Fehér VÁRtervező KFT.

8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.
tel.: +36 70/385 0133
email: feterv@feterv.hu

GÁRDONY

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

TÖBB TERÜLETET ÉRINTŐEN
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS

Véleményezés terv 2021. február

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 építész É 07-0075
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)

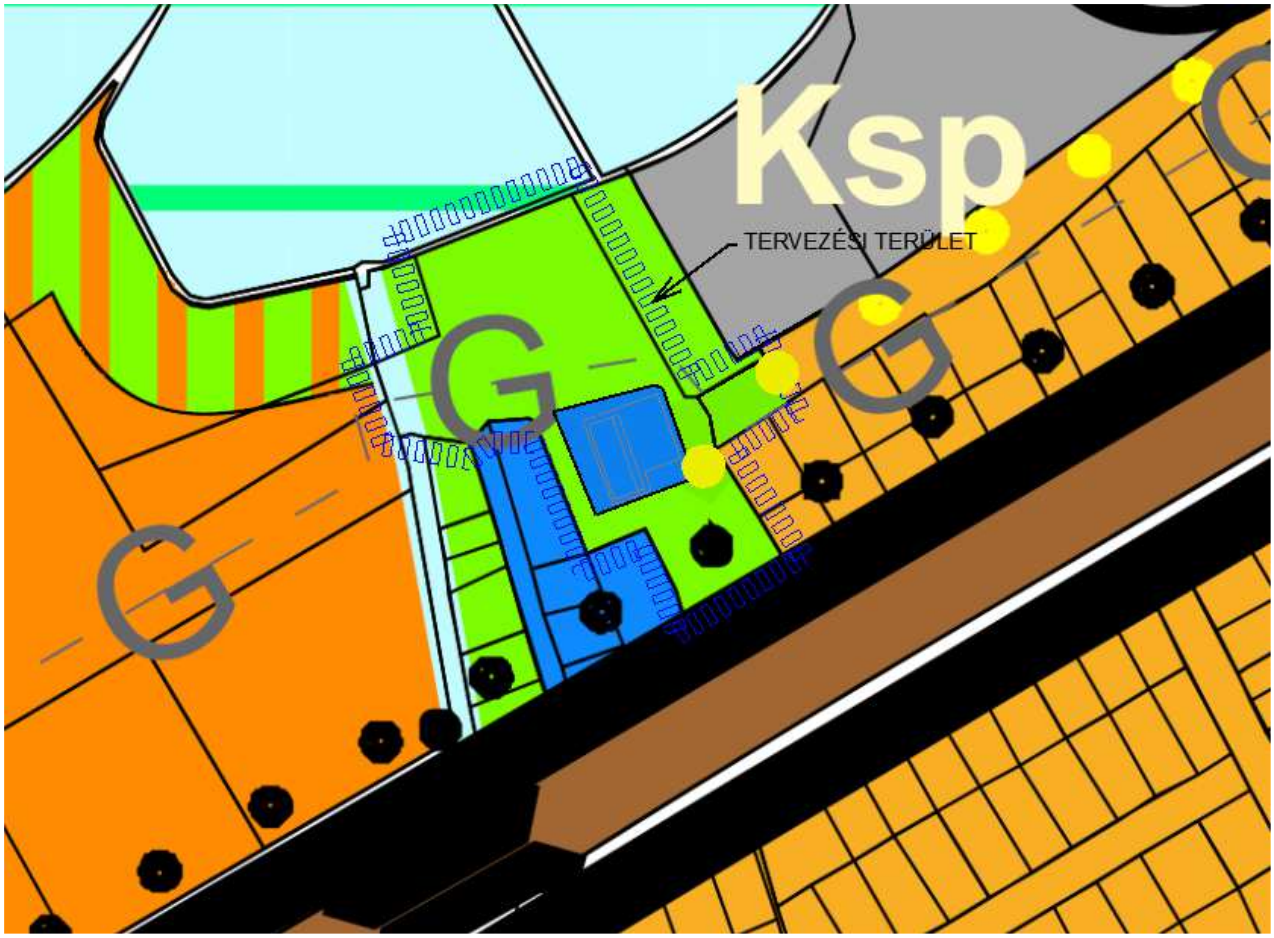
Gárdony Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás 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 1. mellékletét képező TSZT/M23 jelű, TSZT/M24 jelű, TSZT/M25 jelű és TSZT/M26 jelű fedvénytervek szerint módosul.

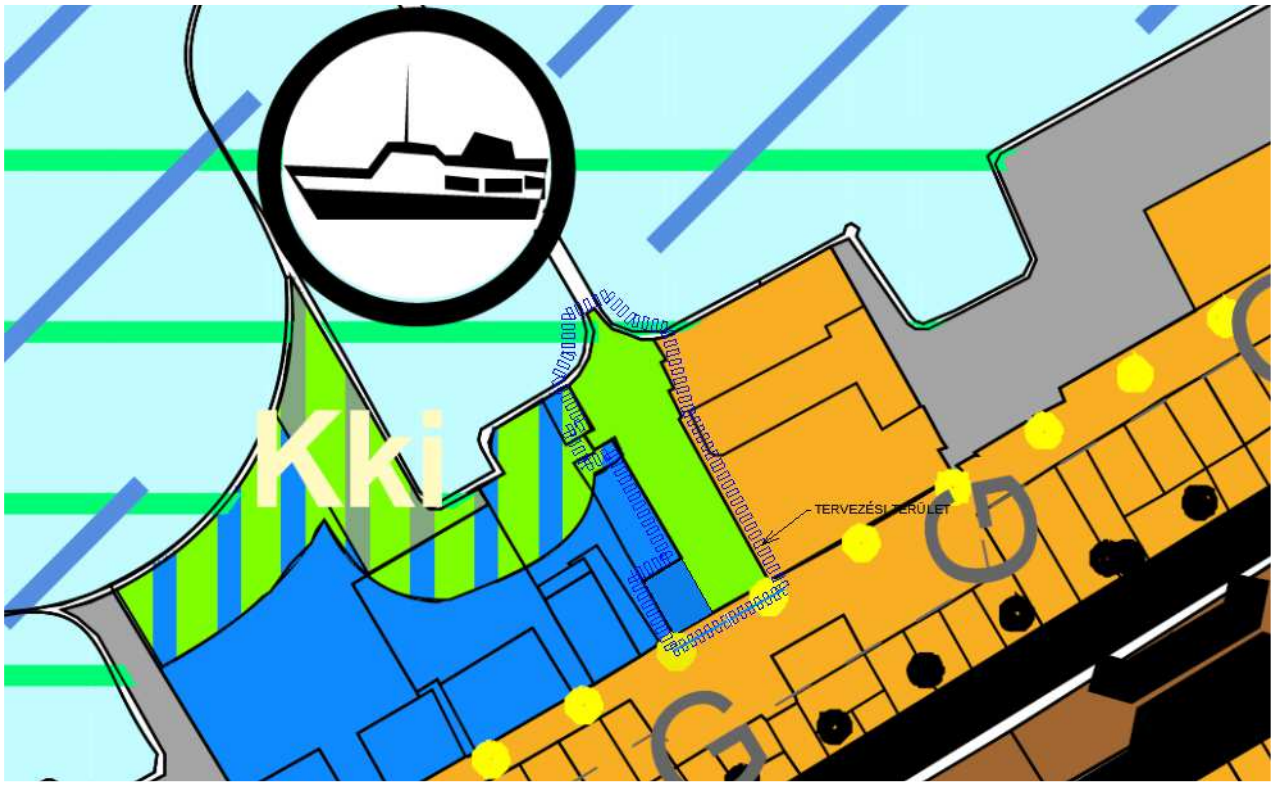
E határozat a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Tóth István polgármester	Jankovics Zoltánné jegyző

1. melléklet: településszerkezeti terv TSZT/M23-TSZT/M25 fedvénytervei
TSZT/M23 (1. módosítás)

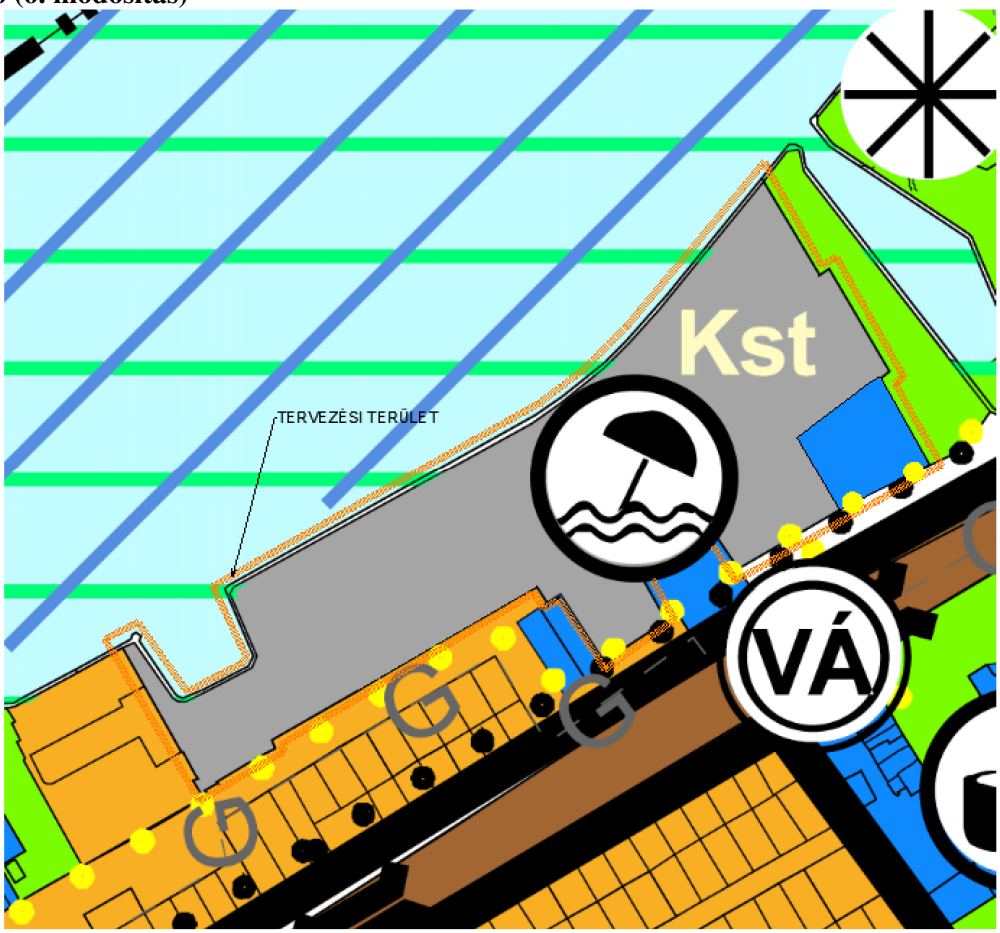


TSZT/M24 (2. módosítás)



TSZT/M25 (3. módosítás)

TSZT/M26 (6. módosítás)



Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
…./2021. (……..) 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. év LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény6.§ (1) bekezdésében meghatározottfeladatkörében 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 Főépítész, Fejér Megyei Kormányhivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Fejé 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 Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Útügyi Osztály, Miniszterelnökség Kulturális Örökség Védelméért Felelős Miniszter, Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály, Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Főosztály Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Fejér Megyei Rendőr-főkapitányság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság, 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 4.3/4/M, 4.4/2/M3, 4.4/3/M, 7.1/1/M, 7.1/2, 7.2/3/M2, 7.4/2/M2 tervlapok helyébe a 4.3/4/M2, 4.4/2/M4, 4.4/3/M2, 7.1/1/M2, 7.1/2/M, 7.2/3/M3, 7.4/2/M3 jelű módosított tervlapok kerülnek."

2. § A R. kiegészül a 46. § a (49) bekezdéssel:
„(49) A Napsugár strand melletti 5426/3 hrsz-ú ingatlan sajátos építési előírásai
Az ingatlanon elhelyezett szolgáltató épület földszinti hasznos alapterületének legalább 50 %-a kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetésű lehet."

3 § 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 építtető 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

Jankovics Zoltánné
jegyző

Jelen önkormányzati rendelet 2021. …….-án kihirdetésre került.

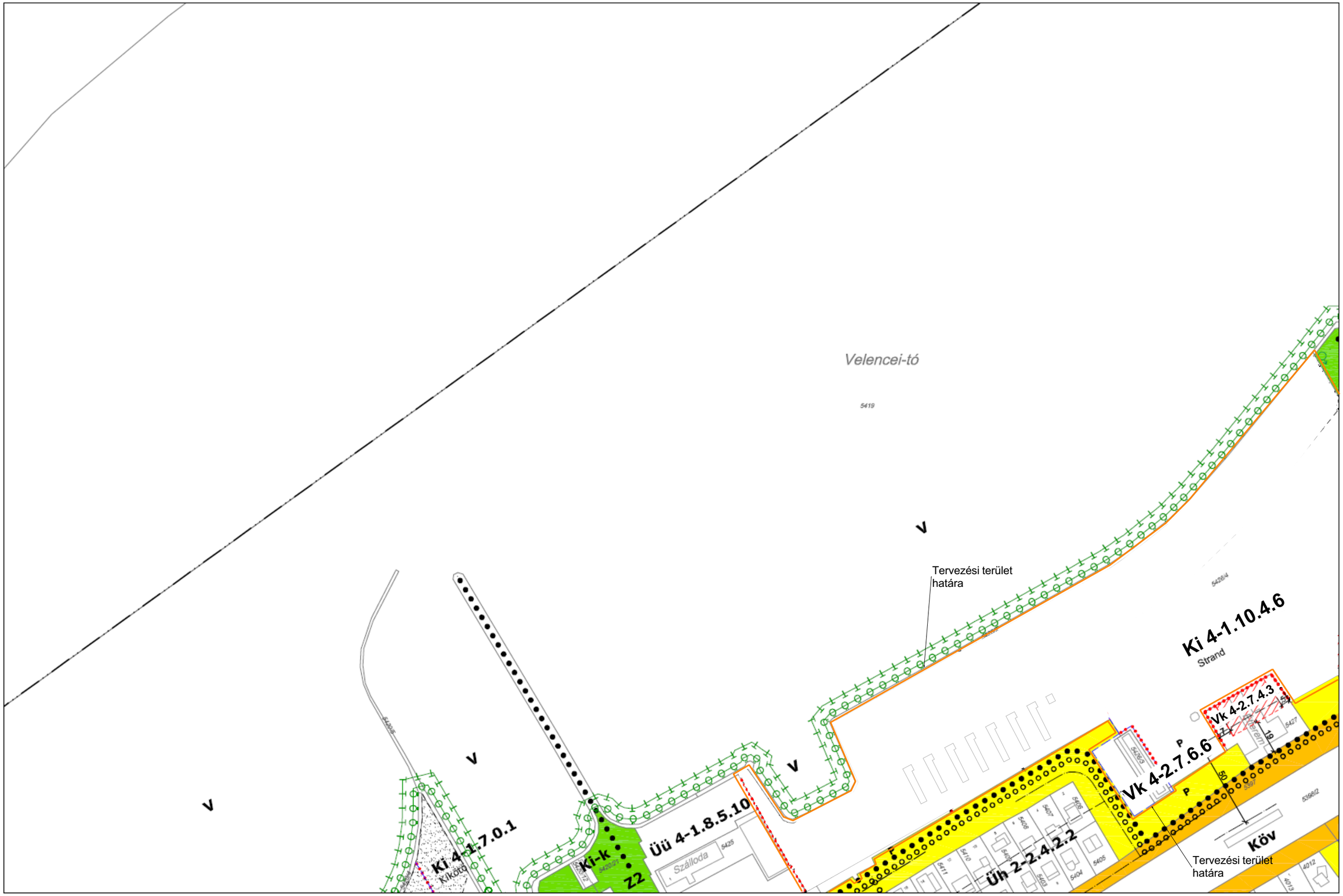
Jankovics Zoltánné
jegyző

Mellékletek:

1. **A belterületi szabályozási terv – 4.3/4/M2 jelű fedvényterve (5. számú módosítás)**
2. **A belterületi szabályozási terv – 4.4/2/M4, jelű fedvényterve (4. számú módosítás)**
3. **A belterületi szabályozási terv – 4.4/3/M2jelű fedvényterve (6. számú módosítás)**
4. **A belterületi szabályozási terv – 7.1/1/M2jelű fedvényterve (1. számú módosítás)**
5. **A belterületi szabályozási terv – 7.1/2/M jelű fedvényterve (2. számú módosítás)**
6. **A belterületi szabályozási terv – 7.2/3/M3 jelű fedvényterve (3. számú módosítás)**
7. **A belterületi szabályozási terv – 7.4/2/M3 jelű fedvényterve (7. számú módosítás)**

