

Elterjesztés

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2021. 12. 15.-én tartandó ülésére

a többször módosított 3/2009 (I. 28.) Önkormányzati rendelettel jóváhagyott

Helyi Építési Szabályzat módosításáról nyolc területet érintően

Tisztelt Képviselő-testület!

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 245/2021.(VI.29.), 246/2021.(VI.29.), 247/2021.(VI.29.), 249/2021.(VI.29.), 250/2021.(VI.29.), 251/2021.(VI.29.), 253/2021.(VI.29.), 254/2021.(VI.29.) számú határozataival döntött az alábbi területeken a Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv tervezett módosításairól:

1. Gárdony, Üdülők útja mögötti 5429/19 hrsz.-ú tóparti terület
2. Gárdony, Holdfény Sétány melletti 6036/56 és 6036/55 hrsz.-ú ingatlanok
3. Gárdony, Napfény sétány 8. számú. 6875/4 hrsz.-ú ingatlan és a Napfény sétány 6876 hrsz.-ú területe
4. Gárdony, Akácfa utca melletti 3468/2 hrsz.-ú és a 3468/3 hrsz.-ú ingatlanok, valamint a 3482, 3475/2, 3477 hrsz.-ú ingatlanok területe
5. Gárdony, Gárdonyfürdői 6282/5 hrsz.-ú strand, Tátika utca és a 6282/6 hrsz.-ú, valamint a 6282/3 hrsz.-ú terület
6. Gárdony, Rózsa utca mögötti 7509/15 hrsz.-ú ingatlan
7. Gárdony, Gallér utca alatti terület
8. Biológiai aktivitásérték pótlása végett a 07/2 hrsz.-ú terület

A képviselő-testület a fenti területek kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról a 255/2021.(VI.29.) számú határozatával döntött.

A településrendezési eszközök módosításához szükséges tervdokumentáció elkészült.

Gárdony Önkormányzat Képviselő-testületének a 4/2017 (IV. 03) számú Partnerségi rendelete és a 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet szerinti Partnerségi egyeztetés lezajlott. A felsorolt területekre vonatkozó termódosítással kapcsolatban a partnerségi egyeztetést a Képviselő-testület a felsorolt módosítások ügyében a 396/2021. (X.06.) számú határozatával lezárta.

A partnerségi egyeztetés lezárásáról szóló határozat szerint a tervezők az elkészült dokumentációt kiegészítették, javították.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés a) pontja alapján a településrendezési eszközök módosításához a Korm. rendelet 42. §-ában foglaltak szerinti tárgyalásos eljárás a Fejér Megyei Kormányhivatalban 2021. november 11.-én megtörtént.

Az Állami F építész a Fejér Megyei Kormányhivatalban 2021. november 11-én tartott egyeztetet tárgyalást követően 2021. november 18.-án keltezett FE/ÁF/00297-17/2021. számon záró szakmai vélemény bocsátott ki, mely az elterjesztés mellékletét képezi. A záró vélemény tartalmazza az eljárás során véleményre adó államigazgatási szervek véleményét is.

Az Állami F építész FE/ÁF/00297-17/2021. számú záró szakmai véleményének összegzése a 2., 4., 5. és 7. módosítási területek esetében a vélemény **1., 2 és 3. pontjai** figyelembevételével egyetért, az 1., 3., 6. és 8. módosítási területek esetében nem egyetért a záróvélemény **3. pontjában** részletezettek szerint.

Az 1. pont a népegészségügyi hatáskörben eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal véleményét tartalmazza.

A vélemény összefoglalása és álláspontunk:

A népegészségügyi vélemény általános elírásokat tartalmaz, melyekre a tervezők a terv készítésénél figyelemmel voltak, illetve a településrendezési eszközök módosítását követően lehetévé váló hasznosítás során kell figyelembe venni. A felsorolt jogszabályok HÉSZ-ben történő felsorolása nem szükséges és az ún. "vegyes jogszabály-szerkesztési követelmények" tilalma miatt nem is lehetséges.

A 2. pont a környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal véleményét tartalmazza.

A véleményben az 1. és 5. számú módosítással kapcsolatban jelzik, hogy a módosítás a part menti területek zöldfelületének csökkenéséhez, illetve a beépítés növekedéséhez vezet.

A F osztály felhívja a figyelmet az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997 (XII.20.) Kormányrendelet 9. §-ra, mely szerint a településrendezési tervben gondoskodni kell a település igazgatási területén a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes és összefüggő zöldfelületi rendszer kialakításáról, valamint az épített környezet alakítását és helyi éghajlati jellegét meghatározó elemeinek megőrzéséről.

A zöldterületek kiterjedésének megőrzése érdekében javasolt legalább az 1. számú módosítás kapcsán a visszamaradó Z2 övezetre a beépítési százalék csökkentése a Vt övezetbe átkerülő épület beépítésének figyelembevételével.

A dinnyési településrészen kijelölésre kerül. Ev. kijelöléssel a közigazgatási területre számított biológiai aktivitásérték ugyan nem csökken, de az erdő terület tényleges létesítése nem biztosított.

A környezetvédelmi vélemény e szakaszára vonatkozó álláspontunk:

Az 1. számú területnél a Z jelű zöldterületből kialakuló Vt övezet helyén a hatályos szabályozás építési helyet jelölt, új építési hely nem alakul ki a módosítás során. Az 5429/19 hrsz.-ú tóparti terület esetében, tekintettel arra, hogy ott szabad strand is működik, a 2%-os beépítési lehetőség szükséges, annak csökkentésére irányuló javaslat nem elfogadható. A területen a módosítást figyelembe véve továbbra is nagy kiterjedésű zöldfelület marad meg.

Az 5. számú módosítási pont esetében a hatályos Szabályozási Terv szerinti közlekedési területből növekszik a beépíthető V_k jelű terület, a 15 % beépíthetőség nem változik.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997 (XII.20.) Kormányrendelet idézett 9. §-a nem sérül a változások során, a zöldfelületből kivett, valamint a közlekedési területből bevont területek ellentételezésére biológiai aktivitásérték pótlás történik, a jogszabályi követelményeket a terv teljesíti.

A záró szakmai vélemény 3. pontja az állami f építési hatáskörben eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal véleményét tartalmazza.

