	<p>Fehér VÁRtervező KFT.</p> <p>8000 Székesfehérvár, Rába utca 22. tel.: +36 70/385 0133 email: feterv@feterv.hu</p>
---	---



GÁRDONY

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

KÉT TERÜLETET ÉRINTŐEN

véleményezésre összeállított terv 2018. június

Felelős tervező:
Ertl Antal TT 07-0075
településtervező

TARTALOMJEGYZÉK:

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv fedvényterve
HÉSZ rendelet módosítás
Szabályozási tervlap fedvényei

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

ALÁÍRÓLAP:

Ertl Antal
településtervező TT 07-0075



Bodó Beáta
településtervező TT 07-368



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/M9 jelű jelű fedvénylap szerint módosul.

E határozat az elfogadást követő 15. napon lép hatályba.

Tóth István
polgármester

Kovácsné dr. Bozsoki Kornélia
jegyző

TSZT/M9



**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 Közlekedésfelügyeleti 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:

"A Rendelet mellékletét képező a 4.4/2/M és a7.2/1/M3 tervlapok helyébe a 4.4/2/M2 és a7.2/1/M4 jelű módosított tervlapok kerülnek."

2. § Záró és hatályba léptető rendelkezések:

(1) 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.

(2) 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 – 7.2/1/M4 jelű fedvényterve (1. számú módosítás)**
- 2. A belterületi szabályozási terv – 4.4/2/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 és a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását készíti el Gárdony várost érintően az alább felsorolt területekre vonatkozóan.

A településrendezési eszközök változásai:

1. Gárdonyi utca és Márvány utcai sarkán lévő terület területfelhasználása Vt településközponti vegyes területre változtatása, a temető területének módosítása
2. Gárdony Tompa Köz 2-4 számú, 2473 és 2474 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan a megengedett legnagyobb építménymagasság növelése

1. Előzmények

Gárdony Város Önkormányzata a/2018. (.....) és a/2018. (.....) 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, jelmagyarazát 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.

2. Településrendezési vizsgálat és a módosítások indoklása

1. számú tervezési terület: Gárdonyi utca és Márvány utcai sarkán lévő terület területfelhasználása Vt településközponti vegyes területre változtatása, a temető területének módosítása

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Gárdony - Agárd városrészen a kialakuló települési alközpontban helyezkedik el. A tervezési terület környezete teljesen beépített.

A hatályos településszerkezeti terv szerint a terület a temető bővítési területe, a Márvány utcát a településszerkezeti és szabályozási terv is 22 m széles tervezett gyűjtőútként tartalmazza. A tervezési terület lehatárolása az érintett helyrajzi számok alapján történt.

Területfelhasználási változtatás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása is szükségessé vált.

Telekszerkezet, beépítettség

A 3654/4 hrsz-ú ingatlan beépítetlen, a temető területén a ravatalozó épülete áll. A temetőtől délre eső terület az új Agárd központ szintén Vt övezetbe sorolt. Itt a tervezett beépítés 60% és 75%. Az építménymagasság megengedett mértéke 7,0m és 9,5m. A telektömbben található még két településközponti vegyes területbe sorolt ingatlan.

Márvány utca északi oldalán levő üdülőtelkek hétvégi házakkal beépítettek, a Gárdonyi Géza utca keleti oldalán családi házak épültek.

Tulajdonviszonyok

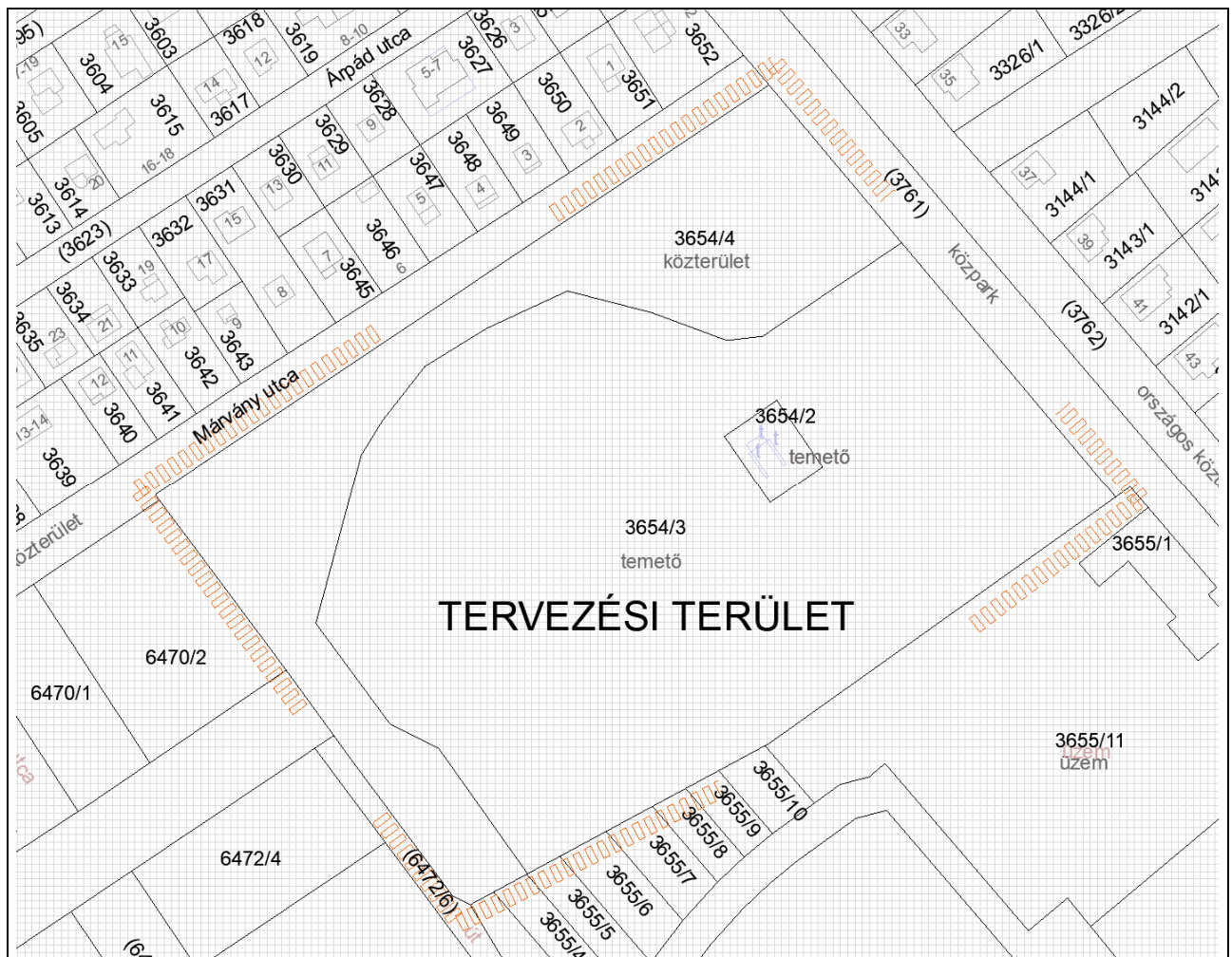
A tervezési területen található 3654/4 hrsz-ú ingatlan egyházi tulajdonban van. A Márvány utca melletti gyűjtőúti szabályozással érintett ingatlanok önkormányzati tulajdonban vannak.



