



Fehér VÁRtervező KFT.

8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.

tel.: +36 70/385 0133

email: feterv@feterv.hu



# GÁRDONY

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA TÖBB TERVEZÉSI TERÜLETET ÉRINTŐEN EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

Jóváhagyásra elkészített dokumentáció

Felelős tervező:

Ertl Antal TT 07-0075

településtervező

TARTALOMJEGYZÉK:

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv fedvényterve  
HÉSZ rendelet módosítás  
Szabályozási tervlap fedvényei

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

ALÁÍRÓLAP:

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



Bodó Beáta  
településtervező TT 07-368



## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

### *1. Határozati javaslat*

(Tervezet)

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

Gárdony Város Önkormányzata által **5/2009. (I. 27.) számú** határozattal jóváhagyott Gárdony Város településszerkezeti terv normatartalma a tervezési területek tekintetében jelen határozat 1. mellékletét képező TSZT/M38 TSZT/39, TSZT/40, TSZT/41, TSZT/42, TSZT/43 jelű fedvénytervek szerint módosul.

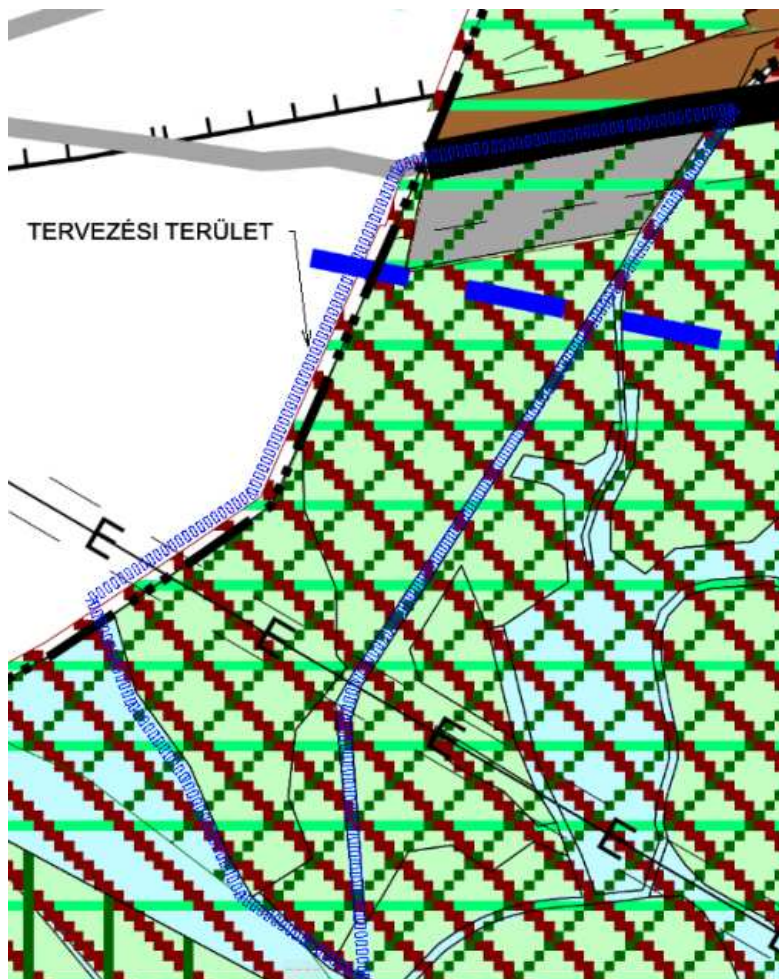
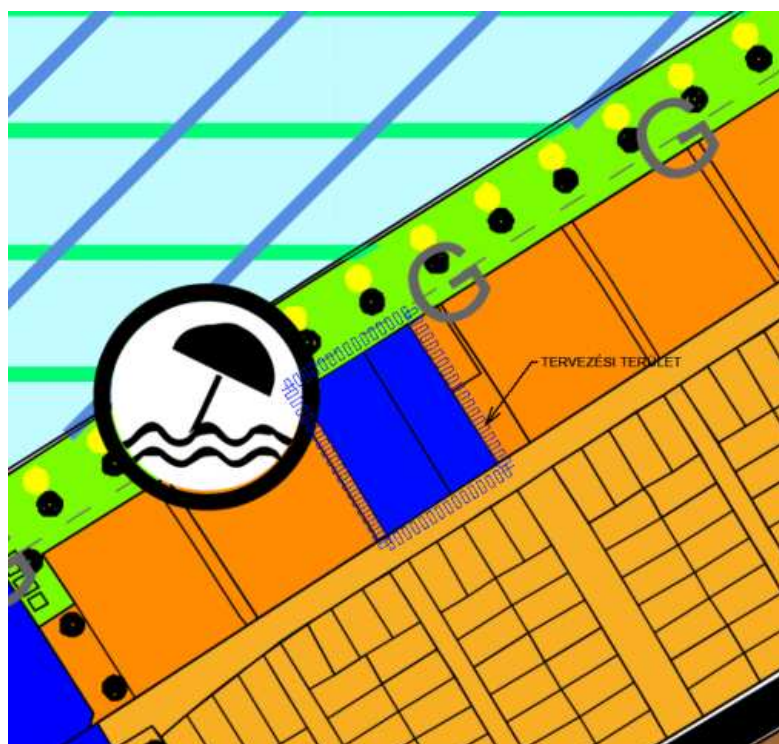
A településszerkezeti terv leírása kiegészül jelen határozat 2. mellékletével.

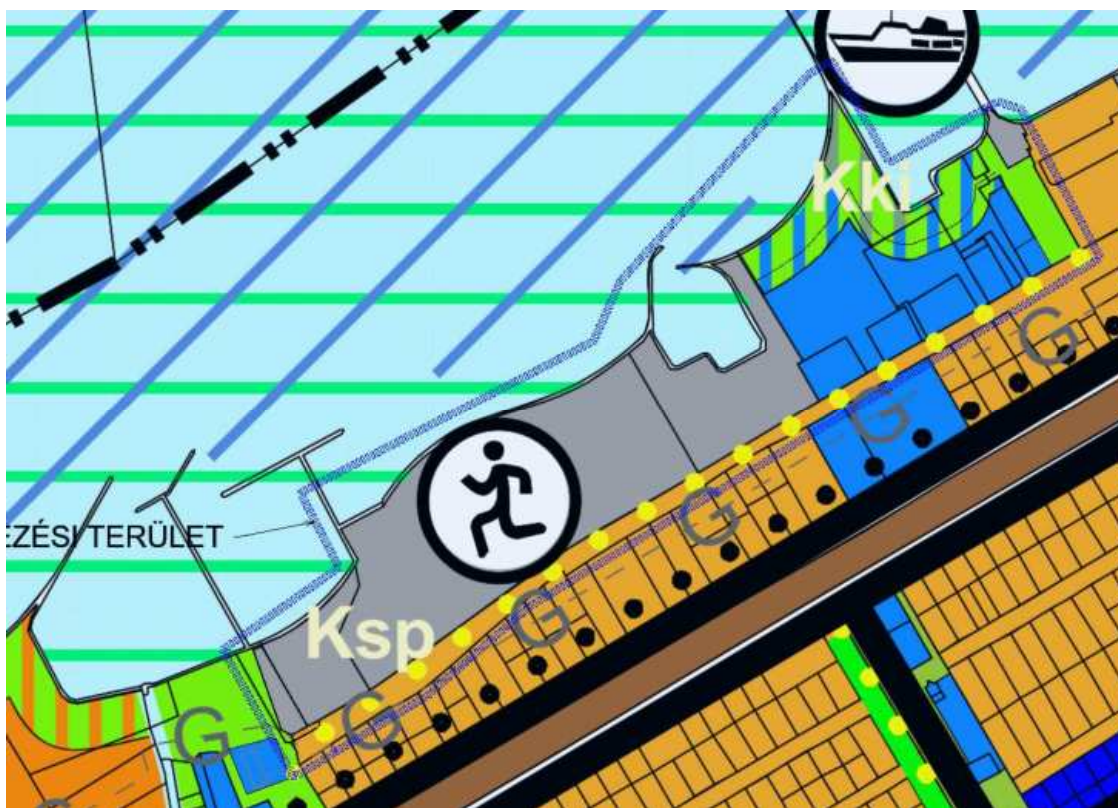
E határozat a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Tóth István  
polgármester

Jankovics Zoltánné  
jegyző

**1.melléklet:****Településszerkezeti terv TSZT/M38 fedvényterve (5. módosítás)****Településszerkezeti terv TSZT/M39 fedvényterve (6.módosítás)**

**Településszerkezeti terv TSZT/M40 fedvényterve (7.módosítás)****Településszerkezeti terv TSZT/M41 fedvényterve (8.módosítás)**

**Településszerkezeti terv TSZT/M42 fedvényterve (10.módosítás)****Településszerkezeti terv TSZT/M43 fedvényterve (11.módosítás)**

## 2. számú melléklet

### Fejér Megye Területrendezési Tervével való megfelelés igazolása a területre vonatkozóan

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



#### Fejér megye szerkezeti tervének kivágata

A megye szerkezeti terve szerint Gárdonyi települési térséggel, erdőgazdasági, mezőgazdasági, sajátos területfelhasználású és vízgazdálkodási térséggel érintett

Az 1-5. és 8-12. tervezési területek települési térségen belül találhatók.

A 6. és 7. tervezési terület mezőgazdasági térség területén van.

A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák FmTrT szerinti területe nem változik.

A módosítás műszaki infrastruktúra hálózatot nem érinti.

A 6. és 7. számú, mezőgazdasági térséget érintő módosítás megfelel a MATrT 11. § b) pontja szerinti előírásnak.

A megfelelés igazolása külön tervlapon történik.

Új beépítésre szánt terület kijelölés történik a 6. és 11. számú módosítások során. A MATrT 12. § (3) bekezdés szerinti előírások igazolása:

Új beépítésre szánt terület kijelölés történik:

- a 6. számú módosítás során 0,39 ha területtel, melynek 5 %-a 0,002 ha.
- a 11. számú módosítás során 0,1 ha területtel, melynek 5 %-a 0,0005 ha

A 6. számú módosítással érintett tervezési területe véderdő kijelölés történik a 017/63 hrsz-ú ingatlanon 0,08 ha területen, azaz a módosítások megfelelnek az előírásoknak.

| Országos övezetek:                                          | Érintettség és megfelelés igazolása                                                                      |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ökológiai hálózat magterületének övezete                    | az övezetet érinti a 7. módosítás, a változtatások megfelelnek az övezeti előírásoknak                   |
| Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete            | nem érintett                                                                                             |
| Ökológiai hálózat pufferterületének övezete                 | nem érintett                                                                                             |
| Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete                 | nem érintett                                                                                             |
| Erdők övezete                                               | az övezetet érinti az 5. módosítás, a változtatás megfelel az övezeti előírásoknak, lásd külön tervlapon |
| Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete | nem érintett                                                                                             |
| Honvédelmi és katonai célú terület övezete                  | nem érintett                                                                                             |

|                                                 |                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Jó termőhelyi adottságú szántók övezete</b>  | nem érintett                                                                                                         |
| <b>Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</b> | nem érintett                                                                                                         |
| <b>Tájképvédelmi terület övezete</b>            | az övezetet érintik az 1., 3., 7., 8., 11. és 12. módosításokat, a változtatások megfelelnek az övezeti előírásoknak |
| <b>Vízminőség-védelmi terület övezete</b>       | az övezetet érintik az 1-6. és 8-12. módosítások, a változtatások megfelelnek az övezeti előírásoknak                |
| <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>                              | az övezetet érintik az 1-12. módosítások, a változtatások megfelelnek az övezeti előírásoknak |
| <b>Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet</b>                     | nem érintett                                                                                  |
| <b>Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet</b>                                 | az övezetet érintik az 1-12. módosítások, a változtatások megfelelnek az övezeti előírásoknak |
| <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                                                                                  |

**Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
..../2024. (.....) 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) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet szerinti egyszerűsített eljárás lefolytatását követően a következőket rendeli el:

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

„(3) A Rendelet 1. mellékletét képezi a belterületi szabályozási terv, 2. mellékletét képezi a külterületi szabályozási terv.

**2.§** A Gárdony Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2009 (I.28.) önkormányzati rendelet kiegészül a 18/B. § - al:

„18/B.§ Kk-1 jelű különleges beépítésre nem szánt a kutyás-, lovassport és a szabadidő eltöltés, pihenés céljára szolgáló övezet

- (1) A Kk-1 jelű övezetbe a kutyás-, lovassport és a szabadidő eltöltés, pihenés céljára szolgáló terület tartozik, mely területen a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és annak fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.
- (2) A Kk-1 jelű övezetben épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el, az építménymagasság maximum 6,0 m lehet.
- (3) Az épületeket a területen haladó közművezetékek és azok védőtávolságainak figyelembevételével lehet elhelyezni, a telek Dinnyési út felőli telekhatártól legalább 5 m távolság tartandó.
- (4) A területen a szennyvíz elhelyezése a szennyvízhálózat kiépítéséig kizárólag zárt szennyvíztározóban történhet.
- (5) A területen a meglévő faállományt meg kell tartani, a 20 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fák csak a tevékenységhez feltétlenül szükséges mértékben gyéríthetők.”

**3.§** A Gárdony Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2009 (I.28.) önkormányzati rendelet kiegészül a 18/C. § - al:

„18/C.§ Kk-I jelű különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi, turisztikai, tájegységi központ célra szolgáló övezet

- (1) A Kk-I jelű övezetbe az idegenforgalmi, turisztikai, tájegységi központ céljára szolgáló terület tartozik, mely területen a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és annak fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.

- (2) A Kk-I jelű övezetben épületek legfeljebb 5%-os\* beépítettséggel helyezhetők el, az építménymagasság maximum 6,0 m lehet. (\* Az állami főépítész FE/ÁF/00155-20/2024. számon kiadott OTÉK alóli felmentési engedélye alapján.)
- (3) A területen a szennyvíz elhelyezése a szennyvízhálózat kiépítéséig kizárólag zárt szennyvíztározóban történhet.”

4.§ A Gárdony Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2009 (I.28.) önkormányzati rendelet 36. § (29) bekezdésében foglalt „A telekméretek (telekterületek és telekszélességek, telekmélységek)” táblázat helyébe az alábbi táblázat lép:

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

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

5.§ A Gárdony Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2009 (I.28.) önkormányzati rendelet 36. § (29) bekezdésében foglalt „A beépítettség és hozzátartozó zöldfelületi fedettség” táblázat helyébe az alábbi táblázat lép:

**A beépítettség és hozzátartozó zöldfelületi fedettség**

| <b>Kód</b>  | <b>Beépítési %</b>                      | <b>Előírt zöldfelületi fedettség</b> |
|-------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>0.*</b>  | ≤ 2 (beépítésre nem szánt Kk területen) | 85 ≤                                 |
| <b>0.</b>   | ≤ 5                                     | 80 ≤                                 |
| <b>1.</b>   | ≤ 10                                    | 75 ≤                                 |
| <b>2.</b>   | ≤ 15                                    | 70 ≤                                 |
| <b>3.</b>   | ≤ 20                                    | 65 ≤                                 |
| <b>3*.</b>  | ≤ 20+5                                  | 60 ≤                                 |
| <b>3**.</b> | ≤ 25                                    | 20 ≤                                 |
| <b>4.</b>   | ≤ 30                                    | 55 ≤                                 |
| <b>5.</b>   | ≤ 40                                    | 30 ≤                                 |

|           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|
| <b>6.</b> | $\leq 50$ | $20 \leq$ |
| <b>7.</b> | $\leq 60$ | $10 \leq$ |
| <b>8.</b> | $\leq 75$ | $10 \leq$ |
| <b>9.</b> | $\leq 80$ | $10 \leq$ |

6.§ A Gárdony Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2009 (I.28.) önkormányzati rendelet 46.§-a kiegészül az (52) bekezdéssel:

„(52) Az Agárd Szúnyog utca, Horgony utca és 6403 hrsz-ú közterület között lévő telektömb sajátos építési előírásai

- a) a telektömbben az 1000 m<sup>2</sup>, vagy ez alatti építési telkeken legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépületek építhetők, melyek építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet,
- b) a telektömbben az 1000 m<sup>2</sup> területet meghaladó építési telkeken az épületek több önálló rendeltetési egységet is tartalmazhatnak, az építménymagasság legfeljebb 6,0 m lehet.”

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

8.§ A Gárdony Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2009 (I.28.) önkormányzati rendelet 2. melléklet helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.

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

Tóth István  
polgármester

Jankovics Zoltánné  
jegyző

## **1. melléklet: Belterületi szabályozási terv**

## **2. melléklet: Külterületi szabályozási terv**

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

A módosuló belterületi szabályozási tervlapok –2.3/4/M4, 4.3/4/M4, 4.4/1/M4, 4.4/3/M6, 5.3/1/M5, 7.1/1/M3, 7.1/2/M2, 7.2/3/M4, 7.3/1/M4, 7.3/2/M3, 7.3/4/M, 7.4/1/M, 7.4/3/M, 8.1/1/M és a 11.1a/2/M jelű szelvények.

A szabályozási terv jelmagyarázata helyébe a Jelmagyarázat/M4 jelű tervlap kerül.

A módosuló külterületi szabályozási tervlap: 11/M jelű szelvény.)

## MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

### I. Előzmények

Gárdony Város Képviselő-testülete 120/2023.(III.22.), 121/2023.(III.22.), 122/2023.(III.22.), 123/2023.(III.22.), 124/2023.(III.22.), 131/2023.(III.22.) 345/2023 (VII. 12.), 396/2023.(IX.06.), 451/2023. (IX.27.) 398/2023.(IX.06.), 444/2023. (IX.27.), 449/2023. (IX.27.) számú határozataival döntött a településrendezési eszközök módosításáról tervezési területet érintően.

Az érintett területek az alábbiak:

1. A Gárdony 6282/5 hrsz.-ú TóParty strandot tartalmazó telektömb területén helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítás.
2. A Gárdony Székely Bertalan utca és a Gárdonyi Határárok közötti 7679/1 hrsz.-ú közterületet tartalmazó telektömbre helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása.
3. Gárdony Szabadság út 2444/39, 2444/40, 2444/48 hrsz.-ú ingatlanokat és a 2444/49 hrsz.-ú közterületet érintő telektömb területén helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása.
4. Az Agárd Nyíl utca, Pacsirta utca, Fecske utca, Gerle utca közötti telektömbre és a felsorolt utcákra vonatkozóan a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása.
5. Az Agárd Dinnyési út melletti 7066/7 hrsz.-ú területet tartalmazó telektömb területét érintően a Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása.
6. A Dinnyés Hársfa sor melletti 017/64 és 017/65 hrsz.-ú területeket tartalmazó telektömbre vonatkozó Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása.
7. A Gárdony, 023/1 hrsz.-ú területeket tartalmazó telektömbre vonatkozó Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása
8. Gárdony Üdülők útja 9. és 11. számú, 5448/1 és 5448/2 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területén a Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása,
9. Agárd központ 3655/34 hrsz.-ú ingatlant és a 6473 hrsz.-ú Mikszáth Kálmán utcát tartalmazó telektömb területén a Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása,
10. Agárd Szúnyog utca, Horgony utca és 6403 hrsz.-ú közterület között lévő 6404 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó telektömb területén a Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása.
11. Gárdony (Agárd) 5415/5 hrsz.-ú közpark megnevezésű területet, 5415/6 hrsz.-ú sportterületet, 5416, 5418, 5420/10, 5420/8 hrsz.-ú ingatlanokat és az 5414 hrsz.-ú Tópart utcát tartalmazó telektömb területén a Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása,
12. Agárd 3484/15 hrsz.-ú közpark megnevezésű területet tartalmazó telektömbben a Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása.

#### *A terv módosításának egyeztetése*

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

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

*Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése*

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

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

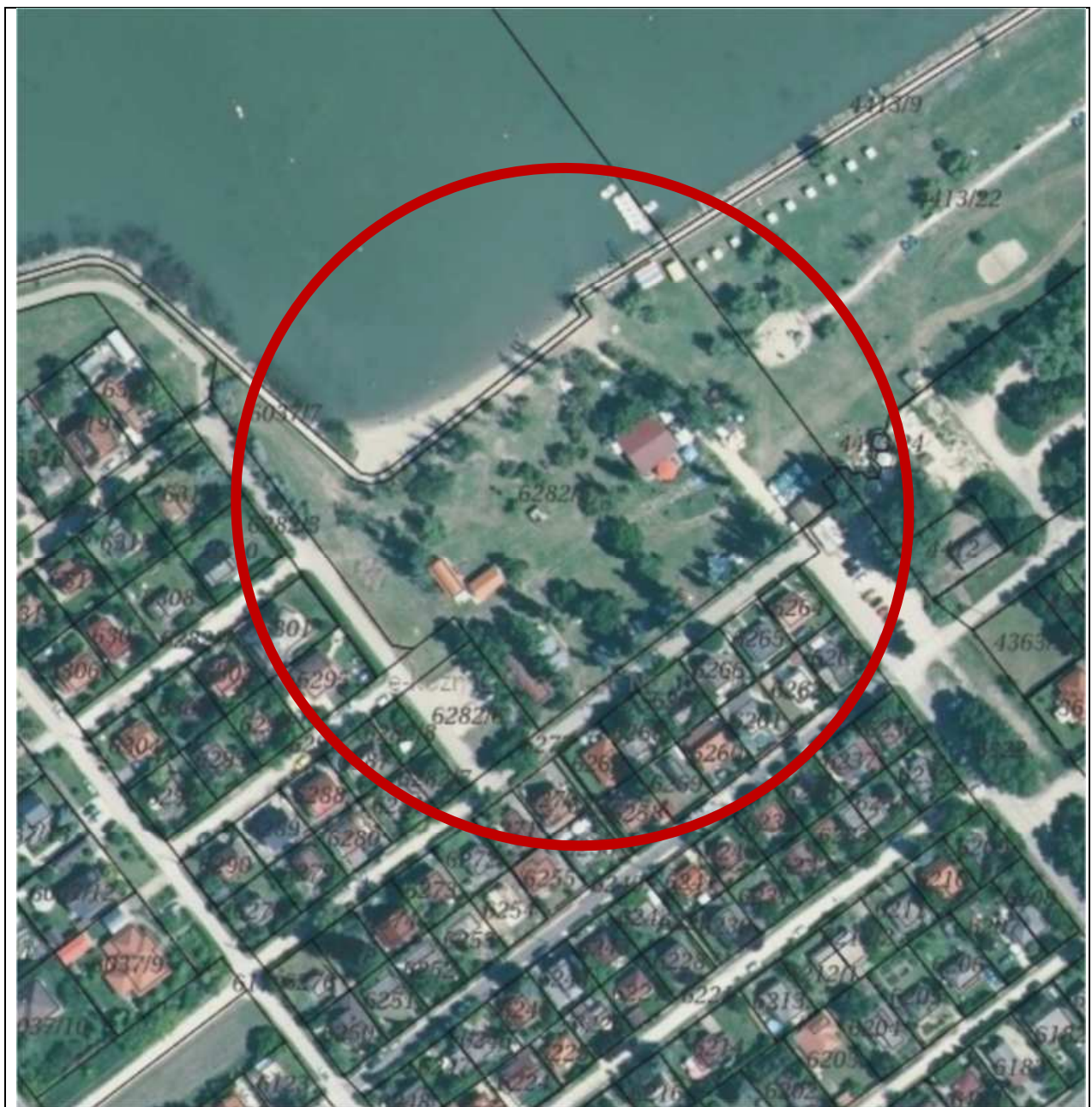
A hatályos településrendezési eszközök módosítása során a jelenlegi terv szabályozási rendszerét, jelmagyarázatát kellett figyelembe venni, az övezeti előírások és a kódrendszer szükségszerű alkalmazásával.

*1. Tervezési terület: Gárdony 6282/5 hrsz.-ú TóParty strandot tartalmazó telektömb területén helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítás*

**A tervezési terület településen belüli elhelyezkedése:**

A tervezési terület Gárdony belterületének ÉK-i részén, a Velencei-tó partján, a településhatár mentén helyezkedik el. Az érintett terület az Ibolya utca felől közelíthető meg.

A 6282/5 hrsz.-ú ingatlanon található TóParty strand önkormányzati tulajdonban van. A terület bérelője a meglévő étterem korszerűsítését, esetleges bővítését tervezi, mely csak a szabályozási terv módosítását követően lehetséges.



