nincs hatással másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására.

A tervezett változtatás nem vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak.

Nincs jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából.

A várható környezeti hatások

a) a tervezési feladat elsődlegesen a 7 számú főút melletti ingatlan miatti településszerkezeti tervmódosítás, melynek során a tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználás egyéb ipari területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra.

b) a tervmódosítás célja két, jelenleg beépítetlen ingatlant érintően egyéb ipari gazdasági terület kijelölése, ennek érdekében a településrendezési eszközök módosítása az önkormányzati döntésnek megfelelően.

c) a módosítás lényege és az eredeti tervhez mért jelentőségéről elmondható, hogy a beépítésre szánt terület nagysága nem változik, a módosítás a belterületen, már beépítésre szánt területbe sorolt területen jelent területfelhasználási mód változást. A fő műszaki infrastruktúra hálózat nem változik, a terület közművesítése megoldott, illetve bekötővezetékekkel a közművesítés megoldható.

d) a várható környezeti hatások

- a terület elhelyezkedése miatt a 7-es főút jelenlegi zajterhelése adottságként kezelendő, azt a tervezett egyéb ipari gazdasági területnem erősíti. Az egyes telkek építési engedélyezésénél konkrét építmények ismeretében határozhatóak meg a várható környezeti hatások. A hatályos HÉSZ-ben előírt környezetvédelmi előírásokat részletesek, azok kiegészítése nem vált szükségessé;
- az országhatáron nem terjednek át, nem idéznek elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek, ill. ezen hatások csökkentését szolgálják;
- területi kiterjedése alapján a település igazgatási területének elenyészően kis részét érinti a módosítás.
- a tervezéssel érintett településrész ivóvízbázis hidrogeológiai védőövezetét, országosan védett természeti területet, Natura 2000 területet nem érint. Nem érint továbbá helyi természetvédelmi területet sem.

Mindezeket figyelembe véve megállapítható, hogy a tervezett módosítás jelentős környezeti hatással nem jár, ezért a környezeti értékelés elkészítése nem szükséges.

A tervezett módosításhoz tartozó környezethasználat nem tartozik a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet hatálya alá.

Közművesítési javaslat:

A tervezett módosítások a város belterületén, beépítésre szánt területet érintenek, ezért a közművesítésben változás nem történik. A hatályos terv közművesítésre vonatkozó alátámasztó munkarészének módosítására, kiegészítésére nem volt szükség.

Hírközlés:

A tervezési területeken történő módosítás a hírközlési hálózatot nem érintik.

Régészet, örökségvédelem:

A tervezett 1. számú módosítás tervezési területe érint régészeti területet. A tervezett változtatás (szabályozási vonal törlése) a régészeti területre kedvezőtlen hatást nem gyakorol. A változtatások egyebekben régészeti területeket, illetve műemléki védelem alatt álló ingatlanokat nem érintenek.

A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás (számítás)

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény terv készítésekor hatályos állapota szerint az ország szerkezeti terve Gárdony várost települési térséggel, mezőgazdasági, és vízgazdálkodási térséggel érinti.

Fejér megye Területrendezési tervét 1/2009.(II.13.) számú rendeletével fogadta el a megyei önkormányzat. A megye szerkezeti terve szerint Gárdony települési térséggel, mezőgazdasági, erdőgazdasági és vízgazdálkodási térséggel érintett.

A településrendezési tervek készítésére az OTrT fő szabályai a következők:

Az OTrT 6. § (2) bekezdése szerint a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

- a) az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;
- b) a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;
- c) a vegyes területfelhasználású térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, erdőterület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület kivételével bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;
- d) a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;
- e) a vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni;
- f) az építmények által igénybe vett térséget az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

(3) Az országos területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályoknak a kiemelt térség vagy a megye területére vetítve, a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási szabályoknak a település közigazgatási területére vetítve kell teljesülniük.

Az OTrT 9.§ (6) bekezdése a településrendezési eszközök készítése során

- a) az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és az egyedi építmények helyét a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,
- b) az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatoknak a település közigazgatási területére vetített hossza legfeljebb $\pm 5\%$ -kal térhet el a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, kivéve, ha a területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat alapján lefolytatott területrendezési hatósági eljárás szerint nagyobb eltérés indokolt.

