

# Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének

## 3/2009.(I. 28.) számú rendelete

### Gárdony Város Építési Szabályzatáról (GÉSZ)<sup>1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20</sup>

21

(az időközbeni módosításokkal egységes szerkezetben)

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. (3). bek. a) pontjában és 7. §. (3). bek. c) pontjában kapott felhatalmazás alapján a Gárdony Város Építési Szabályzatáról (továbbiakban: GÉSZ) az alábbiak szerint rendelkezik.

#### I. Fejezet

#### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

#### 1. §

- (1) A rendelet hatálya Gárdony város (a továbbiakban: a város) teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A város közigazgatási területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni
  - a) a hatályos Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet ( továbbiakban OTÉK )
  - b) az egyéb vonatkozó országos érvényű jogszabályok rendelkezései szerint, továbbá
  - c) a jelen rendelet mellékletei

---

<sup>1</sup> Módosította a [30/2009. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#)

<sup>2</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#)

<sup>3</sup> Módosította a [11/2011. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#)

<sup>4</sup> Módosította a [8/2014. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#)

<sup>5</sup> Módosította a 9/2015 önkormányzati rendelet

<sup>6</sup> Módosította a [11/2014. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#)

<sup>7</sup> Módosította a [16/2015. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#)

<sup>8</sup> Módosította a 19/2015 önkormányzati rendelet

<sup>9</sup> Módosította a 27/2015. önkormányzati rendelet

<sup>10</sup> Módosította a 8/2016. önkormányzati rendelet

<sup>11</sup> Módosította a 16/2016. önkormányzati rendelet

<sup>12</sup> Módosította a 23/2016. önkormányzati rendelet

<sup>13</sup> Módosította a 25/2016. önkormányzati rendelet

<sup>14</sup> Módosította a 11/2017. önkormányzati rendelet

<sup>15</sup> Módosította a 3/2018. önkormányzati rendelet

<sup>16</sup> Módosította a 6/2018. önkormányzati rendelet

<sup>17</sup> Módosította a 7/2019. önkormányzati rendelet

<sup>18</sup> Módosította a 18/2020. önkormányzati rendelet

<sup>19</sup> Módosította a 2/2021. önkormányzati rendelet

<sup>20</sup> Módosította az 5/2021. önkormányzati rendelet

<sup>21</sup> Módosította a 8/2021. önkormányzati rendelet

szerint szabad.

(3)<sup>22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32</sup>A Rendelet a mellékletét képező külterületi és belterületi szabályozási tervvel, valamint a jelen rendelet 1. sz. mellékletét képező 2.3/4/M jelű, és jelen rendelet 2. sz. mellékletét képező 4.4/4/M jelű fedvénytervekkel együtt érvényes. A Rendelet mellékletét képező 2.3/3; 5.1/1; 5.1/2; 5.1/3; 7.2/1; 7.2/3; tervlapok helyébe a 2.3/3/M; 5.1/1/M; 5.1/2/M; 5.1/3/M; 7.2/1/M; 7.2./3/M jelű módosított tervlapok kerülnek. 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. A Rendelet mellékletét képező 2.3/4/M, a 4.4/2, az 5.1/3/M, az 5.3/1/M, a7.2/1/M2 és a 7.3.1 tervlapok helyébe a 2.3/4/M2, a 4.4/2/M, az 5.1/3/M2, az 5.3/1/M2, a7.2/1/M3 és a 7.3/1/M jelű módosított tervlapok kerülnek. A Rendelet mellékletét képező 4.2/4/M, 5.1/1/M2, 5.1/3/M3, 6.3/4, 7.1/1, 7.1/3/M2, 7.3/2, 8.1/4, 8.3/2 és a 11.1a/1 tervlapok helyébe a4.2/4/M2, 5.1/1/M3, 5.1/3/M4,6.3/4/M, 7.1/1/M , 7.1/3/M3, 7.3/2/M, 8.1/4/M, 8.3/2/M és a 11.1a/1/M jelű módosított tervlapok kerülnek. A Rendelet mellékletét képező 4.4/2/M és a 7.2.1/M3 tervlapok helyébe a 4.4/2/M2 és a 7.2/1/M4 jelű módosított tervlapok kerülnek. A Rendelet mellékletét képező 4.4/2/M2, 5.1/1/M 5.1/3/M2, 5.3/1/M2, 5.3/2, 5.3/4 és a 7.4/2/M tervlapok helyébe a 4.4/2/M3, 5.1/1/M2, 5.1/3/M3, 5.3/1/M3, 5.3/2/M, 5.3/4/M és a 7.4/2/M2 jelű módosított tervlapok kerülnek. A Rendelet mellékletét képező 4.3/4/M, 4.4/2/M3, 4.4/3/M, 7.1/1/M, 7.1/2, 7.2/3/M2, 7.4/2/M2 tervlapok helyébe a4.3/4/M2, 4.4/2/M4, 4.4/3/M2, 7.1/1/M2, 7.1/2/M, 7.2/3/M3, 7.4/2/M3 jelű módosított tervlapok kerülnek.

## 2. §

- (1) A szabályozási terv kötelező és irányadó elemeket tartalmaz.
- (2) A kötelező erejű
  - a) I. rendű szabályozási elemek módosítására csak a településszerkezeti terv módosításával kerülhet sor,
  - b) II. rendű szabályozási elemek módosítása
    - belterületen legalább egy tömb egészére
    - külterületen legalább a területfelhasználási egység területének egészérekiterjedő szabályozási terv készítésével, vagy meglévő szabályozási terv módosításával történhet meg.
- (3) I. rendű kötelező szabályozási elemek:
  - I. rendű közterületek
  - I. rendű közterülettel érintkező szabályozási vonal
  - I. rendű közterület szabályozási szélessége
  - a nem közterületre eső védőterületek
  - beépítésre szánt terület határa

---

<sup>22</sup> Módosította a 19/2015. önkormányzati rendelet 1. §

<sup>23</sup> Módosította a 27/2015. önkormányzati rendelet 1. §

<sup>24</sup> Módosította a 8/2016. önkormányzati rendelet 1. §

<sup>25</sup> Módosította a 25/2016. önkormányzati rendelet 1. §

<sup>26</sup> Kiegészítette a 11/2017. önkormányzati rendelet 1. §

<sup>27</sup> Módosította a 6/2018. (III.08.) önkormányzati rendelet 2. §

<sup>28</sup> Módosította a 7/2019. önkormányzati rendelet 1. §

<sup>29</sup> Módosította a 15/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 1. §

<sup>30</sup> Módosította a 2/2021. önkormányzati rendelet 1. §

<sup>31</sup> Módosította az 5/2021. önkormányzati rendelet 1. §

<sup>32</sup> Módosította a 8/2021. önkormányzati rendelet 1. §

- rendeltetési övezet határa
  - természeti terület határa
  - helyileg védett épület
  - tervezett helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
  - védőterület, védőtávolság, védősáv határa
  - önálló kerékpárút
  - kötelező közúti csomópont
  - jelentősebb közhasználatú parkoló
  - közterületi megtartandó, illetve telepítendő fasor
  - a rendeltetési övezet jele
  - az építési övezet építészeti karaktere
  - építési övezet határa
- (4) II. rendű kötelező szabályozási elemek:
- II. rendű közterületek
  - II. rendű közterülettel érintkező szabályozási vonal
  - II. rendű közterület szabályozási szélessége
  - a nem beépíthető telekrészek, építési telken belüli védőterület
  - beültetési kötelezettségű terület határa
  - építési hely – az elő-, oldal és hátsókert által határolt beépíthető terület (szabályozási terven szereplő méretek vagy a meglévő telekhatártól, vagy az irányadó telekhatártól vannak kottázva; ha az irányadó telekhatár elmozdul a bekottázott elő-, oldal és hátsókert méretét akkor is változatlanul meg kell tartani és az építési hely ezek által határolt terület)
  - építési vonal
  - építési övezeti határral együtt haladó irányadó telekhatár esetén az eltérés legfeljebb max.  $\pm 1,0\text{m}$  lehet
  - az építési övezetre vonatkozó kötelező beépítési mód, megengedett legkisebb teleknagyság, legnagyobb beépítettség és megengedett építménymagasság.
- (5) A szabályozási tervben bejegyzett, a 3. illetve 4. pontban nem szereplő egyéb elemek irányadóak, amelyeknek betartása ajánlott.
- az irányadó építési vonal esetén a szabályozási terven jelölttől max.  $\pm 2,0\text{m}$  eltérés lehetséges, utcai telekhatáron lévő építési vonal esetében a telekhatártól a telek belseje felé max.  $2,0\text{m}$  eltérés lehetséges.
- (6) Az alábbi elemeket magasabb rendű jogszabály határozza meg:
- műemlék telke
  - műemléki környezet határa
  - régészeti terület határa.

## **II. Fejezet**

### **TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ÉS ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

#### **3. §**

- (1) A város területén a GÉSZ és annak tervi melléklete - a településszerkezeti tervvel összhangban -
- a) rendeltetési
  - b) építési
- övezeteket jelölnek ki.

#### **Közigazgatási terület tagozódása**

## 4. §

- (1) A közigazgatási terület
  - a) beépítésre szánt és
  - b) beépítésre nem szánt területre tagozódik.
- (2) Beépítésre szánt területeken, ill. belterületi beépítésre nem szánt területeken - kivéve Csirib-pusztai beépítésre szánt területét - építési munkát folytatni csak vezetékes ivóvízellátás, villamosenergia ellátás, földgázellátás, valamint a 45.§ (7) bekezdése szerinti szennyvízelvezetés biztosítása, továbbá 45.§ (8) bekezdésében rögzítetteknek megfelelő felszíni vízrendezés esetén szabad.
- (3) a)<sup>33</sup>
  - b) A tervezett beépítésre szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyek jelen rendelet hatályba lépésével válnak beépítésre szánt területté és a GÉSZ hatályba lépését megelőzően külterületbe tartoztak.
- (4) Külterületi beépítésre nem szánt területen építési munkát folytatni csak villamosenergia ellátás és vezetékes ivóvízellátás vagy az illetékes hatóság<sup>1</sup> által elfogadott, engedélyezett egyéb ivóvízellátás, valamint a 45.§ (7) bekezdése szerinti szennyvízelvezetés biztosítása, továbbá a 45.§ (8) bekezdésében rögzítetteknek megfelelő felszíni vízrendezés esetén szabad.

## Rendeltetési övezetek

### 5. §<sup>34</sup>

A GÉSZ és annak mellékletei a településszerkezeti tervvel összhangban a város közigazgatási területét

- a beépítésre szánt területen
    - lakó (Lk, La),
    - vegyes (Vt, Vk),
    - gazdasági (Ge, Gksz, Gip),
    - üdülő (Üh, Üü)
    - különleges (Ki),
  - a beépítésre nem szánt területen
    - közlekedési és közmű (Kóá, Köv),
    - zöld (Z),
    - erdő (Ev, Ee, Eg),
    - mezőgazdasági (Ma, Mk, Mko, ),
    - különleges beépítésre nem szánt (Kk, Kb),
    - vízgazdálkodási (egyéb) (V)
- rendeltetési övezetekre bontja fel.

## LAKÓÖVEZETEK

### 6. §

*Lk jelű lakóövezet (kisvárosias)*

<sup>33</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § a) pontja

<sup>34</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 51. §

- (1) A terület jellemzően közepesen sűrű beépítésű, egy vagy több főépületben, egy vagy több önálló rendeltetésű egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen elhelyezhető:
  - lakóépület
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület
- (3) A területen kivételesen az alábbi építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát:
  - szálláshely szolgáltató épület
  - igazgatási épület
- (4) Egy telken – ha a 46. § szerinti sajátos építési előírások másként nem szabályozzák - csak egy melléképület (lásd függelék-fogalmak) építhető, amely csak az építési helyen belül helyezhető el.
- (5)<sup>35</sup>

## 7. §

### *La jelű lakóövezet (kertvárosias)*

- (1) A terület jellemzően laza beépítésű, – ha a 46. § szerinti sajátos építési előírások másként nem szabályozzák - egy főépületben, egy vagy max. négy rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek, továbbá a helyi lakosság ellátását szolgáló, a lakófunkciót nem zavaró létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) <sup>36</sup>A területen elhelyezhető:
  - legfeljebb négylakásos lakóépület, amennyiben a telek területe az 1600 m<sup>2</sup>-t eléri
  - legfeljebb három lakást tartalmazó lakóépület, amennyiben a telek területe az 1200 m<sup>2</sup>-t eléri
  - legfeljebb kétlakásos lakóépület, amennyiben a telek területe az 1200 m<sup>2</sup>-t nem éri el
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület
- (3) A területen kivételesen az alábbi építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát:
  - a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény

---

<sup>35</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § b) pontja

<sup>36</sup> Módosította a 6/2018. (III.08.) önkormányzati rendelet 2. §

- szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület
- (4) Egy telken – ha a 46. § szerinti sajátos építési előírások másként nem szabályozzák - csak egy melléképület építhető, amely csak az építési helyen belül helyezhető el.

(5)<sup>37</sup>

## 8. §

### *La jelű lakóövezet (falusias)*

- (1) A terület jellemzően laza beépítésű, – ha a 46. § szerinti sajátos építési előírások másként nem szabályozzák - egy főépületben, egy vagy max. két rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek, továbbá a helyi lakosság ellátását szolgáló, a lakófunkciót nem zavaró létesítmények elhelyezésére szolgál.

- (2) A területen elhelyezhető:

- lakóépület
- mező- és erdőgazdálkodási (üzemi) épület
- kereskedelmi, szolgáltató
- szálláshely szolgáltató
- kézműipari építmény
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

- (3) Egy telken – ha a 46. § szerinti sajátos építési előírások másként nem szabályozzák - csak egy melléképület építhető, amely csak az építési helyen belül helyezhető el.

(4)<sup>38</sup>

## VEGYES ÖVEZETEK

## 9. §

### *Vt jelű településközpont vegyes övezet*

- (1) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi települési szintű, igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely, szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

- (2) A területen elhelyezhető:

- lakóépület
- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- egyéb közösségi szórakoztató épület – a környezet figyelembevételével, annak zavarása nélkül
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportépítmény
- parkolóház.

---

<sup>37</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § c) pontja

<sup>38</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § d) pontja

(3)<sup>39</sup>

## 10. §

### *Vk jelű központi vegyes övezet*

- (1) A terület jellemzően több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági épületek, valamint kivételesen - a 46. § sajátos előírásokban szabályozott területeken - lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen elhelyezhető:
  - igazgatási épület
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
  - egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület – a környezet figyelembevételével, annak zavarása nélkül
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - sportépítmény
  - szint alatti, vagy félig földbe süllyesztett egy szintes garázs – a talajvíz figyelembevételével.
- (3) A központi vegyes területen az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen helyezhető el lakóépület.
- (4)<sup>40, 41</sup>

## GAZDASÁGI ÖVEZET

## 11. §

### *Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató övezet*

- (1) A terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat szolgáló telephelyek befogadására kijelölt terület.
- (2) A területen elhelyezhető:
  - mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület
  - igazgatási, egyéb irodaépület
  - üzemanyagtöltő
  - sportépítmény
- (3) A területen kivételesen az alábbi építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát:
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - egyéb közösségi szórakoztató épület

## 12. §

---

<sup>39</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § e) pontja

<sup>40</sup> Kiegészítette a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 1. §

<sup>41</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § f) pontja

### *Ge jelű egyéb ipari övezet*

- (1) A terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a település-gazdálkodási telephelyek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen kivételesen az alábbi építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát:
  - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

### **13. §**

### *Gip jelű jelentős mértékű zavaró hatású övezet*

- (1) A jelentős mértékű zavaró hatású övezetbe kizárólag a – 300 m-es védőtávolsággal rendelkező – regionális szennyvíztisztító telep helyezkedik el.
- (2) A város területén további Gip jelű övezet, zavaró hatású ipari terület nem jelölhető ki, veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó tevékenység nem folytatható.

## **ÜDÜLŐÖVEZETEK**

### **14. §**

### *Üü jelű üdülőházas üdülőövezet*

- (1) A terület elsősorban olyan üdülőépületek, üdültáborok és kempingek elhelyezésére szolgál, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk, felszereltségük és infrastrukturális ellátottságuk alapján üdülési célú tartózkodásra alkalmasak (kereskedelmi szálláshelyek közül: szálló, hotel, motel, apartman ház), és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.
- (2) A területen
  - a) olyan építmények is elhelyezhetők, amelyek a terület üdülési rendeltetését nem zavarják és az üdülési használatot szolgálják,
  - b) nem helyezhetők el az üdülési rendeltetést zavaró közösségi szórakoztató, kulturális építmények,
  - c) csak a terület igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el.
- (3) Állattartó építmény a hatályos helyi állattartás szabályairól szóló rendelettel összhangban nem építhető.

