



# GÁRDONY

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

ÖT TERÜLETET ÉRINTŐEN  
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS  
Főépítészeti záróvéleményezésre 2022. február

Felelős tervező:  
Ertl Antal TT 07-0075  
településtervező

TARTALOMJEGYZÉK:

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv fedvényterve  
HÉSZ rendelet módosítás  
Szabályozási tervlap fedvényei

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

ALÁÍRÓLAP:

Ertl Antal építész É 07-0075  
településtervező TT 07-0075



Bodó Beáta  
településtervező TT 07-368



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



**JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ*****1. Határozati javaslat***

(Tervezet)

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

Gárdony Város Önkormányzata által **5/2009. (I. 27.) számú** határozattal jóváhagyott Gárdony Város településszerkezeti terv normatartalma a tervezési területek tekintetében jelen határozat 1. mellékletét képező TSZT/M31 jelű, TSZT/M32 jelű, TSZT/M33 és TSZT/M34 jelű fedvénytervek szerint módosul.

A településszerkezeti terv leírása kiegészül jelen határozat 2. mellékletével.

E határozat a kihirdetést követő napon lép hatályba.

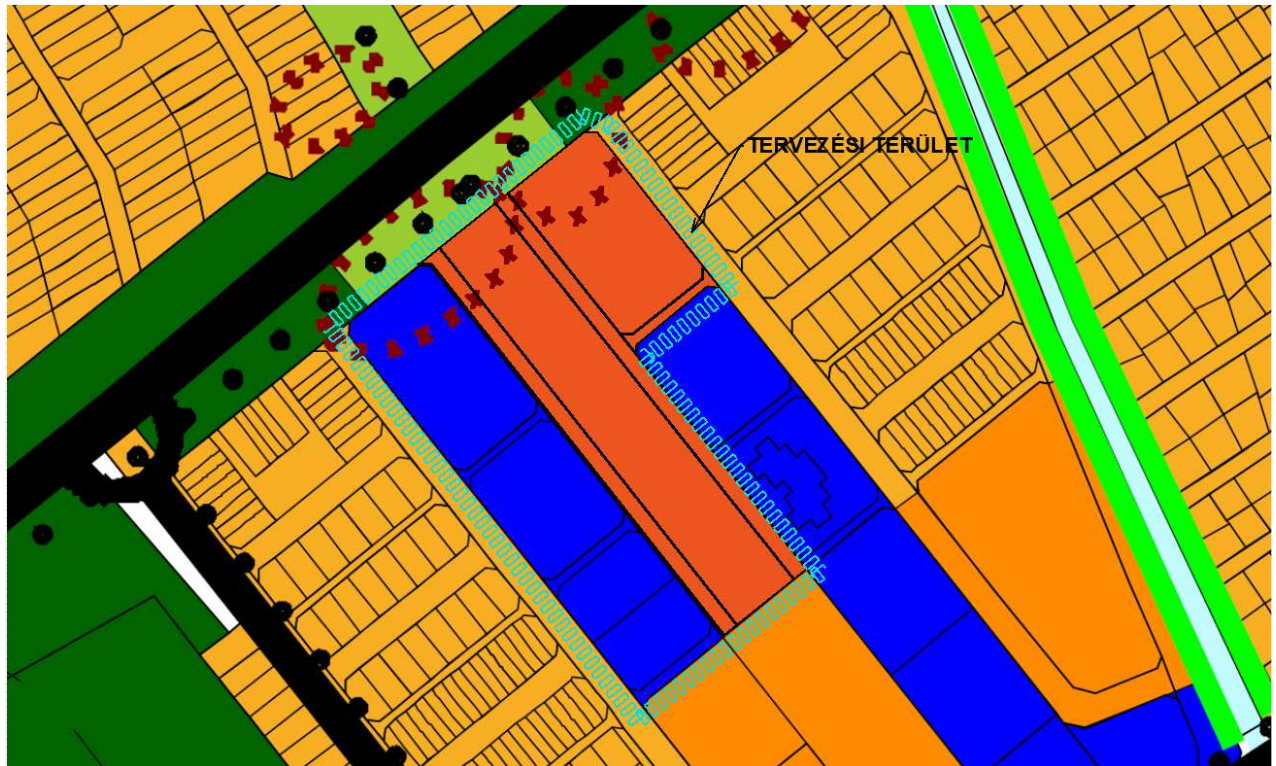
Tóth István  
polgármester

Jankovics Zoltánné  
jegyző

**1. melléklet: településszerkezeti terv TSZT/M31-TSZT/M34 fedvénytervei  
TSZT/M31 (1. módosítás)**



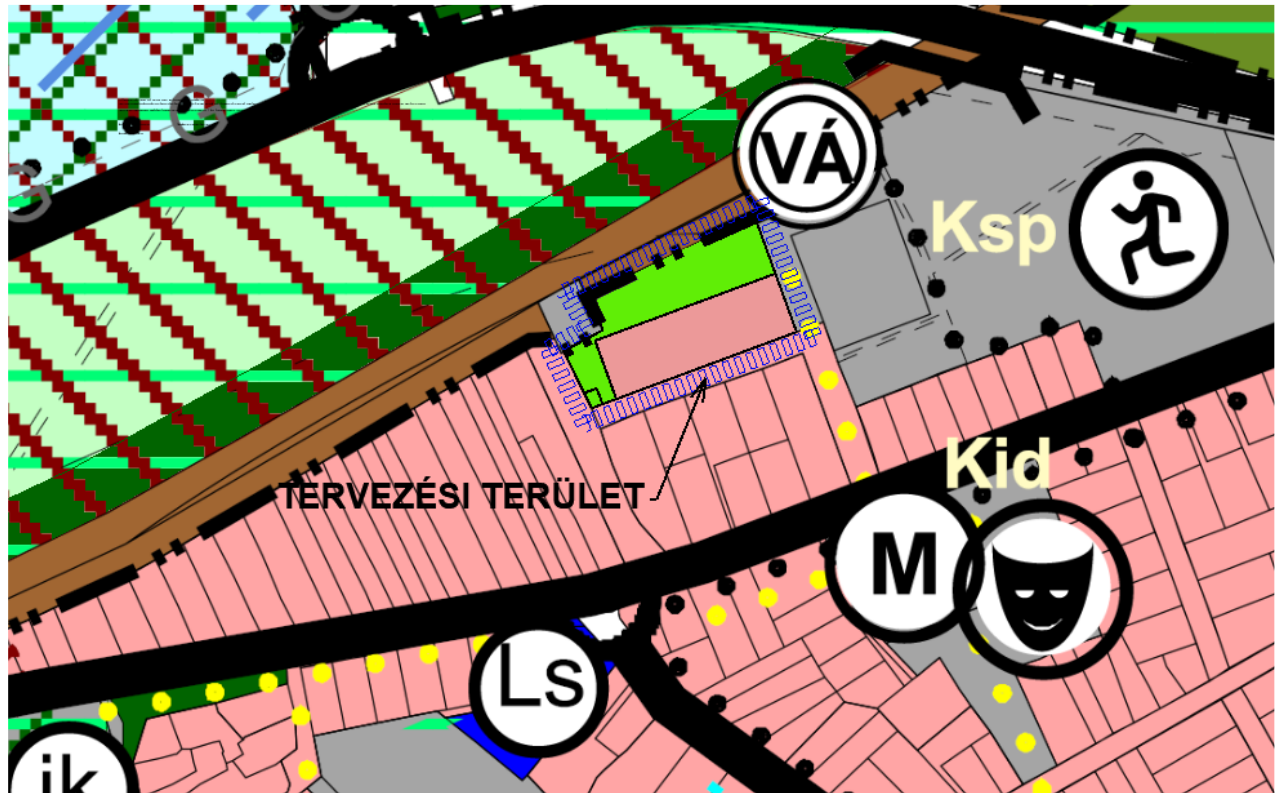
**TSZT/M32 (2. módosítás)**



**TSZT/M33 (3. módosítás)**



TSZT/M34 (5. 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.



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.

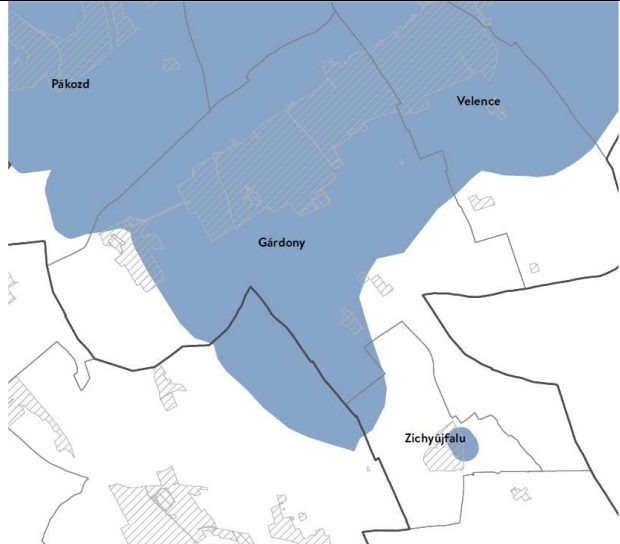
A módosítás műszaki infrastruktúra hálózatot nem érinti.

*Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.*

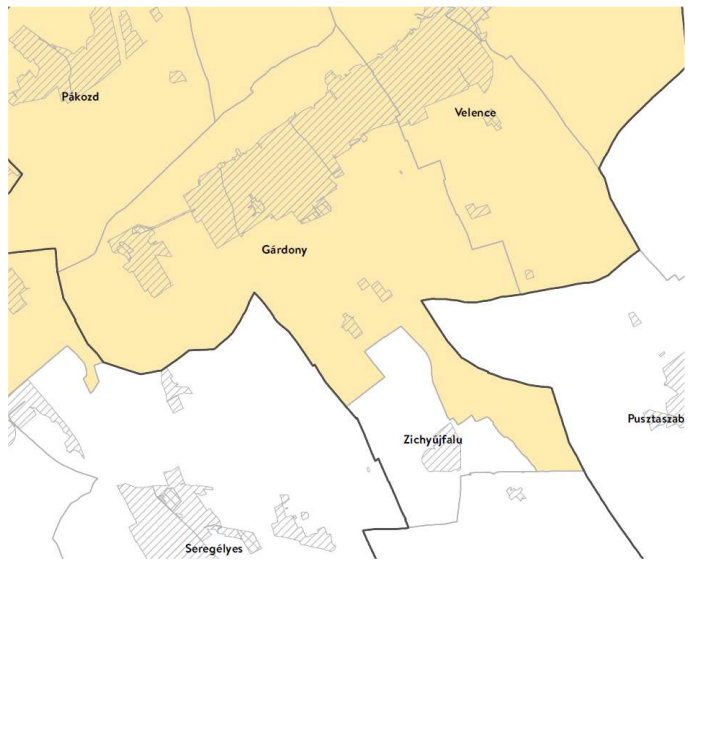
<b>Országos övezetek:</b>	<b>Érintettség és megfelelés igazolása</b>
Ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érintett
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nem érintett
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érintett
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett
<b>Erdők övezete</b>	nem érintett
<b>Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete</b>	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
<b>Tájképvédelmi terület övezete</b>	<p><b>Tájképvédelmi terület övezete</b></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, elemegyütteseit, 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 az 1., módosítás érinti az övezet területét, a változtatás nem ellentétes az övezeti előírásokkal.</p>
<p><b>Vízminőség-védelmi terület övezete</b></p>	<p><b>5. § (1)</b> A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.</p> <p>(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre</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 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
<b>Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet</b>	<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</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 előírásokat erősítik.</p>
<p><b>Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet</b></p>	<p>nem érintett</p>
<p><b>Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet</b></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> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) az érintett terület a település belterületével, vagy</li> </ol>

	<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>
<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

**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, napelempark kialakítása nem tervezett.

**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 településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 38.§-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Fejér Megyei Kormányhivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízügyi Hatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízügyi Hatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár, Légügyi Szakszolgálati Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Útügyi Osztály, Miniszterelnökség Kulturális Örökség Védelméért Felelős Miniszter, Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály, Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Főosztály Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Fejér Megyei Rendőr-főkapitányság, 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. §** Gárdony Város Önkormányzatának Gárdony Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2009. (I. 28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 1. § (3) bekezdése kiegészül az alábbi rendelkezésekkel:

"A Rendelet mellékletét képező, 4.3/4/M2, 5.4/1, 6.3/4, 6.4/2/M3, 7.1/3/M2, 7.3/1/M, 11.1a/1/M2 tervlapok helyébe a 4.3/4/M3, 5.4/1/M, 6.3/4/M, 6.4/2/M4, 7.1/3/M3, 7.3/1/M2, 11.1a/1/M3 jelű módosított tervlapok kerülnek. A szabályozási terv jelmagyarázata helyébe a Jelmagyarázat/M jelű tervlap kerül."

**2. §** A R. 31.§-a kiegészül a (4) bekezdéssel:

„(4) A tervezett szabályozási vonal és az építési övezet vagy övezeti határvonal mentén a telkek akkor is megoszthatók, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete nem éri el az építési övezetre, övezetre előírt legkisebb kialakítható területet, vagy az építési övezetre előírt legkisebb kialakítható telekszélesség, telekmélység 36. § (29) bekezdésben meghatározott értékét.”

**3. §** A R. 36.§ (29) bekezdés „A telekméretek (telekterületek és telekszélességek, telekmélységek) táblázat helyébe az alábbi táblázat lép:

**A telekméretek (telekterületek és telekszélességek, telekmélységek)**

Kód	Legkisebb telek-terület (m <sup>2</sup> )	Legkisebb telek-mélység (m)	Legkisebb telekszélesség (m)				
			vegyes (telepszerű) 1.	szabadon álló 2.	oldalhat. álló 3.	Ikres 4.	zárt sorú félleg zárt. 5.
1.	180	20					6
2.	300	25				14	10
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		
9.	4000	50	40	40			
10.	6000	50	50	50			
11.	10.000	50	50	50			
12.	50.000	50	50	50			

**4. §** A R. 46.§ (7) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(7)A Határ út és az Övárok közötti lakóterület sajátos építési előírásai

A területen az előkert a gázvezeték miatt változó mélységű lehet, de min. 5m kell legyen, kivéve ha szabályozási terv ettől eltérően határozza meg az építési helyet.

