

6.)

## ELŐTERJESZTÉS

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
2017. július 26.-án tartandó ülésére

a többször módosított 3/2009 (I. 28.) Önkormányzati rendelettel jóváhagyott  
Helyi Építési Szabályzat módosításáról a Gárdony-Agárd Napsugár part és Agárd  
alközpont területét érintően

**Tisztelt Képviselő-testület!**

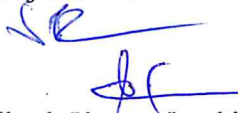
A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti egyeztetési eljárás a településrendezési eszköz módosítása tekintetében megtörtént. A véleményezési eljárást a képviselő-testület a 283/2017. (VI. 28.) számú határozatával lezárta, a határozat közzététele megtörtént, a határozatnak megfelelően az állami főépítész végső szakmai véleményét megkértem.

A Fejér Megyei Kormányhivatal állami főépítésze a FE/09/00256-10/2017. számon megküldött záró szakmai véleményében fenntartja a véleményezési szakaszban adott FE/09/00256-8/2017 számú véleményét. A záró vélemény a módosítások tekintetében egyetértő, amennyiben figyelembe vételre kerül a Napsugár parton a tervezett létesítmény OTÉK 42. §-a szerinti parkoló igénye, melyet a saját telken belül kell biztosítani.

A módosításhoz készült véleményezési dokumentáció 8. oldalán a térkép szerinti telekalakítással és a 14. oldalon jelzett parkolókkal az OTÉK 42. § szerinti parkoló igény telken belül biztosítható.

Fentiek alapján javasolom a Tisztelt Képviselő-testületnek a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítására vonatkozó, az előterjesztés mellékletét képező rendelet-tervezet jóváhagyását!

Gárdony, 2017. július 25.



Készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző



Tóth István  
polgármester



**Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**..../2017. (.....) önkormányzati rendelete**  
**Gárdony Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2009. (I. 28.) önkormányzati rendelete**  
**módosításáról**

Gárdony Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze, a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság vízügyi és vízgazdálkodási hatósági jogkörben, a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, az Országos Vízügyi Főigazgatóság, a Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága, Budapest Főváros Kormányhivatal Közlekedésselügyeleti Főosztály Útügyi Osztály, Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal, Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Légügyi Hivatala Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály a Székesfehérvári Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala, a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatala, a Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya, a Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatala, a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály, a Székesfehérvári Megyei Rendőr-főkapitányság, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, a Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala Országos Atomenergia Hivatal Országos Tisztifőorvosi Hivatal 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:

„(3)....

A Rendelet mellékletét képező 4.4/1, 7.2/1/M és a 7.2/3/M tervlapok helyébe a 4.4/1/M, 7.2/1/M2 és a 7.2/3/M2 jelű módosított tervlapok kerülnek.”

**2.§** A R. 23. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„... Z2 jelű zöldterület

(1) Z2 jelű zöldterületen a következő építmények és épületek helyezhetők el.

- a pihenést, testedzést szolgáló építmény
- vendéglátó épület
- a terület fenntartásához szükséges épület.”

**3. §** A R. 46. § (11) bekezdés g) pontja helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„g) A parti sávban a parttól számított min. 30m-en belül építmény csak a szabályozási terven kijelölt építési helyen belül építhető, a Z2 jelű közpark területének max. 2%-ig. A parti sávban a sétányon és az építési helyeken kívül zöldfelületek, pihenő-, kilátó parkok és játszóterek létesíthetők.”

#### 4. § Záró és hatályba léptető rendelkezések:

(1) Hatályát veszti a R. 46 § (11) bekezdés e), i), j), k) és l) pontja, a 46. § (14) bekezdés a) pontja.

(2) Ez a rendelet az elfogadást követő 15. napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult államigazgatási ügyekben kell alkalmazni. Folyamatban levő, még el nem bírált engedély kérelmek esetében amennyiben építető számára kedvezőbbek a jelen rendelettel elfogadott módosítások, azokat az eljárás során alkalmazni lehet.

(3) Ez a rendelet az elfogadását követő 16. napon hatályát veszti.

Tóth István  
polgármester

Kovácsné dr. Bozsoki Kornélia  
jegyző

Jelen önkormányzati rendelet 2017. ....-án kihirdetésre került.

Kovácsné dr. Bozsoki Kornélia  
jegyző

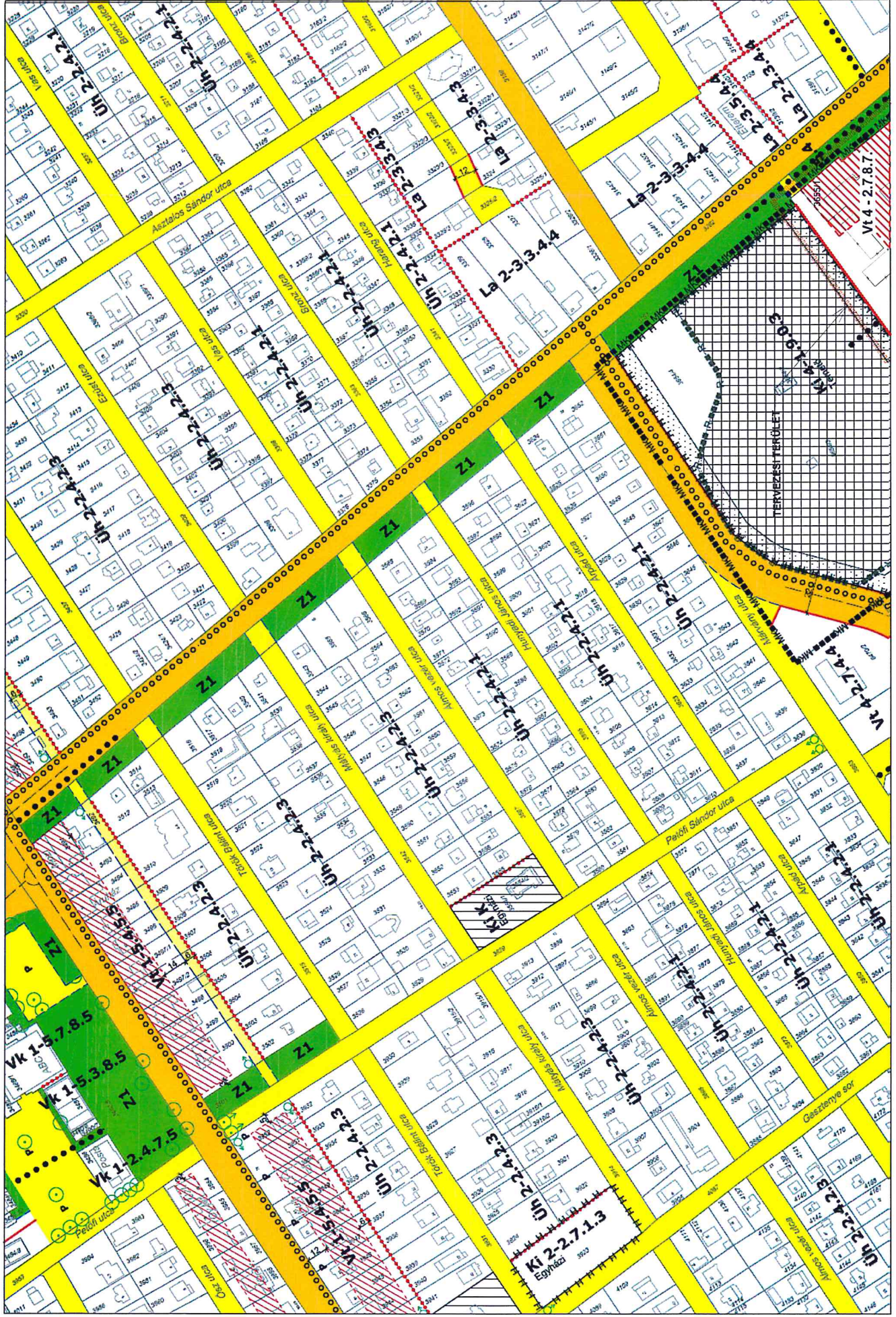
#### Melléletek:

- 1. A belterületi szabályozási terv – 4.4/1/M jelű fedvényterve (1. számú módosítás)**
- 2. A belterületi szabályozási terv – 7.2/1/M2 jelű fedvényterve (2. számú módosítás)**
- 3. A belterületi szabályozási terv – 7.2/3/M2 jelű fedvényterve (2. számú módosítás)**

