

117

## ELŐTERJESZTÉS

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2018. október 31. napján tartandó ülésére

a Településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítás Gárdony két területét érintő véleményezési szakasz lezárása tárgyában

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás a településrendezési eszközök tekintetében megtörtént.

### Az érintett módosítások:

1. Gárdonyi utca és Márvány utca sarkán lévő temető besorolású terület területfelhasználásának Vt településközponti vegyes területre változtatása, a temető besorolású terület módosítása.
2. Gárdony Tompa Köz 2-4 számú, 2473 és 2474 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan a megengedett legnagyobb építménymagasság növelése.

A véleményezés során az érintett államigazgatási szervek részéről a Fejér Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész és a Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatala örökségvédelmi hatáskörében eljárva fogalmazott meg észrevételt.

Az Állami Főépítész az 1. számú módosítással kapcsolatban javasolta a tervezett területfelhasználás átgondolását annak érdekében, hogy a temető és a településközponti vegyes terület eltérő használatából adódó, egymást zavaró hatások elkerülhetők legyenek.

Az észrevételre vonatkozóan Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a szabályozási terv tartalmaz a temető területén egy 10 m széles sávot, melyet beépíteni nem lehet. Az új Vt-4 jelű építési övezetben szabadonállóan helyezhetőek el az épületek, így a temető telkéhez közvetlenül nem lehetséges építeni. Nem javaslom, hogy a területre vonatkozóan további korlátozásokat írjunk elő.

Javasolom a főépítész észrevételét, nem jogszabályon alapuló véleményként kezelni és azt figyelmen kívül hagyni.

A Fejér Megyei Kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró Székesfehérvári Járási Hivatala az alábbiakat kérte:

- a közhiteles nyilvántartás szerint a Gárdony 3654/2, 3654/3 és 3654/4 hrsz-ú ingatlanok műemléki védelem alatt állnak. A Nádasdy-obeliszk műemléki környezete nincs kijelölve. A hatályos szabályozási terv csak a 3654/2 és 3654/3 hrsz-ú ingatlanokat jelölte műemléki telekként.
- javasolta, hogy az önkormányzat kezdeményezze a Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztályánál (1113 Budapest, Daróczi u. 3.) a 3654/4 hrsz-ú ingatlanról a műemléki védelem törlését.

Fentiek miatt a szabályozási tervlapról a műemléki környezet jelölést törölni kellett, a 3654/4 hrsz-ú ingatlanra a műemléki védelem nem került feltüntetésre.

Az örökségvédelemért felelős államigazgatási szerv szakmai véleménye alapján a szabályozási tervről törölni kellett a régészeti terület jelölést, mert a közhiteles nyilvántartás szerint a temető környezetében nyilvántartott régészeti lelőhely nincs.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a Korm R. és a 4/2017. (IV.03.) számú önkormányzati rendeletnek megfelelően a partnerségi egyeztetés lezajlott.

A partnerségi egyeztetése során a partnerek részéről észrevétel nem érkezett.

A tervre vonatkozóan az Országos Vízügyi Főigazgatóság, a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Vízügyi és vízgazdálkodási hatáskörében eljárva, a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Államtitkársága Vasúti Főosztály valamint Légiforgalmi és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztálya, valamint Seregélyes Nagyközség Önkormányzata, Zichyújfalu Község Önkormányzata, Pusztaszabolcs Város Önkormányzata és Velence Város Önkormányzata véleményt nem adott.

A Korm. rendelet 34. § (1) bekezdése értelmében azt az érdekeltet, aki az eljárás során az eljárási szabályokban meghatározott határidőn belül nem adott - államigazgatási szerv esetében jogszabályon alapuló - véleményt, az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

Fentiek alapján javaslom a T. Képviselő-testületnek, hogy a felsorolt érintetteket kifogást nem adó véleményezőnek tekintse.

Egyebekben a véleményezési eljárásban résztvevő államigazgatási szervek a tervvel kapcsolatban eltérő véleményt nem fogalmaztak meg.

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, az önkormányzatnak ki kellett kikérnie 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. Mivel a környezetvédelemért felelős államigazgatási szervek egyetértettek azzal, hogy a területen várhatóan jelentős környezeti hatás nem várható, ezért javaslom, hogy az önkormányzat döntsön arról, hogy külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek.

A fenti tájékoztatás mellett javaslom a T. Képviselő-testületnek - a Fehér Vártervező Kft 2018. szeptember keltezésű végső szakmai véleményezésre elnevezésű tervdokumentációja alapján - a településrendezési eszközök módosítása tekintetében a véleményezési szakasz lezárását. Javaslom a szabályozással érintett 3654/4 hrsz.-ú ingatlanon kívül a temető 3654/3 hrsz.-ú és a ravatalozó 3654/2 hrsz.-ú telkei műemléki védettségének megszüntetését a temető területén lévő Nádasy Obeliszk műemléki védettségének megtartása mellett.

Gárdony, 2018. október 26.



Tóth István  
polgármester



## HATÁROZATI JAVASLAT

### Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének ...../2018. (.....) önkormányzati határozata

**Gárdony Város két területét érintően a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítás véleményezési szakasz lezárásához.**

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete által a Gárdonyi utca és Márvány utca sarkán lévő temető besorolású terület területfelhasználásának Vt településközponti vegyes területre változtatása, a temető területének módosítása és a Gárdony Tompa Köz 2-4 számú, 2473 és 2474 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan a megengedett legnagyobb építménymagasság növelése ügyében indított rendezési terv módosítás egyszerűsített eljárással történő véleményezése megtörtént.

A véleményezés során az érintett államigazgatási szervek részéről a Fejér Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész és a Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatala örökségvédelmi hatáskörében eljárva fogalmazott meg észrevételt.

Az előterjesztés szerint a tervet a tervezők részben javították, pontosították. Az Állami Főépítész nem jogszabályon alapuló szakmai véleményét a Képviselő-testület nem veszi figyelembe.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 34. § (1) bekezdése értelmében azt az érdekeltet, aki az eljárás során az eljárási szabályokban meghatározott határidőn belül nem adott - államigazgatási szerv esetében jogszabályon alapuló - véleményt, az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

Az Országos Vízügyi Főigazgatóságot, a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóságot Vízügyi és vízgazdálkodási hatáskörében eljárva, a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Államtitkársága Vasúti Főosztályát valamint Légiforgalmi és Repülőtéri Hatósági Főosztályát és a Pest Megyei Kormányhivatal Erdi Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztályát, valamint Seregélyes Nagyközség Önkormányzatát, Zichyújfalu Község Önkormányzatát, Pusztaszabolcs Város Önkormányzatát és Velence Város Önkormányzatát kifogást nem adó véleményezőnek tekinti az önkormányzat.

A Képviselő-testület - a Fehér Vártervező Kft 2018. szeptember keltezésű végső szakmai véleményezésre elnevezésű tervdokumentációja alapján - a településrendezési eszközök módosítása tekintetében a véleményezési szakaszt lezárja.

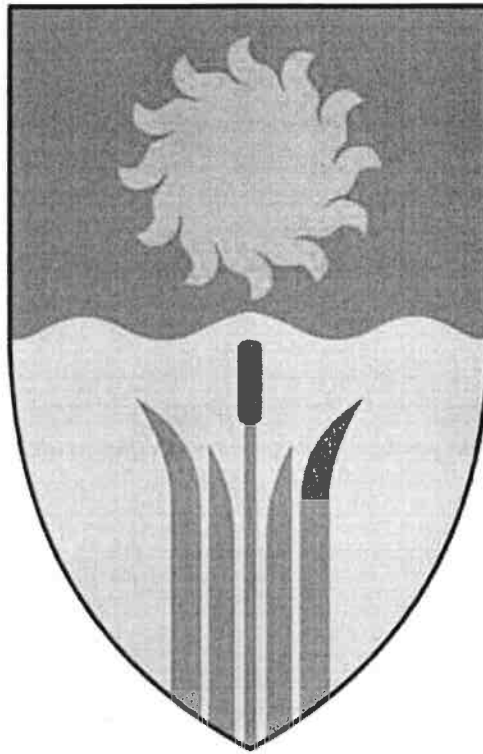
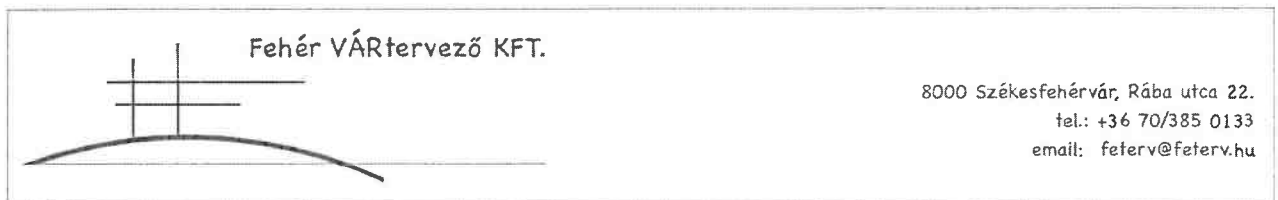
A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy kezdeményezze a Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztályánál (1113 Budapest, Daróczi u. 3.) a 3654/2, 3654/3 és 3654/4 hrsz.-ú ingatlanokkal kapcsolatos műemléki védelem törlését a területen lévő Nádasy Obeliszk műemléki védettségének megtartása mellett.

