

# GÁRDONY

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

NYOLC TERÜLETET ÉRINTŐEN  
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS  
Véleményezés terv 2021. július

Felelős tervező:  
Ertl Antal TT 07-0075  
településtervező

TARTALOMJEGYZÉK:

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv fedvényterve  
HÉSZ rendelet módosítás  
Szabályozási tervlap fedvényei

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

ALÁÍRÓLAP:

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



Bodó Beáta  
településtervező TT 07-368



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



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

(Tervezet)

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

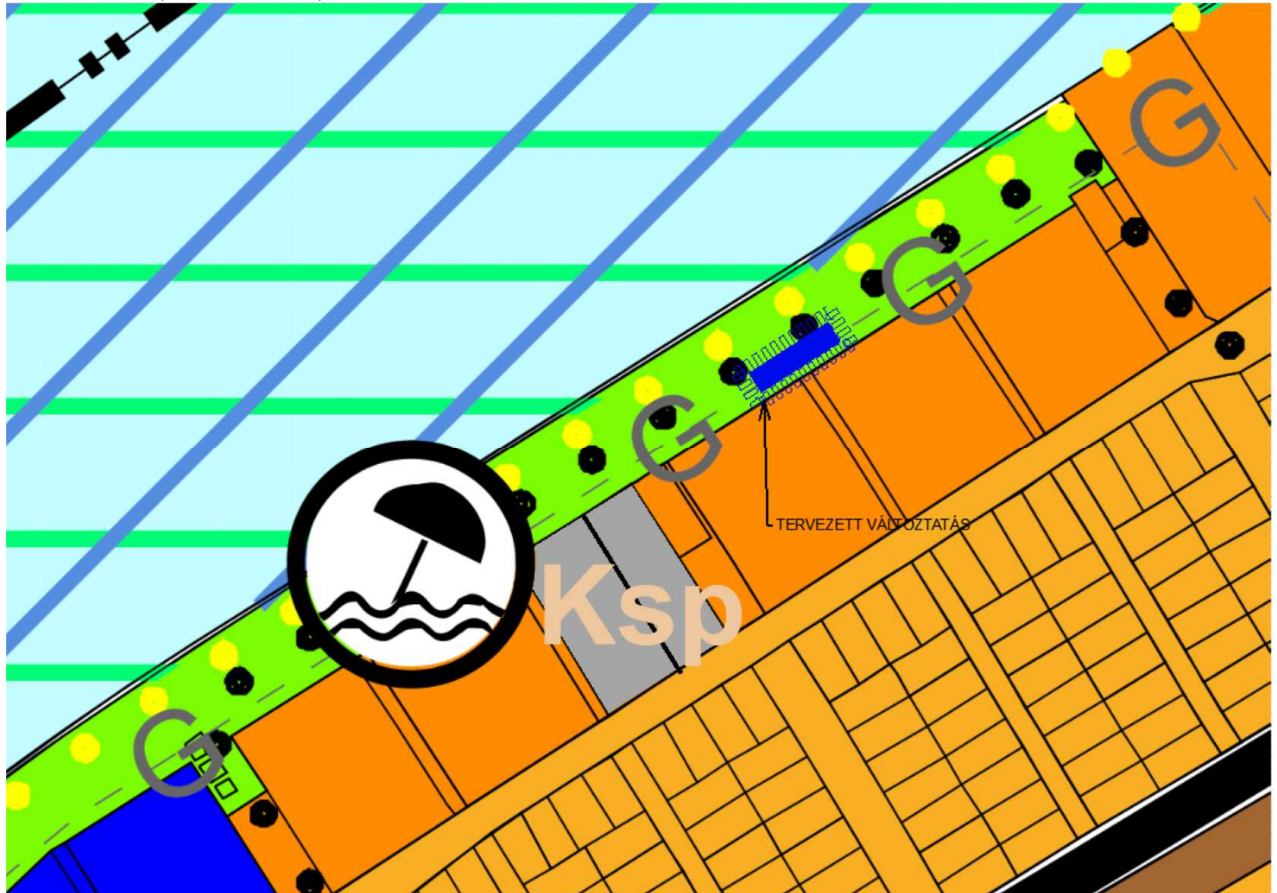
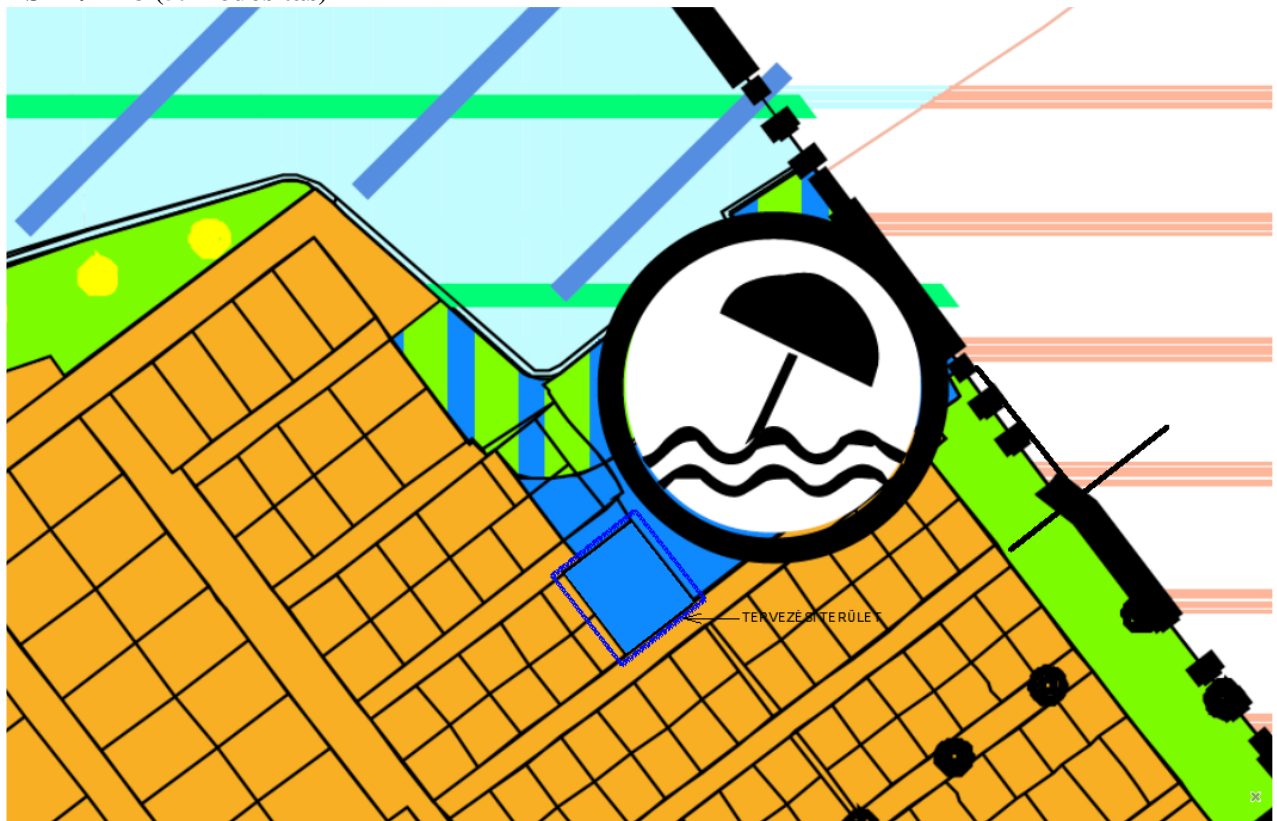
Gárdony Város Önkormányzata által **5/2009. (I. 27.) számú** határozattal jóváhagyott Gárdony Város településszerkezeti terv normatartalma a tervezési területek tekintetében jelen határozat 1. mellékletét képező TSZT/M27 jelű, TSZT/M28 jelű, TSZT/M29 és TSZT/M30 jelű fedvénytervek szerint módosul.

A településszerkezeti terv leírása kiegészül jelen határozat 2. mellékletével.

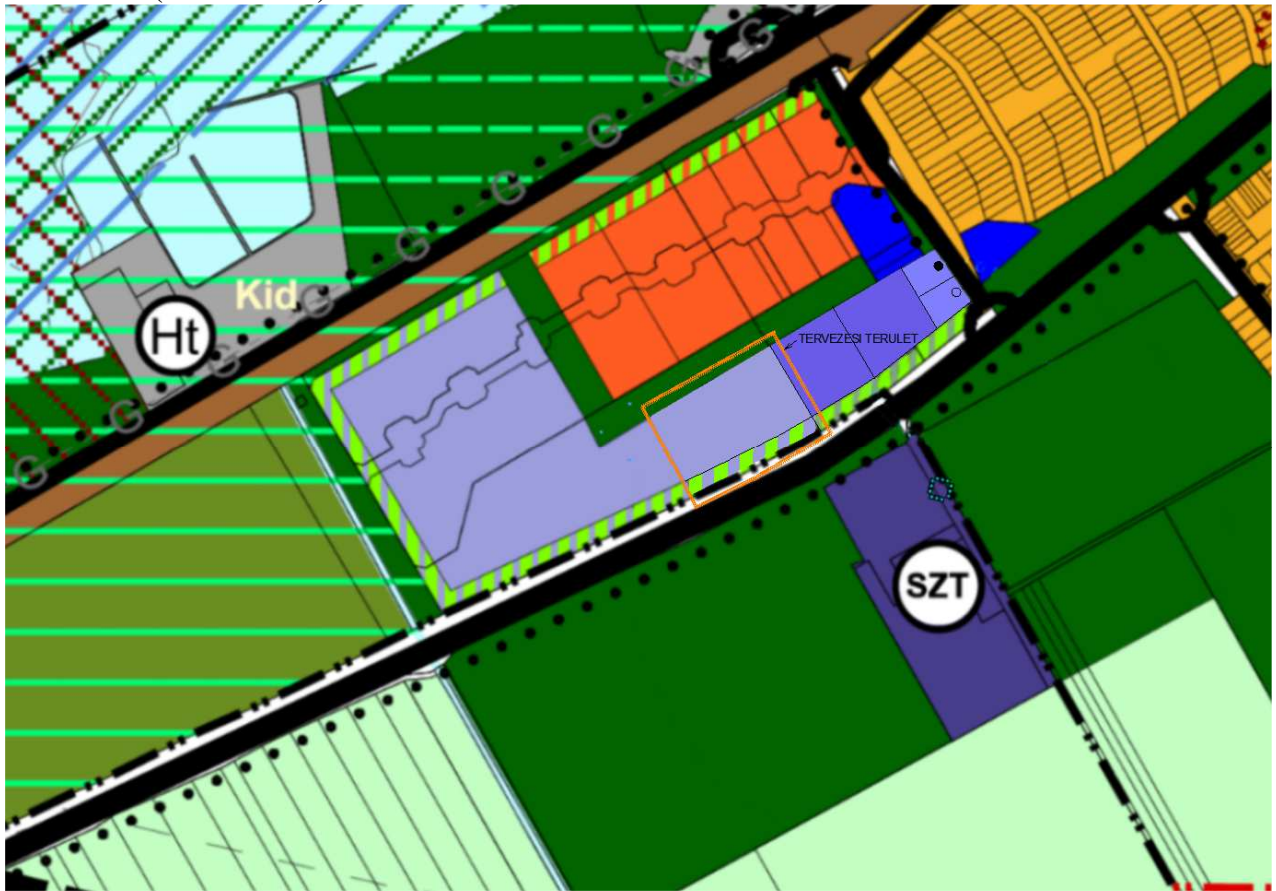
E határozat a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Tóth István  
polgármester

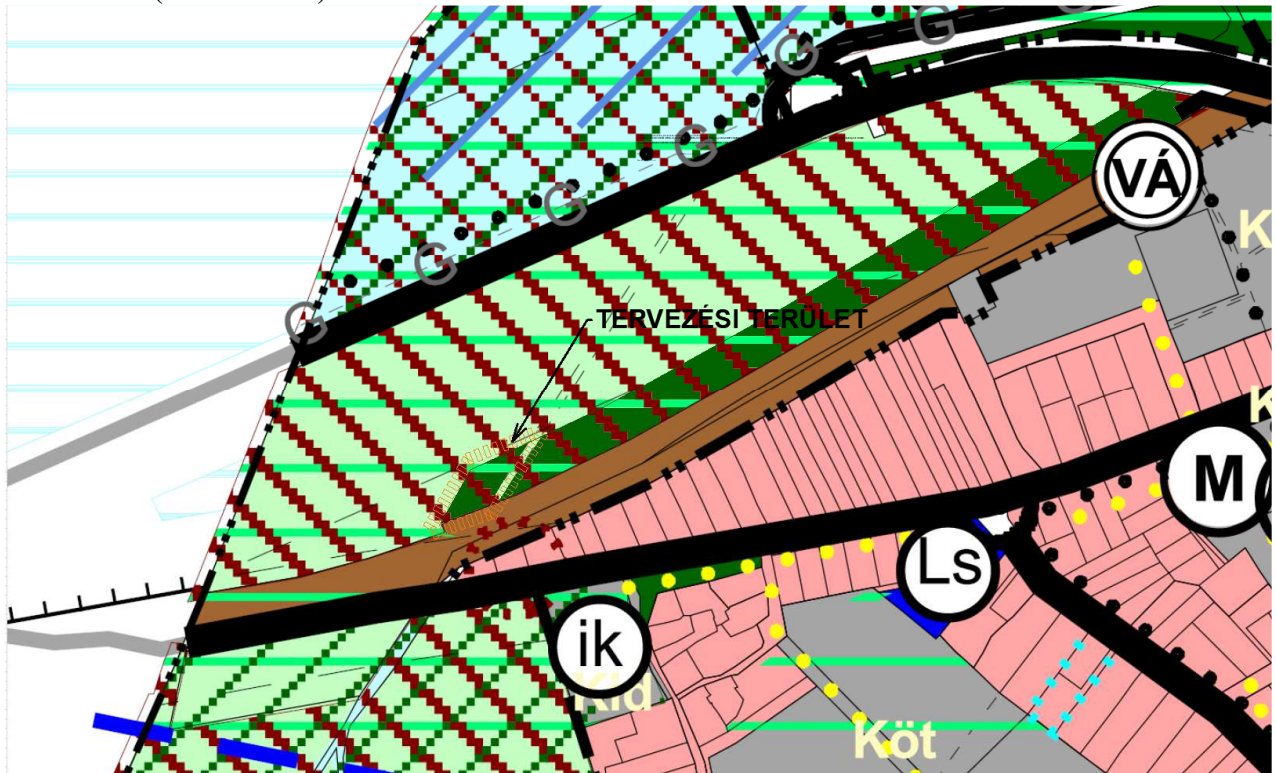
Jankovics Zoltánné  
jegyző

**1. melléklet: településszerkezeti terv TSZT/M27-TSZT/M30 fedvénytervei  
TSZT/M27 (1. módosítás)****TSZT/M28 (5. módosítás)**

**TSZT/M29 (6. módosítás)**



**TSZT/M30 (8. módosítás)**



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

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



Fejér megye szerkezeti tervének kivágata  
A megye szerkezeti terve szerint Gárdony települési térséggel, sajátos térséggel erdőgazdasági, mezőgazdasági, sajátos területfelhasználású és vízgazdálkodási térséggel érintett.

A tervezési területek települési térségen belül találhatóak.

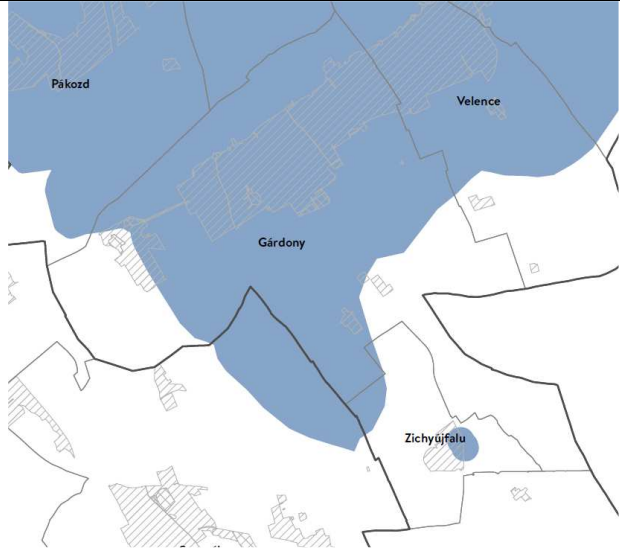
A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák FmTrT szerinti területe nem változik.

A módosítás műszaki infrastruktúra hálózatot nem érinti.

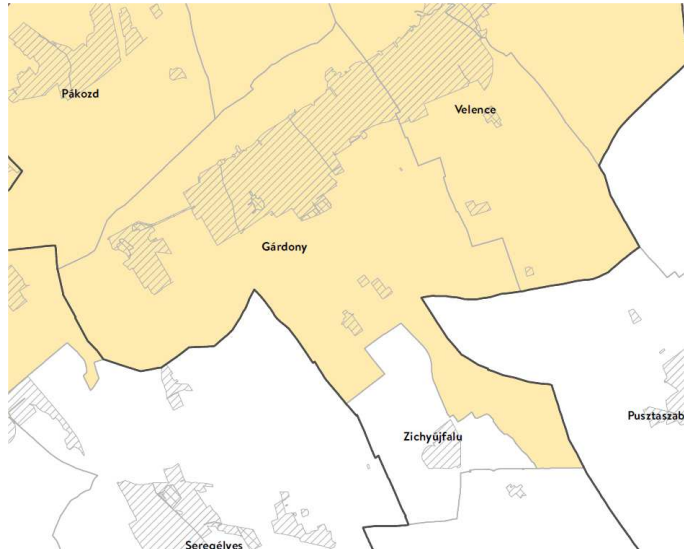
Új beépítésre szánt terület kijelölés történik az 1., 5. és 6. számú módosítás során.  
Az új beépítésre szánt terület települési területen belül helyezkedik el, nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.  
Az 1. számú módosítás során 552 m<sup>2</sup> zöldterület szűnik meg, a területnövekmény 5 %-a 27,6 m<sup>2</sup>.  
Az 5. számú módosítás során 995 m<sup>2</sup> zöldterület szűnik meg, melynek 5 %-a 49,75 m<sup>2</sup>.  
Az 6. számú módosítás során 12750 m<sup>2</sup> zöldterület szűnik meg, melynek 5 %-a 637,5 m<sup>2</sup>.  
Új beépítésre szánt terület kijelöléssel összesen: 14297 m<sup>2</sup>, melynek 5 %-a 714,85 m<sup>2</sup>  
A vasút melletti területen 980 m<sup>2</sup> véderdő kijelölés történik.