**5. §** A R. 46.§-a kiegészül az (50) bekezdéssel:

„(50) Agárdi különleges kikötő terület Ki KIKÖTŐ 4 – 3.4.5.3. jelű építési övezet sajátos építési előírásai

- az építési övezet telekhatárain kerítés nem létesíthető
- a tópart megközelítését az ingatlanon keresztül biztosítani kell
- az ingatlanon elhelyezhető épület a kikötőt kiszolgáló rendeltetésű lehet (pl. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, igazgatási, iroda, egészségügyi, szociális, sport stb)
- a szabályozási terven jelölt oldalhatáron álló építési helyen belül az épület elhelyezésénél nem kell a telekhatártól 1 m telepítési távolságot tartani.
- az építési övezetben gépjármű várakozó hely nem létesíthető.

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

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

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

Tóth István  
polgármester

Jankovics Zoltánné  
jegyző

Jelen önkormányzati rendelet 2022. ....-án kihirdetésre került.

Jankovics Zoltánné  
jegyző

**Mellékletek:**

- 1. A belterületi szabályozási terv – 4.3/4/M3 jelű fedvényterve (1. számú módosítás)**
- 2. A belterületi szabályozási terv – 5.4/1/M jelű fedvényterve (4. számú módosítás)**
- 3. A belterületi szabályozási terv – 6.3/4/M jelű fedvényterve (5. számú módosítás)**
- 4. A belterületi szabályozási terv – 6.4/2/M4 jelű fedvényterve (3. számú módosítás)**
- 5. A belterületi szabályozási terv – 7.1/3/M3 jelű fedvényterve (2. számú módosítás)**
- 6. A belterületi szabályozási terv – 7.3/1M2 jelű fedvényterve (2. számú módosítás)**
- 7. A belterületi szabályozási terv – 11.1a/1/M3 jelű fedvényterve (5. számú módosítás)**
- 8. A szabályozási terv jelmagyarázata**

## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

### *A tervezési területek ismertetése*

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

1. Agárdi Hajóállomás és kikötő előtti 5420/21 hrsz-ú területet érintően településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása
2. az Agárd Horgony utca melletti 6413, 6414, 6415 hrsz-ú ingatlanok, a 6412 hrsz-ú ingatlan, valamint a Katica utcai 6416/1 - 6420/2 hrsz-ú ingatlanok területét érintően településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása
3. Agárd 013/8, 013/9 hrsz-ú ingatlanok területén a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása
4. Gárdony Határ utca melletti 491/3, 491/5, 491/6, 491/19, 491/20, valamint a 491/16 hrsz-ú ingatlanok területére a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása
5. A Dinnyés 8032/20 és a 8032/18 hrsz-ú területet érintően a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása

Az önkormányzat a módosítással érintett területeket Gárdony Város Önkormányzata a 512/2021.(XI.30.) határozattal kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

### *1. Előzmények*

Az önkormányzat 507/2021.(XI.30.), 508/2021.(XI.30.), 509/2021.(XI.30.), 510/2021.(XI.30.), 511/2021.(XI.30.) és a 512/2021.(XI.30.) számú határozataival döntött a tervezett módosításokról.

### *A terv módosításának egyeztetése*

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

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

### *Tervi előzmények*

A képviselőtestület a többször módosított 257/2007.(VIII.28.) határozatával fogadta el Gárdony Város településfejlesztési koncepcióját. A koncepcióban foglaltak alapján elkészült településszerkezeti tervet 5/2009.(I.27.) számú határozatával fogadta el a képviselő-testület, melyet több esetben módosítottak. A Helyi Építési Szabályzat a **3/2009.(I.28.)** számú rendelettel fogadta el



a képviselő-testület, melyet jelen tervezési munka során is módosítanak. Az önkormányzat a szabályozási terv szelvényeinek módosításával és módosító-rendelettel változtat a hatályos településrendezési eszközökön.

## 2. Településrendezési vizsgálat és a módosítások indoklása

### 1. számú tervezési terület: Gárdony, Agárdi Hajóállomás és kikötő előtti 5420/21 hrsz-ú terület

#### *Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás*

A tervezési terület Gárdony város Agárd településrészén a Velencei-tó partján helyezkedik el. A terület zöldterület területfelhasználású. Az Agárdi Hajóállomás és kikötő erről az ingatlanról közelíthető meg.

A hatályos településszerkezeti terv szerint a terület gyalogúttal érintett.

#### *Telekszerkezet, beépítettség*

Az 5420/21 hrsz-ú ingatlan területe 1 ha alatti, a Velencei-tótól a Tópart utcáig húzódó keskeny zöldterület.

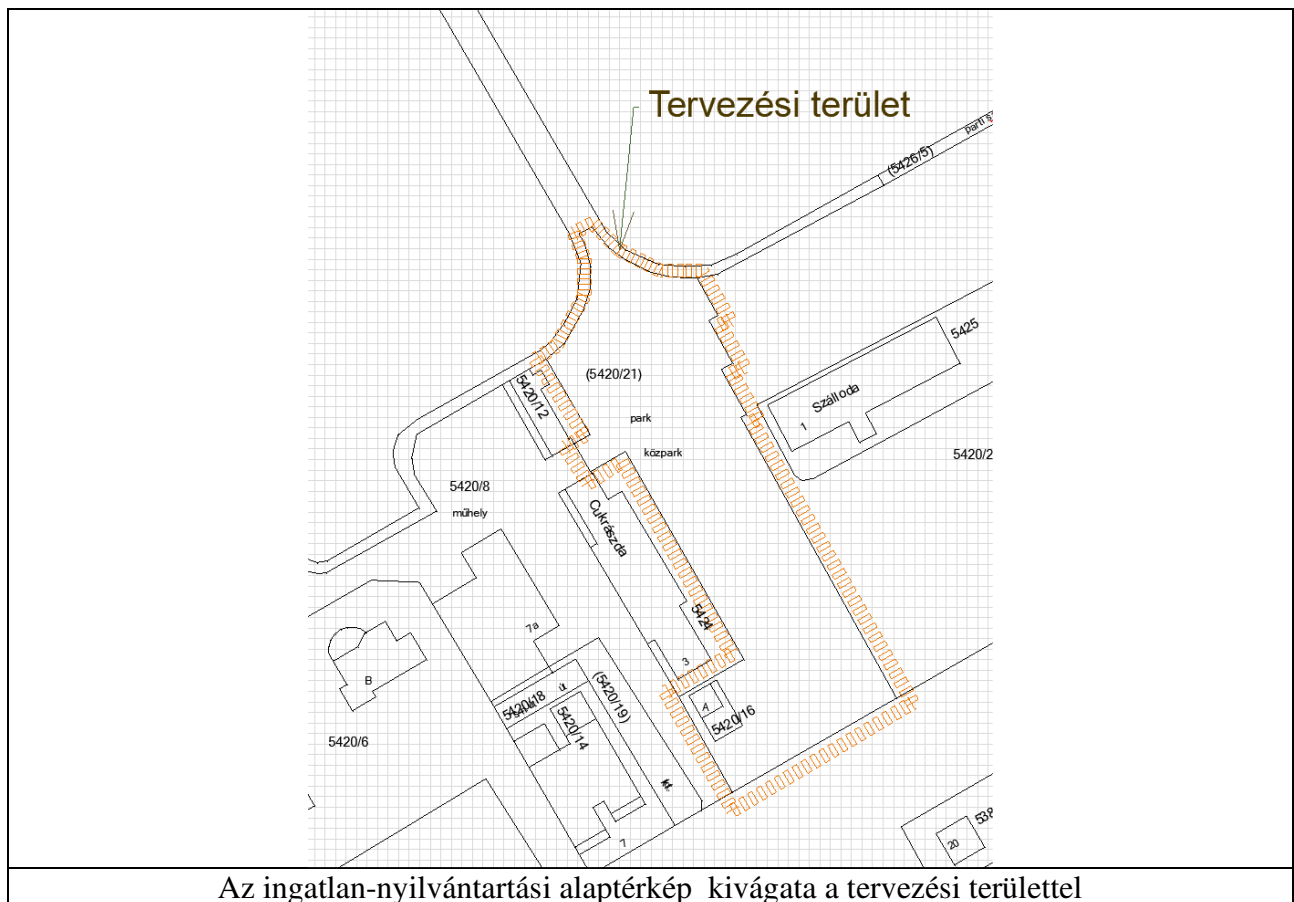
A környezet jellemző telekmérete változatos képet mutat. A büfésor és a vízirendőrség épületének telke kis alapterületű, 50 % körüli beépítettséggel, a Touring hotel ingatlana nagy területű, cca 30 %-os beépítettséggel.

#### *Tulajdonviszonyok*

Gárdony Város Önkormányzat tulajdonát képezi a Tópart utcáról nyíló 5420/21 hrsz.-ú közpark megnevezésű közterület, mely az Agárdi hajóállomás és kikötő területével határos. E területről közelíthetők meg büfék és a Vízirendőrség épülete is, valamint a hajóállomás és a móló is.

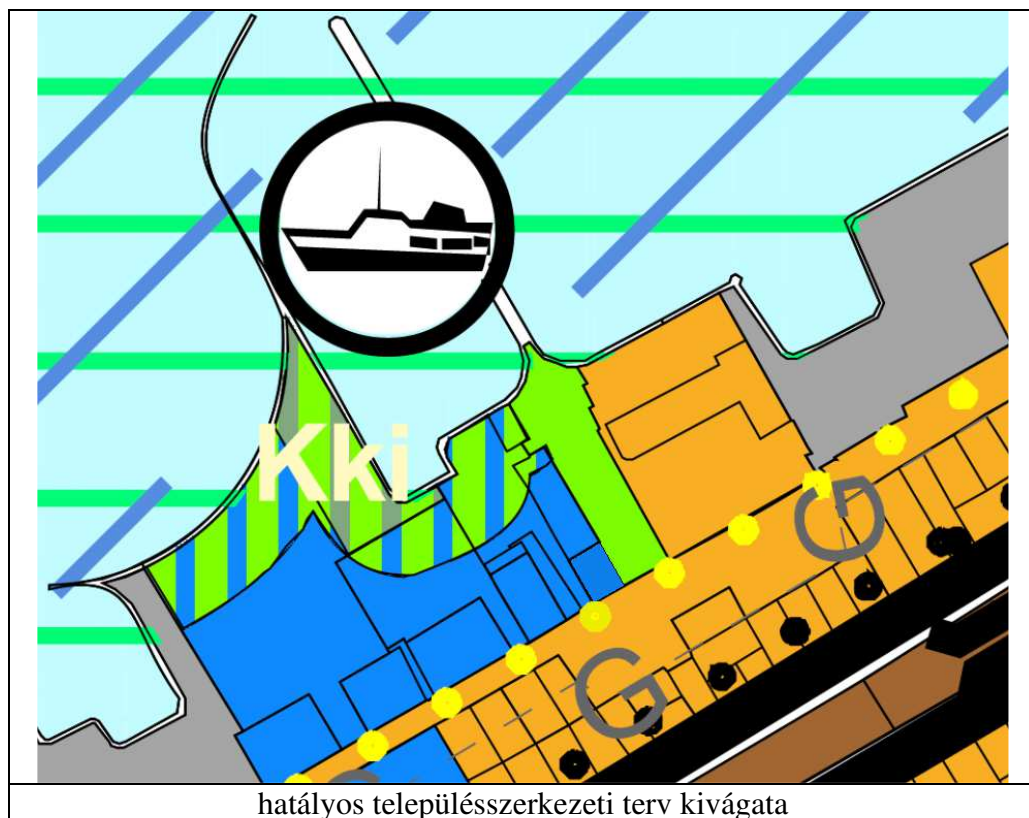


Tervezési terület légifotón



### Településrendezési előírások vizsgálata

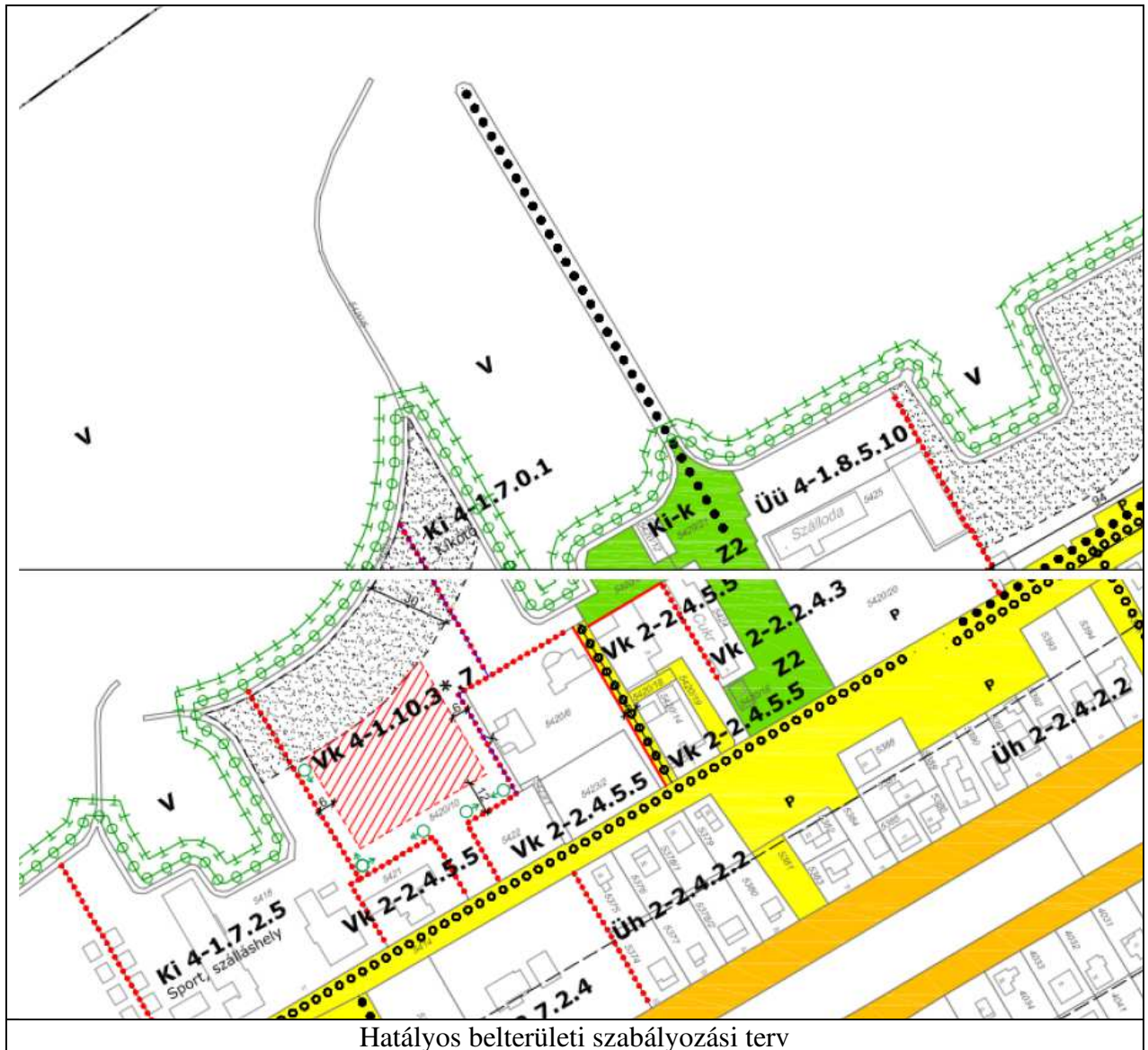
### Településszerkezeti terv



A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet zöldterület területfelhasználásba sorolja. A területfelhasználás az ingatlan egy kis területén változik különleges kikötő területfelhasználásra.