A szabályozási terv jelmagyarázata nem változik

GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



4.3./4/M2

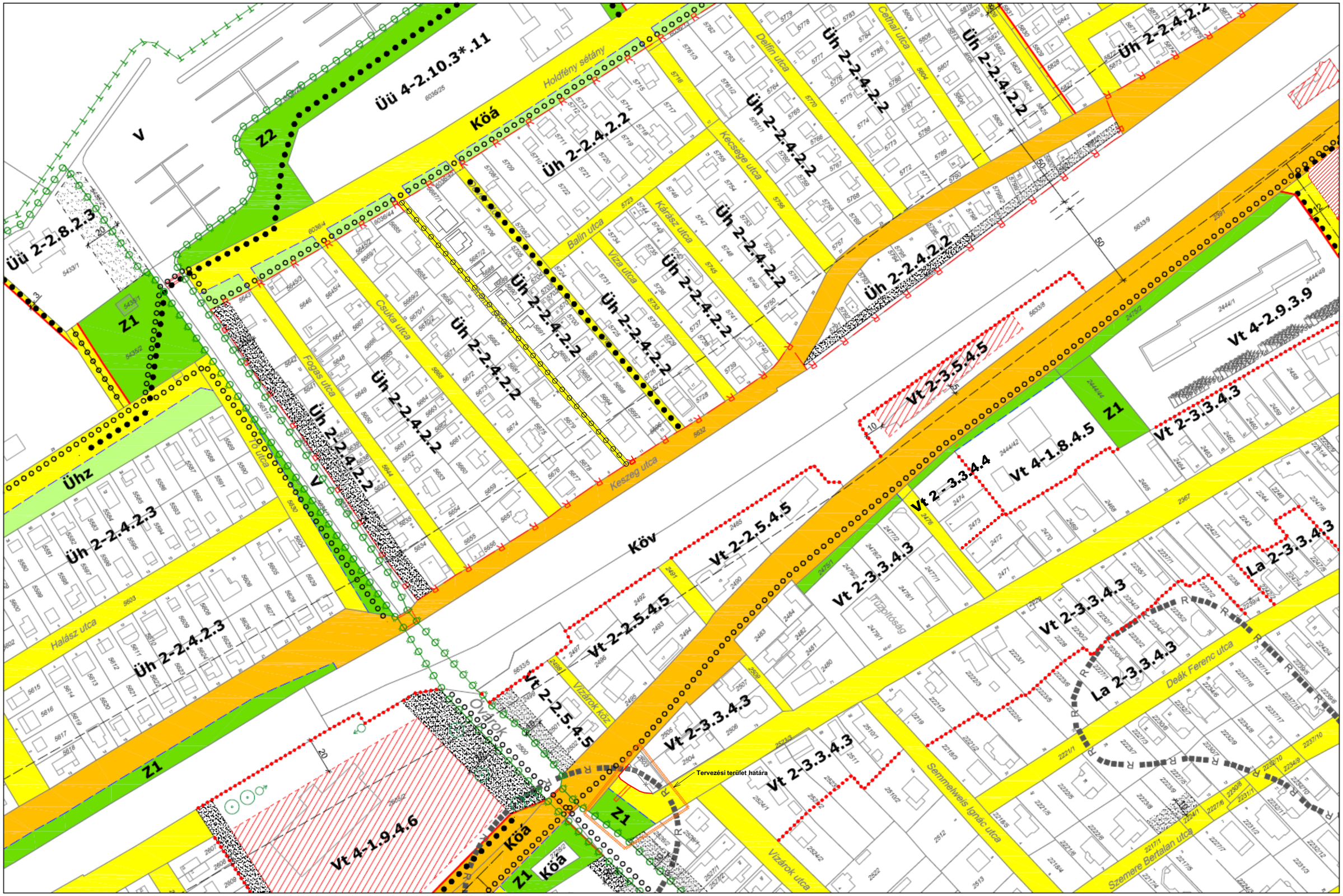
4.3/2

4.3/3

4.4/3

7.1/2

GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000

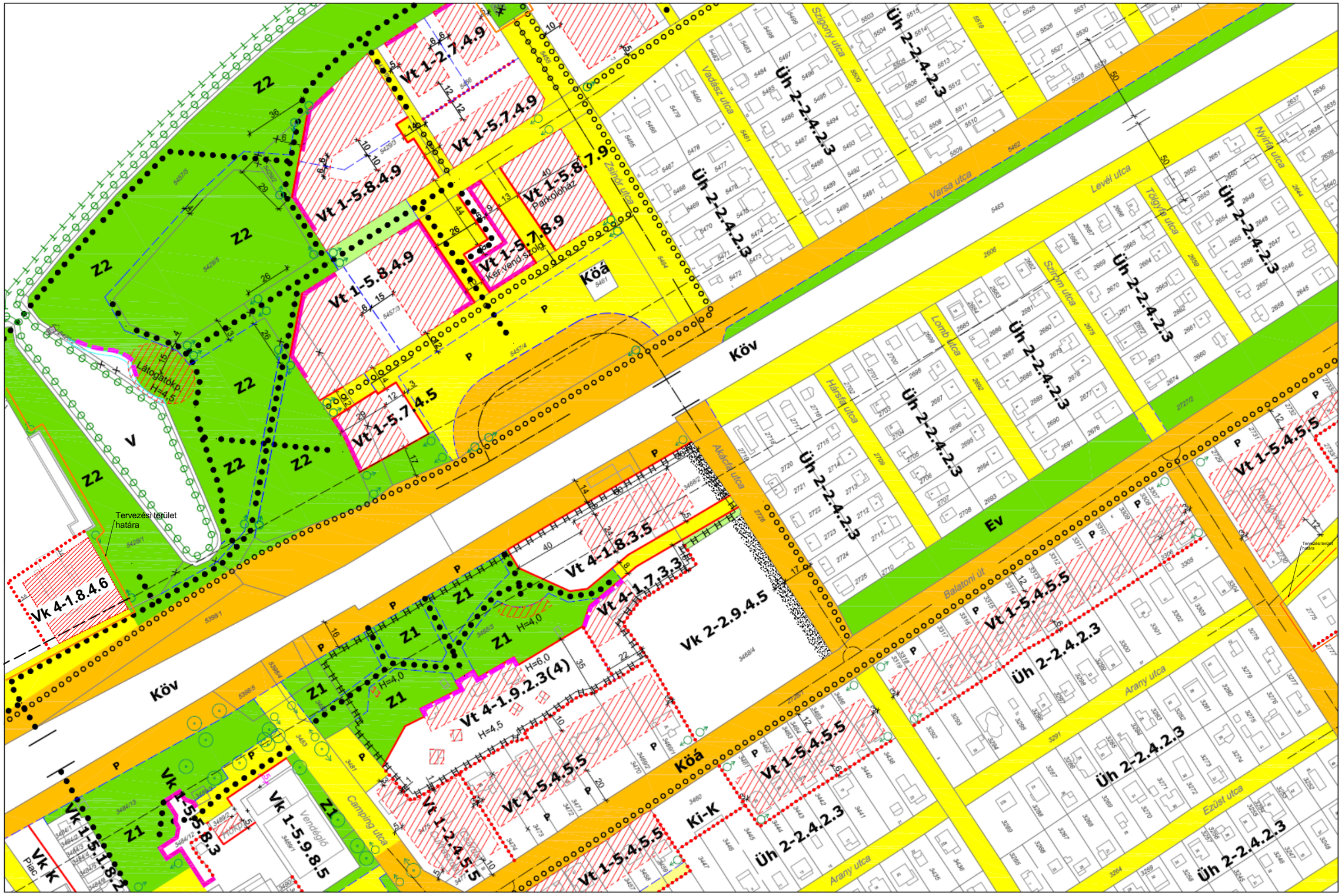


4.2/4

4.4/1 | 4.4./2/M4 | 5.3/1

4.4/4

GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



4.4/1

4.3/4 | 4.4./3/M2 | 4.4/4

7.2/1

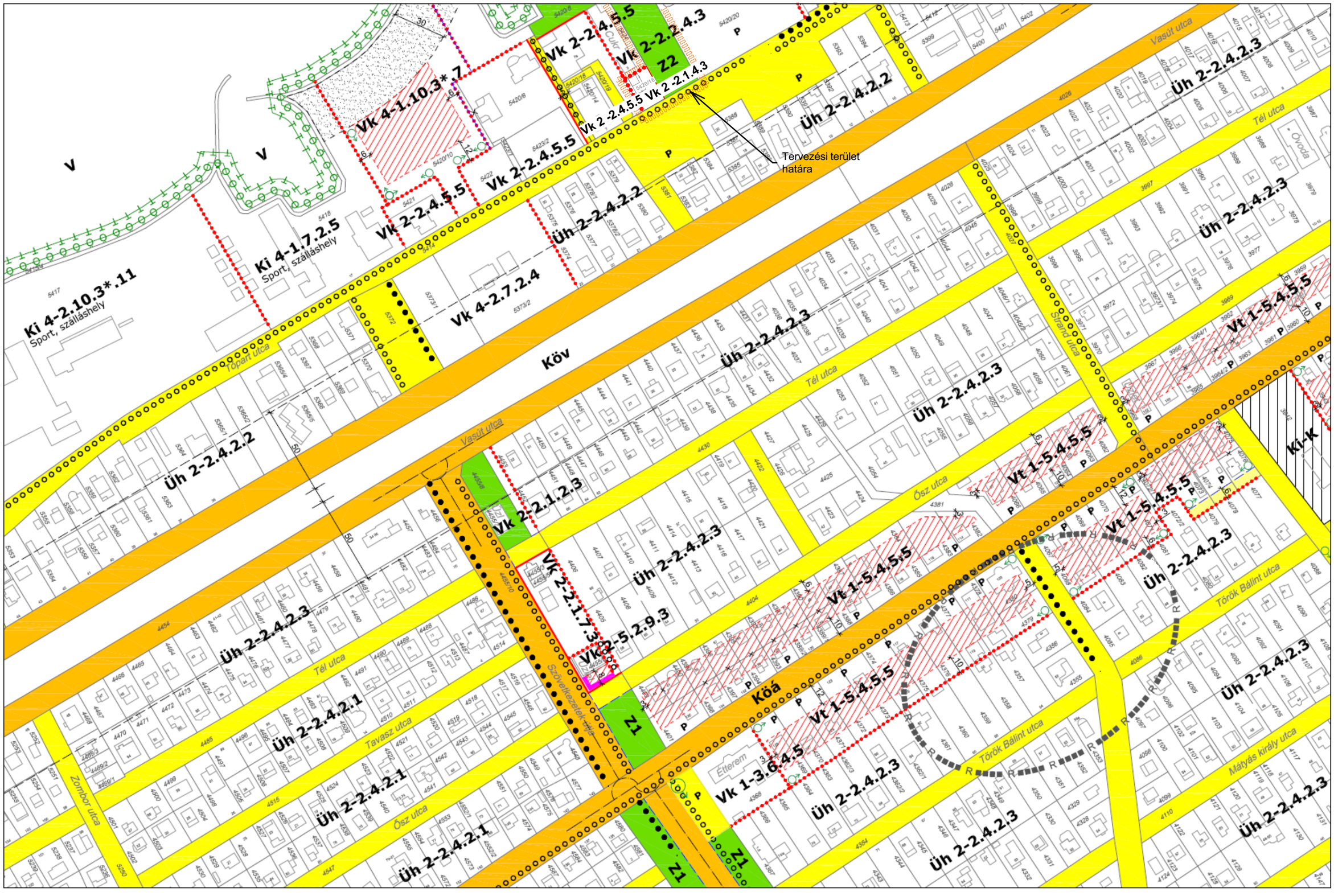
GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000

4.3/3

6.2/2 7.1/1/M2 7.1/2

7.1/3

GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000

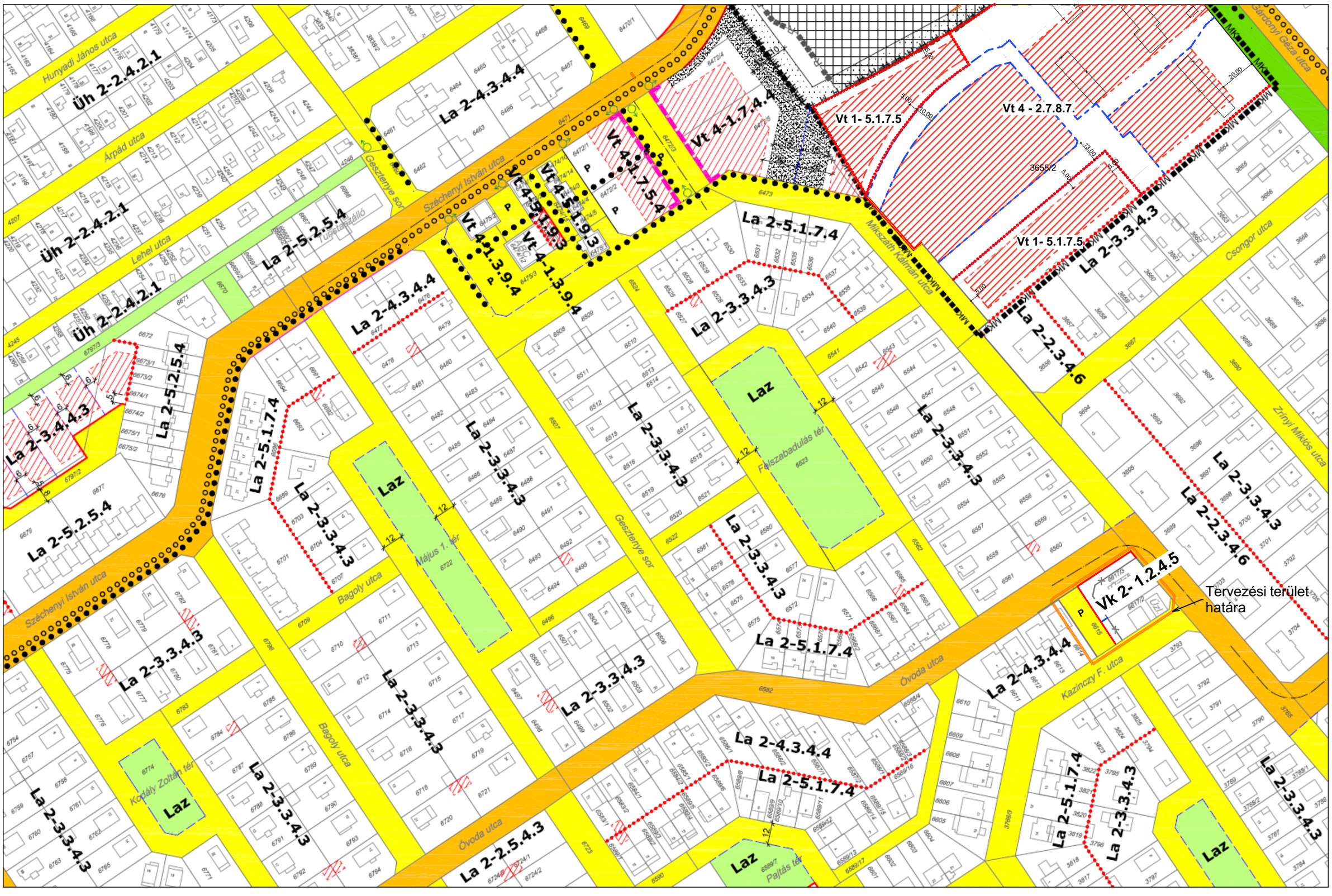


4.3/4

7.1/1 | 7.1/2/M | 7.2/1

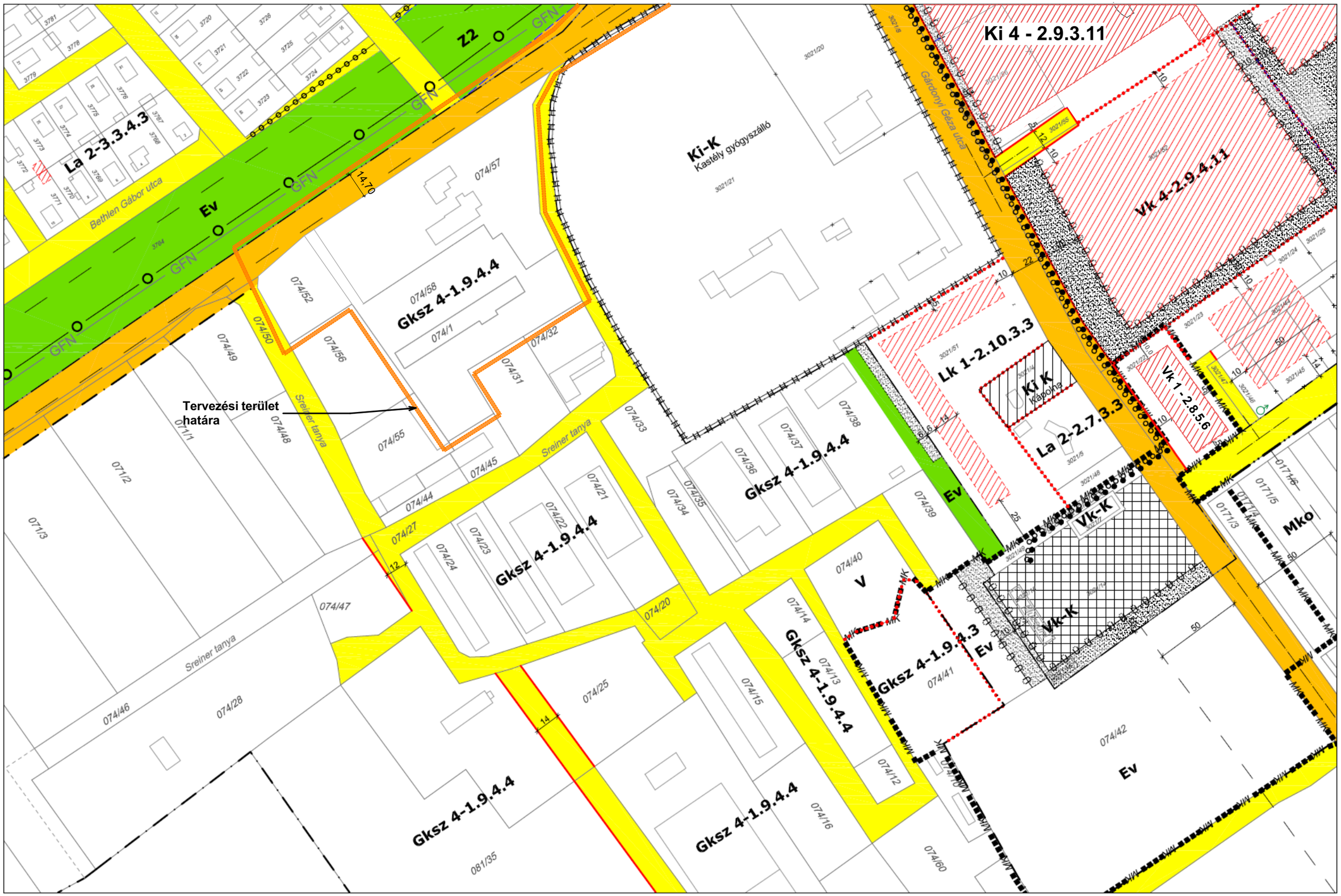
7.1/4

GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



7.2/3/M3

GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



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, Béke utca melletti 5415/5 és 5339 hrsz-ú ingatlanok területét érintően településszerkezeti és szabályozási terv módosítás
2. A Gárdony, Tópart utca melletti 5420/21 és 5420/16 hrsz-ú területeket érintően településszerkezeti és szabályozási terv módosítás (Regatta büfé)
3. A Gárdony, Mikszáth Kálmán utca, Óvoda utca, Kazinczy F. utca sarkán levő telektömb határán levő 6615 hrsz-ú közterület szabályozási terv módosítása
4. A Gárdony, Bóné K. utca 2367 és 2503 hrsz-ú ingatlanok területét érintően szabályozási terv módosítása (Sárga ABC)
5. A Gárdony Chernel utcai 5426/3 hrsz-ú ingatlan területét érintően szabályozási terv módosítása (Altima Team Kft)
6. Gárdony, Napsugár strand keleti oldalán a Különleges strand terület településszerkezeti és szabályozási terv módosítása
7. A Gárdony, Dinnyési út szabályozási szélességének felülvizsgálata a Gárdonyi Géza utca és a Sreiner tanya 074/50 hrsz-ú út közötti szakaszon

Az önkormányzat a módosítással érintett területeket Gárdony Város Polgármestere a 65/2021.(II.5.) határozattal kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

1. Előzmények

Gárdony Város Polgármestere 56/2021.(II.5.), 57/2021.(II.5.), 58/2021.(II.5.), 59/2021.(II.5.), 60/2021.(II.5.), 63/2021.(II.5.) és 64/2021.(II.5.) 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 foglaltak szerinti tárgyalásos eljárás keretén belül történik.

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

Tervi előzmények

A képviselőtestület a többször módosított 257/2007.(VIII.28.) határozatával fogadta el Gárdony Város településfejlesztési koncepcióját. A koncepcióban foglaltak alapján elkészült településszerkezeti tervet 5/2009.(I.27.) számú határozatával fogadta el a képviselő-testület, melyet több esetben módosítottak. A Helyi Építési Szabályzat **a 3/2009.(I.28.)** számú rendelettel fogadta el a képviselő-testület, melyet jelen tervezési munka során is módosítanak. Az önkormányzat a szabályozási terv szelvényeinek módosításával és módosító-rendelettel változtat a hatályos településrendezési eszközökön.

2. Településrendezési vizsgálat és a módosítások indoklása

1. számú tervezési terület: Gárdony, Béke utca melletti 5415/5 és 5339 hrsz-ú ingatlanok területe

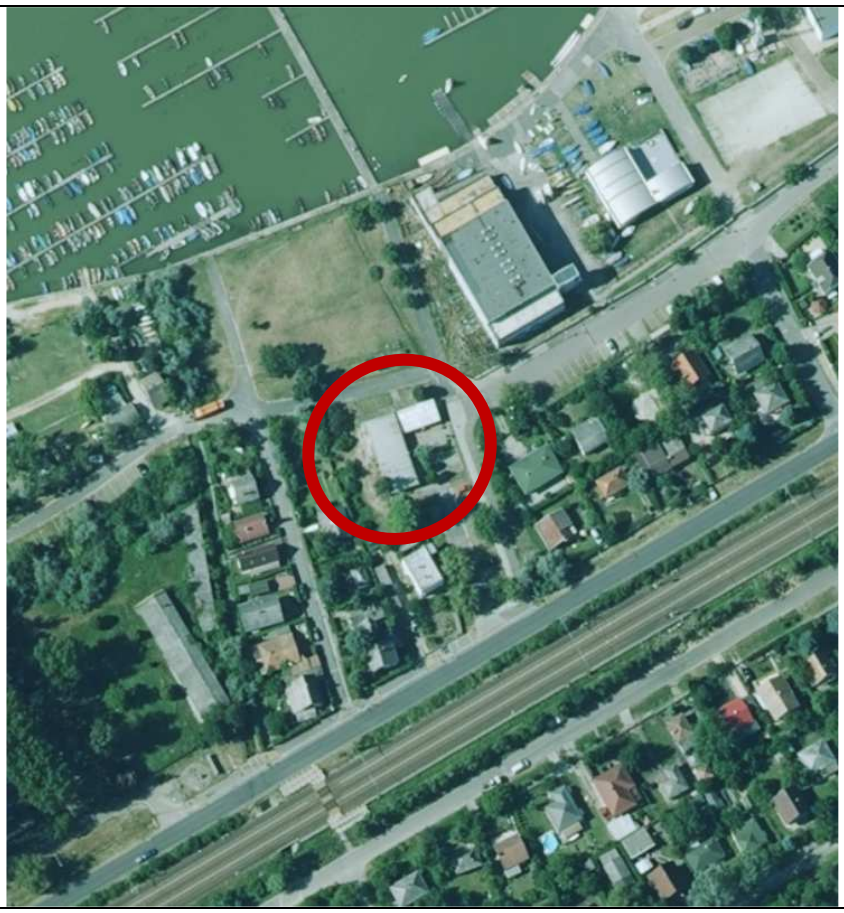
Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Gárdony - Agárd városrészen a Velencei-tó partján helyezkedik el. A tervezési terület délről a Tópart utca, majd a Chernel István utca határolja. A Budapest – Székesfehérvár vasútvonal Agárd vasútállomás is itt található. A hatályos településszerkezeti terv szerint a terület központi vegyes és zöldterület területfelhasználású.
Területfelhasználási változtatás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása is szükséges.

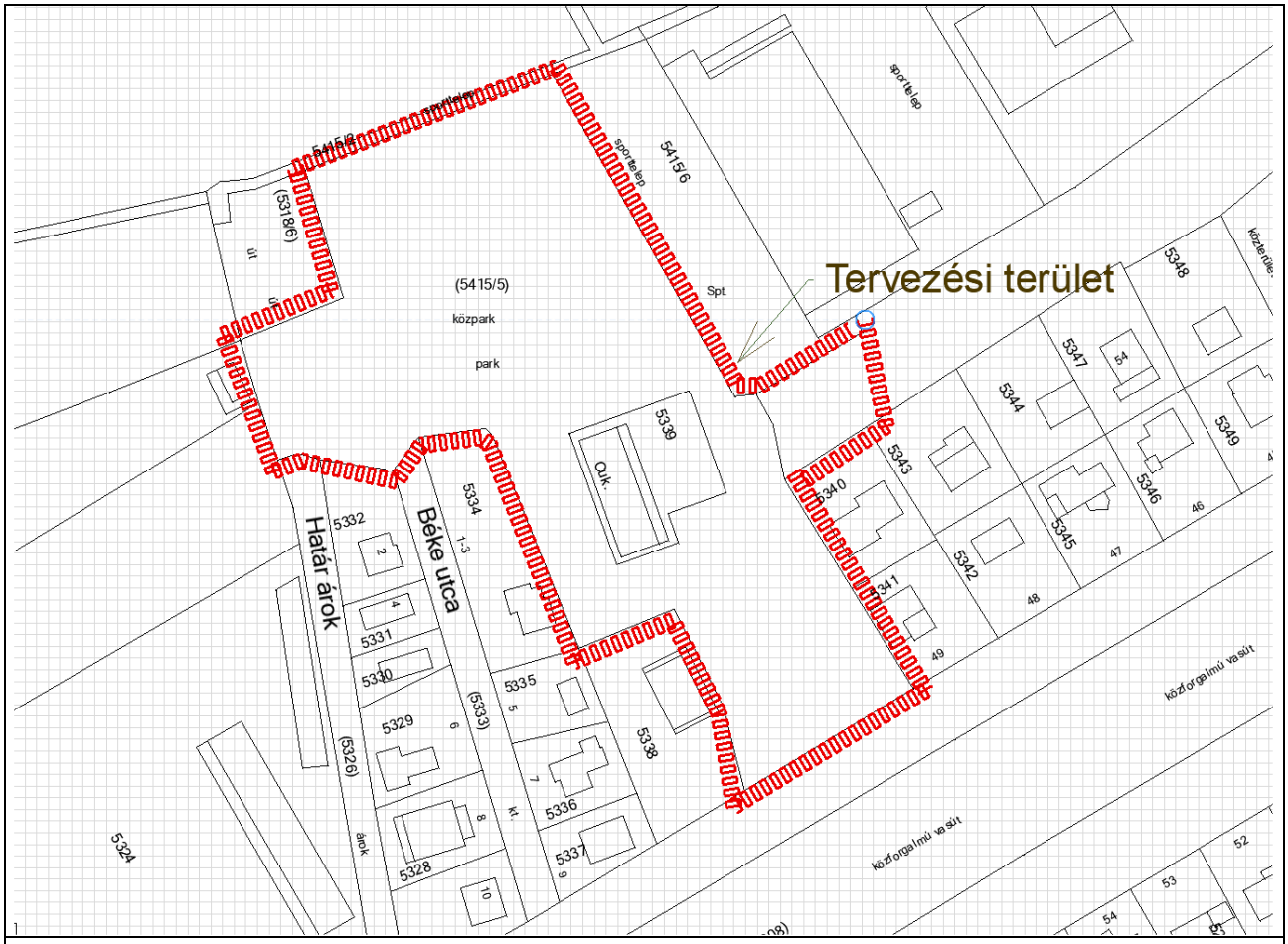
Telekszerkezet, beépítettség
A tóparton helyezkedő zöldterületből a hatályos településszerkezeti terv egy üzlet területét választja le. Az ingatlan az üzleti funkciónak megfelelően kis területű, az épület és a fedett terasz a jelenlegi ingatlan nagy részét elfoglalja. Az önkormányzat az ingatlan telek-kiegészítéseként a közpark egy részét átadná az üzlet tulajdonosának, így megfelelő méretű és beépítettségű telek alakítható ki.