fotó a tervett Vt területről a Gárdonyi Géza utca felől



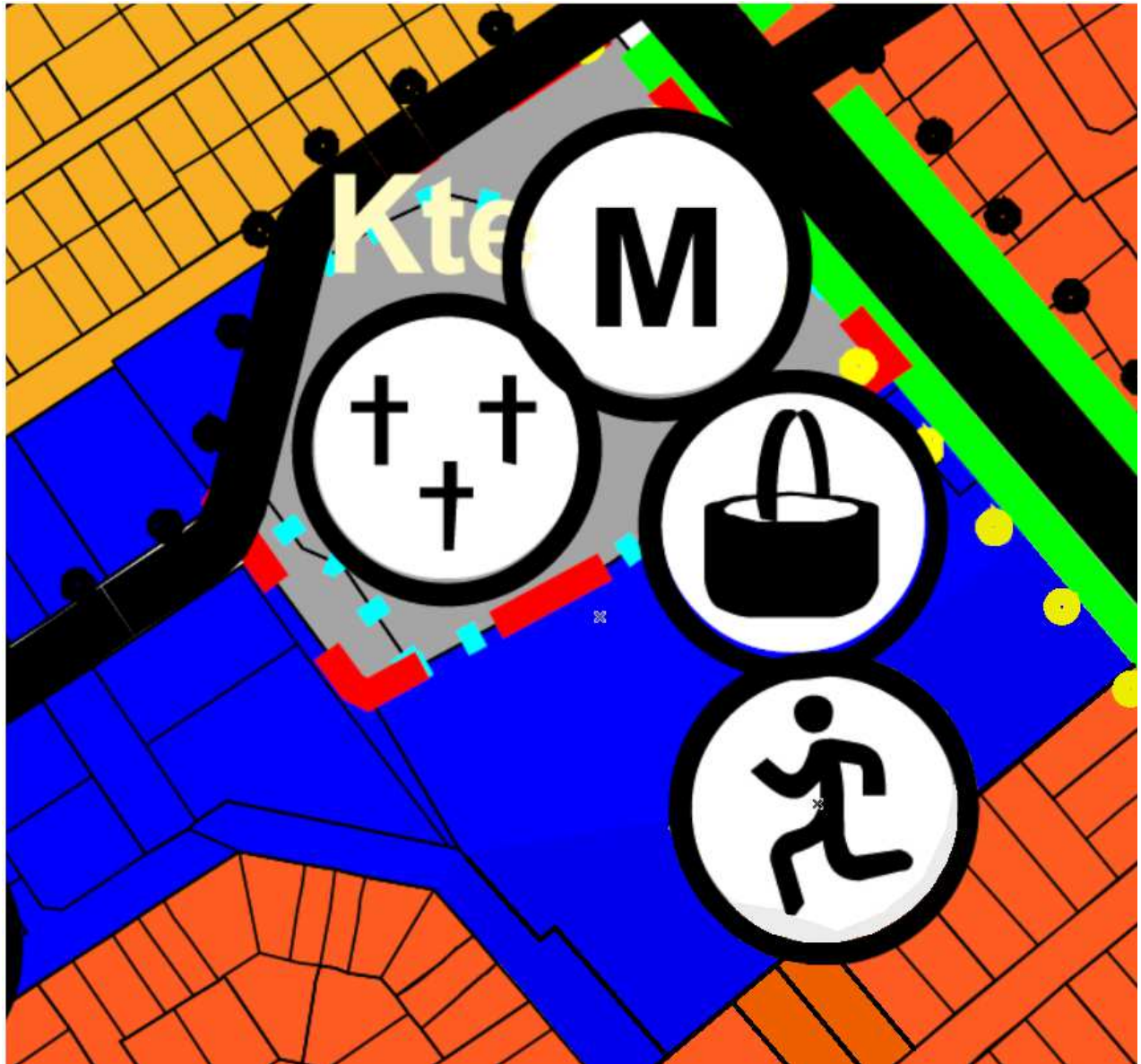
Tervezési terület légifotón



a telekalakítás utáni ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata a tervezési területtel

Településrendezési előírások vizsgálata

Településszerkezeti terv



hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet különleges temető területbe sorolja.

A területfelhasználás változik a 3654/4 hrsz-ú ingatlan Gárdonyi Géza utca – Márvány utca sarkán levő telekrészen, új településközponti vegyes területfelhasználás kijelölés történik. A tervezett gyűjtőút változatlanul marad. A helyi védelemre javasolt zöldterületek és természeti területek határa nem változik, tekintettel arra, hogy Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének az egyes helyi jelentőségű természeti emlékek védetté nyilvánításáról szóló 3/2010 (II.12.) önkormányzati rendelete nem tartalmazza a terület helyi természeti védettségét. A helyi rendelet 1. számú melléklete szerint Agárdon a tervezési terület környezetében a Gárdonyi G. utca nyugati oldala a 7-es főút és a Márvány utca között – vadgesztenyesor a védetté nyilvánított helyi jelentőségű természeti emlék.

A helyi védelemre javasolt területek lehatárolását a településrendezési eszközök folyamatban levő felülvizsgálatakor az egész településre vonatkozóan áttekinti az önkormányzat, jelenleg a javasolt területeken változtatni nem kíván.

A területfelhasználás módosítását az indokolja, hogy az önkormányzat döntése értelmében a temető bővítésére nincs szükség, az egyházi tulajdonban levő 3654/4 hrsz-ú ingatlan egy része értékesítésre került. Az új tulajdonos az önkormányzat egyetértése mellett kereskedelmi, szolgáltató tevékenységet kíván a területen végezni.

