	Fehér VÁRtervező KFT.	800 Székesfehérvár, Rába utca 22. tel.: +36 70/385 0133 email: ertlantal@t-online.hu
---	------------------------------	---



GÁRDONY

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

GÁRDONY KÖZPONT, AGÁRD ALKÖZPONT ÉS A FÉLSZIGET TERÜLETÉT ÉRINTŐEN

véleményezési dokumentáció 2016.szeptember

Felelős tervező:
Ertl Antal TT 07-0075
településtervező

TARTALOMJEGYZÉK:

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Határozat-tervezet a településszerkezeti terv módosításáról

Településszerkezeti módosító tervlapok

HÉSZ rendelet módosítás

Szabályozási tervlap fedvényei

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Környezeti értékelés

ALÁÍRÓLAP:

Ertl Antal
településtervező TT 07-0075



Bodó Beáta
településtervező TT 07-368



Vojtek Tímea.
tájépítésmérnök K 07-0366, TK 07 – 0366



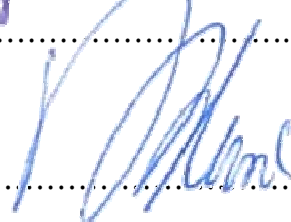
Közlekedési munkarész:
Polányi Péter
Útépítő mérnök
Kamarai azonosító: Tkö 07-0239, 07-51715



Környezetvédelmi munkarész
Juglans Nigra Mérnöki Iroda Kft.
Enyedi-Egyed Szilvia
Okl. építőmérnök, térinformatikai szakmérnök
Szakértői szám: SZÉM-03/07-0671, SZKV/07-0671

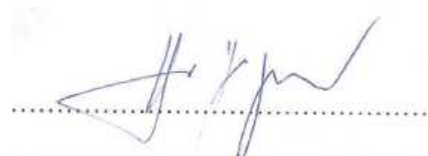


Diószegi András
Okl. építőmérnök
Környezetirányítási és környezetvéd. szakértő: SZKV-729/2010



Közmű munkarész:

Fehérvári Víziterv Kft
Horváth Gyula Víziközmű
Vezető tervező VZ-T/07-0226



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:

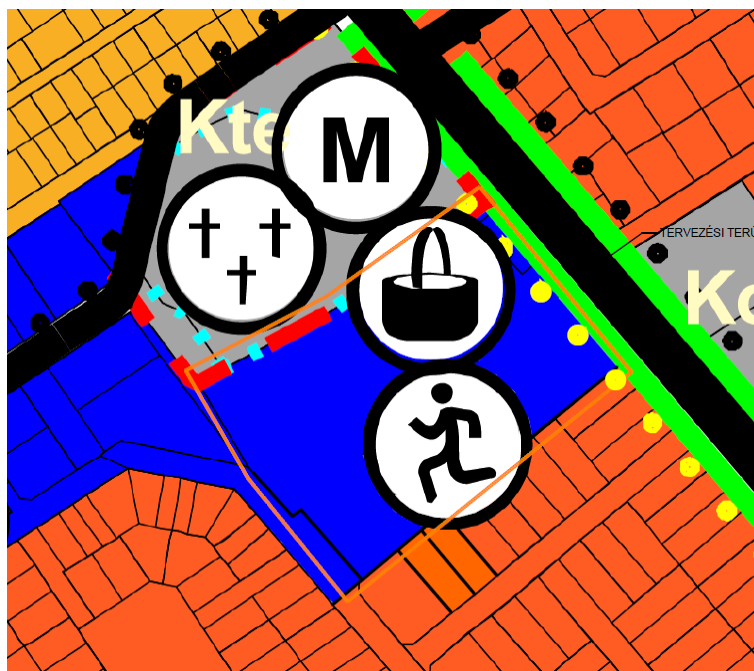
Gárdony Város Önkormányzata által **5/2009. (I. 27.) számú** határozattal jóváhagyott Gárdony Város településszerkezeti terv normatartalma a tervezési területek tekintetében jelen határozat mellékletét képező TSZT/M4 és TSZT/M5 jelű fedvénylap szerint módosul.

E határozat az elfogadást követő 15. napon lép hatályba.

Tóth István
polgármester

Kovácsné dr. Bozsoki Kornélia
jegyző

1. számú melléklet: A településszerkezeti terv TSZT/M4 rajzszámú fedvényterve (2. számú módosítás)



2. számú melléklet: A településszerkezeti terv TSZT/M5 rajzszámú fedvényterve (3. számú módosítás)



**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 az alábbi rendelkezéssel kerül kiegészítésre:

„(3) A Rendelet mellékletét képező 2.3/3; 5.1/1; 5.1/2; 5.1/3; 7.2/1; 7.2/3; tervlapok helyébe a jelen rendelet mellékletét képező 2.3/3/M; 5.1/1/M; 5.1/2/M; 5.1/3/M; 7.2/1/M; 7.2/3/M jelű módosított tervlapok kerülnek.”

2.§ a R.32 § (2) bekezdés c) pontja hatályát veszti

3.§. A R. 36. § (5) és (14) b) pontja bekezdése hatályát veszti.

4.§. A R. 36. § (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(6) A településkép szempontjából érzékeny alábbi területeken a környezetbe illesztés és az egységes építészeti arculat megteremtése érdekében az építési engedélyezési tervhez az összefüggő területet bemutató színes látványtervet kell csatolni:

- A Velencei-tó partján lévő nagyüdülők, üdülőtelepek összefüggő területein
- Gárdony város központjának területén, a Posta utcától a MOL kútig a Szabadság utca, Rózsa Ferenc utca és Bóné Kálmán utca által határolt területen
- Az Agárdi Termálfürdő területén, valamint a környékén található új településközpont vegyes- és lakóterületen
- A Gárdonyi Félsgiget területén.

5.§. A R. 36. § (10) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(10) Szabadon álló beépítésnél az oldalkert az építménymagasság fele, de min. 3 m kell legyen. Oldalhatáron álló beépítés esetén a szomszédos két épület között min. az építménymagasságot meg kell tartani. Hátsókert mérete vagy a szabályozási terven van köttázva, vagy min. 6 m, vagy a telek-tömbben kialakult állapotnak megfelelő. Saroktelkek esetében az oldalkert és a hátsókert 0 m is lehet. Magánútról nyíló építési telkek esetében az előkert 0 m is lehet.”

6.§. A R. 36. § (16)-(17) bekezdései helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„(16) Összetartozó városrészek, tömbök esetében, közterületen és közterület számára átadott magánterületen egységesen kiválasztott, vagy megtervezett utcabútorokat, világítótesteket, információs táblákat kell alkalmazni.

(17) Összetartozó városrészek, tömbök esetében, közterületen és közterület számára átadott magánterületen egységesen kiválasztott burkolatok alkalmazhatók.”

7.§. A R. 36. § (29) bekezdésében a **„telekméretek** (telekterületek és telekszélességek, telekmélységek) táblázat helyébe az alábbi táblázat lép:

	Legkisebb telek-	Legkisebb telek-	Legkisebb telekszélesség (m)				
			vegyes	szabadon	oldalhat.	Ikre s	zárt sorú
Kód	terület	mélység	(telepszerű)	álló	álló		félíg zárt s.
	(m ²)	(m)	1.	2.	3.	4.	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			

8.§. A R. 46. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(3) városközpontban úszótelken álló, telepszerű épületek sajátos építési előírásai

a) A városközpontban úszótelken álló, telepszerű épületeket elvi tömbtelkekkel kell figyelembe venni és az átalakítások során a tömbtelket kell egy teleknek tekinteni. A szabályozási előírások a tömbtelkekre érvényesek. Ilyen elvi tömbtelken áll:

- a 2369/1, 2369/2, 2369/3 hrsz.-ú lakóépület,
- a 1846/1, 1846/3, 1846/4 hrsz.-ú lakóépület,
- a 1846/6 és a 1837/1 hrsz.-ú lakóépület.

9.§ a R. 46. § (11) bekezdés c) pontja valamint a 46. § (45) bekezdés a) pontja hatályát veszti.

10. § A R. 46. § (25) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„(25) Gárdony Városcsopont, Szabadság út (7. sz. főközlekedési út) – Posta utca – Bóné Kálmán utca – 2444/49 hrsz-ú közterületből kialakuló új utca által körülhatárolt területének sajátos építési előírásai

a) A városcsopont területére az engedélyezési terveket az építészeti és környezeti összhangot bemutató látványtervvel kell kiegészíteni.

b) A 36. § (11) bekezdésében a saroktelkekre rögzített beépíthetőség-növelés (+5%) lehetősége a városcsopont területére nem alkalmazható.

c) A központ területen természetes anyagokat (pl. kő, téglafa, vakolt felület stb.) kell használni. A központ területén az épületek jellemző színezésénél csak paszellszínek alkalmazhatók.

d) A teljes területen a 36. § (16) és (17) bekezdés szerint egységesen megtervezett vagy egy termékcsaládhoz tartozó világítás, utcabútorok és burkolatok helyezhetők el.

e) A Vt 1-2.8.5.9 jelű építési övezetben a min. zöldfelületi arány – 20%

A Vt 1-2.8.6.9 jelű építési övezetben a min. zöldfelületi arány – 10%

A Vt 1-2.9.5.9 jelű építési övezetben a min. zöldfelületi arány – 15%

A Vt 1-2.8.6.9 jelű építési övezetben a min. zöldfelületi arány – 15%

A Vt 1-5.8.5.6 jelű építési övezetben a min. zöldfelületi arány – 20%

A Vt 1-5.7.5.5 jelű építési övezetben a min. zöldfelületi arány – 20%

f) Az új központ területén közterületen és magánterületen a 36.§ (18) bekezdés szerint a zöldfelületeket csak kertépítészeti tervek alapján lehet kialakítani. A központ területén, az építési helyen épülő épületek és a parkolókhöz tartozó útterületek kivételével az értékesebb 15cm törzsmérő feletti fák védelméről az építkezések során gondoskodni kell, azokat meg kell őrizni.

g) A területen félig földbe süllyesztett vagy 1 szint mélygarázs kialakítható a talajvízszint figyelembevételével. Parkolóház önállóan nem létesíthető.

h) A Szabadság út melletti kereskedelmi, szolgáltató funkciók esetén az OTÉK szerint szükséges parkolószám max. - 20% eltéréssel állapítható meg. A kialakuló új főtérhez kapcsolódó közösségi funkciók esetén a parkolási igény 50%-át telken belül, 50%-át közterületen kell kialakítani. Az eltéréseket mindkét esetben - a helyi sajátosságok figyelembevételével készült vizsgálatok alapján - önkormányzati parkolási rendelettel kell megállapítani.

i) A teljes területen felszíni vízelvezetést meg kell oldani.

j) A parkolók területéről lefolyásra kerülő, szennyezésnek kitett csapadékvizet méretezett környezetvédelmi műtárgy (olaj-iszapfogó) közbeiktatásával kell a befogadóba vezetni.

k) A csapadékvíz elvezetést a Bóné Kálmán és a Szabadság utcai befogadó magassági viszonyainak megfelelően, felszín közeli rácsos folyóka rendszerrel, illetve fedlappos csatornával kell megoldani.

l) A villamos energia ellátó, a közvilágítási és a távközlési hálózatot földkábelként kell megépíteni.

11. § A R. 46. § (42) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„(42) Gárdonyi Fél-sziget területének sajátos építési előírásai

A. Általános előírások

a. A szabályozási terven jelölt parti sétány teljes területe csak közterület számára átadott, megnyitott magánterületként, az önkormányzat számára bejegyzett szolgalmi joggal alakítható ki.

b. A fél-sziget zavartalan közúti megközelítéséhez, a vasutat külön szintben keresztező közúti aluljáró, és annak csatlakozó útjai, járdái, csomópontjai számára helyet kell biztosítani a szabályozási terven jelölt területen.

- c. A területre az építési engedélyezési tervhez fotódokumentációt, utcaképeket, látványtervet, kilátási-rálátási tervet kell készíteni.
- d. A meglévő partfal bármilyen megbontását, átalakítását csak vízjogi engedély alapján szabad megkezdeni.
- e. A Fél-sziget partfalának hátsó koszorú gerendája +210 cm (104,72 Bf.), a legnagyobb vízszint felett 40 cm-re van.
- f. A Fél-sziget belsejében lévő utak, parkolók, épületek a sétány magasságához képest 50-70 cm-re max. +180cm-re (104,42 Bf. magasságig) süllyeszthetők.
- g. -A tereprendezés során 30 m (öblöknél néhol 20 m) szélességű – közhasználatra megnyitott – parti sáv magassága a legnagyobb vízszint (+ 170cm = 104,32 Bf) fölött 50-60 cm magasságban tartandó. A Fél-sziget belső szintje e fölé max. 250 cm-rel emelhető.

B. Az egyes építési övezetekre vonatkozó sajátos előírások:

a) A Vt 4 - 1.7.4.11. jelű építési övezet beépítésének feltételei:

- A beépítés karaktere:..... egyéb karakterű építési övezet
(az építési övezet első számjele: 4).
- A beépítés módja szabadon álló (vegyes-telepszerű)
(az építési övezet második számjele: 1)
- A legkisebb teleknagyság.....min. 1100 m²
(az építési övezet harmadik számjele: 7)
- A telkek max. beépíthetősége:
(az építési övezet negyedik számjele: 4)
max. 30 %, melybe a terepszint alatti, ill. max.1m-re kiemelkedő
zöldtetős létesítmények, teraszok, lemezek nem számítanak bele.
- A legnagyobb építménymagasság: legfeljebb 14,0m lehet
(az építési övezet ötödik számjele: 11)

b) A Vt 4 - 1.7.5.4. jelű építési övezet beépítésének feltételei:

- A beépítés karaktere:..... egyéb karakterű építési övezet
(az építési övezet első számjele: 4).
- A beépítés módja szabadon álló (vegyes-telepszerű)
(az építési övezet második számjele: 1)
- A legkisebb teleknagyság.....min. 1100 m²
(az építési övezet harmadik számjele: 7)
- A telkek max. beépíthetősége:
(az építési övezet negyedik számjele: 5)
max. 40 %, melybe a terepszint alatti, ill. max.1m-re kiemelkedő
zöldtetős létesítmények, teraszok, lemezek nem számítanak bele.
- A legnagyobb építménymagasság: legfeljebb 6,0m lehet
(az építési övezet ötödik számjele: 4)

c) A Vt 4 - 1.7.5.7. jelű építési övezet beépítésének feltételei:

- A beépítés karaktere:..... egyéb karakterű építési övezet
(az építési övezet első számjele: 4).
- A beépítés módja szabadon álló (vegyes-telepszerű)
(az építési övezet második számjele: 1)
- A legkisebb teleknagyság.....min. 1100 m²
(az építési övezet harmadik számjele:)
- A telkek max. beépíthetősége:
(az építési övezet negyedik számjele: 5)

max. 40 %, melybe a terepszint alatti, ill. max.1m-re kiemelkedő
zöldtetős létesítmények, teraszok, lemezek nem számítanak bele.

- A legnagyobb építménymagasság: legfeljebb 9,5 m lehet
(az építési övezet ötödik számjele: 7)

d) A Vt 4 - 1.7.5.5. jelű építési övezet beépítésének feltételei:

- A beépítés karaktere:..... egyéb karakterű építési övezet
(az építési övezet első számjele: 4).

- A beépítés módja szabadon álló (vegyes-telepszerű)
(az építési övezet második számjele: 1)

- A legkisebb teleknagyság.....min. 1100 m²
(az építési övezet harmadik számjele: 7)

- A telkek max. beépíthetősége:
(az építési övezet negyedik számjele: 5)

max. 40 %, melybe a terepszint alatti, ill. max.1m-re kiemelkedő
zöldtetős létesítmények, teraszok, lemezek nem számítanak bele.

- A legnagyobb építménymagasság: legfeljebb 7,0m lehet
(az építési övezet ötödik számjele: 5)

e) A telkek továbboszthatósága:

Új építési telkek meglévő közterületről vagy ennek hiányában közforgalom számára megnyitott magánútról nyílóan jöhetnek létre.

- az építési telek előkertje min. 5,0 m ill. szabályozási terv szerint
- építési telek oldal- és hátsókertje vagy a szabályozási terven köttázott érték/vagy a tényleges építménymagasság fele, de legalább 5,0 m

f) Magánút kialakításának szabályai és minimális telekszélessége:

- A magánút telekalakítással létrejövő telek, melyet az illetékes Földhivatalnál önálló helyrajzi számmal – magánútként – kell bejegyezni.

- A magánút közforgalom számára megnyitott, vagy közforgalom elöl elzárt (pl. sorompós) formában alakítható ki.

-Közforgalom számára megnyitott magánút építésére, forgalomba helyezésére a közlekedési hatóságtól engedélyt kell kérni, kialakítására és forgalomszabályozására a közutakkal azonos előírások érvényesek.

