



# GÁRDONY

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

### NÉGY TERÜLETET ÉRINTŐEN TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS

Véleményezés terv 2019.szeptember

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



---

Közlekedési munkarész:  
Pálffy György  
Kamarai szám: Tkö 07-0808,07-50682



---

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

### *1. Határozati javaslat*

(Tervezet)

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

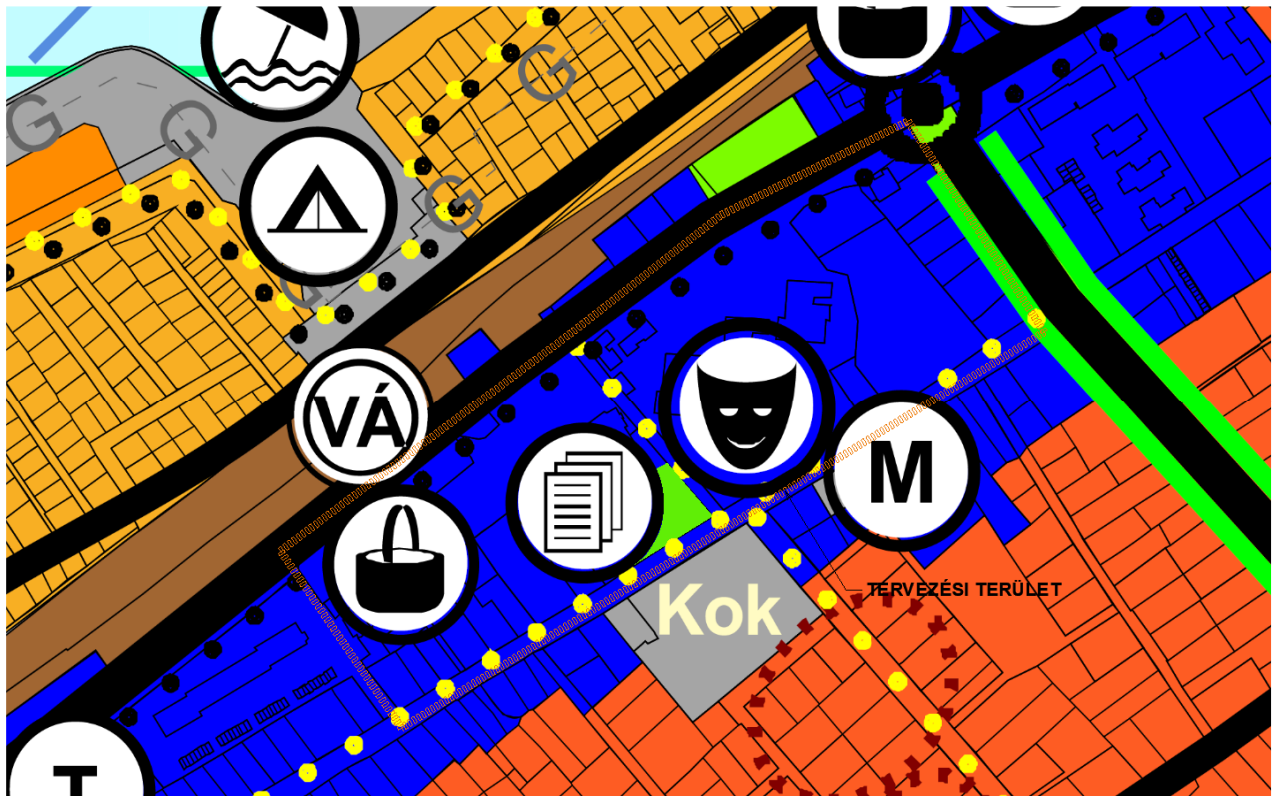
Gárdony Város Önkormányzata által **5/2009. (I. 27.) számú** határozattal jóváhagyott Gárdony Város településszerkezeti terv normatartalma a tervezési területek tekintetében jelen határozat mellékletét képező TSZT/M10 jelű, TSZT/M11 jelű, TSZT/M12 jelű fedvénytervek szerint módosul.

E határozat a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Tóth István  
polgármester

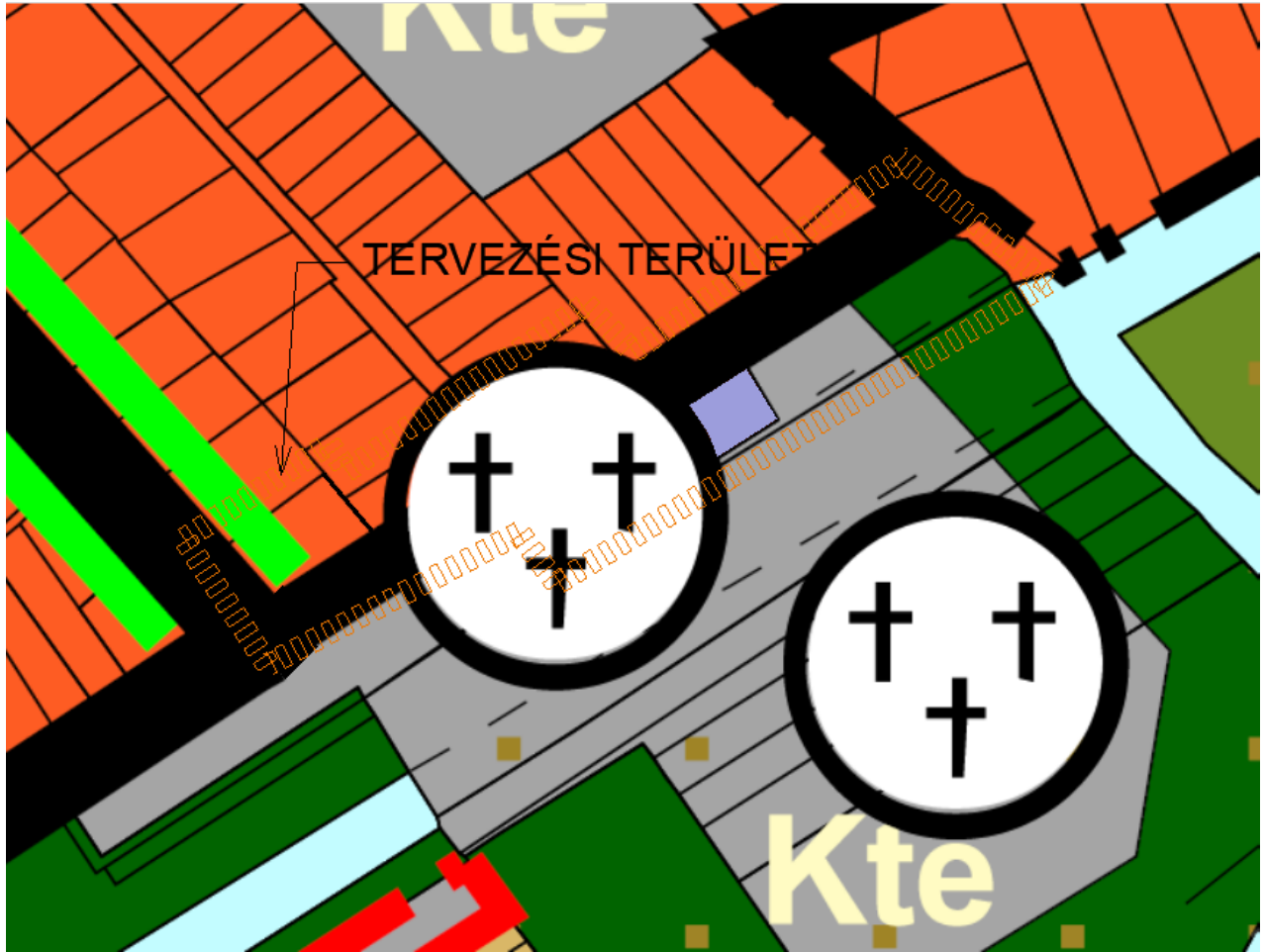
Kovácsné dr. Bozsoki Kornélia  
jegyző

TSZT/M10



TSZT/M11





**Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
..../2019. (.....) 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) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 38.§-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész, Fejér Megyei Kormányhivatala Székesfehérvári Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízvédelmi Hatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízügyi Hatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár Légügyi Szakszolgálati Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Útügyi Osztály, Miniszterelnökség Kulturális Örökség Védelméért Felelős Miniszter, Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Hatósági Főosztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály, Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Fejér Megyei Rendőr-főkapitányság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média-és Hírközlési, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Fejér Megyei Önkormányzat 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 4.4/2/M2, 5.1/1/M 5.1/3/M2, 5.3/1/M2, 5.3/2, 5.3/4 és a 7.4/2/M tervlapok helyébe a 4.4/2/M3, 5.1/1/M2, 5.1/3/M3, 5.3/1/M3, 5.3/2/M, 5.3/4/M és a 7.4/2/M2 jelű módosított tervlapok kerülnek."

**2. §** A R. 36. § (10) bekezdése kiegészül az alábbiakkal:

„Azon építési telek esetében, melynek mélysége legfeljebb 25 m és a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozik, a hátsókert legkisebb mérete 3 méter is lehet.”

**3. §** A R. 46. § (25) bekezdés m) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„m) Gárdony Városközpont területén - a Vt-k jellel jelölt építési övezetek kivételével - valamennyi Vt jelű építési övezetben a min. zöldfelületi arány 15 %”

**4. §** Hatályát veszti a R. 31. § (2) bekezdés c) és d) pontja, a 35. § (6) bekezdése, a 37. § Egyéb előírások (5) bekezdése, 46. § (25) bekezdés p), q), s) pontjai, a 46.§ (32) bekezdés f) pontja.

**5. §** Záró és hatályba léptető rendelkezések:

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

(2) Ez a rendelet a kihirdetést követő napon hatályát veszti.

Tóth István  
polgármester

Kovácsné dr. Bozsoki Kornélia  
jegyző

Jelen önkormányzati rendelet 2019. ....-án kihirdetésre került.

Kovácsné dr. Bozsoki Kornélia  
jegyző

**Mellékletek:**

- 1. A belterületi szabályozási terv – 4.4/2/M3jelű fedvényterve (2. számú módosítás)**
- 2. A belterületi szabályozási terv – 5.1/1/M2 jelű fedvényterve (3. számú módosítás)**
- 3. A belterületi szabályozási terv – 5.1/3/M3jelű fedvényterve (3. számú módosítás)**
- 4. A belterületi szabályozási terv – 5.3/1/M3jelű fedvényterve (3. számú módosítás)**
- 5. A belterületi szabályozási terv – 5.3/2/M jelű fedvényterve (4. számú módosítás)**
- 6. A belterületi szabályozási terv – 5.3/4/M jelű fedvényterve (4. számú módosítás)**
- 7. A belterületi szabályozási terv – 7.4/2/M2 jelű fedvényterve (1. számú módosítás)**

A szabályozási terv jelmagyarázata nem változik



## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

### *A tervezési területek ismertetése*

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

1. A Gárdony, Gárdonyi utca 91. szám alatti, 3021/22 hrsz-ú ingatlan területe (volt hűtőház)
2. A Gárdony, Posta utca - Boné K. utca - a 2444/49 hrsz-ú közterület és a Szabadság út által határolt terület
3. A Gárdony Pisztráng utcában kialakult új 6036/21 és a 6036/23 hrsz-ú ingatlanok területe
4. A Határ út Posta utca és Vörösmarty utcák közötti szakasza, a 2007, 1981/1, 1963, 0198/12 és 098/13 hrsz-ú ingatlanok területe.

Az önkormányzat a módosítással érintett területeket a 329/2019. (VII.17.) és a 388/2019. (IX.18.) határozatokkal kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

### *1. Előzmények*

Gárdony Város Önkormányzata a 161/2019. (IV.17.) a 325/2019. (VII.17.), a 326/2019. (VII.17.), a 327/2019. (VII.17.) és a 147/2019. (III.27.) számú határozataival döntött a tervezett módosításokról.

### *A terv módosításának egyeztetése*

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 32. § (6) bekezdés a) pontja alapján a településrendezési eszközök módosítása a Korm. rendelet 42. §-ában foglalt szerinti tárgyalásos eljárás keretén belül történik.

A hatályos településrendezési eszközök módosítása során a jelenlegi terv szabályozási rendszerét, jelmagyarozatát 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 is módosítanak. Az önkormányzat a szabályozási terv szelvényeinek módosításával és módosító-rendelettel változtat a hatályos településrendezési eszközökön.

