

Tájékoztató

Gárdony településrendezési eszközök hat tervezési területet érintő módosítása során a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározásához

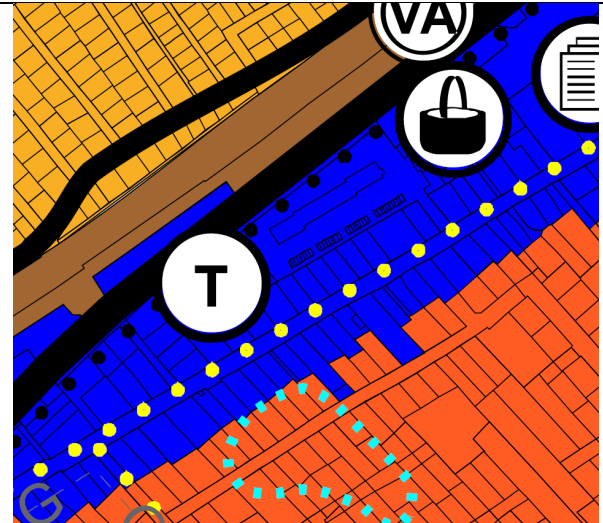
Gárdony Város Képviselő-testülete 349/2022.(VII.27.), 350/2022.(VII.27.), 351/2022.(VII.27.), 352/2022.(VII.27.) 353/2022.(VII.27.) 354/2022.(VII.27.) számú határozataival döntött a településrendezési eszközök módosításáról hat tervezési területet érintően.

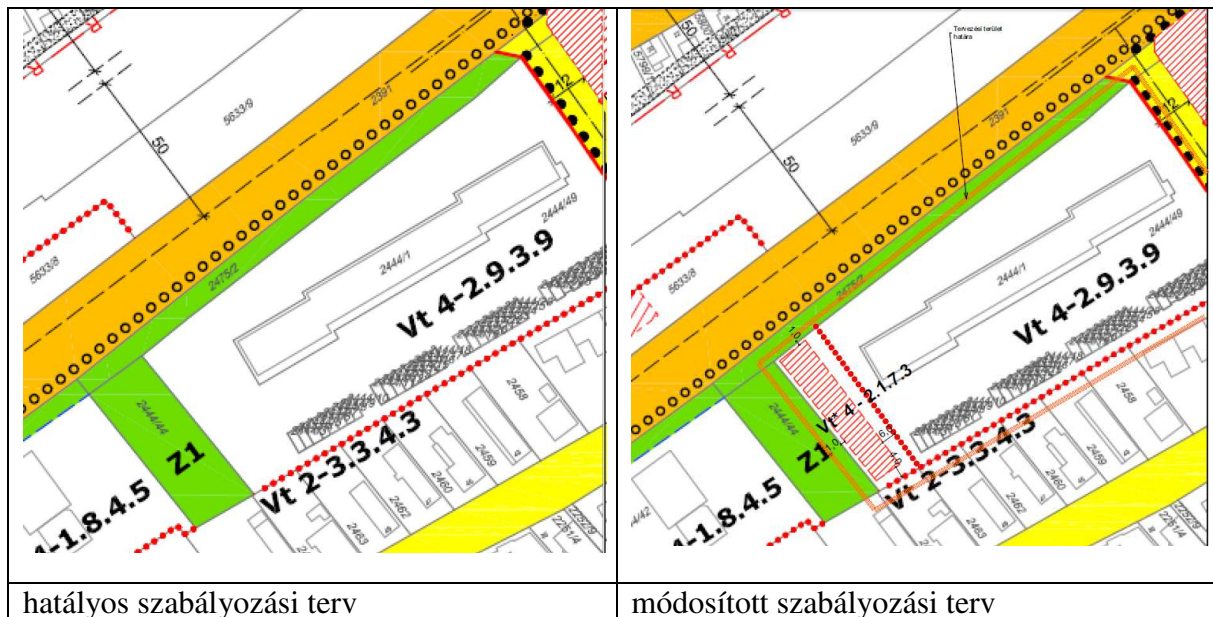
Az érintett területek az alábbiak:

1. Gárdony, Szabadság út 2444/49 hrsz-ú ingatlan területe;
2. Gárdony, Pisztráng utca, a mellette lévő 6036/59 hrsz-ú strandterület, az 5906/2, 5906/4 hrsz-ú területek, valamint az 5896 hrsz-ú Harcsa utca, a 6350/50 hrsz-ú büfék és a 6036/59/A hrsz-ú épület területe
3. Gárdony, Holdfény sétány melletti 6036/56 és 6036/55 hrsz-ú ingatlanok területe;
4. Agárd, Balatoni út 3473, 3474, 3477 hrsz-ú ingatlanokterülete;
5. Agárd, Gallér u. 6406/9 és 6406/10 hrsz-ú ingatlanok területe;
6. Agárd, Chernel utca 5373/1 és 5373/2 hrsz-ú ingatlanok területe.

A tervezett módosítások összefoglalója tervezési területenként

1. *Tervezési terület: Gárdony, Szabadság út 2444/49 hrsz-ú ingatlan területe*

	
hatályos településszerkezeti terv	A településszerkezeti terv nem változik



A 2444/1 hrsz-ú területen jelenleg egy többlakásos lakóépület és négy, több garázst tartalmazó épület áll.

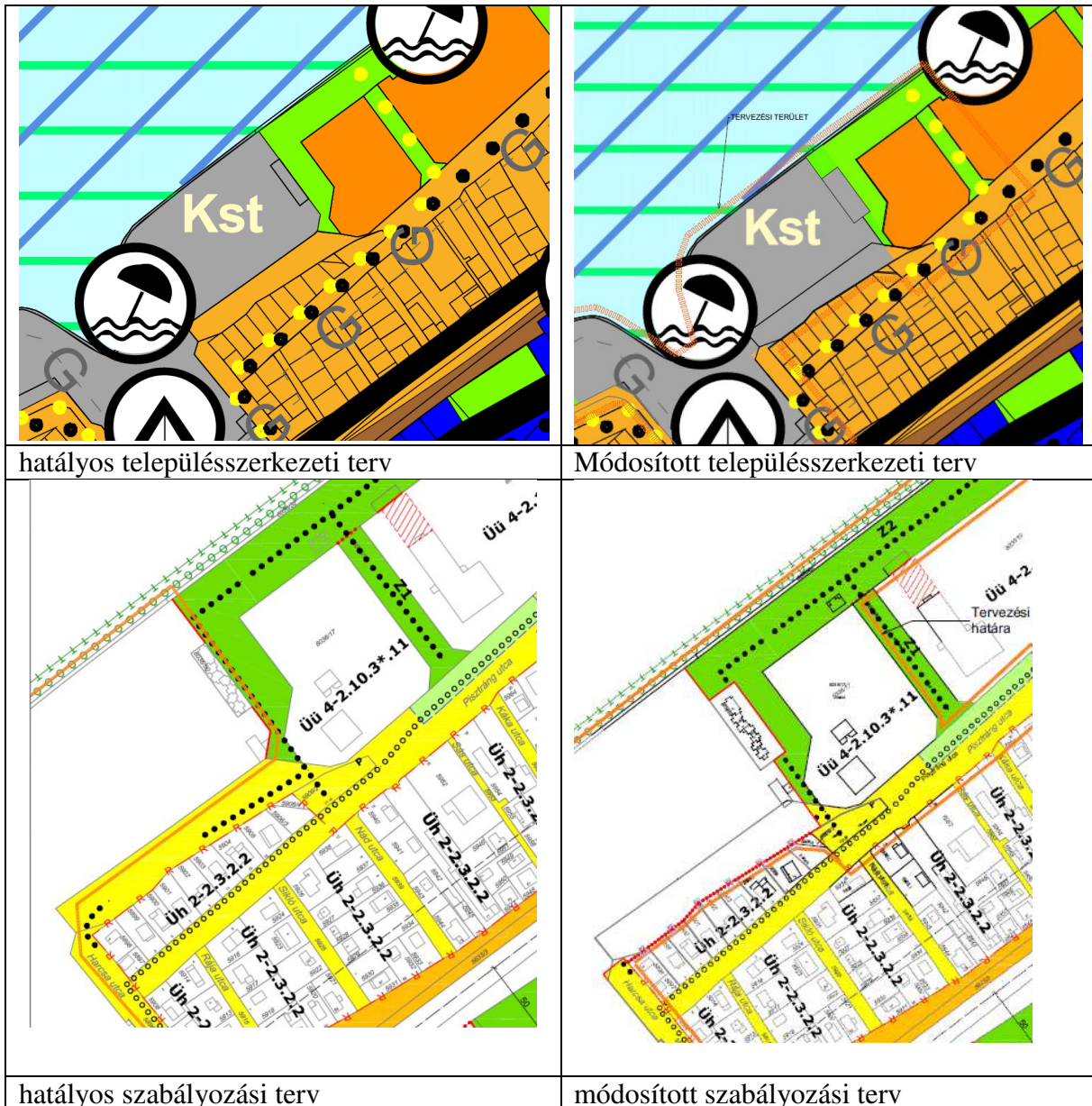
Az önkormányzat az ingatlan nyugati oldalán a 2444/44 hrsz-ú zöldterület melletti telekrészen egy önálló építési övezetet szeretne kialakítani, melyen több rendeltetési egységet magába foglaló helyi települési szintű, igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek alakíthatók ki, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. Elhelyezhető lesz több önálló gépkocsitárolót tartalmazó épület is, a 3,5 t önsúlynál nem nehezebb gépjárművek részére.

Annak érdekében, hogy a telekalakítás és a tervezett rendeltetési egységeket tartalmazó épület a területen megépíthető legyen, az alábbi változtatásokra van szükség:

1. Településszerkezeti terv módosítása nem szükséges
2. Szabályozási terv:
 - a 2444/1 hrsz-ú ingatlan nyugati oldalát egy új Vt* jelű építési övezetbe kell sorolni
 - az új Vt* 4 – 2.1.7.3 jelű építési övezet kijelölés történik.

Az építési övezetben az egyéb karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el, a kialakítható legkisebb telekterület 180 m², a megengedett legnagyobb beépítettség 60 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m.

2. Tervezési terület: Gárdony, Pisztráng utca, a mellette lévő 6036/59 hrsz-ú strandterület, az 5906/2, 5906/4 hrsz-ú területek, valamint az 5896 hrsz-ú Harcsa utca, a 6350/50 hrsz-ú büfék és a 6036/59/A hrsz-ú épület területe

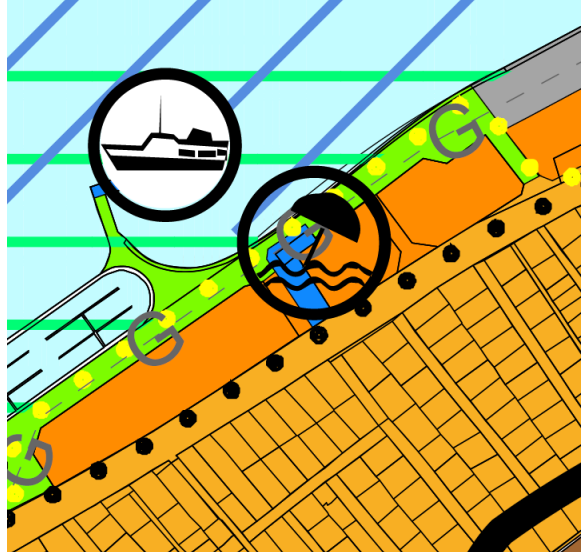
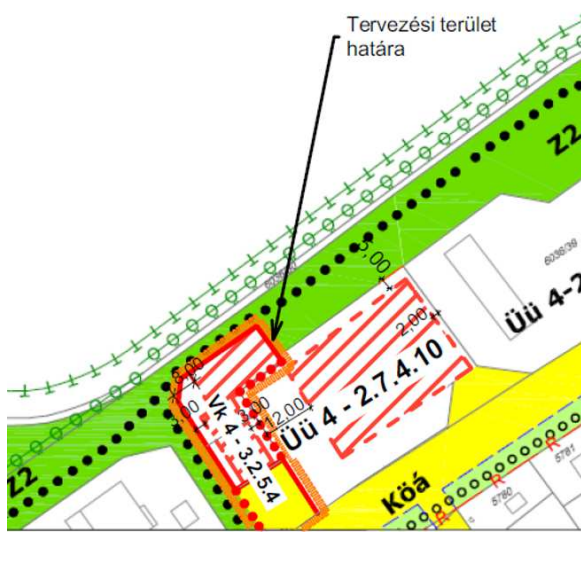
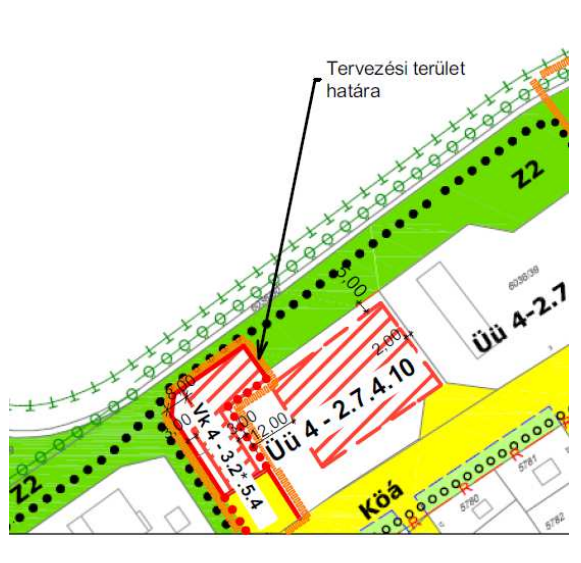


Az 5907 hrsz-ú Pisztráng utca területének a Pisztráng utca 1-15. házszerű ingatlanok mögötti sávját a kialakult állapotnak megfelelően rendezni szükséges. E sáv a valóságban a Strand-Kemping területe, útként nem használt, így a 6036/59 hrsz-ú Strand-Kemping építési övezetéhez kell vonni. Törölni kell a 6036/59/A hrsz-ú épületen keresztül húzódó szabályozási vonalat. A 6036 hrsz-ú büfék telekterülete nagyobb, mint a hatályos szabályozási terven ábrázolt, ezért a zöldterület övezeti határát módosítani szükséges.

A változások összefoglalása

1. Településszerkezeti terv: a különleges strand terület növekszik az üdülő terület csökken, a zöldterület kiterjedése változik.
2. Szabályozási terv:
 - a 5907 hrsz-ú Pisztráng utca egy része a 6039/59 hrsz-ú strand és kemping építési övezetbe fog tartozni.
 - a 6036/50 hrsz-ú büfék területe is a strand építési övezetbe tartozik a valós telekterülettel. A meglévő vizesblokk épületen átmenő szabályozási vonalat törölni kell, a zöldterület kiterjedése változik, a közlekedési terület csökken.

3. Tervezési terület: Gárdony, Holdfény sétány melletti 6036/56 és 6036/55 hrsz-ú ingatlanok területe;

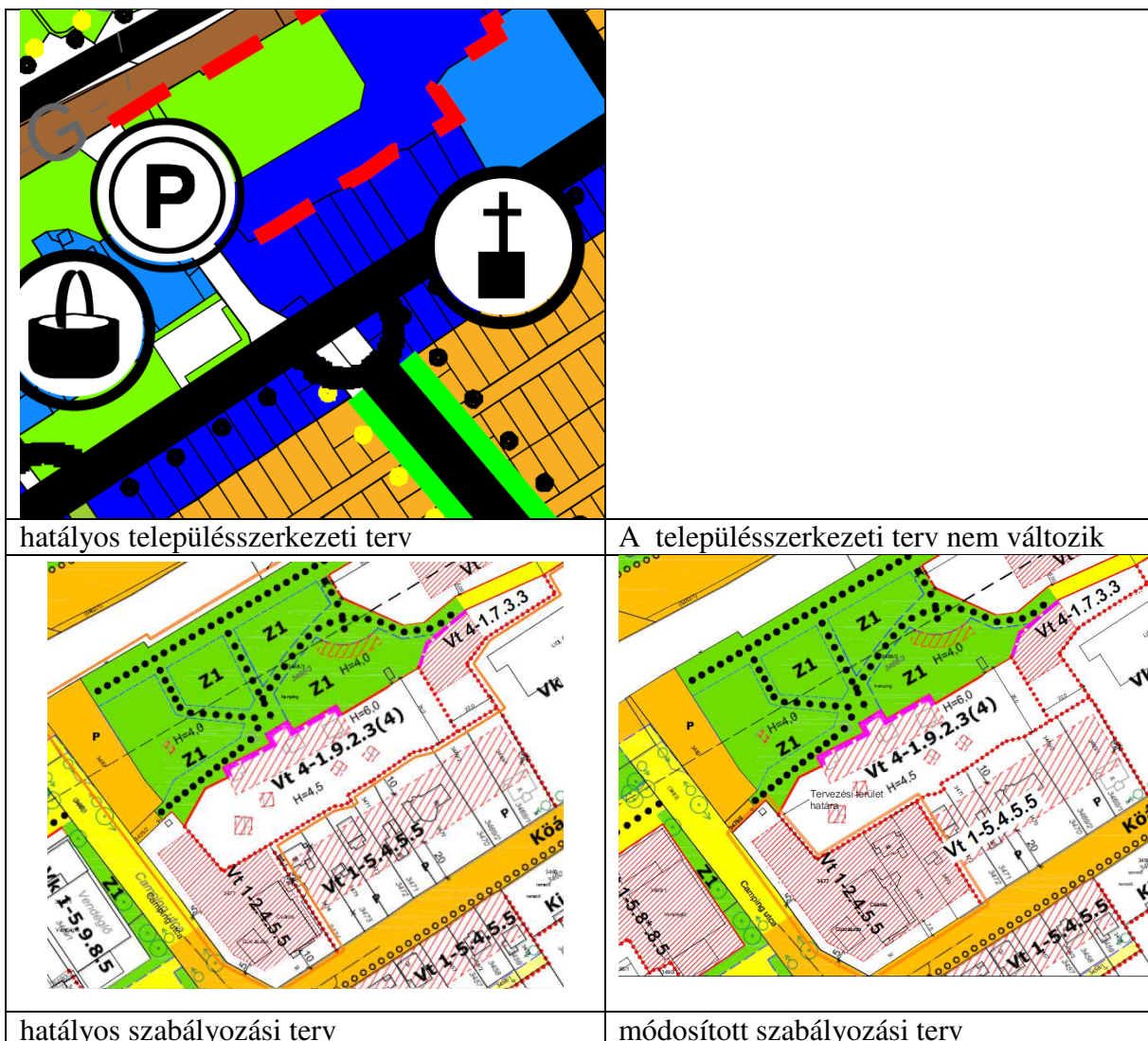
	
hatályos településszerkezeti terv	A településszerkezeti terv nem változik
	
hatályos szabályozási terv	módosított szabályozási terv

A 6036/55 és 6036/56 hrsz-ú területeken az önkormányzat telekalakítást kíván végezni.

Annak érdekében, hogy a telekalakítás megvalósítható legyen, az alábbi változtatásokra van szükség:

1. Településszerkezeti terv módosítása nem szükséges
2. Szabályozási terv:
 - a tervezési területet V_k 4 – 3.2*.5.4 jelű építési övezetbe kell besorolni.
 - a hatályos szabályozási tervhez képest a kialakítható telekterület jele „2*” jelre változik. A kialakítható legkisebb telekterület változatlan marad, a megengedett legkisebb telekmélységre és telekszélességre vonatkozóan a módosított HÉSZ a 2* kód esetében nem tartalmaz értéket.

4. Tervezési terület: Agárd, Balatoni út 3473, 3474, 3477 hrsz-ú ingatlanterülete;

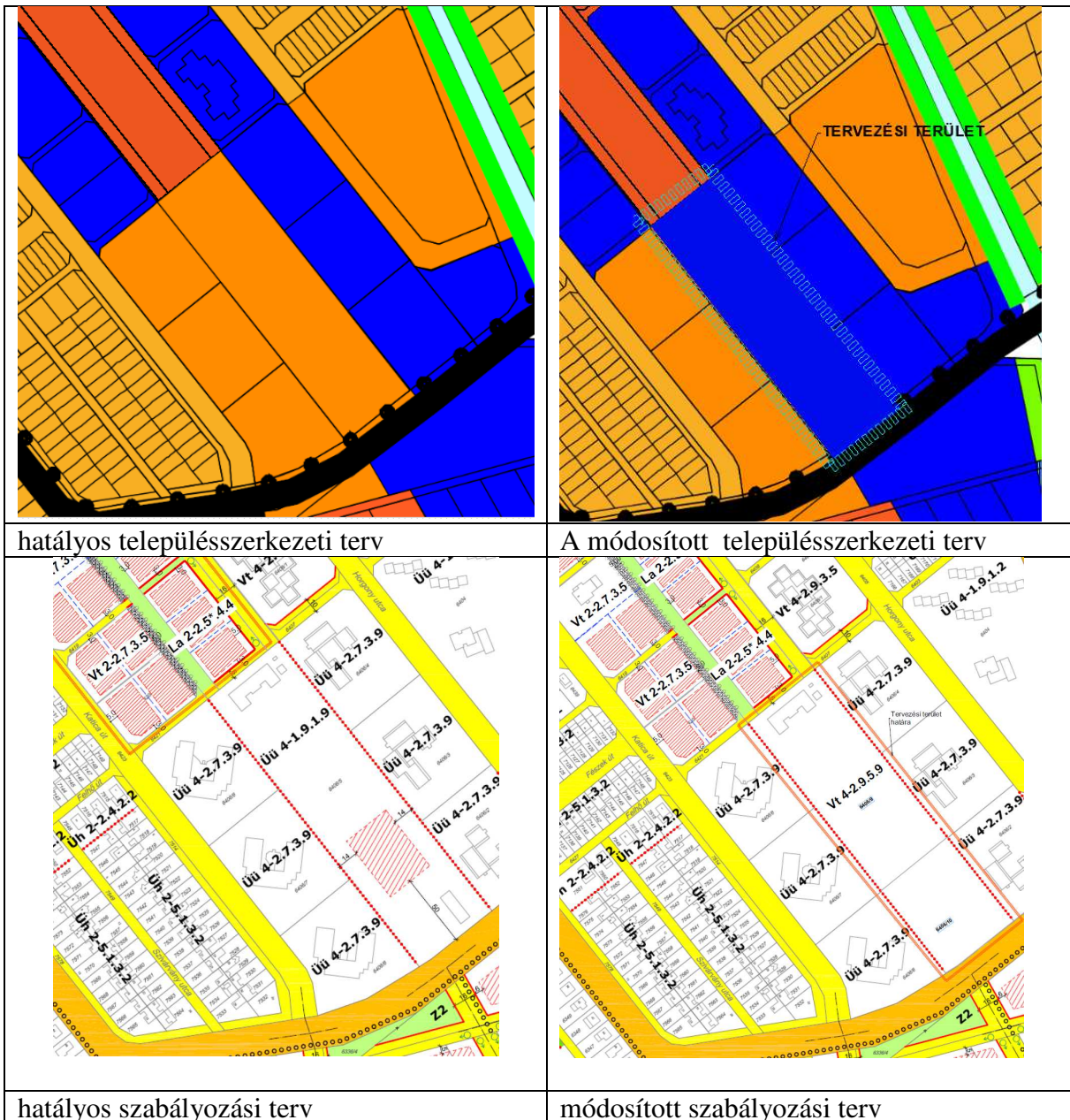


A 3473, 3474 és 3477 hrsz-ú ingatlanok azonos tulajdonban vannak. Az ingatlanokon vendéglátó és szolgáltató épületek állnak, melyek bővítését tervezi a tulajdonos.

Annak érdekében, hogy a tervezett telekösszevonás és a tervezett épületek bővítése megvalósítható legyen, az alábbi változtatásokra van szükség:

3. Településszerkezeti terv módosítása nem szükséges
4. Szabályozási terv:
 - a 3473, 3474 és 3477 hrsz-ú ingatlanok azonos Vt-1 2.4.5.5 jelű építési övezetbe fognak tartozni.
 - az építési övezetben az építési helyet módosítani kell

5. *Tervezési terület: Agárd, Gallér u. 6406/9 és 6406/10 hrsz-ú ingatlanok területe;*



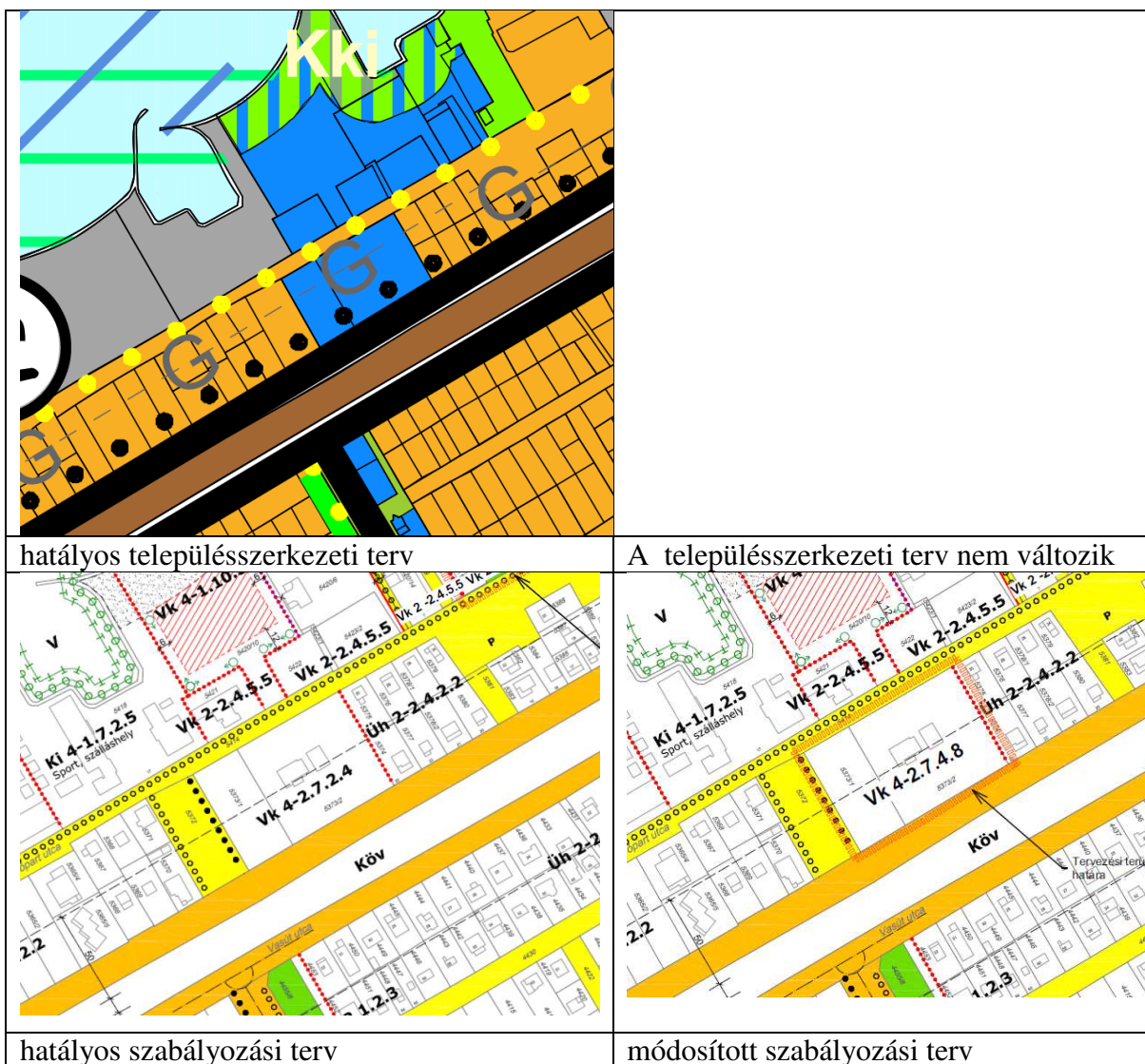
A 6406/9 és 6406/10 hrsz-ú ingatlanok területe jelenleg üdülő terület. A tulajdonosok kérésére az önkormányzat a telkeket településközponti vegyes területbe sorolja.