A településrendezési eszközök módosítása a környezetre káros hatással nem lesznek, ezért a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti felhatalmazás alapján a Képviselő-testület megállapítja, hogy külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy az állami főépítészhez a tervet nyújtsa be végső véleményezésre.

**Felelős: Tóth István polgármester**

**Határidő: 2018. november 9.**



# GÁRDONY

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

KÉT TERÜLETET ÉRINTŐEN

végző szakmai véleményezésre összeállított terv 2018. szeptember

Felelős tervező:  
Ertl Antal TT 07-0075  
településtervező

TARTALOMJEGYZÉK:

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

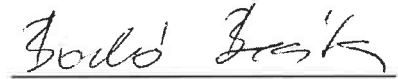
Településszerkezeti terv fedvényterve  
HÉSZ rendelet módosítás  
Szabályozási tervlap fedvényei

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

ALÁÍRÓLAP:

Ertl Antal  
településtervező TT 07-0075

Bodó Beáta  
településtervező TT 07-368



## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

### 1. Határozati javaslat

(Tervezet)

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

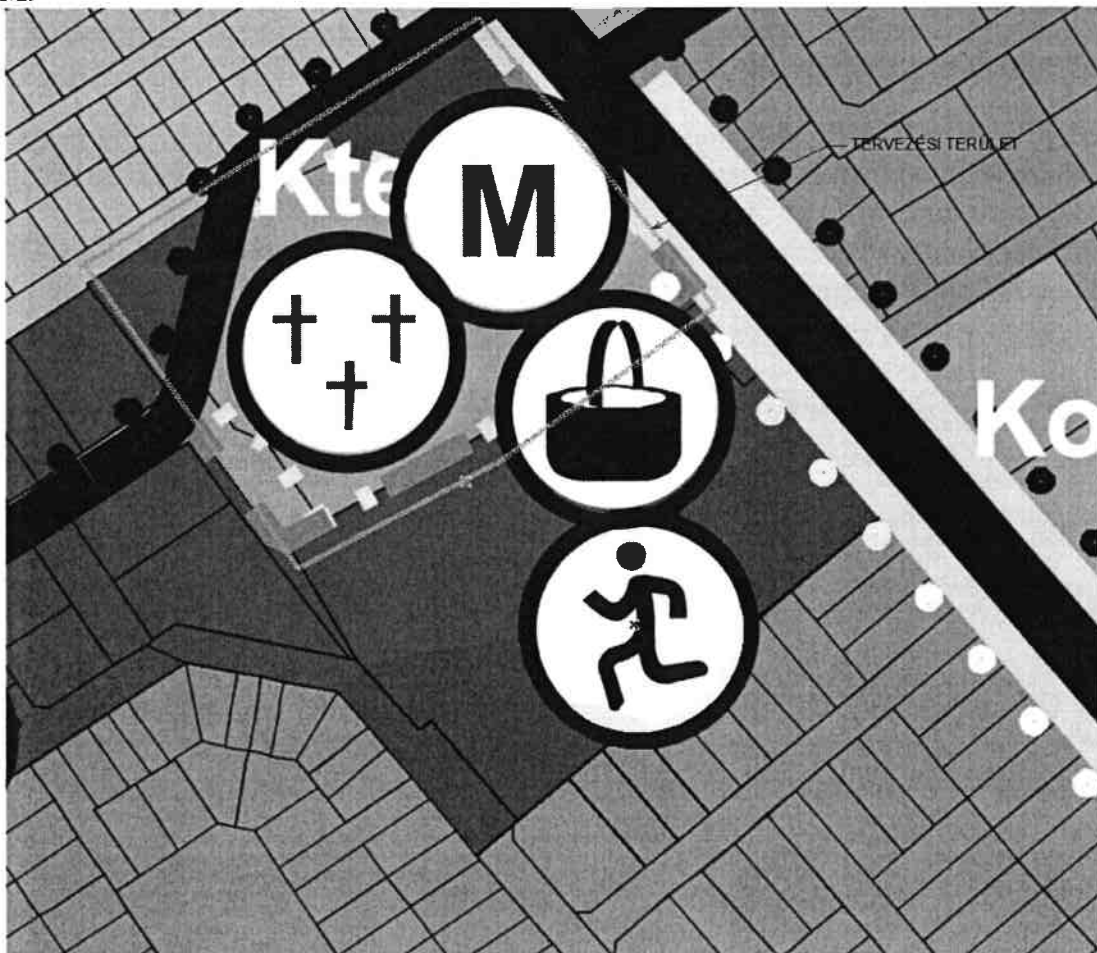
Gárdony Város Önkormányzata által **5/2009. (I. 27.)** számú határozattal jóváhagyott Gárdony Város településszerkezeti terv normatartalma a tervezési területek tekintetében jelen határozat mellékletét képező TSZT/M9 jelű jelű fedvénylap szerint módosul.

E határozat az elfogadást követő 15. napon lép hatályba.

Tóth István  
polgármester

Kovácsné dr. Bozsoki Kornélia  
jegyző

TSZT/M9



**Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
...../2018. (.....) 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 Közlekedésfelügyeleti 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 Székesfehérvári Járási Hivatala Népegészségügyi Főosztálya, a Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatala 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:

"A Rendelet mellékletét képező 4.4/2/M és a7.2/1/M3 tervlapok helyébe a 4.4/2/M2 és a7.2/1/M4 jelű módosított tervlapok kerülnek."

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

(1) 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.

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

Tóth István  
polgármester

Kovácsné dr. Bozsoki Kornélia  
jegyző

Jelen önkormányzati rendelet 2018. ....-án kihirdetésre került.

Kovácsné dr. Bozsoki Kornélia



**Mellékletek:**

- 1. A belterületi szabályozási terv – 7.2/1/M4 jelű fedvényterve (1. számú módosítás)**
- 2. A belterületi szabályozási terv – 4.4/2/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 és a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását készíti el Gárdony várost érintően az alább felsorolt területekre vonatkozóan.

A településrendezési eszközök változásai:

1. Gárdonyi utca és Márvány utca sarkán lévő terület területfelhasználása Vt településközponti vegyes területre változtatása, a temető területének módosítása
2. Gárdony Tompa Köz 2-4 számú, 2473 és 2474 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan a megengedett legnagyobb építménymagasság növelése

### *1. Előzmények*

Gárdony Város Önkormányzata a 17/2018. (I.31.) és a 92/2018. (III.28.) 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.

## 2. Településrendezési vizsgálat és a módosítások indoklása

1. számú tervezési terület: Gárdonyi utca és Márvány utca sarkán lévő terület területfelhasználása Vt településközponti vegyes területre változtatása, a temető területének módosítása

### Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Gárdony - Agárd városrészen a kialakuló települési alközpont mellett helyezkedik el. A tervezési terület környezete teljesen beépített.

A hatályos településszerkezeti terv szerint a terület a temető bővítési területe, a Márvány utcát a településszerkezeti és szabályozási terv is 22 m széles tervezett gyűjtőútként tartalmazza. A tervezési terület lehatárolása az érintett helyrajzi számok alapján történt.