Tulajdonviszonyok

A tervezési területen található 5339 hrsz-ú ingatlan magán tulajdonú, az 5415/5 hrsz-ú közpark önkormányzati tulajdonban van.
A közpark egy részének értékesítése csak a hatályos településrendezési eszközök módosítását követően lehetséges. Az 5415/5 hrsz-ú közpark kis területét érinti a változás, a közpark funkció nem sérül.



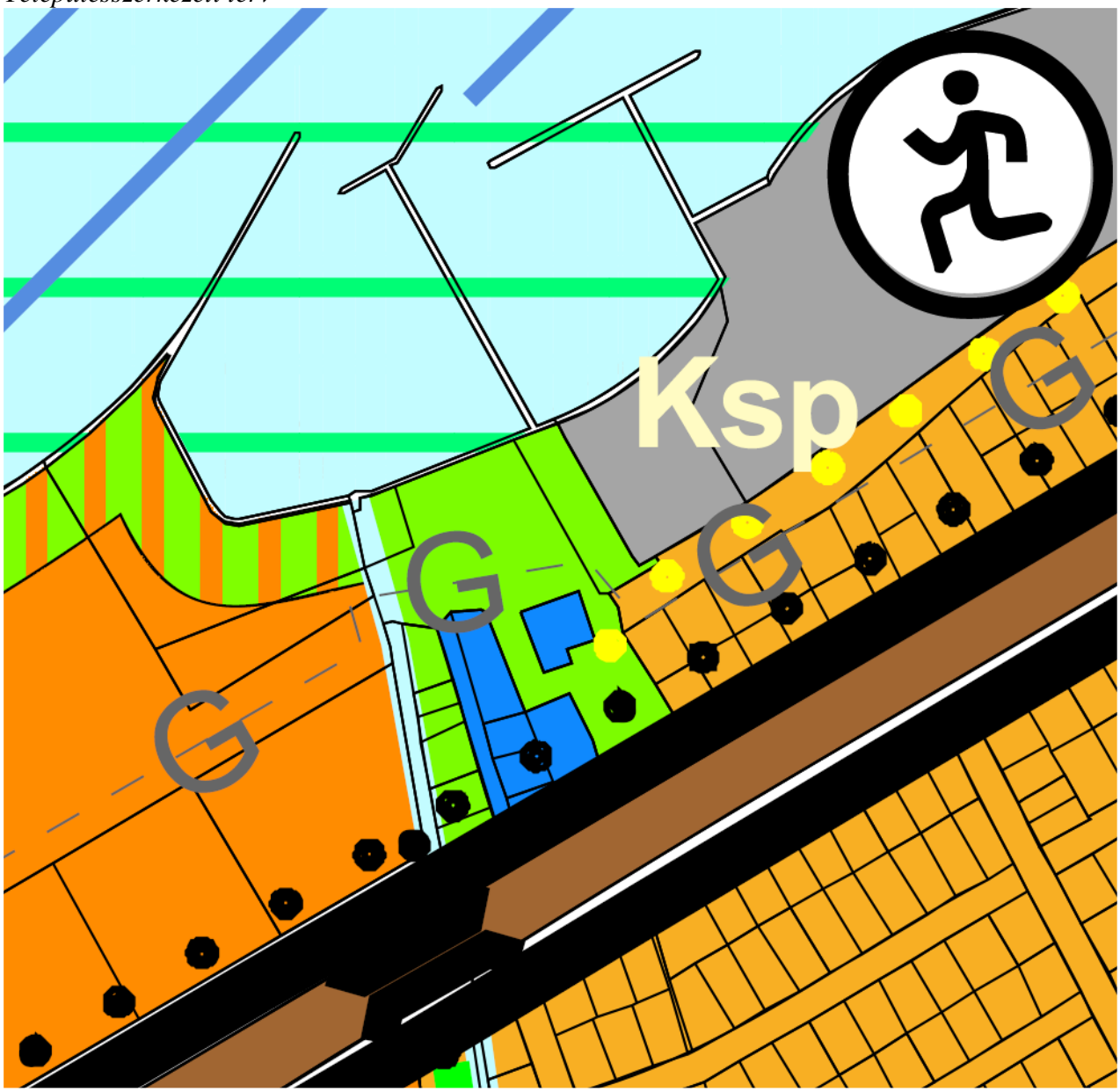
Tervezési terület légifotón



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 és zöldterület területfelhasználásba sorolja.
A területfelhasználás változik központi vegyes területfelhasználás területe nagyobb lesz, a zöldterület csökken.

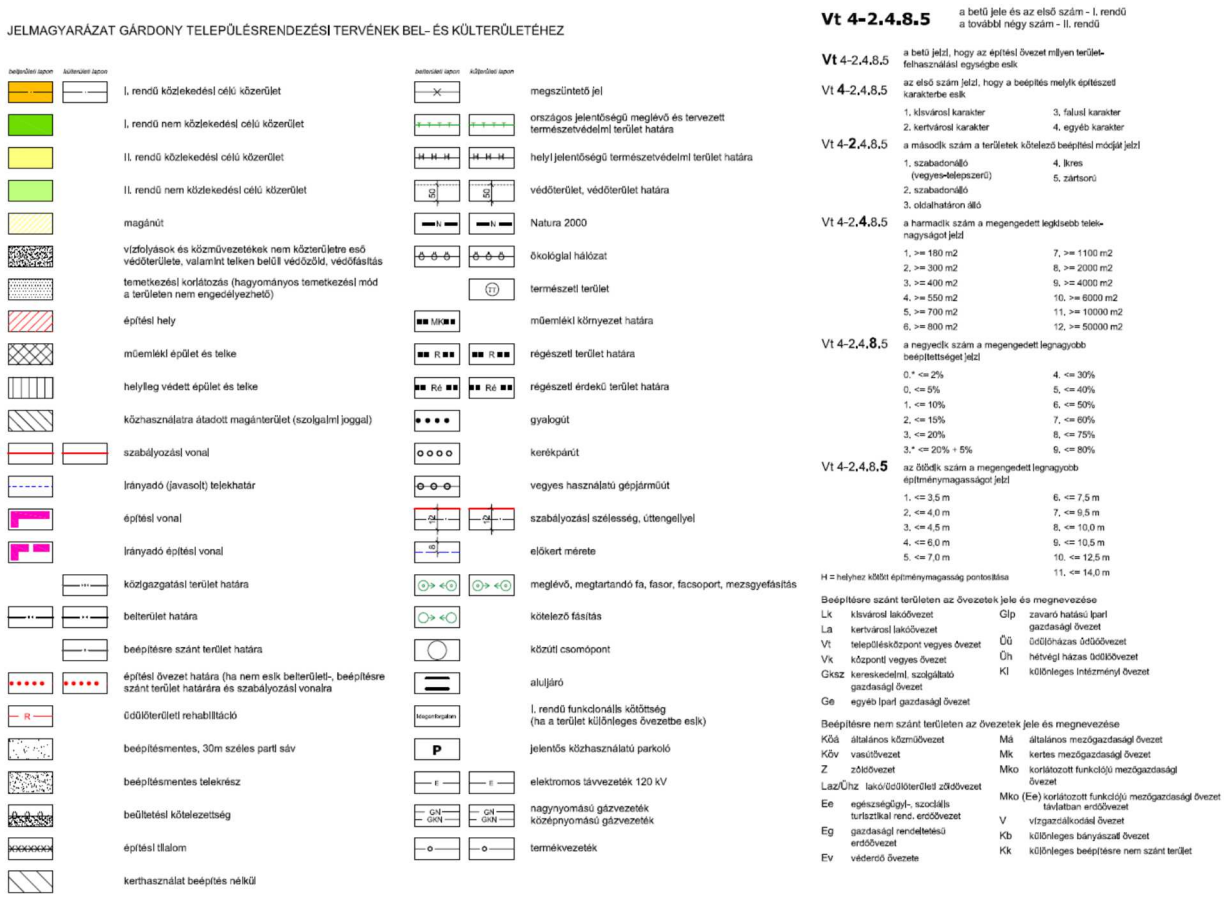
Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv szerint az 5339 hrsz-ú ingatlan Vk 2 – 3.2.4.3. jelű építési övezet. Az építési előírások szerint a területen a kertvárosi építészeti karakterű épületek oldalhatáron álló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 300 m2, a beépíthetőség 30 %, a megengedett építménymagasság 4,5 m. Az 5415/5 hrsz-ú közpark ingatlan a szabályozási terv szerint Z2 övezetbe, I. rendű nem közlekedési célú közterületbe és II. rendű közlekedési célú közterületbe tartozik.

A szabályozási terv módosítását követően az 5339 hrsz-ú ingatlan területe és a Vk 2 – 3.2.4.3. jelű építési övezet területe változik, az építési övezetre és övezetekre vonatkozó előírások közül csak a beépítési mód változik oldalhatáron állóról szabadonálló beépítésre.

Gárdony város szabályozási terve a településszerkezeti terven zöldterület területfelhasználású területét Z2 jelű övezetre, valamint I. rendű nem közlekedési célú közterületbe és II. rendű közlekedési célú közterületbe sorolja. Fentiek miatt a Tópart utcai – településszerkezeti terven zöldterület területfelhasználású – területet más övezetbe sorolni nem vált szükségessé.

Hatályos belterületi szabályozási terv



Hatályos belterületi szabályozási terv jelmagyarázata nem változik

A változtatások célja és várható hatása:

A településszerkezeti tervi változás a Vk területfelhasználás növelése és a zöldterület csökkentése. Új beépítésre szánt terület kijelölés történik, ezért az OTrT 12. § új beépítésre szánt terület kijelölésre vonatkozó előírásoknak való megfeleltetés miatt a Tópart utca 5415/5 hrsz-ú közparkhoz csatlakozó része zöldterület területfelhasználást kap.

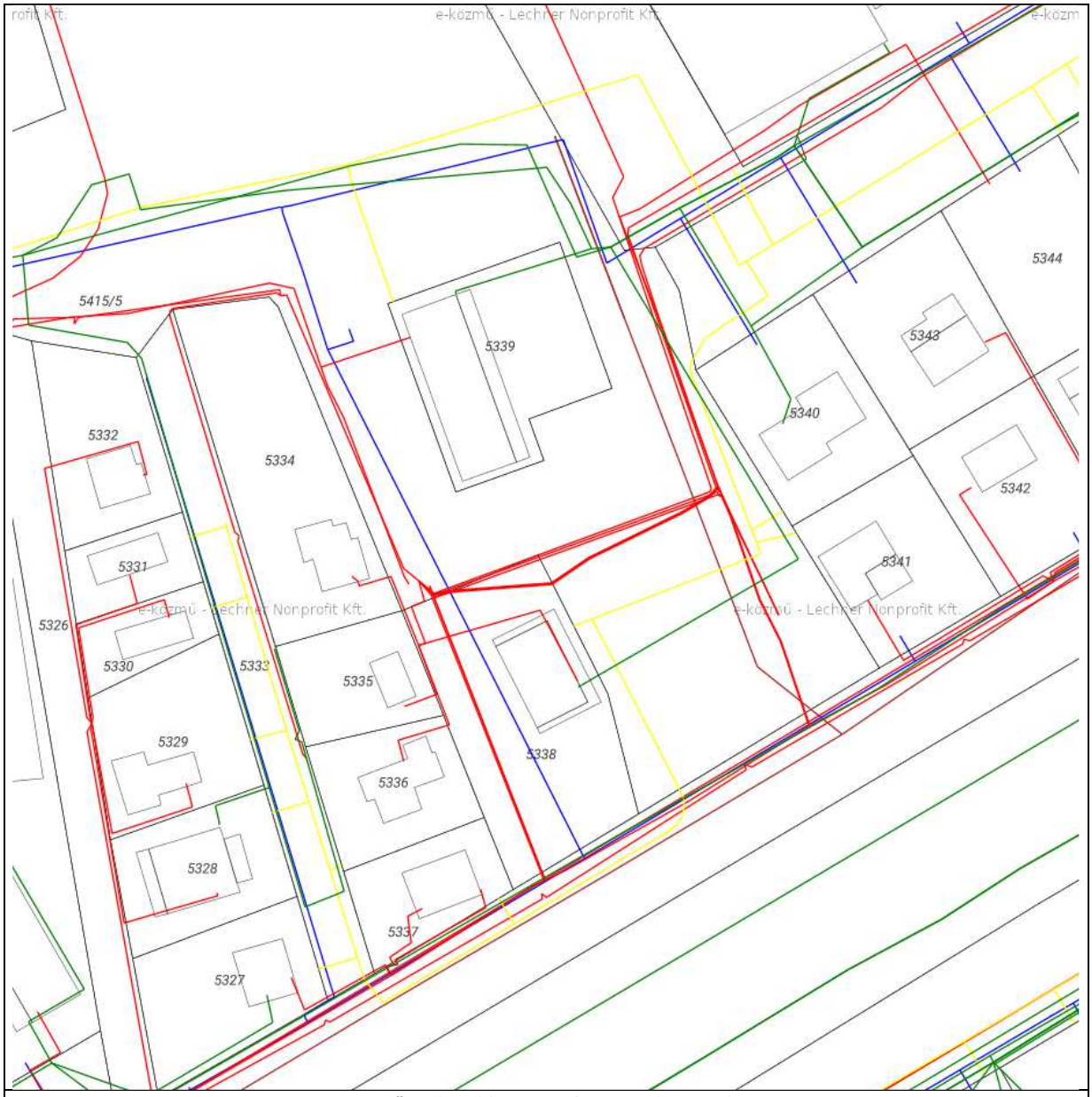
A szabályozási terv módosítását követően 5339 hrsz-ú területe és a Vk 2 – 2.2.4.3 jelű építési övezet területe nő, az I. rendű nem közlekedési célú közterület és II. rendű közlekedési célú közterület területe csökken.
Az építési övezet előírásai közül csak a beépítési mód változik oldalhatáron álló beépítés helyett szabadonálló beépítésre.

A módosítás összhangban van a turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel és a Velencei-tó és Térsége, Váli-völgy, Vértes Térségi Fejlesztési Tanács (VVVTFT) célkitűzéseivel.

A VVVTFT célkitűzése különösen a térség turisztikai fogadóképességének növelése, új turisztikai projektek megvalósításának segítése; a vendéglátás, a szálláslehetőségek, a víziturizmus, a termálturizmus és a konferenciaturizmus fejlesztése.

Közműellátás:

A területen a funkcióhoz szükséges közművek rendelkezésre állnak.



Közmű térkép kivágata (forrás: e-kozmu.hu)

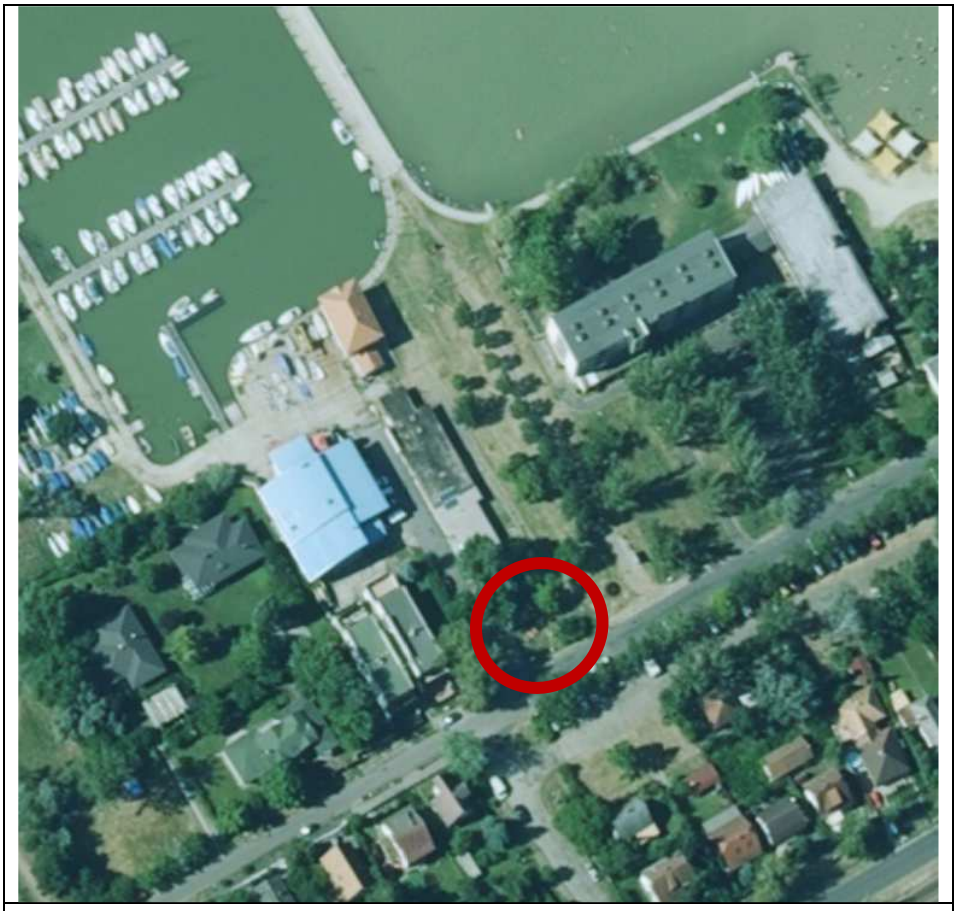
2. számú tervezési terület: Gárdony, Tópart utca melletti 5420/21 és 5420/16 hrsz-ú területeket (Regatta büfé)

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Agárdon a Velencei-tó és a Tópart utca között helyezkedik el. Az 5420/16 hrsz-ú beépítetlen területen áll az 5420/16/A hrsz-ú felépítmény, mely a valóságban egy üzemelő büfé. A hatályos településszerkezeti terv szerint a terület zöldterület területfelhasználású.
Területfelhasználási változtatás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása is szükséges.

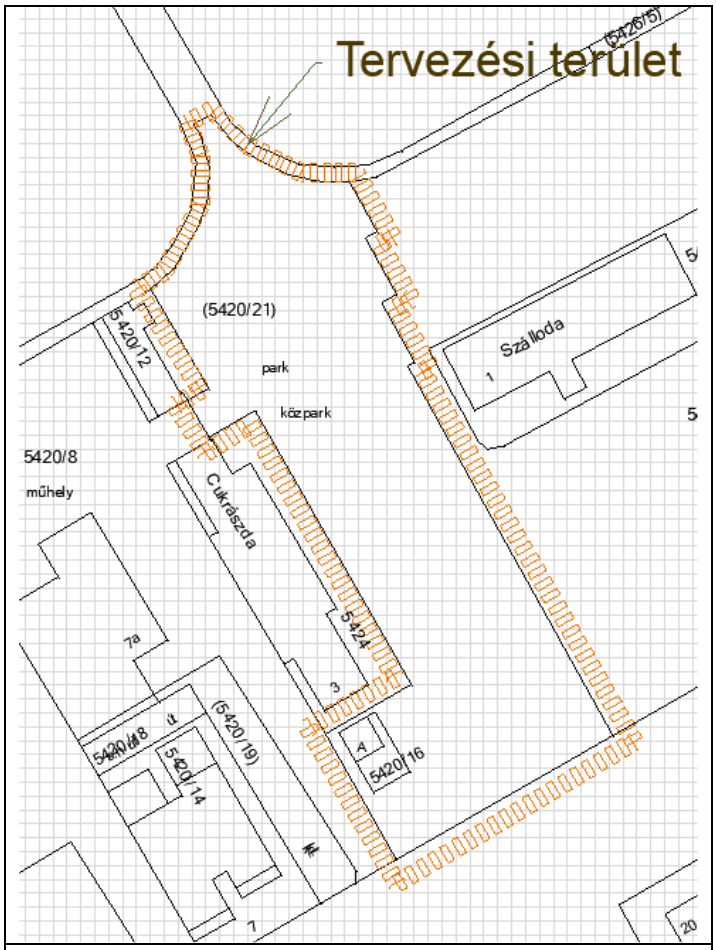
Tulajdonviszonyok, egyéb

A tervezési területen található5420/16 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdonban van, az 5420/16/A hrsz-ú felépítmény magán tulajdonú. Az ingatlan tulajdonosa az 5420/21 hrsz-ú közterület (közpark) egy részét jelenleg is használja.



Tervezési terület légifotón

Beépítettség vizsgálat
A tervezési területen található 5420/21 hrsz-ú közterületen épület nem létesült. A környező területeken minden irányban beépítettek az építési telkek, a beépítettség 5-40 % között változik.

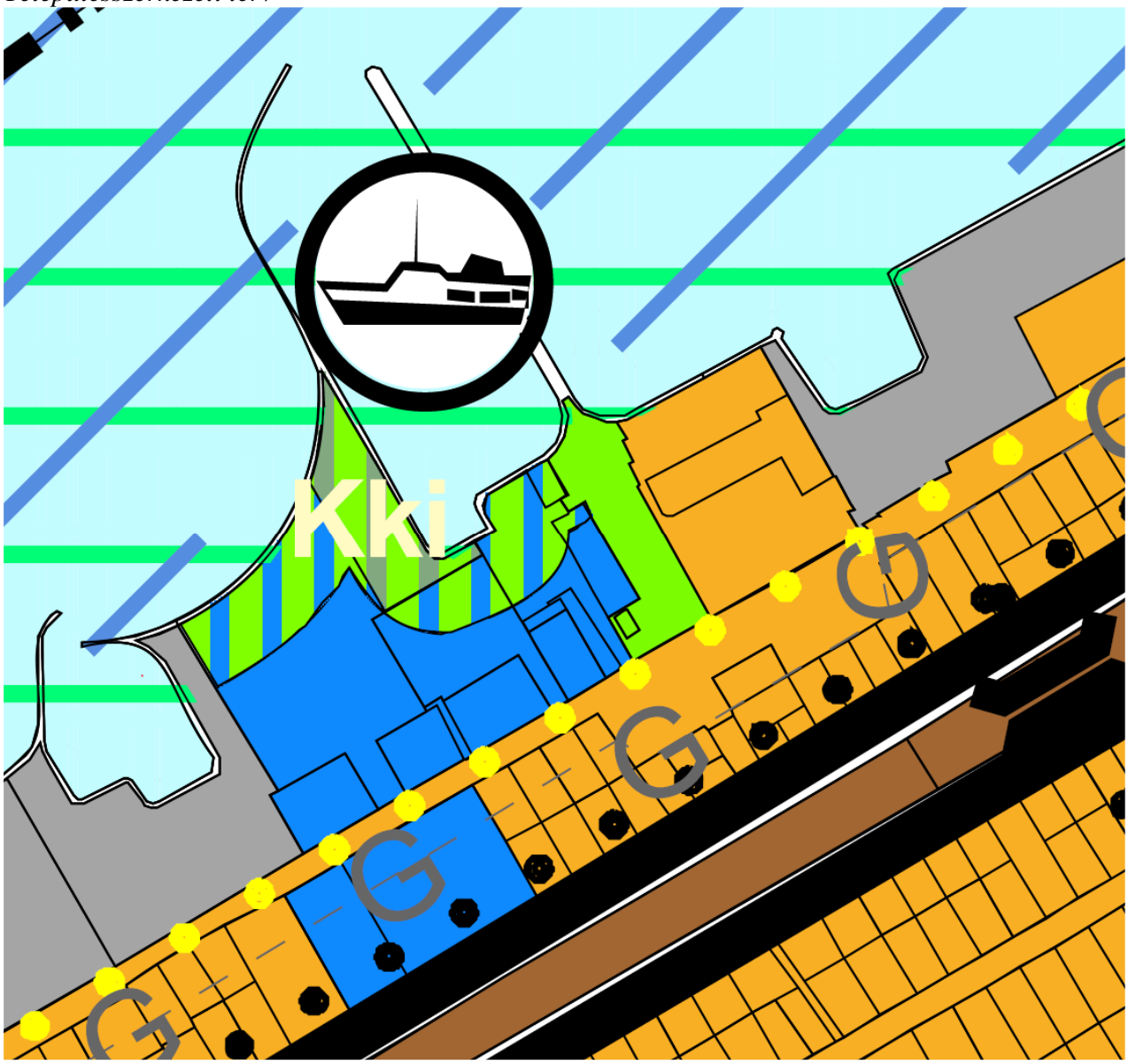


ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata

Közmű térkép kivonata

Településrendezési előírások vizsgálata

Településszerkezeti terv



hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet zöldterületbe sorolja. Új központi vegyes terület kijelölés történik, a zöldterület csökken.

