

**KIVONAT**  
**Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**2021. december 15-én megtartott testületi üléséről**

**6.) A többször módosított 3/2009. (I. 28.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat módosítása nyolc területet érintően**

**Előadó:** Tóth István polgármester

**Gárdony Város Önkormányzat**  
**Képviselő-testületének**  
**560/2021. (XII. 15.) határozata**  
**a többször módosított 3/2009. (I. 28.)**  
**önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi**  
**Építési Szabályzat módosítása tárgyában nyolc**  
**területet érintően**

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/M27 jelű, TSZT/M28 jelű, TSZT/M29 és TSZT/M30 jelű fedvénytervek szerint módosul.

A településszerkezeti terv leírása kiegészül jelen határozat 2. mellékletével.

Kmf.

Tóth István sk.  
polgármester

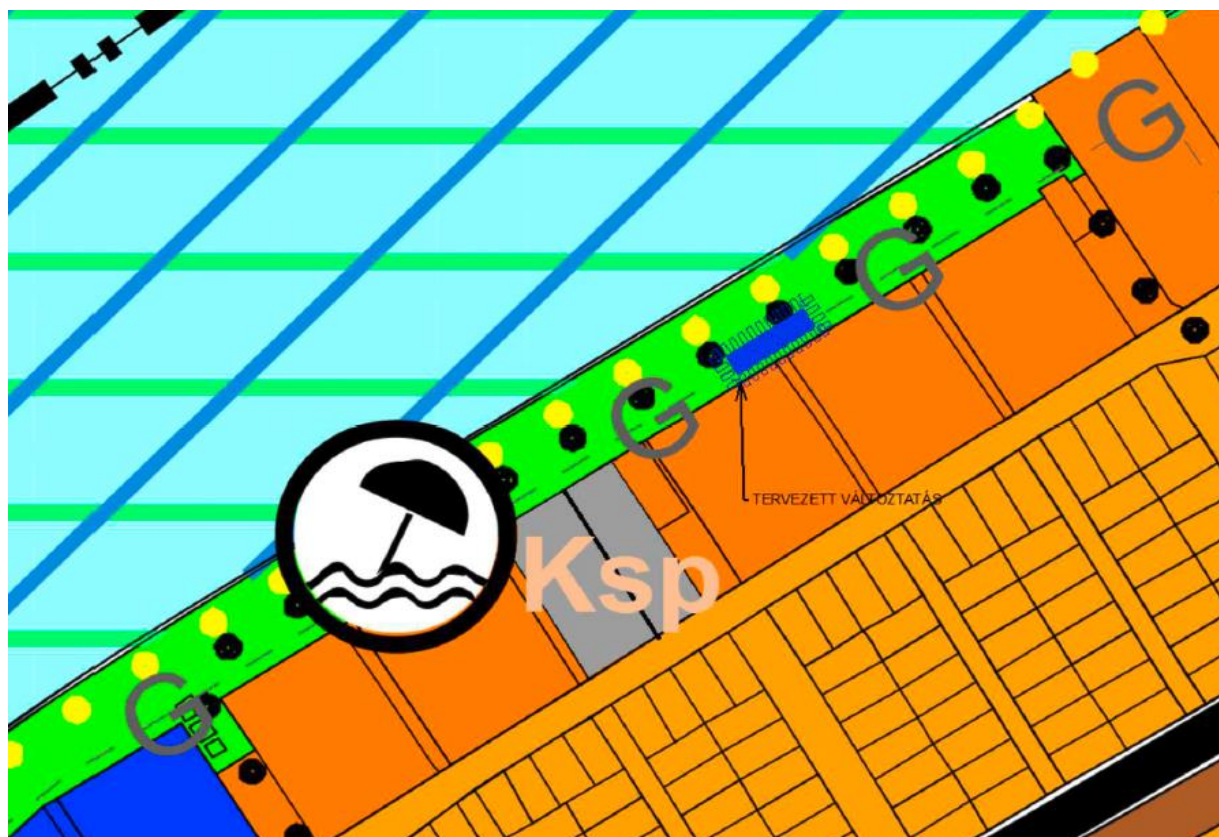
Jankovics Zoltánné sk.  
jegyző

A kiadmány hitelül:

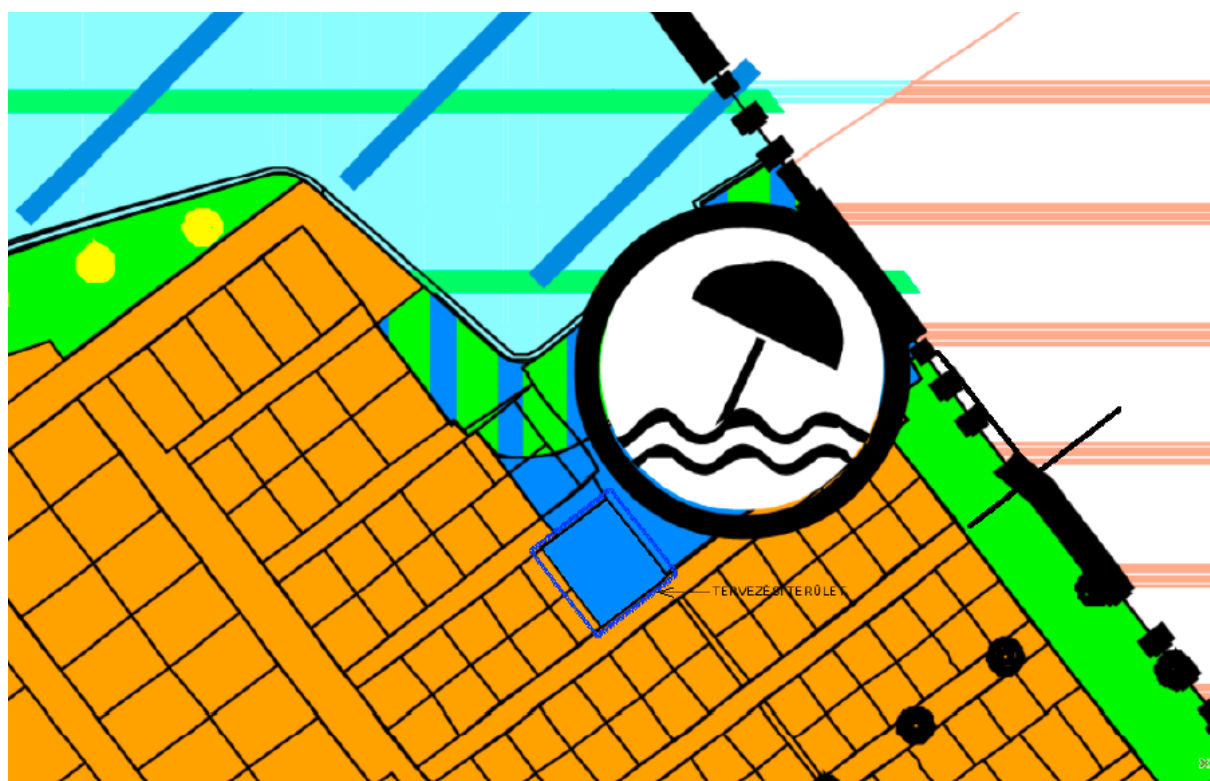
Pétervári Istvánné  
szervező  
Gárdony, 2021. december 16.