- A belső feltároló magánúthálózat kialakításának minimális méretei:

Terepszinten vezetett út, parkolás és fasor nélkül, vegyes használatú útként

Az elhelyezendő létesítményekhez szükséges sávok szélességi méretei:

- térvilágítás: 1,6 m
- elektromos energiaellátás: 0, m (az előző tételben)
- távközlési közműellátás: 1,4 m
- csapadékcsatornás vízvezetés: 1,5 m (út alatt)
- gáz közmű ellátás: 1,1 m (út alatt)
- szennyvízvezetés: 1,7 m (út alatt)
- vízellátás: 0,7 m

Összesen: 8,0 m

Ebből

a szilárd útburkolat süllyesztett szegéllyel: 4 m

az útpadka 3+1 m= 4 m

szabályozási szélesség min. 8 m

- Amennyiben az út zsákutcs lezárású, és négynél több telket tár fel, akkor az út végén forduló hurkot, vagy ipszilon fordulót kell kialakítani.
- Az útcsatlakozásoknál lévő teleksarkokat 45 fokos ferde levágással kell kialakítani. A levágás befogóinak méretei az út szabályozási szélessége felével legyenek egyenlő.

g) Parkolás:

- Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges személygépkocsik elhelyezési létesítményeit az OTÉK, ill. a helyi parkolási rendelet szerinti módon, és mennyiségben kell biztosítani, melyek megközelítését közterületről, ill. közforgalom számára megnyitott magánterületről, (magánútról) kell lehetővé tenni.

h) A parti sétány kialakításának szabályai, sétány melletti földszinti funkciók:

- A parti sávban min. 30 m-en – a kikötő öblök mellett a szabályozási terv szerint kottázott helyeken min. 20 m-en - belül építmény nem építhető.
- A parti sávban max. 6,00 m széles burkolatú –fasorral kísért sétány építendő ki. A sétányra célforgalmú gépjárművek (mentő, tűzoltó, költöztetés, csomagkirakás), valamint áruszállítás csak idő- és súlykorlátozással engedhetők be. Parkoló a sétányról nem nyitható, személyszállítás a sétányról nem történhet. A parti sávban sportpálya nem létesíthető. A parti sávban a sétányon és az épületek melletti kiülő teraszokon kívül zöldfelületek, pihenő-, kilátó parkok és játszóterek létesíthetők.
- A parti sétány a telkek továbbosztása után is egységes kell legyen.

i) A terület beépítésének egyéb előírásai:

- A sétány melletti közösségi létesítmények sétány felőli földszinti padlószintjét úgy kell megállapítani, hogy egyidejűleg biztosítsa az akadálymentes megközelítést és gátolja a Velencei-tó vizének valamint a csapadékvíz épületbe jutását.
- Az épületek tó felőli (parttal párhuzamos vetületének) megengedett egybefüggő épülethossza max. 30,0 m lehet.
- A sétány felőli beépítés a tó felé oldott, bontott tömeggel (pl. tó felé teraszosan „lelépcsőző” formában) kell megépülni.
- Ha az épületek magas tetősek, akkor a tetőtér beépíthető. A területen csak természetes égetett cserép színű és anyagú, illetve nem fénylő, természetes pala színű, sík felületű korcolt fémlemez fedés alkalmazható.
- A területen lapos tetős épületek is elhelyezhetők. Az F és F+1 szintes lapos tetős épületek esetében a lapostetőn – a rálátás miatt – 20 %-ban zöldfelületeket is kell alkalmazni.
- A sétány felőli beépítés kivételével, az épületek a sétány 105,12 Bf. magasságához képest max. 70 cm mélységig – megfelelő szigetelés alkalmazásával – lesüllyeszthetők (a megfelelő felszíni vízelvezetés és közművesítés figyelembevételével).

j) Zöldfelületek:

A parti sávban csak őshonos, a termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényzet telepíthető.

A területen összefüggő zöldterületi rendszert kell kialakítani.

- A szabályozási terven jelölt 30 m (öblöknél néhol 20 m) szélességű parti sáv közhasználat számára megnyitott terület kell legyen.

A zöldfelület arány az alábbi növénytelepítésekkel csökkenthető. (A kötelező – 1 db fa/150 m² – növénytelepítés a csökkentés mértékébe beszámítható.)

- OTÉK szerinti kétszintes növényállomány telepítése (gyepszintű növényzet + 150 m²-enként 1 db nagy lombkoronájú fa, vagy gyepszintű növényzet + 150 m²-enként 60 db cserje) esetén a csökkentés mértéke 6 % lehet.

- OTÉK szerinti háromszintes növényállomány (gyepszintű növényzet + 150 m²-enként 1 db nagy lombkoronájú fa és 40 db cserje) telepítése esetén a csökkentés mértéke 12 % lehet.

Tetőkertek, lemezek, zöldfelületei az alábbi – OTÉK szerinti – mértékben a zöldfelületekbe beszámíthatók. Tetőkertek, lemezek zöldfelületei vonatkozásában az OTÉK előírásaitól megengedőbb helyi építési előírások alapja az állami főépítész 09-85-2/2009. ügyszámú hozzájáruló nyilatkozata:

Az épített szerkezet feletti termőföld réteg vastagsága	A telepíthető növényállomány szerkezete	A tetőkert összterületéből zöldfelületként számítható rész
20 cm termőréteg	Egyszintes, gyepszinten borítva	25%
20-50 cm termőréteg	Kétszintes, gyepszinten zárt, cserjeszinten részben zárt növényállomány	50%
100 cm-nél vastagabb termőréteg*	Háromszintes, gyp-, és cserje- és lombkoronaszinttel képzett növénytelepítés	75%

a 100 cm-es termőréteg-vastagság a lombos fák telepítéséhez szükséges, ez történhet konténeres (süllyesztett vagy kiemelt) formában is, de a fásítás minimális értéke a tetőkert minden 100 m² –ére 1 db kis/vagy közepes koronát nevelő fa.

A homlokzaton megjelenő takaró (kúszó, omló) növényzet a min. zöldfelület arányba az alábbi mértékben számítható be.

--Termett talajra (min. 2,00 m-enként) ültetett kúszó növényzet által kialakított – az ültetési vonallal és a befuttatott magassággal (max. 4,00 m) meghatározott – befuttatott terület 25 %-a.

--Terasz szegélyre (min. 70 x 50 cm-es termőrétegbe min. 0,50 cm-enként) ültetett kúszó, omló növényzet által – az ültetés vonalával és a növényzet homlokzat takarásának szélességével (max. 1,00 m) meghatározott – zöldfelület 25 %-a.

- A zöldfelület arányba a vízfelületek teljes mértékben beszámíthatók.

- „Zöld”, víz- és légáteresztő burkolatok a zöldfelület arányba nem számíthatók be.

- A sétány mentén csak azonos fajtájú és korú, egy faiskolából származó fák – egyidőben – telepíthetők.

k) Közművek:

- A területéről lefolyásra kerülő csapadékvíz Velencei-tóba történő bekötésénél figyelembe kell venni a Velencei-tó engedélyezett maximális és minimális üzemi vízszintjét.

A max. üzemi vízszint az Agárd-i vízmérce 102,62m.Bf. szintű „0” pontjára vonatkoztatva + 170 cm, (104,32 m.Bf), a minimális üzemi vízszint +130 cm (103,92 m.Bf).

-A tereprendezést és a felszíni vizek elvezetését a fenti szintek figyelembevételével kell megtervezni, majd a terveket a tó kezelését végző illetékes kezelővel engedélyeztetni kell.

- A tó vízszint felső tartományban történő elhelyezkedése esetén a háttér területekre történő visszaduzzasztást - az esetleges elöntések okozta károk megelőzése érdekében - a terület feltöltésével, illetve a csapadékvíz elvezető rendszer felszín közeli vonalvezetésével kell megakadályozni.

- A bevezetendő csapadékvíz minőségének meg kell felelni a Velencei-tóra vonatkozó vízminőség-védelmi előírásoknak, melyet a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság határoz meg.

- A csapadékvíz összegyűjtése és elvezetése folyóka és felszín közeli zárt rendszer kombinációjával történhet.

- A szennyezéssel veszélyeztetett felületekről lefolyásra kerülő csapadékvíz rendszerre kötése előtt méretezett olajfogót kell építeni.

- Minden Velencei-tóba történő csapadékvíz bevezetés előtt méretezett hordalékfogó műtárgyat kell telepíteni.

- A területen belül telepítésre kerülő transzformátor állomások darus gépkocsival történő megközelítését üzemeltető részére mindenkor lehetővé kell tenni.”

12. § 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 építető számára kedvezőbbek a jelen rendelettel elfogadott módosítások, azokat az eljárás során alkalmazni lehet.

Tóth István
polgármester

Kovácsné dr. Bozsoki Kornélia
jegyző

Mellékletek:

- 1. A belterületi szabályozási terv – 5.1/3/M jelű fedvényterve (1. számú módosítás)**
- 2. A belterületi szabályozási terv – 7.2/1/M jelű fedvényterve (2. számú módosítás)**
- 3. A belterületi szabályozási terv – 7.2/3/M jelű fedvényterve (2. számú módosítás)**
- 4. A belterületi szabályozási terv – 5.1/1/M jelű fedvényterve (3. számú módosítás)**
- 5. A belterületi szabályozási terv – 2.3/3/M jelű fedvényterve (3. számú módosítás)**
- 6. A belterületi szabályozási terv – 5.1/2/M jelű fedvényterve (3. számú módosítás)**

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. Gárdony Polgármesteri Hivatal környékének városközponttá alakítása
2. A Gárdony-Agárd Gárdonyi G. u – Csongor utcai lakótelkek – Mikszáth u – a 6472/6 hrsz-ú közterület és a temető által határolt terület városi alközponttá alakítása
3. Gárdony Félsgiget területén az üdülő területfel-használás helyett vegyes területfelhasználás biztosítása.

1. Előzmények

Gárdony Város Önkormányzata a 103/2016. (III.30.), a 104/2016. (III.30.) és a 169/2016. (V.04.) számú határozataival döntött a településszerkezeti terv módosításáról és új helyi építési szabályzat és szabályozási terv készítéséről a három tervezési terület érintően. Az önkormányzat szándéka új Helyi építési szabályzat és szabályozási terv készítése volt, azonban az előzetes véleményezési eljárás során az illetékes állami főépítész felhívta a figyelmet arra, hogy a tervezési területek nem felelnek meg a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 2.§ 2. pontja szerinti „együtt tervezendő területnek”. Az állami főépítész a FE/09/00455-8/2016 számú szakmai véleményében megfontolásra javasolta, hogy a helyi építési szabályzat módosításának eljárása történjen új helyi építési szabályzat alkotása helyett.

Az állami főépítésszel történt személyes egyeztetés alapján az a konszenzus született, hogy a tervezett változtatások a három tervezési területet érintően a hatályos településrendezési eszközök módosításával valósulnak meg.

A terv kidolgozása során az előzetes véleményt kérő levélben ismertetett tervezési helyszínek változatlanok maradtak, azonban a tervezési terület-lehatárolások csekély mértékben változtak, csökkentek.

Az 1. számú módosítás tervezési területe csökkent a Posta utca területével. A hatályos terv szerinti tervezett zöldterület a templom előtt változatlanul marad.

A 2. számú módosítás tervezési területe szintén csökkent, a 6472/4, 6472/5 és a 6472/6 hrsz-ú területeket nem érinti a változtatás, ezen ingatlanok tekintetében a szabályozási terv változatlan marad.

A 3. számú módosításnál az önkormányzat döntése értelmében a tervezett vasút alatti közúti átjáró helybiztosítását továbbra is tartalmazni fogják a településrendezési eszközök.

Fentiek miatt a tervezett módosítások megfelelnek az Eljr. 32. (4) bekezdésében foglaltaknak:

„(4) A településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:

- a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,
- b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja és az legalább 15 új munkahely megteremtését biztosítja,
- c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”

A településrendezési eszközök egyeztetése az Eljr. szerinti egyszerűsített eljárással történik.

A hatályos településrendezési eszközök módosítása során a jelenlegi terv szabályozási rendszerét, jelmagyarázatát kellett figyelembe venni, az övezeti előírások és a kódrendszer szükségszerű alkalmazásával.

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.

Településfejlesztési döntések

Az önkormányzat a változtatásokról határozatokkal döntött.

2. Településrendezési vizsgálat és a módosítások indoklása

1. számú módosítás: Gárdony Polgármesteri Hivatal környékének városközponttá alakítása

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Gárdony város észak-keleti részén a 7. számú főút mellett a településközpontban helyezkedik el. A terület településközponti vegyes területfelhasználású. A területen a hatályos terv is a település igazgatási- és szolgáltatási központját tervezte. Gárdony városközpontjának átépítését tartalmazza a terv (tervezett igazgatási és rendezvényközpont, városközpont) településközpont vegyes terület-felhasználással, környezetbeilleszkedéssel, kisvárosi karakterrel.

A területen jelenleg több településközponti funkció is található.

A terület északi része, a főút közelében rendezett. A tervezési terület közvetlen környezetében élelmiszerbolt, posta, munkaügyi központ és templom található. A területen található épületek

bontását követően telekösszevonással létrejövő ingatlanon intenzív beépítést tervez az önkormányzat, melyre vonatkozóan tanulmányterv készült.

A területfelhasználási egységben és a telektömbben található egyéb településközponti vegyes területfelhasználású ingatlanok a tervezéssel nem érintettek.

Telekszerkezet

A 2381 hrsz-ú ingatlan területe 6801 m². A tervezési területen található még a 2384, 2387 és a 2388 hrsz-ú ingatlan, melyek területe együtt 1848 m². A tervezési területnek része továbbá a 2382 hrsz-ú 597 m² területű ingatlan, mely jelenleg parkoló, a hatályos terv szerint közlekedési terület.

A környezet jellemző telekmérete változatos képet mutat. A területtől nyugatra található tervezett központi vegyes építési övezet telkei között található úszótelek a körülötte levő közterülettel, és egyedi telek is.

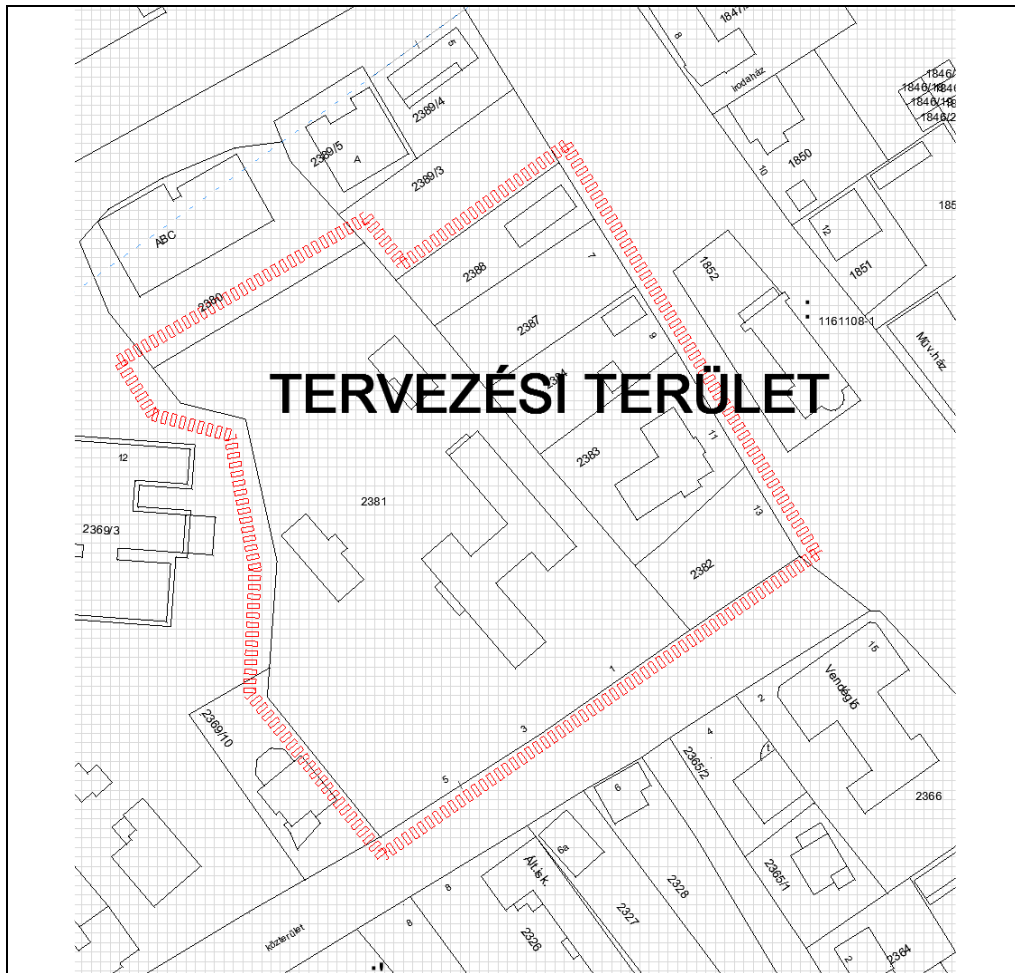
Tulajdonviszonyok

A tervezési területen található ingatlanok egy része már önkormányzati tulajdonú, a 2381 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának rendezése folyamatban van.



Beépítettség vizsgálat

A tervezési területen található telkek jelenleg beépítettek, a meglevő épületek bontandók. A környező területen minden irányban beépítettek az ingatlanok, a beépítettség 25-60 % 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, településközponti vegyes területfelhasználásba sorolja.

A hatályos településszerkezeti terv a terület északi részén kerékpárutat, a déli részen gyalogutat jelöl. A területfelhasználás változatlan marad, ezért a településszerkezeti terv módosítása nem vált szükségessé.

Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület az 1-es jelű, kisvárosias építészeti karakterű településközponti vegyes építési övezetbe tartozik, két építési övezet is érinti a területet.

A Vt 1 – 2.9.2.9 építési övezetben a beépítési mód szabadonálló, a megengedett legkisebb teleknagyság 4000 m², a megengedett legnagyobb beépítettség 15 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 10,5 m.

A Vt 1 – 3.4.5.3 építési övezetben a beépítési mód oldalhatáron álló, a megengedett legkisebb teleknagyság 550 m², a megengedett legnagyobb beépítettség 40 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m. A tervezési terület érintett egy tervezett 19 m széles parkoló terület céljára kiszabályozott területtel.



