

Előterjesztés
Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2024. március 13. -án tartandó ülésére
a 3/2009 (I.28.) Önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat több
területet érintő módosításának jóváhagyásához

Tisztelt Képviselő-testület!

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete előzetesen a 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 Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításáról az alábbi tizenkét területet illetően.

1. Gárdony 6282/5 hrsz.-ú TóParty strandot tartalmazó telektömb területe
2. Gárdony Székely Bertalan utca és a Gárdonyi Határárok közötti 7679/1 hrsz.-ú közterületet tartalmazó telektömb
3. Gárdony Szabadság út 2444/39, 2444/40, 2444/48 hrsz.-ú ingatlanokat és a 2444/49 hrsz.-ú közterületet érintő telektömb
4. Agárd Nyíl utca, Pacsirta utca, Fecske utca, Gerle utca közötti telektömb és a felsorolt utcák területe
5. Agárd Dinnyési út melletti 7066/7 hrsz.-ú területet tartalmazó telektömb
6. Dinnyés Hársfa sor melletti 017/64 és 017/65 hrsz.-ú területeket tartalmazó telektömb
7. Gárdony, 023/1 hrsz.-ú területeket tartalmazó telektömb
8. Gárdony Üdülők útja 9. és 11. számú, 5448/1 és 5448/2 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb
9. Agárd központ 3655/34 hrsz.-ú ingatlant és a 6473 hrsz.-ú Mikszáth Kálmán utcát tartalmazó telektömb
10. Agárd Szúnyog utca, Horgony utca és 6403 hrsz.-ú közterület között lévő 6404 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó telektömb
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
12. Agárd 3484/15 hrsz.-ú közpark megnevezésű területet tartalmazó telektömb

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 lezajlott.

Az Állami Főépítész a Fejér Vármegyei Kormányhivatalban 2024. február 16-án tartott egyeztető tárgyalást követően FE/ÁF/00155-20/2024. számon záró szakmai véleményt bocsátott ki. A záró véleményben hivatkozott FE/ÁF/00155-17/2024. számú jegyzőkönyv tartalmazza az egyeztető tárgyaláson véleményt adó államigazgatási szervek véleményét is.

A záró szakmai vélemény 1.-5. pontokban fogalmazott meg észrevételeket a tervvel kapcsolatban.

A záró szakmai vélemény 1. pontjában az állami főépítész észrevételei szerepelnek. Az észrevételek alapján a tervezők javították, illetve kiegészítették a tervet.

A záró szakmai vélemény 2. pontja a Duna-Ípoly Nemzeti Park Igazgatóság (DINPI) véleményét tartalmazza. A 6. tervezési területen a vélemény alapján a kialakuló új lakótelkek 6 m-es hátsókertjében ültetési kötelezettség jelölés került a szabályozási tervre.

A 11. módosítási területtel kapcsolatban a DINPI kérte, hogy a partisáv csökkentését gondolja át az önkormányzat.

A tervezéssel érintett telektömbben a parti sáv több helyen nem éri el a szabályozási terven szereplő 30 métert. A parti sáv mértéke a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 2.§ (3) bekezdés b) pontja szerint 6 m.

Gárdonyi szabályozási tervében a tervezési területre vonatkozó parti sáv 30 méterről 20 méterre csökken, azonban ez az érték még mindig jóval meghaladja a kormányrendelet szerinti mértéket. A tervezési területtel érintett vízparti ingatlanok nem közterületek, ezért azok csak a tulajdonosok és a használók számára megközelíthető. A természetes szikes tó védelme 20 m-es beépítés nélküli parti sávval is biztosított.

Javasolom a parti sáv 20 méterre csökkentését.

A záró szakmai vélemény 3. pontjában a környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben eljáró Fejér Vármegyei Kormányhivatal az 5. tervezési területre vonatkozóan kérte a meglévő faállomány megőrzése céljából a HÉSZ kiegészítését.

A vélemény alapján a HÉSZ kiegészül az alábbi rendelkezéssel:

„A területen a meglévő faállományt meg kell tartani, a 20 cm-nél nagyobb törzsmérőjű fák csak a tevékenységhez feltétlenül szükséges mértékben gyéríthetők.”