<b>Országos övezetek:</b>	<b>Érintettség és megfelelés igazolása</b>
Ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érintett
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nem érintett
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érintett
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett
Erdők övezete	nem érintett
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érintett
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érintett
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem érintett
Tájképvédelmi terület övezete	<b>Tájképvédelmi terület övezete</b> 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének


	<p>megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.</p> <p>(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni</p> <p><i>a)</i> a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,</p> <p><i>b)</i> a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.</p> <p>(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.</p> <p>A tervezett változtatások közül az 1., 2., 4., 5. és 8. módosítás érinti az övezet területét, a változtatás nem ellentétes az övezeti előírásokkal.</p>
<p><b>Vízminőség-védelmi terület övezete</b></p>	<p><b>5. § (1)</b> A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének</p>

	<p>feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.</p> <p>(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.</p> <p>(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>A tervezett változtatások érintik az övezet területét, a változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.</p>
<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 nyersanyagvagon övezete</b>	nem érintett
<b>Rendszeresen belvízjárta terület övezete</b>	nem érintett
<b>Földtani veszélyforrás terület övezete</b>	nem érintett

<b>Fejér Megye Területrendezési tervében az egyedileg meghatározott megyei övezetek</b>	<b>Érintettség és megfelelés igazolása</b>
<b>Felzárkóztatandó belső periféria övezet</b>	nem érintett
<p><b>Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet</b></p> 	<p><b>FmTrT 9. § (1)</b> A Vértesi Natúrpark településein a településfejlesztési koncepciókat, az integrált településfejlesztési stratégiákat és a településrendezési eszközöket a natúrpark létrehozási céljainak megfelelően kell kidolgozni. Az azokban megfogalmazott előírásoknak támogatnia kell a natúrpark alapító (felterjesztési) dokumentumában szereplő célkitűzéseket, továbbá biztosítania kell a natúrpark természeti és kulturális, valamint táj- és településképi értékeinek védelmét.</p> <p>(2) A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény</p>



	<p>rendelkezéseivel összhangban álló Pannónia Szíve turizmusfejlesztési koncepció program által érintett települések településfejlesztési koncepcióit és az integrált településfejlesztési stratégiáit a turisztikai régió turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott céloknak megfelelően kell kidolgozni. A Pannónia Szíve program desztinációs elvben gondolkodva alkot egy olyan, számos települést magába foglaló térséget, ahol a fejlesztési elképzeléseket nemcsak a turizmus, hanem számos egyéb területen is össze kell hangolni.</p> <p>Az övezet Gárdony közigazgatási területét érinti. A tervezett változtatások az övezeti előírásokat erősítik.</p>
<p><b>Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet</b></p>	<p>nem érintett</p>
<p><b>Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet</b></p> 	<p>FmTrT 11. § (1) A Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezetbe tartozó települések borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területeire, valamint a volt zártkerti (kertes mezőgazdasági) területeire a településrendezési eszközöket olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a szőlő- és borgazdálkodást és gyümölcstermesztést segíti és ösztönzi, továbbá ezen területek beépíthetőségét csak az előbbi célok érdekében teszi lehetővé. Kerülni kell a beépítésre szánt területek és a mezőgazdasági birtokközpontok kijelölését, kivéve, ha a birtokközpont szőlészeti borászati, kertgazdasági funkciót, illetve ehhez kapcsolódó lakó, szállás és vendéglátó funkciót szolgál.</p> <p>(2) Az övezetbe tartozó mezőgazdasági területeken, övezetekben - birtokközpont telkét kivéve - a telkek beépíthetősége maximum 5% lehet.</p> <p>(3) A korábbi zártkertek területe a település településszerkezeti tervében beépítésre szánt területtől csak akkor minősíthető, ha az nem tartozik borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területéhez, valamint az országos ökológiai hálózat magterületéhez és ökológiai folyosó</p>

	<p>területéhez, továbbá, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos,</li> <li>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,</li> <li>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,</li> <li>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.</li> </ul> <p>(4) A volt zártkertek, hagyományos szőlőhegyek sajátos településképi és tájképi értékeit a településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni. Az övezet Gárdony közigazgatási területét érinti, a tervezett módosítások kertés mezőgazdasági területet, szőlőhegyet nem érintenek.</p>
<b>Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet</b>	nem érintett

<b>Majorsági térség övezete</b>	nem érintett
<b>Karsztvízszint emelkedésével érintett területek övezete</b>	nem érintett
<p data-bbox="199 264 920 331"><b>Naperómű létesítése céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete</b></p> 	<p data-bbox="943 264 1447 555">FmTrT 15.§ (1) A településrendezési eszközöket úgy kell kidolgozni, elkészíteni, hogy a naperómű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezet területét érintően - a háztartási méretű kiseróművek kivételével - naperómű ne legyen létesíthető.</p> <p data-bbox="943 555 1447 779">(2) A településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni a naperómű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető területeket.</p> <p data-bbox="943 779 1447 891">A módosítások közül a 8. tervezési terület érinti az övezet területét, napelempark kialakítása nem tervezett.</p>

**Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
..../2021. (.....) önkormányzati rendelete  
Gárdony Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2009. (I. 28.) önkormányzati rendelethez  
módosításáról**

Gárdony Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 38.§-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Fejér Megyei Kormányhivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízügyi Hatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízügyi Hatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár, Légügyi Szakszolgálati Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Útügyi Osztály, Miniszterelnökség Kulturális Örökség Védelméért Felelős Miniszter, Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály, Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Főosztály Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Fejér Megyei Rendőr-főkapitányság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Fejér Megyei Önkormányzat véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §** Gárdony Város Önkormányzatának Gárdony Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2009. (I. 28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 1. § (3) bekezdése kiegészül az alábbi rendelkezésekkel:

"A Rendelet mellékletét képező 2.3/4/M2, 4.2/4/M, 4.4/1/M2, 4.4/2/M4, 4.4/3/M2 6.4/2/M2, 7.3/2/M, 11.1a/1/M tervlapok helyébe a 2.3/4/M3, 4.2/4/M2, 4.4/1/M3, 4.4/2/M5, 4.4/3/M3 6.4/2/M3, 7.3/2/M2, 11.1a/1/M2 jelű módosított tervlapok kerülnek."

**2. §** Hatályát veszti a R. 2. § (5) bekezdése, a 46. § (36) bekezdés b) pontja.

**3 §** Záró és hatályba léptető rendelkezések:

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

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

Tóth István  
polgármester

Jankovics Zoltánné  
jegyző

Jelen önkormányzati rendelet 2021. ....-án kihirdetésre került.

Jankovics Zoltánné  
jegyző

**Mellékletek:**

- 1. A belterületi szabályozási terv – 4.4/1/M3 jelű fedvényterve (1. számú módosítás)**
- 2. A belterületi szabályozási terv – 4.4/2/M5 jelű fedvényterve (2. számú módosítás)**
- 3. A belterületi szabályozási terv – 4.2/4/M2 jelű fedvényterve (2. számú módosítás)**
- 4. A belterületi szabályozási terv – 7.3/2/M2 jelű fedvényterve (3. számú módosítás)**
- 5. A belterületi szabályozási terv – 4.4/3/M3 jelű fedvényterve (4. számú módosítás)**
- 6. A belterületi szabályozási terv – 2.3/4/M3 jelű fedvényterve (5. számú módosítás)**
- 7. A belterületi szabályozási terv – 6.4/2/M3 jelű fedvényterve (6. számú módosítás)**
- 8. A belterületi szabályozási terv – 11.1a/1/M2 jelű fedvényterve (8. számú módosítás)**

A szabályozási terv jelmagyarázata nem változik

## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

### *A tervezési területek ismertetése*

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

1. A Gárdony, Üdülők útja mögötti 5429/19 hrsz-ú tóparti területet érintően településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítás
2. A Gárdony, Holdfény Sétány melletti 6036/56 hrsz-ú területet érintően településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítás
3. A Gárdony, Napfény sétány 8. számú, 6875/4 hrsz-ú ingatlanhoz a 6876 közterületből telekkiegészítés biztosítása miatt a szabályozási terv módosítása
4. A Gárdony, Akácfa utcai 3468/2 hrsz-ú, 3468/3 hrsz-ú és a 3482, 3475/2, 3477 hrsz-ú területeken a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása
5. A Gárdony Gárdonyfürdői 6282/5 hrsz-ú strand, Tátika utca és a 6282/6 hrsz-ú területre a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása
6. A Gárdony, Őrház utca mögötti 7509/15 hrsz-ú területet érintően a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása
7. Gárdony, Gallér utca és környékére vonatkozóan a HÉSZ 46. § (36) bekezdés módosítása
8. biológiai aktivitásérték pótlása miatti módosítás

Az önkormányzat a módosítással érintett területeket Gárdony Város Önkormányzata a 255/2021.(VI.29.) határozattal kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

### *1. Előzmények*

Az önkormányzat 245/2021.(VI.29.), 246/2021.(VI.29.), 247/2021.(VI.29.), 249/2021.(VI.29.), 250/2021.(VI.29.), 251/2021.(VI.29.), 253/2021.(VI.29.) és a 254/2021.(VI.29.) számú határozataival döntött a tervezett módosításokról.

### *A terv módosításának egyeztetése*

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

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

### **Tervi előzmények**

A képviselőtestület a többször módosított 257/2007.(VIII.28.) határozatával fogadta el Gárdony Város településfejlesztési koncepcióját. A koncepcióban foglaltak alapján elkészült

településszerkezeti tervet 5/2009.(I.27.) számú határozatával fogadta el a képviselő-testület, melyet több esetben módosítottak. A Helyi Építési Szabályzat a **3/2009.(I.28.)** számú rendelettel fogadta el a képviselő-testület, melyet jelen tervezési munka során is módosítanak. Az önkormányzat a szabályozási terv szelvényeinek módosításával és módosító-rendelettel változtat a hatályos településrendezési eszközökön.

## *2. Településrendezési vizsgálat és a módosítások indoklása*

### *1. számú tervezési terület: Gárdony, Üdülők útja mögötti 5429/19 hrsz-ú tóparti terület*

#### *Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás*

A tervezési terület Gárdony város észak-nyugati részén a Velencei-tó partján helyezkedik el. A terület zöldterület területfelhasználású.

A hatályos településszerkezeti terv szerint a terület gyalogúttal, kerékpárúttal és középnyomású gázvezetékekkel érintett.

A tervezési terület lehatárolása az érintett helyrajzi számok alapján történt.

Érintett ingatlanok: 5429/19 hrsz.

#### *Telekszerkezet, beépítettség*

Az érintett ingatlan területe 1 ha feletti, a Velencei-tó mellett végighúzódó keskeny zöldterület. A tervezési területen található még néhány úszótelkes ingatlan, a strand kiszolgáló létesítményeivel. A környezet jellemző telekmérete változatos képet mutat. A területtől délre található Üdülőházas terület telkei nagyméretű ingatlanok.

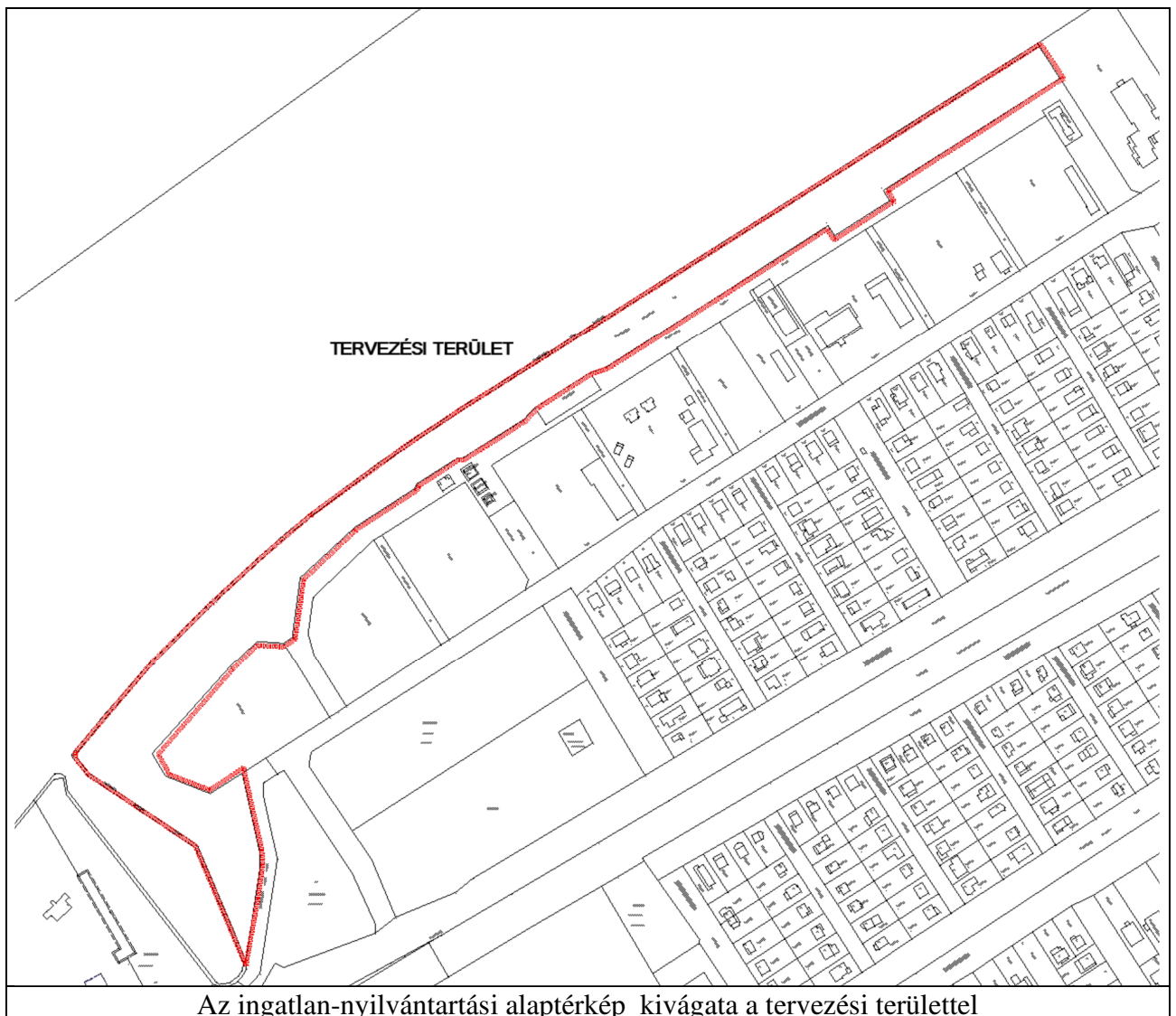
A hatályos terv készítésekor az ingatlan-nyilvántartás szerint a zöldterület egy ingatlan volt. Az elkészült kerékpárút miatt telekalakításra került sor, így alakult ki az 5429/20 hrsz-ú közút.

#### *Tulajdonviszonyok*

A tervezési területen található 5429/19 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdonban van.

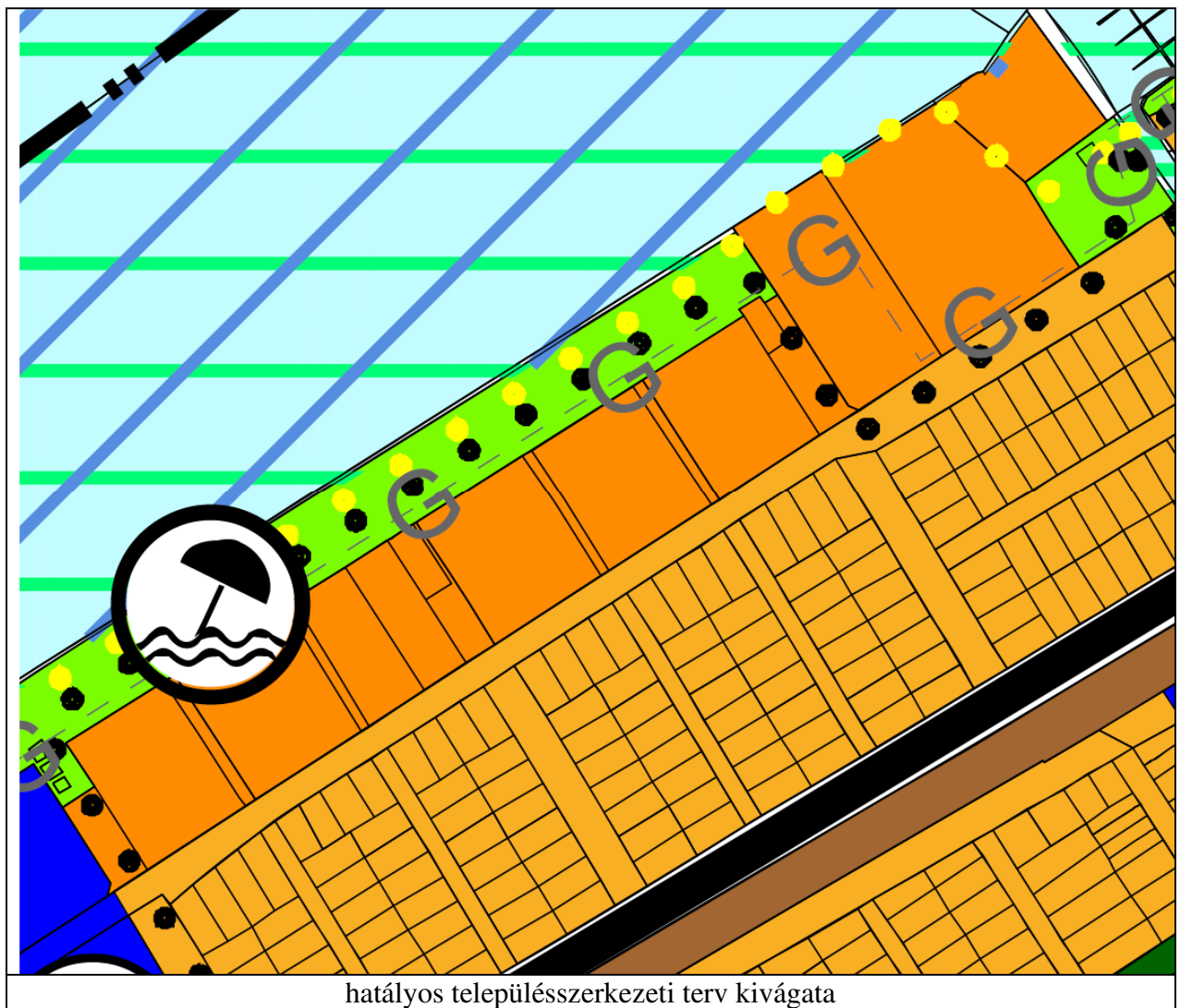






*Településrendezési előírások vizsgálata*

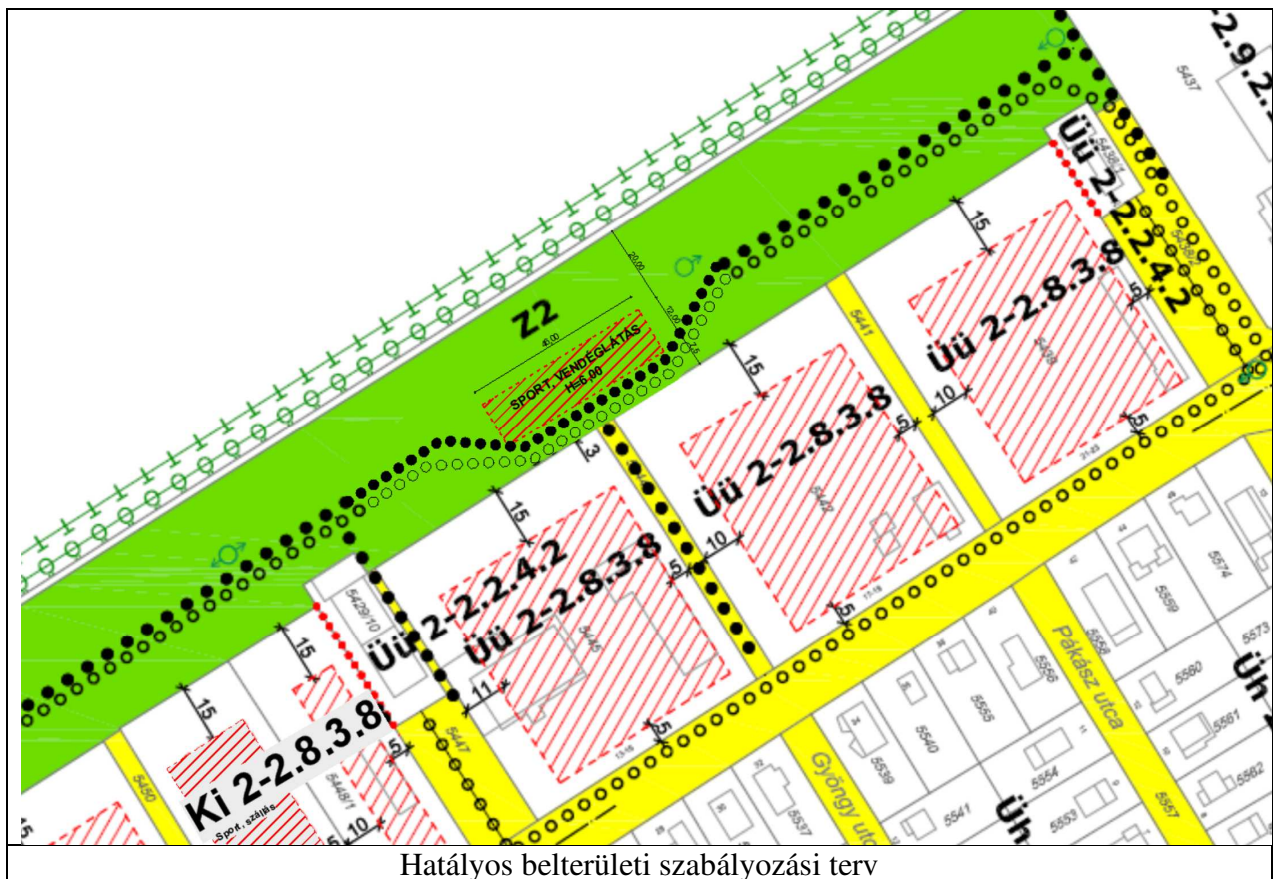
*Településszerkezeti terv*



A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet zöldterület területfelhasználásba sorolja. A területfelhasználás változik településközpont vegyes területfelhasználásra.