Tervezési terület légifotón

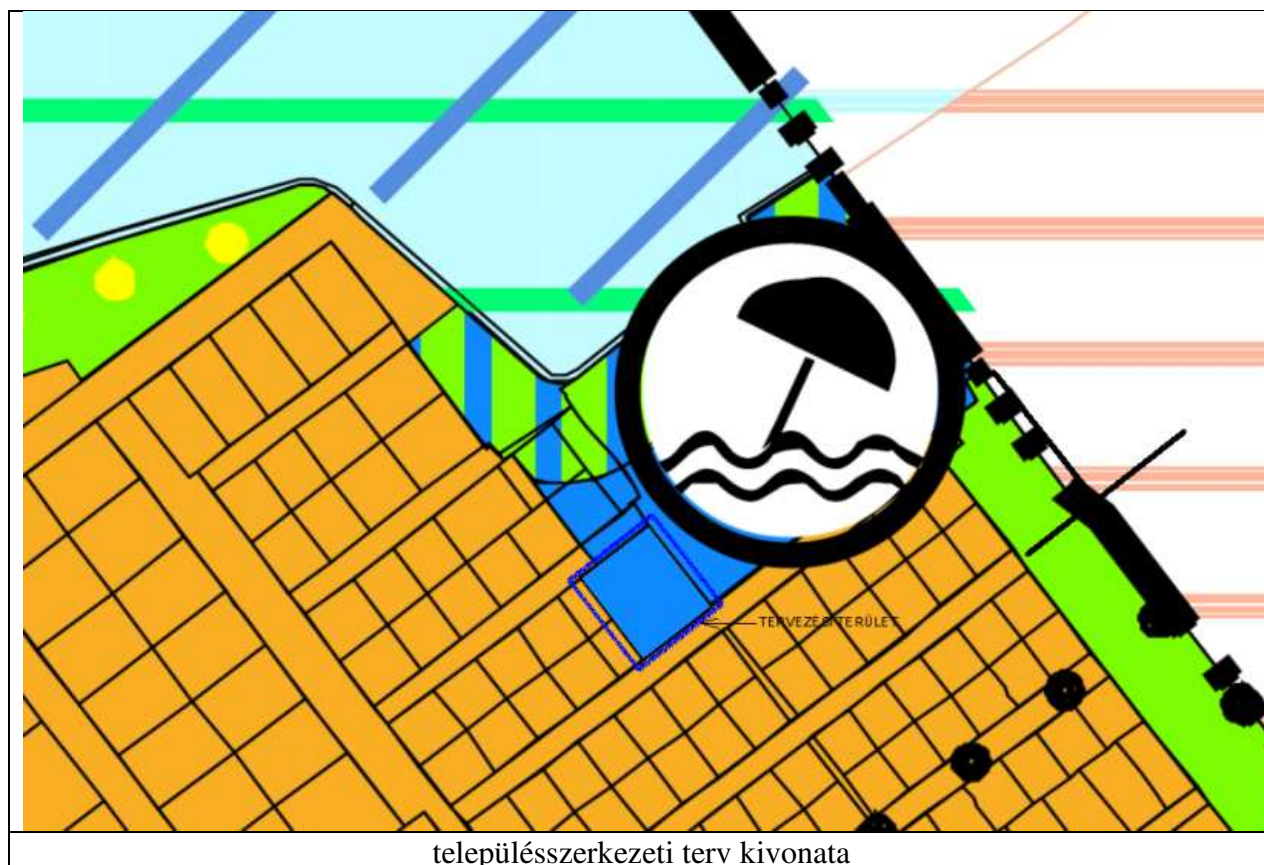


## Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

### *A hatályos településszerkezeti terv ismertetése*

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

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



### *Szabályozási terv ismertetése*

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület Vk 4 – 1.10.2.7.(2) jelű központi vegyes építési övezetbe sorolt.

A területet érintően a 30 m széles parti sávot jelöli a szabályozási terv, valamint építési hely és építési vonal is szerepel a terven.

A tervezési területtel érintett 6282/5 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolása nem változik. A strand területén az építési hely és kötelező építési vonal változtatása szükséges.



Hatályos belterületi szabályozási terv

[illegible]

Vt 4-2 4 8 5 a helyi jelű és az előző szám - 1. melléklet

8-800-4-A-RENTAL - (U.S. only)

**Vt 4-2.4.8.5** a helyi jelű, hogy az építési fejezet milyen terület-felhasználási egységeire vonatkozik

[illegible]

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| 5. kisáncos karakter | 3. falsz karakter |
|----------------------|-------------------|

2. vertékis-körös

VI-4-2.4.8.5 az irányított úgán a terjedési kitérési tényezői módja )

1. *Agave americana* (agave) 2. *Agave sisalana* (sisal)  
3. *Agave schottii* (century plant) 4. *Agave parviflora* (century plant)  
5. *Agave attenuata* (century plant) 6. *Agave deserti* (century plant)  
7. *Agave schottii* (century plant) 8. *Agave parviflora* (century plant)  
9. *Agave attenuata* (century plant) 10. *Agave deserti* (century plant)

3. névelésben áll

**V14-2.4.8.5** a határán szára a megengedett legkisebb kör-

7.  $\omega = 100 \text{ rad}$

|                            |                             |
|----------------------------|-----------------------------|
| 2. $\mu = 300 \text{ m}^2$ | 4. $\mu = 2000 \text{ m}^2$ |
| 3. $\mu = 400 \text{ m}^2$ | 5. $\mu = 3000 \text{ m}^2$ |

3.  $x = 400 \text{ m}$   
 4.  $x = 500 \text{ m}$   
 5.  $x = 600 \text{ m}$   
 6.  $x = 700 \text{ m}$   
 7.  $x = 800 \text{ m}$   
 8.  $x = 900 \text{ m}$   
 9.  $x = 1000 \text{ m}$   
 10.  $x = 1100 \text{ m}$

|                              |                                 |
|------------------------------|---------------------------------|
| 5. $\approx 700 \text{ m}^2$ | 10. $\approx 8000 \text{ m}^2$  |
| 9. $\approx 750 \text{ m}^2$ | 11. $\approx 10000 \text{ m}^2$ |

V14-2,4,8,5 6 >= 800 m2 V2 >= 50000 m2  
a negyedik széri a megengedett legnagyobb

bestelling: 013 200 0000

D. = 5%                      E. = 40%

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| 1. $\approx 10\%$ | 4. $\approx 25\%$ |
| 2. $\approx 15\%$ | 5. $\approx 60\%$ |

3.  $\alpha = 20\%$       4.  $\alpha = 75\%$

VI4.248.5 at 19513.0000 is a recorded full spectrum.

equilibrium

|                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| 1. $\approx 3.5\text{ m}$ | 8. $\approx 7.5\text{ m}$ |
| 2. $\approx 4.0\text{ m}$ | 7. $\approx 6.5\text{ m}$ |

1.  $4.5 \text{ m}$                       2.  $11.3 \text{ m}$

|                            |                              |
|----------------------------|------------------------------|
| 4. $\leftrightarrow$ 8.0 m | 9. $\leftrightarrow$ 11.5 m  |
| 5. $\leftrightarrow$ 7.0 m | 10. $\leftrightarrow$ 12.0 m |

11 – ca. 14,0 m

Beépítve szánt területen az övezetek jelle és megnevezése

|    |                        |     |                        |
|----|------------------------|-----|------------------------|
| LA | vertikális irányúvonal | Clp | szervet határoló lepel |
| LA | vertikális irányúvonal |     | gyakorisági ívment     |

|     |                                  |    |                               |
|-----|----------------------------------|----|-------------------------------|
| VI  | Independent Import versus Demand | OC | Self-Organizing Collaborative |
| VII | Independent Import versus Demand | OC | Self-Organizing Collaborative |

|     |                           |    |                      |
|-----|---------------------------|----|----------------------|
| Vk  | átirányított végleges ár  | Ch | szervezeti költségek |
| Gsz | kereskedelmi szolgáltatás | K  | költségösszegezés    |

**Ga**    wəwɪtʰuɪt nantəwɪt fənət

Revisiões nem são feitas nem há controle de qualidade de implementação.

[illegible]

|      |          |     |          |
|------|----------|-----|----------|
| Flow | variable | Use | variable |
| Z    | variable | Use | variable |

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| (Aufgabe 1) (maximal 6 Punkte) | Name:      |
|                                | Matr.-Nr.: |

|    |                                                        |    |                                                        |
|----|--------------------------------------------------------|----|--------------------------------------------------------|
| fr | eghénagytyű-, szomszéd-<br>barátságos rend. endőrvazel | fr | eghénagytyű-, szomszéd-<br>barátságos rend. endőrvazel |
|    |                                                        | ✓  | mitigatálkodás, elcsúszás                              |

|     |                                |     |                                |
|-----|--------------------------------|-----|--------------------------------|
| Fig | <i>pentastemum pentastemum</i> | (G) | <i>pentastemum pentastemum</i> |
|-----|--------------------------------|-----|--------------------------------|

| Ev | Verwendete Datasätze | Rk | in0Ergebnis bewertete n |
|----|----------------------|----|-------------------------|
| 1  | 1000000              | 1  | 1000000                 |
| 2  | 1000000              | 2  | 1000000                 |
| 3  | 1000000              | 3  | 1000000                 |
| 4  | 1000000              | 4  | 1000000                 |
| 5  | 1000000              | 5  | 1000000                 |
| 6  | 1000000              | 6  | 1000000                 |
| 7  | 1000000              | 7  | 1000000                 |
| 8  | 1000000              | 8  | 1000000                 |
| 9  | 1000000              | 9  | 1000000                 |
| 10 | 1000000              | 10 | 1000000                 |
| 11 | 1000000              | 11 | 1000000                 |
| 12 | 1000000              | 12 | 1000000                 |
| 13 | 1000000              | 13 | 1000000                 |
| 14 | 1000000              | 14 | 1000000                 |
| 15 | 1000000              | 15 | 1000000                 |
| 16 | 1000000              | 16 | 1000000                 |
| 17 | 1000000              | 17 | 1000000                 |
| 18 | 1000000              | 18 | 1000000                 |
| 19 | 1000000              | 19 | 1000000                 |
| 20 | 1000000              | 20 | 1000000                 |
| 21 | 1000000              | 21 | 1000000                 |
| 22 | 1000000              | 22 | 1000000                 |
| 23 | 1000000              | 23 | 1000000                 |
| 24 | 1000000              | 24 | 1000000                 |
| 25 | 1000000              | 25 | 1000000                 |
| 26 | 1000000              | 26 | 1000000                 |
| 27 | 1000000              | 27 | 1000000                 |
| 28 | 1000000              | 28 | 1000000                 |
| 29 | 1000000              | 29 | 1000000                 |
| 30 | 1000000              | 30 | 1000000                 |
| 31 | 1000000              | 31 | 1000000                 |
| 32 | 1000000              | 32 | 1000000                 |
| 33 | 1000000              | 33 | 1000000                 |
| 34 | 1000000              | 34 | 1000000                 |
| 35 | 1000000              | 35 | 1000000                 |
| 36 | 1000000              | 36 | 1000000                 |
| 37 | 1000000              | 37 | 1000000                 |
| 38 | 1000000              | 38 | 1000000                 |
| 39 | 1000000              | 39 | 1000000                 |
| 40 | 1000000              | 40 | 1000000                 |
| 41 | 1000000              | 41 | 1000000                 |
| 42 | 1000000              | 42 | 1000000                 |
| 43 | 1000000              | 43 | 1000000                 |
| 44 | 1000000              | 44 | 1000000                 |
| 45 | 1000000              | 45 | 1000000                 |
| 46 | 1000000              | 46 | 1000000                 |
| 47 | 1000000              | 47 | 1000000                 |
| 48 | 1000000              | 48 | 1000000                 |
| 49 | 1000000              | 49 | 1000000                 |
| 50 | 1000000              | 50 | 1000000                 |
| 51 | 1000000              | 51 | 1000000                 |
| 52 | 1000000              | 52 | 1000000                 |
| 53 | 1000000              | 53 | 1000000                 |
| 54 | 1000000              | 54 | 1000000                 |
| 55 | 1000000              | 55 | 1000000                 |
| 56 | 1000000              | 56 | 1000000                 |
| 57 | 1000000              | 57 | 1000000                 |
| 58 | 1000000              | 58 | 1000000                 |
| 59 | 1000000              | 59 | 1000000                 |
| 60 | 1000000              | 60 | 1000000                 |
| 61 | 1000000              | 61 | 1000000                 |
| 62 | 1000000              | 62 | 1000000                 |
| 63 | 1000000              | 63 | 1000000                 |
| 64 | 1000000              | 64 | 1000000                 |
| 65 | 1000000              | 65 | 1000000                 |
| 66 | 1000000              | 66 | 1000000                 |
| 67 | 1000000              | 67 | 1000000                 |
| 68 | 1000000              | 68 | 1000000                 |
| 69 | 1000000              | 69 | 1000000                 |
| 70 | 1000000              | 70 | 1000000                 |
| 71 | 1000000              | 71 | 1000000                 |
| 72 | 1000000              | 72 | 1000000                 |
| 73 | 1000000              | 73 | 1000000                 |
| 74 | 1000000              | 74 | 1000000                 |
| 75 | 1000000              | 75 | 1000000                 |
| 76 | 1000000              | 76 | 1000000                 |
| 77 | 1000000              | 77 | 1000000                 |
| 78 | 1000000              | 78 | 1000000                 |
| 79 | 1000000              | 79 | 1000000                 |
| 80 | 1000000              | 80 | 1000000                 |
| 81 | 1000000              | 81 | 1000000                 |
| 82 | 1000000              | 82 | 1000000                 |
| 83 | 1000000              | 83 | 1000000                 |

## Hatályos belterületi szabályozási terv jelmagyarázata

## Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

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

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

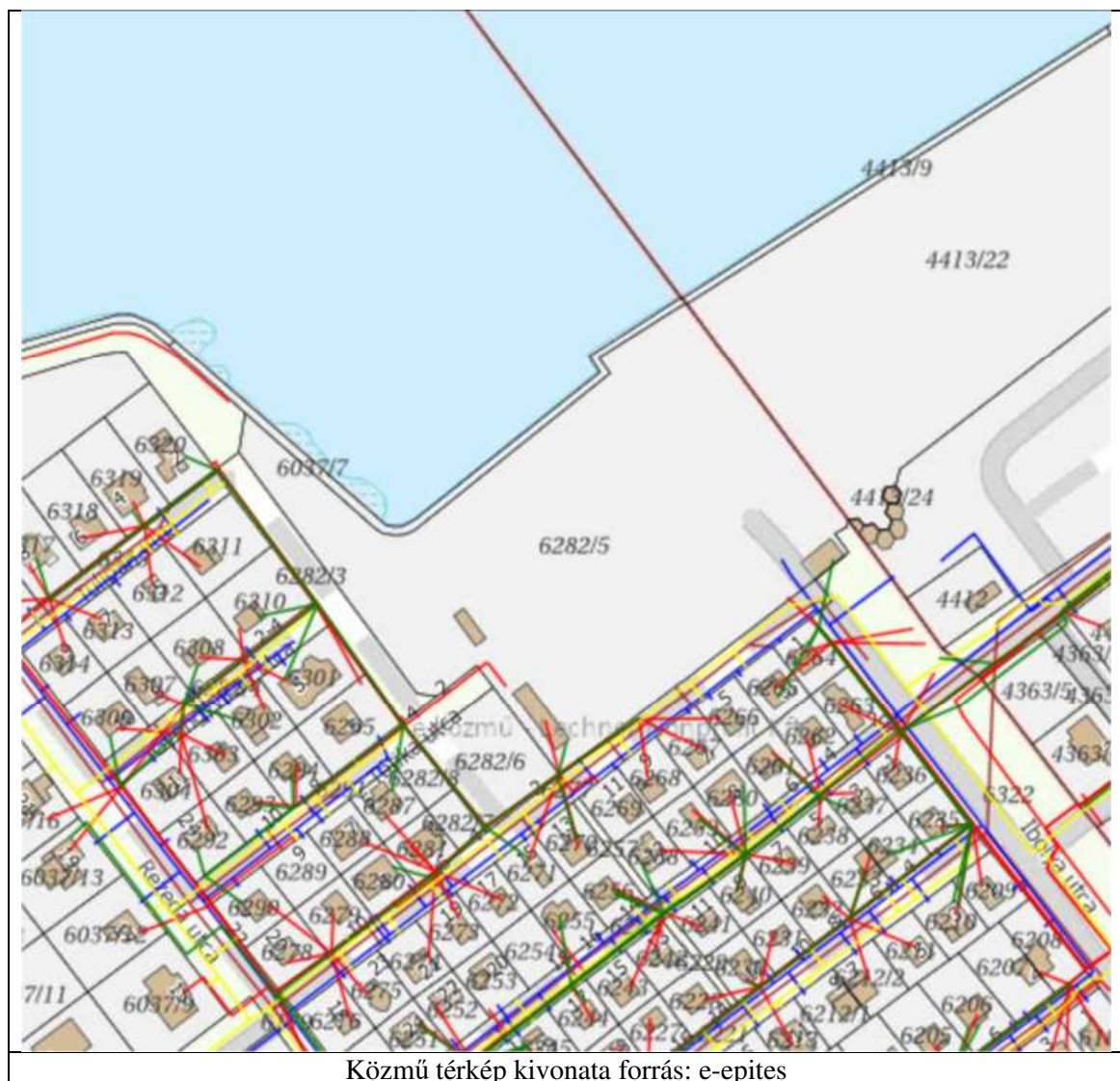
## Közlekedési vizsgálat

A tervezési terület elhelyezkedése közlekedési szempontból kedvező.

A területtől délre, mintegy 200 méterre található a 30a Budapest (Kelenföld) - Székesfehérvár vasútvonal.

A 7. számú főút Gárdonyi belterületén áthaladó szakasza a Szabadság út, melyről a Posta, Keszeg, Nefelejcs, Rózsa és Ibolya utcákon keresztül közelíthető meg a strand.

## Közművesítési vizsgálat



A tervezési terület a gázhálózat kivételével teljes közművesítettséggel rendelkezik.

## ***Alátámasztó javaslat***

### **A tervezett módosítási javaslat összefoglalója**

A 6282/5 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú TóParty strand ingatlan terület bérlője a meglévő étterem korszerűsítését, esetleges bővítését tervezi. A tervezett felújítás és esetleges bővítés a hatályos Szabályozási terven jelölt építési hely és kötelező építési vonal alapján nem kivitelezhető.

Annak érdekében, hogy a területen tervezett korszerűsítés és esetleges bővítés megépíthető legyen, az alábbi változtatásokra van szükség:

1. Településszerkezeti terv módosítása nem szükséges
2. HÉSZ és Szabályozási terv:

Az ingatlan területének építési övezeti besorolása nem változik. A 6282/5 hrsz-ú strand területén az építési helyet módosítani kell a meglévő épületek figyelembevételével, a kötelező építési vonalat törölni kell. A HÉSZ normaszövegének változtatása nem szükséges.

### **A településrendezési javaslat**

A településrendezési összefüggések

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

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

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

Jelen esetben a tervezett fejlesztés a lakosság életminőségét javítja azzal, hogy a strand területének korszerűsítését és bővítését segíti elő, ezáltal magasabb minőségű szolgáltatást biztosítva a strandolóknak.

### **Biológiai aktivitás érték számítás**

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

### **Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére**

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

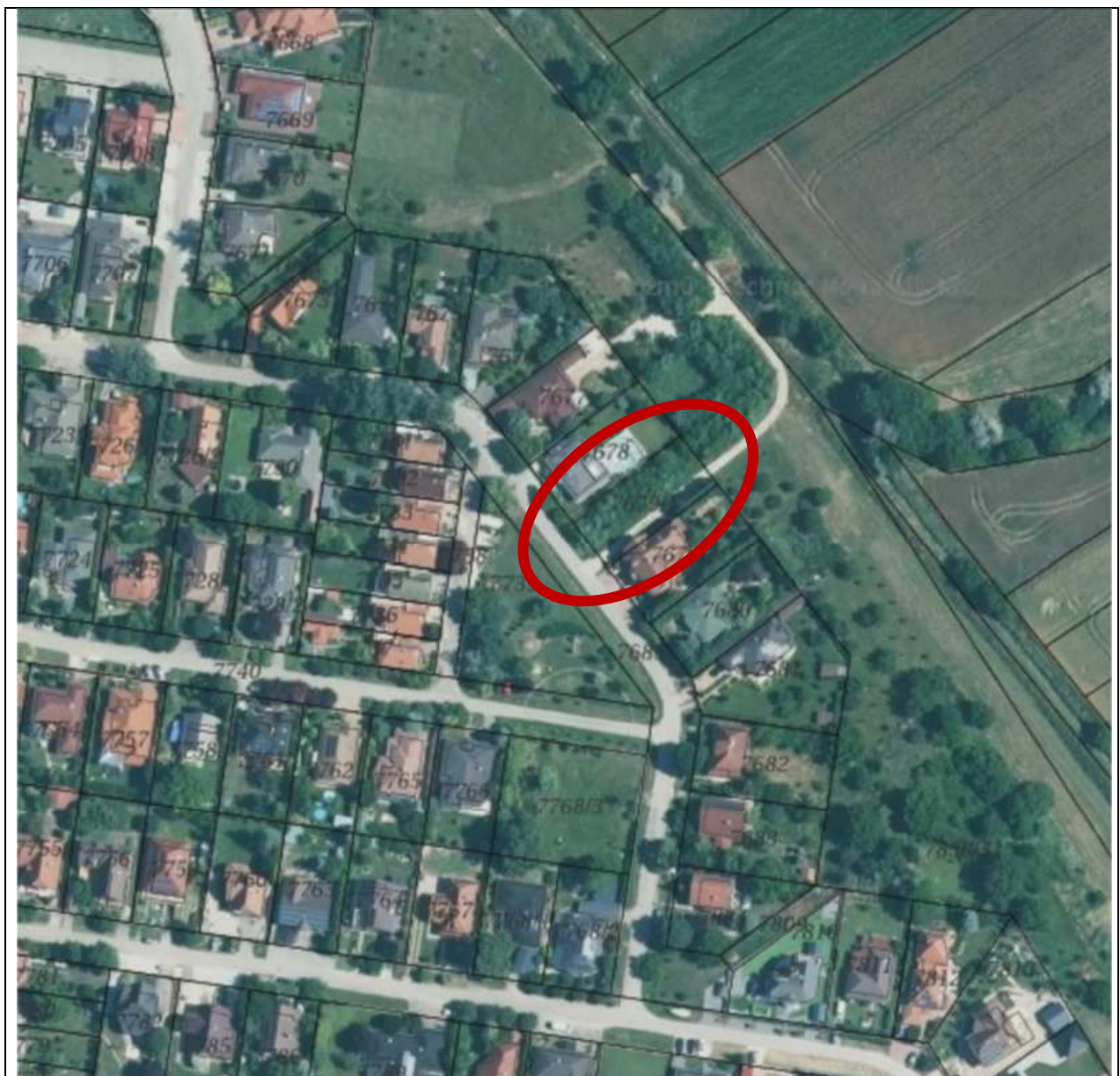
A tervezési terület műemléki védelemmel és helyi védelemmel nem érintett. A hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészenek kiegészítése nem szükséges.

**2. Tervezési terület: A Gárdony Székely Bertalan utca és a Gárdonyi Határárok közötti 7679/1 hrsz.-ú közterületet tartalmazó telektömbre a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása**

**A tervezési terület településen belüli elhelyezkedése:**

A tervezési terület Gárdony város belterületén, a Gárdonyi Határárok mentén helyezkedik el. Az érintett terület a Székely Bertalan utcán keresztül közelíthető meg.

A 7679/1 hrsz.-ú ingatlan északi részén a hatályos szabályozási terv egy tervezett 6 m széles gyalogutat jelöl. A valóságban a közterület déli részén alakult ki út céljára szolgáló terület. A 7678 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa vételi szándékkal kereste meg az önkormányzatot a kialakult út és a 7678 hrsz.-ú ingatlan közötti sáv területére. A terület rendezése csak a szabályozási terv módosítását követően lehetséges.