A 6. tervezési területre vonatkozóan kérte a zöldfelületként megtartandó területsáv rögzítését a meglévő vizes élőhely mellett. Vélemény alapján a kialakuló új lakótelkek 6 m-es hátsókertjében ültetési kötelezettség került a szabályozási tervre.

Javasolta továbbá a kialakítható legkisebb telekterület növelését, tekintettel arra, hogy az érintett településrészen a jellemző teleknagyságok nagyobbak 550 m-nél, valamint a kis területű telkek burkolt felületei miatt tapasztalataik szerint nem teljesülnek a minimális zöldfelületi arányok.

Az államigazgatási szerv véleménye alapján javasolom a kialakítható legkisebb telekterületet 700 m²-ben meghatározni.

A 10. módosítási terület esetében javasolta a környezetvédelmi főosztály, hogy az 1000 m² feletti telkeken is szabályozza az önkormányzat az egy ingatlanon elhelyezhető lakások számát.

A volt Garden szálló 6404 hrsz-ú ingatlanának pontos hasznosítása jelenleg nem ismert.

A tulajdonos a régi faházak elbontását és a központi épület hasznosítását tervezi. A terület több célra is hasznosítható, az önkormányzatnak is érdeke, hogy a területet hasznosítsák. Amennyiben a tulajdonos családi házas lakótelkek alakít ki a területen, úgy fontos, hogy 1000 m² telekterületig csak 2 lakás legyen létesíthető az ingatlanokon. A nagyobb ingatlanrész gazdaságos hasznosítása miatt a területen elhelyezhető lakások számát nem célszerű korlátozni.

A 11. módosítási ponttal kapcsolatos véleményében a főosztály nem javasolja a 30 m-es parti sáv csökkentését. Álláspontomat korábban ismertettem a parti sávra vonatkozóan.

A 12. módosítási ponttal kapcsolatban tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a parkoló céljára kijelölt terület jelenleg is fásított terület, nem javasolom a parkoló területen az OTÉK 42. §-ában szereplő mértéknél szigorúbb előírás szerepeltetését a HÉSZ-ben.

A záró szakmai vélemény 4. pontjában a népegészségügyi államigazgatási szerv általános előírásokra hívta fel a figyelmet.

A záró szakmai vélemény 5. pontja az országos főépítész új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatos véleményét tartalmazza.

A korábbi jogértelmezéssel ellentétben az országos főépítész szerint új beépítésre szánt terület kijelölés történik a 11. módosítási pont esetében.

Véleménye szerint: „szükséges a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdésében előírt zöldterületi pótlás kijelölése illetve az Étv. 7.§ (3) bekezdés e) pontja szerinti képviselő-testületi döntés csatolása. A tervezők kiegészítették a tervdokumentációt a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdésében előírt zöldterületi pótlás megjelölésével.

A Képviselő-testület az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7.§ (3) bekezdés e) pontja szerinti képviselő-testületi döntést a 444/2023. (IX.27.) határozatával meghozta.

Fenti tájékoztatás mellett javaslom, hogy az előterjesztéshez csatolt határozat-tervezet elfogadásával a T. Képviselő-testület módosítsa a településszerkezeti tervet. Alkossa meg az előterjesztéshez csatolt rendeletet, mellyel módosítja a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXVIII. törvény és a Korm.R. sem tartalmaz előírást a határozat és a módosító-rendelet hatályba lépésére, ezért javaslom a rendelet kihirdetését követő napon hatályba léptetni a módosított településrendezési eszközöket.

Határozati javaslat

**Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének (.....)
határozata**

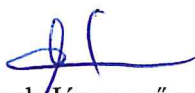
A Településszerkezeti Terv módosításáról

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 fedvényszervek szerint módosul.

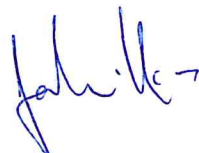
A településszerkezeti terv leírása kiegészül jelen határozat 2. mellékletével.