Területfelhasználási változtatás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása is szükségessé vált.

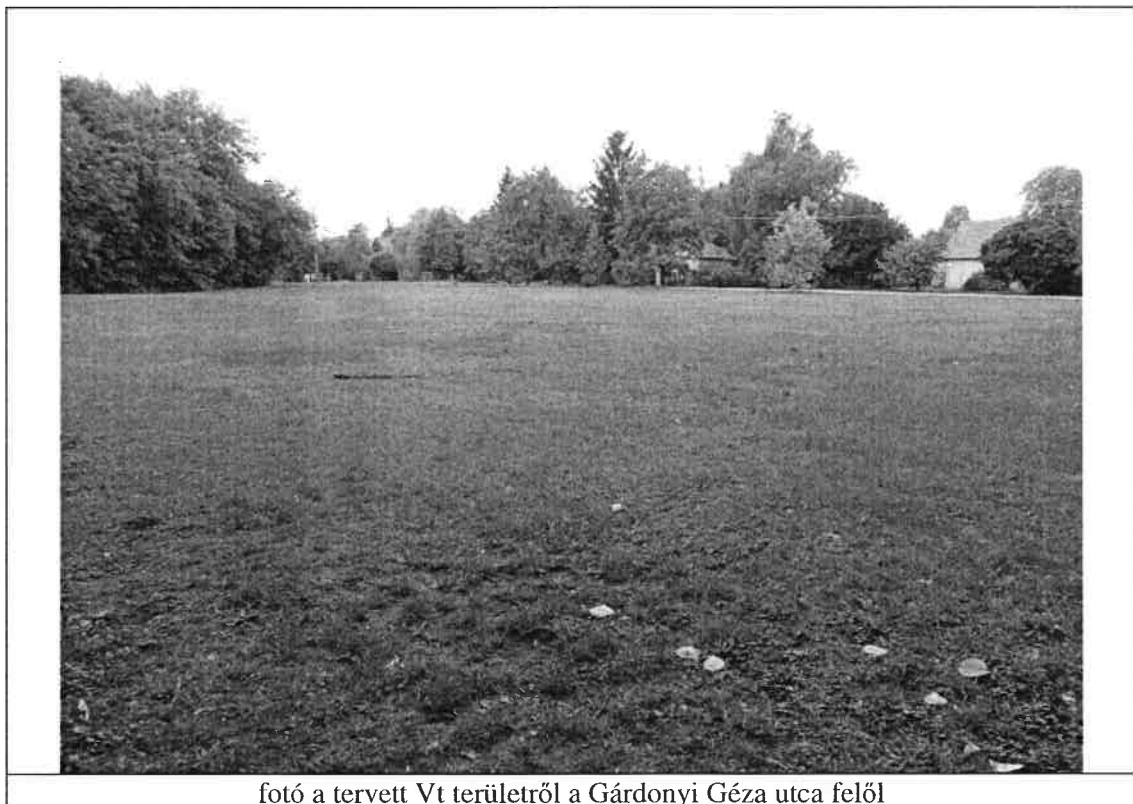
### Telekszerkezet, beépítettség

A 3654/4 hrsz-ú ingatlan beépítetlen, a temető területén a ravatalozó épülete áll. A temetőtől délre eső terület az új Agárd központ szintén Vt övezetbe sorolt. Itt a tervezett beépítés 60% és 75%. Az építménymagasság megengedett mértéke 7,0m és 9,5m. A telektömbben található még két településközponti vegyes területbe sorolt ingatlan.

Márvány utca északi oldalán levő üdülőtelkek hétvégi házakkal beépítettek, a Gárdonyi Géza utca keleti oldalán családi házak épültek.

### Tulajdonviszonyok

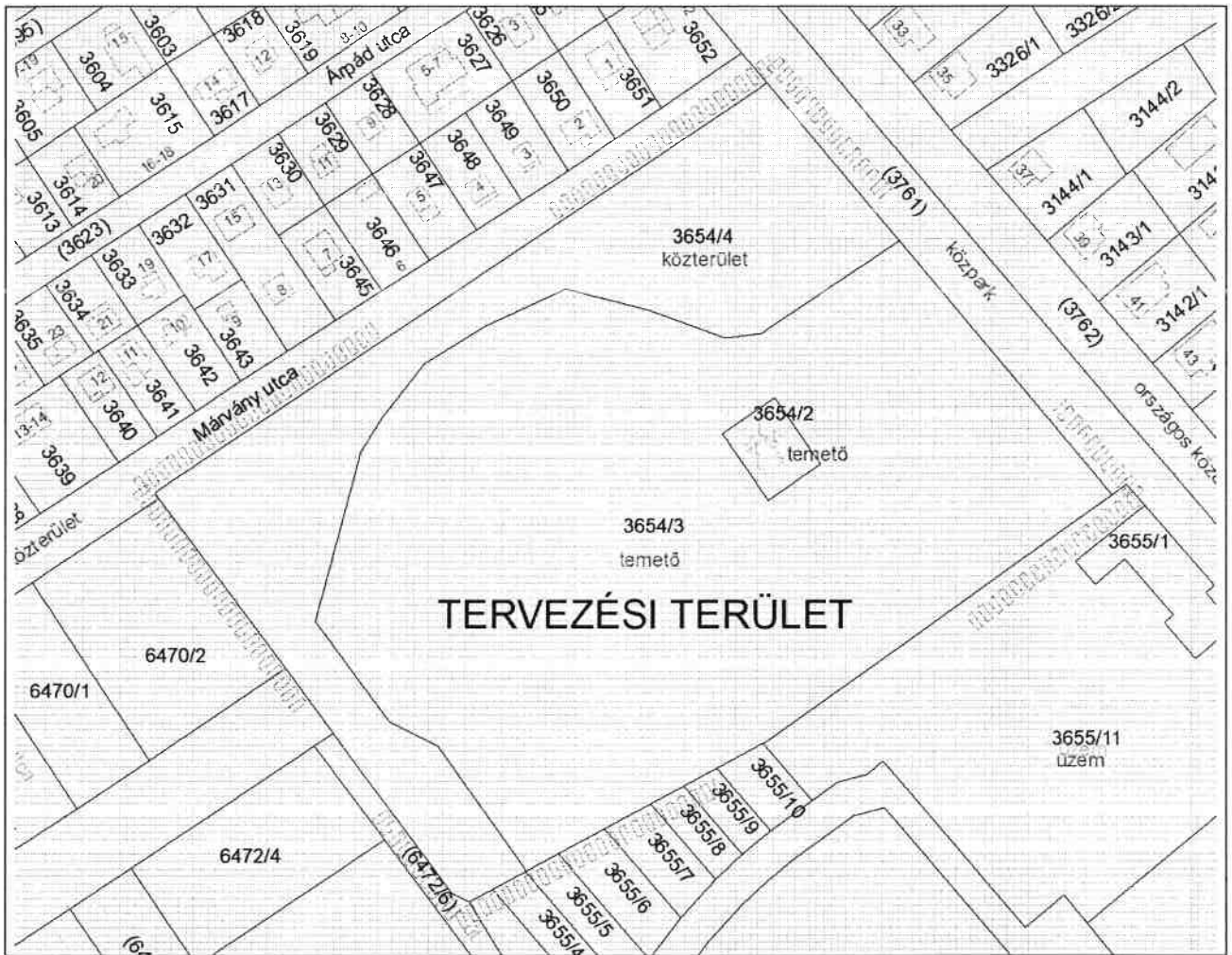
A tervezési területen található 3654/4 hrsz-ú ingatlan egyházi tulajdonban van. A Márvány utca melletti gyűjtőúti szabályozással érintett ingatlanok önkormányzati tulajdonban vannak.