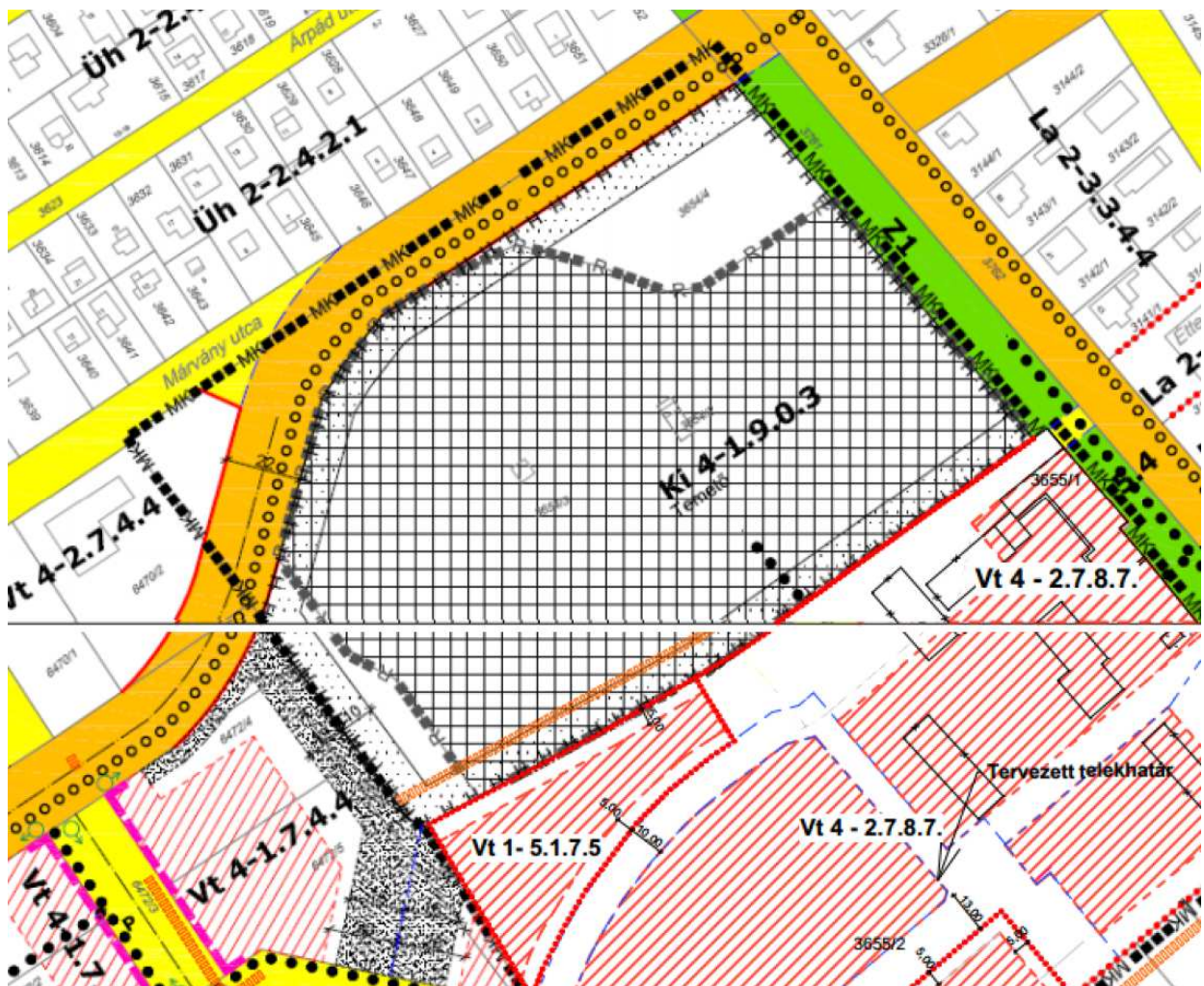
Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület különleges temető terület. A Márvány utcai tervezett gyűjtőút változatlanul marad. A 3654/4 hrsz-ú ingatlan Gárdonyi Géza utca – Márvány utca sarkán levő telekrészen, új településközponti vegyes építési övezet kijelölés történik. Az új építési előírások szerint a területen kertvárosi építészeti karakterű épületeket szabadonállóan beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 2000 m², a beépíthetőség 40 %, a megengedett építménymagasság 6,0 m.

A hatályos terv szerinti temető terület határán 10 m széles területsávban temetkezési korlátozás van jelölve. Miután a temető építési övezet csökken, a szabályozási tervet módosítani szükséges a temetkezési korlátozás helyének tekintetében. Az új építési övezet határára kellett jelölni a temetkezési korlátozással érintett területet. Az önkormányzat a temetőben levő ravatalozó épületet bővíteni kívánja, ezért építési hely kijelölés is szükségessé vált a meglévő épület környezetében.

A szabályozási terven jelölt tervezett helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa a településszerkezeti tervnél ismertettek miatt jelen módosítás során nem változik. A helyi építési szabályzatban nem szerepel külön előírás a helyi természetvédelemmel érintett területekre. A HÉSZ 40. § (2) bekezdése szerint „helyi jelentőségű természetvédelmi területen a védetté nyilvánítástól szóló települési önkormányzati rendelet előírásait is alkalmazni kell”.

A szabályozási terv 7.2.3/M jelű szabályozási tervlapját a tervezési terület érinti, de azon változtatás nem történik. A HÉSZ módosítása nem vált szükségessé.



Hatályos belterületi szabályozási terv

JELMAGYARÁZAT GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK BEL- ÉS KÜLTÉRÜLETÉHEZ