#### *Szabályozási terv*

Az Üdülők útja mögötti 5429/19 hrsz-ú tóparti területet a szabályozási terv Z2 jelű zöldövezetbe sorolja, az övezet területén az 5444 hrsz.-ú úttal szemben 46m x 12m (552 m<sup>2</sup>) kiterjedésű építési helyet határoz meg sport és vendéglátás céljára 6 m építménymagasság megadásával. Az építési hely területére a Surf Core Kft. építési engedéllyel rendelkezik 10m x 40m befoglaló méretű sportkomplexum épület építésére. A szabályozási terv szerinti építési hely területét az önkormányzat külön építési övezetté kívánja alakítani, ezért szabályozási terv módosítása szükséges.



Hatályos belterületi szabályozási terv

JELMAGYARÁZAT GÁRDONY TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI TERVÉNEK BEL- ÉS KÜLTÉRÜLETÉHEZ

belterületi rajon	külsőterületi rajon	belterületi rajon	külsőterületi rajon
I. rendű közlekedési célú közterület		megszüntetendő jel	
I. rendű nem közlekedési célú közterület		országos jelentőségű meglévő és tervezett természetvédelmi terület határa	
II. rendű közlekedési célú közterület		helyi/jelenlőségű természetvédelmi terület határa	
II. rendű nem közlekedési célú közterület		védőterület, védőterület határa	
magánút		Natura 2000	
víznyelvények és közművezetékek nem közterületre eső védőterülete, valamint telken belül védőzöld, védcőfasítás		ökológiai hálózati	
temetkezési korlátozás (hagyományos temetkezési mód a területen nem engedélyezhető)		természeti terület	
építési hely		műemlék környezet határa	
műemlék épület és telke			
		regészelt terület határa	
helyileg védett épület és telke			
		regészelt érdeklő terület határa	
közhasználatra átadott magánterület (szolgalmi joggal)			
		gyalogút	
szabályozási vonal			
		kerékpárút	
irányadó (javasolt) telekhatár			
		vegyes használatú gépjárműút	
építési vonal			
irányadó építési vonal		szabályozási szélesség, úttengelyel	
közigazgatási terület határa		előkert mérete	
belterület határa		meglévő, megtartandó fa, fasor, fás csoport, mezsgyefásítás	
beépítésre szánt terület határa		közlekedő fásítás	
építési övezet határa (ha nem esik belterület-, beépítésre szánt terület határára és szabályozási vonalra)		közüti csomópont	
ököterület rehabilitáció		aluljáró	
beépítésmentes, 30m széles partfő sáv		I. rendű funkcionális kötelezettség (ha a terület különleges övezetbe esik)	
beépítésmentes telekrész		jelölés közhasználatú parkoló	
beültetési kötelezettség		elektromos távvezeték 120 kV	
építési tflalom		nagyvonalú gázvezeték	
kerhasználat beépítés nélküli		középvonalú gázvezeték	
		termékvezeték	

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

**Vt 4-2.4.8.5** a betű jele, hogy az övezeti terület-felhasználási egységek esk

**Vt 4-2.4.8.5** az első szám jel, hogy a beépítés mély építészeti karaktere esk

**Vt 4-2.4.8.5** a második szám a területet kötelező beépítési módját jelzi

**Vt 4-2.4.8.5** a harmadik szám a megengedett legkisebb teltnagyságot jelzi

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

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

H = helyhez köthő építménymagasság pontosítása

Beépítésre szánt területen az övezetek jele és megnevezése	GLP	zavaró határu part gazdasági övezet
LX	klvárosi lakóövezet	Üü
La	kerületi lakóövezet	Üü
Vt	településközpont vegyes övezet	Üü
Vk	központ vegyes övezet	Üü
Ckz	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet	KI
Ge	egyéb ipari gazdasági övezet	

Beépítésre nem szánt területen az övezetek jele és megnevezése	Má	általános mezőgazdasági övezet
KÖ	általános közműövezet	Mk
Kv	vasútövezet	Mk
Z	zöldövezet	Mko
Laz/Üh	lakó/üdülőtér/lelő zöldövezet	Üü
Eo	egészségügyi-, szociális turisztikai rend. erdőövezet	Mko
Eg	gazdasági rendeltetésű erdőövezet	V
Ev	véderő övezete	Kb
		Kk

Hatályos belterületi szabályozási terv jelmagyarázata nem változik

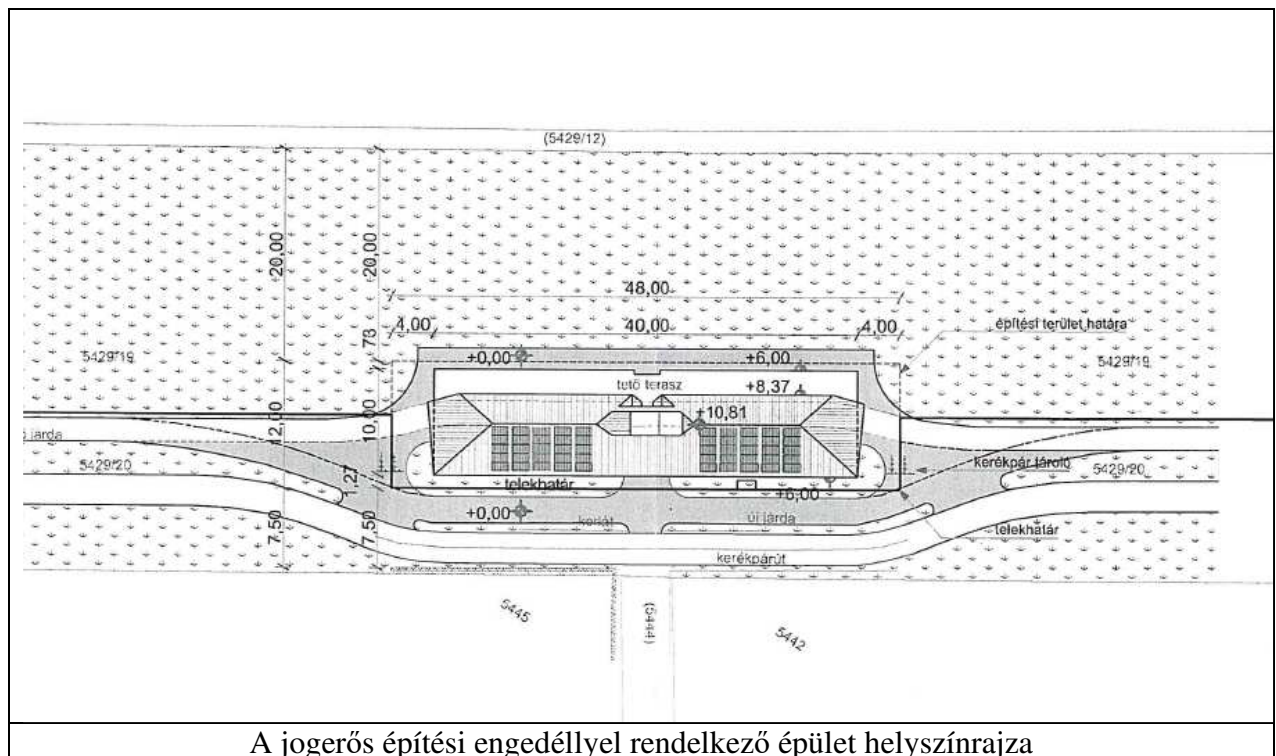
*A változtatások célja és várható hatása:**Településszerkezeti terv*

A településszerkezeti tervi változás a Vt területfelhasználás kijelölése a zöldterület helyett- Új beépítésre szánt terület kijelölés történik, ezért a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MATrT) 12. § új beépítésre szánt terület kijelölésre vonatkozó előírásoknak való megfeleltetés miatt a település igazgatási területén belül, Dinnyés településrészen a vasútvonal és a 7. főút közötti területen, a vasút északi oldalán 20 m széles véderdő kijelölés történik.

*Szabályozási terv*

A módosítás során az építési hely által kijelölt terület Vt jelű, településközpont vegyes építési övezetbe kerül, a jelenleg is meghatározott építési hely, építménymagasság megtartásával, a kialakuló Vt építési övezetben a beépíthetőség 80% lesz, mely alapján az engedélyezett 400 m<sup>2</sup> befoglaló méretű épület változatlanul megvalósítható lesz.

A szabályozási terv módosítását követően az új építési övezet Vt 4– 5.4.9.4. jelű építési övezet lesz. Az építési övezetben az egyéb építészeti karakterű épületek zárt sorú beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 550 m<sup>2</sup> lesz, a beépíthetőség 80 % lesz, a megengedett építménymagasság 6,0 m marad.



A tervezési terület érintett a FmTrT tájképvédelmi terület övezettel.

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

„43.tájképvédelmi terület övezete: a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak,

amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A fentiek alapján a tervezet a településképi védelmi szempontjainak megfelel.

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

A VVVTFT célkitűzése különösen a térség turisztikai fogadóképességének növelése, új turisztikai projektek megvalósításának segítése; a vendéglátás, a szálláslehetőségek, a víziturizmus, a termálturizmus és a konferenciaturizmus fejlesztése.

*Közműellátás:*

A területen a funkcióhoz szükséges közművek rendelkezésre állnak.



## 2. számú tervezési terület: A Gárdony, Holdfény Sétány melletti 6036/56 hrsz-ú területet

### Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

Gárdony Holdfény sétány melletti 6036/56 hrsz-ú ingatlan, mely a valóságban a Nautis hotel K-i oldalán található. A terület nagysága 700 m<sup>2</sup> körül alakul, a Holdfény sétány mentén parkoló alakult ki, melynek nagysága kb. 300 m<sup>2</sup>, a további terület elfüvesedett. A 6036/56 hrsz.-ú ingatlan mellett vendéglátó épület van a 6036/55 hrsz.-ú ingatlanon.

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

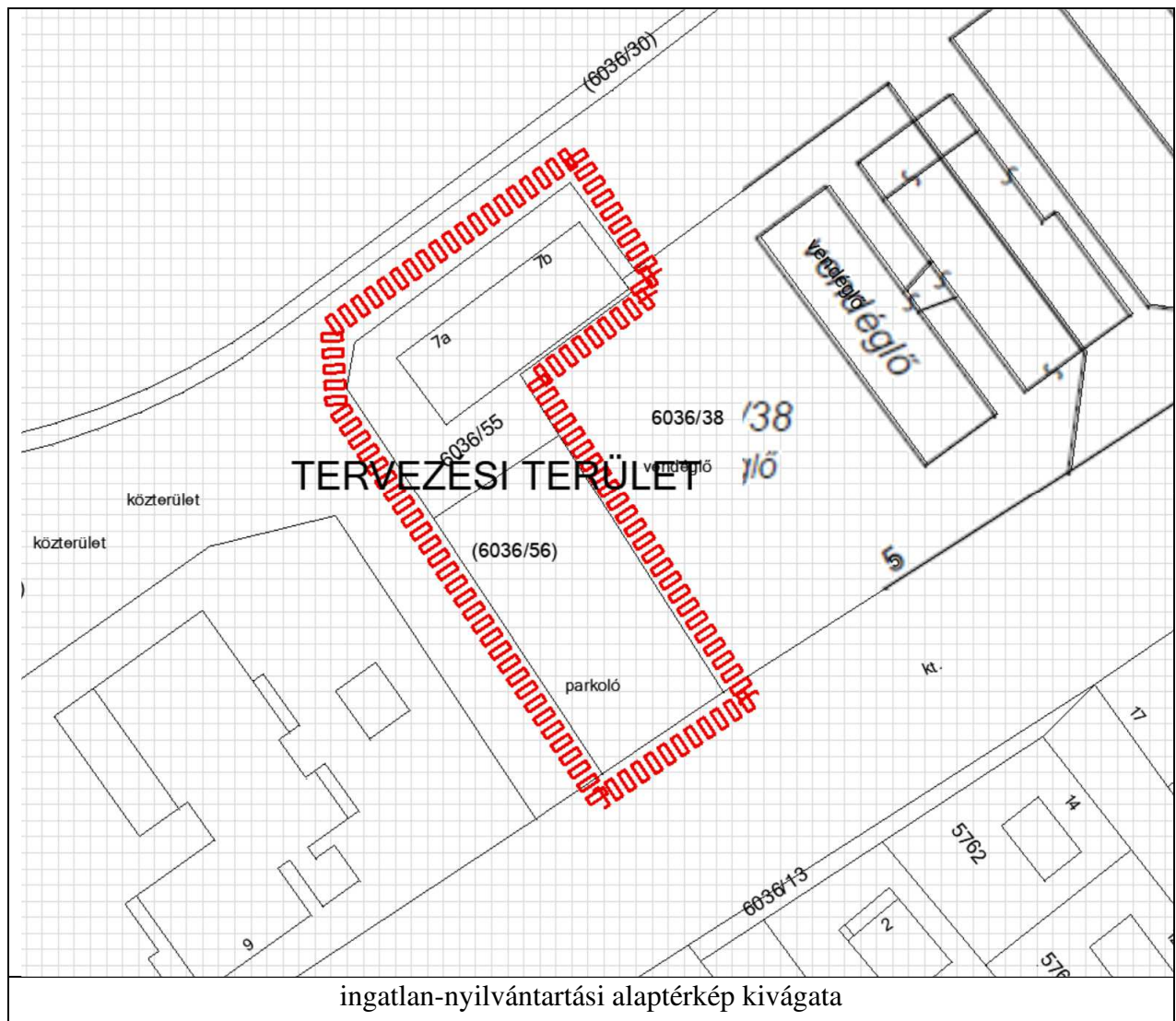
### Tulajdonviszonyok, egyéb

Gárdony Város Önkormányzat tulajdonát képezi a Holdfény sétány melletti 6036/56 hrsz-ú ingatlan, a 6036/55 hrsz-ú ingatlan magán tulajdonban van.



*Beépítettség vizsgálat*

A tervezési területen található 6036/56 hrsz-ú önkormányzati ingatlanon épület nem létesült, az ingatlan egy része parkoló terület. A 6036/55 hrsz-ú és a környező ingatlanok beépítettek az építési telkek, a beépítettség 25-40 % között változik.

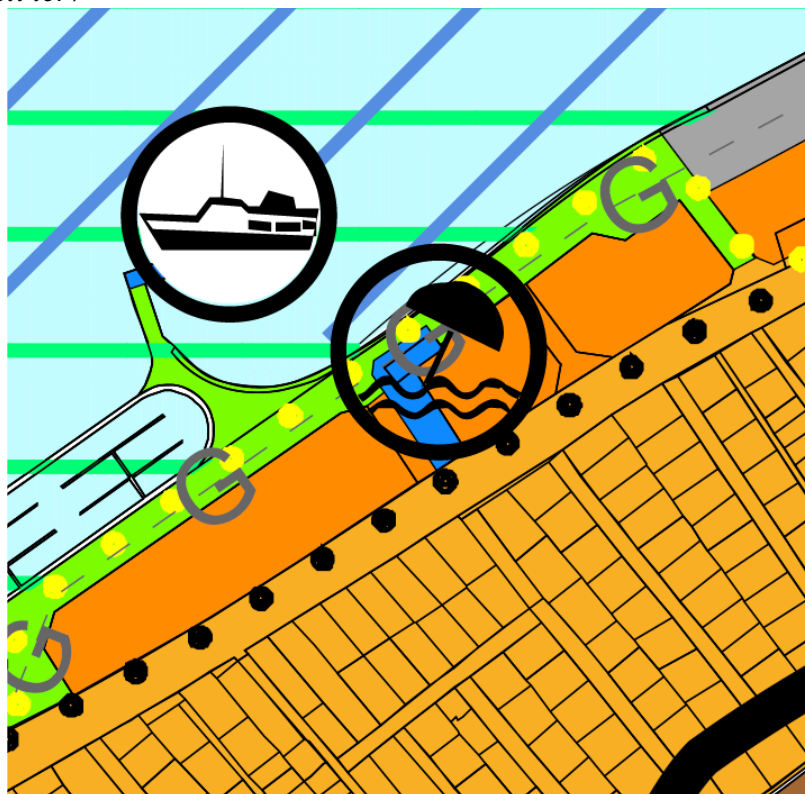






*Településrendezési előírások vizsgálata*

*Településszerkezeti terv*



hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési terület központi vegyes területfelhasználásba sorolja. Területfelhasználási változás nem történik, ezért a településszerkezeti terv nem változik.

### *Szabályozási terv*

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület V<sub>k</sub> 4 – 3.4.5.4 jelű építési övezetbe tartozik. A környező beépítésre szánt területek Ü<sub>ü</sub> építési övezetbe soroltak.

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



Hatályos belterületi szabályozási terv

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

A szabályozási terv módosítását követően a 6036/55 és 6036/56 hrsz-ú ingatlanok területe V<sub>k</sub> 4 – 5.2.5.4. jelű építési övezetbe fog tartozni. Az építési övezetben az egyéb építészeti karakterű épületek zárt sorú beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 300 m<sup>2</sup>-re változik, a beépíthetőség 40 % és megengedett építménymagasság 6,0 m marad.

A módosítás lehetővé teszi, hogy az önkormányzati tulajdonú 6063/56 hrsz-ú parkoló terület egy része II. rendű közlekedési terület legyen (a jelenlegi kiépített parkoló területén), az ingatlan másik része vagy a 6036/55 hrsz-ú ingatlannal együtt, vagy különállóan is hasznosítható maradjon.

A tervezési terület érintett a FmTrT tájképvédelmi terület övezettel.

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

„43. tájképvédelmi terület övezete: a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak,  
Fehér Vártervező Kft

amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A fentiek alapján a tervezet a településképi védelmi szempontjainak megfelel.

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

A VVVTFT célkitűzése különösen a térség turisztikai fogadóképességének növelése, új turisztikai projektek megvalósításának segítése; a vendéglátás, a szálláslehetőségek, a víziturizmus, a termálturizmus és a konferenciaturizmus fejlesztése.