### Szabályozási terv

Az 5420/21 hrsz-ú önkormányzati közterületzöldterület Z2 övezetbe sorolt. Az Önkormányzat a hajóállomás és kikötő környezetében a kikötőt, hajóállomást kiszolgáló, szociális és vendéglátó funkciójú épület létesítését tervezi, mely a jelenlegi Z2 jelű övezetben a jelenleg hatályos szabályok alapján nem valósítható meg. A Szabályozási Terv szerinti Z2 jelű zöldterület övezetének hajóállomás és hajókikötő felőli területén az 5424 hrsz.-ú ingatlan tő felőli határvonaláig olyan építési övezetet kell lehatárolni, amely a tervezett, kikötőt kiszolgáló épület építését lehetővé teszi.



JELMAGYARÁZAT GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK BEL- ÉS KÜLTERÜLETÉHEZ

		I. rendű közlekedési célú közterület		megszüntetési 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
		vízfolyások és közművezetékek nem közterületre eső védőterülete, valamint telken belüli védőzöld, védőfásítás temetkezési korlátozás (hagyományos temetkezési mód a területen nem engedélyezhető)		ökológiai 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 érdekű terület határa
		szabályozási vonal		gyakogút
		irányadó (javasolt) telekhatár		kerékpárút
		építési vonal		vegyes használatú gépjárműút
		irányadó építési vonal		szabályozási szélesség, üttengelyel
		közigazgatási terület határa		előírt mérete
		belterületi 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
		ököli területi rehabilitáció		aluljáró
		beépítésmentes, 30m széles partháv		I. rendű funkcionális köztér (ha a terület különleges övezetbe esik)
		beépítésmentes telekrész		jelölés közhasználatú parkoló
		beültetési kötelezettség		elektromos távezeték 120 kV
		építési tflalom		nagynyomású gázvezeték, közepesnyomású gázvezeték
		kerthasználat beépítés nélkül		termékvezeték

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

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

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

Vt 4-2.4.8.5 a második szám a területek kötelező beépítési módjait jelzi

Vt 4-2.4.8.5 a harmadik szám a megengedett legkisebb teleknagyságot jelzi

Vt 4-2.4.8.5 a negyedik szám a megengedett legnagyobb beépítettségét jelzi

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

H = helyhez kötött építménymagasság pontosítása

1. kivárosi karakter	3. falusi karakter
2. kertvárosi karakter	4. egyéb karakter
1. szabaddonálló (vegyes-lelépészerű)	4. lakos
2. szabaddonálló	5. zártos
3. oldalhatáron álló	
1. >= 180 m <sup>2</sup>	7. >= 1100 m <sup>2</sup>
2. >= 300 m <sup>2</sup>	8. >= 2000 m <sup>2</sup>
3. >= 400 m <sup>2</sup>	9. >= 4000 m <sup>2</sup>
4. >= 550 m <sup>2</sup>	10. >= 6000 m <sup>2</sup>
5. >= 700 m <sup>2</sup>	11. >= 10000 m <sup>2</sup>
6. >= 800 m <sup>2</sup>	12. >= 50000 m <sup>2</sup>
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%
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

Beépítésre szánt területen az övezetek jele és megnevezése

LK	kivárosi lakóövezet	Glp	zavaró határiszű parli gazdasági övezet
La	kertvárosi lakóövezet	Üg	üdülőházas üdülőövezet
Vt	településközpont vegyes övezet	Üh	helyi házas üdülőövezet
Vk	központi vegyes övezet	KI	különleges intézményi övezet
Gkz	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet		
Ge	egyéb parli gazdasági övezet		

Beépítésre nem szánt területen az övezetek jele és megnevezése

Kd	általános közmozgató	Md	általános mezőgazdasági övezet
Kv	vasútövezet	Mk	kertes mezőgazdasági övezet
Z	zöldövezet	Mko	korlátozott funkcióú mezőgazdasági övezet
Laz/Üh	lakó/üdülőterületi zöldövezet	Mko (Ee)	korlátozott funkcióú mezőgazdasági övezet (távközpontú erdőövezet)
Ee	egészségügyi-, szociális turisztikai rend. erdőövezet	V	vízgazdálkodási övezet
Eg	gazdasági rendeltetésű erdőövezet	Kb	különleges bírányzási övezet
Ev	védőerő övezet	Kk	különleges beépítésre nem szánt terület

Hatályos belterületi szabályozási terv jelmagyarázata

A változtatások célja és várható hatása:

Településszerkezeti terv

A településszerkezeti tervi változás történik az ingatlan egy kis területét érintően: különleges kikötő területfelhasználás kijelölés a zöldterület helyett.

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, mert az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 3a. pontja 2021. július 1-től az alábbiakat tartalmazza: „Új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása.”

Szabályozási terv

A módosítás során új Ki KIKÖTŐ 4 – 3.4.5.3. jelű építési övezet alakul ki oly módon, hogy a vízrendőrség és a hajóállomás területének közterületi kapcsolata megmaradjon. Az övezet észak-keleti határán építési helyet jelöltünk a tervezett kiszolgáló épület létesítése céljából.

A szabályozási terv módosítását követően az új építési övezetben az egyéb építészeti karakterű épület oldalhatáron álló beépítési móddal helyezhető el. A kialakítható legkisebb telekterület 550 m<sup>2</sup>, a beépíthetőség 40 %, a megengedett építménymagasság 4,5 m lesz.

A szabályozási terven építési helyet jelöltünk a tervezett kiszolgáló épület részére.

A HÉSZ 46 §.kiegészül az alábbi (50) bekezdéssel:

(50) Agárdi különleges kikötő terület Ki KIKÖTŐ 4 – 3.4.5.3. jelű építési övezet sajátos építési előírásai

- a) az építési övezet telekhatárain kerítés nem létesíthető;
- b) a tópart megközelítését az ingatlanon keresztül biztosítani kell;

- c) az ingatlanon elhelyezhető épület a kikötőt kiszolgáló rendeltetésű lehet (pl. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, igazgatási, iroda, egészségügyi, szociális, sport stb);
- d) a szabályozási terven jelölt oldalhatáron álló építési helyen belül az épület elhelyezésénél nem kell a telekhatártól 1 m telepítési távolságot tartani;
- e) az építési övezetben gépjármű várakozó hely nem létesíthető.

A tervezési terület érintett a FmTrT tájképvédelmi terület övezettel.

Az MATrT 2. § 43 pontja a tájképvédelmi terület övezet fogalmát az alábbiak szerint határozza meg:

„43.tájképvédelmi terület övezete: a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak”

9/2019. (VI.14.) MvM rendelet a tájképvédelmi terület övezetét alábbiak szerint szabályozza:

„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

A településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályai meghatározásra kerültek.

Fejér Megye Területrendezési tervének megalapozó munkarésze nem határozta meg a tájjelleg térségi jellemzőit. Jelen tervdokumentáció nem a teljes közigazgatási területre készül, ezért a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőinek meghatározása nem a terv feladata.

Gárdony Város ITS készítéséhez 2015-ben készített megalapozó vizsgálat sem határozta meg a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

A tervezési területen nincs a történetileg kialakult tájkarakter és védendő településkép, ezért a tervezett szabályozás nem sérti a tájképvédelmi érdekeket.

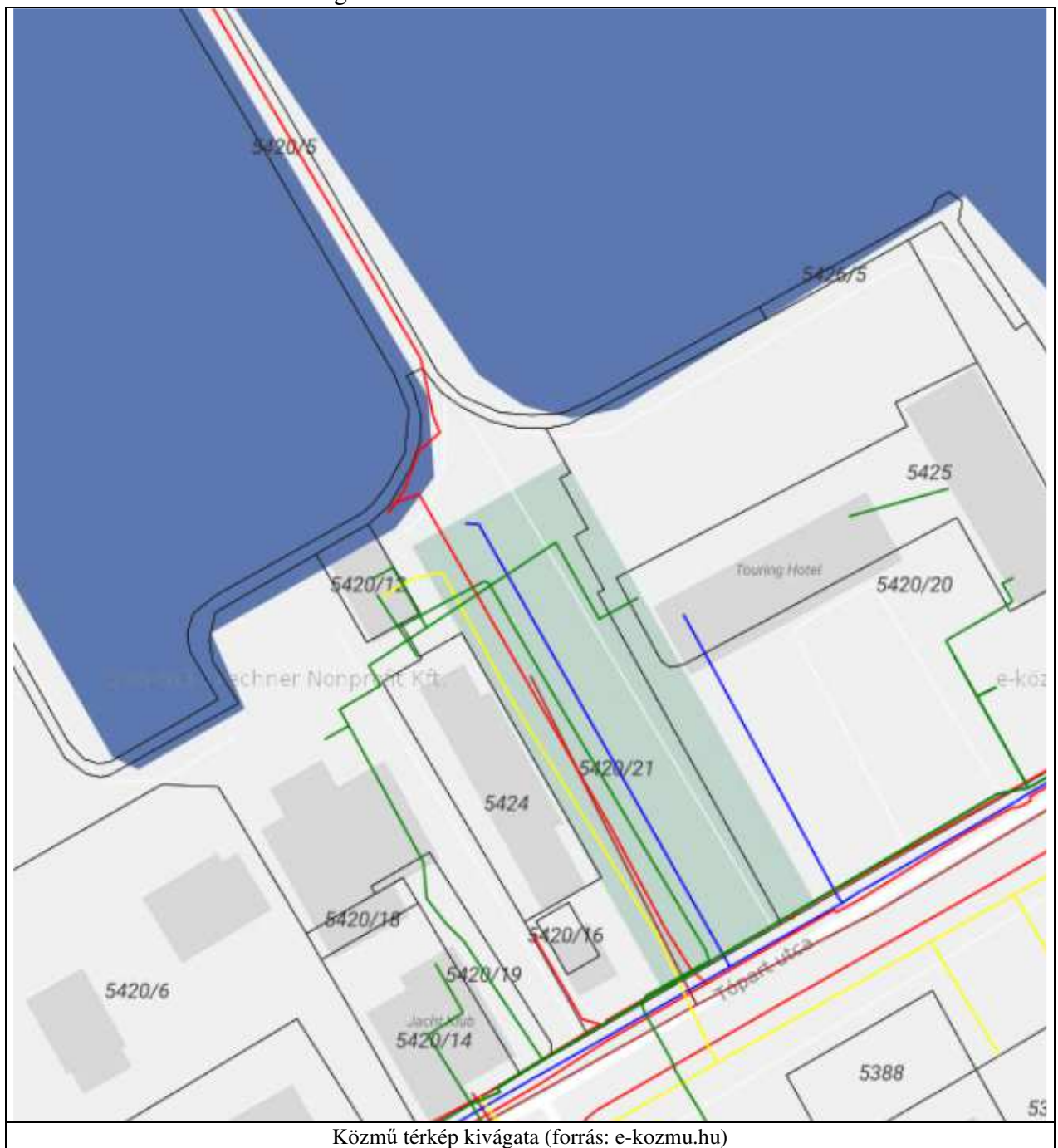
A fentiek alapján a tervezet a településkép védelmi szempontjainak megfelel.

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

A VVVTFT célkitűzése különösen a térség turisztikai fogadóképességének növelése, új turisztikai projektek megvalósításának segítése; a vendéglátás, a szálláslehetőségek, a víziturizmus, a termálturizmus és a konferenciaturizmus fejlesztése. A tervezett kikötőt kiszolgáló épület a célkitűzéseknek megfelel.

#### *Közműellátás:*

A területen a funkcióhoz szükséges közművek rendelkezésre állnak.



*2. számú tervezési terület: A Gárdony, Agárd Horgony utca melletti 6413, 6414, 6415 hrsz-ú ingatlanok, a 6412 hrsz-ú ingatlan, valamint a Katica utcai 6416/1 - 6420/2 hrsz-ú ingatlanok területe*

### *Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás*

A tervezési terület Gárdony Agárd településrészén, a 7. számú főút déli oldalán található. A terület nagyobb része még beépítetlen vegyes településközponti területfelhasználású fejlesztési terület, melyet az önkormányzat és a 6412 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa is lakóterületként kíván hasznosítani. Területfelhasználás változás történik, ezért a településszerkezeti tervet módosítani kell.