fotó a tervett Vt területről a Gárdonyi Géza utca felől



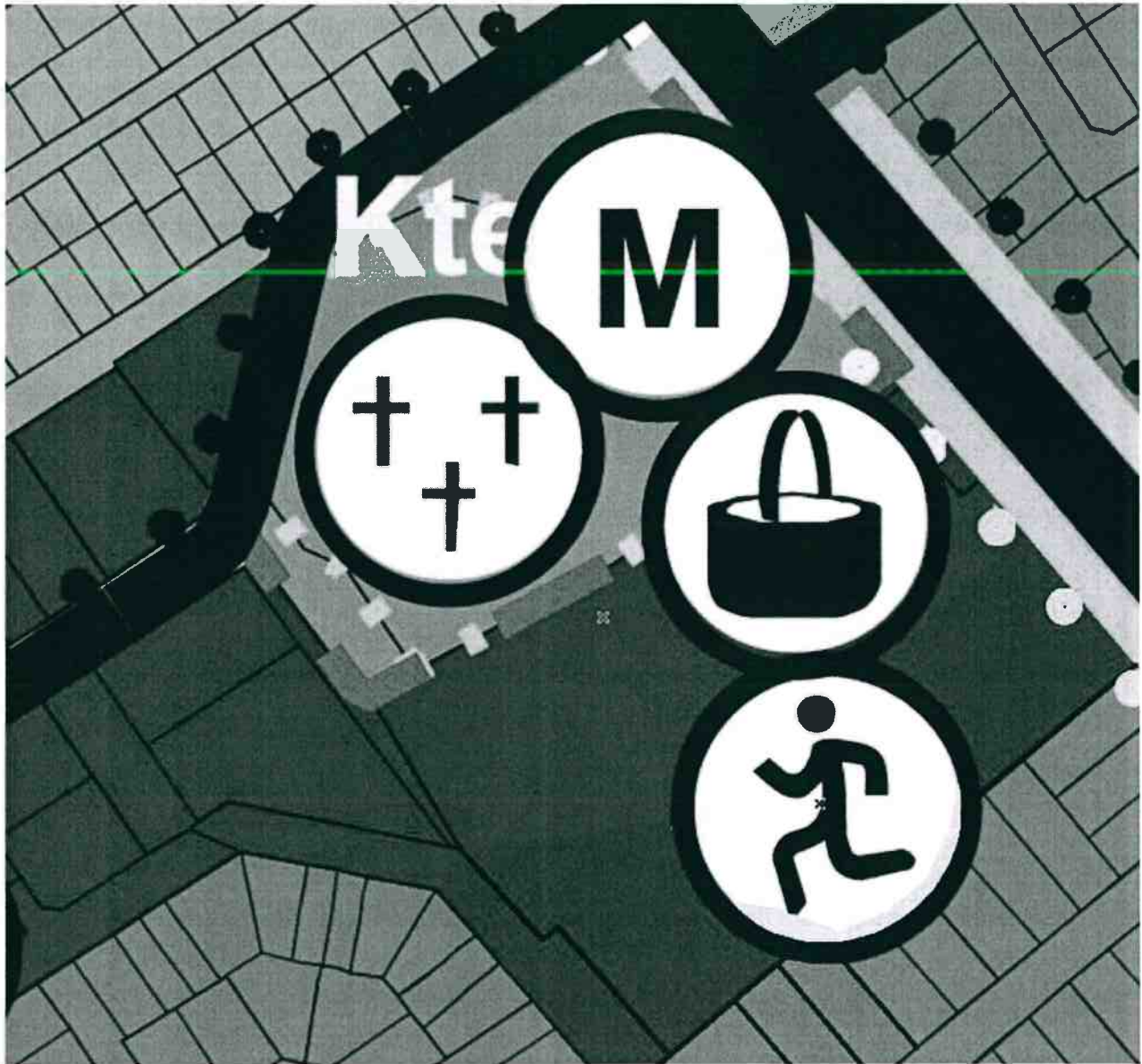
Tervezési terület légifotón



a telekalakítás utáni ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata a tervezési területtel

*Településrendezési előírások vizsgálata*

*Településszerkezeti terv*



hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet különleges temető területbe sorolja.

A területfelhasználás változik a 3654/4 hrsz-ú ingatlan Gárdonyi Géza utca – Márvány utca sarkán levő telekrészen, új településközponti vegyes területfelhasználás kijelölés történik. A tervezett gyűjtőút változatlanul marad. A helyi védelemre javasolt zöldterületek és természeti területek határa nem változik, tekintettel arra, hogy 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. A helyi rendelet 1. számú melléklete szerint Agárdon a tervezési terület környezetében a Gárdonyi G. utca nyugati oldala a 7-es főút és a Márvány utca között – vadgesztenyesor a védetté nyilvánított helyi jelentőségű természeti emlék.

A helyi védelemre javasolt területek lehatárolását a településrendezési eszközök folyamatban levő felülvizsgálatakor az egész településre vonatkozóan áttekinti az önkormányzat, jelenleg a javasolt területeken változtatni nem kíván.

A területfelhasználás módosítását az indokolja, hogy az önkormányzat döntése értelmében a temető bővítésére nincs szükség, az egyházi tulajdonban levő 3654/4 hrsz-ú ingatlan egy része értékesítésre került. Az új tulajdonos az önkormányzat egyetértése mellett kereskedelmi, szolgáltató tevékenységet kíván a területen végezni.

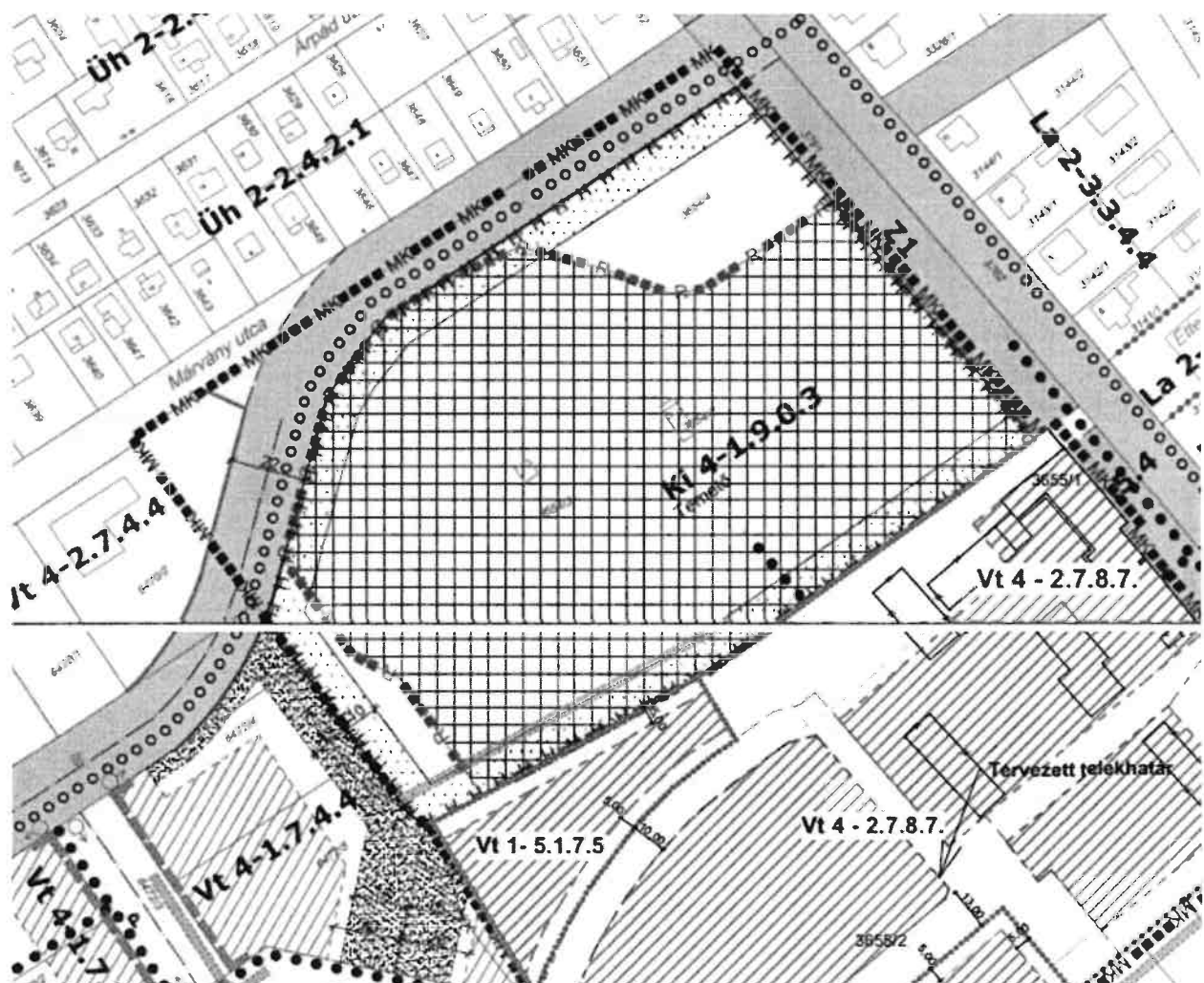
## Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület különleges temető terület. A Márvány utcai tervezett gyűjtőút változatlanul marad. A 3654/4 hrsz-ú ingatlan Gárdonyi Géza utca – Márvány utca sarkán levő telekrészen, új településközponti vegyes építési övezet kijelölés történik. Az új építési előírások szerint a területen kertvárosi építészeti karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 2000 m<sup>2</sup>, a beépíthetőség 40 %, a megengedett építménymagasság 6,0 m.