**3. számú tervezési terület:** Gárdony, Napfény sétány 8. számú, 6875/4 hrsz-ú ingatlanhoz a 6876 közterületből telekkiegészítés biztosítása miatt a szabályozási terv módosítása

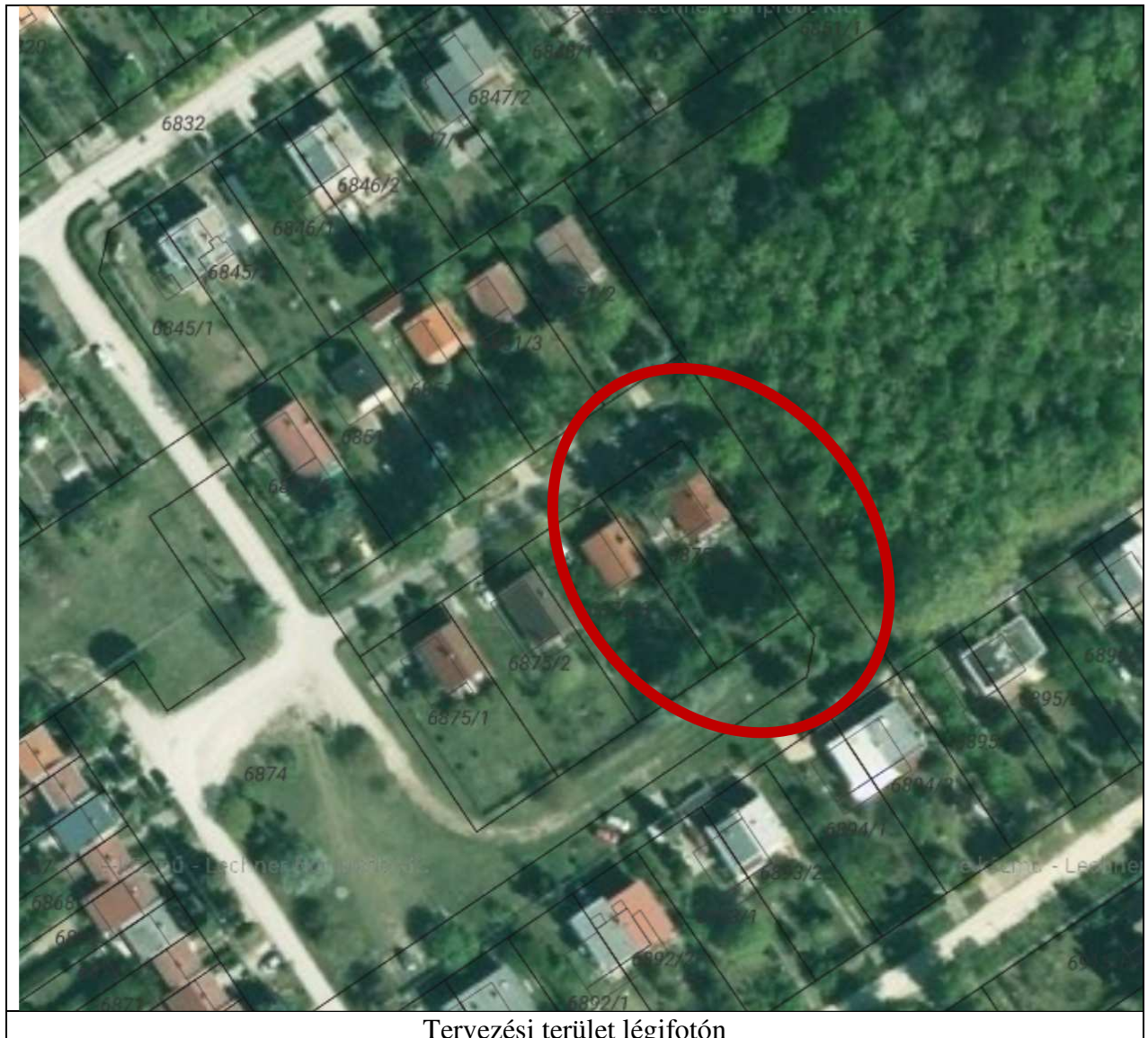
#### *Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás*

A tervezési terület Agárd településrészen, beépítésre szánt területen helyezkedik el. A terület a parkerdővel közvetlenül határos, a településszerkezeti terven hétvégi házas üdülő területfelhasználásba sorolt.

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

#### *Tulajdonviszonyok, egyéb*

A tervezési területen található 6875/4 hrsz-ú ingatlan magántulajdonban van. A Napfény sétány 6876 hrsz-ú önkormányzati közterület.



Tervezési terület légifotón

**Beépítettség vizsgálat**

A tervezési területen található 6875/4 hrsz-ú ingatlan üdülőépülettel beépített. Az ingatlan tulajdonosa a telkéhez megvásárolná a telke ÉK-i hosszoldala melletti területet, mely a nyilvántartásban a Napfény sétány 6876 hrsz-ú közterület része. A környező telkeken üdülő épületek épültek.



ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata



tervezési terület



### Településrendezési előírások vizsgálata

### Településszerkezeti terv



hatályos településszerkezeti terv kivágata

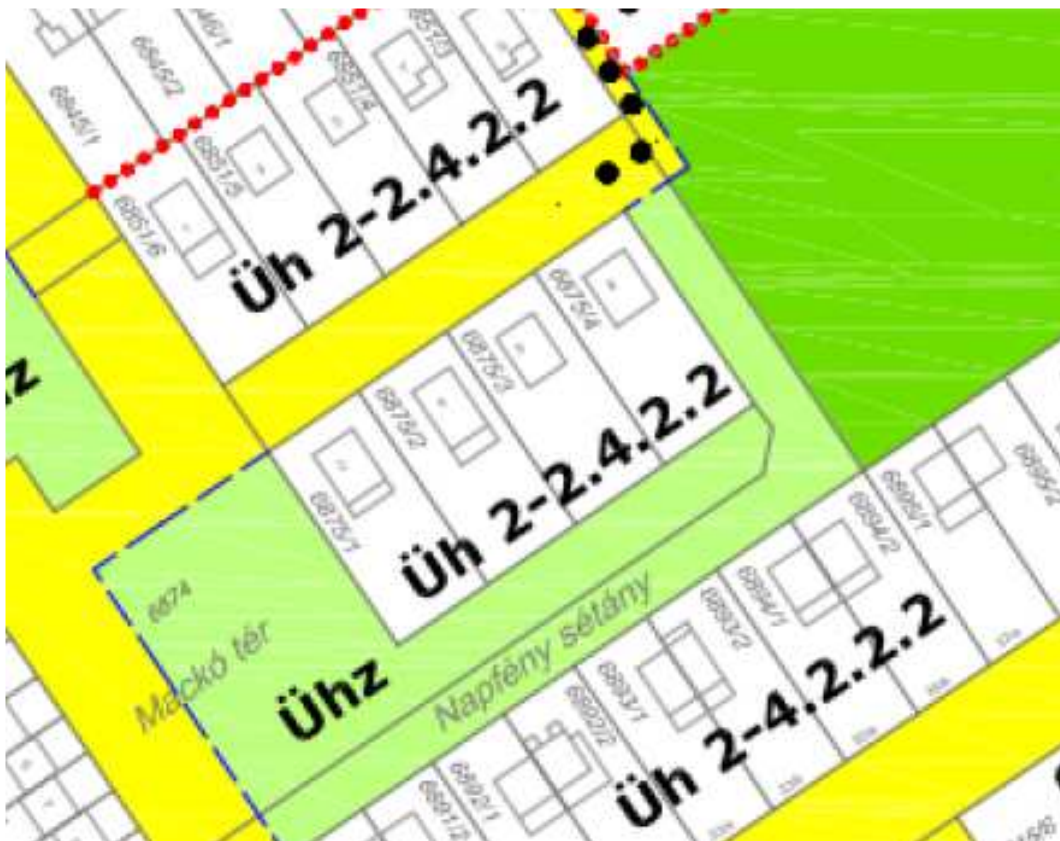
A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet beépítésre szánt hétvégiházias üdülő terület-felhasználásba sorolja.

A településszerkezeti terv módosítása nem szükséges, új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

#### *Szabályozási terv*

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési területen levő 6875/4 hrsz-ú ingatlan Üh 2 – 2.4.2.2. jelű építési övezetbe tartozik. A szabályozási előírások szerint a kertvárosi építészeti karakterű ingatlanon az épületek szabadonálló álló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 550 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb beépíthetőség 15%, az építménymagasság legfeljebb 4,0 m.

A Napfény sétány üdülőterületi zöldterület (Ühz) jelű övezetbe tartozik, ahol épület nem létesíthető. A HÉSZ 46. §-a a tervezési területre vonatkozóan sajátos előírásokat nem tartalmaz.



Hatályos belterületi szabályozási terv

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

A szabályozási terven a Gárdony Napfény sétány 6876 hrsz-ú közterületnek a Napfény sétány 8 számú, 6875/4 hrsz-ú ingatlan ÉK-i határa melletti terület Üh jelű építési övezetbe fog kerülni. Az építési övezet előírásai nem változnak.

#### 4. számú tervezési terület: Gárdony, Akácfa utcai 3468/2, 3468/3, 3482, 3475/2 és 3477 hrsz-ú területeken településszerkezeti és szabályozási terv módosítása

##### Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Agárd településrészén az Akácfa utca, - 7.számú főút – Camping utca és a vasút közötti területen fekszik. A területen található a volt Nemeskócsag kemping 3468/3 hrsz-ú ingatlana, mely jelenleg nincs használatban. A terület a hatályos településszerkezeti terv szerint településközponti vegyes és zöldterület területfelhasználásba sorolt.

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

##### Tulajdonviszonyok, egyéb

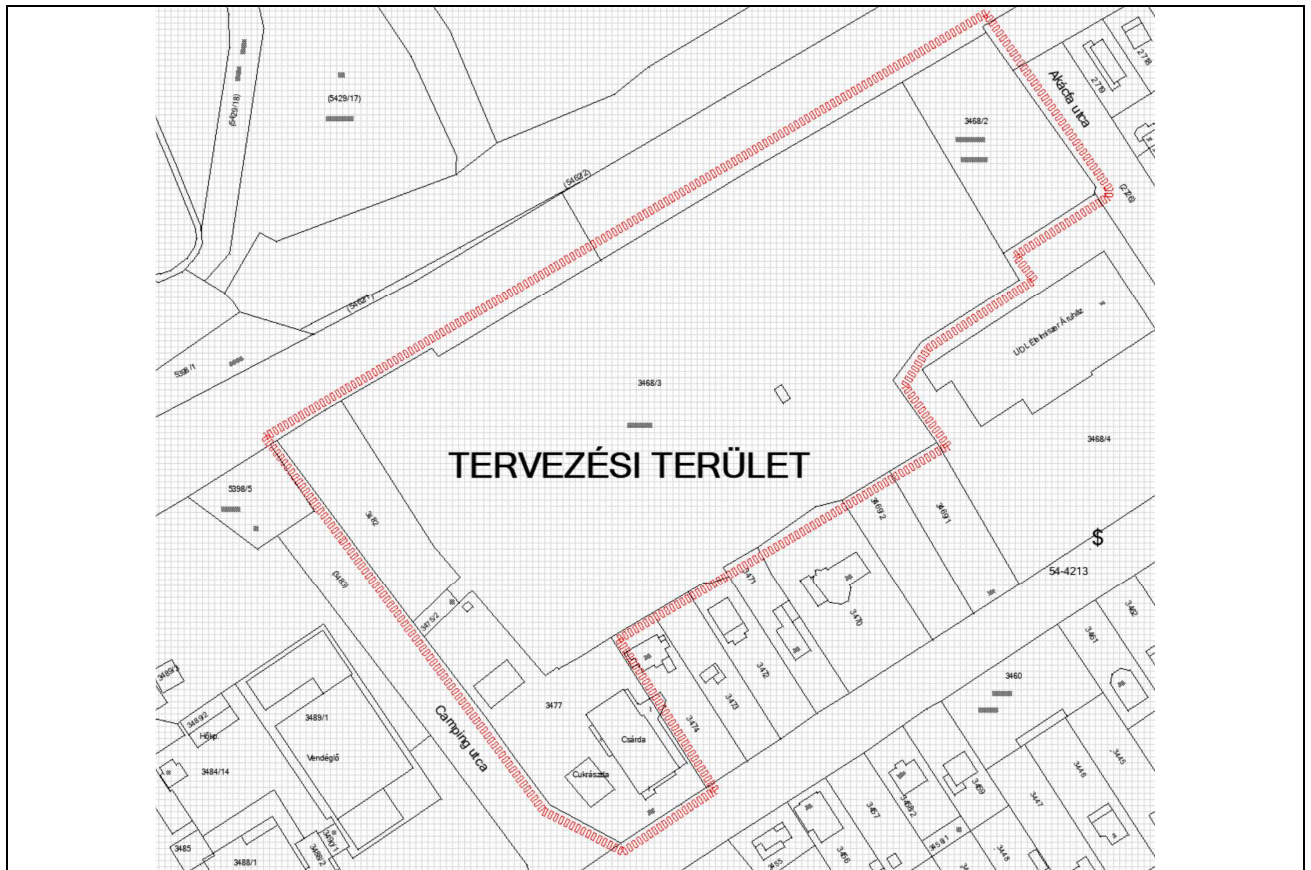
A tervezési területen található 3468/2 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdonú, a többi érintett ingatlan magán tulajdonban van.



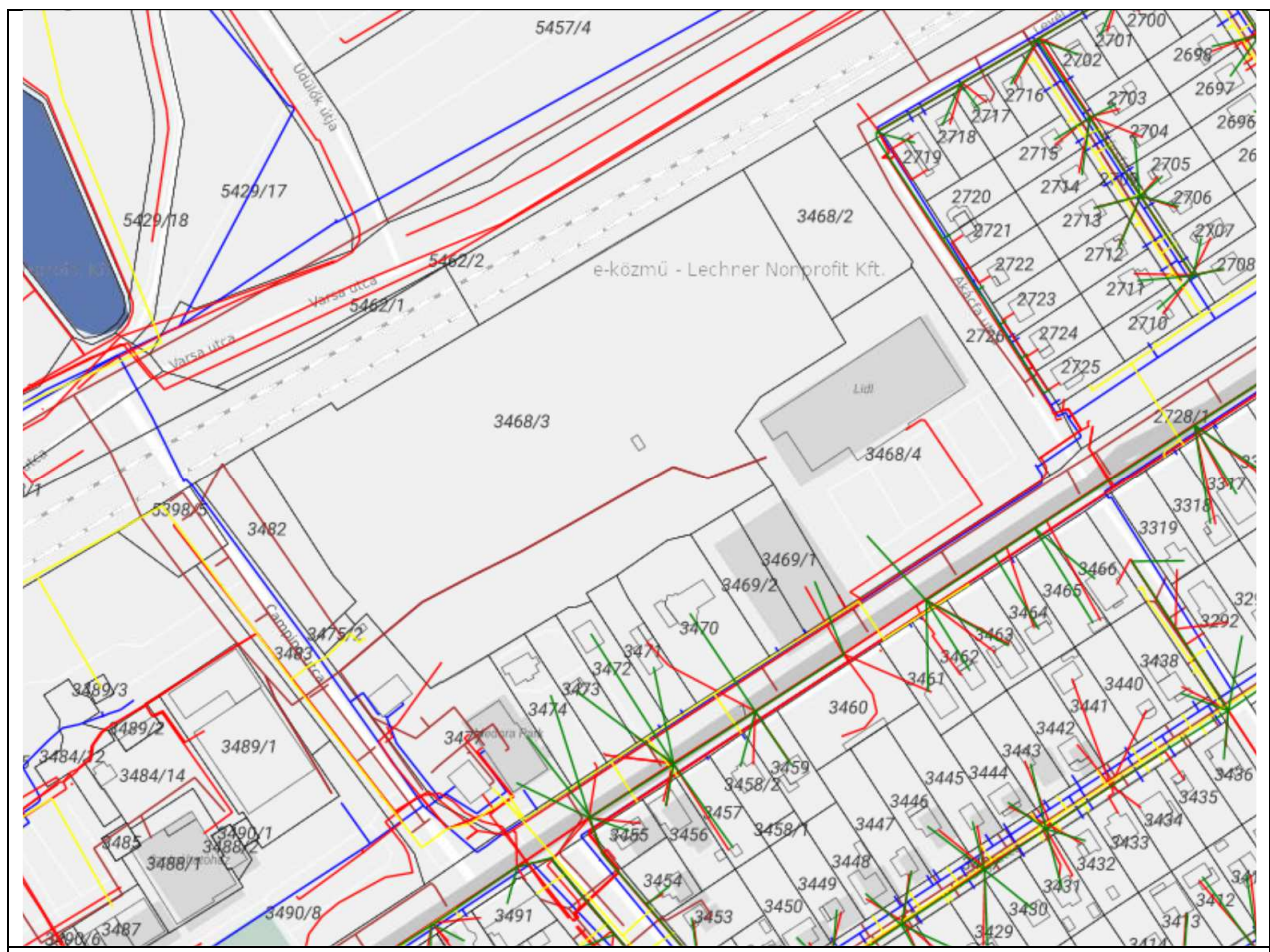
##### Beépítettség vizsgálat

A tervezési területen található 3477 hrsz-ú telkek beépített. A 3482 hrsz-ú ingatlanon parkolót létesült, a többi ingatlan beépítetlen.

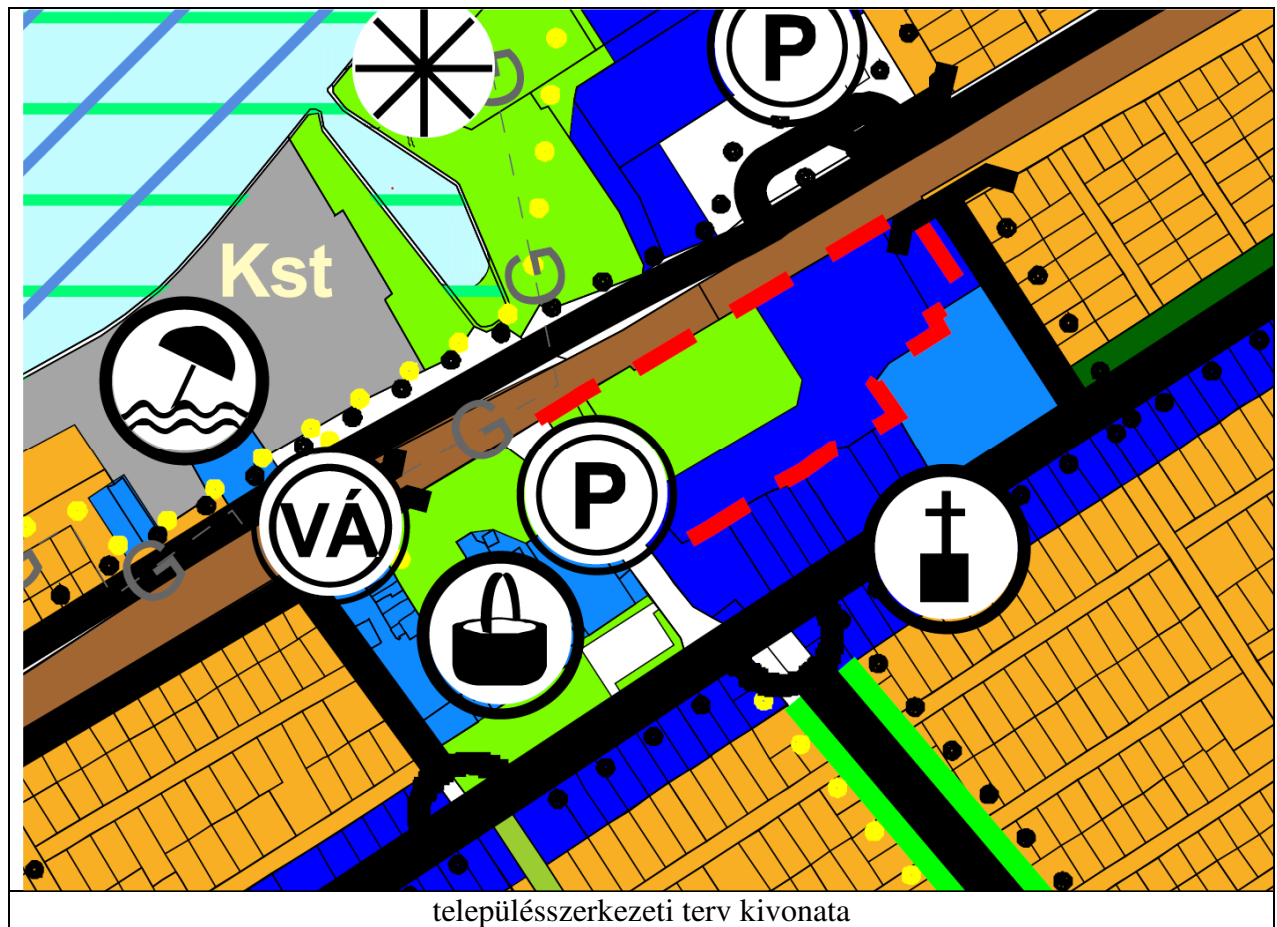




Ingtalan-nyilvántartási alaptérkép kivágata



Közmű térkép kivonata

*Településrendezési előírások vizsgálata**Településszerkezeti terv*

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési terület beépítésre szánt településközponti vegyes területfelhasználásba, valamint zöldterületbe sorolja.