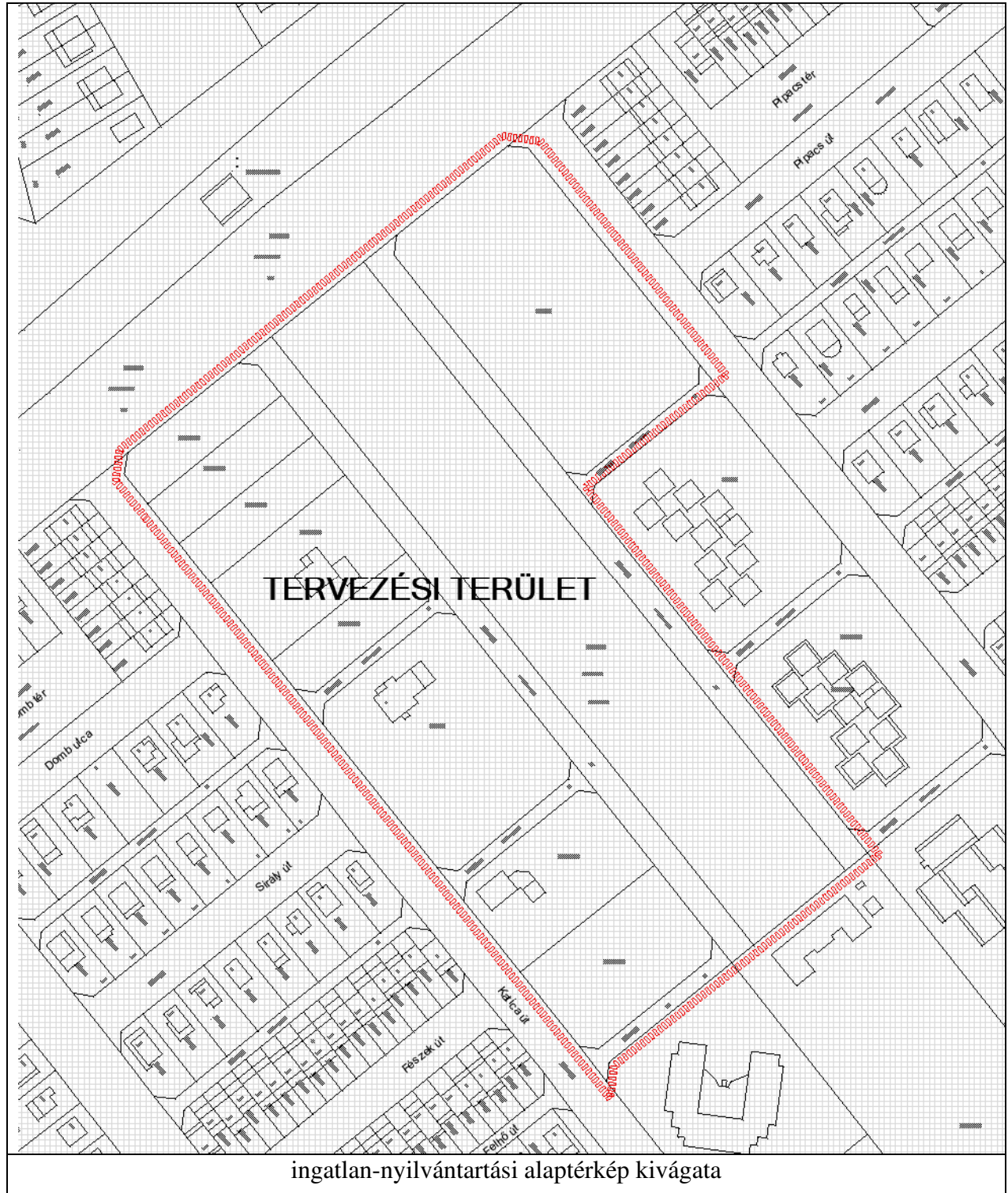
### *Tulajdonviszonyok, egyéb*

Gárdony Város Önkormányzat tulajdonát képezik az Agárd Horgony utca melletti 6413, 6414, 6415 hrsz-ú ingatlanok. Magántulajdonban van a 6412 hrsz-ú ingatlan, mely a 6413 hrsz-ú közterület besorolású Önkormányzati ingatlan mellett található.



### Beépítettség vizsgálat

A tervezési területen található 6413, 6414 és 6415 hrsz-ú önkormányzati ingatlanon épület nem létesült, az ingatlanok jelenleg fás, bokros területek. Szintén beépítetlen a 6412 hrsz-ú magántulajdonú ingatlan. A Horgony és a Katica utcákban többnyire beépítettek az építési telkek, a beépítettség 20-40 % között változik.



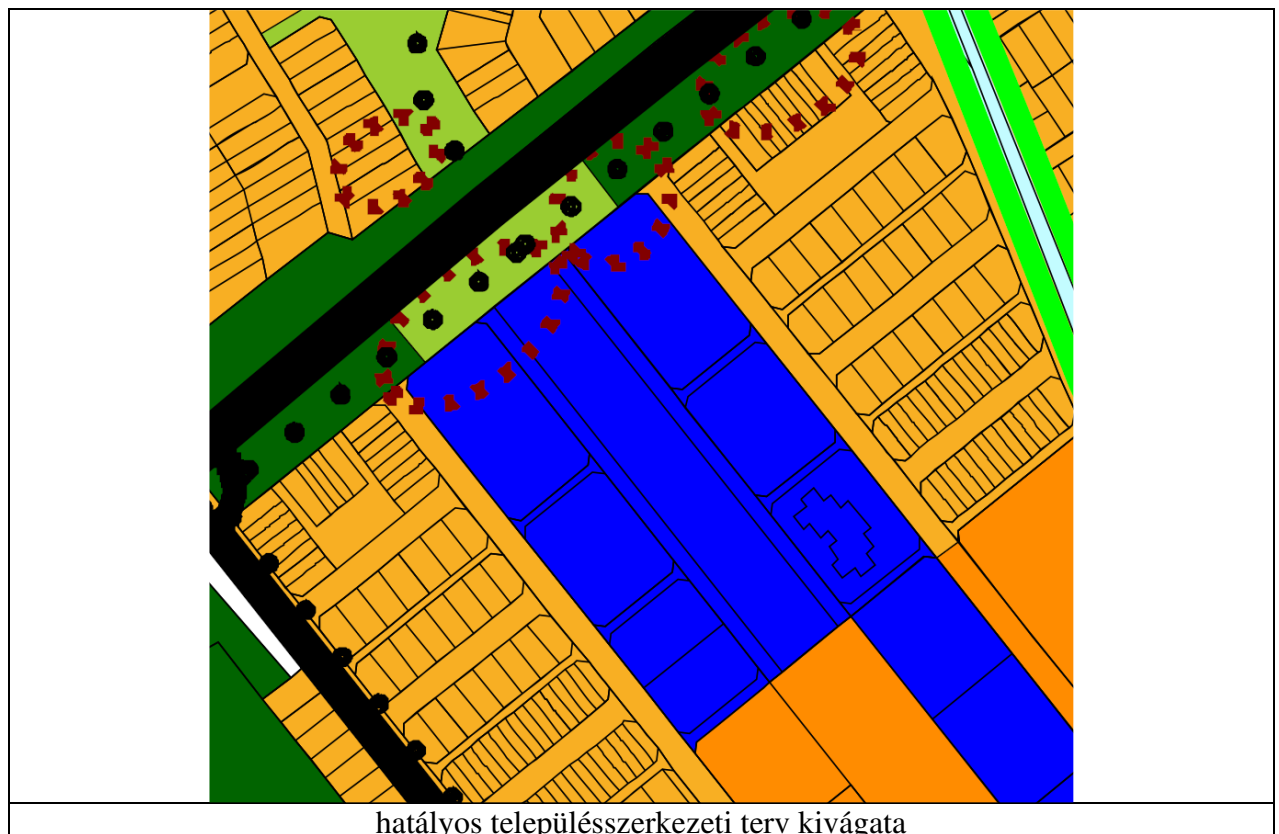




Közmű térkép kivonata

### Településrendezési előírások vizsgálata

### Településszerkezeti terv



hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési terület központi vegyes területfelhasználásba sorolja. Területfelhasználási változás történik, a 6412, 6413, 6414 és 6415 hrsz-ú, még beépítetlen ingatlanok kertvárosias lakóterületbe kerülnek, ezért a településszerkezeti terv módosul. Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

### *Szabályozási terv*

A hatályos szabályozási terv a tervezési terület Vt 4 – 2.9.3.5 jelű és Vt 2 – 2.7.3.5 jelű építési övezetekbe sorolja.

A területen kialakítható ingatlanok nagysága a szabályozás szerint minimálisan 1100 m<sup>2</sup> és a zsákutca végén 4000 m<sup>2</sup> lehet, a beépíthetőség mértéke maximum 20%, az építménymagasság maximum 7 m. A 6414 és 6415 hrsz-ú ingatlanokat érintően a hatályos terv ültetési kötelezettséget ábrázol, mely összefüggően 30 m széles. A 6415 hrsz-ú ingatlan D-i szakaszában szennyvíz közmű található. A területtel határos Katica utcai telkek szintén Vt építési övezetbe vannak sorolva, itt jellemzően egy-két lakásos lakóépületek találhatók egy-két szint magassággal.

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



Hatályos belterületi szabályozási terv

### *A változtatások célja és várható hatása:*

A szabályozási terv módosítását követően a 6413, 6414 és 6415 hrsz-ú ingatlanok területe La 4 – 2.5\*.4.4. jelű építési övezetbe fog tartozni, ahol a kertvárosi építészeti karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 750 m<sup>2</sup>-re változik, a beépíthetőség 30 % és megengedett építménymagasság 6,0 m lesz.

A 6412 hrsz-ú ingatlan La 2 – 2.5\*.5.4. jelű építési övezet lesz. Az építési övezetben a kertvárosias építészeti karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 750 m<sup>2</sup>-re változik, a beépíthetőség 30 % és megengedett építménymagasság 6,0 m lesz.

A 6413 hrsz-ú ingatlanon tervezett és a 6414 hrsz-ú ingatlant is érintő út a 7-es út mentén ábrázolt Z2 jelű zöldterület övezet határáig létesül.

A módosítást követően a 6414 és 6415 hrsz-ú ingatlanokból kialakítható telkek a tervezési terület északi részén a Katica utcai telekvégekhez csatlakoznak, a 6415 hrsz-ú ingatlan szennyvízvezetékekkel érintett szakasza II. rendű nem közlekedési célú közterület lesz. A 6416/1 – 6420/2 hrsz-ú ingatlanokat érintő ültetési kötelezettség a legszükségesebb mértékűre, 5,0 méterre csökken. A 6412 hrsz-ú ingatlan területéről a telken belüli ültetési kötelezettség teljes egészében, a 6414 hrsz-ú ingatlan ÉNy-i Z jelű övezettel határos területén törlésre kerül.

A módosítás lehetővé teszi, hogy a még beépítetlen ingatlanok egyedi kertvárosias lakótelkek legyenek, ahol önálló családi házak épülhetnek.

### 3. számú tervezési terület: Gárdony, Agárd 013/8, 013/9 hrsz-ú ingatlanok területe

#### Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Agárd településrész külterületén, beépítésre szánt területen helyezkedik el. A terület a szennyvíztisztító telep ingatlanával határos, a településszerkezeti terven ipari gazdasági területfelhasználásba sorolt.

Területfelhasználási változás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.