A 3.1. alpontban az 1. számú módosítási területtel kapcsolatos vélemény:

Beidéri az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 7. § (3) bekezdés e) pontját és Gárdony Város Önkormányzat 477/2021 (XI. 03.) számú határozatában foglalt nyilatkozatát a beépítésre szánt területek tekintetében. Közli, hogy a jelenlegi módosítás során a terület szabályozása továbbra is a beépíthetőség irányába halad. Hiányolja, hogy az alátámasztó javaslat nem ismerteti mi a módosítás célja, várható hatása, miért szükséges a tóparti zöldterületen egy széles rendeltetési kör településközpont vegyes terület kijelölése.

Nem javasolja a tóparti zöldterületen településközpont vegyes terület kijelölését.

Nem javasolja helyrajzi számra történő szabályozási eljárás alkalmazását, mivel telekalakítást követően helyrajzi szám változás esetén a rendelkezés nem alkalmazható, ezen észrevétel a rendelet tervezet 3. §-ában a rendelet 46. § (14) bekezdésének kiegészítésére, az 5429/19 hrsz-ra vonatkozik.

A f építési vélemény e szakaszára vonatkozó álláspontunk:

A dokumentáció a 18. oldalon rögzíti a módosítás célját: „A szabályozási terv szerinti építési hely területét az önkormányzat külön építési övezetté kívánja alakítani, ezért szabályozási terv módosítása szükséges.” A Vt övezeti meghatározás és az intenzív beépíthetőség a tervezett 552 m² terület ingatlan kialakíthatósága és a szabályozási tervben jelölt 10x40 m-es építési hely változatlan megtartása miatt szükséges. A módosítás várható hatását a dokumentáció a 20., 21. oldalán mutatja be. A rendelet tervezet a 3. §-ában a hatályos szabályzat rendeletének 46. § (14) bekezdése kiegészítésként tartalmazza, hogy lakó rendeltetést tartalmazó épület nem létesíthető, ezzel szűkítve a Vt övezetben lehetséges funkciókat.

A terv módosítása tükrözi az önkormányzat szándékát a szóban forgó önkormányzati terület felhasználásának módját. A tervezett módosítás megfelel a magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelményeknek, az új beépítésre szánt területekkel kapcsolatos szakterületi követelményeket teljesíti. Az Önkormányzat az Étv.) 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján az idézett határozatában nyilatkozatot tett.

A rendelet tervezet 3. §-ában a helyrajzi számra történő szabályozási eljárás a vonatkozó észrevétel alapján a módosításra került.

A 3.2. alpontban a 2. számú módosítási területre észrevétel nem volt.

A f építési vélemény e szakaszára az Önkormányzat észrevételt nem tesz.

A 3.3. alpontban a 3. számú módosítási területtel kapcsolatos vélemény:

A módosítás során „Üh” jelű üdül területi zöldterület kerül hétvégi házaspár üdül övezetbe. A módosítással érintett terület közvetlenül szomszédos az Agárdi Parkerd területével. A dokumentációban lévő légifotó szerint többszintű növényzettel fedett a terület. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997 (XII.20.) Kormányrendelet (továbbiakban OTÉK) 9. §-a szerint a településrendezési tervben gondoskodni kell a település igazgatási területén a klimatikus viszonyok megőrzéséről, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes zöldfelületi rendszer kialakításáról, valamint az épített környezet alakításáról és helyi éghajlati jellegét meghatározó elemeinek megőrzéséről. Fentiek értelmében a hétvégi házaspár üdül övezet növelése érdekében történő üdül területi zöldterület megszüntetését nem javaslom.

A f építési vélemény e szakaszára vonatkozó álláspontunk:

A tervezett módosítás során a 6876 hrsz.-ú, Napfény sétány területének 8 m széles, 35 m hosszú, azaz 280 m² mértékű területe kerül Ühz jelű üdül területi zöldterületből 1 Üh jelű hétvégi házas üdül övezetbe, és telekalakítás után kerülhet a Napfény sétány 8 számú, 6875/4 hrsz.-ú ingatlan területéhez. Az Üh jelű övezetben a zöldfelületi mutató 70 %, azaz telken belül sem építhető és burkolható a teljes terület, az érintett 280 m² 30%-a, azaz 84 m² veszhet el a zöldfelületből. Az érintett terület mellett van a Parkerdő, melynek kiterjedése kb. 22 hektár, azaz 220.000 m², valamint az érintett üdül terület körül közterületen is sok zöld felület található. A klimatikus viszonyok a kiszámolt 84 m² zöldfelület hiánya esetén az érintett területen és a város más területein sem változnak meg, a zöldfelületi rendszer továbbra is fennmarad, biológiai aktivitást nem kell pótolni, mivel a szerkezeti terv a módosításra jelölt 280 m² területet hétvégi házas üdül területfelhasználásba sorolja. A településrendezési terv a módosítással továbbra is tartalmazza a település igazgatási területén a telkek növényzettel fedett részének, a zöldterületeknek és az erdő kb. 1 álló egységes zöldfelületi rendszer egységét, az épített környezet alakítani és helyi éghajlati jellegét meghatározó elemeinek megőrzését, továbbra is előírja a telkek zöldfelületi fedettségét, meghatározza a zöldterületeket, erdőterületeket, így az idézett jogszabályt a tervezett módosítás nem sérti, annak megfelelően.

A 3.4. alpontban a 4. számú módosítási területtel kapcsolatos vélemény:

A 3468/2 és a 3468/3 hrsz.-ú telkek területén nem került ábrázolásra a vasútvonal védő sávja. A védő sávok ügyében idézi az OTÉK 38. § (10) bekezdését, mely 50 m, illetve 100 m védőtávolságot ír elő a vasúti építménytől.

Megjegyezi, hogy a tervről törlésre kerül a helyi természetvédelmi terület határa, mely az Önkormányzat tájékoztatása szerint helyi rendeletben nem szerepel.

A f építészeti vélemény e szakaszára vonatkozó álláspontunk:

A vasútvonal védő távolságát tervezők jelölték, a hiányosság pótlása megtörtént.