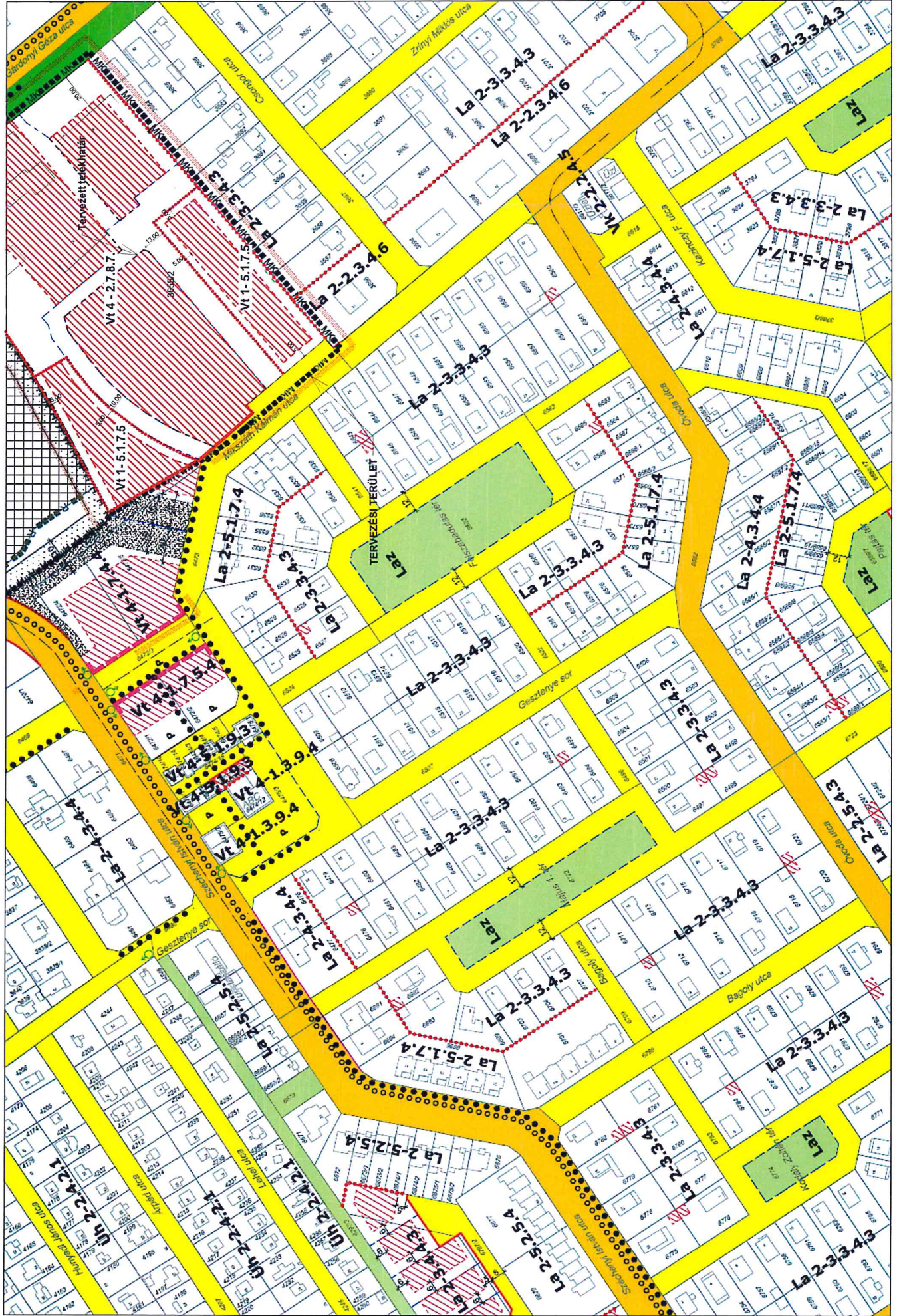
GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



# GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



ÉRKEZETT:

2017 JÚL 21

Sorszám: .....

FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: FE/09/00256-10/2017. Tárgy: **Gárdony** helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása  
Ügyintéző: Steiner Mónika Gárdony-Agárd Napsugár strand és Agárd alközpont területét érintően  
- záró szakmai vélemény -  
Telefon: 06-22/512-250 Hiv. szám: 1740-24/2017

**Tóth István**

polgármester

Gárdony Város Önkormányzata

GÁRDONY

Szabadság u. 20-22.

2483

Tisztelt Polgármester Úr!

„Gárdony helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása Gárdony-Agárd Napsugár strand és Agárd alközpont területét érintően” megnevezésű. 2017. július 10-én érkezett, záró véleményezéshez készült anyagot kérésére áttekintettem.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. §-a és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 40 § (2) bekezdés a) pontja szerint az alábbi végső szakmai véleményt adom:

**A településen hatályos településrendezési eszközök:**

- 5 2009. (I.27.) számú Kt. határozattal megállapított településszerkezeti terv;
- 3 2009. (I.28.) számú ök. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat.

**A beérkezett tervdokumentáció:**

Jelen szakmai véleményem alapja a Fehér Vártervező Kft. (Ertl Antal településtervező TT 07-0075) által elkészített „Gárdony helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása Gárdony-Agárd Napsugár strand és Agárd alközpont területét érintően” megnevezésű, „2017. június” keltezésű záró véleményezéshez készült tervdokumentáció. A tervezési munkát a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte.

Az Eljr. 40.§ (1) bekezdése alapján a polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak.

Az Eljr. 40.§ (3) bekezdése értelmében záró szakmai vélemény akkor adható, ha az (1) bekezdés szerinti valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre került.

**Megküldött dokumentumok:**

- jóváhagyandó munkarészként Gárdony város módosított helyi építési szabályzata és szabályozási terve;
- a településrendezési eszköz módosítását alátámasztó munkarész;

8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9. tel: 22/526-900 fax: 22/526-905 e-mai: [hivatal@fejer.gov.hu](mailto:hivatal@fejer.gov.hu)

Fejér Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész

tel: 22/512-250, 06/30/248-9455 fax: 22/512-259 e-mail: [allami.foepitesz@fejer.gov.hu](mailto:allami.foepitesz@fejer.gov.hu)

ügyfélfogadás: Székesfehérvár, Várkörút 22-24. hétfő-csütörtök 8.00-11.30 és 13.00-15.30 péntek: 8.00-11.30.

- a véleményezési szakaszban beérkezett államigazgatási szervek véleményei;
- feljegyzés a módosítás ügyében tartott lakossági fórumról;
- az Eljr. 39.§ (2) bekezdése szerinti döntés, Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete 268/2017. (VI.14.) számú határozata: „Helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítás Gárdony- Agárd Napsugár part és Agárd alközpont területét illetően”;
- az Eljr. 39. § (3) bekezdésében előírt közzétételről nincs tudomásom.

#### **Az egyeztetési folyamat:**

- Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 31/2017. (I.25.) és 62/2017. (II.22.) számú határozataival döntött településrendezési eszközeinek módosításáról.
- Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 4/2017. (IV.3.) számú rendeletében döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól.
- Az Eljr. 32. § (4) bekezdés alapján a 41.§ szerinti véleményezési szakaszban FE/09/00256-8/2017 iktatószámom (2017. május 4-én) kelt levelemben adtam véleményt.
- Az Eljr. 39.§ (1) bekezdése szerinti egyeztetésre, egyeztető tárgyalás összehívására nem került sor.
- A megküldött dokumentáció tartalmazza az Eljr. 9. mellékletében felsorolt államigazgatási szervekkel történt egyeztetésről szóló iratanyagokat.
- Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete 268/2017. (VI.14.) számú határozatával döntött a véleményezési szakasz lezárásáról.

#### **Tervezési feladat:**

1. Gárdony-Agárd Napsugár Part területén a zöldterületi övezetben az építési hely módosítása, szabályozási előírások változtatása, egy szörf központ létesítése érdekében.
2. A Gárdony-Agárd Gárdonyi G. u. – Csongor utcai lakótelkek – Mikszáth u. – a 6472/6 hrsz-ú közterület és a temető által határolt terület városi alközponttá alakítása.  
Cél a tervezési terület déli részén lévő Vt 1-5.1.7.5 építési övezet területének növelése, valamint a meglévő orvosi rendelő mellé tervezett gyógyszerár építési lehetőségének megteremtése.

#### **Záró szakmai vélemény:**

A véleményezési szakaszban adott FE/09/00256-8/2017 iktatószámú véleményemben írtakat továbbra is fenntartom, mely szerint:

Az 1. számú módosítás esetében a megküldött dokumentáció nem tartalmaz információt arra vonatkozóan, hogy a tervezett létesítményhez szükséges, OTÉK 42. §-a szerinti parkoló igény telken belül hol és hogyan biztosítható.

Gárdony Város helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítására irányuló **záró szakmai véleményem csak a fenti észrevétel figyelembevétele esetén egyetértő.**

#### **További teendők:**

Az Eljr. 43. §-a szabályozza a településrendezési eszköz elfogadási és hatálybaléptetési szakaszát, melynek (1) bekezdése szerint az legkorábban, az egyszerűsített eljárás esetén a településrendezési eszköz (2) bekezdés szerinti közzétételét követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba.

Az Eljr. 43. § (2) bekezdés szerint a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról, továbbá az elfogadott településrendezési eszközt vagy módosítását az elfogadást követő 15 napon belül rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi az önkormányzati honlapon hirdetményben és az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, és megküldi digitális formátumban az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt a Lechner Tudásközpont részére, az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak, az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek vagy a megküldés helyett digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi az érintett szervezeteknek.

Az Eljr. 43. § (3) bekezdése szerint, amennyiben az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel,



naladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos **törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.**

**Az elfogadott településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet - digitális adathordozón, \*.pdf formátumban és papíralapon is kérem megküldeni.**

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy az *Építésügy Dokumentációs és Információs Központ*ról, valamint az *Országos Építésügyi Nyilvántartásról* szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés e) pontja alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-mellékletet az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a nyilatkozatomat az Eljr. 40.§ (2) bekezdés a) pontja alapján adtam ki.

Feladatkörömet a *főépítési tevékenységről* szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rendelet 7 § h) pontja állapítja meg. Illetékességemet megállapító jogszabály a *főépítési tevékenységről* szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése. A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Megyei Kormányhivatal vezetőjének a *kiadmányozásról* szóló 27/2016. (XII. 30.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár. 2017. július 17.