Annak érdekében, hogy az ingatlanokon tervezett fejlesztés megvalósítható legyen az alábbi változtatásokra van szükség:

- Településszerkezeti terv módosítása szükséges, üdülő helyett településközponti vegyes terület kijelöléssel
- Szabályozási terv: új Vt 4 – 2.9.5.9 jelű építési övezet kijelölés történik.

Az építési övezetben az egyéb karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el, a kialakítható legkisebb telekterület 4000 m² (nem változik), a megengedett legnagyobb beépítettség 40 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 10,5 m nem változik.

6. Tervezési terület: Agárd, Chernel utca 5373/1 és 5373/2 hrsz-ú ingatlanok területe.



A 5373/1 és 5373/2 hrsz-ú terület jelenleg is központi vegyes területfelhasználásba és építési övezetbe sorolt.

Az ingatlanokon tervezett beruházás megvalósítása érdekében a megengedett beépítettség és az építménymagasság növelését kérte a tulajdonos.

Annak érdekében, hogy a területen tervezett fejlesztés megvalósítható legyen, az alábbi változtatásokra van szükség:

Településszerkezeti terv módosítása nem szükséges

Szabályozási terv:

- új V_k 4 – 2.7.4.8 jelű építési övezet kijelölés történik.

Az építési övezetben az egyéb karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el, a kialakítható legkisebb telekterület nem változik, a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 10 m lesz.

A településrendezési eszközök 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 nem tartja szükségesnek.

A fenti tájékoztatás mellett kérem véleményüket a tekintetben, 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 figyelembe venni.

A tervezett módosítás hat tervezési területet érint.

A változtatás belterületen, települési térségen belül történik.

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

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

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

Nincs jelentőségük a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából.

A várható környezeti hatások

a) településszerkezeti változással járnak, de a változtatások környezeti hatása elenyésző

b) a tervmódosítás célja a tervezési területeken megvalósítandó telekalakítás és építés lehetővé tétele a fentebb részletezettek szerint.

c) a módosítás lényege és az eredeti tervhez mért jelentőségéről elmondható, hogy a beépítésre szánt terület nagysága nem változik. A fő műszaki infrastruktúra hálózat nem változik, a területek közművesítése megoldott.

d) a várható környezeti hatások

- időtartama a terv időtávlátában véglegesnek mondhatóak, azok nem adódnak össze és nem erősíthetik egymást.
- az országhatáron nem terjednek át, nem idéznek elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek, ill. ezen hatások csökkentését szolgálják
- területi kiterjedése alapján a település igazgatási területének elenyészően kis részét érintik a módosítások.
- a tervezéssel érintett ingatlanok nem érintettek ivóvízbázis hidrogeológiai védőövezetével, Natura 2000 területtel. A tervezett módosítások helyi természetvédelmi terület nem érintenek.

Székesfehérvár, 2022. augusztus 29.



Bodó Beáta
településtervező



GÁRDONY VÁROS POLGÁRMESTERE

☒ 2483 Gárdony, Szabadság u. 20-22.

☎ 22 / 570 - 094, Fax: 22 / 570 - 182

e-mail: titkarsag@gardony.hu

Iktatószám: GRD/16535-1/2022

Ügyintéző: Keilbach János

Telefonszám: 22/570-001

Tárgy: Gárdony Város
településszerkezeti terv, helyi építési
szabályzat és szabályozási terv
módosítása hat területen egyszerűsített
eljárásban

Környezeti értékelés

Tisztelt Hatóságok !

Gárdony Város Önkormányzata a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm.R.) szerinti egyszerűsített eljárással módosítani kívánja a hatályos településrendezési eszközöket az alábbi hat területen:

1. Gárdony, Szabadság út 2444/49 hrsz-ú ingatlan területe
2. Gárdony, 5907 hrsz.-ú Pisztráng utca, a mellette lévő 6036/59 hrsz-ú strandterület, a 6036/59/A hrsz.-ú épület területe, a 6036/50 hrsz.-ú büfék területe, az 5906/2, 5906/4 hrsz-ú területek, valamint az 5896 hrsz-ú Harcsa utca területe
3. Gárdony, Holdfény sétány melletti 6036/56 és 6036/55 hrsz-ú ingatlanok területe
4. Agárd, Balatoni út 3473, 3474, 3477 hrsz-ú ingatlanok területe (SaSa.Com Kft.)
5. Agárd, Gallér u. 6406/9 és 6406/10 hrsz-ú ingatlanok területe (Napsugár Üdülő- és Lakásszövetkezet)
6. Agárd, Chernel utca 5373/1 és 5373/2 hrsz-ú ingatlanok területe (Trovét Hungary Kft.)

Gárdony Város Önkormányzata, 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.

A módosításra vonatkozó tájékoztatást mellékelten megküldöm. A tájékoztatás részletes indoklást tartalmaz a környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozóan.

Kérem, hogy a mellékletben foglaltak alapján a környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatos véleményüket az egyszerűsített eljárásra tekintettel 15 napon belül szíveskedjenek megadni.

Felhívom szíves figyelmüket, hogy amennyiben a környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozóan a kézhezvételtől számított 15 napon belül nem nyilatkoznak, azt úgy tekintem,

hogy egyetértenek az Önkormányzat előzetes véleményével, miszerint környezeti értékelés készítését nem tartja szükségesnek.

Gárdony, 2022. szeptember 13.

Tisztelettel:


Tóth István
polgármester

X13. Kallbach



FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: FE/NEF/2019-7/2022.

Ügyintézőnk: Kucsora Viktória

Telefon: 06-22/511-720/202.

Kérem, válaszukban a fenti ügyiratszámunkra hivatkozni szíveskedjenek!

Tárgy: Gárdony város településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségességéről vélemény - hat területet érintően

Iktatószámuk: GRD/16535-1/2022.

Tóth István

polgármester úr részére

Gárdony Város Önkormányzata

Gárdony

Szabadság u. 20-22.
2483

Tisztelt Polgármester Úr!

2022. október 19-én érkezett megkeresésére válaszolva tájékoztatjuk tisztelt Polgármester Urat, hogy Gárdony város településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításához – hat területet érintően - kapcsolódó eljárásban a megküldött dokumentációt áttanulmányoztuk, ennek alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése szerint, a 2. számú melléklet szempontjait figyelembe véve, a 3. számú melléklet II. 1. pontja alapján nyilatkozom, hogy a tervezett módosítások tekintetében jelentős környezeti hatás nem várható, így **környezet- és település-egészségügyre kiterjedően környezeti hatásvizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.**

Közegészségügyi szakkérdésben véleményemet az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény 2. § (1) bekezdés c), d) pontja, a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés c) pontja és az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján adtam ki.

Illetékességünket a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése határozza meg.

A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Megyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásról szóló 7/2022. (III.24.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Simon László

főispán

nevében és megbízásából

Dr. Mohai Zsuzsanna

közegészségügyi osztályvezető

8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9., Tel: 22/526-900, Fax: 22/526-905, e-mail: hivatal@fejer.gov.hu

Fejér Megye Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya

Ügyintézés helye: 8000 Székesfehérvár, Mátyás király krt. 13.

Telefon: 22-511-720 vagy 22-314-090 Fax: 22-511-727, e-mail: titkarsag.nepegeszsegugy@fejer.gov.hu

Hivatali Kapu: FMKHNEPEG 536555342

Ügyfélfogadás: Hétfő: 10:00-12:00 és 12:30-15:00 Szerda: 8:00-12:00 és 12:30-15:00 Péntek: 8:00-12:00

X. G. Kallós

Aláíró: dr. Somogyi Rozália (2022.11.03. 13:36:25)



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY



Tóth István polgármester
részére

Gárdony Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF-TKI/6112-2/2022.
Ügyintéző: Debreczeni András
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Véleményezés, természetes
gyógytényező érintettsége
szempontjából.
Hivatkozási szám: GRD/16535-1/2022.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Gárdony város településrendezési eszközeinek 6 részterületre vonatkozó módosítása, illetve az ehhez kapcsolódó környezeti vizsgálat tárgyában, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja.

A módosítás alá vont területeken természetes gyógytényező, gyógyhely érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a BFKH, mint környezet védelméért felelős szerv feladatát az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

BFKH jelen iratot az *elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól* szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel **elektronikus úton** küldi meg.

BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosítókód: 427094958).

A BFKH kéri fentiek szíves tudomásulvételét.

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Címzett – Hivatali kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu

X. p. Keilbach

ÉRKEZETT:
2022 NOV 10.
6052022/24230
Sorszám:



NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT

Iktatószám: 60582-2/2022/KBKHF
Ügyintéző: Czékus Miklós 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításának véleményezése

Kérem, hogy válaszában a fenti számra hivatkozzon!

Hivatkozási szám: GRD/16535-1/2022.
Ügyintézőjük: Keilbach János
Melléklet:-

Tóth István
polgármester részére

Gárdony Város Polgármesteri Hivatala
E-TÉR rendszeren keresztül megküldött dokumentum

GRD/16535-1/2022

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a **véleményezésben** az országos tisztifőorvos a **kémiai biztonságra** kiterjedően „**érintettség esetén**”, nem „**minden**” esetben vesz részt.

Gárdony Város településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok között nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek. Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi Központot kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában a Nemzeti Népegészségügyi Központ csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk **rendelkezésükre**.

Budapest, 2022. október „ 14 ”

Tisztelettel:

Dr. Müller Cecília
országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából

Dr. Surján Orsolya
helyettes országos tisztifőorvos

- 1. Címzett
- 2. Irattár

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,
e-mail: kembizt@mnk.gov.hu
Hivatali kapu KRID azonosító: 35530977



Fejér Megyei Kormányhivatal



Iktatószám: FE/KTF/11160-2/2022.

Ügyintéző: Őrsi Katalin

Tárgy: **Vélemény Gárdony Város településrendezési eszközeinek módosításához (6 módosítási területre vonatkozóan) készülő környezeti vizsgálat szükségességéről**

Hivatkozási számuk: GRD/16535-1/2022.

Ügyintézőjük: Keilbach János

**Gárdony Város Polgármestere
Tóth István polgármester részére
2483 Gárdony, Szabadság u. 20-22.**

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésében tájékoztatta a Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályt (továbbiakban: Főosztály) arról, hogy az Önkormányzat módosítani kívánja Gárdony Város településrendezési eszközeit.

A benyújtandó terv az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. Rendelet (továbbiakban: Rendelet) 1. § (3) bekezdésének hatálya alá tartozik. A Rendelet 1. § (3) bekezdése értelmében a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el, a Rendelet 2. számú melléklete szerint meghatározott szempontok figyelembevételével.

Levelében a Rendelet 4. § (2) bekezdése alapján kérte a Főosztály véleményét a környezeti vizsgálat szükségességéről, amely vélemény megalapozásához a Rendelet 4. § (3) bekezdés szerinti tájékoztatásként megküldte a tervezett változtatásokra vonatkozó összefoglalót.

A módosítással érintett területek az alábbiak:

1. Gárdony, Szabadság út 2444/49 hrsz.-ú ingatlan területe;
2. Gárdony, Pisztráng utca, a mellette lévő 6036/59 hrsz.-ú strandterület, az 5906/2, 5906/4 hrsz.-ú területek, valamint az 5896 hrsz.-ú Harcsa utca, a 6350/50 hrsz.-ú büfék és a 6036/59/A hrsz.-ú épület területe;
3. Gárdony, Holdfény sétány melletti 6036/56 és 6036/55 hrsz.-ú ingatlanok területe;
4. Agárd, Balatoni út 3473, 3474, 3477 hrsz.-ú ingatlanok területe;
5. Agárd, Gallér u. 6406/9 és 6406/10 hrsz.-ú ingatlanok területe;
6. Agárd, Chernel utca 5373/1 és 5373/2 hrsz.-ú ingatlanok területe.

A módosítások belterületen tervezettek, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, országos jelentőségű védett természeti területre, Natura 2000 területre vagy az országos ökológiai hálózat elemeire a tervezett módosítások nem terjednek ki.

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyszámunkra!

8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9., Tel. szám: 22/526-900, Fax: 22/526-905, e-mail: hivatal@fejer.gov.hu

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály

Levelezési cím: 8002 Székesfehérvár, Pf.: 137. Hivatali Kapu: FMKHKOTE, 733602766

E-mail: kornyeztvedelem@fejer.gov.hu

Ügyintézés helye: Engedélyezési és Szakhatósági Osztály, Felügyeleti és Végrehajtási Osztály

Székesfehérvár, Piac tér 12-14., Telefonszám: 06-22-795-145

Hulladékgazdálkodási Osztály: Székesfehérvár, Sörház tér 1., Telefonszám: 06-22-795-139

Ügyfelfogadás: Hétfő: 8³⁰-12⁰⁰; Szerda: 8³⁰-12⁰⁰ és 13⁰⁰-15³⁰; Péntek: 8³⁰-12⁰⁰

A tervezett módosítások kisebb kiterjedésű területeket érintenek, a módosítások tárgyára is figyelemmel a rendezési terv módosítása kapcsán környezetvédelmi, illetve táj- és természetvédelmi szempontból összességében jelentős hatás előreláthatólag nem várható.

Erre figyelemmel a Főosztály a **településrendezési terv tárgyi módosításához környezeti vizsgálat lefolytatását, illetve környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.**

A kiadmányozási jog gyakorlása a fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 10/2022. (IX. 22.) MvM utasítás és a Fejér Megyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásról szóló 7/2022. (III. 24.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, *időbélyegző szerint*

Dr. Simon László
főispán
nevében és megbízásából

Rákóczi Mária
osztályvezető

Kapják:

1. Címzett (E-TÉR rendszeren keresztül)
2. Irattár

X-10. Kellék



FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Iktatószám: FE/ÁF/01242-2/2022.
Ügyintéző: Mikus Melinda
Telefon: 22/512-254

Tárgy: **Gárdony** településrendezési eszközök
hat tervezési területet érintő módosítása
- környezeti vizsgálat szükségessége -
Hiv. szám: GRD/16535-1/2022.

Tóth István
polgármester
Gárdony Város Önkormányzata
E-úton, hivatali kapu: 600139746

GRD/16535-6/2022

Tisztelt Polgármester Úr!

Gárdony város tárgyi településrendezési eszközeinek módosításával és környezeti értékeléssel kapcsolatos tájékoztatását kérésére áttekintettem.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: rendelet) 1.§ (3) bekezdése szerint a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [Kvt. 43. § (5) bekezdés b) pontja] a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzat módosításánál. A környezeti vizsgálat lefolytatásában az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a fenti rendelet 4.§ (2) bekezdése alapján vesz részt, a rendelet 3. melléklet II.2.b) pontja értelmében az épített környezet védelmére kiterjedően.

Az állami főépítész hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal a környezeti vizsgálat szükségességéről az alábbi szakmai véleményt adja:

A módosítással érintett területek esetében az épített környezet védelme tekintetében a tervezett módosítás várható hatása nem jelentős, ezért a településrendezési eszközök módosítása során környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

Feladatköröm *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, valamint a 3. melléklet állapítja meg. Illetékességemet megállapító jogszabály *a főépítész tevékenységről* szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése. A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Megyei Kormányhivatal vezetőjének *a kiadmányozásról* szóló 7/2022. (III. 24.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Simon László
főispán
névében és megbízásából

Fakász Tamás
állami főépítész



GÁRDONY

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

HAT TERVEZÉSI TERÜLETET ÉRINTŐEN EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

Véleményezés terv 2022. október

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



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/M36 és TSZT/ 37 jelű fedvénytervek szerint módosul.

A településszerkezeti terv leírása kiegészül jelen határozat 2. mellékletével.

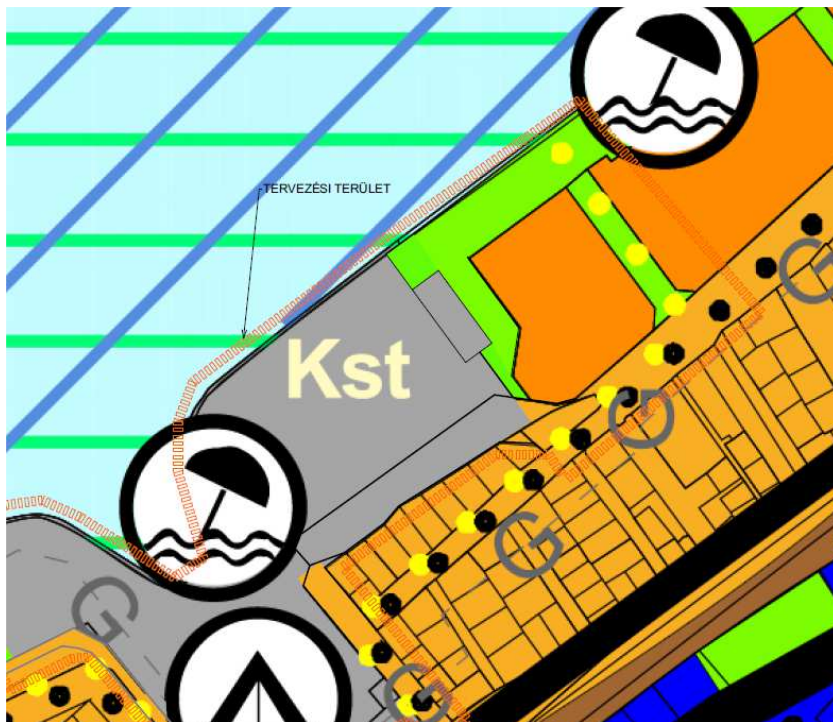
E határozat a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Tóth István
polgármester

Jankovics Zoltánné
jegyző

1.melléklet:

Településszerkezeti terv TSZT/M36 fedvényterve (2. módosítás)



Településszerkezeti terv TSZT/M37 fedvényterve (5.módosítás)



2. számú melléklet**Fejér Megye Területrendezési Tervével való megfelelés igazolása a területre vonatkozóan**

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 erdőgazdasági, mezőgazdasági, sajátos területfelhasználású és vízgazdálkodási térséggel érintett.

A tervezési területek települési térségen belül találhatóak.

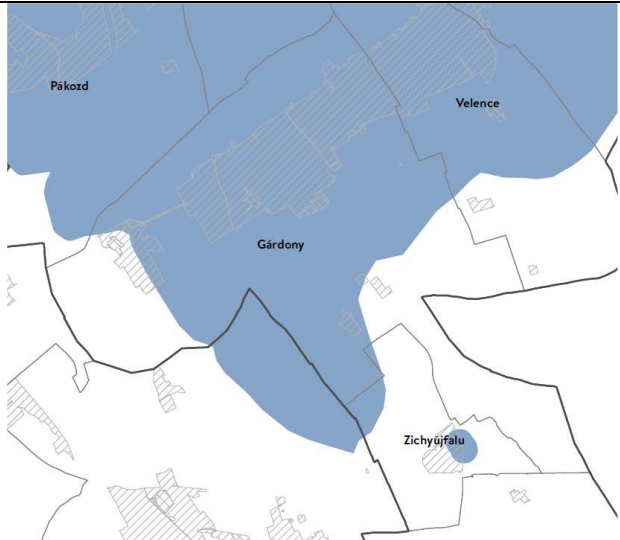
A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák FmTrT szerinti területe nem változik.

A módosítás műszaki infrastruktúra hálózatot nem érinti.

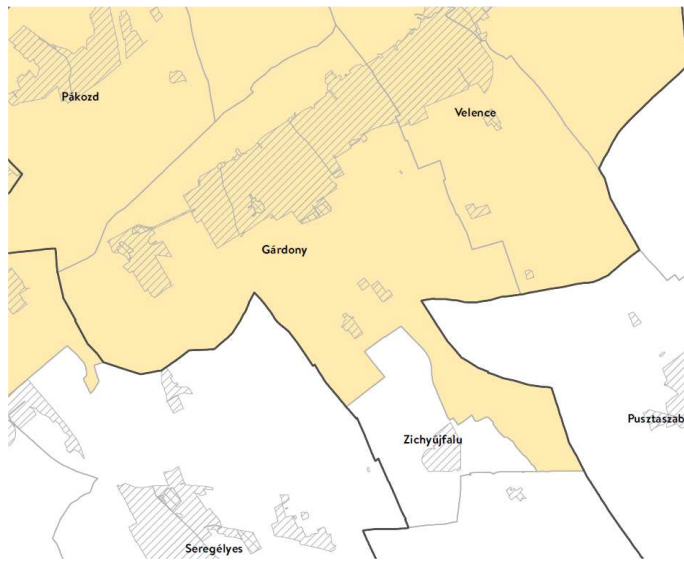
Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik a módosítás során.

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 termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett
Erdők övezete	nem érintett
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érintett
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érintett
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem érintett
Tájképvédelmi terület övezete	<p>Tájképvédelmi terület övezete</p> <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 megőrzendő elemeit, elemegytteseit, valamint a tájképi</p>

	<p>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 településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni</p> <p>a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,</p> <p>b) a településkép 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 erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.</p> <p>A tervezett változtatások közül a 2. 3. 4. és 6. számú érinti az övezet területét, de a módosítások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.</p>
<p>Vízminőség-védelmi terület övezete</p>	<p>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.</p> <p>(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre</p>

	<p>vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.</p> <p>(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>A tervezett változtatások érintik az övezet területét, a módosítások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.</p>
Nagyvízi meder övezete	nem érintett
VTT-tározók övezete	nem érintett

Megyei övezetek:	Érintettség és megfelelés igazolása
Ásványi nyersanyagvagyron 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 belső 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 előírásoknak támogatnia kell a natúrpark alapító (felterjesztési) dokumentumában szereplő célkitűzéseket, továbbá biztosítania 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</p>

	<p>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.</p> <p>Az övezet Gárdony közigazgatási területét érinti. A tervezett változtatások az övezeti előírásokkal nem ellentétesek.</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 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 gyümölcsstermesztést 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.</p> <p>(2) Az övezetbe tartozó mezőgazdasági területeken, övezetekben - birtokközpont telkét kivéve - a telkek beépíthetősége maximum 5% lehet.</p> <p>(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 területéhez, valamint az országos ökológiai hálózat magterületéhez és ökológiai folyosó területéhez, továbbá, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:</p> <p>a) az érintett terület a település belterületével, vagy</p>

	<p>beépítésre szánt területével határos,</p> <p>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,</p> <p>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,</p> <p>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.</p> <p>(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.</p>
Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet	nem érintett
Majorsági térség övezete	nem érintett
Karsztvízszint emelkedésével érintett területek övezete	nem érintett

Naperómű létesítése céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete

FmTrT 15.§ (1) A településrendezési eszközöket úgy kell kidolgozni, elkészíteni, hogy a naperómű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezet területét érintően - a háztartási méretű kiseróművek kivételével - naperómű ne legyen létesíthető.

(2) A településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni a naperómű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető területeket.

A módosítások nem érintik az övezet területét.

**Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2022. (.....) önkormányzati rendelete
Gárdony Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2009. (I. 28.) önkormányzati rendelethez
módosításáról**

Gárdony Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Fejér Megyei Kormányhivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízügyi Hatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Középdunántúli Vízügyi Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály, Technológiai és Ipari Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Technológiai és Ipari Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Technológiai és Ipari Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri 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 Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Fejér Megyei Önkormányzat véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § A Gárdony Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2009 (I.28.) önkormányzati rendelet 1. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A Rendelet a mellékletét képező külterületi és belterületi szabályozási tervvel, valamint a jelen rendelet 1. sz. mellékletét képező 2.3/4/M jelű, és jelen rendelet 2. sz. mellékletét képező 4.4/4/M jelű fedvénytervekkel együtt érvényes. A Rendelet mellékletét képező 2.3/3; 5.1/1; 5.1/2; 5.1/3; 7.2/1; 7.2/3; tervlapok helyébe a 2.3/3/M; 5.1/1/M; 5.1/2/M; 5.1/3/M; 7.2/1/M; 7.2./3/M jelű módosított tervlapok kerülnek. A Rendelet mellékletét képező 4.4/1, 7.2/1/M és a 7.2/3/M tervlapok helyébe a 4.4/1/M, 7.2/1/M2 és a 7.2/3/M2 jelű módosított tervlapok kerülnek. A Rendelet mellékletét képező 2.3/4/M, a 4.4/2, az 5.1/3/M, az 5.3/1/M, a 7.2/1/M2 és a 7.3.1 tervlapok helyébe a 2.3/4/M2, a 4.4/2/M, az 5.1/3/M2, az 5.3/1/M2, a 7.2/1/M3 és a 7.3/1/M jelű módosított tervlapok kerülnek. A Rendelet mellékletét képező 4.2/4/M, 5.1/1/M2, 5.1/3/M3, 6.3/4, 7.1/1, 7.1/3/M2, 7.3/2, 8.1/4, 8.3/2 és a 11.1a/1 tervlapok helyébe a 4.2/4/M2, 5.1/1/M3, 5.1/3/M4, 6.3/4/M, 7.1/1/M, 7.1/3/M3, 7.3/2/M, 8.1/4/M, 8.3/2/M és a 11.1a/1/M jelű módosított tervlapok kerülnek. A Rendelet mellékletét képező 4.4/2/M és a 7.2.1/M3 tervlapok helyébe a 4.4/2/M2 és a 7.2/1/M4 jelű módosított tervlapok kerülnek. A Rendelet mellékletét képező 4.4/2/M2, 5.1/1/M 5.1/3/M2, 5.3/1/M2, 5.3/2, 5.3/4 és a 7.4/2/M tervlapok helyébe a 4.4/2/M3, 5.1/1/M2, 5.1/3/M3, 5.3/1/M3, 5.3/2/M, 5.3/4/M és a 7.4/2/M2 jelű módosított tervlapok kerülnek. 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. 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. A Rendelet mellékletét képező, 4.3/4/M2, 5.4/1, 6.4/2/M3, 7.1/3/M2, 7.3/1/M tervlapok helyébe a 4.3/4/M3, 5.4/1/M, 6.4/2/M4, 7.1/3/M3, 7.3/1/M2 jelű módosított tervlapok kerülnek. A Rendelet mellékletét képező 4.4/3/M3 és a 7.2/1/M4 tervlapok helyébe a 4.4/3/M4 és a 7.2/1/M5 jelű módosított tervlapok kerülnek.

A Rendelet mellékletét képező 4.2/4/M3, 4.4/2/M5, 4.4/3/M4, 5.1/5/M4, 7.3/1/M2 és a 7.1/2/M tervlapok helyébe a 4.2/4/M4, 4.4/2/M6, 4.4/3/M5, 5.1/5/M5, 7.3/1/M3 és a 7.1/2/M2 jelű módosított tervlapok kerülnek.

A szabályozási terv jelmagyarázata helyébe a Jelmagyarázat/M3 jelű tervlap kerül.

2.§ A Gárdony Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2009 (I.28.) önkormányzati rendelet kiegészül a 9/A. § - al:

9/A § Vt* jelű településközpont vegyes építési övezet

- (1) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló helyi települési szintű, igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. Elhelyezhető több önálló gépkocsitárolót tartalmazó épület is, a 3,5 t önsúlynál nem nehezebb gépjárművek részére
- (2) A területen legfeljebb két önálló főépület helyezhető el.

3.§ A Gárdony Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2009 (I.28.) önkormányzati rendelet 36. § (29) bekezdésében foglalt táblázat helyébe az alábbi táblázat lép:

„A telekméretek (telekterületek és telekszélességek, telekmélységek)

Kód	Legkisebb telek-terület (m ²)	Legkisebb telek-mélység (m)	Legkisebb telekszélesség (m)				
			vegyes (telepszerű)	szabadon álló	oldalhat. álló	Ikres	zárt sorú félig zárt.
			1.	2.	3.	4.	5.
1.	180	20					6
1*.	180						
2.	300	25				14	10
2*.	300						
3.	400	25		16	14	14	
4.	550	30		16	14		
5.	700	35		18	16		
5*.	750	-					
6.	800	40		18	16		
7.	1100	-		20			
8.	2000	50	25	20	16		
8*.	3000	-					
8*.	3000	-					
9.	4000	50	40	40			
10.	6000	50	50	50			
11.	10.000	50	50	50			
12.	50.000	50	50	50			

4.§ Gárdony Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2009 (I.28.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

5 § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Tóth István
polgármester

Jankovics Zoltánné
jegyző

1. melléklet:

(A módosító rendelet jóváhagyáskor Gárdony szabályozási terve egységes szerkezetben módosul. A terv véleményezése során csak a tervezési területtel érintett tervlapokat szerepeltetjük a dokumentációban.)

A belterületi szabályozási terv – 4.2/4/M4, 4.4/2/M6, 4.4/3/M5, 5.1/5/M5, 7.3/1/M3 és a 7.1/2/M2 tervlapjai

A szabályozási terv jelmagyarázata

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

I. Előzmények

Gárdony Város Képviselő-testülete 349/2022.(VII.27.), 350/2022.(VII.27.), 351/2022.(VII.27.), 352/2022.(VII.27.) 353/2022.(VII.27.) 354/2022.(VII.27.) számú határozataival döntött a településrendezési eszközök módosításáról hat tervezési területet érintően.

Az érintett területek az alábbiak:

1. Gárdony, Szabadság út 2444/49 hrsz-ú ingatlan területe;
2. Gárdony, Pisztráng utca, a mellette lévő 6036/59 hrsz-ú strandterület, az 5906/2, 5906/4 hrsz-ú területek, valamint az 5896 hrsz-ú Harcsa utca területe;
3. Gárdony, Holdfény sétány melletti 6036/56 és 6036/55 hrsz-ú ingatlanok területe;
4. Agárd, Balatoni út 3473, 3474, 3477 hrsz-ú ingatlanokterülete;
5. Agárd, Gallér u. 6406/9 és 6406/10 hrsz-ú ingatlanok területe;
6. Agárd, Chernel utca 5373/1 és 5373/2 hrsz-ú ingatlanok területe.

A terv módosításának egyeztetése

A tervezett módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm.R.) szerinti egyszerűsített eljárás szerint történik.

Gárdony hatályos településrendezési eszközei 2012. aug. 6-án már hatályban voltak, ezért a módosításuk az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 121. § (1) bekezdés értelmében az OTÉK 2012. aug. 6-án hatályos állapotának II. fejezete és 1. számú mellékletének figyelembevételével történik.

Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése

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.

Az önkormányzat döntött a tervezett módosítás - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm.R.) szerinti - egyszerűsített eljárás megindításáról.

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

1. Tervezési terület: Gárdony, Szabadság út 2444/49 hrsz-ú ingatlan területe

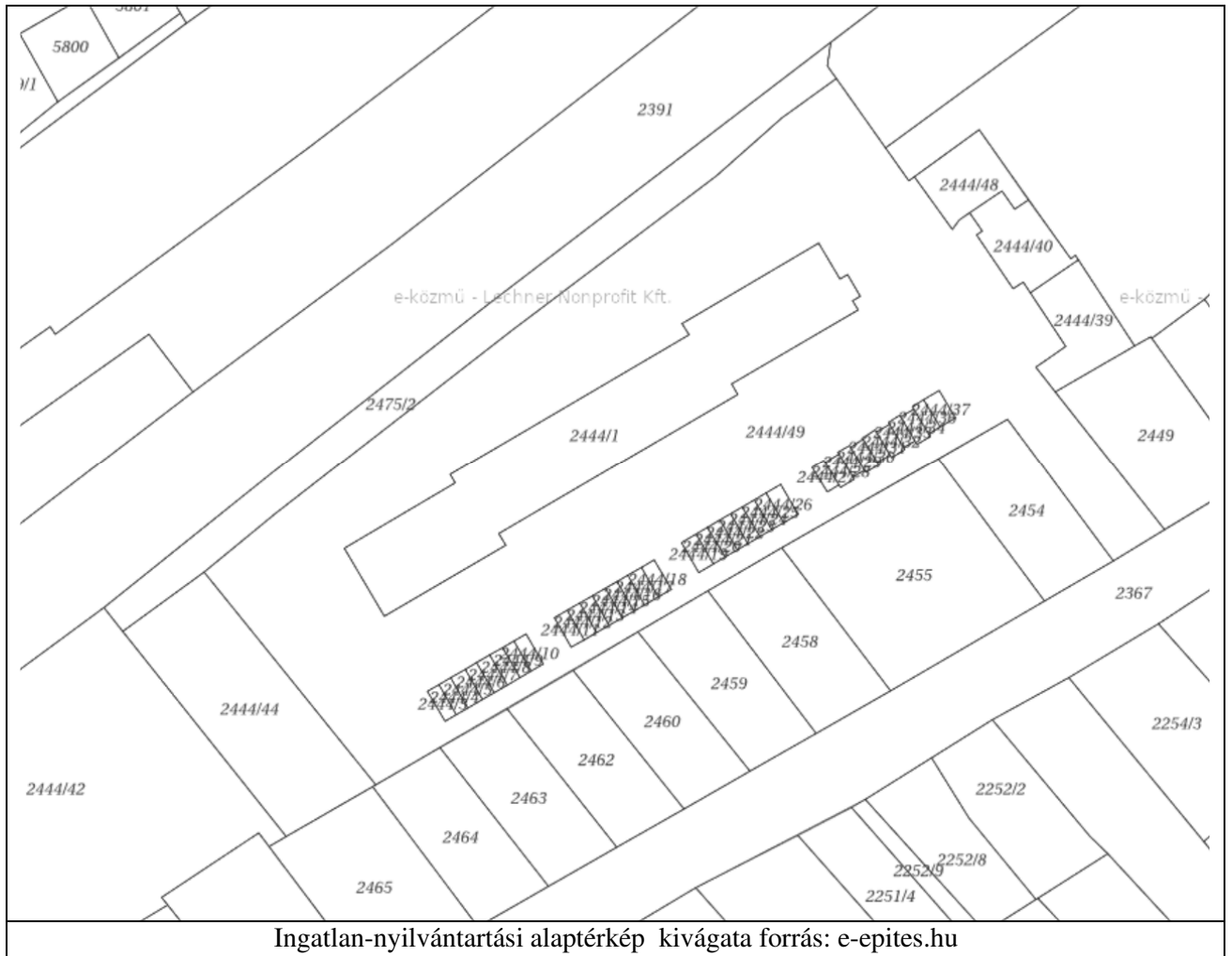
A tervezési terület településen belüli elhelyezkedése:

A tervezési terület Gárdony városközpont nyugati részén a Szabadság utcában helyezkedik el, mely a 7. számú főút belterületén áthaladó szakasza. A tervezési terület környezetében kereskedelmi, szolgáltató, igazgatási, többlakásos és családi házas lakóépületek is vannak.

A 2444/49 hrsz-ú közterület veszi körül a 2444/1 hrsz-ú többlakásos lakóépületet, valamint a négy, több garázst tartalmazó épületet.

A Szabadság utcai MOL benzinkút ingatlanát a tervezési területtől a 2444/44 hrsz-ú közterület választja el, Bóné Kálmán utcai családi házas ingatlanok dél -keletről határolják az ingatlant.



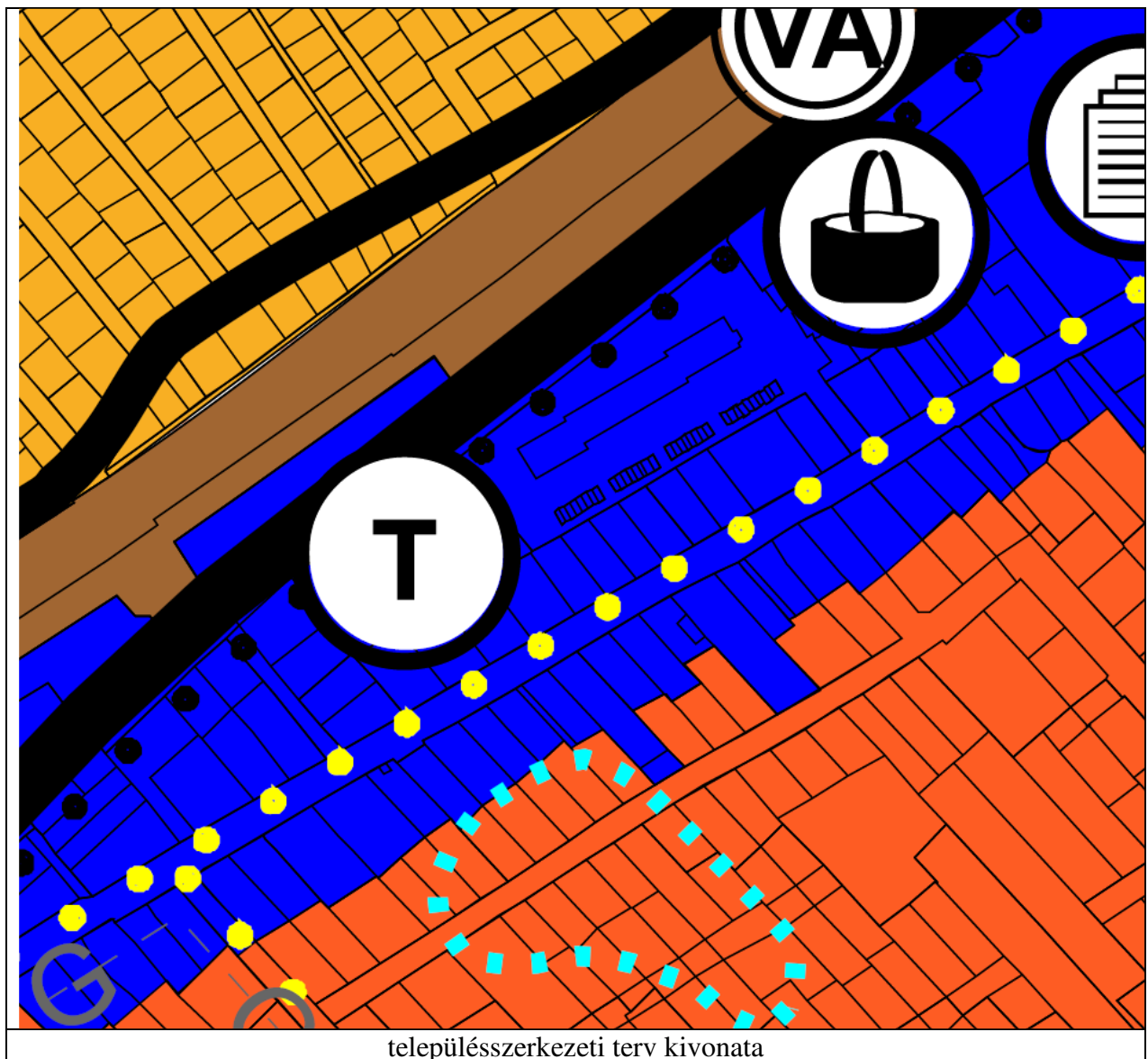


Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

A hatályos településszerkezeti terv ismertetése

A tervezési terület a hatályos településszerkezeti terv szerint településközponti vegyes területfelhasználásba sorolt.

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

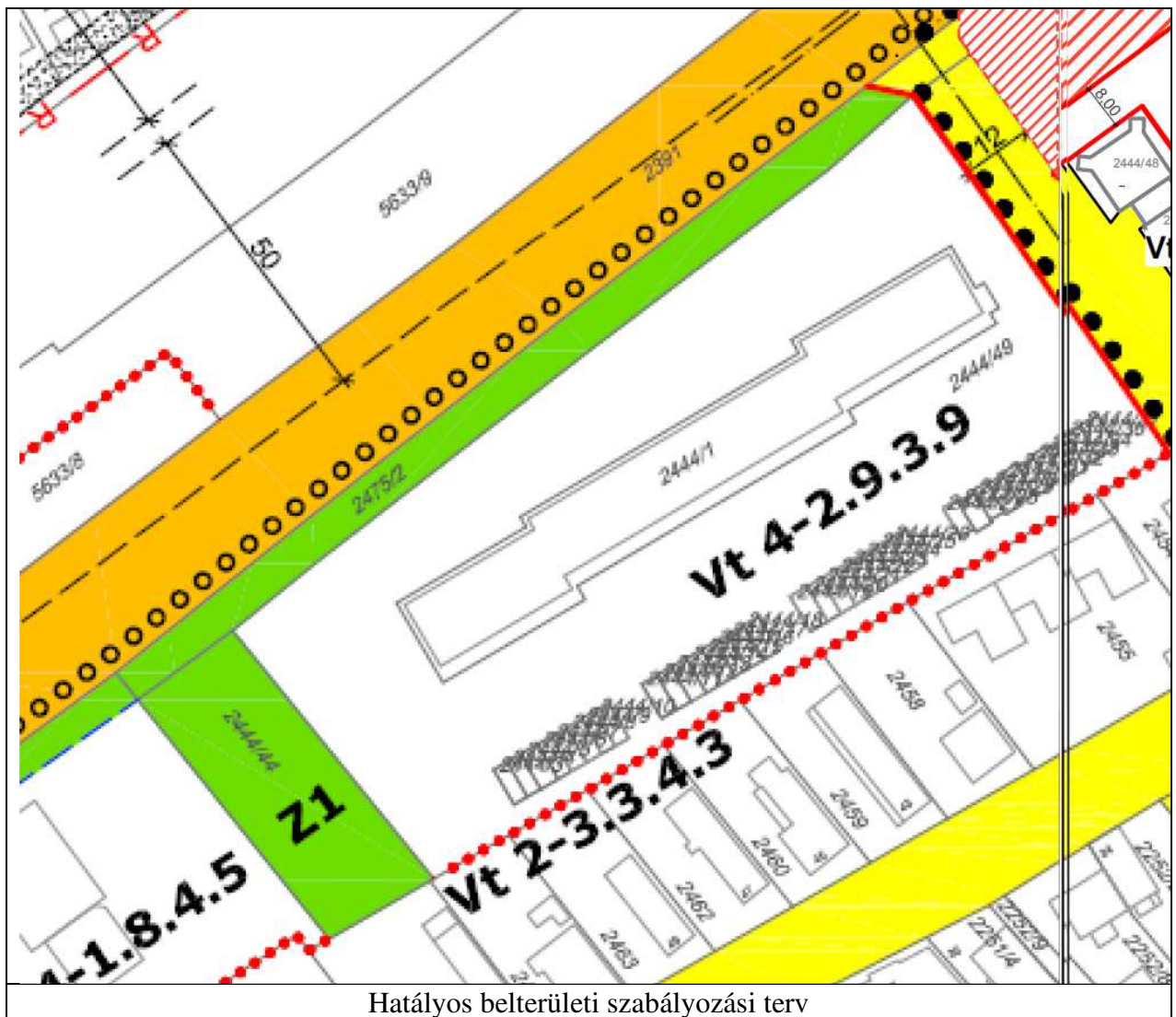


Szabályozási terv ismertetése

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület településközponti vegyes területfelhasználásba és zöldterületbe sorolt.

A 2444/49 hrsz-ú közterület és a 2444/1 hrsz-ú többlakásos lakóépület, valamint a területen található garázsok telkei Vt 4 – 2.9.3.9 jelű építési övezetbe tartoznak.

Az építési övezetben az egyéb karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el, A kialakítható legkisebb telekterület 4000 m², a megengedett legnagyobb beépítettség 20 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 10,5 m.



Hatályos belterületi szabályozási terv

JELMAGYARÁZAT GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK BEL- ÉS KÜLTERÜLETÉHEZ

	szabályozási vonal		szabályozási vonal
	I. rendű közlekedési célú közterület		megszűntető jel
	I. rendű nem közlekedési célú közterület		országos jelentőségű meglévő és tervezett természetvédelmi terület határa
	II. rendű közlekedési célú közterület		helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	II. rendű nem közlekedési célú közterület		védőterület, védőterület határa
	magánút		Natura 2000
	vízfelgyűjtő és közművezetékek nem közterületre eső védőterülete, valamint telken belüli védőzónák, védőmátrász területről való kizárás (hagyományos természetvédelmi mód a területen nem engedélyezhető)		élektromos hálózat
	építési hely		természeti terület
	műemléki épület és telke		műemléki környezet határa
	helyileg védett épület és telke		régészeti terület határa
	közhasználatra átadott magánterület (szolgalmi joggal)		régészeti értékek terület határa
	szabályozási vonal		gyeplőpárt
	irányadó (javasolt) telekhatár		kerékpárút
	építési vonal		vegyes használatú gépjárműút
	irányadó építési vonal		szabályozási szélesség, ütemgyűrű
	közigazgatási terület határa		előkert mérete
	belterület határa		meglévő, megtartandó fa, fasor, fás csoport, mezsgyefásítás
	beépítésre szánt terület határa		kötelező fásítás
	építési övezet határa (ha nem esik belterület-, beépítésre szánt terület határára és szabályozási vonalra)		közúti csomópont
	üdüiterületi rehabilitáció		állajáró
	beépítésmentes, 30m széles parti sáv		I. rendű funkcionális kövültség (ha a terület különleges övezetbe esik)
	beépítésmentes telekterés		jelentős közhasználatú parkoló
	belterületi közelezettség		elektronikus távvezeték 120 kV
	építési tilalom		nagyvonalú gázvezeték közepnyomású gázvezeték
	kerhasználat beépítés nélkül		termékvezeték

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

Vt 4-2.4.8.5	a belső jele, hogy az építési övezet milyen terület-felhasználási egységbe esik		
Vt 4-2.4.8.5	az első szám jelöl, hogy a beépítés melyik építési karakterbe esik		
Vt 4-2.4.8.5	1. kisvárosi karakter 2. kertvárosi karakter	3. falusi karakter 4. egyéb karakter	
Vt 4-2.4.8.5	a második szám a területen kötelező beépítési módját jelöl		
Vt 4-2.4.8.5	1. szabadonálló (vegyes-telepítés) 2. szabványos 3. oldalhatáron álló	4. keres 5. zártos	
Vt 4-2.4.8.5	a harmadik szám a megengedett legkisebb telekméretet jelöl		
Vt 4-2.4.8.5	a negyedik szám a megengedett legnagyobb beépítési méretet jelöl		
Vt 4-2.4.8.5	a ötödik szám a megengedett legnagyobb építménymagasságot jelöl		
H =	helyhez kötött építménymagasság pontosítása		
Beépítésre szánt területen az övezetek jele és megnevezése			
Lk	kisvárosi lakóövezet	Glp	zavaró hatása miatt gazdasági övezet
La	kertvárosi lakóövezet	Üö	üdültetéses üdültetés
Vt	településközpont vegyes övezet	Üh	helyileg védett üdültetés
Vk	központi vegyes övezet	Kj	közülekedési közlekedési övezet
Gkcz	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet		
Ge	egyéb ipari gazdasági övezet		
Beépítésre nem szánt területen az övezetek jele és megnevezése			
Köa	általános közlekedési övezet	Má	általános mezőgazdasági övezet
Köv	vasútövezet	Mk	kereskedelmi gazdasági övezet
Z	zöldövezet	Mko	korlátozott funkcióú mezőgazdasági övezet
Luz/ÜhZ	lakóteljesítménytel záróövezet	Mko	korlátozott funkcióú mezőgazdasági övezet
Eie	egészségügyi-, szociális turisztikai rend. övezet	V	virágzóterületi övezet
Eg	gazdasági rendeltetésű övezet	Kb	közülekedési közlekedési övezet
Ev	védendő övezet	Kk	közülekedési közlekedési övezet

Hatályos belterületi szabályozási terv jelmagyarázata

Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

A tervezési terület Gárdony települési arculati kézikönyve és a 2/2018. (II.1.) rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelete (TKR) szerint „Gárdony központ” eltérő karakterű településrészhez tartozik.

A tervezési terület nem érintett műemlékvédelemmel, helyi védelemmel és régészeti területtel sem. A hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészének kiegészítése nem szükséges.

Közlekedési vizsgálat

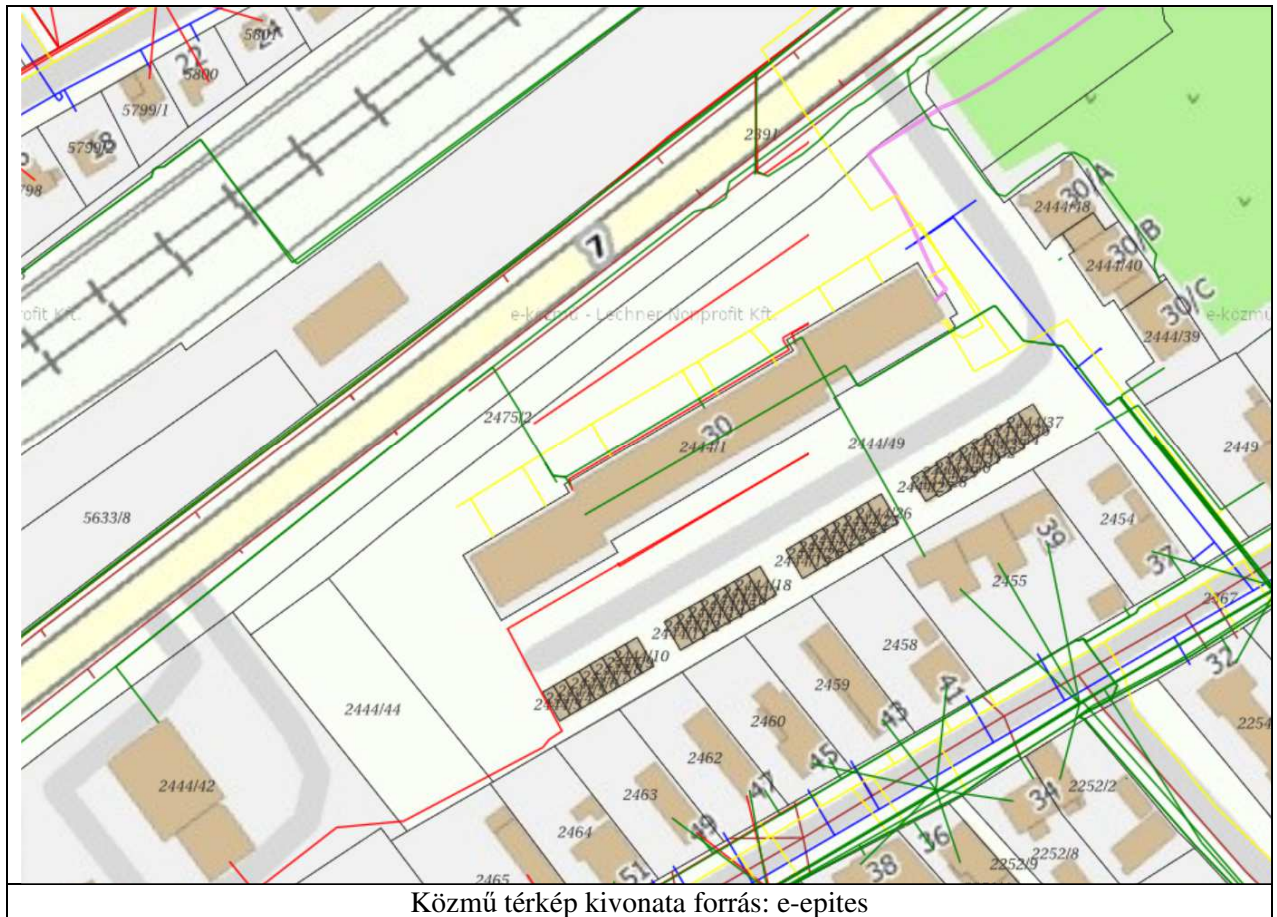
A tervezési terület elhelyezkedése közlekedési szempontból nagyon kedvező.