A 3.5. alpontban az 5. számú módosítási területtel kapcsolatos vélemény:

Idézi az Építési törvény 7. § (3) bekezdés e) pontját a település beépítésre szánt területének növeléséről, és a Képviselő-testület 477/2021 (XI. 03.) számú határozatát, a jogszabályhely igazolására.

A f építészeti vélemény e szakaszára az Önkormányzat észrevételt nem tesz.

A 3.6. alpontban a 6. számú módosítási területtel kapcsolatos vélemény:

Idézi az Építési törvény 7. § (3) bekezdés e) pontját a település beépítésre szánt területének növeléséről, és a Képviselő-testület 477/2021 (XI. 03.) számú határozatát, a jogszabályhely igazolására.

A tervezett területfelhasználás során 1,275 ha nagyságú gazdasági terület kerül kijelölésre. A tervezési terület közvetlen szomszédságában a szabályozási tervlap alapján 8,3 ha nagyságú, fel nem használt gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület található. Kérem megvizsgálni a még fel nem használt gazdasági területek csökkentésének lehetőségét.

A f építészeti vélemény e szakaszára vonatkozó álláspontunk:

Az Önkormányzatnak fontosak a vállalkozások, a vállalkozói tevékenység, az ebből származó közvetlen és közvetett bevételek. Az 1,275 ha terület a Szabályozási tervben közlekedési terület, azaz parkoló besorolású, melyre e területen nincs szükség. A változással érintett 7509/15 hrsz.-ú ingatlan magánkézben van, a közvetlen szomszédságában lévő területek szintén. A 7509/15 hrsz.-ú ingatlan területéből kell kiszabályozni annak a közútnak a területét, és ezen út területén kell megvalósítani a közmelegkedelmeket, melyek a szomszédos gazdasági területek kialakíthatóságát lehet védeni. Az Önkormányzat a jelenleg hatályos Szabályozási Terv

szerint bejelölt utat és parkoló területet nem kívánja megvásárolni és kisajátítani sem. A 7509/15 hrsz.-ú terület tulajdonosa a területet fejleszteni kívánja, kialakítja az utat és a gazdasági területen telkeket. Az út kialakítását követően folytatódhat a f építészeti véleményben is szereplő 8,3 ha mértékű gazdasági terület kialakítása, tehát helytálló a Képviselő-testület 477/2021 (XI. 03.) számú határozata és a határozattal kapcsolatos előterjesztésben foglalt megállapítás, mely szerint más területen való megvalósítás aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

A Város teljes igazgatási területét érintően a településrendezési eszközök felülvizsgálata folyamatban van, a teljes felülvizsgálattal egyidejűleg megvizsgálja az önkormányzat a fel nem használt gazdasági területek csökkentésének lehetőségét.

A 3.7. alpontban a 7. számú módosítási területhez észrevétel nem volt.

A f építészeti vélemény e szakaszára az Önkormányzat észrevételt nem tesz.

A 3.8. alpontban a 8. számú módosítási területtel kapcsolatos vélemény:

Az Építési törvény által előírt biológiai aktivitásérték pótlás érdekében Dinnyés településrészen a vasútvonal és a 7-es számú f út közötti területen a vasút északi oldalán 20 m széles véderd kijelölése történik. A dokumentációból nem derül ki, miért szükséges egy vasút és f útvonal közé védelmi rendeltetésű erdőt telepíteni. Milyen területfelhasználást véd és mit? Javasolom védelmi rendeltetésű erdő terület területfelhasználást olyan helyen tervezni, ahol a közvetlen szomszédos eltérő területfelhasználásból adódó konfliktusok mérséklése szükséges.

A f építészeti vélemény e szakaszára vonatkozó álláspontunk:

A kijelölt 07/2 hrsz.-ú területen a biológiai aktivitásérték pótlása a jogszabályi követelményeknek megfelel, a helyszínre vonatkozóan jogszabály nem határoz meg előírásokat. A tervezett erdő terület védi a D-re es lakóterületet a 7-es út forgalmának zajától és a levegőtisztaság szempontjából, valamint védi a Velencei-tó élét a vasút zajától, így szerepét betölti. Más területet jelen módosítás során az Önkormányzat nem kíván kijelölni.

A 3.9. alpontban írt észrevétel:

A tervdokumentáció idézi a 2018. évi CXXXIX törvény 11. §-ának korábbi időpontban hatályos szövegét, mely 2021. július hónapban módosításra került.

A f építészeti vélemény e szakaszára vonatkozó álláspontunk:

Tervező a dokumentációban kijavította a jogszabályi hivatkozást.

Fentiek alapján a 2., 4., 5. és 7. területet érintő módosítások elfogadásának a 4. módosítási területet érintő tervlap hiányosságának pótlása mellett nincs akadálya.

A F építészeti Záró szakmai vélemény az 1., 3., 6., és 8. számú módosítási területek esetében nem egyetért.

Az Étv. 62. § (6) bekezdésében a helyi építési szabályzat megállapítására a felhatalmazást a települési önkormányzat kapta. Az Mötv. 42. §-a alapján a képviselő-testület hatáskörébe nem ruházható át a rendeletalkotás. A rendeletalkotással kapcsolatos követelményeket törvényi szintű szabályozza.

Az Étv. 8. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a településrendezési eszköz elfogadásakor a Tr. alapján kiadott záró szakmai vélemény kibocsátására jogosultnak a jogszabályi követelmények érvényesülését biztosító záró szakmai véleményét figyelembe kell venni.

A Képviselő-testület döntése során a véleményezett tervezet azon elemeiben tehet módosítást, amely elemekben a záró szakmai vélemény magasabb szintű jogszabállyal ellentétes tartalomra

vagy eljárási szabállyal ellentétes jogi aktusra mutat rá, a jogszabály megjelölésével és annak részletes és ellentmondásmentes indoklásával.

A tervezet k a f építészeti vélemény észrevételei figyelembevételével a 3.1 alpont alapján a rendelet tervezetét, a 3.4 alpont alapján a szabályozási tervlapot, a 3.9 alpont alapján a dokumentációban a jogszabályi hivatkozást javították. Budapest F város Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi F osztály észrevétele alapján javításra került az alátámasztó munkarész 53. oldalán a régészeti érintettségre vonatkozó téves megállapítást tartalmazó szövegrész.

