



GÁRDONY

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

GÁRDONY-AGÁRD NAPSUGÁR STRAND ÉS AGÁRD ALKÖZPONT TERÜLETÉT ÉRINTŐEN

véleményezésre összeállított terv 2017. április

Felelős tervező:
Ertl Antal TT 07-0075
településtervező

TARTALOMJEGYZÉK:

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HÉSZ rendelet módosítás
Szabályozási tervlap fedvényei

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

ALÁÍRÓLAP:

Ertl Antal
településtervező TT 07-0075

Bodó Beáta
településtervező TT 07-368





**Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2017. (.....) 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 Állami Főépítész, a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság vízügyi és vízgazdálkodási hatósági jogkörben, a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, az Országos Vízügyi Főigazgatóság, a Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága, Budapest Főváros Kormányhivatal Közlekedésselügyeleti Főosztály Útügyi Osztály, Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal, Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Légügyi Hivatala Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály 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 Érdi Járási Hivatala Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály, a Székesfehérvári Megyei Rendőr-főkapitányság, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, a Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala Országos Atomenergia Hivatal Országos Tisztifőorvosi Hivatal 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 kiegészül az alábbi rendelkezésekkel:

„(3)....

A Rendelet mellékletét képező 4.4/1, 7.2/1/M és a 7.2/3/M tervlapok helyébe a 4.4/1/M, 7.2/1/M2 és a 7.2/3/M2 jelű módosított tervlapok kerülnek.”

2.§ A R. 23. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„... Z2 jelű zöldterület

(1) Z2 jelű zöldterületen a következő építmények és épületek helyezhetők el.

- a pihenést, testedzést szolgáló építmény
- vendéglátó épület
- a terület fenntartásához szükséges épület.”

3. § A R. 46. § (11) bekezdés g) pontja helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„g) A parti sávban a parttól számított min. 30m-en belül építmény csak a szabályozási terven kijelölt építési helyen belül építhető, a Z2 jelű közpark területének max. 2%-ig. A parti sávban a sétányon és az építési helyeken kívül zöldfelületek, pihenő-, kilátó parkok és játszótérek létesíthetők.”

4. § Záró és hatályba léptető rendelkezések:

(1) Hatályát veszti a R. 46 § (11) bekezdés e) j), k) és l) pontja.

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

(3) Ez a rendelet az elfogadását követő 16. napon hatályát veszti.

Tóth István
polgármester

Kovácsné dr. Bozsoki Kornélia
jegyző

Jelen önkormányzati rendelet 2017.-án kihirdetésre került.

Kovácsné dr. Bozsoki Kornélia
jegyző

Mellékletek:

- 1. A belterületi szabályozási terv – 4.4/1/M jelű fedvényterve (1. számú módosítás)**
- 2. A belterületi szabályozási terv – 7.2/1/M2 jelű fedvényterve (2. számú módosítás)**
- 3. A belterületi szabályozási terv – 7.2/3/M2 jelű fedvényterve (2. 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 nem érintő helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását készíti el Gárdony várost érintően az alább felsorolt területekre vonatkozóan.

A településrendezési eszközök változásai:

1. Gárdony-Agárd Napsugár Part területén a zöldterületi övezetben az építési hely módosítása, szabályozási előírások változtatása
2. A Gárdony-Agárd Gárdonyi G. u – Csongor utcai lakótelkek – Mikszáth u – a 6472/6 hrsz-ú közterület és a temető által határolt területen a tervezett városi alközpont területét érintő szabályozási terv módosítása

1. Előzmények

Gárdony Város Önkormányzata a 31/2017. (I.25.) és a 62/2017. (II.22.) számú határozataival döntött a tervezett módosításokról.

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 a szabályozási terv szelvényeinek módosításával és módosító-rendelettel változtat a hatályos településrendezési eszközökön.

Településfejlesztési döntések

Az önkormányzat a változtatásokról az előzményekben ismertetett önkormányzati határozatokkal döntött.

2. Településrendezési vizsgálat és a módosítások indoklása

1. számú módosítás: Gárdony-Agárd Napsugár Part területén a zöldterületi övezetben az építési hely módosítása, szabályozási előírások változtatása

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Gárdony város észak-nyugati részén a Velencei-tó partján helyezkedik el. A terület zöldterület területfelhasználású. Az ún. Napsugár strand területe érintett a tervezéssel.

A hatályos településszerkezeti terv szerint a terület gyalogúttal, kerékpárúttal és középnyomású gázvezetékekkel érintett.

A tervezési terület lehatárolása az érintett helyrajzi számok alapján történt.

Érintett ingatlanok: 5429/19 és 5429/20 hrsz.

Az tervezési terület érintett az OTrT szerinti tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezettel és határos az országos ökológiai hálózat övezete magterület övezetével. A terület szomszédos továbbá a Velencei-tóval, amely szikes tóként a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) és 28. § (4) bekezdései értelmében országos jelentőségű védett természeti területtel. Területfelhasználási változtatás nem történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása nem vált szükségessé.

Telekszerkezet

Mindkét ingatlan területe 1 ha feletti, a Velencei-tó mellett végighúzódnó keskeny közterület, illetve közút.

A tervezési területen található még néhány úszótelkes ingatlan, a strand kiszolgáló létesítményeivel.

A módosítással érintett terület korábban önálló 5429/22 hrsz alatt önálló ingatlan volt. Az építéshez szükséges telekösszevonás folyamatban van, a szabályozási tervlapon már a telekalakítás utáni állapot került feltüntetésre.

A környezet jellemző telekmérete változatos képet mutat. A területtől délre található Üdülőházas terület telkei nagyméretű ingatlanok.

A hatályos terv készítésekor az ingatlan-nyilvántartás szerint a zöldterület egy ingatlan volt. Az elkészült kerékpárút miatt telekalakításra került sor.

Tulajdonviszonyok

A tervezési területen található ingatlanok önkormányzati tulajdonúak.



Beépítettség vizsgálat

A tervezési területen található telkek jelenleg többnyire mobil építményekkel beépítettek, a meglévő épületek pavilon jellegűek. A területtől délre levő ingatlanok minden irányban jellemzően beépítettek, a beépítettség 5-40 % között változik.