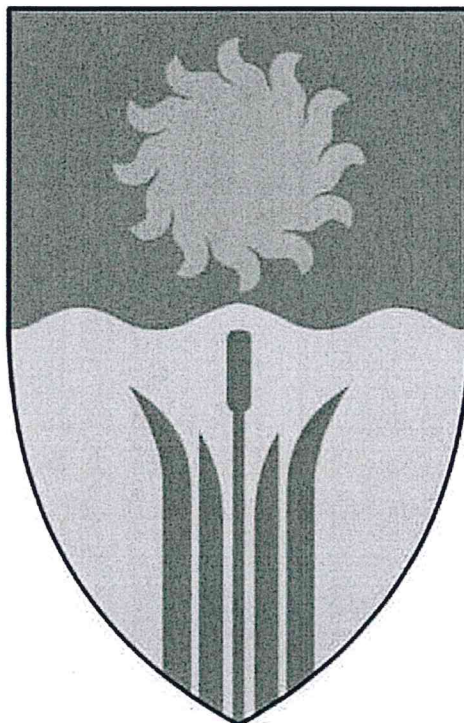
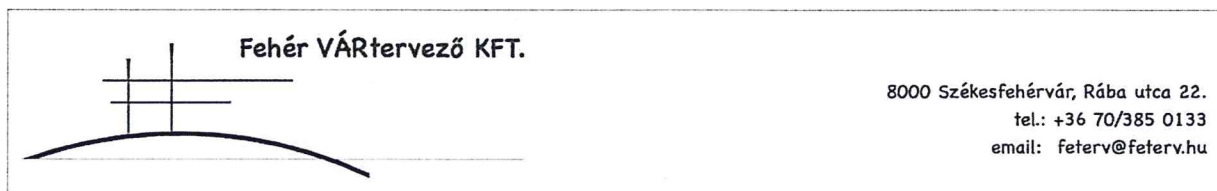
Tisztelettel:

**Dr. Simon László**  
kormány megbízott  
nevében és megbízásából



**Fakász Tamás**  
állami főépítész





# GÁRDONY

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

### GÁRDONY-AGÁRD NAPSUGÁR PART ÉS AGÁRD ALKÖZPONT TERÜLETÉT ÉRINTŐEN

végző szakmai véleményezésre összeállított terv 2017. június

Felelős tervező:  
Ertl Antal TT 07-0075  
településtervező

TARTALOMJEGYZÉK:

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK


HÉSZ rendelet módosítás  
Szabályozási tervlap fedvényei

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

ALÁÍRÓLAP:

Ertl Antal  
településtervező TT 07-0075

Bodó Beáta  
településtervező TT 07-368



**Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
..../2017. (.....) önkormányzati rendelete  
Gárdony Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2009. (I. 28.) önkormányzati rendelete  
módosításáról**

Gárdony Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság vízügyi és vízgazdálkodási hatósági jogkörben, a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, az Országos Vízügyi Főigazgatóság, a Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága, Budapest Főváros Kormányhivatal Közlekedésselügyeleti Főosztály Útügyi Osztály, Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal, Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Légügyi Hivatala Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály a Székesfehérvári Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala, a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatala, a Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya, a Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatala, a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály, a Székesfehérvári Megyei Rendőr-főkapitányság, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, a Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala Országos Atomenergia Hivatal Országos Tisztifőorvosi Hivatal 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:

„(3)....

A Rendelet mellékletét képező 4.4/1, 7.2/1/M és a 7.2/3/M tervlapok helyébe a 4.4/1/M, 7.2/1/M2 és a 7.2/3/M2 jelű módosított tervlapok kerülnek.”

**2.§** A R. 23. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„... Z2 jelű zöldterület

(1) Z2 jelű zöldterületen a következő építmények és épületek helyezhetők el.

- a pihenést, testedzést szolgáló építmény
- vendéglátó épület
- a terület fenntartásához szükséges épület.”

**3. §** A R. 46. § (11) bekezdés g) pontja helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„g) A parti sávban a parttól számított min. 30m-en belül építmény csak a szabályozási terven kijelölt építési helyen belül építhető, a Z2 jelű közpark területének max. 2%-ig. A parti sávban a sétányon és az építési helyeken kívül zöldfelületek, pihenő-, kilátó parkok és játszótérek létesíthetők.”

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

(1) Hatályát veszti a R. 46 § (11) bekezdés e), i), j), k) és l) pontja, a 46. § (14) bekezdés a) pontja.

(2) Ez a rendelet az elfogadást követő 15. 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.

(3) Ez a rendelet az elfogadását követő 16. napon hatályát veszti.

Tóth István  
polgármester

Kovácsné dr. Bozsoki Kornélia  
jegyző

Jelen önkormányzati rendelet 2017. ....-án kihirdetésre került.

Kovácsné dr. Bozsoki Kornélia  
jegyző

**Mellékletek:**

- 1. A belterületi szabályozási terv – 4.4/1/M jelű fedvényterve (1. számú módosítás)**
- 2. A belterületi szabályozási terv – 7.2/1/M2 jelű fedvényterve (2. számú módosítás)**
- 3. A belterületi szabályozási terv – 7.2/3/M2 jelű fedvényterve (2. számú módosítás)**

A szabályozási terv jelmagyarázata nem változik

## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

### *A módosítások leírása*

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

A településrendezési eszközök változásai:

1. Gárdony-Agárd Napsugár Part területén a zöldterületi övezetben az építési hely módosítása, szabályozási előírások változtatása
2. A Gárdony-Agárd Gárdonyi G. u – Csongor utcai lakótelkek – Mikszáth u – a 6472/6 hrsz-ú közterület és a temető által határolt területen a tervezett városi alközpont területét érintő szabályozási terv módosítása

### *1. Előzmények*

Gárdony Város Önkormányzata a 31/2017. (I.25.) és a 62/2017. (II.22.) számú határozataival döntött a tervezett módosításokról.

A tervezett módosítások megfelelnek az Eljr. 32. (4) bekezdésében foglaltaknak:

„(4) A településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:

- a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,
- b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja és az legalább 15 új munkahely megteremtését biztosítja,
- c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”

A településrendezési eszközök egyeztetése az Eljr. szerinti egyszerűsített eljárással 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 kívánnak módosítani. A rendelet mellékletét képező belterületi szabályozási tervet szükséges módosítani. Az

önkormányzat a szabályozási terv szelvényeinek módosításával és módosító-rendelettel változtat a hatályos településrendezési eszközökön.

### *Településfejlesztési döntések*

Az önkormányzat a változtatásokról az előzményekben ismertetett önkormányzati határozatokkal döntött.

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

### *1. számú módosítás: Gárdony-Agárd Napsugár Part területén a zöldterületi övezetben az építési hely módosítása, szabályozási előírások változtatása*

#### *Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás*

A tervezési terület Gárdony város észak-nyugati részén a Velencei-tó partján helyezkedik el. A terület zöldterület területfelhasználású. Az ún. Napsugár strand területe érintett a tervezéssel.

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 és 5429/20 hrsz.

Az tervezési terület érintett az OTrT szerinti tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezettel és határos az országos ökológiai hálózat övezete magterület övezetével. A terület szomszédos továbbá a Velencei-tóval, amely szikes tóként a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) és 28. § (4) bekezdései értelmében országos jelentőségű védett természeti területtel. Területfelhasználási változtatás nem történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása nem vált szükségessé.

#### *Telekszerkezet*

Mindkét ingatlan területe 1 ha feletti, a Velencei-tó mellett végighúzódnó keskeny közterület, illetve közút.

A tervezési területen található még néhány úszótelkes ingatlan, a strand kiszolgáló létesítményeivel.

A módosítással érintett terület korábban önálló 5429/22 hrsz alatt önálló ingatlan volt. Az építéshez szükséges telekösszevonás folyamatban van, a szabályozási tervlapon már a telekalakítás utáni állapot került feltüntetésre.

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.

#### *Tulajdonviszonyok*

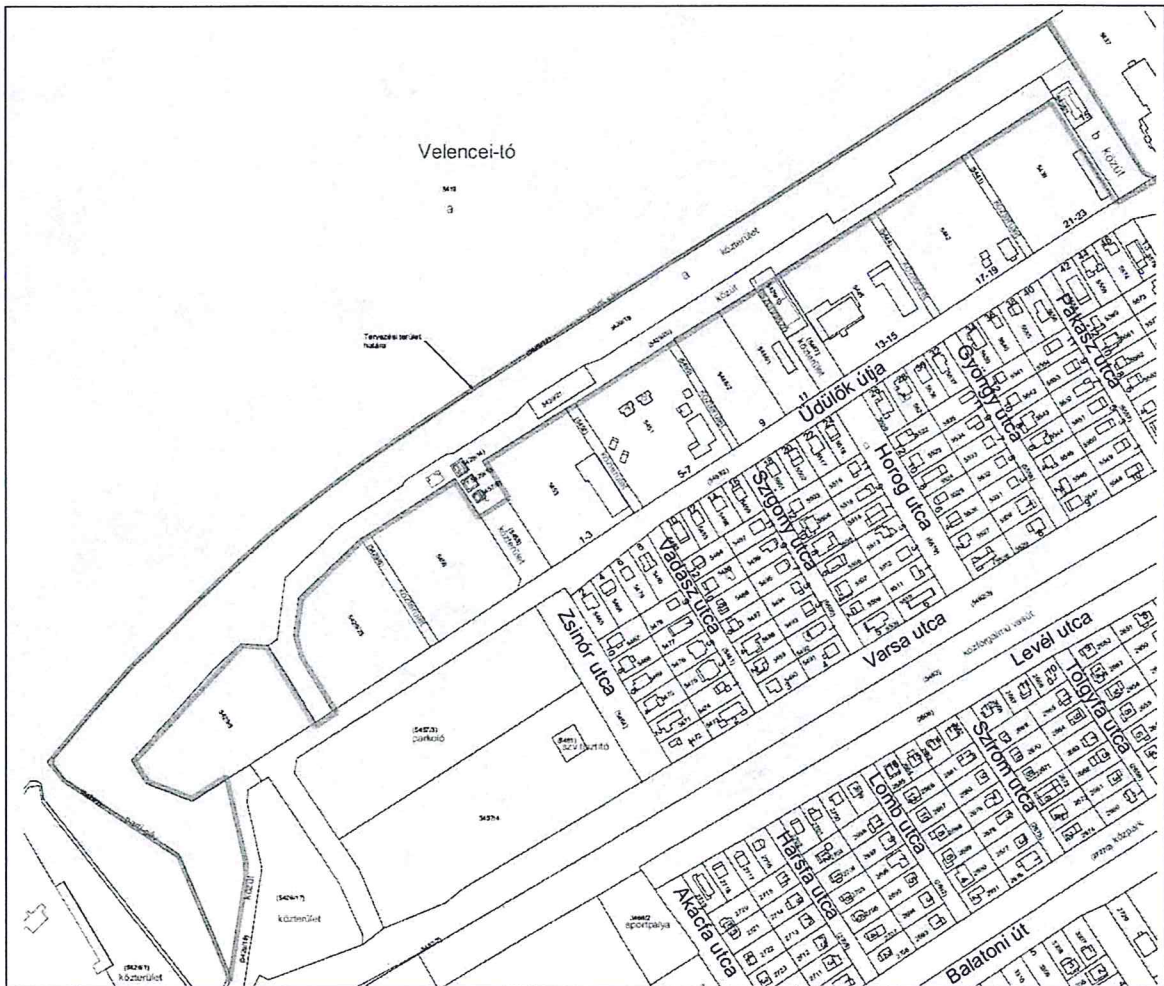
A tervezési területen található ingatlanok önkormányzati tulajdonúak.