A területtől északra található a 30a Budapest (Kelenföld) - Székesfehérvár vasútvonal a Gárdony vasútállomás mintegy 50 méterre van.

A 7. számú főút Gárdony belterületén áthaladó szakasza a Szabadság út, a2444/49 hrsz-ú ingatlan egy kiépített útcsatlakozással csatlakozik a főúthoz.

Az önkormányzat jelenleg is hatályos parkoló rendeletben szabályozta az OTÉK 42. §-tól eltérően a parkolók számának megállapítására vonatkozó szabályokat és a parkolók megváltásának illetve a várakozóhelyek közterületen történő elhelyezésének szabályait.

Közművesítési vizsgálat



Közmű térkép kivonata forrás: e-epites

A tervezési terület teljes közművesítettséggel rendelkezik.

Alátámasztó javaslat

A tervezett módosítási javaslat összefoglalója

Az önkormányzat a 2444/49 hrsz-ú ingatlan nyugati oldalán a 2444/44 hrsz-ú zöldterület melletti telekrészen egy önálló építési övezetet szeretne kialakítani, melyen több rendeltetési egységet magába foglaló helyi települési szintű, igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek alakíthatók ki, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. Elhelyezhető lesz több önálló gépkocsitárolót tartalmazó épület is, a 3,5 t önsúlynál nem nehezebb gépjárművek részére.

Annak érdekében, hogy a telekalakítás és a tervezett rendeltetési egységeket tartalmazó épület a területen megépíthető legyen, az alábbi változtatásokra van szükség:

1. Településszerkezeti terv módosítása nem szükséges
2. Szabályozási terv:
 - a 2444/1 hrsz-ú ingatlan nyugati oldalát egy új Vt* jelű építési övezetbe kell sorolni
 - az új Vt* 4 – 2.1*.7.3 jelű építési övezet kijelölés történik.

Az építési övezetben az egyéb karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el, a kialakítható legkisebb telekterület 180 m², a megengedett legnagyobb beépítettség 60 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m. A szabályozási terv jelmagyarázata kiegészül az 1* kóddal a kialakítható legkisebb telekterületnél.

A településrendezési javaslat

A településrendezési összefüggések

A településrendezési eszközök a település fejlődésének jogi keretei, feladatuk, hogy összhangba hozzák a hosszú- és középtávú táj- és településfejlesztési célkitűzéseket, feladatokat és eszközöket, s ezáltal megvalósítható, egymással szinergiában lévő konkrét fejlesztéseket indítson el. A településrendezési eszközök módosítása által lehetővé tett fejlesztés esetében különös figyelemmel kell lenni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (1) bekezdésében foglaltakat.

7. § (1) A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében

- a) a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása,
- b) a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési érdek és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,
- c) a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

Jelen esetben a tervezett fejlesztés a lakosság életminőségét javítja azzal, hogy a területen lehetővé teszi több rendeltetési egységet magába foglaló helyi települési szintű, igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek és több önálló gépkocsitárolót tartalmazó épület elhelyezését.

Biológiai aktivitás érték számítás

A módosítások során az új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, ezért a biológiai aktivitásérték (BAÉ) számítása nem szükséges.

Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

Gárdony 2/2018. (II.1.) rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelete (TKR) az „Gárdony központ” eltérő karakterű településrészre vonatkozóan megfelelő településképvédelmi előírásokat tartalmaz, azon az önkormányzat változtatni nem kíván.

A tervezési terület műemléki védelemmel és helyi védelemmel nem érintett. A hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészének kiegészítése nem szükséges.

2. *Tervezési terület: Gárdony, Pisztráng utca, a mellette lévő 6036/59 hrsz-ú strandterület, az 5906/2, 5906/4 hrsz-ú területek, valamint az 5896 hrsz-ú Harcsa utca területe*

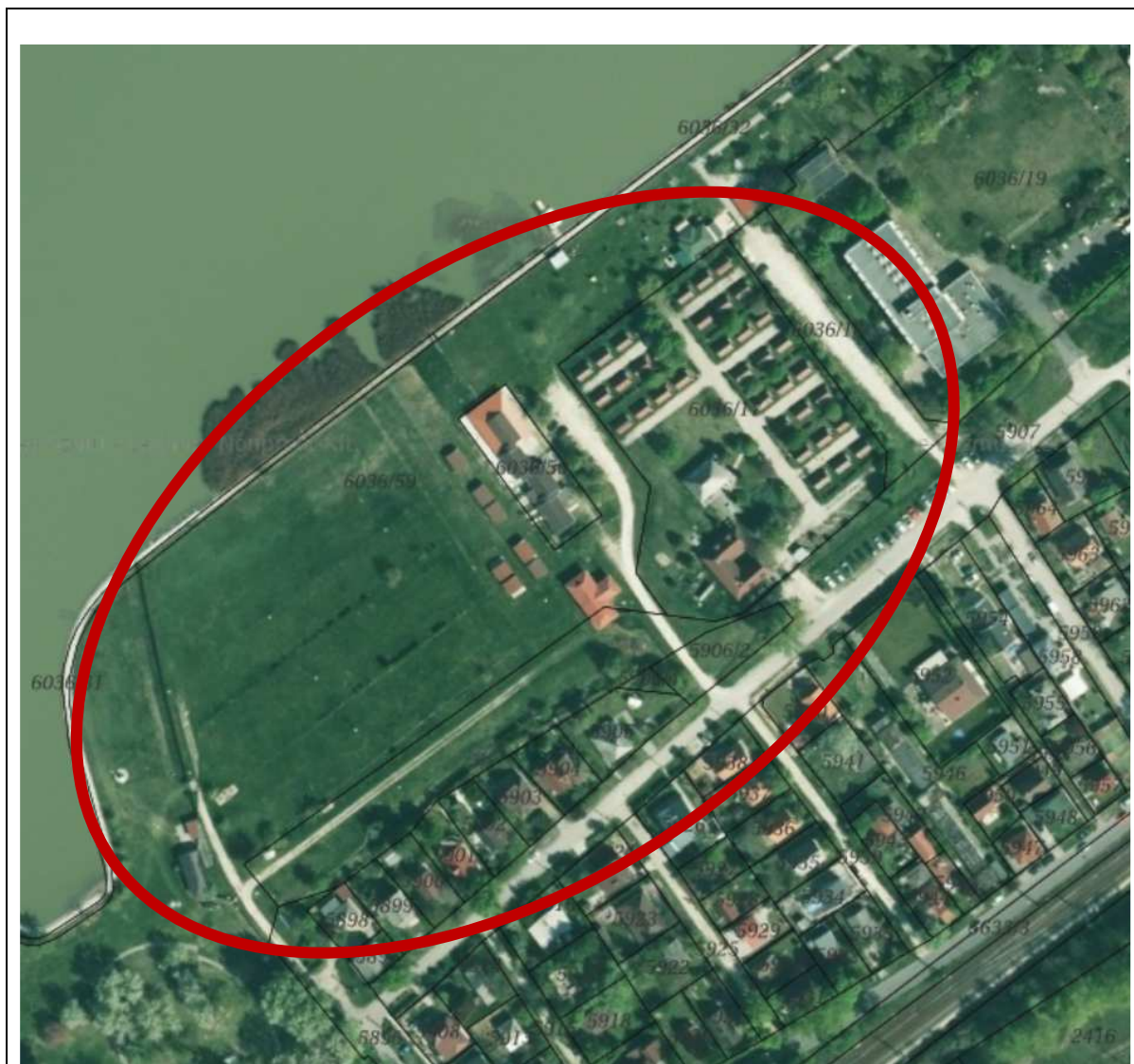
A tervezési terület településen belüli elhelyezkedése:

A tervezési terület Gárdony város északi részén a Velencei-tó partján helyezkedik el.

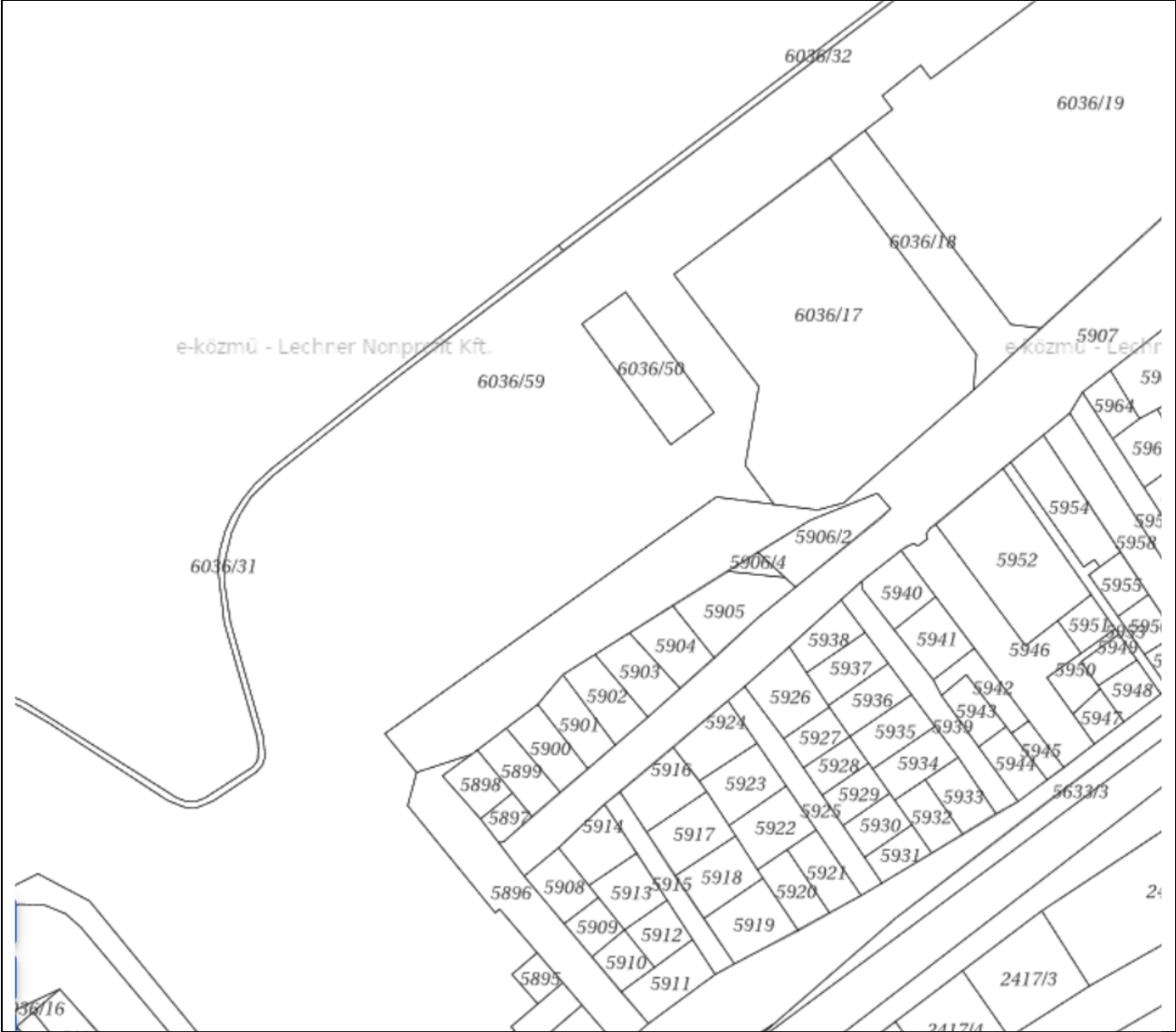
Az ún. Sport Beach és Camping területe a gárdonyi településközpont közel található, a Pisztráng és Keszeg utcákról közelíthető meg.

A 6036/59 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú területen (strand) önálló ingatlanon büfésor és a 6036/59/A hrsz-ú szociális épület található. A Pisztráng utca 1-15. házszámú ingatlanok mögötti sávja jelenleg is a strand területéhez tartozik, a terület most is a strand részeként használt.

A terület jogi határát a tényleges használat szerint szükséges módosítani.



Tervezési terület légifotón



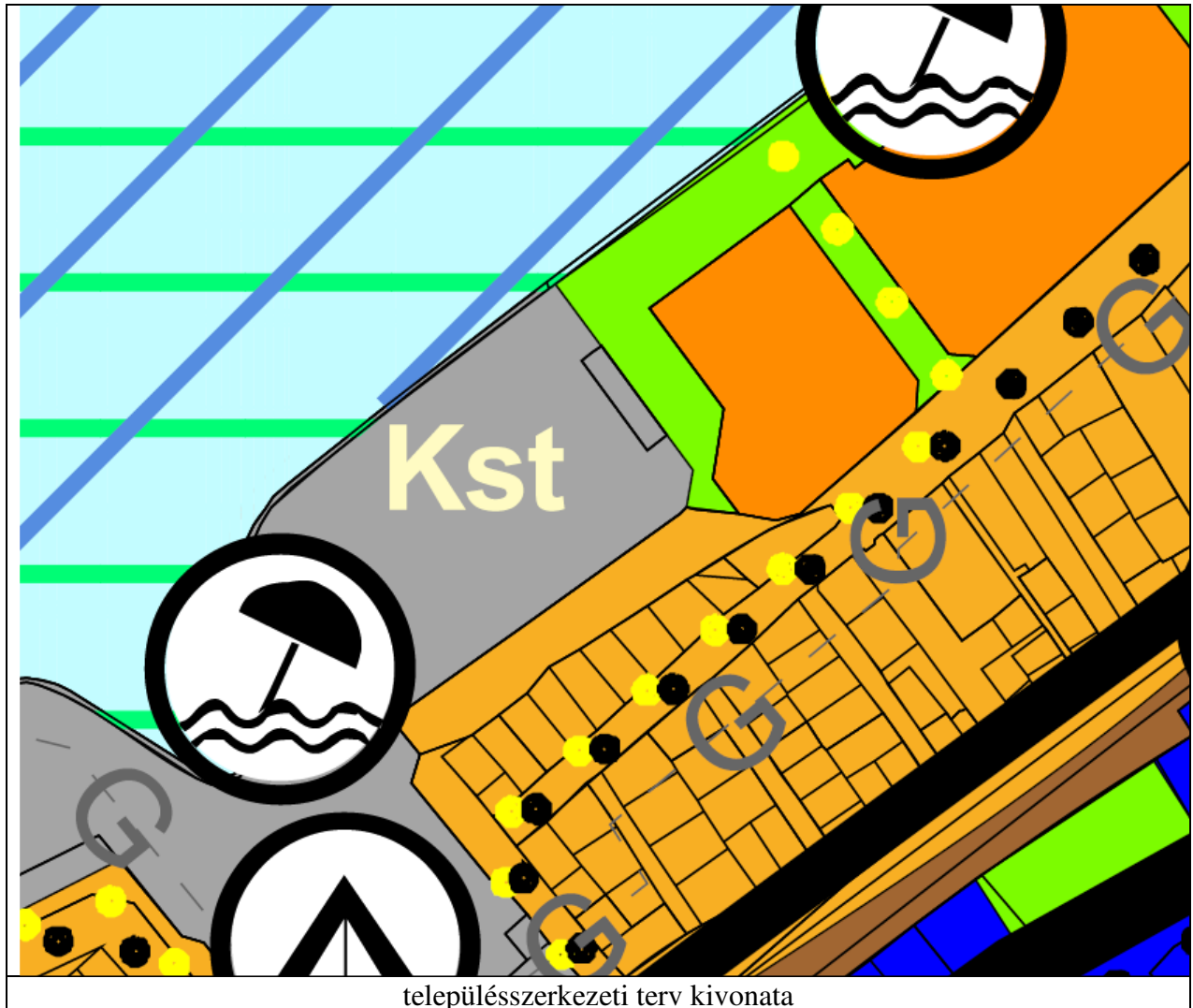
Ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata forrás: e-epites

Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

A hatályos településszerkezeti terv ismertetése

A tervezési terület különleges beépítésre szánt strand, üdülő és zöldterület területfelhasználásba sorolt.

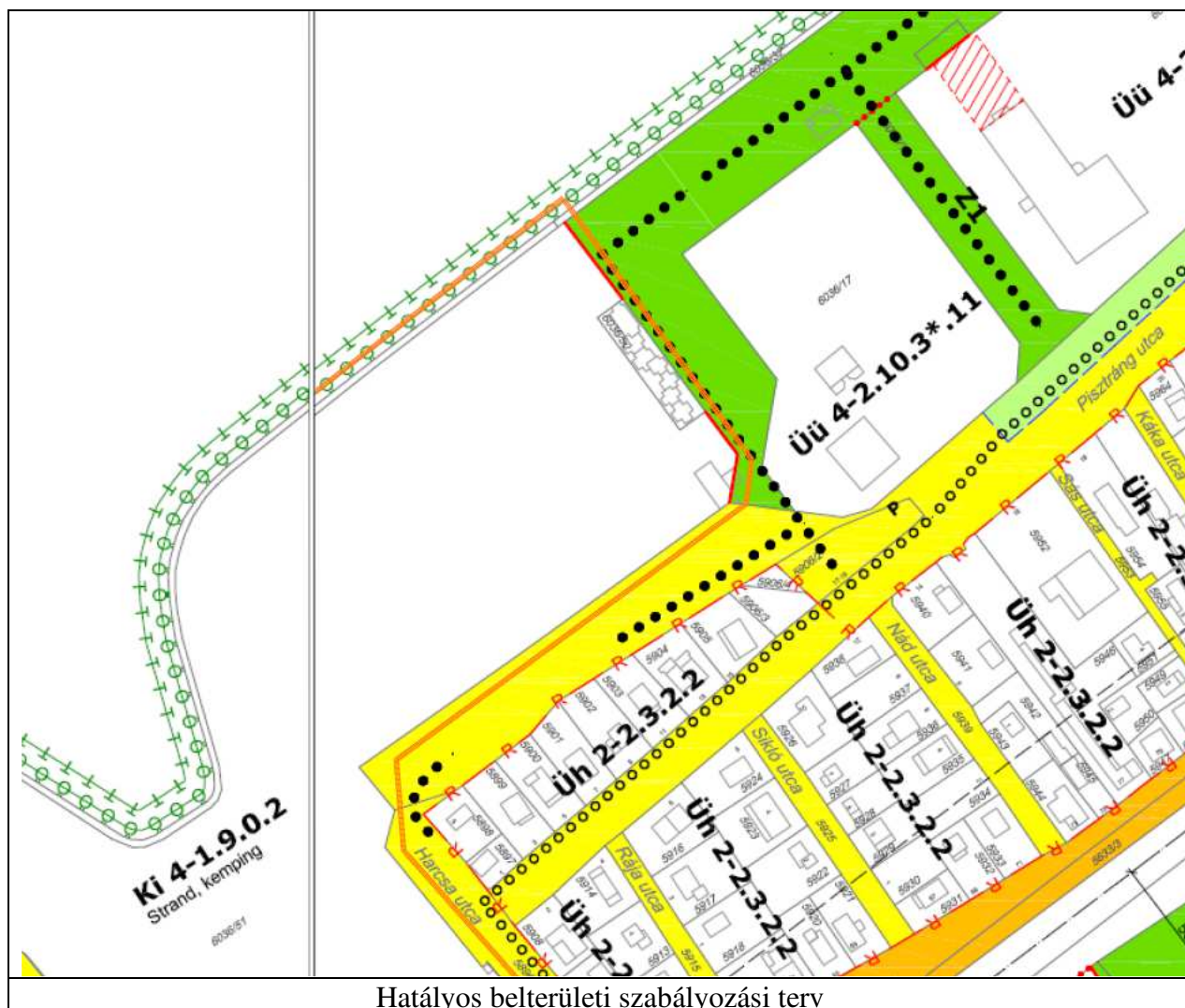
Területfelhasználási változás is történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.



Szabályozási terv ismertetése

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület különleges beépítésre szánt Ki 4 Strand kemping 1.9.0.2 építési övezetbe sorolja. A Pisztráng utca és a Harcsa utca II. rendű közlekedési terület.

A büfék ingatlana a strand, kemping építési övezetbe tartozik, azonban az ingatlan kiterjedése nem a jelenlegi jogi állapot szerinti. A 6036/59/A hrsz-ú épületen keresztül húzódik egy szabályozási vonal.



Hatályos belterületi szabályozási terv

JELMAGYARZAT GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK BEL- ÉS KÜLTÉRÜLETÉHEZ

	I. rendű közlekedési célú közterület		országos jelentőségű meglévő és tervezett természetvédelmi terület határa
	I. rendű nem közlekedési célú közterület		helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	II. rendű közlekedési célú közterület		védőterület, védőterület határa
	II. rendű nem közlekedési célú közterület		Natura 2000
	magánút		élektromos hálózat
	vízkielvezési és közművezeték nem közterületre eső védőterülete, valamint telken belüli védőzónák, védőmáskolás		természeti terület
	tervezési korlátozás (hagyományos tervezési mód a területen nem engedélyezhető)		műemléki környezet határa
	építési hely		régészeti terület határa
	műemléki épület és telke		régészeti értékelési terület határa
	helyi védett épület és telke		gyeplőgöd
	közhasználatra átadott magánterület (szolgalmi joggal)		kerékpárút
	szabályozási vonal		vegyes használatú gépjárműút
	irányadó (javasolt) telekhatár		szabályozási szélesség, ütemgyeljel
	építési vonal		előkert mérete
	irányadó építési vonal		meglévő, megtartandó fa, fasor, facsoport, mezsgyefásítás
	közigazgatási terület határa		kötelező fásítás
	belterület határa		közúti csomópont
	beépítésre szánt terület határa		áuljáró
	építési övezet határa (ha nem esik belterület-, beépítésre szánt terület határára és szabályozási vonalra)		I. rendű funkcionális kövültség (ha a terület különleges övezetbe esik)
	üdülőterületi rehabilitáció		jelentős közhasználatú parkoló
	beépítésmentes, 30m széles parti sáv		elektronos távvezeték 120 kV
	beépítésmentes telekterez		nagyváltású gázvezeték
	belterületi közelezettség		középváltású gázvezeték
	építési tilalom		termékvezeték
	kerthasználat beépítés nélkül		

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

a belső jele, hogy az építési övezet milyen terület-felhasználási egységbe esik

az első szám jel, hogy a beépítés mely építészeti karakterbe esik

Vt 4-2.4.8.5	1. kisvárosi karakter	3. falusi karakter
	2. kertvárosi karakter	4. egyéb karakter

Vt 4-2.4.8.5 a második szám a területek közzelbe beépítési módját jelöl

1. szabadonálló (vegyes-telepességi)	4. kertes
2. szabadonálló	5. zártos
3. ökológiai álló	

Vt 4-2.4.8.5 a harmadik szám a megengedett legkisebb telekméretet jelöl

1. >= 180 m ²	7. >= 1100 m ²
2. >= 300 m ²	8. >= 2000 m ²
3. >= 400 m ²	9. >= 3000 m ²
4. >= 550 m ²	10. >= 4000 m ²
5. >= 700 m ²	11. >= 6000 m ²
6. >= 800 m ²	12. >= 50000 m ²

Vt 4-2.4.8.5 a negyedik szám a megengedett legnagyobb beépítési arányt jelöl

0.1 <= 2%	4. <= 30%
0.2 <= 5%	5. <= 40%
1. <= 10%	6. <= 50%
2. <= 15%	7. <= 60%
3. <= 20%	8. <= 75%
3.* <= 20% + 5%	9. <= 80%

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

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

H = helyhez kötött építménymagasság pontosan

Beépítésre szánt területen az övezetek jele és megnevezése

Lk	kisvárosi lakóövezet	Glp	zavaró határisíri terület
La	kertvárosi lakóövezet	Gd	gazdasági övezet
Vt	településközpont vegyes övezet	Üö	üdülőterületi övezet
Vk	központi vegyes övezet	Üh	helyi vízhozam területi övezet
Gkcz	környezeti, szolgáltató gazdasági övezet	Kj	közüteményi övezet
Ge	egyéb ipari gazdasági övezet		

Beépítésre nem szánt területen az övezetek jele és megnevezése

Köa	általános közterület	Má	általános mezőgazdasági övezet
Köv	vasútövezet	Mk	kertes mezőgazdasági övezet
Z	zöldövezet	Mko	korlátozott funkcióú mezőgazdasági övezet
Laz/ÜhZ	lakóterületi zöldövezet	Mko (E)	korlátozott funkcióú mezőgazdasági övezet területen engedélyezett
Ee	egészségügyi-, szociális turisztikai rend. övezet	V	vízgazdálkodási övezet
Eg	gazdasági rendeltetésű terület	Kb	közüteményi övezet
Ev	védendő övezet	Kk	közüteményi beépítésre nem szánt terület

Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

A tervezési terület Gárdony települési arculati kézikönyve és a 2/2018. (II.1.) rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelete (TKR) szerint „Tópart terület” eltérő karakterű településrészhez tartozik.