### **15. §**

### *Üh jelű hétvégi házas üdülőövezet*

- (1) A terület legfeljebb - egy főépületben - két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek (kivételesen egy lakóegységet magába foglaló lakóépületek) elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen



- a) olyan építmények is elhelyezhetők, amelyek a terület üdülési rendeltetését nem zavarják, a terület rendeltetésével összhangban vannak és az üdülési használatot szolgálják,
  - b) nem helyezhetők el az üdülési rendeltetést zavaró egyéb közösségi szórakoztató, kulturális építmények,
  - c)<sup>42</sup> csak a terület igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el. A melléképületet (gépkocsi tárolót és a külső bejáratú szerszámtárolót) csak az üdülőépülettel egy tömegben lehet építeni.
    - Új beépítés esetén különálló melléképület nem építhető, de max. 6m<sup>2</sup> tárolóterület a max. beépíthetőségen felül, az épülettel egy tömegben építhető.
    - Meglévő épület esetében a max. beépíthetőségen felül 1db max. 6 m<sup>2</sup> melléképület (tárolóépület) a hátsókertben az oldal- és a hátsó telekhatártól min. 3-3 m távolságra elhelyezhető. A melléképület építménymagassága max. 2,5 m lehet.
  - f)<sup>43</sup> A szabályozási tervlapon „—R—” üdülőterületi rehabilitációval jelzett tömbökben üdülőépületet lakóépületté átminősíteni meglévő és új épület esetében is csak min. 550 m<sup>2</sup> telekterület felett lehet.
- (3) A (2) bekezdés a) pontja szerint meglévő üdülőépület rendeltetésének módosítása, vagy üres telken új lakóépület építése esetén a következő szempontokat kell figyelembe venni:
- a) Az érintett ingatlanok épületei minden szempontból feleljenek meg a területre előírt általános és sajátos előírásoknak.
  - b)<sup>44</sup>
  - c)<sup>45</sup> kell legyen. Kisebb telkeken lakóépület nem alakítható ki, illetve nem építhető.
  - d) A gépkocsi tárolót és a külső bejáratú szerszámtárolót a lakóépülettel egy tömegben kell kialakítani.
  - e)<sup>46</sup>
  - f) A szabályozási tervlapon „...R...” üdülőterületi rehabilitációval jelzett tömbökben üdülőépületet lakóépületté átminősíteni meglévő és új épület esetében is csak min. 550m<sup>2</sup> telekterület felett lehet.
- (4)<sup>47</sup>

## KÜLÖNLEGES ÖVEZETEK

### 16.§

*Ki jelű különleges intézményi övezet – beépítésre szánt területen*

- (1) A terület különleges célokat szolgáló intézmények elhelyezésére szolgál.

<sup>42</sup> Módosított a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 2. §

<sup>43</sup> Beiktatta a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 2. §

<sup>44</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § g) pontja

<sup>45</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § g) pontja

<sup>46</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § g) pontja

<sup>47</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § g) pontja

(2)<sup>48, 49, 50, 51</sup>A területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú intézmények (pl. településszerkezeti terv-szabályozási terv Kisport, Kitemető, Kistrand, Kiökoturizmus, Kiidegenforgalom, Kioktatás, Kitermálfürdő, Kikereskedelem, Kiegyházi, Kimajor, Kimajorlakó stb.) és az azok rendeltetésszerű működéséhez, valamint a terület kiszolgálásához szükséges egyéb építmények helyezhetők el.

(3)<sup>52</sup> A Kitermálfürdő építési övezetben a (2) bekezdésben foglaltakon túl szálláshely szolgáltató épület (szálloda, apartmanház, üdülőház és vendéglátó épület) is elhelyezhető.

## 17. §

*Kb jelű különleges bányaterület övezete – beépítésre nem szánt területen*

(1) Bányaterület övezetében csak a bányászati tevékenységgel összefüggő építmények helyezhetők el.

## 18. §

*Kk jelű különleges beépítésre nem szánt terület övezete*

(1) A Kk jelű övezetbe a természeti területek mellett létesülő ökoturisztikai és hagyományőrző idegenforgalmi területek tartoznak, mely területen a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) A különleges beépítésre nem szánt területeken épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el.

(3) A területen á

## 18/A §<sup>53</sup>

*Kk-Eg jelű különleges beépítésre nem szánt erdészeti gazdálkodási övezet*

(1) A Kk-Eg jelű övezetbe az erdészeti gazdálkodással érintett területek tartoznak, mely területen a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, annak fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el. Elhelyezhető a területen szolgálati lakás is.

(2) A különleges beépítésre nem szánt területeken épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el, az építménymagasság maximum 7,5 m lehet.

(3) A beépítési mód szabadonálló.

(4) A területen a szennyvíz elhelyezése kizárólag zárt szennyvíztározóban történhet. Ilattartó épület építhető.

## KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰÖVEZETEK

<sup>48</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 3. §

<sup>49</sup> Módosította a [16/2015. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 1. §

<sup>50</sup> Módosította a 19/2015. önkormányzati rendelet 2. §

<sup>51</sup> Módosította a 18/2020. önkormányzati rendelet 2. §

<sup>52</sup> Beiktatta a 16/2016. önkormányzati rendelet 2. §

<sup>53</sup> Beiktatta az 5/2021. (IV.01.) önkormányzati rendelet 2. §

## 19. §

- (1) A közlekedési és közműterület a közutak, a közterületi parkolók, járdák, gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) A terv a közlekedési és közműterületeket közterületként szabályozza. A közműveket és hírközlési létesítményeket alapvetően e területen kell elhelyezni. Indokolt esetben (ill. a kialakult állapot miatt) – más területeken az általános előírások keretei között, a megfelelő üzemeltetési feltételek biztosításával helyezhetők el.
- (3) A magánút telekalakítással létrejövő telek, melyet az illetékes Földhivatalnál önálló helyrajzi számmal – magánútként – kell bejegyezni.  
A magánút közforgalom számára megnyitott, vagy közforgalom elől elzárt (pl. sorompós) formában alakítható ki.  
A település területén létesítendő magánutak kialakításának részletes szabályai a 46. § Településrészek sajátos előírásaiban kerültek meghatározásra.

## 20. §

### *Köá jelű általános közlekedési és közműterület*

- (4) A vasúti közlekedést kivéve közlekedés és közműelhelyezés céljára kijelölt terület.
- (5) Az utak elhelyezéséhez szükséges építési területek szélességét a szabályozási terv, illetve - konkrét tervi előírás hiányában a következők szerint kell megállapítani.:
  - a) főutak esetén 40 m
  - b) országos mellékutak esetében 30 m
  - c) helyi gyűjtőutak esetén 22 m
  - d) kiszolgáló út esetén 12 m
  - e) kerékpárút esetén 3 m
  - f) gyalogút esetén 3 m
- (5) A terület telkein elhelyezhető építmények
  - a) által elfoglalt terület a telekterület 2%-át
  - b) magassága a 4,0 m-t, illetve a technológiai okból szükséges mértéket nem haladhatja meg.
- (6) A település útjainak a hatályos<sup>2</sup> előírás (Közutak Tervezése) szerinti tervezési kategóriába sorolása a következő:

#### Külterületi közutak:

- |  |         |
|--|---------|
| - Összekötő utak<br>(számozott országos közutak külterületi szakaszai) | K.V.A   |
| - Egyéb közút  | K.VIII. |
| - Kerékpárút   | K. IX.  |
| - Gyalogút   | K. X.   |

#### Belterületi közutak:

- |   |         |
|---|---------|
| - Főutak (számozott országos közutak belterületi szakaszai) | B.IV.bC |
| - Gyűjtőút  | B.V.cB  |
| - Kiszolgáló út   | B.VI.dB |
| - Kerékpárút  | B.IX.   |

## 21. §

### *Köv jelű vasúti közlekedési*

- (1) A területen a közforgalmú vasutak és azok működéséhez kapcsolódó építmények helyezhetők el.
- (2) A beépítésre nem szánt területre eső vasúti közlekedési terület telkein elhelyezhető építmények
  - a) által elfoglalt terület a telekterület 2%-át
  - b) magassága a 4,5 m-t, illetve a technológiai okból szükséges mértéket nem haladhatja meg.

## ZÖLDÖVEZET

## 22. §

### *Z1 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 70%-ának zöldfelületnek kell lennie. A zöldfelületek minimum 50%-án az OTÉK szerinti háromszintes növényállományt kell biztosítani.

## 23. §

### *Z2 jelű zöldterület*

- (1)<sup>54</sup> Z2 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.

## 24. §

### *Területfelhasználási egységekhez tartozó zöldterületek övezete*

- (1) A lakóterületi (Laz), az üdülőtérületi (Ühz) és közlekedési (Kz) területfelhasználási egységhez tartozó zöldterületeken épület nem létesíthető. Beépítettség 0%-os.
- (2)<sup>55</sup> Az övezet területén a következő építmények helyezhetők el.
  - a pihenést, testedzést szolgáló építmény (játszótér, sporteszközök stb. - OTÉK szerint)

<sup>54</sup> Módosította a 11/2017. önkormányzati rendelet 2. §

<sup>55</sup> Kiegészítette a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 4. §

- (3) Az övezetben a zöldfelületnek legalább 50%-nak kell lennie. A zöldfelületek minimum 50%-án az OTÉK szerinti háromszintes növényállományt kell biztosítani.

## ERDŐÖVEZET

### 25. §

- (1) Erdő övezetbe tartoznak a településszerkezeti tervben erdő területfelhasználásban jelölt (meglévő és erdő területfelhasználásra tervezett) területek.
- (2) Erdőterületet igénybe venni, a termelésből kivonni csak az erdészeti hatóság engedélyével és megfelelő térmértékű – hatósági eljárásban előzetesen engedélyezett – erdőtelepítést követően lehet.
- (3) Erdőterületek az elsődleges rendeltetés és az építmények elhelyezése szempontjából az alábbi kategóriákba tartoznak:
- védelmi (védett és védő) elsődleges rendeltetésű erdők (Ev)
  - egészségügyi – turisztikai elsődleges rendeltetésű erdők (Ee)
  - gazdasági elsődleges rendeltetésű erdők (Eg).
- (4) *Ev jelű védelmi rendeltetésű erdőterület*
- a) A szabályozási terv szerinti védelmi rendeltetésű erdőterületen épület nem létesíthető.
- b) Az övezet területén az erdészeti hatóság előzetes engedélyével az alábbi építmények elhelyezhetők:
- nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között
  - köztárgyak
  - kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények
  - honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak
  - nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők
- ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják, és a táji-természeti értékeket nem károsítják.
- (5) *Ee jelű egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterület*
- a) A szabályozási terv szerinti egészségügyi, szociális, turisztikai erdőterületen a rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, ha az erdőt az erdészeti hatóság is azonos rendeltetésbe sorolta, és az építmények elhelyezéséhez hozzájárul.
- b) Az övezetben a rendeltetésnek megfelelő épületek a legalább 100 000 m<sup>2</sup> (10,0 ha) területű telken, a telek legfeljebb 2%-os beépítettségével helyezhetők el.
- c) Az épületek átlagos építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet.
- d)<sup>56</sup> Ha az épületek összes alapterülete a telken eléri a 200 m<sup>2</sup>-t, az épületek engedélyezési tervéhez látványtervet kell készíteni.
- (6) *Eg jelű gazdasági rendeltetésű erdőterület*
- a)<sup>57</sup>

<sup>56</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 5. §

<sup>57</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § h) pontja

- b) A rendeltetésnek megfelelő épületek a legalább 100 000 m<sup>2</sup> (10,0 ha) területű telken, a telek legfeljebb 0,5%-os beépítettségével helyezhetők el.
  - c) Az épületek átlagos építménymagassága legfeljebb 3,5 m lehet.
  - d)<sup>58</sup> Ha az épületek összes alapterülete a telken eléri a 200 m<sup>2</sup>-t, az épületek engedélyezési tervéhez látványtervet kell készíteni.
- (7) Új erdő telepítését - a hatályos<sup>3</sup> törvény alapján - az erdészeti hatósággal engedélyeztetni kell.
- (8) A tervezett erdők területén a jelenlegi használat korlátozás nélkül folytatható, de területükön épületek, létesítmények az erdő területhasználatnak megfelelően engedélyezhetők.

## MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

### 26. §

#### *Má jelű általános mezőgazdasági terület*

- (1) Általános mezőgazdasági terület az árutermelő mezőgazdasági termelést szolgáló területfelhasználási egység.
- (2) Általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és –tárolás építményei helyezhetők el, a hatályos<sup>4</sup> rendelet alapján.
- (3) Állattartó telep, nagy létszámú állattartó telep belterülettől, továbbá egyéb gazdasági terület kivételével belterületen kívüli beépítésre szánt területtől legkevesebb 1000 m védőtávolság biztosításával alakítható ki.
- (4) *Általános mezőgazdasági terület I-es övezetében (Má-I)*
- a) a beépítettség mértéke legfeljebb 3%,
  - b) a beépíthető telek területe legalább 2800 m<sup>2</sup>,
  - c) a kialakítható telek területe legalább 3000 m<sup>2</sup>,
  - d) a beépíthető telek szélessége legalább 16 m,
  - e) az előkert legalább 10 m, de legfeljebb 20 m lehet,
  - f) az oldalkert szélessége legalább 5 m,
  - g) az átlagos építménymagasság legfeljebb 5,0 m lehet,
  - h) az övezetben lakóépület akkor építhető, ha
    - a szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágban nyilvántartott telek területe legalább 1, ha és az építendő további 4 ha szőlő vagy gyümölcsös területtel rendelkezik a település igazgatási területén belül;
    - a szántó művelési ágban nyilvántartott telek területe legalább 10 ha, és az építendő további 20 ha mezőgazdasági területtel rendelkezik a település igazgatási területén belül,
  - i) a szennyvízkezelést a 45.§ szerint kell megoldani.
- (5) *Általános mezőgazdasági terület II-es övezetében (Má-II)*
- a) a beépítettség mértéke legfeljebb 3%,

---

<sup>58</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 5. §

- b) a beépíthető telek területe gazdasági épület esetén 1,0 ha, ha a telek szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban van nyilvántartva; 10,0 ha, ha a telek nem szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban van nyilvántartva,
  - c) az övezetben lakóépület akkor építhető, ha:
    - a szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott telek területe legalább 1,0 ha, és a kérelmező további 4,0 ha szőlő vagy gyümölcsös területtel rendelkezik a település igazgatási területén.
    - a nem szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott telek területe legalább 10,0 ha és a kérelmező további 20,0 ha mezőgazdasági területtel rendelkezik a település igazgatási területén.
  - d) a beépíthető telek szélessége legalább 30 m,
  - e) a kialakítható telek területe legalább 1,0 ha (10 000 m<sup>2</sup>),
  - f) az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m,
  - g) az átlagos építménymagasság legfeljebb 5,0 m,
  - h) a szennyvízelvezetést a 45.§ szerint kell megoldani.
- (6) *Általános mezőgazdasági terület III-as övezetében (Má-III)*
- a) csak szőlő művelési ágú telkek építhetők be.
  - b) a beépítettség mértéke legfeljebb 3 %
  - c) a beépíthető telek területe legalább 1300 m<sup>2</sup>
  - d) a kialakítható telek területe legalább 1300 m<sup>2</sup>
  - e) a beépíthető telek szélessége legalább 16 m
  - f) az előkert legalább 10 m, de legfeljebb 15 m lehet
  - g) oldalkert szélessége legalább 5 m
  - h) az építménymagasság max. 4,5 m lehet
  - i) az övezetben lakóépület nem építhető
- (7) Birtokközpont az Ma-I és az Ma-II-es övezetben létesíthető az OTÉK 29. § 5-8; illetve az OTÉK I. sz. melléklet 55/A pontja és az övezetre vonatkozó helyi előírások figyelembe vételével.

## 27. §<sup>59</sup>

### *Mk jelű kertes mezőgazdasági területek*

- (1) A kertes mezőgazdasági területen a mezőgazdasági termelést és az ahhoz kötődő pihenést szolgáló területfelhasználási egység.
- (2) Az övezetben az OTÉK 32. § építményei, továbbá
  - a) pince
  - b) fóliasátor, üvegház
  - c) ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület
  - d) présház
  - e) szerszám-, gyümölcsös-, kispép-, terménytároló és
  - f) az állattartási rendelet alapján állattartó épület helyezhető el.
- (3) Kertes mezőgazdasági területen a telek
  - a) beépítettségének mértéke legfeljebb 3%,
  - b) a beépíthető telek területe legalább 720 m<sup>2</sup>,
  - c) a beépíthető telek szélessége legalább 10 m,

<sup>59</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 51. §

- |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| d) a kialakítható telek területe | legalább 1100 m <sup>2</sup> ,   |
| e) az előkert                    | legalább 5 m, de legfeljebb 8 m, |
| f) az oldalkert                  | legalább 3 m,                    |
| g) az átlagos építménymagasság   | legfeljebb 3,5 m,                |
| h) a gerincmagasság              | legfeljebb 7,5 m lehet.          |
- (4) Kertes mezőgazdasági területen telkenként legfeljebb egy épület helyezhető el, a hatályos<sup>5</sup> rendelet alapján.

## 28. §<sup>60</sup>

### *Mko jelű korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek*

- (1) Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület a vízminőségvédelmi, táj- és természetvédelmi szempontból fokozottan érzékeny, továbbá a távlati fejlesztési területek biztosítása érdekében korlátozottan használható területfelhasználási egység.
- (2) Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület Mko jelű övezetében csak az OTÉK 32. § szerinti építmények helyezhetők el, ha azok a természeti értékeket nem károsítják.
- (3) Az Mko övezetként szabályozott korlátozott funkciójú mezőgazdasági területen erdő a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos erdőállományokkal telepíthető, de építmények nem alakíthatók ki a telek területén.
- (4) Az Mko övezetben a gyep (rét, legelő) nádas, mocsár, vízállás földhivatali besorolású telkek művelési ága nem, illetve csak beerdősülés után erdőre változtatható meg

## VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

### 29. §

- (1) Az övezet területébe:
  - nyílt vízfelületek,
  - egyéb (vízállásos, nádas) vízgazdálkodási területek,
  - vízbeszerzési területek tartoznak.
- (2) Az övezetben csak a vízgazdálkodással és a természetvédelemmel kapcsolatos építmények helyezhetők el, figyelembe véve a vízügyi és a természetvédelmi jogszabályok rendelkezéseit.
- (3)<sup>61</sup>
- (4)<sup>62</sup>
- (5) Vízbeszerzési területen a funkciónak megfelelő építmény helyezhető el. A telek beépítettsége az 5%-ot, az épület magassága a 3,5 m-t nem haladhatja meg. Amennyiben az alkalmazott technológia azt szükségessé teszi az épület magasság nagyobb lehet.

<sup>60</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 51. §

<sup>61</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § i) pontja

<sup>62</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § i) pontja



## Az építési övezetek részletes előírásai

### 30. §

A szabályozási terv a város közigazgatási területének beépített, illetve beépítésre szánt területein - a jelmagyarázatban szereplő zónajel első számjegye szerint -

- 1- (kisvárosi),
- 2- (kertvárosi),
- 3- (falusi),
- 4- (egyéb)

karakterű építési övezeteket határol le.