## *2. Településrendezési vizsgálat és a módosítások indoklása*

### *5. 1. számú tervezési terület: A Gárdony, Gárdonyi utca 91. szám alatti, 3021/22 hrsz-ú ingatlan területe (volt hűtőház)*

#### *Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás*

A tervezési terület Gárdony - Agárd városrészen a termálfürdő mellett helyezkedik el. A hatályos településszerkezeti terv szerint a terület a központi vegyes területfelhasználású. A Gárdonyi Géza utca gyűjtőút, mely mentén kerékpársáv halad, és gyalogút vezet a műemléki védelem alatt álló Gárdonyi Géza emlékházhoz és a Szent Anna kápolnához.

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

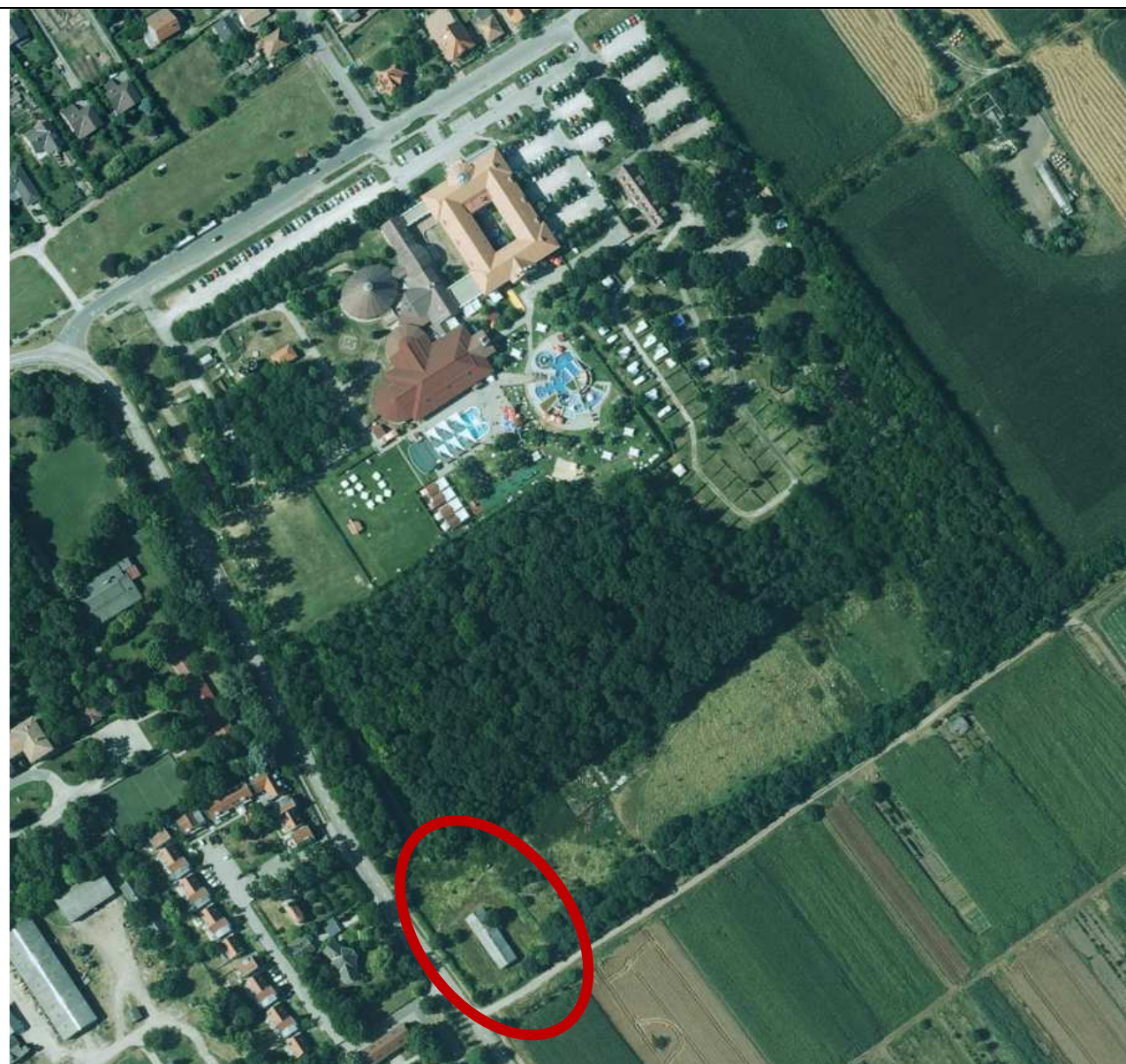
#### *Telekszerkezet, beépítettség*

A tervezési terület Gárdony - Agárd városrészen a termálfürdő mellett helyezkedik el. A hatályos településszerkezeti terv szerint a terület a központi vegyes területfelhasználású. A Gárdonyi Géza utca gyűjtőút, mely mentén kerékpársáv halad, és gyalogút vezet a műemléki védelem alatt álló Gárdonyi Géza emlékházhoz és a Szent Anna kápolnához.

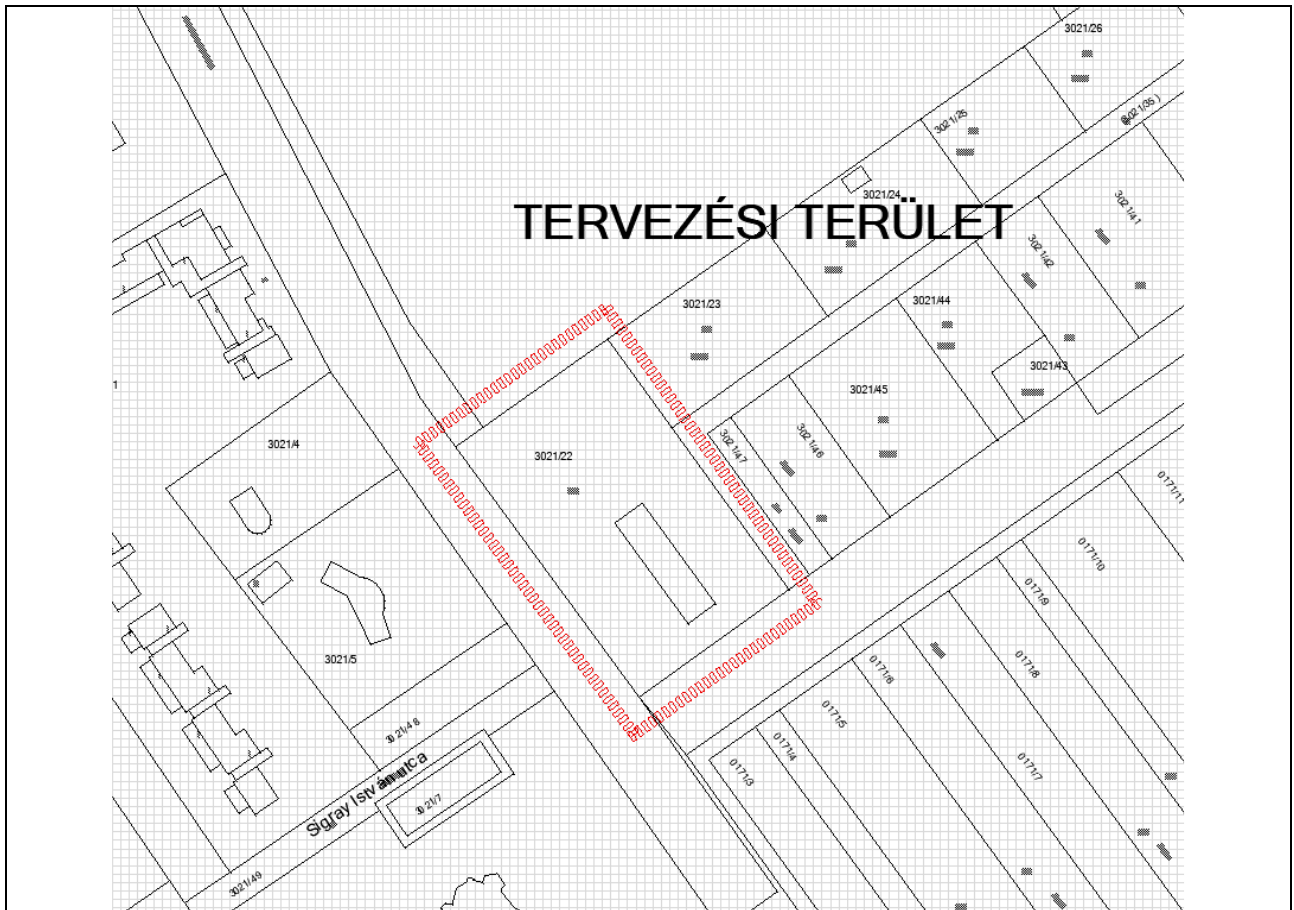
Területfelhasználási változtatás nem történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása nem vált szükségessé.

#### *Tulajdonviszonyok*

A tervezési területen található 3021/22 hrsz-ú ingatlan magán tulajdonban van.



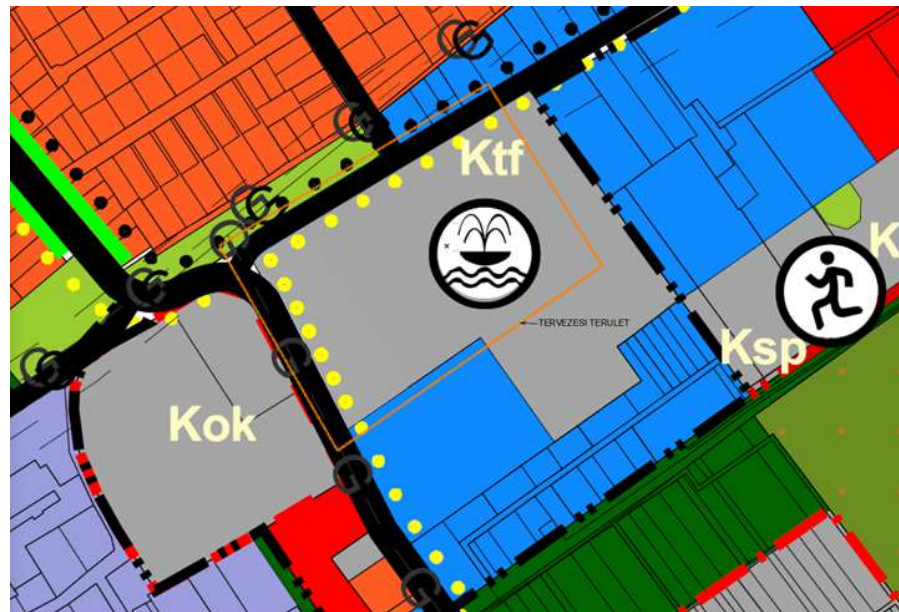
Tervezési terület légifotón



Az ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata a tervezési területtel

### Településrendezési előírások vizsgálata

### Településszerkezeti terv



hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet központi vegyes területfelhasználásba sorolja.

A területfelhasználás nem változik a 3021/22 hrsz-ú telket érintően.

*Szabályozási terv*

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület V<sub>k</sub> 1 – 4.8.3.3. jelű építési övezet A 3021/22 hrsz-ú ingatlan Gárdonyi Géza utca felüli telekrésze szabályozással érintett a tervezett gyűjtőúti kialakítás miatt. Az építési előírások szerint a területen kisvárosi építészeti karakterű épületek ikres beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 2000 m<sup>2</sup>, a beépíthetőség 20 %, a megengedett építménymagasság 4,5 m.

A szabályozási terv módosítását követően a tervezési terület V<sub>k</sub> 1 – 2.8.5.6. jelű építési övezet lesz, ahol a kisvárosi építészeti karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 2000 m<sup>2</sup>, a beépíthetőség 40 %, a megengedett építménymagasság 7,5 m.

A hatályos terv szerint jelölt építési hely úgy változik, hogy a 3021/52 hrsz-ú ingatlan felé az oldalkert legkisebb mérete 20 m-ről 10 m-re módosul.