A tervezési terület közvetlenül határos a 7. számú főúttal, az Akácfa utca városi forgalmi úttal (települési gyűjtőúttal) a Camping utcai közlekedési területtel.

A terület helyi védelemre javasolt zöldterület.

A településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

*Szabályozási terv ismertetése és a változtatások indoklása*

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület I. rendű közlekedési közterület területtel és II. rendű közlekedési célú közterület területtel határolt. Gárdony Város Önkormányzat tulajdonát képezi az Akácfa utca végén lévő 3468/2 hrsz-ú, 2200 m<sup>2</sup> területű ingatlan, melyet az önkormányzat pályázat útján hasznosítana. A hatályos szabályozási terv az ingatlant nagyobb területét Vt 4 -1.8.3.5 jelű településközponti építési övezetbe sorolja. Az ingatlan területéből a vasút mentén 14 m széles közlekedési és parkoló területet, a Lidl áruház felől 8 m széles út területet és kb. 5 m széles zöldfelületet szabályozna ki. Az önkormányzati ingatlant meghatározó építési övezet, valamint a vasút mentén lévő közlekedési terület és az Akácfa utcáról benyíló út közlekedési terület a szabályozási terv szerint folytatódik a szomszédos 3468/3 hrsz-ú területen is. A Vt övezetben a szomszédos ingatlant is érintve egybefüggő építési hely került kijelölésre, a beépíthetőség 20 %, az építménymagasság mértéke maximálisan 7 m, az övezetben kialakítható ingatlanok területe

minimum 2000 m<sup>2</sup>. A Vt övezet határát kijelölő szabályozási vonal a 3468/2 hrsz-ú önkormányzati ingatlant kb. 1400 m<sup>2</sup> mértékre csökkenti.

A telek a megadott építési hely, valamint a bejelölt közlekedési területek leválasztása miatt csak a szomszédos 3468/3 hrsz.-ú területtel együtt lenne hasznosítható, önállóan nem. A szomszédos 3468/3 hrsz-ú ingatlan a múltban a Nemeskőcsag kemping volt, régóta nem működik, a terület nincs használatban. Az önkormányzat ingatlan önálló hasznosításának megteremtése érdekében szükséges a Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat módosítása. A módosítás érinti a szomszédos 3468/3 hrsz-ú ingatlant, a változás során biztosítani kell annak Akácfa utca felől történő megközelítését, feltárhatóságát, mely a jelenleg hatályos tervben is szerepel.

A 3468/2 és 3468/3 hrsz-ú ingatlan építési övezete Vt 4 – 2. 7. 3. 5 jelű építési övezetre módosult. A változtatás során a kialakítható legkisebb telekterület 1100 m<sup>2</sup> lesz.

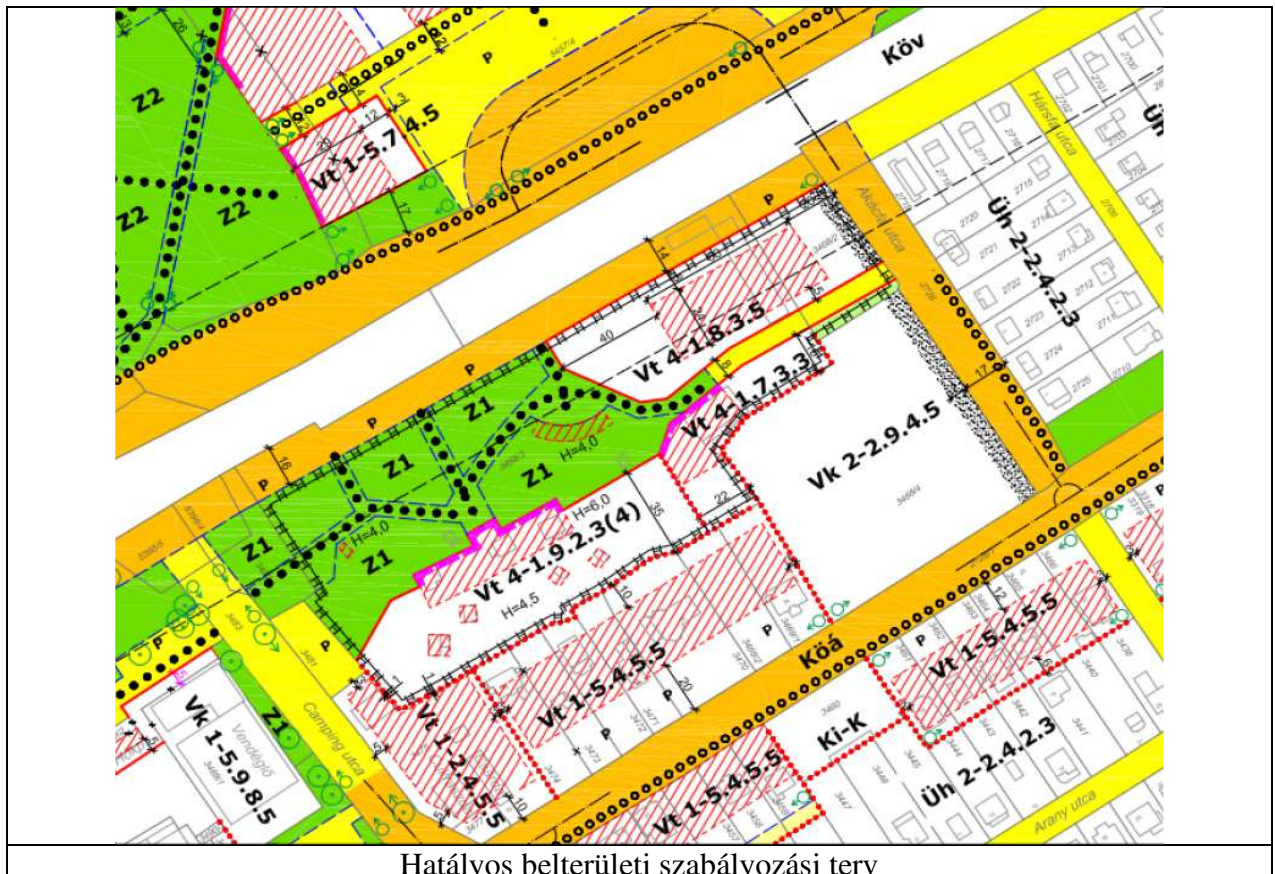
A módosítás során a vasút mentén kialakítandó 14 m széles I. rendű közlekedési terület megszűnik. Az önkormányzati 3468/2 hrsz-ú ingatlanon a tervezett II. rendű, 8 m széles közlekedési terület a telek déli telekhatárához igazodóan kerül kijelölésre, biztosítva a 3468/3 hrsz-ú ingatlan megközelítését az Akácfa utca felől.

A feltáró út áthelyezése miatt kis mértékben változik a Vt 4 – 1.7.3.3 építési övezet területe, az övezeti előírások változatlanok maradnak.

A tervezési terület keleti oldalán a 3482 hrsz-ú parkoló terület és a 3475/2 hrsz-ú út terület I. rendű közlekedési területbe kerül az ingatlan-nyilvántartásnak és a kialakult állapotnak megfelelően.

Szintén a kialakult állapotnak megfelelően változik a 3477 hrsz-ú ingatlan Vt 1 – 2.4.5.5 jelű építési övezet területe, az építési övezeti előírások változatlanul maradnak.

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének az egyes helyi jelentőségű természeti emlékek védetté nyilvánításáról szóló 3/2010 (II.12.) önkormányzati rendelete nem tartalmazza a terület helyi természeti védettségét, ezért a helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa jelölést töröltük a tervről.



Hatályos belterületi szabályozási terv

### 5. számú tervezési terület: A Gárdony, Gárdonyfürdői 6282/5 hrsz-ú strand, Tátika utca és a 6282/6 hrsz-ú terület

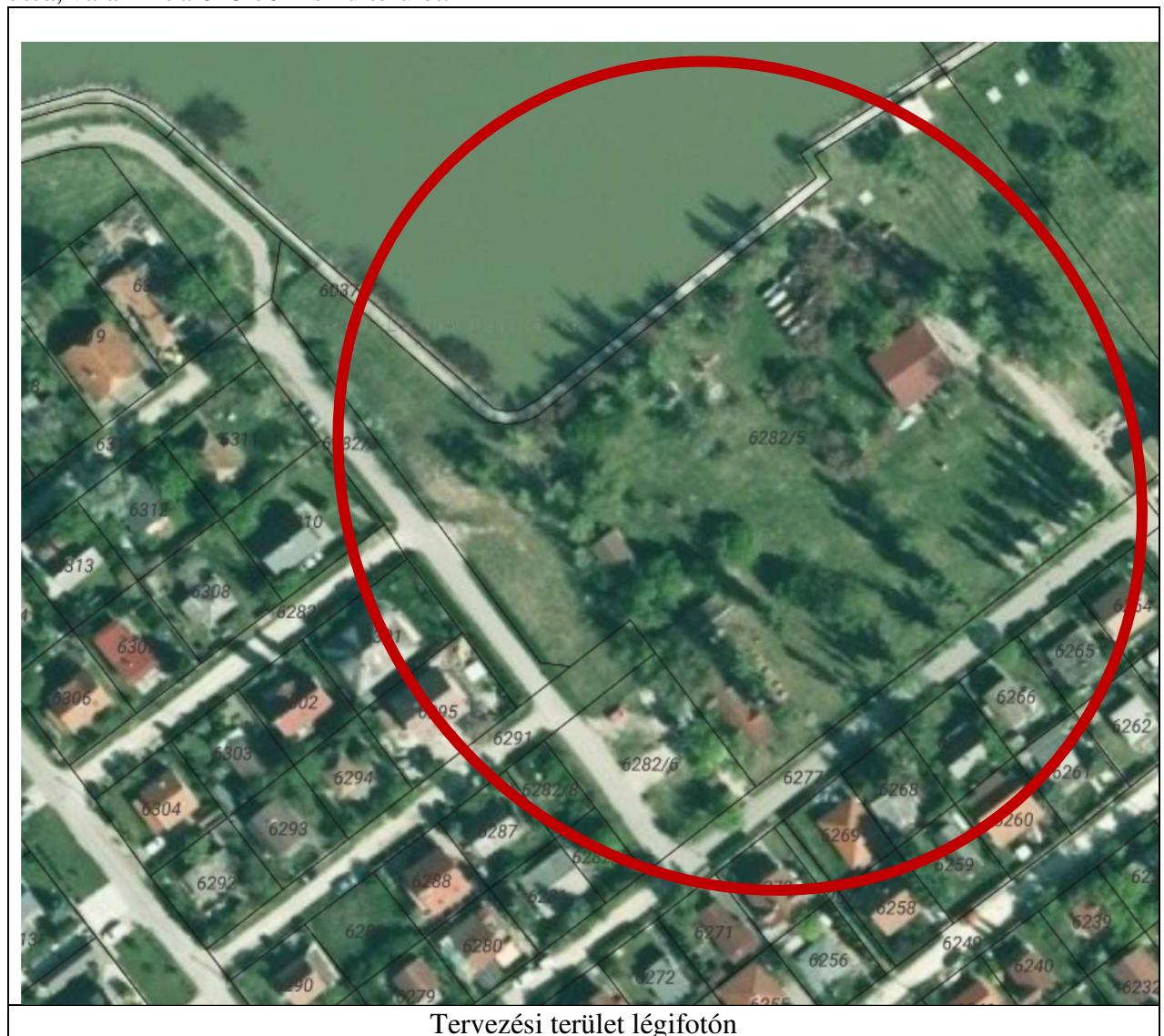
#### Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Gárdony településrészen, beépítésre szánt területen helyezkedik el. A terület a településszerkezeti terven központi vegyes területfelhasználásba és közlekedési területbe sorolt.

Területfelhasználási változás és új beépítésre szánt terület kijelölés történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.

#### Tulajdonviszonyok, egyéb

Gárdony Város Önkormányzat tulajdonát képezi a 6282/5 hrsz-ú gárdonyfürdői strand, a Tátika utca, valamint a 6282/6 hrsz-ú terület.

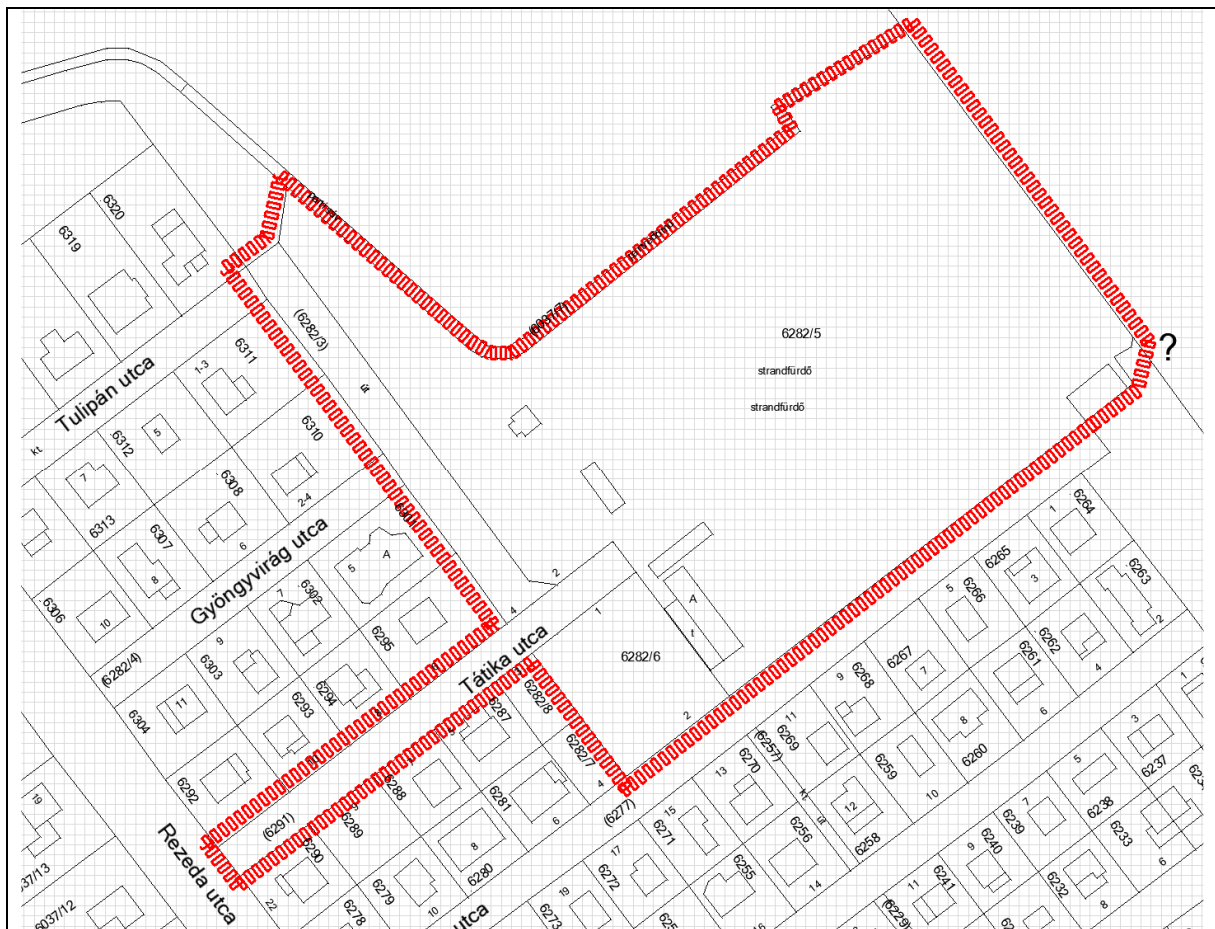


Tervezési terület légifotón

#### Beépítettség vizsgálat

A valóságban a térképi nyilvántartástól eltérően a Tátika utca nem nyúlik be a strand területébe, a 6282/6 hrsz-ú terület DNy-i oldala útterületként funkcionál a Tátika utca és az Árvácska utcák között, a terület többi része nyilvános városi parkolóként nem működik. A strand 6282/6 hrsz-ú terület melletti határán vendéglátó épület áll, melynek területét a Szabályozási terv külön Vk

övezetként szabályozza. A jelzett területek valóságnak megfelelő szabályozásához a Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási Terv és a Településszerkezeti terv módosítása szükséges, melyhez vázrajz készült.



ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata a tervezési területtel



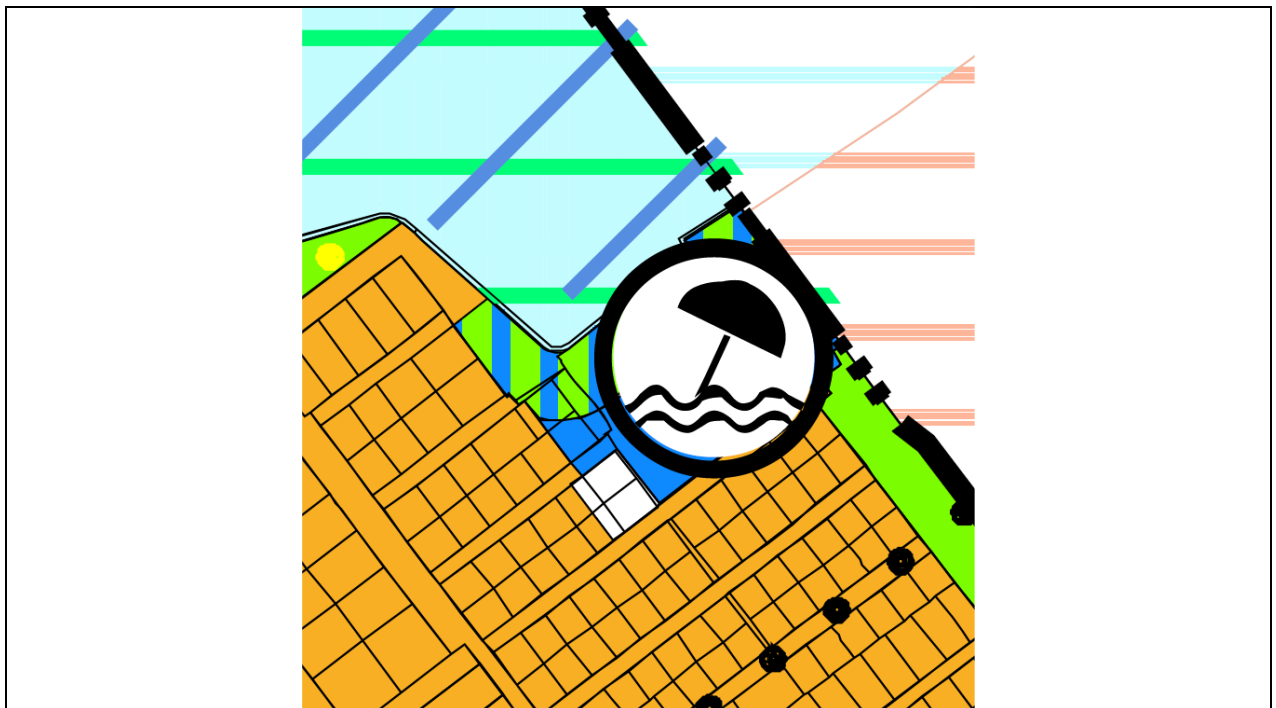
Tervezett változtatás vázlatja



Közmű térkép kivonata

*Településrendezési előírások vizsgálata*

*Településszerkezeti terv*



hatályos településszerkezeti terv

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet beépítésre szánt központi vegyes területfelhasználásba és közlekedési területbe sorolja.