Tervezési terület légifotón



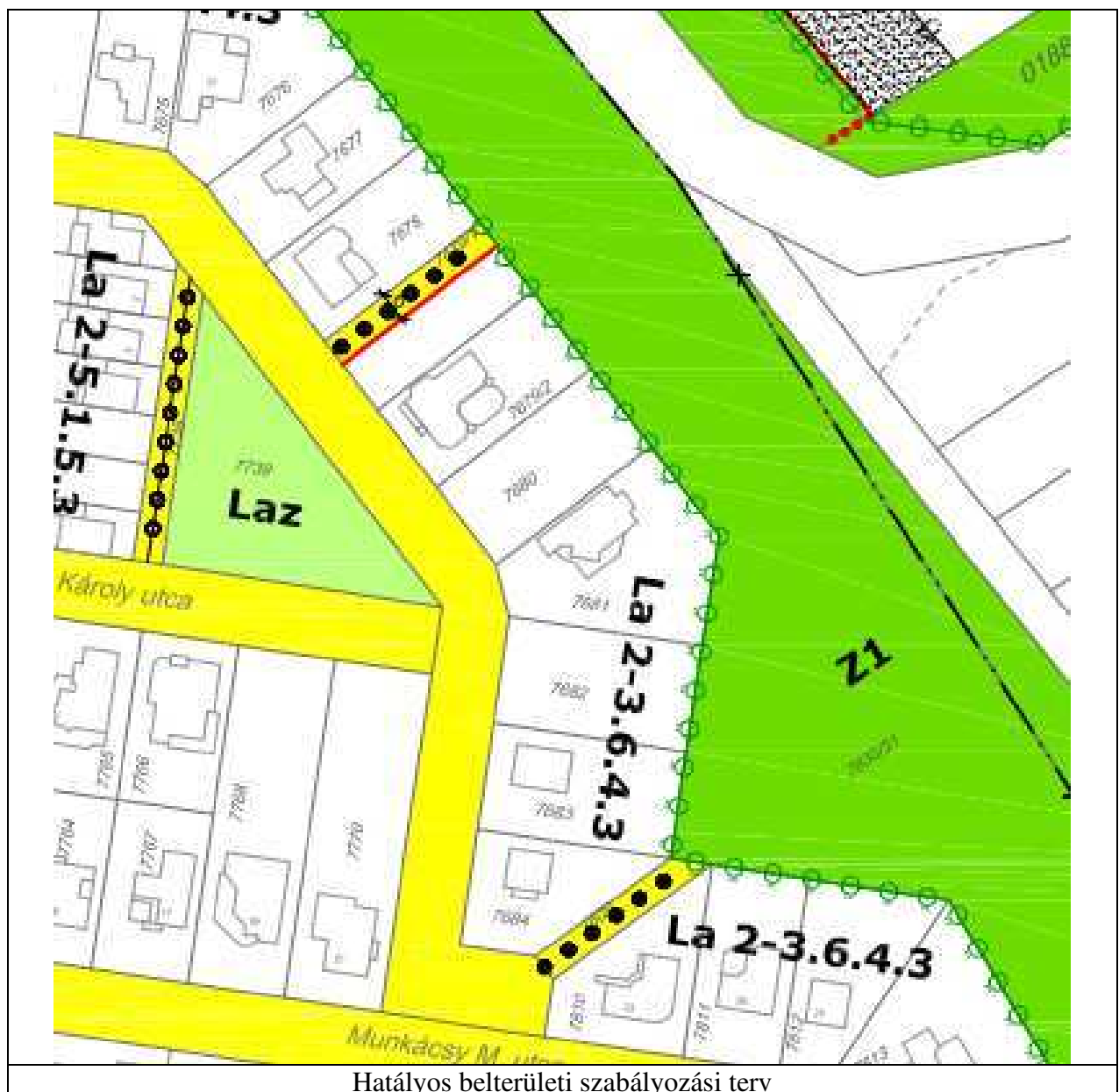
**Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat***A hatályos településszerkezeti terv ismertetése*

A tervezési terület beépítésre szánt kertvárosias lakó területfelhasználásba sorolt.

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

*Szabályozási terv ismertetése*

A hatályos szabályozási terv szerint a 7679/1 hrsz-ú ingatlan északi részén egy tervezett 6 m széles gyalogút található, az ingatlan fennmaradó része La 2-3.6.4.3 jelű építési övezetbe tartozik. A tervezett gyalogút az érintett ingatlan déli részén található, ezért a szabályozási terv változtatása szükséges.



## Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

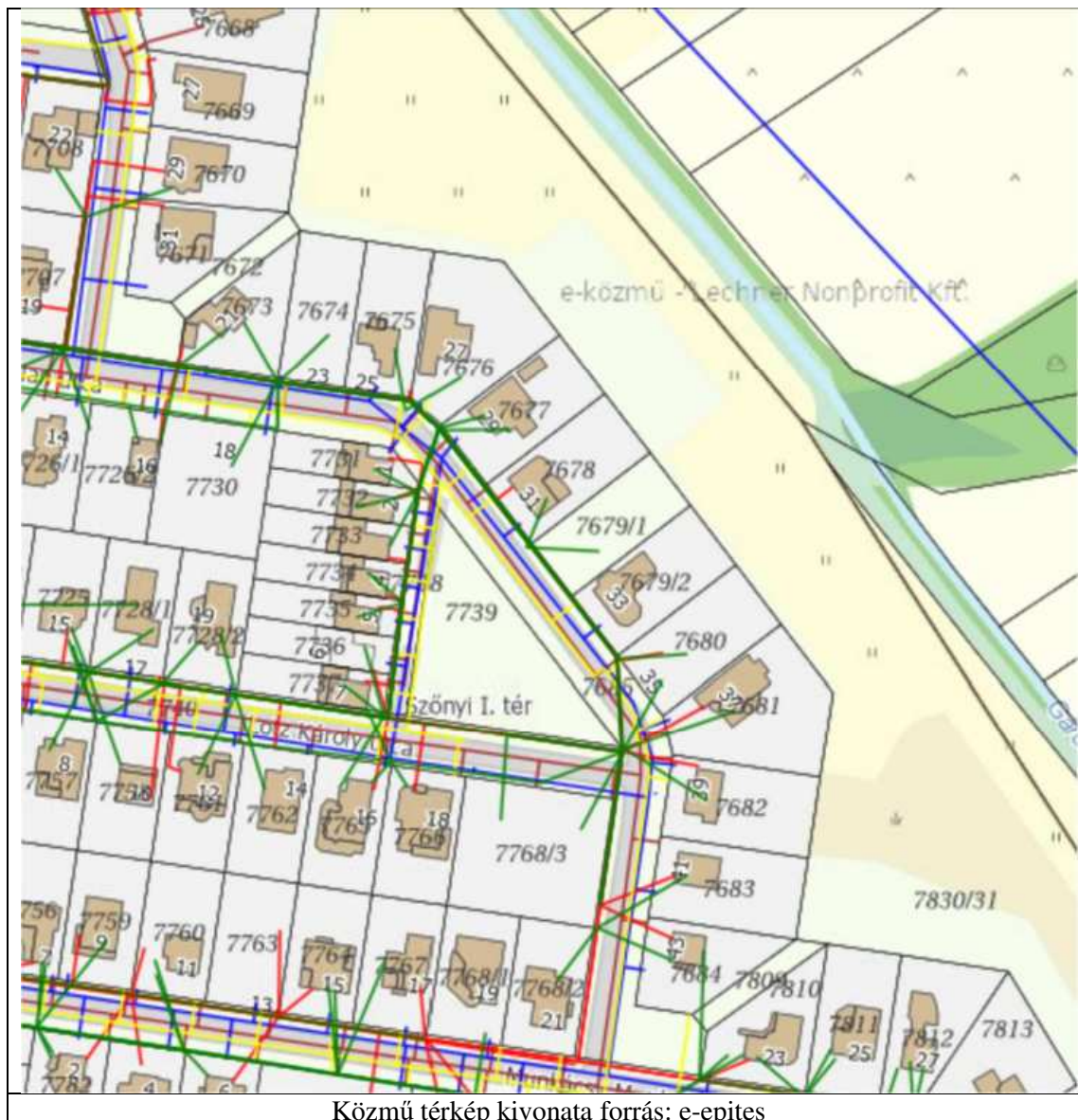
A tervezési terület Gárdony települési arculati kézikönyve és a 2/2018. (II.1.) rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelete (TKR) szerint „Kertvárosi lakóterület” eltérő karakterű településrészhez tartozik.

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

## Közlekedési vizsgálat

A tervezési terület elhelyezkedése közlekedési szempontból kedvező.

A 7. számú főút Gárdony belterületén áthaladó szakasza a Szabadság út, melyről a Jókai Mór és Székely Bertalan utcákon keresztül közelíthető meg a tervezési terület.

**Közművesítési vizsgálat**

A tervezési terület mellett lévő Székely Bertalan utca teljes közművesítettséggel rendelkezik.

***Alátámasztó javaslat*****A tervezett módosítási javaslat összefoglalója**

A 7679/1 hrsz-ú ingatlan északi részén tervezett 6 m szélességű gyalogút a telek déli részén valósult meg. Ezen kívül a 7678 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa vételi szándékkal fordult az önkormányzathoz a kialakult út és a 7678 hrsz-ú ingatlan közötti sáv területére. A terület rendezése csak a szabályozási terv módosítása után lehetséges.

**A változások összefoglalása**

1. Településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.
2. HÉSZ és Szabályozási terv:
  - A 7679/1 hrsz-ú közterületet érintően a szabályozási terven jelölt utat 7 m szélességben a déli oldalon kell szerepeltetni.

A HÉSZ normaszövegének módosítása nem szükséges.

A módosítás során új építési övezet kijelölés nem történik.

## A településrendezési javaslat

### A településrendezési összefüggések

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

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

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

Jelen esetben a szabályozási terv módosítása során lényeges településrendezési változás nem történik, a módosítás a 7679/1 hrsz-ú ingatlan kialakult állapotnak megfelelő rendezését és esetleges megosztását teszi lehetővé.

### Biológiai aktivitás érték számítás

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

### Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

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

### *Régészet, örökségvédelem:*

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

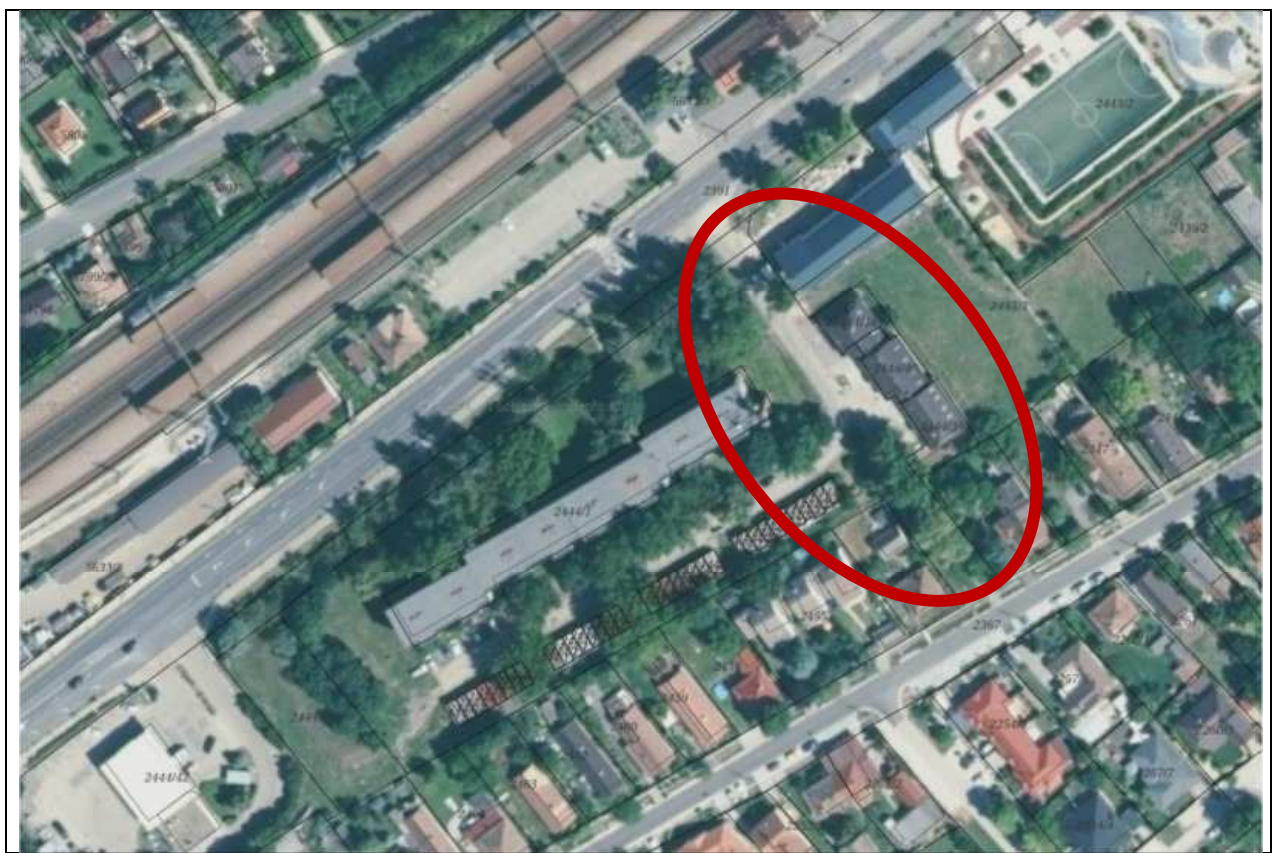
3. *Tervezési terület: Gárdony Szabadság út 2444/39, 2444/40, 2444/48 hrsz.-ú ingatlanokat és a 2444/49 hrsz.-ú közterületet érintő telektömb területén helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása*

### **MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

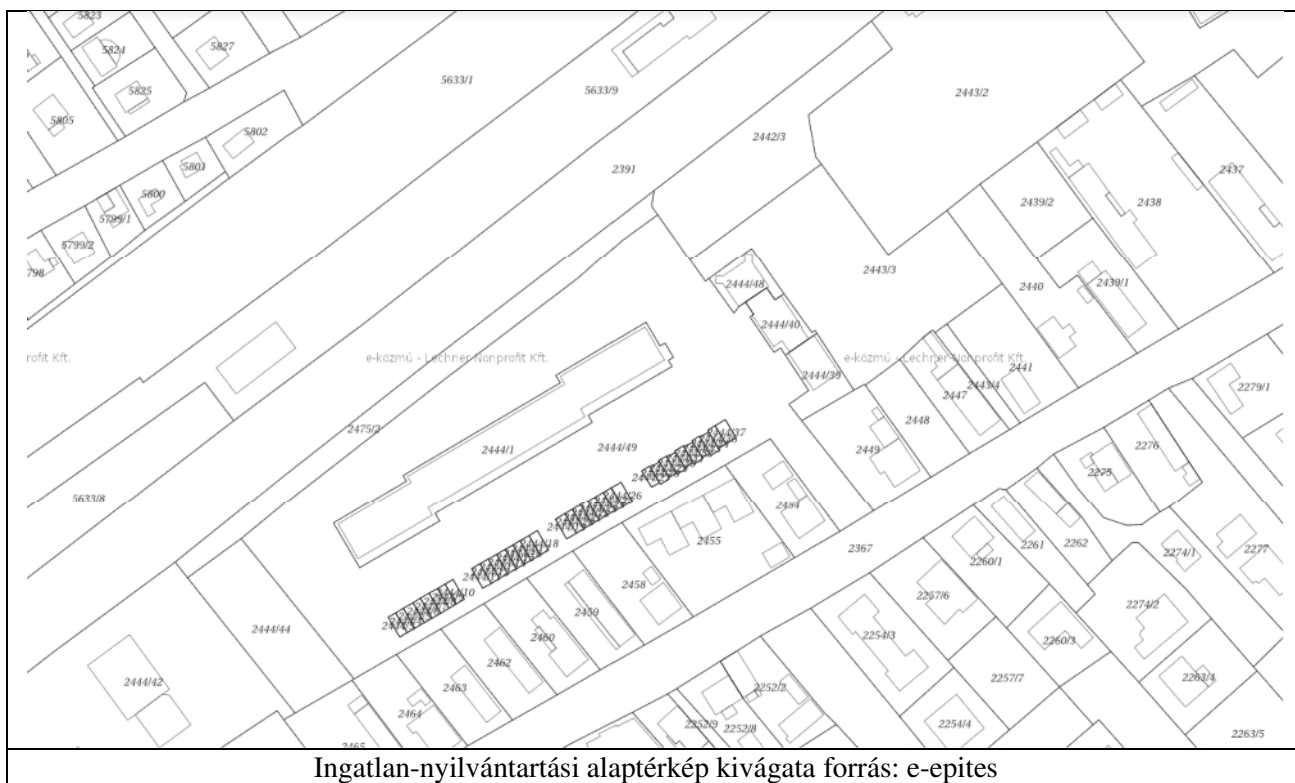
#### **A tervezési terület településen belüli elhelyezkedése:**

A tervezési terület Gárdony belterületének központi részén helyezkedik el. Az érintett terület a Szabadság útról közelíthető meg.

A Gárdony központi részén található 2444/39, 2444/40 és 2444/48 hrsz.-ú ingatlanokhoz az önkormányzat az előttük lévő közterületből telekkiegészítésként területrész szabályozását tervezi. A telekhatárrendezés megvalósíthatóságához a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása szükséges.



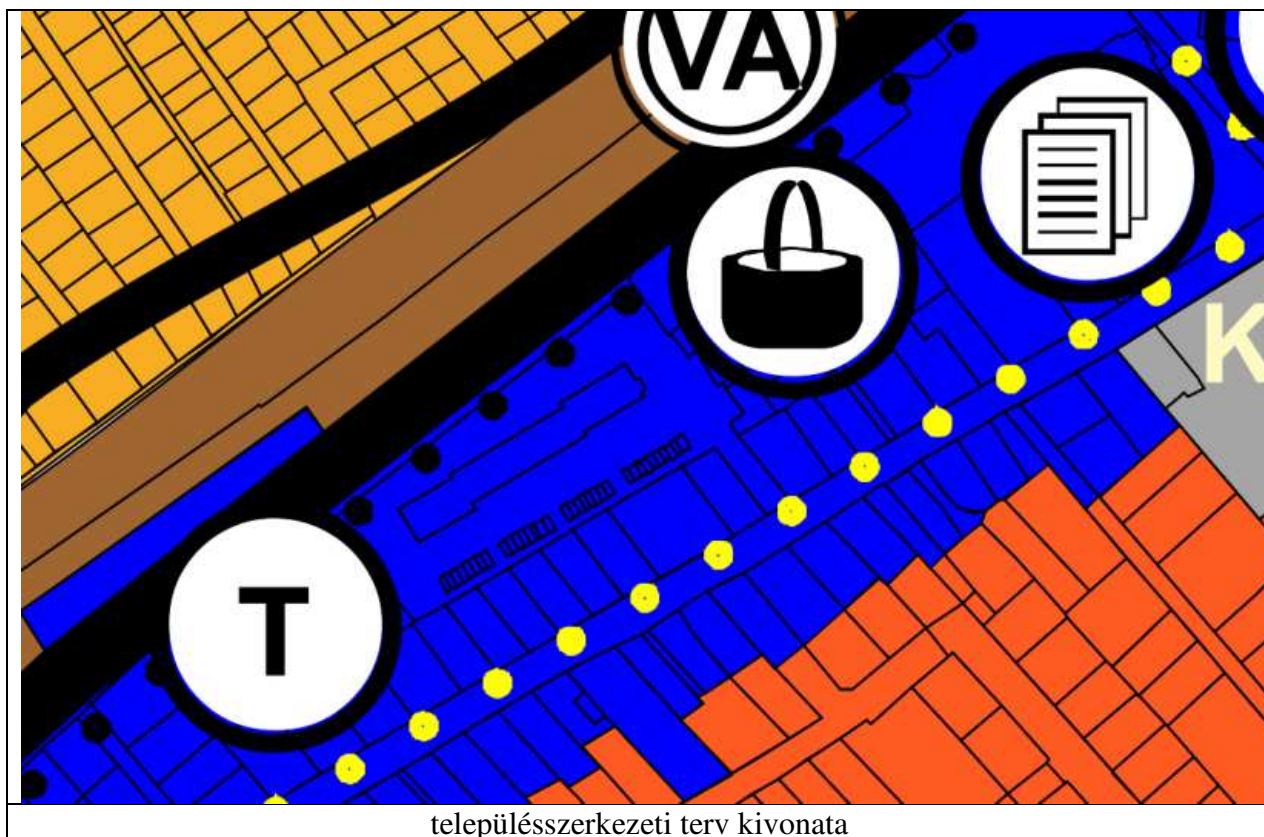
Tervezési terület légifotón



## Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

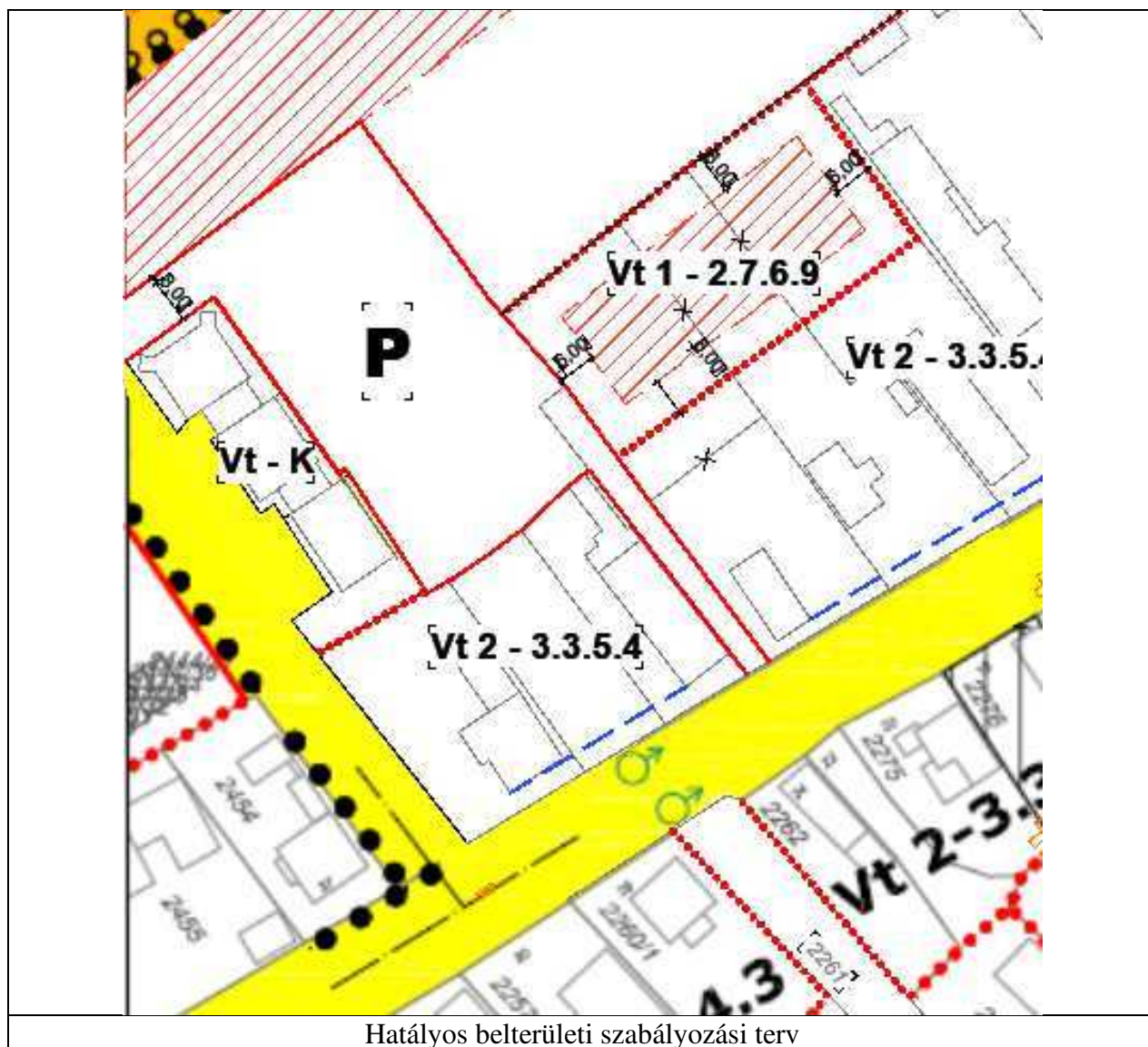
### A hatályos településszerkezeti terv ismertetése

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



### Szabályozási terv ismertetése

A szabályozási terven a 2444/39, 2444/40 és 2444/48 hrsz-ú ingatlanok területe Vt – K jelű építési övezetbe tartozik. Az építési övezetben a meglévő állapot fenntartható, telekalakítás és bővítés nem lehetséges.



### Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

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

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

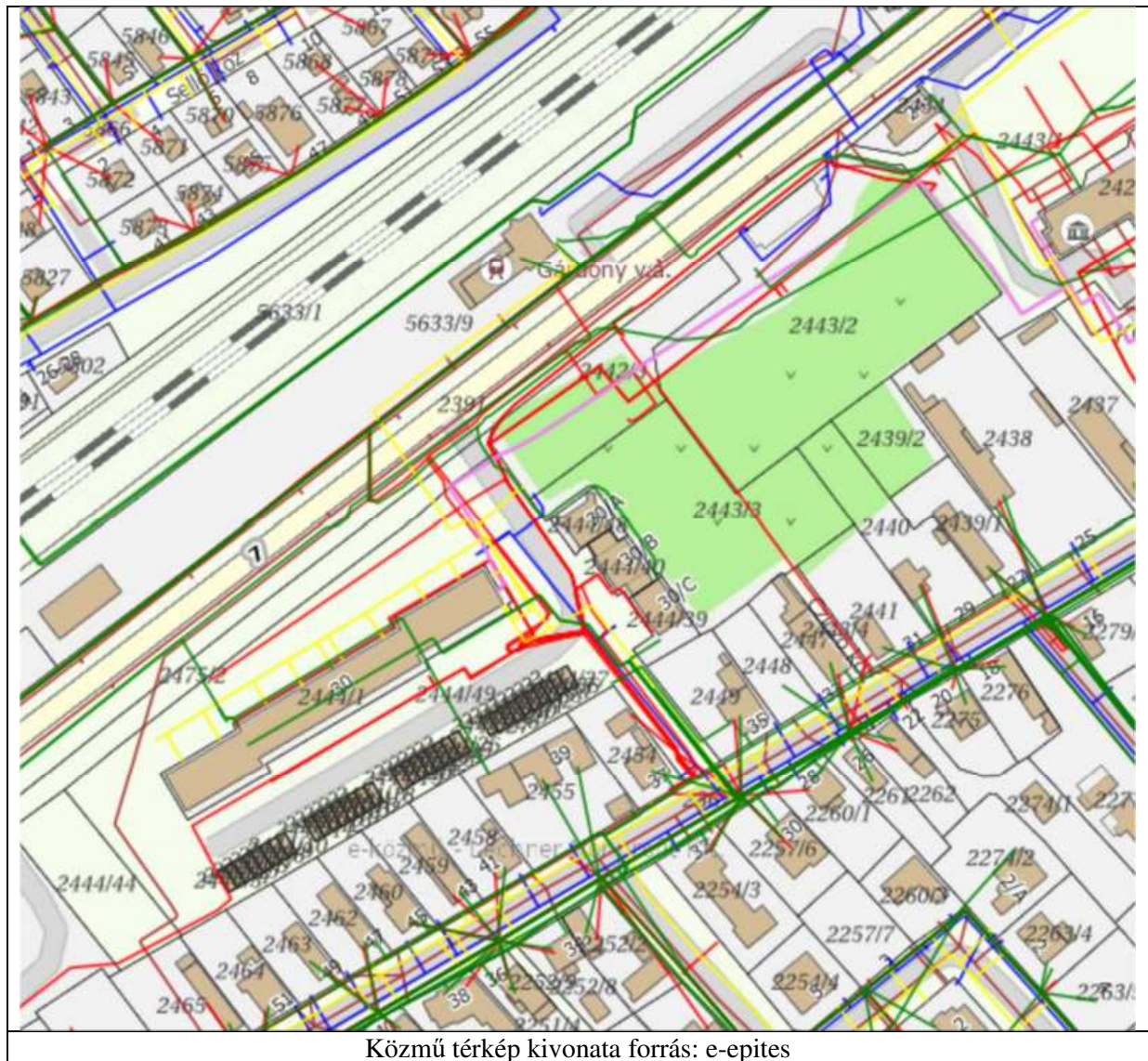
### Közlekedési vizsgálat

A tervezési terület elhelyezkedése közlekedési szempontból kedvező.

A területtől észak-nyugatra található a 30a Budapest (Kelenföld) - Székesfehérvár vasútvonal, a Gárdony vasútállomás mintegy 100 méterre van.

A 7. számú főút Gárdony belterületén áthaladó szakasza a Szabadság út, a tervezési területtel érintett ingatlanok kiépített útsatlakozáson keresztül közelíthetők meg a főútról.

### Közművesítési vizsgálat



- A tervezési terület Vt 1 – 5.1\*.7.4 jelű építési övezet lesz, ahol beépítési mód zárt sorú, a kialakítható legkisebb telekterület 180 m, a megengedett legnagyobb beépítettség 80 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m.
- A HÉSZ 36. § (29) bekezdés „telekméret” táblázat módosítás szükséges. A táblázatot ki kell egészíteni az 1\* sorral, ahol a legkisebb kialakítható telekterület 180 m és ehhez az értékhez nem tartozik sem legkisebb telekmélység, sem legkisebb telekszélesség.

A szabályozási terv jelmagyarázata kiegészül a megengedett legkisebb teleknagyságnál az 1\* kóddal: 1\* $\geq$ 180 m<sup>2</sup>

### **A településrendezési javaslat**

A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása során lényeges településrendezési változás nem történik, a módosítás a 2444/39, 2440/40 és 2444/48 hrsz-ú ingatlanok telekhatárrendezését teszi lehetővé.

### **Biológiai aktivitás érték számítás**

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

### **Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére**

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

### ***Régészet, örökségvédelem:***

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

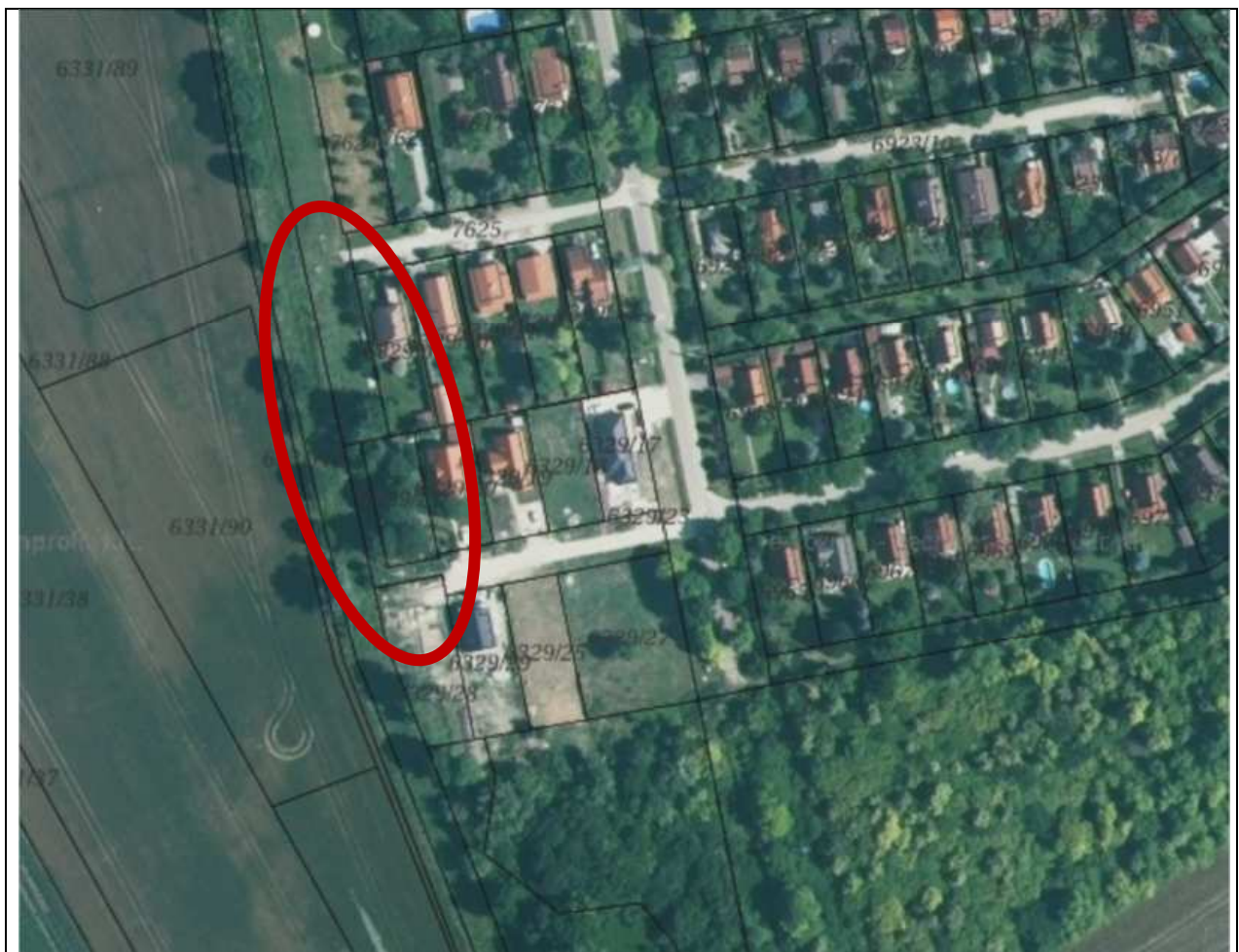
**4.** *Tervezési terület: Az Agárd Nyíl utca, Pacsirta utca, Fecske utca, Gerle utca közötti telektömbre és a felsorolt utcákra vonatkozóan a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása*

#### **MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

##### **A tervezési terület településen belüli elhelyezkedése:**

A tervezési terület Agárd településrészén, az ún. Agárdi árokkal mellett, a Gerle és Pacsirta utca között található.

Az Agárd, Gerle utca 6329/23 hrsz-ú közterület úgy alakult ki, hogy az utca egy 5 m széles szakasza az Agárdi árok mentén, párhuzamosan halad. Ezen a szakaszon közművezeték található, ezért a Gerle és Pacsirta utca közlekedési területtel történő összekötése indokolt. Az új utcaszakasz kialakítása miatt a szabályozási terv módosítása szükséges.



Tervezési terület légifotón



## Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

### *A hatályos településszerkezeti terv ismertetése*

A tervezési terület kertvárosias lakó területfelhasználású, változás nem történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.



### *Szabályozási terv ismertetése*

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület kertvárosias lakó területfelhasználásba sorolt. Az új utcaszakasz kialakítása miatt a szabályozási terv módosítása szükséges.



Hatályos belterületi szabályozási terv

### Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

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

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

### Közlekedési vizsgálat

A tervezési terület elhelyezkedése közlekedési szempontból kedvező.

A 7. számú főút Agárd településrészen áthaladó szakasza a Balatoni út, melyről a Szúnyog, Széchenyi és Nyíl utcákról közelíthető meg a Gerle utca. A tervezési terület ingatlanai a Balatoni útról és a Camping utcáról is megközelíthetők.

**Közművesítési vizsgálat**

A Gerle utca teljes közművesítettséggel rendelkezik.

## ***Alátámasztó javaslat***

### **A tervezett módosítási javaslat összefoglalója**

Az Agárd, Gerle utca 6329/23 hrsz-ú közterület úgy alakult ki, hogy az utca egy 5 m széles szakasza az ún. Agárdi árokkal párhuzamosan halad. Ezen a szakaszon közművezetékek vannak, ezért a Gerle utca és a Pacsirta utca közlekedési területtel történő összekötése indokolt.

A tervezett változtatások:

1. Településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.
2. HÉSZ és Szabályozási terv: az Agárdi árokkal párhuzamosan a Gerle utca és a Pacsirta utca közötti új közlekedési területet szerepeltetni kell a szabályozási terven. A HÉSZ normaszövegének módosítása nem szükséges.

### **A településrendezési javaslat**

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

### **Biológiai aktivitás érték számítás**

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

### **Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére**

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

### ***Régészet, örökségvédelem:***

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

5. *Tervezési terület: Az Agárd Dinnyési út melletti 7066/7 hrsz-ú területet tartalmazó telektömb területét érintően a Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása*

### **MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

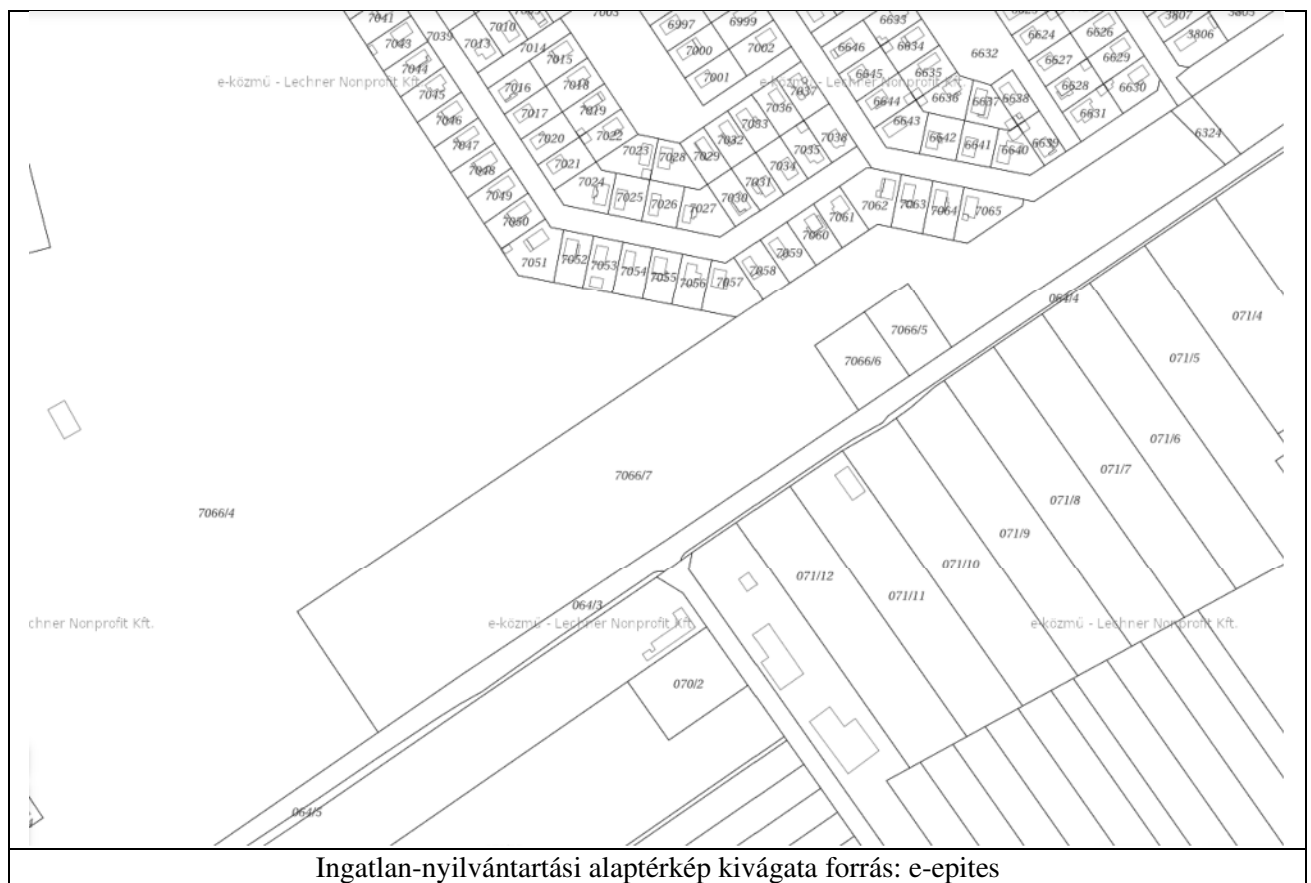
#### **A tervezési terület településen belüli elhelyezkedése:**

A tervezési terület Gárdony város Agárd településrészről délre, a Dinnyési út mellett helyezkedik el.

Az önkormányzati tulajdonú 7066/7 hrsz-ú ingatlan egy részén az önkormányzat kutyás, lovas és szabadidős tevékenység céljára szolgáló területet szeretne kijelölni. Az új funkció a jelenlegi véderdőként kijelölt területen nem végezhető, ezért a településrendezési eszközök módosítása szükséges.



Tervezési terület légifotón



## Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

### *A hatályos településszerkezeti terv ismertetése*

A tervezési terület a hatályos településszerkezeti terv szerint véderdő területfelhasználásba sorolt.

Az új funkció miatt területfelhasználási változás is történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.



### *Szabályozási terv ismertetése*

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület Ev jelű véderő övezetbe tartozik. Véderdő övezetben a tervezett kutyás, lovas és szabadidős tevékenység nem végezhető, továbbá a funkcióhoz szükséges épületek sem helyezhetők el. Emiatt a szabályozási terv módosítása szükséges.



### Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

A tervezési terület Gárdony települési arculati kézikönyve és a 2/2018. (II.1.) rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelete (TKR) szerint „Külterület” eltérő karakterű településrészhez tartozik. A tervezési terület nem érintett műemlékvédelemmel, helyi védelemmel és régészeti területtel sem. A hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészének kiegészítése nem szükséges.

### Közlekedési vizsgálat

A tervezési terület elhelyezkedése közlekedési szempontból kedvező.

A területtől közvetlen délre halad a Dinnyési út, amelyről a Gárdonyi Géza utcán keresztül megközelíthető a 7. számú főút Gárdony belterületén áthaladó szakasza, a Balatoni út.

## Közművesítési vizsgálat



Közmű térkép kivonata forrás: e-epites

A tervezési terület mentén haladó Dinnyési út a vízvezetékhalózat kivételével közművesített. A legközelebbi vízvezeték a Bethlen Gábor utcában, illetve az Agárdi Parkerdő Sport- és Szabadidőközpont telkén található.

## Alátámasztó javaslat

### A tervezett módosítási javaslat összefoglalója

Az önkormányzati tulajdonú 7066/7 hrsz-ú ingatlan egy részén az önkormányzat területet szeretne kijelölni a városban jelentkező kutyás, lovas és szabadidős tevékenység céljára. Az új funkció a véderdőként kijelölt területen nem végezhető, jelenleg kisebb épületek építése sem lehetséges. A településrendezési eszközök módosításának célja olyan beépítésre nem szánt különleges területfelhasználás és övezet kijelölése, ahol a tervezett állatokkal és szabadidő eltöltésével kapcsolatos tevékenység lehetséges.

Annak érdekében, hogy az ingatlanon a tervezett tevékenység megvalósítható legyen az alábbi változtatásokra van szükség:

- Településszerkezeti terv módosítása szükséges, véderdő helyett különleges beépítésre nem szánt terület kijelöléssel
- HÉSZ és Szabályozási terv: A 7066/7 hrsz-ú terület egy része Kk-1 övezet lesz, ahol 2 % beépítettséggel a funkcióhoz szükséges épületek elhelyezhetők.
- A HÉSZ normaszövegét ki kell egészíteni a 18/B §-al:  
*„18/B.§ Kk-1 jelű különleges beépítésre nem szánt a kutyás-, lovassport és a szabadidő eltöltés, pihenés céljára szolgáló övezet*

- (1) A Kk-1 jelű övezetbe a kutyás-, lovassport és a szabadidő eltöltés, pihenés céljára szolgáló terület tartozik, mely területen a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és annak fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.*
- (2) A Kk-1 jelű övezetben épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el, az építménymagasság maximum 6,0 m lehet.*
- (3) Az épületeket a területen haladó közművezetékek és azok védőtávolságainak figyelembevételével lehet elhelyezni, a telek Dinnyési út felőli telekhatártól legalább 5 m távolság tartandó.*
- (4) A területen a szennyvíz elhelyezése a szennyvízhálózat kiépítéséig kizárólag zárt szennyvíztározóban történhet.”*

### **A településrendezési javaslat**

A tervezett fejlesztés a lakosság szórakozásának, kikapcsolódásának biztosít új területet és lehetőséget, ezzel növelve Gárdony város lakóinak életminőségét. Tájképvédelmi, tájhasználati szempontból jelentős változás a tervezési területet érintően nem várható.

### **Biológiai aktivitás érték számítás**

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

### **Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére**

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

#### ***Régészet, örökségvédelem:***

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

6. *Tervezési terület: A Dinnyés Hársfa sor melletti 017/64 és 017/65 hrsz.-ú területeket tartalmazó telektömbre vonatkozó Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása*

### **MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

#### **A tervezési terület településen belüli elhelyezkedése:**

A tervezési terület Gárdony város Dinnyés településrész keleti részén, a Hársfa sor mellett helyezkedik el.

A 017/64 és a 017/65 hrsz.-ú ingatlanokon lakótelkek kialakítás tervezi a tulajdonos. Az ingatlanok jelenleg korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek.

A tervezett lakótelkek megvalósíthatósága érdekében a településrendezési eszközök módosítása szükséges.



Tervezési terület légifotón



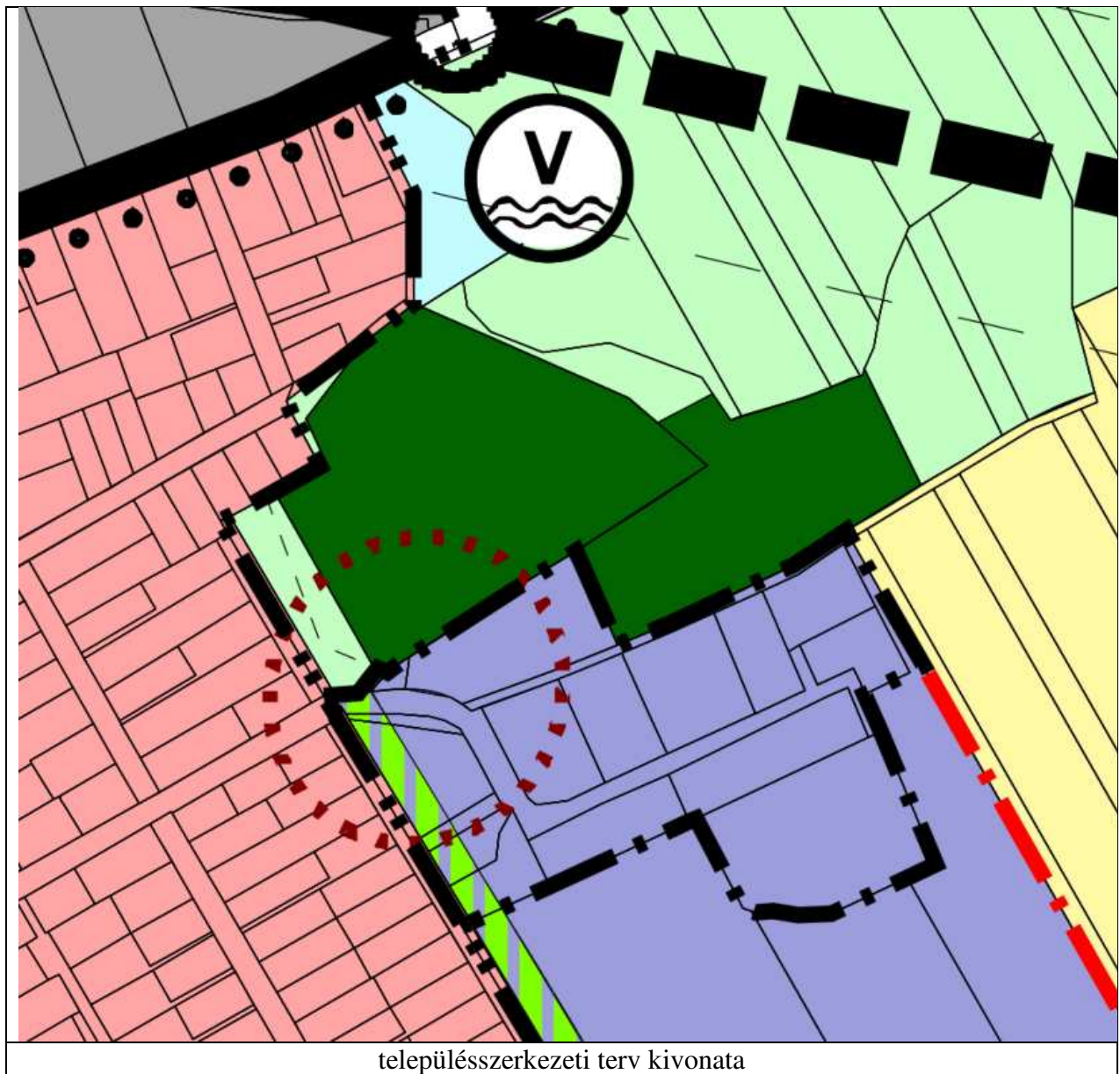
Ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata forrás: e-epites

## Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

### *A hatályos településszerkezeti terv ismertetése*

A tervezési terület a hatályos településszerkezeti terv szerint korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület besorolású.