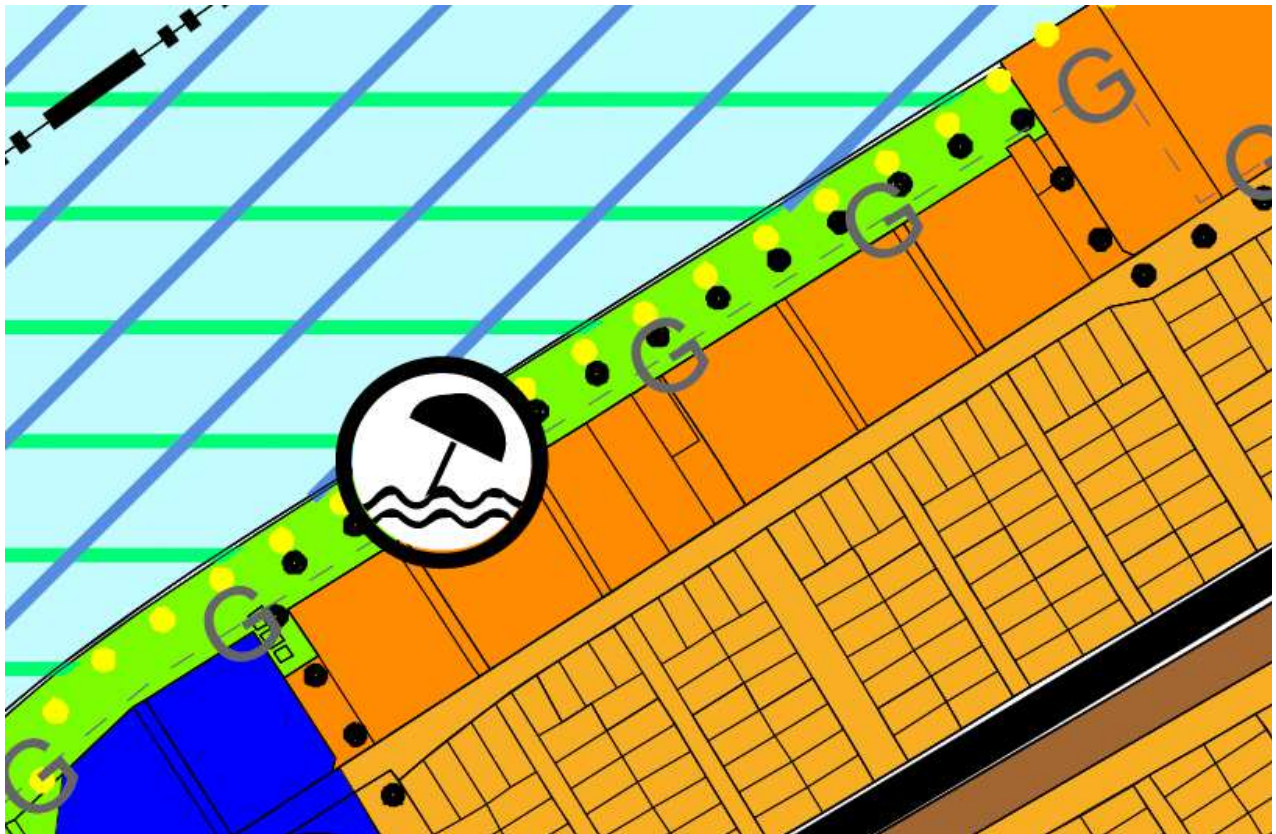


a telekalakítás utáni ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata a tervezési területtel

A tervezési területtel érintett a 4.4/3 szabályozási tervi szelvény, azonban ezen a szelvényen változtatás nem történik. Emiatt ez a szelvény a tervben nem került dokumentálásra.

Településrendezési előírások vizsgálata

Településszerkezeti terv



hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet beépítésre nem szánt zöldterületbe sorolja. A hatályos településszerkezeti terv a területen kerékpárutat és gyalogutat és középnyomású gázvezetékkel jelöl. A kerékpárút és a gyalogút (sétány) megvalósult, azt a szabályozási terv módosításánál figyelembe kellett venni. A területfelhasználás változatlan marad, ezért a településszerkezeti terv módosítása nem vált szükségessé.

Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület Z2 jelű zöldterület. A terület beépítésekor a táj- és természetvédelem érdekeinek sértetlensége és a magasabb rendű jogszabályok előírásaira figyelemmel kell lenni. A tájkép védelmének bemutatás céljából beépítés esetén látványterv készítése kötelező.

A Z2 jelű zöldterületi övezet beépítési paramétereinek meghatározása az építési hely és egy építési helyet érintően a maximális építménymagasság tekintetében változik. Miután az építési hely változtatása nem érinti az övezetben lehetséges legfeljebb 2 %-os beépíthetőséget, a terület terhelése nem változik.



Hatályos belterületi szabályozási terv

JELMAGYARAZAT GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK BEL- ÉS KÜLTÉRÜLETÉHEZ

belterületi rajon	külsőterületi rajon	belterületi rajon	külsőterületi rajon
I. rendű közlekedési célú közterület		I. rendű nem közlekedési célú közterület	
		II. rendű közlekedési célú közterület	
		II. rendű nem közlekedési célú közterület	
		magánút	
		víznyelvények és közművezetékek nem közterületre eső védőterülete, valamint telken belüli védőzónák, védőfásítás	
		temetkezési korlátozás (hagyományos temetkezés) mód a területen nem engedélyezhető	
		építési hely	
		műemléki épület és telke	
		helyileg védett épület és telke	
		közhasználatra átadott magánterület (szolgalmi joggal)	
		szabályozási vonal	
		irányadó (javasolt) telekhatár	
		építési vonal	
		irányadó építési vonal	
		közigazgatási terület határa	
		belterület határa	
		beépítésre szánt terület határa	
		építési övezet határa (ha nem esk belterületi-, beépítésre szánt terület határa és szabályozási vonalra)	
		üdőtérületi rehabilitáció	
		beépítésmentes, 30m széles partfó sáv	
		beépítésmentes telekrész	
		beültetési kötelezettség	
		építési tilalom	
		kerthasználat beépítés nélküli	
		megszüntetési jel	
		országos jelentőségű meglévő és tervezett természetvédelmi terület határa	
		helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa	
		védőtérlet, védőtérlet határa	
		Natura 2000	
		ökológiai hálózathoz	
		természeti terület	
		műemléki környezet határa	
		régészeti terület határa	
		régészeti értékek terület határa	
		gyalogút	
		kerékpárút	
		vegyes használatú gépjárműút	
		szabályozási szélesség, üttengelyjel	
		előírt mérete	
		meglévő, megtartandó fa, fasor, fás csoport, mezsgyefásítás	
		kötelező fásítás	
		közúti csomópont	
		aluljáró	
		I. rendű funkcionális közbiztonság (ha a terület különleges övezetbe esik)	
		jelentős közhasználatú parkoló	
		elektromos távfűtés 120 kV	
		nagynyomású gázvezetékek közepennyomású gázvezetékek	
		termékvezetékek	