### 31. §

(1) A 30.§-ban felsorolt és a szabályozási tervlapokon feltüntetett építési övezetek - a folyamatos átépülések miatt - *nem kialakult* kategóriába tartoznak - kivéve a műemléki, ill. helyi védelembe sorolt épületek telkeit.

(2) Ha az 1-, 2-, 3-, 4- karakterű építési övezetbe sorolt telek meglévő jellemzői a jelenleg érvényes építési előírásoknak (36. § Építési övezetekre vonatkozó általános előírások (29) bekezdésének) nem felelnek meg, akkor a telken az alábbi esetekben, illetve szabályok szerint lehet építési munkát, illetve telekalakítást folytatni:

a) Ha a telek meglévő *beépítési módja* nem felel meg az övezeti előírásnak, és az előírás szerinti beépítési mód a szomszédos telken kialakult állapot miatt új épület elhelyezésénél, vagy meglévő átépítésénél nem érvényesíthető, akkor az építési hatóság az országos rendelkezések alapján meghatározhatja az övezeti előírástól eltérő beépítési módot, de a telekre vonatkozó egyéb építési előírásokat be kell tartani.

b)<sup>63</sup>

c)<sup>64</sup>

d)<sup>65</sup>

(3) A szabályozási tervben **K** jellel jelölt, tovább nem épülő, már kialakult úszótelkes területek, műemlékileg, ill. helyi védelemmel védett épületek esetében a kialakult állapotot meg kell őrizni.

Meglévő úszótelkek esetében a **K** kialakult jel azt jelenti, hogy a meglévő állapot fenntartható, ill. átépítés is csak a jelenlegi paraméterek megtartásával történhet. Teljes épületbontás esetén a telek úszótelekként nem építhető be, a beépítés feltétele a telekalakítás kell legyen.

## 1-es (KISVÁROSI) KARAKTERŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

### (Építési övezet első számjele: 1)

### 32. §

---

<sup>63</sup> Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (III.08.) önkormányzati rendelet 3. §

<sup>64</sup> Hatályon kívül helyezte a 15/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 4. §

<sup>65</sup> Hatályon kívül helyezte a 15/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 4. §

- (1) Az övezetekbe jellemzően a kisvárosi karakterű területek tartoznak.
- (2) Az övezetek területén
  - a) zárt sorú, félig zárt sorú vagy oldalhatáros építési mód esetében az építési helyen (építési hely = 2. sz. függelék 1. ábra, vagy a szabályozási terv szerint) legalább 4,5 m és legfeljebb 12,5 m magasságú építmények helyezhetők el,
  - b) az új épületek utcai homlokvonala az utcai telekhatáron helyezhető el, meglévő beépítések, foghíjak esetében a már kialakult előkert megtartandó,
  - c)<sup>66 67</sup>
- (3) A telek beépítésének feltétele a 45.§ előírása szerinti közművesítettség.
- (4) A telkek beépítési módját, a beépítettség mértékét, az elhelyezhető építmények magasságát, a telek legkisebb méreteit, a legkisebb zöldfelületi arányt jelen rendelet 36. § Építési övezetekre vonatkozó általános előírások (29) bekezdés táblázata tartalmazza.
- (5) Az OTÉK 42.§ és OTÉK 4. számú mellékletében felsorolt gépjármű elhelyezési igény 100%-át a telken belül kell kielégíteni.
- (6) A GÉSZ 1. sz. függelékben felsorolt melléképítmények közül nem helyezhető el: közműpótló műtárgy, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, szélkerék, antennaoszlop.
- (7) Az (1)-(6) bekezdés előírásaitól való eltérést a 46. § Településrészek sajátos építési előírásai tartalmazzák.

## **2-es (KERTVÁROSI) KARAKTERŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK**

### **(Építési övezet első számjele: 2)**

#### **33. §**

- (1) Az övezetekbe jellemzően a kertvárosi karakterű területek tartoznak.
- (2) Az övezetek területén
  - a) szabadon álló, ikerházas, oldalhatáros vagy zárt sorú (sorházas) építési mód esetében az építési helyen építési hely a GÉSZ 2. sz. függelék 1. ábra, vagy a szabályozási terv szerint) legfeljebb 7,5 m magasságú építmények helyezhetők el,
  - b)<sup>68</sup> az építményeket, ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik csak a meglévő beépítés figyelembe vételével, vagy 5,0 m előkert megtartásával szabad elhelyezni.
- (3) A telek beépítésének feltétele a 45.§ előírása szerinti közművesítettség.
- (4) A telkek beépítési módját, a beépítettség mértékét, az elhelyezhető építmények magasságát, a telek legkisebb méreteit, a legkisebb zöldfelületi arányt jelen rendelet 36. § Építési övezetekre vonatkozó általános előírások (29) bekezdés táblázata tartalmazza.
- (5)<sup>69</sup>

---

<sup>66</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 6. §

<sup>67</sup> Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés a) pontja

<sup>68</sup> Módosította a 6/2018. (III.08.) önkormányzati rendelet 3. §

- (6) A GÉSZ 1. sz. függelékben felsorolt melléképítmények közül nem helyezhető el: közműpótló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, szélkerék, antennaoszlop.
- (7) Az (1)-(6) bekezdés előírásaitól való eltérést a 46. § Településrészek sajátos építési előírásai tartalmazzák.

### **3-as (FALUSI) KARAKTERŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK**

**(Építési övezet első számjele: 3)**

#### **34. §**

- (1) Az övezetekbe jellemzően falusi karakterű területek tartoznak.
- (2) Az övezetek területén
  - a) szabadon álló vagy oldalhatáros építési helyen (építési hely a GÉSZ 2. sz. függelék 1. ábra, vagy a szabályozási terv szerint) legfeljebb 4,5 m magasságú építmények helyezhetők el,
  - b)<sup>70</sup> az építményeket, ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik csak a meglévő beépítés figyelembe vételével, vagy 5,0 m előkert megtartásával szabad elhelyezni.
- (3) A telek beépítésének feltétele a 45.§ előírása szerinti közművesítettség.
- (4) A telkek beépítési módját, a beépítettség mértékét, az elhelyezhető építmények magasságát, a telek legkisebb méreteit, a legkisebb zöldfelületi arányt jelen rendelet 36. § Építési övezetekre vonatkozó általános előírások (29) bekezdés táblázata tartalmazza.
- (5) Az OTÉK 42.§ és OTÉK 4. számú mellékletében felsorolt gépjármű elhelyezési igény 100%-át a telken belül kell kielégíteni.
- (6) A GÉSZ 1. sz. függelékben felsorolt melléképítmények közül nem helyezhető el: siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, szélkerék, antennaoszlop.
- (7) Az (1)-(6) bekezdés előírásaitól való eltérést a 46. § Településrészek sajátos építési előírásai tartalmazzák.

### **4-es (EGYÉB) KARAKTERŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK**

**(Építési övezet első számjele: 4)**

#### **35. §**

- (1) Az övezetekbe a 32 - 34.§-ba nem besorolható, legalább 1100 m<sup>2</sup> teleknagyságú telkeket magába foglaló területek tartoznak.
- (2) Az övezetek területén

---

<sup>69</sup> Hatályon kívül helyezte a [8/2014. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 1. §

<sup>70</sup> Módosította a 6/2018. (III.08.) önkormányzati rendelet 3. §

- a) szabadonálló (vegyes-telepszerű) beépítésű építési mód építési helyén (építési hely 2. sz. függelék 1. ábra, vagy a szabályozási terv szerint), legalább 3,0 m legfeljebb 12,5 m, > 6000m<sup>2</sup> telekterület felett legfeljebb 14,0 m magasságú építmények helyezhetők el. A Gárdonyi Fél-sziget területére a 46. § (42) bekezdése szerinti építménymagasságok vonatkoznak.
- (3) A telek beépítésének feltétele a 45. § Közművek általános előírásai, valamint a 46. § vonatkozó bekezdései szerinti közművesítettség.
- (4) A telkek beépítési módját, a beépítettség mértékét, az elhelyezhető építmények magasságát, a telek legkisebb méreteit, a legkisebb zöldfelületi arányt jelen rendelet 36. § Építési övezetekre vonatkozó általános előírások (29) bekezdés táblázata tartalmazza.
- (5)<sup>71</sup> Az övezetbe tartozó telkeken (pl. több épületből álló lakó- és üdülőparkok esetében) új építmények építéséhez, ill. meglévők bővítéséhez a engedélyezési terv része kell legyen a teljes telekre, épületegyüttesre készített látványterv és a kertépítészeti terv.
- (6)<sup>72</sup>
- (7) A melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy,
  - hulladék-tartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
  - önálló – épülettől különálló - kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel,
  - kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
  - zászlótartó oszlop
- A melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- közműpótló műtárgy,
  - állat ól, állatkifutó,
  - trágyatároló, komposztáló,
  - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - szélkerék, antennaoszlop.
- (8) Az (1)-(7) bekezdés előírásaitól való eltérést a 46. § Településrészek sajátos építési előírásai tartalmazzák.

## **Építési övezetekre vonatkozó általános előírások**

### **36. §**

- (1) Az 1-, 2-, és 3- karakterű építési övezetek telkein – lakó- és üdülő övezet esetében - telekmegosztásig csak egy, a rendeltetésnek megfelelő főrendeltetésű épület helyezhető el.
- (2) Ahol a terv új utcanyitásokat tartalmaz, ott nyeles telket kialakítani nem lehet. Ahol a szabályozási terv nyeles telket jelöl, ott – tulajdonosok közötti megegyezés esetén a két telek határán - a nyelestelek helyett - közös magánút alakítható ki.
- (3) Az engedély nélkül létesíthető melléképítmények és fürdőmedencék létesítése a teleknek csak az építési helyként meghatározott részén lehet.
- (4)<sup>73 74</sup>

<sup>71</sup> Módoította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 7. §

<sup>72</sup> Hatályon kívül helyezte a 15/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 4. §

(5)<sup>75</sup>

(6)<sup>76, 77</sup>

(7) A telepszerű, úszótelkes épületek esetében az építési előírások - a használat szerint hozzájuk tartozó, szabályozási terven kijelölt - elvi telekterületre vonatkoznak.

(8)<sup>78</sup>

(9) a) Magas talajvízállásos területeken, valamint feltöltött területeken területismertető talajmechanikai szakvéleményt kell készíteni, annak megállapításait be kell tartani.

- b) Magas vízállásos területek:
1. Jókai lakótelep északi része
  2. Bóné Kálmán utca mögötti tömbbelső
  3. Parti sáv
  4. Tervezett Bercsényi lakótelep
  5. Dinnyés - Dózsa György tér
  6. Gárdonyi Fél-sziget
  7. Agárd volt „zagytér” területe

(10)<sup>79 80 81</sup> Szabadon álló beépítésnél az oldalkert az építménymagasság fele, de min. 3 m kell legyen. Oldalhatáron álló beépítés esetén a szomszédos két épület között min. az építménymagasságot meg kell tartani. Hátsókert mérete vagy a szabályozási terven van köttázva, vagy min. 6 m, vagy a telek-tömbben kialakult állapotnak megfelelő. Saroktelkek esetében az oldalkert és a hátsókert 0 m is lehet. Magánútról nyíló építési telkek esetében az előkert 0 m is lehet. Azon építési telkek esetében, melynek mélysége legfeljebb 25 méter és a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozik, a hátsókert legkisebb mérete 3 méter is lehet.

(10a)<sup>82</sup> Magánútról nyíló építési telkek esetében és Különleges intézményi – strand (Ki strand) építési övezetekben az előkert 0 m is lehet. Azon saroktelkek esetében, ahol a telek egyik utcafrontja zöldterülettel határos, a zöldterület felé eső előkert mérete 3,0 m lehet.

(11) 1-, 2-, 3- karakterű – lakó- és üdülő - építési övezet esetében sarokteleknél a max. beépíthetőség további 5%-kal növelhető, de a beépítettség az OTÉK szerinti legnagyobb beépítettséget ez esetben sem haladhatja meg.

(12) Oldalhatáron álló beépítés esetén – az esővíz saját telken való elvezetése és az épület karbantartása érdekében – az épület falának külső síkja a kerítés vonalától min. 1m-re épülhet.

(13) Foghíj telek és új utcanyitás esetén, ha a szabályozási terven feltüntetett telekmegosztás és beépítés véglegesen nem jön létre, akkor a telek végében (az új utcafronton) min. 10m széles kötelező, háromszintes (fű+cserje+fa) zöldsáv telepítése kötelező. A telepítéskor gyümölcsfákat is lehet ültetni.

---

<sup>73</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 8. §

<sup>74</sup> Hatályon kívül helyezte a [8/2014. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 1. §

<sup>75</sup> Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés b) pontja

<sup>76</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 8. §

<sup>77</sup> Hatályon kívül helyezte a 16/2016. önkormányzati rendelet 5. §

<sup>78</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>79</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 8. §

<sup>80</sup> Módosította a 25/2016. önkormányzati rendelet 3. §

<sup>81</sup> Módosította a 15/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2. §

<sup>82</sup> Beiktatta a 18/2020. önkormányzati renelet 3. §

(14)<sup>83 84</sup> a) Ha a szabályozási terv tartalmaz irányadó telekhatárokat

- Telekösszevonás és telekmegosztás esetében a szabályozási terven szereplő irányadó telekhatártól a GÉSZ-ben szereplő minimális telekterület mértékéig el lehet térni.

b)<sup>85 86 87</sup> Azokon a területeken, ahol a szabályozási terv az egyes építési övezetekre vonatkozóan egy építési helyet jelöl, telekalakítás esetén az építési helyet úgy kell meghatározni, hogy az általános szabályok szerinti építési hely a szabályozási terven jelöltek figyelembevételével módosul.

(15)<sup>88 89 90 91 92</sup>

(16)<sup>93</sup>

(17)<sup>94</sup>

(18)<sup>95</sup>

(19)<sup>96</sup>

(20)<sup>97</sup> Épület csak olyan telken helyezhető el, amelynek

- a) közterületről vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető,
- b) a rendeltetésszerű használatához szükséges villamosenergia, ivóvíz, valamint
- c) <sup>98</sup>
- d) a rendeltetésszerű használathoz szükséges gépkocsi elhelyezése biztosítható.

(21) Tetőtérbeépítés esetén a térdfal max. 1,2 m lehet.

(22)<sup>99 100</sup>

(23)<sup>101 102</sup>

(24)<sup>103, 104</sup> A szabályozási terven jelölt Velencei-tó melletti 30 m parti sávban

- közparkok esetében, kivéve a közösségi célú, max. 2%-os beépíthetőséget,

---

<sup>83</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 8. §

<sup>84</sup> Módosította a [11/2011. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 1.§

<sup>85</sup> Módosította a [11/2011. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 1.§

<sup>86</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § j) pontja

<sup>87</sup> Megállapította a 25/2016. önkormányzati rendelet 2. §

<sup>88</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 8. §

<sup>89</sup> Módosította a [9/2015. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 1. §

<sup>90</sup> Módosította a 19/2015. önkormányzati rendelet 3. §

<sup>91</sup> Módosította a 27/2015. önkormányzati redolet 2. §

<sup>92</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>93</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § j) pontja

<sup>94</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § j) pontja

<sup>95</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>96</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>97</sup> Módosította a 27/2015. önkormányzati rendelet 3. §

<sup>98</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § i) pontja

<sup>99</sup> Beiktatta a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 8. §

<sup>100</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>101</sup> Beiktatta a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 8. §

<sup>102</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>103</sup> Beiktatta a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 8. §

<sup>104</sup> Módosította a 18/2020. önkormányzati rendelet 4.§

- közhasználat számára korlátlanul átadott/jövőben átadásra kerülő, szolgálmi joggal terhelt területeken (magánkertek esetében),

- közvetlen parti telkek esetében

új épületet, építményt építeni nem lehet.

Azokon a területeken, ahol a szabályozási terv nem jelöli a parti sávot, ott épületet elhelyezni a tó jogi határától legalább 20 m távolságra lehet. Kivétel a kikötők területe és a szabályozási terven jelölt építési helyek területe, ahol épületet elhelyezni az építési helyen belül külön megkötés nélkül lehet.

**(25)**<sup>105 106</sup>

(26)<sup>107 108</sup>

(27)<sup>109 110</sup>

(28)<sup>111</sup>

112

---

<sup>105</sup> Beiktatta a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 8. §

<sup>106</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>107</sup> Beiktatta a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 8. §

<sup>108</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>109</sup> Beiktatta a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 8. §

<sup>110</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>111</sup> Beiktatta a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 8. §

<sup>112</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

**(29)<sup>113 114</sup> Építési övezeti előírások táblázati – szabályozási terv kódjainak értelmezése**

**Építészeti karakterek**

Kód	Beépítés építészeti karakter övezete
1.	kisvárosias
2.	kertvárosias
3.	falusias
4.	egyéb

**Beépítési módok**

Kód	Beépítési módok
1.	szabadon álló (vegyes-telepszerű)
2.	szabadon álló
3.	oldalhatáron álló
4.	ikres
5.	zárt sorú

**A telekméreték (telekterületek és telekszélességek, telekmélységek)**

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

**A beépítettség és hozzátartozó zöldfelületi fedettség**

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

**Építménymagassági értékek és kódok**

Kód	Építménymagasság értéke (m)
1.	≤ 3,5
2.	≤ 4,0
3.	≤ 4,5
4.	≤ 6,0
5.	≤ 7,0
6.	≤ 7,5
7.	≤ 9,5
8.	≤ 10,0

<sup>113</sup> A számozást módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 9. §

<sup>114</sup> Módosította a 25/2016. önkormányzati rendelet 4. §



<b>9.</b>	$\leq 10,5$
<b>10</b>	$\leq 12,5$
<b>11.</b>	$\leq 14,0$

## Környezetvédelem

### 37. §

#### Általános előírások

(1)<sup>115</sup> Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított terhelési határértékeket meghaladó mértékű káros hatást a környezetükre.

A terhelési határértékeket zaj- és rezgésvédelem, talajvédelem, radioaktivitás, a levegő tisztaságának védelme és a vízminőség tekintetében hatályos jogszabályok alapján kell meghatározni.