A tervezési terület nem érintett műemlékvédelemmel, helyi védelemmel és régészeti területtel sem. A hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészének kiegészítése nem szükséges.

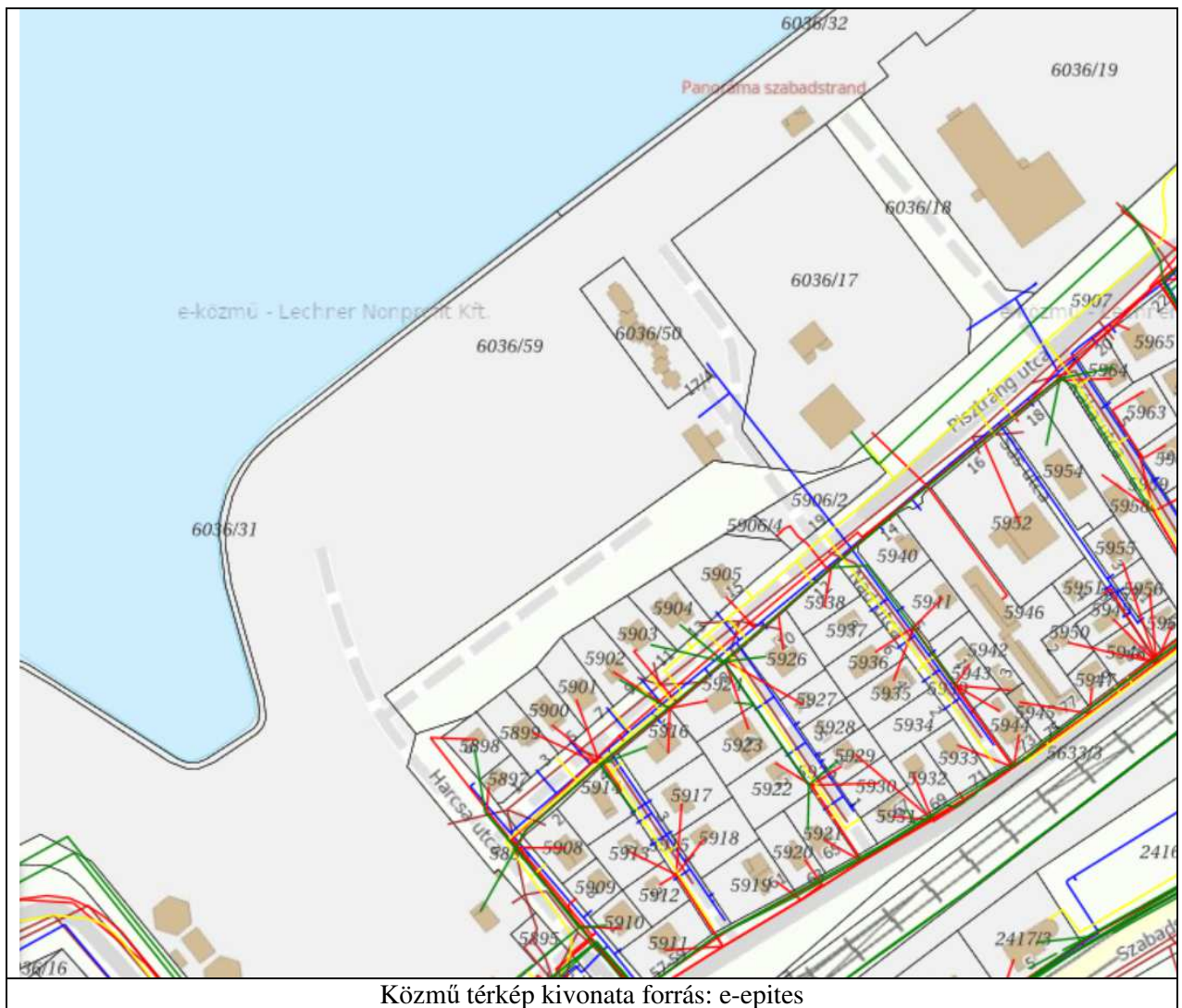
Közlekedési vizsgálat

A tervezési terület elhelyezkedése közlekedési szempontból nagyon kedvező.

A területtől dél-keletre található a 30a Budapest (Kelenföld) - Székesfehérvár vasútvonal a Gárdony vasútállomás mintegy 200 méterre van.

A 7. számú főút Gárdony belterületén áthaladó szakasza a Szabadság út, melyről a Posta és Keszeg utcákon keresztül közelíthető meg a Sport strand.

Közművesítési vizsgálat



A tervezési terület teljes közművesítettséggel rendelkezik a Pisztráng és Harcsa utcákon. A Pisztráng utca azon szakaszán, melyet a stand területéhez szeretne csatolni az önkormányzat, közművezeték nem található. A büfék területéhez vezető ivóvíz-vezeték nyomvonalát javasolt közterületként szabályozni.

Alátámasztó javaslat

A tervezett módosítási javaslat összefoglalója

Az 5907 hrsz-ú Pisztráng utca területének a Pisztráng utca 1-15. házászámú ingatlanok mögötti sávját a kialakult állapotnak megfelelően rendezni szükséges. E sáv a valóságban a Strand-Kemping területe, útként nem használt, így a 6036/59 hrsz-ú Strand-Kemping építési övezetéhez kell vonni. Törölni kell a 6036/59/A hrsz-ú épületen keresztül húzódó szabályozási vonalat. A 6036 hrsz-ú büfék telekterülete nagyobb, mint a hatályos szabályozási terven ábrázolt, ezért a zöldterület övezeti határát módosítani szükséges.

A változások összefoglalása

1. Településszerkezeti terv: a különleges strand terület növekszik az üdülő terület csökken, a zöldterület kiterjedése változik.
2. Szabályozási terv:
 - a 5907 hrsz-ú Pisztráng utca egy része a 6039/59 hrsz-ú strand és kemping építési övezetbe fog tartozni.

- a 6036/50 hrsz-ú büfék területe is a strand építési övezetéhez tartozik a valós telekterülettel. A meglévő vizesblokk épületen átmenő szabályozási vonalat törölni kell, a zöldterület kiterjedése változik, a közlekedési terület csökken.

A módosítás során új építési övezet kijelölés nem történik.

A településrendezési javaslat

A településrendezési összefüggések

A településrendezési eszközök a település fejlődésének jogi keretei, feladatuk, hogy összhangba hozzák a hosszú- és középtávú táj- és településfejlesztési célkitűzéseket, feladatokat és eszközöket, s ezáltal megvalósítható, egymással szinergiában lévő konkrét fejlesztéseket indítson el. A településrendezési eszközök módosítása által lehetővé tett fejlesztés esetében különös figyelemmel kell lenni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7. § (1) bekezdésében foglaltakat.

7. § (1) A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében

- a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása,
- a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési érdek és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,
- a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

Jelen esetben a tervezett változtatás a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása a cél, melynek során a közérdek érvényesítése, a természeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése történik.

Biológiai aktivitás érték számítás

A módosítások során az új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, ezért a biológiai aktivitásérték (BAÉ) számítása nem szükséges.

A beépítésre szánt terület kis mértékben változik, azonban az Étv 2.§ 3a pontja értelmében „*Új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása.*”

Jelen esetben nem történik övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása.

Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

Gárdony 2/2018. (II.1.) rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelete (TKR) a „Tópart terület” eltérő karakterű településrészre vonatkozóan megfelelő településképvédelmi előírásokat tartalmaz, azon az önkormányzat változtatni nem kíván.

Régészet, örökségvédelem:

A tervezési terület műemléki védelemmel és helyi védelemmel nem érintett. A hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészének kiegészítése nem szükséges.

3. *Tervezési terület: Gárdony, Holdfény sétány melletti 6036/56 és 6036/55 hrsz-ú ingatlanok területe;*

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A tervezési terület településen belüli elhelyezkedése:

Gárdony Holdfény sétány melletti 6036/56 hrsz-ú ingatlan, mely a valóságban a Nautis hotel K-i oldalán található. A terület nagysága 700 m² körül alakul, a Holdfény sétány mentén parkoló alakult ki, melynek nagysága kb. 300 m², a további terület elfüvesedett. A 6036/56 hrsz.-ú ingatlan mellett vendéglátó épület van a 6036/55 hrsz.-ú ingatlanon.

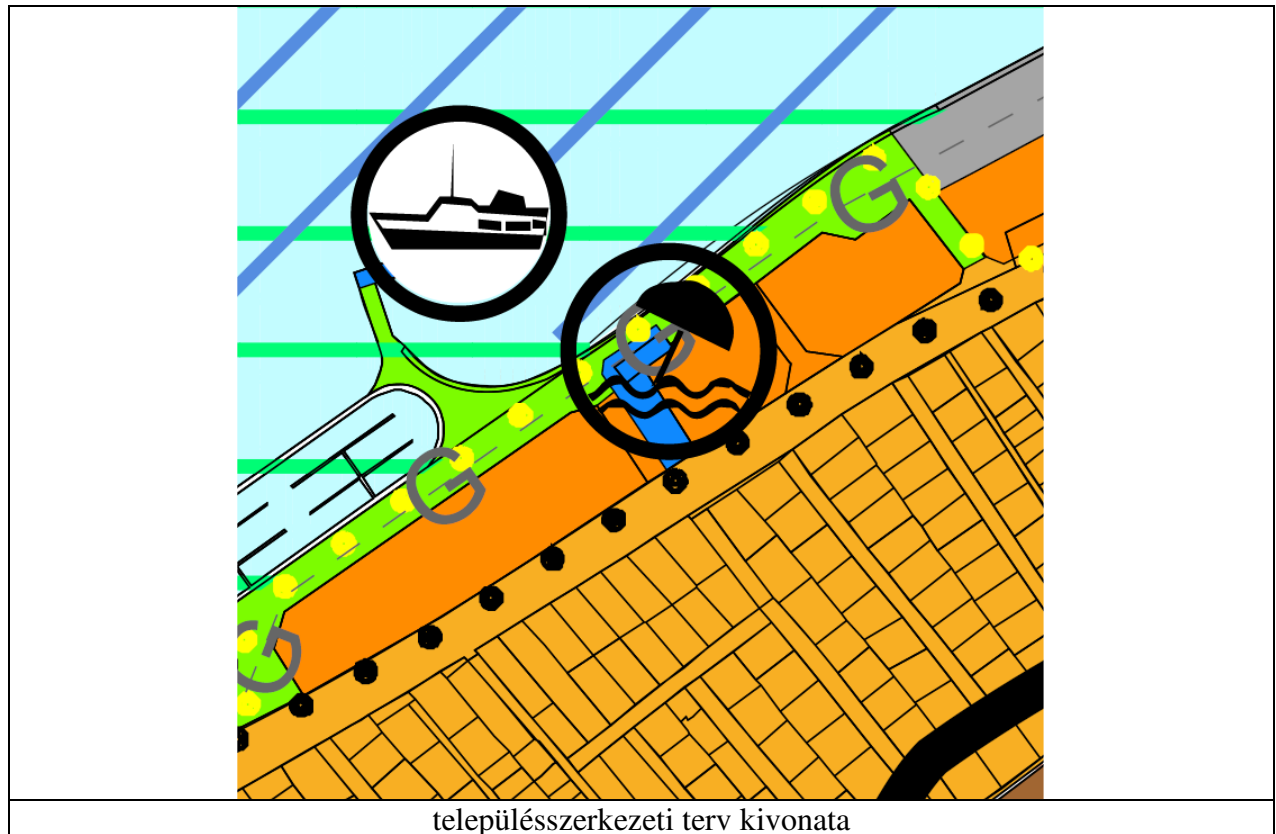




Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

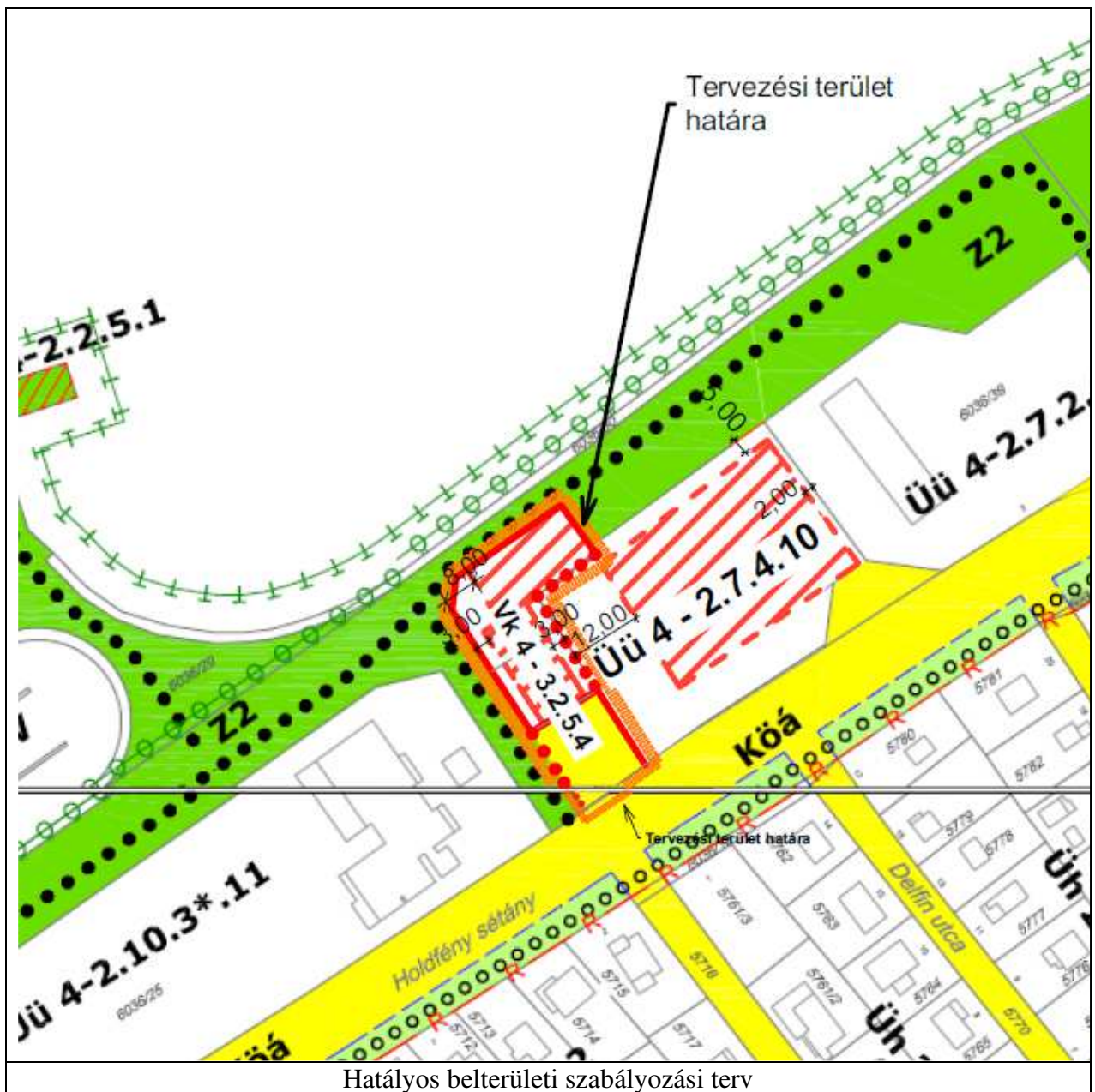
A hatályos településszerkezeti terv ismertetése

A terület vegyes településközponti területfelhasználású, változtatás nem történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.



Szabályozási terv ismertetése

A szabályozási terven a 6036/55 és 6036/56 hrsz-ú ingatlanok területe Vk 4 – 5.2.5.4. jelű építési övezetbe tartozik. Az építési övezetben az egyéb építészeti karakterű épületek zárt sorú beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 300 m², a beépíthetőség 40 % és megengedett építménymagasság 6,0 m.



Hatályos belterületi szabályozási terv

JELMAGYARZAT GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK BEL- ÉS KÜLTÉRÜLETÉHEZ

	I. rendű közlekedési célú közterület		országos jelentőségű meglévő és tervezett természetvédelmi terület határa
	I. rendű nem közlekedési célú közterület		helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	II. rendű közlekedési célú közterület		védőterület, védőterület határa
	II. rendű nem közlekedési célú közterület		Natura 2000
	magánút		élektörténeti hálózati
	vízfelgyűjtő és közművezetékek nem közterületre eső védőterülete, valamint telken belüli védőzónák, védőmáskolás		természeti terület
	tervezési korlátozás (hagyományos tervezési mód a területen nem engedélyezhető)		műemléki környezet határa
	építési hely		régészeti terület határa
	műemléki épület és telke		régészeti értékek terület határa
	helyileg védett épület és telke		gyalogút
	közhasználatra átadott magánterület (szolgalmi joggal)		kerékpárút
	szabályozási vonal		vegyes használatú gépjárműút
	irányadó (javasolt) telekhatár		szabályozási szélesség, ütemgyeljel
	építési vonal		előírt mérete
	irányadó építési vonal		meglévő, megtartandó fa, fasor, facsoport, mezsgyefásítás
	közigazgatási terület határa		kötelező fásítás
	belterület határa		közúti csomópont
	beépítésre szánt terület határa		aluljáró
	építési övezet határa (ha nem esik belterület-, beépítésre szánt terület határára és szabályozási vonalra)		I. rendű funkcionális kövültség (ha a terület különleges övezetbe esik)
	üdüiterületi rehabilitáció		jelentős közhasználatú parkoló
	beépítésmentes, 30m széles parti sáv		elektronikus távvezeték 120 kV
	beépítésmentes telekterés		nagyvonalú gázvezeték közepnyomású gázvezeték
	belterületi közelezettség		termékvezeték
	építési tilalom		
	kerhasználat beépítés nélküli		

Vt 4-2.4.8.5 a belfi jelle és az első szám – I. rendű a további négy szám – II. rendű

Vt 4-2.4.8.5	a belfi jelle, hogy az építési övezet milyen terület-felhasználási egységbe esik
Vt 4-2.4.8.5	az első szám jelle, hogy a beépítés melyik építési karaktere esik
Vt 4-2.4.8.5	a második szám a területnek kötelező beépítési módját jelöl
Vt 4-2.4.8.5	a harmadik szám a megengedett legkisebb telekméretet jelöl
Vt 4-2.4.8.5	a negyedik szám a megengedett legnagyobb beépítési méretet jelöl
Vt 4-2.4.8.5	az ötödik szám a megengedett legnagyobb építménymagasságot jelöl

1. kivárosi karakter	3. falusi karakter
2. kertvárosi karakter	4. egyéb karakter
1. szabadonálló (vegyes-telepítési)	4. keres
2. szabadonálló	5. zártos
3. oldalhálósan álló	
1. >= 180 m ²	7. >= 1100 m ²
2. >= 300 m ²	8. >= 2000 m ²
3. >= 400 m ²	9. >= 3000 m ²
4. >= 550 m ²	10. >= 4000 m ²
5. >= 700 m ²	11. >= 6000 m ²
6. >= 800 m ²	12. >= 10000 m ²
0.1 <= 2%	4. <= 30%
0. <= 5%	5. <= 40%
1. <= 10%	6. <= 50%
2. <= 15%	7. <= 60%
3. <= 20%	8. <= 75%
3.* <= 20% + 5%	9. <= 80%
1. <= 3,5 m	6. <= 7,5 m
2. <= 4,0 m	7. <= 9,5 m
3. <= 4,5 m	8. <= 10,0 m
4. <= 6,0 m	9. <= 10,5 m
5. <= 7,0 m	10. <= 12,5 m
	11. <= 14,0 m

H = helyhez kötött építménymagasság pontosabban

Beépítésre szánt területen az övezetek jelle és megnevezése	
Lk kisvárosi lakóövezet	Glp zavaró hatással bíró gazdasági övezet
La kertvárosi lakóövezet	Üö üdülőtérrel rendelkező terület
Vt településközpont vegyes övezet	Üh helyi vagy területi üdülőtér
Vk községi vegyes övezet	Ük különleges intézményi övezet
Gkz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet	
Ge egyéb ipari gazdasági övezet	
Beépítésre nem szánt területen az övezetek jelle és megnevezése	
Köa általános közmezőzet	Má általános mezőgazdasági övezet
Köv vasútövezet	Mk kertés mezőgazdasági övezet
Z zónaövezet	Mko korlátozott funkcióú mezőgazdasági övezet
Luz/Ühz lakóterületi zónaövezet	Mko (Ez) korlátozott funkcióú mezőgazdasági övezet területen engedélyezett
Ee egészségügyi - szociális turisztikai rend. övezet	V vízgazdálkodási övezet
Eg gazdasági rendeltetésű övezet	Kb különleges bányászati övezet
Ev védendő övezet	Kk különleges beépítésre nem szánt terület

Hatályos belterületi szabályozási terv jelmagyarázata

Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

A tervezési terület Gárdony települési arculati kézikönyve és a 2/2018. (II.1.) rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelete (TKR) szerint „Tópart terület” eltérő karakterű településrészhez tartozik.

A tervezési terület nem érintett műemlékvédelemmel, helyi védelemmel és régészeti területtel sem. A hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészének kiegészítése nem szükséges.

Közlekedési vizsgálat

A tervezési terület elhelyezkedése közlekedési szempontból kedvező.

A területtől dél-keletre található a 30a Budapest (Kelenföld) - Székesfehérvár vasútvonal a Gárdony vasútállomás mintegy 300 méterre van, a gyalogos vasúti aluljáró a Holdfény sétány keleti végén található

A 7. számú főút Gárdony belterületén áthaladó szakasza a Szabadság út, melyről egy lámpás csomóponton keresztül közelíthető meg a Posta utca, Keszeg utca, majd a Holdfény sétány A közterületen parkoló terület létesült.

Közművesítési vizsgálat



Közmű térkép kivonata forrás: e-epites

A tervezési terület melletti Holdfény sétány teljes közművesítettséggel rendelkezik.

Alátámasztó javaslat

A tervezett módosítási javaslat összefoglalója

Szabályozási terv változása:

- a tervezési területet V_k 4 – 3.2*.5.4 jelű építési övezetbe kell besorolni.
- a hatályos szabályozási tervhez képest a kialakítható telekterület jele „2*” jelre változik. A kialakítható legkisebb telekterület változatlan marad, a megengedett legkisebb telekmélységre és telekszélességre vonatkozóan a HÉSZ a 2* kód esetében nem tartalmaz értéket.

A településrendezési javaslat

A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása során lényeges településrendezési változás nem történik, a módosítás az 6036/56 hrsz-ú ingatlan megosztását teszi lehetővé.

Biológiai aktivitás érték számítás

A módosítások során az új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, ezért a biológiai aktivitásérték (BAÉ) számítása nem szükséges.

Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

Gárdony 2/2018. (II.1.) rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelete (TKR) a „Tóparti terület” eltérő karakterű településrészre vonatkozóan megfelelő településképvédelmi előírásokat tartalmaz, azon az önkormányzat változtatni nem kíván.

Régészet, örökségvédelem:

A tervezési terület műemléki védelemmel és helyi védelemmel nem érintett. A hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészének kiegészítése nem szükséges.

4. *Tervezési terület: Agárd, Balatoni út 3473, 3474, 3477 hrsz-ú ingatlanokterülete;*

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

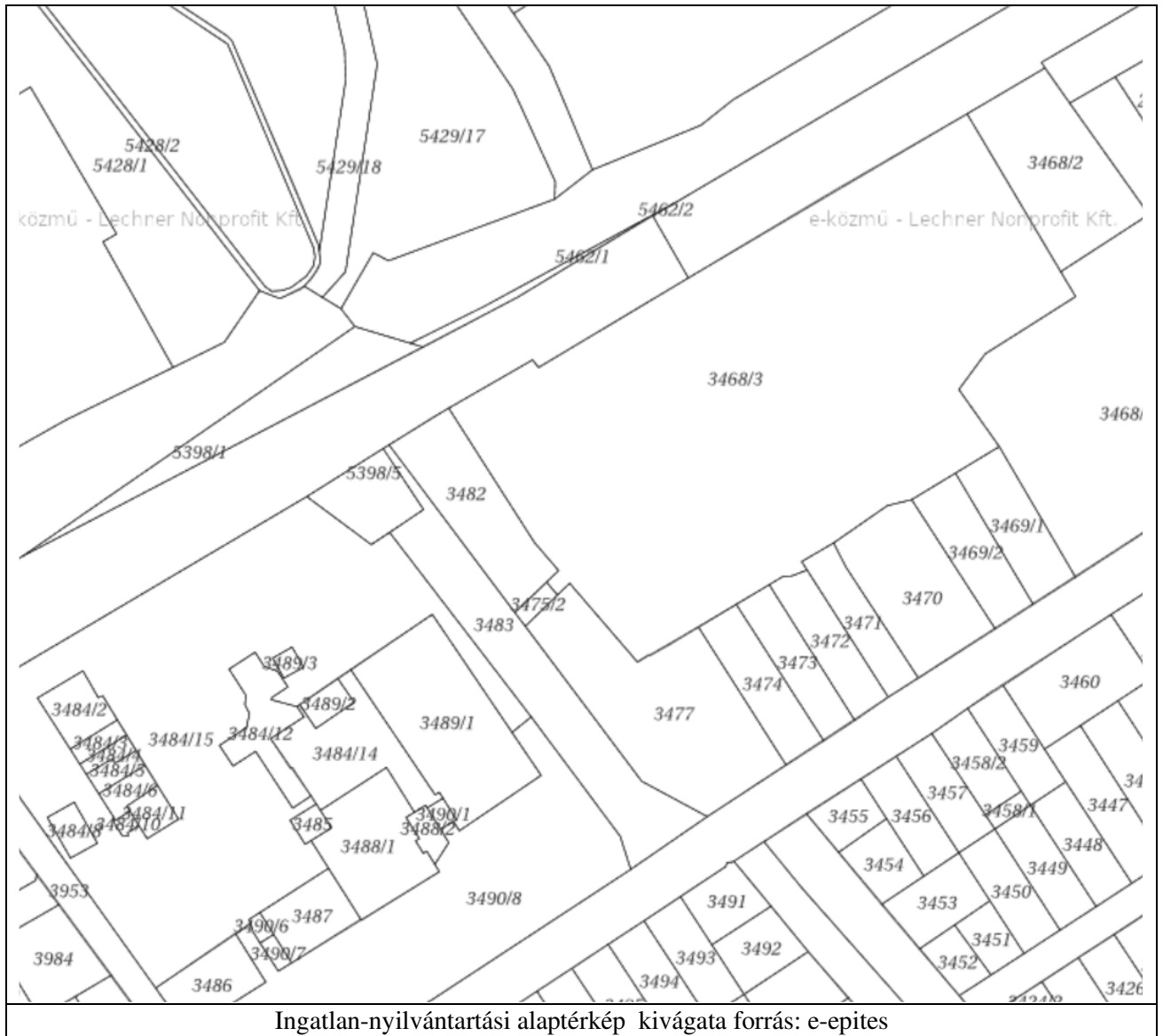
A tervezési terület településen belüli elhelyezkedése:

A tervezési terület Agárd településrészén az Akácfa utca, - 7.számú főút – Camping utca és a vasút közötti területen fekszik. A tervezési terület mellett található a volt Nemeskócsag kemping 3468/3 hrsz-ú ingatlana, mely jelenleg nincs használatban.