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 jelzi, hogy az építési övezet milyen területfelhasználási egységbe esik

Vt 4-2.4.8.5 az első szám jelzi, hogy a beépítés melyik építészeti karakterbe esik

Vt 4-2.4.8.5 a második szám a területek közeledő beépítési módját jelzi

Vt 4-2.4.8.5 a harmadik szám a megengedett legkisebb teleknagyságot jelzi

Vt 4-2.4.8.5 a negyedik szám a megengedett legnagyobb beépítettségét jelzi

Vt 4-2.4.8.5 az ötödik szám a megengedett legnagyobb építménymagasságot jelzi

Vt 4-2.4.8.5 az első szám jelzi, hogy az építési övezet milyen területfelhasználási egységbe esik

Vt 4-2.4.8.5 az első szám jelzi, hogy a beépítés melyik építészeti karakterbe esik

Vt 4-2.4.8.5 a második szám a területek közeledő beépítési módját jelzi

Vt 4-2.4.8.5 a harmadik szám a megengedett legkisebb teleknagyságot jelzi

Vt 4-2.4.8.5 a negyedik szám a megengedett legnagyobb beépítettségét jelzi

Vt 4-2.4.8.5 az ötödik szám a megengedett legnagyobb építménymagasságot jelzi

Vt 4-2.4.8.5 az első szám jelzi, hogy az építési övezet milyen területfelhasználási egységbe esik

Vt 4-2.4.8.5 az első szám jelzi, hogy a beépítés melyik építészeti karakterbe esik

Vt 4-2.4.8.5 a második szám a területek közeledő beépítési módját jelzi

Vt 4-2.4.8.5 a harmadik szám a megengedett legkisebb teleknagyságot jelzi

Vt 4-2.4.8.5 a negyedik szám a megengedett legnagyobb beépítettségét jelzi

Vt 4-2.4.8.5 az ötödik szám a megengedett legnagyobb építménymagasságot jelzi

Vt 4-2.4.8.5 az első szám jelzi, hogy az építési övezet milyen területfelhasználási egységbe esik

Vt 4-2.4.8.5 az első szám jelzi, hogy a beépítés melyik építészeti karakterbe esik

Vt 4-2.4.8.5 a második szám a területek közeledő beépítési módját jelzi

Vt 4-2.4.8.5 a harmadik szám a megengedett legkisebb teleknagyságot jelzi

Vt 4-2.4.8.5 a negyedik szám a megengedett legnagyobb beépítettségét jelzi

Vt 4-2.4.8.5 az ötödik szám a megengedett legnagyobb építménymagasságot jelzi

Vt 4-2.4.8.5 az első szám jelzi, hogy az építési övezet milyen területfelhasználási egységbe esik

Vt 4-2.4.8.5 az első szám jelzi, hogy a beépítés melyik építészeti karakterbe esik

Vt 4-2.4.8.5 a második szám a területek közeledő beépítési módját jelzi

Vt 4-2.4.8.5 a harmadik szám a megengedett legkisebb teleknagyságot jelzi

Vt 4-2.4.8.5 a negyedik szám a megengedett legnagyobb beépítettségét jelzi

Vt 4-2.4.8.5 az ötödik szám a megengedett legnagyobb építménymagasságot jelzi

Vt 4-2.4.8.5 az első szám jelzi, hogy az építési övezet milyen területfelhasználási egységbe esik

Vt 4-2.4.8.5 az első szám jelzi, hogy a beépítés melyik építészeti karakterbe esik

Hatályos belterületi szabályozási terv jelmagyarázata nem változik

A HÉSZ 23. §-a Z2 jelű zöldterületre az alábbi előírásokat tartalmazza (áthúzással jelöltük a hatályon kívül helyezett rendelkezéseket, illetve pirossal jelölt a javítandó részeket):

23. §

Z2 jelű zöldterület

(1) ~~Z1~~ jelű zöldterületen a következő építmények és épületek helyezhetők el.

- a pihenést, testedzést szolgáló építmény
- vendéglátó épület
- a terület fenntartásához szükséges épület

(2) Beépítettség max: 2% lehet.

(3) Az övezet területe legalább 60%-ának zöldfelületnek kell lennie. A zöldfelületek minimum 50%-án az OTÉK szerinti háromszintes növényállományt kell biztosítani.

A HÉSZ 46 § (11) bekezdése a tervezési területre vonatkozóan különleges előírásokat tartalmaz az alábbiak szerint:

(11) Agárd Part terület – a Napsugár strand és környéke (Napsugár strand – parti út (Varsa utca) – Zsinór utca – Üdülők útja (Meder utcáig) – Velencei-tó által határolt terület) helyi sajátos építési előírásai

a)

b) A szabályozási terven, a telekhatárokon jelölt kötelező építési vonalat telkenként 80%-ban kell megtartani, 20%-ban attól a telkek belseje felé el lehet térni. Árkados megoldás megfelel az építési vonalon történő beépítésnek.

c)

d) A sétány és a tömbbelsőben kialakuló tér melletti közösségi létesítmények közterületek felőli földszinti padlószintje meg kell egyezzen a közterület szintjével (akadálymentes közlekedés, teraszok).

~~e) A sétányra és a tóra néző beépítés a tó felé függőleges zöldfelületekkel (erkélyekkel, tetőkerttel stb.) oldott, bontott tömeggel (pl. tó felé teraszosan „lelépeső” formában) kell megépülni. A környezetbe illesztés és az egységes építészeti terület megteremtése érdekében a 36.§ (6) bekezdés a) pontját figyelembe kell venni.~~

f) Az idegenforgalmi központhoz vezető és a parkot határoló beépítés előtt max. 6,00 m széles burkolatú – nagy lombkoronájú fasorokkal kísért sétány építendő ki. A sétányra célforgalmú gépjárművek (mentő, tűzoltó), valamint áruszállítás csak idő- és súlykorlátozással engedhetők be. Parkoló a sétányról nem nyitható, szemétszállítás a sétányról nem történhet.

g) A parti sávban a parttól számított min. 30m-en belül építmény csak a szabályozási terven kijelölt építési helyen belül építhető, a Z1 jelű közpark területének max. 2%-ig. A parti sávban a sétányon és az építési helyeken kívül zöldfelületek, pihenő-, kilátó parkok és játszótérek létesíthetők.

h) A módosított partvonalú csónakkikötő (lagúna) előtt - a terület emblematikus épületeként - ~~csak nádfedésű, természetes anyagokat felhasználó (vakolat, fa), közösségi funkciójú (idegenforgalmi látogatóközpont: vendéglátás, információ, utazási iroda, e. pont, sportkölszönző stb.) épület építhető, a Z1 jelű közpark területének max. 2%-ig.~~

i) A zöldfelületek csak az engedélyezési tervhez csatolt kertépítészeti terv alapján építhetők. Ha a beépítés ütemezetten történik, az építési előírások területarányosan betartandók.