### *Beépítettség vizsgálat*

A tervezési területen található telkek jelenleg többnyire mobil építményekkel beépítettek, a meglévő épületek pavilon jellegűek. A területtől délre levő ingatlanok minden irányban jellemzően beépítettek, a beépítettség 5-40 % között változik.



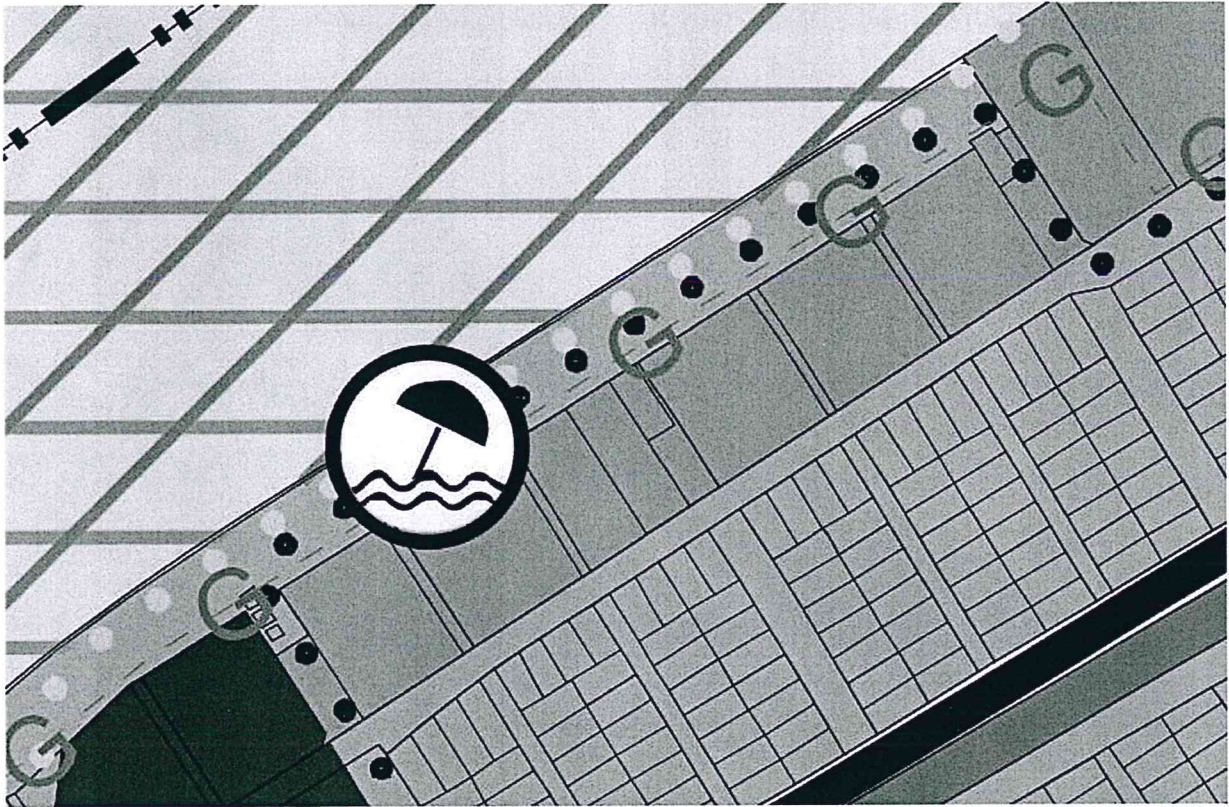


a telekalakítás utáni ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata a tervezési területtel

A tervezési területtel érintett a 4.4/3 szabályozási tervi szelvény, azonban ezen a szelvényen változtatás nem történik. Emiatt ez a szelvény a tervben nem került dokumentálásra.

#### *Településrendezési előírások vizsgálata*

#### *Településszerkezeti terv*



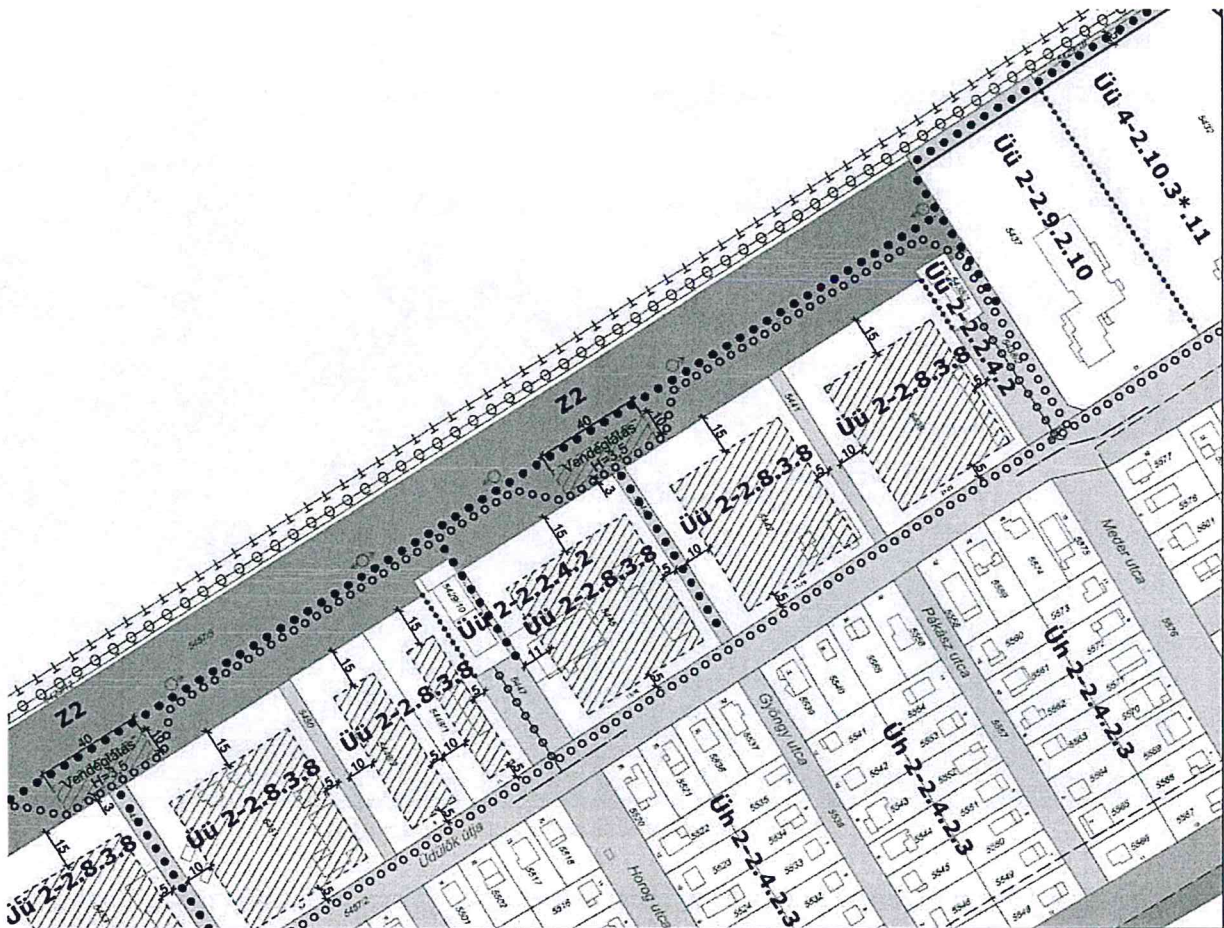
hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet beépítésre nem szánt zöldterületbe sorolja. A hatályos településszerkezeti terv a területen kerékpárutat és gyalogutat és középnyomású gázvezetékét jelöl. A kerékpárút és a gyalogút (sétány) megvalósult, azt a szabályozási terv módosításánál figyelembe kellett venni. A területfelhasználás változatlan marad, ezért a településszerkezeti terv módosítása nem vált szükségessé.

#### *Szabályozási terv*

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület Z2 jelű zöldterület. A terület beépítésekor a táj- és természetvédelem érdekeinek sértetlensége és a magasabb rendű jogszabályok előírásaira figyelemmel kell lenni. A tájkép védelmének bemutatás céljából beépítés esetén látványterv készítése kötelező.

A Z2 jelű zöldterületi övezet beépítési paramétereinek meghatározása az építési hely és egy építési helyet érintően a maximális építménymagasság tekintetében változik. Mivel az építési hely változtatása nem érinti az övezetben lehetséges legfeljebb 2 %-os beépíthetőséget, a terület terhelése nem változik.