belterületi sáv		kültérületi sáv		belterületi sáv		kültérületi sáv	
	I. rendű közlekedési célú közterület		I. rendű nem közlekedési célú közterület		megszüntetendő jel		országos jelentőségű meglévő és tervezett természetvédelmi terület határa
	II. rendű közlekedési célú közterület		II. rendű nem közlekedési célú közterület		hely/jelenlőségű természetvédelmi terület határa		védőterület, védőterület határa
	magánút		vízfolyások és közművezetékek nem közterületre eső védőterülete, valamint telken belüli védőzöld, védőfásítás		Natura 2000		ökológiai hálózattal
	temetkezési korlátozás (hagyományos temetkezési mód a területen nem engedélyezhető)		építési hely		természeti terület		műemléki környezet határa
	műemléki épület és telke		műemléki épület és telke		regészeti terület határa		regészeti érdekű terület határa
	helyileg védett épület és telke		helyileg védett épület és telke		regészeti érdekű terület határa		gyalogút
	közhasználatra alakított magánterület (szolgalmi joggal)		szabályozási vonal		regészeti érdekű terület határa		kerékpárút
	szabályozási vonal		Irányadó (javasolt) telekhatár		regészeti érdekű terület határa		vegyes használatú gépjárműút
	Irányadó (javasolt) telekhatár		építési vonal		regészeti érdekű terület határa		szabályozási szélesség, üttengellyel
	építési vonal		Irányadó építési vonal		regészeti érdekű terület határa		előkert mérete
	Irányadó építési vonal		közigazgatási terület határa		regészeti érdekű terület határa		meglévő, megtartandó fa, fasor, fás csoport, mezsgyefásítás
	közigazgatási terület határa		belterület határa		regészeti érdekű terület határa		kötelező fásítás
	belterület határa		beépítésre szánt terület határa		regészeti érdekű terület határa		közüti csomópont
	beépítésre szánt terület határa		építési övezet határa (ha nem esik belterület-, beépítésre szánt terület határára és szabályozási vonalra)		regészeti érdekű terület határa		aluljáró
	építési övezet határa (ha nem esik belterület-, beépítésre szánt terület határára és szabályozási vonalra)		ödültérületi rehabilitáció		regészeti érdekű terület határa		I. rendű funkcionális köztér (ha a terület különleges övezetbe esik)
	ödültérületi rehabilitáció		beépítésmentes, 30m széles partí sáv		regészeti érdekű terület határa		jelenlős közhasználatú parkoló
	beépítésmentes, 30m széles partí sáv		beépítésmentes telekrész		regészeti érdekű terület határa		elektromos távvezeték 120 kV
	beépítésmentes telekrész		beültetési kötelezettség		regészeti érdekű terület határa		nagynyomású gázvezeték közepnyomású gázvezeték
	beültetési kötelezettség		építési tiltalom		regészeti érdekű terület határa		termékvezeték
	építési tiltalom		kerhasználat beépítés nélküli		regészeti érdekű terület határa		
	kerhasználat beépítés nélküli						

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 területfelhasználási egységbe esik

Vt 4-2.4.8.5

az első szám jelzi, hogy a beépítés melyik építészeti karakterbe esik

- | | |
|------------------------|--------------------|
| 1. kisvárosi karakter | 3. falusi karakter |
| 2. kertvárosi karakter | 4. egyéb karakter |

Vt 4-2.4.8.5

a második szám a területek kötelező beépítési módját jelzi

- | | |
|-------------------------------------|------------|
| 1. szabaddaloló (vegyes-lelésezett) | 4. kres |
| 2. szabaddaloló | 5. zártosú |
| 3. oldaltháron álló | |

Vt 4-2.4.8.5

a harmadik szám a megengedett legkisebb teleknagyságot jelzi

- | | |
|--------------------------|-----------------------------|
| 1. >= 180 m ² | 7. >= 1100 m ² |
| 2. >= 300 m ² | 8. >= 2000 m ² |
| 3. >= 400 m ² | 9. >= 4000 m ² |
| 4. >= 550 m ² | 10. >= 6000 m ² |
| 5. >= 700 m ² | 11. >= 10000 m ² |
| 6. >= 800 m ² | 12. >= 50000 m ² |

Vt 4-2.4.8.5

a negyedik szám a megengedett legnagyobb beépítettséget jelzi

- | | |
|-----------------|-----------|
| 0. <= 2% | 4. <= 30% |
| 0. <= 5% | 5. <= 40% |
| 1. <= 10% | 6. <= 50% |
| 2. <= 15% | 7. <= 60% |
| 3. <= 20% | 8. <= 75% |
| 3.1 <= 20% + 5% | 9. <= 80% |

Vt 4-2.4.8.5

az ötödik szám a megengedett legnagyobb építelménymagasságot jelzi

- | | |
|-------------|---------------|
| 1. <= 3,5 m | 6. <= 7,5 m |
| 2. <= 4,0 m | 7. <= 8,5 m |
| 3. <= 4,5 m | 8. <= 10,0 m |
| 4. <= 6,0 m | 9. <= 10,5 m |
| 5. <= 7,0 m | 10. <= 12,5 m |
| | 11. <= 14,0 m |

H = helyhez költött építelménymagasság pontosítása

Beépítésre szánt területen az övezetek jele és megnevezése

Lk	klavárosi lakóövezet	G/D	zavaró hatású ipari gazdasági övezet
La	kertvárosi lakóövezet	ÜÜ	ödültérületi lakóövezet
Vt	településcsomópont vegyes övezet	Üh	hátvárigi házas ödültérületi övezet
Vk	központi vegyes övezet	KI	közüli lakóövezet
Ck/sz	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet		
Ge	egyéb ipari gazdasági övezet		

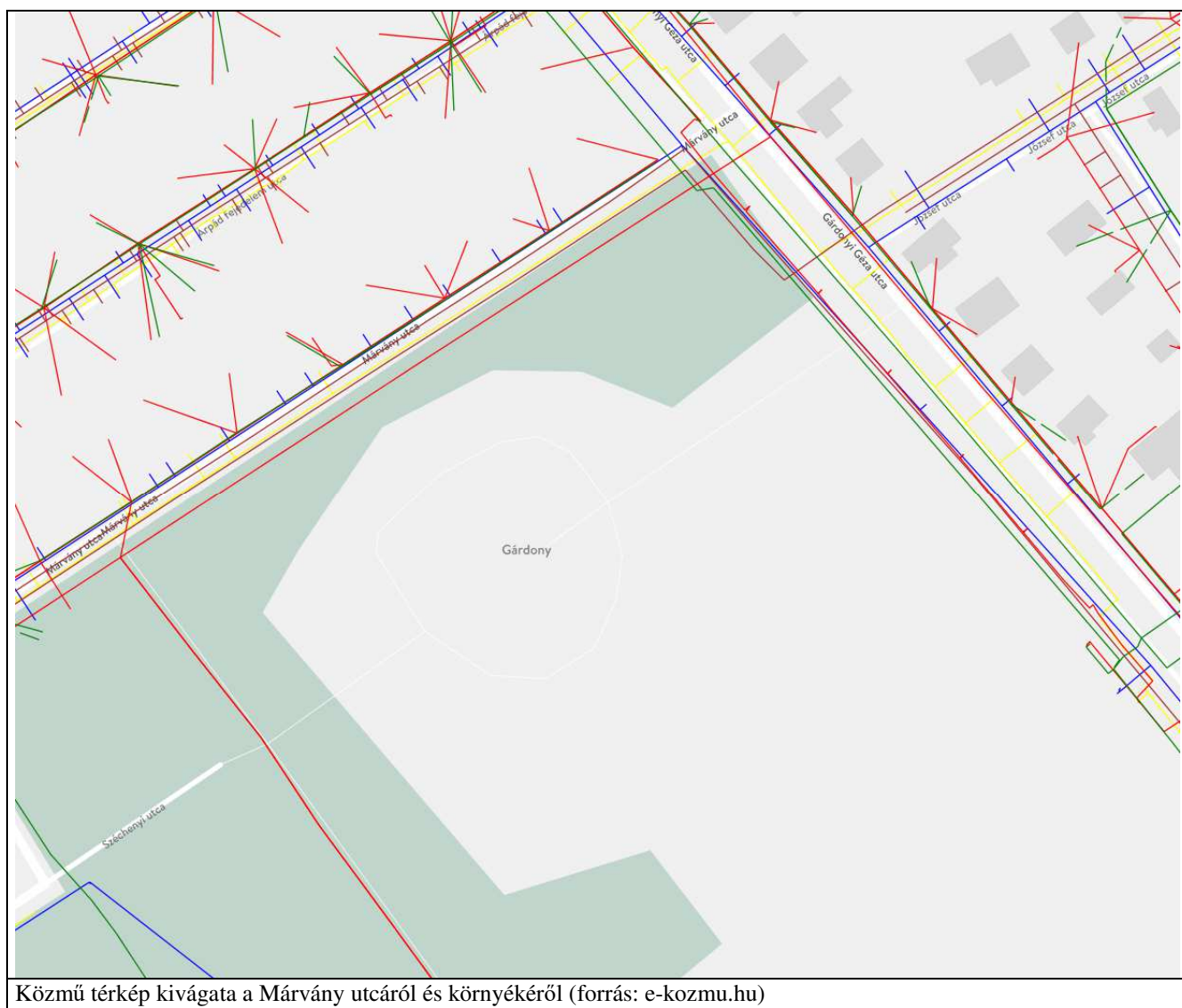
Beépítésre nem szánt területen az övezetek jele és megnevezése