j) ~~A zöldfelületek csak az engedélyezési tervhez esatolt kertépítészeti terv alapján építhetők. Ha a beépítés ütemezetten történik, az építési előírások területarányosan betartandók.~~

k) ~~A területen csak magas tetős épületek helyezhetők el. Magas tető esetén az egész területen csak egységes anyagú és természetes égetett eserép színéhez hasonló színű tetőfedés alkalmazható. Bitumenes tetőzsindely, pala és fémlemezfedés nem használható.~~

l) ~~Tetőtér beépítés estén a közterületek felé a tetőtérben ablakot csak a tetősíkban lehet elhelyezni, álló tetőablak nem alkalmazható.~~

m) A Vt övezetben – az építési övezeti előírásokban rögzített – min. megtartandó (kialakítandó) zöldfelületeken OTÉK szerinti háromszintes növényállományt kell biztosítani (megtartani, ill. telepíteni).

n) 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.

Tetőkertek, lemezek zöldfelületei az alábbi – OTÉK szerinti – mértékben a zöldfelületekbe beszámíthatók:

Az épített szerkezet feletti termőföld réteg vastagsága	A telepíthető növényállomány szerkezete	A tetőkert összterületéből öldfelületként számítható ész
20 cm termőréteg	Egyszintes, gypszinten borítva	25%
20-50 cm termőréteg	Kétszintes, gypszinten zárt, serjeszinten részben zárt övényállomány	50%
100 cm-nél vastagabb termőréteg*	Háromszintes, gyep-, és cserjes lombkoronaszinttel képzett övénytelepítés	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.

o) A zöldfelület arányba a vízfelületek teljes területtel beszámíthatók.

p) 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 parkolólemez/parkolóház homlokzatán növényvályúban (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 zöldfelületi arányba beszámítható.

q) Lakó- és szállásépületek esetében a járműtárolókat csak telken belül, hatnál több gépkocsi esetében csak az épület földszintjén, vagy terepszint alatti, zölddel fedett, a főrendeltetésű épülethez kapcsolódó építményekben lehet elhelyezni. Különálló garázsépületek, garázssorok nem építhetők.

- r) A közterületi parkolókat terepszintben, szükség szerint parkolólemezeken vagy parkolóházban kell megoldani.
- s) A meglévő partfal bárminemű megbontását, átalakítását csak vízjogi engedély alapján szabad megkezdeni.
- t) A vízfelületre bármilyen létesítmény (kikötő, napozó, lejáró, stb.) csak – bontható, mobil jelleggel és – vízügyi létesítési engedéllyel építhető.
- u)
- v)
- x) A terület beépítése - általános előírásoknak megfelelően - csak a teljes közművesítéssel valósulhat meg.

A változtatások célja és várható hatása:

A Gárdony Város Önkormányzata döntött arról, hogy az agárdi Napsugár Part területén egy szörf központ létesítését támogatja. A tervezett hasznosítás bemutatására Ekler Dezső építész koncepció tervet készített. Az elkészült terv beépítési vázlat 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 az érintett ingatlanok teljes területének megfelelően történt.

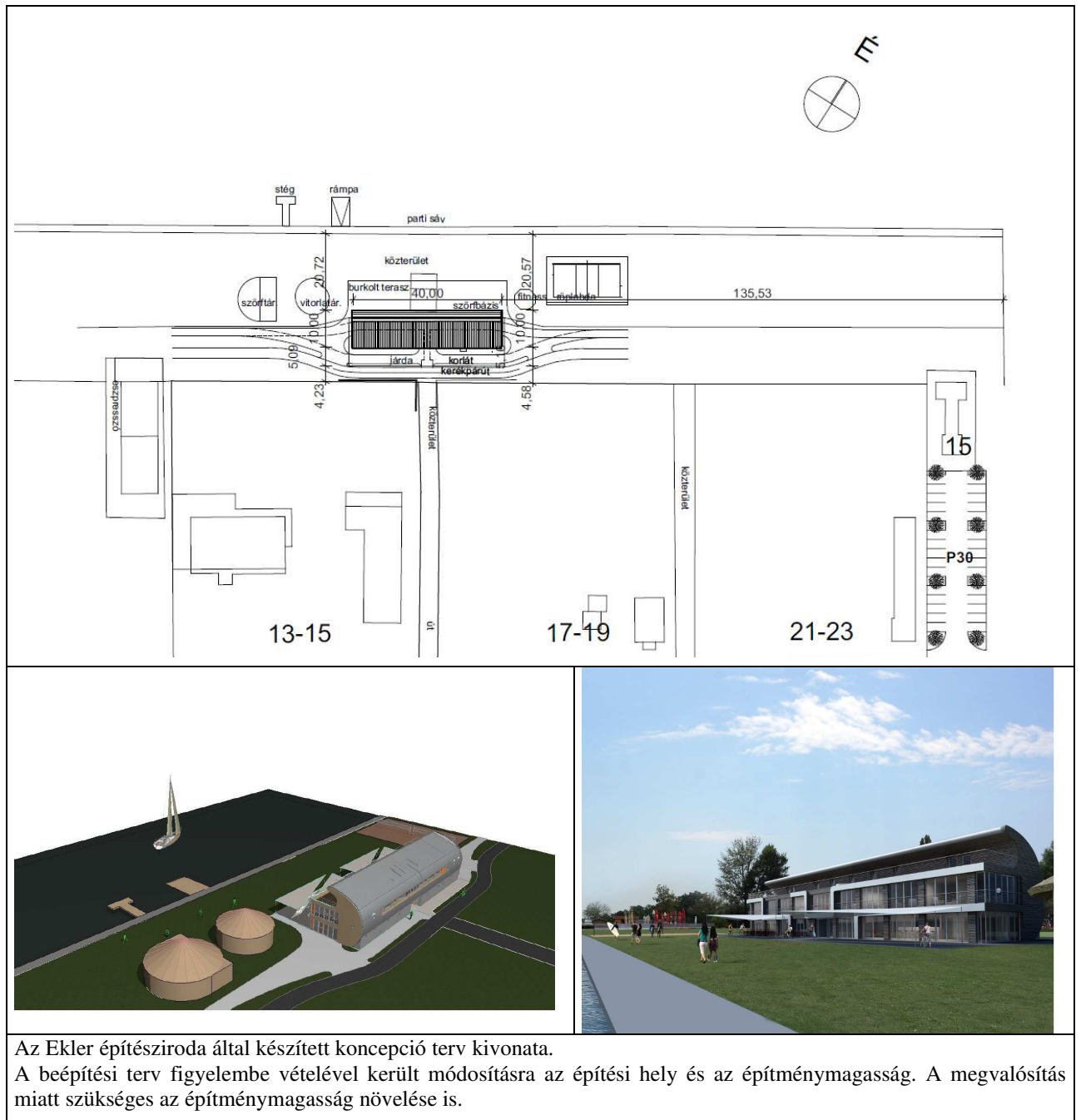
A tervezett épület megvalósítása miatt az építési hely csekély mértékben változik. A változtatást az indokolja, hogy a Z2 jelű zöldterületet a kerékpár út megépítését követően az önkormányzat az 5429/19 hrsz-ú közterületre és az 5429/20 hrsz-ú közútra megosztotta.