Hatályos belterületi szabályozási terv

JELMAGYARÁZAT GÁRDONYI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVENEK BEL- ÉS KÖLTERÜLETÉHEZ

	I. rendű közigazgatási önkormányzat terület		országos jelentőségű meglévő és tervezett természetvédelmi terület határa
	II. rendű közigazgatási önkormányzat terület		helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	magántulajdon		védőterület, védőterület határa
	vízfelrakók és köznyelvények nem köztulajdonra eső védőterülete, valamint lakó- és ipari terület, védőterület		Natura 2000
	természetvédelmi terület (hagyományos természetvédelmi mód a területen nem engedélyezhető)		ökológiai hálózati terület
	építési hely		természeti környezet határa
	műemléki épület és hely		rezgésvesztő terület határa
	helyileg védett épület és hely		rezgésvesztő terület határa
	közterületi aludást magántulajdon (szolgáltatási joggal)		gyalogút
	szabályozási vonal		korlátozott
	irányadó (javított) belsőhatár		vegyes használatú gépjárműút
	építési vonal		szabályozási szélesség, útengellyel
	irányadó építési vonal		előírt mérete
	közigazgatási terület határa		meglévő, megtervezendő fa, fűsor, fűsorpont, mezejelölés
	belterület határa		közelemből látható
	beépítési szánt terület határa		kültéri csomópont
	építési övezet határa (ha nem esik belterületi, beépítési szánt terület határára és szabályozási vonalra)		akkumulátor
	közterületi rehabilitáció		I. rendű funkcionális köztér (ha a terület művelési ágban van)
	beépítésmentes, 30m széles part sáv		jelenlegi közhatalmi parkoló
	beépítésmentes belterület		elektromos távvezeték 120 kV
	belterületi köztérrendezés		nagyfeszültségű távvezeték közlekedési távvezeték
	építési falon		természetvédelmi terület
	közterület beépítés nélküli		

**Vt 4-2.4.8.5** a belső jelű és az előző számú - I. rendű a további négy számú - II. rendű

**Vt 4-2.4.8.5** a belső jelű, hogy az építési övezet milyen területfelhasználás együttesek

**Vt 4-2.4.8.5** az előző számú jelű, hogy a beépítés melyik szöveges karakterbe esik

**Vt 4-2.4.8.5** a kivétel karakter

**Vt 4-2.4.8.5** a második szám a területet költözés beépítési módjai

**Vt 4-2.4.8.5** a harmadik szám a megengedett legkisebb telisméret

**Vt 4-2.4.8.5** a negyedik szám a megengedett legnagyobb beépítettség

**Vt 4-2.4.8.5** az ötödik szám a megengedett legnagyobb építménymagasság

**H** = mélyhez kötött építménymagasság pontozása

**Beépítésre szánt területen az övezetek jelű és megnevezése**

Lk	lakóterületi övezet	Clp	zavartudás ipari gazdasági övezet
La	kereskedelmi övezet	ÖÜ	közterületi övezet
Vt	településközpont vegyes övezet	Ch	helyi jelű közterületi övezet
Vk	központi vegyes övezet	Kl	köztérrendezés övezet
Cktz	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet		
Ge	egyéb ipari gazdasági övezet		
KöÜ	általános közterületi övezet	Mk	általános mezőgazdasági övezet
KöV	vezető közterületi övezet	Lk	kereskedelmi funkcionális mezőgazdasági övezet
Z	zöldterület	Nko	korlátozott funkcionális mezőgazdasági övezet
LkZ	lakóterületi övezet	Mko (Ee)	korlátozott funkcionális mezőgazdasági övezet
En	egyszerűsített, területi funkcionális övezet	V	vezető közterületi övezet
Eg	gazdasági rendezési övezet	Kb	köztérrendezés övezet
Ev	vezető övezet	Kk	köztérrendezésre nem szánt terület

Hatályos belterületi szabályozási terv jelmagyarázata nem változik

A HÉSZ 23. §-a Z2 jelű zöldterületre az alábbi előírásokat tartalmazza (áthúzással jelöltük a hatályon kívül helyezett rendelkezéseket, illetve pirossal jelölt a javítandó részeket):

**23. §**

*Z2 jelű zöldterület*

(1) Z1 jelű zöldterületen a következő építmények és épületek helyezhetők el.

- a pihenést, testedzést szolgáló építmény
- vendéglátó épület
- a terület fenntartásához szükséges épület

(2) Beépítettség max: 2% lehet.

(3) Az övezet területe legalább 60%-ának zöldfelületnek kell lennie. A zöldfelületek minimum 50%-án az OTÉK szerinti háromszintes növényállományt kell biztosítani.

A HÉSZ 46 § (11) bekezdése a tervezési területre vonatkozóan különleges előírásokat tartalmaz az alábbiak szerint:

**(11) Agárd Parti területek – a Napsugár strand és környéke (Napsugár strand – parti út (Varsa utca) – Zsinór utca – Üdülők útja (Meder utcáig) – Velencei-tó által határolt terület) helyi sajátos építési előírásai**

a)

b) A szabályozási terven, a telekhatárokon jelölt kötelező építési vonalat telkenként 80%-ban kell megtartani, 20%-ban attól a telkek belseje felé el lehet térni. Árkados megoldás megfelel az építési vonalon történő beépítésnek.

c)

d) A sétány és a tömbbelsőben kialakuló tér melletti közösségi létesítmények közterületek felőli földszinti padlószintje meg kell egyezzen a közterület szintjével (akadálymentes közlekedés, teraszok).

~~e) A sétányra és a tóra néző beépítés a tó felé függőleges zöldfelületekkel (erkélyekkel, tetőkerttel stb.) oldott, bontott tömeggel (pl. tó felé teraszosan „lépcsőző” formában) kell megépülni. A környezetbe illesztés és az egységes építészeti areulát megteremtése érdekében a 36.§ (6) bekezdés a) pontját figyelembe kell venni.~~

f) Az idegenforgalmi központhoz vezető és a parkot határoló beépítés előtt max. 6,00 m széles burkolatú – nagy lombkoronájú faszorokkal kísért sétány építendő ki. A sétányra célforgalmú gépjárművek (mentő, tűzoltó), valamint áruszállítás csak idő- és súlykorlátozással engedhetők be. Parkoló a sétányról nem nyitható, szemétszállítás a sétányról nem történhet.

g) A parti sávban a parttól számított min. 30m-en belül építmény csak a szabályozási terven kijelölt építési helyen belül építhető, a Z1 jelű közpark területének max. 2%-ig. A parti sávban a sétányon és az építési helyeken kívül zöldfelületek, pihenő-, kilátó parkok és játszótérek létesíthetők.

h) A módosított partvonalú csónakkikötő (lagúna) előtt - a terület emblemikus épületeként - ~~csak nádfedésű, természetes anyagokat felhasználó (vakolat, fa), közösségi funkciójú (idegenforgalmi látogatóközpont: vendéglátás, információ, utazási iroda, e. pont, sportkölszövő stb.) épület építhető, a Z1 jelű közpark területének max. 2%-ig.~~

i) A zöldfelületek csak az engedélyezési tervhez csatolt kertépítészeti terv alapján építhetők. Ha a beépítés ütemezetten történik, az építési előírások területarányosan betartandók.

j) A zöldfelületek csak az engedélyezési tervhez csatolt kertépítészeti terv alapján építhetők. Ha a beépítés ütemezetten történik, az építési előírások területarányosan betartandók.

k) A területen csak magas tetős épületek helyezhetők el. Magas tető esetén az egész területen csak egységes anyagú és természetesen égetett cserép színéhez hasonló színű tetőfedés alkalmazható. Bitumenes tetőszindely, pala és fémlemezfedés nem használható.

l) Tetőtér beépítés esetén a közterületek felé a tetőtérben ablakot csak a tetősíokban lehet elhelyezni, álló tetőablak nem alkalmazható.

m) A Vt övezetben – az építési övezeti előírásokban rögzített – min. megtartandó (kialakítandó) zöldfelületeken OTÉK szerinti háromszintes növényállományt kell biztosítani (megtartani, ill. telepíteni).

n) A homlokzaton megjelenő takaró (kúszó, omló) növényzet a min. zöldfelület arányba az alábbi mértékben számítható be.

-Termett talajra (min. 2,00 m-enként) ültetett kúszó növényzet által kialakított – az ültetési vonallal és a befuttatott magassággal (max. 4,00 m) meghatározott – befuttatott terület 25 %-a.

-Terasz szegélyre (min. 70 x 50 cm-es termőrétegbe min. 0,50 cm-enként) ültetett kúszó, omló növényzet által – az ültetés vonalával és a növényzet homlokzat takarásának szélességével (max. 1,00 m) meghatározott – zöldfelület 25 %-a.

Tetőkertek, lemezek zöldfelületei az alábbi – OTÉK szerinti – mértékben a zöldfelületekbe beszámíthatók:

Az épített szerkezet feletti termőföld réteg vastagsága	A telepíthető növényállomány szerkezete	A tetőkert összterületéből zöldfelületként számítható ész
20 cm termőréteg	Egyszintes, gypszinten borítva	25%
20-50 cm termőréteg	Kétszintes, gypszinten zárt, cserjeszinten részben zárt növényállomány	50%
100 cm-nél vastagabb termőréteg*	Háromszintes, gyp-, és cserjes lombkoronaszinttel képzett növénytelepítés	75%

\* a 100 cm-es termőréteg-vastagság a lombos fák telepítéséhez szükséges, ez történhet konténeres (süllyesztett vagy kiemelt) formában is, de a fásítás minimális értéke a tetőkert minden 100 m<sup>2</sup> -ére 1 db kis/vagy közepes koronát nevelő fa.

o) A zöldfelület arányba a vízfelületek teljes területtel beszámíthatók.

p) 50 férőhelyesnél nagyobb parkolók összterületének 20 %-án zöldfelületet kell létesíteni úgy, hogy a parkoló-felületeket legalább 25 m<sup>2</sup> alapterületű zöldfelületek – növényzónák tagolják. E növényzónákban elhelyezett fák a parkolók - a parkolók létesítésének az OTÉK-ban előírt 4 parkoló/1 fa - növénytelepítésbe beszámíthatók. A parkolólemez/parkolóház homlokzatán növényvályókban (min. 70 x 50 cm-es termőrétegbe min. 0,50 cm-enként) ültetett kúszó, omló növényzet által – az ültetés vonalával és a növényzet homlokzat takarásának szélességével (max. 1,00 m) meghatározott – zöldfelület 25 %-a a zöldfelületi arányba beszámítható.

q) Lakó- és szállásépületek esetében a járműtárolókat csak telken belül, hatnál több gépkocsi esetében csak az épület földszintjén, vagy terepszint alatti, zölddel fedett, a főrendeltetésű épülethez kapcsolódó építményekben lehet elhelyezni. Különálló garázsépületek, garázssorok nem építhetők.