Hatályos belterületi szabályozási terv

JELMAGYARZAT GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK BEL- ÉS KÜLTÉRÜLETÉHEZ

belterületi sáv	külsőterületi sáv	belterületi sáv	külsőterületi sáv
I. rendű közlekedési célú közterület		megszüntetendő jel	
I. rendű nem közlekedési célú közterület		országos jelentőségű meglévő és tervezett természetvédelmi terület határa	
II. rendű közlekedési célú közterület		helyi/jelenlőségű 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 védőzöld, védőfásítás		ökológiai hálózat	
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			
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 esik belterület-, beépítésre szánt terület határára és szabályozási vonalra)			
ököterületi rehabilitáció			
beépítésmentes, 30m széles part sáv			
beépítésmentes telekrész			
beültetési kötelezettség			
építési tllalom			
kerthasználat beépítés nélküli			

**Vt 4-2.4.8.5** a betű jele és az első szám - I. rendű a további négy szám - II. rendű

a betű jel, hogy az építési övezet milyen területfelhasználási engedélyre esik

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

**Vt 4-2.4.8.5** a második szám a területek közhatalos 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 ötödik szám a megengedett legnagyobb építménymagasságot jelzi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

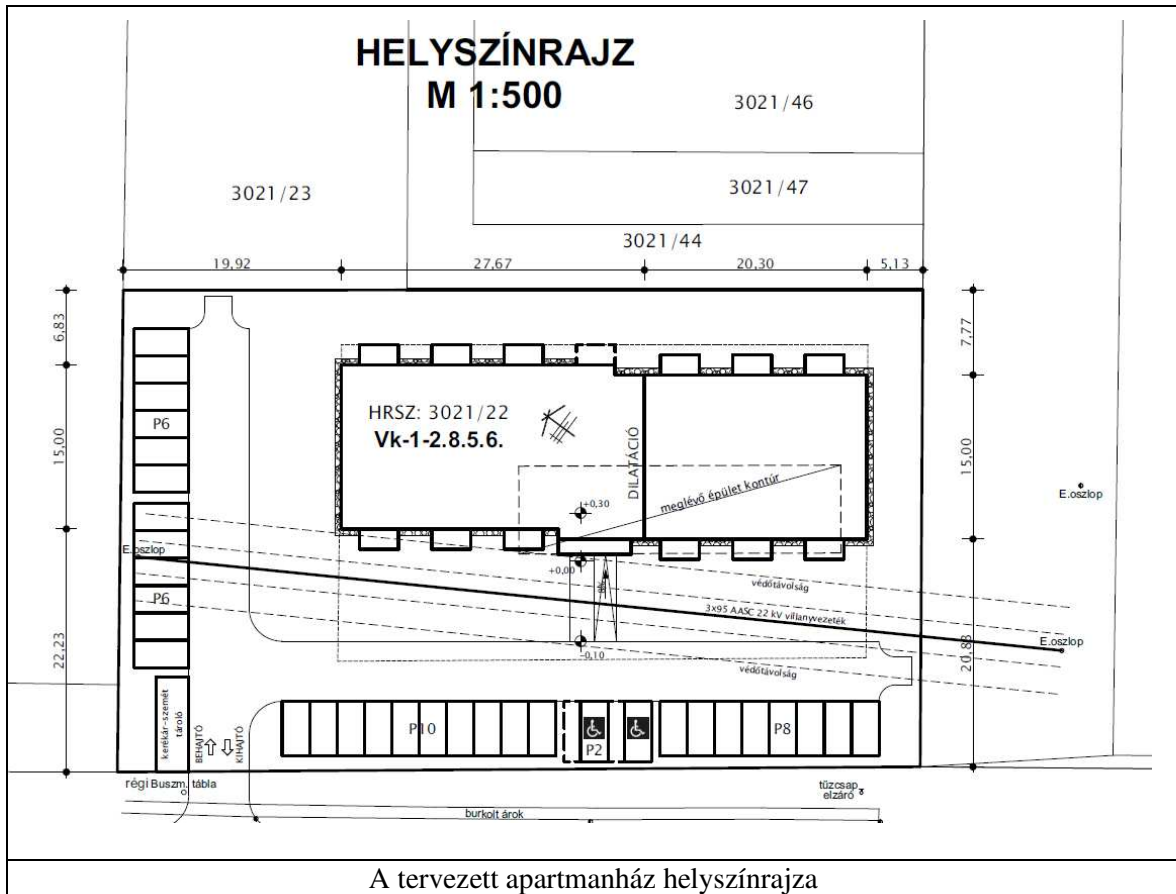
**Vt 4-2.4.8.5** az ötödik szám a megengedett legnagyobb építménymagasságot jelzi

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

Hatályos belterületi szabályozási terv jelmagyarázata nem változik



A tervezett apartmanház látványterve



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

*2. számú tervezési terület: Gárdony, Posta utca - Boné K. utca - a 2444/49 hrsz-ú közterület és a Szabadság út által határolt terület*

*Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás*

A tervezési terület Gárdony, Szabadság út – Bóné K. utca között helyezkedik el, ténylegesen ez a terület Gárdony városközpontja. Itt található a polgármesteri hivatal, több intézmény, kereskedelmi és szolgáltató épületek, többlakásos és egyedi telkes lakóépületek vannak a területen, itt épült a sportközpont. A terület a településszerkezeti terven településközponti vegyes területfelhasználásba sorolt.

Területfelhasználási változás is történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása is szükséges.

*Tulajdonviszonyok, egyéb*

A tervezési területen található egyedi telkes ingatlanok magántulajdonban vannak, a többlakásos lakóépületek társasházi tulajdonúak, a közterületek, az ún. polgárházak, polgármesteri hivatal, sportközpont ingatlana önkormányzati tulajdonú.



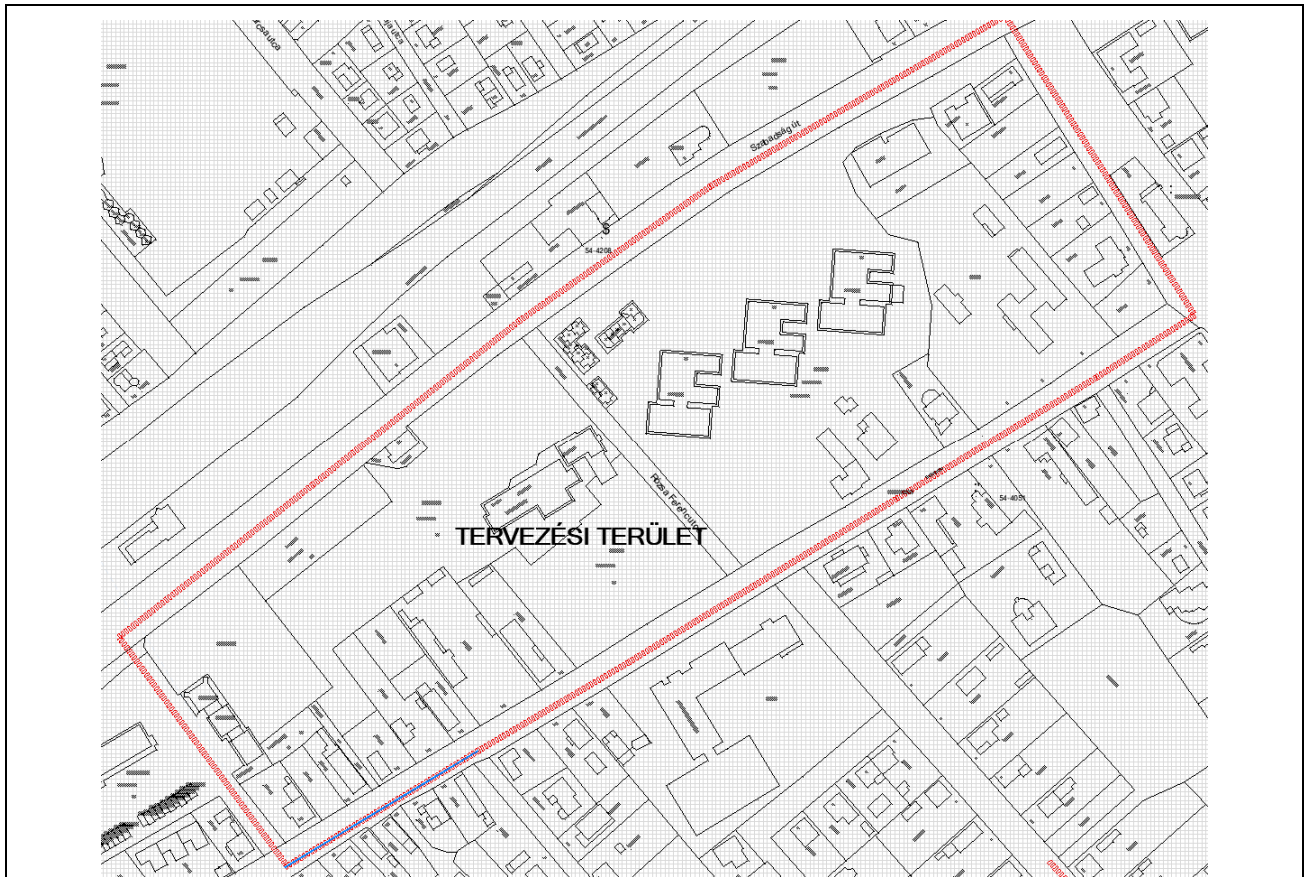
Tervezési terület légifotón

*Beépítettség vizsgálat*

A tervezési területen található ingatlanok jelenleg nagyrészt beépítettek, több ingatlanon bontandó épületek vannak. Az önkormányzati tulajdonban levő területen több beépíthető telek kialakítására is lehetőség van. A közterületek részben zöldterületként, részben parkolóként funkcionálnak. A



környező területen minden irányban beépítettek az ingatlanok, a beépítettség 25-60 % között változik.



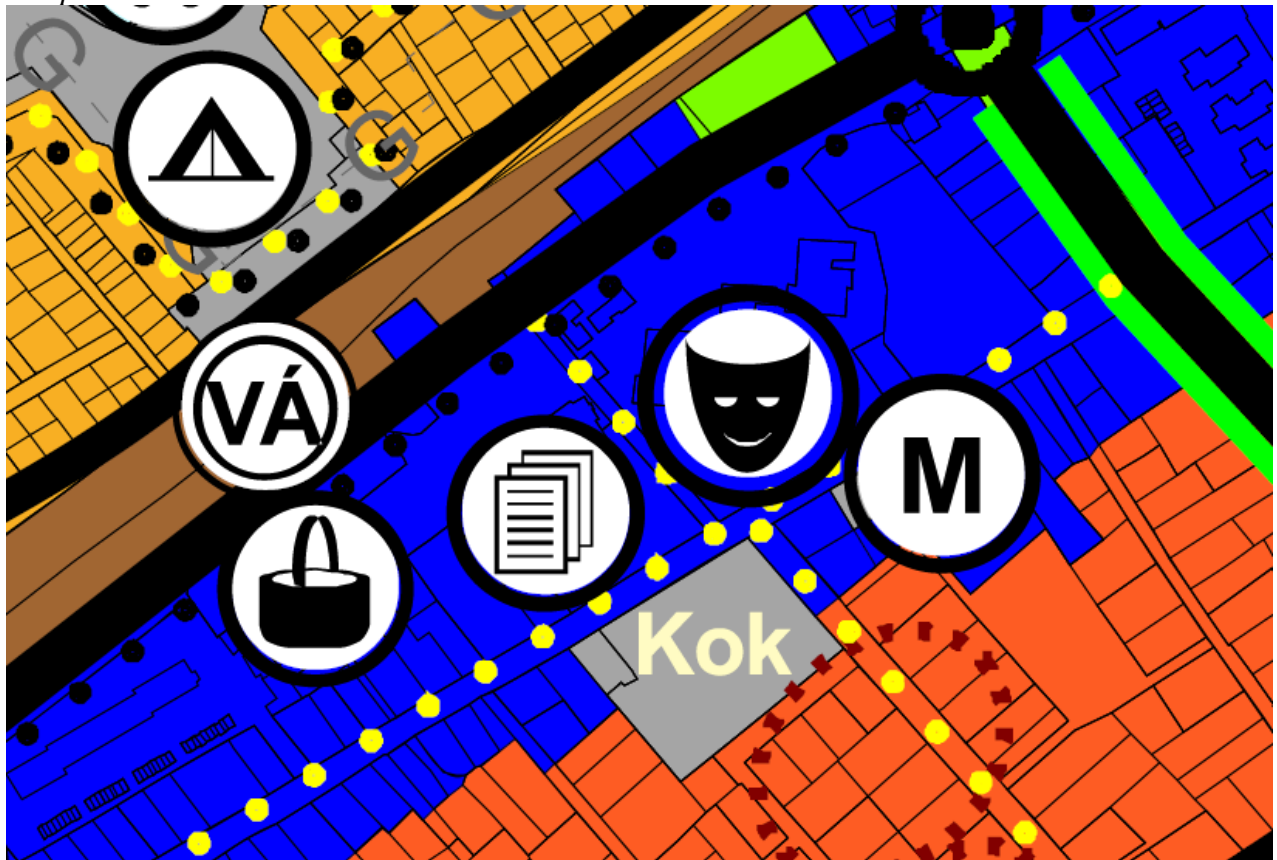
ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata



Közmű térkép kivonata

## 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 szükséges, új beépítésre nem szánt zöldterület kijelölés történik.