A hatályos terv szerinti építési hely a megosztást követően két ingatlanra került. Az építésügyi szabályok szerint épületet építeni csak egy ingatlanra lehet. A módosítás során az építési hely a Velencei-tó irányába mintegy 4,0 méterrel eltolódott, az 5429/19 hrsz-ú ingatlan geometriai kialakítását követve 46,00 m x 12,00 m területűre módosult. A koncepció terv megvalósíthatósága érdekében a megengedett legnagyobb építménymagasság ezen az építési helyen 6,0 m-re változik. A Z2 övezet hatályos terv szerinti másik építési helyén a 3,5 m építménymagasság változatlan marad.

Az építéssel egyidőben a jelenlegi sétányt a kerékpárút mellé áthelyezik, ezért a szabályozási terven is módosítani kellett a gyalogút nyomvonalát.

A hatályos HÉSZ a tervezési területre vonatkozóan településképi előírásokat is tartalmazott ezen előírások a HÉSZ szövegéből az önkormányzat kérésére törlésre kerülnek.

Javításra kerül a HÉSZ 23. §-ában a hibás Z1 megnevezés.



Az Ekler építésziroda által készített koncepció terv kivonata.

A beépítési terv figyelembe vételével került módosításra az építési hely és az építménymagasság. A megvalósítás miatt szükséges az építménymagasság növelése is.

2. számú módosítás: 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

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Gárdony város Agárd település-részén a beépítésre szánt területen, Gárdonyi Géza utca mellett helyezkedik el. A területre vonatkozóan a hatályos szabályozási terv 2016-ban lépett hatályba. A terület konkrét hasznosítása, a beruházások előkészítése szükségessé teszi a szabályozási terv újabb módosítását.

Tulajdonviszonyok, egyéb

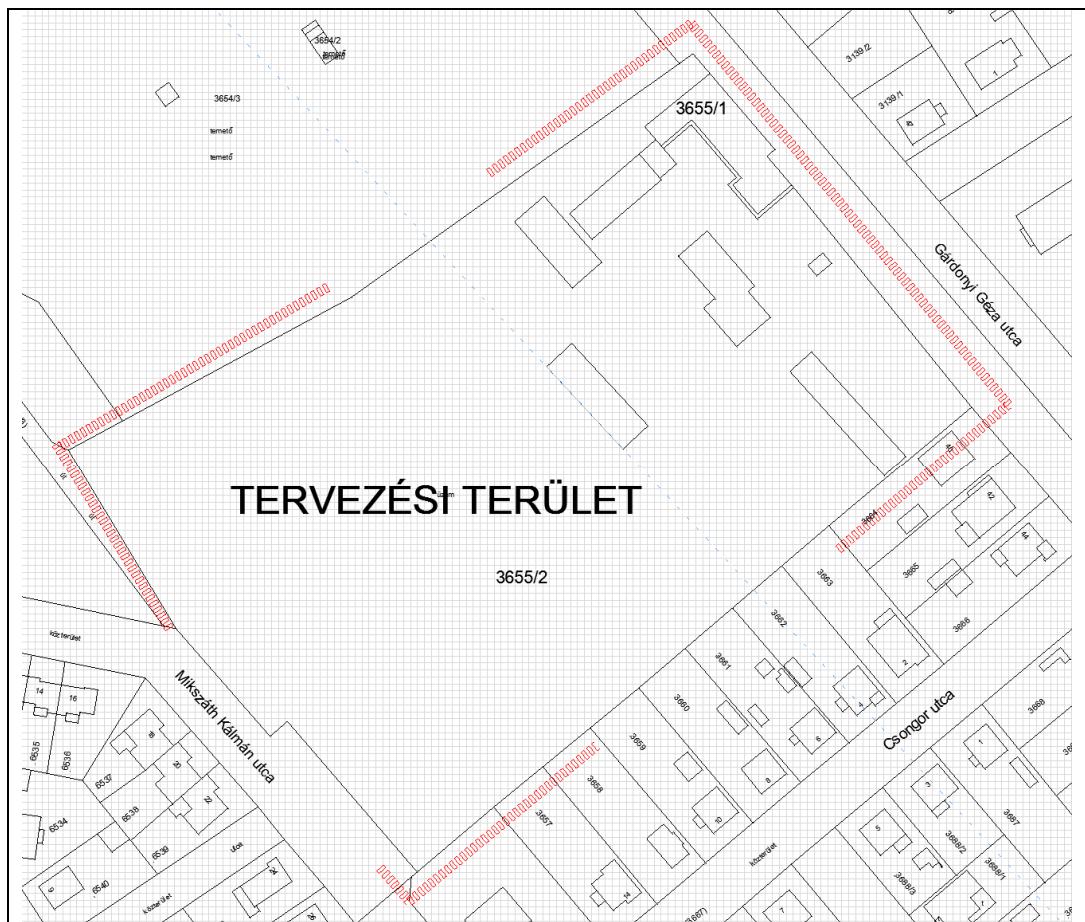
A tervezési területen található 3655/2 és a 3655/1 hrsz-ú ingatlan is önkormányzati tulajdonban van.