(2) A környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységekre, beruházásokra magasabb rendű jogszabályok alapján előzetes vagy részletes környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni (a hatályos<sup>6</sup> rendelet szerint).

#### **Levegőtisztaság-védelem<sup>116</sup>**

##### **Zaj és rezgés elleni védelem**

(1) *Zaj és rezgés elleni védelem* szempontjából a figyelembe veendő zaj és rezgés*terhelési* határértékeket a hatályos<sup>9</sup> rendelet tartalmazza. Épületekben, helyiségekben belül a hatályos<sup>9</sup> rendelet mellékleteiben közölt *terhelési* határértékek (zaj ill. rezgés) érvényesítendőek.

#### **Hulladékgazdálkodás<sup>117</sup>**

##### **Talaj (föld) védelem**

(1)<sup>118</sup> Létesítmények építésénél 400 m<sup>2</sup>-nél nagyobb érintett terület esetén „Humuszmentési talajvédelmi tervet” kell készíteni a hatályos<sup>11</sup> rendelet alapján. A 400 m<sup>2</sup>-nél kisebb érintett terület esetén a humuszos réteg megmentését, hasznosítását igazolni kell.

(2) A be nem épített telkeknek, illetve a telkek zöldfelületeinek allergiakeltő gyomnövényektől (különösen a parlagfűtől) való megóvása a tulajdonosok kötelessége.

(3)<sup>119</sup>

(4)<sup>120</sup>

(5)<sup>121</sup>

##### **Vizek védelme**

(1) A keletkező szennyvizet csatornahálózatba kell vezetni, ameddig erre nincs lehetőség, csak zárt rendszerű szennyvíztárolók létesítése engedélyezhető.

---

<sup>115</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 10. §

<sup>116</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § k) pontja

<sup>117</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § k) pontja

<sup>118</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 12. §

<sup>119</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § k) pontja

<sup>120</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § k) pontja

<sup>121</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § k) pontja

- (2) Az élővizeket terhelő szennyező üzemi vízkibocsátásoknál - a technológiai fejelem betartása mellett - a vizeket kezelni, tisztítani kell.
- (3) A meglévő és távlati vízbázisok védelmét biztosítani kell a hatályos<sup>12</sup> rendelet szerint.
- (4) Az utak szilárd burkolattal történő ellátásával egy időben a csapadékvíz-elvezetést is meg kell oldani.
- (5) Szennyeződés érzékenységi szempontból a hatályos<sup>13</sup> rendelet szerint a város területe „A” fokozottan érzékeny besorolású.

## **Építési övezetekben érvényes környezetterhelési határértékek<sup>122</sup>**

### **Egyéb előírások**

- (1) Mezőgazdasági területen, ahol állattartó telepek létesítése és üzemeltetése a vonatkozó szabályozás szerint lehetséges, csak olyan állattartó telepet szabad üzemeltetni, ahol a keletkező trágya kezelése, ártalmatlanítása megoldott. Hígtrágyás technológia nem alkalmazható.
- (2) Az üzemek területén csak a saját technológiából származó veszélyes hulladék tárolható átmeneti jelleggel, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások betartásával.
- (3) Mezőgazdasági üzemi területeken csak az ott folyó termelési tevékenység során keletkező hulladék, veszélyes hulladék tárolható.
- (4) A telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, trágya, kommunális hulladék és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a kijelölt telepekre szállításáról.
- (5)<sup>123</sup>
- (6) Külszíni anyagnyerő helyek rendezése a bányászat megszüntetése után erdőterületként vagy mezőgazdasági területként történhet.
- (7) Közutak külterületi szakaszának tengelyétől számított védőtávolságán belül mezőgazdasági területen a levegőszennyezés és zajhatás miatt lakóépület nem létesíthető.
- (8) A Velencei-tó és a vízfolyások belterületi szakasza mentén a partvonalától számított 30 m-en belül (kivéve sajátos előírások szerint) épület nem létesíthető. Mezőgazdasági területen a vízfolyások partjaitól legalább 50-50 m-en belül épület nem létesíthető.
- (9) Vízfolyások, csatornák mederrendezése csak természetesen történhet, a partjuk mentén lévő természeti területek, növényállományok károsítása nélkül.
- (10) A lámpákkal és reklámfényekkel káprázást, vakítást, ártó fényhatást okozni, ingatlan használatát korlátozni tilos.

### **Értékvédelmi övezetek**

## **38. §**

A szabályozási terv a város közigazgatási területén az alábbi értékvédelmi övezeteket jelöli:

---

<sup>122</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § k) pontja

<sup>123</sup> Hatályon kívül helyezte a 15/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 4. §

- a települési értékvédelmi,
- a táj- és természetvédelmi övezeteket.

## **A TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELMI ÖVEZETEK**

### **39. §**

(1)<sup>124</sup>

(2)<sup>125</sup>

(3)<sup>126</sup>

(4) Régészeti védelmi övezet

A régészeti örökség kezelése kapcsán a hatályos örökségvédelmi jogszabályok (hatályos<sup>20</sup> törvény – részletesen lásd 3. számú függelék) szerint kell eljárni. Az érintett ingatlanok hrsz. szerinti felsorolása a GÉSZ 5. számú mellékletében található.

## **TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ÖVEZETEK**

### **40. §**

(1) Országos jelentőségű természetvédelmi területen a Velencei-tó vízmedrén és a NATURA 2000 területén bármely építmény elhelyezéséhez a területileg illetékes<sup>22</sup> természetvédelmi hatóság engedélye is szükséges.

(2) A helyi jelentőségű természetvédelmi területen a védetté nyilvánítástól szóló települési önkormányzati rendelet előírásait is alkalmazni kell.

(3)<sup>127</sup>

### **A tilalmi és korlátozási övezetek, településrendezési kötelezések**

#### **41. §<sup>128</sup>**

#### **42. §**

#### ***Korlátozási övezetek***

(1) <sup>129</sup>A korlátozás alá eső területek a szabályozási tervlapon szerepelnek. A szabályozási terv az alábbi korlátozásokat, védőtávolságokat tartalmazza:

- vasút védőterülete,
- közmű védőtávolsága,
- beépítésre nem szánt területen haladó országos közút védőtávolsága,
- vízfolyások védelmét és az ökológiai folyosó védelmét szolgáló építési korlátozás területe,
- tervezett elkerülő út 100+100m széles helybiztosítási sávja, valamint a védőterülethez tartozó védőtávolságokat tartalmazza

<sup>124</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § l) pontja

<sup>125</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § l) pontja

<sup>126</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>127</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § m) pontja

<sup>128</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § n) pontja

<sup>129</sup> Kiegészítette a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 15. §

- a tervezett elkerülő út 100-100 m széles – a nyomvonal pontosításáig beépítés mentes - helybiztosítási sávja.

#### 43. §<sup>130</sup>

### III. Fejezet

## EGYÉB ELŐÍRÁSOK

### KÖZLEKEDÉSI LÉTESÍTMÉNYEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

#### 44. §

- (1) A közutak szabályozási szélességen belül csak a közút létesítményei és berendezései, valamint közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető.
- (2) <sup>131</sup>
- (3) Közúthoz való csatlakozások és csomópontok létesítése csak a közút kezelőjének hozzájárulásával lehetséges.
- (4) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges:  
külterületen a közút tengelyétől számított 50m-en, főútvonal esetén 100m-en belül építmény elhelyezéséhez, ásványi agyagok kitermeléséhez, valamint a közút határától 10m-en belül fa kivágásához, fa ültetéséhez.  
Belterületen a közút mellett ipari, kereskedelmi, vendéglátó ipari és egyéb szolgáltatási célú építmények létesítéséhez, bővítéséhez.
- (5) <sup>132</sup>

### KÖZMŰVEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

#### 45. §

- (1) A közműlétesítmények és hálózatok elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK 46. §, 47. §, 48. § előírásait meg kell tartani, a megfelelő ágazati előírásokban, szabványokban, valamint jelen építési szabályzatban foglaltakat figyelembe kell venni a védőtávolságok betartása mellett.
- (2) A közműlétesítményeket és hálózatokat, közterületen (tömbfeltárás esetén a telek közúti megközelítését biztosító közterületén), vagy közműterületen kell elhelyezni, azok előírás szerinti biztonsági övezetének is közterületre, vagy közműterületre kell esni. Meglévő beépítés, vagy bővítés esetében - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közmű helyének és biztonsági övezetének helyigényét szolgalmi jog bejegyzésével kell biztosítani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz. Szolgalmi joggal való közmű ellátás esetén új épület építésére engedély nem adható.
- (3)<sup>133</sup>

<sup>130</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § o) pontja

<sup>131</sup> Hatályon kívül helyezte a [8/2014. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 1. §

<sup>132</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § p) pontja

<sup>133</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § q) pontja

(4)<sup>134</sup>

(5) A közműlétesítményeket és hálózatokat, közterületen (tömbfeltárás esetén a telek közúti megközelítését biztosító közterületén), magánúton vagy közműterületen kell elhelyezni, azok előírás szerinti biztonsági övezetének is közterületre, vagy közműterületre kell esni. Meglévő beépítés, vagy bővítés esetében - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közmű helyének és biztonsági övezetének helyigényét szolgalmi jog bejegyzésével kell biztosítani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz. Szolgalmi joggal való közmű ellátás esetén új épület építésére engedély nem adható.

(6)<sup>135</sup>

(7) A szennyvízelvezetéssel a környezetet szennyezni, közvetlen, vagy közvetetten a Velencei-tavat veszélyeztetni nem szabad, ezért:

a) a talaj, a talajvíz és a rétegvizek, közvetve a Velencei-tó védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg - rövid időre - sem engedélyezhető;

b) a nyílt árkokba, valamint a felhagyott kutakba szennyvizet bevezetni nem szabad, a meglévő bevezetéseket a jelen rendelet hatálybalépését követő 1 éven belül meg kell szüntetni;

c) Beépítésre szánt területeken

1. ha közcsatorna hálózat nem épült ki

1.1 lakótelkek - csak foghíj - esetén a telkeken keletkező szennyvizek összegyűjtésére átmenetileg a közcsatorna kiépítéséig közműpótló berendezés alkalmazható. Közműpótló berendezésként csak zárt szennyvízgyűjtő medence engedélyezhető. A csatorna kiépítését követően a közműpótló berendezést meg kell szüntetni és a keletkező szennyvizet közcsatorna rákötéssel a hálózatba kell vezetni. Új tömbfeltárásnál, telekalakításnál közműpótló berendezés nem engedélyezhető;

1.2<sup>136</sup>

2.<sup>137</sup>

d) Beépítésre nem szánt területen közcsatorna hiányában a keletkező szennyvizet csak zárt szennyvízgyűjtő medencében szabad összegyűjteni.

e) A zárt szennyvízgyűjtő medencékben összegyűjtött szennyvizek csak az agárdi szennyvíztisztító telepen helyezhetők el.

(8) a) A csapadékvíz elvezetését a vasút és a Velencei-tó közötti üdülőövezetekben, a településközpont vegyes és a központi vegyes övezetekben, továbbá a tervezett beépítésre szánt területeken zárt csapadékcatornával, - kellő mélységű befogadó hiányában - felszín közeli fedlapos csatornával, rácsos folyókával, vagy nyílt árkokkal szabad engedélyezni.

b) A meglévő üdülőterületek felszíni vizeit - az útburkolat rekonstrukcióját követően - a kialakult állapotnak megfelelő rendszerben szabad összegyűjteni.

<sup>134</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § q) pontja

<sup>135</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § q) pontja

<sup>136</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § q) pontja

<sup>137</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § q) pontja

- c) A csapadékvíz élővízfolyásba, a Velencei-tóba történő bevezetése előtt olaj-  
iszapfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- d) <sup>138</sup>
- e) <sup>139</sup>
- f) A Velencei-tóba torkolló vízfolyások partéleitől min. 6-6 m széles sáv  
karbantartás céljából szabadon hagyandó, azt a fenntartó 3 m-en belül  
kártérítés nélkül (korlátlan használat), 6 m-en belül kártérítés mellett  
(korlátozott használat) veheti igénybe.
- (9) A szennyvíztisztító telep rekonstrukciója során a technológiát az 300 m-es  
védőtávolság igényéhez igazítva korszerűsíteni kell.
- (10) A végleges megoldáshoz a távlati szennyvíztelep helykijelölése és terület-  
biztosítása szükséges.
- (11)<sup>140</sup>
- (12)<sup>141</sup>
- (13)<sup>142</sup>
- (14)<sup>143</sup>
- (15)<sup>144</sup>
- (16)<sup>145</sup>
- (17)<sup>146</sup>
- (18)<sup>147</sup>
- (19)<sup>148</sup>
- (20)<sup>149</sup>
- (21)<sup>150</sup>
- (22) 20/0,4 kV-os transzformátorállomások telepítésénél közvetlen közterületi  
kapcsolatot, teherautóval történő megközelítést, önálló állomás esetében  
körüljárhatóságot és 5m-es védőtávolságot kell figyelembe venni.

#### IV. Fejezet

### TELEPÜLÉSRÉSZEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI

#### 46. §

<sup>138</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § q) pontja

<sup>139</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § q) pontja

<sup>140</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>141</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>142</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>143</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>144</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>145</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>146</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>147</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § q) pontja

<sup>148</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § q) pontja

<sup>149</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § q) pontja

<sup>150</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § q) pontja

**(1) A Mikszáth Kálmán - Bethlen Gábor - Széchenyi utcák által határolt Agárd - déli lakóterület sajátos építési előírásai**

a)<sup>151</sup>

b)<sup>152</sup>

c)<sup>153</sup>

d)<sup>154</sup>

e) Az oldalkertbe csak az épület kerti hátsó falsíkjától mért max. 6m mély (hosszú) gépkocsi-tároló építhető. A garázs külső falsíkjával az oldalhatártól min. 0,5m-re el kell maradni.

f)<sup>155</sup>

g) Egy telken csak egy garázsépület (tároló) állhat,

h) Saroktelek esetében az oldalkert nem építhető be, csak a belső telekhatáron építhető garázs (tároló),

i)<sup>156</sup>

**(2) Agárd, Katica és Horgony utca közötti tömbbelsőben lévő terület sajátos építési előírásai**

a) A telekalakításnál a területen áthaladó közműveket lehetőség szerint közterületen kell hagyni. Ha a közművek építési telken maradnak szolgalmi jog bejegyzésre van szükség.

b)<sup>157</sup> A meglévő faállományt fel kell mérni és az értékes fákat figyelembe kell venni.

c)<sup>158</sup>

**(3) A városközpontban úszótelken álló, telepszerű épületek sajátos építési előírásai**

a) A városközpontban úszótelken álló, telepszerű épületeket elvi tömbtelkekkel kell figyelembe venni és az átalakítások során a tömbtelket kell egy teleknek tekinteni. A szabályozási előírások a tömbtelekre érvényesek. Ilyen elvi tömbtelken áll:

- a 2369/1, 2369/2, 2369/3 hrsz.-ú lakóépület,
- a 1846/1, 1846/3, 1846/4, 1846/6 hrsz.-ú lakóépület,
- a 1837/1, 1837/3(jelenleg is magastetős épület) hrsz.-ú lakóépület.

b)<sup>159 160</sup>

**(4)<sup>161</sup> A Kossuth L. utca és Móricz Zs. utca sarkán épülő idősek otthona sajátos építési előírásai**

---

<sup>151</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>152</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>153</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>154</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>155</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>156</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>157</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 18. §

<sup>158</sup> Hatályon kívül helyezte a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 18. §

<sup>159</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 19. §

<sup>160</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>161</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 20. §



A telken épülő idősok otthonon esetében a következő előírásokot kell betartani:

- a max. építménymagasság 9,5m
- a maximális beépítettség 50%-os,
- a vízfolyás - árok mellett, 10 m széles területen építési korlátozás betartása kötelező, ebben a zöldfelületi sávban - vízvédelmi okokból - parkoló kialakítása sem lehetséges,
- a telekterület min. 30%-a - OTÉK szerint - zöldfelületet kell kialakítani.
- a lakóterületekkel határos telekhatáron az autóparkoló mellett min. 2 m zöldfelületet és a 43.§ (2) bekezdése szerinti sűrűséggel fasort kell létesíteni.

**(5) Agárd Szöcske utca melletti beépítés sajátos építési előírásai**

- a) az épületek szélessége max. 7,5 m,
- b)<sup>162</sup>

**(6) Gárdony – az Övárok és Árpád fejedelem út által határolt tömbben kialakuló sportterület sajátos építési előírásai**

- a) az építési helyen belül több épület is elhelyezhető
- b) a zöldfelületi arány min. 50 % kell legyen.

**(7) A Határ út és az Övárok közötti lakóterület sajátos építési előírásai**

A 0198/5-11, 0199/1-2 és a 0200 hrsz-ok területén – a belterületbe csatolás után - az előkert a gázvezeték miatt változó mélységű lehet, de min. 5m kell legyen.

**(8)<sup>163</sup> A gárdonyi szörfközpont-kikötő előtti móló sajátos építési előírásai**

- oromfal nem építhető, a tetőtér nem építhető be,
- az építési helyeken csak vendéglátó létesítmények építhetők.

**(9) Dinnyés kulturális, oktatási és idegenforgalmi központ**

- a)<sup>164</sup>
- b)<sup>165</sup>
- c)<sup>166</sup>
- d)<sup>167</sup>

**(10) A gárdonyi félsziget dél-nyugati oldalán épülő kilátó-étterem sajátos építési előírásai**

- a)<sup>168</sup>
- b) A 4,0 m-es építménymagasságú épületrészen oromfal nem építhető.