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

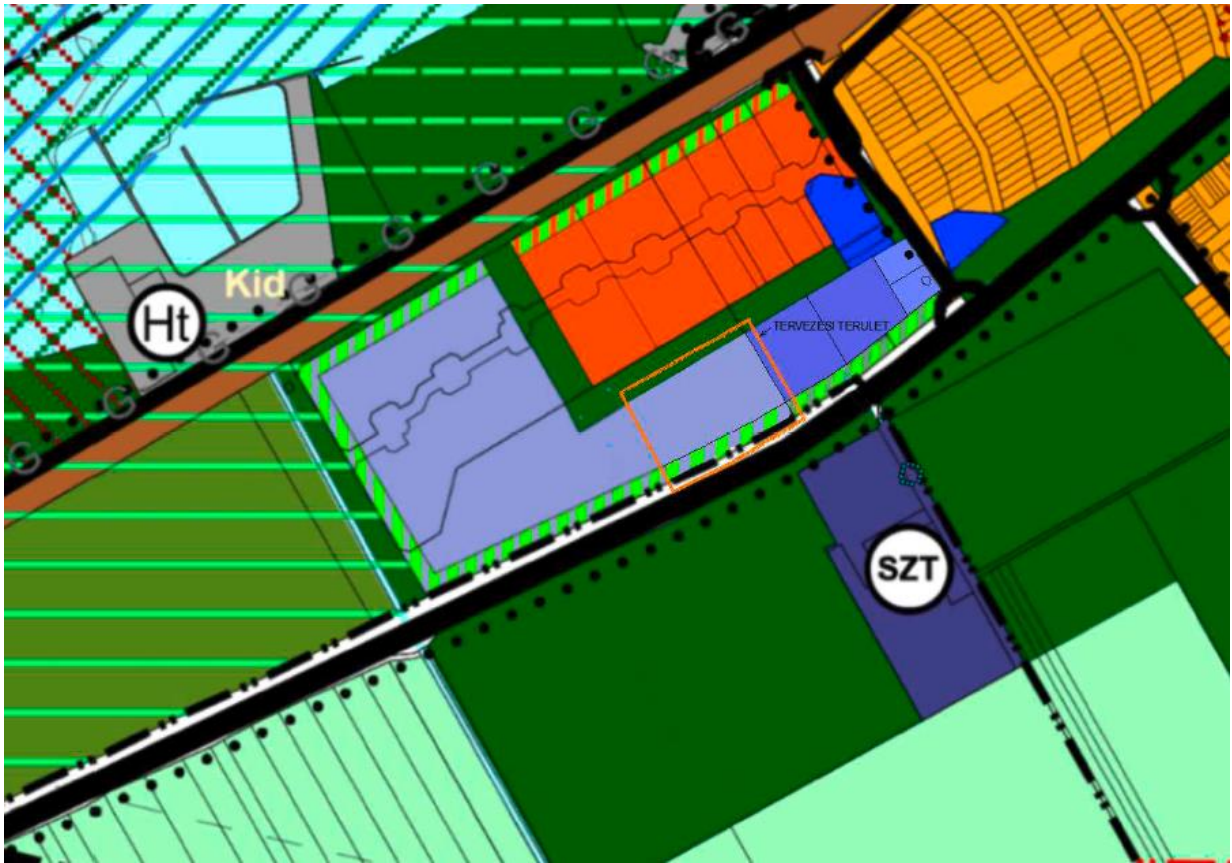
TSZT/M27 (1. módosítás)



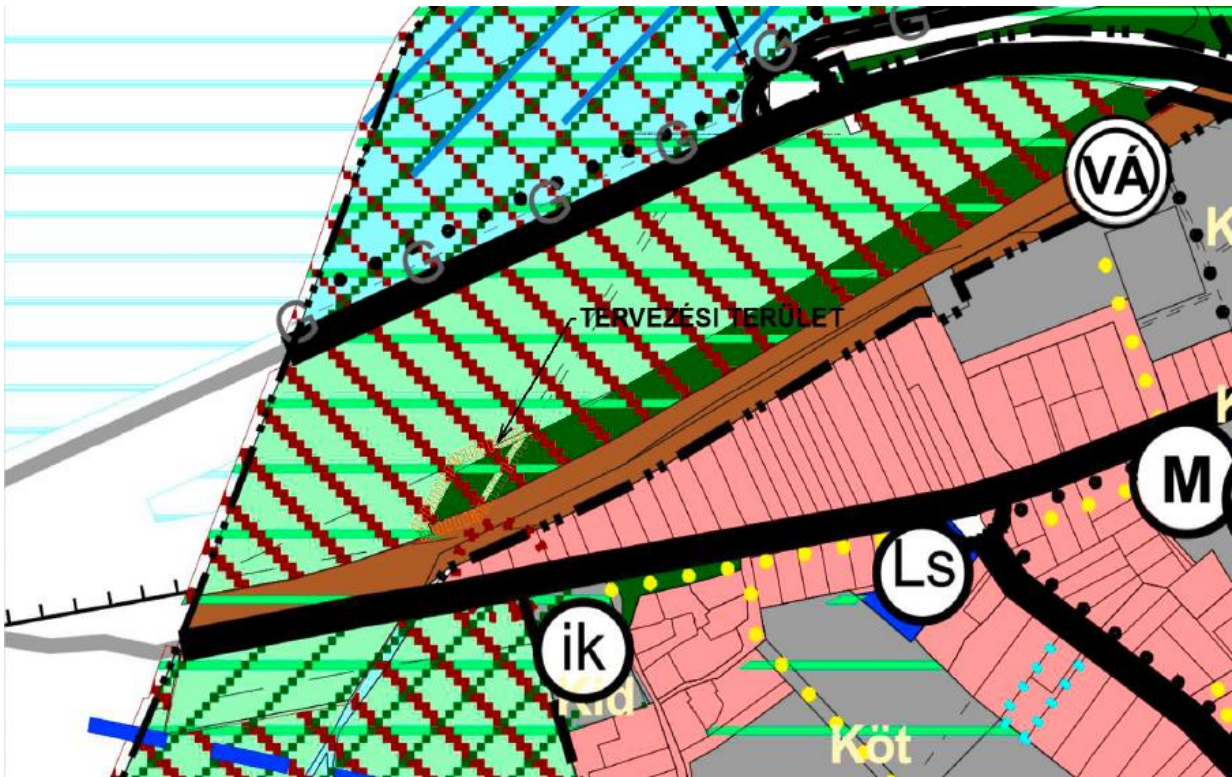
TSZT/M28 (5. módosítás)