Hatályos belterületi szabályozási terv

JELMAGYARÁZAT GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK BEL- ÉS KÜLTÉRÜLETÉHEZ

belterületi jel	külsőterületi jel	belterületi jel	külsőterületi jel
I. rendű közlekedési célú közterület		megszüntetési jel	
I. rendű nem közlekedési célú közterület		országos jelentőségű megújuló és tervezett természetvédelmi terület határa	
II. rendű közlekedési célú közterület		helyi/jelenlétű természetvédelmi terület határa	
II. rendű nem közlekedési célú közterület		védőterület, védőterület határa	
magánút		Natura 2000	
vízfolyások és közművezetékek nem közterületre eső védőterülete, valamint telken belüli védőzónák, védőfásítás		ökológiai hálózati	
temetkezési korlátozás (hagyományos temetkezési mód a területen nem engedélyezhető)		természeti terület	
építési hely		műemléki környezet határa	
műemléki épület és telke		regészeti terület határa	
helyileg védett épület és telke		regészeti érdekű terület határa	
közhasználatra átadott magánterület (szolgalmi joggal)		gyalogút	
szabályozási vonal		kerékpárút	
Irányadó (javasolt) telekhatár		vegyes használatú gépjárműút	
építési vonal		szabályozási szélesség, úttengellyel	
Irányadó építési vonal		előkert mérete	
közigazgatási terület határa		megújuló, megtartandó fa, fasor, fás csoport, mezsgyefásítás	
belterület határa		kötelező fásítás	
beépítésre szánt terület határa		közüti csomópont	
építési övezet határa (ha nem esik belterület-, beépítésre szánt terület határára és szabályozási vonalra)		aluljáró	
ököterületi rehabilitáció		I. rendű funkcionális köztér (ha a terület különleges övezetbe esik)	
beépítésmentes, 30m széles part sáv		jelentős közhasználatú parkoló	
beépítésmentes telekterész		elektromos távvezeték 120 kV	
beültetési kötelezettség		nagynyomású gázvezeték	
építési tilalom		középnomású gázvezeték	
kerhasználat beépítés nélkül		termékvezeték	

Vt 4-2.4.8.5

a betű jele és az első szám - I. rendű a további négy szám - II. rendű

Vt 4-2.4.8.5

a betű jel, hogy az építési övezet milyen terület-felhasználási engedélyre esik

Vt 4-2.4.8.5

az első szám jel, hogy a beépítés melyik építészeti karakterre esik

Vt 4-2.4.8.5

a második szám a területnek kötelező beépítési módját jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a harmadik szám a megengedett legkisebb teleknagyságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a negyedik szám a megengedett legnagyobb beépítettségét jelöl

Vt 4-2.4.8.5

az ötödik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a hatodik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a hetedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a nyolcadik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a kilencedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a tizedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a tizenegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a tizenkettedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a tizenharmadik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a tizennegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a tizenötödik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a tizenhatodik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a tizenhetedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a tizennyolcadik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a tizenkilencedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszadik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonekettedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a huszonegyedik szám a megengedett legnagyobb építésmagasságot jelöl

Hatályos belterületi szabályozási terv jelmagyarázata nem változik

A HÉSZ 46. § (25) bekezdése a tervezési területre vonatkozóan különleges előírásokat tartalmaz az alábbiak szerint:

(25) Gárdony Városmagterület, Szabadság út (7. sz. főközlekedési út) – Posta utca – Bóné Kálmán utca – 2444/49 hrsz-ú közterületből kialakuló új utca által körülhatárolt területének sajátos építési előírásai

a) A városmagterület területére az engedélyezési terveket az építészeti és környezeti összhangot bemutató látványtervvel és kertépítészeti tervvel kell kiegészíteni.

b) Az igazgatási és rendezvényközpontra az elvi engedélyben elfogadott építészeti arculathoz a Rózsa Ferenc utca - Szabadság út sarki és a Bóné Kálmán utca melletti új beépítésnek is igazodni kell (tömegarányok, anyaghasználat, tetőforma). Fenti beépítések tömegformálásánál a - kisvárosi hangulatának kialakítása érdekében - 10-15m-ként a homlokzat síkját meg kell bontani, az épületeket tagolni kell.

c) Az új városmagterület minden épületét az építési engedély benyújtása előtt az illetékes főépítésszel véleményeztetni kell.

d)

e) A 36. § (11) bekezdésében a saroktelkekre rögzített beépíthetőség-növelés (+5%) lehetősége a városmagterület területére nem alkalmazható.

f) A Bóné Kálmán utca melletti lakó-kereskedelmi sáv min. 60%-ban a földszinten – utcafronton építhető - közcélokat szolgáló létesítményeket kell kialakítani. Ha a földszinten lakófunkció létesül, a homlokzat síkja a telekhatártól min. 3 m-re indulhat.

g) A teljes területen magastető építéskor a tetőtérben ablakot csak a tetősíkban lehet elhelyezni, kiemelt tetőablak nem alkalmazható.

h) A teljes területen magastető építéskor a tetőforma jellemzően lekonyított lehet, oromfal indokolt esetben a homlokzathossz max. 30%-ban alakítható ki.

- i) A teljes területen magas tetős épületeken a tetőfedés egységes anyagú, mintázatú, terrakotta színű cserép kell legyen
- j) A teljes területen a tető hajlásszöge 30-45° között változhat. Ha a Szabadság út és a 2444/49 hrsz-ú közterületből kialakuló új utca sarkán nagy összefüggő kereskedelmi egység épül, akkor - az utcai és a parkoló felé forduló homlokzatokat kivéve - lapostető is építhető.
- k) A központ területén - j) pontban leírt nagy kereskedelmi egység kivételével - természetes anyagokat (pl. kő, téglafa, vakolt felület stb.) kell használni. A j) pontban leírt nagy kereskedelmi egység Szabadság út és parkoló felőli homlokzatainál törekedni kell a városközpont építészeti koncepciójához illeszkedő megjelenés kialakításához. A központ területén az épületek jellemző színezésénél csak pasztellszínek alkalmazhatók.
- l) A teljes területen a 36. § (16) és (17) bekezdés szerint egységesen megtervezett vagy egy termékcsaládhoz tartozó világítás, utcabútorok helyezhetők el a megvalósulás időpontjától függetlenül.
- m) A Vt 1-2.8.5.9 jelű építési övezetben a min. zöldfelületi arány – 20%
A Vt 1-2.8.6.9 jelű építési övezetben a min. zöldfelületi arány – 10%
A Vt 1-2.9.5.9 jelű építési övezetben a min. zöldfelületi arány – 15%
A Vt 1-2.8.6.9 jelű építési övezetben a min. zöldfelületi arány – 15%
A Vt 1-5.8.5.6 jelű építési övezetben a min. zöldfelületi arány – 20%
A Vt 1-5.7.5.5 jelű építési övezetben a min. zöldfelületi arány – 20%
- n) Az új központ területén közterületen és magánterületen a 36.§ (18) bekezdés szerint a zöldfelületeket csak kertépítészeti tervek alapján lehet kialakítani. A központ területén, az építési helyen épülő épületek és a parkolókhöz tartozó útterületek kivételével az értékesebb 15cm törzsátmérő feletti fák védelméről az építkezések során gondoskodni kell, azokat meg kell őrizni.
- o) A közterületi és telken belüli parkolókat 4 állásonként egy fával kell megszakítani.
- p) A területen félig földbe süllyesztett vagy 1 szint mélygarázs kialakítható a talajvízszint figyelembevételével. Parkolóház önállóan nem létesíthető.
- q) A Szabadság út melletti kereskedelmi, szolgáltató funkciók esetén az OTÉK szerint szükséges parkolószám max. - 20% eltéréssel állapítható meg. A kialakuló új főtérhez kapcsolódó közösségi funkciók (polgármesteri hivatal, rendezvényközpont) esetén a parkolási igény 50%-át telken belül, 50%-át közterületen kell kialakítani. Az eltéréseket mindkét esetben - a helyi sajátosságok figyelembevételével készült vizsgálatok alapján - önkormányzati parkolási rendelettel kell megállapítani.
- r) A teljes területen felszíni vízelvezetést meg kell oldani.
- s) A parkolók területéről lefolyásra kerülő, szennyezésnek kitett csapadékvizet méretezett környezetvédelmi műtárgy (olaj-iszapfogó) közbeiktatásával kell a befogadóba vezetni.
- t) A csapadékvíz elvezetést a Bóné Kálmán és a Szabadság utcai befogadó magassági viszonyainak megfelelően, felszín közeli rácsos folyóka rendszerrel, illetve fedlapos csatornával kell megoldani.
- u) A villamos energia ellátó, a közvilágítási és a távközlési hálózatot földkábelként kell megépíteni.
- v) A külső tűzvíz szükséglet biztosítására a meglévő tűzcsapok mellett, a szükséges számban új, föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.
- w) A föld feletti tűzcsapokat a védeni kívánt létesítménytől max. 100 m. megközelítési távolságra szabad elhelyezni.
- x) A tűzcsapokat egymástól 5,0 m-nél közelebb nem szabad telepíteni.

A változtatások célja és várható hatása:

A Gárdony Város Önkormányzata elhatározta, hogy a Posta utca, Bóné K. utca melletti, frekventált helyen levő területet települési központként hasznosítja. A tervezett hasznosítás bemutatására Turi Attila építész koncepció tervet készített. Az elkészült terv beépítési terv szintű és három dimenziós modell segítségével mutatja be a terület hasznosítási szándékát.

A településrendezési eszközök módosítása a tanulmánytervben foglaltak szerint történik azzal az eltéréssel, hogy a tervezési terület lehatárolása során a templom előtti zöldterület nem változik, a 2382 hrsz-ú közlekedési terület övezete változatlanul marad.

Az elkészült terv alkalmas a létesítendő központ építési paramétereinek meghatározására, építészeti jellemzők bemutatására. A szabályozáshoz szükséges paraméterek megjelenítése is a terv alapján történik. A terület hasznosítására vonatkozóan rugalmas szabályozási paraméterek meghatározását kérte az önkormányzat. A szabályozás módosítása során lehetőséget kell biztosítani a beépítési tervtől eltérő építészeti kialakítás megvalósítására is.

A tervezési területet érintően a szabályozási tervről törlésre kerül az ABC telke mellett tervezett 19 m szabályozási szélességű parkoló terület. A tervezési terület egy építési övezet lesz, ahol a tervezett épületek helyének körülhatárolásával jelöltük ki az építési helyet. Az új Vt 1 – 1.6.5.9 jelű, kisvárosi karakterű építési övezetben a szabadonálló (vegyes telepszerű) a beépítési móddal, legalább telekterület 800 m², a beépítettség legfeljebb 40 %, a legnagyobb építménymagasság 10,5 m lehet.

A 2382 hrsz-ú közlekedési területen a beépítési terven szereplő cukrászda építési helye jelölésre kerül. Az OTÉK 26. § (3) bekezdése értelmében közlekedési területen elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület is. Az OTÉK ide vonatkozó magyarázata szerint építési területen belül elhelyezendő épületek esetében nem kell külön építési telket kialakítani, azonban az építési hely rögzítése a területen fontos.

A HÉSZ előírásai az önkormányzattal egyeztetett módon átdolgozásra kerültek. A 46. § (25) bekezdése szerint a településképre vonatkozó előírásokat töröltük, mert - egyetértve az építésügyi hatóság munkatársaival – álláspontunk szerint szabályozási előírásokkal nem lehet megfelelő építészeti minőséget biztosítani. A szabályozási előírások változtatására több esetben azért volt szükség, mert magasabbrendű jogszabályokban szabályozott előírásokat vagy a hatályos jogszabályokkal ellentétes rendelkezéseket tartalmazott a HÉSZ, de előfordult olyan rendelkezés is, melyekre nem volt felhatalmazása az önkormányzatnak, vagy annak szabályozása a helyi építési szabályzatban nem lehetséges.

A HÉSZ több helyen is tartalmazott előírásokat az egyes építési övezetekben elhelyezendő épületek földszintjén elhelyezendő funkciókra, ezen előírások a HÉSZ teljes szövegéből az önkormányzat kérésére törlésre kerültek.



A Triskell Kft által készített koncepció terv kivonata. A beépítési terv alapján került meghatározásra az építési övezet, valamint az építési hely kijelölése. A Bóné K. utcai területen tervezett zöldterület és a templom előtt tervezett parkoló területének cseréje miatt a településszerkezeti terv változtatása nem vált szükségessé.

2. számú módosítás: a Gárdonyi-Agárd Gárdonyi G. u – Csongor utcai lakótelkek – Mikszáth u – a 6472/6 hrsz-ú közterület és a temető által határolt terület városi alközponttá alakítása

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Gárdony város Agárd település-részén a beépítésre szánt területen, Gárdonyi Géza utca mellett helyezkedik el. A területet a hatályos településszerkezeti terv két területfelhasználásra osztja, településközponti vegyes és különleges sport területként jelöli. Itt működött korábban a városi szolgáltatási telep, jelenleg a telep átköltöztetés folyamatban van, illetve az új tornacsarnok épül a terület Gárdonyi Géza felőli részén. A terület többi része elhanyagolt állapotú, kivételt jelentenek a megtartásra javasolt épületek (orvosi rendelő és műhely) Gárdonyi Géza utca felé eső épületei és területrészei. A terület északkeleti része, a főút közelében rendezett, értékes faállománnyal is rendelkezik. A megtartásra és fejlesztésre javasolt épületek építészeti értéket nem képviselnek, de műszaki szempontból felújításuk, fejlesztésük javasolt. A terület belső magjában bontásra érett épületek és betonozott felületek váltakoznak. A nyugati részen növényzettel benőtt terület található a Mikszáth utcáig. A tervezési területet északról határoló temető rendezett. A telektömbben található egyéb településközponti vegyes területfelhasználású ingatlanok a tervezéssel nem érintettek.

Tulajdonviszonyok, egyéb

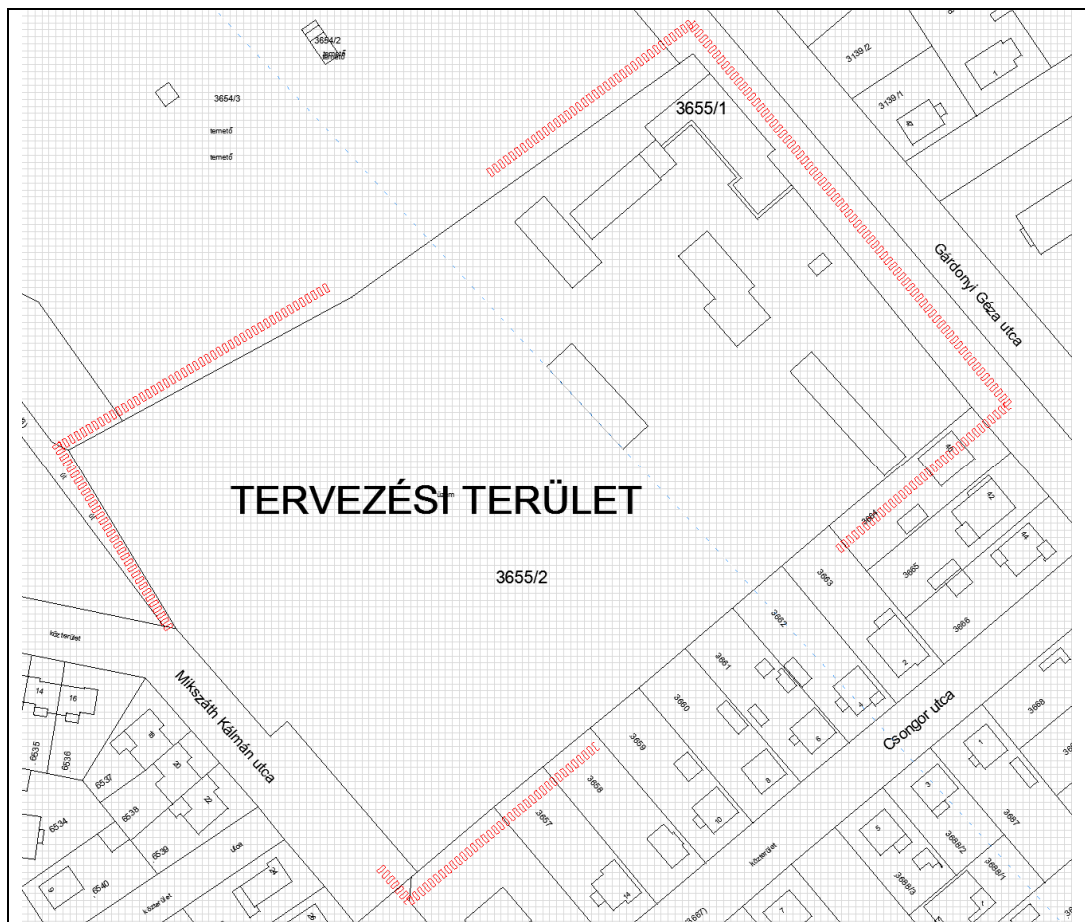
A tervezési területen található 3655/2 és a 3655/1 hrsz-ú ingatlan is önkormányzati tulajdonban van.

A 3655/1 hrsz-ú ingatlan az orvosi rendelő épülete kivett beépített terület.