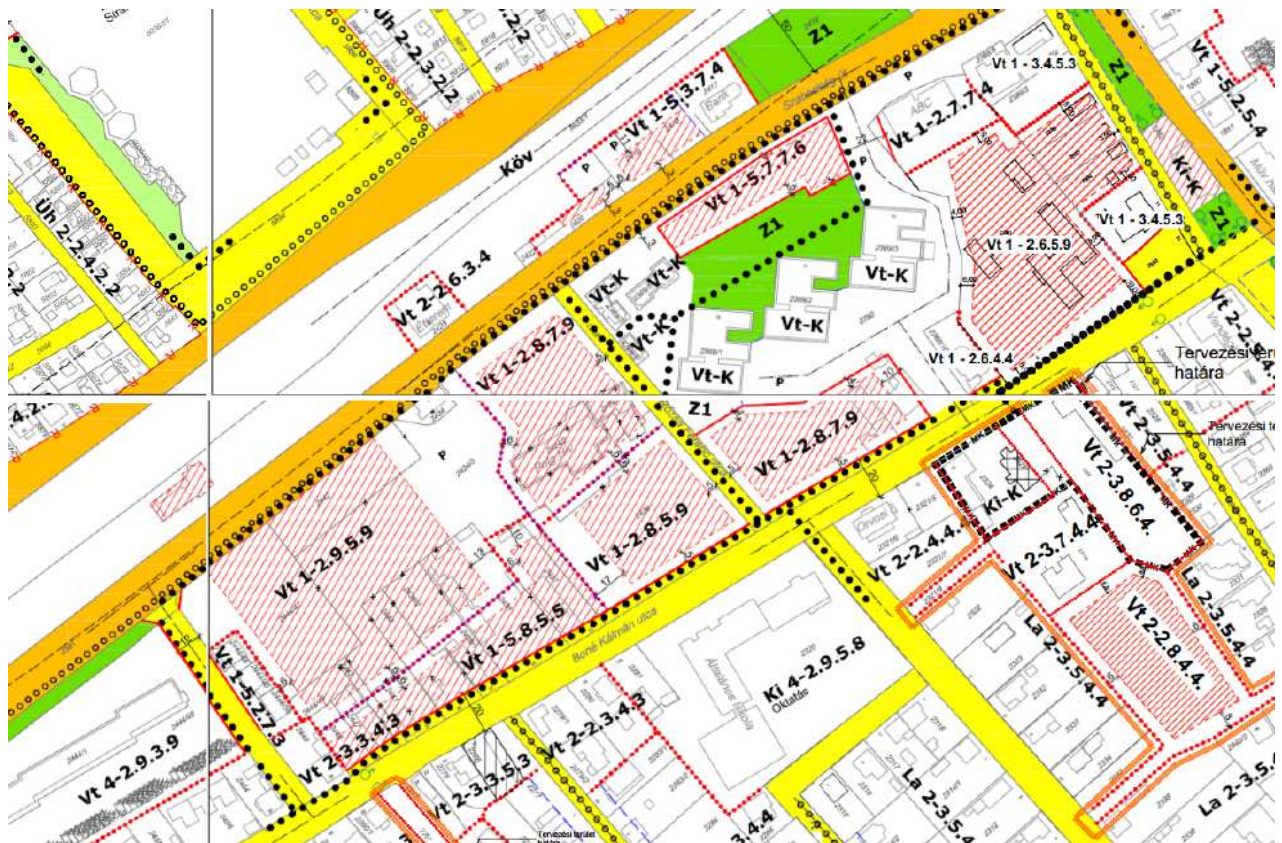
### Szabályozási terv

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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.

A HÉSZ 46. §-a tervezési területre vonatkozóan sajátos előírásokat tartalmaz, melynek módosítása a minimális a zöldfelületi arány módosítása miatt vált szükségessé. A területen egységesen 15 % zöldfelületi arányt írtunk elő.



Hatályos belterületi szabályozási terv

*A változtatások célja és várható hatása:*

A szabályozási terv módosítását követően a meglévő úszótelkes, illetve kis telekterülettel rendelkező építési telkek területét Vt – K jelű építési övezetbe soroltuk (Polgármesteri Hivatal, Tourinform iroda, Névtelen utca melletti üzletsor kis telkei). Új Vt 1 – 5.7.6.9 jelű építési övezetbe fog tartozni az épülő sportközpont telke, a Szabadság utca felőli telekrészen jelölt építési helyvel. Itt kisvárosi karakterű épületek zárt sorú beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 1100 m<sup>2</sup>, a beépíthetőség 50 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 10,5 m lesz.

A változtatást az indokolja, hogy a területen több új, két szintes szolgáltató ház épül.





A Sportközpont Szabadság utca felőli tervezett beépítése

A Bóné Kálmán utca 20 m szabályozási szélességre történő felszabályozását tartalmazza a hatályos terv. A Bóné K. utca tervezési területtel érintett szakaszán a szabályozás meglévő lakóépületeket is érint. Miután a Bóné K. utca közművesítése teljesen kiépített, az utak, járdák megépültek, az önkormányzat döntése értelmében az aránytalanul nagy költséget jelentő szabályozást törölni kell.

A Bóné Kálmán utcai egyedi telkek Vt 2 – 3.3.5.4 jelű építési övezetbe fognak tartozni, ahol kertvárosi karakterű épületek oldalhatáron álló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 400 m<sup>2</sup>, a beépíthetőség 40 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m lesz.

A tömbbelsőben parkoló és új Vt 1 – 2.7.6.9 jelű építési övezet alakul ki.

A Polgármesteri hivatal mögött a korábbi Vt építési övezet helyett Z1 jelű zöldterület lesz. A Rózsa Ferenc utca mellett két Vt 2 – 2.6.5.4. jelű építési övezet lesz, ahol kertvárosi karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 800 m<sup>2</sup>, a beépíthetőség 40 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m lesz.

A tervezési területben található építési övezetek változatlanul maradnak.

Gárdony Város Önkormányzatának a parkolás rendjéről szóló a 18/1999. (IV.30. önkormányzati rendelete rendelkezik Gárdony város területére kiterjedően a város területén a közúti járművek várakozásának, várakozóhelyek használatának és létesítésének szabályairól.

A kettős szabályozás elkerülése érdekében a HÉSZ általános rendelkezéseiből, valamint a HÉSZ Településrészek sajátos előírásai fejezetből a tervezési területre vonatkozó parkolási előírásokat hatályon kívül kell helyezni.

*3. számú tervezési terület: Gárdony Pisztráng utcában kialakult új 6036/21 és a 6036/23 hrsz-ú ingatlanok területe*

*Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás*

A tervezési terület a Velencei-tó partján területen helyezkedik el. A terület a csónakkikötő és a gárdonyi szabadstrand között van, a Pisztráng kemping és a tó közötti területen.

Területfelhasználási változás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.

*Tulajdonviszonyok, egyéb*

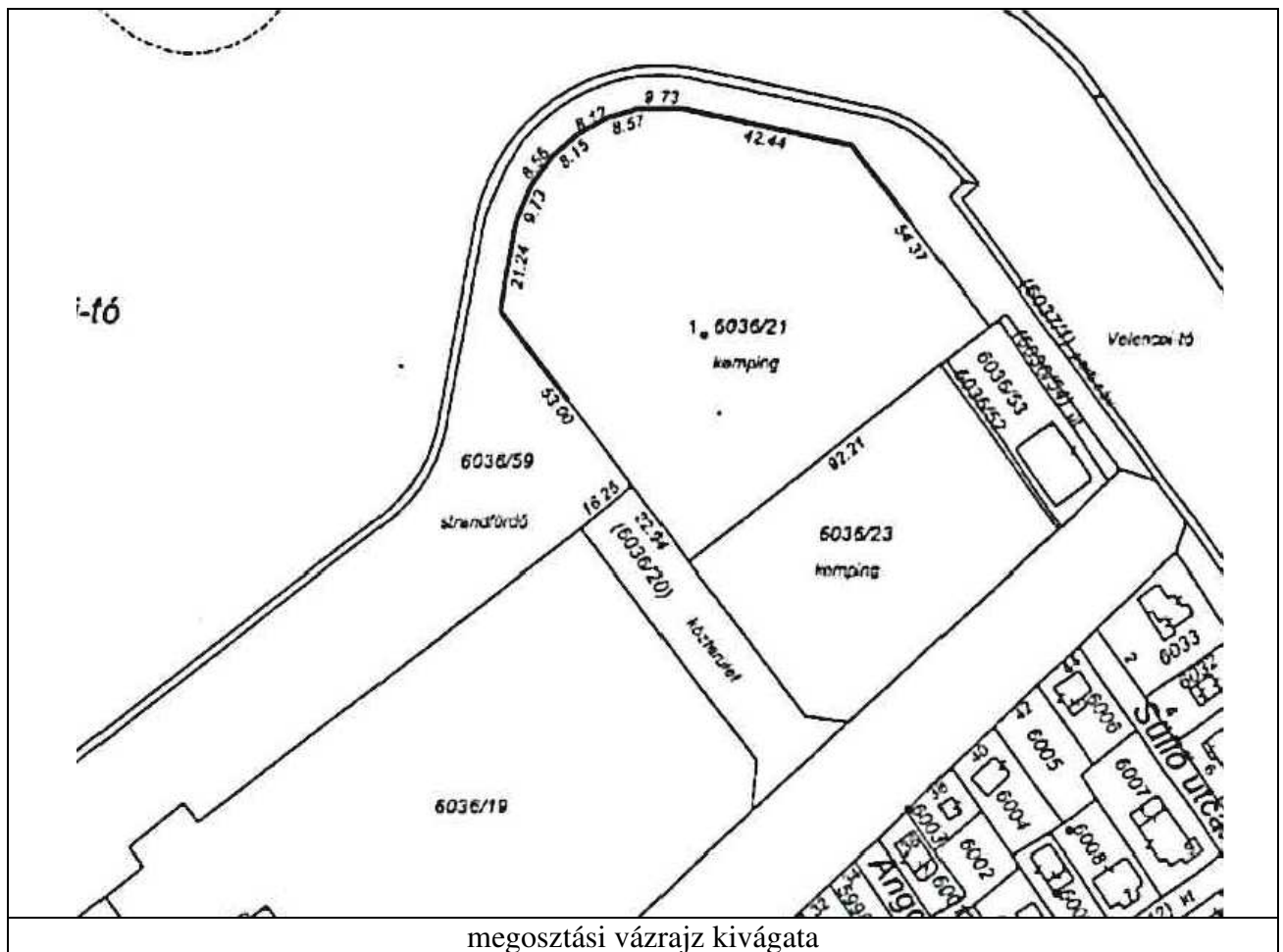
A tervezési területen található korábban önkormányzati tulajdonú ingatlant telek-kiegészítésként a kemping tulajdonosa megvette.



Tervezési terület légifotón

*Beépítettség vizsgálat*

A tervezési területen található 6036/21 hrsz-ú telek részben beépített, a telekkiegészítésként értékesített terület rész még beépítetlen. A 6036/23 hrsz-ú telek is beépített. A környező telkeken üdülő funkciójú épületek épültek, a területtől délre hétvégi házak vannak.



megosztási vázrajz kivágata



Közmű térkép kivonata

## Településrendezési előírások vizsgálata

### Településszerkezeti terv



hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet zöldterületbe és beépítésre szánt üdülőházas üdülő terület-felhasználásba sorolja.