Javasolom a T. Képvisel -testületnek, hogy a javítást megalapozó észrevételeken kívül nem jogszabályon alapuló szakmai véleménynek tekintse az Állami F építész 1., 3., 6. és 8. számú területekre vonatkozó záró szakmai véleményét és a kijavított tervezetnek megfelelő en fogadja el e területekre is a vonatkozó módosítást.

Javasolom, hogy az el terjesztéshez csatolt határozat-tervezet elfogadásával a T. Képvisel -testület módosítsa a településszerkezeti tervet. Alkossa meg az el terjesztéshez tartozó rendeletet, mellyel módosítja a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet.

A településrendezési eszközök módosításához kapcsolódva a Képvisel -testület hatáskörében Gárdony Város Polgármesterének döntenie kell a környezeti értékelés tekintetében, miszerint környezeti vizsgálat lefolytatása - a környezetvédelemért fele s államigazgatási szervek véleményével egyez en - nem szükséges.

I. HATÁROZATI JAVASLAT

Gárdony Város Önkormányzat Képvisel -testülete megállapítja, hogy a

1. Gárdony, Üdül k útja mögötti 5429/19 hrsz-ú tóparti területet
2. Gárdony, Holdfény Sétány melletti 6036/56 és 6036/55 hrsz.-ú ingatlanokat
3. Gárdony, Napfény sétány 8. számú. 6875/4 hrsz.-ú ingatlan és a Napfény sétány 6876 hrsz.-ú területét
4. Gárdony, Akácfa utca melletti 3468/2 hrsz.-ú és a 3468/3 hrsz.-ú ingatlanok, valamint a 3482, 3475/2, 3477 hrsz.-ú ingatlanok területét
5. Gárdony, Gárdonyfürd i 6282/5 hrsz.-ú strand, Tátika utca és a 6282/6 hrsz.-ú, valamint a 6282/3 hrsz.-ú területét
6. Gárdony, rház utca mögötti 7509/15 hrsz.-ú ingatlant
7. Gárdony, Gallér utca alatti területet
8. Biológiai aktivitásérték pótlása végett a 07/2 hrsz.-ú területet

érint településrendezési eszközök módosítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr) hatálya alá tartozik.

A településrendezési eszközök módosítása következtében várható környezeti hatásokat nem tartja jelent snek, ezért úgy dönt, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek, tekintettel arra, hogy Kr 1. § (3) bekezdés a) pontja és a 4. § (2) bekezdése alapján megkeresett környezet védelméért felel s szervek a környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartották szükségesnek.

II. HATÁROZATI JAVASLAT

Gárdony Város Önkormányzatának Képvisel -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 1. mellékletét képez TSZT/M27 jel , TSZT/M28 jel , TSZT/M29 és TSZT/M30 jel fedvénytervek szerint módosul.

A településszerkezeti terv leírása kiegészül jelen határozat 2. mellékletével.

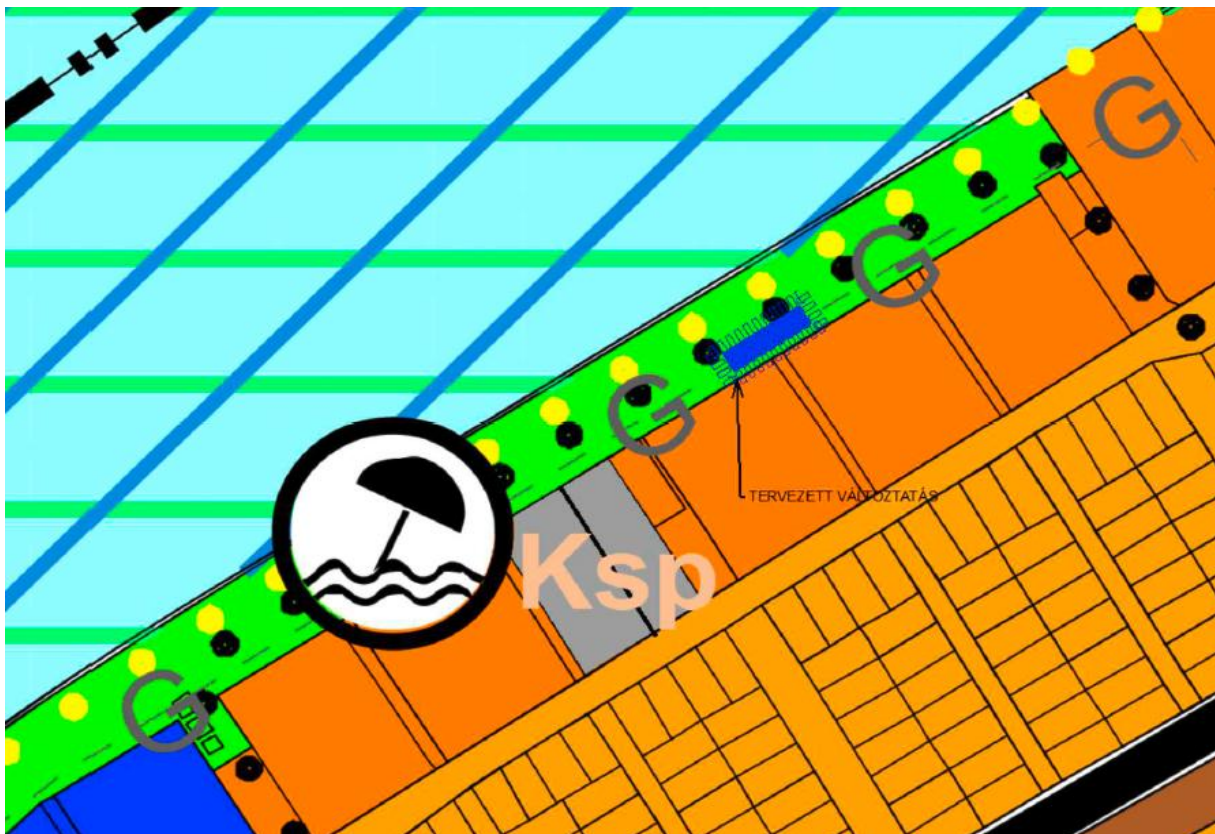
Gárdony, 2021. 12. 09.