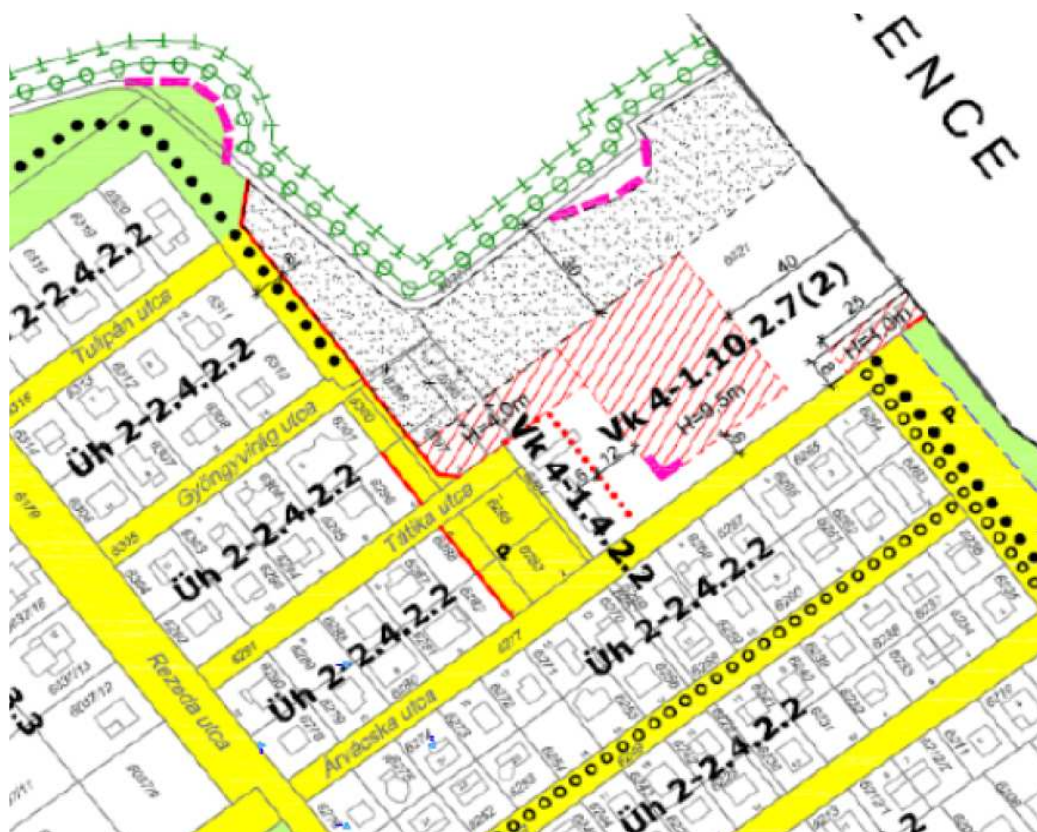
A módosítás szerint a közlekedési terület központi vegyes területfelhasználásba kerül, új beépítésre szánt terület kijelölés történik.

#### *Szabályozási terv*

A strand területét a Helyi Építési Szabályzat Vk jelű központi vegyes övezetbe sorolja, a Tátika utca és a 6282/6 hrsz.-ú terület közlekedési közterületbe soroltak. A valóságban a térképi nyilvántartástól eltérően a Tátika utca nem nyúlik be a strand területébe, a 6282/6 hrsz.-ú terület DNy-i oldala útterületként funkcionál a Tátika utca és az Árvácska utcák között, a terület többi része nyilvános városi parkolóként nem működik. A strand 6282/6 hrsz.-ú terület melletti határán vendéglátó épület áll, melynek területét a Szabályozási terv külön Vk övezetként szabályozza. A jelzett területek valóságnak megfelelő szabályozásáról döntött az önkormányzat.

A módosítás során a strand területe a Vk 4 – 1.10.2.7(2) jelű építési övezetbe tartozik, melynek területe nő a Tátika utca kis részének területével, az beépítési paraméterek nem változnak.

A vendéglátó épület Vk 4- 1.4.2.2 jelű építési övezetének területe nő a módosítás során. Az övezeti előírások kizárólag a beépítési mód pontosítása tekintetében változnak. Szabadonálló (vegyes-teleszerű beépítési mód helyett szabadonálló beépítési mód meghatározása történik.



Hatályos belterületi szabályozási terv

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

A változás az előzetesen elkészített vázrajz szerint történik: a Tátika utca strand területébe nyúló része a strand területébe kapcsolódik, a 6282/6 hrsz-ú terület DNy-i sávja közlekedési közterületként, mint út marad meg, a 6282/6 hrsz-ú terület további része a mellette lévő strand területen álló vendéglátó épülettel Vk jelű övezeti besorolásba kerüljön.

A tervezési terület érintett a FmTrT tájképvédelmi terület övezettel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A fentiek alapján a tervezet a településkép védelmi szempontjainak megfelel.

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

A VVVTFT célkitűzése különösen a térség turisztikai fogadóképességének növelése, új turisztikai projektek megvalósításának segítése; a vendéglátás, a szálláslehetőségek, a víziturizmus, a termálurizmus és a konferenciaturizmus fejlesztése.



*6. számú tervezési terület: A Gárdony, Őrház utca mögötti 7509/15 hrsz-ú területet érintően a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása*

*Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás*

A tervezési terület Gárdony város Agárd település-részén a beépített belterülethez közvetlenül csatlakozóan az 7. számú főút mellett helyezkedik el. Az főút közelsége miatt közúti közlekedési szempontból az ingatlan fekvése nagyon kedvező. A tömbben a hatályos településszerkezeti terv szerinti fejlesztési területen a fejlesztés a lakóterületi részen megkezdődött, a gazdasági terület céljára kijelölt területrész beépítése is megkezdődött az Őrház utca irányából.

A területtől mintegy 80 m-re található a Székesfehérvár – Budapest vasútvonal, mely a településrészt a parti területektől elválasztja.

A gazdasági terület három oldalról közúttal határolt, ezért megközelítése több felől is biztosítható, valamint a további telekalakításra is lehetőség adódik.

*Tulajdonviszonyok, egyéb*

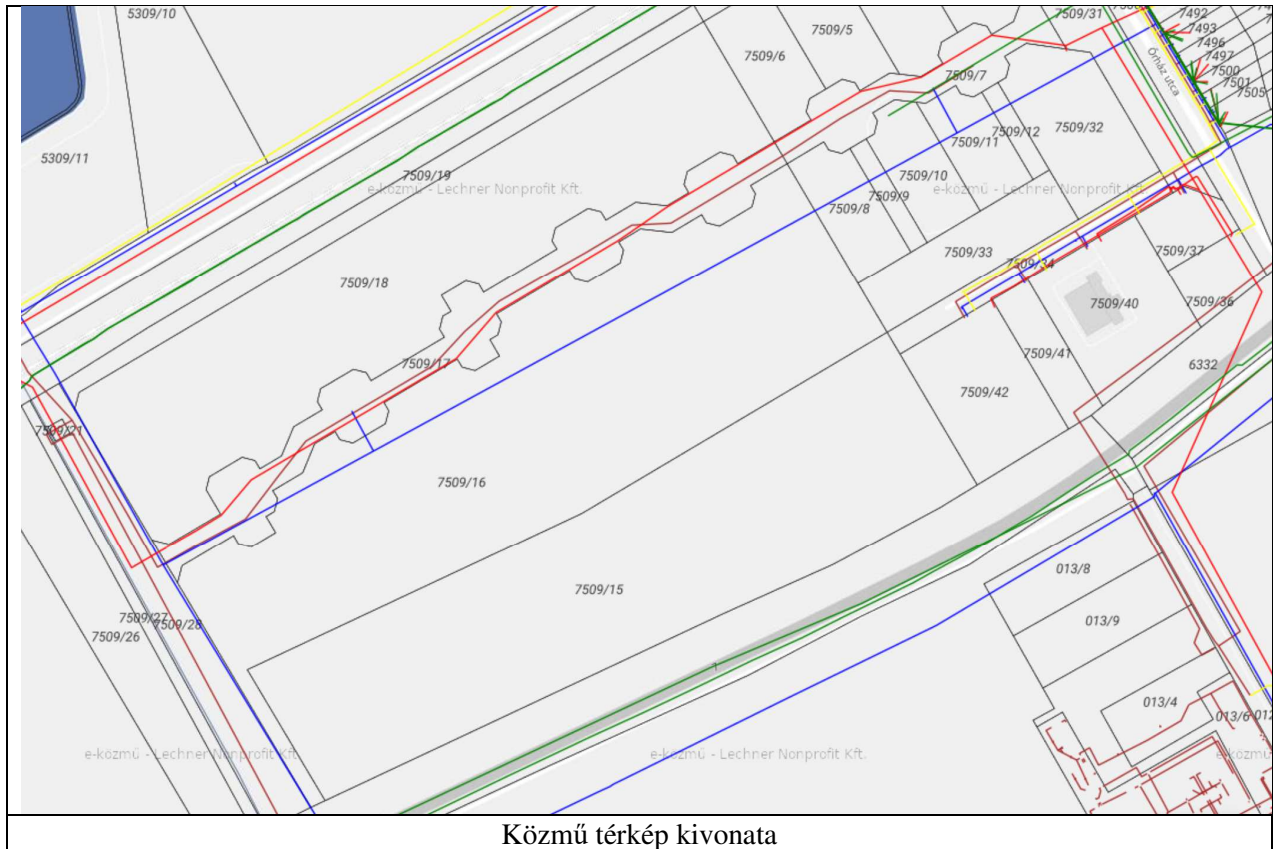
A tervezési területen található 7509/15 hrsz-ú ingatlan magántulajdonban van.



Tervezési terület légifotón

*Beépítettség vizsgálat*

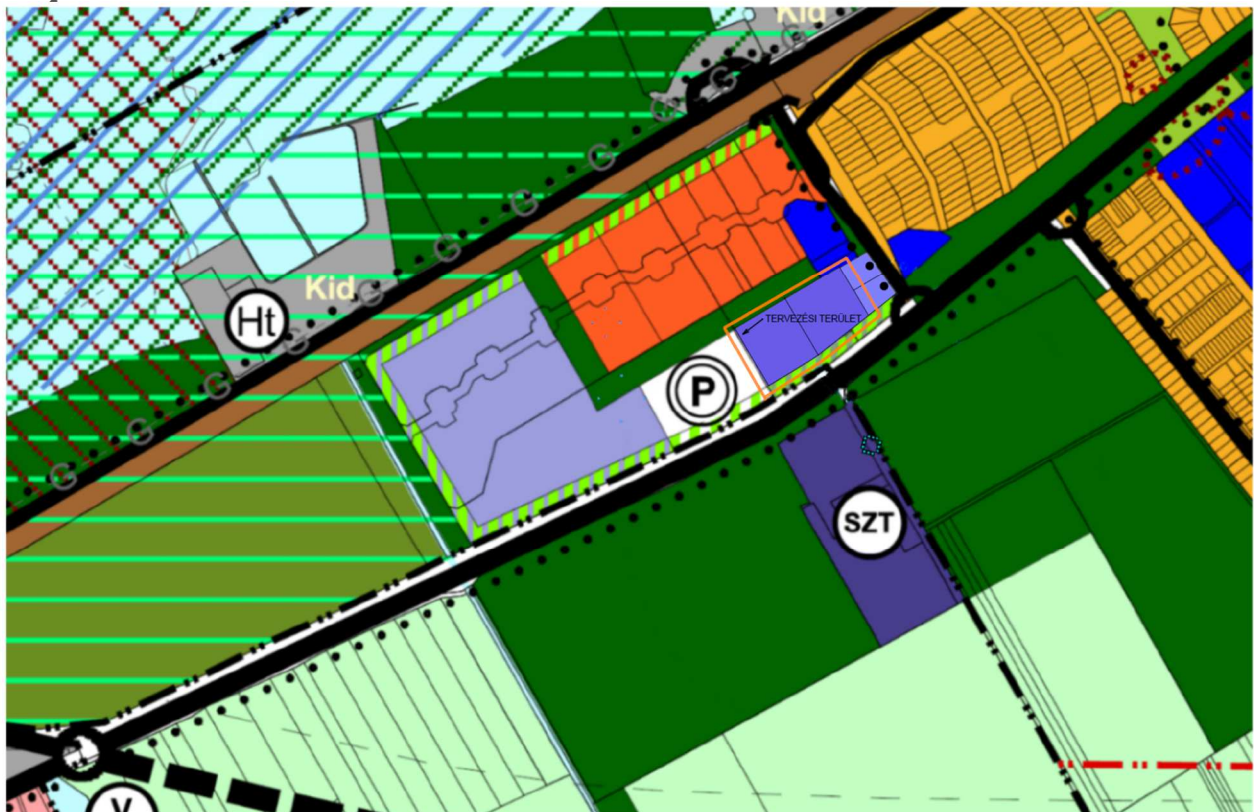
A tervezési terület álló ingatlan beépítetlen, a tulajdonos gazdasági hasznosítását tervezi.



Közmű térkép kivonata

### Településrendezési előírások vizsgálata

### Településszerkezeti terv



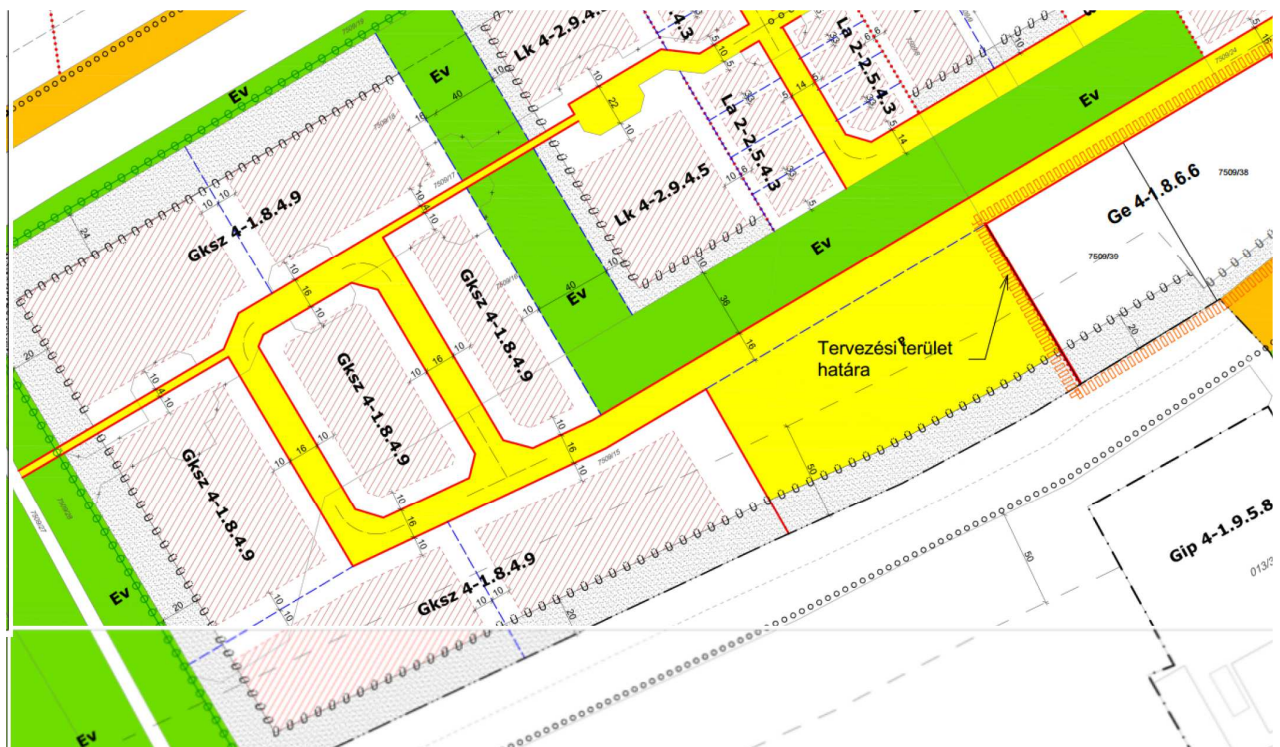
hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásba és közlekedési területbe (parkoló)sorolja.

A településszerkezeti terv módosítása szükséges, új beépítésre szánt terület kijelölés történik.

### *Szabályozási terv*

A hatályos szabályozási terv a tervezési területen levő ingatlant Gksz 4 – 1.8.4.9 jelű, kereskedelmi szolgáltató építési övezetbe sorolja. A szabályozási előírások szerint a területen az egyéb építészeti karakterű ingatlanon az épületek szabadonálló (vegyes-telepszerű) beépítési móddal helyezhetők el, kialakítható legkisebb telekterület 2000 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb beépíthetőség 30 %, az építménymagasság legfeljebb 10,5 m.



Hatályos belterületi szabályozási terv

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

A szabályozási terven a 7509/15 hrsz-ú terület ÉNY-i hosszanti oldalán 16 m szélességben jelölt feltáró út változatlanul marad. A nagy kiterjedésű 170m x 75 m nagyságú közlekedési célú közterület megszűnik, a tervezett parkoló területével a Gksz 4-1.8.4.9 építési övezet területe megnő. A szabályozási Terv a 7509/15 hrsz-ú és a mellette lévő 7509/16 hrsz-ú ingatlanokat érintve a DNY-i oldalon javasolt telekhatárt jelöl és a két területet érintve építési helyeket határoz meg.

Miután a szabályozási terven ábrázolt 170m x 75 m kiterjedésű közlekedési célú közterületet az Önkormányzatnak kellene megvásárolnia és közterületként hasznosítania, ezért úgy döntött, hogy az ingatlan tulajdonosának kérelmét támogatja és a területről a tervezett szabályozást törli.

A korábbi közlekedési terület határára javasolt telekhatár és építési hely jelölés került a meglévő élő-, oldal- és hátsókeret méretekkel azonos módon meghatározva.