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

### Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület Z2 zöldterületbe és Üh 4-2.7.2.7 jelű építési övezetbe tartozik. A szabályozási előírások szerint az egyéb építészeti karakterű ingatlanon az épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 1100 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb beépíthetőség 15 %, az építménymagasság legfeljebb 9,5 m. A HÉSZ 46. §-a a tervezési területre vonatkozóan sajátos előírásokat tartalmaz.

A szabályozási terven a zöldterületen és az üdülőházas területre benyúlóan tartalmaz egy építési helyet vendéglátóhely építés céljára.



Hatályos belterületi szabályozási terv

*A változtatások célja és várható hatása:*

A szabályozási terv módosítását követően a zöldterület egy része az új Üü-4 – 2.7.4.7 jelű építési övezetbe fog tartozni, ahol az egyéb karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 1100 m<sup>2</sup>, a beépíthetőség 30 %-ra változik, a megengedett legnagyobb építménymagasság 9,5 m marad.

A változtatást az indokolja, hogy a terület tulajdonosa a terület és a beépíthetőség növelését követően vendéglátó és szállásépületet szeretne építeni a területre.

A 6038/21 hrsz-ú telekre építési helyet jelöltünk az önkormányzati határozat szerint annak érdekében, hogy a tópart melletti 30 m-es sáv továbbra se legyen beépíthető.



*4. számú tervezési terület: A Határ út Posta utca és Vörösmarty utcák közötti szakasza, a 2007, 1981/1, 1963, 0198/12 és 098/13 hrsz-ú ingatlanok területe.*

*Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás*

A tervezési terület Gárdony, Határ úton, beépítésre szánt területen helyezkedik el. A terület a településszerkezeti terven kertvárosias lakóterületfelhasználásba sorolt. A Határ út a település déli gyűjtőútja

Területfelhasználási változás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.

*Tulajdonviszonyok, egyéb*

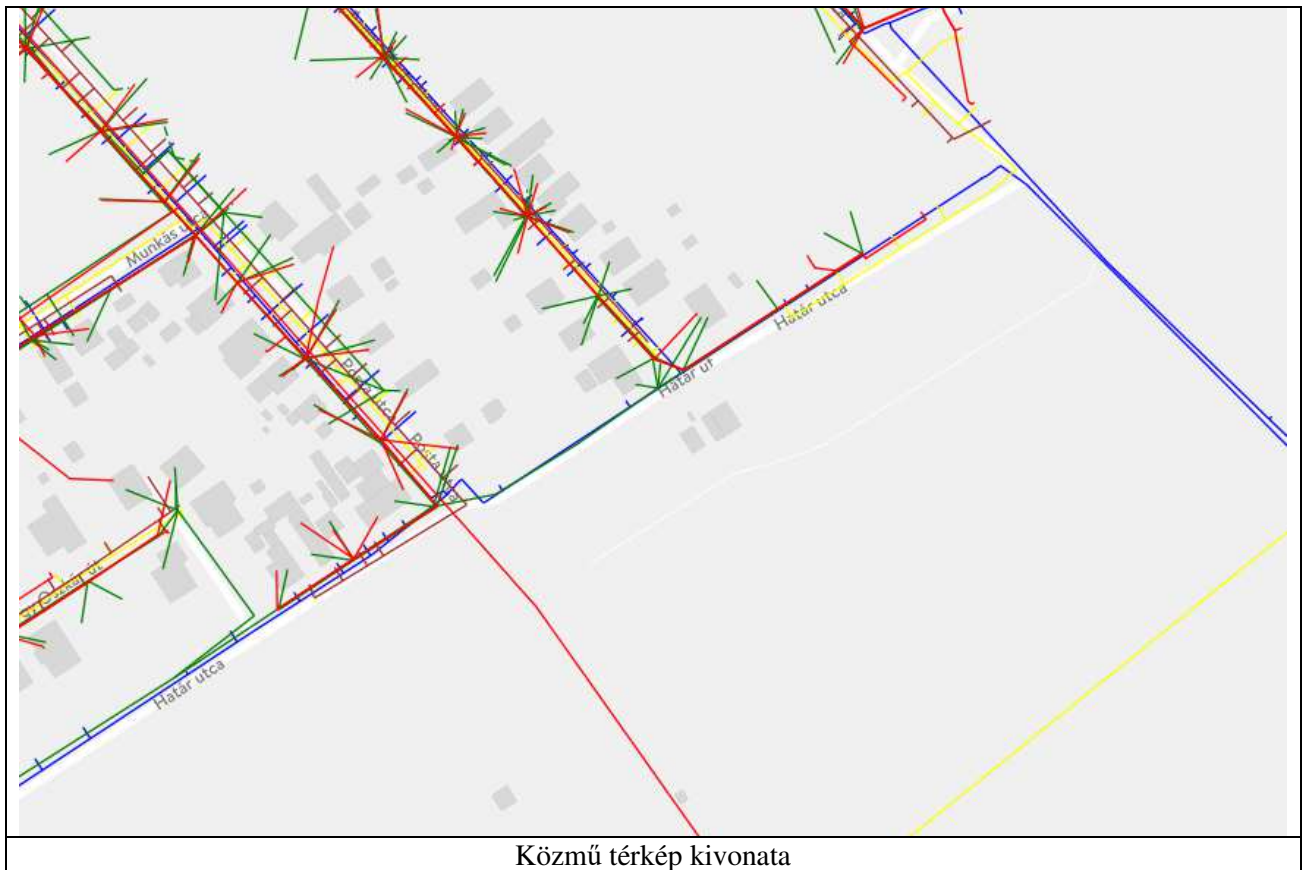
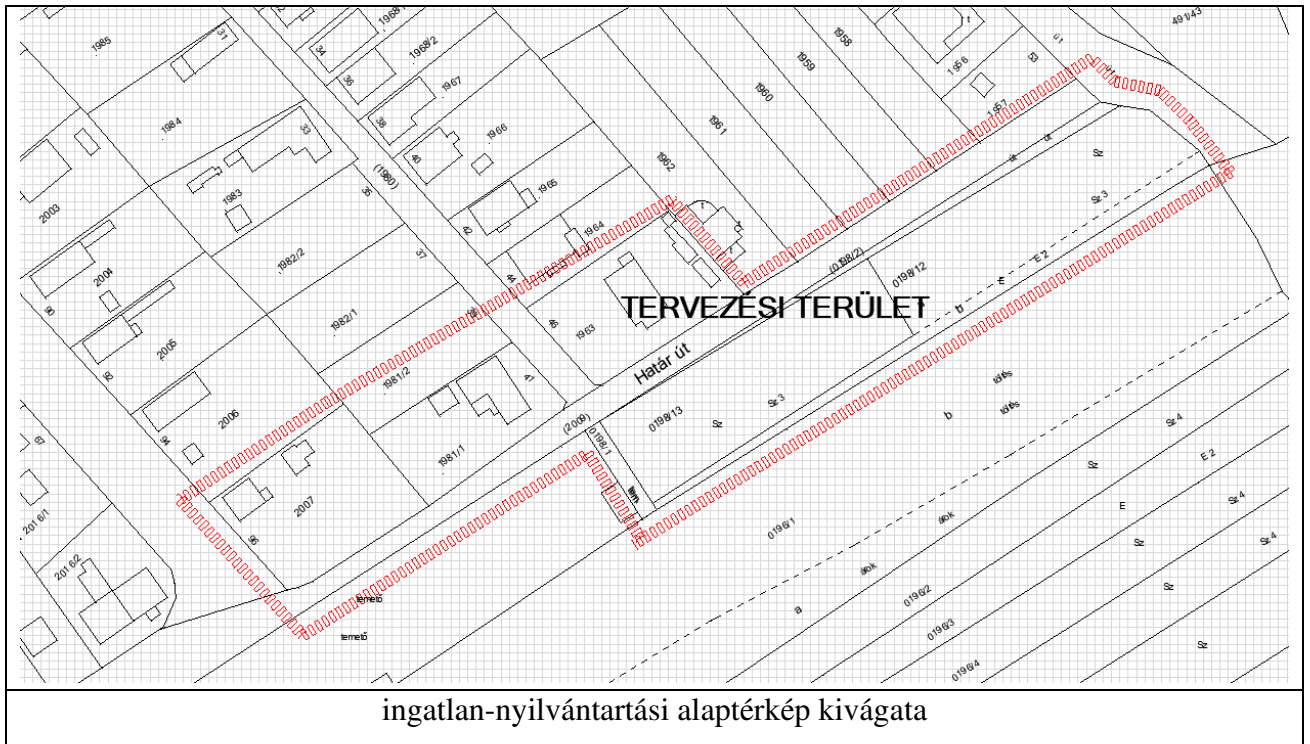
A tervezési területen található ingatlanok magántulajdonban vannak. A Határ út önkormányzati közút.



Tervezési terület légifotón

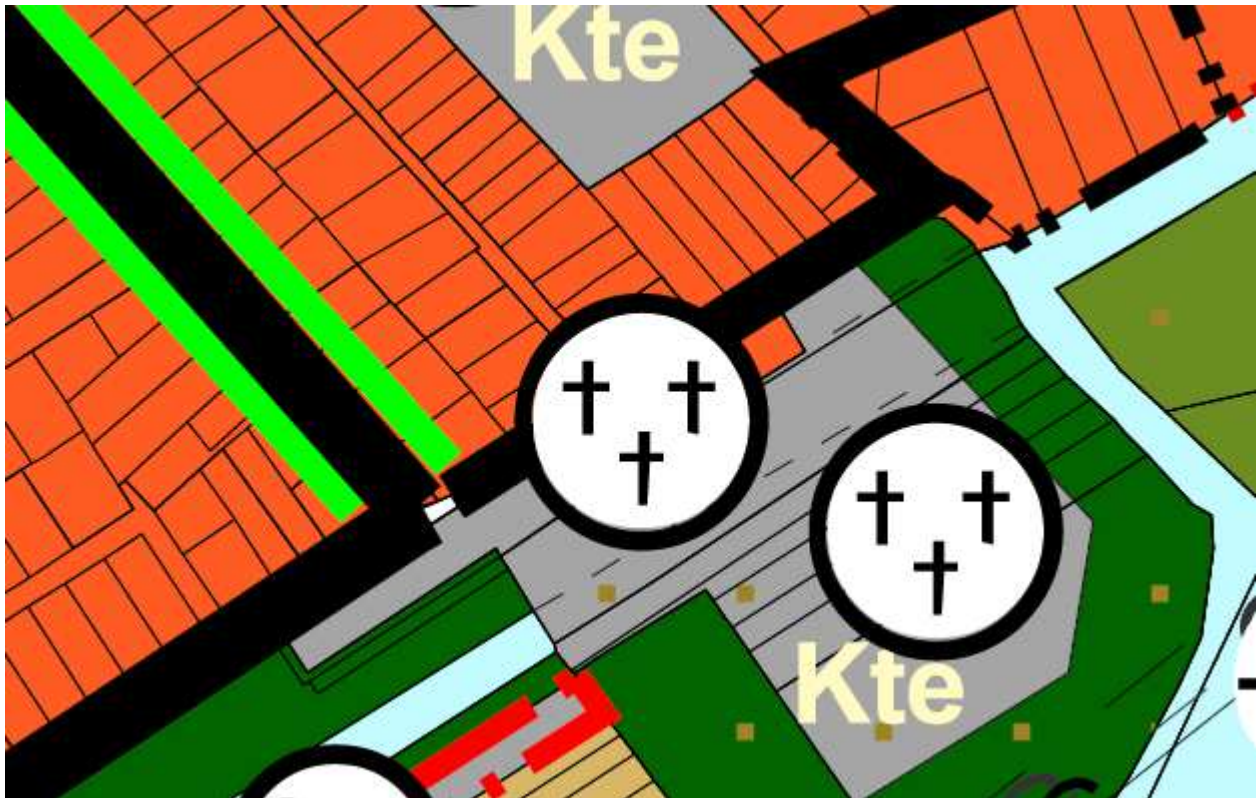
*Beépítettség vizsgálat*

A tervezési területen található lakótelkek beépítettek. A temető tartalék területeként kijelölt földrészletek beépíthetetlenek. A környező telkeken lakó és gazdasági célú épületek épültek, temető területén ravatalozó épült.