A hatályos terv szerinti temető terület határán 10 m széles területsávban temetkezési korlátozás van jelölve. Miután a temető építési övezet csökken, a szabályozási tervet módosítani szükséges a temetkezési korlátozás helyének tekintetében. Az új építési övezet határára kellett jelölni a temetkezési korlátozással érintett területet. Az önkormányzat a temetőben levő ravatalozó épületet bővíteni kívánja, ezért építési hely kijelölés is szükségessé vált a meglévő épület környezetében.

A szabályozási terven jelölt tervezett helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa a településszerkezeti tervnél ismertetettek miatt jelen módosítás során nem változik. A helyi építési szabályzatban nem szerepel külön előírás a helyi természetvédelemmel érintett területekre. A HÉSZ 40. § (2) bekezdése szerint „helyi jelentőségű természetvédelmi területen a védetté nyilvánítástól szóló települési önkormányzati rendelet előírásait is alkalmazni kell”.

A szabályozási terv 7.2.3/M jelű szabályozási tervlapját a tervezési terület érinti, de azon változtatás nem történik. A HÉSZ módosítása nem vált szükségessé.



Hatályos belterületi szabályozási terv

JELMAGYARAZAT GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK BEL- ÉS KÜLTÉRÜLETÉHEZ

	I. rendű közeledési célú közterület		megszűntető jel
	I. rendű nem közeledési célú közterület		országos jelentőségű meglévő és tervezett természetvédelmi terület határa
	II. rendű közeledési célú közterület		helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	II. rendű nem közeledési célú közterület		védőterület, védőterület határa
	magfűtő		Natura 2000
	vízfolyások és közművezetékek nem kádatartó részre eső vasóterülete, valamint felkenhető vasozók, vasútkaszás teraszozással korlátozott (hagyományos semlegesítési mód á területen nem engedélyszható)		ökológiai hálózati
	építési hely		természetvédelmi terület
	műemléki épület és telke		természetvédelmi terület határa
	helyfoglaló védett épület és telke		természetvédelmi terület határa
	közhasználatra átadott magánterület (szociálgémi joggal)		gyalogút
	szabályozási vonal		kerékpárút
	irányadó (javasolt) telekhatar		vegyes használatú gépjárműút
	építési vonal		szabályozási szélesség, útengellyel
	irányadó építési vonal		elkürt merlele
	közigazgatási terület határa		meglévő, megtartandó fa, faacport, mezőgazdasági
	behatárolt határa		kötelező fásítás
	beépítésre szánt terület határa		útviszít csomópont
	építési övezet határa (ha nem esik behatárolt-, beépítésre szánt terület határa és szabályozási vonalra)		alküzdő
	ökológiai rehabilitáció		I. rendű funkcionális kötésmeg (ha a terület különleges övezetbe esik)
	burkoltszerű, 30m széles parki sáv		jellemző közhasználatú parkoló
	beépítéses telektervezés		elektromos árvvezeték 120 kV
	földterületi kötelezettség		nagynyomású gázvezeték, köznyomású gázvezeték
	építési falon		termékevezeték
	kertmászókat beakcsa náálól		

Vt 4-2.4.8.5

a belüli jelle és az ebből szárm - I, rendű a további négy szám - II, rendű

Vt 4-2.4.8.5

a belüli jelle, hogy az ebből szárm milyen terület felhasználási egyfajta esik

Vt 4-2.4.8.5

az első szám jelöl, hogy a belüli jellek melyik szabályozási kategóriába esik

Vt 4-2.4.8.5

a második szám a terület különleges beépítési módjait

Vt 4-2.4.8.5

a harmadik szám a megengedett legkisebb telekmérettel jelöl

Vt 4-2.4.8.5

a negyedik szám a megengedett legnagyobb beépítettséggel jelöl

Vt 4-2.4.8.5

az ötödik szám a megengedett legnagyobb építménymagassággal jelöl

H = helyhez kötött különleges jelölés

Beépítésre szánt területen az övezetek jelle és megnevezése

Lx különleges lakóövezet Gp zavaró határu parki gazdasági övezet

La különleges lakóövezet ÖÜ különleges ökológiai övezet

Vt különleges vegyes övezet Öh különleges ökológiai övezet

Vk különleges vegyes övezet KJ különleges közterületi övezet

Gsz különleges szociális, gazdasági övezet

Ge különleges gazdasági övezet

Beépítésre nem szánt területen az övezetek jelle és megnevezése

Kös általános közterületi övezet MÖ különleges mezőgazdasági övezet

KÖv különleges közterületi övezet MK különleges mezőgazdasági övezet

Z különleges közterületi övezet MKO különleges mezőgazdasági övezet

Lakóövezet lakóövezet ökológiai övezet MKO (E) különleges funkcionális mezőgazdasági övezet

EB különleges építési övezet MKO (E) különleges funkcionális mezőgazdasági övezet

Eg különleges építési övezet V vízgazdálkodási övezet

EV különleges építési övezet KJ különleges közterületi övezet

Hatályos belterületi szabályozási terv jelmagyarázata nem változik



meglévő ravatalozó épület





Közmű térkép kivágata a Márvány utcáról és környékéről (forrás: e-kozmu.hu)

*2. számú tervezési terület: Gárdony Tompa Köz 2-4 számú, 2473 és 2474 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan a megengedett legnagyobb építménymagasság növelése*

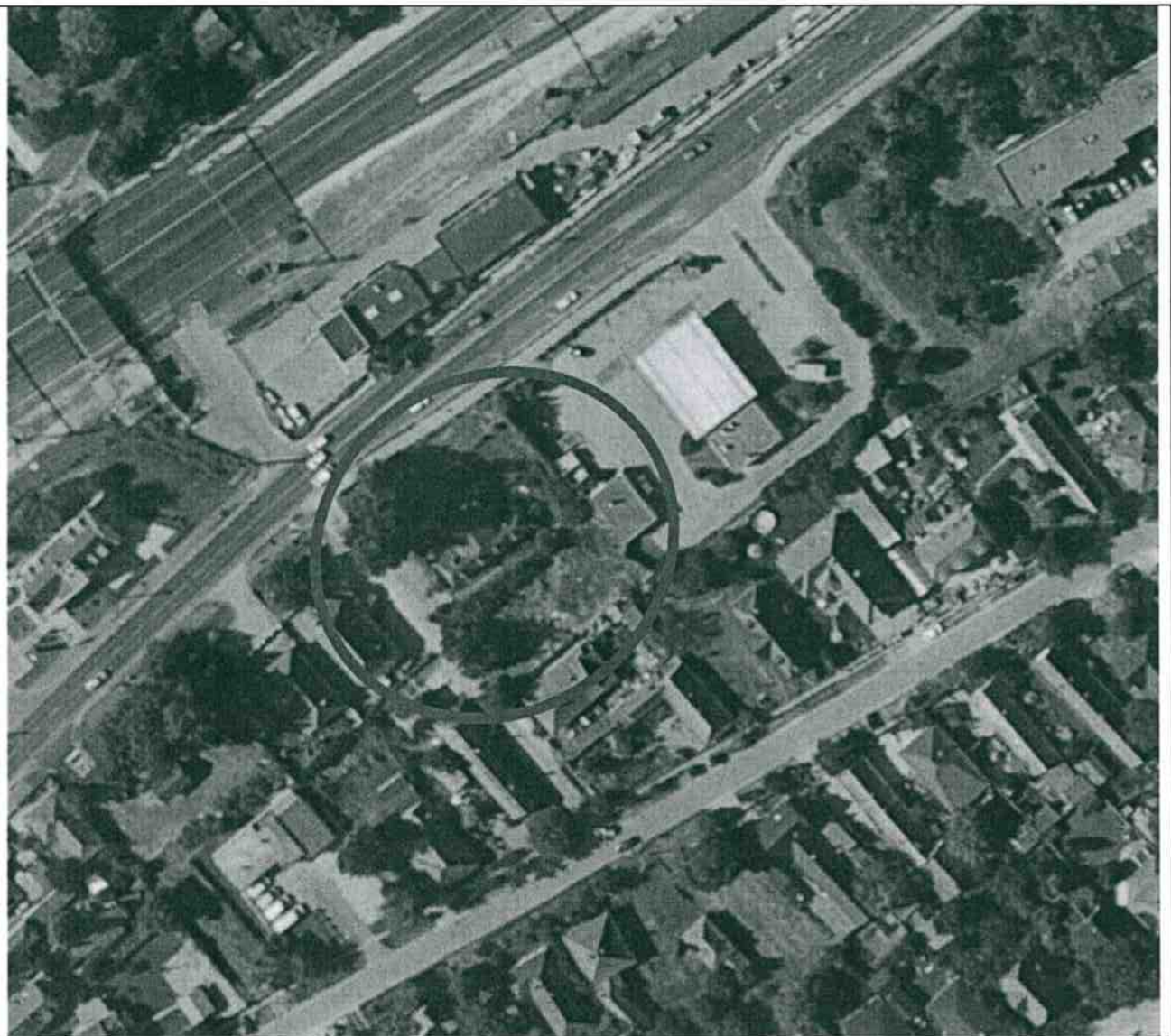
*Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás*