7. számú tervezési terület: Gárdony, Gallér utca és környékére vonatkozóan a HÉSZ 46. § (36) bekezdés módosítása

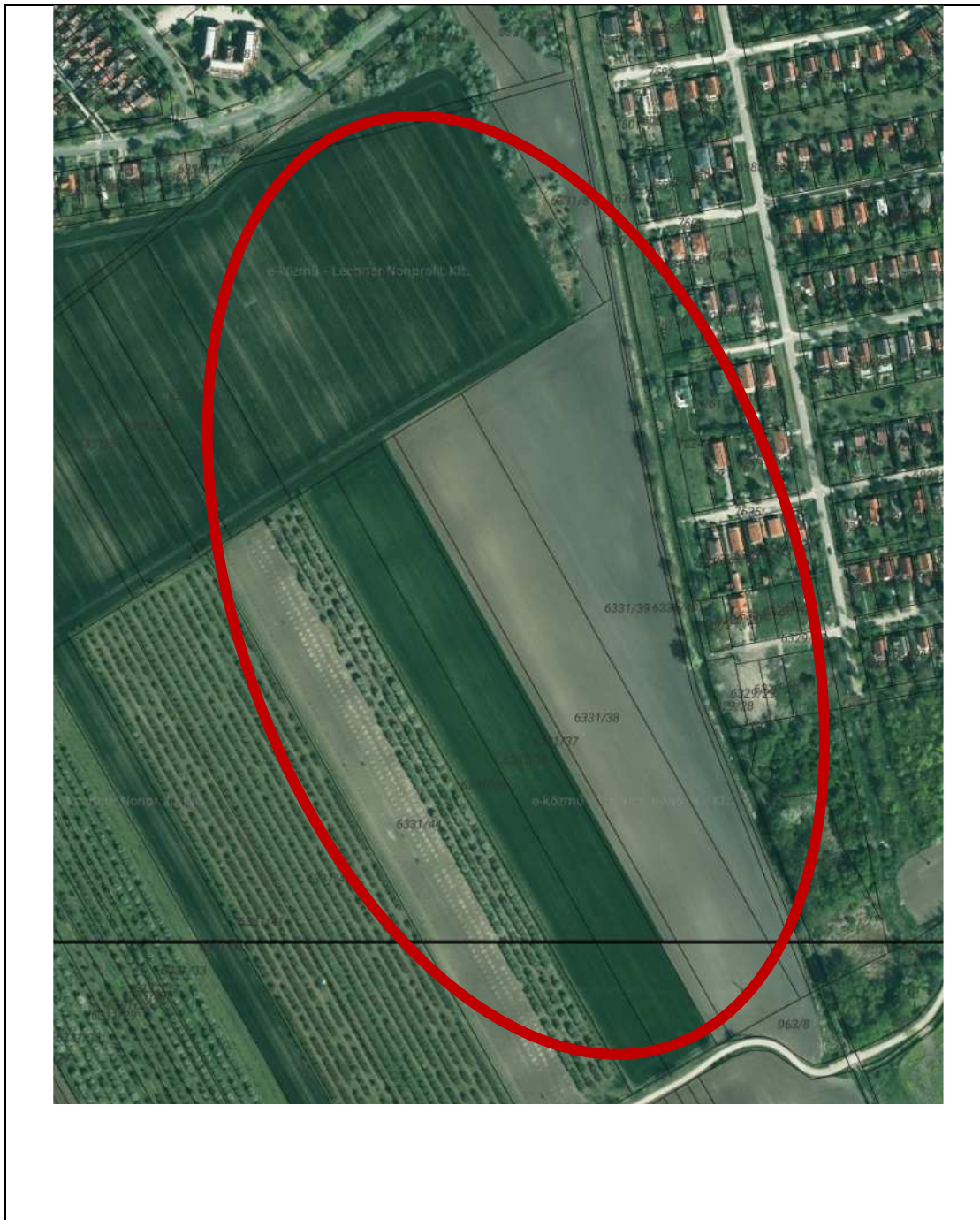
### *Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás*

A tervezési terület Agárd településrész déli területén, beépítésre szánt területen helyezkedik el. A terület a településszerkezeti terven lakó területfelhasználásba sorolt.

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

### *Tulajdonviszonyok, egyéb*

A tervezési területen található ingatlanok magán tulajdonban vannak.



## Tervezési terület légifotón

*Beépítettség vizsgálat*

A tervezési terület jelenleg beépítetlen, a lakótelkek és a feltáró utak kialakítása van folyamatban.



A kialakuló lakóterületek

*Településrendezési előírások vizsgálata**Településszerkezeti terv*



hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet lakóterület-felhasználásba sorolja.  
A településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

#### *Szabályozási terv*

A hatályos szabályozási terv a tervezési terület La 2 – 2.6.4.3 jelű építési övezetet tartalmazik, ahol a kertvárosi építészeti karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el, a kialakítható legkisebb telekterület 800 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb beépíthetőség 30 %, az építménymagasság 4,5 m.

A HÉSZ 46. §-a a tervezési területre vonatkozóan sajátos előírásokat tartalmaz az alábbiak szerint:

#### **(36) Gárdony - Agárd Gallér utca alatti terület sajátos építési előírásai:**

a. A településközpont vegyes **Vt** jelű területen a GÉSZ 9. §. (1) és (2) bekezdésében felsorolt épületeken kívül nem helyezhető el nem zavaró hatású egyéb gazdasági épület, üzemanyagtöltő, parkolóház.

b. Az **La** jelű lakóövezet (kertvárosias) területén a GÉSZ 7. § (1), (2) és (3) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el. Egy főrendeltetésű épületekben max. 2 lakás létesíthető. Ha a telekterület min. 2000m<sup>2</sup>, akkor két főépületben max. 4 lakás építhető.

c. A kertvárosias karakterű területen az alábbi építési előírások tartandók be:

beépítési mód szabadonálló

min. telekterület 700-4000 m<sup>2</sup> (szabályozási terv szerint)

max. beépíthetőség 30%

max. építménymagasság 4,5-7,5 m (szabályozási terv szerint)

min. zöldfelületi arány 55%

d. A területen csak a szabályozási terven jelölt és kottázott építési helyen belül helyezhető el épület.

e. Melléképület nem létesíthető, kiszolgáló funkciók csak a főrendeltetésű épület tömegével együtt alakíthatók ki.

f. <sup>[175]</sup>

g. <sup>[176]</sup>

h. Az árok mellett összesen 20,0m széles beépítésmentes (szabályozási terven jelölt köz- ill. telken belüli) területet kell biztosítani. Az árok mellett összesen 6,0 m széles sávban fát ültetni nem lehet, a fennmaradó 14,0 m széles terület fásítása kötelező.

i. A fásításra kijelölt területen a fásítás ültetési sűrűsége legalább 16 m<sup>2</sup>-enként 1 fa. A fásításhoz gyümölcs fajok is felhasználhatók.

j. <sup>[177]</sup>

k. A terület ütemezetten is hasznosítható, de a min. terület az utcákkal körülvelt tömb. A tömb területén építési telek csak akkor jön létre, ha a közterületek kialakítása, a teljes közműhálózat kiépítése és üzembe helyezése megtörtént.

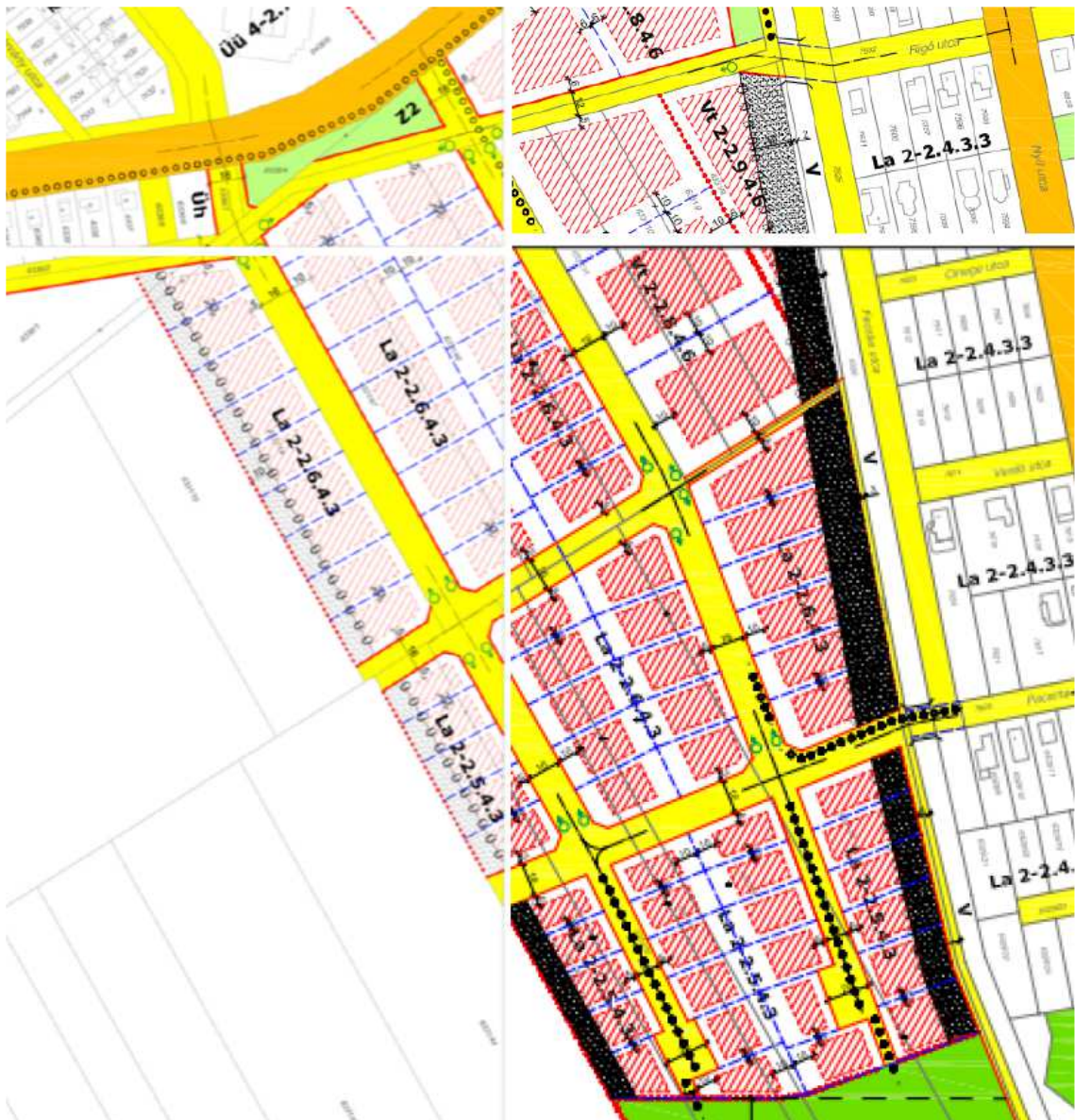
l. <sup>[178]</sup>

m. <sup>[179]</sup>

n. A területet megközelíteni és közműekkel ellátni a Gallér utca és a Nyíl utca felől az árkon át kell.

o. A telken belül az OTÉK-nak megfelelő számú parkoló elhelyezését meg kell oldani.

p) Az árok felett átvezetett kiszolgáló utak (hidak) kialakításának feltételeit az útkezelővel és az illetékes<sup>30</sup> Vízügyi Igazgatósággal egyeztetni kell. Az egyeztetés lebonyolítása és az átjáró megépítése a tulajdonosokat terheli.



Hatályos belterületi szabályozási terv

*A változtatások célja és várható hatása:*

A Gallér utcai 6331 hrsz-ú területből kialakított ingatlanok jellemzően 1600-1700 m<sup>2</sup> területűek, az általános előírások szerint négy lakásos épületek lennének építhetők. A kialakított telkek megosztása során a telekterület 800-850 m<sup>2</sup>-re csökkenne, ez esetben telkenként két lakás lenne építhető, két telekre pedig négy lakás, mely ugyanannyi, mint az általános előírások szerinti 1600 m<sup>2</sup> feletti telekre építhető lakás szám.

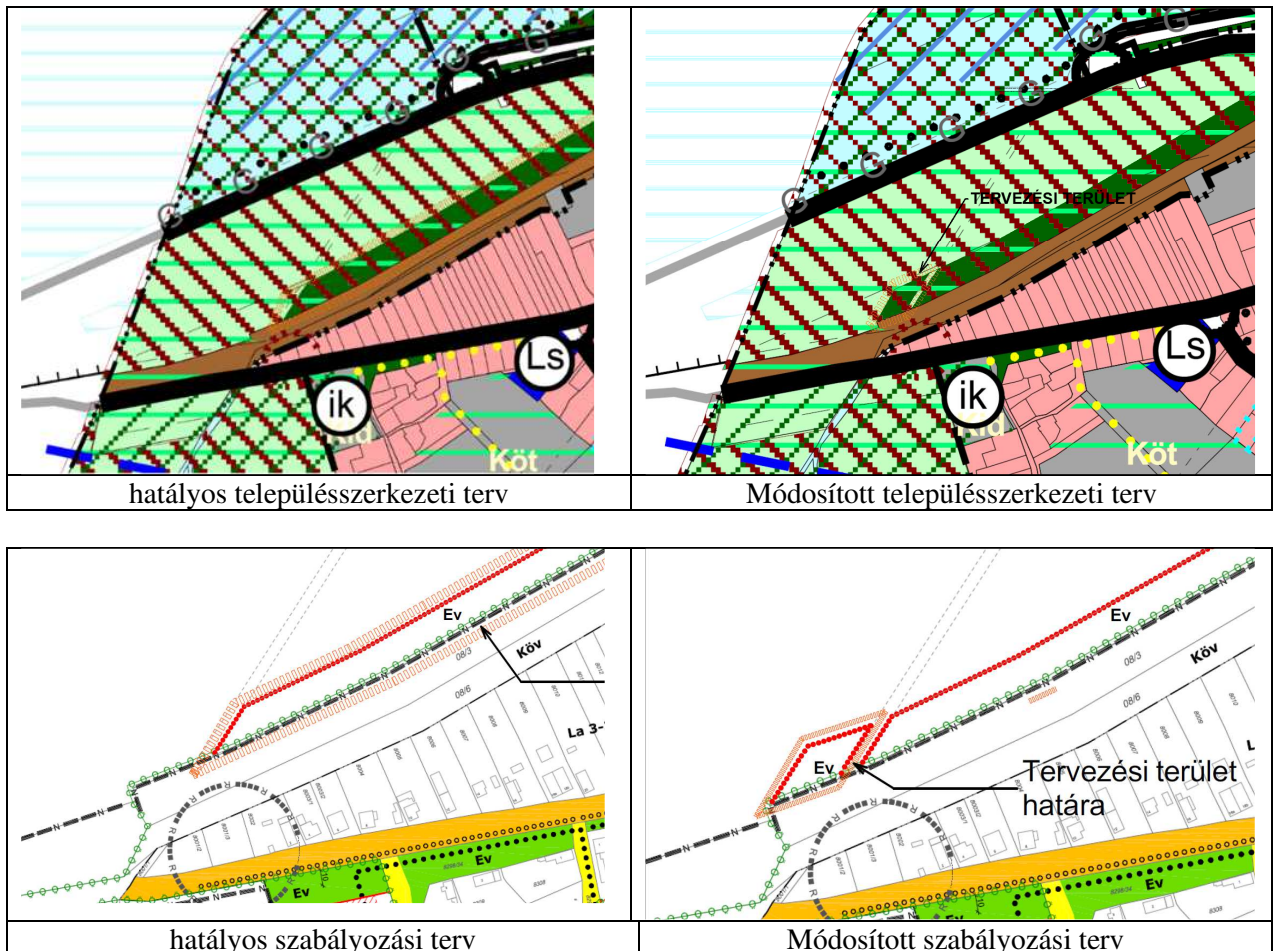
A HÉSZ 46. § (36) bekezdés b) pontjának hatályon kívül helyezését követően a HÉSZ általános szabályai szerinti lakásszám helyezhető el a területen. (HÉSZ 7. § (2) bekezdés.)



## 8. Biológiai aktivitásérték pótlás miatt szükségessé váló módosítás

A tervezett módosítások során két esetben is új beépítésre szánt terület kijelölés történik, ezért biológiai aktivitásérték számításra az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében az egyensúlyt meg kell teremteni.

Az egyensúly megteremtése érdekében Dinnyés településrészén a vasútvonal és a 7. főút közötti területen, a vasút északi oldalán 20 m széles véderdő kijelölés történik.



### 3 Alátámasztó szakági munkarészek

Az alátámasztó munkarészek a hatályos településrendezési eszközök aktualizálásával készültek.

#### Tájrendezési javaslat

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

#### Biológiai aktivitás érték számítás

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

Új beépítésre szánt terület kijelölés az 1. 5 és 6. tervezési területen lesz. Az előzetes számítások szerint a módosításokkal a BAÉ csökken, ezért a 8. számú módosítás során már erdőszült területrészen új erdőterület kijelölés szükséges.

A vasútvonal mellé tervezett új véderdő (Ev) esetében javasolt a tájhonos, lombhullató fa- és cserjefajok telepítése.

Sorszám	terület (ha)	megelevő ter.felh	szorzó	BAÉ	tervezett ter.felh	szorzó	BAÉ
1	<b>Gárdony, Üdülők útja mögötti 5429/19 hrsz-ú tóparti terület</b>						
1.1	0,0552	Zkp	6	0,3312	Vt	0,5	0,0276
5	<b>Gárdony fürdői 6282/5 hrsz.-ú strand, Tátika utca és a 6282/6 hrsz-ú terület</b>						
5.1	0,0995	Köu	0,6	0,0597	Vk	0,5	0,04975
6	<b>Gárdony Órház utca mögötti 7509/15 hrsz-ú terület</b>						
6.1	1,275	Köu	0,6	0,765	Gksz	0,4	0,55
8	<i>BAÉ pótlás miatt erdőterület kijelölés</i>						
8. 1	0,098	Má	3,7	0,3528	Ev	9	0,885
Összesen				1,5087			1,51235
Felhasználható érték				<b>+0,00365</b>			

Megállapítható, hogy az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökken.

## *Közlekedési javaslat*

A tervezett módosítások tekintetében a közlekedési változás a 2. 4. számú módosítás és az 7. számú módosítás során történik.

2. tervezési terület: Holdfény Sétány melletti 6036/56 hrsz.-ú területre vonatkozóan

Gárdony Város Önkormányzat tulajdonát képezi a Holdfény sétány melletti 6036/56 hrsz-ú ingatlan, mely a valóságban a Nautis hotel K-i oldalán található. A területen a Holdfény sétány mentén parkoló alakult ki, melynek nagysága kb. 300 m<sup>2</sup>, a további terület elfüvesedett. A 6036/56 hrsz-ú ingatlan mellett vendéglátó épület van a 6036/55 hrsz-ú ingatlanon. Mindkét ingatlan közterületi megközelítése biztosított és a módosítást követően is megközelíthetőek maradnak. A parkoló terület II. rendű közlekedési területbe (közterületbe) sorolása közlekedési szempontból kedvező változtatás.

4. tervezési terület: A Gárdony, Akácfa utcai 3468/2 hrsz-ú, 3468/3 hrsz-ú és a 3482, 3475/2, 3477 hrsz-ú területeken a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület északi részén, a vasúttal párhuzamosan egy 14 m széles I. rendű közlekedési terület tervezett.

A módosítás során a közlekedési terület megszűnik, közpark övezetbe kerül át a tervezett út területe, az Akácfa utcai 3468/2 hrsz-ú önkormányzati telek teljes területe Vt építési övezetbe fog tartozni.

A tervezési terület észak-keleti oldalán az Akácfa utcánál a településszerkezeti terv a vasút különszintű kereszteződését tartalmazza. A Camping utcánál szintbeli vasúti átjáró található.

A két vasúti átjáró közötti, a vasúttal párhuzamosan haladó közlekedési terület megszüntetése nem befolyásolja a terület feltárását, az agárdi településrész közlekedési rendszerét a tervezett út elhagyása nem érinti hátrányosan.

A módosítás során a 8 m széles feltáró út délebbre helyezése nem jelent közlekedési változást, a teletömb feltárása továbbra is biztosított.

5. tervezési terület: Gárdonyfürdői 6282/5 hrsz-ú strand, Tátika utca és a 6282/6 hrsz-ú terület

Gárdony Város Önkormányzat tulajdonát képezi a 6282/5 hrsz-ú Gárdony fürdői strand, a Tátika utca, valamint a 6282/6 hrsz-ú terület. A valóságban a térképi nyilvántartástól eltérően a Tátika utca nem nyúlik be a strand területébe, a 6282/6 hrsz-ú terület DNY-i oldala útterületként funkcionál a Tátika utca és az Árvácska utcák között, a terület többi része nyilvános városi parkolóként nem működik.

A módosítás során a Tátika utca strand területébe nyúló része a strand területébe fog kapcsolódni, a 6282/6 hrsz-ú terület DNY-i sávja közlekedési közterületként, mint út marad meg. A 6282/6 hrsz-ú terület további része a mellette lévő strand területen álló vendéglátó épülettel egy építési övezetibe kerül.

A tervezett változások a Gárdonyfürdői strand megközelítésében nem jelent kedvezőtlen változást, a környező ingatlanok közterületi megközelítése jelenleg is biztosított és a továbbiakban is biztosított marad. A strand területét jellemzően az Ibolya utcáról közelítik meg gépjárművel a látogatók.