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

Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület Z2 jelű övezetbe tartozik. A környező beépítésre szánt területek Vk építési övezetbe soroltak.

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

Hatályos belterületi szabályozási terv

A változtatások célja és várható hatása:
A szabályozási terv módosítását követően az 5420/16 hrsz-ú ingatlan területe nő, a megnövelt ingatlan területe Vk 2 – 2.1.4.3. jelű építési övezethez fog tartozni. Az építési övezetben a kertvárosi építészeti karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 180 m2, a beépíthetőség 30 %, a megengedett építménymagasság 4,5 m lesz.

A módosítást követően a meglevő büfé épület önálló helyrajzi számú ingatlannal fog rendelkezni.

A módosítás összhangban van a turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel és a Velencei-tó és Térsége, Váli-völgy, Vértes Térségi Fejlesztési Tanács (VVVTFT) célkitűzéseivel.

A VVVTFT célkitűzése különösen a térség turisztikai fogadóképességének növelése, új turisztikai projektek megvalósításának segítése; a vendéglátás, a szálláslehetőségek, a víziturizmus, a termálturizmus és a konferenciaturizmus fejlesztése.

3. számú tervezési terület: Gárdony, Mikszáth Kálmán utca, Óvoda utca, Kazinczy F. utca sarkán levő telektömb határán levő 6615 hrsz-ú közterület szabályozási terv módosítása

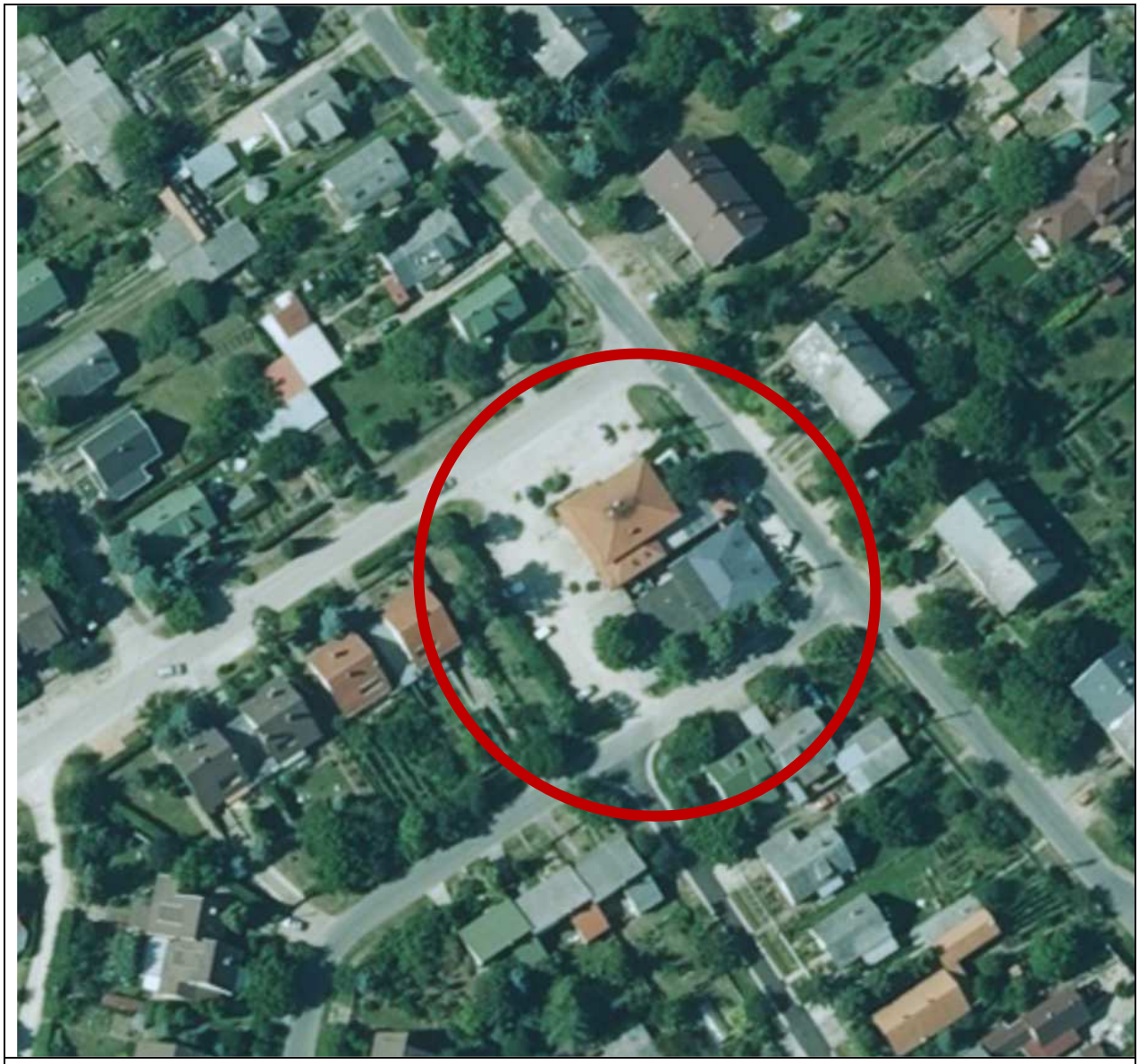
Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Agárd településrészén található a Mikszáth Kálmán utcában. A 6617/2 és a 6617/3 hrsz-ú ingatlanok, valamint a 6615 és 6582 hrsz-ú közterület is kertvárosias lakóterületbe tartozik a településszerkezeti terv szerint.

Területfelhasználási változás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása hibajavítás miatt szükséges. A településszerkezeti terv és a szabályozási terv nem egyezik a területre vonatkozóan.

Tulajdonviszonyok, egyéb

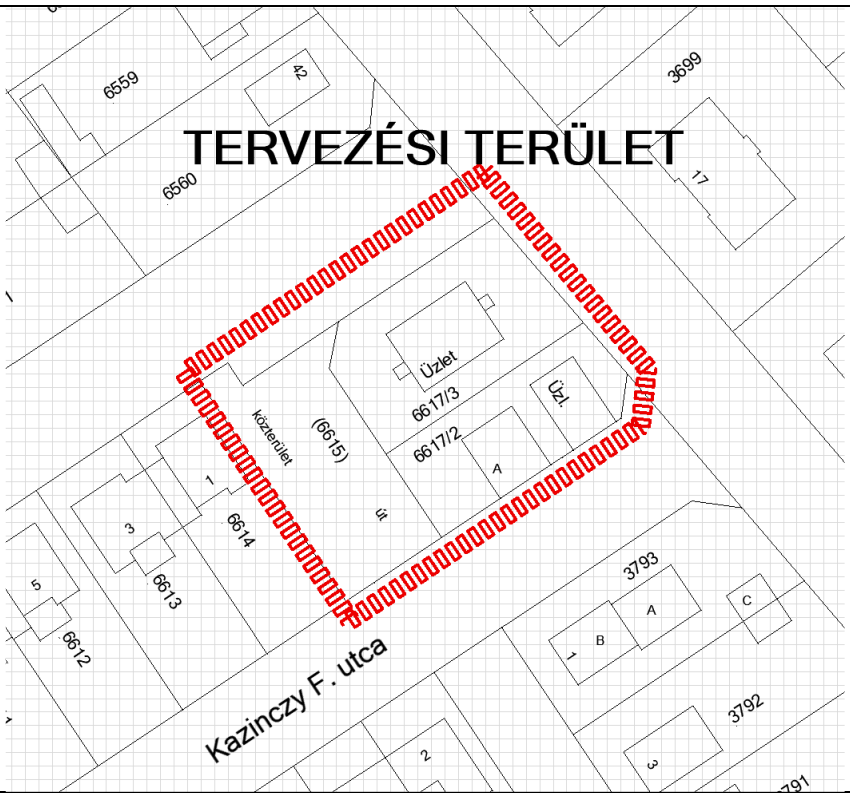
A tervezési területen található 6615 és 6582 hrsz-ú közterületek önkormányzati tulajdonúak, a 6617/2 és a 6617/3 hrsz-ú ingatlanokon helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi és vendéglátó épületek állnak.



Tervezési terület légifotón

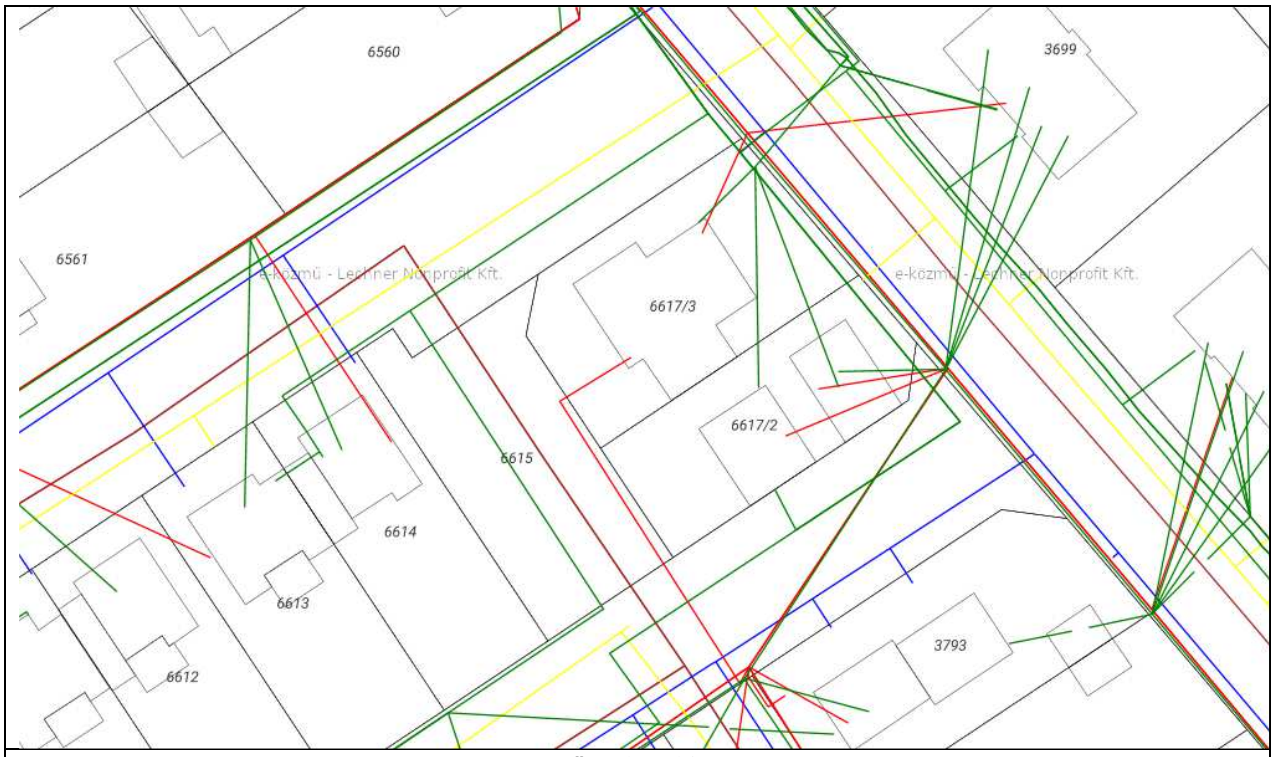
Beépítettség vizsgálat

A tervezési területen található 6617/2 és a 6617/3 hrsz-ú telkek beépítettek A 6615 és 6582 hrsz-ú közterületi ingatlanok beépítetlenek, azokon közművezetékek haladnak.



Ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata

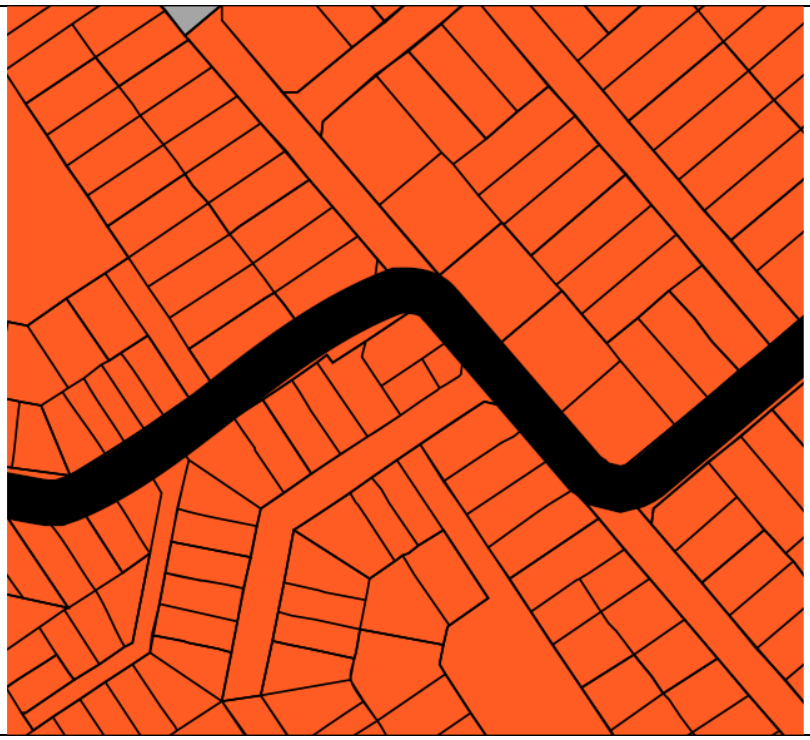
fotó a Mikszáth Kálmán utca Óvoda utca kereszteződésében található épületről *forrás google.com*



Közmű térkép kivonata

Településrendezési előírások vizsgálata

Településszerkezeti terv



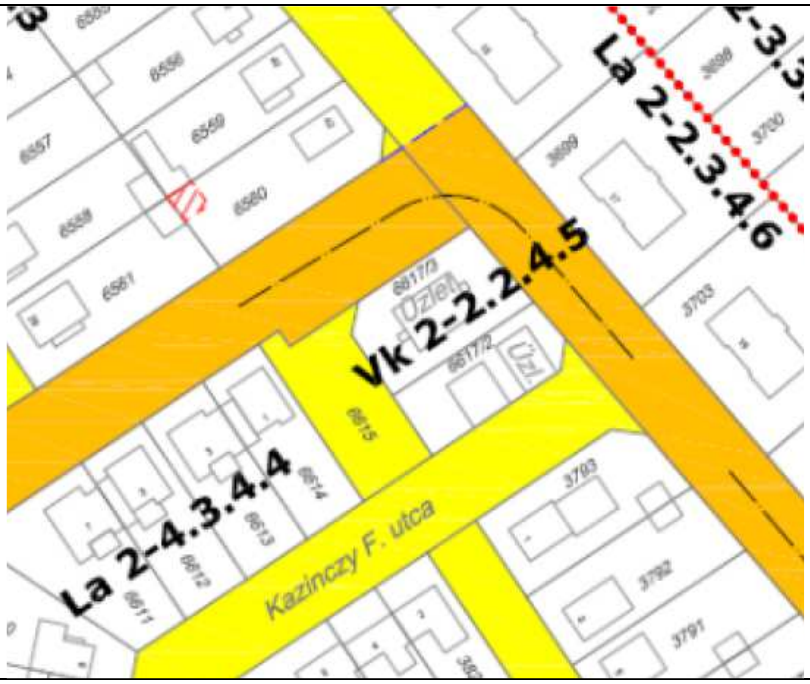
településszerkezeti terv kivonata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet beépítésre szánt kertvárosias lakó területfelhasználásba sorolja.

A településszerkezeti terv módosítása hiba javítás miatt szükséges, mert a szabályozási terven a 6617/3 és 6617/2 hrsz-ú ingatlanok központi vegyes Vk jelű építési övezetbe soroltak. Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv szerint a 6582 hrsz-ú I. rendű közlekedési közterület területe és 6615 hrsz-ú II. rendű közlekedési célú közterület területe csökken, a Vk 2-2.2.4.5 jelű építési övezetbe tartozik. A szabályozási előírások szerint a központi vegyes területen a kertvárosi építészeti karakterű ingatlanon az épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el, kialakítható legkisebb telekterület 300 m2, a megengedett legnagyobb beépíthetőség 30 %, az építménymagasság legfeljebb 7,0 m.
A HÉSZ 46. §-a tervezési területre vonatkozóan sajátos előírásokat tartalmaz.



Hatályos belterületi szabályozási terv

A változtatások célja és várható hatása:
A szabályozási terv módosítását követően a 6582 hrsz-ú I. rendű közlekedési közterület területe és 6615 hrsz-ú II. rendű közlekedési célú közterület területe csökken, a Vk 2-2.2.4.5 jelű építési övezet területe növekedni fog.
A változtatást az indokolja, hogy az önkormányzat a két közterületi ingatlan területéből telekkiegészítésként értékesíteni szeretné a jelenleg is az üzletekhez tartozó parkolóként használt közterületet. A telekhatárrendezés csak a szabályozási terv módosítását követően lesz lehetséges.

A módosítás összhangban van a turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel és a Velencei-tó és Térsége, Váli-völgy, Vértes Térségi Fejlesztési Tanács (VVVTFT) célkitűzéseivel.

A VVVTFT célkitűzése különösen a térség turisztikai fogadóképességének növelése, új turisztikai projektek megvalósításának segítése; a vendéglátás, a szálláslehetőségek, a víziturizmus, a termálturizmus és a konferenciaturizmus fejlesztése.

4. számú tervezési terület: Gárdony, Bóné K. utca 2367 és 2503 hrsz-ú ingatlanok területét érintően szabályozási terv módosítása (Sárga ABC)

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Gárdony településrészen, beépítésre szánt területen helyezkedik el. A terület a településszerkezeti terven településközponti vegyes területfelhasználásba sorolt.

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

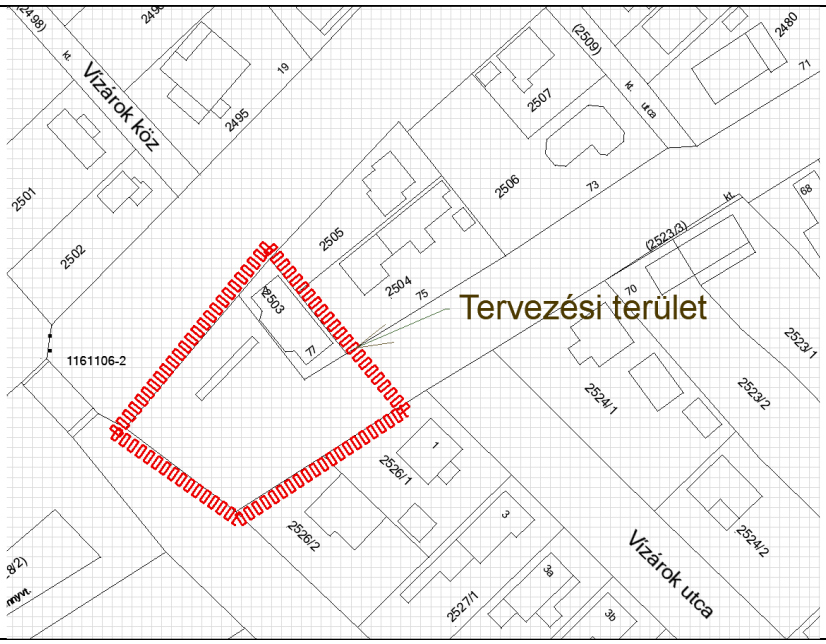
Tulajdonviszonyok, egyéb

A tervezési területen található ingatlan magántulajdonban van. A Bóné Kálmán utca önkormányzati közút.