Kód	általános közterület	Mé	általános mezőgazdasági övezet
Kév	vasútövezet	Mk	keres mezőgazdasági övezet
Z	zöldövezet	Mko	korlátozott funkcióú mezőgazdasági övezet
Laz/Üh	lakóödültérületi zöldövezet	Mko (Ee)	korlátozott funkcióú mezőgazdasági övezet
Ee	egészségügyi-, szociális, turisztikai renc. erdőövezet	V	vízgazdálkodási övezet
Eg	gazdasági rendeltetésű erdőövezet	Kb	közüli lakóövezet
Ev	véderő övezet	Kk	közüli lakóövezet nem szánt terület

Hatályos belterületi szabályozási terv jelmagyarázata nem változik



meglévő ravatalozó épület



Közmű térkép kivágata a Márvány utcáról és környékéről (forrás: e-kozmu.hu)

2. számú tervezési terület: Gárdony Tompa Köz 2-4 számú, 2473 és 2474 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan a megengedett legnagyobb építménymagasság növelése

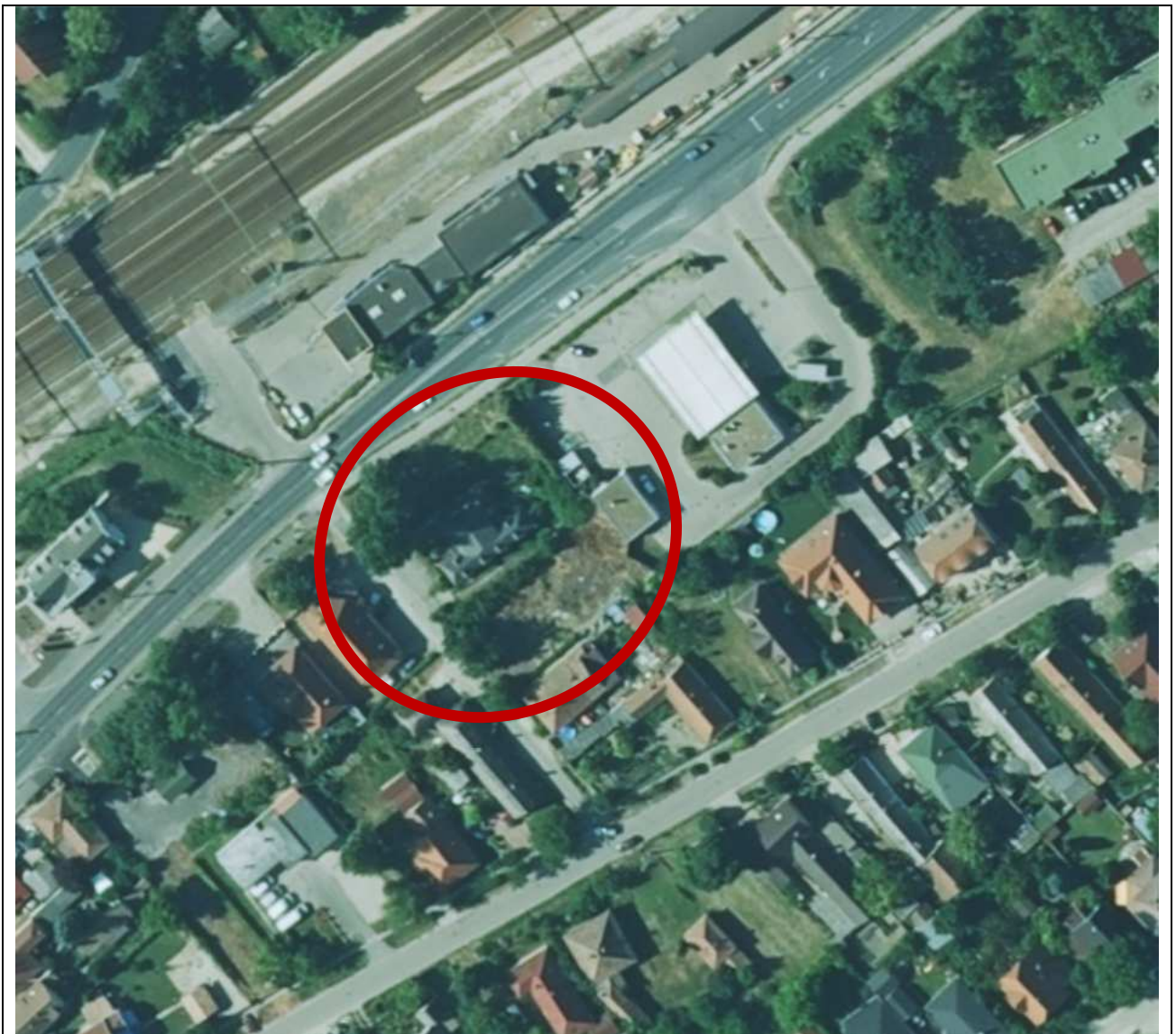
Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Gárdony, Szabadság út – Tompa köz csatlakozásánál a meglévő benzinkút mellett, beépítésre szánt területen helyezkedik el. A terület a településszerkezeti terven településközponti vegyes területfelhasználásba sorolt.