A 3473, 3474 és 3477 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa azonos, a területet jelenleg is azonos kereskedelmi, szolgáltató, szállás és vendéglátás funkcióval együtt hasznosítja. Tervezett az ingatlanok telekösszevonása.

A telekösszevonás csak a hatályos településrendezési eszközök módosítását követően lehetséges.



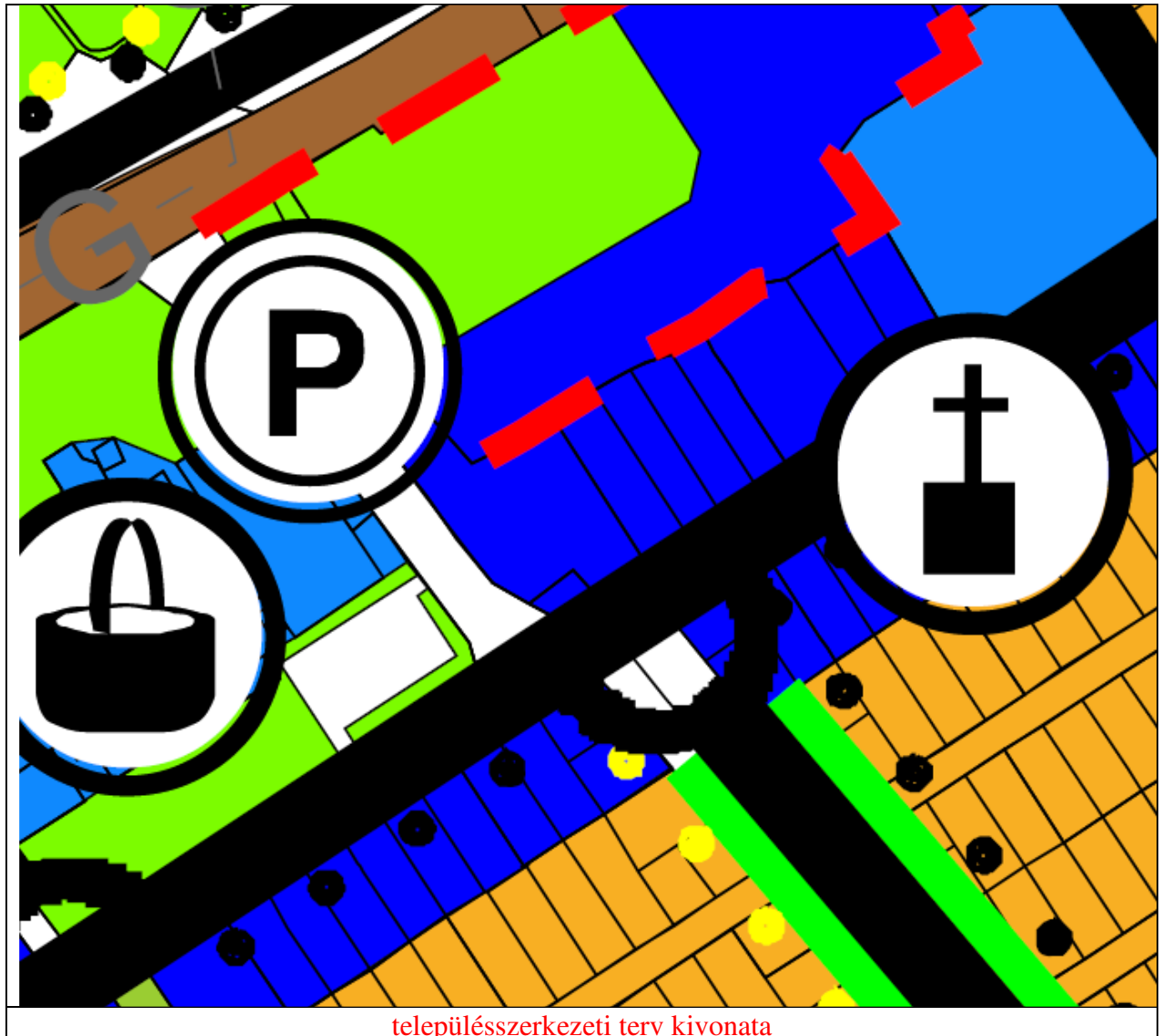


Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

A hatályos településszerkezeti terv ismertetése

A tervezési terület Agárd településrészén a vasút - 7.számú főút (Balatoni út) – Camping utca közötti területen fekszik. A területen található kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkciók a hatályos településszerkezeti terv szerint központi vegyes területfelhasználásnak megfelelőek.

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



Szabályozási terv ismertetése

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület központi vegyes területfelhasználásba sorolt.

A 3477 hrsz-ú ingatlan Vt 1 – 2.4.5.5 jelű építési övezetbe tartozik, míg a 3473 és 3474 hrsz-ú ingatlanok a Vt 1 – 5.4.5.5 jelű építési övezetbe tartoznak.

A Vt 1 – 2.4.5.5 jelű építési övezetben a kisvárosi karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el, A kialakítható legkisebb telekterület 550 m², a megengedett legnagyobb Fehér Vártervező Kft

beépítettség 40 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,0 m. Az építési övezetben építési helyet is jelöl a hatályos szabályozási terv.

A Vt 1 – 5.4.5.5 jelű építési övezetben a kisvárosi karakterű épületek zárt sorú beépítési móddal helyezhetők el, A kialakítható legkisebb telekterület 550 m², a megengedett legnagyobb beépítettség 40 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,0 m. Az építési övezetben építési helyet is jelöl a hatályos szabályozási terv.



Hatályos belterületi szabályozási terv

Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

A tervezési terület Gárdony települési arculati kézikönyve és a 2/2018. (II.1.) rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelete (TKR) szerint „Agárd posta környéke” eltérő karakterű településrészhez tartozik.

A tervezési terület nem érintett műemlékvédelemmel, helyi védelemmel és régészeti területtel sem. A hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészének kiegészítése nem szükséges.

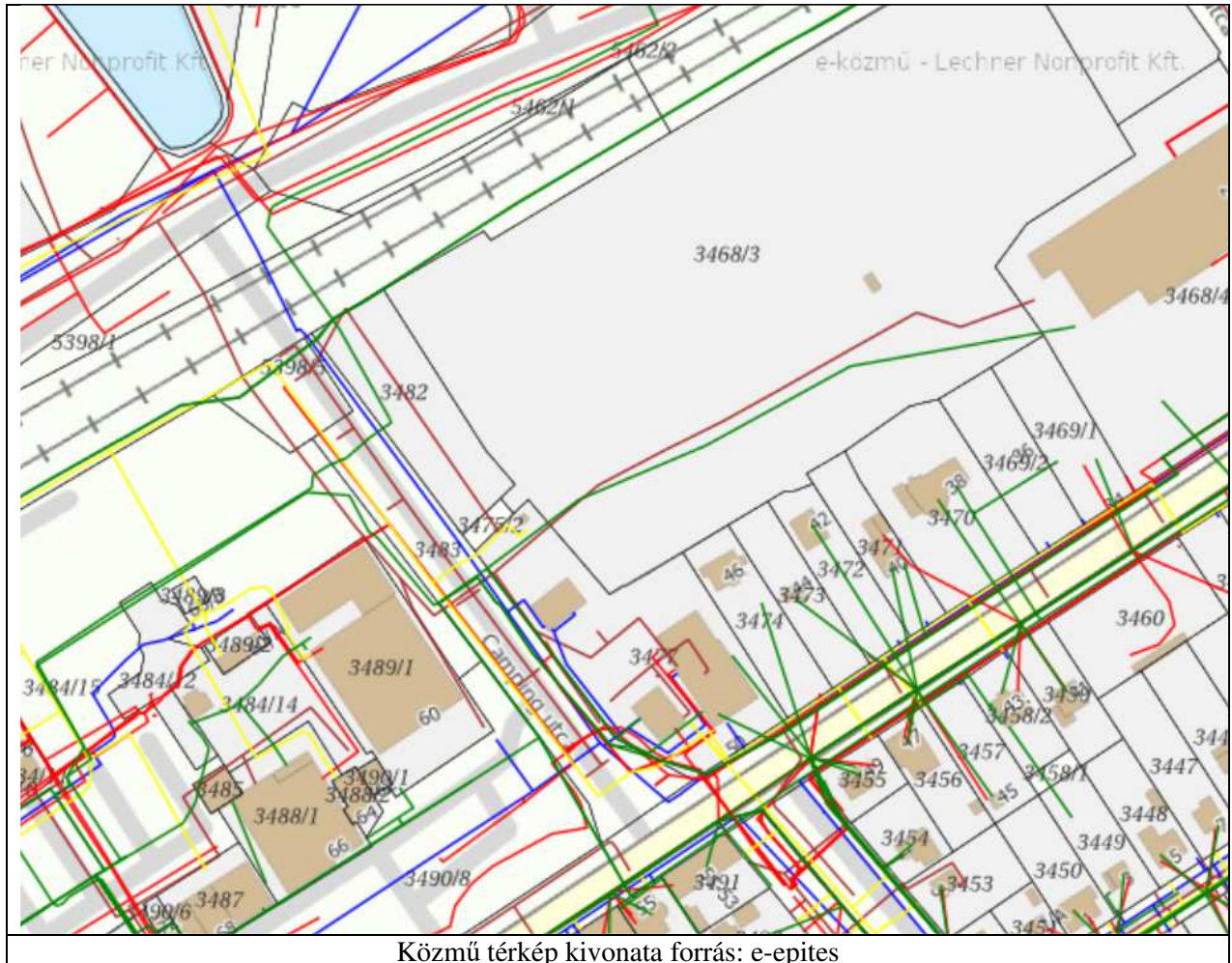
Közlekedési vizsgálat

A tervezési terület elhelyezkedése közlekedési szempontból nagyon kedvező.

A területtől északra található a 30a Budapest (Kelenföld) - Székesfehérvár vasútvonal az Agárd vasútállomás mintegy 300 méterre van.

A 7. számú főút Gárdony belterületén áthaladó szakasza a Balatoni út, melyről egy lámpás csomóponttal közelíthető meg a Camping utca. A tervezési terület ingatlanai a Balatoni útról és a Camping utcáról is megközelíthetők.

Közművesítési vizsgálat



A tervezési terület teljes közművesítettséggel rendelkezik.

Alátámasztó javaslat

A tervezett módosítási javaslat összefoglalója

A 3473, 3474 és 3477 hrsz-ú ingatlanok azonos tulajdonban vannak. Az ingatlanokon vendéglátó és szolgáltató épületek állnak, melyek bővítését tervezi a tulajdonos. Tervezett az egy területként hasznosított ingatlanok telekösszevonása is.

Annak érdekében, hogy a tervezett telekösszevonás és a tervezett épületek bővítése megvalósítható legyen, a 3473, 3474 és 3477 hrsz-ú ingatlanok azonos Vt-1 2.4.5.5 jelű építési övezetbe fognak

tartozni. Az építési övezet beépítési előírásai nem változnak. Az építési övezetben az építési helyet módosítani kell a meglévő épületek figyelembevételével.

A településrendezési javaslat

A tervezett szabályozási terv módosítás a Camping utca – Balatoni utca kereszteződésében már kialakult kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató központ további fejlesztését és a telekösszevonást teszi lehetővé.

A változtatás a jó minőségű környezet kialakítását és a közérdek érvényesítése mellett a települési érdek és a jogos magánérdekek összhangját is biztosítja.

Biológiai aktivitás érték számítás

A módosítások során az új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, ezért a biológiai aktivitásérték (BAÉ) számítása nem szükséges.

Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

Gárdony 2/2018. (II.1.) rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelete (TKR) az „Agárd posta környéke” eltérő karakterű településrészre vonatkozóan megfelelő településképvédelmi előírásokat tartalmaz, azon az önkormányzat változtatni nem kíván.

Régészet, örökségvédelem:

A tervezési terület műemléki védelemmel és helyi védelemmel nem érintett. A hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészének kiegészítése nem szükséges.

5. *Tervezési terület: Agárd, Gallér u. 6406/9 és 6406/10 hrsz-ú ingatlanok területe;*

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

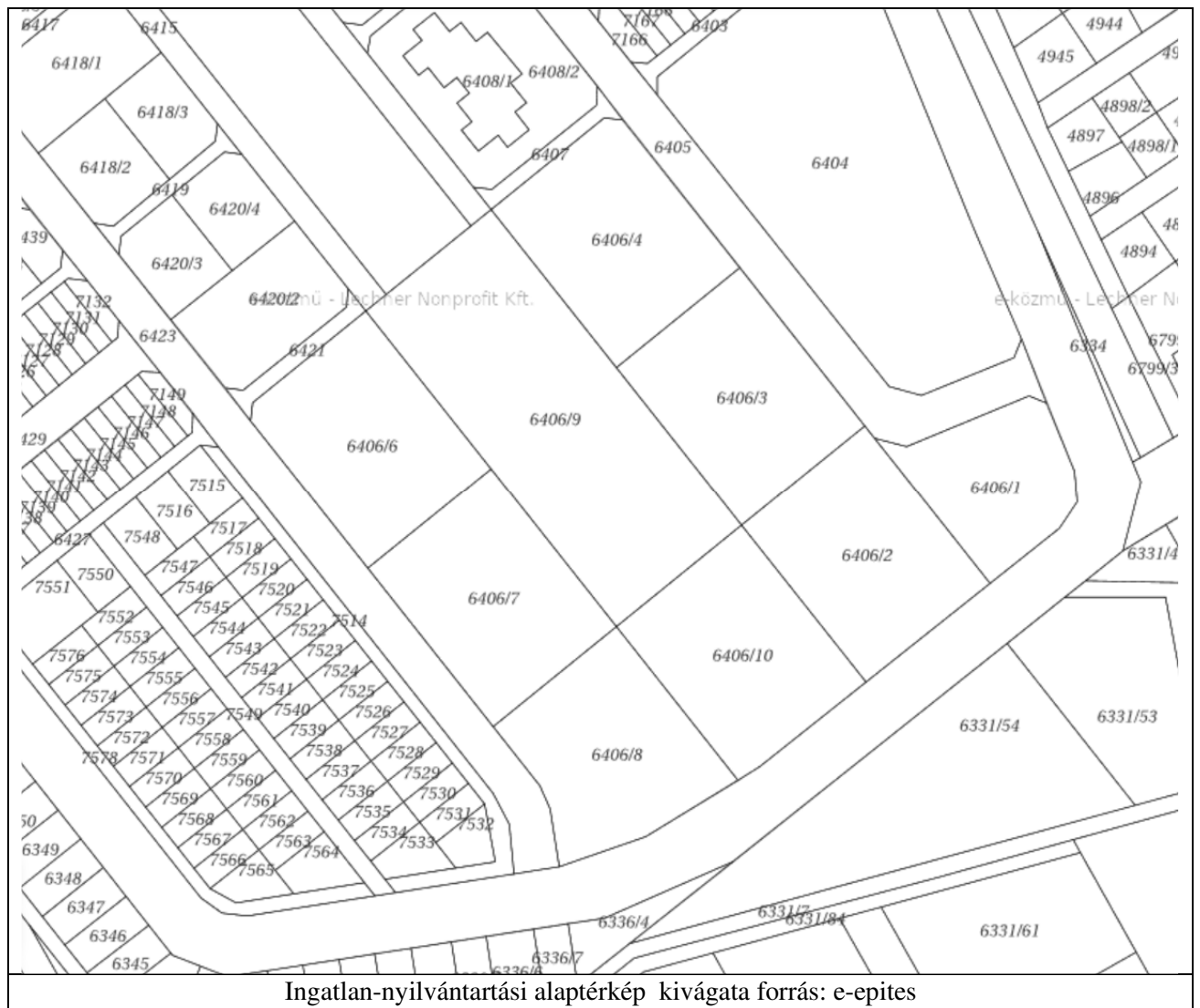
A tervezési terület településen belüli elhelyezkedése:

A tervezési terület Gárdony város Agárd településrészén helyezkedik el.

A 6406/9 és a 6406/10 hrsz-ú ingatlan a Balatoni úttól dél-keletre, a Horgony utca – Gallér utca – Katica utcák által határolt telektömb déli részén található.

A telektömbben nagy méretű ingatlanokon szállás és üdülő illetve többlakásos lakóépületek is épültek.



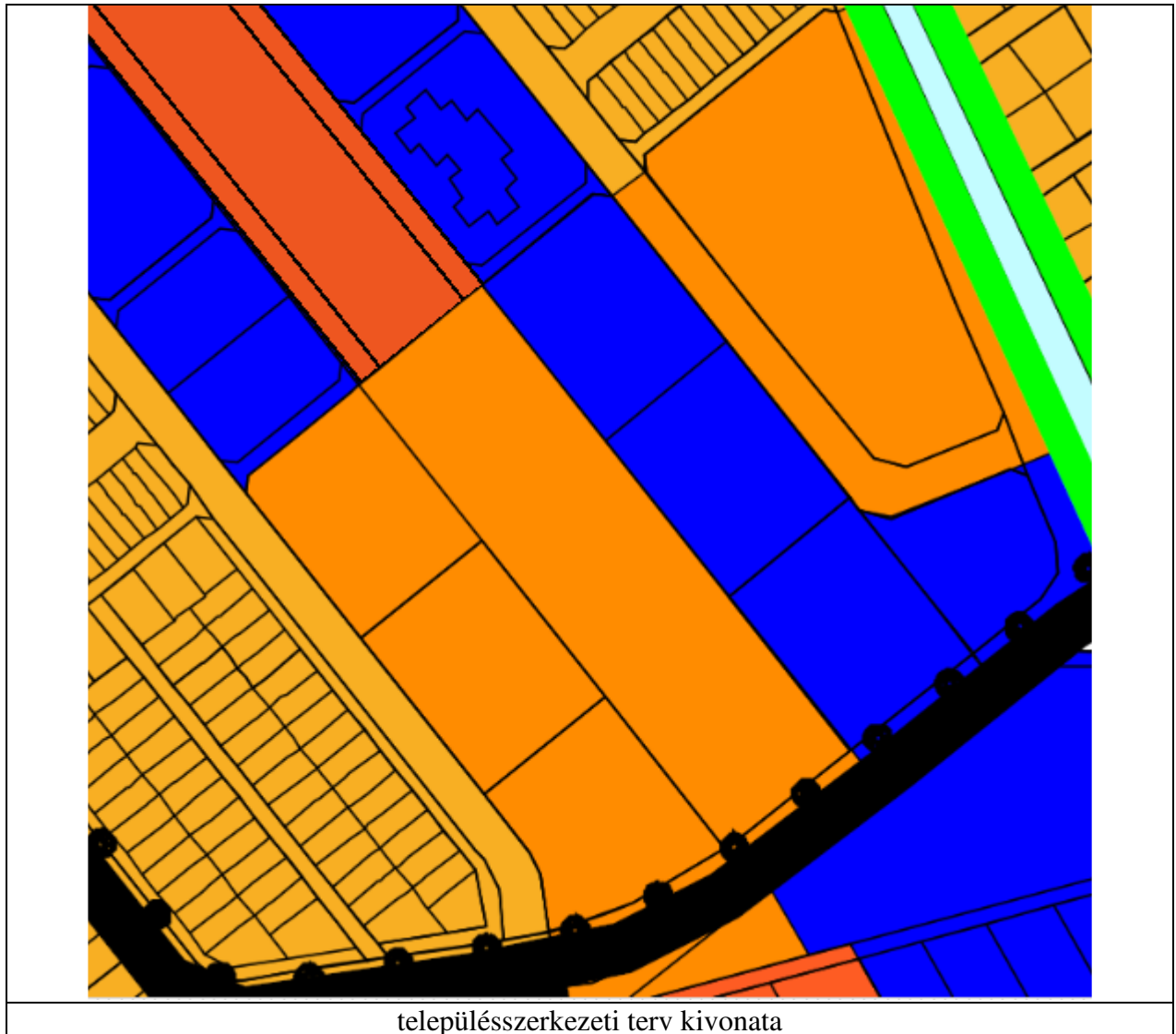


Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

A hatályos településszerkezeti terv ismertetése

A tervezési terület a hatályos településszerkezeti terv szerint üdülőházas üdülő területfelhasználásba sorolt.

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



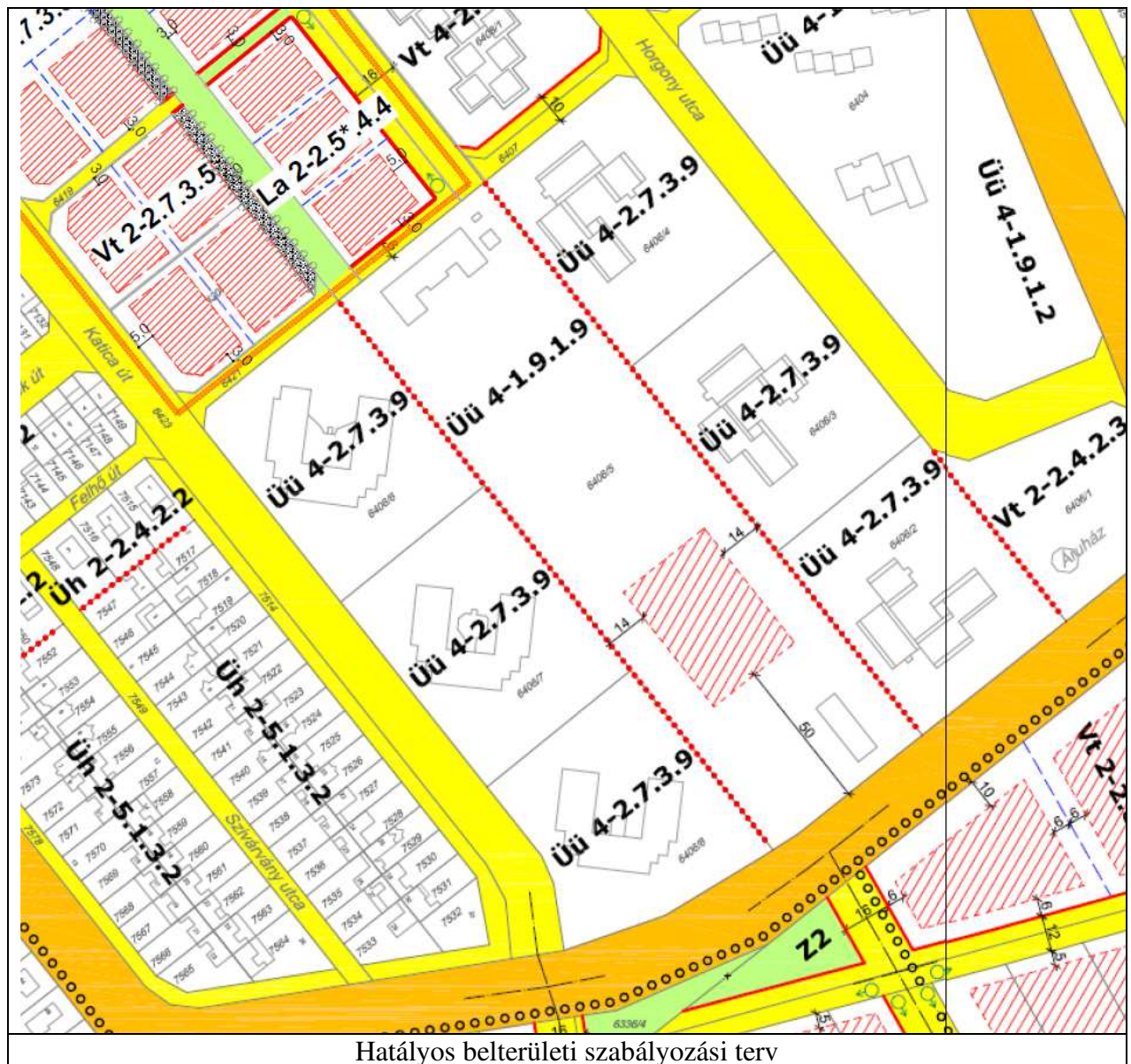
Szabályozási terv ismertetése

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület üdülőházas – Üü 4– 1.9.1.9 jelű építési övezetbe tartoznak.

Az építési övezetben az egyéb karakterű épületek szabadonálló (vegyes telepszerű) beépítési móddal helyezhetők el, a kialakítható legkisebb telekterület 4000 m², a megengedett legnagyobb beépítettség 10 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 10,5 m.

Az ingatlanokon a meglévő épületeken kívül eső területen a Gallér utcától 50 m előkerttel és 14-14 m oldalkerttel építési helyet tartalmaz a szabályozási terv.

Az eredetileg 6406/5 hrsz-ú ingatlant megosztották.



Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

A tervezési terület Gárdony települési arculati kézikönyve és a 2/2018. (II.1.) rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelete (TKR) szerint „Agárd nyugati terület” eltérő karakterű településrészhez tartozik.