Beépítettség vizsgálat

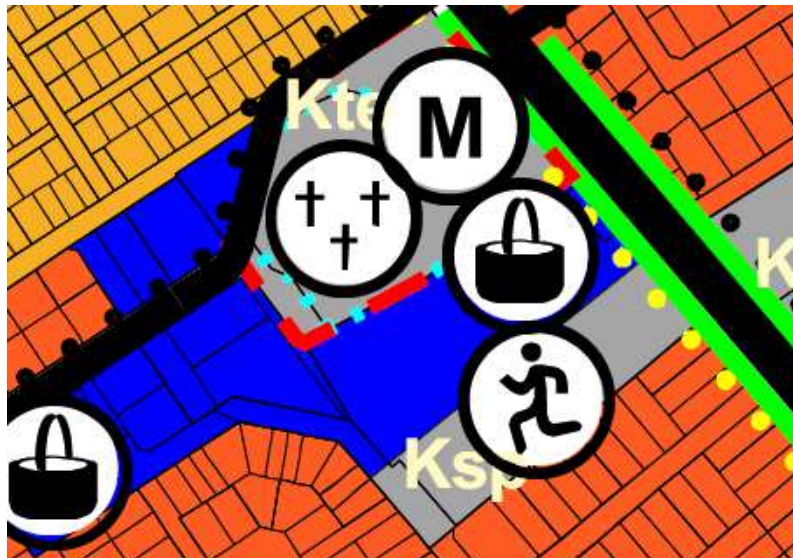
A tervezési területen található 3655/1 hrsz-ú telek beépített. A 3655/2 hrsz-ú ingatlanon található épületek nagy része bontásra javasolt. Megtartandó a volt műhely épület, a barakk jellegű épületek bontandók. Az új tornacsarnok a terület keleti részén épül, a hozzá tartozó parkolók a Gárdonyi utca felől létesülnek, az engedélyezés folyamatban van.



ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata

Településrendezési előírások vizsgálata

Településszerkezeti terv



hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési terület beépítésre szánt különleges sport és településközponti vegyes terület-felhasználásba sorolja.

Annak érdekében, hogy a tervezési terület egységes használata megvalósulhasson a hatályos településszerkezeti terv szerinti különleges sport terület-felhasználás megszűnik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.

Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési területen kötelező szabályozási vonallal jelölt közlekedési terület, négy építési övezet és építési vonallal jelölt építési helyek vannak.

A HÉSZ 46. §-a a tervezési területre vonatkozóan sajátos előírásokat nem tartalmaz.



Hatályos belterületi szabályozási terv

A változtatások célja és várható hatása:

A Gárdonyi Város Önkormányzata elhatározta, hogy a Gárdonyi Géza úti temető alatt működő ipari telepet települési alközpontként hasznosítja. Annak érdekében, hogy a folyamatot elindítsa, szükségesnek látta egy döntés előkészítő műszaki, építészeti dokumentáció elkészítését. A koncepció terv elkészítésével az önkormányzat a Triskell Kft-t bízta meg, a településrendezési eszközök módosítása a tanulmánytervben foglaltak szerint történik. Az elkészült tanulmányterv alkalmas a létesítendő alközpont strukturális, telepítési koncepció meghatározásán túl az építészeti megjelenés, alaphangulat bemutatására, a műszaki mutatók rögzítésére és a szabályozáshoz szükséges paraméterek megjelenítése is a tanulmányterv alapján történik. A tanulmányterv szerint a jelenlegi merev szabályozást a megvalósíthatóság érdekében javasolt megváltoztatni az ütemezhetőség és az előre nem látható gazdasági érdekek befogadása érdekében. A szabályozás módosítása során lehetőséget kell biztosítani a beépítési terv által felvázolt alternatív lehetőségek megvalósítására, beleértve ezek periferiáit (parkolás, zöldterület és közterület kialakítás, beépítési mód, funkció elhelyezés) is.

A tanulmányterv tervezési programjában az önkormányzat az orvosi rendelő és a jelenleg műhelyként használt épületek megtartását és fejlesztését kötötte ki. A Gárdonyi Géza út keleti oldalán lévő Chernel István Általános Iskola, Gimnázium és Alapfokú Művészeti Iskola meghatározó építészeti megjelenésű épületéhez a tervezett beépítés kapcsolódni kíván.

A tanulmányterv több változatban tartalmazza a terület lehetséges hasznosítását, melyek közül az önkormányzat egyetértésével a II. beépítési változat képezi a szabályozás alapját azzal, hogy rugalmas szabályozási előírások meghatározása a cél.

Valamennyi beépítési változatban szerepel a Temető felőli telekhatáron, illetve a Csongor utcai lakótelkek felőli oldalon egy-egy sorházas beépítés, melynek területére kis területű sorházas telkek kialakítását és két szintes épületek telken belüli elhelyezését lehetővé tevő Vt 1-5.1.7.5

építési övezet kijelölése történik. A kisvárosias karakterű építési övezetben zárt sorú a beépítési mód, a kialakítható legkisebb telekterület 180 m², a beépítettség legfeljebb 60 %, a legnagyobb építménymagasság 7,0 m lehet.

A tervezési terület többi része egy építési övezet lesz, ahol a tervezett épületek helyének körülhatárolásával jelöltük ki az építési helyet. A Vt 4 – 1.7.8.7 jelű egyéb karakterű építési övezetben a szabadonálló (vegyes telepszerű) a beépítési mód, a kialakítható legkisebb telekterület 1100 m², a beépítettség legfeljebb 75 %, a legnagyobb építménymagasság 9,5 m lehet.

A terület hasznosítása során az egyedi építési engedélyeknél a magas beépítési % bizonyos funkciók mellett lesz csak kihasználható, mert az OTÉK és a HÉSZ parkolásra és kötelező zöldfelületre vonatkozó szabályai, valamint az épületek telepítésére vonatkozó és egyéb előírások a legtöbb esetben 75 %-nál kisebb beépíthetőséget fognak lehetővé tenni.



A Triskell Kft II. beépítési változata, melynek alapján készült a szabályozás



A Triskell Kft által készített madártávlati kép



A Triskell Kft által készített egyéb javaslatok madártávlati képe

3. számú módosítás: Gárdony Félsgiget területén az üdülő területfel-használás helyett vegyes területfelhasználás biztosítása.

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Gárdony város közigazgatási területén, belterületén, a Velencei-tóba nyúló mesterséges Félsgiget területe.

A hatályos településszerkezeti terv szerint Üdülőházas területbe sorolt a félsgiget teljes területe, a dél-nyugati oldalon található zöldterület (tervezett kilátó) területének kivételével.

A hatályos településszerkezeti terv feltünteti a tervezett vasúti aluljáró tervezett helyét. A területfelhasználás az ingatlan tulajdonosának kezdeményezésére, az önkormányzat döntése értelmében településközponti vegyes területfelhasználásra változik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.

Telekszerkezet

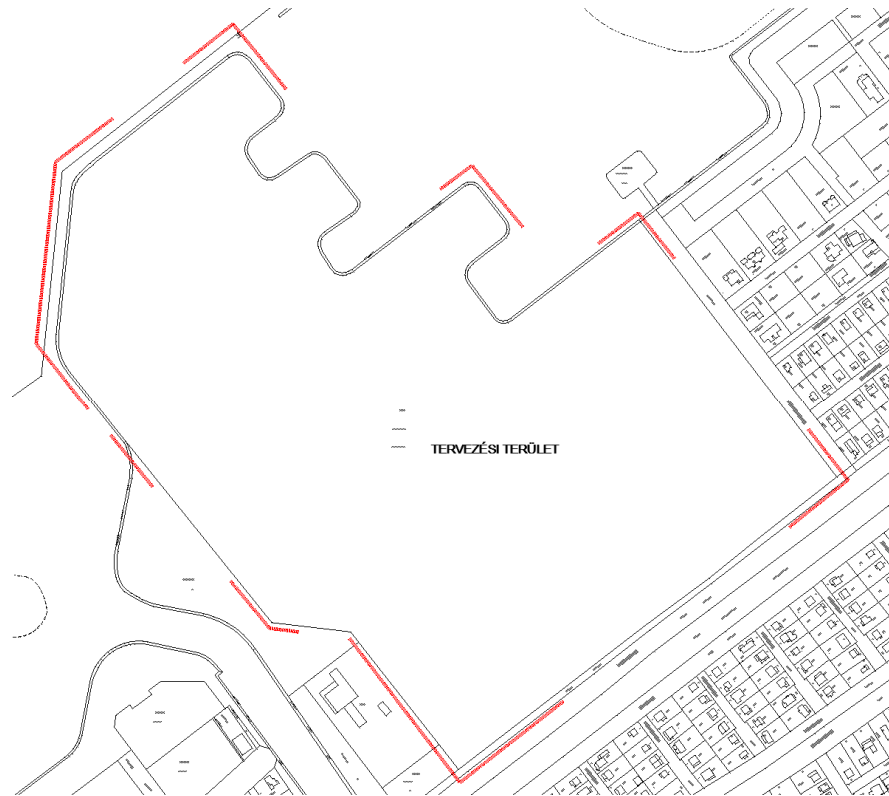
A Félsgiget még beépítetlen része az ingatlan-nyilvántartásban a 6043 hrsz-on szereplő kivett építési terület 24.2771 m² területtel. A Félsgiget nyugati oldalán a csónakkikötő mellett – a tervezési területen kívül – található 6038 hrsz-ú üdülőterület beépített, a 6039 hrsz-ú közterület beépítetlen.



Beépítettség vizsgálat, egyéb

A Félsgiget teljes területe az 1970-es években alakították ki a Velencei-tó feltöltésével. A terület keleti része beépült, illetve beépítése jelenleg is folyik. A környező üdülőházas ingatlanok beépítettsége legfeljebb 20% lehet. A terület feltárása a Keszeg, illetve a Tavirózsa utcákról történik. Tervezési feladat volt a hatályos tervben szereplő vasút alatt átvezetendő közúti aluljáró szükségességének vizsgálata. A terület nagy kiterjedése, a tervezett beépítési terv alapján A

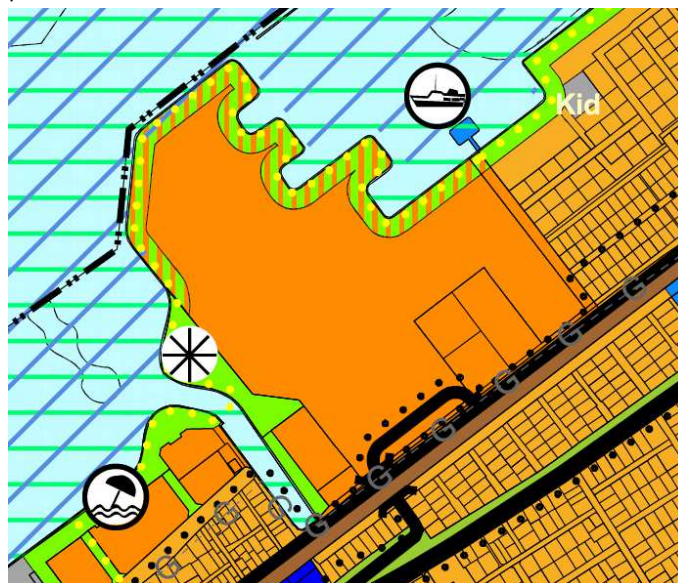
tervezés során az önkormányzattal egyetértve az a konszenzus született, hogy a Fél-sziget zavartalan közúti megközelítéséhez, a vasutat külön szintben keresztező közúti aluljáró, és annak csatlakozó útjai, járdái, csomópontjai számára helyet kell biztosítani a hatályos terv szerint. A külön-szintű megközelítésre szánt terület mindaddig biztosítani kell, amíg a fejlesztési terület forgalmi terhelése állandósult tendenciát nem mutat, és nem alakul ki rendszeresen közlekedési kapacitás zavar, ill. baleseti veszélyhelyzet.



ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata

Településrendezési előírások vizsgálata

Településszerkezeti terv



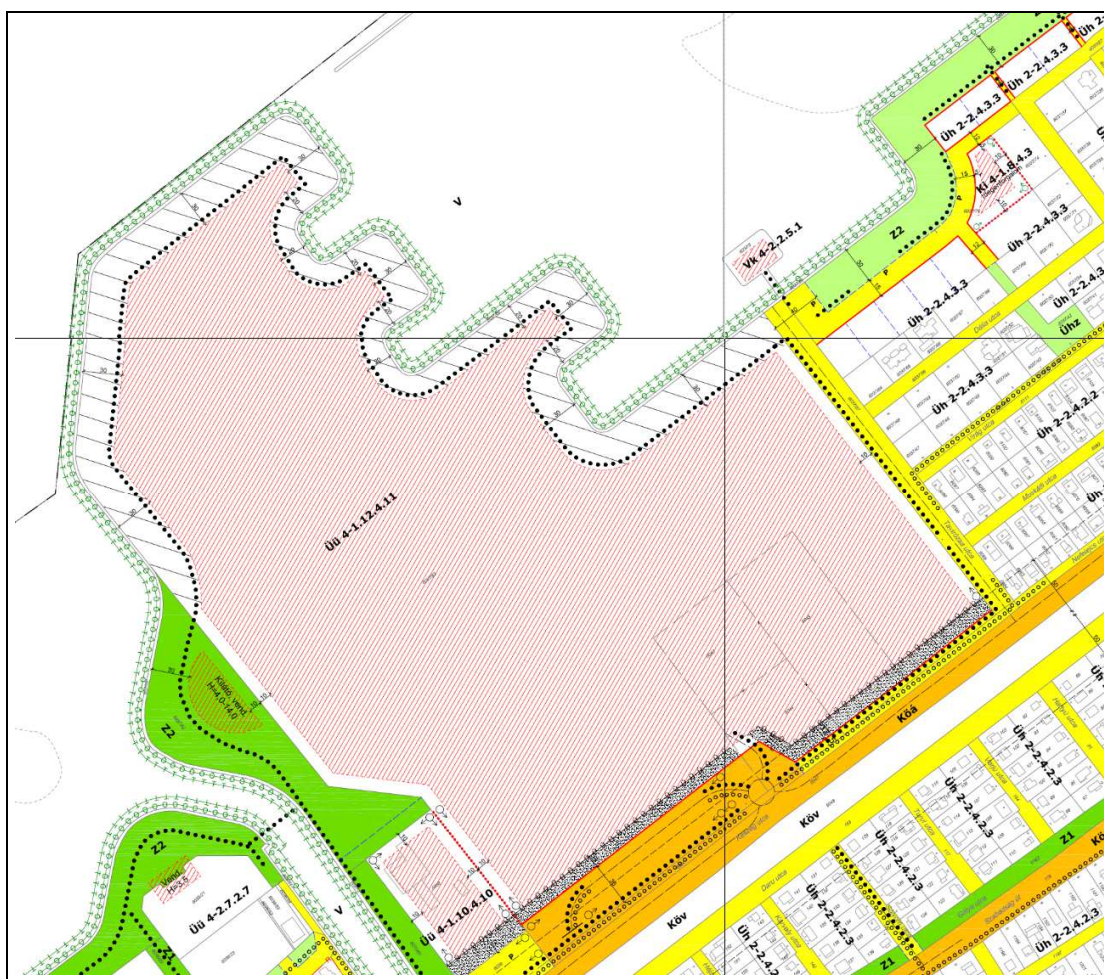
hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet beépítésre szánt üdülőházas területfelhasználásba sorolja. A beruházók kezdeményezésére a területfelhasználás településközponti vegyesre változik.

A hatályos településszerkezeti terv feltünteti a terven a tervezett vasút alatti közúti aluljáró helyét, mely változatlanul marad. A terület a Velencei-tó partja mellett 30 illetve helyenként 20 m széles sávban kettős területfelhasználást (zöldterület és üdülőterület) jelöl. A kettős területfelhasználás jelölése megmarad, a zöldterület mellett településközponti vegyes területfelhasználással. A part melletti területen jelölt gyalogút és a Keszeg utcán, illetve a tervezett aluljáró mellett jelölt kerékpárutat változatlanul marad.

Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv szerint a teljes tervezési terület Üü 4 – 1.12.4.11 jelű építési övezetbe sorolja, ami egyéb építészeti karaktert, szabadonálló (vegyes-telepszerű beépítési módot, minimum 50000 m² területű telket, 30 % megengedett legnagyobb beépítettséget és 14, 0 m építménymagasságot jelent.



Hatályos belterületi szabályozási terv

A HÉSZ 46. § (42) bekezdésében az alábbi különleges előírások szerepelnek a tervezési területre vonatkozóan:

(42)Gárdonyi Fél-sziget területének sajátos építési előírása

Általános előírások

- a) A szabályozási terven jelölt parti sétány teljes területe csak közterület számára átadott, megnyitott magánterületként, az önkormányzat számára bejegyzett szolgalmi joggal alakítható ki.
- b) A Fél-sziget zavartalan közúti megközelítéséhez a szabályozási terven jelölt helyen, a vasutat elválasztott szintben keresztező aluljárót kell építeni. A 7. számú fkl. út és a Vörösmarty utca (aluljáró felé vezető út) csomópontjában az aluljáró kiépítésével egyidőben jelzőlámpás kialakítás szükséges.
- c) A területet keresztező szennyvíz főgyűjtő csatornát a Keszeg utca mellé, közterületre ki kell váltani.
- d) A terület beépítése - általános előírásoknak megfelelően - csak a teljes közművesítéssel valósulhat meg.
- e) A területre az építési engedélyezési tervhez fotódokumentációt, utcaképeket, látványtervet, kilátási-rálátási tervet kell készíteni.
- f) A meglévő partfal bárminemű megbontását, átalakítását csak vízjogi engedély alapján szabad megkezdni.
- g) A Fél-sziget partfalának hátsó koszorú gerendája +210 cm (104,72 Bf.), a legnagyobb vízszint felett 40 cm-re van.
- h) A parti sétány +250 cm-re (105,12 Bf. magasságra) emelhető.
- i) A Fél-sziget belsejében lévő utak, parkolók, épületek a sétány magasságához képest 50-70 cm-re max. +180cm-re (104,42 Bf. magasságig) süllyeszthetők.
- j) A Üü 4-1.12.4.11 jelű ingatlan tulajdonosának – a további tervezési és kivitelezési munkálatok megkezdése előtt - Gárdony város Önkormányzatával Településrendezési Szerződést kell kötnie a kapcsolódó feladatok (pl. parti sétány szolgalmi jog, aluljáró építés, körforgalom, jelzőlámpás csomópont kialakítás, közműkiváltás, kilátó-vendéglátás, gyalogos híd) elvégzésére.
- k) A területen üdülőháza, vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató létesítményre csak akkor adható ki használatbavételi engedély, ha a kapcsolódó létesítmények közül a vasúti aluljáró a hozzá csatlakozó csomópontok elkészültek és azokra a használatba vételi engedély kiadásra került és a parti sétány szolgalmi jog bejegyzése megtörtént.