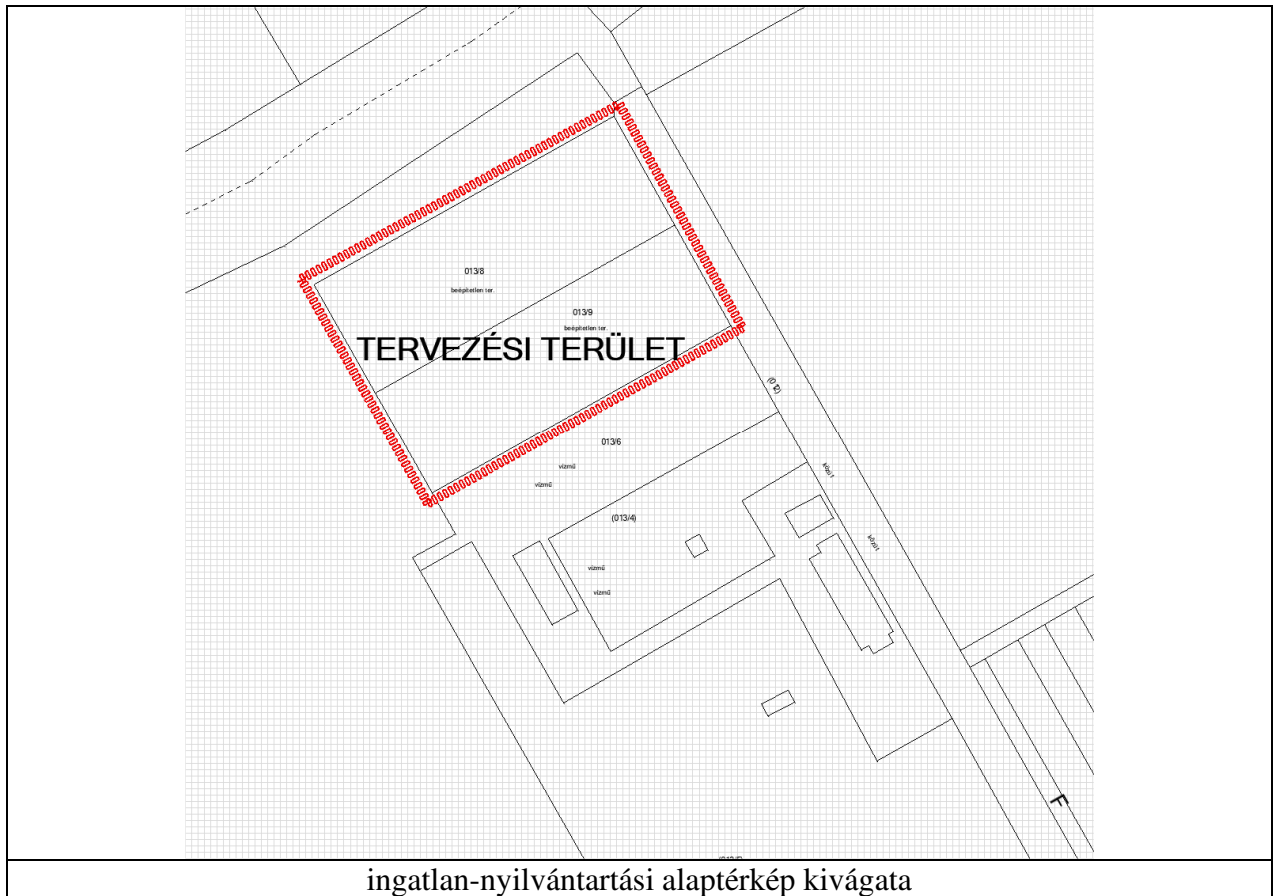
#### Tulajdonviszonyok, egyéb

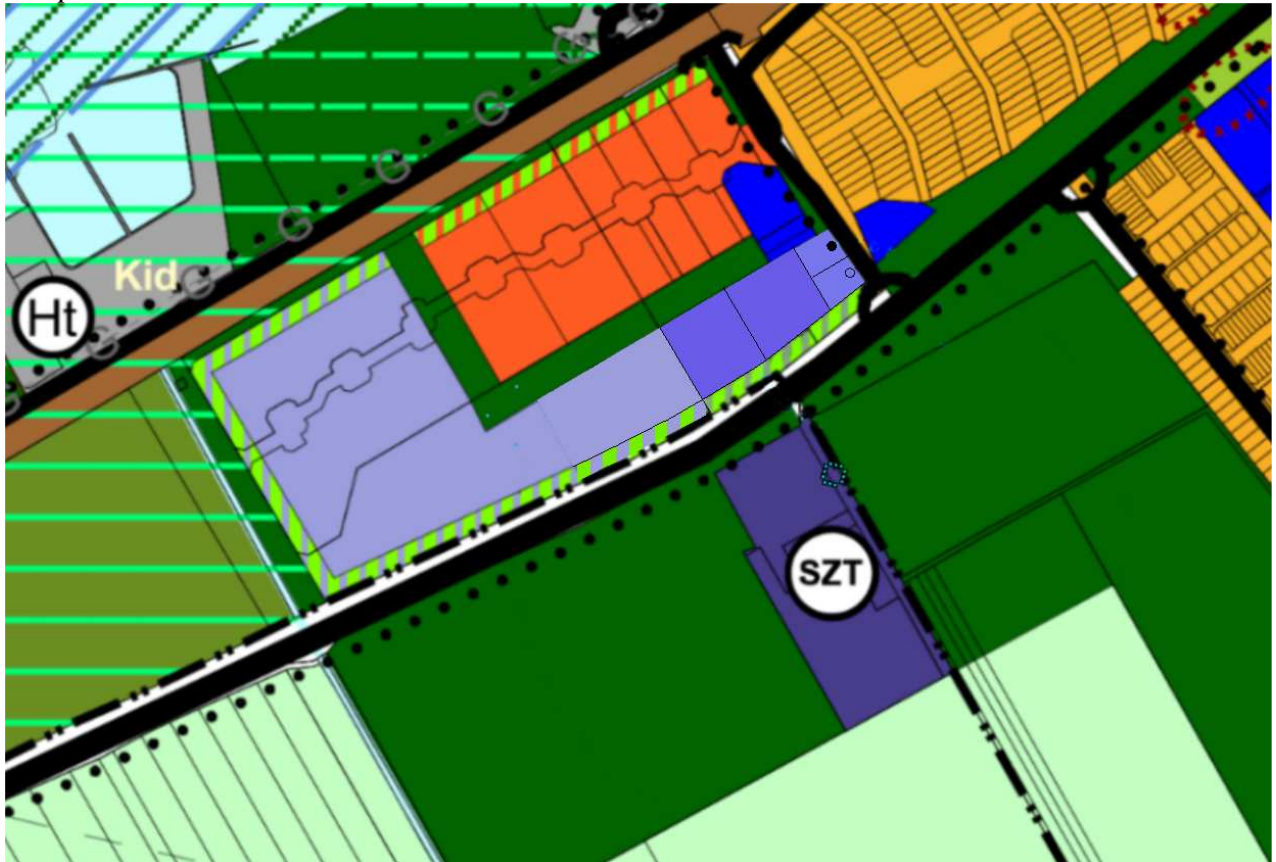
A tervezési területen található 013/8 és 013/9 hrsz-ú ingatlanok magántulajdonban vannak.



#### Beépítettség vizsgálat

A tervezési területen található mindkét ingatlan beépítetlen.



*Településrendezési előírások vizsgálata**Településszerkezeti terv*

hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet beépítésre szánt ipar terület-felhasználásba sorolja.

*Szabályozási terv*

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési területen levő ingatlanok Gip 4 – 1.9.5.8 jelű építési övezetbe tartoznak. A szabályozási előírások szerint az egyéb építészeti karakterű ingatlanon az épületek szabadonálló (vegyes telepszerű) beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 4000 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb beépíthetőség 40%, az építménymagasság legfeljebb 10,0 m.

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



Hatályos belterületi szabályozási terv

*A változtatások célja és várható hatása:*

A szabályozási terven a tervezési területtel érintett két ingatlan Gksz 4 – 1.9.5.8 jelű építési övezetbe fog tartozni. A szabályozási előírások szerint az egyéb építészeti karakterű ingatlanon az épületek szabadonálló (vegyes telepszerű) beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 4000 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb beépíthetőség 40%, az építménymagasság legfeljebb 10,0 m marad.

#### 4. számú tervezési terület: Gárdony Határ utca melletti 491/3, 491/5, 491/6, 491/19, 491/20, valamint a 491/16 hrsz-ú ingatlanok területe

##### Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Gárdonytelepülésrészén a Határ út déli területén fekszik. A tervezési terület 491/5 hrsz-ú ingatlanán található a város geotermikus rendszerének visszasajtoló kútja és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló épület, valamint távközlési torony is épült itt.

A terület a hatályos településszerkezeti terv szerint kertvárosias lakó területfelhasználásba sorolt.

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

##### Tulajdonviszonyok, egyéb

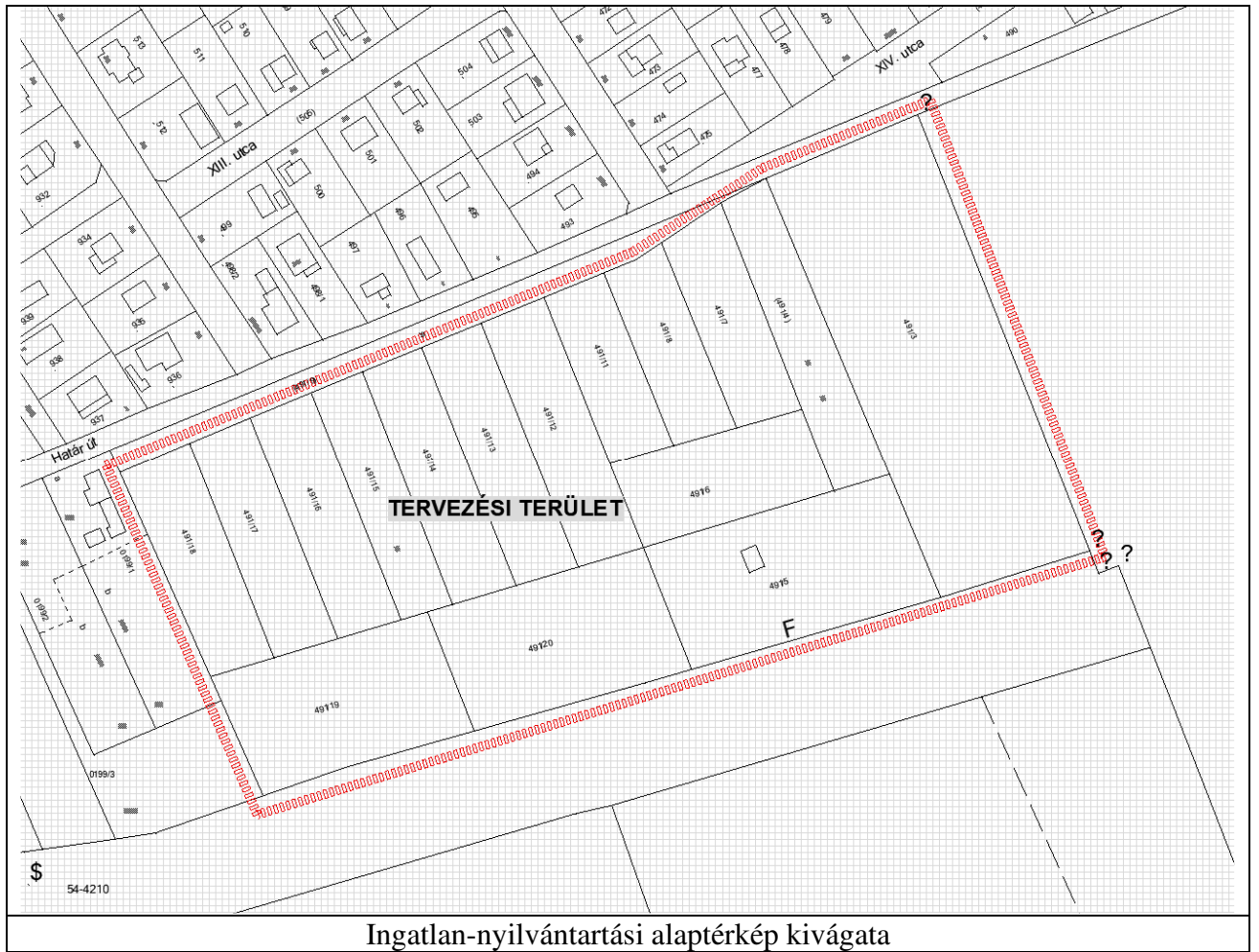
Gárdony Város Önkormányzat tulajdonát képezik a Gárdony Határ utcai 491/3, 491/5, 491/6, 491/19, 491/20 hrsz.-ú ingatlanok, a többi érintett ingatlan magán tulajdonban van.

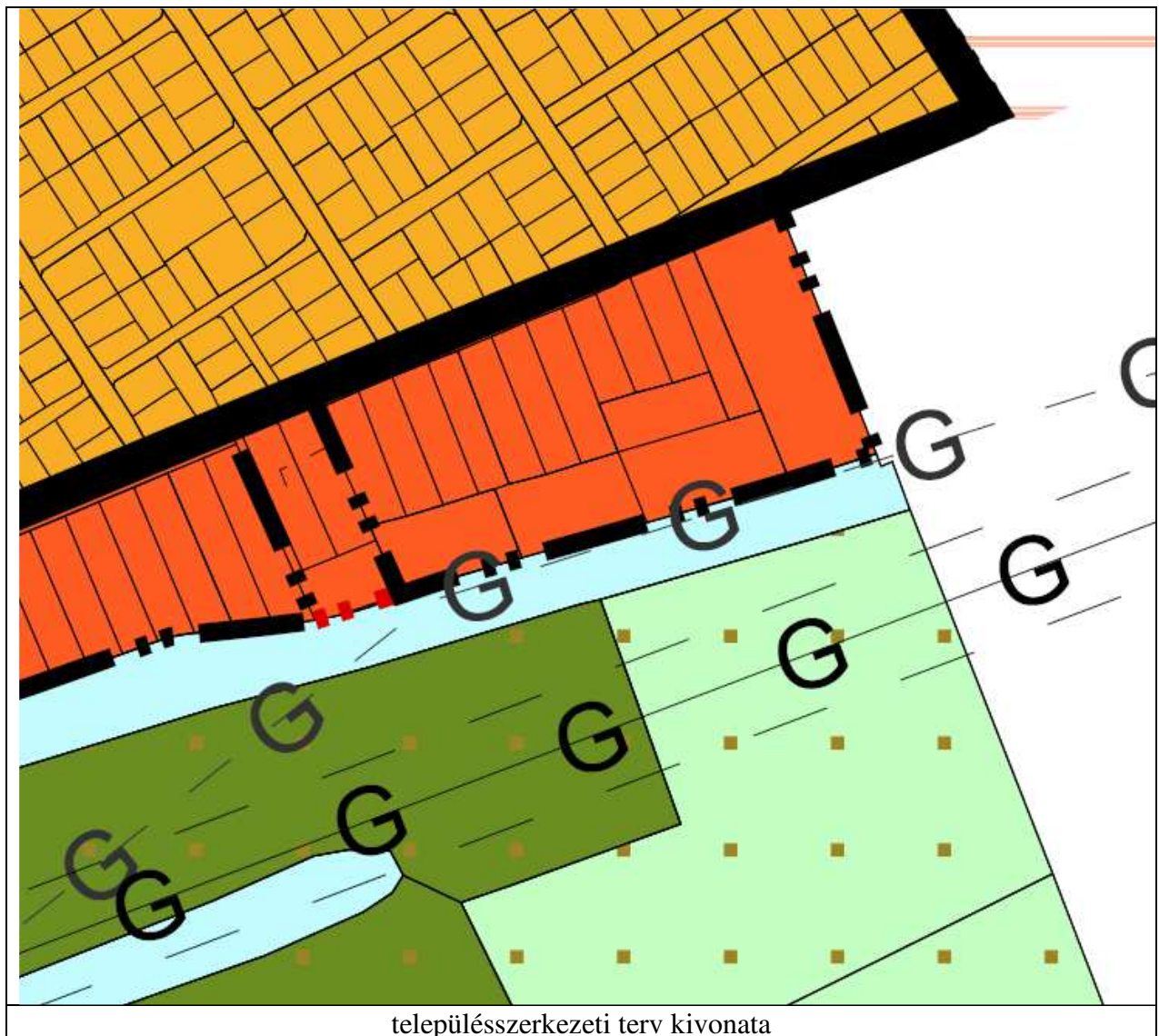


##### Beépítettség vizsgálat

A tervezési területen található ingatlanok beépítetlenek, a 491/5 hrsz-ú telek közmű létesítmények épültek.