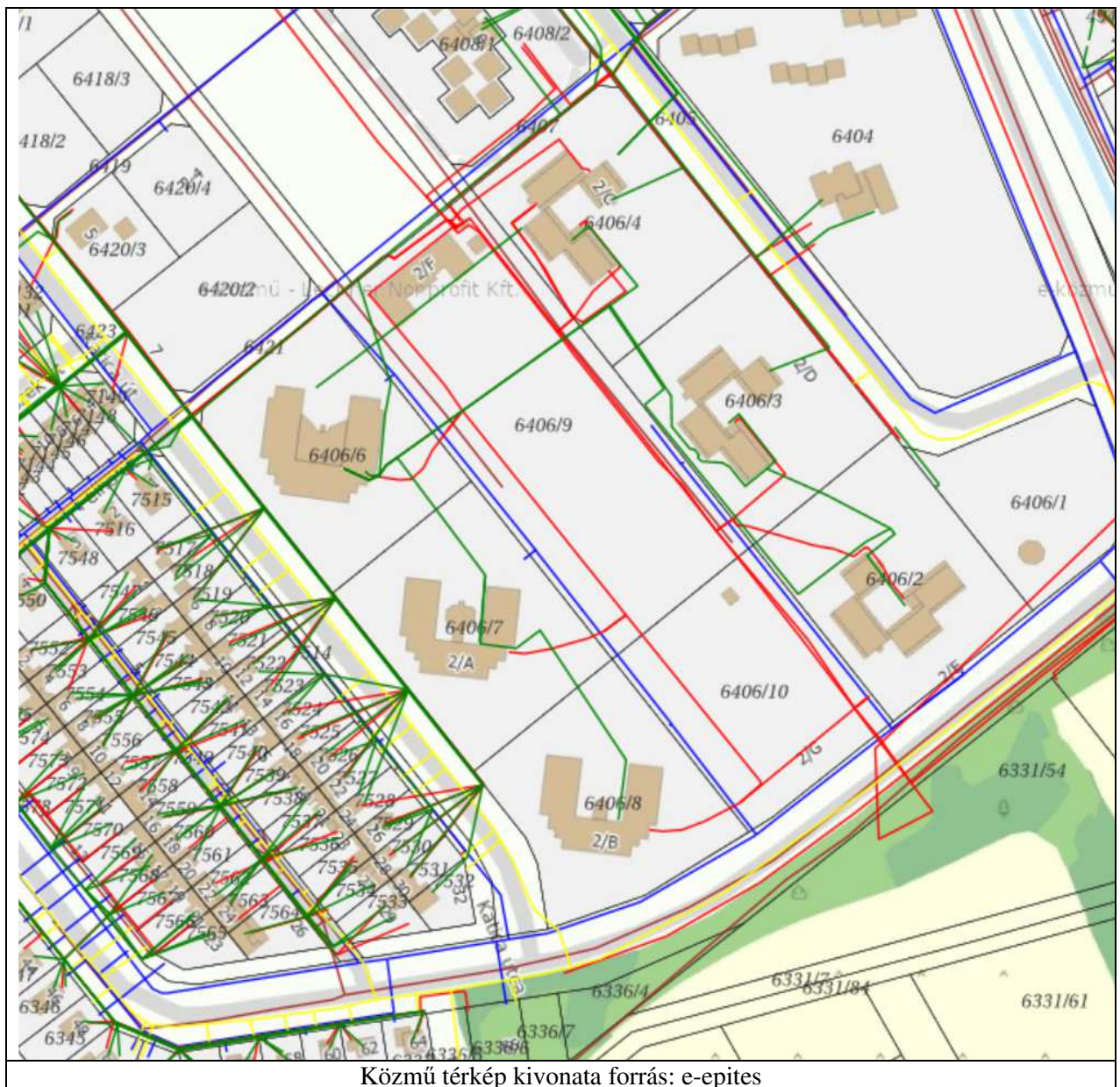
A tervezési terület nem érintett műemlékvédelemmel, helyi védelemmel és régészeti területtel sem. A hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészének kiegészítése nem szükséges.

Közlekedési vizsgálat

A tervezési terület elhelyezkedése közlekedési szempontból kedvező.

A területtől délre található a települési gyűjtőútként funkcionáló Gallér utca, mely a 7. számú főút Gárdony belterületén áthaladó szakaszára, a Balatoni útra csatlakozik ki.

Közművesítési vizsgálat



A tervezési terület teljes közművesítettséggel rendelkezik. Az ingatlanokon több olyan közművezeték is található, melyek kiváltása szükséges lesz a beépítést megelőzően.

Alátámasztó javaslat

A tervezett módosítási javaslat összefoglalója

A 6406/9 és 6406/10 hrsz-ú ingatlanok területe jelenleg üdülő terület. A tulajdonosok kérésére az önkormányzat a telkeket településközponti vegyes területbe sorolja.

Annak érdekében, hogy az ingatlanokon tervezett fejlesztés megvalósítható legyen az alábbi változtatásokra van szükség:

- Településszerkezeti terv módosítása szükséges, üdülő helyett településközponti vegyes terület kijelöléssel
- Szabályozási terv: új Vt 4 – 2.9.5.9 jelű építési övezet kijelölés történik.

Az építési övezetben az egyéb karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el, a kialakítható legkisebb telekterület 4000 m² (nem változik), a megengedett legnagyobb beépítettség 40 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 10,5 m nem változik.

A településrendezési javaslat

Jelen esetben a tervezett fejlesztés a lakosság életminőségét és a település versenyképességét javítja az területen tervezett lakó és szolgáltató funkciókkal. A jelenlegi építészeti minőség és a településképp a módosítással mindenképpen kedvezően változik. A tervezett beépítés a telektömböt kisvárosias jellegűvé teszi.

Biológiai aktivitás érték számítás

A módosítások során az új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, ezért a biológiai aktivitásérték (BAÉ) számítása nem szükséges.

Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

Gárdony 2/2018. (II.1.) rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelete (TKR) az „Agárd nyugati terület” eltérő karakterű településrészre vonatkozóan megfelelő településképvédelmi előírásokat tartalmaz, azon az önkormányzat változtatni nem kíván.

Régészet, örökségvédelem:

A tervezési terület műemléki védelemmel és helyi védelemmel nem érintett. A hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészének kiegészítése nem szükséges.

6. *Tervezési terület: Agárd, Chernel utca 5373/1 és 5373/2 hrsz-ú ingatlanok területe.*

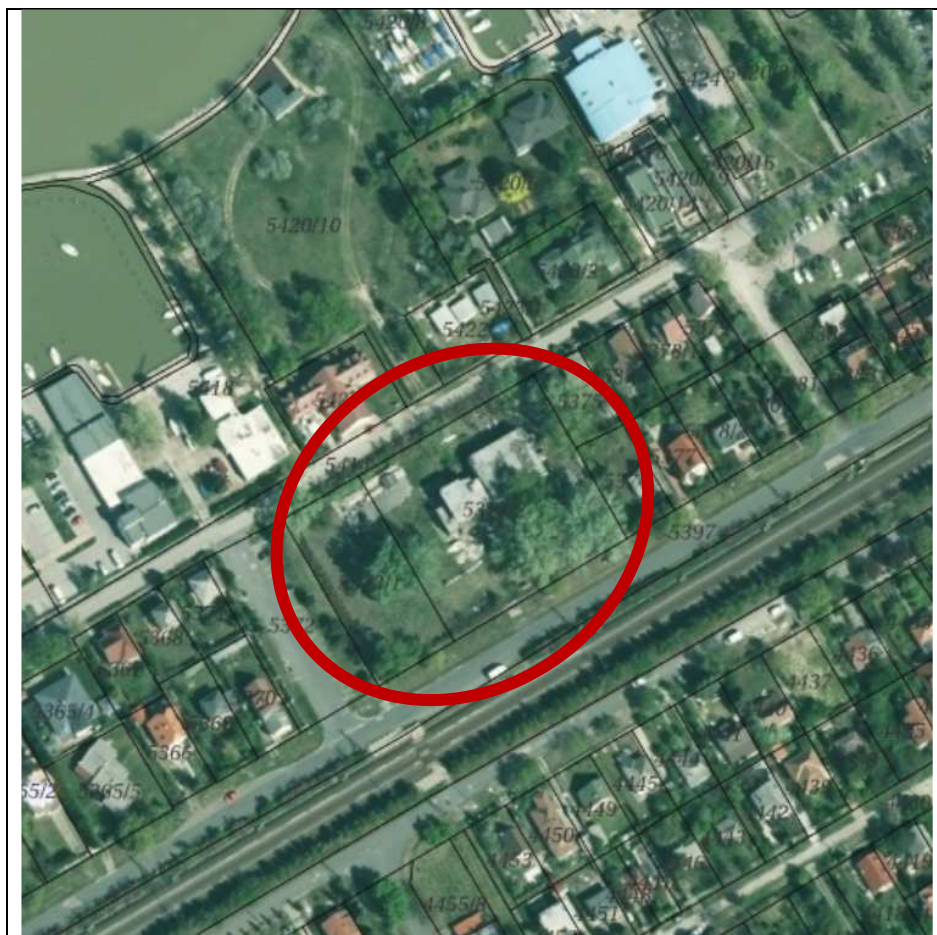
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A tervezési terület településen belüli elhelyezkedése:

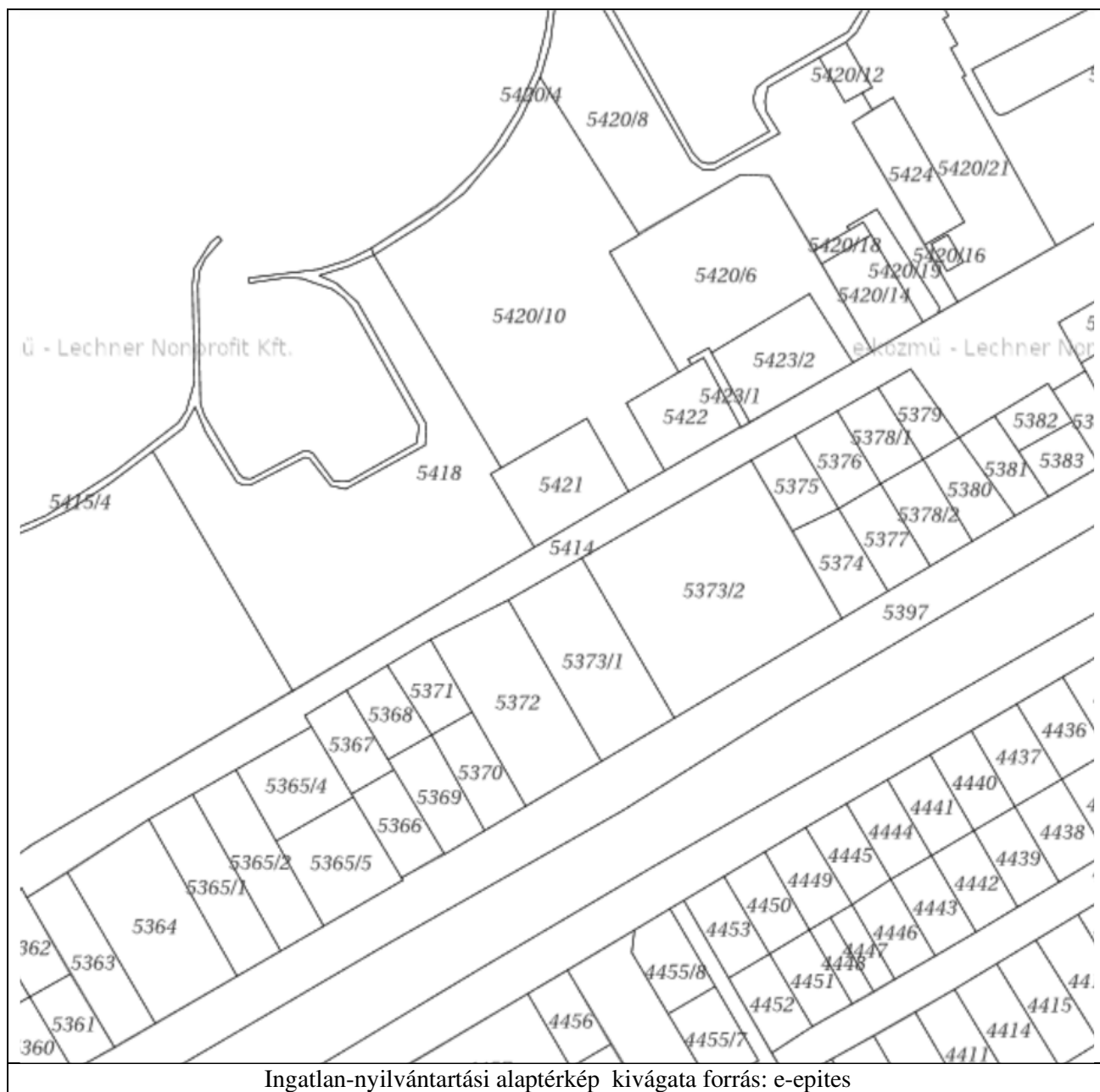
A tervezési terület Gárdony város Agárd településrészén helyezkedik el, a Chernel utca és a Tópart utca között. A területtől délre található a 30a Budapest (Kelenföld) - Székesfehérvár vasútvonal, az Agárd vasútállomás mintegy 400 méterre van.

A 7. számú főút Gárdony belterületén áthaladó szakasza a Balatoni út. A tervezési terület környezetében kereskedelmi, szolgáltató, igazgatási, szállás, üdülő és lakóépületek is vannak.

A magán tulajdonban levő ingatlanokon beruházás megvalósítása érdekében a megengedett beépítettség és az építménymagasság növelését kérte a tulajdonos.



Tervezési terület légifotón



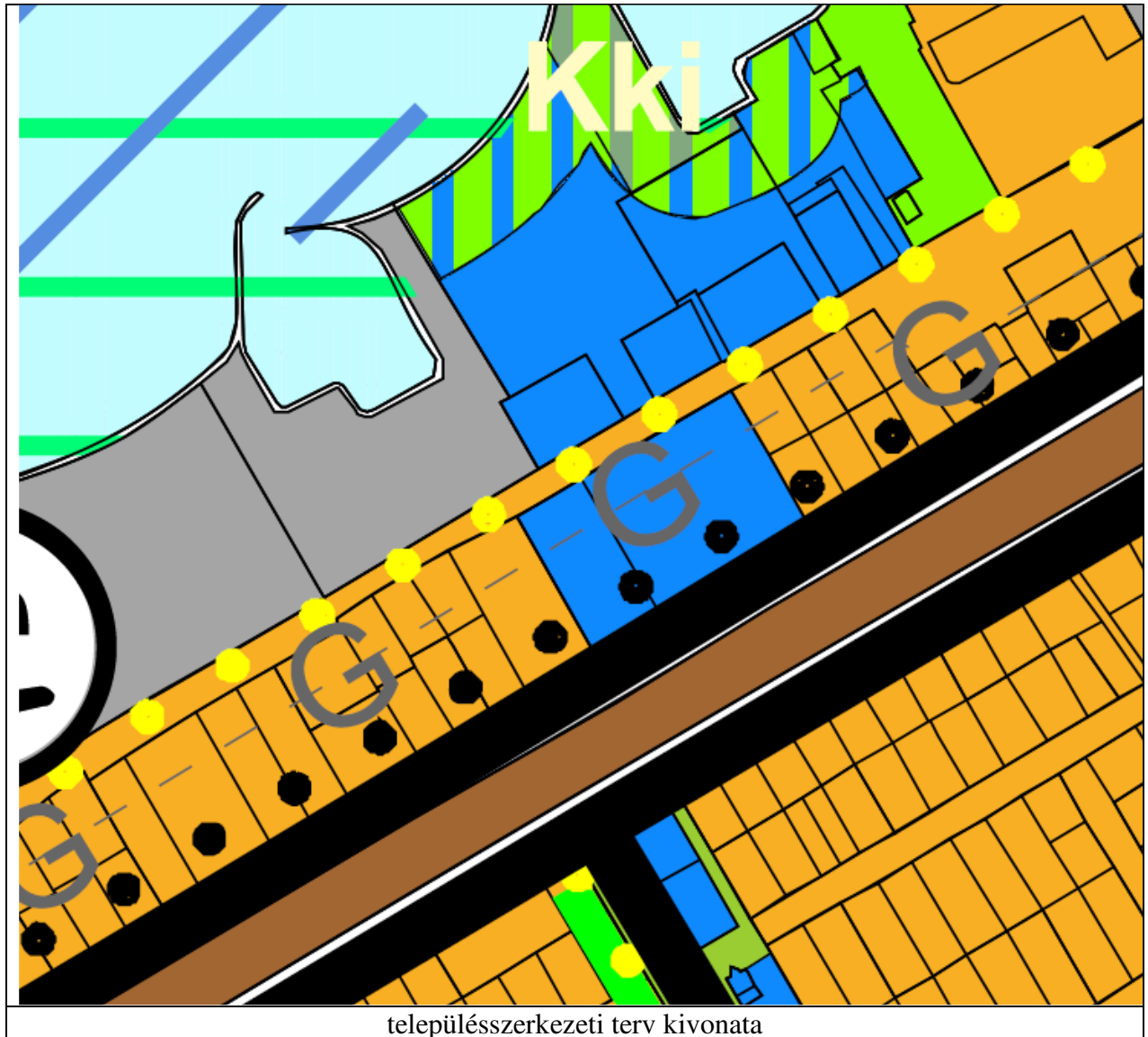
Ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata forrás: e-epites

Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

A hatályos településszerkezeti terv ismertetése

A tervezési terület Agárd településrészén a vasút és a Velencei-tó közötti területen helyezkedik el, de nem közvetlenül a tó partján. A terület a hatályos településszerkezeti terv szerint központi vegyes területfelhasználásba sorolt.

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



Szabályozási terv ismertetése

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület központi vegyes V_k 4 – 2.7.2.4 jelű építési övezetbe tartoznak.

Az építési övezetben az egyéb karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el, A kialakítható legkisebb telekterület 1100 m², a megengedett legnagyobb beépítettség 15 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m.



Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

A tervezési terület Gárdony települési arculati kézikönyve és a 2/2018. (II.1.) rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelete (TKR) szerint „Agárd üdülőterület” eltérő karakterű településrészhez tartozik.

A tervezési terület nem érintett műemlékvédelemmel, helyi védelemmel és régészeti területtel sem. A hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészének kiegészítése nem szükséges.

Közlekedési vizsgálat

A tervezési terület elhelyezkedése közlekedési szempontból nagyon kedvező.

A területtől délre található a 30a Budapest (Kelenföld) - Székesfehérvár vasútvonal az Agárd vasútállomás mintegy 200 méterre van.

A 7. számú főút Gárdony belterületén áthaladó szakasza a Balatoni út, melyről egy lámpás csomóponttal közelíthető meg a Chernel utca.

Közművesítési vizsgálat



Közmű térkép kivonata forrás: e-epites

A tervezési terület teljes közművesítettséggel rendelkezik.

Alátámasztó javaslat

A tervezett módosítási javaslat összefoglalója

A 5373/1 és 5373/2 hrsz-ú terület jelenleg is központi vegyes területfelhasználásba és építési övezetbe sorolt.

Az ingatlanokon tervezett beruházás megvalósítása érdekében a megengedett beépítettség és az építménymagasság növelését kérte a tulajdonos.

Annak érdekében, hogy a területen tervezett fejlesztés megvalósítható legyen, az alábbi változtatásokra van szükség:

Településszerkezeti terv módosítása nem szükséges

Szabályozási terv:

- új V_k 4 – 2.7.4.8 jelű építési övezet kijelölés történik.

Az építési övezetben az egyéb karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el, a kialakítható legkisebb telekterület nem változik, a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 10 m lesz.

A településrendezési javaslat

Jelen esetben a tervezett fejlesztés a település versenyképességét javítja. A jelenlegi építészeti minőség és a településkép a beruházás megvalósításával kedvezően változik.

Biológiai aktivitás érték számítás

A módosítások során az új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, ezért a biológiai aktivitásérték (BAÉ) számítása nem szükséges.

Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

Gárdony 2/2018. (II.1.) rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelete (TKR) az „Agárd üdülőterület” eltérő karakterű településrészre vonatkozóan megfelelő településképvédelmi előírásokat tartalmaz, azon az önkormányzat változtatni nem kíván.

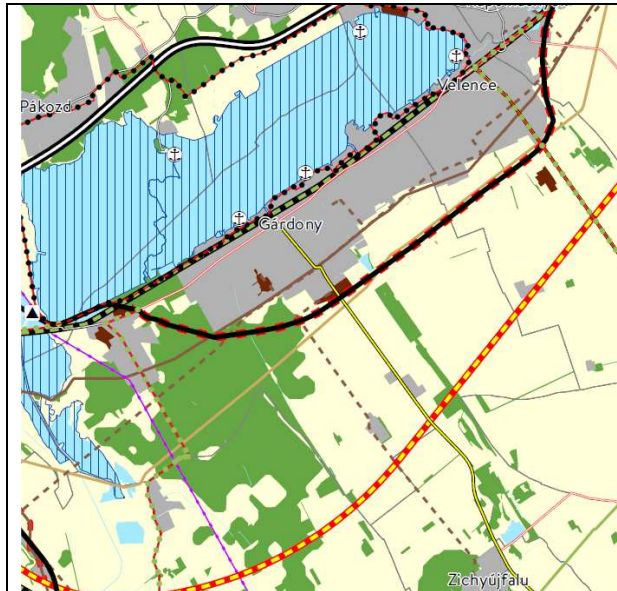
Régészet, örökségvédelem:

A tervezési terület műemléki védelemmel és helyi védelemmel nem érintett. A hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészének kiegészítése nem szükséges.

A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangjának igazolása

Fejér Megye Területrendezési Tervével való összefüggések vizsgálata

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 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: 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 nem 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.

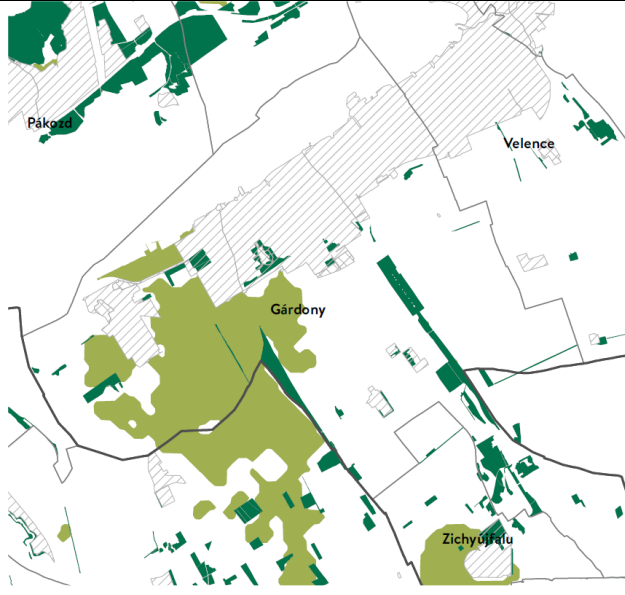
Országos övezetek lehatárolása

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
	<p>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 főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el. Bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új</p>

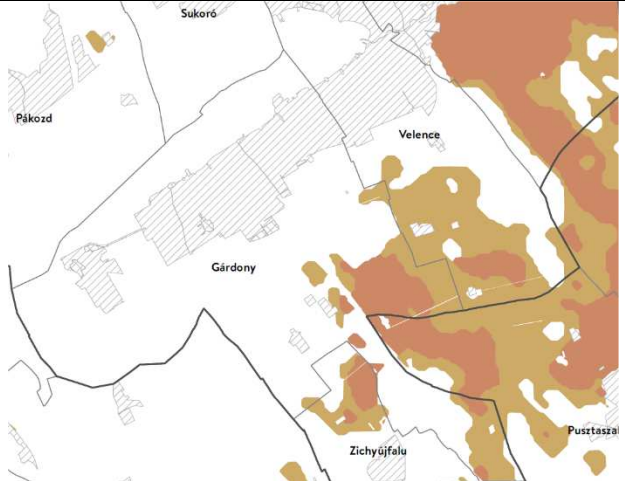
	<p>célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.</p> <p>Az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.</p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p>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


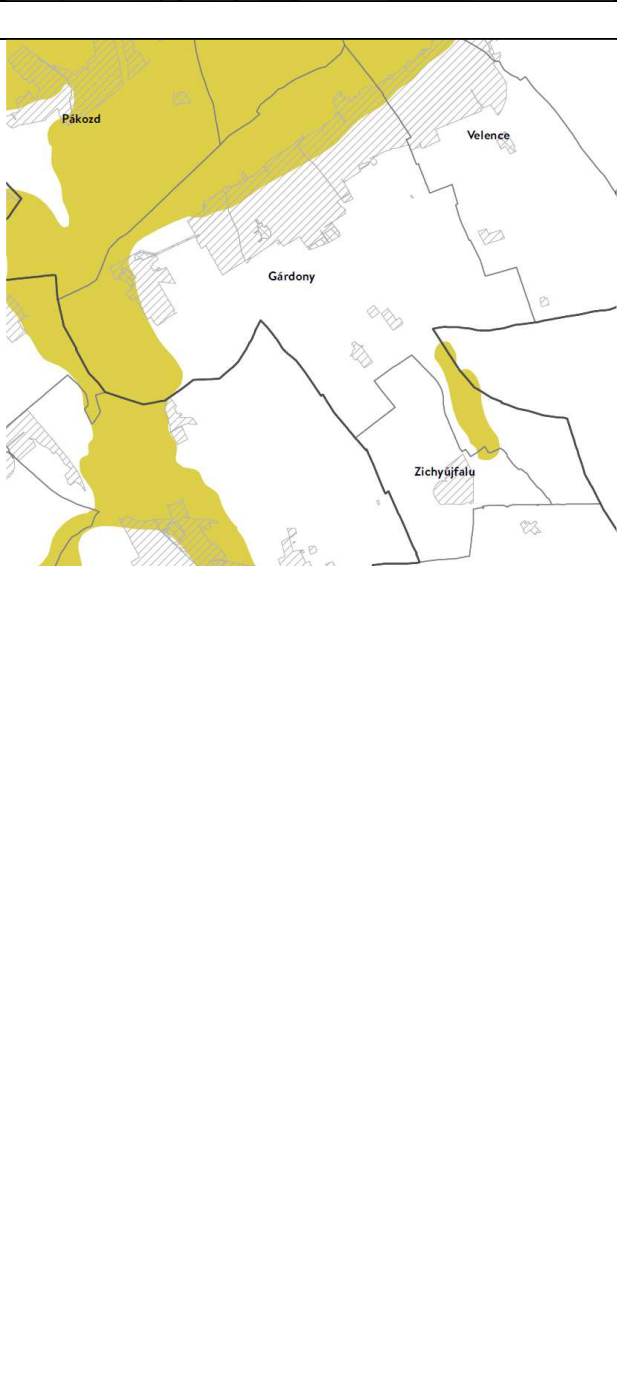
	<p>Ökológiai hálózat pufferterületének övezete MATRT 27. §-a szerint</p> <p>Az övezetben csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.</p> <p>A 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.</p> <p>(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a külön feltételektől függetlenül is kijelölhető.</p> <p>Bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.</p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p>
	<p>Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete MATRT 28. §-a szerint</p> <p>Az övezetben új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.</p> <p>A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p>