- r) A közterületi parkolókat terepszintben, szükség szerint parkolólemezekben vagy parkolóházban kell megoldani.
- s) A meglévő partfal bárminemű megbontását, átalakítását csak vízjogi engedély alapján szabad megkezdni.
- t) A vízfelületre bármilyen létesítmény (kikötő, napozó, lejáró, stb.) csak – bontható, mobil jelleggel és – vízügyi létesítési engedéllyel építhető.
- u)
- v)
- x) A terület beépítése - általános előírásoknak megfelelően - csak a teljes közművesítéssel valósulhat meg.

*A változtatások célja és várható hatása:*

A Gárdony Város Önkormányzata döntött arról, hogy az agárdi Napsugár Part területén egy szörf központ létesítését támogatja. A tervezett hasznosítás bemutatására Ekler Dezső építész koncepció tervet készített. Az elkészült terv beépítési vázlat szintű és három dimenziós modell segítségével mutatja be a terület hasznosítási szándékát.

A településrendezési eszközök módosítása a tanulmánytervben foglaltak szerint történik azzal az eltéréssel, hogy a tervezési terület lehatárolása az érintett ingatlanok teljes területének megfelelően történt.

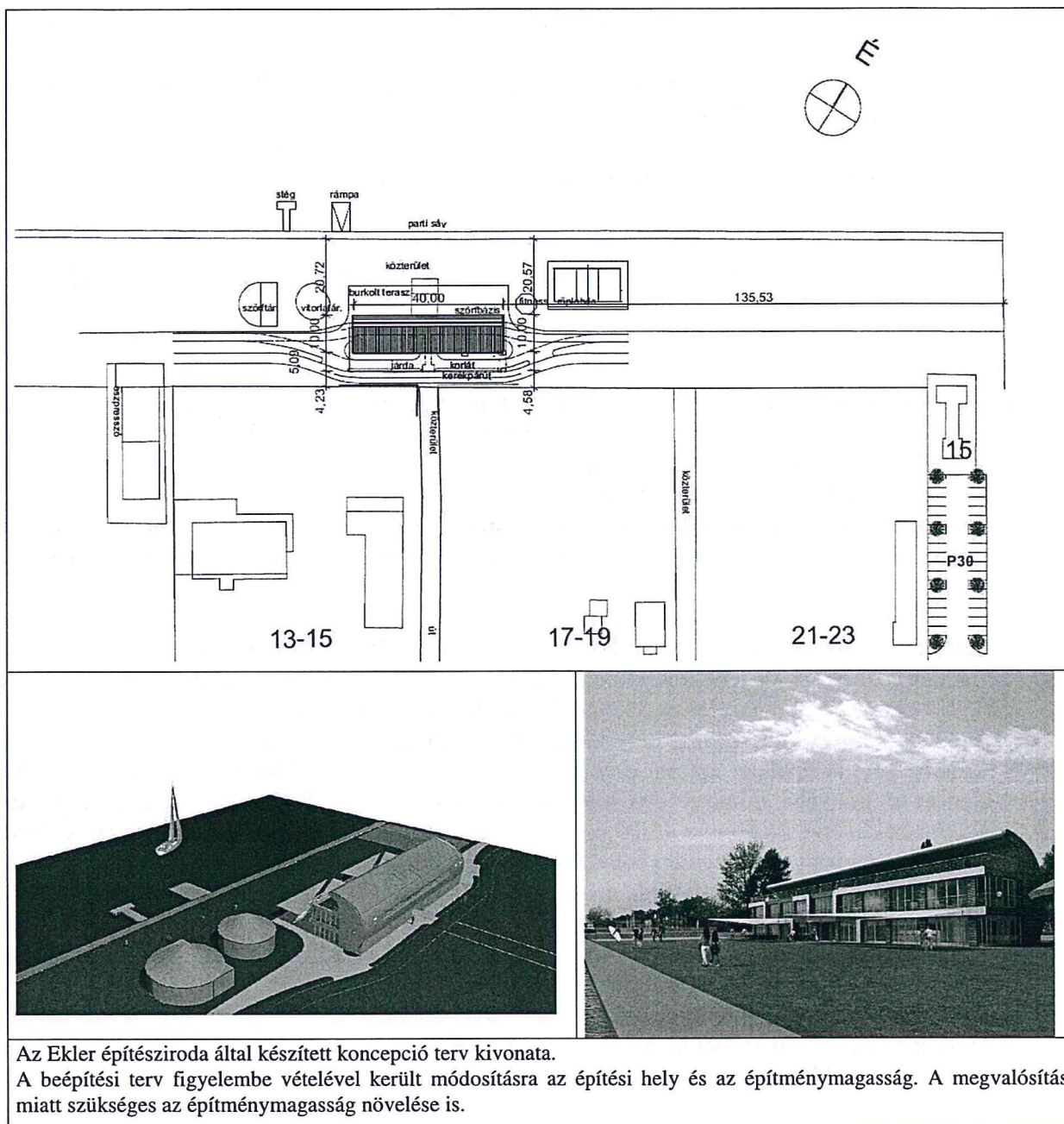
A tervezett épület megvalósítása miatt az építési hely csekély mértékben változik. A változtatást az indokolja, hogy a Z2 jelű zöldterületet a kerékpár út megépítését követően az önkormányzat az 5429/19 hrsz-ú közterületre és az 5429/20 hrsz-ú közútra megosztotta.

A hatályos terv szerinti építési hely a megosztást követően két ingatlanra került. Az építésügyi szabályok szerint épületet építeni csak egy ingatlanra lehet. A módosítás során az építési hely a Velencei-tó irányába mintegy 4,0 méterrel eltolódott, az 5429/19 hrsz-ú ingatlan geometriai kialakítását követve 46,00 m x 12,00 m területűre módosult. A koncepció terv megvalósíthatósága érdekében a megengedett legnagyobb építménymagasság ezen az építési helyen 6,0 m-re változik. A Z2 övezet hatályos terv szerinti másik építési helyén a 3,5 m építménymagasság változatlan marad.

Az építéssel egyidőben a jelenlegi sétányt a kerékpárút mellé áthelyezik, ezért a szabályozási terven is módosítani kellett a gyalogút nyomvonalát.

A hatályos HÉSZ a tervezési területre vonatkozóan településképi előírásokat is tartalmazott ezen előírások a HÉSZ szövegéből az önkormányzat kérésére törlésre kerülnek.

Javításra kerül a HÉSZ 23. §-ában a hibás Z1 megnevezés.



2. számú módosítás: a Gárdony-Agárd Gárdonyi G. u – Csongor utcai lakótelkek – Mikszáth u – a 6472/6 hrsz-ú közterület és a temető által határolt terület városi alközponttá alakítása

#### *Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás*

A tervezési terület Gárdony város Agárd település-részén a beépítésre szánt területen, Gárdonyi Géza utca mellett helyezkedik el. A területre vonatkozóan a hatályos szabályozási terv 2016-ban lépett hatályba. A terület konkrét hasznosítása, a beruházások előkészítése szükségessé teszi a szabályozási terv újabb módosítását.

#### *Tulajdonviszonyok, egyéb*

A tervezési területen található 3655/2 és a 3655/1 hrsz-ú ingatlan is önkormányzati tulajdonban van.

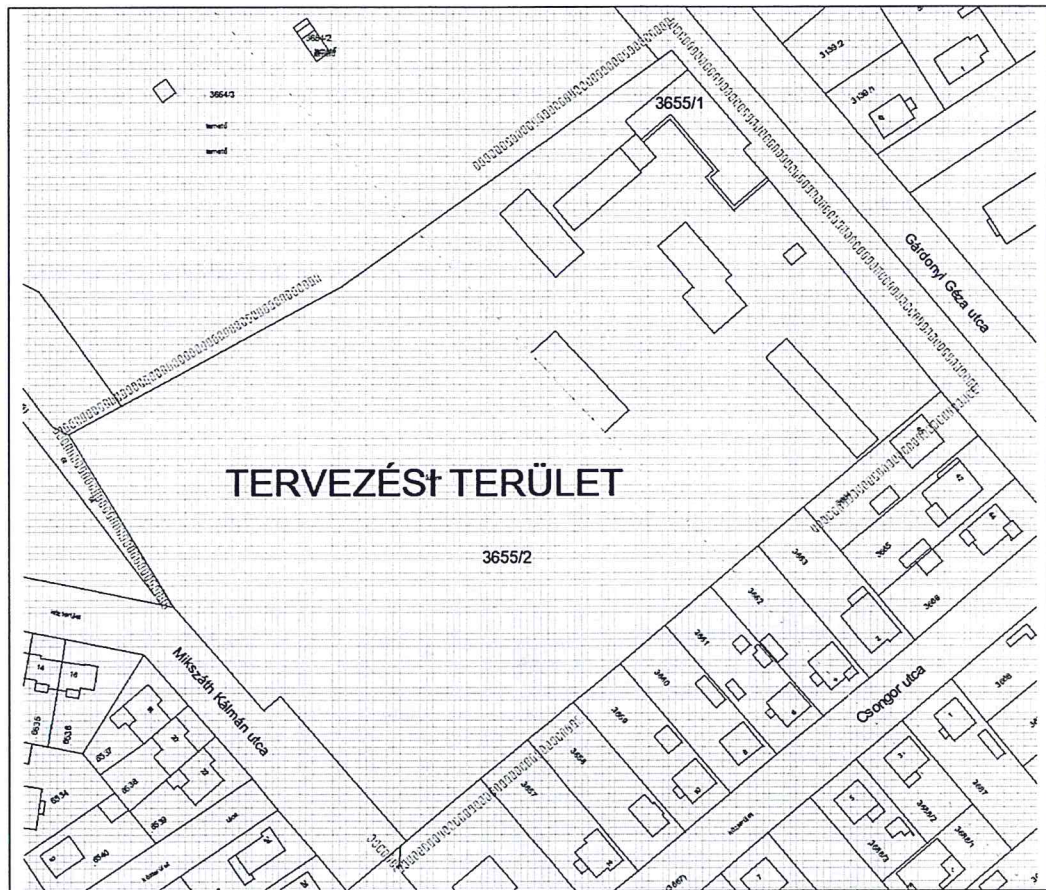
A 3655/1 hrsz-ú ingatlan az orvosi rendelő épülete kivett beépített terület.