Az Üü üdülőházas üdülőtérre vonatkozó sajátos előírások:

a) A terület beépíthetősége: Az Üü 4-1.12.4.11 jelű építési övezet beépíthetősége:

- A beépítés karaktere: egyéb karakterű építési övezet
- A beépítés módja: szabadon álló
(az építési övezet első számjele: 4)
- A legkisebb teleknagyság min. 5,0 ha (50.000 m²)
(az építési övezet második számjele: 1)
- A telkek max. beépíthetősége: (az építési övezet harmadik számjele: 12)
- A legnagyobb építménymagasság: (az építési övezet negyedik számjele: 4)
 - max. 30 %, melybe a terepszint alatti, ill. max.1m-re kiemelkedő zöldtetős létesítmények, teraszok, lemezek nem számítanak bele.
- A legnagyobb építménymagasság: (az építési övezet ötödik számjele: 11)
 - az öblökbe benyúló építési helyen max. 4,5m,
 - a Velencei-tó partjától, a közparktól ill. a Tavirózsa és a Keszeg utcai telekhatároktól számított 100m-es sávban jelölt építési helyen max. 12,5m,
 - a Velencei-tó partjától, a közparktól ill. a Tavirózsa és a Keszeg utcai telekhatároktól számított 100m-en túl jelölt építési helyen - max. 14,0m lehet.
- A maximálisan építhető összes szintterület a telek területének max.110%-a lehet.

Az Üü 4 – 1. 10. 4. 10 jelű építési övezet beépíthetősége:

- A beépítés karaktere: egyéb karakterű építési övezet
- (az építési övezet első számjele: 4).
- A beépítés módja: szabadon álló
- (az építési övezet második számjele: 1) (vegyes-telepszerű)
- A legkisebb teleknagyság min. 6000 m²
- (az építési övezet harmadik számjele: 10)
- A telkek max. beépíthetősége:
- (az építési övezet negyedik számjele: 4)
 - max. 30 %, melybe a terepszint alatti, ill. max. 1m-re kiemelkedő zöldtetős létesítmények, teraszok, lemezek nem számítanak bele.
- A legnagyobb építménymagasság: max. 12,5m
- (az építési övezet ötödik számjele: 10)
- A maximálisan építhető összes szintterület a telek területének max.110%-a lehet.

b) A telkek továbbboszthatósága:

- Telek továbbbosztása a 36.§ (14) bekezdés szerint szabályozási terv módosítással lehetséges, melyet a teljes területre kell elvégezni.
- Új építési telkek meglévő közterületről nyílóan vagy ennek hiányában magánút kialakításával jöhetnek létre. Az új építési telkek - közterület hiányában - csak magánút kialakítása után jöhetnek létre az alábbiak szerint.
- A kialakítható építési telek legkisebb területe min. 5,0 ha
- A kialakítható építési telek legkisebb szélesség min. 50,0 m
- Magánútról nyíló építési telek előkertje min. 5,0 m
- Magánútról nyíló építési telek oldal- és hátsókertje
- vagy a szabályozási terven köttázott érték/vagy H/2=min. 7,0 m

c) Magánút kialakításának szabályai és minimális telekszélessége:

- A magánút telekalakítással létrejövő telek, melyet az illetékes Földhivatalnál önálló helyrajzi számmal – magánútként – kell bejegyezni.
- A magánút közforgalom számára megnyitott, vagy közforgalom előtt elzárt (pl. sorompós) formában alakítható ki.
- Közforgalom számára megnyitott magánút építésére, forgalomba helyezésére a közlekedési hatóságtól engedélyt kell kérni, kialakítására és forgalomszabályozására a közutakkal azonos előírások érvényesek.
- Zsákként kialakuló magánút végfordulójának méretei:
 - a forduló belső sugara min. 6,0 m
 - a forduló útszélessége min. 6,0 m
 - a forduló teljes sugara min. 12,0 m
 - a forduló teljes átmérője min. 24,0 m
- A magánút kialakítás minimális telekszélességei:
 - Terepszinten vezetett út, parkolás nélkül, kétoldali fasorral*
 - vegyeshasználatú út esetén min. 10,0 m
 - járdán vezetett gyalogossal min. 14,0 m
 - Terepszinten vezetett út, merőleges parkolással, kétoldali fasorral (4 gépkocsi/1db fa)*
 - egyoldali merőleges parkolással, járdán vezetett gyalogossal min. 20,0 m
 - kétoldali merőleges parkolással, járdán vezetett gyalogossal min. 24,0
 - Terepszint alatt vezetett (a sétány 105,12 Bf. magasságához képest max. 50,0 cm-rel süllyesztett) út, zöldtetővel fedett, az út felől nyitott kétoldali merőleges parkolóval (a megfelelő felszíni vízelvezetés és közművesítés figyelembevételével)*
 - 10 parkoló után 5x5 m-es zöldfelülettel és fával megszakítva min. 18,0 m
 - középső 3m –es zöldsávban 5,0 m-ként

telepített fasorral

min. 26,0 m

d) Parkolás:

- Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsik parkolását a saját telken belül kell megoldani.
- A tulajdonosi közösség tulajdonában lévő magánút melletti parkolók a tulajdoni hányad arányában a telken belüli 100% parkolási igényből levonhatók abban az esetben, ha a használatbavételi engedély kiadásáig telken belül és a magánút melletti parkolók is megvalósulnak.
- A magánterületen helyben nyaralók és az ugyanazon magánterületen helyben szolgáltatók (kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás) kettős parkolási igényének csökkentése érdekében az Önkormányzat külön parkolási rendeletet kell alkosson. A csökkentés mértéke maximum 50% lehet. A parkolási rendeletet alátámasztó, vizsgálati anyag keretében meg kell határozni a területen lévő szolgáltató létesítményeket területen kívülről igénybevevők számát (arányát) és csak ennek a mértéknek megfelelő mennyiségű parkolóhellyel kell a lakóegységek után létesítendő parkolókon felül növelni a parkolók mennyiségét.
- Községi célra – sétány melletti kereskedelem, szolgáltatás stb. kiszolgálására - csak közforgalom számára megnyitott magánút melletti, az üdülőegységekhez szükséges parkolóigénynél felüli parkoló számítható be.
- Parkoló a sétányról nem nyitható.
- A területen kijelölt építési helyen, a vasút melletti sávban max. F+2 szintes fedett zöld- és sporttetős parkolólemez létesíthető. A parkolólemez homlokzatait függőleges homlokzati növényzettel és homlokzat előtti fásítással takarni kell
- A telek/telkek területén a sétány 105,12 Bf. magasságához képest max. 50cm mélységig földbe süllyesztett, 1 parkolósíntes, zöldtetős fedett parkoló a zöldfelületi arány betartása mellett kialakítható (a megfelelő felszíni vízelvezetés és közművesítés figyelembevételével).

e) A parti sétány kialakításának szabályai, sétány melletti földszinti funkciók:

- A parti sávban min. 30m-en – a kikötő öblök mellett a szabályozási terv szerint kottázott helyeken min. 20m-en - belül építmény nem építhető.
- A parti sávban max. 6,00 m széles burkolatú – nagy lombkoronájú fasorokkal kísért sétány építendő ki. A sétányra célforgalmú gépjárművek (mentő, tűzoltó, költöztetés, csomagkirakás), valamint áruszállítás csak idő- és súlykorlátozással engedhetők be. Parkoló a sétányról nem nyitható, személyszállítás a sétányról nem történhet. A parti sávban sportpálya nem létesíthető. A parti sávban a sétányon és az épületek melletti kiülő teraszokon kívül zöldfelületek, pihenő-, kilátó parkok és játszóterek létesíthetők.
- A parti sétány az Üü 4-1.12.4.11 jelű telek továbbosztása után is egységes kell legyen.
- A parti sétány melletti épületek földszintjén közösségi, a sétány felé megnyitott vendéglátó, szolgáltató és kereskedelmi létesítmények építhetők. Földszinten üdülőegység csak a parti sávtól mért további 5,0 m (30,0m+5,0m=35,0m) zöldsáv, valamint a sétánytól elválasztó sövény sor telepítése után létesíthető.

f) A terület beépítése:

- A sétány melletti közösségi létesítmények sétány felőli földszinti padlószintje meg kell egyezzen a sétány szintjével (akadálymentes közlekedés, teraszok).
- Az épületek tő felőli (parttal párhuzamos vetületének) megengedett egybefüggő épülethossza max. 30,0 m lehet. A parti sétány mellett két épület közötti távolság min. 12,5 m kell legyen. A megszakításoknál ablak- erkély nélküli végfal nem létesíthető, a nyíladekokat 3 szintes (fa+cserje+fű) növényzettel kell beültetni.
- A sétány felőli beépítés a tő felé függőleges zöldfelületekkel (erkélyekkel, tetőkerttel stb.) oldott, bontott tömeggel (pl. tő felé teraszosan „lelépcsőző” formában) kell megépülni. A

beépítés elrendezését és építészeti kialakítást a 36.§ (6) bekezdés a) pontja szerint kell bemutatni és véleményeztetni.

- Ha az épületek magas tetősek, akkor a tetőtér beépíthető. Magas tető esetén az egész területen csak egységes anyagú és természetes égetett cserép színéhez hasonló színű tetőfedés alkalmazható. Bitumenes tetőzsinde és fémlemezfedés nem használható. A területen lapos tetős épületek is elhelyezhetők. Az F és F+1 szintes lapos tetős épületek esetében – a rálátás miatt - zöldtetőt kell alkalmazni. A parti sétány melletti beépítés első ütemében dönteni kell a teljes parti terület egységes építészeti arculatnak kialakításáról (tömegformálásról, magastető vagy lapostető használatáról stb.).

- A csónakkikötők közötti földnyelveken csak földszintes, max. 10,5m gerincmagasságú magastetős épületek építhetők. Az épületek időtálló, tájba illő, természetes anyaghasználattal (kő, fa, vakolat és nádfedés, cserép) készülhetnek.

- A sétány felőli beépítés kivételével, az épületek a sétány 105,12 Bf. magasságához képest max. 70 cm mélységig – megfelelő szigetelés alkalmazásával – lesüllyeszthetők (a megfelelő felszíni vízelvezetés és közművesítés figyelembevételével). A pincszinten huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiségek (pl. üdülőegység, stb.) nem alakíthatók ki.

g) Zöldfelületek:

A területre meghatározott viszonylag nagy zöldfelület arány megállapítása és a csökkentés lehetőségének biztosítása a visszamaradó zöldfelületek dús beültetését, az épületek, építmények növényzettel történő takarását, oldását célozzák, melyet a terület Fél-szigeti helyzete, tájképi érzékenysége, hangsúlyos tóparti megjelenése, valamint a magas színvonalú környezet iránti igény indokol. A parti sávban csak őshonos, a termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényzet telepíthető. A területen összefüggő zöldterületi rendszert kell kialakítani, és ezt a kertépítészeti terveken be kell mutatni.

- A szabályozási terven jelölt 30 m (öblöknél néhol 20 m) szélességű parti sáv közhasználat számára megnyitott terület kell legyen, ahol min. 60 % (a csónakkikötő számára használt öblök mellett min. 40%) zöldfelület arány biztosítandó. E zöldfelület a telek min. zöldfelület arányába beszámítható, de a sávban beültetés mellett sem csökkenthető. (E parti sáv beültetései a teljes telek zöldfelület arányának csökkentési lehetőségébe beszámíthatók.)

- A telkeken biztosítandó min. zöldfelület arány 55 % (a lehetséges csökkentések alkalmazásával min 40%), melyre számítottan 150 m² - enként legalább 1 db lombos fa telepítendő. A zöldfelület arány az alábbi növénytelepítésekkel csökkenthető. (A kötelező – 1 db fa/150 m² – növénytelepítés a csökkentés mértékébe beszámítható.)

- OTÉK szerinti kétszintes növényállomány telepítése (gyepszintű növényzet + 150 m² -enként 1 db nagy lombkoronájú fa, vagy gyepszintű növényzet + 150 m² -enként 60 db cserje) esetén a csökkentés mértéke 6 % lehet.

- OTÉK szerinti háromszintes növényállomány (gyepszintű növényzet + 150 m² -enként 1 db nagy lombkoronájú fa és 40 db cserje) telepítése esetén a csökkentés mértéke 12 % lehet.

Tetőkertek, lemezek, zöldfelületei az alábbi – OTÉK szerinti – mértékben a zöldfelületekbe beszámíthatók. Tetőkertek, lemezek zöldfelületei vonatkozásában az OTÉK előírásaitól megengedőbb helyi építési előírások alapja az állami főépítész 09-85-2/2009. ügyszámú hozzájáruló nyilatkozata:

Az épített szerkezet feletti termőföld réteg vastagsága	A telepíthető növényállomány szerkezete	A tetőkert összterületéből zöldfelületként számítható rész
---	---	--

20 cm termőréteg	Egyszintes, gyepszinten borítva	25%
20-50 cm termőréteg	Kétszintes, gyepszinten zárt, cserjeszinten részben zárt növényállomány	50%
100 cm-nél vastagabb termőréteg*	Háromszintes, gye-, és cserje- és lombkoronaszinttel képzett növénytelepítés	75%

** a 100 cm-es termőréteg-vastagság a lombos fák telepítéséhez szükséges, ez történhet konténeres (süllyesztett vagy kiemelt) formában is, de a fásítás minimális értéke a tetőkert minden 100 m² –ére 1 db kis/vagy közepes koronát nevelő fa.*

A homlokzaton megjelenő takaró (kúszó, omló) növényzet a min. zöldfelület arányba az alábbi mértékben számítható be.

- Termett talajra (min. 2,00 m-enként) ültetett kúszó növényzet által kialakított – az ültetési vonallal és a befuttatott magassággal (max. 4,00 m) meghatározott – befuttatott terület 25 %-a.
- Terasz szegélyre (min. 70 x 50 cm-es termőrétegbe min. 0,50 cm- enként) ültetett kúszó, omló növényzet által – az ültetés vonalával és a növényzet homlokzat takarásának szélességével (max. 1,00 m) meghatározott – zöldfelület 25 %-a.
- A zöldfelület arányba a vízfelületek teljes mértékben beszámíthatók.
- „Zöld”, víz- és légáteresztő burkolatok a zöldfelület arányba nem számíthatók be.
- A kötelezően előírt, ill. a zöldfelület csökkentést lehetővé tevő növénytelepítések előnevelt, túlkoros növényzetből – a használatba vételi engedélyezésig - kell megtörténniük. - A sétány mentén csak azonos fajtájú és korú, egy faiskolából származó fák – egyidőben – telepíthetők. A teljes parti sétány kialakítása az első beépítéssel egyidőben kell megvalósuljon.
- A zöldfelületek csak jóváhagyott – az építési engedélyezési dokumentáció részeként elkészülő - kertépítészeti terv alapján építhetők, mely terv a tereprendezési, burkolatépítési, kertberendezési és kiültetési terveken túl, területkimutatási számításokkal kell igazolja a min. zöldfelület arány és a kötelező beültetések érvényesülését. Ha a beépítés ütemezetten történik, az építési előírások területarányosan betartandók és az építési engedélyezési dokumentáció kertépítészeti tervében ezek teljesülését be kell mutatni.
- 50 férőhelyesnél nagyobb parkolók összterületének 20 %-án zöldfelületet kell létesíteni úgy, hogy a parkoló-felületeket legalább 25 m² alapterületű zöldfelületek – növényzások tagolják. E növényzásokban elhelyezett fák a parkolók - a parkolók létesítésének az OTÉK-ban előírt 4 parkoló/1 fa - növénytelepítésbe beszámíthatók.
- A vízfelületre bármilyen létesítmény (kikötő, napozó, lejáró, stb.) csak – bontható, mobil jelleggel és – vízügyi létesítési engedéllyel építhető.
- A tereprendezés során 30 m (öblöknél néhol 20 m) szélességű – közhasználatra megnyitott – parti sáv magassága a legnagyobb vízszint (+ 170cm = 104,32 Bf) fölött 50-60 cm magasságban tartandó. A Fél-sziget belső szintje e fölé max. 250 cm-rel emelhető. - A területre feltöltéshez csak – igazoltan – szennyezésmentes talaj használható, törmelék, inert hulladék a területre nem szállítható.
- Hulladék összegyűjtése csak a környezetszennyezést kizáró módon, telken belül és zárt térben történhet. Elszállítását a város intézményes hulladék-elszállítási rendszerében kell megoldani. A területen hulladék, törmelék még átmenetileg sem tárolható.
- A tereprendezés és építkezés során a levegő szennyezése (kiporzás) felületkezeléssel, takarással megakadályozandó.
- Talaj, talajvíz szennyezés veszélyét hordozó tevékenység, tárolás, stb. csak burkolt felületen végezhető.

h) Közművek:

- A területről lefolyásra kerülő csapadékvíz Velencei-tóba történő bekötésénél figyelembe kell venni a Velencei-tó engedélyezett maximális és minimális üzemi vízszintjét. A max. üzemi vízszint az Agárd-i vízmérce 102,62m.Bf. szintű „0” pontjára vonatkoztatva + 170 cm, (104,32 m.Bf), a minimális üzemi vízszint +130 cm (103,92 m.Bf).
- A tereprendezést és a felszíni vizek elvezetését a fenti szintek figyelembevételével kell megtervezni, majd a terveket a tó kezelését végző illetékes 30 kezelővel engedélyeztetni kell.
- A tó vízszint felső tartományban történő elhelyezkedése esetén a háttér területekre történő visszaduzzasztást - az esetleges elöntések okozta károk megelőzése érdekében - a terület feltöltésével, illetve a csapadékvíz elvezető rendszer felszín közeli vonalvezetésével kell megakadályozni.
- A bevezetendő csapadékvíz minőségének meg kell felelni a Velencei-tóra vonatkozó vízminőség-védelmi előírásoknak, melyet a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság határoz meg.
- A csapadékvíz összegyűjtése és elvezetése folyóka és felszín közeli zárt rendszer kombinációjával történhet.
- A szennyezéssel veszélyeztetett felületekről lefolyásra kerülő csapadékvíz rendszerre kötése előtt méretezett olajfogót kell építeni.
- Minden Velencei-tóba történő csapadékvíz bevezetés előtt méretezett hordalékfogó műtárgyat kell telepíteni.
- A megvalósításra kerülő épületekre használatbavételi engedély, csak a csapadékvíz elvezető hálózat használatbavételi eljárásának befejezését követően adható.
- A területet átszelő 3-0-0-0 jelű szennyvíz főgyűjtő csatornát a Keszeg utca melletti közterületre ki kell váltani.
- A Virág utcán a területre érkező nyomóvezeték az új gravitációs csatorna végaknájához kell csatlakoztatni.
- Az ivóvíz hálózaton telepítendő föld feletti tűzcsapok helyét a beépítés ismeretében az I. fokú tűzvédelmi hatósággal egyeztetni kell.
- A területen belül telepítésre kerülő transzformátor állomások darus gépkocsival történő megközelítését üzemeltető részére mindenkor lehetővé kell tenni - a tervezett elkerülő út 100-100 m széles – a nyomvonal pontosításáig beépítés mentes - helybiztosítási sávja.