A tervezési terület Gárdony, Szabadság út – Tompa köz csatlakozásánál a meglévő benzinkút mellett, beépítésre szánt területen helyezkedik el. A terület a településszerkezeti terven településközponti vegyes területfelhasználásba sorolt.

Területfelhasználási változás nem történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása nem vált szükségessé.

*Tulajdonviszonyok, egyéb*

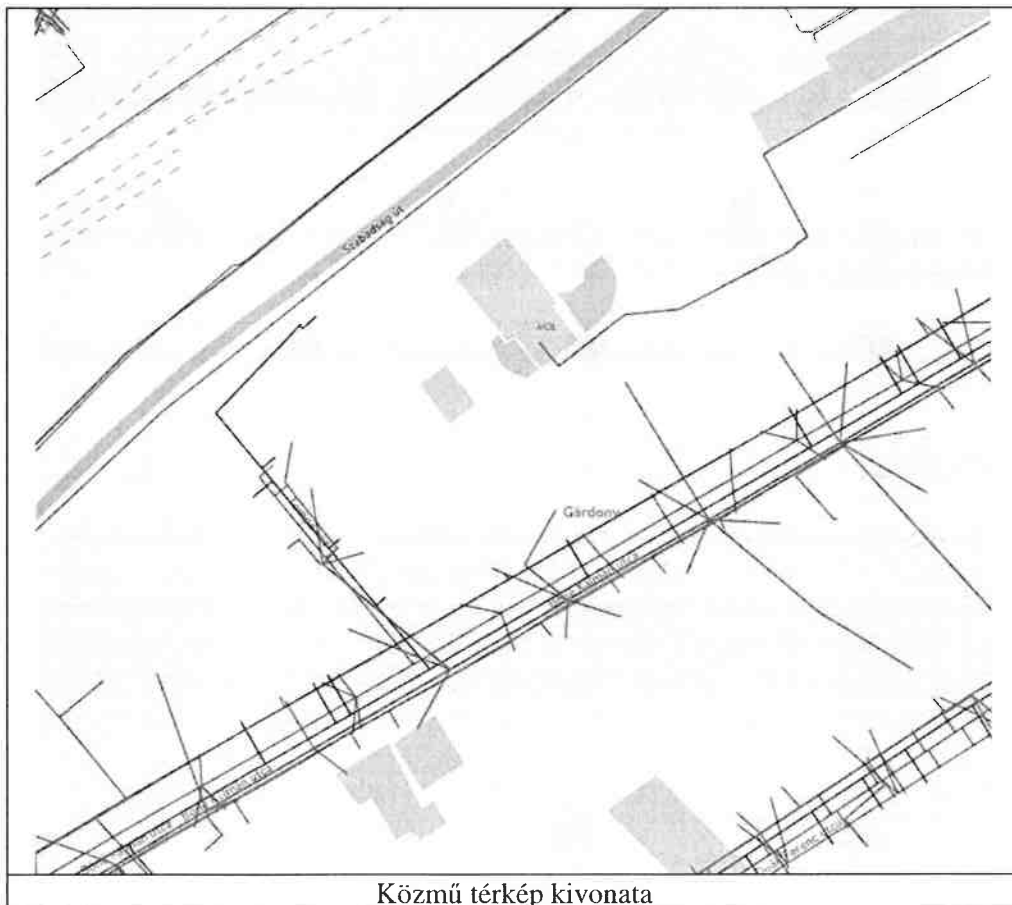
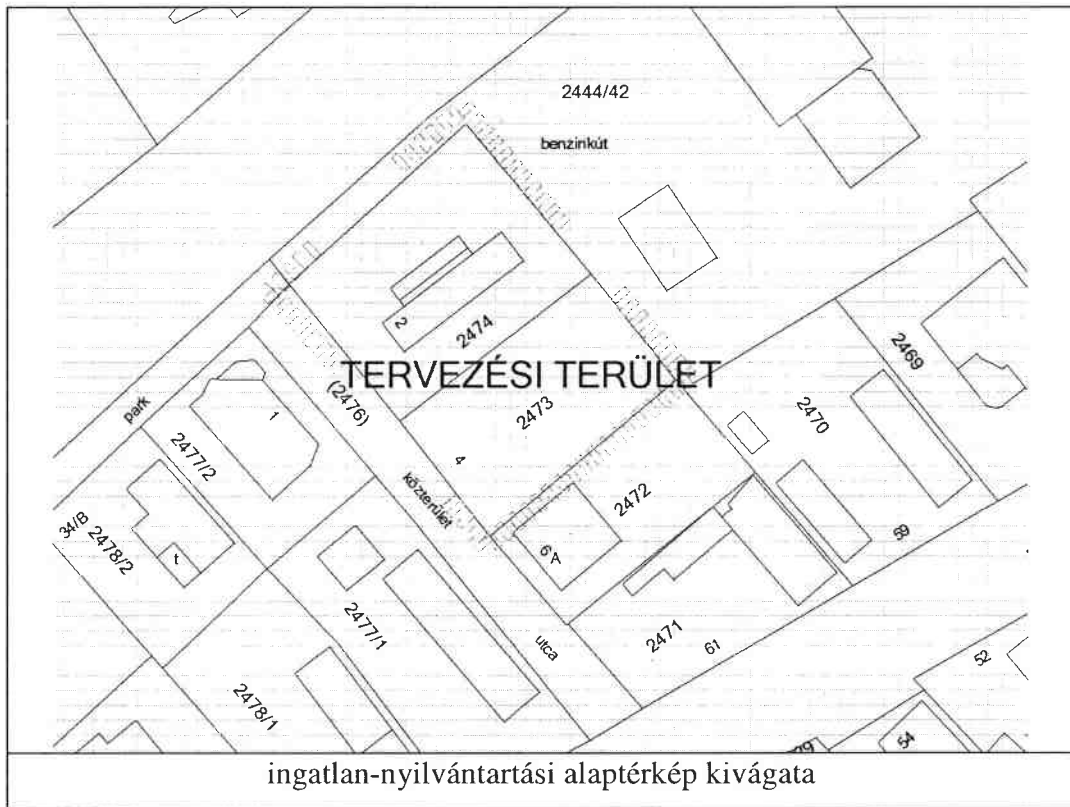
A tervezési területen található ingatlanok magántulajdonban vannak.