Tóth István
polgármester

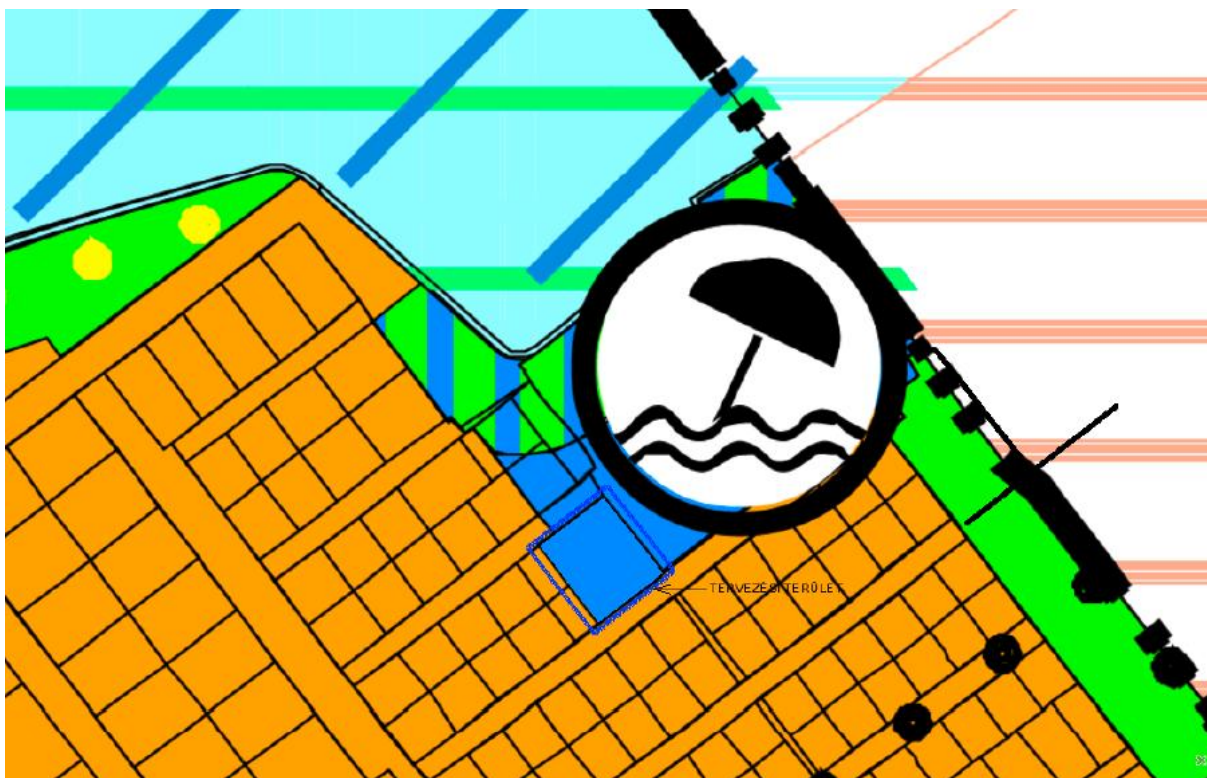
El terjesztést készítette: Keilbach János m szaki ügyintéz

1. melléklet: településszerkezeti terv TSZT/M27-TSZT/M30 fedvénytervei

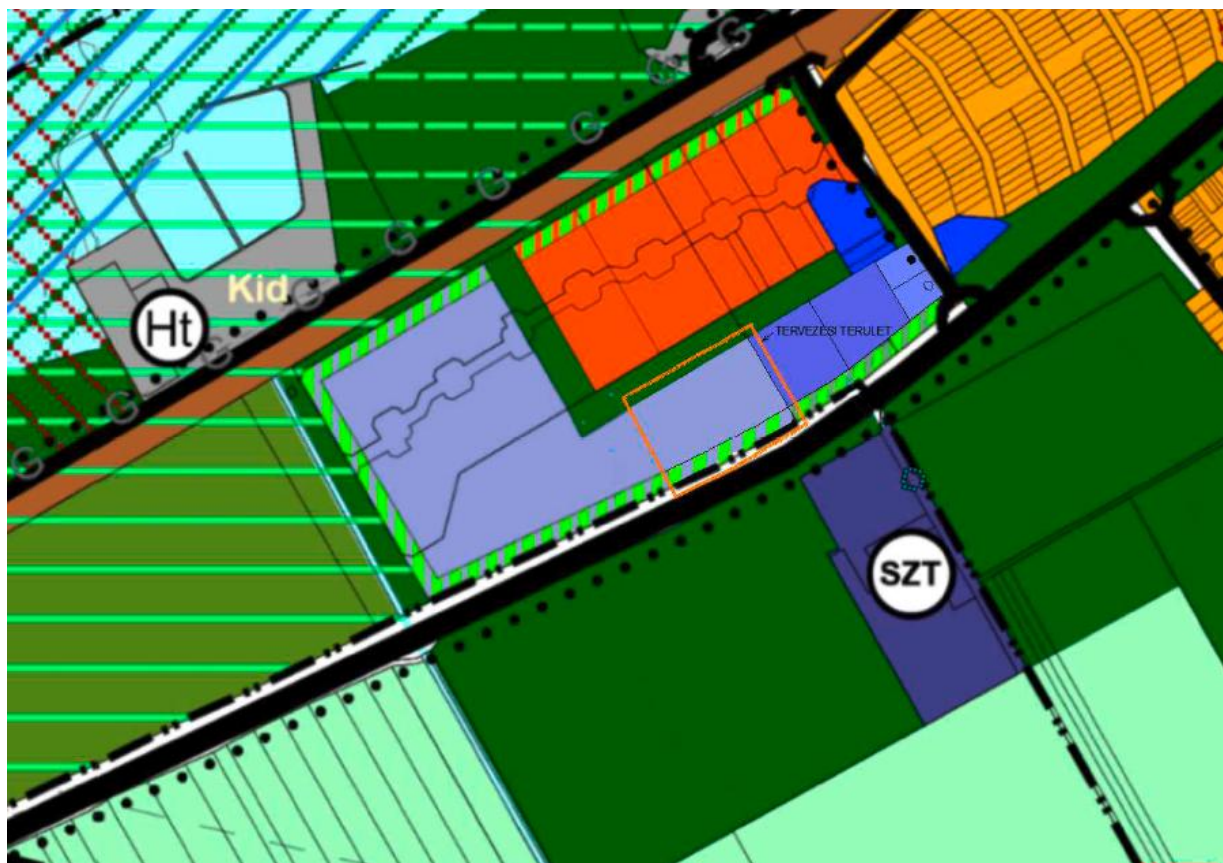
TSZT/M27 (1. módosítás)