Területfelhasználási változás nem történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása nem vált szükségessé.

Tulajdonviszonyok, egyéb

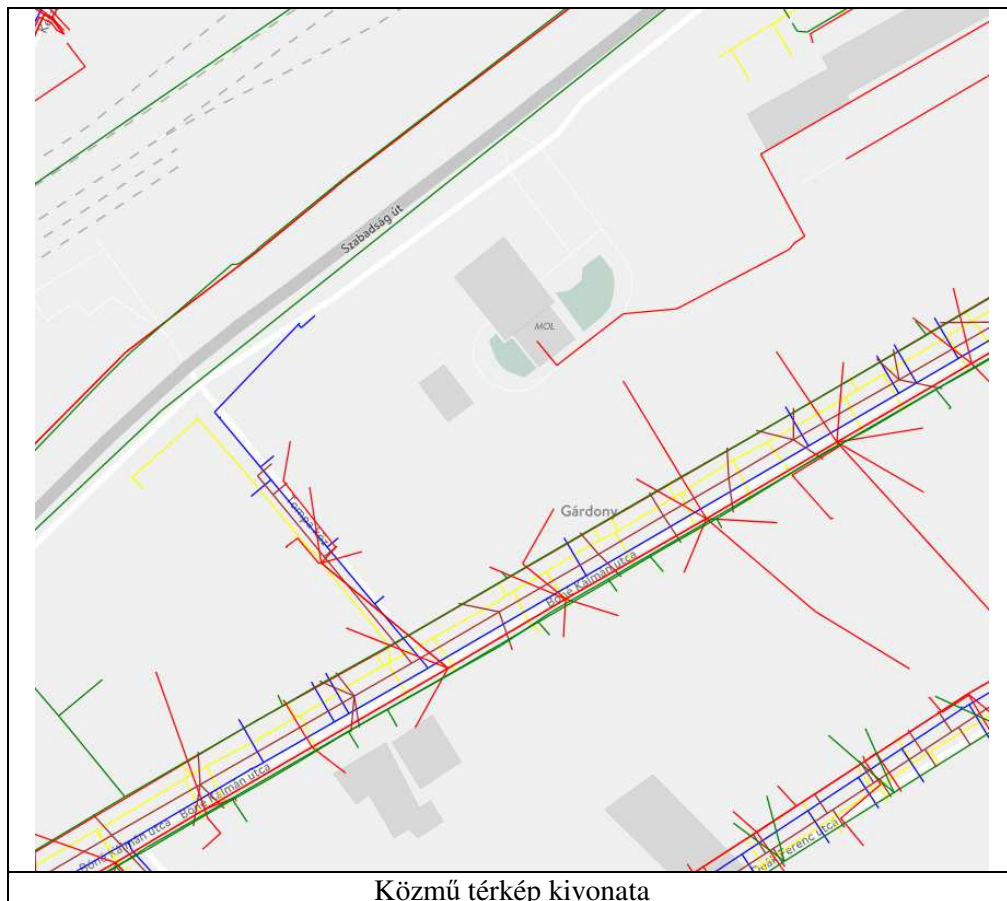
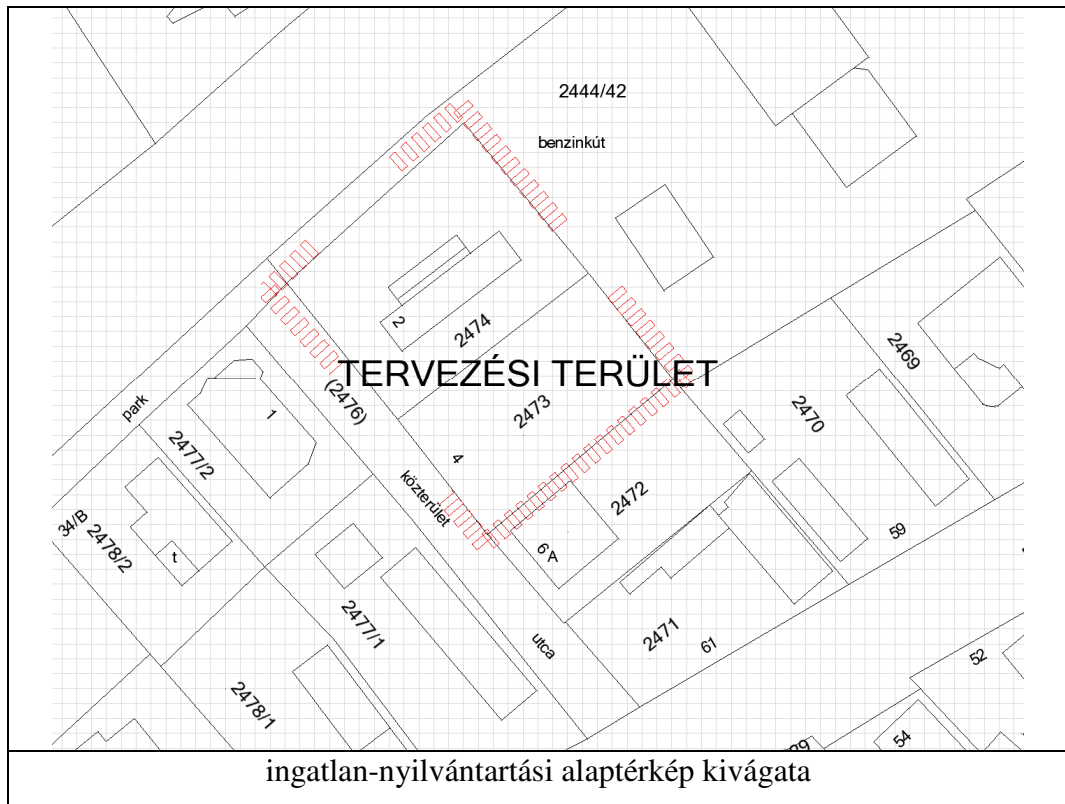
A tervezési területen található ingatlanok magántulajdonban vannak.