Tervezési terület légifotón

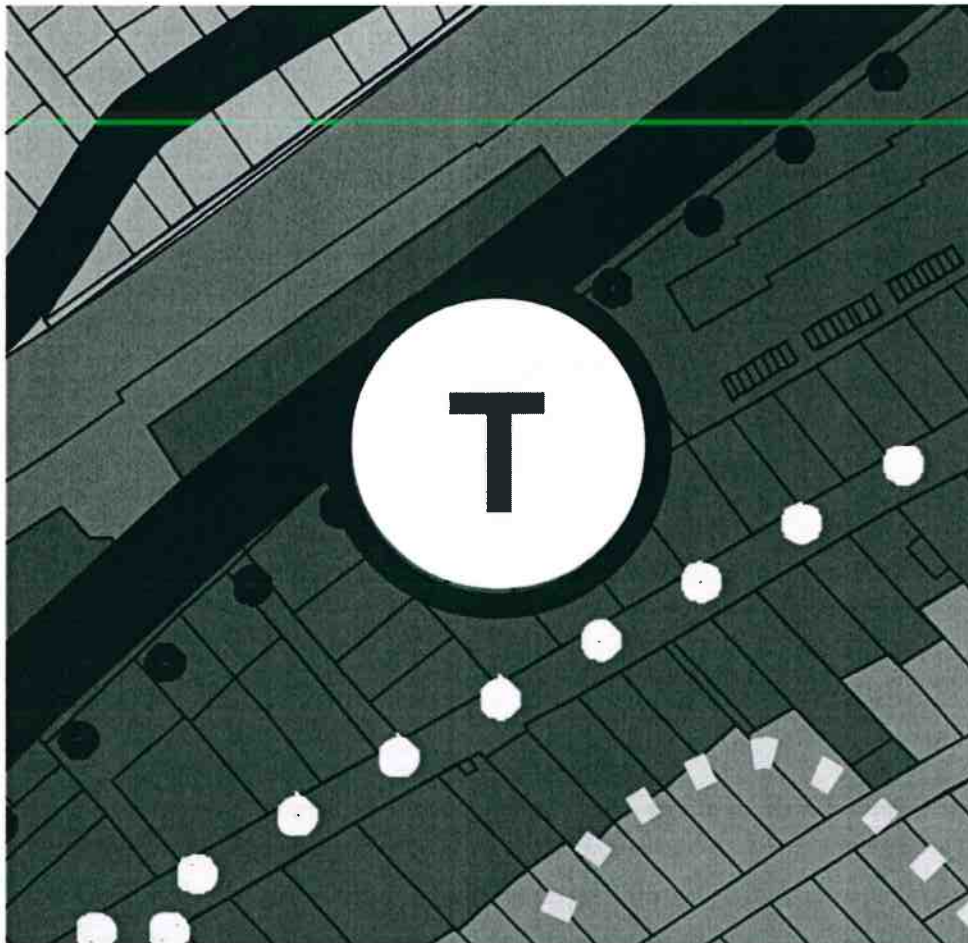
*Beépítettség vizsgálat*

A tervezési területen található 2474 hrsz-ú telek beépített, a 2473 hrsz-ú telek jelenleg beépítetlen. A környező telkeken vegyes funkciójú épületek épültek, a Szabadság utca felől benzinkút üzemel.



## 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, új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

### Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület Vt 2-3.3.4.3 jelű építési övezetbe tartozik. A szabályozási előírások szerint a kertvárosi építészeti karakterű ingatlanon az épületek oldalhatáronálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 400 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb beépíthetőség 30 %, az építménymagasság legfeljebb 4,5 m. A HÉSZ 46. §-a a tervezési területre vonatkozóan sajátos előírásokat nem tartalmaz.



Hatályos belterületi szabályozási terv

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

A szabályozási terv módosítását követően új Vt 2 – 3.3.4.4 jelű építési övezetbe fog tartozni a tervezési terület, ahol a kertvárosi karakterű épületek oldalhatáron álló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 400 m<sup>2</sup>, a beépíthetőség 30 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m lesz.

A változtatást az indokolja, hogy a terület tulajdonosa az építménymagasság növelését követően két szintes szolgáltató házat tud építeni a területre. A Szabadság utcához tartozó sávban levő ingatlanok a benzinkút szomszédságában egységes szolgáltató területként tudnak így funkcionálni.

### *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 munkarészeinek 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 egyik tervezési terület vonatkozásában sem történik. Mindkét esetben a tervezett közlekedési területek változatlanul maradnak, a település közlekedési rendszere, az úthálózat hierarchiája, az úthálózat osztályba

sorolása nem változik. Fentiek miatt 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 több tervezési területre korlátozódik.

*Valamennyi változtatás beépítésre szánt területen belül történik, új beépítésre szánt terület kijelölés nélkül.*

*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, 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, településközponti vegyes és üdülő területbe sorolt területen történik, területfelhasználási mód változás az 1. számú módosítás tekintetében 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 érinti a módosítás.

- a tervezéssel érintett ingatlanok nem érintettek ivóvízbázis hidrogeológiai védőövezetével, országosan védett természeti területtel, Natura 2000 területtel. Nem érintettek továbbá önkormányzati rendelettel megállapított helyi természetvédelmi területet sem, a hatályos terv az 1. számú tervezési terület tekintetében javaslatot tartalmaz erre vonatkozóan.

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 1. számú módosítás tervezési területe érinti a temető területén álló, 10130 (3651 műemléki törzsszámon nyilvántartott műemlék Nádasdy-obeliszk ingatlanait. A közhiteles nyilvántartás szerint a Gárdony 3654/2, 3654/3 és 3654/4 hrsz-ú ingatlanok műemléki védelem alatt állnak. A Nádasdy-obeliszk műemléki környezete nincs kijelölve.

A hatályos szabályozási terv csak a 3654/2 és 3654/3 hrsz-ú ingatlanokat jelölte műemléki telekként. Az önkormányzat kezdeményezte a Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztályánál (1113 Budapest, Daróczi u. 3.) a 3654/4 hrsz-ú ingatlanról a műemléki védelem törlését. Fentiek miatt a szabályozási tervlapról a műemléki környezet jelölést törölni kellett, a 3654/4 hrsz-ú ingatlanra a műemléki védelem nem került feltüntetésre.

Az örökségvédelemért felelős államigazgatási szerv szakmai véleménye alapján a szabályozási tervről törölni kellett a régészeti terület jelölést, mert a közhiteles nyilvántartás szerint a temető környezetében nyilvántartott régészeti lelőhely nincs.

A tervezett változtatások (építési övezetek és építési hely változása) a műemlékre kedvezőtlen hatást nem gyakorol.

A 2. számú módosítás is érint régészeti területet, azonban az építménymagasság változtatása a régészeti érdekű területre káros hatást nem gyakorol.

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

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény terv készítésekor hatályos állapota szerint az ország szerkezeti terve Gárdony várost települési térséggel, mezőgazdasági, és vízgazdálkodási térséggel érinti.

Fejér megye Területrendezési tervét 1/2009.(II.13.) számú rendeletével fogadta el a megyei önkormányzat. A megye szerkezeti terve szerint Gárdony települési térséggel, mezőgazdasági, erdőgazdasági és vízgazdálkodási térséggel érintett.

A településrendezési tervek készítésére az OTrT fő szabályai a következők:

Az OTrT 6. § (2) bekezdése szerint a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

- a) az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;
- b) a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;
- c) a vegyes területfelhasználású térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, erdőterület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület kivételével bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;
- d) a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;
- e) a vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni;
- f) az építmények által igénybe vett térséget az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.





(3) Az országos területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályoknak a kiemelt térség vagy a megye területére vetítve, a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási szabályoknak a település közigazgatási területére vetítve kell teljesülniük.

Az OTrT 9.§ (6) bekezdése a településrendezési eszközök készítése során

- a) az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és az egyedi építmények helyét a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,
- b) az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatoknak a település közigazgatási területére vetített hossza legfeljebb  $\pm 5\%$ -kal térhet el a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, kivéve, ha a területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat alapján lefolytatott területrendezési hatósági eljárás szerint nagyobb eltérés indokolt.




Az OTrT 12/A § (4) bekezdése értelmében a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a 12. § (1) és (2) bekezdésében felsorolt térségi övezetek által érintett területeket az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről szóló kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni.