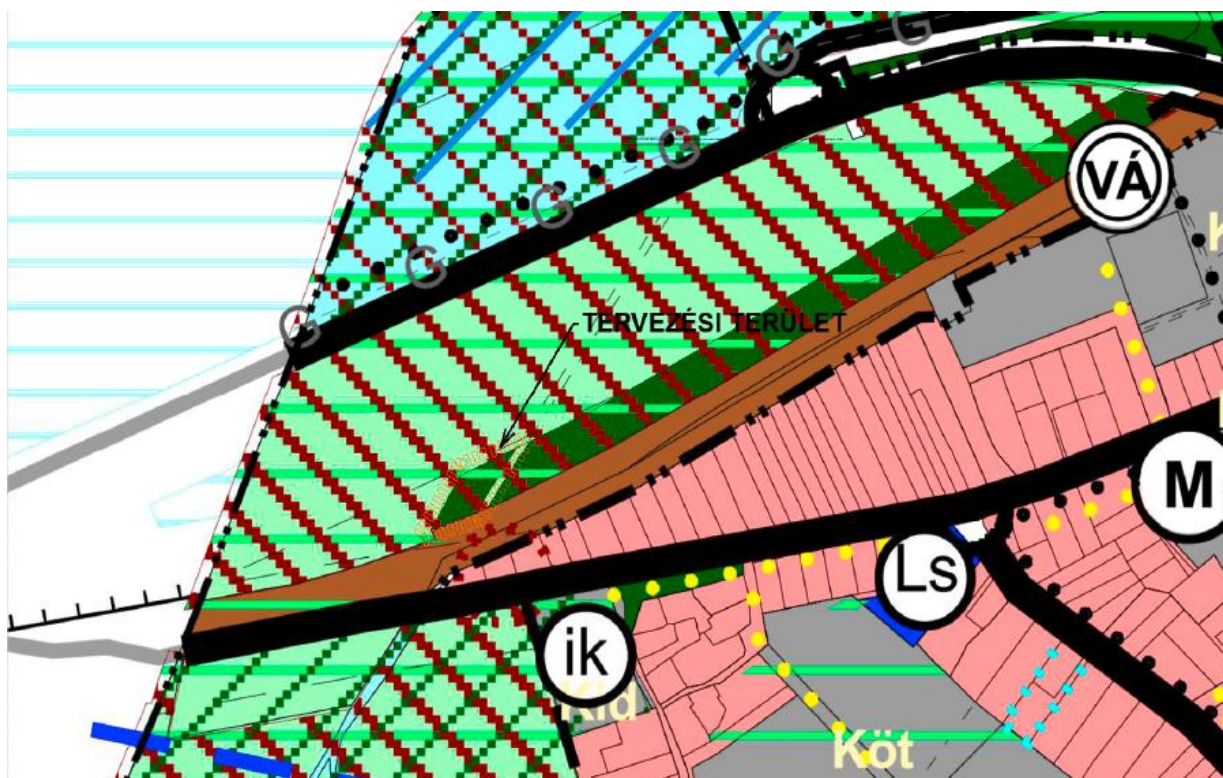
TSZT/M28 (5. módosítás)



TSZT/M29 (6. módosítás)




TSZT/M30 (8. módosítás)



2. számú melléklet

Fejér Megye Területrendezési Tervével való megfelelés igazolása több területre vonatkozóan

Fejér megye Területrendezési tervét a 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendeletével fogadta el a megyei önkormányzat.

	<p>Fejér megye szerkezeti tervének kivágata</p> <p>A megye szerkezeti terve szerint Gárdony települési térséggel, sajátos térséggel erd gazdasági, mez gazdasági, sajátos területfelhasználású és vízgazdálkodási térséggel érintett.</p> <p>A tervezési területek települési térségen belül találhatóak.</p> <p>A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák FmTrT szerinti területe nem változik.</p> <p>A módosítás m szaki infrastruktúra hálózatot nem érinti.</p>
--	--

Új beépítésre szánt terület kijelölés történik az 1., 5. és 6. számú módosítás során.

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

Az 1. számú módosítás során 552 m² zöldterület sz nik meg, a területnövekmény 5 %-a 27,6 m².

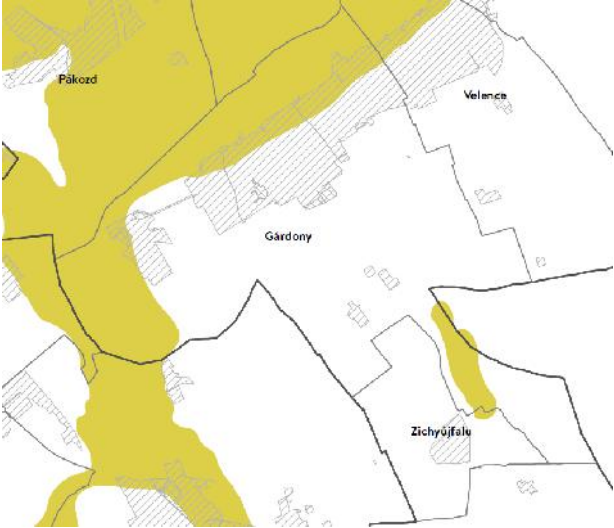
Az 5. számú módosítás során 995 m² közlekedési terület sz nik meg, melynek 5 %-a 49,75 m².