*Településrendezési előírások vizsgálata**Településszerkezeti terv*

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

A tervezési terület közvetlenül határos a Velence közigazgatási területével.

A településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

*Szabályozási terv ismertetése és a változtatások indoklása*

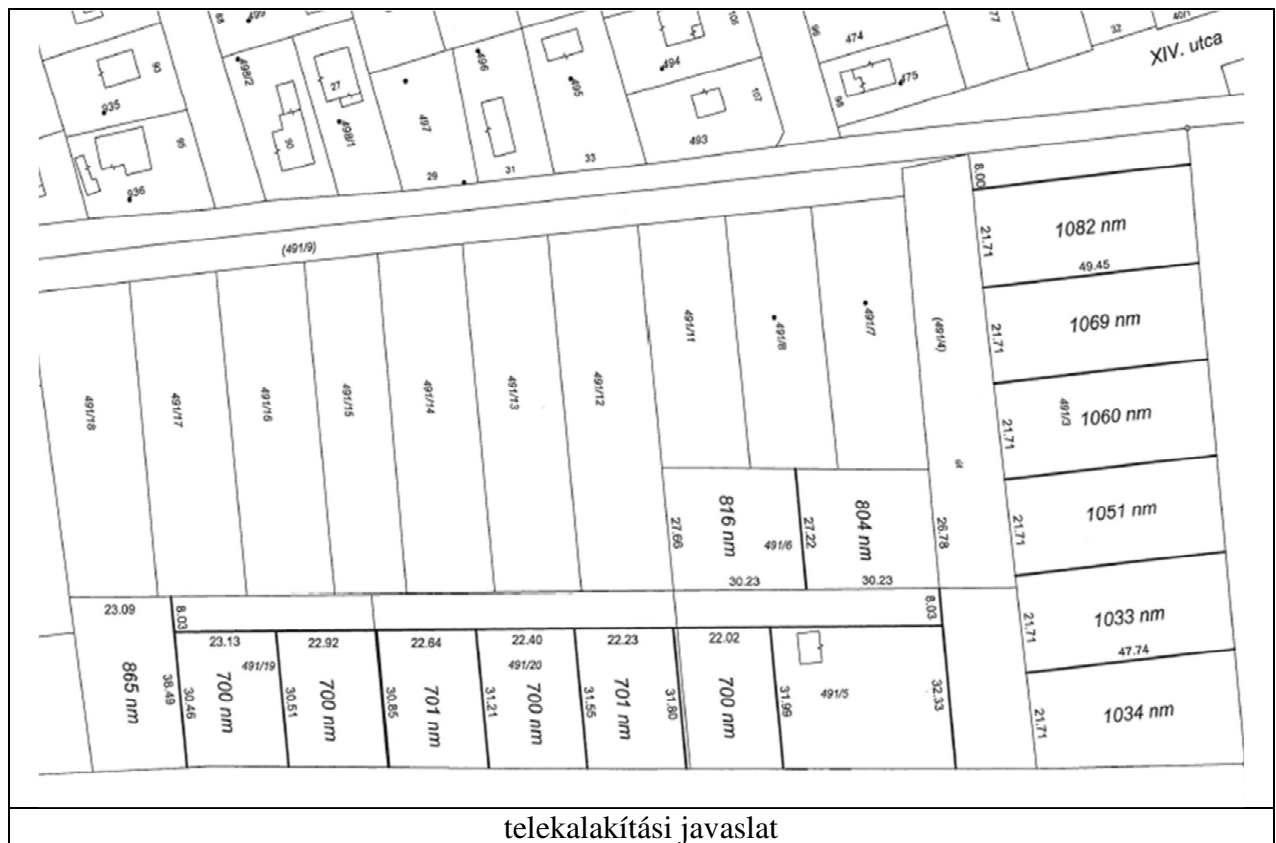


A szabályozási terv szerint az ingatlanok La 2 – 2.7.4.3 jelű kertvárosi lakóövezetbe soroltak, ahol szabadonálló a beépítési mód, a beépíthetőség 30 %, az építménymagasság maximuma 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 1100 m<sup>2</sup>. A 491/3 hrsz-ú ingatlan La 2 – 5.9.4.3 jelű kertvárosi lakóövezetbe sorolt, ahol a minimális telekterület mértéke 4000 m<sup>2</sup>, a beépítés módja zárt sorú, a beépíthetőség 30 %, az építménymagasság maximuma 4,5 m. Az ingatlanokat a 491/6 hrsz kivételével a 0196/17 hrsz-ú töltés határolja, mely a szabályozási terv szerint V jelű vízgazdálkodási övezet és övások. A szabályozási terv a töltéssel határos 491/3, 491/5, 491/19, 491/20 hrsz-ú ingatlanok esetében telken belül 20 m szélességben védőterületet, védőfásítást jelöl.

Az ingatlanok területe meghaladja a lakótelkek szokásos mértékét. Az ingatlanok alakja, elhelyezkedése, a telekterületre vonatkozó szabályozási előírások miatt nem oszthatók. Az önkormányzat a területen új lakótelkeket kíván kialakítani, ezért a szabályozási tervet módosítani kell.

Az La jelű lakóövezeti besorolás, a 30%-os beépítés, a 4,5 m-es építménymagassági méret megtartása mellett javasolt a Szabályozási Terv és a Helyi Építési szabályzat módosítása kisebb telkek kialakítása érdekében, melynek során feltáró út létesítése is szükséges. A 491/3, 491/5, 491/19, 491/20 hrsz -ú ingatlanoknál a telken belüli 20 m szélességű védőterület tervezési területen töröltük, mert a családi házas építési övezet és a vízgazdálkodási övezet határán az OTÉK 38. §-ában foglaltak, valamint a környezetvédelmi és vízügyi jogszabályokban foglaltak alapján nem indokolt védőterület kijelölése.

Az érintett ingatlanok telekalakításához vázrajz tervezet készült.



Néhány ingatlan esetében az építési helyet egyedileg meghatároztuk, tekintettel az ingatlan sajátos elhelyezkedésére, illetve a 491/5 hrsz-ú telken álló közmű szolgáltató épületre.

A HÉSZ 46. § (7) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(7)A Határ út és az Övárok közötti lakóterület sajátos építési előírásai

A területen az előkert a gázvezeték miatt változó mélységű lehet, de min. 5m kell legyen, kivéve ha szabályozási terv ettől eltérően határozza meg az építési helyet.

### 5. számú tervezési terület: A Gárdony, Dinnyés 8032/20 és a 8032/18 hrsz-ú területet Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Gárdony Dinnyés településrészén, beépítésre szánt területen helyezkedik el. A terület a településszerkezeti terven különleges sport területfelhasználásba sorolt.

Területfelhasználási változás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, mert az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 3a. pontja 2021. július 1-től az alábbiakat tartalmazza: „Új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása.”

#### Tulajdonviszonyok, egyéb

Gárdony Város Önkormányzat tulajdonát képezi a Dinnyés Vajky György utca melletti 8032/20 hrsz.-ú terület, mely az utca É-i oldala mentén található. Az utca szemközti oldalán lakótelkek, lakóházak vannak.

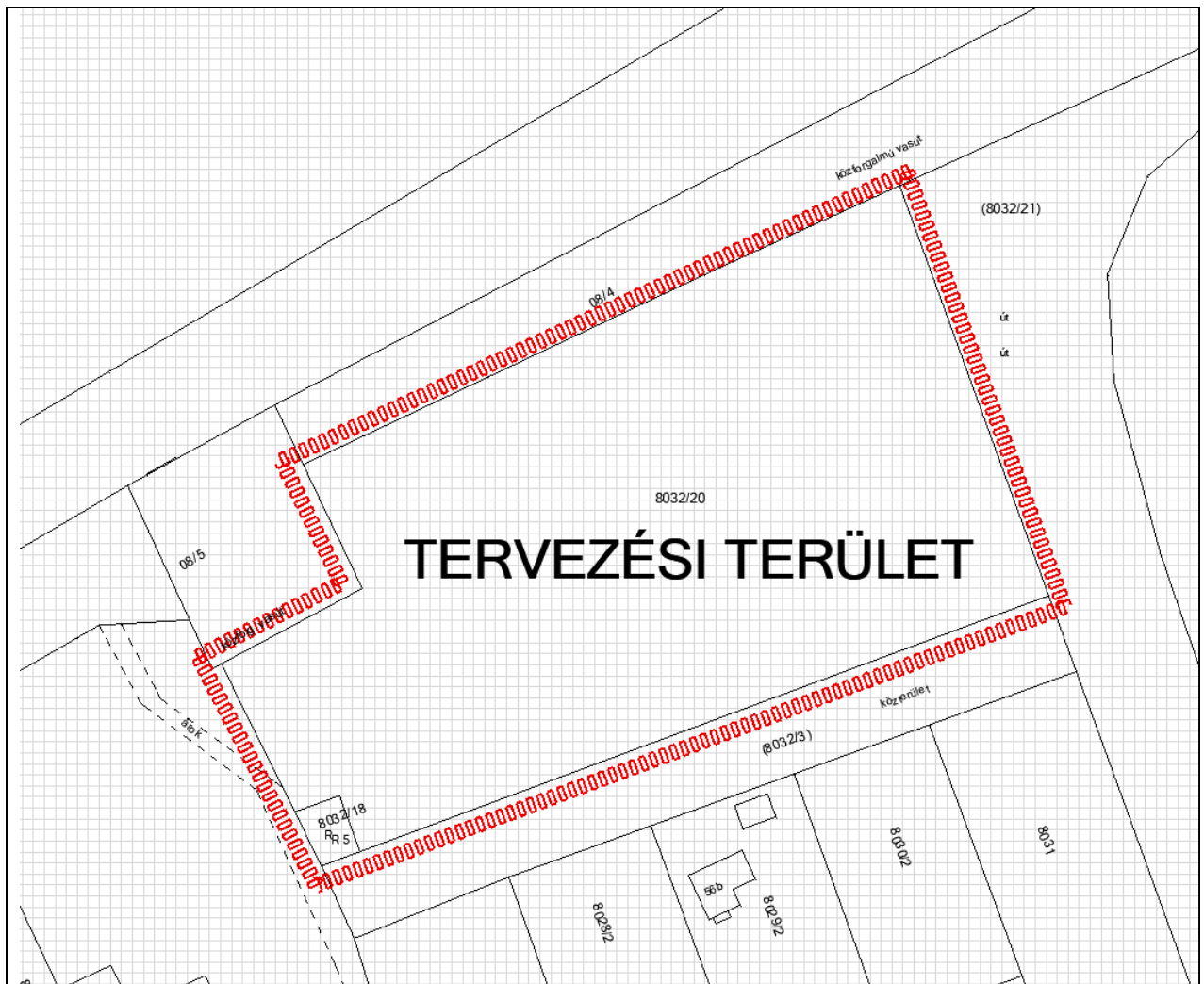
A tervezési terület közvetlenül határos a 30a Budapest – Székesfehérvár vasútvonallal.



Tervezési terület légifotón

#### Beépítettség vizsgálat

A tervezési terület beépítetlen. A terület dél-nyugati részén az önálló 8032/18 hrsz-ú ingatlanon szennyvíz átemelő létesült.



ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata a tervezési területtel

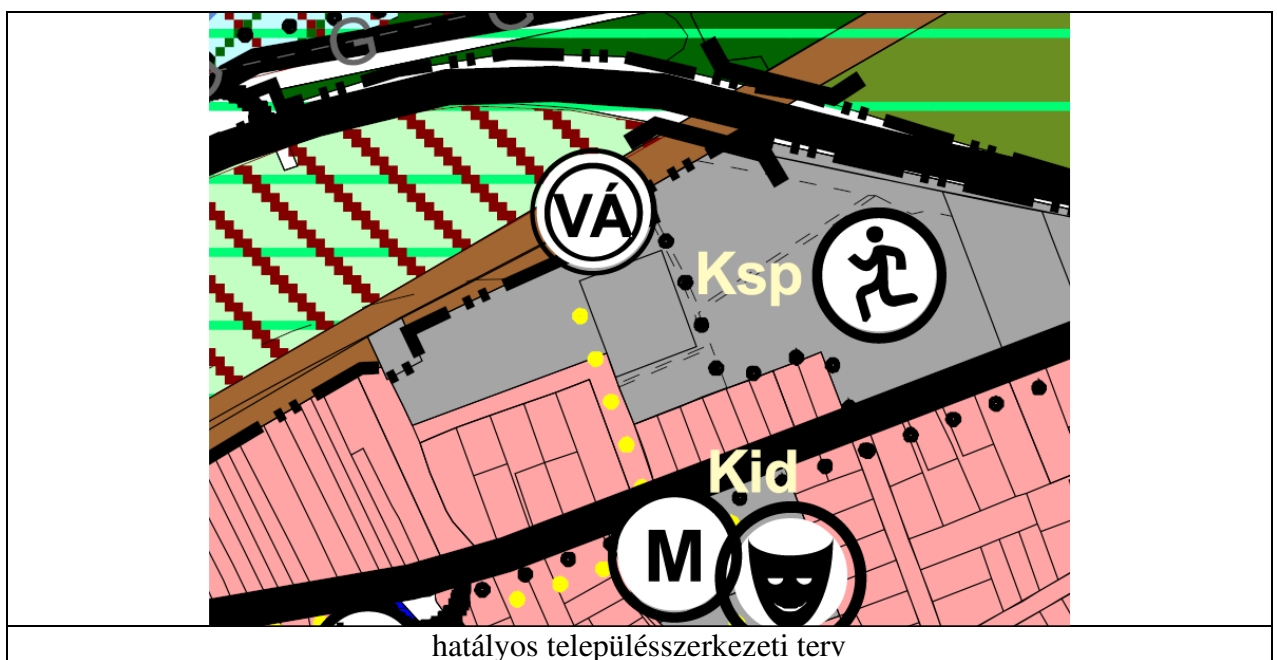


Tervezett telekalakítás



*Településrendezési előírások vizsgálata*

*Településszerkezeti terv*

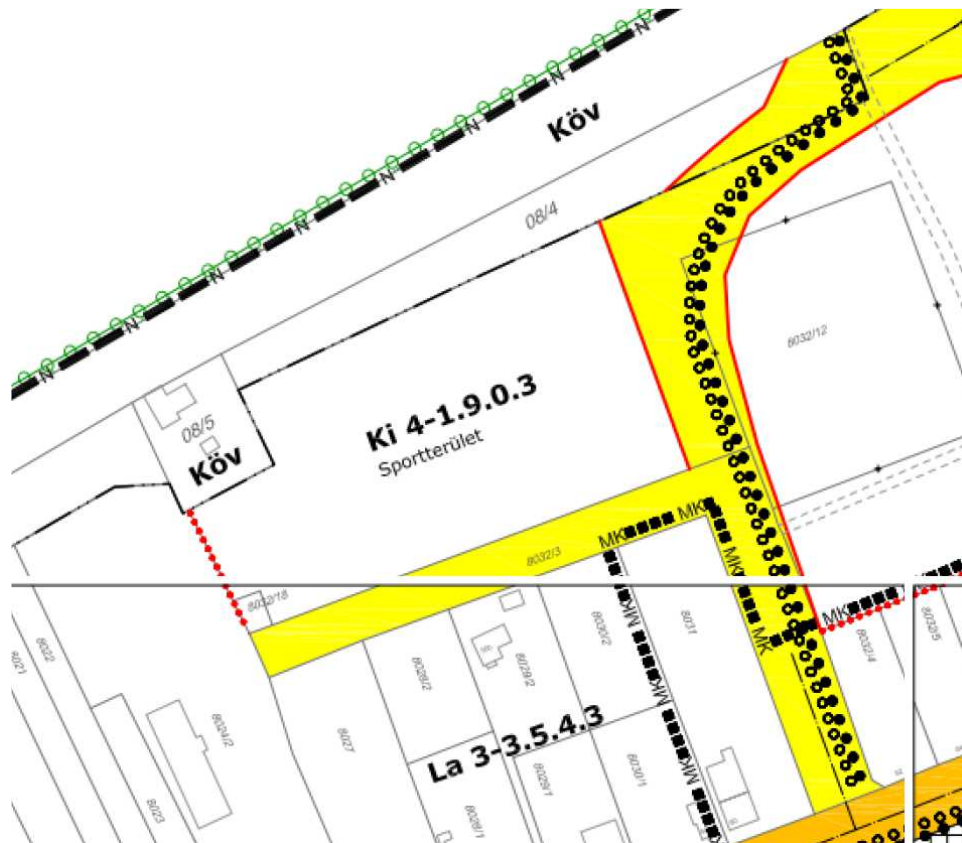


A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet beépítésre szánt különleges sport területfelhasználásba sorolja.

A módosítás szerint a Vajky utcai területrészt falusias lakó területfelhasználásba kerül, az északi rész zöldterület lesz. Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

#### *Szabályozási terv*

A területét a Helyi Építési Szabályzat Ki 4 – 1.9.0.3 jelű különleges sportterületbe sorolja.



Hatályos belterületi szabályozási terv

#### *A változtatások célja és várható hatása:*

A módosítás során a terület vasút melletti sávja Z2 övezetbe fog tartozni, a Vajky utca melletti területrészt La 3 – 3.5.4.3 jelű építési övezetre módosul. Az építési övezetben a falusias építészeti karakterű épületek 30 % megengedett legnagyobb beépítettséggel és 4,5 m építménymagassággal épülhetnek. A kialakítható legkisebb telekterület 700 m<sup>2</sup>, a beépítési mód oldalhatáron álló.

A tervezési területen található 8032/18 hrsz-ú szennyvízátelő ingatlana a közlekedési és közmű terület része lesz.



### *3 Alátámasztó szakági munkarészek*

Az alátámasztó munkarészek a hatályos településrendezési eszközök aktualizálásával készültek.

#### *Tájrendezési javaslat*

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

#### *Biológiai aktivitás érték számítás*

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

#### *Közlekedési javaslat*

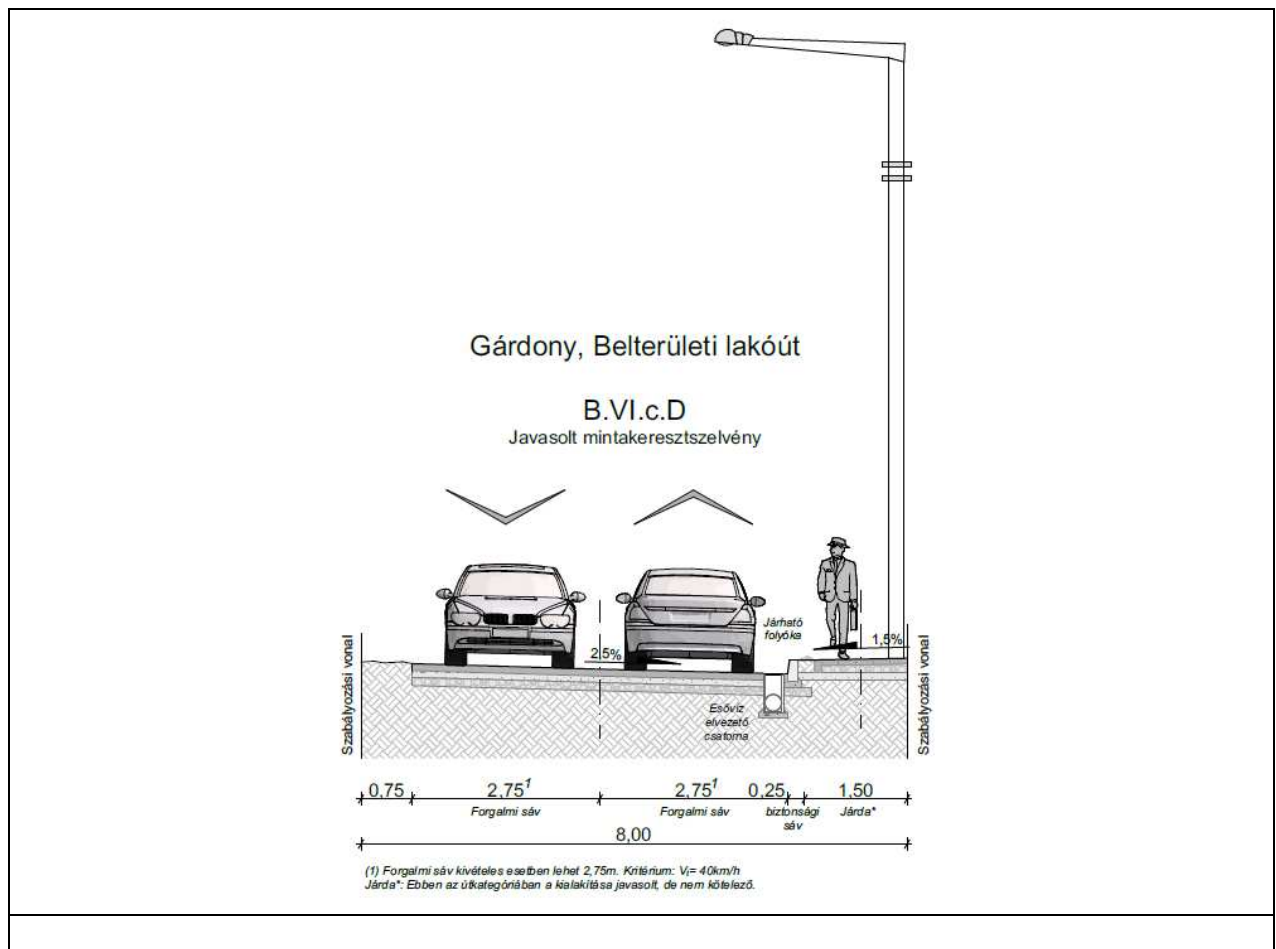
A tervezett módosítások tekintetében a közlekedési változás a 2. és 4. számú módosítás során történik.

2. tervezési terület: A Gárdony – Agárd Horgony utca melletti területen a 6413 hrsz-ú területet a Szabályozási Terv zsákutcaként jelöli 16 m szélességgel, a 6414 hrsz-ú ingatlan 6 m széles sávjának szabályozásával. A tervezett út a 7. főút melletti zöldterületig fog húzódni a módosítást követően, a szabályozási szélesség marad 16 m.

A 6415 hrsz-ú közterületet a hatályos terv megszüntette, a módosított terv szerint ez a közterület a szennyvízvezetékekkel érintett szakaszon 9 m széles közlekedési és közmű terület lesz annak érdekében, hogy a szennyvízvezeték nyomvonala közterületre essen. Ezen a területen II. rendű nem közlekedési célú közterület kijelölés történik, ahol az önkormányzat utat nem kíván létesíteni és az ingatlanok megközelítésére sem lesz innen lehetőség.

4. tervezési terület: A Gárdony, Határ utca melletti lakó fejlesztési terület szabályozási terv módosítása során új, 8 m szabályozási szélességű út létesítését tervezi az önkormányzat a 491/4 és a 491/5 hrsz-ú utak között. Az új út egy kis szakasza (45 m) zsákutca lesz. A zsákutcai szakaszból két telket lehet megközelíteni.

A tervezett út mintakeresztmetszelvénye az alábbi:



### *Környezeti hatások elemzése*

A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosításai a környezetre káros hatással nem lesznek, ezért a módosításokra vonatkozóan egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerinti külön környezeti értékelés nem készül. A környezeti vizsgálati eljárásban történő környezeti értékelés készítését az önkormányzat, mint a terv kidolgozója előzetesen szükségesnek.

Tekintettel arra, hogy jelen terv véleményezése tárgyalásos eljárásban történik, a véleményezési anyag egyidejű megküldésével tájékoztatja a környezet védelméért felelős szerveket az önkormányzat arról, hogy környezeti értékelés készítését előzetesen nem tartja szükségesnek. Egyúttal az alábbi tájékoztatás mellett kikéri a tekintetben véleményüket, hogy a módosítás következtében a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

A terv megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározásához az alábbiakat kell figyelem venni.

A tervezett módosítás öt tervezési területet érint.

A változtatások beépítésre szánt területen belül történnek.

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

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

d) a várható környezeti hatások

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

Mindezeket figyelembe véve megállapítható, hogy a tervezett módosítás jelentős környezeti hatással nem jár, ezért környezeti értékelés lefolytatása nem indokolt.

Jelen tervdokumentáció egyidejű megküldése mellett az önkormányzat, mint a terv kidolgozója az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 1.§ (3) b) pontban adott felhatalmazása alapján a **környezeti vizsgálat** szükségességének eseti meghatározásához a Kr. 4.§(2) bekezdése alapján, kikéri a környezetvédelemért felelős szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás, illetve attól függően szükséges-e környezeti vizsgálat készítése.

**Közművesítési javaslat:**

A tervezett módosítások a város belterületét érintik, közművesítési változtatás nem történik, ezért a hatályos terv, illetve annak alátámasztó munkarészének közművesítésre vonatkozó munkarészeinek kiegészítése nem volt szükséges.

**Régészet, örökségvédelem:**

A tervezett módosítások nem érintenek nyilvántartott régészeti területeket.

A 2. számú módosítással érintett területen a településszerkezeti és szabályozási terv is régészeti érdekű területet jelöl, melyet a módosítás során változatlanul jelöl a terv.

A 3. számú tervezési terület a hatályos terv szerint érintett a 21901 azonosító számú, Gárdony Határvölgy megnevezésű régészeti területtel.

Az Örökségvédelmi hatóság adatszolgáltatása szerint a 21901 azonosító számú régészeti lelőhely a 012 és a 6331/2 hrsz-ú ingatlanokat érinti.

A lelőhely ábrázolása a szabályozási tervlapokon változatlan marad, a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálata során tisztázandó a lelőhely ábrázolása.

A tervezési területen levő ingatlanokon tervezett építés nem érinti a lelőhely területét, mert az ingatlan előkertjét érinti a hatályos terv szerint is, ahol épület nem helyezhető el.



A jelenlegi módosítás során települési örökségvédelmi hatástanulmány nem készül.

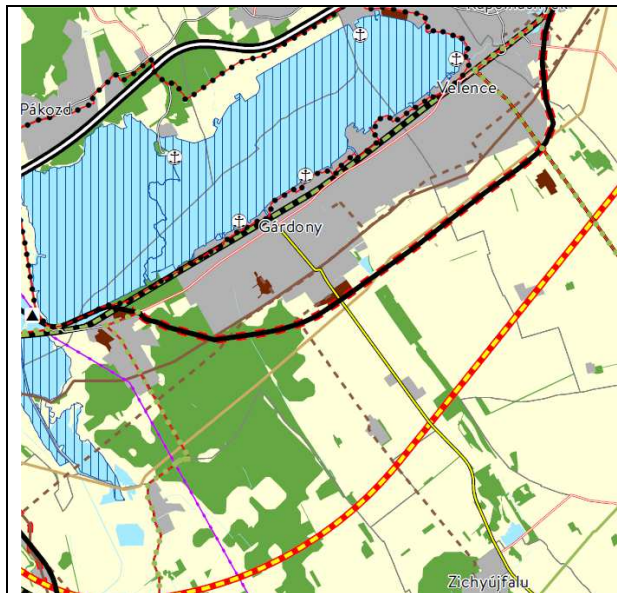
A településrendezési eszközök Gárdony város teljes igazgatási területére vonatkozó felülvizsgálata folyamatban van, melynek során új örökségvédelmi hatástanulmány is készül.