#### *Beépítettség vizsgálat*

A tervezési területen található 3655/1 hrsz-ú telek beépített. A 3655/2 hrsz-ú ingatlanon található épületek nagy része bontásra javasolt. Megtartandó a volt műhely épület, a barakk jellegű épületek bontandók. Az új tornacsarnok a terület keleti részén épül, a hozzá tartozó parkolók a Gárdonyi utca felől létesülnek, az engedélyezés folyamatban van.

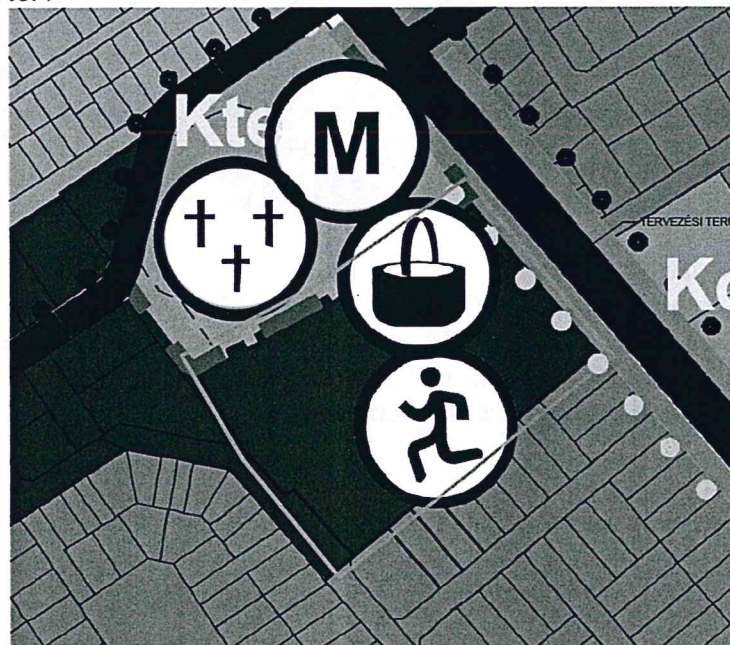




ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata

Településrendezési előírások vizsgálata

Településszerkezeti terv



hatályos településszerkezeti terv kivágata

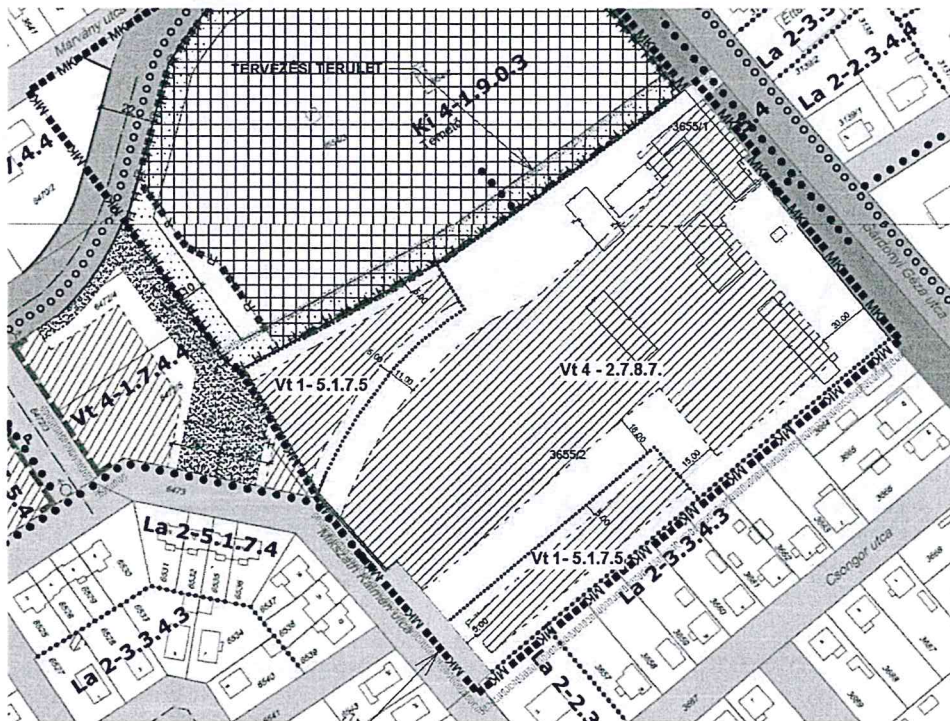
A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet beépítésre szánt településközponti vegyes terület-felhasználásba sorolja.

A településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

#### *Szabályozási terv*

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési területen három építési övezet és építési vonallal jelölt építési helyek vannak.

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



Hatályos belterületi szabályozási terv

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

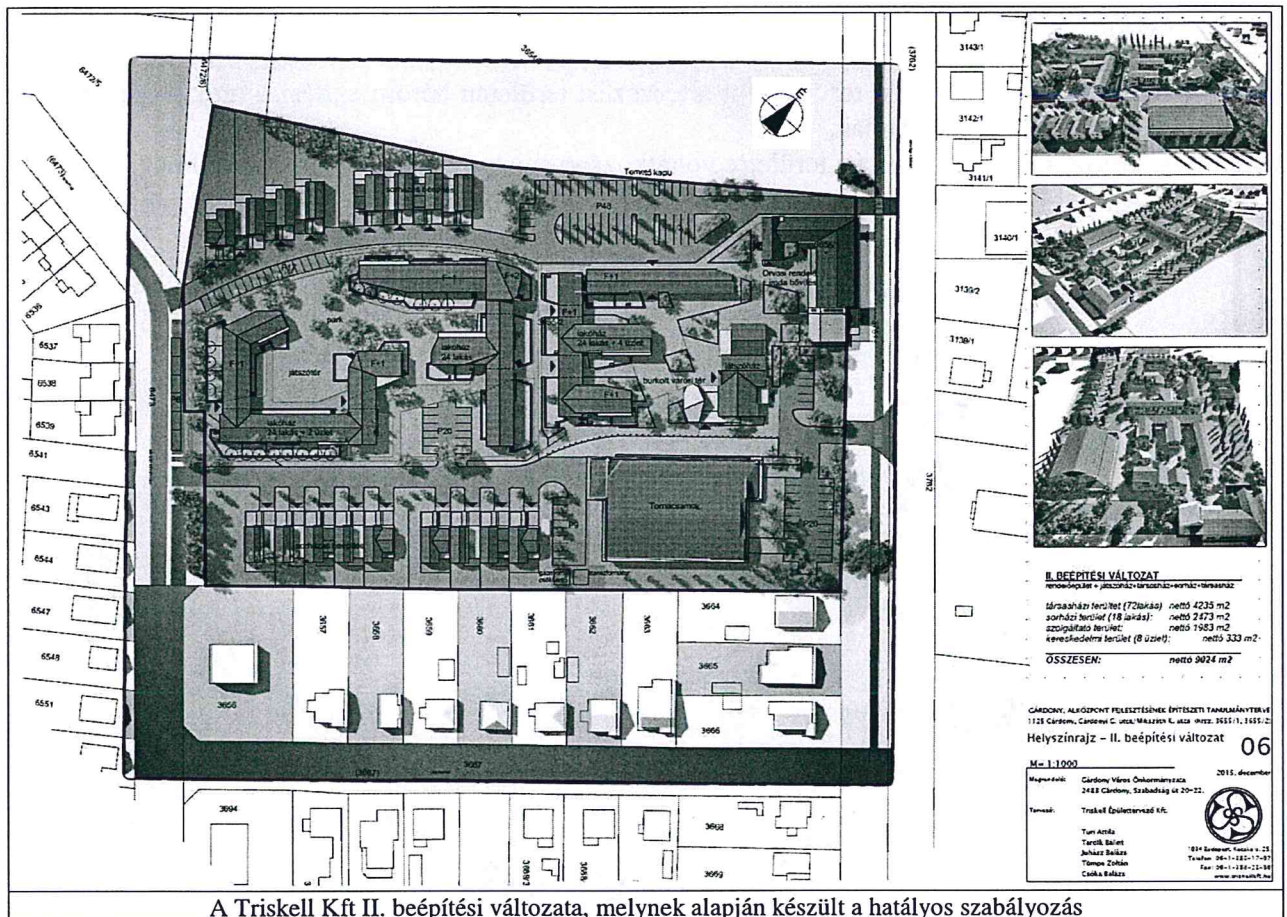
A Gárdony Város Önkormányzata elhatározta, hogy a Gárdonyi Géza úti temető mellett korábban működött ipari telepet települési alközpontként hasznosítja.

A tervezett hasznosítás miatt a településrendezési eszközök 2016. decemberében módosultak.