*Településrendezési előírások vizsgálata*

*Településszerkezeti terv*



hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet beépítésre szánt kertvárosias lakó terület-felhasználásba sorolja. A Határ út gyűjtőútként funkcionál

A településszerkezeti terv módosítása szükséges a 0198/13 hrsz-ú ingatlan területfelhasználás változása miatt, új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

#### *Szabályozási terv*

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési területen levő 0198/13 hrsz-ú ingatlan La 2 – 2.5.3.3. jelű építési övezetbe tartozik. A szabályozási előírások szerint a kertvárosi építészeti karakterű ingatlanon az épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 700 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb beépíthetőség 20 %, az építménymagasság legfeljebb 4,5 m.

A 0198/12, a 0198/13, a 1953, 1981/1 és a 2007 hrsz-ú ingatlanokat a Határút felszabályozása érinti.

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 a 0198/13 hrsz-ú ingatlan új Gksz 4 – 2.5.5.4. jelű építési övezetbe fog tartozni a tervezési terület, ahol az egyéb karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 700 m<sup>2</sup>, a beépíthetőség 40 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m lesz.

A változtatást az indokolja, hogy a terület tulajdonosa a temető mellett az ingatlant lakótelekként nem tudja használni, ezért azt kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolja át az önkormányzat. A szabályozási terv tartalmazza a Határ út felszabályozását a 0198/12, a 0198/13, a 1953, 1981/1 és a 2007 hrsz-ú ingatlanokat érintően. A felszabályozás az ingatlanokat indokolatlanul nagy területen érinti, ezért a szabályozást a lehető legkisebb méretűre kellett korlátozni.

### *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 az új beépítésre szánt terület kijelöléssel járó biológiai aktivitásérték számítás miatt szükséges.

#### *Biológiai aktivitás érték számítás*

A tervezett módosítások során új beépítésre szánt terület kijelölés történik, ezért biológiai aktivitásérték számításra az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében az egyensúlyt meg kell teremteni.

hatályos terv				tervezett változtatás			
területfelh.	terület (ha)	mutató	BAÉ	terület.	terület (ha)	mutató	BAÉ
2. módosítás							
Vt	0,26	0,5	0,13	Z	0,26	6	1,56
3. módosítás							
Z	0,3	6	1,8	Üü	0,3	2,7	0,81
4. módosítás							
La	0,15	2,7	0,405	Köu	0,15	0,4	0,06
Összesen:			2,33	Összesen:			2,43

Megállapítható, hogy az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökken.

### *Közlekedési javaslat*

A tervezett módosítások tekintetében a közlekedési változás a 2. számú módosítás és az 4. számú módosítás során történik.

**2. tervezési terület:** Gárdony, Posta utca - Boné K. utca - a 2444/49 hrsz-ú közterület és a Szabadság út által határolt terület

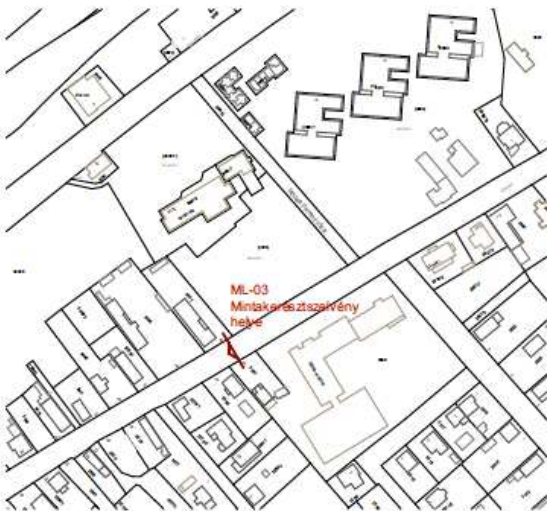
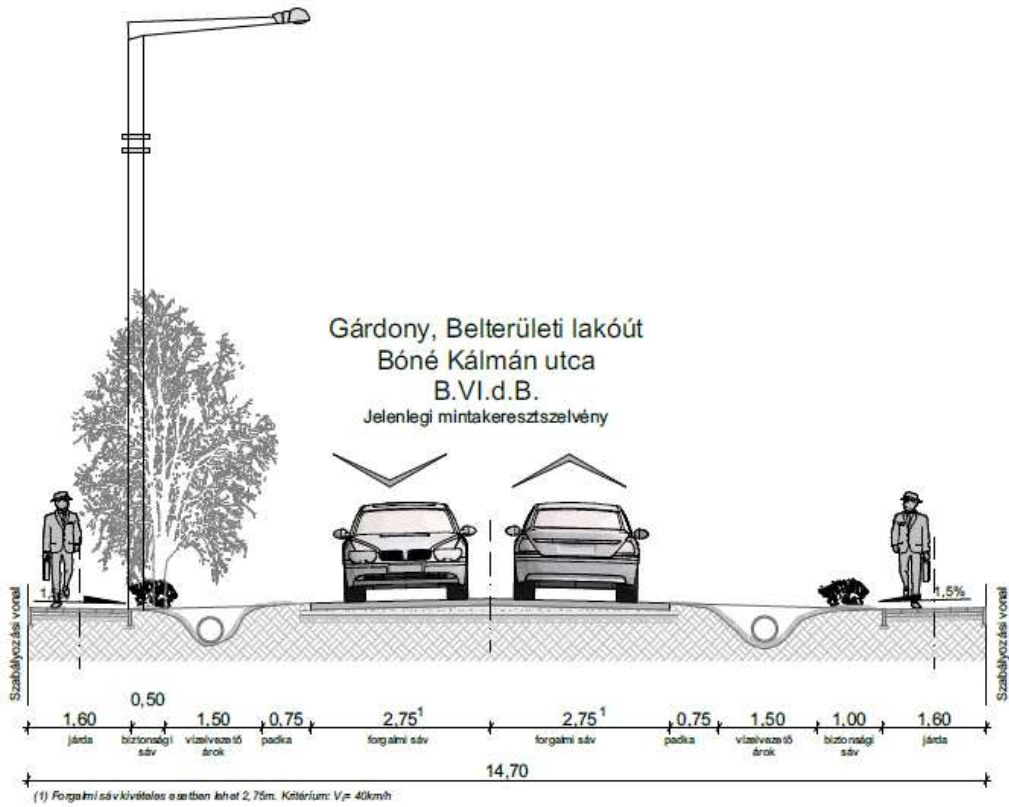
A Boné Kálmán utca Gárdony központjában található, a Szabadság utcával párhuzamos lakóutca. Az utcában a közművek kiépítettek, a burkolt út és a kiépített járda a közúti és a gyalogos forgalom számára megfelelő. A csapadékvíz elvezetés megoldott. A tervezési területen az önkormányzat több felszíni parkoló területet létesített, illetve továbbiak létesítését tervezi. A parkolók a Boné Kálmán utcára csatlakoznak ki. A beállt terület felszabályozása indokolatlanul nagy költséggel járna, ezért az önkormányzat döntése értelmében a tervezési területtel érintett szakaszon a szabályozási vonal megszűnik. A jelenlegi állapotról készült mintakeresztszelvénnyel igazoljuk, hogy meglévő szabályozás elegendő a közlekedés és a közművek számára.



## Gárdony város településrendezési eszközök módosítása

### Közlekedési munkarész

#### Bóné Kálmán utca jelenlegi mintakeresztmetsze



M= 1:100

**4. tervezési terület:** Határ út Posta utca és Vörösmarty utcák közötti szakasza, a 2007, 1981/1 , 1963, 0198/12 és 098/13 hrsz-ú ingatlanok területe.

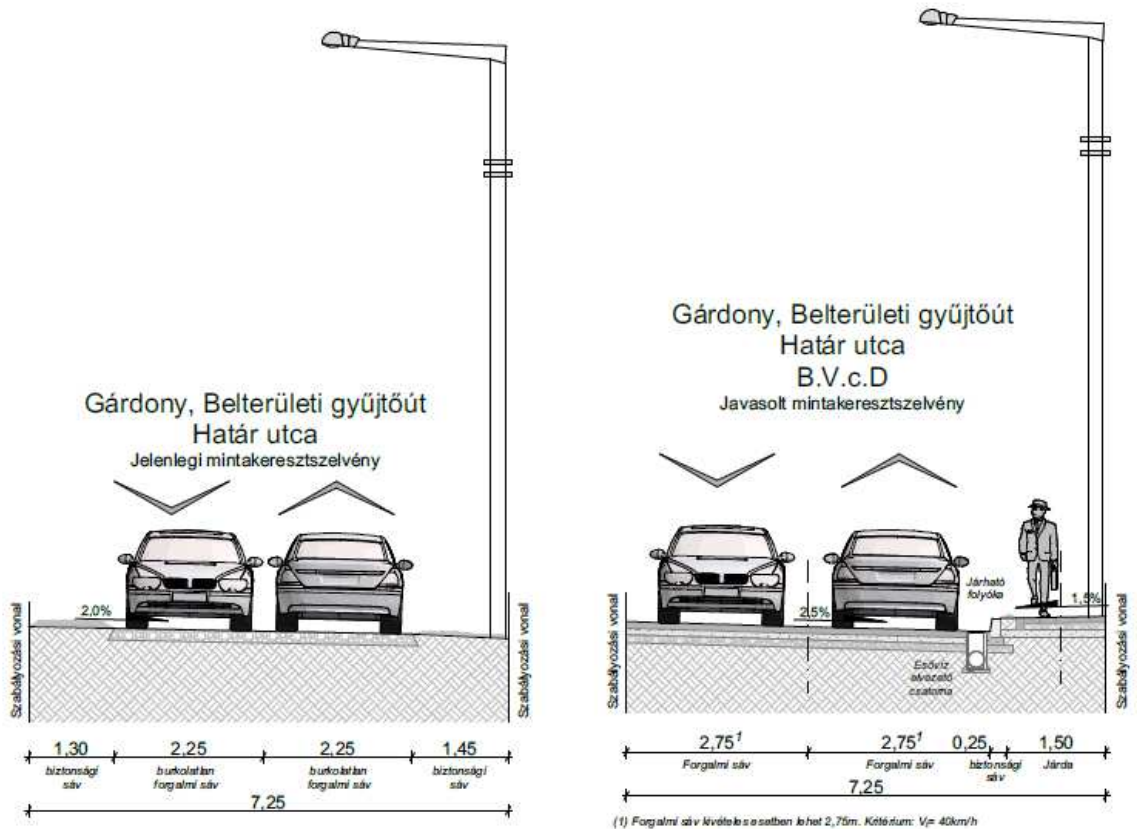
Gárdony Határ utca a település déli gyűjtőútja. A tervezési területtel érintett szakasz (Posta utca és a Vörösmarty utcák közötti szakasz) nagyon szűk, ezért a hatályos szabályozási terven az utcarész felszabályozását tartalmazza. A terv szerinti 14 m szabályozási szélesség az út forgalma alapján nem indokolt, annak hatályos terv szerinti végrehajtása több ingatlant érint és indokolatlanul nagy költséggel járna. A szabályozási vonal felülvizsgálata során megállapítottuk, hogy a szabályozással érintett ingatlanok közműellátása kiépített, jellemzően nem a Határ utcáról történt. A közlekedési szabványok szerint a kétirányú forgalom számára 7,25 m szabályozási szélesség biztosításával az út továbbra is gyűjtőútként tud funkcionálni. A földrészlet határok alapján a gyűjtőútra vonatkozó feltételek kielégíthetők ki, így a szabályozás módosítása a mintakeresztszelvényhez kapcsolódó térképvázlat alapján alakul.



## Gárdony város településrendezési eszközök módosítása

### Közlekedési munkarész

### Határ utca jelenlegi és javasolt mintakeresztmetszévény



M= 1:100



## *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 tárgyalásos 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* az alábbiakat kell figyelem venni.

A tervezett módosítás több tervezési területre korlátozódik.

*Valamennyi változtatás beépítésre szánt területen belül történik, új beépítésre szánt terület kijelölés települési térségen belül történik*

*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 járnak, de a változtatások környezeti hatása elenyésző

b) a tervmódosítás célja több, jelenleg beépítetlen ingatlant érintően a településszerkezeti és szabályozási terv módosítása annak érdekében, hogy a területfelhasználás módosuljon, a területen az építési előírások változzanak.

c) a módosítás lényege és az eredeti tervhez mért jelentőségéről elmondható, hogy a beépítésre szánt terület nagysága elenyésző mértékben (0,3 ha) változik, a módosítás a belterületen 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 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 érintik a módosítások.
- 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.