**(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)<sup>169</sup>

---

<sup>162</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>163</sup> Módosította a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>164</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>165</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>166</sup> Hatályon kívül helyezte a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 21. §

<sup>167</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>168</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

- 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)<sup>170</sup>
- 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)<sup>171, 172</sup>
- f) Az idegenforgalmi központhoz vezető és a parkot határoló beépítés előtt max. 6,00 m széles burkolatú – nagy lombkoronájú fasorokkal kísért sétány építendő ki. A sétányra célforgalmú gépjárművek (mentő, tűzoltó), valamint áruszállítás csak idő- és súlykorlátozással engedhetők be. Parkoló a sétányról nem nyitható, személyszállítás a sétányról nem történhet.
- g)<sup>173, 174</sup>
- h) A módosított partvonalú csónakkikötő (lagúna) előtt - a terület emblematikus épületeként - csak nádfedésű, természetes anyagokat felhasználó (vakolat, fa), közösségi funkciójú (idegenforgalmi látogatóközpont: vendéglátás, információ, utazási iroda, e. pont, sportkölcsonzó stb.) épület építhető, a Z1 jelű. közpark területének max. 2%-ig.
- i)<sup>175</sup>
- j)<sup>176, 177</sup>
- k)<sup>178</sup>
- l)<sup>179</sup>
- 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.

---

<sup>169</sup> Hatályosn kívül helyezte a [11/2014. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 2. §

<sup>170</sup> Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés c) pontja

<sup>171</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 22. §

<sup>172</sup> Hatályon kívül helyezte a 11/2017. önkormányzati rendelet 4. §

<sup>173</sup> Módosította a 11/2017. önkormányzati rendelet 3. §

<sup>174</sup> Hatályon kívül helyezte a 18/2020. önkormányzati rendelet 8.§

<sup>175</sup> Hatályon kívül helyezte a 11/2017. önkormányzati rendelet 4. §

<sup>176</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 22. §

<sup>177</sup> Hatályon kívül helyezte a 11/2017. önkormányzati rendelet 4. §

<sup>178</sup> Hatályon kívül helyezte a 11/2017. önkormányzati rendelet 4. §

<sup>179</sup> Hatályon kívül helyezte a 11/2017. önkormányzati rendelet 4. §

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 rész
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 cserje- és 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 – növényávok tagolják. E növényávokban elhelyezett fák a parkolók - a parkolók létesítésének az OTÉK-ban előírt 4 parkoló/1 fa - növénytelepítésbe beszámíthatók. A parkolólemez/parkolóház homlokzatán növényvályúknak (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) <sup>180</sup>
- r) A közterületi parkolókat terepszintben, szükség szerint parkolólemezekben vagy parkolóházban kell megoldani.
- s) A meglévő partfal bárminemű megbontását, átalakítását csak vízjogi engedély alapján szabad megkezdeni.
- t) A vízfelületre bármilyen létesítmény (kikötő, napozó, lejáró, stb.) csak – bontható, mobil jelleggel és – vízügyi létesítési engedéllyel építhető.
- u) <sup>181</sup>
- v) <sup>182</sup>
- x) A terület beépítése - általános előírásoknak megfelelően - csak a teljes közművesítéssel valósulhat meg.

**(12)<sup>183</sup>Agárd, 7. sz. fkl. út Szövetkezetek útja – Jókai utca közötti szakasza melletti első teleksor településközpont vegyes területének sajátos építési előírásai**

- a) Minden oldalhatártól-oldalhatárig épülő épületnél – függetlenül a funkciótól - a földszinten gépkocsi áthajtót kell kialakítani. Minden esetben a hátsókert gépkocsival való megközelítését biztosítani kell.

<sup>180</sup> Hatályon kívül helyezte a 18/2020. önkormányzati rendelet 8.§

<sup>181</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>182</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>183</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 23. §

- b) A telken belüli 100%-os parkolást a szabályozási terv szerint vagy a 7. sz. fkl. útról közvetlenül az előkertekben, vagy a telkek végében kialakítandó magánútról a hátsó kertben kell megoldani.
- c) A telken belüli parkolókat fásítani kell.
- d)<sup>184</sup>
- e) A telken egy főrendeltetésű épület helyezhető el, a melléképület csak a főépülettel egy tömegben alakítható ki. Melléképítmény csak az építési helyen belül helyezhető el.

**(13) Gárdony – Agárd Gárdonyi Géza utca –a Városüzemeltetési Kft. telephelyének déli határa – Mikszáth K. utca – Gesztenye sor –Széchenyi utca – temető déli telekhatára által határolt terület sajátos építési előírásai**

- a) *Vt* jelű településközpont vegyes övezetben a 9. §-nak megfelelő építmények helyezhetők el, kivéve üzemanyagtöltő, parkolóház.
- b) A területen legalább 3,0 m legfeljebb 10,0 m magasságú (szabályozási terv szerinti építménymagasságú) építmények helyezhetők el,
- c) Községi funkció esetén a területen – a helyi sajátosságok figyelembevételével – a parkolási igény legalább 50%-át kell telken belül kialakítani, és ezt a parkolási rendeletben rögzíteni kell. Lakóterületek esetén a parkolási igényt 100%-ban telken belül kell megoldani.
- d) A közterületi víziközmű vezetékek építése és a vízrendezés megvalósítása vízjogi létesítési terv alapján engedélyezhető.
- e) Az oltóvízigények kielégítéséhez és a tűzcsapok helyének meghatározásához az illetékes Tűzoltóparancsnoksággal és az illetékes<sup>25</sup> szolgáltatóval egyeztetni kell. Az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani. A tűzcsapokat a védendő épülettől mérten 100 méternél közelebb kell elhelyezni. Megfelelő vezeték keresztmetszet építésével kell az oltóvízigényt biztosítani.
- f)<sup>185</sup>
- g)<sup>186</sup>
- h) A Mikszáth K. utca – Gesztenye sor – Széchenyi utca által határolt tömb esetében a telekalakítás és a beépítés kialakult. A kialakult telekméretek az előírásainál kisebbek, a beépítési százalék magasabb. A beépítés módja szabadon álló. A meglévő épületek átépíthetők, felújíthatók, de nem bővíthetők. Új épület csak az övezetnek megfelelő telekalakítás után építhető.
- i) Azokon a kialakult telkeken, ahol a telken belüli parkolás nem oldható meg az előírásnak megfelelően, ott az építettőnek közterületi parkoló kialakításával kell a parkolást kiegészítenie, megoldania a parkolási rendelet szerint.
- j)<sup>187</sup> Az iroda-orvosi rendelő, valamint a kereskedelmi központ épületeinél a telekhatáron kerítés nem építhető.
- k) A szabályozási terven jelölt helyeken a telkeken keresztül és az épületek földszintjén a gyalogos átközlekedést, átjárást közhasználatra átadott magánterülettel (szolgalmi jog bejegyzésével) kell megoldani.

<sup>184</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>185</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>186</sup> Hatályon kívül helyezte a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 24. §

<sup>187</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 24. §

- l) A lakópark sétány felöli, a földszinten közösségi funkciójú saroképületei előtt – le nem keríthető – 2m-es burkolt előkertet kell kialakítani.
- m) A zöldfelületeket, kerteket, gyalogos sétányokat és dísztereket, fásított parkolókat kertépítészeti tervek alapján kell kialakítani.
- n) <sup>188</sup>A beépítés előtt a telkek faállományát (különös tekintettel a jelenlegi faiskolai területre) fel kell mérni és az értékes fákat meg kell megtartani.
- o) A Gárdony Géza és Mikszáth Kálmán utcák magasan fekvő csapadékvíz befogadója miatt felszín közeli csatorna, illetve nyílt vízelvezető árok alkalmazása szükséges.

**(14) A Pisztráng utca, Holdfény sétány és az Üdülők útja előtti parti sétány beépíthetősége, sajátos építési előírásai**

- a)<sup>189</sup>
- b)<sup>190</sup> Több épület esetén az engedélyezési terveket az építészeti és környezeti összhangot bemutató, az egész partszakaszra kiterjedő látványtervvel, a parti sétány kertépítészeti terveivel kell kiegészíteni.
- c) A parti sávban csak vendéglátás és szolgáltatás létesíthető.

**(15)<sup>191</sup>A gárdonyi Félszigeten a volt „kikötő” beépíthetősége, sajátos építési előírásai**

a) A területen csak vendéglátás és a hajóállomás kiszolgálását (pl. jegypénztár, váróhelyiség, vizesblokk) biztosító funkciók helyezhetők el. A vendéglátó és szolgáltató funkció céljára a szabályozási terven jelölt építési helyen belül több önálló épület is elhelyezhető.

b) A Gárdonyi Félszigeten, az öböl belsejébe benyúló móló-kikötő területén jelölt építési helyen szabadonálló, max. 7,0 m építménymagasságú épületek építhetők, a terület max 50 %-os beépítése mellett.

c) A területre gépkocsi nem hajthat be, annak kiszolgálását és a funkcióhoz tartozó OTÉK 42. § és az OTÉK 4. számú melléklete szerint szükséges parkolókat a szabályozási terven parkoló céljára kijelölt területen kell elhelyezni.

d)<sup>192</sup>

**(16) A Jókai lakótelep és a Határ út közötti lakópark sajátos építési előírásai**

- a) <sup>193</sup>A telken áthaladó közművek pontosítására és részletes geodéziai felmérésre van szükség.
- b) A közműnyomvonalról 23-23 m széles védőtávolságot kell tartani, ezt a területet beépíteni nem lehet,
- c) A közművezetésekre szolgálmi jogot kell bejegyezni,
- d) Parkolást – fásított parkolóval – telken belül kell megoldani 100%-ban,

<sup>188</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 24. §

<sup>189</sup> Hatályon kívül helyezte a 11/2017. önkormányzati rendelet 4. §

<sup>190</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 25. §

<sup>191</sup> Módosította a 27/2015. önkormányzati rendelet 4. §

<sup>192</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>193</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 26. §

- e) Az egyedi telkek határán és a Határ út mellett – a szabályozási terven feltüntetett – védőfásítás telepítendő,
- f) Az épületek az építési helyen belül helyezhetők el, ha a földszinten közösségi funkciókat helyeznek el, úgy a jelölt szakaszon a beépítés előkert nélküli is lehet,
- g) Az előkert 5-10 m között változhat,
- h) Maximális beépítettség 10%,
- i) Az építménymagasság max. 7,5 m,
- j) Egy, összefüggő homlokzathossz nem haladhatja meg a 20m-t,
- k) A telket - a beépíthetetlen zöldsáv hasznosítása érdekében – tovább osztani nem lehet,
- l)<sup>194</sup>
- m)<sup>195</sup>
- n) A zöldterületi arány min: 70%-os kell legyen.

**(17) Gárdony Város Agárd, Balatoni út (7. sz. fkl. út) – Petőfi utca – Camping utca – MÁV terület által határolt területének sajátos építési előírásai**

- a) A *Vk* jelű központi vegyes övezetben a GÉSZ 9. §-nak megfelelően helyezhetők el épületek, kivéve lakóépületek, sportépítmény, üzemanyagtöltő és parkolóház.
- b) A területen legalább 3,0m, legfeljebb 7,0m építménymagasságú (szabályozási tervlapon jelölt módon) építmények helyezhetők el.
- c) A területen – a helyi adottságok és sajátosságok figyelembevételével (a park területének védelme érdekében) - a parkolási igény csak közterületi parkolóknak elégíthető ki. A szabályozási tervben a közterületeken jelölt parkolókat meg kell tartani, illetve a tervezetteket a fejlesztéskor meg kell valósítani.
- d) A már kialakult úszótelkes beépítések a park területének védelme érdekében megtartandók. Újonnan úszótelek nem alakítható ki. Úszótelek vonatkozásában a **K** (kialakult) állapot marad meg.
- e) A közpark területén félig felépült kereskedelmi, vendéglátó épületek számára építési telek alakítása szükséges. A telekalakítást úgy kell megvalósítani, hogy a max. beépítettség ne haladja meg a 75%-ot. Az épületegyütteshez egy építési telek alakítható ki, amelynél a használatnak megfelelő tulajdoni hányadok alrészletként pontosíthatók. A telekhatár mentén kerítés nem építhető. Az épület - szabályozási terven jelölt - fedett átjáróit, valamint az árkádos részeket sem lezárni, sem elépíteni nem lehet. A szabályozási terven jelölt helyen – 2,5m szélességben - a mindenkori szabad átjárás védelmében gyalogos áthaladására kötelező szolgalmi jog bejegyzése szükséges, ugyanezen a területen közműszolgalmi jog szükségessége is fennáll.

f)<sup>196</sup>

<sup>194</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>195</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>196</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

- g) Az ABC áruház göngyölegraktárja és szemétygyűjtője a büfésor folytatásában megépülő zárt kerítéssel megegyező kialakítású kerítéssel (ajtóval) kell átépíteni. Új kerítés építése esetén az új göngyölegraktár és szeméttároló kialakításához a szabályozási terven jelölt telekalakítás (telekbővítés) megvalósítható. Új kerítés építése nélkül a telek területe nem növelhető.
- h) A terven szereplő új és átalakuló gyalogos utakat az épületek közelében szilárd díszburkolattal, a parkban évente felújított murvaszórással kell kialakítani. A Nádas étterem mögötti, sétány melletti 20 férőhely alatti parkoló zöldbeton kialakítású kell legyen. Az étterem és az ABC által használt önkormányzati területet „gazdasági udvart” szilárd burkolattal kell ellátni, átmenetileg évente két alkalommal felújított murvaszórással kell a használóknak rendben tartani.
- i) A Nádas étterem módosított telekhatárán kerítés nem építhető.
- j)<sup>197 198</sup>
- k)<sup>199</sup> A Balatoni úttal párhuzamos meglévő épületekre tetőtér-beépítések esetén a mindenkori parkolási mérleget el kell készíteni.
- l) A parkok **Z1** jelű övezetbe tartoznak.
- m) Az átépítésre, rekonstrukcióra szoruló zöldfelületeket (elsősorban a vasútállomás és Nádas étterem közötti park) egységes kertépítészeti terv alapján kell rendezni, átalakítani.
- n) A jelzett értékes fák építmény-elhelyezés érdekében nem vághatók ki, egyéb fák is csak kertészeti szakvélemény alapján, különösen indokolt esetben
- o)<sup>200</sup>
- p) Az utak, parkolók, sétányok területén a beépíthetőség 0%.
- q) A GÉSZ 45. §-a mellett a következőket kell figyelembe venni:
- A közműhálózatot a hatályos<sup>24</sup> szabvány szerint kell megépíteni a folyamatos hozzáférhetőség biztosítása mellett.
  - Az ABC áruház és a Nádas étterem által határolt gazdasági udvartér közmű fedlapjait a zavartalan közlekedés érdekében szintbe kell helyezni.
  - Az Ø100-as ivóvíz kiváltó vezetéknek és a villamos kábeleknek a tervezett telken áthaladó szakaszára vezetékszolgalmi jogot kell bejegyeztetni.
  - A szolgalmi joggal védett hálózatok mindenkori megközelíthetőségét biztosítani kell.
  - A tervezett gázvezetékét közterületen kell megépíteni.
  - A telefonközponthoz déli irányból csatlakozó alépítmény védelmére különös gondot kell fordítani.
  - A tervezett épület használatbavétele csak a szennyvízelvezető csatornahálózatra való rákötés átvételét követően engedélyezhető.

**Védőtávolságok épület alapjától:**

Ivóvízvezeték Ø300 mm-ig	3,0 m
Szennyvízcsatorna Ø300 mm-ig	3,0 m
Villamos kábel	0,5 m

<sup>197</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 27. §

<sup>198</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>199</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 27. §

<sup>200</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

Középnomású gázvezeték	4,0 m	védelemmel 2,0 m
Távközlési kábel	1,0 m	

**(18) Dinnyés Belső-tó területén és környékén kialakuló öko-turisztikai, hagyományőrző idegenforgalmi központ sajátos építési előírásai**

- a) A terület Különleges beépítésre nem szánt **(Kk)** területbe sorolt.
- b) A telkeken max. 2 % építhető be, de egy tömegben max 250 m<sup>2</sup> épület építhető.
- c) Minden kiszolgálással összefüggő tevékenység csak a meglévő lakóutcákon történhet, a területre autóforgalom számára új út nem vezethető.
- d) A területen több épület építhető az építési helyen belül.
- e) 201
- f) Az építménymagasság max. 4,5 m lehet.
- g) 202
- h) A telek min. 85 %-a zölddel borított felület kell maradjon.
- i) 203
- j) 204

**(19) A Nyíl utca déli végén kialakuló lakóterület sajátos építési előírásai**

- a) 205
- b) Telekmegosztás nélkül az egy tömegben megépíthető épület max. területe 150 m<sup>2</sup> lehet.
- c) A terület értékesebb fáit meg kell tartani, az építkezés alatt védeni kell.
- d) A területen minden telekalakítási változatban az előkert 5 m, az oldalkert 3 m, a hátsókert 6m.

**(20) A Velencei-tó parti nagyüdüllők sajátos előírásai**

- a) Ha a meglévő, megmaradó épület építménymagassága meghaladja a területre előírt max. építménymagasságot, akkor azt a felújítás során a max. építménymagassághoz képest +0,5 m-rel lehet megemelni. További térdfal nem építhető.
- b) 206
- c) 207
- d) 208 209

<sup>201</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>202</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>203</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>204</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>205</sup> Hatályosn kívül helyezte a [11/2014. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 2. §

<sup>206</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>207</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>208</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 28. §

<sup>209</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§



**(21) Jókai Mór utca – Kossuth Lajos utca – Gárdonyi árok – Székely Bertalan utca által határolt terület sajátos építési előírásai**

- a) Az árok fenntartási munkálatainak elvégzésére 6 m közterület szabályozásra kerül.
- b) A szabályozási terven jelölt, telken belüli zöldsávot közhasználatra átadott magánterületként kell kialakítani, itt kerítés nem építhető, a szabad átjárást biztosítani kell.
- c)<sup>210</sup> Lk építési övezetben a telken több önálló főépület is elhelyezhető a rendeltetési egységek számának megkötése nélkül. Az La építési övezetben a telken több főépület is építhető 1 épület / max. 4 db lakás alakítható ki.
- d) Garázs külön épületben is építhető max. 15 m hosszúságban.
- e)<sup>211</sup>
- f)<sup>212</sup>
- g)<sup>213</sup>
- h)<sup>214</sup>

**(22) A Termálfürdővel szembeni, Határ útról nyíló településközpont vegyes terület sajátos építési előírásai**

- a) Az épületek átépítése során szolgáltatási, vállalkozási épület csak a főépülettel egy tömegben építhető.
- b) <sup>215</sup>
- c) <sup>216</sup>
- d) A parkolási igény 100%-át telken belül kell megoldani úgy, hogy egy telekről csak egy kocsi ki-(be-)hajtó létesülhet.