Tervezési terület légifotón

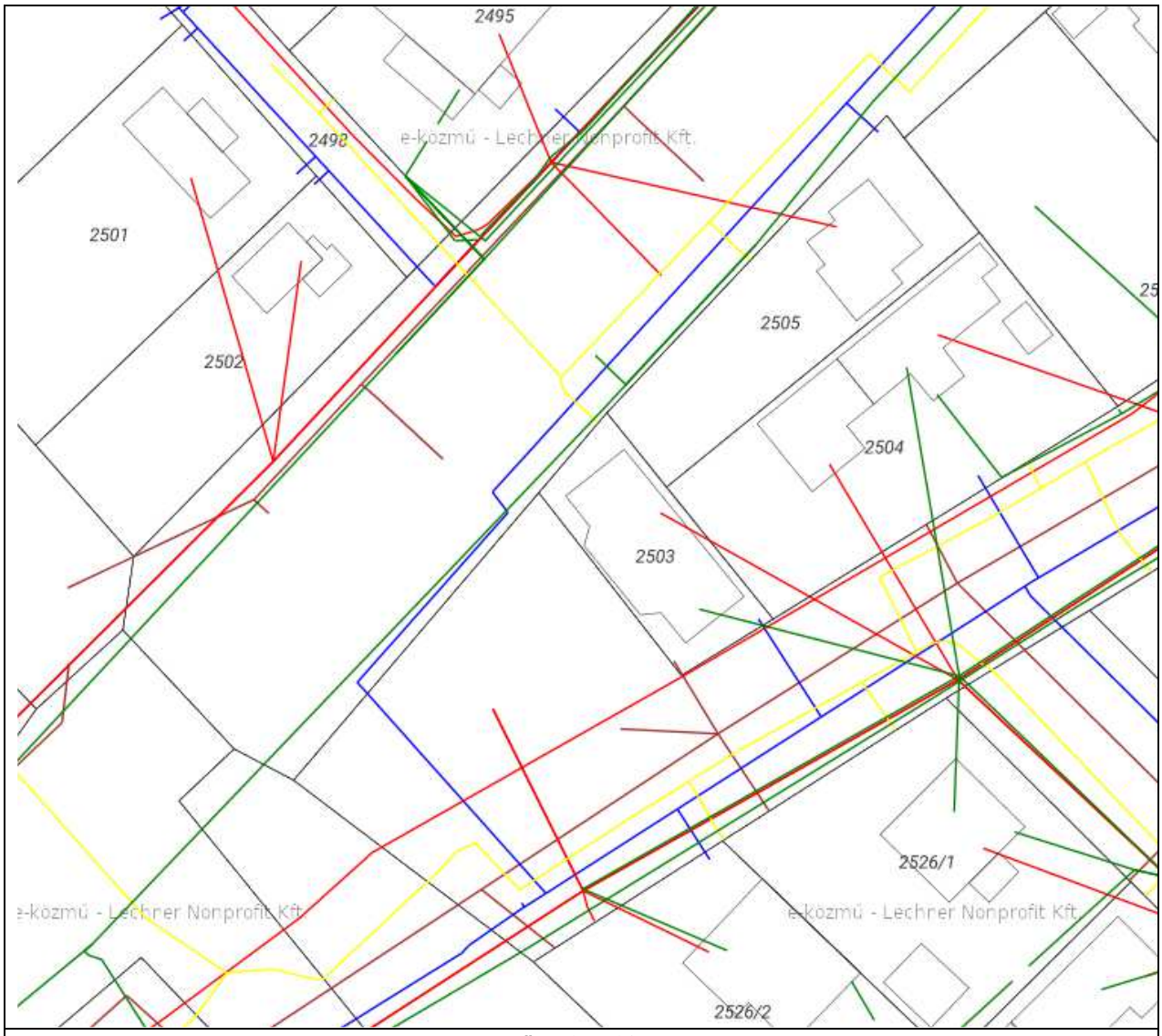
Beépítettség vizsgálat
A tervezési területen található 2503 hrsz-ú ingatlan üzlettel beépített. A 2367 hrsz-ú ingatlan a Bóné Kálmán utca, önkormányzati tulajdonú közterület.

A környező telkeken lakó- és szolgáltató épületek épültek.



ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata

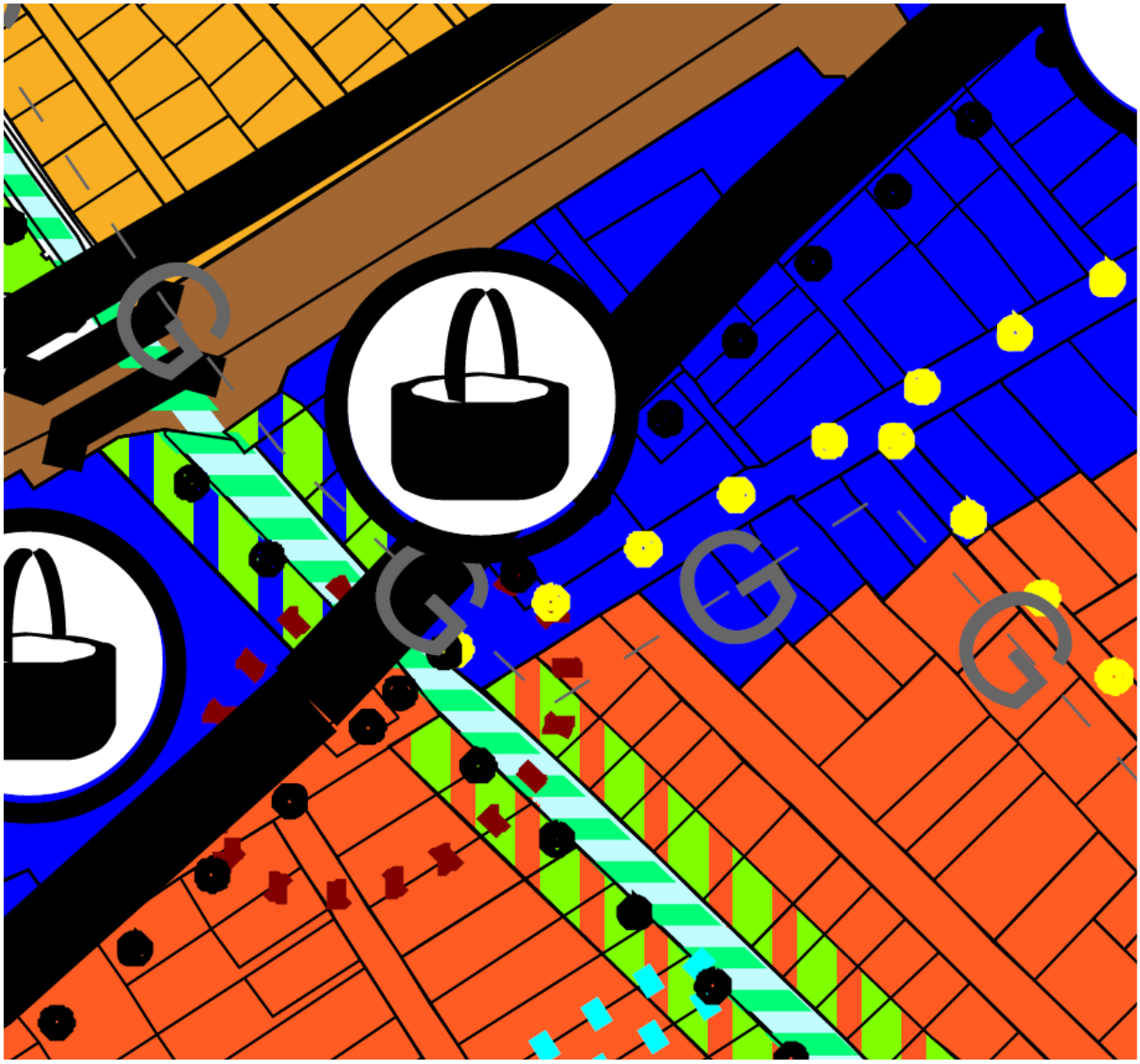
fotó a Bóné Kálmán utcai kereszteződésben található üzletről *forrás google.com*



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 nem szükséges, új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Szabályozási terv

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

Hatályos belterületi szabályozási terv

A változtatások célja és várható hatása:
A változás során a Bóné Kálmán utca területe, mint II rendű közlekedési célú közterület csökken, a Vt 2 – 3.3.4.3. jelű építési övezet területe pedig nő. A módosítás során új övezetet nem kell kialakítani. A változtatást követően a 2503 hrsz-ú üzlet és lakás ingatlan területét növelni lehet a tervezett új telekhatárnak megfelelően.

5. számú tervezési terület: A Gárdony Chernel utcai 5426/3 hrsz-ú ingatlan területét érintően szabályozási terv módosítása (Altima Team Kft)

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Agárd településrészen a Chernel utcában a Napsugár strand melletti beépítésre szánt területen helyezkedik el. A terület a településszerkezeti terven központi vegyes területfelhasználásba sorolt.
Területfelhasználási változás nem történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

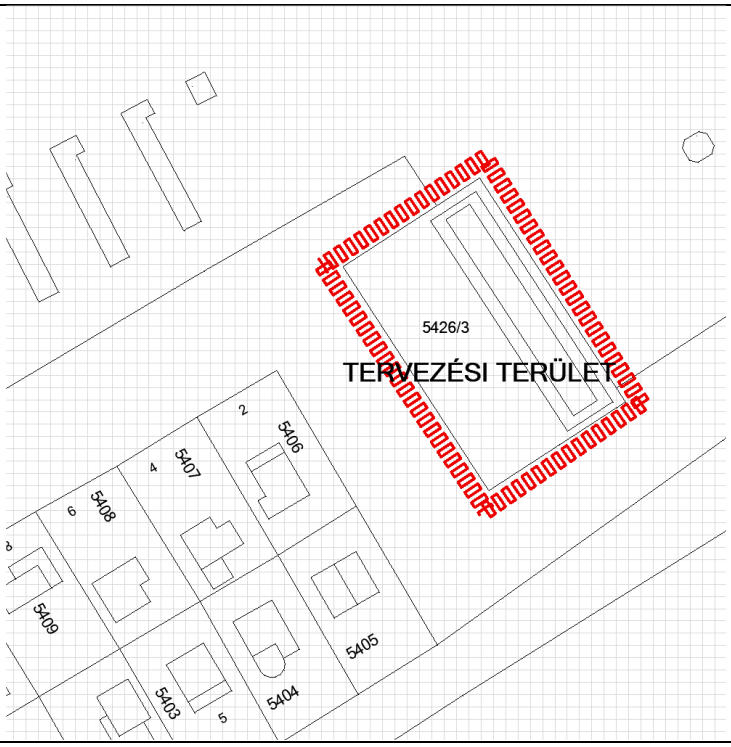
Tulajdonviszonyok, egyéb

A tervezési területen található 5426/3 hrsz-ú ingatlan magántulajdonban van.

Tervezési terület légifotón

Beépítettség vizsgálat

A tervezési terület álló ingatlan beépített, a tulajdonos üzleteket és lakásokat tartalmazó szolgáltatóház építését tervezi.



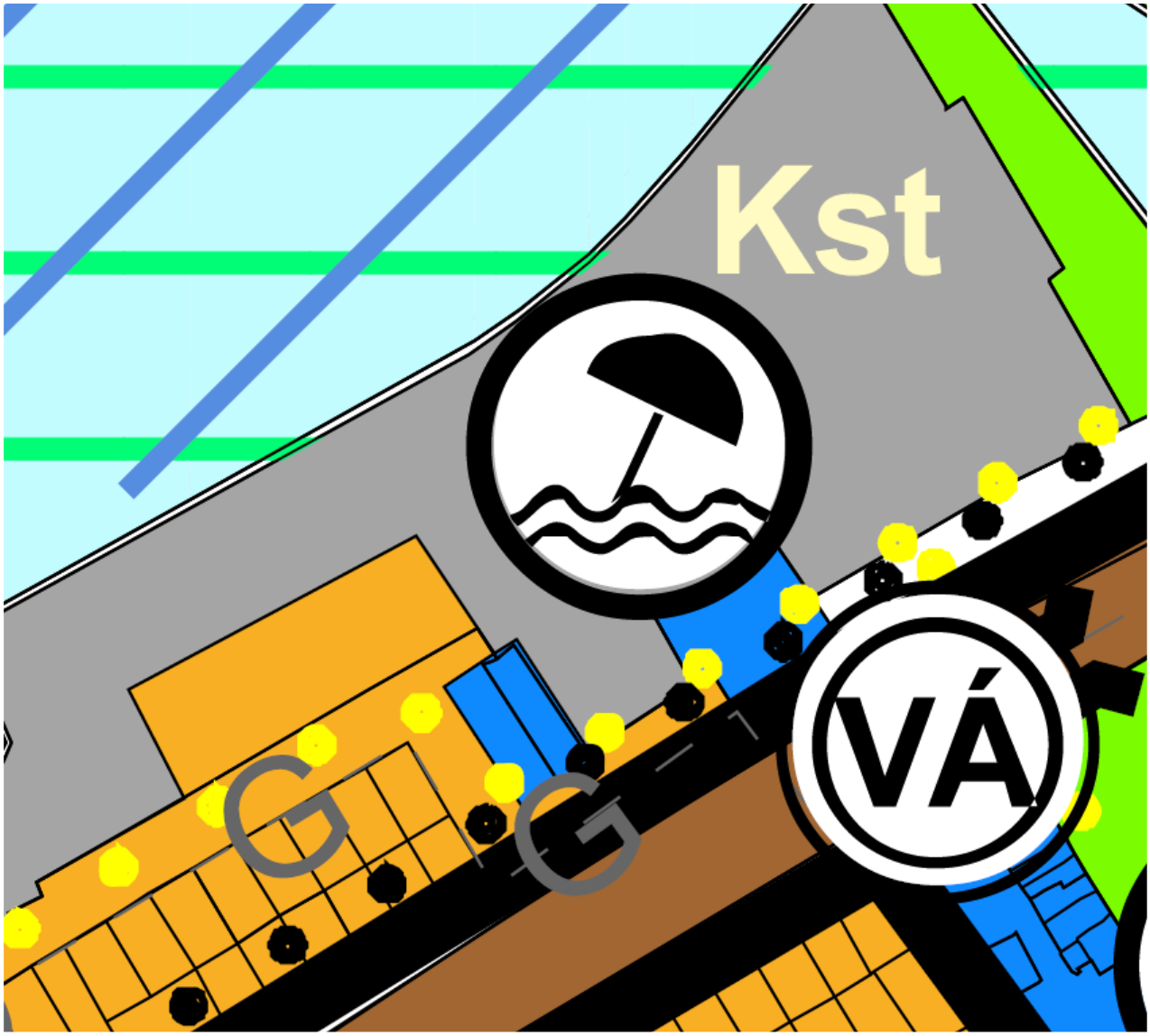
ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata

fotó a Napsugár strand mellett található üzletről *forrás google.com*

Közmű térkép kivonata

Településrendezési előírások vizsgálata

Településszerkezeti terv



hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet központi vegyes területfelhasználásba sorolja.
A terület mellett gyalogút és kerékpárút létesült.
A településszerkezeti terv módosítása nem szükséges, új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv a tervezési területen levő ingatlant Vk 4-2.7.6.3 jelű, központi vegyesépítési övezetbe sorolja. A szabályozási előírások szerint a központi vegyes területen az egyéb építészeti karakterű ingatlanon az épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el, kialakítható legkisebb telekterület 1100 m2, a megengedett legnagyobb beépíthetőség 50 %, az építménymagasság legfeljebb 4,5 m.

Hatályos belterületi szabályozási terv

A változtatások célja és várható hatása:

A Gárdony Chernel utca 5426/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a hatályos Helyi Építési Szabályzat módosítására irányuló kérelmet terjesztett elő. A kérelem szerint az ingatlanon üzleteket és lakásokat tartalmazó szolgáltatóház építését tervezik. A Kft. ügyvezetője beadványában kérte az építménymagasság mértékének megváltoztatását maximálisan 7,5 m-re, tekintettel arra, hogy a Napsugár strand túloldalán (DK-i sarkán) lévő ingatlanon is 7,5 m a maximális építménymagasság. A szabályozási terv módosítását követően a szabályozási előírások közül csak az építménymagasság változik 7,5 m-re.

A szomszédos Napsugár strandon a megengedett építménymagasság mértéke 7,5 m, mely a strand túloldalán a DK-i saroknál kialakítható területre is igaz. Az 5426/3 hrsz.-ú ingatlanon az építménymagasság mértékének emelése, figyelembe véve a strand területének építménymagasságát, nem befolyásolja hátrányosan a településképet. A tervezett szolgáltatóház a város fejlődésére pozitív hatással van.

Annak érdekében, hogy az ingatlanon a szolgáltató funkció biztosan megmaradjon, a HÉSZ 46. §-a kiegészül az alábbiakkal:
„Az ingatlanon elhelyezett szolgáltató épület földszinti hasznos alapterületének legalább 50 %-a kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetésű lehet.”

A módosítás összhangban van a turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel és a Velencei-tó és Térsége, Váli-völgy, Vértes Térségi Fejlesztési Tanács (VVVTFT) célkitűzéseivel.

6. számú tervezési terület: Gárdony, Napsugár strand dél-keleti része

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

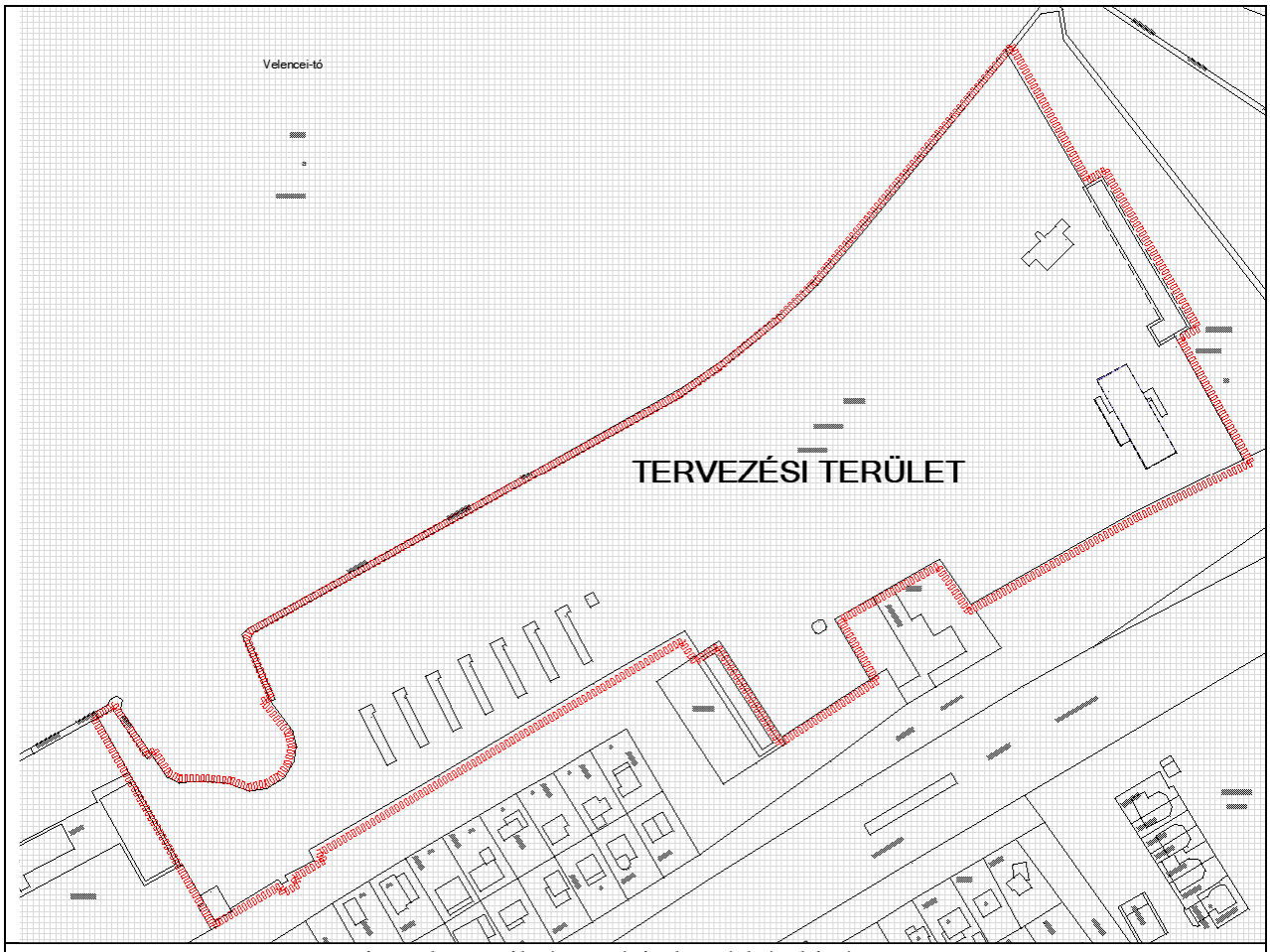
A tervezési terület Agárd településrész part menti területén, jelenleg a Napsugár stand területén, beépítésre szánt területen helyezkedik el. A terület a településszerkezeti terven különleges strand területfelhasználásba sorolt.
Területfelhasználási változás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.

Tulajdonviszonyok, egyéb

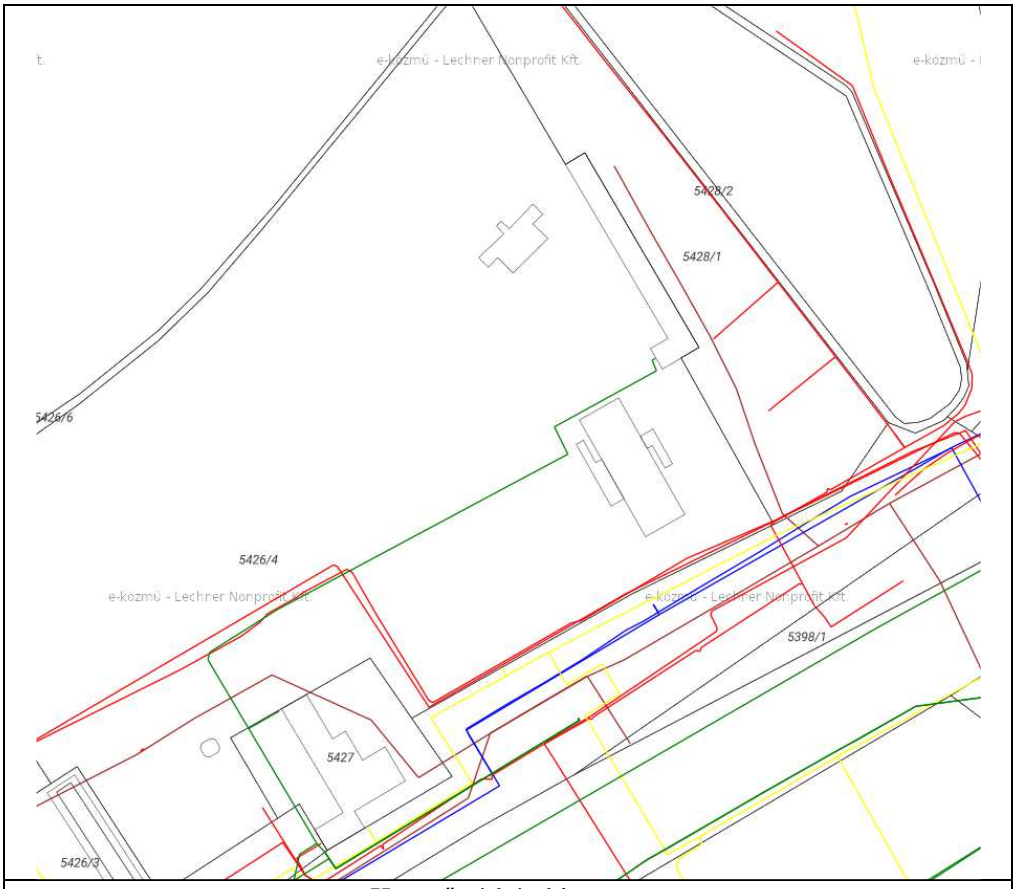
A tervezési területen található ingatlan önkormányzati tulajdonban van.