TSZT/M29 (6. módosítás)




TSZT/M30 (8. módosítás)



## 2. számú melléklet

Fejér Megye Területrendezési Tervével való megfelelés igazolása több területre vonatkozóan

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

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

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

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

*Az 1. számú módosítás során 552 m<sup>2</sup> zöldterület szűnik meg, a területnövekmény 5 %-a 27,6 m<sup>2</sup>.*

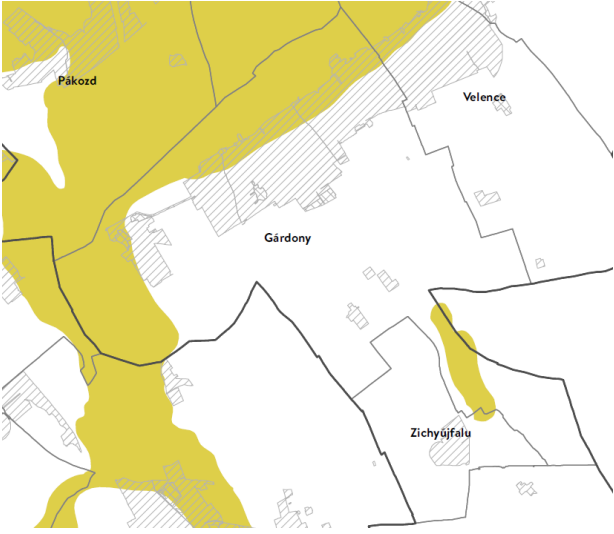
*Az 5. számú módosítás során 995 m<sup>2</sup> közlekedési terület szűnik meg, melynek 5 %-a 49,75 m<sup>2</sup>.*

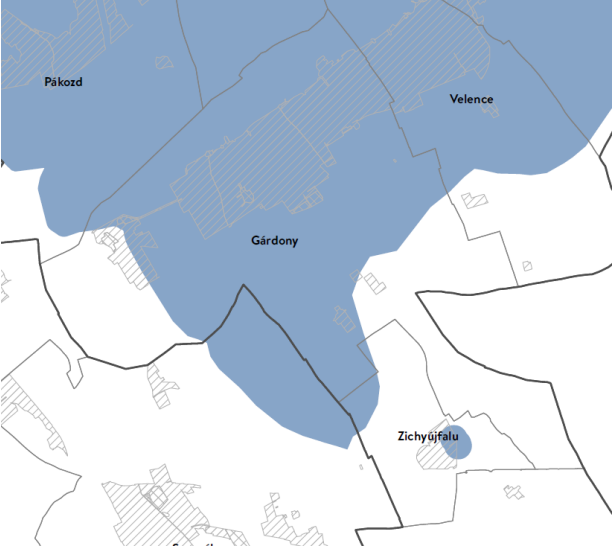
*Az 6. számú módosítás során 12750 m<sup>2</sup> közlekedési terület szűnik meg, melynek 5 %-a 637,5 m<sup>2</sup>.*

*Új beépítésre szánt terület kijelöléssel összesen: 14297 m<sup>2</sup>, melynek 5 %-a 714,85 m<sup>2</sup>*

*A vasút melletti területen 980 m<sup>2</sup> véderdő kijelölés történik.*

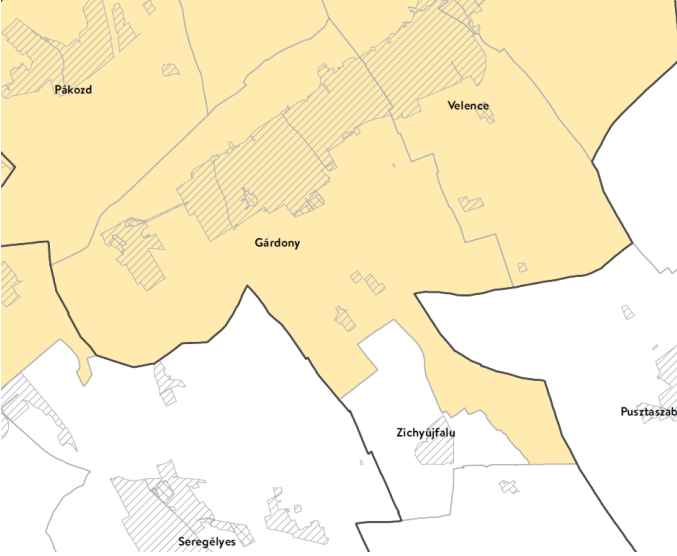
Országos övezetek:	Érintettség és megfelelés igazolása
Ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érintett
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nem érintett
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érintett
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett
Erdők övezete	nem érintett
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érintett