Gárdony, 2024. március 12.



Előterjesztést készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző

Tóth István
polgármester



1.melléklet:

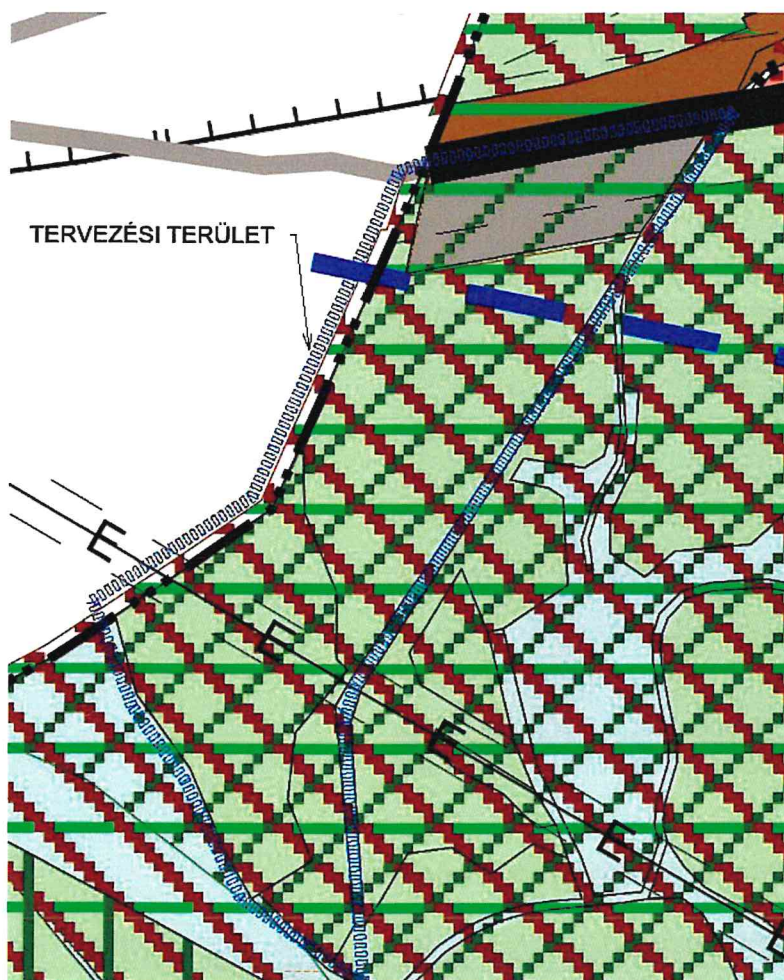
Településszerkezeti terv TSZT/M38 fedvényterve (5. módosítás)



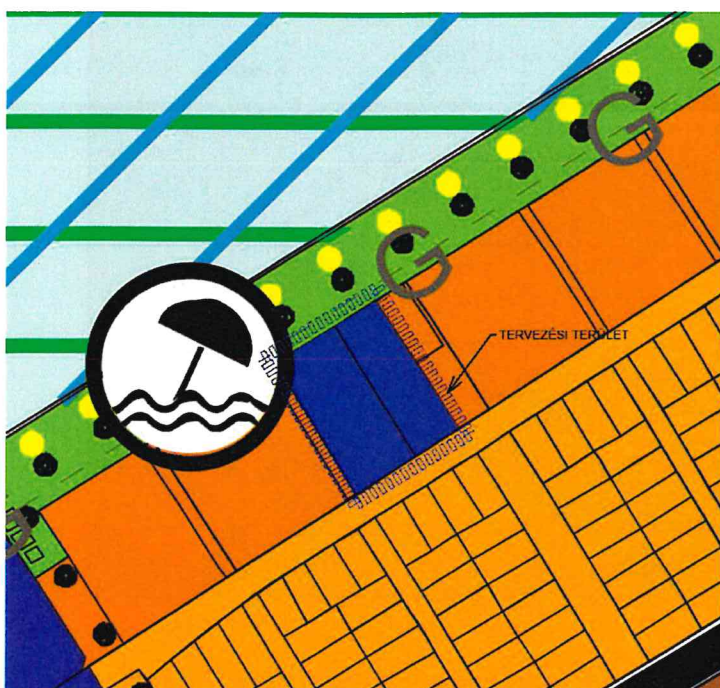
Településszerkezeti terv TSZT/M39 fedvényterve (6.módosítás)