Tervezési terület légifotón

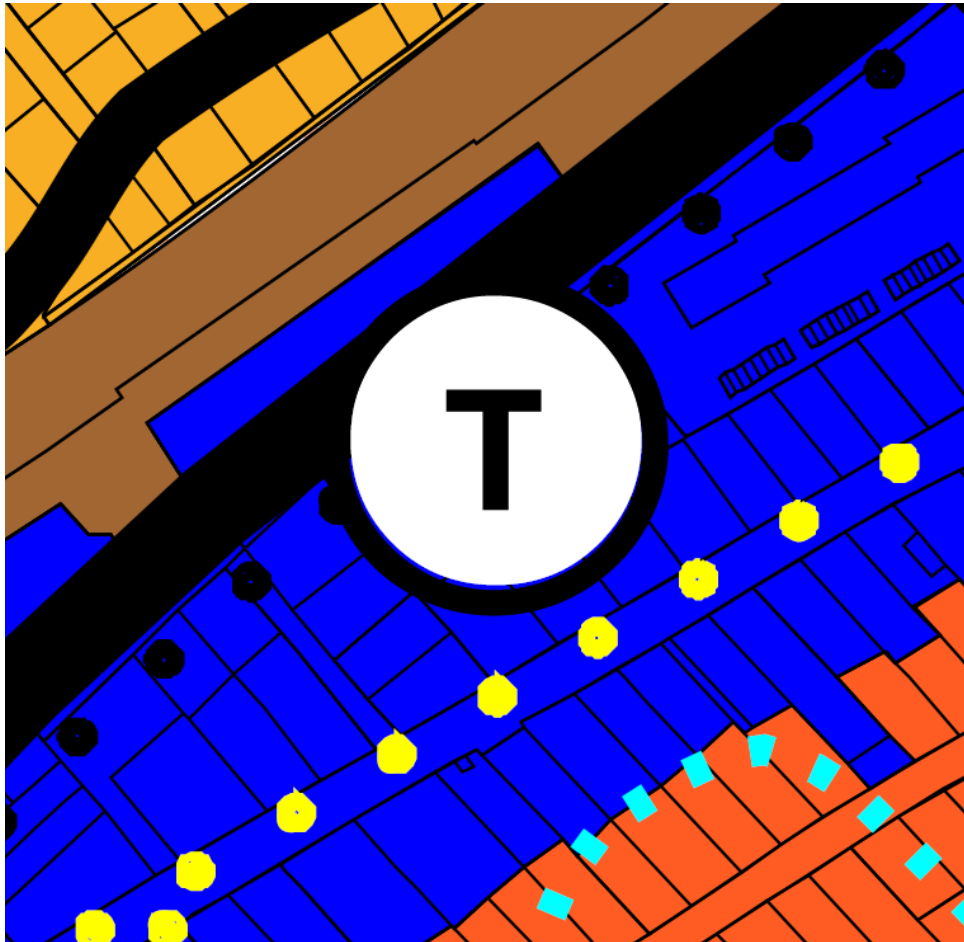
Beépítettség vizsgálat

A tervezési területen található 2474 hrsz-ú telek beépített, a 2473 hrsz-ú telek jelenleg beépítetlen. A környező telkeken vegyes funkciójú épületek épültek, a Szabadság utca felől benzinkút üzemel.



Településrendezési előírások vizsgálata

Településszerkezeti terv



hatályos településszerkezeti terv kivágata

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

A településszerkezeti terv módosítása nem szükséges, új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület Vt 2-3.3.4.3 jelű építési övezetbe tartozik. A szabályozási előírások szerint a kertvárosi építészeti karakterű ingatlanon az épületek oldalhatáronálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 400 m², a megengedett legnagyobb beépíthetőség 30 %, az építménymagasság legfeljebb 4,5 m. A HÉSZ 46. §-a a tervezési területre vonatkozóan sajátos előírásokat nem tartalmaz.



Hatályos belterületi szabályozási terv

A változtatások célja és várható hatása:

A szabályozási terv módosítását követően új Vt 2 – 3.3.4.4 jelű építési övezetbe fog tartozni a tervezési terület, ahol a kertvárosi karakterű épületek oldalhatáron álló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 400 m², a beépíthetőség 30 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m lesz.

A változtatást az indokolja, hogy a terület tulajdonosa az építménymagasság növelését követően két szintes szolgáltató házat tud építeni a területre. A Szabadság utcához tartozó sávban levő ingatlanok a benzinkút szomszédságában egységes szolgáltató területként tudnak így funkcionálni.

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 munkarészének módosítására, kiegészítésére nem volt szükség.

Biológiai aktivitás érték számítás

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

Közlekedési javaslat

A tervezett módosítások tekintetében a közlekedési változás egyik tervezési terület vonatkozásában sem történik. Mindkét esetben a tervezett közlekedési területek változatlanul maradnak, a település közlekedési rendszere, az úthálózat hierarchiája, az úthálózat osztályba

sorolása nem változik. Fentiek miatt a hatályos terv közlekedési munkarészének 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 több tervezési területre korlátozódik.

Valamennyi változtatás beépítésre szánt területen belül történik, új beépítésre szánt terület kijelölés nélkül.

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, 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, településközponti vegyes és üdülő területbe sorolt területen történik, területfelhasználási mód változás az 1. számú módosítás tekintetében történik. A fő műszaki infrastruktúra hálózat nem változik, a területek közművesítése megoldott, illetve bekötővezetékekkel a közművesítés megoldható.

d) a várható környezeti hatások

- időtartama a terv időtávlatában 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 hidrogeológiai védőövezetével, országosan védett természeti területtel, Natura 2000 területtel. Nem érintettek továbbá önkormányzati rendelettel megállapított helyi természetvédelmi területet sem, a hatályos terv az 1. számú tervezési terület tekintetében javaslatot tartalmaz erre vonatkozóan.

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 munkarésének közművesítésre vonatkozó munkarészeinek kiegészítése nem volt szükséges.

Régészet, örökségvédelem:

A tervezett 1. számú módosítás tervezési területe érinti a temető területén álló Nádasdy obeliszki műemléki környezetét és régészeti területet is. A hatályos szabályozási terven a műemlék épület műemléki környezete megfelelő módon ábrázolt, ezért annak módosítása nem szükséges.. A tervezett változtatások (építési övezetek és építési hely változása) a műemlékre kedvezőtlen hatást nem gyakorol. A 2. számú módosítás is érint régészeti területet, azonban az építménymagasság változtatása a régészeti érdekű területre káros hatást nem gyakorol.