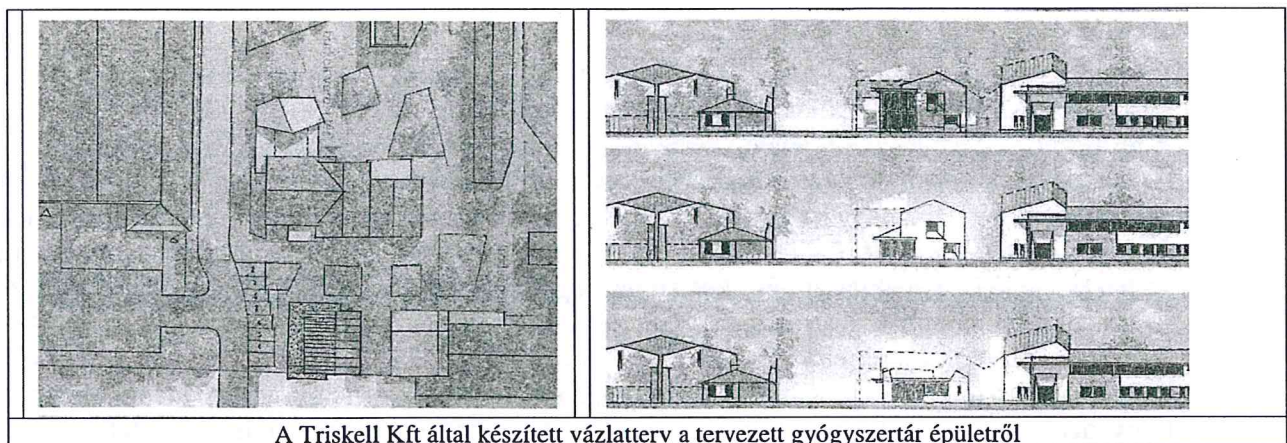
A módosítás alapjául szolgáló tanulmányterv több változatban tartalmazta a terület lehetséges hasznosítását. Valamennyi beépítési változatban szerepelt a Temető felőli telekhatáron, illetve a Csongor utcai lakótelkek felőli oldalon egy-egy sorházas beépítés, melynek területére kis területű sorházas telkek kialakítását és kétszintes épületek telken belüli elhelyezését tervezte a tanulmányterv készítője. A tervezési terület déli részén levő Vt 1-5.1.7.5 építési övezet területét az önkormányzat döntése értelmében növelni kell a Vt 4 – 2.7.8.7. jelű építési övezet rovására. A változtatást az indokolja, hogy a tervezett magánutakat az önkormányzat úgy kívánja kialakítani, hogy azok területe a lehető legkisebb legyen. A sorházas területek telkei ezáltal cca 5 m-el mélyebbek lehetnek, mely változtatás az egyedi telkek kedvezőbb használatát eredményezi.

A Gárdonyi Géza utca felőli területen a meglévő orvosi rendelő mellett egy gyógyszertár megépítése vált szükségessé. A gyógyszertár a Triskell Kft által készített vázlattelev alapján olyan területen létesül, ahol építési hely a hatályos szabályozási tervben nem szerepel, ezért e tekintetben a szabályozási tervet módosítani szükséges.

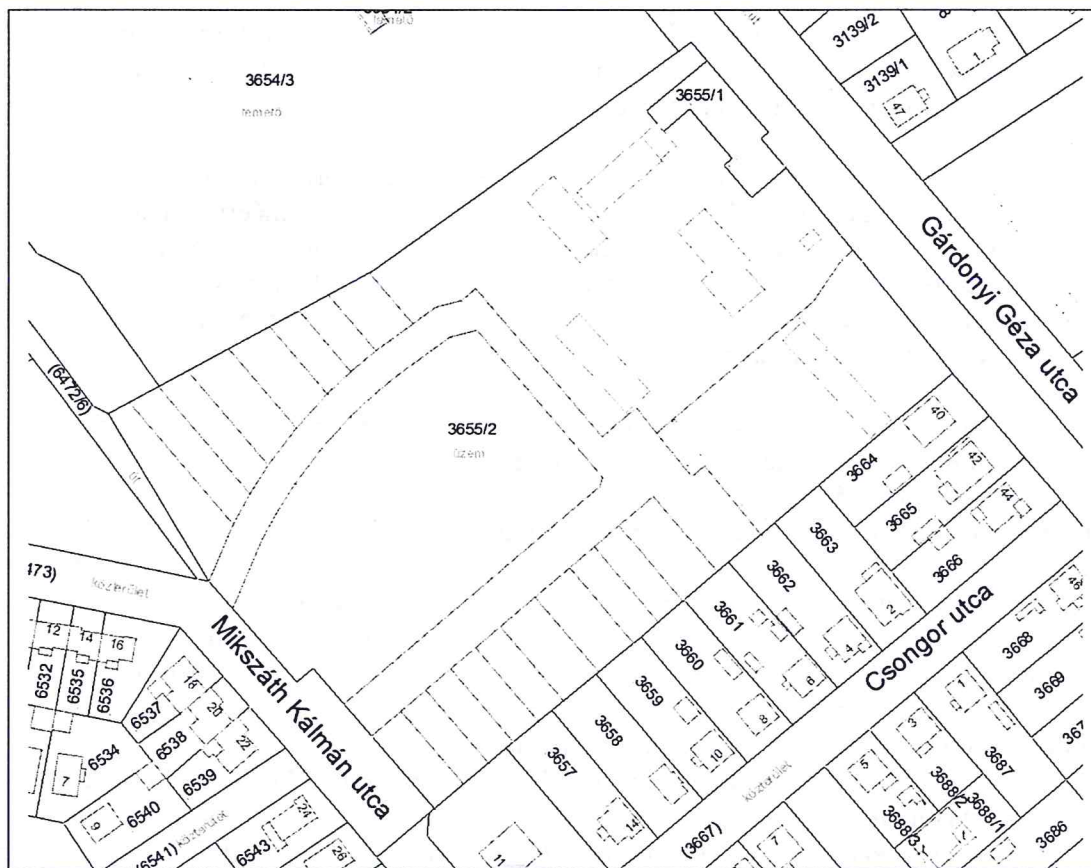
Az önkormányzat időközben telekalakítási tervet készített a tervezési területre, kijelölve a tervezett magánút helyét. A Vt 4 – 2.7.8.7. jelű építési övezetet érintően az építési hely a tervezett telekhatárok figyelembe vételével került meghatározásra. A tervezett változtatások miatt a Helyi Építési Szabályzat módosítása nem vált szükségessé.



A Triskell Kft II. beépítési változata, melynek alapján készült a hatályos szabályozás



A Triskell Kft által készített vázlatrajz a tervezett gyógyszerár épületről



Telekalakítási javaslat

### *3 Alátámasztó szakági munkarészek*

Az alátámasztó munkarészek a hatályos településrendezési eszközök aktualizálásával készültek.

### *Tájrendezési javaslat*

A tervezett módosítások tekintetében a tájhasználatban változás nem történik. A hatályos terv tájrendezési munkarészének módosítására, kiegészítésére nem volt szükség.

### *Biológiai aktivitás érték számítás*

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, ezért biológiai aktivitásérték számításra az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében nem volt szükség.

### *Közlekedési javaslat*

A tervezett módosítások tekintetében a közlekedési változás kizárólag az 1. számú módosításnál a sétány területét érintően történik. A sétány a tervezett épület építésével együtt kerül áthelyezésre, ezért a hatályos terv közlekedési munkarészének módosítására, kiegészítésére nem volt szükség.

### *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 egyszerűsített 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 a alábbiakat kell figyelem venni.*

A tervezett módosítás két tervezési területre korlátozódik.

Az 1. számú tervezési terület tekintetében területfelhasználási változás nem történik, a módosítás kizárólag az övezet egyik építési helyének változása és ezen az építési helyen elhelyezhető épület építménymagasság értékére vonatkozik. A területfelhasználás és az építési övezet megnevezése nem változik. Természeti erőforrás felhasználása nem történik.

A 2. számú tervezési terület tekintetében területfelhasználás változás nem történik, az építési övezetek határa és az építési hely változik. Az építési övezetek beépítésére vonatkozó előírások (beépítési %, építménymagasság, stb) nem változnak.

A 2. számú tervezési területre vonatkozóan 2016. szeptemberében környezeti értékelés készült, mely az alábbiakat állapította meg:

*„Összefoglalóan a tervezett módosítások jelentős mértékű környezeti hatásokkal várhatóan nem járnak, a várható hatások lokális jellegűek, a hatásterületek nem terjednek túl a módosítással érintett ingatlanokon.”*

*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 nem járnak, környezeti hatása a változtatásoknak elenyésző

b) a tervmódosítás célja több önkormányzati tulajdonban levő, jelenleg beépítetlen ingatlant érintően a szabályozási terv módosítása annak érdekében, hogy ott a tervezett épületek építése megvalósítható legyen

c) a módosítás lényege és az eredeti tervhez mért jelentőségéről elmondható, hogy a beépítésre szánt terület nagysága nem változik, a módosítás a belterületen, zöldterületen illetve településközponti vegyes területbe sorolt területen történik, területfelhasználási mód változást nem eredményez. A fő műszaki infrastruktúra hálózat nem változik, a terület 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 érinti a módosítás.
- a tervezéssel érintett ingatlanok nem érintettek ivóvízbázis hidrogeológiai védőövezetével, országosan védett természeti területtel, Natura 2000 területtel. Nem érintettek továbbá helyi természetvédelmi területet sem.

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 2. számú módosítás tervezési területe az agárdi temetőben található Nadasdy obeliszk (hrsz.: 3654/1) ingatlanok műemléki környezetében található. A műemléki környezetben található ingatlanok: 3640 – 3652-ig, 3326/1, 3327, 3328, 3141/1, 3142/1, 3143/1, 3144/1, 3654/4, 3655/1, 6472/4-5, 6470/2 hrsz. A tervezett változtatás (építési övezetek és építési hely változása) a műemlékre kedvezőtlen hatást nem gyakorol. A változtatások egyebekben régészeti területeket, illetve műemléki védelem alatt álló ingatlanokat nem érintenek.

#### *A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás (számítás)*

A tervezett változtatások nem érintik a településszerkezeti tervet, ezért a munkarész elkészítése nem vált szükségessé.

Székesfehérvár, 2017. június



Ertl Antal  
településtervező