Településszerkezeti terv TSZT/M40 fedvényterve (7.módosítás)



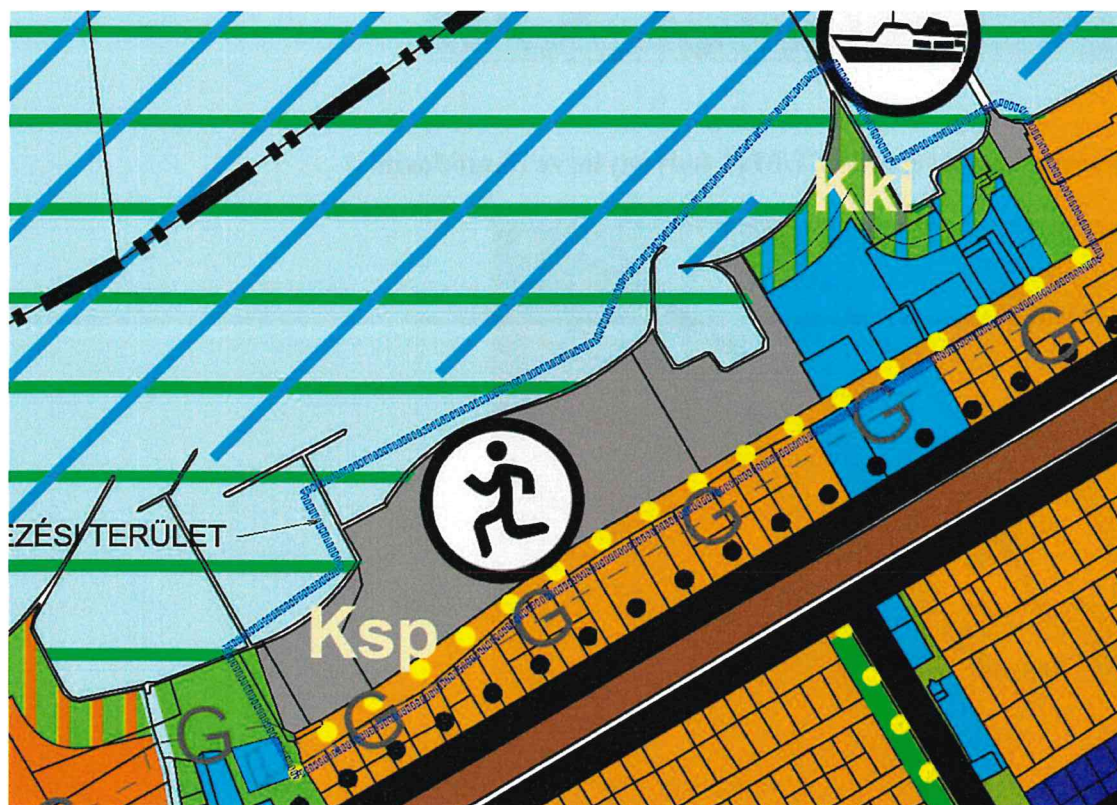
Településszerkezeti terv TSZT/M41 fedvényterve (8.módosítás)



Településszerkezeti terv TSZT/M42 fedvényterve (10.módosítás)