A változtatások célja és várható hatása:

A Gárdony Város Önkormányzata a tervezési terület tulajdonosának kezdeményezésére úgy döntött, hogy annak érdekében, hogy a hosszú évek óta beépítetlen terület hasznosítása megkezdődhessen a beruházó javaslata alapján módosítja a településrendezési eszközöket. A beruházó a tervezett hasznosításról készített egy telepítési tanulmánytervet. A tanulmányterv nem minden tekintetben felel meg az EljR. szerinti tartalomnak, de arra való tekintettel, hogy a beruházó képviselője és a terveket készítő építész is spanyol állampolgár, az önkormányzat a tervezett hasznosítás bemutatására alkalmasnak találta. A településrendezési eszközök módosítása a tanulmánytervben foglaltak szerint történik. Az elkészült tanulmányterv alapján kerültek meghatározásra a szabályozáshoz szükséges paraméterek, azoktól néhány területet érintően eltér a szabályozási terv.

Az egyik eltérés, hogy a tervezett aluljáró helybiztosítását nem tartalmazza a beépítési terv, azonban az önkormányzat döntése értelmében azt szerepeltetni kell a szabályozási terven.

A másik eltérés, hogy a terület északi oldalán a tó melletti területre befordul az alacsonyabb építménymagasságú övezet.

A szabályozási terv módosítása során követelmény volt, hogy rugalmas szabályozási előírások kerüljenek meghatározásra, lehetőséget biztosítva a településközponti vegyes területen belül alternatív beépítési lehetőségek megvalósítására, beleértve az elhelyezni kívánt épületek funkcióját a funkció szerint szükséges telekméretekkel. A rugalmasság az építménymagasság meghatározása során nem volt követelmény.

Az önkormányzat egyetértett azzal, hogy a beépítési terv képezi a szabályozás alapját azzal, hogy a terület rugalmas hasznosítása lehetővé váljon.

A beépítési változatban nem szereplő tervezett aluljáró közlekedési területét az önkormányzat döntése értelmében közút céljára változatlanul ki kell szabályozni annak érdekében, hogy az aluljáró területének elépítése ne történjen meg. Amennyiben a teljes beépítést követően a közúti közlekedésben nem lesznek fennakadások és bizonyossá válik, hogy nincs szükség az aluljáróra, a későbbiekben a terület beépíthető lesz.

A terület feltárása céljából a beépítési terven jelölt helyen egy 20 m szabályozási szélességű közút került kiszabályozásra. Az egyes építési övezetek erre az útra csatlakozó magánutakkal tárhatók fel. A magánutak kialakításának paraméterei a HÉSZ-ben rögzítésre kerültek.

A területet a szabályozási terv négy építési övezetre osztja.

Az egyes építési övezetek szabályozási előírásainak meghatározásánál figyelembe vettük az OTÉK szabályaiból adódó - a telekterület és az építménymagasság, a parkolók és a kötelező zöldfelület egymással összefüggő - szabályozási mechanizmust is. Ezért, valamint a rugalmas hasznosítási kíváncsálom miatt került meghatározásra szokatlanul kis telekterület mellett magas épületek elhelyezését lehetővé tevő építménymagasság.

A feltáró úttól keletre a nagyobb szállás épületek elhelyezését lehetővé tevő Vt 4 - 1.7.4.11. építési övezet kijelölése történik. Az karakterű építési övezetben szabadonálló (vegyes-telepszerű) a beépítési móddal, legalább 1100 m² területű telkeken, legfeljebb 30 % beépítettséggel helyezhetők el épületek, melyek legnagyobb építménymagasság 14,0 m lehet.

A feltáró úttól nyugatra levő terület Vt 4 - 1.7.5.7 építési övezet lesz, ahol egyéb karakterű építési övezet, a beépítési mód szabadonálló (vegyes telepszerű) a kialakítható legkisebb telekterület 1100 m², a beépíttség legfeljebb 40 %, a legnagyobb építménymagasság 9,5 m lehet.

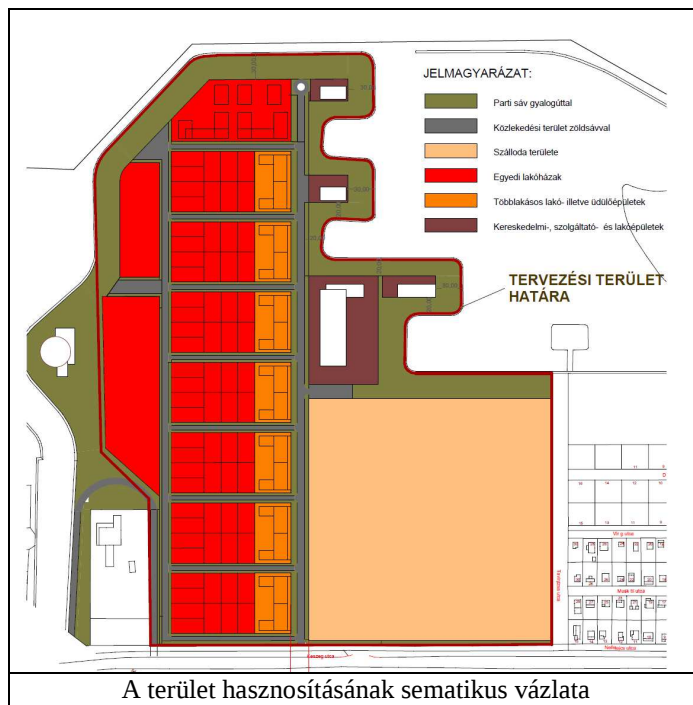
Ettől nyugatabbra, illetve a Félshiget északi részén a Vt 4 - 1.7.5.5 jelű egyéb karakterű építési övezetben szabadonálló (vegyes-telepszerű) a beépítési móddal, legalább 1100 m² területű telkeken, legfeljebb 40 % beépítettséggel helyezhetők el épületek, melyek legnagyobb építménymagassága 7,0 m lehet.

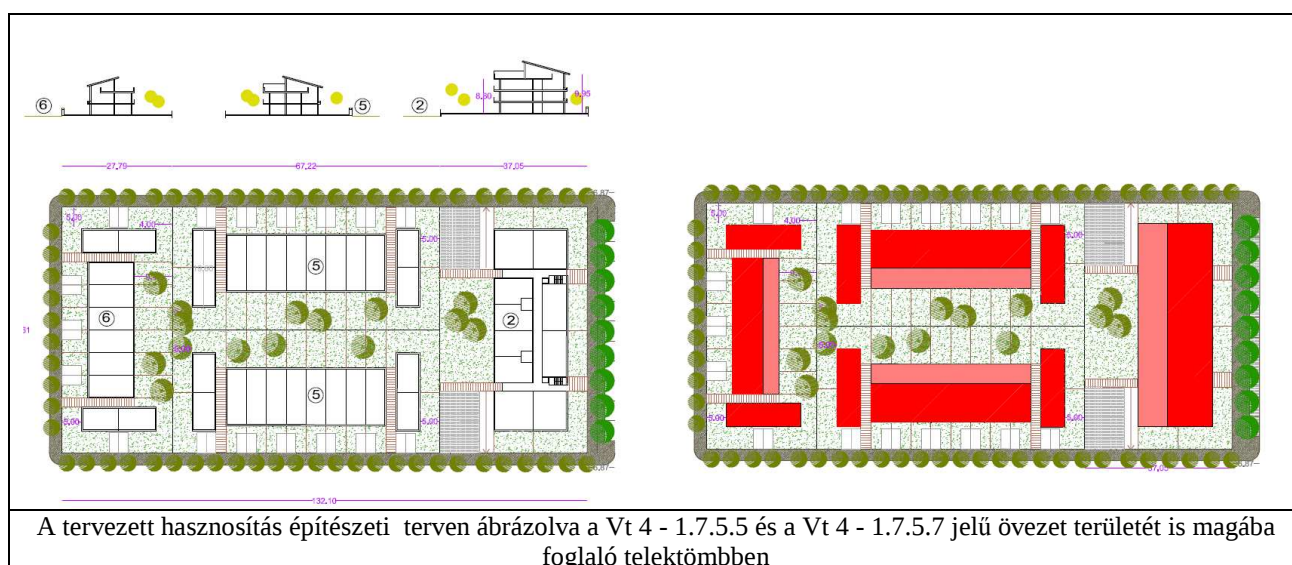
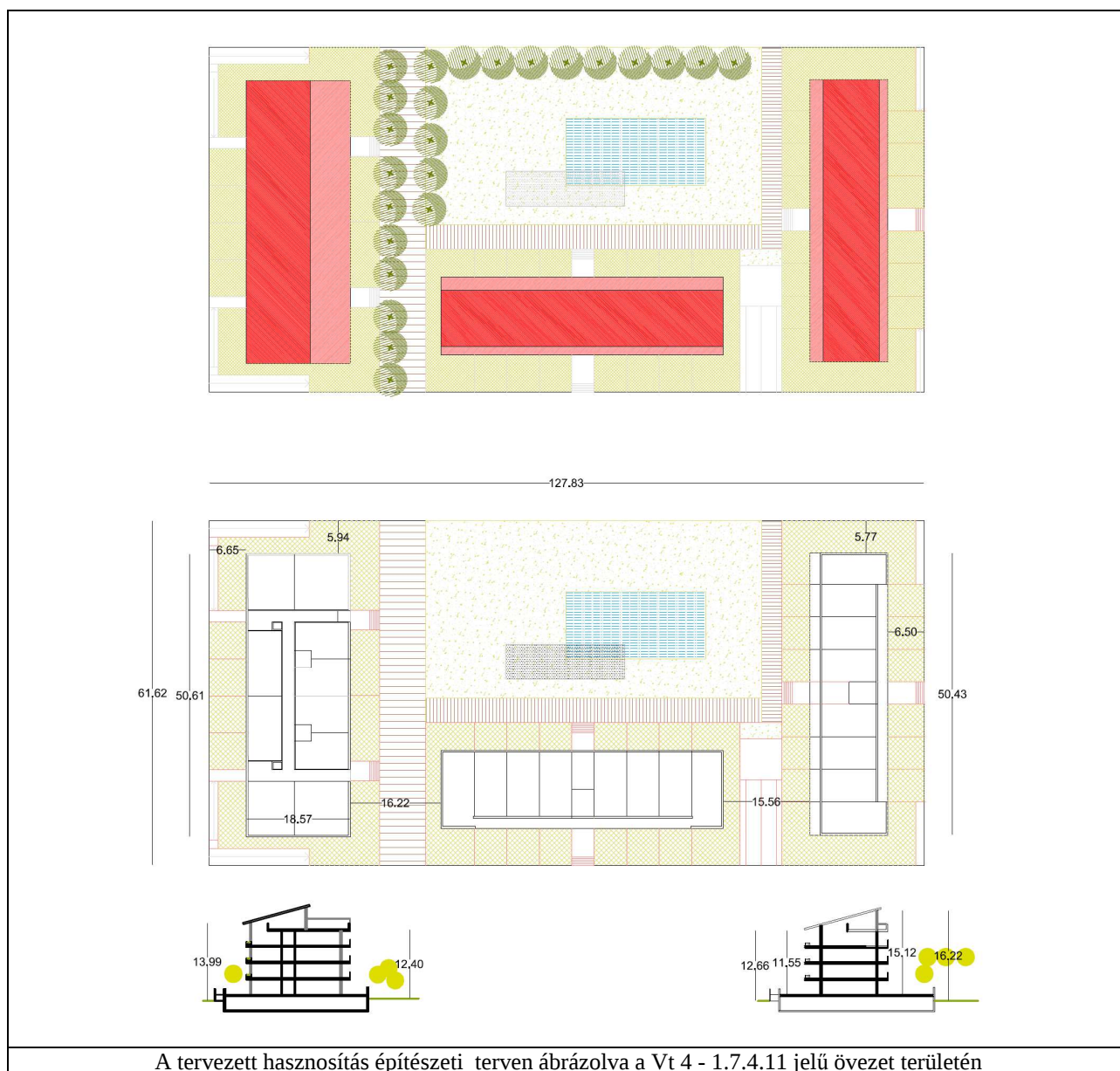
A Félshiget keleti oldalán, az ún. földnyelvek mentén kialakuló Vt 4 - 1.7.5.4. jelű építési övezetben egyedi építési helyek kijelölése történik annak érdekében, hogy a parti sáv 30 (helyenként 20 m-es) területén ne épülhessenek épületek. A szabályozási előírásokban szerepel, hogy a parti sávban épületek nem építhetők, illetve a parti sáv közcélú használatát biztosítani kell.

A terület szabályozási előírásai áttekintve megállapítottuk, hogy az olyan előírásokat is tartalmaz, melyeket vagy más jogszabályok szabályoznak, vagy jogszabállyal ellentétesek, esetleg felhatalmazás nélkül kerültek a hatályos HÉSZ-be. Több esetben túlszabályozás is történt, ezért a HÉSZ 46. § (42) bekezdése helyébe új rendelkezés lép a jóváhagyandó munkarész rendelet-tervezete szerint.

A tervezési terület érinti a 2.3/4/M szelvényszámú szabályozási tervet, azonban annak normatartalma nem változik.

Az alábbiakban bemutatásra kerül a terület tervezett hasznosítását ábrázoló beépítési terv és a területen elhelyezendő épületeket bemutató sematikus építészeti terv.





Egyebekben a hatályos HÉSZ előírásai áttekintettük az építésügyi hatósággal közösen és a jogszabály alkalmazása során felmerült jogbizonytalanságok és nem egyértelmű szabályozások módosítására illetve pontosítására is javaslatot teszünk.

A javaslatok az alábbiak:

- a HÉSZ 46. § (3) bekezdése, ahol a városközpontban úszótelken álló, telepszerű épületek csoportosítása nem megfelelő, ezért azok pontosítása volt szükséges.
- A HÉSZ több helyen (32. § (2) c) pontja, 46. § (11) bekezdés c) pontja valamint a 46. § (45) bekezdés a) pontja) előírásokat tartalmaz arra vonatkozóan, hogy az elhelyezendő épületek földszintjén 80%-ban közösségi funkciókat (vendéglátást, kereskedelmet, szolgáltatást) kell elhelyezni. Ezen rendelkezések gátolják a fejlesztést három tervezési területen és a város más pontjain is, ezért hatályon kívül helyezést javasolunk.
- A HÉSZ 36. §-ában foglalt egyes rendelkezések módosítása illetve pontosítása a három tervezési területen tervezett beépítés megvalósíthatósága miatt vált szükségessé.

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 munkarészeinek 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.

Közlekedési javaslat

1. számú tervezési terület

A terület közlekedési kapcsolatait a Posta utca és a Bóné Kálmán utca adja. A területre elhelyezendő lakó, kereskedelmi, szolgáltatási, ill. közigazgatási szerepű épülethez az OTÉK, ill. a helyi parkolási rendelet szerinti mennyiségű parkolót kell biztosítani, melyek megközelítését is lehetővé kell tenni.

Amennyiben a területre felépíteni tervezett létesítmények parkoló szükségletére nem elegendő a fejlesztési terület peremén elhelyezhető parkoló mennyiség, úgy térszín, ill. az épületek alatti elhelyezés javasolt, melyek közötti megközelíthetőségével is számolni kell.

A terület közösségi közlekedését a közeli vasúti kapcsolat, ill. a 7-es sz. főúton haladó helyközi autóbuszjáratok biztosítják, mely a terület közelében ad kapcsolatot.

2.számú tervezési terület

A terület határoló utcák a 6212 jelű (Szabadegyháza-Agárd) országos közút, azaz a Gárdonyi Géza út, és az önkormányzati Mikszáth Kálmán utca, melyek adják a fejlesztési terület körüli kapcsolatait. Az új kapcsolatok kiépítésénél figyelembe kell venni az útcsatlakozások egymás közti távolsági előírásait.