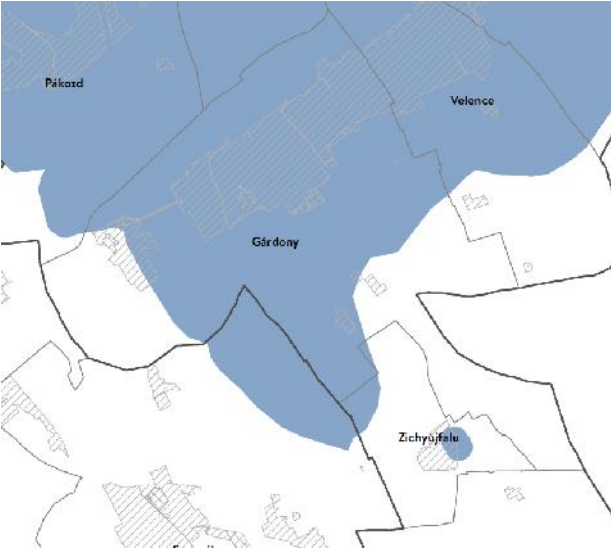
Az 6. számú módosítás során 12750 m² közlekedési terület sz nik meg, melynek 5 %-a 637,5 m².

Új beépítésre szánt terület kijelöléssel összesen: 14297 m², melynek 5 %-a 714,85 m²

A vasút melletti területen 980 m² véderd kijelölés történik.


Országos övezetek:	Érintettség és megfelelés igazolása
Ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érintett
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nem érintett
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érintett
Kiváló term helyi adottságú szántók övezete	nem érintett
Erd k övezete	nem érintett

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érintett
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érintett
Jó term helyi adottságú szántók övezete	nem érintett
Erd telepítésre javasolt terület övezete	nem érintett
Tájképvédelmi terület övezete 	Tájképvédelmi terület övezete <p>9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 4. § (1) 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 megrendező 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 településképi védelméről 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 településképi védelméről 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 az er m veket a tájképi egység meg rzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztet m szakai megoldások alkalmazásával kell megvalósítani. A tervezett változtatások közül az 1., 2., 4., 5. és 8. módosítás érinti az övezet területét, a változtatás nem ellentétes az övezeti el írásokkal.</p>
<p>Vízmin ség-védelmi terület övezete</p> 	<p>5. § (1) A vízmin ség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetb l történ kivezetésér l és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történ bevezetésér l, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeir l a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.</p> <p>(2) A vízmin ség-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 vízmin ség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó el írások alkalmazásával engedélyezhet . A tervezett változtatások érintik az övezet területét, a változtatások nem ellentétesek az övezeti el írásokkal.</p>
<p>Nagyvízi meder övezete</p>	<p>nem érintett</p>
<p>VTT-tározók övezete</p>	<p>nem érintett</p>

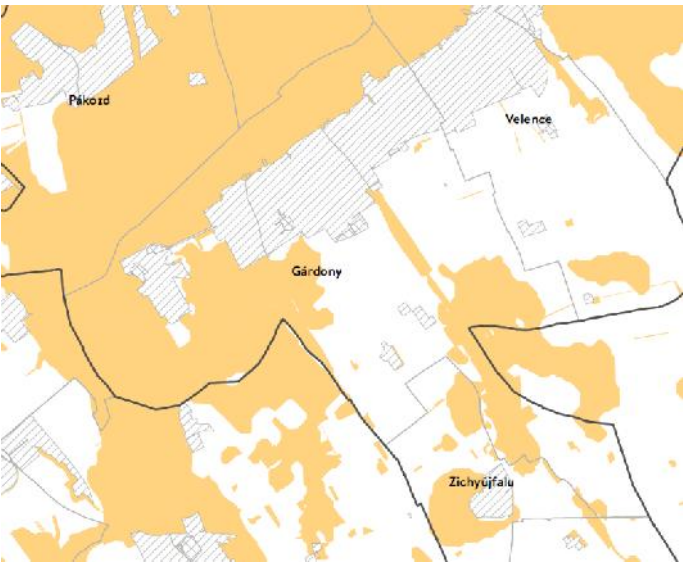
Megyei övezetek:	Érintettség és megfelelés igazolása
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érintett
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érintett
Földtani veszélyforrás terület övezete	nem érintett

Fejér Megye Területrendezési tervében az egyedileg meghatározott megyei övezetek	Érintettség és megfelelés igazolása
Felzárkóztatandó bels periféria övezet	nem érintett
<p>Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet</p> 	<p>FmTrT 9. § (1) A Vértesi Natúrpark településein a településfejlesztési koncepciókat, az integrált településfejlesztési stratégiákat és a településrendezési eszközöket a natúrpark létrehozási céljainak megfelelően kell kidolgozni. Az azokban megfogalmazott elírásoknak támogatnia kell a natúrpark alapító (felterjesztési) dokumentumában szereplő célkitűzéseket, továbbá biztosítani kell a natúrpark természeti és kulturális, valamint táj- és településképi értékeinek védelmét.</p> <p>(2) A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel összhangban álló Pannónia Szíve turizmusfejlesztési koncepció program által érintett települések településfejlesztési koncepcióit és az integrált településfejlesztési stratégiáit a turisztikai régió turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott céloknak megfelelően kell kidolgozni. A Pannónia Szíve</p>

	<p>program desztinációs elvben gondolkodva alkot egy olyan, számos települést magába foglaló térséget, ahol a fejlesztési elképzeléseket nemcsak a turizmus, hanem számos egyéb területen is össze kell hangolni.</p> <p>Az övezet Gárdony közigazgatási területét érinti. A tervezett változtatások az övezeti elírásokat érintik.</p>
<p>Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet</p>	<p>nem érintett</p>
<p>Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet</p> 	<p>FmTrT 11. § (1) A Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezetbe tartozó települések borsz I term helyi kataszteri I. és II. osztályú területeire, valamint a volt zártkerti (kertes mez gazdasági) területeire a településrendezési eszközöket olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a sz l - és borgazdálkodást és gyümölcsstermesztést segíti és ösztönzi, továbbá ezen területek beépíthet ségét csak az el bbi célok érdekében teszi lehetővé. Kerülni kell a beépítésre szánt területek és a mez gazdasági birtokközpontok kijelölését, kivéve, ha a birtokközpont sz lézetiborászati, kertgazdasági funkciót, illetve ehhez kapcsolódó lakó, szállás és vendéglátó funkciót szolgál.</p> <p>(2) Az övezetbe tartozó mez gazdasági területeken, övezetekben - birtokközpont telkét kivéve - a telkek beépíthet sége maximum 5% lehet.</p> <p>(3) A korábbi zártkertek területe a település településszerkezeti tervében beépítésre szánt területté csak akkor min síthet , ha az nem tartozik borsz I term helyi kataszteri I. és II. osztályú</p>

területhez, valamint az országos ökológiai hálózat magterületéhez és ökológiai folyosó területéhez, továbbá, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- a) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos,
- b) a tervezett területhasználathoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,
- c) a tervezett funkció (lakó, üdül, gazdasági, stb.) megvalósulásához szükséges - a megközelítést és a közmelegkörülmények elhelyezését egyaránt lehetővé tevő - közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,
- d) a közmelegkörülmények kiépítettek vagy kiépítésük lehetővé teszi és feltételei biztosítottak és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett

	<p>tulajdonosokkal megkötötte vagy döntést hozott a költségek vállalásáról.</p> <p>(4) A volt zártkertek, hagyományos sz I hegyek sajátos településképi és tájképi értékeit a településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni.</p> <p>Az övezet Gárdony közigazgatási területét érinti, a tervezett módosítások kertes mez gazdasági területet, sz I hegyet nem érintenek.</p>
Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet	nem érintett
Majorsági térség övezete	nem érintett
Karsztvízszint emelkedésével érintett területek övezete	nem érintett
<p>Naper m létesítése céljából korlátozottan igénybe vehet terület övezete</p> 	<p>FmTrT 15.§ (1) A településrendezési eszközöket úgy kell kidolgozni, elkészíteni, hogy a naper m létesítés céljából korlátozottan igénybe vehet terület övezet területét érint en - a háztartási méret kiser m vek kivételével - naper m ne legyen létesíthet .</p> <p>(2) A településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni a naper m létesítés céljából korlátozottan igénybe vehet területeket.</p> <p>A módosítások közül a 8. tervezési terület érinti az övezet területét, napelempark kialakítása nem tervezett.</p>

Gárdony Város Önkormányzat Képvisel -testületének

..../2021. (.....) önkormányzati rendelete

Gárdony Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2009. (I. 28.) önkormányzati rendelete módosításáról

Gárdony Város Önkormányzatának Képvisel -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 Állami Építész, Fejér Megyei Kormányhivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi F osztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízüdelmi Hatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízügyi Hatóság, Országos Vízügyi Igazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi F osztály, Budapest F város Kormányhivatala Közlekedési F osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár, Légügyi Szakszolgálati Hatósági F osztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi F osztály, Fejér Megyei Kormányhivatal M szaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási F osztály Ütügyi Osztály, Miniszterelnökség Kulturális Örökség Védelméért Felelős Miniszter, Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi F osztály Örökségvédelmi Osztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali F osztály Földhivatali Osztály, Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti F osztály Honvédelmi Minisztérium Hatósági F osztály, Fejér Megyei Rendőrfelügyelet, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági F osztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest F város Kormányhivatala Népegészségügyi F osztály, 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 2.3/4/M2, 4.2/4/M2, 4.4/1/M2, 4.4/2/M4, 4.4/3/M2, 6.4/2/M2, 6.4/4/M, 7.3/2/M, 11.1a/1/M tervlapok helyébe a 2.3/4/M3, 4.2/4/M3, 4.4/1/M3, 4.4/2/M5, 4.4/3/M3, 6.4/2/M3, 6.4/4/M2, 7.3/2/M2, 11.1a/1/M2 jelű módosított tervlapok kerülnek."

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

„(10) Szabadon álló beépítésnél az oldalkert az építménymagasság fele, de min. 3 m kell legyen. Zöldterülettel határos építési telkek esetében a zöldterületet vagy a vízpartot kiszolgáló építmények létesítése esetén az elkerített kert 0 m is lehet. Magánútról nyíló építési telkek esetében

az el kert 0 m is lehet. Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert mérete az építési övezetre el írt megengedett legnagyobb építménymagasság értékének egy méterrel csökkentett értéke. Hátsókert mérete vagy a szabályozási terven van kottázva, vagy min. 6 m, vagy a telek-tömbben kialakult állapotnak megfelel . Saroktelkek esetében az oldalkert és a hátsókert 0 m is lehet. Azon építési telek esetében, melynek mélysége legfeljebb 25 méter és a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozik, a hátsókert legkisebb mérete 3 méter is lehet.

3. § A R. 46.§. (14) bekezdése kiegészül a d) ponttal:

„d) Üdül k útja mögötti tóparti területen kialakuló Vt 4 -5.4.9.4 jel építési övezetben lakó rendeltetést tartalmazó épület nem létesíthet .”

4. § Hatályát veszti a R. 2. § (5) bekezdése, a 46. § (36) bekezdés b) pontja.

5. § Záró és hatályba léptet rendelkezések:

(1) Ez a rendelet a kihirdetést követ napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépést követ en indult államigazgatási ügyekben kell alkalmazni. Folyamatban lev , még el nem bírált engedély kérelmek esetében amennyiben épített számára kedvez bbek a jelen rendelettel elfogadott módosítások, azokat az eljárás során alkalmazni lehet.

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

Tóth István
polgármester

Jankovics Zoltánné
jegyz

Jelen önkormányzati rendelet 2021.-án kihirdetésre került.

Jankovics Zoltánné
jegyz

Mellékletek:

- 1. A belterületi szabályozási terv – 4.4/1/M3 jel fedvényterve (1. számú módosítás)**
- 2. A belterületi szabályozási terv – 4.4/2/M5 jel fedvényterve (2. számú módosítás)**
- 3. A belterületi szabályozási terv – 4.2/4/M3 jel fedvényterve (2. számú módosítás)**
- 4. A belterületi szabályozási terv – 7.3/2/M2 jel fedvényterve (3. számú módosítás)**
- 5. A belterületi szabályozási terv – 4.4/3/M3 jel fedvényterve (4. számú módosítás)**
- 6. A belterületi szabályozási terv – 2.3/4/M3 jel fedvényterve (5. számú módosítás)**
- 7. A belterületi szabályozási terv – 6.4/2/M3 jel fedvényterve (6. számú módosítás)**
- 8. A belterületi szabályozási terv – 6.4/4/M2 jel fedvényterve (6. számú módosítás)**
- 9. A belterületi szabályozási terv – 11.1a/1/M2 jel fedvényterve (8. számú módosítás)**