<b>Honvédelmi és katonai célú terület övezete</b>	nem érintett
<b>Jó termőhelyi adottságú szántók övezete</b>	nem érintett
<b>Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</b>	nem érintett
<p><b>Tájképvédelmi terület övezete</b></p> 	<p><b>Tájképvédelmi terület övezete</b></p> <p>9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 4. §</p> <p>(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 településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni</p> <p><i>a)</i> a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,</p> <p><i>b)</i> a 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</p>

	<p>tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.</p> <p>A tervezett változtatások közül az 1., 2., 4., 5. és 8. módosítás érinti az övezet területét, a változtatás nem ellentétes az övezeti előírásokkal.</p>
<p><b>Vízminőség-védelmi terület övezete</b></p> 	<p><b>5. § (1)</b> A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.</p> <p>(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel 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>
<b>Nagyvízi meder övezete</b>	nem érintett
<b>VTT-tározók övezete</b>	nem érintett

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

--	--

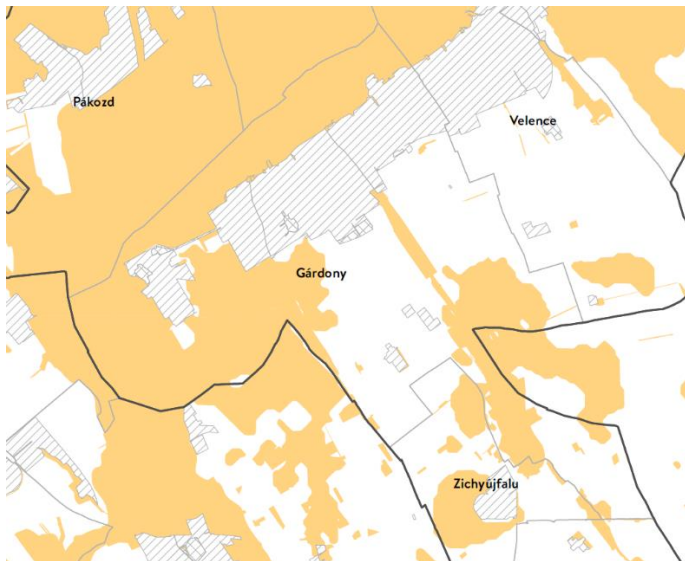
<b>Fejér Megye Területrendezési tervében az egyedileg meghatározott megyei övezetek</b>	<b>Érintettség és megfelelés igazolása</b>
<b>Felzárkóztatandó belső periféria övezet</b>	nem érintett
<p><b>Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet</b></p> 	<p><b>FmTrT 9. § (1)</b> A Vértesi Natúrpark 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 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 előírásokat erősítik.</p>

Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet	nem érintett
<p data-bbox="204 221 855 255"><b>Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet</b></p>  <p>The map shows a red-shaded area representing the development zone. The area includes the settlements of Pakozd, Velence, Gárdony, and Zichyújfalu. The map shows the layout of buildings and roads within these settlements.</p>	<p data-bbox="946 221 1394 1077">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 data-bbox="946 1104 1394 1294">(2) Az övezetbe tartozó mezőgazdasági területeken, övezetekben - birtokközpont telkét kivéve - a telkek beépíthetősége maximum 5% lehet.</p> <p data-bbox="946 1305 1394 1731">(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> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="946 1742 1394 1888">a) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos,</li> <li data-bbox="946 1899 1394 2103">b) a tervezett területhasználathoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása</li> </ul>



	<p>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.</p> <p>Az övezet Gárdony közigazgatási területét érinti, a tervezett módosítások kertes mezőgazdasági területet, szőlőhegyet nem érintenek.</p>
<b>Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet</b>	nem érintett
<b>Majorsági térség övezete</b>	nem érintett
<b>Karsztvízszint emelkedésével érintett területek övezete</b>	nem érintett

**Naperőmű létesítése céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete**



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

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

A módosítások közül a 8. tervezési terület érinti az övezet területét, napelempark kialakítása nem tervezett.