A tervezett sportcsarnok közúti kapcsolatát, az egy időben lökés-szerűen megjelenő beérkező, ill. a még rövidebb idő alatt egyszerre távozni szándékozó gépjármű forgalom figyelembevételével javasolt kialakítani, méretezni.

A területre elhelyezendő lakó, kereskedelmi, szolgáltatási, ill. közigazgatási szerepű épületekhez az OTÉK, ill. a helyi parkolási rendelet szerinti mennyiségű parkolót kell biztosítani, melyek megközelítését is lehetővé kell tenni. A parkolókat a családi házas ingatlanokhoz a részükre kiosztható telken belül, a sorházakhoz, ill. a kereskedelmi, szolgáltatási, közigazgatási szerepű létesítményekhez pedig az egyben tartandó önkormányzati tömbtelken javasolt kiépíteni. Amennyiben a fejlesztés a belső létesítmények részére külön telek biztosítását igényli, úgy ezen ingatlanok megközelítését egy belső úthálózattal lehet biztosítani, mely lehet vegyes-használatú út, ill. közterület is.

A terület közösségi közlekedését a 7-es sz. főúton, ill. a Gárdonyi Géza úton haladó, helyközi autóbuszjáratok helyi megállóit biztosítják.

3.számú tervezési terület

A Félssziget közúti közlekedéssel a Keszeg utcáról közelíthető meg. A Keszeg utca mellett halad a 30-as számú, Budapest - Murakeresztúr vasútvonal, mely elválasztja a tervezési területet a település központjától és a 7. számú főúttól. A kétvágányú, villamosított vasútvonal felújítása a közelmúltban megtörtént. A vonal az országos és a nemzetközi törzshálózat, egyben az Európai Unió TEN-T átfogó hálózatának része. A vasútvonal menetrendi szerkezete alapvetően ütemes jellegű.

A félssziget zavartalan közúti megközelítése érdekében a hatályos terv tartalmaz egy a vasutat külön szintben keresztező közúti aluljárót. A tervezési feladat volt az aluljáró szükségességének felülvizsgálata. A terület közlekedési rendszerét áttekintve, a fejlesztési elképzelések alapján megállapítható, hogy célszerű a tervezett aluljáró és annak csatlakozó útjai, járdái, csomópontjai számára helyet biztosítani a szabályozási terven jelölt területen. Az aluljáró, és annak csatlakozó közlekedési létesítményei, csomópontjai kiépítése a kezdeti fejlesztéseknek nem feltétele.

A különbszintű megközelítésre szánt területet addig kell biztosítani, amíg a fejlesztési terület forgalmi terhelése állandósult tendenciát mutat, és ekkor sem alakul ki rendszeresen közlekedési kapacitás zavar, ill. baleseti veszélyhelyzet.

Az aluljáró pontos tervezése során a hatályos szabályozási terven sematikus ábrázolt körforgalmi csomópont helye változhat, célszerű azt a 20 m széles feltáró út tengelyében elhelyezni. A hatályos tervben szereplő sematikus ábrázolást (tekintettel arra, hogy az nem kötelező szabályozás elem) nem tartottuk szükségesnek megváltoztatni.

A Félssziget módosított szabályozási terve a terület feltárása céljából kijelöl egy 20 m széles közlekedési területet, melyről az egyes telektömbök és építési telkeket feltáró magánutak fognak nyílni.

A magánutak minimális kialakítása a mellékelt mintakereszt szelvény szerint történhet.

A tervezési területre vonatkozóan a HÉSZ-ben az alábbiakat javaslom szerepeltetni:

-A belső feltáró magánúthálózat kialakításának minimális méretei:

Terepszinten vezetett út, parkolás és fasor nélkül, vegyes használatú útként

Az elhelyezendő létesítményekhez szükséges sávok szélességi méretei:

- térvilágítás: 1,6 m
- elektromos energiaellátás: 0, m (az előző tételben)
- távközlési közműellátás: 1,4 m

- csapadécsatornás vízvezetés: 1,5 m (út alatt)
- gáz közmű ellátás: 1,1 m (út alatt)
- szennyvízvezetés: 1,7 m (út alatt)
- vízellátás: 0,7 m

Összesen: 8,0 m

Ebből

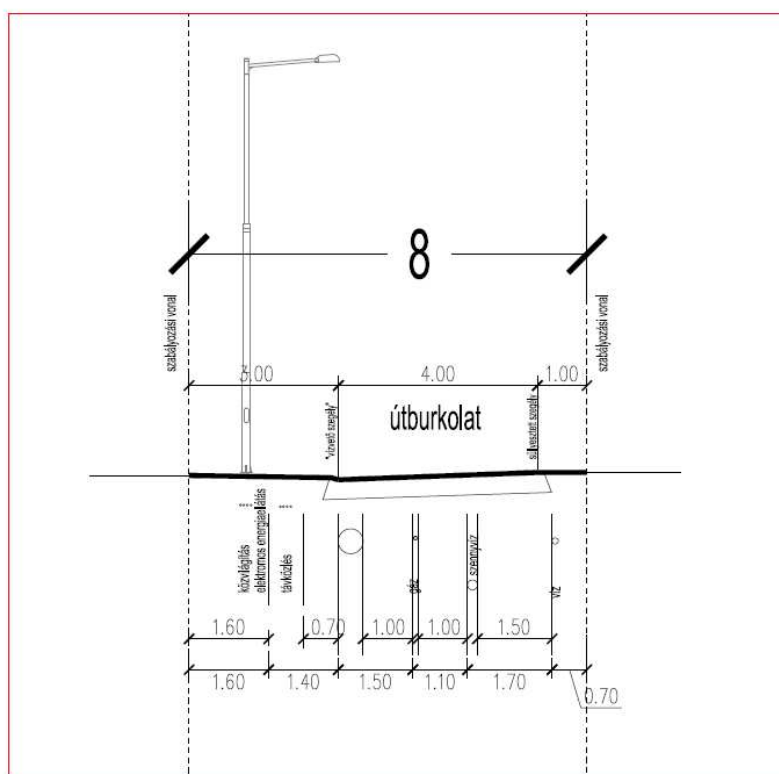
a szilárd útburkolat süllyesztett szegéllyel: 4 m

az útpadka 3+1 m= 4 m

szabályozási szélesség min. 8 m

- Amennyiben az út zsákutcs lezárású, és négynél több telket tár fel, akkor az út végén forduló hurkot, vagy ipszilon fordulót kell kialakítani-

- Az útcsatlakozásoknál lévő teleksarkokat 45 fokos ferde levágással kell kialakítani. A levágás befogóinak méretei az út szabályozási szélessége felével legyen egyenlő.



Környezeti hatások elemzése

A környezetalakítási munkarész az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) korm. rendelet szerint elkészített környezeti értékeléssel együtt, külön fejezetben kerül dokumentálásra.

Közművesítési javaslat:

A tervezett módosítások közül az 1. és 2. jelű módosítás a város belterületén, beépítésre szánt területet érintenek, ezért a hatályos terv, illetve annak alátámasztó munkarészeinek közművesítésre vonatkozó munkarészeinek kiegészítése nem volt szükséges.

A 3. számú terület vízellátását, szennyvízelvezetését és csapadékvíz elvezetését szükséges volt áttekinteni a tervezett beépítés és területfelhasználás változás miatt.

1./ A Félsgzet jelenlegi állapota

A Gárdony területén található Félsgzet jelenleg beépítetlen, feltöltött, a Velencei tó partján védművel kiépített terület, melyen víziközmű ellátás nem épült ki.

Az ivóvízvezeték, a terület délkeleti határán a Keszeg és Tavirózsa utcában épült, és üzemel.

A parti szennyvízelvezető rendszer II sz. átemelőjének nyomócsöve szintén a Virág utcában halad,, majd egy rövid szakaszon benyúlik a fejlesztési terület ÉK-i oldalán.

A nyomócső 3-0-0-0 jelű gravitációs szennyvíz főgyűjtőként folytatódik, a tervezési területet(félsgzet) északkelet-délnyugat irányban átszelve épült ki 3,0-3,5 m mélységben.

A fejlesztési területen belül kiépítésre kerülő szennyvízgyűjtő hálózatokat a tervezés jelenlegi fázisában nem lehet meghatározni, tekintettel arra, hogy **szabályozási terv következő fázisaiban** kerül rögzítésre, hogy a területen milyen beépítések készülnek.

Az épülő szennyvízelvezető hálózatok csatlakoznak majd a meglévő elvezető rendszerhez.

Jelenleg a területen 3.000 – 4.000 fő üdülőházakban, apartmanokban, történő elhelyezését vettük figyelembe.

Következőkben a terület közműellátásának szakági lehetőségeit, javaslatait ismertetjük.

2./ Vízellátás

2.1./ Jelenlegi állapot, a vízmű működése

Gárdony város ivóvízellátása a Velencei – tavi regionális vízellátó rendszer főműveivel együtt, helyenként annak részeként épült ki.

A vízmű üzemeltetője a DRV Zrt. Velencei Üzemvezetősége.

Az érvényes vízjogi üzemeltetési eng. száma: 35700/3044-1/2015 ált.

A városban lévő lakóterületek és üdülő telkek is bekötésre kerültek, az ellátás teljesnek minősíthető.

Regionális vízbázisok:

A regionális vízmű rendszer vízbázisai, engedélyezett vízkivétel

- Ercsi kutak	2.900.000 m ³ /év
- Gárdony Bikavölgyi kutak	540.000 m ³ /év
- Kápolnásnyéki kutak	97.000 m ³ /év

A fentieken kívül néhány településen kiskapacitású kutak is működnek. A rendszerben az elmúlt években néhány településen vízfogyasztási korlátozás volt a nyári időszakokban, ugyanis a Velencei -tavi regionális vízellátó rendszer meglévő vízbázisai tovább nem fejleszthetők.

A biztonságos vízellátás érdekében Velencei tavi vízellátó rendszer vízpótlására 2008 évben kiépült a Rákhegyi Regionális Vízmű rendszerrel összekötést biztosító DN 400 távvezeték a pákozdi elosztóhálózattal, további fejlesztések szükségesek, ahhoz hogy a karsztvíz eljusson a sukorói ellátó főmű rendszeren át Velencéig Gárdonyig.

Így a vízmű rendszer vízbázisai közé a rákhegyi vízakna és víztisztító mű is bekerült.

Az egyes vízbázisokról a vízátvétel a fogyasztásoknak megfelelően szabályozzák (nyári időszakban a fogyasztás lényegesen nagyobb)

Vízfogyasztás:

A fejlesztési területen tervezett beruházás becsült vízfogyasztása:

átlag: 600 - 650 m³/d

csúcs: 1.200 – 1.300 m³/d

Az öntözés és locsolás vízigényét helyben létesítendő kútból kell beszerezni, melyet vízjogi engedély alapján lehet építeni.

Ivóvízhálózat:

Gárdony város vízellátása a regionális vízműrendszer alapvezetékein át, az ahhoz csatlakozó elosztóhálózati vezetékkel történik.

A városi elosztóhálózat egy zónás vízellátó rendszerként került kialakításra.

Vízbekötések száma:

Lakossági 4185 db Közületi 211 db (a fejlesztésekkel folyamatosan változik)

A térségi ellátást a Velencei-tavi Regionális Vízmű biztosítja, melynek üzemeltetője a Dunántúli Regionális Vízművek (DRV) Zrt.

A vízbeszerzés nagyobb része az Ercsi területén lévő vízbázisról történik. A vizet DN 400 távvezetéken keresztül juttatják a Gárdony déli területén lévő 7600 m³-es osztóterfogató medencérendszerbe, melyből a víz a Velencei-tó melletti településeket ellátó hálózatba kerül.

A MÁV vonaltól délkeletre eső településrész és az attól északnyugatra eső parti területsáv közötti hálózati kapcsolat a tervezési területtől délnyugatra, az Ady Endre utca - Rózsa utca vonalában épült vezetéken keresztül történik.

A megtáplált DN150 ac.ny. parti vezeték a Harcsa utca - Pisztráng utca - Sellő utca - Keszeg utca vonalán éri el a tervezési területet, majd a Tavirózsa u. - Virág utca vonalán húzódik Velencei-fürdő irányába.

Nyomásviszonyok szempontjából a terület kedvező helyen fekszik, tekintve, hogy a víztározók túlfolyószintje mintegy 50,0 m-rel magasabban fekszik a tervezési terület terepszintjénél.

Térszíni tároló medencék:

A város vízellátásában az alábbi regionális medencék vesznek részt

Gárdonyi medence össz. térfogat 7.600 m³ túlfolyó 156,8 m Bf

Az elosztóhálózatok a régebben épült szakaszokon acél, acny csőből épült, a fejlesztések, bővítések KM PVC, KPE műanyag csőből készültek.

A város teljes területe (álladó lakosok, üdülők) vízellátása a meglévő hálózaton át biztosított, a régebbi hálózati vezetékek (acél, ac ny.) felújítására, cseréjére kell felkészülni.

Üzemeltetés:

A víztermelő helyekről a kitermelésre kerülő vizet ivóvíz távvezetékek szállítják be a vízellátó egységeken (átemelők ,medencék stb) át az egyes községi, városi elosztóhálózatba ill. a megépült kiegészítő medencékbe.

Gárdony város vízellátása nagyobb részt az ercsi vízbázisról, kisebb részt a kápolnásnyéki kutakból történik.

A területen a 104 – 137 m Bf terep magasságok között elhelyezkedő fogyasztók, a város vízellátása a regionális vízmű alaphálózatáról biztosított.

Az alaphálózat ellennyomó medencéi a gárdonyi (összesen 7.600 m³) valamint a velencei (összesen 850 m³) medencék.

A velencei tó É-i oldal területeinek vízellátása több nyomásövezettel került kialakításra.

A Gárdonyi-Velencei városi főmű rendszereken át kerül ellátásra Sukoró és Nadap község, a regionális rendszer sukorói átemelő telep nyomásfokozó szivattyúival és a kiépített összekötő vezetékekkel.

A távlati tervekben a Pákozdig kiépült rákhegyi regionális rendszerrel összekötő vezeték- rész tovább épül, újabb vezeték lefektetésével a sukorói vízmű (átemelő telep) felé.

A két regionális rendszer összekötésével a Velencei térség vízellátási biztonsága így hosszú távon is megoldásra kerülhet.

Vízbázis oldalról a felmerülő többlet vízigény biztosítására, a további községi fejlesztéseknek nincs akadálya, fejlesztések vízhiány okán nem maradhatnak el.

32.2./ Fejlesztések

A város teljes területe ivóvízelosztó hálótattal rendelkezik, amely üzemeltetője a DRV Zrt. Az elosztóhálózatok zömében körvezetékes kialakításúak, így az egyes belső fejlesztési területek vízellátása a hálózathoz történő csatlakozással ellátható ivóvízzel.

A Keszeg utcai DN 150 ac. vezetékről az átlagos napi vízigény ($v=1,45$ m/sec), kiélégíthető a csúcsigény, tűzivíz igény azonban megfelelő üzemeltetési körülmények mellett nem vételezhető ($v=2,90$ m/sec).

A tervezési területen létesülő épületek vízellátására lapvetően szükség a parti területeken működő vízellátó hálózat megerősítése a kapacitás növelése.

Szüksége kiépíteni a terület ellátásának javítására a VII sz utcában húzódó DN 300 fővezeték-től kiindulva a Kisfaludy és Turul utcákon át keresztezve 7 sz. főutat és a vasút vonalat, egy DN 200 mm-es vezetékkel történő összekötését.

Valamint javasolható a vasút két oldalán húzódó DN150-s vízvezeték hálózat vasút alatti összekötését DN 150 vezetékkel az Ibolya utca vonalában.

A fentiek miatt a továbbtervezés során szükségesnek tartjuk a hálózat hidraulikai felülvizsgálatát és a szükséges hálózati megerősítés (ek) elvégzését.

Az NA200 mm-es KM.PVC. vezeték az átlagos napi vízszükségletet $v=0,75$ m/sec, a csúcsigényt $v=1,65$ m/sec vízsebesség mellett képes szállítani, ami a hálózattal szemben támasztott követelményeknek megfelel.

A fejlesztési területen belül épülő hálózataot a beépítéshez igazodóan, DN 150, DN 200. körvezetékként, az ágvezetékek DN 100 . csövekből építendő

A közterületi hálózatról az egyes területrészek, épületek részére leágazó bekötést a telekhatáron belül építendő aknába kell elhelyezni, a DRV Zrt. által engedélyezett tervek alapján.

Külső tűzivíz ellátás

A külső tűzivíz szükségletet az Országos Tűzrendészeti Szabályzat (OTSz) szerint a vízellátó hálózatra telepített föld feletti tűzcsapokon keresztül kell biztosítani.

A tűzcsapot a védeni kívánt létesítménytől max. 100,0 m megközelítési távolságra kell elhelyezni. Kihasználva a tó adta lehetőségeket (kifogyhatatlan vízforrás) célszerű a tűzivíz vételezési pontot kialakítani, ahonnan a Tűzoltóság esemény esetén a tó vizet felhasználhatja oltásra.

Amennyiben nagyobb létesítmények (szálloda, stb.) épülnek, amelyeknek tűzivíz igénye lényegesen nagyobb mint amelyet a meglévő hálózattól biztosítani lehet, ott az egyes ipari létesítményeknek önálló tűzivíz ellátó rendszert kell kialakítani telken belüli nyílt vagy zárt felszínű tűzivíz tárolókkal.

A részletes beépítési tervek ismeretében lehet a vízellátási adatokat és a műszaki megoldás részleteit pontosítani, minden esetben figyelembe véve a teljes belterület ivóvíz,- és tűzvíz ellátásának szempontjait érdekeit.