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 munkarészének közművesítésre vonatkozó munkarészeinek kiegészítése nem volt szükséges.

### *Régészet, örökségvédelem:*

A tervezett módosítások régészeti területtel, műemléki védelemmel és helyi védelemmel nem érintettek. A hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészének kiegészítése nem szükséges.

## ***A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangjának igazolása***

### **Az Országos Területrendezési Tervvel való összefüggések vizsgálata**

**Magyarország** és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény terv (MATrT) szerint az Országos Területrendezési terv (OTrT) szerkezeti tervlapja Gárdony város települési térséggel, mezőgazdasági-, erdőgazdálkodási és vízgazdálkodási térséggel érinti.



Az ország szerkezeti tervének kivágata

Gárdony  
- települési térség, erdőgazdálkodási,  
mezőgazdasági és vízgazdálkodási térség  
érinti.

A településrendezési tervek készítésére a MATrT fő szabályai a következők:

Térségi területfelhasználási kategóriák:

**10. § (1)** Az országos területfelhasználási kategóriák területén belül a megyei területfelhasználási kategóriák területének kijelölése során

a) az erdőgazdálkodási térség területének legalább 95%-át erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 95%-át mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni;

c) a települési térség területének legalább 90%-át települési térségbe kell sorolni.

(2) A vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani.

(3) A sajátos területfelhasználású térségbe sorolt országos területfelhasználási térség területét a fenti számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

**11. §** A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;

c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

*A megfelelés igazolása: a tervezett módosítások települési térséget érintenek, a változtatások nem ellentétesek a MATrT előírásaival.*

Új beépítésre szánt terület kijelölés:

**MATrT 12. § (1)** Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

*A megfelelés igazolása:*

*Új beépítésre szánt terület kijelölés történik a 3. számú módosítás során.*

*Az új beépítésre szánt terület települési területen belül helyezkedik el, nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.*

*A tervezett változtatás helyhez kötött, ezért alkalmazható az MATrT 12. § (2) bekezdése.*

*A módosítás során zöldterület szűnik meg, ezért a területnövekmény 5 %-ának megfelelő kiterjedésű zöldterület értelemszerűen nem lehet az újonnan beépítésre szánt területtel kapcsolatban.*

*A megszűnő zöldterület és közlekedési terület (új beépítésre szánt terület) nagysága összesen 0,3 ha, melynek 5 %-a 150 m<sup>2</sup>.*

*A 2. számú módosítás során Gárdony városközpont tömbjében kialakuló új zöldterület 2600 m<sup>2</sup>, tehát a tervezett módosítás megfelel az MATrT előírásainak.*

## Műszaki infrastruktúra hálózatok

**MATrT 14. § (1)** Az országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/1–4/6. melléklet tartalmazza.

(2) A közút számozásának nem közlekedésfejlesztési célból történő megváltoztatása a 4/1. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

(3) Az 50 MW és annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőművek elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/7. melléklet tartalmazza.

(4) A villamosenergia-átviteli hálózat távvezetékeit, továbbá a nemzetközi és hazai szénhidrogénszállító-vezetékek térbeli rendjét a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/8. és a 4/9. melléklet tartalmazza.

(5) Az országos vízi létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/10. melléklet tartalmazza.

(6) Az országos hulladékgazdálkodási létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/11. melléklet tartalmazza.

(7) Az országos kerékpárút-törzshálózat számozásának turisztikai célból való megváltoztatása a 4/5. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

## 15. §

(2) A településrendezési eszközökben

a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított

nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.

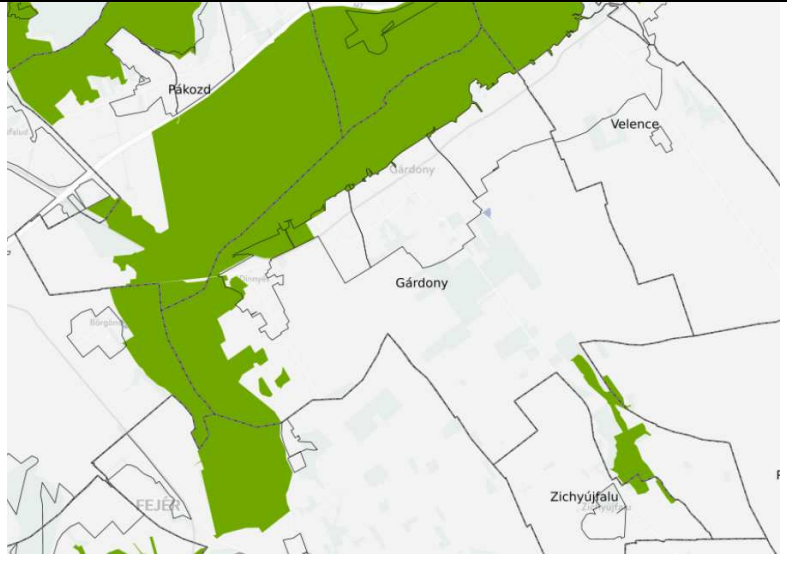
(3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos megyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.

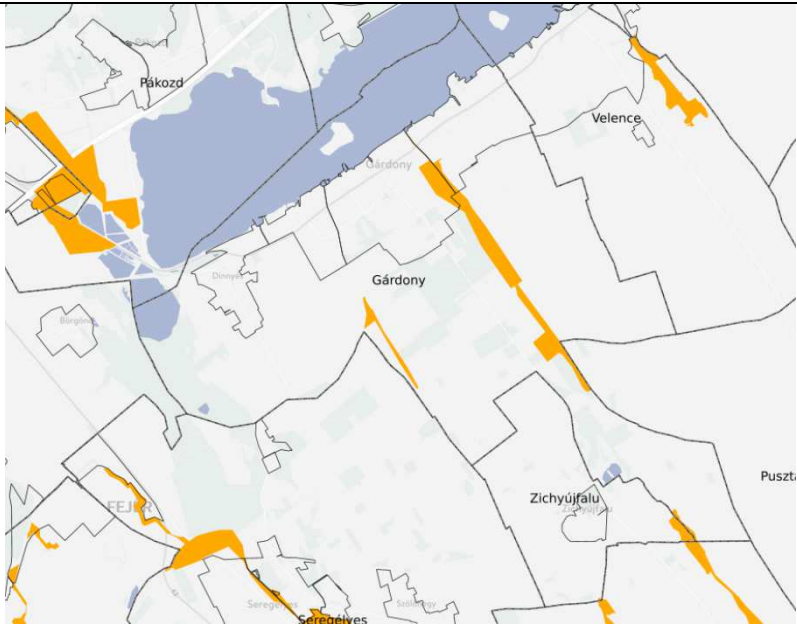
*A megfelelés igazolása:*

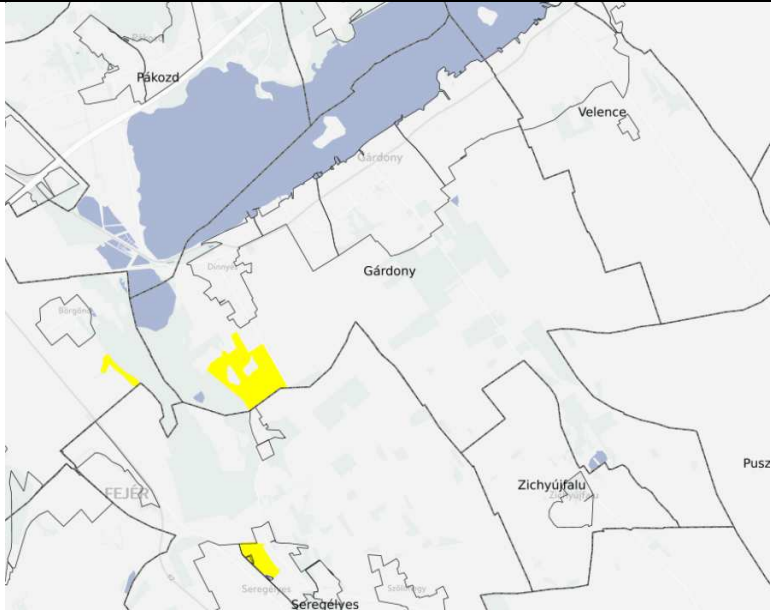
*a módosítások nem érintik az MATrT szerinti műszaki infrastruktúra hálózatokat.*


#### Országos övezetek lehatárolása

1. Azon országos övezetek, melynek lehatárolása és az övezeti szabályok a MATrT-ben megállapításra kerültek:

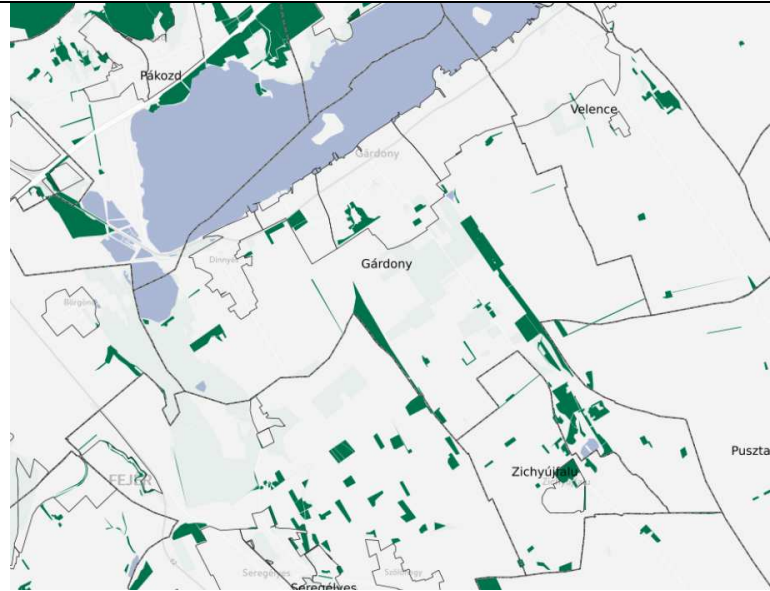
<p>Országos övezet kivágata</p>	<p>az övezetre vonatkozó szabályok MATrT szerint</p>
	<p><b>Ökológiai hálózat magterületének övezete MATrT 25. §-a szerint:</b>  <b>az övezetet érintően a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.</b>                  új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá a kijelölést más jogszabály nem tiltja.                  A kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.                  Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes</p>

	<p>élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.</p> <p>Bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.</p> <p>Az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.</p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p>
	<p><b>Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete MATRT 26. §-a szerint</b></p> <p>Az övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.</p> <p>Az övezetben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá a kijelölést más jogszabály nem tiltja.</p> <p>A kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési</p>

	<p>hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.</p> <p>Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.</p> <p>Bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.</p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p>
	<p><b>Ökológiai hálózat pufferterületének övezete MATRT 27. §-a szerint</b></p> <p>Az övezetben csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.</p> <p>A település szerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti</p>

	<p>értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.</p> <p>(3) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a a külön feltételektől függetlenül is kijelölhető.</p> <p>Bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.</p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p>
	<p><b>Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete</b>  <b>MATRT 28. §-a szerint</b></p> <p>Az övezetben új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.</p> <p>A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p>



**Erdők övezete MATRT 29-30. §-a szerint**

Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet

A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.