Tervezési terület légifotón

Beépítettség vizsgálat
A tervezési terület jelenleg a Napsugár stand 5426/4 hrsz-ú telek része. A területen található az elbontásra váró volt öltöző és napozóterasz épület, melynek jelenlegi beépített alapterülete közel 600 m2



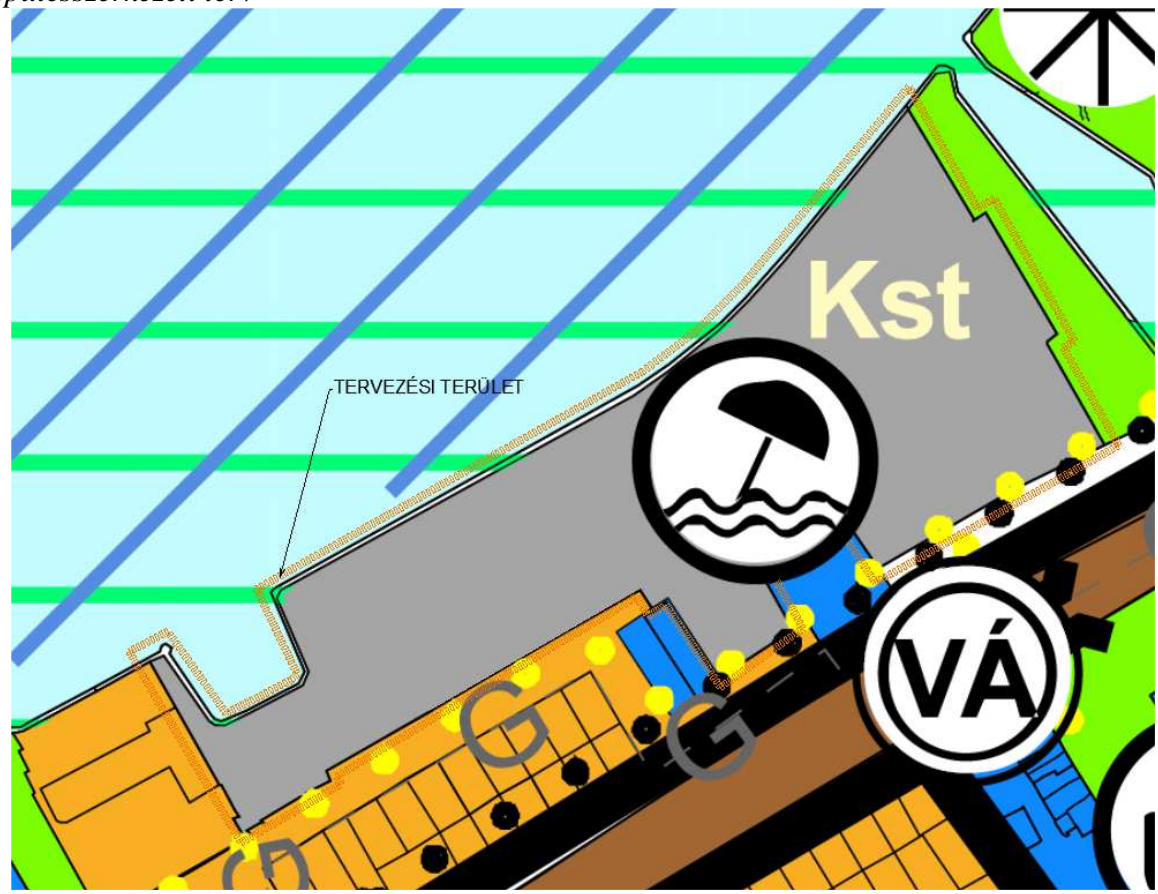
ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata



Közmű térkép kivonata

Fotó a tervezési területen található jelenlegi épületről

Településrendezési előírások vizsgálata
Településszerkezeti terv

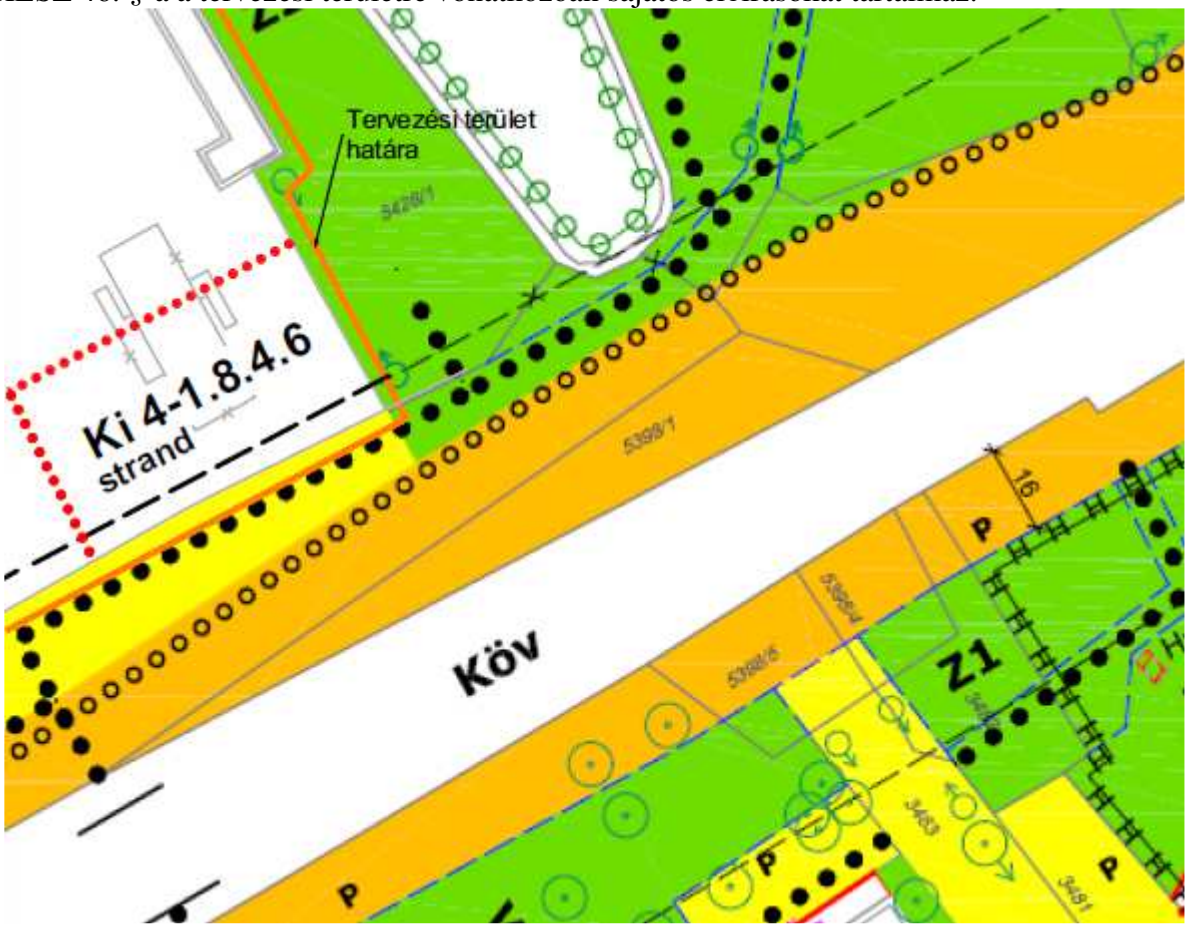


hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet beépítésre szánt különleges strand terület-felhasználásba sorolja.
A településszerkezeti terv módosítása szükséges, új központi vegyes területfelhasználás kijelölés történik.

Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv a tervezési területen Ki- strand 4 -1.8.4.6 építési övezetet tartalmazott, ahol az egyéb építészeti karakterű épületek szabadonálló (vegyes telepszerű) beépítési móddal helyezhetők el, a kialakítható legkisebb telekterület 2000 m2, a megengedett legnagyobb beépíthetőség 30 %, az építménymagasság 6,0m
A HÉSZ 46. §-a a tervezési területre vonatkozóan sajátos előírásokat tartalmaz.



Hatályos belterületi szabályozási terv

A változtatások célja és várható hatása:
A szabályozási terv módosítását követően új központi vegyes építési övezet kijelölés történik.
Az építési övezet helye és alakja is eltér a korábbi 2000 m2 területű Ki-strand építési övezettől.
Az új Vk 4 – 2.8.4.6. jelű építési övezetben az egyéb építészeti karakterű épületek szabadonálló módon helyezhetők el, a kialakítható telekterület legalább 2000 m2, megengedett legnagyobb beépíthetőség 50 %, az építménymagasság 7,5 m.

A módosítás összhangban van a turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel és a Velencei-tó és Térsége, Váli-völgy, Vértes Térségi Fejlesztési Tanács (VVVTFT) célkitűzéseivel.

7. számú tervezési terület: A Gárdony, Dinnyési út szabályozási szélességének felülvizsgálata a Gárdonyi Géza utca és a Sreiner tanya 074/50 hrsz-ú út közötti szakaszon a 074/57, 074/58, 074/1, 0714/52 hrsz-ú ingatlanokat érintően

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Gárdony, Dinnyési úton, beépítésre szánt területen helyezkedik el. Dinnyési út település déli gyűjtőútja. Az út mellett délre található ingatlanok településszerkezeti terven gazdasági területfelhasználásba soroltak.
Az Agárdi Pálinkafőzde Kft. tulajdonosa a Gárdony Dinnyési út melletti 074/57 hrsz-ú Pálinkafőzde ingatlannal kapcsolatosan a hatályos Helyi Építési Szabályzat módosítására irányuló kérelmet terjesztett elő. A kérelem és a benyújtott helyszínrajz szerint az ingatlanon az utca felé eső épület bővítését tervezik, a bővítés az utca felé és DNy-i irányban történne, az utca felé történő bővítéshez szükséges a szabályozási terv módosítása.

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

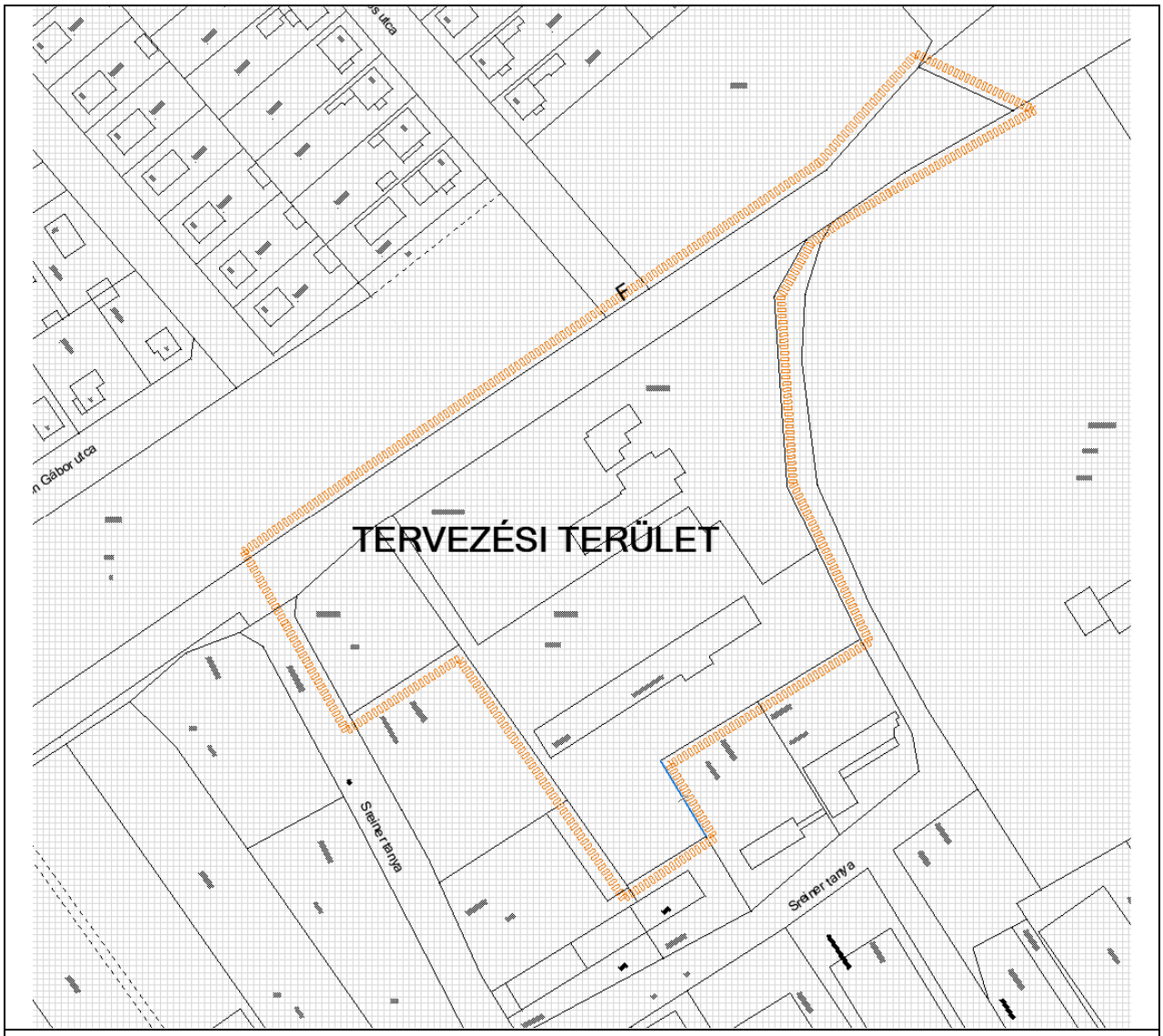
Tulajdonviszonyok, egyéb

A tervezési területen található ingatlanok magántulajdonban vannak, a területen működik a jelentős gazdasági tevékenységet végző és idegenforgalmat is lebonyolító Agárdi Pálinkafőzde. A Dinnyési út önkormányzati közút.

Tervezési terület légifotón

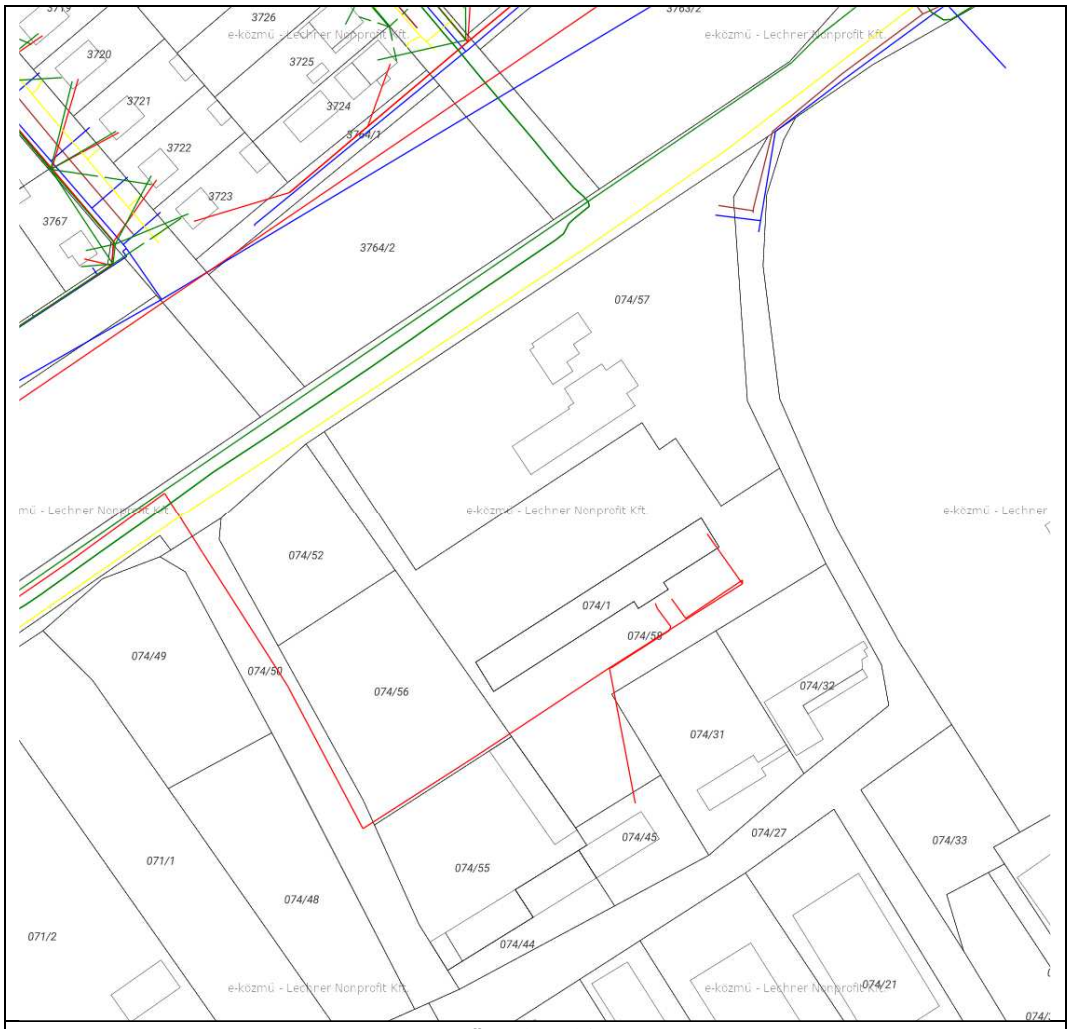
Beépítettség vizsgálat

A tervezési területen található gazdasági területek beépítettek. A környező telkeken gazdasági célú épületek épültek.



ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata

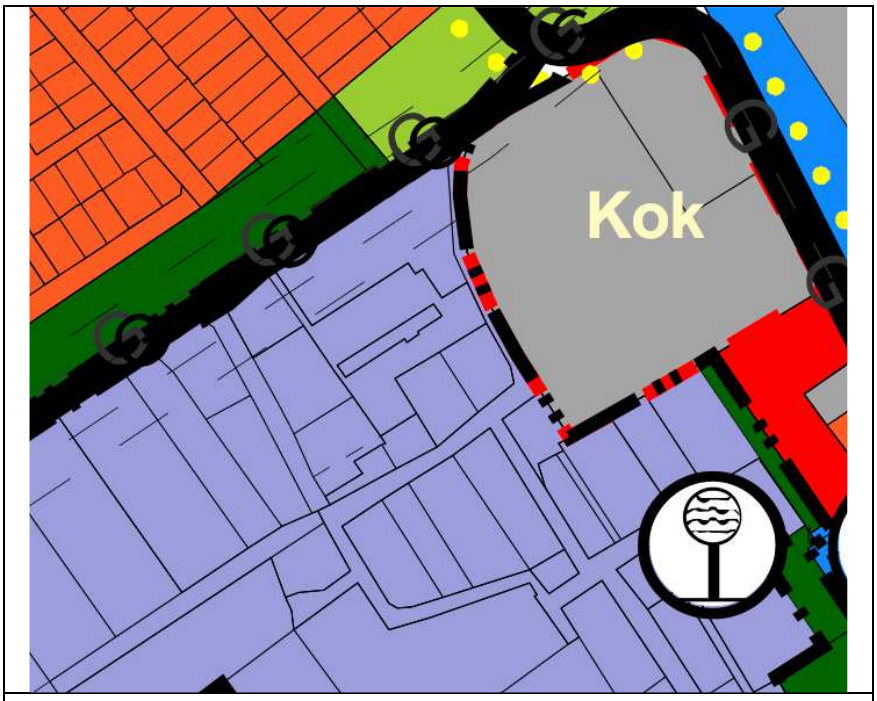
Fotók a dinnyési út érintett szakaszáról



Közmű térkép kivonata

Településrendezési előírások vizsgálata

Településszerkezeti terv



Hatályos településszerkezeti terv kivonata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató területfelhasználásba sorolja. A Dinnyési út gyűjtőútként funkcionál.

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

Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési területen levő ingatlanok Gksz 4 – 1.9.4.4. jelű építési övezetbe tartozik. A szabályozási előírások szerint az egyéb építészeti karakterű ingatlanokon az épületek szabadonálló (vegyes telepszerű) beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 4000 m2, a megengedett legnagyobb beépíthetőség 30 %, az építménymagasság legfeljebb 6,0 m.
Az ingatlanokat a Dinnyési út 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 064/3 hrsz-ú Dinnyési út Szabályozási Tervben tervezett szélesítése a Gárdonyi Géza utca és a 074/50 hrsz-ú, Sreiner tanya megnevezésű útig terjedő, 074/57, 074/58, 074/1, 074/52 hrsz.-ú

ingatlanokat érintő szakaszon megszüntetésre, törlésre kerül, a Dinnyési út szélessége a jelenlegi jogi határnak megfelelően kerüljön meghatározásra.
A szabályozási terv módosítását követően az építési övezet besorolása nem változik. A Dinnyési út dél-keleti oldalán a Sreiner tanya utcák közötti szakaszán a hatályos terv szerinti felszabályozás megszűnik, a közterület és a magánterület határa a jelenlegi jogi határ lesz.
A közlekedési alátámasztó munkarészben leírtak szerint az út jelenlegi szabályozási szélessége alkalmas a gyűjtőúti funkcióra.
A módosítással lehetővé válik az Agárdi Pálinkafőzde bővítése. A hatályos terv szerinti útszélesítés megvalósítása során csak a Pálinkafőzde területe körülbelül 1000 m2-rel csökkenne. A Pálinkafőzde bővítése, fejlesztése a város gazdasági életére jó hatással van.

A módosítás összhangban van a turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel és a Velencei-tó és Térsége, Váli-völgy, Vértes Térségi Fejlesztési Tanács (VVVTFT) célkitűzéseivel.

3 Alátámasztó szakági munkarészek

Az alátámasztó munkarészek a hatályos településrendezési eszközök aktualizálásával készültek.

Tájrendezési javaslat

A tervezett változtatások közül a tájhasználatot a módosítások nem érintik, ezért a hatályos terv tájrendezési alátámasztó munkarészének kiegészítése nem vált szükségessé.

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.

A biológiai aktivitásérték számításnál a differenciált számítási módot alkalmaztuk, tekintettel arra, hogy az új beépítésre szánt területek kijelölésénél a területek jelenlegi használata nem változik, új épületek elhelyezése nem történik. A módosítások célja rendezett tulajdonviszonyok megteremtése a jelenlegi használat szerint.