3./ Szennyvízelvezetés, csatornázás

3.1./ Jelenlegi állapot

A város és Velencei tó környéki települések szennyvízelvezetésének kiépítése az 1970-es években a regionális elvezető főmű rendszer, és szennyvíztisztító telep (Agárd) kiépítésével kezdődött meg.

Az elvezető főmű rendszerhez (csatornák, átemelők nyomócsövek) fokozatosan csatlakoztak az egyes településeken kiépült gyűjtő csatornák, gravitációsan ill. telepített átemelők és nyomócsövek fokozatos kiépítésével.

A 2006 -2008 években pályázati támogatással kiépült a Velencei tó mellett és a tó vízgyűjtő területén található települések (Velence, Sukoró, Nadap, Pázmánd, Kápolnásnyék, Gárdony és Dinnyés) teljes körű szennyvíz csatornázottsága.

Ezzel a projekttel együtt az agárdi szennyvíztisztító telep is bővítésre került, jelenlegi kapacitása: 12.500 m³/d. A tisztított szennyvíz kivezetése a Dinnyés – Kajtori csatornába történik.

A fejlesztési területet a Virág utca vonalában átszeli a Velencei-tavi Regionális Szennyvízelvezető Rendszer 3-0-0-0 jelű, DN 300 ac., elválasztott rendszerű főgyűjtője, mely a Pisztráng utcán át a gárdonyi strandnál lévő III. sz. átemelőhöz csatlakozik.

Egy rövid szakaszon szintén a területen halad a II. sz. átemelőtől a Virág utcán át haladó DN200 nyomócső a gravitációs csatorna végaknájáig.

A szennyvíz további gravitációs, illetve nyomott vezetékeken keresztül jut az Agárd térségében üzemelő szennyvíztisztító telepre.

A terület beépíthetőségének biztosításár szükséges a meglévő 3-0-0-0 jelű gravitációs szennyvízcsatorna és az abba bekötő DN 200 PVC. nyomóvezeték Keszeg utcára történő kiváltása.

A fejlesztési területéről elvezetésre kerülő többlet szennyvíz **$Q_{sz} = 600,0 \text{ m}^3/\text{d}$** .

A többlet szennyvizet a gravitációs csatorna képes fogadni és továbbvezetni, azonban a továbbtervezés során az elvezető hálózat hidraulikai felülvizsgálatát valamint a többlet szennyvízzel terhelt közbenső átemelők IV. és V. sz. szennyvízátemelők, gépészeti felülvizsgálatát el kell végezni.

3.2./ A fejlesztési területek szennyvízelvezetése

A tervezett csatornahálózat első elemeként meg kell építeni a Tavirózsa utcában a Keszeg utca északnyugati oldalán biztosított közterületen, majd (a tervezett aluljáró miatt) a telekhatár mellett, illetve a közterületeken a nyomóvezetékét, illetve a 3-0-0-0 jelű főgyűjtő gravitációs kiváltó szakaszát, csatlakozva a csónakkikötő alatt átvezető szakasz északkeleti, 101,91 m. Bf. fenékszintű induló aknájához.

Ezt követően a Virág utcai nyomócsövet el kell vágni és át kell kötni az újonnan fektetett NA200 KM.PVC. nyomócsőre, ezáltal a regionális rendszer kiváltása megtörténne tekinthető, a terület e tervek szerint beépíthető.

A területen belüli gravitációs gyűjtő csatornahálózat vízzáró DN300, illetve DN200 . csövekből építendő a szabvány szerinti esésekkel (min 5‰) közötti lejtéssel.

A kiépülő szennyvízgyűjtő hálózatok befogadója a meglévő és átépítésre kerülő 3-0-0-0 jelű

főgyűjtő.

A terület beépítése során a területen belül meglévő de kiváltásra kerülő, régi építésű DN 300 gravitációs csatornát és az NA200 nyomócsövet fel kell bontani, és a megfelelő hulladéklerakóhelyre kell kiszállítani.

A tisztítótelepi többlet kapacitása a fejlesztéshez biztosított.

4./ Csapadékvíz

4.1./ A Velencei-tó vízgyűjtő területének földrajzi elhelyezkedése

A Velencei-tó vízgyűjtőterülete a Dunántúl ÉK-i részén helyezkedik el, a Vértes hegység és a Mezőföld között. Keleten a Váli víz, Nyugaton a Mór-Bodajki vízfolyás vízgyűjtőterülete határolja.

A Velencei hegység a vízgyűjtőt két egymástól elkülönített medencére bontja, a Velenceire és a Zámolyira.

A vízrendszer négy fő részre tagozódik :

▪ Császárvíz,	383,2 km ²
▪ Vereb-Pázmándi vízfolyás,	105,0 km ²
▪ Velencei tó É-i part közvetlen,	45,4 km ²
▪ Velencei tó D-i part közvetlen,	44,1 km ²
A tó vízfelülete mintegy 24 km ² , így a teljes vízgyűjtő terület :	602 km ² .

4.2./ A fejlesztési terület csapadékvíz elvezetése

A területre hulló, lefolyásra kerülő csapadékvizek befogadója a Velencei-tó.

A terület tényleges beépítésének ismeretében lehet meghatározni a terepszinteket és lehet kialakítani a végleges vízvezető hálózatot.

A lefolyásra kerülő vízmennyiséget a Velencei-tavi kistérség településeinek felszíni vízvezetése c. elvi vízjogi engedélyezési terve (Tsz: 1139. Viziten/ Consult Kft. - AQUATERV 2000 Bt.) alapján, a kétéves visszatérési időhöz tartozó 15 perces intenzitásadat és átlagosan 0,35 értékű lefolyási tényező figyelembevételével határoztuk meg.

A lefolyásra kerülő vízmennyiség:

Vízgyűjtő terület:	F = 26,61 Ha
Csapadék intenzitás:	I = 152,0 l/s/ha
Lefolyási tényező átlaga:	$\alpha = 0,35$

$$Q_{2\text{év}} = 1334,8 \text{ l/sec}$$

ami átlagosan 50,2 l/s/ha vízmennyiségnek felel meg.

A Velencei tó vízgyűjtőinek új korszerűsített csapadékvíz elvezetési koncepciója jelenleg készül.

A Fél-szigetet övező 702,0 fm hosszúságú part-védőmű tulajdonosa a Magyar Állam, kezelője a KÖDU-VIZÍG, ezért annak a csapadékvíz elvezetéséhez szükséges megbontása csak a kezelő által engedélyezett vízjogi létesítési engedély alapján történhet.

A KÖDU Vízügyi Igazgatóság Fejér megyei Szakasz-mérnökség előzetes véleménye szerint a felszíni vízvezetés témakörben a következő szempontok betartásához ragaszkodik.

A feltételeket a részletes tervezés során kell figyelembe venni, de a teljes tájékoztatás érdekében itt is közöljük.

1./ A terület beépítése előtt a felszíni vízvezetés terveit el kell készíteni, majd az engedélyeztetést követően kivitelezni kell a befogadó Velencei-tóig. Az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna rendszer üzembiztonsága miatt a területen elhelyezendő építmények

használatbavételi engedélyének alapfeltétele a csapadékvíz elvezető hálózat használatbavételi eljárásának lezárása.

2./ A Velencei-tó maximális üzemvízszintje +170 cm, ami 104,32 m Bf. szintnek, a szabályozási alsó minimális vízszint pedig +130 cm, ami 103,92 m Bf. felel meg.

3./ A csapadékvíz elvezető rendszer kiépítésénél a fenti szintadatokat kell figyelembe venni, mert amennyiben a Velencei-tó fent meghatározott irányadó üzemelési szintje alatt csatlakoznak be, úgy a Velencei-tó mederkezelője az alábbi általános szempontok betartásához ragaszkodik a vízrendezési tervek készítése során:

a./ A Velencei-tó kezelését végző KÖDU-KÖVIZIG a tó engedélyezett szabályozási tartományát (130-170 cm) a belterületi csapadékvíz tervezett létesítményeinek magassági elhelyezkedése miatt módosítani nem kívánja.

b./ Amikor a tó vízszintje a szabályozási tartomány felső sávjában helyezkedik el és e miatt a csapadékvíz elvezető rendszerre visszaduzzasztó hatással lesz, abban az esetben a levezető rendszert üzemeltetőnek gondoskodnia keli a tó vízkészletének a levezető rendszerből történő kizárásáról műszaki létesítménnyel, illetve az összegyülekező csapadékvíz tóba történő gépi átvezetéséről. Az ennek elmulasztásából keletkező előntések miatt kártérítési igényt sem az üzemeltető, sem a terület tulajdonosa nem támaszthat a KÖDU-VIZIG felé.

c./ A területen kialakítandó parkolók, utak vízelvezetésénél a Velencei-tó vízminőségvédelme érdekében vizsgálni kell a létesítményről lefolyó szennyezett víz mennyiségét és szükség esetén megfelelő biztonsággal működő védelmi létesítményt kell elhelyezni a rendszerben.

A c./ pontban foglaltak elkerülése érdekében, a területről lefolyásra kerülő csapadékvizeket felszín közeli burkolt vízelvezető rendszer és fedlapos csatornarendszer kombinációjával javasoljuk elvezetni a befogadóba. A felszín közeli vízelvezetés térbeli lehetőségei a mélyvezetésű esőcsatornáénál korlátozottabbak, ezért kisebb részvízgyűjtő területek alakíthatók ki, miáltal több bevezetésre van szükség.

A parkolók területéről lefolyásra kerülő, szennyezésnek kitett vízmennyiséget olajfogó műtárgyon keresztül javasoljuk a rendszerbe engedni. A Velencei-tóba történő csapadékvíz bekötés előtt minden esetben hordalékfogót kell telepíteni. Az olaj, illetve hordalékfogót a kiviteli tervezés során a tényleges terhelésnek megfelelően méretezni kell.

A terület tényleges beépítésének ismeretében lehet meghatározni a terepszinteket és lehet kialakítani a végleges vízelvezető hálózatot.

5./ Tófelület, partfal megváltoztatása, kibővítése.

Amennyiben a beépítése során a jelenleg kiépített partfal vonalának, jellegének (lidós part kialakítás, vízfelület növelés a fejlesztési területen belül stb) megváltoztatását tervezik, ez a tevékenység minden esetben vízjogi létesítési engedély köteles.

Hírközlés:

A tervezési területeken történő módosítás a hírközlési hálózatot nem érintik.

Régészet, örökségvédelem:

A tervezett 2. számú módosítás tervezési területe az agárdi temetőben található Nádasdy obeliszk (hrsz.: 3654/1) ingatlanok műemléki környezetében található. A műemléki környezetben található ingatlanok: 3640 – 3652-ig, 3326/1, 3327, 3328, 3141/1, 3142/1, 3143/1, 3144/1, 3654/4, 3655/1, 6472/4-5, 6470/2 hrsz. A tervezett változtatás (építési övezetek és szabályozási előírások

változása) a műemlékre 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 OTvT fő szabályai a következők:

Az OTvT 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.

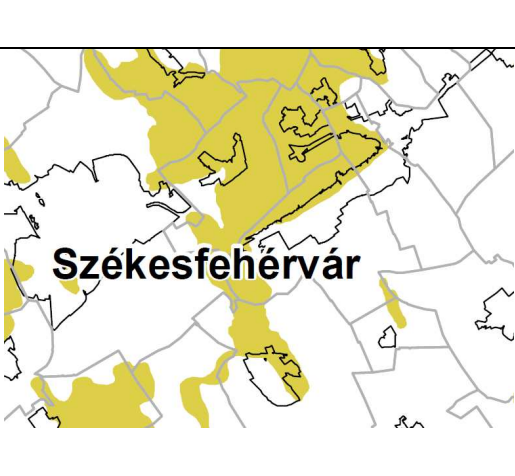
(3) Az országos területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályoknak a kiemelt térség vagy a megye területére vetítve, a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási szabályoknak a település közigazgatási területére vetítve kell teljesülniük.

Az OTvT 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.

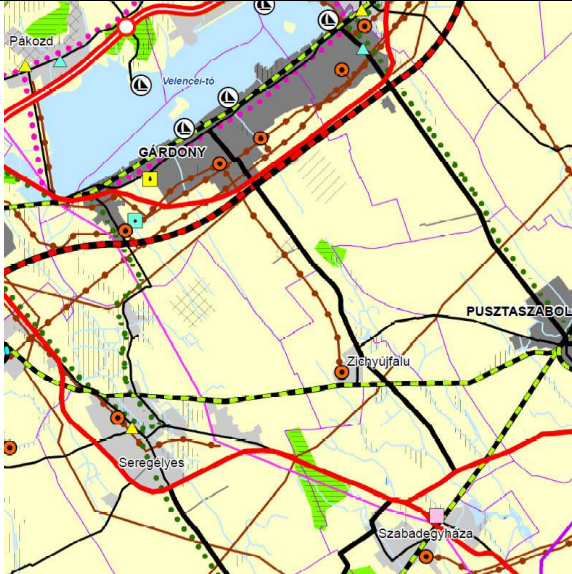
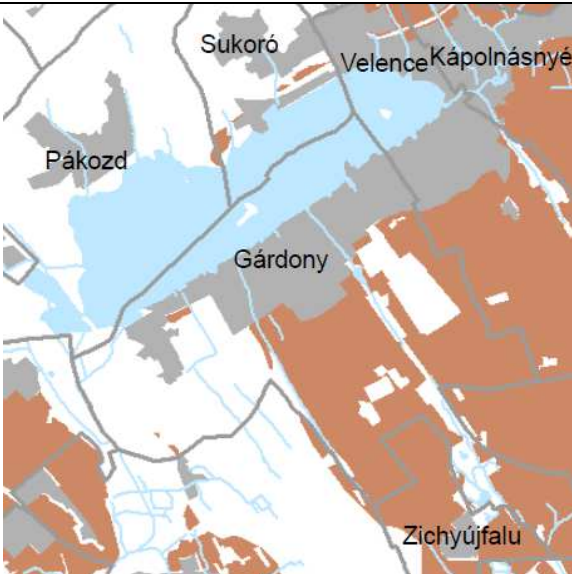
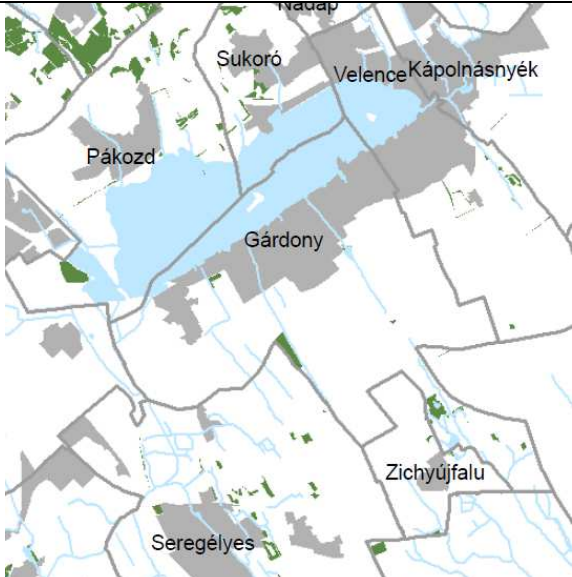
Az OTvT 12/A § (4) bekezdése értelmében a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a 12. § (1) és (2) bekezdésében felsorolt térségi övezetek által érintett területeket az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével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

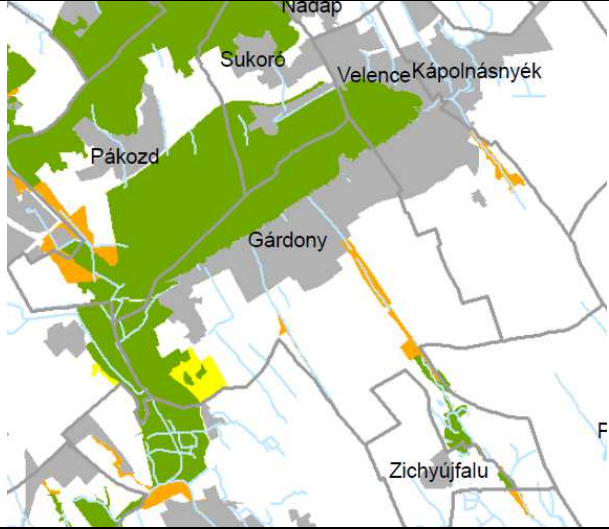
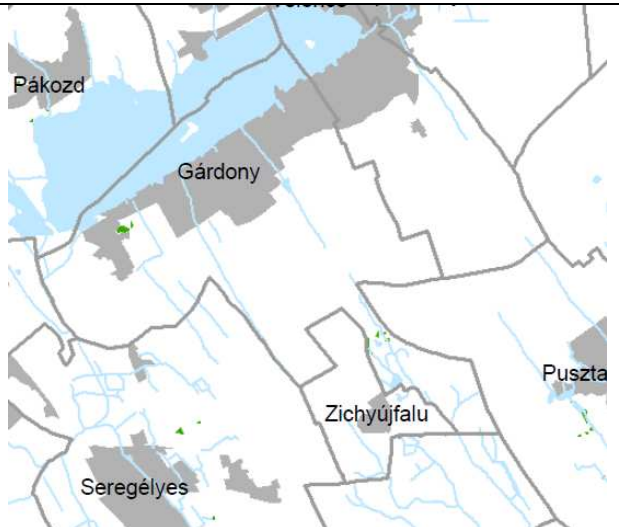
Az OTTrT kivágatai	
	Az ország szerkezeti tervének kivágata A tervezési területek települési térséggel érintettek.

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 közművesítettség 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 a Fél-sziget tekintetében van. A hatáselemzés a környezeti értékelés munkarészben részletesen elemzésre került. Az 1. és 2. számú 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. A félsziget területe határos az országos ökológiai hálózat magterület övezetével.
	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. szeptember



Ertl Antal
településtervező