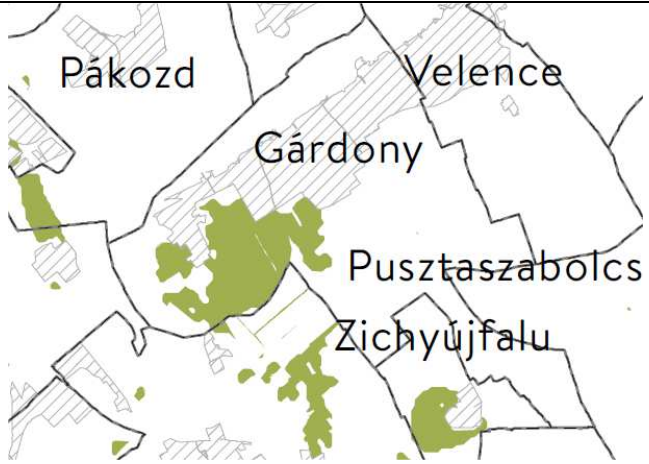
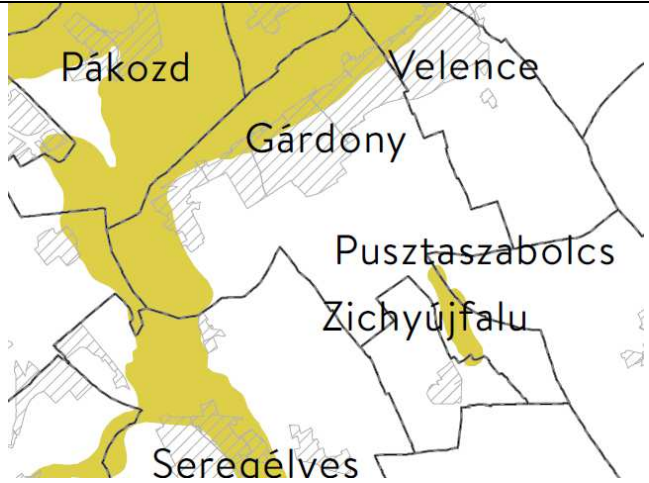
	<p><b>Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete MATRT 31. §-a szerint</b></p> <p>A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>A lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,</li> <li>új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,</li> <li>a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.</li> </ol> <p><b>Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti</b></p>
---	--



	<p><b>Honvédelmi és katonai célú terület övezete</b>  <b>MATRT 32. §-a szerint</b></p> <p>Az övezetet a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>A lehatárolt területét a településrendezési eszközökben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;</p> <p>a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.</p> <p>A területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.</p> <p><b>Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti</b></p>
--	--


2. Azon országos övezetek, melynek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 2019. június 22-én lépett hatályba.

<p>Országos övezet kivágata</p>	<p>övezeti szabályok miniszteri rendeletben meghatározottak</p>
	<p><b>Jó termőhelyi adottságú szántók övezete</b></p> <p><b>2. § (1)</b> A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.</p> <p>(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p>

	<p><b>Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</b></p> <p><b>3. § (1)</b> A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.</p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p>
	<p><b>Tájképvédelmi terület övezete</b></p> <p><b>4. § (1)</b> A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.</p> <p>(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni</p> <p><i>a)</i> a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,</p> <p><i>b)</i> a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.</p> <p>(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá</p>

	<p>az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.</p> <p>A tervezett változtatások közül a 4. módosítás érinti az övezet területét, a változtatás nem ellentétes az övezeti előírásokkal.</p>
	<p><b>Vízminőség-védelmi terület övezete</b></p> <p><b>5. § (1)</b> A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.</p> <p>(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.</p> <p>(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>A tervezett változtatások érintik az övezet területét, a változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.</p>
	<p><b>Nagyvízi meder övezete</b></p> <p><b>6. § (1)</b> A nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.</p> <p>(2) A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközökben, a jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.</p> <p>(3) A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni.</p> <p>Az övezet Gárdony területét nem érinti.</p>

	<p><b>VTT-tározók övezete</b></p> <p>7. § A VTT-tározók övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Az övezet Gárdony területét nem érinti.</p>
---	--

MATrT XVI. fejezet, átmeneti rendelkezések:

## **62. Településrendezési eszköz készítése e törvénnyel összhangban nem álló megyei területrendezési terv esetén**

**91. § (1)** A megyei területrendezési terveknek az e törvénnyel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál

a) az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket a 15. § (3) bekezdés, a 17. § és a 4/1–4/11. melléklet előírásainak alkalmazásával, valamint az Ország Szerkezeti Tervében meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell kijelölni,

b) a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a 11. § előírásait kell alkalmazni azzal, hogy a vegyes területfelhasználású térség és az építmények által igénybe vett térség esetében az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény 2019. március 14-én hatályos előírásait kell figyelembe venni,

c) azokat az országos övezeteket, amelyeket a megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban e törvény vagy a 88. § (2) bekezdés a) pontja szerinti miniszteri rendelet nem állapít meg, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál már nem kell alkalmazni,

d) azokra az országos övezetekre, amelyeket a megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban a rá vonatkozó előírásokat e törvény vagy a 88. § (2) bekezdés a) pontja szerinti miniszteri rendelet módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál már e törvény és a miniszteri rendelet övezeti előírásait kell alkalmazni,

e) azokat a megyei övezeteket, amelyeket a megyei területrendezési terv megállapít, azonban e törvény nem állapít meg, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál már nem kell alkalmazni,

f) azokra a megyei övezetekre, amelyeket a megyei területrendezési terv megállapít, azonban a rá vonatkozó előírásokat e törvény módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál már e törvény övezeti előírásait kell alkalmazni,

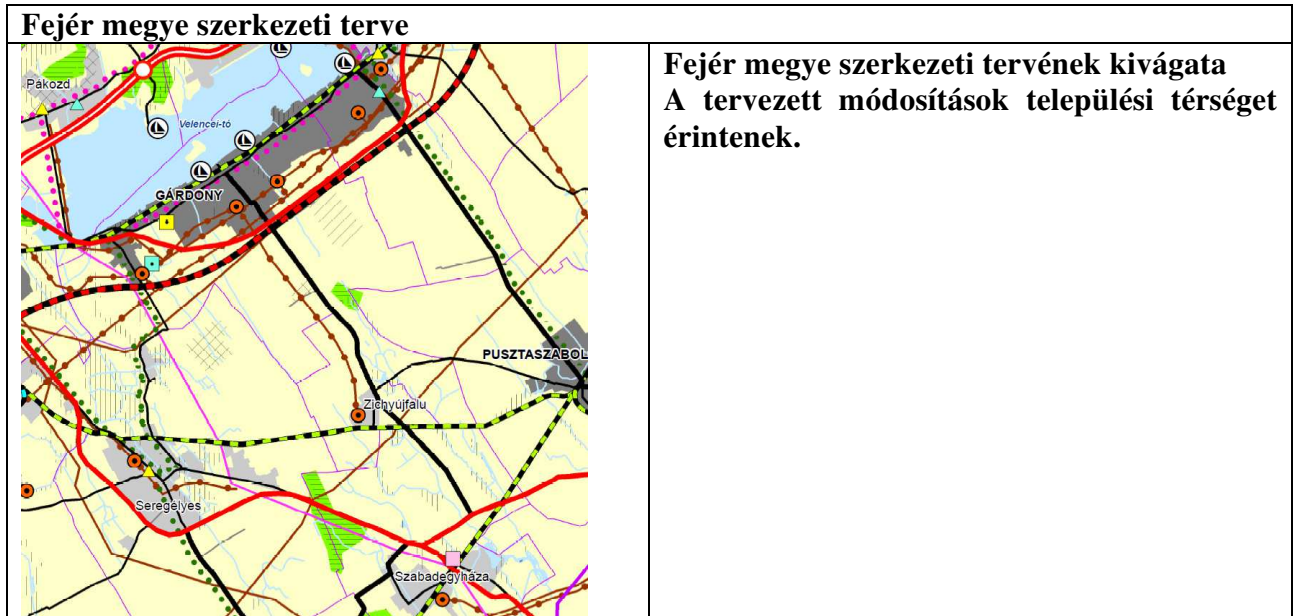
g) azon új országos, kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket e törvény vagy a 88. § (2) bekezdés a) vagy b) pontja szerinti miniszteri rendelet vezet be (országos övezetként állapít meg, vagy megyei területrendezési tervben való megállapításáról rendelkezik), azonban a megyei területrendezési tervben még nem kerültek alkalmazásra vagy megállapításra, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál a 22. §-ban és a 23. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell lehatárolni, és rájuk e törvény, illetve a 88. § (2) bekezdés a) és b) pontja szerinti miniszteri rendelet övezeti előírásait kell alkalmazni.

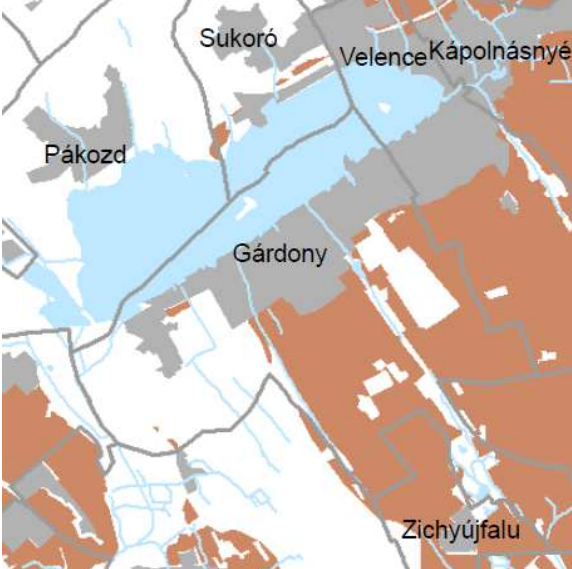
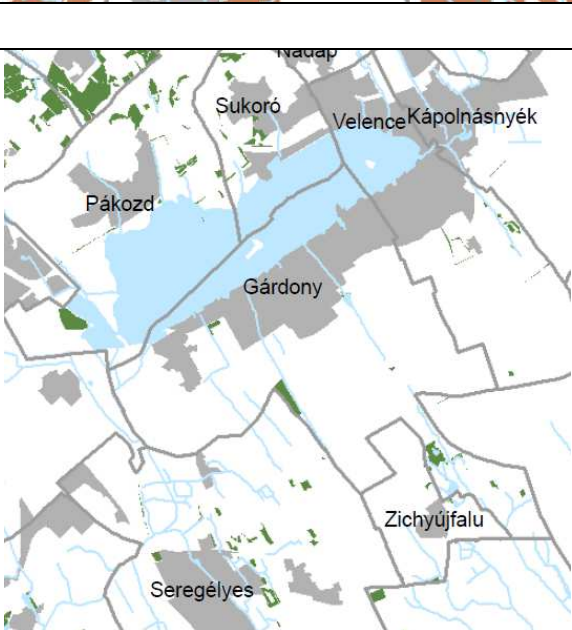
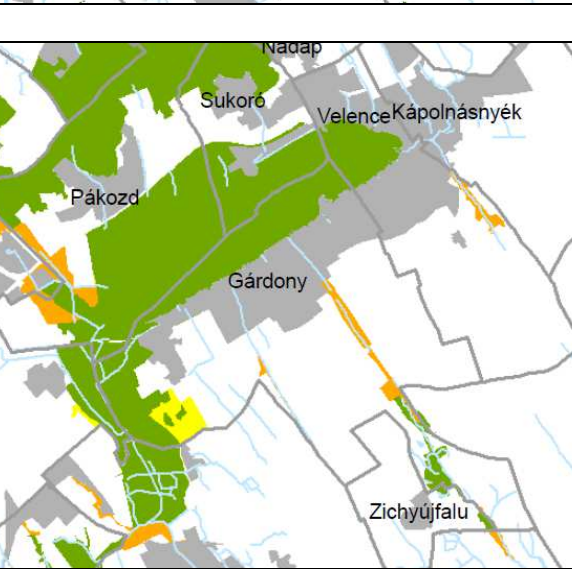
(2) A megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó településrendezési eszközöket 2021. december 31-ig felülvizsgálni és szükség esetén módosítani kell.

## Fejér megye Területrendezési Tervével való összefüggések vizsgálata

Fejér Megye Területrendezési Terve (FmTrT) 2009-ben készült. Ennek megfelelően a terv sem a 2013-as OTrT-vel, sem a MATrT-vel nincs összhangban. Jelenleg folyik a FmTrT felülvizsgálata. A megye szerkezeti terve szerint Gárdony hagyományosan vidéki települési térséggel, mezőgazdasági és vízgazdálkodási térséggel érintett.

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



FmTrT téveségi övezeteinek kivágatai	
	<p><b>Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete</b> az övezetet a tervezési területek nem érintik.</p>
	<p><b>Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete:</b> az övezetet a tervezési területek nem érintik.</p>
	<p><b>Magterület, ökológiai folyosó, puffer terület övezete</b> az övezetet a tervezési területek nem érintik.</p>



Megállapítható, hogy a tervezett módosítások megfelelnek e az országos és térségi szintű területrendezési tervek előírásainak.

Székesfehérvár, 2019. szeptember



Ertl Antal  
településtervező