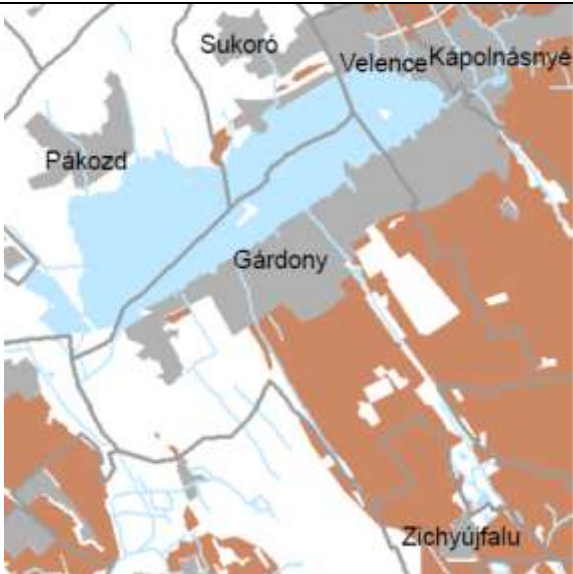
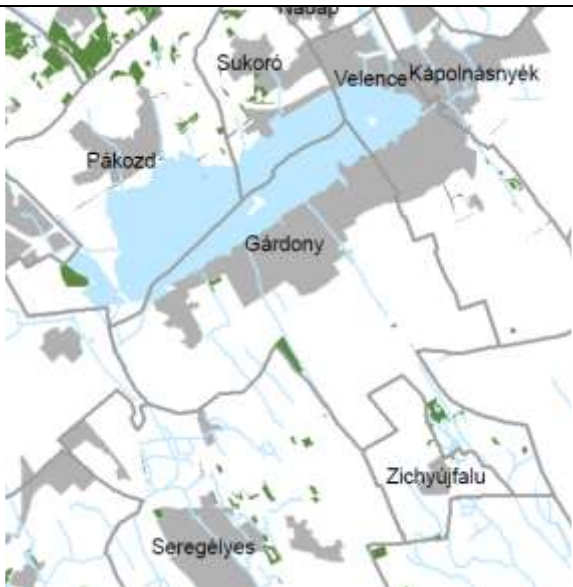
Az OTrT 12/A § (4) bekezdése értelmében a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a 12. § (1) és (2) bekezdésében felsorolt térségi övezetek által érintett területeket az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről szóló kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni.

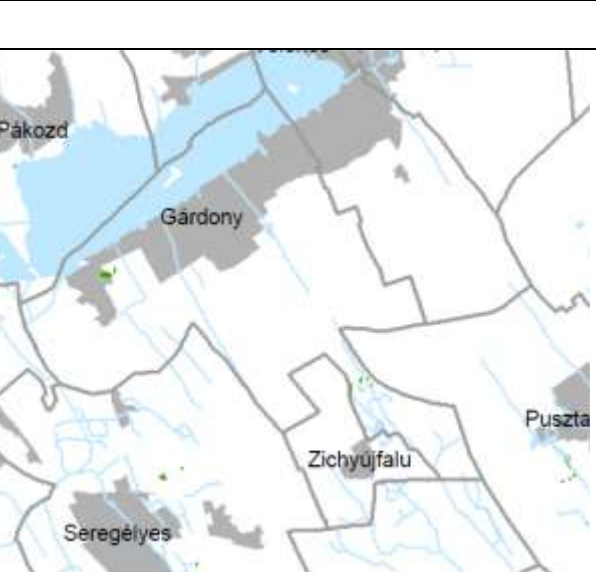
Az OTrT kivágatai	
	Az ország szerkezeti tervének kivágata A tervezési területek települési térséggel érintettek.

Azon országos övezetek, melyek az áll.ig. szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni	
	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete az övezetet a tervezési területek nem érintik.
	Országos vízminőség-védelmi terület övezete a tervezési terület érintett az övezettel. Az OTrT előírásainak megfelelően a hatályos terv szerint is beépítésre szánt tervezési terület közművesítettségi előírásai megfelelnek az övezet előírásainak. Az övezet lehatárolása a hatályos terv teljes felülvizsgálata során végezhető el.
	Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete Az övezet területét az államigazgatási szerv előzetes véleménye alapján kell lehatárolni. Jelen módosításnak tájképvédelmi hatása nincs, az OTrT kivágot szerint a tervezési területek az övezettel nem érintettek.

Az OTrT 7. § (1) bekezdése értelmében az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.

A tervezési területek nem érintenek olyan területet, melyek az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülnek.

FmTrT kivágatai	
	Fejér megye szerkezeti tervének kivágata
	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete az övezetet a tervezési területek nem érintik.
	Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete: az övezetet a tervezési területek nem érintik.

	Magterület, ökológiai folyosó, puffer terület övezete az övezetet a tervezési területek nem érintik.
	Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete az övezetet a tervezési területek nem érintik.

Összességében megállapítható, hogy a településszerkezeti terv módosítás a felsőbbrendű területrendezési tervekkel nem ellentétes, az OTrT és a FmTrT előírásainak megfelel.

Székesfehérvár, 2016. július



Ertl Antal
településtervező