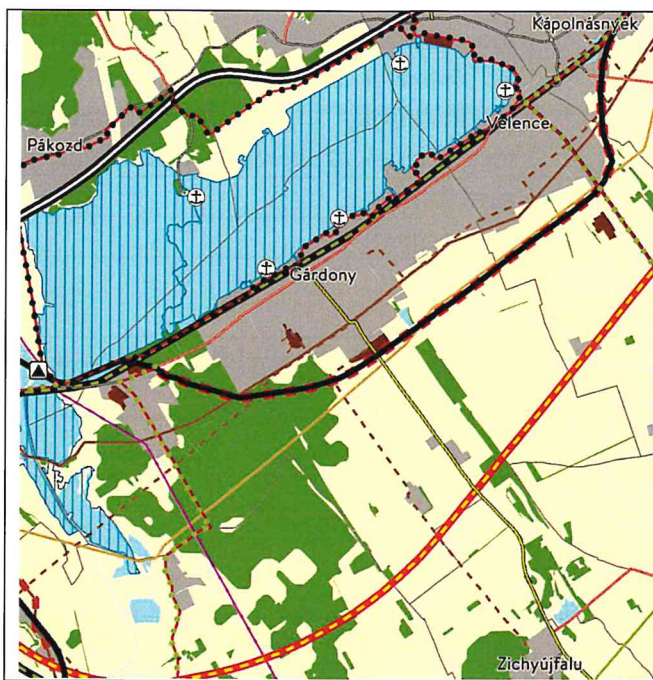
Településszerkezeti terv TSZT/M43 fedvényterve (11.módosítás)



2. számú melléklet

Fejér Megye Területrendezési Tervével való megfelelés igazolása a tervezési területekre vonatkozóan

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



Fejér megye szerkezeti tervének kivágata

A megye szerkezeti terve szerint Gárdony települési térséggel, 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
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem érintett
Tájképvédelmi terület övezete	az övezetet érintik az 1., 3., 7., 8., 11. és 12. módosításokat, a változtatások megfelelnek az övezeti előírásoknak
Vízminőség-védelmi terület övezete	az övezetet érintik az 1-6. és 8-12. módosítások, a változtatások megfelelnek az övezeti előírásoknak
Nagyvízi meder övezete	nem érintett
VTT-tározók övezete	nem érintett

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

Fejér Megye Területrendezési tervében az egyedileg meghatározott megyei övezetek	Érintettség és megfelelés igazolása
Felzárkóztatandó belső periféria övezet	nem érintett
Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet	az övezetet érintik az 1-12. módosítások, a változtatások megfelelnek az övezeti előírásoknak
Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet	nem érintett
Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet	az övezetet érintik az 1-12. módosítások, a változtatások megfelelnek az övezeti előírásoknak
Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet	nem érintett
Majorsági térség övezete	nem érintett
Karsztvízszint emelkedésével érintett területek övezete	nem érintett

Rendelet-tervezet

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 meglevő faállományt meg kell tartani, a 20 cm-nél nagyobb törzsmérőjű 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 rendeltetészerű 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, telekmélyiségek)” táblázat helyébe az alábbi táblázat lép:

„A telekméretek (telekterületek és telekszélességek, telekmélyiségek)

Kód	Legkisebb telek-terület (m ²)	Legkisebb telek-mélység (m)	Legkisebb telekszélesség (m)				
			vegyes (telepszerű) 1.	szabadon álló 2.	oldalhat. álló 3.	Ikres 4.	zárt sorú félig zárt. 5.
1.	180	20					6
1*.	180						
2.	300	25				14	10
2*.	300	-					
3.	400	25		16	14	14	
4.	550	30		16	14		
5.	700	35		18	16		
5*	750	-					
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

Kód	Beépítési %	Előírt zöldfelületi fedettség
0.*	≤ 2 (beépítésre nem szánt Kk területen)	85 ≤
0.	≤ 5	80 ≤
1.	≤ 10	75 ≤
2.	≤ 15	70 ≤
3.	≤ 20	65 ≤
3*	≤ 20+5	60 ≤
3**	≤ 25	20 ≤
4.	≤ 30	55 ≤
5.	≤ 40	30 ≤
6.	≤ 50	20 ≤
7.	≤ 60	10 ≤
8.	≤ 75	10 ≤
9.	≤ 80	10 ≤

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 m², vagy ez alatti építési telkeken legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépületek építhetők, melyek építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet,
- b) a telektömbben az 1000 m² 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 a 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, szabályozási terv jelmagyarázata
2. melléklet: Külterületi szabályozási terv