Jelen dokumentáció szerinti öt tervezési terület műemléki védelemmel és helyi védelemmel nem érintett, ezért 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 településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

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, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe 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 tervben 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 mérlegelni, 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 védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni. (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben 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 szénhidrogénzállító-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 tervben

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 terv 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


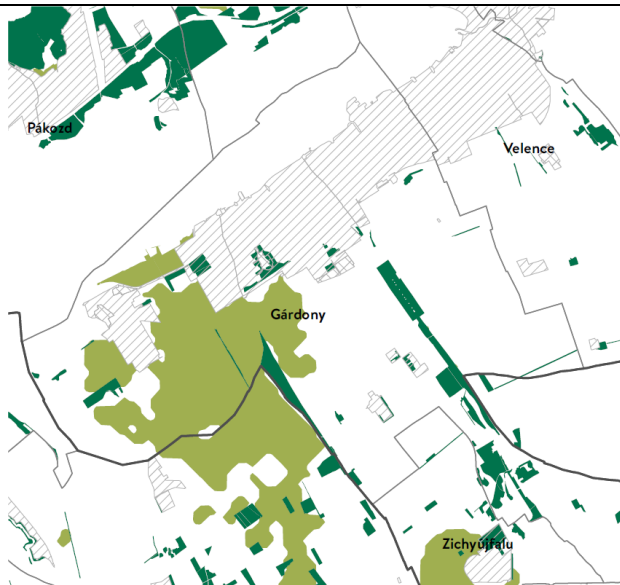
1. Azon országos övezetek, melynek lehatárolása és az övezeti szabályok a MATrT-ben megállapításra kerültek:



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

	<p>területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.</p> <p>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.</p> <p>Bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.</p> <p>Az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.</p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p>
	<p><b>Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete MATRT 26. §-a szerint</b></p> <p>Az övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben 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 jelölhető ki és helyezhető el.</p>




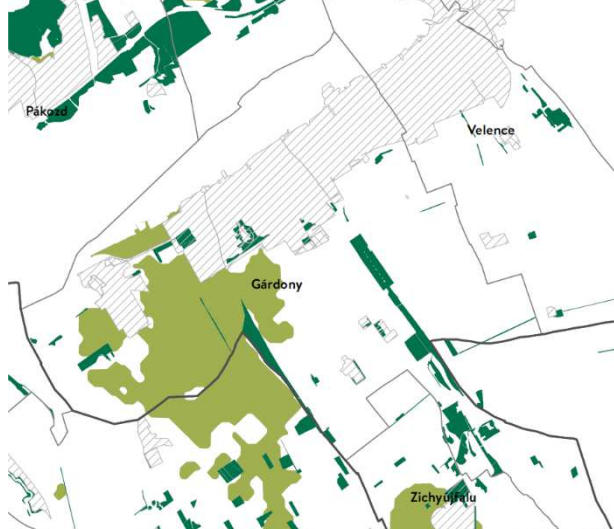

	<p>Bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.</p> <p>Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.</p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p>
	<p><b>Ökológiai hálózat pufferterületének övezete MATRT 27. §-a szerint</b></p> <p>Az övezetben csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben 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 településterv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhető 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>

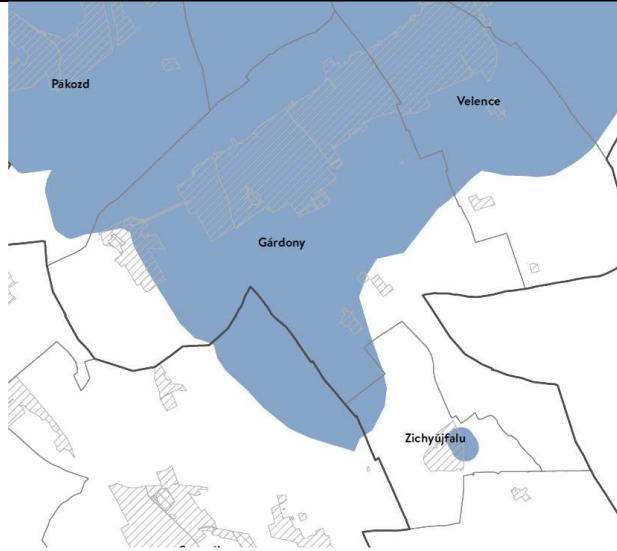
	<p><b>Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete MATRT 28. §-a szerint</b></p> <p>Az övezetben új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.</p> <p>A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.</p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p>
	<p><b>Erdők övezete MATRT 29-30. §-a szerint</b></p> <p>Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe 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, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni. Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelek megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.</p> <p>Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.</p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p>


	<p><b>Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete MATRT 31. §-a szerint</b></p> <p>A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>A lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,</li> <li>új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,</li> <li>a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.</li> </ol> <p><b>Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.</b></p>
	<p><b>Honvédelmi és katonai célú terület övezete MATRT 32. §-a szerint</b></p> <p>Az övezetet a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>A lehatárolt területét a településrendezési tervben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.</li> </ol> <p>(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.</p> <p><b>Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.</b></p>

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


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

<p>Országos övezet kivágata</p> 	<p>övezeti szabályok miniszteri rendeletben meghatározottak</p> <p><b>Jó termőhelyi adottságú szántók övezete</b></p> <p><b>2. § (1)</b> A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.</p> <p><b>(2)</b> A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p>
	<p><b>Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</b></p> <p><b>3. § (1)</b> A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.</p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p>
	<p><b>Tájképvédelmi terület övezete</b></p> <p><b>4. § (1)</b> A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.</p> <p><b>(2)</b> A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba</p>

	<p>illesztés biztosítása érdekében – a településképi 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 településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.</p> <p>(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.</p> <p>A tervezett változtatások közül az 1. módosítás érinti az övezet területét, a változtatás nem ellentétes az övezeti előírásokkal.</p>
	<p><b>Vízminőség-védelmi terület övezete</b></p> <p><b>5. § (1)</b> A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.</p> <p>(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.</p> <p>(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>A tervezett változtatások érintik az övezet területét, a változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.</p>

	<p><b>Nagyvízi meder övezete</b></p> <p><b>6. §</b> (1) A nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.</p> <p>(2) A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközökben, a jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.</p> <p>(3) A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni.</p> <p>Az övezet Gárdony területét nem érinti.</p>
	<p><b>VTT-tározók övezete</b></p> <p><b>7. §</b> 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**

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



### Rendszeresen belvízjárta terület övezete

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


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

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

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


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

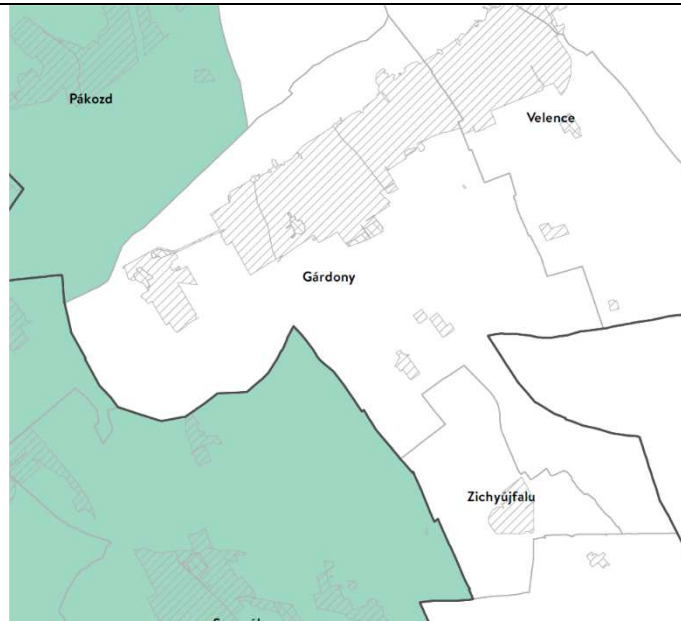
Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.

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



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

FmTrT szerint az övezet lehatárolása	Fm-i önk. rendelet előírásai
	<p><b>Felzárkóztatandó belső periféria övezet</b></p> <p><b>8. § (1)</b> A felzárkóztatandó belső periféria övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióinak, integrált településfejlesztési stratégiáinak készítése, módosítása során azokat a megyei önkormányzattal és az övezetbe tartozó valamennyi településsel is egyeztetni kell.</p> <p>Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.</p>
	<p><b>Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet</b></p> <p><b>9. § (1)</b> A Vértesi Natúrparc településeinek településfejlesztési koncepciókat, az integrált településfejlesztési stratégiákat és a településrendezési eszközöket a natúrparc létrehozási céljainak megfelelően kell kidolgozni. Az azokban megfogalmazott előírásoknak támogatnia kell a natúrparc alapító (felterjesztési) dokumentumában szereplő célkitűzéseket, továbbá biztosítani kell a natúrparc 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

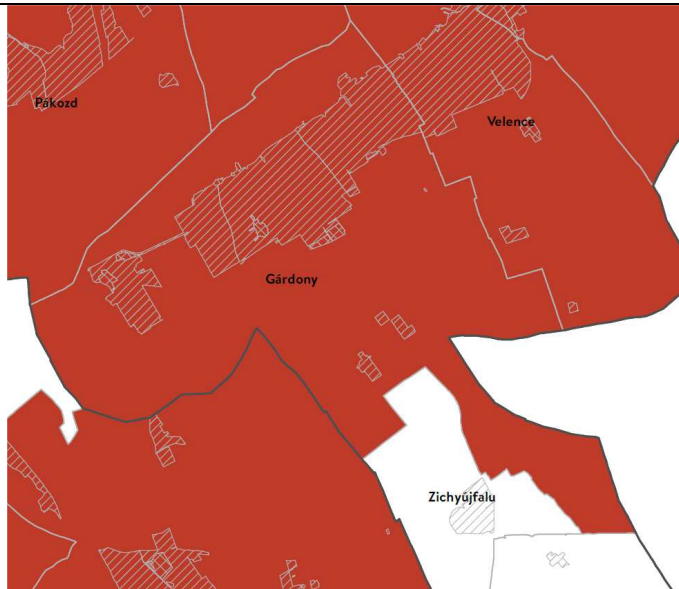
**10. § (1)** A megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióinak, integrált településfejlesztési stratégiáinak, valamint településszerkezeti terveinek készítése, módosítása során azokat a megyei önkormányzattal és az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó valamennyi településsel is egyeztetni kell.

(2) Az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó települések esetében közös, társulásban elkészített településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, valamint településszerkezeti terv kidolgozása javasolt.

(3) A tervdokumentumokban különösen az alábbi térségi jelentőségű tartalmi elemeket kell összehangolni, a térségi szinten rendelkezésre álló humán, gazdasági és természeti erőforrások együttes vizsgálata alapján:

- a) a közlekedési hálózat elemeit,
- b) a több település ellátását szolgáló közműhálózati elemek helyét, nyomvonalát,
- c) a kereskedelmi gazdasági területek, ipari gazdasági területek, ipari parkok, innovációs, logisztikai területek helyét és méretét,
- d) az érintett térségben rendelkezésre álló munkaerőhelyzet igényeit,
- e) a rendelkezésre álló szabad „barnamezős” területeket, figyelemmel a kialakult hagyományos, értékes településszerkezetekre, és a táj terhelhetőségére.

Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.



### Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet

11. § (1) A Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezetbe tartozó települések borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területeire, valamint a volt zártkerti (kertes mezőgazdasági) területeire a településrendezési eszközöket olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a szőlő- és borgazdálkodást és 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.

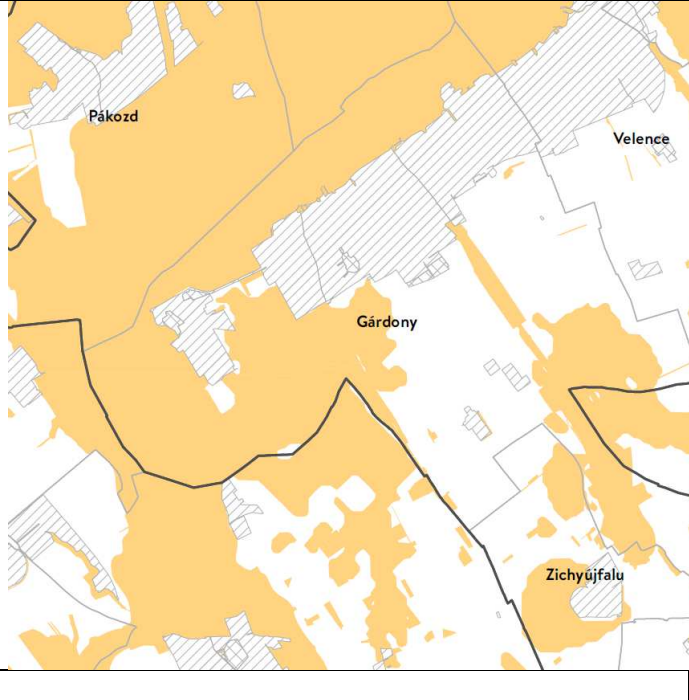
(2) Az övezetbe tartozó mezőgazdasági területeken, övezetekben - birtokközpont telkét kivéve - a telkek beépíthetősége maximum 5% lehet.

(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

	<p>érintett tulajdonosokkal megkötötte,</p> <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.</p> <p>Az övezet Gárdony közigazgatási területét érinti, a tervezett módosítások kertes mezőgazdasági területet, szőlőhegyet nem érintenek.</p>
	<p><b>Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet</b></p> <p>12. § (1) Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióit és az integrált településfejlesztési stratégiáit, valamint településrendezési eszközeit a település jellemző kulturális örökségének megőrzésére és fejlesztésére tekintettel, a turisztikai értékek, vonzerők bemutatathatóságát is figyelembe véve kell kidolgozni.</p> <p>(2) A településképi rendeletekben ki kell jelölni azoknak a településképvédelmi szempontból meghatározó területeknek a határát, amelyek a védendő örökségi és történeti objektumokat és területegységeket, valamint ezek környezetét, védőövezetét foglalják magukban.</p> <p>Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.</p>

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

	<p><b>Naperőmű létesítése céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete</b></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.</p> <p><b>A módosítások során napelempark kialakítása nem tervezett.</b></p>
---	---

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

Székesfehérvár, 2022. február



Bodó Beáta  
településtervező