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



Beépítettség vizsgálat

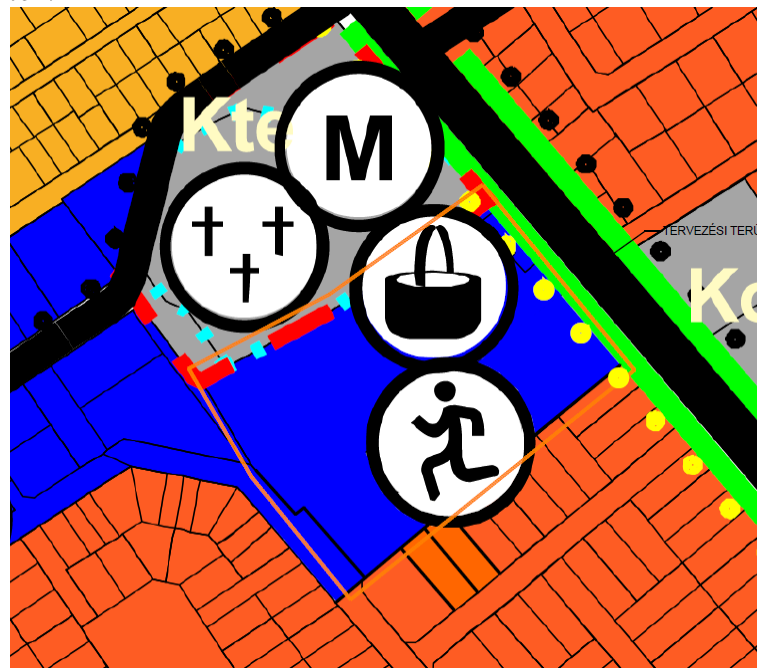
A tervezési területen található 3655/1 hrsz-ú telek beépített. A 3655/2 hrsz-ú ingatlanon található épületek nagy része bontásra javasolt. Megtartandó a volt műhely épület, a barakk jellegű épületek bontandók. Az új tornacsarnok a terület keleti részén épül, a hozzá tartozó parkolók a Gárdonyi utca felől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



ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata

Településrendezési előírások vizsgálata

Településszerkezeti terv



hatályos településszerkezeti terv kivágata

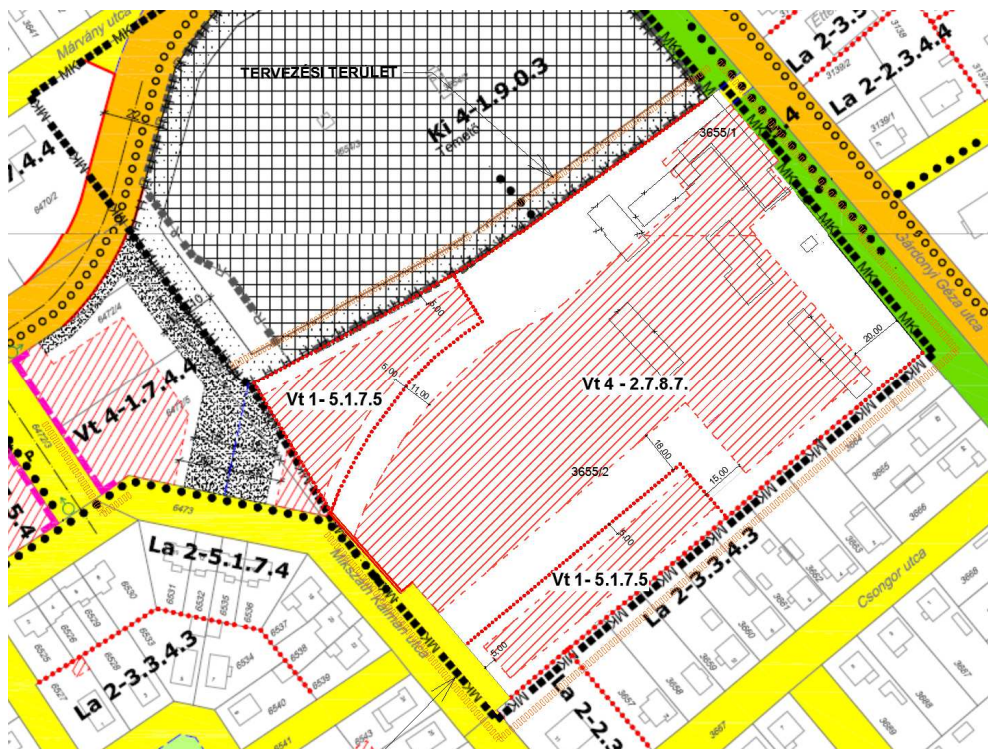
A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet beépítésre szánt településközponti vegyes terület-felhasználásba sorolja.

A településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési területen három 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 Gárdony Város Önkormányzata elhatározta, hogy a Gárdonyi Géza úti temető mellett korábban működött ipari telepet települési alközpontként hasznosítja.

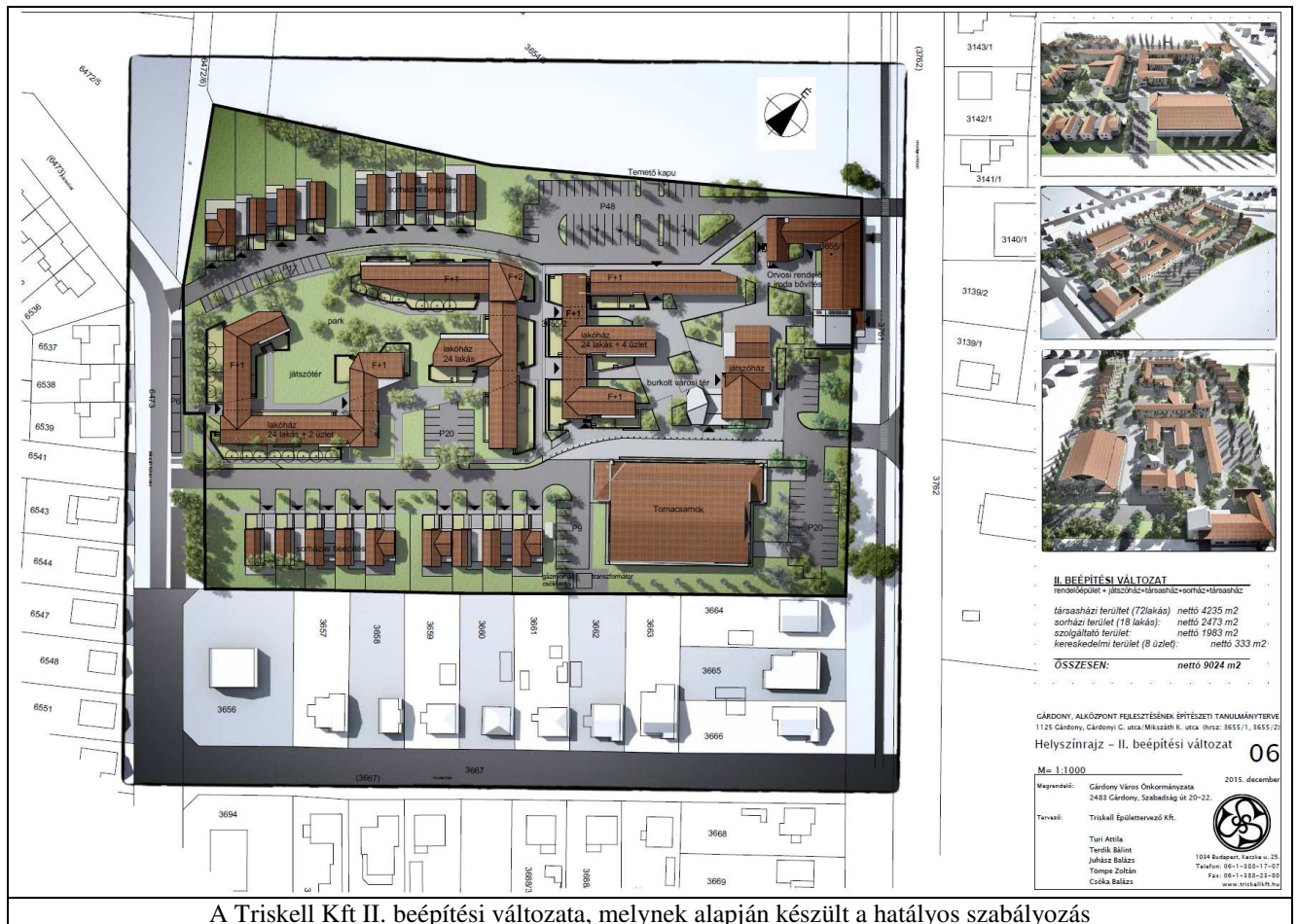
A tervezett hasznosítás miatt a településrendezési eszközök 2016. decemberében módosultak.