Területfelhasználási változás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.



### *Szabályozási terv ismertetése*

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület korlátozott funkciójú Mko jelű mezőgazdasági övezetbe tartozik.



### Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

A tervezési terület Gárdonyi települési arculati kézikönyve és a 2/2018. (II.1.) rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelete (TKR) szerint „Külterület” eltérő karakterű településrészhez tartozik. A tervezési terület nem érintett műemlékvédelemmel és helyi védelemmel.

A hatályos tervek és a 2009. évi örökségvédelmi hatástanulmány szerint a tervezési terület „Régészeti érdekű” területtel érintett. A hatástanulmány szerint: „A Gárdonyhoz tartozó Dinnyés területén 1929-ben egy kora vaskori bronzlelet került a Magyar Nemzeti Múzeumba. A szórványleletben zabla, zabla oldaltag, kantárszár volt.” A régészeti érdekű terület ábrázolása a településszerkezeti terven és a szabályozási tervlapokon változatlan marad.

A jelen módosítás során települési örökségvédelmi hatástanulmány nem készül. A településrendezési eszközök Gárdony város teljes közigazgatási területére vonatkozó felülvizsgálata folyamatban van, melynek során új örökségvédelmi hatástanulmány is készül.

Mivel a tervezési terület műemléki védelemmel és helyi védelemmel nem érintett, a régészeti érdekű terület jelölése változatlanul marad, ezért a hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészének kiegészítése nem szükséges.

### Közlekedési vizsgálat

A tervezési terület elhelyezkedése közlekedési szempontból kedvező.

A tervezési terület a 7. számú főút Gárdonyi belterületén áthaladó szakaszáról a Gárdonyi Géza, Alkotmány és Herman Ottó utcákról közelíthető meg.

### Közművesítési vizsgálat



Közmű térkép kivonata forrás: e-epites

A tervezési terület mellett lévő Hársfa sor közterület a vízvezeték hálózat kivételével közművesített. Vízvezeték gerinc kiépítése a Vörösmarty utcában található elosztóvezetékről megoldható.

### Alátámasztó javaslat

#### A tervezett módosítási javaslat összefoglalója

A Dinnyés településrész Hársfa sor melletti 017/64 és 017/65 hrsz-ú ingatlanokon lakótelkek kialakítását tervezi a tulajdonos. Az ingatlan jelenleg korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület besorolású. A tervezett lakótelkek megvalósíthatósága érdekében a településrendezési eszközök módosítása szükséges.

Az új beépítésre szánt terület kijelölés történik, ezért a módosított tervnek meg kell felelnie a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX.

törvény (MaTrT) 12 § (3) bekezdésében foglaltaknak. A megfelelés érdekében a 017/63 hrsz-ú ingatlanon erdőterület kijelölés történik.

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

- Településszerkezeti terv módosítása szükséges, falusias lakóterület és a 017/63 hrsz-ú ingatlanon véderdő kijelöléssel
- Szabályozási terv: a lakó ingatlanok területe La 3 – 3.5\*\*.4.3 jelű építési övezet lesz, ahol a legkisebb kialakítható telekterület 700 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %, az építménymagasság 4,5 m.
- A HÉSZ 36. § (29) bekezdés „telekméreték” táblázat módosítás szükséges. A táblázatot ki kell egészíteni az 5\*\* sorral, ahol a legkisebb kialakítható telekterület 700 m és ehhez az értékhez nem tartozik sem legkisebb telekmélység, sem legkisebb telekszélesség.

A szabályozási terv jelmagyarázata kiegészül a megengedett legkisebb teleknagyságnál az 5\*\* kóddal: 5\*\*>=700 m<sup>2</sup>

### **A településrendezési javaslat**

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

### **Biológiai aktivitás érték számítás**

A módosítások során az új beépítésre szánt terület kijelölés 1 ha alatti, ezért a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18.§ (1) bekezdése szerint az új beépítésre szánt területhez tartozó biológiai aktivitásérték (BAÉ) számítását nem kell elvégezni.

### **Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére**

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

### ***Régészet, örökségvédelem:***

A tervezési terület műemléki védelemmel és helyi védelemmel nem érintett. A hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészenek kiegészítése nem szükséges. A régészeti érdekű terület változatlanul szerepel a módosított terveken.

*7. Tervezési terület: A Gárdony, 023/1 hrsz.-ú területeket tartalmazó telektömbre vonatkozó Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása*

**MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

**A tervezési terület településen belüli elhelyezkedése:**

A tervezési terület Gárdony település nyugati szélén, a Dinnyés településrészen lévő Gárdonyi Géza utca folytatása mellett helyezkedik el.

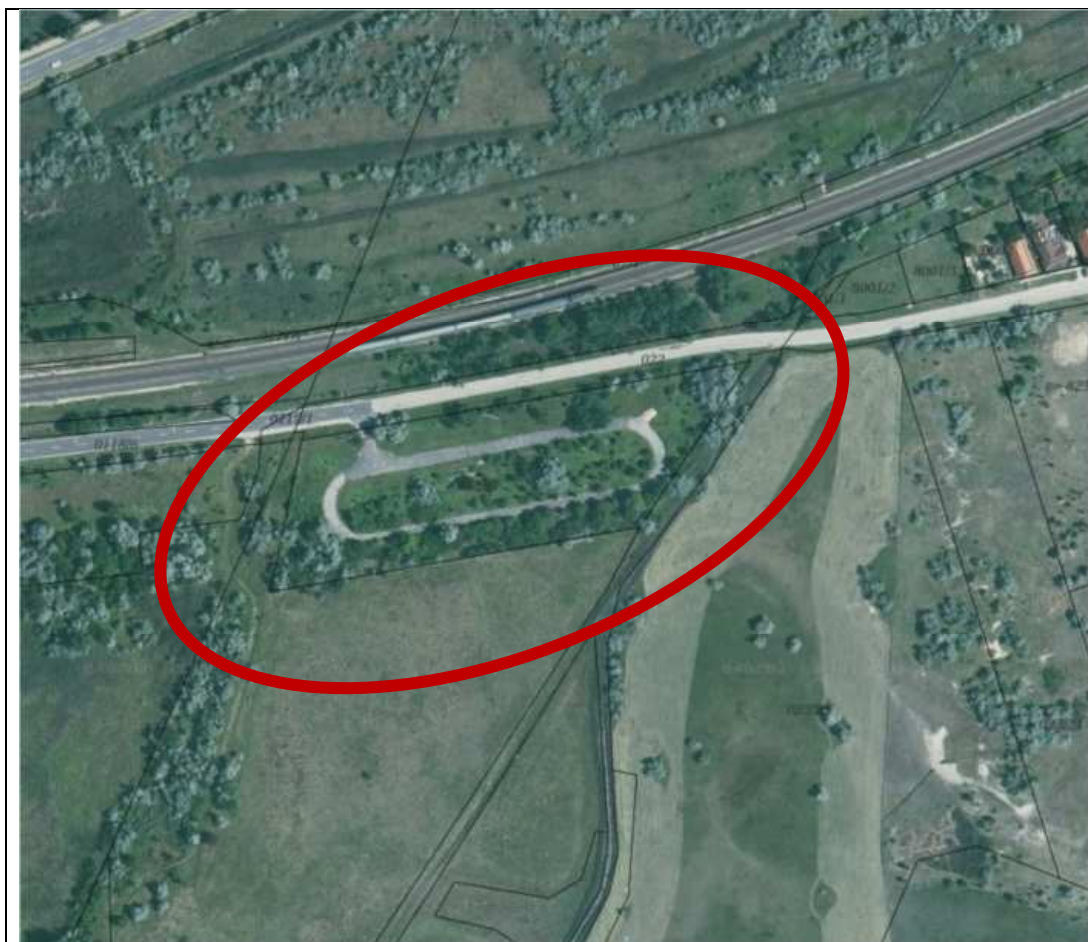
A 023/1 hrsz.-ú ingatlan a Duna-Ipoly Nemzeti Park (DINPI) kezelésében van, az ingatlan telephely megnevezésű terület az ingatlan-nyilvántartás szerint.

A DINPI igazgatója kérelmet nyújtott be Gárdony Város Önkormányzatához, melyben kérte a településrendezési eszközök módosítását a 023/1 hrsz.-ú ingatlant érintően.

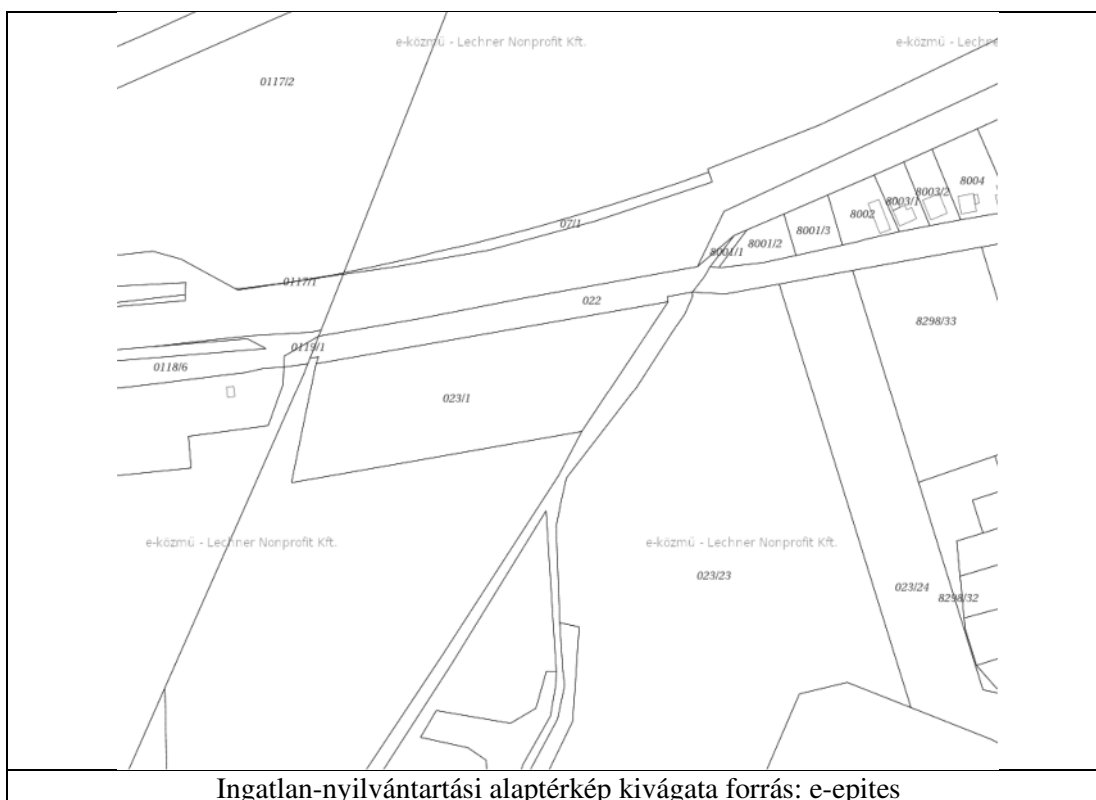
A levél a terület hasznosítására vonatkozóan az alábbiakat tartalmazza:

A DINPI 2010-ben nyitotta meg a Dinnyési-fertő Természetvédelmi Területén, Gárdony határában található Madárdal tanösvényt, mely szabályozott körülmények között, kijelölt útvonalakon a legkisebb zavarást okozva a lehető legközelebbről enged bepillantást nyerni a Dinnyési-fertő természeti értékeibe, melynek védett, biztonságos vizein, nádasaiban számtalan madár talál ideális fészkelő és táplálkozó helyet. A DINPI Vértes-Mezőföldi Tájegységének kollégái egész évben tartanak szakvezetést a tanösvényen. Felmerült az igény, hogy kialakítsunk egy olyan tájegységi központot, amely a tanösvény mellett helyezkedik el, ugyanakkor a Velencei-tóhoz is közel van, így megfelelő kiindulópontja lehet a környezeti nevelési és ökoturisztikai programjainknak, ahol nagyobb létszámú csoportok számára, szélesebb körű szolgáltatásokat tudnánk nyújtani. A tervezett központ egyben a kollégák számára is biztosítaná a hiányzó irodai funkciókat.

Ezen elképzelésünknek a Magyar Állam tulajdonában és az Igazgatóság vagyonkezelésében lévő Gárdony 023/1 helyrajzi számú terület adhat otthont, ahol - tervezetten pályázati forrásból - a Vértes-Mezőföldi Tájegység számára egy többfunkciós teret - tájegységi irodát és környezeti nevelési bázist - kívánunk létrehozni. Terveink szerint az épület mintegy 150 m<sup>2</sup> területű lenne, melyben helyet kapna két dolgozószoba, egy nagyobb, akár 30 fős iskolás csoportok fogadására alkalmas oktatóterem, továbbá szociális és kiszolgáló helyiségek (konyha, mosdók, tárolók, stb.). E mellett egy, a járműveink és gépek elhelyezésére szolgáló garázst, valamint egy faszerkezetű kültéri foglalkoztatót is el kívánunk helyezni a területen. Az utóbb felsorolt melléképületek összterülete maximum 100 m<sup>2</sup>. A területen egy, a tanösvény tematikájába illeszkedő játszótér és szemléltető eszközök kapnának helyet. A fejlesztés eredményeképpen egy parkosított, tájba illő zöldfelülettel kialakított tájegységi központot kívánunk kialakítani. A központ hét közben a kollégák irodai jelenléte mellett elsősorban környezeti nevelési célokat szolgálna (bejelentkezett csoportok számára), a turisztikai főszezonban pedig hétvégi nyitva tartással a családok számára bővítené a tó körüli ökoturisztikai szolgáltatások körét.



Tervezési terület légifotón



Ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata forrás: e-epites

## Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

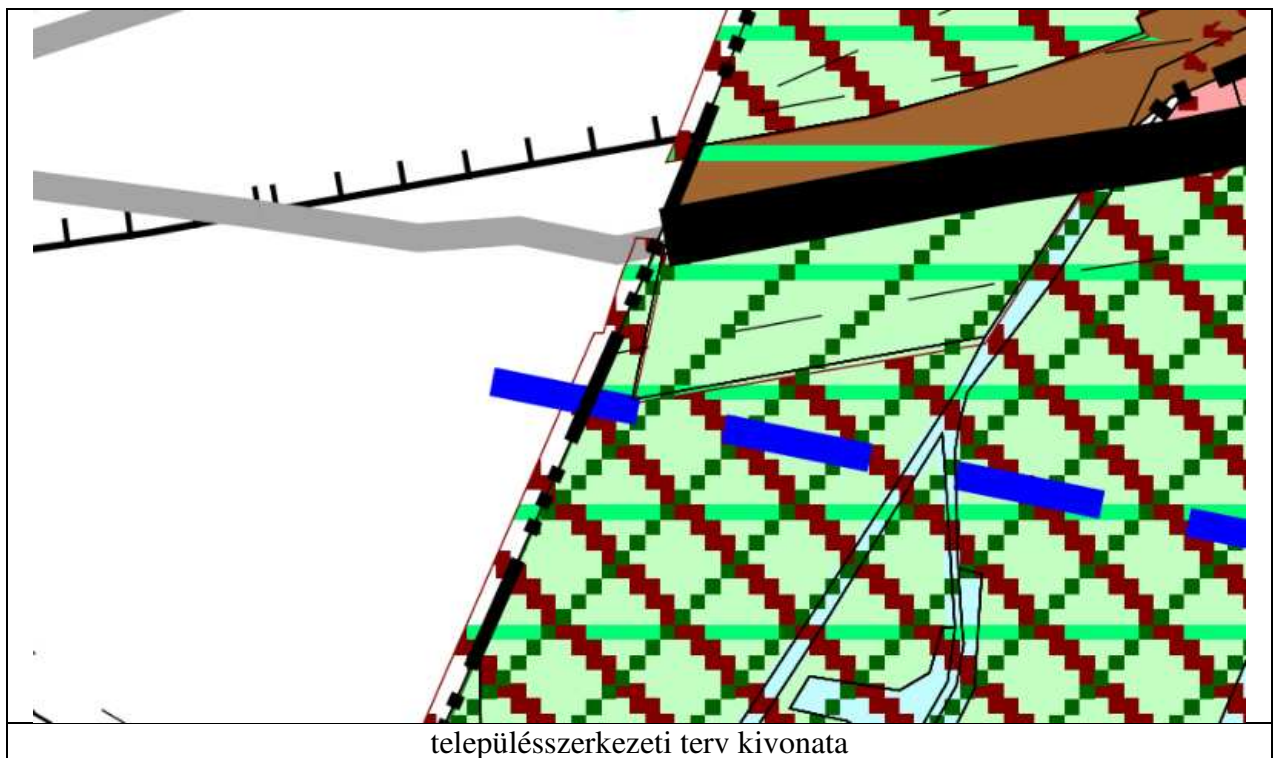
### *A hatályos településszerkezeti terv ismertetése*

A tervezési terület Dinnyés településrész nyugati határa és a közigazgatási határ közötti területen helyezkedik el.

A terület a hatályos településszerkezeti terv szerint korlátozott funkciójú mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt.

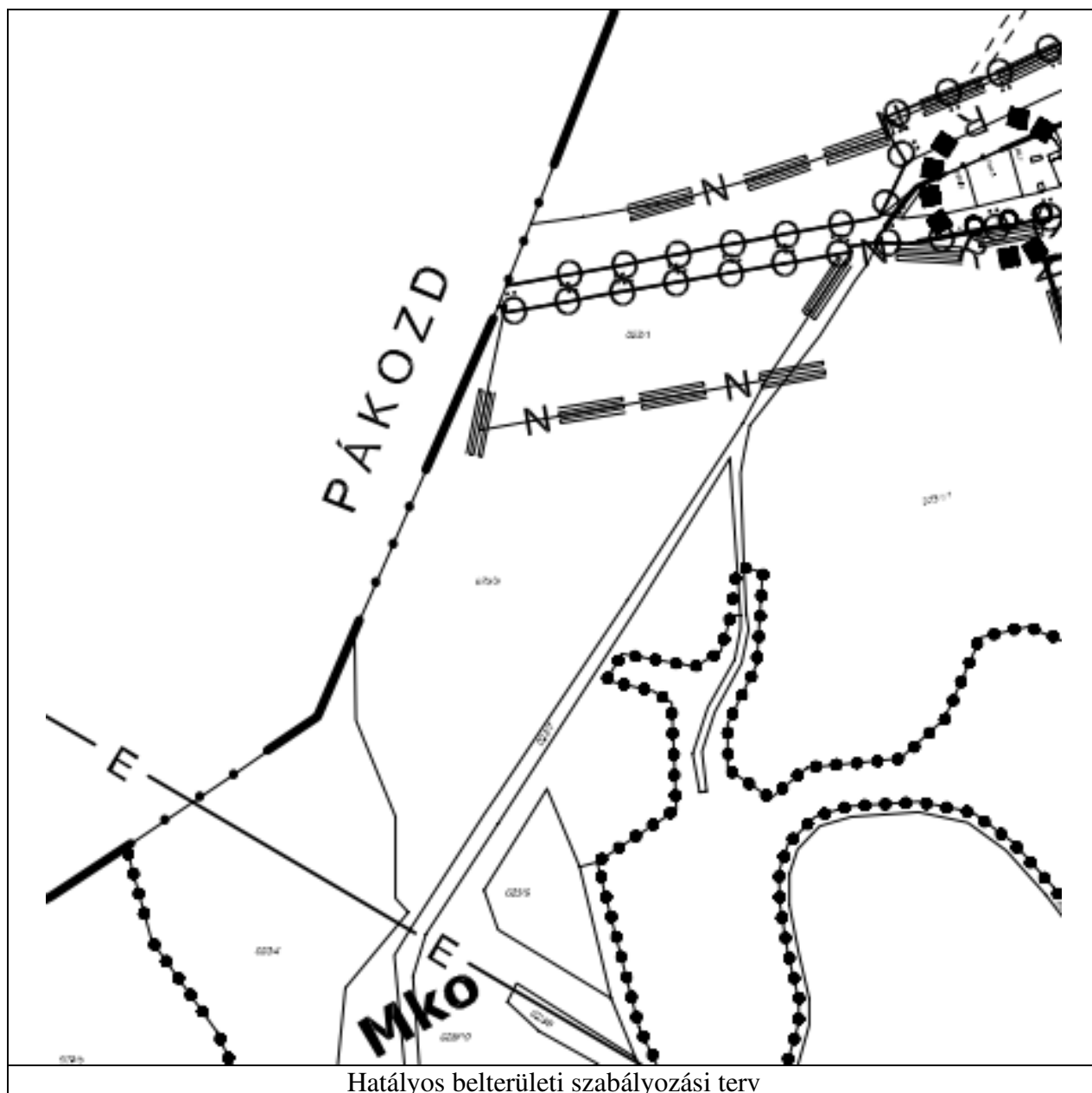
Területfelhasználási változás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.

A tervezési terület érintett az országos ökológiai hálózat magterület övezetével.



### *Szabályozási terv ismertetése*

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület korlátozott funkciójú Mko jelű mezőgazdasági övezetbe tartozik.



Hatályos belterületi szabályozási terv

### Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

A tervezési terület Gárdony települési arculati kézikönyve és a 2/2018. (II.1.) rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelete (TKR) szerint „Külterület” eltérő karakterű településrészhez tartozik. A tervezési terület nem érintett műemlékvédelemmel, helyi védelemmel és régészeti területtel sem. A hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészének kiegészítése nem szükséges.

### Közlekedési vizsgálat

A tervezési terület elhelyezkedése közlekedési szempontból nagyon kedvező.  
A területtől északra található a 30a Budapest (Kelenföld) - Székesfehérvár vasútvonal.  
A 6213. számú Seregélyes-Pákozd összekötő út az érintett ingatlan északi szélével határos.

### Közművesítési vizsgálat



Közmű térkép kivonata forrás: e-epites

A tervezési területtel összefüggésben a szükséges közműhálózat a Gárdonyi Géza utcáról kiépíthető.

## ***Alátámasztó javaslat***

### **A tervezett módosítási javaslat összefoglalója**

A 023/1 hrsz-ú ingatlan a Duna-Ipoly Nemzeti Park kezelésében van, a tervezési terület az ingatlan nyilvántartás szerint telephely megnevezésű.

Az ingatlan a Duna-Ipoly Nemzeti Park tájegységi központ létrehozását tervezi több épülettel, nagy zöldfelülettel és játszótérrel. A főépületben ökoturisztikai programok, környezeti oktatás, tájegységi iroda kapna helyet, a kiszolgáló épület járművek elhelyezésére szolgálna.

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

1. Településszerkezeti terven a területet különleges beépítésre nem szánt turisztikai területbe kell sorolni.
2. Szabályozási terven a tervezési területet különleges beépítésre nem szánt turisztikai övezetbe kell sorolni, ahol a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 10 %, mely abban az esetben lehetséges, ha az állami főépítész ún. OTÉK alóli felmentéssel ehhez hozzájárul.
  - A HÉSZ normaszövegét ki kell egészíteni a 18/C §-al:  
*„18/C.§ Kk-I jelű különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi, turisztikai, tájegységi központ célra szolgáló övezet*

- (1) A Kk-I jelű övezetbe az idegenforgalmi, turisztikai, tájegységi központ céljára szolgáló terület tartozik, mely területen a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és annak fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el*
- (2) A Kk-I jelű övezetben épületek legfeljebb 10%-os\* beépítettséggel helyezhetők el, az építménymagasság maximum 6,0 m lehet. (\* Az állami főépítész ..... OTÉK alóli felmentési engedélye alapján.)*
- (3) A területen a szennyvíz elhelyezése a szennyvízhálózat kiépítéséig kizárólag zárt szennyvíztározóban történhet.”*

### **A településrendezési javaslat**

A tervezett fejlesztés a lakossági ismeretterjesztésnek, minőségi szabadidő eltöltésnek, kikapcsolódásnak biztosít új területet és lehetőséget, ezzel növelve Gárdony város lakóinak életminőségét. Tájképvédelmi, tájhasználati szempontból jelentős változás a tervezési területet érintően nem várható.