6. tervezési terület: Gárdony, Őrház utca mögötti 7509/15 hrsz-ú területet

Az Agárd nyugati részén, a belterület határán található terület a 7. főút mellett fekszik. Az ingatlan Szabályozási terv szerint az ingatlan gazdasági építésiövezetbe és másodrendű közlekedési területbe sorolt. Tervezett út területet jelöl a szabályozási terv 7509/15 hrsz-ú terület ÉNY-i hosszanti oldalán 16 m szélességben, ezen kívül nagy kiterjedésű 170m x 75 m nagyságú közlekedési célú közterületet az ingatlan területén parkoló céljára.

A szabályozási tervben ábrázolt parkoló területet az Önkormányzatnak kellene megvásárolnia (kisajátítania) a tulajdonostól, majd kiépíteni a parkolókat, mely az önkormányzatnak nagy agyagi

megterhelést jelentene és közparkolóra a város e területén nincs igény. E területen hasznosításra került ingatlanok a rendeltetésük alapján rendelkeznek parkolókkal, az újabb ingatlanok hasznosítás során pedig feltétel a parkolás telken belüli megoldása.

A terület feltárása a módosítást követően is biztosított lesz, a közlekedési rendszer nem változik.

### *Környezeti hatások elemzése*

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

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

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

A tervezett módosítás több tervezési területet érint.

A változtatások belterületen belül történnek.

Új beépítésre szánt terület kijelölés az 1. 5. és 6. módosítás során történik, mindegyik változtatás települési térségen belüli.

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

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

*Nincs jelentőségük a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából.*

A várható környezeti hatások

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

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

c) a módosítás lényege és az eredeti tervhez mért jelentőségéről elmondható, hogy a beépítésre szánt terület nagysága kis mértékben (+1,42 ha) változik, a növekedés belterületen történik. A fő műszaki infrastruktúra hálózat nem változik, a területek közművesítése megoldott, illetve bekötővezetékekkel a közművesítés megoldható.

d) a várható környezeti hatások

- időtartama a terv időtávlátában véglegesnek mondhatóak, azok nem adódnak össze és nem erősíthetik egymást.
- az országhatáron nem terjednek át, nem idéznek elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek, ill. ezen hatások csökkentését szolgálják

- területi kiterjedése alapján a település igazgatási területének elenyészően kis részét érintik a módosítások.
- a tervezéssel érintett ingatlanok nem érintettek ivóvízbázis hidrogeológiai védőövezetével, Natura 2000 területtel. Gárdonyban önkormányzati rendelettel megállapított helyi természetvédelmi terület nincs, a településrendezési eszközökben erre vonatkozó javaslat található.

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

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

### *Közművesítési javaslat:*

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

### *Régészet, örökségvédelem:*

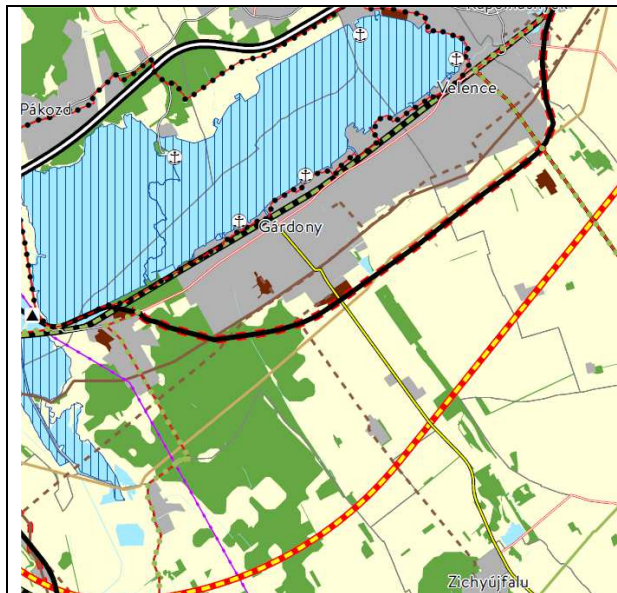
A tervezett módosítások közül a 4. számú tervezési terület érintett régészeti területtel. A tervezett változtatás a régészeti területre nincs hatással. Településszerkezeti változtatás nem történik, a meglévő beépítés intenzitása nem változik.

A hatályos szabályozási terven nem a jelenlegi régészeti nyilvántartás szerint szerepelnek a régészeti területek, a 4. számú tervezési terület környezetében a jelenlegi terven ábrázoltnál nagyobb a nyilvántartás szerinti régészeti terület. A településrendezési eszközök felülvizsgálata folyamatban van, a régészeti területek nyilvántartás szerinti feltüntetése a felülvizsgálat során fog megtörténni. A tervezési területek műemléki védelemmel és helyi védelemmel nem érintettek. A hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészének kiegészítése nem szükséges.

## ***A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangjának igazolása***

### Fejér Megye Területrendezési Tervével való összefüggések vizsgálata

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



### Fejér megye szerkezeti tervének kivágata

A megye szerkezeti terve szerint Gárdony települési térséggel, sajátos térséggel vízgazdálkodási térséggel, mezőgazdasági és erdőgazdasági térséggel érintett.

A tervezési területek települési térségen belül találhatóak.

A Műszaki infrastruktúra hálózatok a településszerkezeti terv módosítása során nem változnak.

A településrendezési tervek készítésére a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MATrT) fő szabályai a következők:

**11. §** A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;

c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

*A megfelelés igazolása: a tervezett módosítások települési térséget érintenek, a változtatások nem ellentétesek a MATrT előírásaival.*

Új beépítésre szánt terület kijelölés:

**MATrT 12. §** (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

#### *A megfelelés igazolása:*

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

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

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

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

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

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

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

#### Műszaki infrastruktúra hálózatok

**MATrT 14. §** (1) Az országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/1–4/6. melléklet tartalmazza.

(2) A közút számozásának nem közlekedésfejlesztési célból történő megváltoztatása a 4/1. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

(3) Az 50 MW és annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőművek elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/7. melléklet tartalmazza.

(4) A villamosenergia-átviteli hálózat távvezetékeit, továbbá a nemzetközi és hazai szénhidrogénszállító-vezetékek térbeli rendjét a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/8. és a 4/9. melléklet tartalmazza.

(5) Az országos vízi létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/10. melléklet tartalmazza.

(6) Az országos hulladékgazdálkodási létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/11. melléklet tartalmazza.

(7) Az országos kerékpárút-törzshálózat számozásának turisztikai célból való megváltoztatása a 4/5. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

#### 15. §

(2) A településrendezési eszközökben

a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.

(3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos megyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.

*A megfelelés igazolása:*

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



Országos övezetek lehatárolása

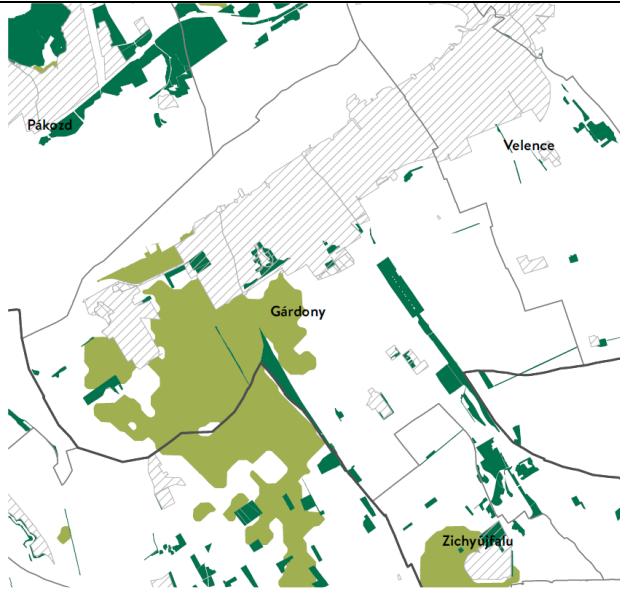
1. Azon országos övezetek, melynek lehatárolása és az övezeti szabályok a MATrT-ben megállapításra kerültek:



Országos övezet kivágata az új FmTrT szerint	az övezetre vonatkozó szabályok MATrT szerint
	<p><b>Ökológiai hálózat magterületének övezete</b>  <b>MATrT 25. §-a szerint:</b>  <b>az övezetet érintően a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.</b>          új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá a kijelölést más jogszabály nem tiltja.          A kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.          Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.          Bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új</p>



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


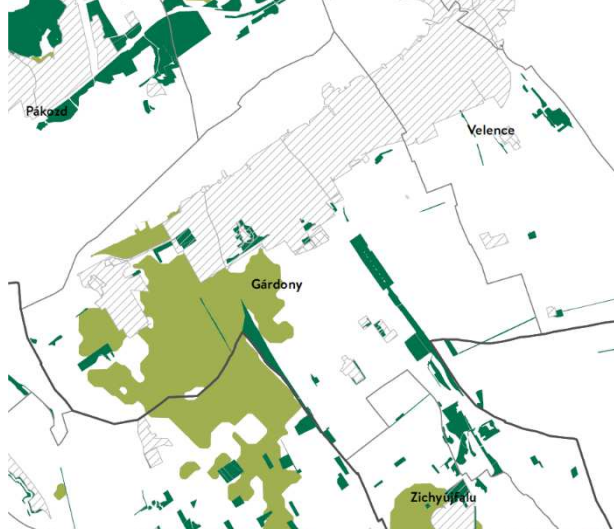

	<p><b>Ökológiai hálózat pufferterületének övezete</b> <b>MATRT 27. §-a szerint</b></p> <p>Az övezetben csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai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

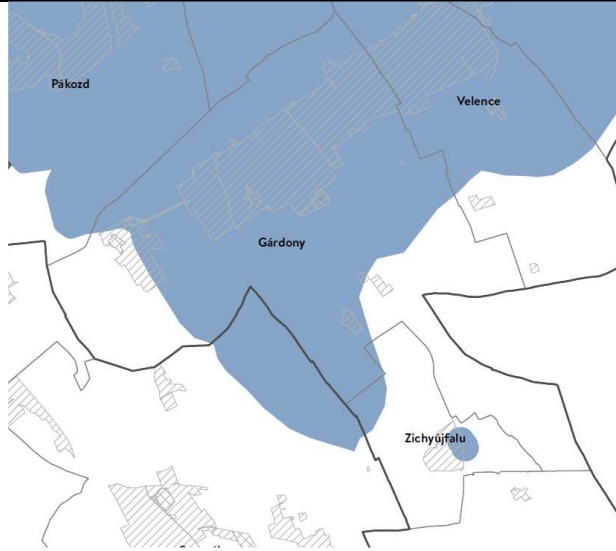
	<p><b>Erdők övezete MATRT 29-30. §-a szerint</b></p> <p>Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.</p> <p>Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet</p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p>
---	---


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

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


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

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

	<p>illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni</p> <p>a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,</p> <p>b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.</p> <p>(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.</p> <p>A tervezett változtatások közül az 1., 2., 5. és 6. módosítás érinti az övezet területét, a változtatás nem ellentétes az övezeti előírásokkal.</p>
	<p><b>Vízminőség-védelmi terület övezete</b></p> <p><b>5. § (1)</b> A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.</p> <p>(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.</p> <p>(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>A tervezett változtatások érintik az övezet területét, a változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.</p>

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

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

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



### **Rendszeresen belvízjárta terület övezete**

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

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


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

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

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

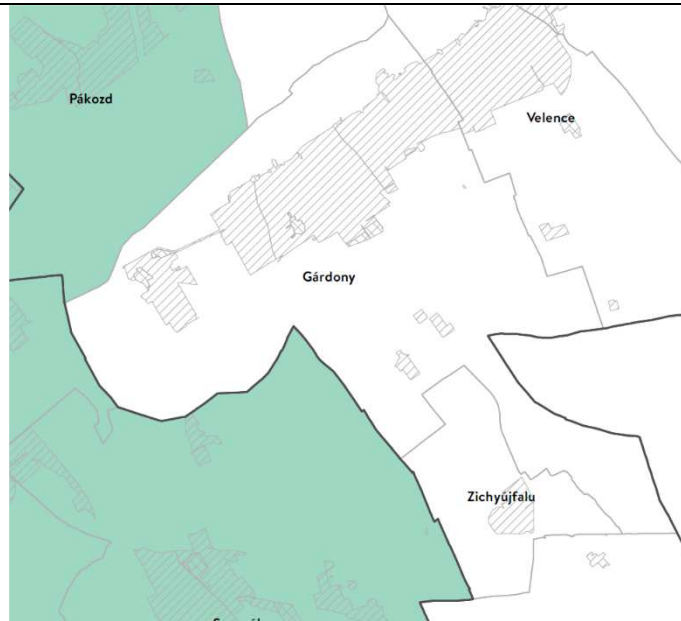
Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.



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

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

FmTrT szerint az övezet lehatárolása	Fm-i önk. rendelet előírásai
	<p><b>Felzárkóztatandó belső periféria övezet</b></p> <p><b>8. § (1)</b> A felzárkóztatandó belső periféria övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióinak, integrált településfejlesztési stratégiáinak készítése, módosítása során azokat a megyei önkormányzattal és az övezetbe tartozó valamennyi településsel is egyeztetni kell.</p> <p>Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.</p>
	<p><b>Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet</b></p> <p><b>9. § (1)</b> A Vértesi Natúrpark településeinek településfejlesztési koncepciókat, az integrált településfejlesztési stratégiákat és a településrendezési eszközöket a natúrpark létrehozási céljainak megfelelően kell kidolgozni. Az azokban megfogalmazott előírásoknak támogatnia kell a natúrpark alapító (felterjesztési) dokumentumában szereplő célkitűzéseket, továbbá biztosítani kell a natúrpark természeti és kulturális, valamint táj- és településképi értékeinek védelmét.</p> <p>(2) A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel összhangban álló Pannónia Szíve turizmusfejlesztési koncepció program által érintett települések településfejlesztési koncepcióit és az integrált településfejlesztési stratégiáit a turisztikai régió turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott céloknak megfelelően kell kidolgozni. A Pannónia Szíve program desztinációs elvben gondolkodva alkot egy olyan, számos települést magába foglaló térséget, ahol a fejlesztési elképzeléseket nemcsak a turizmus, hanem számos egyéb területen is össze kell hangolni.</p> <p>Az övezet Gárdony közigazgatási területét érinti. A tervezett változtatások az övezeti előírásokat erősítik.</p>



### Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet

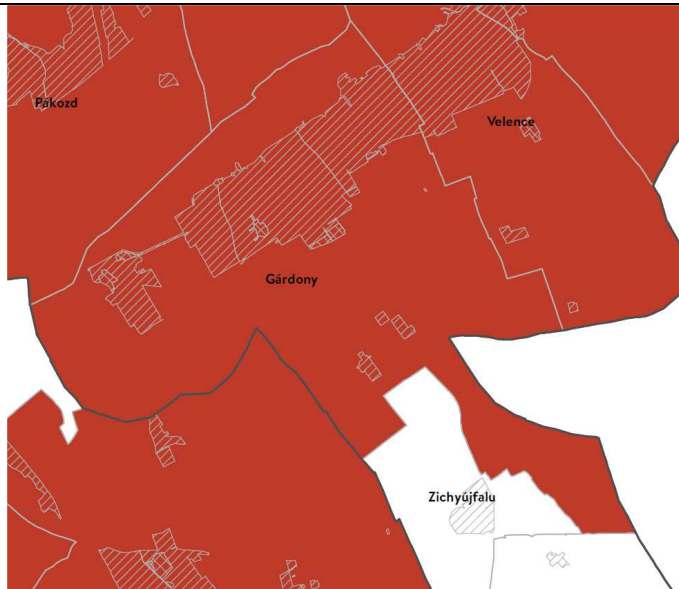
**10. § (1)** A megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióinak, integrált településfejlesztési stratégiáinak, valamint településszerkezeti terveinek készítése, módosítása során azokat a megyei önkormányzattal és az érintett megyei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

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

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

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

Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.



### Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet

11. § (1) A Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezetbe tartozó települések borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területeire, valamint a volt zártkerti (kertes mezőgazdasági) területeire a településrendezési eszközöket olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a szőlő- és borgazdálkodást és gyümölcsstermesztést segíti és ösztönzi, továbbá ezen területek beépíthetőségét csak az előbbi célok érdekében teszi lehetővé. Kerülni kell a beépítésre szánt területek és a mezőgazdasági birtokközpontok kijelölését, kivéve, ha a birtokközpont szőlészeti-borászati, kertgazdasági funkciót, illetve ehhez kapcsolódó lakó, szállás és vendéglátó funkciót szolgál.

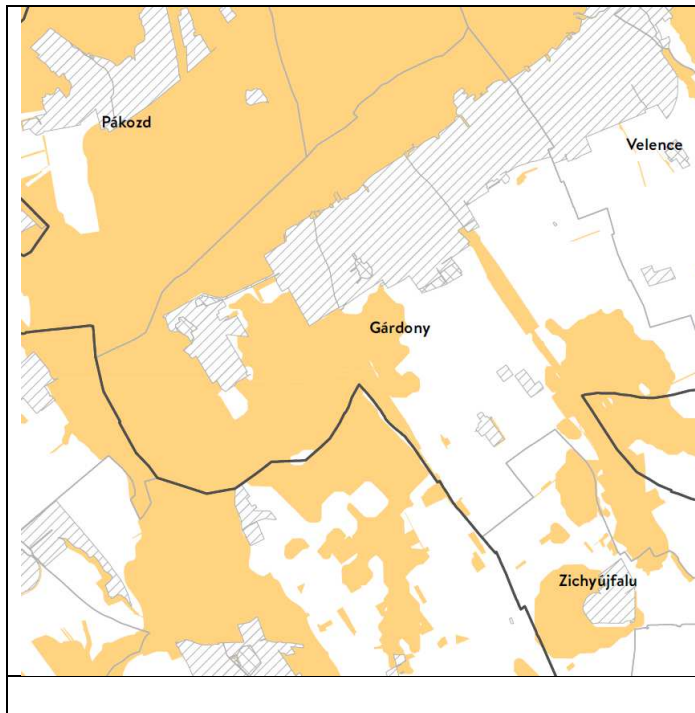
(2) Az övezetbe tartozó mezőgazdasági területeken, övezetekben - birtokközpont telkét kivéve - a telkek beépíthetősége maximum 5% lehet.

(3) A korábbi zártkertek területe a település településszerkezeti tervében beépítésre szánt területté csak akkor minősíthető, ha az nem tartozik borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területéhez, valamint az országos ökológiai hálózat magterületéhez és ökológiai folyosó területéhez, továbbá, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- e) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos,
- f) a tervezett területhasználathoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,
- g) a tervezett funkció (lakó, üdülő, gazdasági, stb.) működéséhez szükséges - a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő - közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az

	<p>érintett tulajdonosokkal megkötötte,</p> <p>h) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte vagy döntést hozott a költségek vállalásáról.</p> <p>(4) A volt zártkertek, hagyományos szőlőhegyek sajátos településképi és tájképi értékeit a településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni.</p> <p>Az övezet Gárdony közigazgatási területét érinti, a tervezett módosítások kertes mezőgazdasági területet, szőlőhegyet nem érintenek.</p>
	<p><b>Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet</b></p> <p>12. § (1) Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióit és az integrált településfejlesztési stratégiáit, valamint településrendezési eszközeit a település jellemző kulturális örökségének megőrzésére és fejlesztésére tekintettel, a turisztikai értékek, vonzerők bemutatathatóságát is figyelembe véve kell kidolgozni.</p> <p>(2) A településképi rendeletekben ki kell jelölni azoknak a településképvédelmi szempontból meghatározó területeknek a határát, amelyek a védendő örökségi és történeti objektumokat és területegységeket, valamint ezek környezetét, védőövezetét foglalják magukban.</p> <p>Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.</p>

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



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

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

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

**A módosítások során napelempark kialakítása nem tervezett.**

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

Székesfehérvár, 2021. július

Bodó Beáta  
településtervező