Biológiai aktivitásérték differenciált számítás

Sorszám	**terület (ha)**	**meglevő felület minőség**	**szorzó**	**BAÉ**	**tervezett felület minőség**	**szorzó**	**BAÉ**
1	*Gárdony, Béke utca melletti 5415/5 és 5339 hrsz-ú ingatlanok területe*						
1	0,00147	épület	0	0	épület	0	0
2	0,00325	burkolat nélküli út	1	0,00325	burkolat nélküli út	1	0,00325
3	0,00389	egyszintű növényzet	5	0,01945	egyszintű növényzet	5	0,01945
2	*Gárdony, Tópart utca melletti 5420/21 és 5420/16 hrsz-ú területeket (Regatta büfé)*						
1	0,00061	épület	0	0	épület	0	0,300
2	0,00237	egyszintű növényzet	5	0,01185	egyszintű növényzet	5	0,01185
Összesen				0,03455			0,03455
Felhasználható érték				**0**			

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

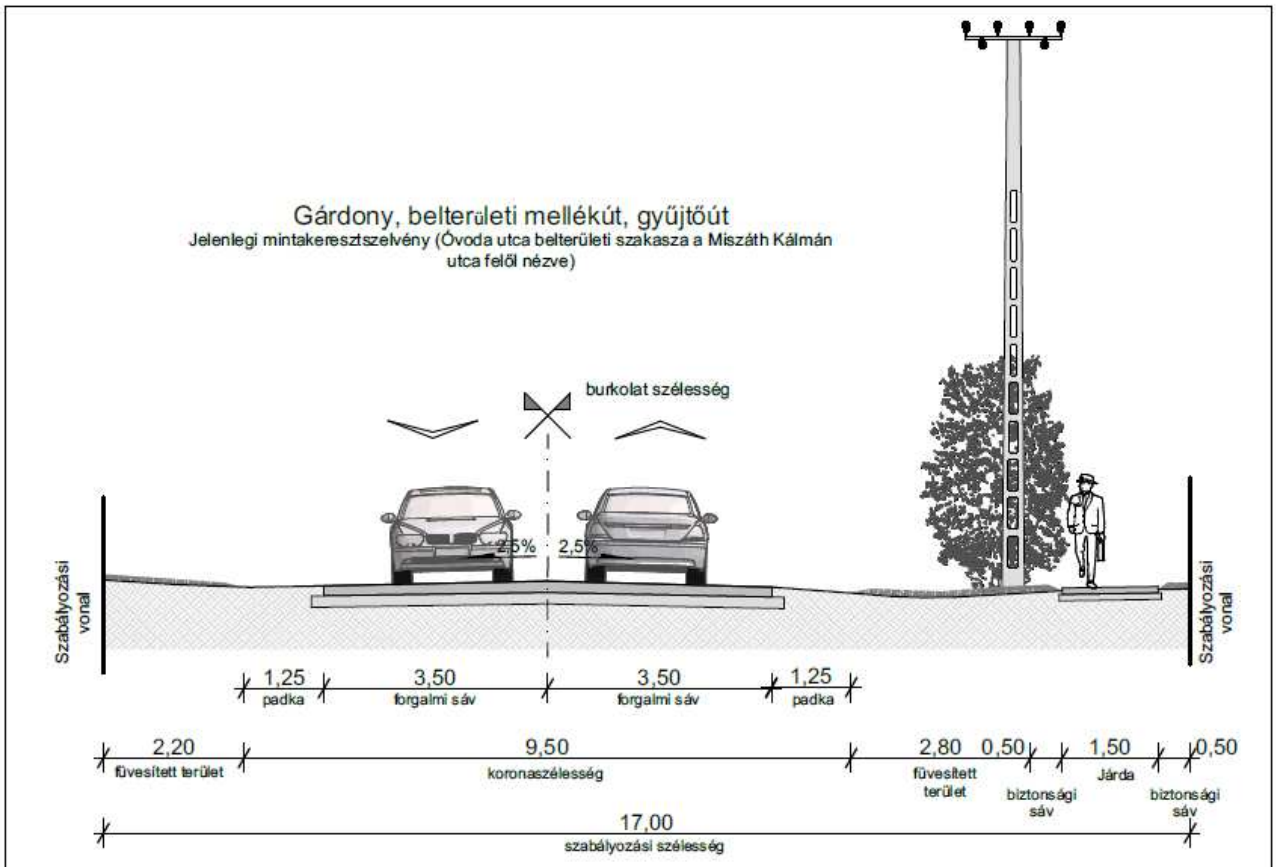
Közlekedési javaslat

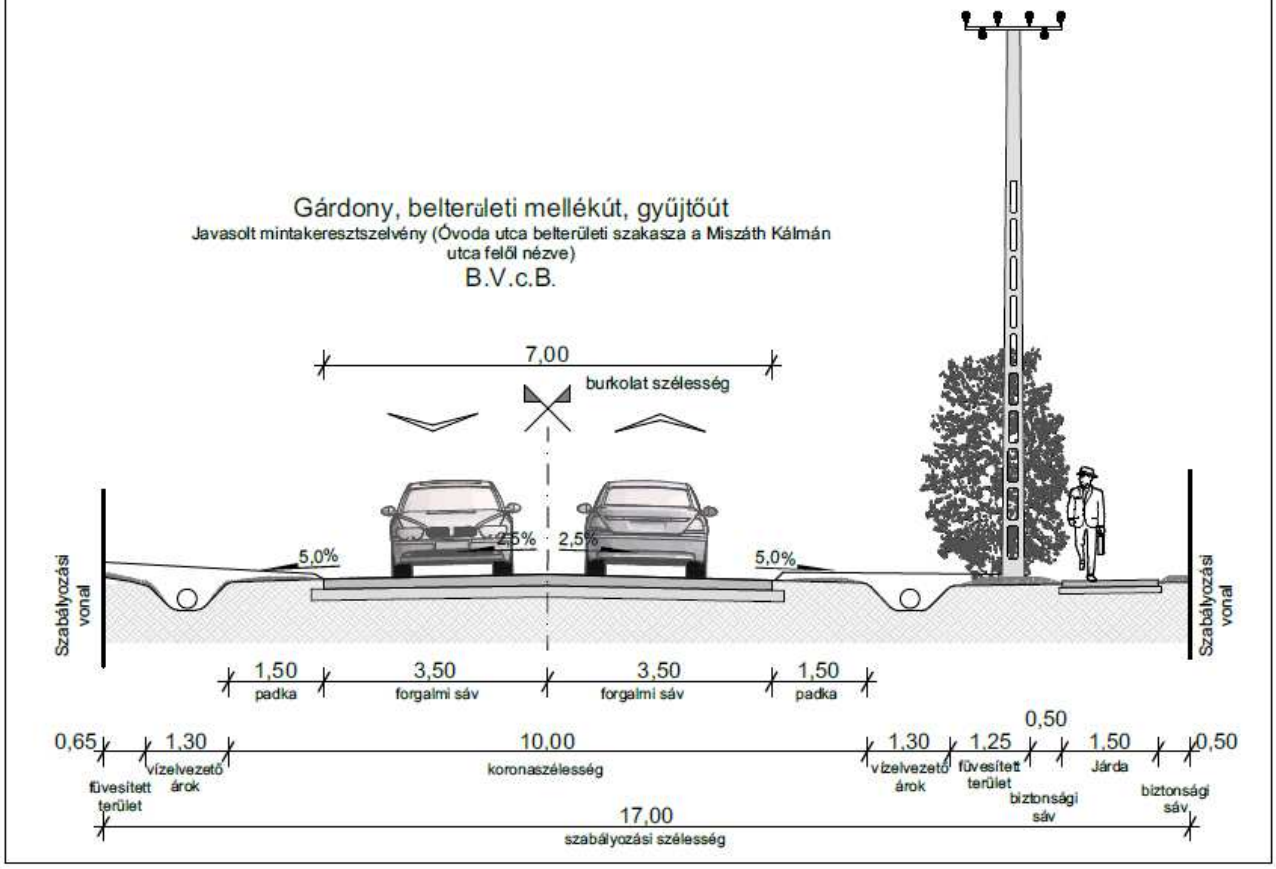
A tervezett módosítások tekintetében a közlekedési változás a 3. számú módosítás és az 7. számú módosítás során történik.

3. tervezési terület: Gárdony, Mikszáth Kálmán utca, Óvoda utca, Kazinczy F. utca sarkán levő telektömb határán levő 6615 hrsz-ú közterület szabályozási terv módosítása

A településszerkezeti terv szerint a Mikszáth Kálmán utca egy szakasza és az Óvoda utca települési gyűjtőút.

A módosítás során az Óvoda utca, Mikszáth Kálmán utca és Kazinczy utca sarkán lévő terület felülvizsgálatra került. A Mikszáth Kálmán utca és Óvoda utca sarkán a 6617/3 hrsz-ú Tom Tom Pizzéria mellett az Óvoda utca szélessége 21 m , az Óvoda utca további szakaszának szélessége 17 m. A Tom Tom Pizzéria mellett a Mikszáth Kálmán utca és Kazinczy utca sarkán a 6617/2 hrsz-ú ingatlan területén kiskereskedelmi üzlet működik. A Pizzéria és az üzlet mögött az Óvoda utcát és a Kazinczy utcát a 6615 hrsz-ú közterület, szabályozási Terv szerint út köti össze. Az Óvoda utcában a Tom Tom Pizzéria melletti területet a pizzéria parkolóként használja. A jelenlegi 21 m-es szabályozási szélesség az Óvoda utca egyéb részeivel azonosan 17 m lesz.
A 6615 hrsz-ú Óvoda és Kazinczy utcákat összekötő lakóút szabályozási szélessége is csökken. Az út területét jelenleg is parkolás céljára használják, javasolt a parkoló funkció megtartása.


Gárdony, belterületi mellékút, gyűjtőút
Jelenlegi mintakeresztszelvény (Óvoda utca belterületi szakasza a Miszáth Kálmán utca felől nézve)
burkolat szélesség
2,5%
2,5%
Szabályozási vonal
Szabályozási vonal
1,25 padka
3,50 forgalmi sáv
3,50 forgalmi sáv
1,25 padka
2,20 füvesített terület
9,50 koronaszélesség
2,80 füvesített terület
0,50 biztonsági sáv
1,50 Járda
0,50 biztonsági sáv
17,00 szabályozási szélesség


Gárdony, belterületi mellékút, gyűjtőút
Javasolt mintakeresztszelvény (Óvoda utca belterületi szakasza a Miszáth Kálmán utca felől nézve)
B.V.c.B.
7,00
burkolat szélesség
2,5%
2,5%
5,0%
5,0%
Szabályozási vonal
Szabályozási vonal
1,50 padka
3,50 forgalmi sáv
3,50 forgalmi sáv
1,50 padka
0,65 füvesített terület
1,30 vízelvezető árok
10,00 koronaszélesség
1,30 vízelvezető árok
1,25 füvesített terület
0,50 biztonsági sáv
1,50 Járda
0,50 biztonsági sáv
17,00 szabályozási szélesség

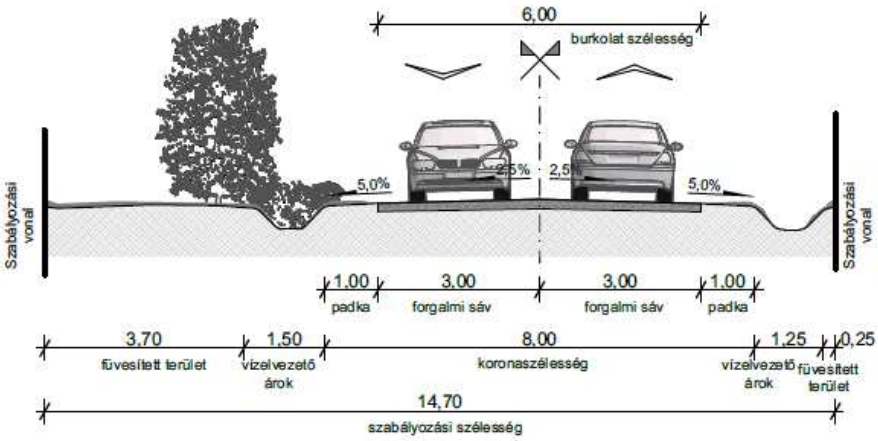
7. számú tervezési terület: Gárdony, Dinnyési út szabályozási szélességének felülvizsgálata a Gárdonyi Géza utca és a Sreiner tanya 074/50 hrsz-ú út közötti szakaszon a 074/57, 074/58, 074/1, 0714/52 hrsz-ú ingatlanokat érintően

A Dinnyési út érintett szakasza a településszerkezeti terven települési gyűjtőút. A szabályozási terv szerint a Dinnyési út jelenlegi szélessége 22 m szélességre bővülne a Gksz jelű, gazdasági övezetbe sorolt telkeket érintően. A Dinnyési út szélessége az Agárdi Pálinkafőzde melletti szakaszon 14-15 m körül alakul, a Pálinkafőzde telkéből útszélesítés esetén körülbelül 7 m-es sáv esne az útba 160 m hosszon. A Szabályozási Terv a Dinnyési utat gyűjtőútként I. rendű közlekedési területként szerepelteti. A Szabályozási Terv a Dinnyési út DK-i oldala mentén lévő ingatlanokat a Gárdonyi Géza utcától mintegy egy km hosszú szakaszon, benne a Pálinkafőzde területét is gazdasági övezetbe sorolja, a további területek mezőgazdasági besorolásúak, az út ÉNy-i oldalán Z jelű zöldterületbe sorolt ingatlanok, majd mezőgazdasági besorolású területek találhatók.

A Dinnyési út által kiszolgált terület közlekedési igényeit tekintve a 14-15 m-es útszélesség elegendő, kétirányú forgalom számára alkalmas útpálya, vízelvezetés és közművek építhetők a meglévő szélességben, az út a tervezett gyűjtőút funkcióját továbbra is be tudja tölteni a tervezett szélesítés nélkül.

Gárdony, belterületi mellékút, gyűjtőút

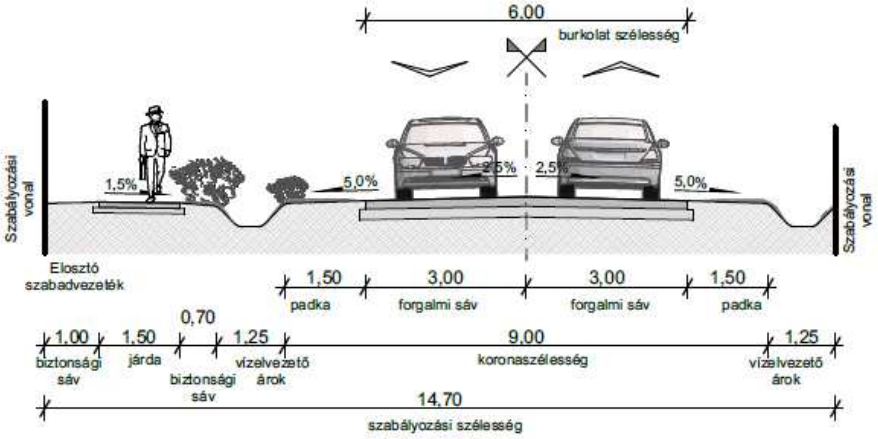
Jelenlegi mintakeresztszelvény (Dinnyési út belterületi szakasza a 6212. jelű Szabadegyháza - Agárd összekötő út felé)



Gárdony, belterületi mellékút, gyűjtőút

B.V.c.B.

Javasolt mintakeresztszelvény (Dinnyési út belterületi szakasza a 6212. jelű Szabadegyháza - Agárd összekötő út felé)



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 területet érint.
A változtatások belterületen belül történnek.
Új beépítésre szánt terület kijelölés az 1. és 2. módosítás során történik, mindegyik változtatás települési térségen belüli.

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 (+687 m2) változik, a növekedés 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 időtávlatában véglegesnek mondhatóak, azok nem adódnak össze és nem erősíthetik egymást.
- az országhatáron nem terjednek át, nem idéznek elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek, ill. ezen hatások csökkentését szolgálják
- területi kiterjedése alapján a település igazgatási területének elenyészően kis részét érintik a módosítások.
- a tervezéssel érintett ingatlanok nem érintettek ivóvízbázis hidrogeológiai védőövezetével, Natura 2000 területtel. Gárdonyban önkormányzati rendelettel megállapított helyi

természetvédelmi terület nincs, a településrendezési eszközökben erre vonatkozó javaslat található.

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 közül a 4. számú tervezési terület érintett régészeti területtel. A tervezett változtatás a régészeti területre nincs hatással. Településszerkezeti változtatás nem történik, a meglevő beépítés intenzitása nem változik.
A hatályos szabályozási terven nem a jelenlegi régészeti nyilvántartás szerint szerepelnek a régészeti területek, a 4. számú tervezési terület környezetében a jelenlegi terven ábrázoltnál nagyobb a nyilvántartás szerinti régészeti terület. A településrendezési eszközök felülvizsgálata folyamatban van, a régészeti területek nyilvántartás szerinti feltüntetése a felülvizsgálat során fog megtörténni.
A tervezési területek 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

<u>Fejér Megye Területrendezési Tervével való összefüggések vizsgálata</u>
Fejér megye Területrendezési tervét a 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendeletével fogadta el a megyei önkormányzat.

Fejér megye szerkezeti tervének kivágata
A megye szerkezeti terve szerint Gárdony települési térséggel, sajátos térséggel vízgazdálkodási térséggel, mezőgazdasági és erdőgazdasági térséggel érintett.

A tervezési területek települési térségen belül találhatóak.

A Műszaki infrastruktúra hálózatok a településszerkezeti terv módosítása során nem változnak.

A településrendezési tervek készítésére a MATrT fő szabályai a következők:

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 az 1 és 2. 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 389 m2 zöldterület szűnik meg, a területnövekmény 5 %-a 19,45 m2.

A 2. számú módosítás során 298 m2 zöldterület szűnik meg ,melynek 5 %-a 14,9 m2.

A Tópart utca területét érintően 35 m2 zöldterületnél nagyobb zöldterület (340 m2) kijelölés történik.

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.

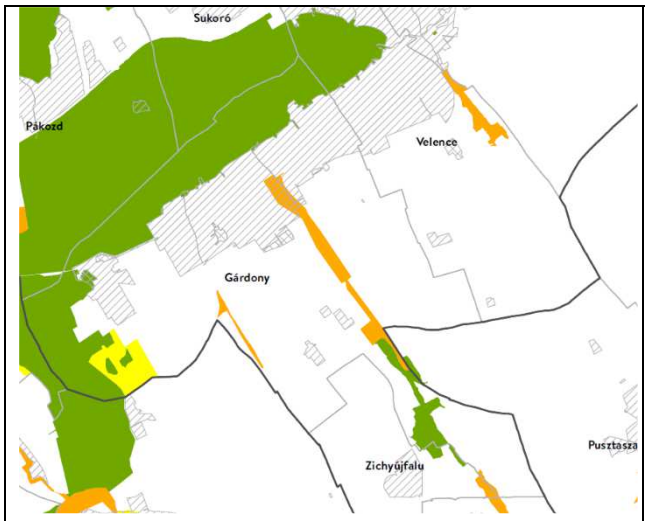
A megfelelés igazolása:
a módosítások nem érintik az OTrT szerinti műszaki infrastruktúra hálózatokat.

Országos övezetek lehatárolása

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

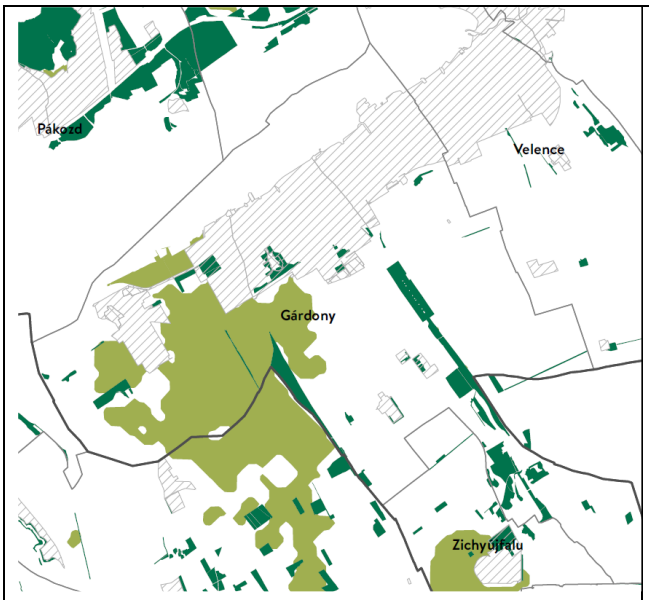
Országos övezet kivágata az új FmTrT szerint	az övezetre vonatkozó szabályok MATrT szerint
	Ökológiai hálózat magterületének övezete MATRT 25. §-a szerint: **az övezetet érintően a** településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti. 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 főépítészi 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 élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el. 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. Az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve. A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.
	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete MATRT 26. §-a szerint 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. 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. A kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítészi 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, 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. 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. A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.