**(23) A Sándor Károly Labdarugó Akadémia sportterületének sajátos építési előírásai**

- a) A telek max. beépíthető 2%-án kizárólag mobil lelátó helyezhető el.
- b) A telek max. 25%-án helyezhető el műfüves pálya, ezen a 25% területen egyéb építési engedély köteles funkció nem helyezhető el.
- c) Ha a telken külső látogatók számára történik rendezvény, akkor a szükséges parkolási igényeket 100%-ban telken belül kell kielégíteni.

**(24) Agárd, Vasút déli határa – Camping utca – 7. fkl.út melletti üdülőtelkek hátsó telekehatára – Akácfa utca által határolt tömb területének sajátos építési előírásai**

- a) <sup>217</sup>A telekrendezés során a közpark területének pontos meghatározása szükséges.
- b) <sup>218</sup>

<sup>210</sup> Módosította a 27/2015. önkormányzati rendelet 5. §

<sup>211</sup> Hatályon kívül helyezte a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 29. §

<sup>212</sup> Hatályon kívül helyezte a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 29. §

<sup>213</sup> Hatályon kívül helyezte a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 29. §

<sup>214</sup> Hatályon kívül helyezte a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 29. §

<sup>215</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>216</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>217</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 30. §

<sup>218</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

- c) A MÁV terület mellett húzódó parkoló utcát külön hrsz-ra kell lejegyezni, közterületként kialakítani.
- d)<sup>219</sup> A területen bármilyen beavatkozás csak kertépítészeti tervben rögzített fás növényállomány pontos ismeretében megengedett.
- e)<sup>220</sup> A kialakuló telkeken építeni a meglévő épületek helyén lehet, vagy az építési hellyel jelölt területre készített kertépítészeti tervben rögzített fafelmérés és faértékelés figyelembevételével lehet.
- f)<sup>221</sup> A kertépítészeti tervben megtartandónak minősített fák nem vághatók ki.
- g)<sup>222</sup> Bármilyen építési munkához látványtervet is kell készíteni.
- h) <sup>223</sup>
- i) Az Akácfa utca I. ütemű használata esetében a II. ütem útigénybevételének területét is biztosítani kell a telekre bejegyzett építési korlátozással az érintett közterülettel határos sávra a szabályozási terv szerint.
- j) A területen jelentkező parkolási igényeket – a védelemre javasolt ősfás területre való tekintettel – közterületen (I. ütemben a vasút melletti útra merőlegesen kialakított parkolóban, a II ütemben a Kemping utca mellett) kell megoldani és ezt a megoldást a parkolási rendeletben rögzíteni kell.
- k) A meglévő ivóvíz hálózat nyomvonalát műszeres vizsgálattal kell meghatározni.
- l) A közvilágítási hálózatot alacsony fénypontú parkvilágítási lámpatestekkel kell kiegészíteni.
- m) A távközlési hálózatot földkábelként kell megépíteni.

**(25) Gárdony Városközpont, Szabadság út (7. sz. főközlekedési út) – Posta utca – Bóné Kálmán utca – 2444/49 hrsz-ú közterületből kialakuló új utca által körülhatárolt területének sajátos építési előírásai**

- a)<sup>224 225</sup>A városközpont területére az engedélyezési terveket az építészeti és környezeti összhangot bemutató látványtervvel kell kiegészíteni.
- b)<sup>226</sup>
- c)<sup>227</sup>
- d)<sup>228</sup>
- e)<sup>229</sup>
- f)<sup>230</sup>
- g)<sup>231</sup>
- h)<sup>232</sup>

<sup>219</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 30. §

<sup>220</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 30. §

<sup>221</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 30. §

<sup>222</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 30. §

<sup>223</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>224</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 31. §

<sup>225</sup> Módosította a 25/2016. önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés d) pontja

<sup>226</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>227</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>228</sup> Hatályon kívül helyezte a [11/2014. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 2. §

<sup>229</sup> Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés e) pontja

<sup>230</sup> Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés e) pontja

<sup>231</sup> Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés e) pontja

i)<sup>233</sup>

j)<sup>234</sup>

k)<sup>235</sup>

l)<sup>236</sup>

m)<sup>237</sup> Gárdony Városközpont területén - a Vt-k jellel jelölt építési övezetek kivételével - valamennyi Vt jelű építési övezetben a min. zöldfelületi arány 15%.

n)<sup>238</sup>

o)<sup>239</sup>

p)<sup>240</sup>

q)<sup>241</sup>

r)<sup>242</sup> A teljes területen felszíni vízelvezetést meg kell oldani.

s)<sup>243</sup>

t) A csapadékvíz elvezetést a Bóné Kálmán és a Szabadság utcai befogadó magassági viszonyainak megfelelően, felszín közeli rácsos folyóka rendszerrel, illetve fedlapos csatornával kell megoldani.

u) A villamos energia ellátó, a közvilágítási és a távközlési hálózatot földkábelként kell megépíteni.

v)<sup>244</sup>

w)<sup>245</sup>

x)<sup>246</sup>

**(26) Gárdony - Agárd, a Horgásztavat északról és nyugatról megközelítő út –a Gárdonyi Géza utca – a Termál Fürdő és a Kemping keleti határa által körülhatárolt területének sajátos építési előírásai**

a)<sup>247</sup> Az első lépésként - hasznosítás előtt - a teljes területre a szabályozási terv szerinti közterületeket kell kialakítani. Utána lehet a területet belterületbe vonni, akár ütemezetten.

b) A belterületbe vont egyes tömbökön belül a további telekosztások négy utcával határolt területenként külön-külön is elvégezhetők.

---

<sup>232</sup> Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés e) pontja

<sup>233</sup> Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés e) pontja

<sup>234</sup> Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés e) pontja

<sup>235</sup> Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés e) pontja

<sup>236</sup> Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés e) pontja

<sup>237</sup> Módosította a 15/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 3. §

<sup>238</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 31. §

<sup>239</sup> Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés e) pontja

<sup>240</sup> Hatályon kívül helyezte a 15/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 4. §

<sup>241</sup> Hatályon kívül helyezte a 15/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 4. §

<sup>242</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 31. §

<sup>243</sup> Hatályon kívül helyezte a 15/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 4. §

<sup>244</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>245</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>246</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>247</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 32. §

- c) A szabályozási terven egységes építési övezeti jellel jelölt telkek egy tömbön belül 1-2-3-4 telekre oszthatók illetve összevonhatók.
- d)<sup>248</sup> Telekösszevonás esetén a szabályozási terven szereplő két (három-négy) építési hely egybeolvad az elő-és oldalkert megtartásával. Az építési engedélyezési tervhez látványtervet és szükség szerint kertépítészeti tervet kell készíteni.
- e) A két gyalogos tengely metszéspontjában kialakított kisvárosias tér határoló épületeinek földszintjén a közös helységeken kívüli (lépcsőház, tároló, szálloda-panzió előcsarnok stb.) 100%-ban üzleteket (kereskedelmet, vendéglátást, szolgáltatást) kell elhelyezni.
- f)<sup>249</sup>
- g)<sup>250</sup>
- h)<sup>251</sup>
- i)<sup>252</sup>
- j)<sup>253</sup>
- k)<sup>254</sup>
- l) A tetők hajlásszöge cserépfedés esetén 25-40°, nádfedés esetén 40-45° lehet
- m) A területen a külső telekhatárokon az építhető kerítés max. 1,5 m és 75%-ban áttört, természetes anyagú (kő, fa stb.) kell legyen, a belső telekhatárokon max. 1,0 m lehet, mely akár sövényből is készülhet.
- n) A szabályozási terven jelölt utcafásításokat (min. az utca egyik oldalán) a tömb lehatárolása és közterület önálló helyrajzi számra kerülése után rögtön meg kell valósítani, előfásítani kell a tervezett közművek helyigényének figyelembevételével.
- o) Gyalogos sétányokat, tereket, továbbá a különleges területek zöldfelületeit kertépítészeti tervek alapján kell megvalósítani
- p) A korlátozott használatúnak jelölt útszakaszok használatát úgy kell szabályozni, hogy azokat az adott úton levő gépkocsi behajtók (bejáratok) számára igénybe vehessék.
- q) A területen jelentkező parkolási igényeket 100%-ban telken belül kell megoldani.
- r) A lakókocsis és faházás kemping részére ivóvíz ágvezeték is építhető.
- s) A Gárdonyi Géza u. keleti oldalán húzódó 20kV-os villamos szabadvezetékét a kialakítandó sétány nyomvonalán földkábel hálózatként kell átépíteni.
- t)<sup>255</sup>

<sup>248</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 32. §

<sup>249</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>250</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>251</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>252</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>253</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>254</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>255</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

**(27) Gárdony, az Övároktól délre, a Gárdonyi ároktól keletre, a Határút és a Kertes területek által határolt terület sajátos építési előírásai**

a)<sup>256 257</sup>

b) A közterületeket a teljes területen, egy időpontban kell telekrendezéssel kijelölni és külön helyrajzi számon bejegyezni.

c)<sup>258</sup>

d) A szabályozási terven jelölt utcafásításokat (min. az utca egyik oldalán) a tömb lehatárolása és közterület önálló helyrajzi számra kerülése után rögtön meg kell valósítani, előfásítani kell a tervezett közművek helyigényének figyelembevételével.

e) Vízvédelmi és településképi okokból a telekvégeken a szabályozási terven jelölt helyeken védő-zöldet, védőfásítást kell biztosítani.

f) A gázvezetékek védőtávolsága a szabályozási terv szerint betartandó.

g) A területen jelentkező parkolási igényt 100%-ban telken belül kell kielégíteni.

h) A terület déli határát képező, termálfürdő felé vezető út déli oldalán a külvizek kizárása céljából övcsatornát (övárkot) kell építeni.

i) Szennyvízáttemelő alkalmazása esetén a tervezés során gondoskodni kell az esetleges szag- és hanghatás, valamint a rezgés kiküszöböléséről.

**(28) Gárdony - Dinnyés, Kossuth L. utca – Ady E. utca – Alkotmány utca által határolt lakóterületi központjának sajátos építési előírásai**

a)<sup>259</sup> A területen az építési telkek 40 %-át háromszintű zöldfelületként kell kialakítani.

b)<sup>260</sup>

c)<sup>261</sup> Az építési engedélyezési tervhez tömbönként látványtervet kell készíteni.

d)<sup>262 263</sup>

e) A területen jelentkező parkolási igényeket az Ady Endre utcához csatlakozó merőleges parkolóknak – részben közterületeken kell megoldani, a parkolási rendelet szerint.

e) Az Alkotmány utca felőli tömbben önálló lakótelket csak akkor lehet kialakítani, ha az épületben – a közterületek felé megnyitott – szolgáltatás is működik.

f) <sup>264</sup>

**(29) Gárdony – Dinnyés déli iparterület sajátos építési előírásai**

---

<sup>256</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 33. §

<sup>257</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>258</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>259</sup> Módosította a 16/2016. önkormányzati rendelet 3. §

<sup>260</sup> Hatályon kívül helyezte a 16/2016. önkormányzati rendelet 5. §

<sup>261</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 34. §

<sup>262</sup> Módosította a 16/2016. önkormányzati rendelet 5. §

<sup>263</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>264</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

- a) A terület csak a szabályozási terven jelölt módon, ütemezetten (I. és II. ütemben), a konkrét igényeknek megfelelően hasznosítható.
- b)<sup>265</sup> Az iparterület telkei csak a szabályozási terv szerinti belső kiszolgáló útról szolgálhatók ki.
- c) A telkek egy tömbön belül tetszés szerint összevonhatók és a minimum telekméretig továbboszthatók, úgy hogy újabb út kialakításra ne legyen szükség. Elő-, oldal- és hátsókert ebben az esetben is megtartandó.
- d) A területen áthaladó elektromos vezetékek és gázvezetékek védőtávolságát a szabályozási terven jelölt szélességben figyelembe kell venni.
- e) A 20kV vezeték magassági irányban épülettel 5m-en belül nem lehet megközelíteni.
- f) A területen jelentkező parkolási igényeket – beleértve a teherjárművek rakodási idejéhez szükséges parkolási helyet is - telken belül kell megoldani.
- g) A Gksz és a Ge jelű gazdasági területeken a min. zöldfelület 35% kell legyen.
- h) <sup>266</sup>A területen az előkert minimum 12 m, az oldalkert a 040/94 hrsz úttól északra minimum 3 m, minden más területen minimum 6 m. Ahol a szabályozási terv a telkeken kötelező fásítást jelöl, ott az építési határvonal a védőfásítástól minimum 6 m-re, a Dinnyési Fertő irányában minimum 12 m-re kell legyen. Minden más esetben a hátsókert minimum 6 m kell legyen.

**(30) Agárd volt GÁZSZER 2-es számú telephely és környéke sajátos építési előírásai**

- a) <sup>267</sup>A szabályozási terv javasolt telekosztásától eltérő telekosztás esetén a 36.§ (14) bekezdése szerint a szabályozási tervet módosítani kell.
- b) A területen
  - új épület létesítése, továbbá
  - a tervezett (durván tereprendezett) terep 1,00 m-nél nagyobb megbontásával járó földmunka, támfal, illetve
  - a tervezett terepszint 1,00m-nél nagyobb méretű megváltoztatása (pl. rézsű, feltöltés, bevágás, stb.) csak az érintett területre vonatkozó tereprendezési terv szerint végezhető. A terv ki kell terjedjen a felszíni-, a talaj- és a rétegvíz viszonyokra, illetve azok kezelésének műszaki megoldására, továbbá az adott építési tevékenységgel összefüggően feltétlenül együttkezelendő terület lehatárolása.
  - ha a terepszint 1,00 m-nél nagyobb megváltoztatására a meglévő közműhálózat javítása vagy rekonstrukciója miatt kerül sor, a fentieket nem kell figyelembe venni.
- c) A beépítésre vonatkozó előírások:
  - a lakóövezet telkein főépületként csak lakóépületek helyezhetők el.
  - a területen melléképületet csak garázsfunkcióra, a főépület takarásában, az építési helyen belül, valamint az épülettávolságra vonatkozó előírások betartásával lehet elhelyezni.

<sup>265</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 35. §

<sup>266</sup> Beiktatta a [11/2011. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 2. §

<sup>267</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 36. §

- a területen az újonnan kialakítandó telkek legkisebb méretei a következők: telekterület 550m<sup>2</sup>, a telek utcafronti szélessége min. 18m. Ennél kisebb építési telkek nem alakíthatók ki.

az előkert mélysége	5,0m
a hátsókert mélysége	min. 6,0m
az oldalkert szélessége	min. 6,0m

- a zöldfelületi fedettség aránya min. 50%.
- a területen az új épületek csak 28-42°-os hajlásszögű magas tetővel, beépítéstől függő tetőgerinc iránnyal alakíthatók ki.

d) Közlekedés

- a tervezett feltáró vegyes használatú út szabályozási szélessége a szabályozási terv szerint min. 8m.
- a tervezett lakóutcát forgalomcsillapított lakó-pihenő övezetként kell kialakítani, ha a vonatkozó jogszabályoknak megfelel.

e) 268 269

f) 270 271

**(31) Az Agárdi gyógy- és termálfürdő, valamint környéke - amely a Gárdonyi Géza utca, Határ utca és a belterületi határ közötti terület - sajátos építési előírásai**

a)<sup>272</sup> A terület rendeltetése:

Ki jelű építési övezetben – különleges területen – elsődlegesen gyógy- és termálfürdő, valamint szálláshely szolgáltató épület építhető, amely mellett az e célra igénybe nem vett terület vendéglátás és kemping céljára is igénybe vehető.

Vk jelű építési övezetben elhelyezhető minden olyan szállás jellegű kereskedelmi szálláshely, vendéglátó, kereskedelmi, egészségügyi szolgáltató funkció, ami a termálfürdő rendeltetést elősegíti, kiegészíti és nem korlátozza azt.

b)<sup>273</sup> A jelenlegi termálfürdő területének továbbhasznosítása vagy a szabályozási terv szerint történhet, vagy a 36.§ (14) bekezdés szerint szabályozási terv módosítással lehetséges.

c) A beépítésre vonatkozó előírások:

**Ki<sub>gyógyfürdő</sub> 4-2.9.3.11 és Ki<sub>kemping</sub> 4-2.10.2.4 övezet területén**

- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| - beépítés módja  | szabadon álló<br>(vegyes-telepszerű) |
| - beépítési százalék - termálfürdő                        | max: 20%                             |
| - kemping   | max. 15%                             |
| - legnagyobb építménymagasság (szabályozási terv szerint) |                                      |

<sup>268</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 36. §

<sup>269</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>270</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 36. §

<sup>271</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>272</sup> Módosította a 16/2016. önkormányzati rendelet 4. §

<sup>273</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 37. §

- |                                  |       |
|----------------------------------|-------|
| gyógyfürdő területén             | 14,0m |
| gyógyfürdő és kemping pavilonjai | 4,5m  |
- a terület zöldfelületi ellátottsága - termálfürdő min. 65%
    - kemping min. 70%.

#### **Vk 4-2.9.4.11 övezet területén**

- a területen csak szálloda, gyógyszálloda helyezhető el
- beépítés módja szabadon álló
- legkisebb telekterület 3000 m<sup>2</sup>
- beépítési százalék max: 30%
- legnagyobb építménymagasság 14 m
- legkisebb zöldfelületi arány 55%

#### **Vk 4-2.8.5.9 övezet területén**

- a területen apartman házak, egészségügyi létesítmény, panzió helyezhető el
- beépítés módja szabadon álló
- legkisebb telekterület 2000 m<sup>2</sup>
- beépítési százalék max: 40%
- legnagyobb építménymagasság 10,5 m
- legkisebb zöldfelületi arány 55%

#### d) Az épületek elhelyezésére vonatkozó előírások

- az épületek az építési helyen építhetők
- az építési helyen kívül a kemping területén legfeljebb 200m<sup>2</sup> alapterületű, a környező területet közvetlenül kiszolgáló épületek, építmények is elhelyezhetők.