A módosítás alapjául szolgáló tanulmányterv több változatban tartalmazta a terület lehetséges hasznosítását. Valamennyi beépítési változatban szerepelt a Temető felőli telekhatáron, illetve a Csongor utcai lakótelkek felőli oldalon egy-egy sorházas beépítés, melynek területére kis területű sorházas telkek kialakítását és kétszintes épületek telken belüli elhelyezését tervezte a tanulmányterv készítője. A tervezési terület déli részén levő Vt 1-5.1.7.5 építési övezet területét az önkormányzat döntése értelmében növelni kell a Vt 4 – 2.7.8.7. jelű építési övezet rovására. A változtatást az indokolja, hogy a tervezett magánutakat az önkormányzat úgy kívánja kialakítani, hogy azok területe a lehető legkisebb legyen. A sorházas területek telkei ezáltal cca 5 m-el mélyebbek lehetnek, mely változtatás az egyedi telkek kedvezőbb használatát eredményezi.

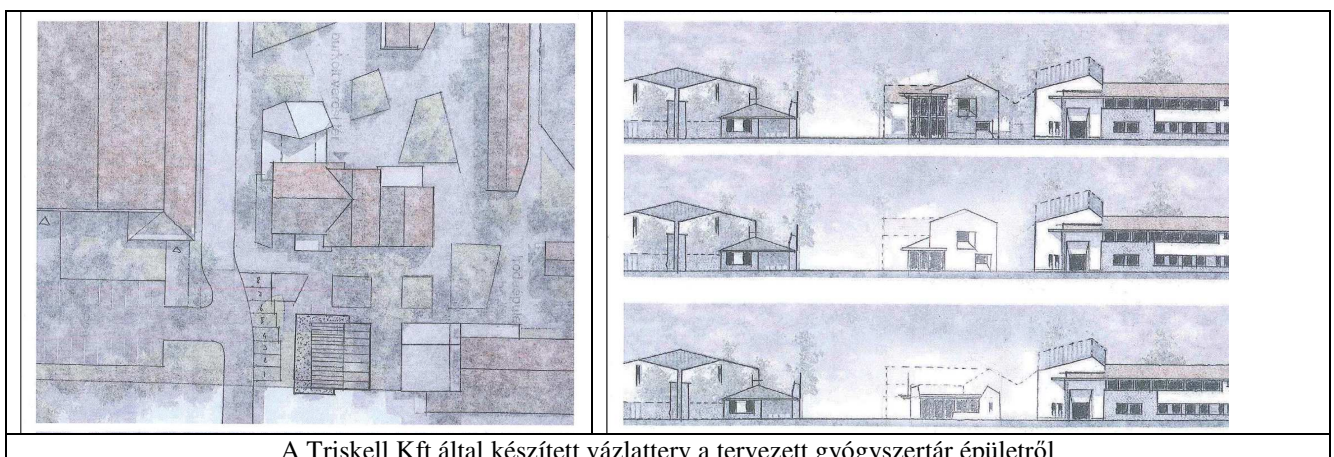
A Gárdonyi Géza utca felőli területen a meglévő orvosi rendelő mellett egy gyógyszertár megépítése vált szükségessé. A gyógyszertár a Triskell Kft által készített vázlaterv alapján olyan területen létesül, ahol építési hely a hatályos szabályozási tervben nem szerepel, ezért e tekintetben a szabályozási tervet módosítani szükséges.

Az önkormányzat időközben telekalakítási tervet készített a tervezési területre, kijelölve a tervezett magánút helyét. A Vt 4 – 2.7.8.7. jelű építési övezetet érintően az építési hely a tervezett telekhatárok figyelembe vételével került meghatározásra.