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

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

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

A településrendezési tervek készítésére az OTrT fő szabályai a következők:

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


- a) az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;




- b) a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;
 - c) a vegyes területfelhasználású térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, erdőterület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület kivételével bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;
 - d) a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;
 - e) a vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni;
 - f) az építmények által igénybe vett térséget az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.
- (3) Az országos területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályoknak a kiemelt térség vagy a megye területére vetítve, a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási szabályoknak a település közigazgatási területére vetítve kell teljesülniük.

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

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

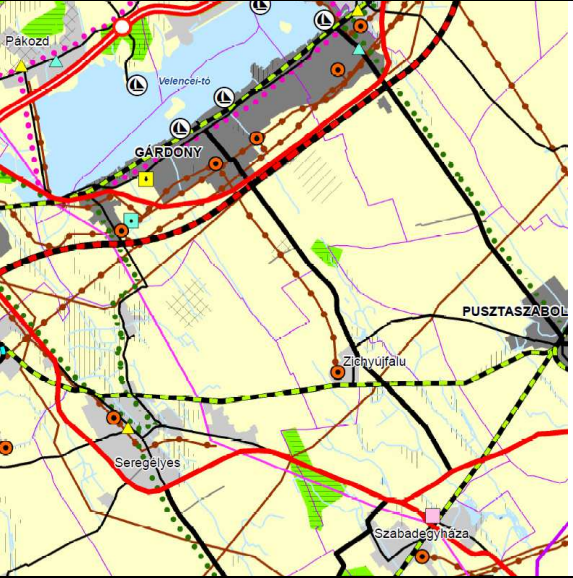
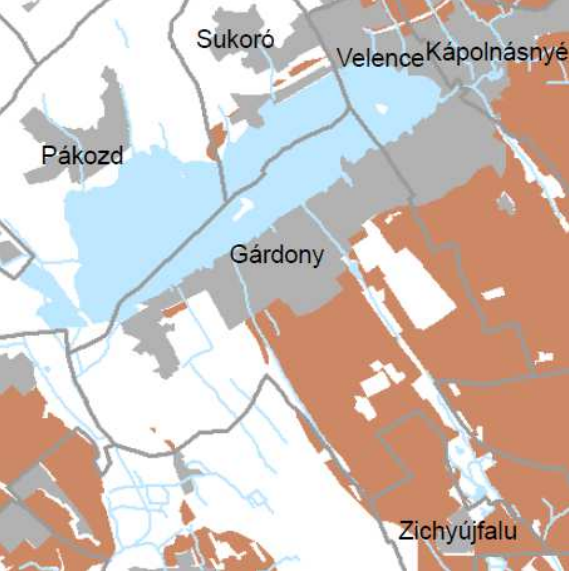
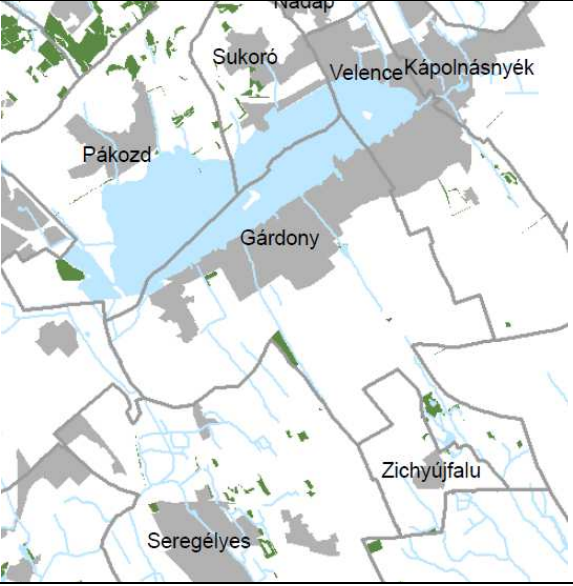
Az OTrT 12/A § (4) bekezdése értelmében a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a 12. § (1) és (2) bekezdésében felsorolt térségi övezetek által érintett területeket az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével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

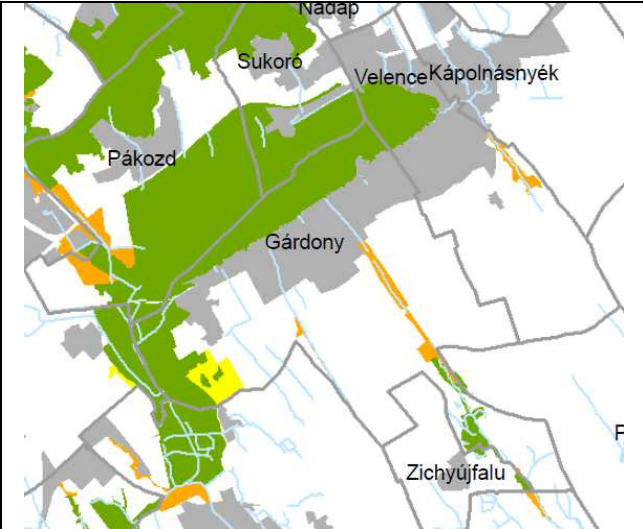
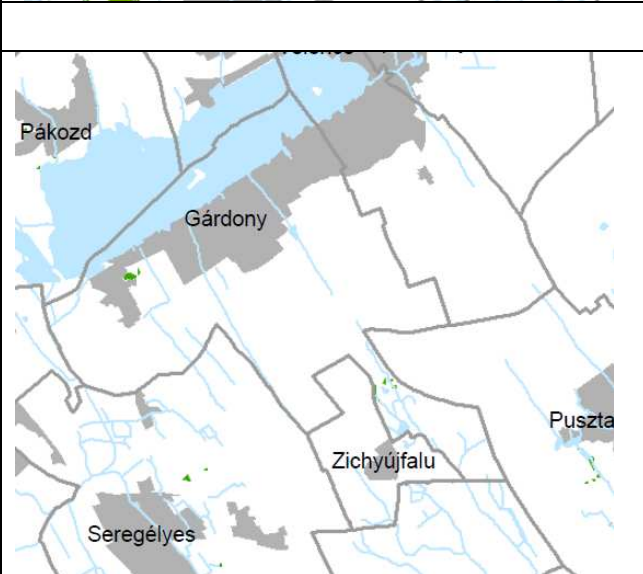
<p>Az OTrT kivágatai</p>	
	<p>Az ország szerkezeti tervének kivágata</p> <p>A tervezési területek települési térséggel érintettek.</p>

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

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.

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

	<p>Magterület, ökológiai folyosó, puffer terület övezete az övezetet a tervezési területek nem érintik.</p>
	<p>Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete Az övezetet a tervezési területek nem érintik.</p>

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

Székesfehérvár, 2018. június



Ertl Antal
településtervező