### **Biológiai aktivitás érték számítás**

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

### **Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére**

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

### **Régészet, örökségvédelem:**

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

8. *Tervezési terület: Gárdony Üdülők útja 9. és 11. számú, 5448/1 és 5448/2 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területén a Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása*

### **MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

#### **A tervezési terület településen belüli elhelyezkedése:**

A tervezési terület Gárdony belterületén, az Üdülők útja és a Velencei-tó parti zöldterület között beépítésre szánt különleges intézményi területen helyezkedik el.

Az 5448/2 hrsz.-ú ingatlanon a tulajdonos kézilabda egyesület a közelmúltban sportpályát épített, az 5448/1 hrsz.-ú ingatlanon jelenleg egy strandkézilabda sportközpont építése van folyamatban, melyben egy lakást is kialakítanának.

A magán tulajdonban levő ingatlanokon a megfelelő területhasználat érdekében a településrendezési eszközök módosítása szükséges.



Tervezési terület légifotón

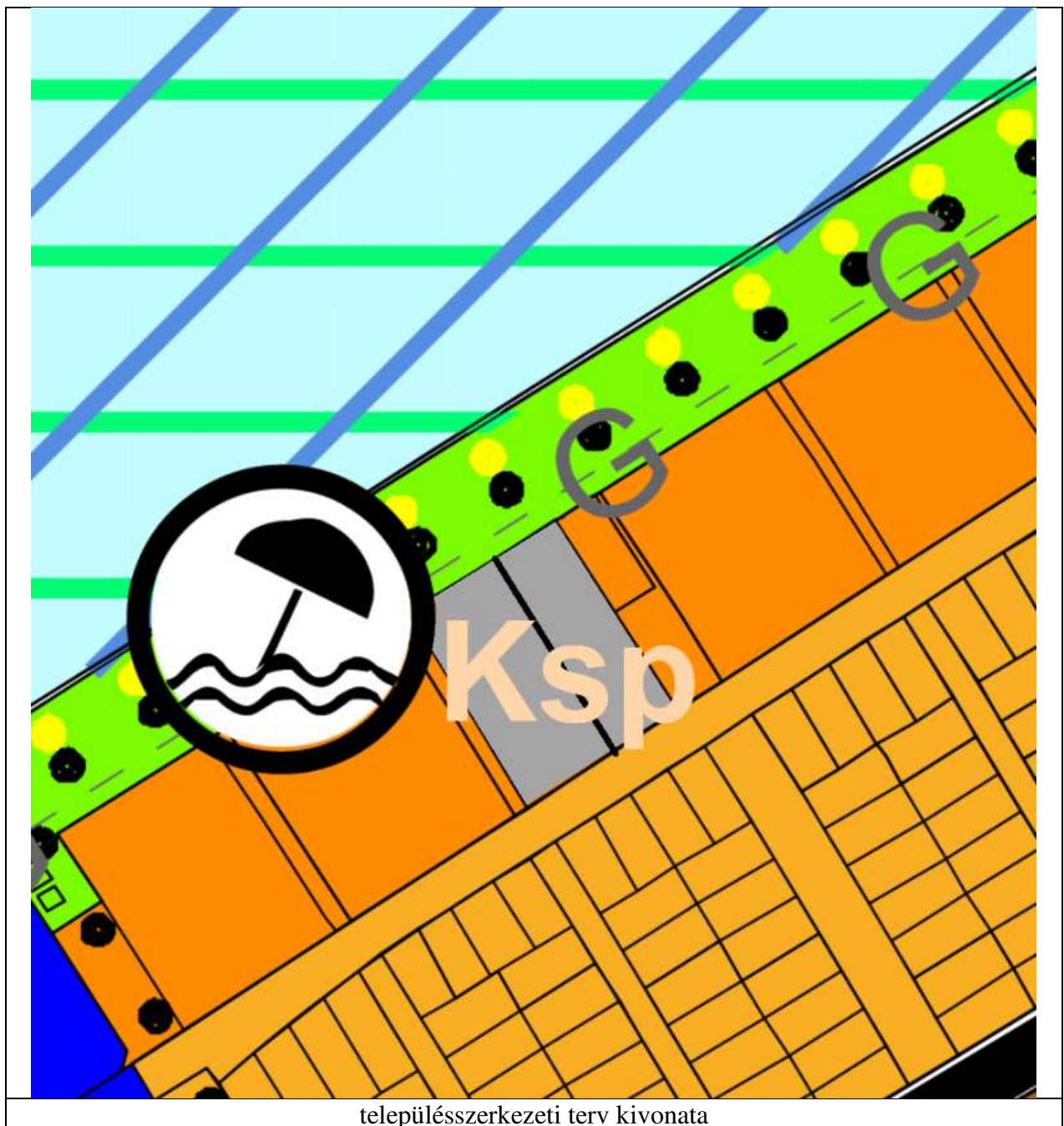


Ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata forrás: e-epites

**Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat***A hatályos településszerkezeti terv ismertetése*

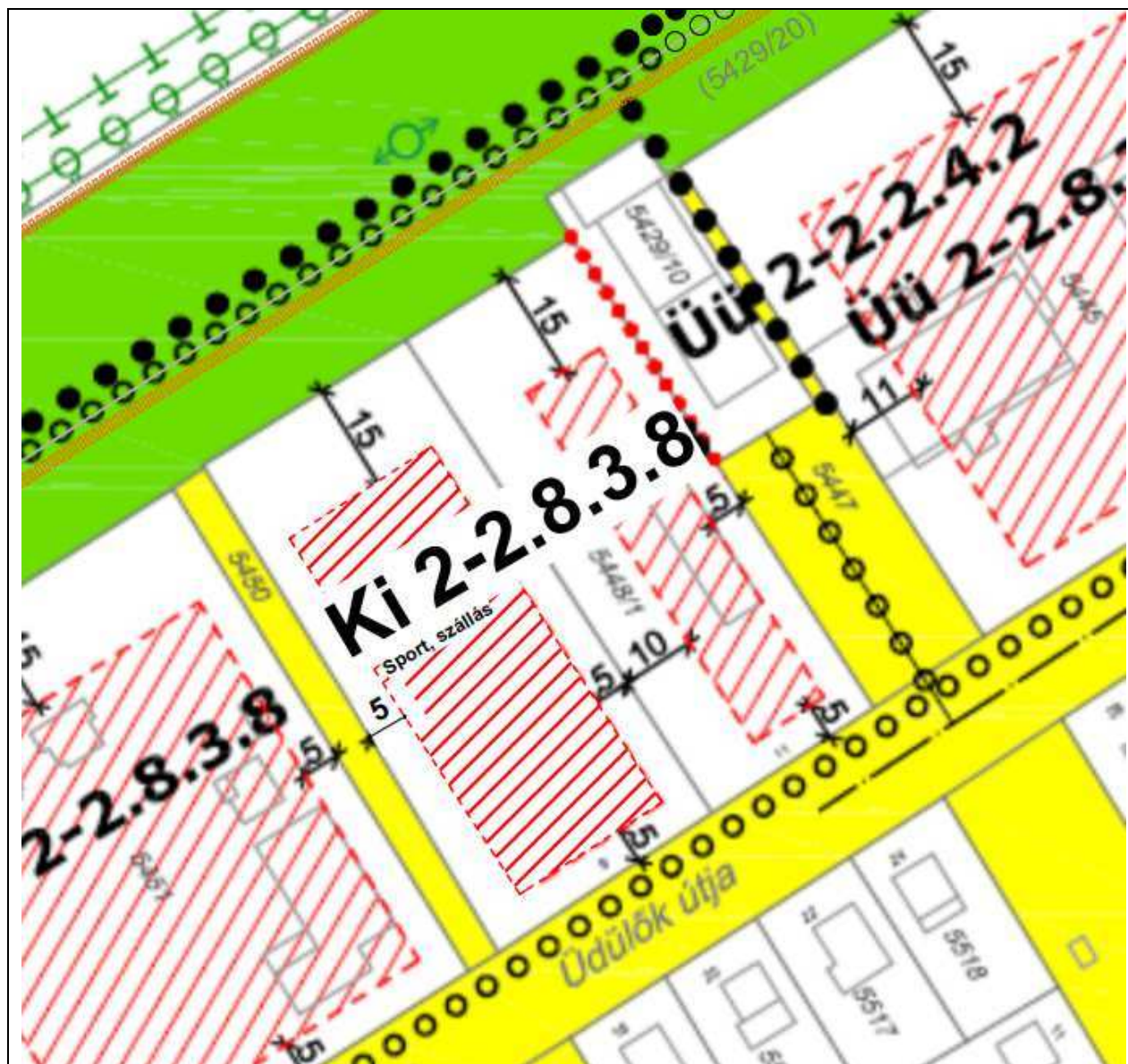
A tervezési terület Gárdony belterületén az Üdülők útja és a Velencei-tó parti zöldterület közötti területen helyezkedik el, de nem közvetlenül a tó partján. A terület a hatályos településszerkezeti terv szerint különleges beépítésre szánt sport területfelhasználásba sorolt.

Területfelhasználási változás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.

*Szabályozási terv ismertetése*

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület különleges intézményi Ki 2 – 2.8.3.8 jelű építési övezetbe tartozik.

Az építési övezetben kertvárosias karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 2000 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb beépítettség 20 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 10,0 m.



Hatályos belterületi szabályozási terv

### Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

A tervezési terület Gárdony települési arculati kézikönyve és a 2/2018. (II.1.) rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelete (TKR) szerint „Tópart” eltérő karakterű településrészhez tartozik. A tervezési terület nem érintett műemlékvédelemmel, helyi védelemmel és régészeti területtel sem. A hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészének kiegészítése nem szükséges.

### Közlekedési vizsgálat

A tervezési terület elhelyezkedése közlekedési szempontból kedvező.

A területtől délre található a 30a Budapest (Kelenföld) - Székesfehérvár vasútvonal, az Agárd vasútállomás 600 méterre van.

A 7. számú főút Gárdony belterületén áthaladó szakasza a Balatoni út, melyről a Camping és Varsa utcákon keresztül közelíthető meg az Üdülők útja utca.

## Közművesítési vizsgálat



A tervezési terület mentén lévő Üdülők útja teljes közművesítettséggel rendelkezik.

### *Alátámasztó javaslat*

#### **A tervezett módosítási javaslat összefoglalója**

A tervezési terület Gárdony, Üdülők útja és a Velencei-tó parti zöldterület között beépítésre szánt különleges intézményi területen helyezkedik el. Az 5448/2 hrsz.-ú ingatlanon a tulajdonos kézilabda egyesület a közelmúltban sportpályát épített, az 5448/1 hrsz.-ú ingatlanon jelenleg egy strandkézilabda sportközpont építése van folyamatban, melyben egy lakást is kialakítanának.

Területfelhasználási változás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.

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

- Településszerkezeti terv módosítása szükséges településközponti vegyes terület kijelöléssel.

- HÉSZ és Szabályozási terv: az építési övezet elnevezése változik, a beépítési paraméterek kis mértékben változnak. A megengedett legnagyobb beépítettség 20%-ról 25 %-ra nő, a megengedett legkisebb zöldfelületi arány 20 %-ra csökken.
  - A HÉSZ 29. § „A beépítettség és hozzátartozó zöldfelületi fedettség” táblázatát kiegészül a 3\*\* jellel annak érdekében, hogy a megengedett 25 % beépítettséghez tartozó legkisebb zöldfelületi arány 20% lehessen, mely érték alkalmazása az OTÉK rendelkezéseinek megfelelő településközponti vegyes építési övezetben.
- A jelmagyarázatot ki kell egészíteni a megengedett beépítettség jelölésnél a 3\*\*  $\leq$  25 % értékkel.

### **A településrendezési javaslat**

A tervezett fejlesztés a lakosság szórakozásának, kikapcsolódásának biztosít új területet és lehetőséget, ezzel növelve Gárdony város lakóinak életminőségét.

A jelenlegi építészeti minőség és a településkép a beruházás megvalósításával kedvezően változik.

### **Biológiai aktivitás érték számítás**

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

### **Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére**

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

### **Régészet, örökségvédelem:**

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

9. *Tervezési terület: Agárd központ 3655/34 hrsz-ú ingatlant és a 6473 hrsz-ú Mikszáth Kálmán utcát tartalmazó telektömb területén a Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása*

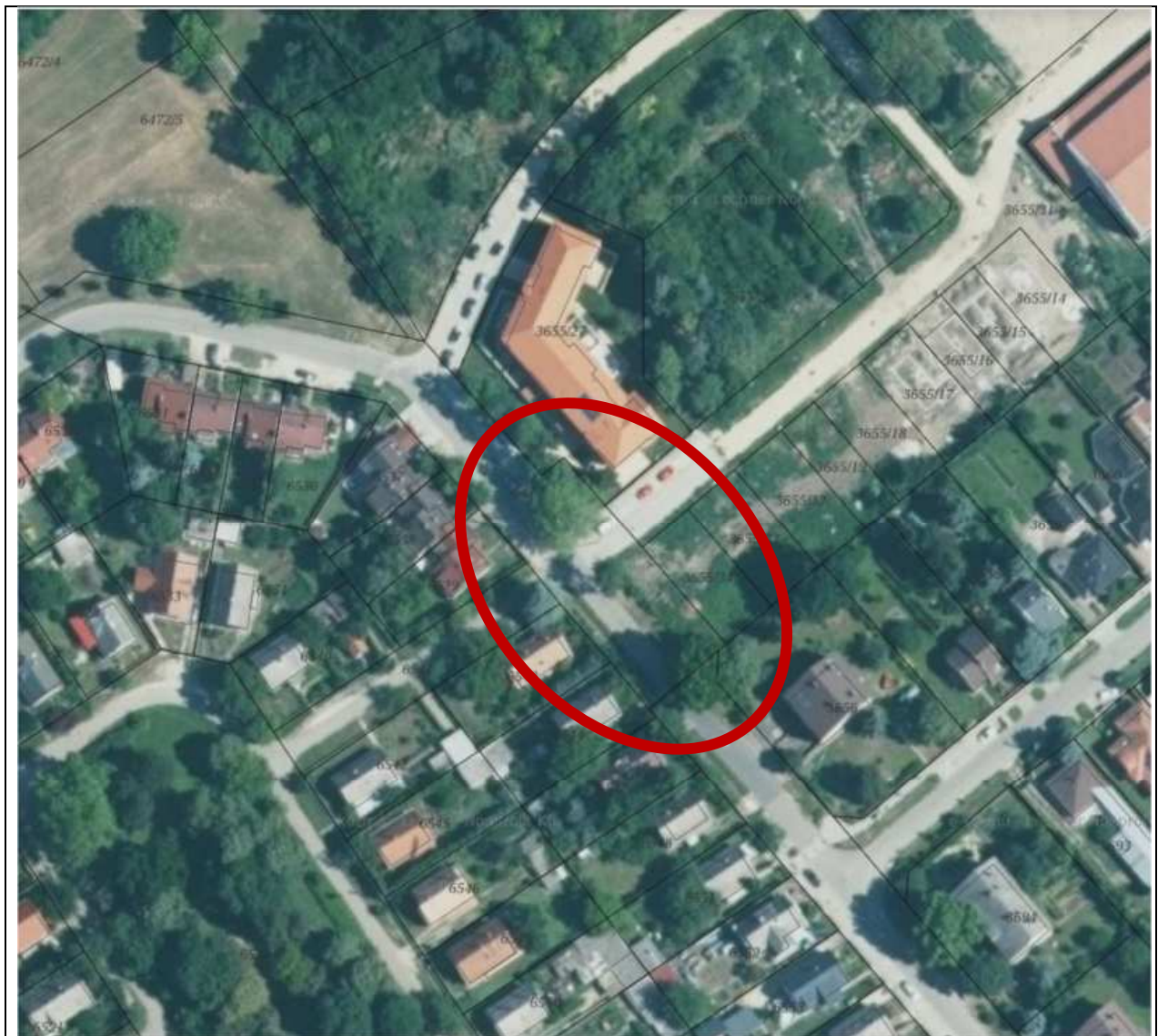
### **MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

#### **A tervezési terület településen belüli elhelyezkedése:**

A tervezési terület Gárdony város Agárd településrészén helyezkedik el, a Mikszáth Kálmán utcában helyezkedik el.

A 3655/34 hrsz-ú ingatlan telekkiegészítéséről döntött a Képviselő-testület. Az ingatlannal szomszédos Mikszáth és Csongor utca sarkán lévő lakótelek vonaláig a Mikszáth Kálmán utca egy része településközponti vegyes építési övezetbe kerül.

A tervezett telekkiegészítés megvalósíthatósága érdekében a településrendezési eszközök módosítása szükséges.



Tervezési terület légifotón

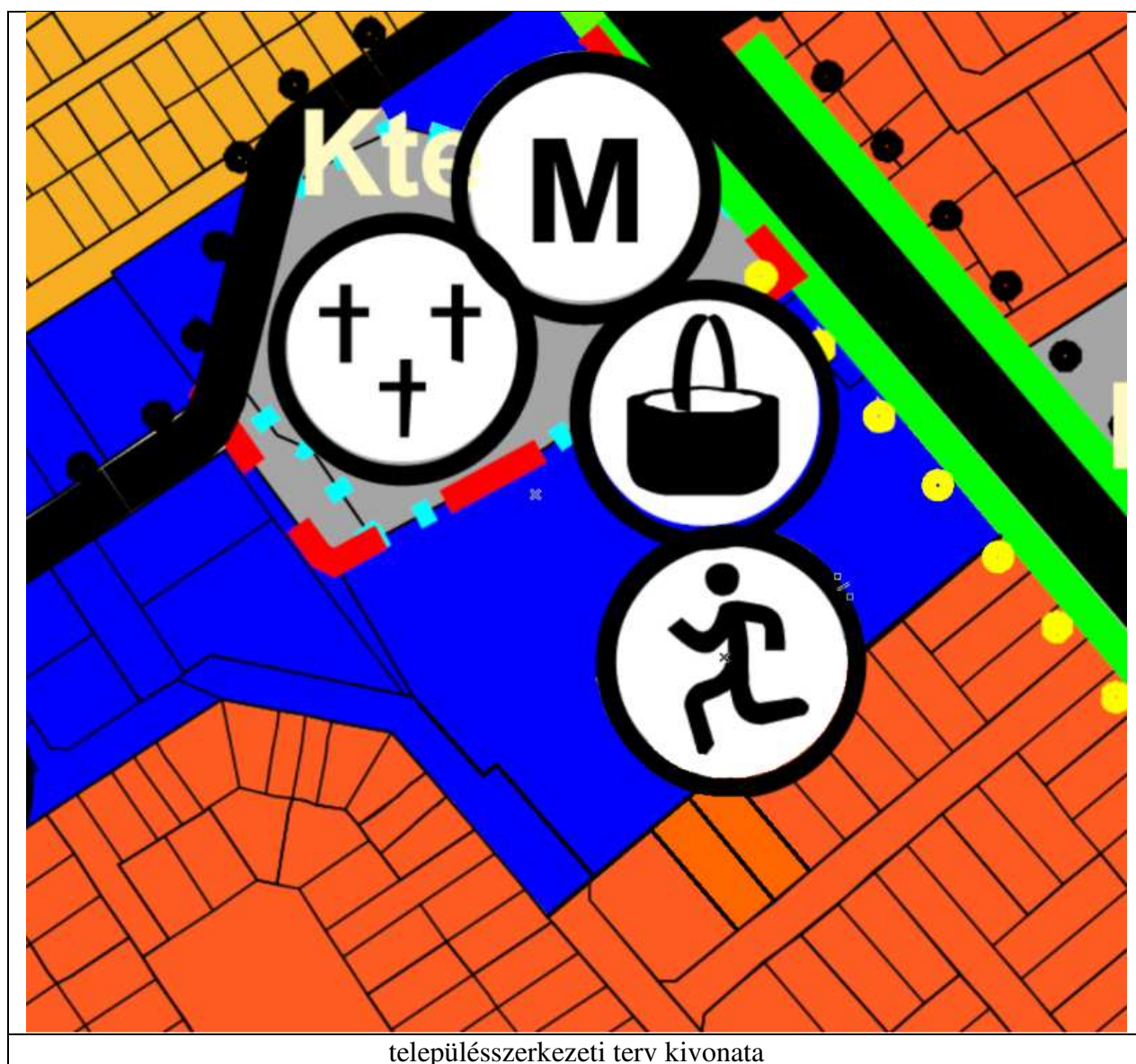


## Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

### *A hatályos településszerkezeti terv ismertetése*

A tervezési terület Agárd településrészén a Mikszáth Kálmán utcában helyezkedik el. A terület a hatályos településszerkezeti terv szerint településközponti vegyes területfelhasználásba sorolt.

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



### *Szabályozási terv ismertetése*

A hatályos szabályozási terv szerint a telekkiegészítéssel érintett terület közúti közlekedési területbe tartozik.



Hatályos belterületi szabályozási terv

### Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

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

A tervezési terület műemléki környezettel érintett, helyi védelemmel és régészeti területtel nem.

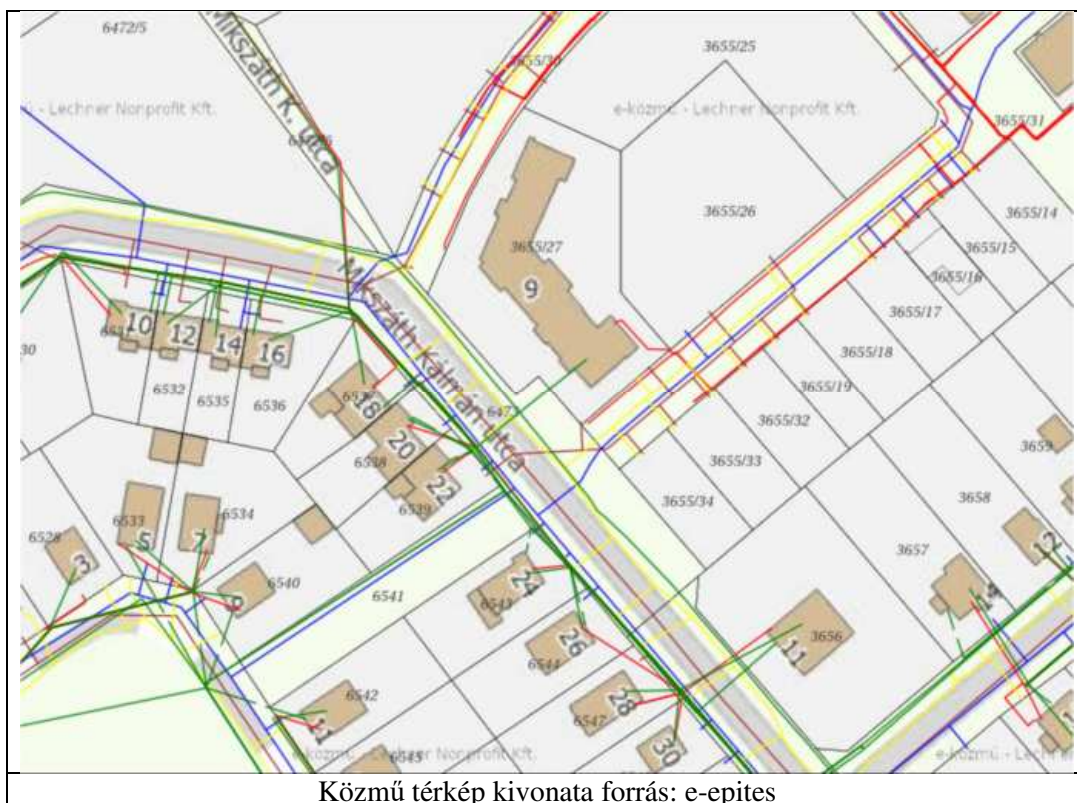
A hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészének kiegészítése nem szükséges.

### Közlekedési vizsgálat

A tervezési terület elhelyezkedése közlekedési szempontból kedvező.

A 7. számú főút Gárdony belterületén áthaladó szakasza a Balatoni út, melyről a Gárdonyi Géza és Csongor utcáról közelíthető meg a Mikszáth Kálmán utca.

### Közművesítési vizsgálat



A tervezési terület teljes közművesítettséggel rendelkezik.

## ***Alátámasztó javaslat***

### **A tervezett módosítási javaslat összefoglalója**

Az Agárd Mikszáth Kálmán utca melletti 3655/34 hrsz-ú ingatlan telekkiegészítéséről döntött a Képviselő-testület. Az ingatlannal szomszédos Mikszáth és Csongor utca sarkán lévő lakótelek vonaláig a Mikszáth Kálmán utca egy része településközponti vegyes építési övezetbe kerül.