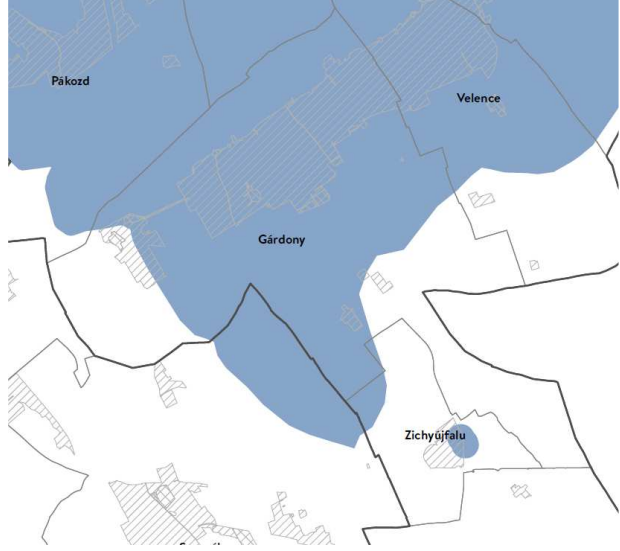
	<p>Erdők övezete MATRT 29-30. §-a szerint</p> <p>Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint 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.</p> <p>Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányateleket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet</p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p>
<p>Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete MATRT 31. §-a szerint</p>	<p>Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.</p>
<p>Honvédelmi és katonai célú terület övezete</p>	<p>Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.</p>

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

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

<p>Országos övezet kivágata</p>	<p>övezeti szabályok miniszteri rendeletben meghatározottak</p>
	<p>Jó termőhelyi adottságú szántók övezete</p> <p>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.</p> <p>(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p>

	<p>Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</p> <p>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.</p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p>
	<p>Tájképvédelmi terület övezete</p> <p>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.</p> <p>(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni</p> <ol style="list-style-type: none"> a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, b) a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket. <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 erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető</p>

	<p>műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.</p> <p>A tervezett 2. 3. 4 és 6. számú módosítások érintik az övezet területét, a változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.</p>
	<p>Vízminőség-védelmi terület övezete</p> <p>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.</p> <p>(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.</p> <p>(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>A tervezett változtatások érintik az övezet területét, a változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.</p>
Nagyvízi meder övezete	Az övezet Gárdony területét nem érinti.
VTT-tározók övezete	<p>7. § A VTT-tározók övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.</p> <p>Az övezet a FMTrT-ben nem került lehatárolásra</p>

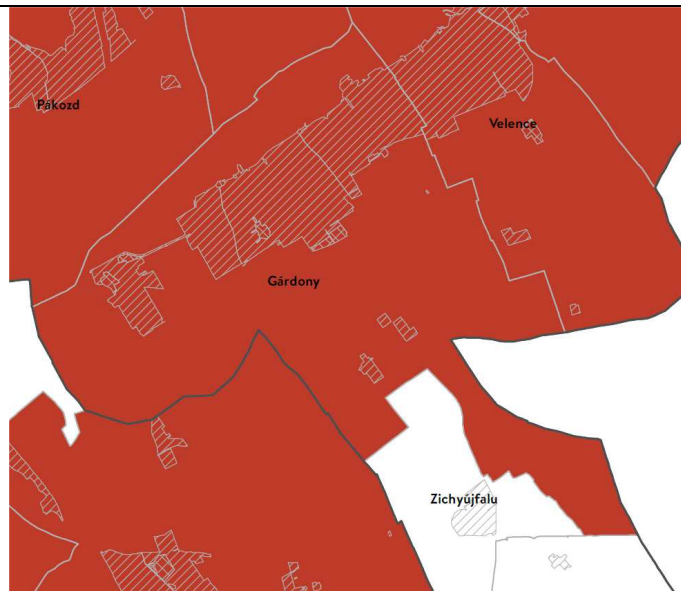
A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint a megyei övezetre vonatkozó előírások

FmTrT szerin az övezet lehatárolása	MvM rendelet előírásai
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.

Rendszeresen belvízjárta terület övezete	Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.
Földtani veszélyforrás terület övezete	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	Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.
	<p>Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet</p> <p>9. § (1) A Vértesi Natúrpark településeinek 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 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 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 nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.</p>
Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet	Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.



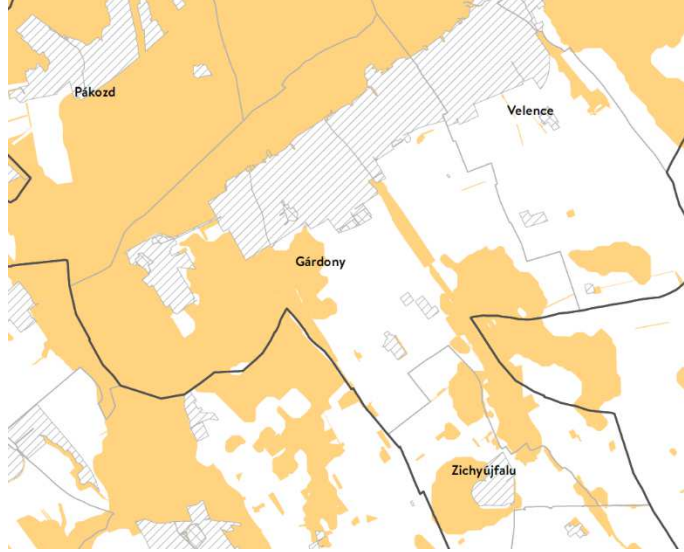
Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet

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 eszközököt olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a szőlő- és borgazdálkodást és gyümölcsstermesztést 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 területéhez, valamint az országos ökológiai hálózat magterületéhez és ökológiai folyosó területéhez, továbbá, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- e) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos,
- f) 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,
- g) 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,

	<p>h) 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.</p> <p>(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.</p>
Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet	Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.
Majorsági térség övezete	Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.
Karsztvízszint emelkedésével érintett területek övezete	Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.
	<p>Naperőmű létesítése céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete</p> <p>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.</p> <p>(2) A településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni a naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető területeket. A módosítások nem érintik az övezet területét, napelempark kialakítása nem tervezett.</p>

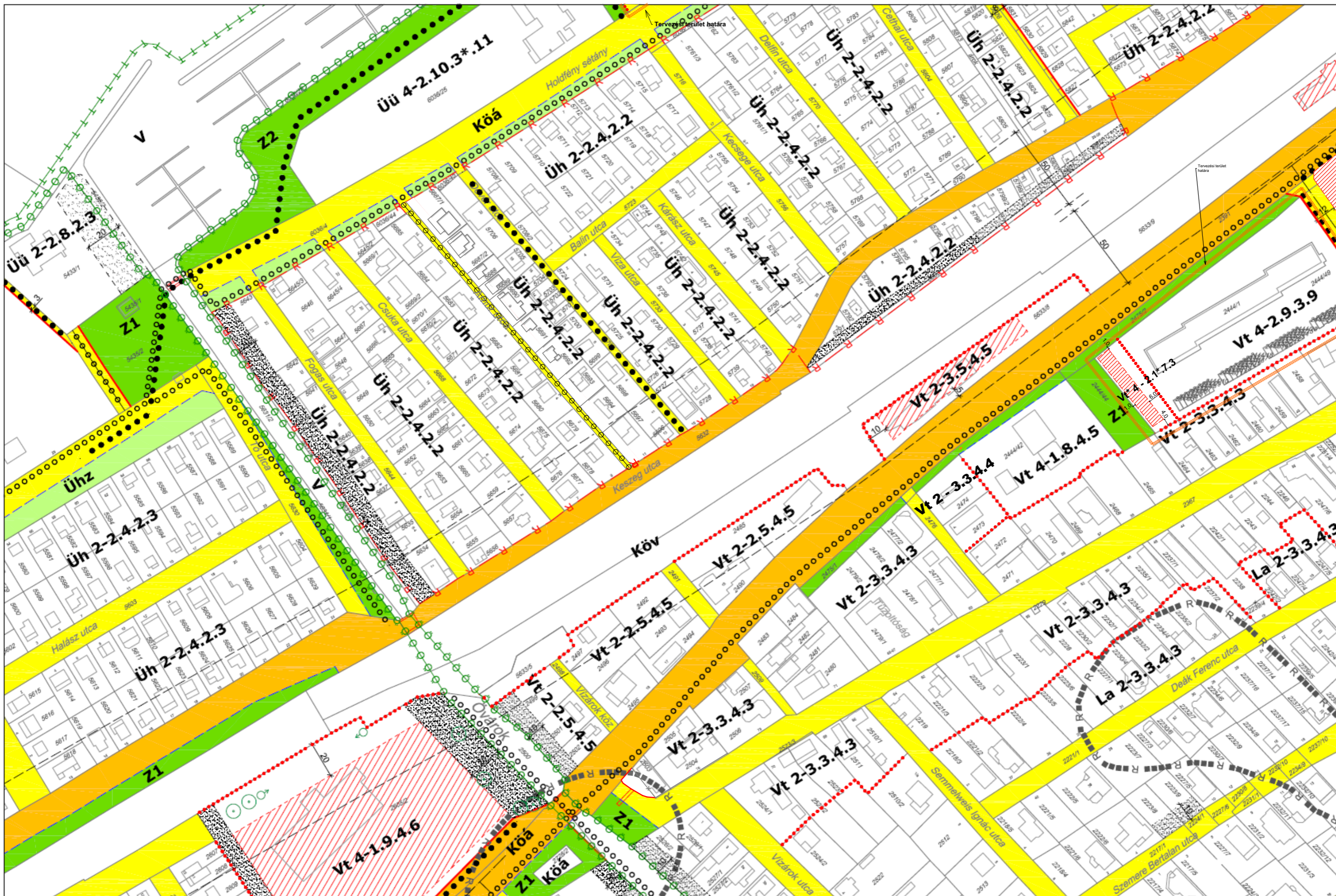
Megállapítható, hogy a tervezett módosítások megfelelnek az országos és térségi szintű területrendezési tervek előírásainak.

Székesfehérvár, 2022. október

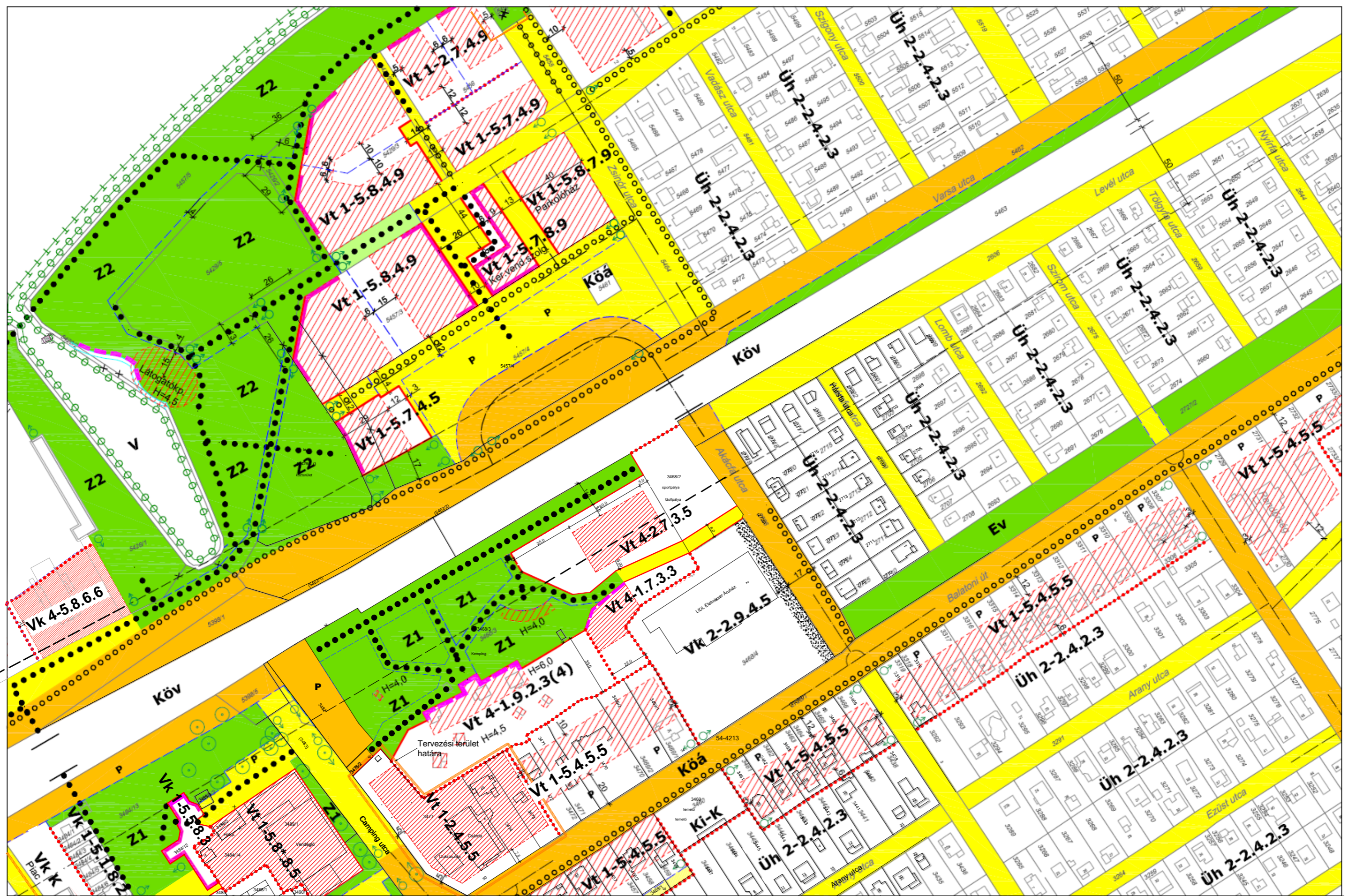

 településtervező



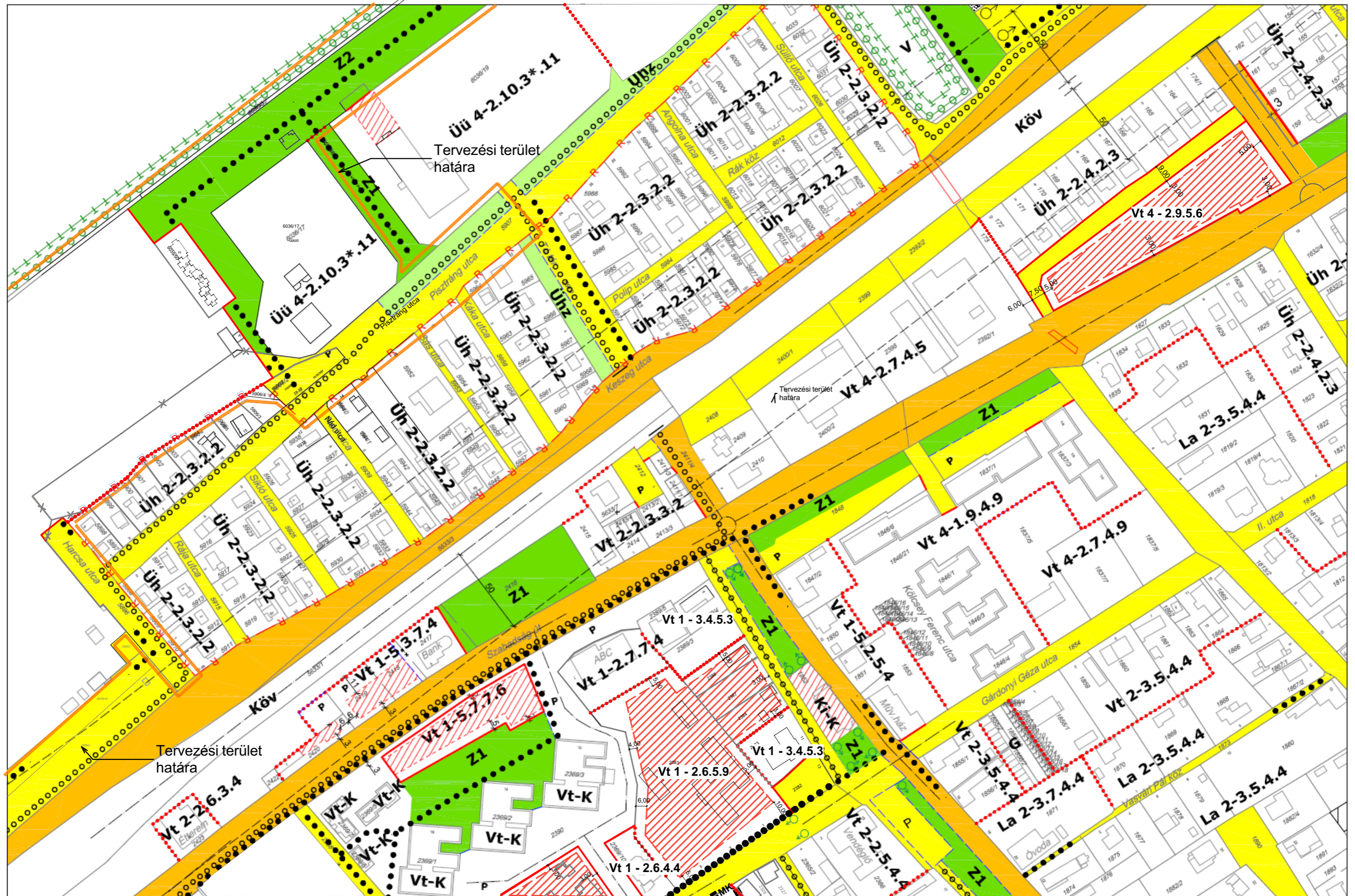
GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



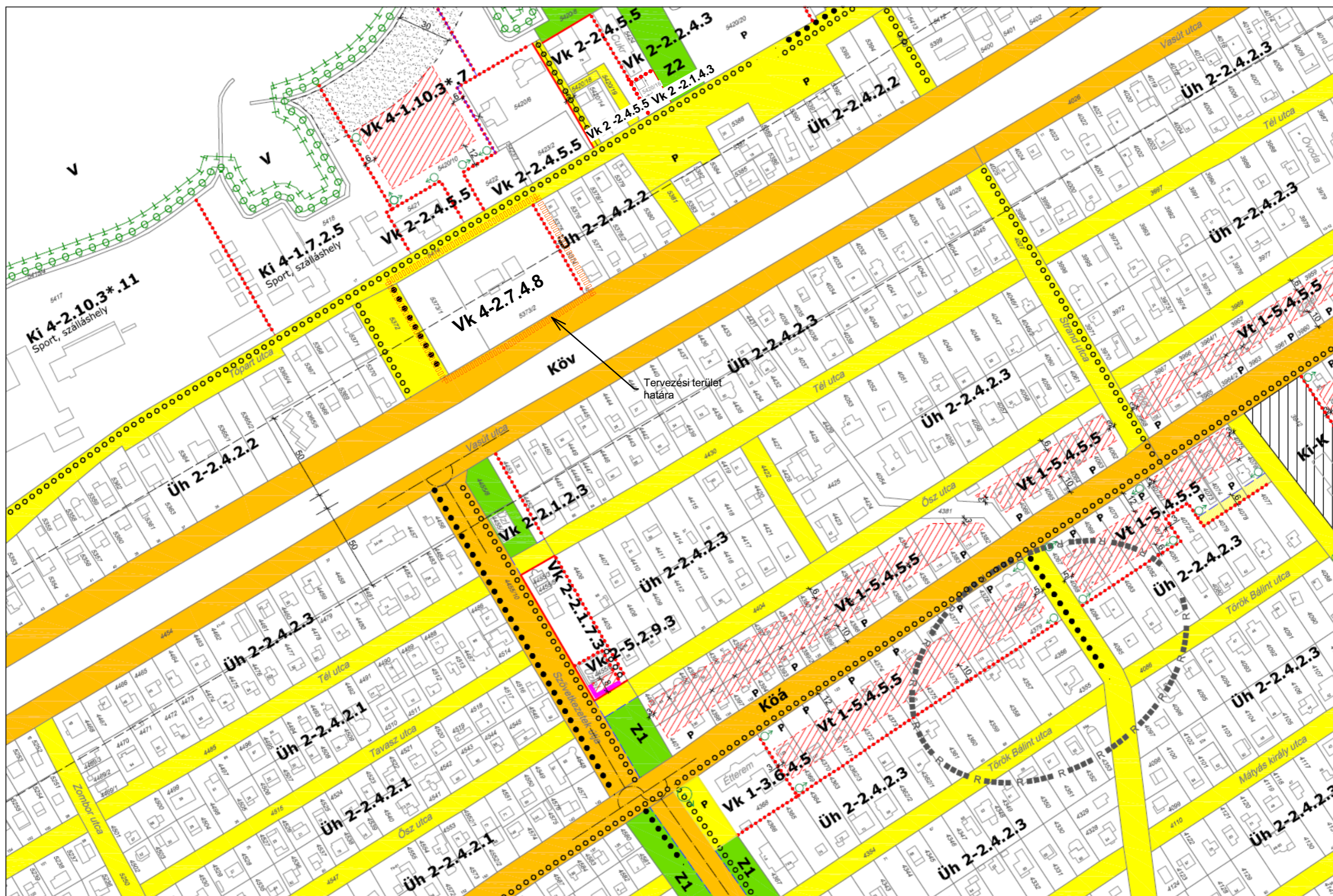
GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



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



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



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



JELMAGYARÁZAT GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK BEL- ÉS KÜLTERÜLETÉHEZ

belterületi lapon	külterületi lapon	belterületi lapon	külterületi lapon
I. rendű közlekedési célú közterület			
I. rendű nem közlekedési célú közterület			
II. rendű közlekedési célú közterület			
II. rendű nem közlekedési célú közterület			
magánút			
víznyelvények és közművezetékek nem közterületre eső védőterülete, valamint telken belül védőzöld, védőfásítás			
temetkezési korlátozás (hagyományos temetkezési mód a területen nem engedélyezhető)			
építési hely			
műemléki épület és telke			
helyileg védett épület és telke			
közhasználatra átadott magánterület (szolgalmi joggal)			
szabályozási vonal			
irányadó (javasolt) telekhatár			
építési vonal			
irányadó építési vonal			
közigazgatási terület határa			
belterület határa			
beépítésre szánt terület határa			
építési övezet határa (ha nem esik belterületi-, beépítésre szánt terület határára és szabályozási vonalra)			
üdülőterületi rehabilitáció			
beépítésmentes, 30m széles part sáv			
beépítésmentes telekrész			
beültetési kötelezettség			
építési tilalom			
kerhasználat beépítés nélkül			

Vt 4-2.4.8.5

a betű jele és az első szám - I. rendű a további négy szám - II. rendű

Vt 4-2.4.8.5

a betű jelzi, hogy az építési övezet milyen terület-felhasználási egységbe esik

Vt 4-2.4.8.5

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

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

Vt 4-2.4.8.5

a második szám a területek kötelező beépítési módját jelzi

- | | |
|-------------------------------------|-------------|
| 1. szabadonálló (vegyes-telepszerű) | 4. lakos |
| 2. szabadonálló | 5. zártsonú |
| 3. oldalhatáron álló | |

Vt 4-2.4.8.5

a harmadik szám a megengedett legkisebb telek-nagyságot jelzi

- | | |
|--------------------------|-----------------------------|
| 1. >= 180 m ² | 6 >= 800 m ² |
| 1* >= 180 m ² | 7 >= 1100 m ² |
| 2. >= 300 m ² | 8 >= 2000 m ² |
| 2* >= 300 m ² | 8* >= 3000 m ² |
| 3. >= 400 m ² | 9. >= 4000 m ² |
| 4. >= 550 m ² | 10. >= 6000 m ² |
| 5 >= 700 m ² | 11. >= 10000 m ² |
| 5* >= 750 m ² | 12. >= 50000 m ² |

Vt 4-2.4.8.5

a negyedik szám a megengedett legnagyobb beépítettséget jelzi

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

Vt 4-2.4.8.5

az ötödik szám a megengedett legnagyobb építménymagasságot jelzi

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

H = helyhez kötött építménymagasság pontosítása

Beépítésre szánt területen az övezetek jele és megnevezése

Lk	kisvárosi lakóövezet	Glp	zavaró hatású ipari gazdasági övezet
La	kertvárosi lakóövezet	Üü	üdülőházas üdülőövezet
Vt	településközpont vegyes övezet	Üh	hétvégi házas üdülőövezet
Vk	központi vegyes övezet	Kl	különleges intézményi övezet
Gks	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet		
Ge	egyéb ipari gazdasági övezet		

Beépítésre nem szánt területen az övezetek jele és megnevezése

Kóá	általános közműövezet	Má	általános mezőgazdasági övezet
Köv	vasútövezet	Mk	kertes mezőgazdasági övezet
Z	zöldövezet	Mko	korlátozott funkciójú mezőgazdasági övezet
Laz/Üh	lakó/üdülőterületi zöldövezet	Mko (Ee)	korlátozott funkciójú mezőgazdasági övezet távlatban erdőövezet
Ee	egészségügyi-, szociális turisztikai rend. erdőövezet	V	vízgazdálkodási övezet
Eg	gazdasági rendeltetésű erdőövezet	Kb	különleges bányászati övezet
Ev	védendő övezete	Kk	különleges beépítésre nem szánt terület