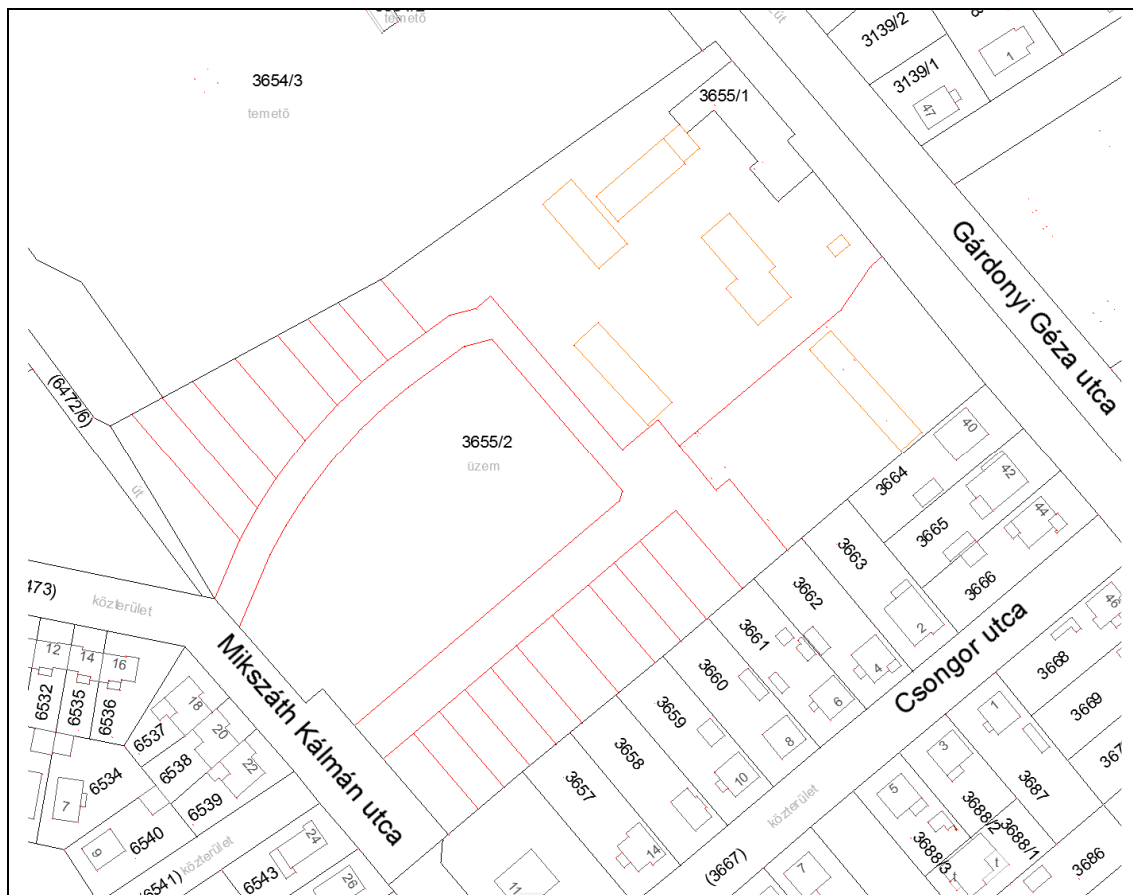
A tervezett változtatások miatt a Helyi Építési Szabályzat módosítása nem vált szükségessé.



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



A Triskell Kft által készített vázlatrész a tervezett gyógyszerár épületről



Telekalakítási javaslat

3 Alátámasztó szakági munkarészek

Az alátámasztó munkarészek a hatályos településrendezési eszközök aktualizálásával készültek.

Tájrendezési javaslat

A tervezett módosítások tekintetében 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

A tervezett módosítások tekintetében a közlekedési változás kizárólag az 1. számú módosításnál a sétány területét érintően történik. A sétány a tervezett épület építésével együtt kerül áthelyezésre, ezért a hatályos terv közlekedési munkarészeinek módosítására, kiegészítésére nem volt szükség.

Környezeti hatások elemzése

A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosításai a környezetre káros hatással nem lesznek, ezért a módosításokra vonatkozóan egyes tervek, illetve programok környezeti

vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerinti külön környezeti értékelés nem készül. A környezeti vizsgálati eljárásban történő környezeti értékelés készítését az önkormányzat, mint a terv kidolgozója előzetesen szükségesnek.

Tekintettel arra, hogy jelen terv véleményezése egyszerűsített eljárásban történik, a véleményezési anyag egyidejű megküldésével tájékoztatja a környezet védelméért felelős szerveket az önkormányzat arról, hogy környezeti értékelés készítését előzetesen nem tartja szükségesnek. Egyúttal az alábbi tájékoztatás mellett kikéri a tekintetben véleményüket, hogy a módosítás következtében a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

A terv megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározásához a alábbiakat kell figyelem venni.

A tervezett módosítás két tervezési területre korlátozódik.

Az 1. számú tervezési terület tekintetében területfelhasználási változás nem történik, a módosítás kizárólag az övezet egyik építési helyének változása és ezen az építési helyen elhelyezhető épület építménymagasság értékére vonatkozik. A területfelhasználás és az építési övezet megnevezése nem változik. Természeti erőforrás felhasználása nem történik.

A 2. számú tervezési terület tekintetében területfelhasználás változás nem történik, az építési övezetek határa és az építési hely változik. Az építési övezetek beépítésére vonatkozó előírások (beépítési %, építménymagasság, stb) nem változnak.

A 2. számú tervezési területre vonatkozóan 2016. szeptemberében környezeti értékelés készült, mely az alábbiakat állapította meg:

„Összefoglalóan a tervezett módosítások jelentős mértékű környezeti hatásokkal várhatóan nem járnak, a várható hatások lokális jellegűek, a hatásterületek nem terjednek túl a módosítással érintett ingatlanokon.”

A tervezett változtatások következtében lehetővé váló tevékenységek nem befolyásolnak más tervet vagy nincsenek hatással másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;

A tervezett változtatások nem vonatkoznak olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak.

Nincs jelentőségük a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából.

A várható környezeti hatások

a) településszerkezeti változással nem járnak, környezeti hatása a változtatásoknak elenyésző

b) a tervmódosítás célja több önkormányzati tulajdonban levő, jelenleg beépítetlen ingatlant érintően a szabályozási terv módosítása annak érdekében, hogy ott a tervezett épületek építése megvalósítható legyen

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

d) a várható környezeti hatások

- időtartama a terv időtávlátában véglegesnek mondhatóak, azok nem adódnak össze és nem erősíthetik egymást.

- az országhatáron nem terjednek át, nem idéznek elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek, ill. ezen hatások csökkentését szolgálják
- területi kiterjedése alapján a település igazgatási területének elenyészően kis részét érinti a módosítás.
- a tervezéssel érintett ingatlanok nem érintettek ivóvízbázis hidrológiai védőövezetével, országosan védett természeti területtel, Natura 2000 területtel. Nem érintettek továbbá helyi természetvédelmi területet sem.

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

Jelen tervdokumentáció egyidejű megküldése mellett az önkormányzat, mint a terv kidolgozója az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 1.§ (3) b) pontban adott felhatalmazása alapján a **környezeti vizsgálat** szükségességének eseti meghatározásához a Kr. 4.§(2) bekezdése alapján, kikéri a környezetvédelemért felelős szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás, illetve attól függően szükséges-e környezeti vizsgálat készítése.

Közművesítési javaslat:

A tervezett módosítások a város belterületét érintik, közművesítési változtatás nem történik, ezért a hatályos terv, illetve annak alátámasztó munkarészeinek közművesítésre vonatkozó munkarészeinek kiegészítése nem volt szükséges.

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 építési hely változása) a műemlékre kedvezőtlen hatást nem gyakorol. A változtatások egyebekben régészeti területet, illetve műemléki védelem alatt álló ingatlanokat nem érintenek.

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

A tervezett változtatások nem érintik a településszerkezeti tervet, ezért a munkarész elkészítése nem vált szükségessé.

Székesfehérvár, 2017. április



Ertl Antal
településtervező