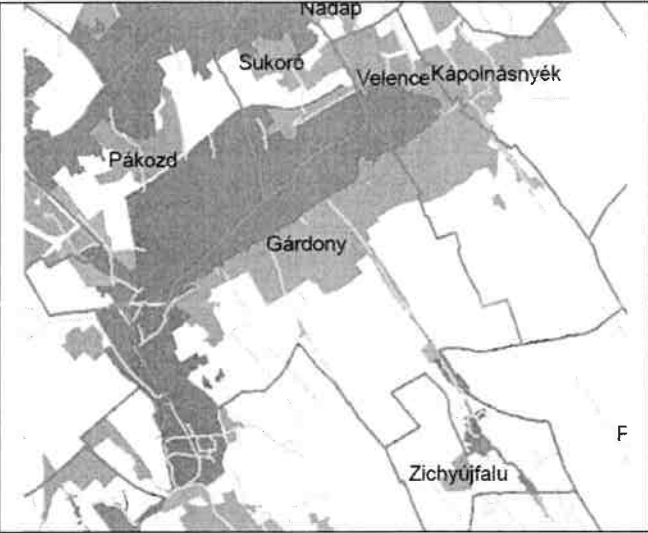
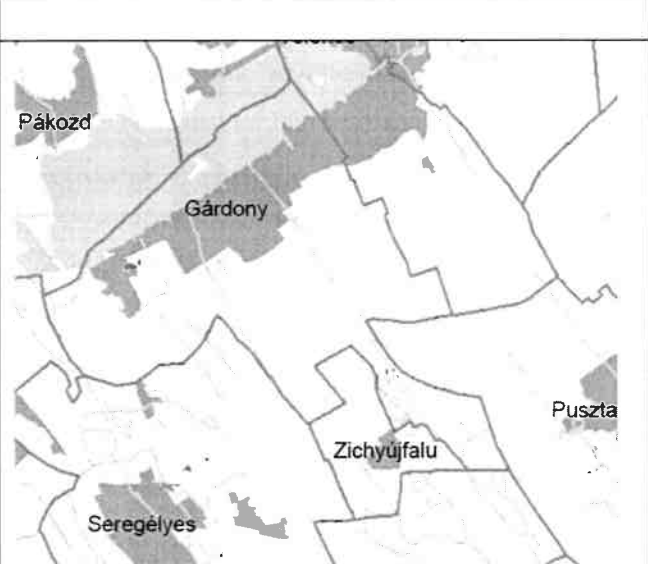


<p><b>Az OTrT kivágatai</b></p> 	<p><b>Az ország szerkezeti tervének kivágata</b> A tervezési területek települési térséggel érintettek.</p>
<p><b>Azon országos övezetek, melyek az áll.ig. szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni</b></p>	
	<p><b>Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete</b> az övezetet a tervezési területek nem érintik.</p>
	<p><b>Országos vízminőség-védelmi terület övezete</b> <b>a tervezési terület érintett az övezettel.</b> Az OTrT előírásainak megfelelően a hatályos terv szerint is beépítésre szánt tervezési terület közművesítettségi előírásai megfelelnek az övezet előírásainak. Az övezet lehatárolása a hatályos terv teljes felülvizsgálata során végezhető el.</p>
	<p><b>Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete</b> Az övezet területét az államigazgatási szerv előzetes véleménye alapján kell lehatárolni. Az övezet területét a módosítások nem érintik</p>

Az OTrT 7. § (1) bekezdése értelmében az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.

A tervezési területek nem érintenek olyan területet, melyek az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülnek.

<p><b>FmTrT kivágatai</b></p> 	<p><b>Fejér megye szerkezeti tervének kivágata</b></p>
	<p><b>Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete</b>  az övezetet a tervezési területek nem érintik.</p>
	<p><b>Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete:</b> az övezetet a tervezési területek nem érintik.</p>

	<p><b>Magterület, ökológiai folyosó, puffer terület övezete</b> az övezetet a tervezési területek nem érintik.</p>
	<p><b>Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete</b> Az övezetet a tervezési területek nem érintik.</p>

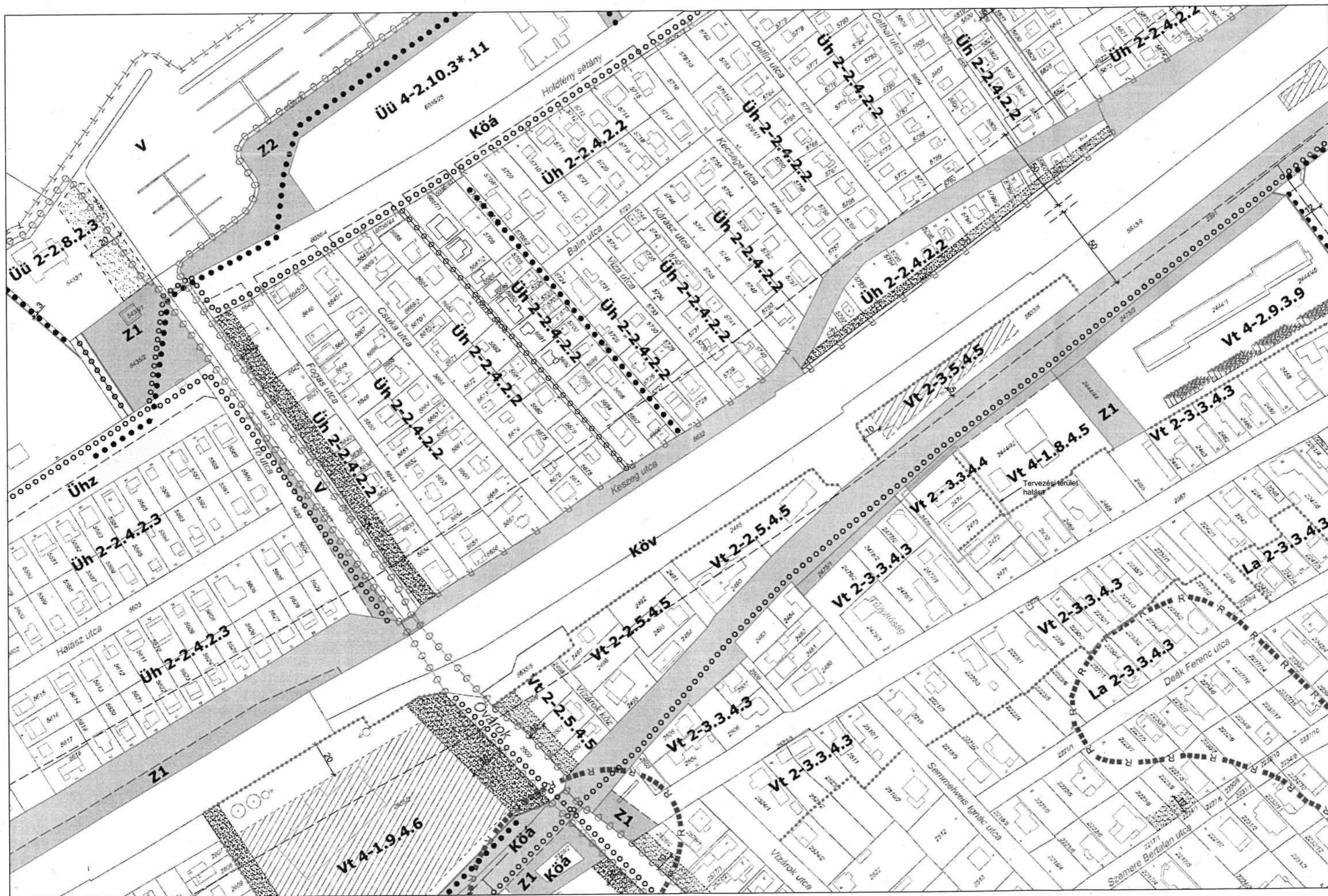
Összességében megállapítható, hogy a településszerkezeti terv módosítás a felsőbbrendű területrendezési tervekkel nem ellentétes, az OTrT és a FmTrT előírásainak megfelel.

Székesfehérvár, 2018. szeptember



Ertl Antal  
településtervező

GARDONY TELEPÜLESRENDEZESI TERVE - SZABALYOZASI TERVLAPOK A BEL TERULETRE M=1:2000



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