#### e)<sup>274</sup>

f)<sup>275</sup> A gyógyfürdő épületegyüttesének fejlesztése érdekében az engedélyezési dokumentációhoz látványtervet és kertépítészeti tervet kell készíteni.

#### g)<sup>276</sup>

#### h) Közművek

- a terület közvetlen határvonalait érintő közművezeték hálózatok, annak műtárgyai és létesítményei a nyomvonaltengelytől mindkét irányban értendő – a törvényerejű rendeletekben és a vonatkozó szabványokban rögzített – biztonsági övezettel rendelkeznek, melyen belül meghatározott tilalmak és korlátozások érvényesek.
- a fürdő tervezett építményeit teljes közművesítéssel kell ellátni.
- a kemping és az odavezető út területéről lefolyó csapadékvíz nyílt árokkal is elvezethető.
- házi vízbekötéseket csak akkor szabad engedélyezni, ha az elválasztott szennyvíz csatornahálózatra való rákötés megtörtént.

<sup>274</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>275</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 37. §

<sup>276</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja



- a medencék ürítési és túlfolyó vizét zárt, a csapadékvizekkel közös csatornahálózaton keresztül a Határ úti csatornába kell vezetni az érvényes előírások szerint.
- a meglévő vasiszap ülepítő medencéket az új ülepítőtornyok üzembe helyezése után meg kell szüntetni, fel kell tölteni.
- kiváltás esetén a meglévő vezetékeket fel kell bontani.
- földgázhálózatok esetén a gázvezetékek részére a hatályos<sup>26</sup> szabvány szerint a nyomásfokozattól függő védőtávolságok terjedelme:
 

a) nagyközépnomású vezetéknél	5,0-5,0m
b) kisnyomású (max. 1 bar-os) vezetéknél	2,0-2,0m
c) nagyközép/kisnyomású nyomásszabályozóktól	15,0-15,0m
- villamos és távbeszélő hálózatok esetében a hatályos<sup>27</sup> és a hatályos<sup>28</sup> számú rendelet, valamint a hatályos<sup>24</sup> szabványban rögzített védőtávolságok terjedelme:
 

a) 20 kV-os szabadvezeték esetén	1,0-1,0m karkinyúlás +2,0-2,5m
b) az alkalmazott 0,4 kV-os földkábelek, világítási kábelek és távbeszélő törzskábel, illetve alépítmény esetében	1,0-1,0m
- a közműhálózatok szabályozó létesítményeit (gépház, földgáz nyomásszabályozó, transzformátor, vasiszap ülepítő) terepszint alatt, vagy terepszinten, de kertészeti elemek felhasználásával, takartan kell elhelyezni.
- a bővítés feltétele, hogy felül kell vizsgálni a csapadékvíz elvezető rendszert a befogadó Gárdonyi árokig, és a szükséges fejlesztéseket el kell végezni.
- A Gárdonyi Géza u. keleti oldalán húzódó 20kV-os villamos szabadvezeték a kialakítandó sétány nyomvonalán földkábel hálózatként kell átépíteni.

**(32) A Velencei-tó parti Üü jelű üdülőházas és Vk jelű központi vegyes övezetek 6000 m<sup>2</sup> ill. annál nagyobb telkeinek sajátos építési előírásai**

(a Chernel utcai kikötő – Velencei-tó – Vízügyi kikötő – Pisztráng utca – Holdfény sétány – Üdülők útja – Tópart utca – Chernel István utca által határolt terület)

- a) Megengedett legnagyobb beépítettség: 20% + 5 %.  
A +5 % beépítési lehetőség min. 50% zöldfelülettel rendelkező, tetőkerttel fedett, földszintes épületszárny létesítését biztosítja. A tetőkert így kialakított zöldfelületei a min. zöldfelületi százalék számításánál nem vehetők figyelembe.
- b) Megengedett legkisebb építménymagasság 4,0 m, a megengedett legnagyobb építménymagasság: 10,5-12,5-14,0m lehet a szabályozási terv szerint. A szabályozási terven az építési helyen belül külön jelölt max. építménymagasság (pl. H=4,5) kötelező.
- c) Melléképület nem létesíthető, kiszolgáló funkciók csak a főtömeggel együtt alakíthatók ki.
- d) <sup>277</sup>
- e) Az elő-, oldal és hátsókert a szabályozási terven jelölt mértékű kell legyen. Ha a szabályozási terven nincs jelölés, akkor

<sup>277</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

- előkert min. 5,0 m
- oldalkert min. 10,0 m
- hátsókert min. 6,0 m

kell legyen.

f)<sup>278</sup>

- g) Legkisebb zöldfelület-arány 60 % lehet, melynek számításánál az OTÉK által biztosított zöldfelület csökkentés érvényesíthető. A +5% beépítéshez tartozó, 50% kötelező zöldfelület fölötti további tetőkertek - 20-50 cm-es termőréteg esetén 50%-a - a 60%-os zöldfelületi arányba beszámítható.

h)<sup>279 280</sup>

- i) Közvetlen parti telkek esetében a parti 30,0m-es sávot telken belüli beépítésmentes zöldterületként kell megtartani.
- j) Felül kell vizsgálni a csapadékvíz elvezető rendszert oly módon, hogy a Gárdony közigazgatási területére előírt mértékadó csapadékok figyelembevételével kiszámolt vízhozamokat biztonsággal tudja bevezetni a meglévő rendszer (figyelemmel a jelenlegi vízminőségi előírásokra, illetve jogszabályokra, pl. olajfogó- és hordalékfogó kialakítására).

### **(33) Gárdonyfürdői strand területének helyi – sajátos – építési előírásai**

- a) A településközpont vegyes (Vt) területen csak az OTÉK 17.§. (2) bekezdésében szereplő következő létesítmények:
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - sportépítmény
- helyezhetők el.
- b) Melléképület nem létesíthető, kiszolgáló funkciók csak a főtömeggel együtt alakíthatók ki.
- c)<sup>281</sup> A telken meglévő értékes fák védelemről gondoskodni kell.
- d)<sup>282 283</sup>
- e) A szabályozási terven az építési helyen belül külön jelölt max. építménymagasság (pl. H=4,0, H=9,5) a jelölt területre érvényes.
- f)<sup>284</sup> A szabályozási terven jelölt 30,0 m-es parti sávot beépítésmentes zöldfelületként kell megtartani, ezen a területen parkoló, sportpálya nem létesíthető.
- g)<sup>285</sup>

<sup>278</sup> Hatályon kívül helyezte a 15/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 4. §

<sup>279</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 38. §

<sup>280</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>281</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 39. §

<sup>282</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 39. §

<sup>283</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>284</sup> Módosította az 5/2021. önkormányzati rendelet 3. §

<sup>285</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

- h)<sup>286</sup> A szabályozási terven jelölt 30,0 m-es parti sáv min. 80 %-a zöldfelület kell legyen, ahol – az OTÉK szerinti háromszintes növényállománynak megfelelő mennyiségű, különleges strandterületeken az OTÉK szerinti háromszintes növényállomány felének megfelelő mennyiségű növényzetből – ligetes beültetést kell létesíteni.
- i)<sup>287</sup> <sup>288</sup><sup>289</sup> A szabályozási terven feltüntetett 30 m széles parti sáv beépítésmentes terület kell maradjon.
- j) Az engedélyeztetés folyamatát megelőzően a területtől a befogadóig terjedő felszíni vízvezető hálózatot meg kell tervezni, majd vízjogilag engedélyeztetni kell.
- k) A partfalaknál történő bármilyen jogi változás (tulajdonviszony, kezelői viszony, stb.) csak az illetékes hatóság<sup>22</sup> engedélyével történhet.
- l) A partfalak megbontásához, átépítéséhez vízjogi létesítési engedély szükséges.
- m) A partfalak esetleges átépítésénél a jogi partvonal nem változhat. Az új partfal építésénél természetes anyagok (kő, fa, lidós part esetén homok, stb.) használata preferálandó. Szádfal csak erősen indokolt esetben – fatakarással – alkalmazható.
- n) A külső tűzivíz szükséglet biztosítására a meglévő tűzcsapok alkalmasságát vízhozam méréssel kell igazolni.
- o) A tervezett létesítmények vízigényét belső, mért elosztóhálózat építésével kell biztosítani.
- p) A területen belüli szennyvízcsatorna hálózatot vízzárósági szempontból is felül kell vizsgálni.

**(34)<sup>290</sup> Agárdi kikötőtől nyugatra eső tömbbelsőben lévő tóparti terület sajátos építési előírásai**

- a) A kikötőhöz vezető közterületet ki kell alakítani.
- b) A **Vk** központi vegyes területen a GÉSZ 10.§. (1) és (2) bekezdésében felsorolt épületeken kívül nem helyezhető el nem zavaró hatású egyéb gazdasági épület, üzemanyagtöltő, szint alatti, vagy félig földbe süllyesztett egyszintes parkolóház. A területen a lakófunkció fölszínen is létesíthető.
- c) A 6000m<sup>2</sup>, vagy annál nagyobb, Vk jelű építési övezet szabadon álló (vegyes-telepszerű) beépítési módú telkeire a 36. §. (6) bekezdés a) pontja szerinti előírások érvényesek.
- d) Melléképület nem létesíthető, kiszolgáló funkciók csak a főtömeggel együtt alakíthatók ki.
- e) A meglévő értékes fák védelméről gondoskodni kell, a területre kertépítészeti tervet kell készíteni.
- f) A területre területismertető talajmechanikai szakvéleményt kell készíteni, annak előírásai kötelezőek.
- g) Az építési hely a szabályozási terven kottázva van.

<sup>286</sup> Módosította az 5/2021. önkormányzati rendelet 5. §

<sup>287</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 39. §

<sup>288</sup> Módosította a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>289</sup> Módosította az 5/2021. önkormányzati rendelet 4. §

<sup>290</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 40. §

- h) <sup>291</sup>A szabályozási terven jelölt 30,0 m-es parti sávot beépítésmentes zöldterületként kell megtartani, ezen a területen parkoló, sportpálya nem létesíthető.
- i) <sup>292</sup>
- j) <sup>293</sup>
- k) <sup>294</sup>
- l) <sup>295</sup>A szabályozási terven jelölt 30,0 m-es parti sáv min. 80 %-a zöldfelület kell legyen, ahol – az OTÉK szerinti háromszintes növényállománynak megfelelő mennyiségű, különleges strandterületeken az OTÉK szerinti háromszintes növényállomány felének megfelelő mennyiségű növényzetből – ligetes beültetést kell létesíteni.
- m) A Velencei-tó beépítetlen parti menti területeinek hasznosítása vagy a szabályozási terv szerint történhet, vagy a 36.§ (14) bekezdés szerint szabályozási terv módosítással lehetséges.
- n) <sup>296</sup>, <sup>297</sup> A szabályozási terven feltüntetett 30 m széles parti sáv beépítésmentes terület kell maradjon.
- o) A partfalaknál történő bárminemű jogi változás (tulajdonviszony, kezelői viszony, stb.) csak az illetékes hatóság<sup>22</sup> engedélyével történhet.
- p) A partfalak megbontásához, átépítéséhez vízjogi létesítési engedély szükséges.
- q) A partfalak esetleges átépítésénél a jogi partvonal nem változhat. Az új partfal építésénél természetes anyagok (kő, fa, stb.) használata preferálandó. Szádfal csak erősen indokolt esetben – fatakarással – alkalmazható.
- r) A külső tűzivíz szükséglet biztosítására a meglévő tűzcsapok alkalmasságát vízhozam méréssel kell igazolni.
- s) A területen tervezett létesítmények vízigényét belső, mért elosztóhálózat építésével kell biztosítani.

### **(35)<sup>298</sup> Agárdi Park-kemping és környékének helyi – sajátos – építési előírásai**

(Chernel utcai kikötő – Velencei-tó – VVSI sporttelep – Chernel István utca által határolt terület)

- a) <sup>299</sup>A területen különleges övezetben horgász, ökoturisztikai, strand, kemping, wellness-szálló és a terület rendeltetését kiszolgáló funkció helyezhető el a szabályozási terven jelölt módon.
- b) <sup>300</sup>
- c) <sup>301</sup>
- d) <sup>302</sup>

<sup>291</sup> Módosította a 18/2020. önkormányzati rendelet 5.§

<sup>292</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>293</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>294</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>295</sup> Módosította a 18/2020. önkormányzati rendelet 6.§

<sup>296</sup> Módosította a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>297</sup> Módosította a 18/2020. önkormányzati renelet 7.§

<sup>298</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 41. §

<sup>299</sup> Módosította az 5/2021. önkormányzati rendelet 6. §

<sup>300</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2021. önkormányzati rendelet 10. §

<sup>301</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2021. önkormányzati rendelet 10. §

- e) 303
- f) 304
- g) <sup>305</sup>A szabályozási terven jelölt 30,0 m-es parti sávot beépítésmentes zöldfelületként kell megtartani, ezen a területen parkoló, sportpálya nem létesíthető.
- h) 306
- i) <sup>307</sup>A szabályozási terven jelölt 30,0 m-es parti sáv min. 80 %-a zöldfelület kell legyen, ahol – az OTÉK szerinti háromszintes növényállománynak megfelelő mennyiségű, különleges strandterületeken az OTÉK szerinti háromszintes növényállomány felének megfelelő mennyiségű növényzetből – ligetes beültetést kell létesíteni.
- j) 308
- k) 309
- l) <sup>310</sup> <sup>311</sup> A szabályozási terven feltüntetett 30 m széles parti sáv beépítésmentes terület kell maradjon.
- n) Az engedélyeztetés folyamatát megelőzően a területtől a befogadóig terjedő felszíni vízvezető hálózatot meg kell tervezni, majd vízjogilag engedélyeztetni kell.
- o) A Béke utcától délnyugatra tervezett 3 db. telek előtti út és parkoló közterületté nyilvánításával az ott lévő közműhálózatot meg kell feleltetni a hatályos<sup>24</sup> szabvány közmű elrendezési szabványnak.
- p) A terület délnyugati részén tervezett üdülő telkét érinti a meglévő középnyomású földgázvezeték, melytől 5,0 m védőtávolságot kell betartani, vagy közterületre ki kell váltani.
- q) A partfalaknál történő bármilyen jogi változás (tulajdonviszony, kezelői viszony, stb.) csak az illetékes hatóság<sup>22</sup> engedélyével történhet.
- r) A partfalak megbontásához, átépítéséhez vízjogi létesítési engedély szükséges.
- s) A partfalak esetleges átépítésénél a jogi partvonal nem változhat. Az új partfal építésénél természetes anyagok (kő, fa, lidós part esetén homok, stb.) használata preferálandó. Szádfal csak erősen indokolt esetben – fatakarással – alkalmazható.
- t) A külső tűzivíz szükségletet a hálózatról kell biztosítani. A területen tervezett létesítmények vízigényét belső, mért elosztóhálózat építésével kell biztosítani.
- u) A területen tervezett létesítmények vízigényét belső, mért elosztóhálózat építésével kell biztosítani.

---

<sup>302</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>303</sup> Hatályon kívül helyezte a 16/2016. önkormányzati rendelet 5. §

<sup>304</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2021. önkormányzati rendelet 10. §

<sup>305</sup> Módosította az 5/2021. önkormányzati rendelet 7. §

<sup>306</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>307</sup> Módosította az 5/2021. önkormányzati rendelet 8. §

<sup>308</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2021. önkormányzati rendelet 10. §

<sup>309</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2021. önkormányzati rendelet 10. §

<sup>310</sup> Módosította a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>311</sup> Módosította az 5/2021. önkormányzati rendelet 9. §

- v) A területen belüli szennyvízcsatorna hálózatot vízzárósági szempontból is felül kell vizsgálni.

**(36)<sup>312</sup>Gárdony - Agárd Gallér utca alatti terület sajátos építési előírásai:**

- a) A településközpont vegyes **Vt jelű** területen a GÉSZ 9. §. (1) és (2) bekezdésében felsorolt épületeken kívül nem helyezhető el nem zavaró hatású egyéb gazdasági épület, üzemanyagtöltő, parkolóház.
- b) Az **La** jelű lakóövezet (kertvárosias) területén a GÉSZ 7. § (1), (2) és (3) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el. Egy főrendeltetésű épületekben max. 2 lakás létesíthető. Ha a telekterület min. 2000m<sup>2</sup>, akkor két főépületben max. 4 lakás építhető.
- c) A kertvárosias karakterű területen az alábbi építési előírások tartandók be:
- |                         |   |
|-------------------------|---|
| beépítési mód           | szabadonálló  |
| min. telekterület       | 700-4000 m <sup>2</sup> (szabályozási terv szerint) |
| max. beépíthetőség      | 30%   |
| max. építménymagasság   | 4,5-7,5 m (szabályozási terv szerint)               |
| min. zöldfelületi arány | 55%   |
- d) A területen csak a szabályozási terven jelölt és kottázott építési helyen belül helyezhető el épület.
- e) Melléképület nem létesíthető, kiszolgáló funkciók csak a főrendeltetésű épület tömegével együtt alakíthatók ki.
- f) <sup>313</sup>
- g) <sup>314</sup>
- h) Az árok mellett összesen 20,0m széles beépítésmentes (szabályozási terven jelölt köz- ill. telken belüli) területet kell biztosítani. Az árok mellett összesen 6,0 m széles sávban fát ültetni nem lehet, a fennmaradó 14,0 m széles terület fásítása kötelező.
- i) A fásításra kijelölt területen a fásítás ültetési sűrűsége legalább 16 m<sup>2</sup>-enként 1 fa. A fásításhoz gyümölcs fajok is felhasználhatók.
- j) <sup>315</sup>
- k) A terület ütemezetten is hasznosítható, de a min. terület az utcákkal körülvett tömb. A tömb területén építési telek csak akkor jön létre, ha a közterületek kialakítása, a teljes közműhálózat kiépítése és üzembe helyezése megtörtént.
- l) <sup>316</sup>
- m) <sup>317</sup>
- n) A területet megközelíteni és közművekkel ellátni a Gallér utca és a Nyíl utca felől az árkon át kell.
- o) A telken belül az OTÉK-nak megfelelő számú parkoló elhelyezését meg kell oldani.