A tervezett telekkiegészítés megvalósíthatósága érdekében a településrendezési eszközök módosítása szükséges. Új beépítésre szánt terület kialakítása nem történik, mert a településszerkezeti terven az érintett utcaszakasz településközponti vegyes területfelhasználásba sorolt.

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

- Településszerkezeti terv módosítása nem szükséges
- Szabályozási terv: az érintett terület Vt 1 – 5.1.7.5 jelű építési övezet lesz, az építési övezet területe növekszik.

A HÉSZ normaszövegének kiegészítése nem szükséges.

### **A településrendezési javaslat**

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

### **Biológiai aktivitás érték számítás**

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

### **Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére**

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

#### *Régészet, örökségvédelem:*

A tervezési terület műemléki környezettel érintett, helyi védelemmel nem érintett. A tervezett változtatás a műemlék érvényesülését nem korlátozza.

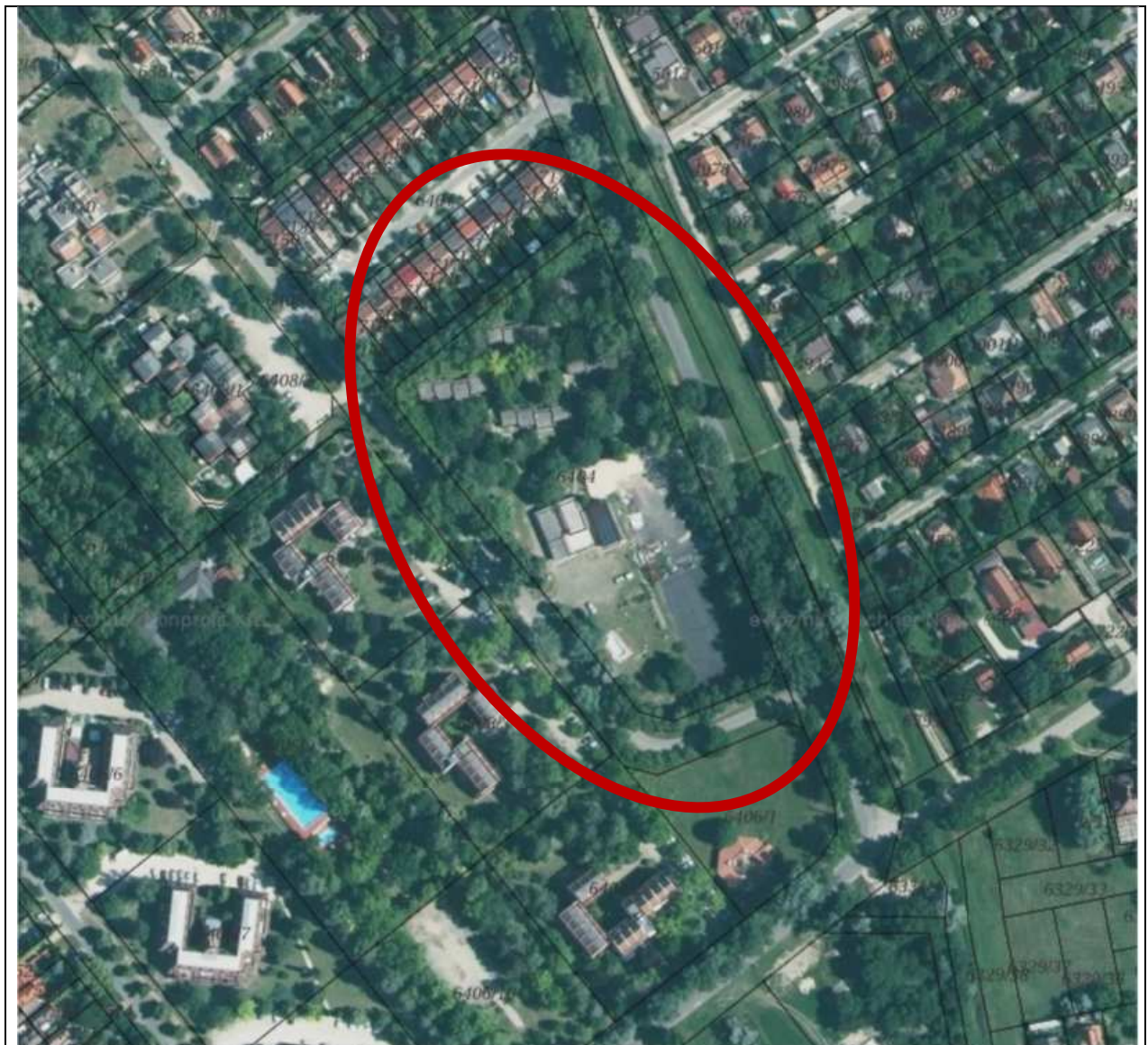
*10. Tervezési terület: Agárd Szúnyog utca, Horgony utca és 6403 hrsz-ú közterület között lévő 6404 hrsz-ú ingatlant tartalmazó telektömb területén a Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása*  
**MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

**A tervezési terület településen belüli elhelyezkedése:**

A tervezési terület Gárdony város Agárd településrészén helyezkedik el, a Horgony utca és a Szúnyog utca között.

A 6404 hrsz-ú, használaton kívüli ingatlan hasznosítását tervezi a tulajdonos.

A tervezett hasznosítás érdekében a településrendezési eszközök módosítása szükséges.



Tervezési terület légifotón



## Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

### *A hatályos településszerkezeti terv ismertetése*

A tervezési terület Agárd településrészén a Horgony utcában helyezkedik el. A terület a hatályos településszerkezeti terv szerint üdülőterületbe sorolt.

Területfelhasználási változás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.



### *Szabályozási terv ismertetése*

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület üdülőházat Üü 4 – 1.9.1.2 jelű építési övezetbe tartozik.

Az építési övezetben az egyéb karakterű épületek szabadonálló (vegyes-telepszerű) beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 4000 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb beépítettség 10 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,0 m.



### Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

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

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

### Közlekedési vizsgálat

A tervezési terület elhelyezkedése közlekedési szempontból kedvező.

A 7. számú főút Gárdony belterületén áthaladó szakasza a Balatoni út, melyről a Szúnyog utcán keresztül közelíthető meg a Horgony utca.

### Közművesítési vizsgálat



A tervezési terület teljes közművesítettséggel rendelkezik.

## *Alátámasztó javaslat*

## A tervezett módosítási javaslat összefoglalója

A Horgony utca 6404 hrsz-ú, jelenleg használaton kívüli ingatlan hasznosítását tervezi a tulajdonos. Az ingatlan jelenleg üdülő területfelhasználásba sorolt.

A tervezett hasznosítása érdekében a településrendezési eszközök módosítása szükséges. Új beépítésre szánt terület kialakítása nem történik.

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

- Településszerkezeti terv módosítása során üdülőtérlet helyett településközponti vegyes területfelhasználás kijelölés történik.

- HÉSZ Szabályozási terv: 6404 hrsz-ú ingatlan területe Vt 2 – 2.6.4.4 jelű építési övezet lesz, ahol a legkisebb kialakítható telekterület 800 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %, az építménymagasság 6,0 m.
- A HÉSZ 46. §-a kiegészül az alábbiakkal:  
„(52) Az Agárd Szűnyog utca, Horgony utca és 6403 hrsz-ú közterület között lévő telektömb sajátos építési előírásai  
a) a telektömbben az 1000 m<sup>2</sup>, vagy ez alatti építési telkeken legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépületek építhetők, melyek építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet,  
b) a telektömbben az 1000 m<sup>2</sup> területet meghaladó építési telkeken az épületek több önálló rendeltetési egységet is tartalmazhatnak, az építménymagasság legfeljebb 6,0 m lehet.”

### **A településrendezési javaslat**

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

### **Biológiai aktivitás érték számítás**

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

### **Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére**

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

### **Régészet, örökségvédelem:**

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

*11. Tervezési terület: Gárdony (Agárd) 5415/5 hrsz-ú közpark megnevezésű területet, 5415/6 hrsz-ú sportterületet, 5416, 5418, 5420/10, 5420/8 hrsz-ú ingatlanokat és az 5414 hrsz-ú Tópart utcát tartalmazó telektömb területén a Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása*  
**MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

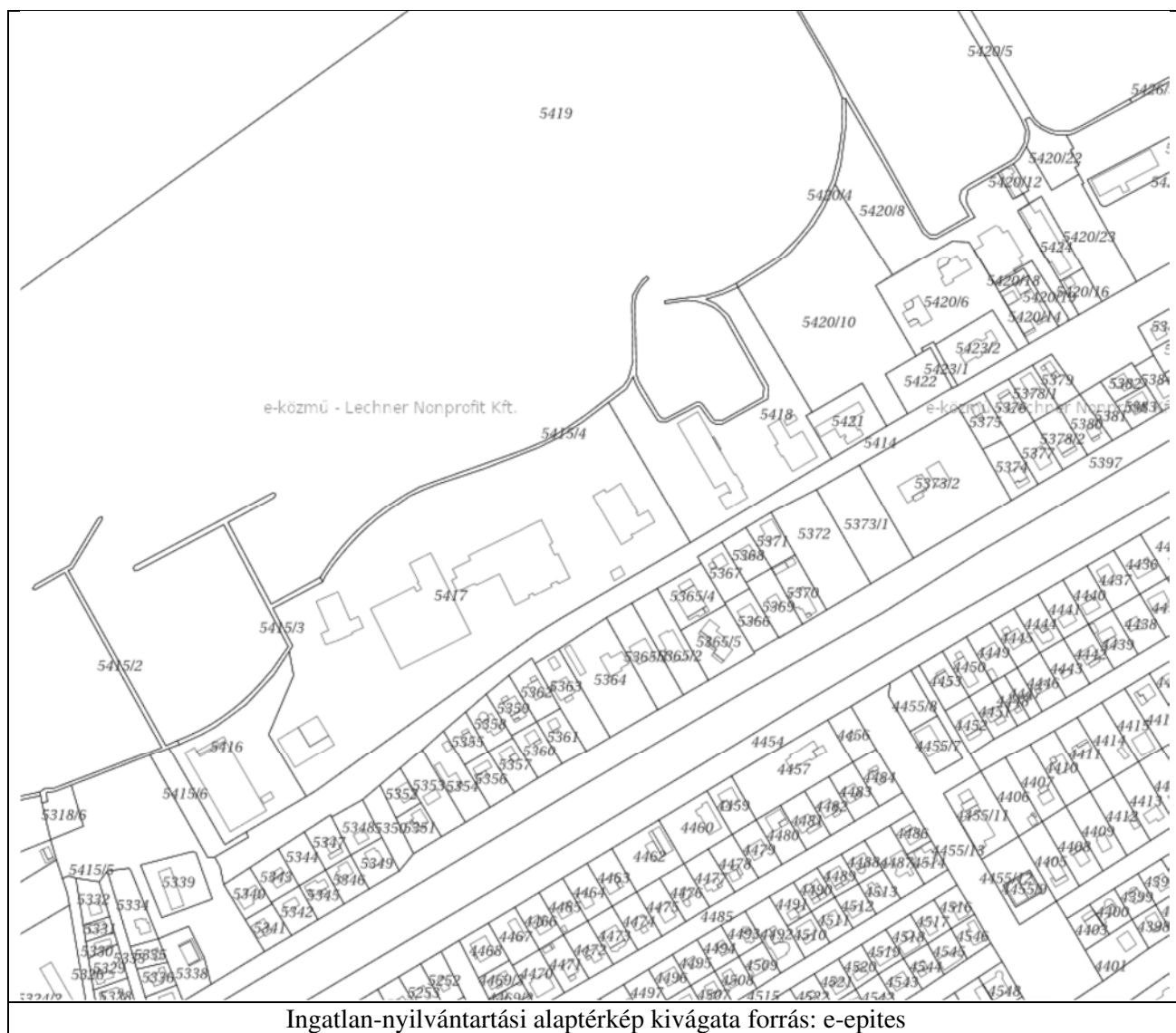
**A tervezési terület településen belüli elhelyezkedése:**

A tervezési terület Gárdony város Agárd településrészén, a Tópart utca és a Velencei-tó között helyezkedik el.

Az agárdi Vízisport Iskola (VVSI) és a vitorlaskikötő közötti tóparti telektömbben két ponton történik módosítás. A VVSI 5416 hrsz-ú ingatlanához tartozik az 5415/5 hrsz-ú közterület egy része. A már elkerített terület rész ingatlan-nyilvántartásban történő rendezése szükséges. A telektömb keleti részén az 5418, 5420/8 és az 5420/10 hrsz-ú ingatlanokon 30 m parti sáv jelölést tartalmaz a szabályozási terv. Az önkormányzat a 30 m-es parti sáv megszüntetéséről döntött azzal, hogy a HÉSZ Rendelete alapján az általános szabályok szerinti 20 m parti sáv megtartása szükséges ezeken az ingatlanokon is, kivéve a Kikötő övezetbe sorolt területet.

A tervezett változtatások megvalósítása érdekében a településrendezési eszközt módosítása szükséges.



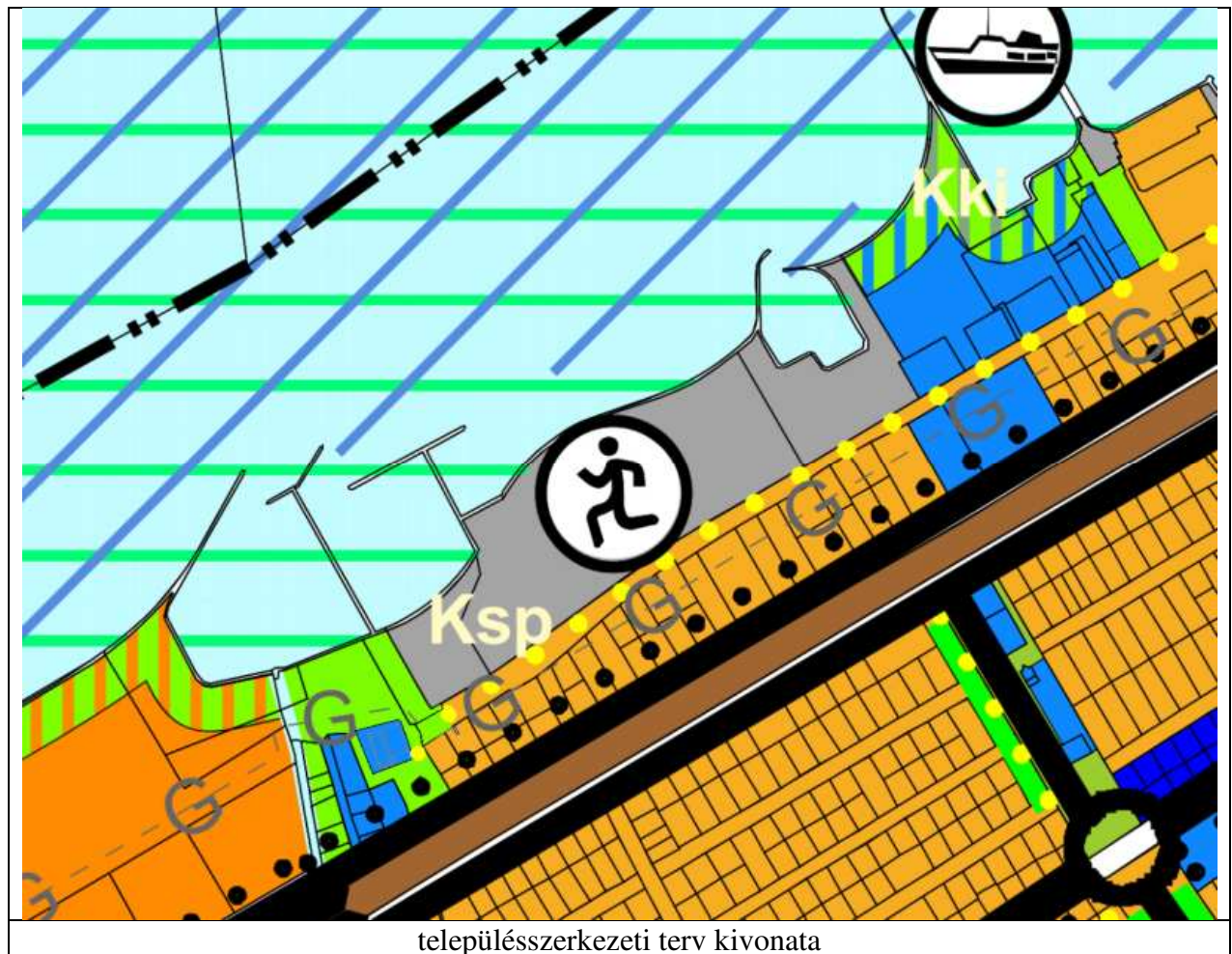


## Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

## A hatályos településszerkezeti terv ismertetése

A tervezési terület Agárd településrészén a Tópart utca és a Velencei-tó közötti területen helyezkedik el. A terület a hatályos településszerkezeti terv szerint zöldterület, különleges sportterület, központi vegyes terület és különleges kikötő területfelhasználásba sorolt.

Területfelhasználási változás az 5415/5 hrsz-ú, zöldterület területfelhasználásba sorolt ingatlanon történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.



településszerkezeti terv kivonata

## Szabályozási terv ismertetése

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület Z2 jelű zöldterület övezetbe, Ki jelű különleges intézményi(sport, szálláshely) és V<sub>k</sub> jelű központi vegyes építési övezetbe tartoznak.



Hatályos belterületi szabályozási terv

### Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

A tervezési terület Gárdony települési arculati kézikönyve és a 2/2018. (II.1.) rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelete (TKR) szerint „Tópart” eltérő karakterű településrészhez tartozik. A tervezési terület nem érintett műemlékvédelemmel, helyi védelemmel és régészeti területtel sem. A hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészének kiegészítése nem szükséges.

### Közlekedési vizsgálat

A tervezési terület elhelyezkedése közlekedési szempontból kedvező.

A területtől délre található a 30a Budapest (Kelenföld) - Székesfehérvár vasútvonal, az Agárd vasútállomás mintegy 450 méterre van.

A 7. számú főút Gárdony belterületén áthaladó szakasza a Balatoni út, melyről a Camping és Chernel István utcákról közelíthető meg a Tópart utca.

### Közművesítési vizsgálat



Közmű térkép kivonata forrás: e-epites

A tervezési terület teljes közművesítettséggel rendelkezik.

### *Alátámasztó javaslat*

#### **A tervezett módosítási javaslat összefoglalója**

Az agárdi Vízisport Iskola (VVSI) és a vitorlázókikötő közötti tóparti telektömbben két ponton történik módosítás. A VVSI 5416 hrsz-ú ingatlanához tartozik az 5415/5 hrsz-ú közterület egy része. A már elkerített területrészt ingatlan-nyilvántartásban történő rendezése csak a településrendezési eszközök módosítását követően lehetséges.

Az új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik. A módosítás során a beépítésre szánt terület csekély mértékben növekszik, azonban az Étv. 2. § 3a. pontja szerinti fogalom meghatározás alapján új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, ezért a településre vonatkozó biológiai aktivitásérték nem változik.

A telektömb keleti részén az 5418, 5420/8 és az 5420/10 hrsz-ú ingatlanokon 30 m parti sáv jelölést tartalmaz a szabályozási terv. Az önkormányzat a 30 m-es parti sáv megszüntetéséről döntött azzal, hogy a HÉSZ Rendelete alapján az általános szabályok szerinti 20 m parti sáv megtartása szükséges ezeken az ingatlanokon is, kivéve a Kikötő övezetbe sorolt területet.

A tervezett változtatások a következők:

- Településszerkezeti terv módosítása szükséges, a VVSI ingatlanát érintően a beépítésre szánt különleges területfelhasználás növekszik.
- Szabályozási terv: A Különleges intézményi terület építési övezetben lehetővé válik a sport és szállás rendeltetések mellett oktatási rendeltetés elhelyezése is. Központi vegyes építési övezetben a 30 m parti sáv helyett 20 m parti sáv megtartása kötelező.
- Az 5420/10 hrsz-ú ingatlant érintően az építési hely módosul.  
A HÉSZ normaszövegének kiegészítése nem szükséges.

### **A településrendezési javaslat**

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

### **Biológiai aktivitás érték számítás**

A módosítások során az új beépítésre szánt terület nem történik, ezért a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18.§ (1) bekezdése szerint az új beépítésre szánt területhez tartozó biológiai aktivitásérték (BAÉ) számítását nem kell elvégezni.

### **Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére**

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

### ***Régészet, örökségvédelem:***

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

*12. Tervezési terület: Agárd 3484/15 hrsz-ú közpark megnevezésű területet tartalmazó telektömbben a Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása*

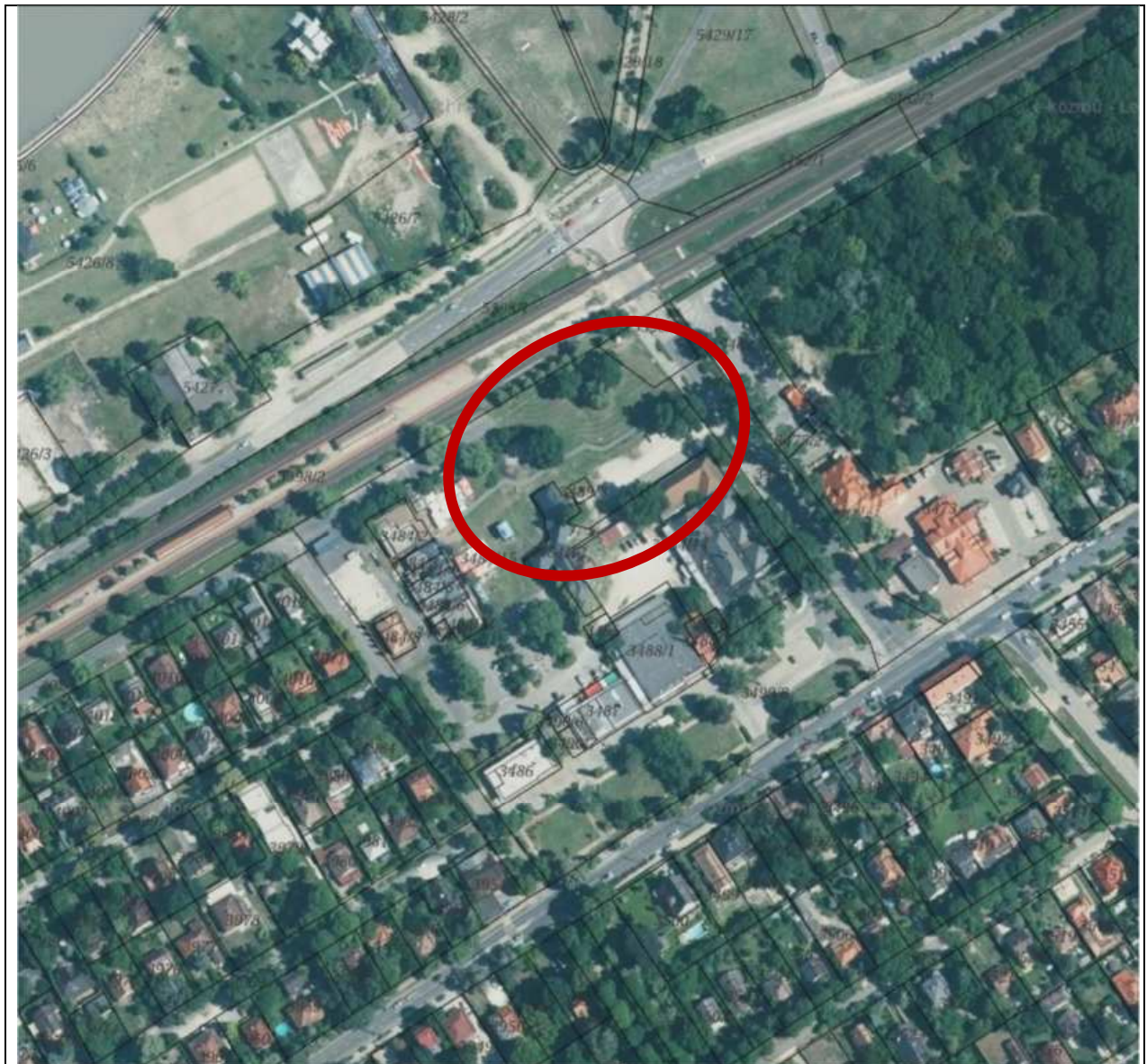
### **MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

#### **A tervezési terület településen belüli elhelyezkedése:**

A tervezési terület Gárdony város Agárd településrészén helyezkedik el a 30a Budapest (Kelenföld) - Székesfehérvár vasútvonal Agárdi vasútállomásától délre, a Balatoni út és a Camping utca mellett.