<table>
<tr>
<td> 
</td>
<td>Ökológiai hálózat pufferterületének övezete MATRT 27. §-a szerint
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.
A településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.
(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a
külön feltételektől függetlenül is kijelölhető.
Bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>
</td>
<td>Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete MATRT 28. §-a szerint
Az övezetben új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.
A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</table>

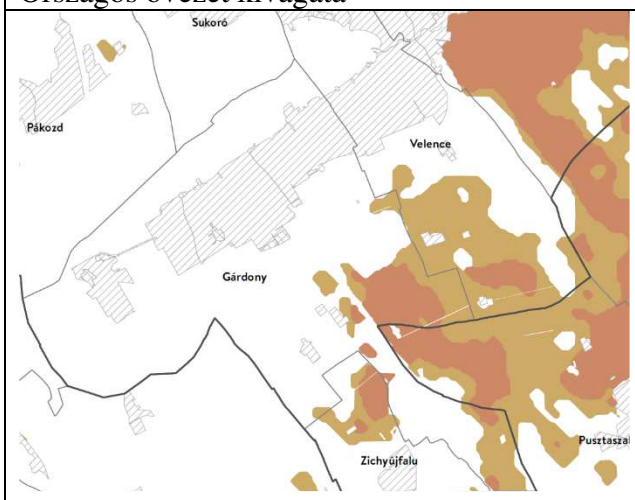
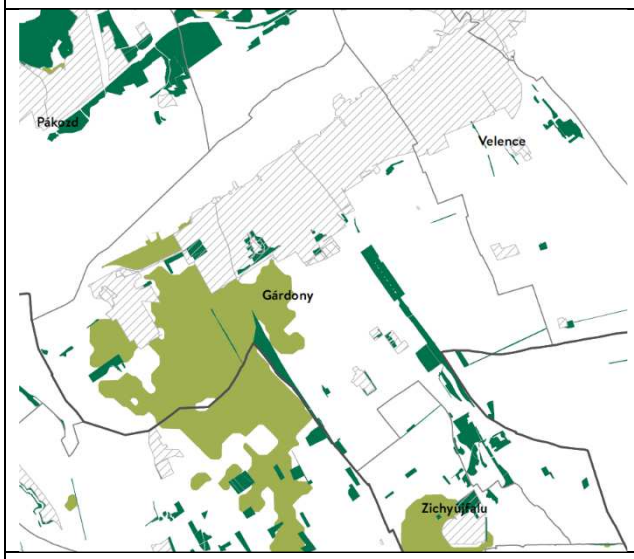
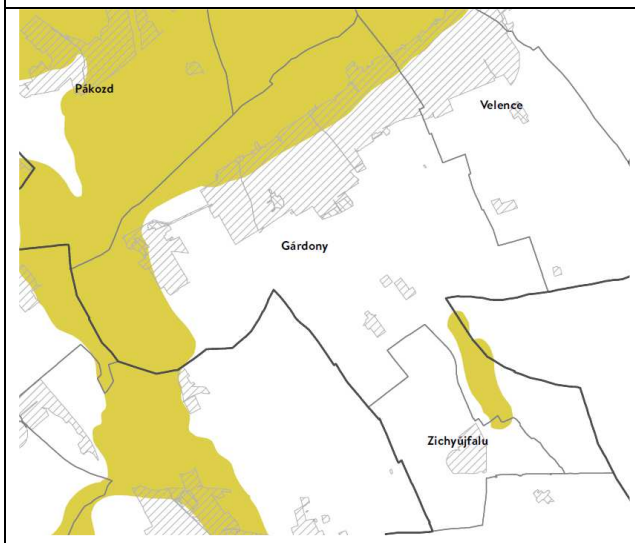
<table>
<tr>
<td> 
</td>
<td>Erdők övezete MATRT 29-30. §-a szerint

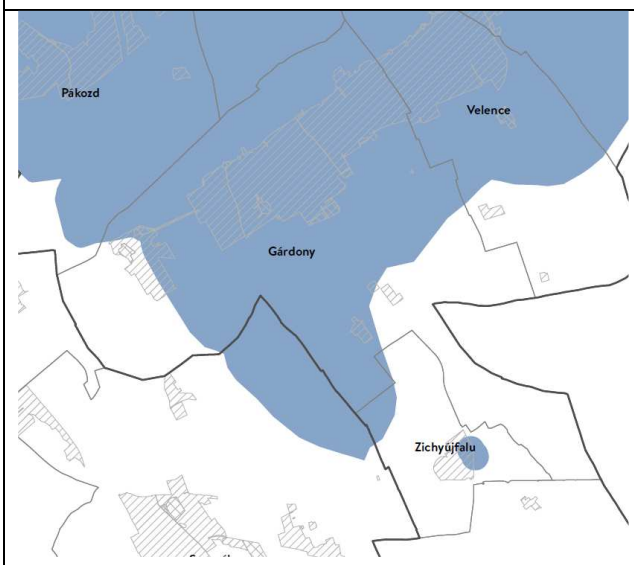
Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról 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

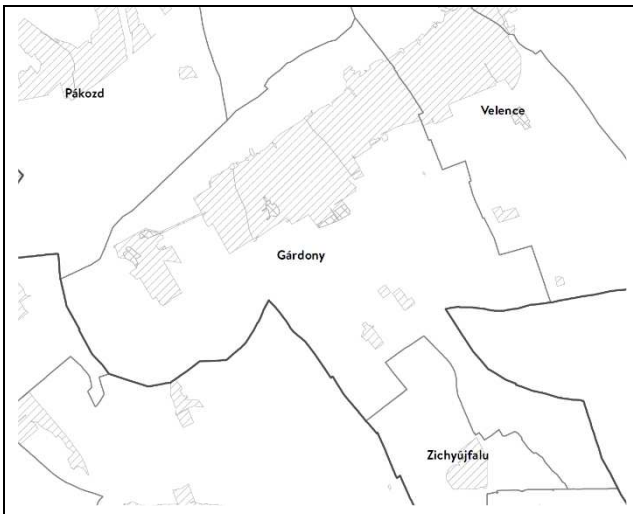
A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</table>

	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete MATRT 31. §-a szerint A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén: *a)* a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal, *b)* új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell, *c)* 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. **Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti**
	Honvédelmi és katonai célú terület övezete MATRT 32. §-a szerint Az övezetet a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A lehatárolt területét a településrendezési eszközökben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni; a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett. A területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges. **Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti**

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.

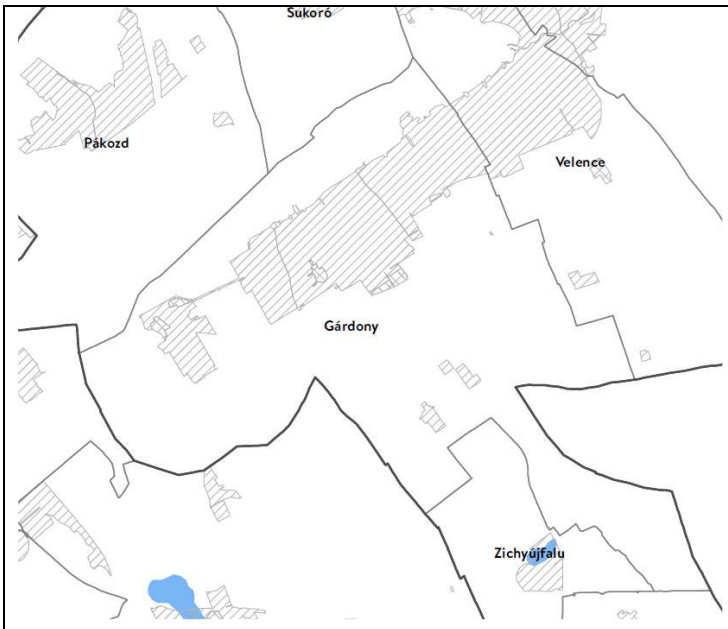
Országos övezet kivágata	övezeti szabályok miniszteri rendeletben meghatározottak
	**Jó termőhelyi adottságú szántók övezete** **2.** § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni. (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. A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.
	**Erdőtelepítésre javasolt terület övezete** **3.** § (1) 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. A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.
	**Tájképvédelmi terület övezete** **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 megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. (2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba

	illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni *a)* a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, *b)* a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket. (3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. (4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani. A tervezett változtatások közül az 1., 2., és 6. módosítás érinti az övezet területét, a változtatás nem ellentétes az övezeti előírásokkal.
	**Vízminőség-védelmi terület övezete** **5. §** (1) 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. (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. (3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. A tervezett változtatások érintik az övezet területét, a változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.

	**Nagyvízi meder övezete** **6. §** (1) A nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. (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. (3) A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni. Az övezet Gárdony területét nem érinti.
	VTT-tározók övezete **7. §** A VTT-tározók övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Az övezet a FMTrT-ben nem került lehatárolásra

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint a megyei övezetre vonatkozó előírások

FmTrT szerin az övezet lehatárolása	MvM rendelet előírásai
	Ásványi nyersanyagvagyon övezete **8. §** (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. (2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el. Gárdony területét az övezet nem érinti. Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.



Rendszeresen belvízjárta terület övezete

9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a rendszeresen belvízjárta terület övezet területén az (1) bekezdésben foglalt előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

a) a településrendezési eszközökben a természetvédelmi szempontokkal összhangban kell szabályozni a régészeti lelőhelyek leletmentését és bemutatását lehetővé tevő építmény, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény, továbbá a legkevesebb 5 ha területű rét vagy legelő művelésű ágú telken a legeltetést biztosító, állatállomány szállásául szolgáló hagyományos istállóépület, valamint a strand működtetéséhez szükséges építmény elhelyezésének a feltételeit,

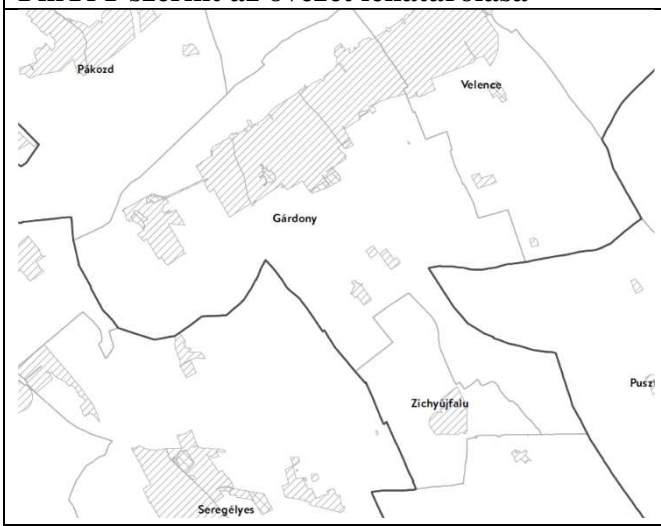
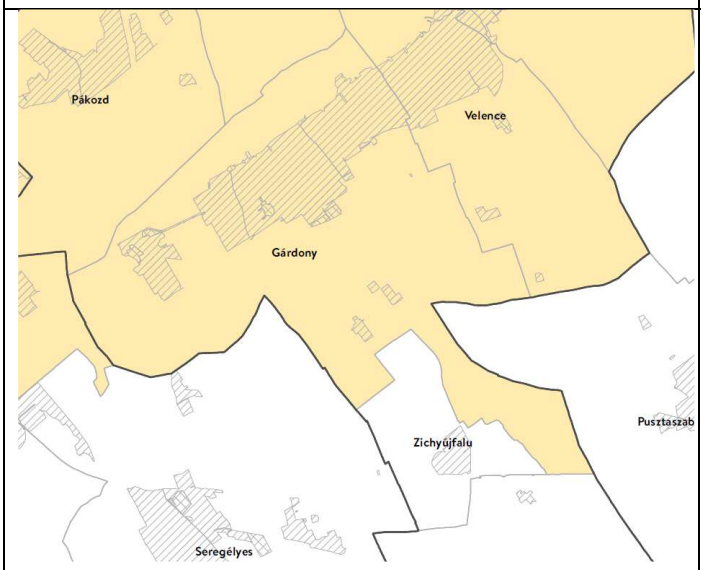
b) az *a)* pontban fel nem sorolt építmény a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával építhető vagy bővíthető;

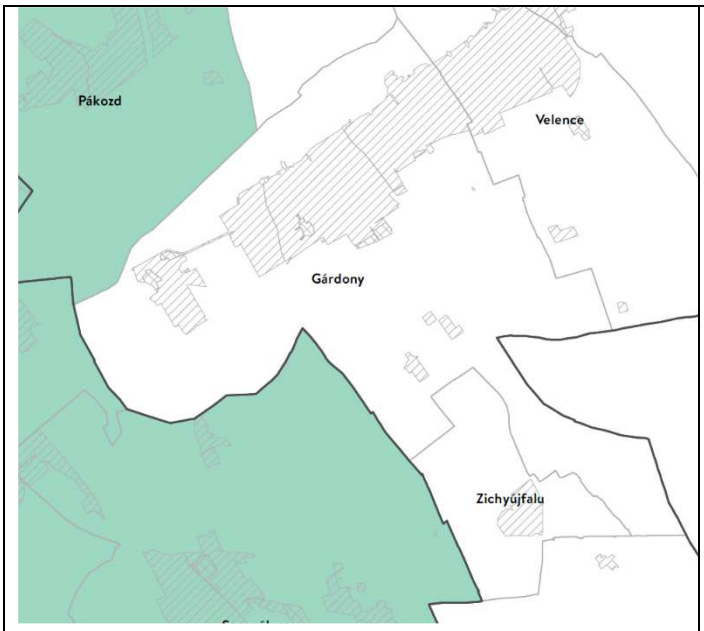
c) új vegyszertároló, üzemanyagtöltő állomás, hulladékkezelő létesítmény, valamint szennyvízürítő nem létesíthető.

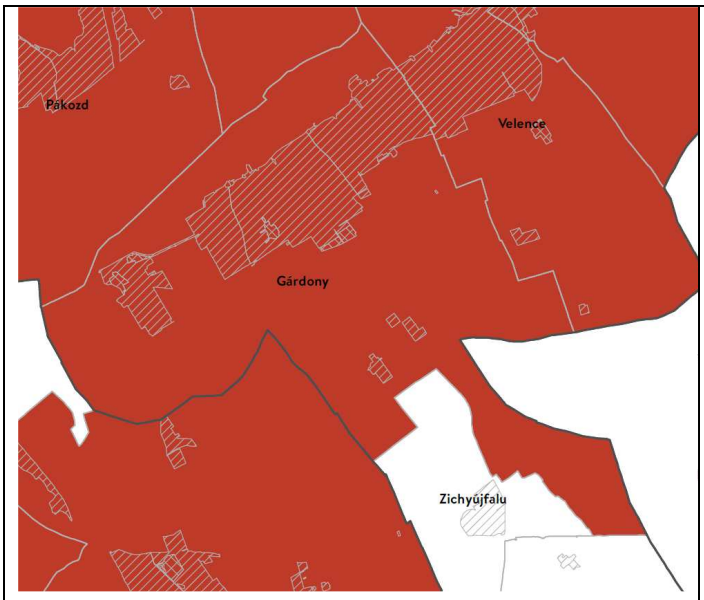
Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.

	Földtani veszélyforrás terület övezete **11. §** (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. (2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul. (3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni. (4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni. Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.

Fejér Megye Területrendezési tervében az egyedileg meghatározott megyei övezetek a következők:

FmTrT szerint az övezet lehatárolása	Fm-i önk. rendelet előírásai
	**Felzárkóztatandó belső periféria övezet** **8.** § (1) A felzárkóztatandó belső periféria övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióinak, integrált településfejlesztési stratégiáinak készítése, módosítása során azokat a megyei önkormányzattal és az övezethez tartozó valamennyi településsel is egyeztetni kell. Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.
	**Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet** **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 előírásoknak támogatnia kell a natúrpark alapító (felterjesztési) dokumentumában szereplő célkitűzéseket, továbbá biztosítania kell a natúrpark természeti és kulturális, valamint táj- és településképi értékeinek védelmét. (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 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. Az övezet Gárdony közigazgatási területét érinti. A tervezett változtatások az övezeti előírásokat erősítik.

<table>
<tr>
<td> 
</td>
<td>Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet
10. § (1) A megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióinak, integrált településfejlesztési stratégiáinak, valamint településszerkezeti terveinek készítése, módosítása során azokat a megyei önkormányzattal és az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó valamennyi településsel is egyeztetni kell.
(2) Az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó települések esetében közös, társulásban elkészített településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, valamint településszerkezeti terv kidolgozása javasolt.
(3) A tervdokumentumokban különösen az alábbi térségi jelentőségű tartalmi elemeket kell összehangolni, a térségi szinten rendelkezésre álló humán, gazdasági és természeti erőforrások együttes vizsgálata alapján:
a) a közlekedési hálózat elemeit,
b) a több település ellátását szolgáló közműhálózati elemek helyét, nyomvonalát,
c) a kereskedelmi gazdasági területek, ipari gazdasági területek, ipari parkok, innovációs, logisztikai területek helyét és méretét,
d) az érintett térségben rendelkezésre álló munkaerőhelyzet igényeit,
e) a rendelkezésre álló szabad „barnamezős” területeket, figyelemmel a kialakult hagyományos, értékes településszerkezetekre, és a táj terhelhetőségére.
Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</table>



Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet

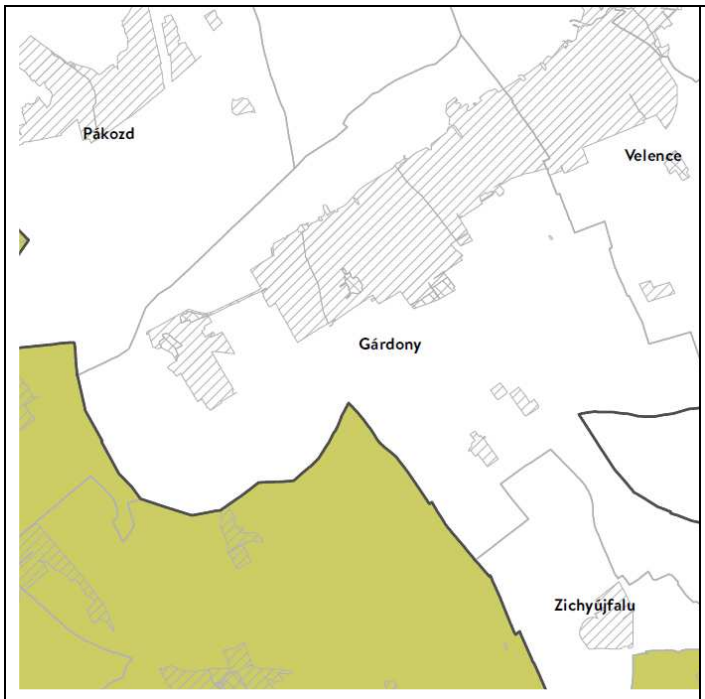
11. § (1) A Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezetbe tartozó települések borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területeire, valamint a volt zártkerti (kertes mezőgazdasági) területeire a településrendezési eszközöket olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a szőlő- és borgazdálkodást és gyümölcstermesztést segíti és ösztönzi, továbbá ezen területek beépíthetőségét csak az előbbi célok érdekében teszi lehetővé. Kerülni kell a beépítésre szánt területek és a mezőgazdasági birtokközpontok kijelölését, kivéve, ha a birtokközpont szőlészeti-borászati, kertgazdasági funkciót, illetve ehhez kapcsolódó lakó, szállás és vendéglátó funkciót szolgál.

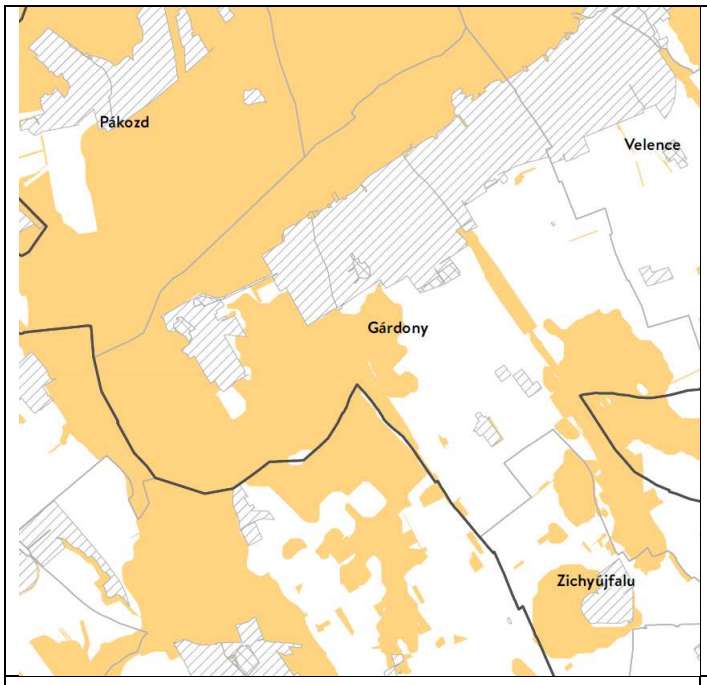
(2) Az övezetbe tartozó mezőgazdasági területeken, övezetekben - birtokközpont telkét kivéve - a telkek beépíthetősége maximum 5% lehet.

(3) A korábbi zártkertek területe a település településszerkezeti tervében beépítésre szánt területté csak akkor minősíthető, ha az nem tartozik borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú 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, üdülő, gazdasági, stb.) működéséhez szükséges - a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő - közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az

	érintett tulajdonosokkal megkötötte, d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte vagy döntést hozott a költségek vállalásáról. (4) A volt zártkertek, hagyományos szőlőhegyek sajátos településképi és tájképi értékeit a településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni. Az övezet Gárdony közigazgatási területét érinti, a tervezett módosítások kertes mezőgazdasági területet, szőlőhegyet nem érintenek.
	Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet 12. § (1) Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióit és az integrált településfejlesztési stratégiáit, valamint településrendezési eszközeit a település jellemző kulturális örökségének megőrzésére és fejlesztésére tekintettel, a turisztikai értékek, vonzerők bemutathatóságát is figyelembe véve kell kidolgozni. (2) A településképi rendeletekben ki kell jelölni azoknak a településképvédelmi szempontból meghatározó területeknek a határát, amelyek a védendő örökségi és történeti objektumokat és területegységeket, valamint ezek környezetét, védőövezetét foglalják magukban. Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.

	**Majorsági térség övezete** **13.§** (1) Majorsági térség övezetbe tartozó települések mezőgazdasági területein és mezőgazdasági üzemi különleges területein a településrendezési eszközökben olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a termőföldvédelem, környezetvédelem, valamint az épített örökségi és táji értékek figyelembevétele mellett segíti és ösztönzi - különösen a mezőgazdasági funkcióhoz, tevékenységekhez kapcsolódó - fejlesztéseket és beépítéseket. (2) A meglévő majorsági területek (mezőgazdasági üzemi különleges területek, „majorok", „puszták") figyelembevételével, és lehetőség szerinti felhasználásával kell meghatározni mezőgazdasági birtokközpontok létesítésének, valamint beépítésének speciális, helyi adottságokat és igényeket figyelembe vevő szabályait. Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.
	Karsztvízszint emelkedésével érintett területek övezete **14. § (1)** Az érintett települések településrendezési eszközeiben vízügyi adatszolgáltatás, szakvélemény alapján kell meghatározni a biztonságos, vízkárral nem veszélyeztetett, továbbá a karsztvizek tisztaságának megőrzését is biztosító területhasználatokat, le kell határolni a veszélyeztetett területrészeket, valamint ki kell dolgozni azok használati, építési szabályait. (2) A fentiek figyelembevételével el kell készíteni a települési vízgyűjtőkre is kitekintő csapadék- és karsztvíz elvezetési, hasznosítási tervet. Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.

	**Naperőmű létesítése céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete** 15. § (1) A településrendezési eszközöket úgy kell kidolgozni, elkészíteni, hogy a naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezet területét érintően - a háztartási méretű kiserőművek kivételével - naperőmű ne legyen létesíthető. (2) A településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni a naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető területeket. **A módosítások során napelempark kialakítása nem tervezett.**

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

Székesfehérvár, 2021. február

Bodó Beáta
településtervező