A 3484/15 hrsz-ú közterület egy részén a szabályozási terv jelenleg is tartalmaz egy tervezett parkoló felületet II. rendű közlekedési célú közterületként. A parkoló közlekedési terve szerint a szabályozási terv módosítása szükséges.

A tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében a településrendezési eszközök módosítása szükséges.



Tervezési terület légifotón

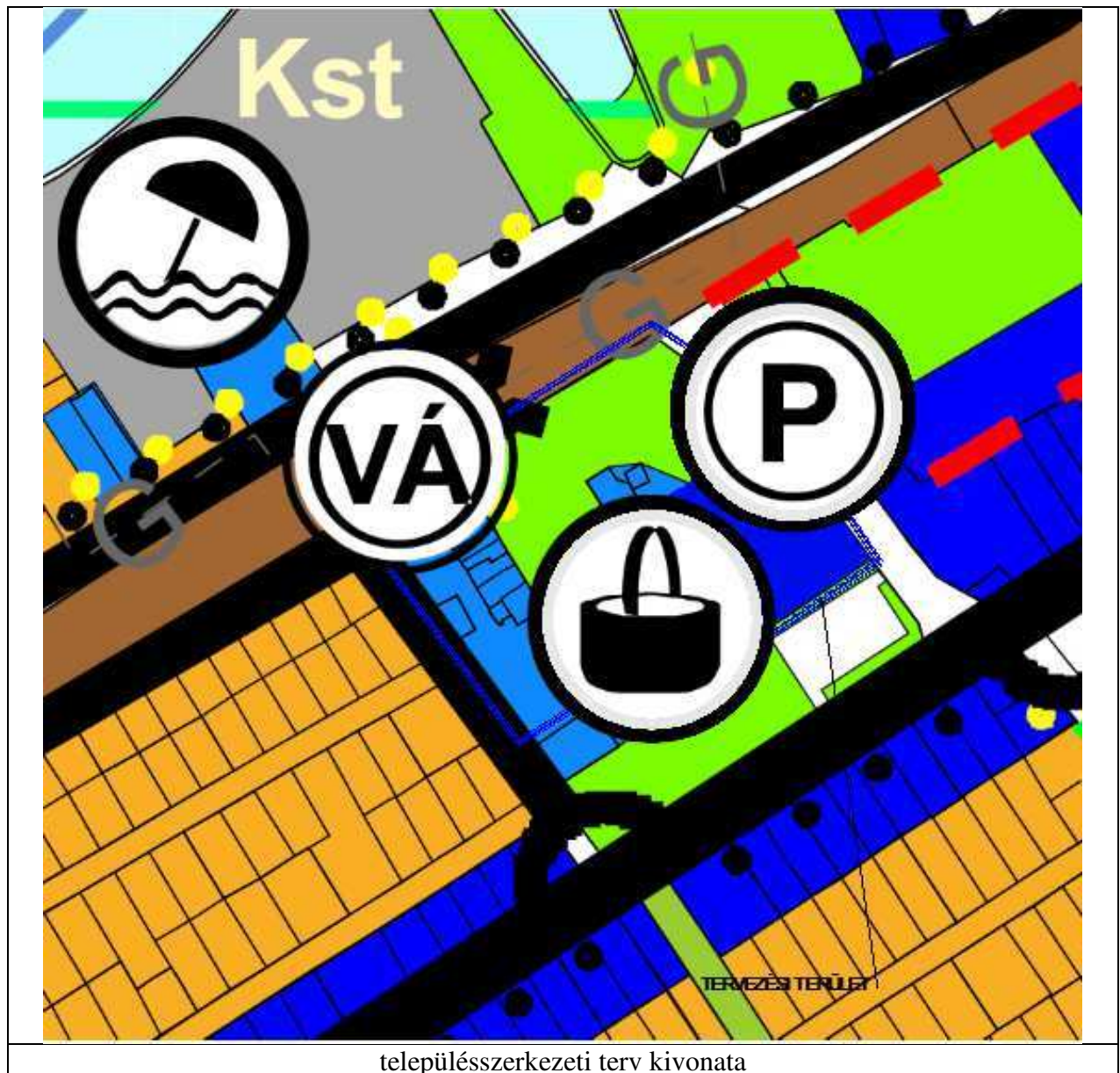


## Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

### *A hatályos településszerkezeti terv ismertetése*

A tervezési terület Agárd településrészén a Balatoni út és a Camping utca és a vasút által határolt területen helyezkedik el. A terület a hatályos településszerkezeti terv szerint zöldterület területfelhasználásba sorolt.

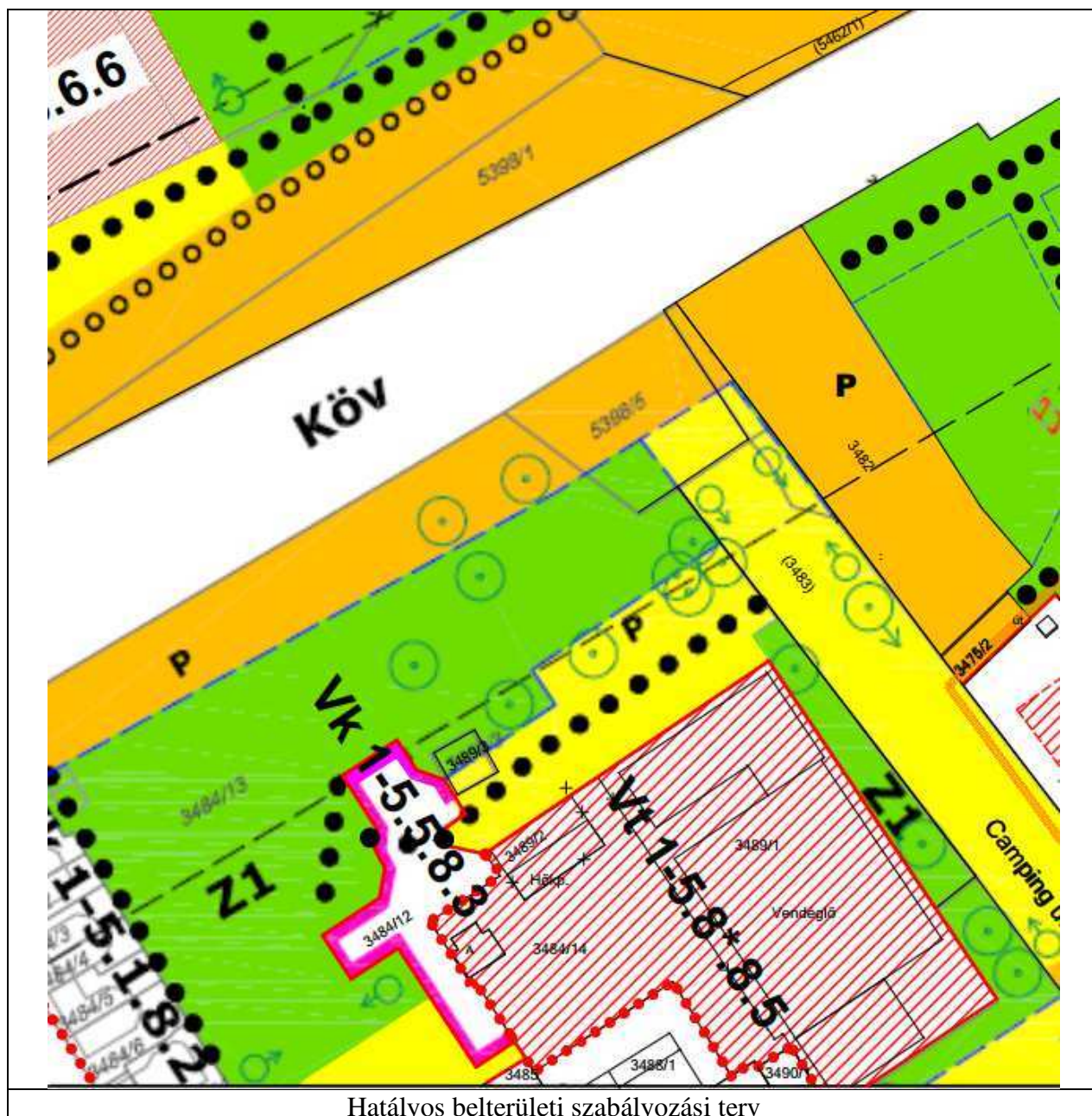
Területfelhasználási változás nem történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.



településszerkezeti terv kivonata

### *Szabályozási terv ismertetése*

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület zöldterület és közlekedési terület övezetbe tartoznak.



Hatályos belterületi szabályozási terv

### Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

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

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

### Közlekedési vizsgálat

A tervezési terület elhelyezkedése közlekedési szempontból nagyon kedvező.

A területtől északra található a 30a Budapest (Kelenföld) - Székesfehérvár vasútvonal, az Agárd vasútállomás a tervezési területől megközelíthető.

A 7. számú főút Gárdony belterületén áthaladó szakasza a Balatoni út a tervezési terület déli oldalával határos.

## Közművesítési vizsgálat



A tervezési terület teljes közművesítettséggel rendelkezik.

### Alátámasztó javaslat

#### A tervezett módosítási javaslat összefoglalója

Agárd településrészén a Balatoni út és a Camping utca és a vasút által határolt területen az önkormányzat parkoló létesítését tartja szükségesnek. A 3484/15 hrsz-ú közterület egy részén a szabályozási terv jelenleg is tartalmaz egy tervezett parkoló felületet II. rendű közlekedési célú közterületként. A parkoló közlekedési terve szerint a szabályozási terv módosítása szükséges.

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

Településszerkezeti terv módosítása nem szükséges  
HÉSZ és Szabályozási terv:

- a tervezett parkoló területe a hatályos tervtől eltérően megnövelt területtel kerül ábrázolásra a szabályozási terven.
- A HÉSZ normaszövegének módosítása nem szükséges.

### **A településrendezési javaslat**

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

### **Biológiai aktivitás érték számítás**

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

### **Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére**

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

### **Régészet, örökségvédelem**

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

## 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 erdőgazdálkodási térséggel érintett.

A tervezési területek települési térségen belül találhatóak.

A 6. és 7. módosítási pontok mezőgazdasági térségen 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 vármegyei 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) vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszzerűen 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 közül az 1-5. és 8-12. számú módosítások települési térséget érintenek, a változtatások nem ellentétesek a MATrT előírásaival.*

*A 6. és 7. számú, mezőgazdasági térséget érintő módosítás megfelel a MATrT 11. § b) pontja szerinti előírásnak.*

*A megfelelés igazolása külön tervlapon történik.*



# Gárdony Város

Mezőgazdasági térségnek való megfelelés  
kimutatása

M=1:40000



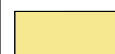
## Mezőgazdasági területek:



Mezőgazdasági térség az FMTrT szerint:  
**2921,891 ha**



Településrendezési terv szerinti mezőgazdasági területek a  
mezőgazdasági térségben:  
**2769,76 ha**



Településrendezési terv szerinti mezőgazdasági területek,  
melyek nem a mezőgazdasági térségbe tartoznak:  
**860,830 ha**



Településrendezési terv szerint nem mezőgazdasági területek,  
melyek a mezőgazdasági térségbe tartoznak:  
**152,131 ha**

Mezőgazdasági térségtől való eltérés  
kimutatása:

$$\frac{2769,760}{2921,891} \times 100 = 94,83\% \quad \mathbf{94,79\% > 75\%}$$

Tehát megfelel!

Összes mezőgazdasági terület Gárdony város  
közigazgatási területén a településrendezési terv szerint:  
2769,76 ha + 860,830 ha = **3630,59 ha**

### 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.

### *A megfelelés igazolása:*

#### *Új beépítésre szánt terület kijelölések:*

- 6. számú módosítás során 0,39 ha területtel, melynek 5 %-a 0,002 ha.
- 11. számú módosítás során 0,1 ha területtel, melynek 5 %-a 0,0005 ha

*A 6. számú módosítással érintett tervezési területe véderdő kijelölés történik a 017/63 hrsz-ú ingatlanon 0,08 ha területen, azaz a módosítások megfelelnek az előírásoknak.*

### 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 távvezetéseit, továbbá a nemzetközi és hazai szénhidrogén szállító-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.

### **MATrT 15. §**

## (2) A településrendezési tervben

a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve vármegyei 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 vármegyei 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 vármegyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.

*A megfelelés igazolása:*

*a módosítások nem érintik az OTTrT szerinti műszaki infrastruktúra hálózatokat.*

## Országos övezetek lehatárolása

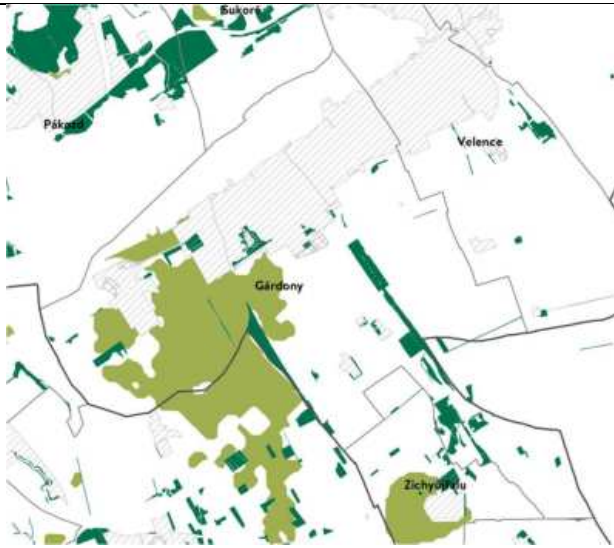
1. Azon országos övezetek, melynek lehatárolása és az övezeti szabályok a MATrT-ben megállapításra kerültek:

| Országos övezet kivágata az új FmTrT szerint                                        | az övezetre vonatkozó szabályok MATrT szerint                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Ökológiai hálózat magterületének övezete</b><br/> <b>MATrT 25. §-a szerint:</b></p> <p>(1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei 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 károsítja</p> <p>(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá</li> <li>b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.</li> </ul> <p>(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes</p> |

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                     | <p>és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.</p> <p>(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.</p> <p>(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében 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>(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.</p> <p><b>A tervezett 7.változtatás érinti az övezet területét.</b><br/> <b>A változtatás nem ellentétes az övezeti előírásokkal.</b></p> |
|  | <p><b>Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete MATRT 26. §-a szerint</b></p> <p>(1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei 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 károsítja.</p> <p>(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá</li> <li>b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.</li> </ul> <p>(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak</p>           |

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                     | <p>a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.</p> <p>(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.</p> <p>(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében 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>(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve. <b>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</b></p> |
|  | <p><b>Ökológiai hálózat puffterületének övezete</b><br/><b>MATRT 27. §-a szerint</b></p> <p>(1) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és puffterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.</p> <p>(2) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.</p> <p>(3) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                    | <p>Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.</p> <p>(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.</p> <p><b>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|  | <p><b>Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete</b><br/><b>MATRT 28. §-a szerint</b></p> <p>(1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.</p> <p>(2) 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>(3) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.</p> <p><b>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</b></p> |
|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | <p><b>Erdők övezete MATRT 29-30. §-a szerint</b></p> <p><b>29. §</b> 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.</p> <p><b>30. §</b> Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.</p> <p><b>30/A. §</b> Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.</p> <p><b>Az 5. módosítás érinti az övezet területét.</b><br/> <b>A megfelelés igazolása külön tervlapon történik.</b></p> |
| <p><b>Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete MATRT 31. §-a szerint</b></p> | <p><b>Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>Honvédelmi és katonai célú terület övezete</b></p>                                        | <p><b>Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



## Gárdonyi Város

Erdők övezetének való megfelelés  
kimutatása

M=1:40000



### Erdőterületek:



Erdőállományi adattár szerinti és településrendezési terv szerinti erdőterületek:  
**318,15 ha**



Településrendezési terv szerinti erdőterületek, melyek az erdőállomány adattár szerint nem erdőterületbe tartoznak:  
**152,85 ha**



Erdőállományi adattár szerinti erdőterületek, melyek a településrendezési terv szerint nem erdőterületbe tartoznak:  
**13,52 ha**

Országos erdőállományi adattár szerint összes erdőterület:  
**318,15 ha + 13,52 ha = 331,66 ha**

Országos erdőállományi adattár szerinti erdőtől való eltérés kimutatása:

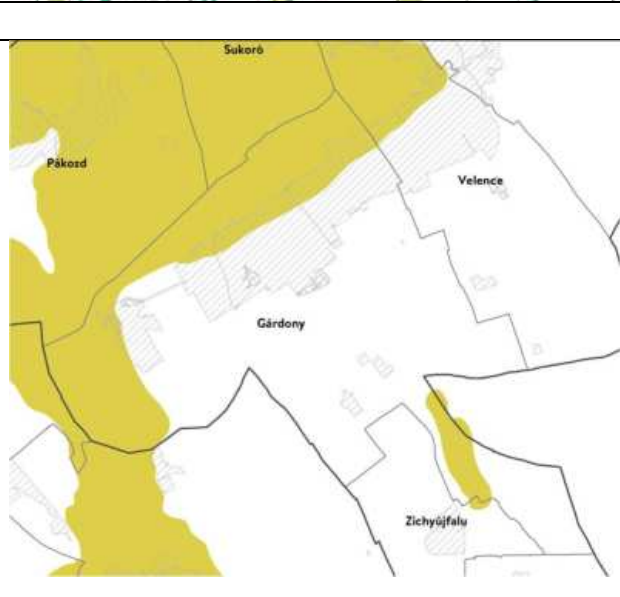
$$\frac{13,52}{318,15} \times 100 = 4,25\% \quad \mathbf{4,25\% < 5\%}$$

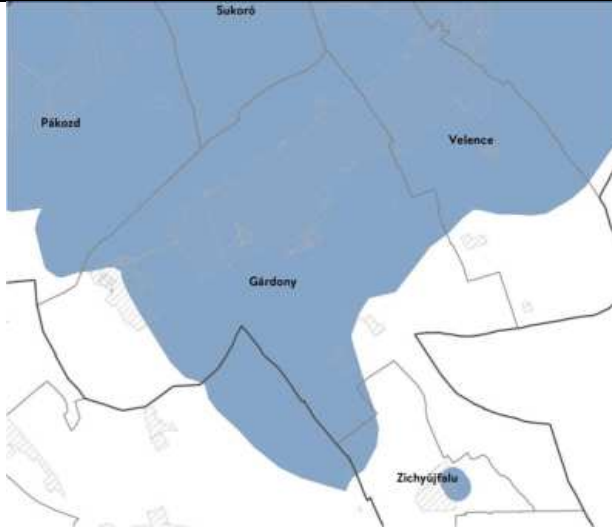
**Tehát megfelel!**

Összes erdőterület Gárdonyi város közigazgatási területén a településrendezési terv szerint:  
**318,15 ha + 152,85 ha = 471 ha**

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

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

| Országos övezet kivágata                                                            | övezeti szabályok miniszteri rendeletben meghatározottak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <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><b>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</b></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><b>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</b></p>                                                                                                                                                    |
|  | <p><b>Tájképvédelmi terület övezete</b></p> <p><b>4. § (1)</b> A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye 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> |

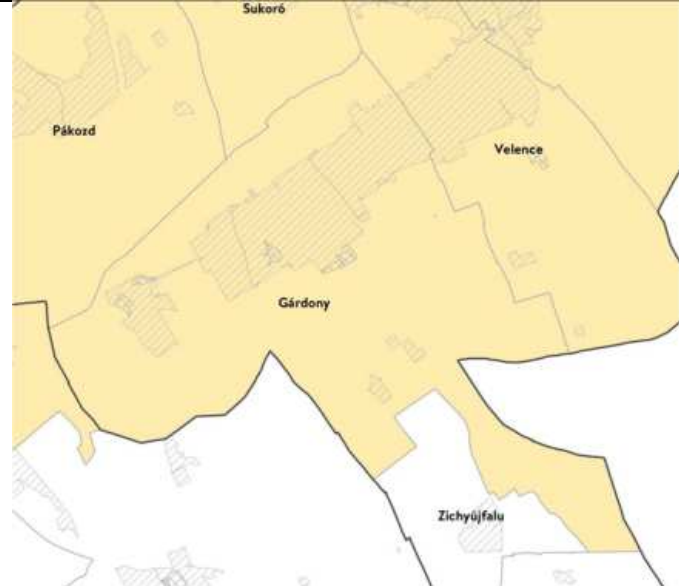
|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                     | <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><b>A tervezett 1., 3., 7., 8., 11. és 12. változtatások érinti az övezet területét.</b><br/> <b>A változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.</b></p> |
|  | <p><b>Vízminőség-védelmi terület övezete</b></p> <p><b>5. §</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 vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.</p> <p>(2) A vízminőség-védelmi terület övezetében 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><b>A tervezett 1-6. és 8-12. változtatások érinti az övezet területét.</b></p>                                                                                                                                                                                                                              |

|                               |                                                                                                                                        |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | <b>A változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.</b>                                                                       |
|                               |                                                                                                                                        |
| <b>Nagyvízi meder övezete</b> | <b>Az övezet Gárdony területét nem érinti.</b>                                                                                         |
|                               |                                                                                                                                        |
| <b>VTT-tározók övezete</b>    | <b>7. § A VTT-tározók övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.<br/>Az övezet a FMTrT-ben nem került lehatárolásra.</b> |

**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>                                |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Ásványi nyersanyagvagyon övezete</b>         | <b>Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.</b> |
|                                                 |                                                              |
| <b>Rendszeresen belvízjárta terület övezete</b> | <b>Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.</b> |
|                                                 |                                                              |
| <b>Földtani veszélyforrás terület övezete</b>   | <b>Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.</b> |
|                                                 |                                                              |

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

| <b>FmTrT szerint az övezet lehatárolása</b>                                         | <b>Fm-i önk. rendelet előírásai</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Felzárkóztatandó belső periféria övezet</b>                                      | <b>Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | <p><b>Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet</b></p> <p><b>9. § (1)</b> A Vértesi Natúrpark településeinek a településtervek kidolgozásakor szükséges figyelembe venni a natúrpark természeti, kulturális, táj- és településképi értékeinek védelmét.</p> <p><b>(2)</b> A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel összhangban álló Pannónia Szíve turizmusfejlesztési koncepció program által érintett települések településfejlesztési terveit a turisztikai régió turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott céloknak megfelelően kell kidolgozni. A Pannónia Szíve program</p> |

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                     | <p>desztinációs elvben gondolkodva alkot egy olyan térséget, ahol a fejlesztési elképzeléseket nemcsak a turizmus, hanem gazdasági, örökség- és tájvédelmi, településrendezési területen is össze kell hangolni.</p> <p>(3) A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel összhangban álló, jogszabályban meghatározott Budapest környéke turisztikai térség Fejér vármegyei településeinek településterveit a Nemzeti Turizmusfejlesztési Stratégia 2030 című dokumentumban, illetve a turisztikai térség vonatkozásában kidolgozásra kerülő turisztikai stratégiában és turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott céloknak megfelelően kell kidolgozni.</p> <p><b>Az övezet Gárdony közigazgatási területét érinti. A tervezett változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet</b></p>          | <p><b>Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|  | <p><b>Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet</b></p> <p><b>11. § (1)</b> 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 tervet 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) A volt zártkertek (kertes mezőgazdasági területek) területe a település településtervében beépítésre szánt területté csak akkor minősíthető, ha az nem tartozik borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területéhez, és az átminősítés egyéb jogszabállyal nem ellentétes, továbbá, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:</p> |

|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                | <p>a) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos, kivéve, ha az átminősítés célja különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése,</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>(3) A volt zártkertek, hagyományos szőlőhegyek sajátos településképi és tájképi értékeit a településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni.</p> <p><b>Az övezet Gárdony közigazgatási területét érinti, a tervezett módosítások kertes mezőgazdasági területet, szőlőhegyet nem érintenek.</b></p> |
| <b>Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet</b>        | Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Majorsági térség övezete</b>                                | Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Karsztvízszint emelkedésével érintett területek övezete</b> | Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

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

Székesfehérvár, 2023. december

Fehér Vártervező Kft



településtervező