<sup>312</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 42. §

<sup>313</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>314</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>315</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>316</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>317</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

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

**(37) Agárd – Tutaj utcai beépítés sajátos előírásai:**

- a) A Bika-völgy felől, a vízfolyás jobb partján lévő NA200 ac. ivóvíz vezeték az újonnan létesített teleksor határán belül helyezkedik el.
- b) A vezeték védőtávolságát szolgalmi jogként be kell jegyeztetni.
- c) A vezeték nyomvonalának tehergépkocsival történő megközelítését mindenkor biztosítani kell.
- d) A 2213/11 hrsz-ú ingatlan közműellátását vezeték szolgálommal kell biztosítani.

e)<sup>318</sup>

**(38) Gárdonyi-határárok – Vízárók Utca – Semmelweis utca – Kossuth Lajos utca által határolt, volt építőanyag telep területének sajátos előírásai:**

- a) A Bika-völgy felől, a vízfolyás jobb partján lévő NA200 ac. ivóvíz vezeték az újonnan létesített teleksor határán belül helyezkedik el.
- b) A vezeték védőtávolsága épület alapjától 3,0 m, mely védősávot szolgalmi jogként be kell jegyeztetni.

**(39)<sup>319</sup>Agárd Mikszáth Kálmán utcai bevásárló központ sajátos építési előírásai**

- a) a) Közösségi funkciójú épületek (pl. pavilonsor) telekhatárán kerítés nem építhető.

**(40) Gárdony – Agárd - Zichyújfalu felé vezető út melletti – a Kápolna körüli – Termálfürdővel szembeni lakóterület sajátos építési előírásai**

- a) - kisvárosi karakterű terület  
- szabadonálló beépítési mód  
- min. telekterület: 6000m<sup>2</sup>  
- max. beépítettség: 20%  
- max. építménymagasság: 4,5m
- b) Az építési hely a szabályozási terven közzétett módon vehető figyelembe.
- c) A telken meglévő értékes fák megtartásáról gondoskodni kell.
- d) A telek műemlékileg védett Gárdonyi Géza múzeum felőli telekhatárán fásítással (háromszintes zöldsáv telepítésével) az átlátást csökkenteni kell.

**(41)<sup>320</sup>Gárdony volt Cserkész kemping és környéke beépíthetőségének sajátos építési előírásai**

(a 7.számú fkl. út – Gárdonyi övárók – MÁV terület – Fenyő utca által határolt terület)

<sup>318</sup> Hatályon kívül helyezte a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 43. §

<sup>319</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 44. §

<sup>320</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 45. §





- m) Az új beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező üdülőterületek meglévő használatát zavarják, illetve lehetetlenné teszik, azok törvényben<sup>31</sup> rögzített megengedett környezetterhelő határértékeit túllépik.
- n) Üzletek, kereskedelmi és vendéglátó létesítmények – a lakosság jogos érdekeit, nyugalmát sértő tevékenysége (működése) esetén (pl. zavaró, határértéket meghaladó levegő, ill. zajterhelés) a jegyző korlátozó intézkedéseket érvényesíthet a hatályos<sup>32</sup> kormányrendelet szerint.
- o) <sup>322</sup>
- p) Az árok mentén 6 m-es sávban fákat ültetni és a területet lekeríteni nem lehet.
- q) Meg kell akadályozni, hogy a megnövekvő burkolt felületekről lefolyásra kerülő felszíni víz a Fenyő u. páratlan oldalán lévő ingatlanokat veszélyeztesse. Ennek érdekében a területen belül kialakításra kerülő rézsűk talpvonalában összegyülekező felszíni vizeket folyókával, vagy nyílt árokhálózattal össze kell fogni és a MÁV vonallal párhuzamosan vezetett burkolt árokba kell vezetni.
- r) <sup>323</sup>
- s) <sup>324</sup>
- t) <sup>325</sup>
- u) <sup>326</sup>
- v) <sup>327</sup>
- w) <sup>328</sup>
- x) <sup>329</sup>
- y) <sup>330</sup>

#### **(42)<sup>331</sup> Gárdonyi Félsziget területének sajátos építési előírásai**

##### **Általános előírások**

- a) A szabályozási terven jelölt parti sétány teljes területe csak közterület számára átadott, megnyitott magánterületként, az önkormányzat számára bejegyzett szolgalmi joggal alakítható ki.
- b) <sup>332</sup> A félsziget zavartalan közúti megközelítéséhez, a vasutat külön szintben keresztező közúti aluljáró, és annak csatlakozó útjai, járdái, csomópontjai számára helyet kell biztosítani a szabályozási terven jelölt területen.
- c) <sup>333</sup>

<sup>322</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>323</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>324</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>325</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>326</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>327</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>328</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>329</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>330</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>331</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 46. §

<sup>332</sup> Módosította a 25/2016. önkormányzati rendelet 5. §

<sup>333</sup> Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés f) pontja

- d) 334
- e) A területre az építési engedélyezési tervhez fotódokumentációt, utcaképeket, látványtervet, kilátási-rálátási tervet kell készíteni.
- f) 335
- g) 336
- h) 337
- i) 338
- j) 339
- k) 340

**Az egyes építési övezetekre vonatkozó sajátos előírások<sup>341</sup>:**

- a)<sup>342</sup> A Vt 4 - 2.7.4.11. jelű építési övezet beépítésének feltételei:**
- A beépítés karaktere:..... egyéb karakterű építési övezet (az építési övezet első számjele: 4).
  - A beépítés módja szabadon álló (az építési övezet második számjele: 2)
  - A legkisebb teleknagyság.....min. 1100 m2 (az építési övezet harmadik számjele: 7)
  - A telkek max. beépíthetősége: (az építési övezet negyedik számjele: 4)  
max. 30 %, melybe a terepszint alatti, ill. max.1m-re kiemelkedő zöldtetős létesítmények, teraszok, lemezek nem számítanak bele.
  - A legnagyobb építménymagasság: legfeljebb 14,0m lehet (az építési övezet ötödik számjele: 11)
- A Vt 4 - 2.7.5.4. jelű építési övezet beépítésének feltételei:**
- A beépítés karaktere:..... egyéb karakterű építési övezet (az építési övezet első számjele: 4).
  - A beépítés módja szabadon álló (az építési övezet második számjele: 2)
  - A legkisebb teleknagyság.....min. 1100 m2 (az építési övezet harmadik számjele: 7)
  - A telkek max. beépíthetősége: (az építési övezet negyedik számjele: 5)  
max. 40 %, melybe a terepszint alatti, ill. max.1m-re kiemelkedő zöldtetős létesítmények, teraszok, lemezek nem számítanak bele.
  - A legnagyobb építménymagasság: legfeljebb 6,0m lehet

<sup>334</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>335</sup> Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés f) pontja

<sup>336</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>337</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>338</sup> Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés f) pontja

<sup>339</sup> Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés f) pontja

<sup>340</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>341</sup> Módosította a 25/2016. önkormányzati rendelet 6. §

<sup>342</sup> Módosította a 25/2016. önkormányzati rendelet 7. §

(az építési övezet ötödik számjele: 4)

**A Vt 4 - 2.7.5.7. jelű építési övezet beépítésének feltételei:**

-A beépítés karaktere:..... egyéb karakterű építési övezet

(az építési övezet első számjele: 4).

-A beépítés módja szabadon álló

(az építési övezet második számjele: 2)

- A legkisebb teleknagyság.....min. 1100 m<sup>2</sup>

(az építési övezet harmadik számjele: )

-A telkek max. beépíthetősége:

(az építési övezet negyedik számjele: 5)

max. 40 %, melybe a terepszint alatti, ill. max.1m-re kiemelkedő zöldtetős létesítmények, teraszok, lemezek nem számítanak bele.

- A legnagyobb építménymagasság: legfeljebb 9,5 m lehet

(az építési övezet ötödik számjele: 7)

**A Vt 4 - 2.7.5.5. jelű építési övezet beépítésének feltételei:**

-A beépítés karaktere:..... egyéb karakterű építési övezet

(az építési övezet első számjele: 4).

-A beépítés módja szabadon álló

(az építési övezet második számjele: 2)

-A legkisebb teleknagyság.....min. 1100 m<sup>2</sup>

(az építési övezet harmadik számjele: 7)

-A telkek max. beépíthetősége:

(az építési övezet negyedik számjele: 5)

max. 40 %, melybe a terepszint alatti, ill. max.1m-re kiemelkedő zöldtetős létesítmények, teraszok, lemezek nem számítanak bele.

- A legnagyobb építménymagasság: legfeljebb 7,0m lehet

(az építési övezet ötödik számjele: 5)

**b)<sup>343</sup> A telkek továbboszthatósága:**

Új építési telkek meglévő közterületről vagy ennek hiányában közforgalom számára megnyitott magánútról nyílóan jöhetnek létre.

- az építési telek előkertje min. 5,0 m ill. szabályozási terv szerint

- építési telek oldal- és hátsókertje vagy a szabályozási terven köttázott érték/vagy a tényleges építménymagasság fele, de legalább 5,0 m

c)<sup>344</sup>

d)<sup>345</sup>

**e)<sup>346</sup> A parti sétány kialakításának szabályai, sétány melletti földszinti funkciók:**

<sup>343</sup> Módosította a 25/2016. önkormányzati rendelet 8. §

<sup>344</sup> Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés g) pontja

<sup>345</sup> Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés g) pontja

<sup>346</sup> Módosította a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés g) pontja

- A parti sávban min. 30m-en – a kikötő öblök mellett a szabályozási terv szerint kottázott helyeken min. 20m-en - belül építmény nem építhető.

**f)<sup>347</sup> A terület beépítése:**

- Ha az épületek magas tetősek, akkor a tetőtér beépíthető.  
A területen lapos tetős épületek is elhelyezhetők.

**g)<sup>348</sup> Zöldfelületek:**

A parti sávban csak őshonos, a termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényzet telepíthető.

A területen összefüggő zöldterületi rendszert kell kialakítani, és ezt a kertépítészeti terveken be kell mutatni.

- A szabályozási terven jelölt 30 m (öblöknél néhol 20 m) szélességű parti sáv közhasználat számára megnyitott terület kell legyen.
- OTÉK szerinti kétszintes növényállomány telepítése (gyepszintű növényzet + 150 m<sup>2</sup>-enként 1 db nagy lombkoronájú fa, vagy gyepszintű növényzet + 150 m<sup>2</sup>-enként 60 db cserje) esetén a csökkentés mértéke 6 % lehet.
- OTÉK szerinti háromszintes növényállomány (gyepszintű növényzet + 150 m<sup>2</sup>-enként 1 db nagy lombkoronájú fa és 40 db cserje) telepítése esetén a csökkentés mértéke 12 % lehet.

Tetőkertek, lemezek, zöldfelületei az alábbi – OTÉK szerinti – mértékben a zöldfelületekbe beszámíthatók. Tetőkertek, lemezek zöldfelületei vonatkozásában az OTÉK előírásaitól megengedőbb helyi építési előírások alapja az állami főépítész 09-85-2/2009. ügyszámú hozzájáruló nyilatkozata:

Az épített szerkezet feletti termőföld réteg vastagsága	A telepíthető növényállomány szerkezete	A tetőkert összterületéből zöldfelületként számítható rész
20 cm termőréteg	Egyszintes, gyepszinten borítva	25%
20-50 cm termőréteg	Kétszintes, gyepszinten zárt, cserjeszinten részben zárt növényállomány	50%
100 cm-nél vastagabb termőréteg*	Háromszintes, gyp- és cserje- és 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.

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

<sup>347</sup> Módosította a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés g) pontja

<sup>348</sup> Módosította a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés g) pontja

- 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.
- A zöldfelület arányba a vízfelületek teljes mértékben beszámíthatók.
- „Zöld”, víz- és légáteresztő burkolatok a zöldfelület arányba nem számíthatók be.
- A sétány mentén csak azonos fajtájú és korú, egy faiskolából származó fák – egyidőben – telepíthetők.

#### **h) Közművek:**

- A területről lefolyásra kerülő csapadékvíz Velencei-tóba történő bekötésénél figyelembe kell venni a Velencei-tó engedélyezett maximális és minimális üzemi vízszintjét.  
A max. üzemi vízszint az Agárd-i vízmérce 102,62m.Bf. szintű „0” pontjára vonatkoztatva + 170 cm, (104,32 m.Bf), a minimális üzemi vízszint +130 cm (103,92 m.Bf).
- A tereprendezést és a felszíni vizek elvezetését a fenti szintek figyelembevételével kell megtervezni, majd a terveket a tó kezelését végző illetékes<sup>30</sup> kezelővel engedélyeztetni kell.
- A tó vízszint felső tartományban történő elhelyezkedése esetén a háttér területekre történő visszaduzzasztást - az esetleges elöntések okozta károk megelőzése érdekében - a terület feltöltésével, illetve a csapadékvíz elvezető rendszer felszín közeli vonalvezetésével kell megakadályozni.
- A bevezetendő csapadékvíz minőségének meg kell felelni a Velencei-tóra vonatkozó vízminőség-védelmi előírásoknak, melyet a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság határoz meg.
- A csapadékvíz összegyűjtése és elvezetése folyóka és felszín közeli zárt rendszer kombinációjával történhet.
- A szennyezéssel veszélyeztetett felületekről lefolyásra kerülő csapadékvíz rendszerre kötése előtt méretezett olajfogót kell építeni.
- Minden Velencei-tóba történő csapadékvíz bevezetés előtt méretezett hordalékfogó műtárgyat kell telepíteni.
- A megvalósításra kerülő épületekre használatbavételi engedély, csak a csapadékvíz elvezető hálózat használatbavételi eljárásának befejezését követően adható.
- A területet átszelő 3-0-0-0 jelű szennyvíz főgyűjtő csatornát a Keszeg utca melletti közterületre ki kell váltani.
- A Virág utcán a területre érkező nyomóvezetéket az új gravitációs csatorna végaknájához kell csatlakoztatni.
- Az ivóvíz hálózaton telepítendő föld feletti tűzcsapok helyét a beépítés ismeretében az I. fokú tűzvédelmi hatósággal egyeztetni kell.
- A területen belül telepítésre kerülő transzformátor állomások darus gépkocsival történő megközelítését üzemeltető részére mindenkor lehetővé kell tenni

- a tervezett elkerülő út 100-100 m széles – a nyomvonal pontosításáig beépítés mentes - helybiztosítási sávja.

#### **(43) Agárd, volt „zagytér” beépítésének sajátos építési előírásai**

- a) A Vt településközpont vegyes jelű területen a GÉSZ 9. §. (1) és (2) bekezdésében felsorolt épületek helyezhetők el. A területen nem helyezhető el nem zavaró hatású egyéb gazdasági épület, üzemanyagtöltő, parkolóház.
- b) Az Lk jelű lakóövezet (kisvárosi) területen a GÉSZ 6. § (1), (2) és (3) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el.
- c) Az La jelű lakóövezet (kertvárosias) területén a GÉSZ 7. § (1), (2) és (3) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el. Egy főépületben max. 2 lakás létesíthető. Ha a telekterület min. 2000 m<sup>2</sup>, akkor két főépületben max. 4 lakás építhető.
- d) A Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen a GÉSZ 11. § (1), (2) és (3) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el.
- e) <sup>349, 350</sup>
- f) A Vt és a La, Lk jelű területen az alábbi építési előírások tartandók be:

beépítési mód	szabadonálló
min. telekterület	700-4000 m <sup>2</sup> (szabályozási terv szerint)
max. beépíthetőség	30%
max. építménymagasság	4,5-7,0 m (szabályozási terv szerint)
min. zöldfelületi arány	55%
- g) A területen csak a szabályozási terven jelölt és kottázott építési helyen belül helyezhető el épület.
- h) Melléképület nem létesíthető, kiszolgáló funkciók csak a főrendeltetésű épület tömegével együtt alakíthatók ki.
- i) <sup>351 352</sup>
- j) <sup>353</sup>
- k) <sup>354</sup>
- l) A telekhatárokon – a szabályozási terven jelölt – 10-20 m széles beépítésmentes területet kell biztosítani.
- m) A fásításra kijelölt területen a fásítás ültetési sűrűsége legalább 16 m<sup>2</sup>-enként / 1 fa. A fásításhoz gyümölcs fajok is felhasználhatók.
- n) <sup>355</sup>
- o) <sup>356</sup>
- p) <sup>357</sup>

<sup>349</sup> Módosította a [16/2015. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 2. §

<sup>350</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2015. önkormányzati rendelet 4. §

<sup>351</sup> Módosította a 27/2015. önkormányzati rendelet 6. §

<sup>352</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>353</sup> Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

<sup>354</sup> Hatályon kívül helyezte a 27/2015. önkormányzati rendelet 7. §

<sup>355</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>356</sup> Hatályon kívül helyezte a 27/2015. önkormányzati rendelet 7. §

<sup>357</sup> Hatályon kívül helyezte a 27/2015. önkormányzati rendelet 7. §

- q) <sup>358</sup>
- r) A területre – miután a terület feltöltés (volt zagytér) - talajmechanikai szakvéleményt kell készíteni.
- s) A területet megközelíteni és közművekkel ellátni csak az Őrház utca felől lehet.
- t) A telkeken az OTÉK-nak megfelelő számú parkoló elhelyezését 100%-ban meg kell oldani.
- u) A területen a GÉSZ 36. § (29) bek szerinti zöldfelületi arányokat kell kialakítani, melynek számításánál az OTÉK által biztosított zöldfelület csökkentés érvényesíthető.
- v) <sup>359</sup>
- w) <sup>360</sup>

**(44) Az Agárdi Parkerdő-sportterületének sajátos építési előírásai:**

- a) A Ki sportterület övezet telkein a gyalogos megközelítések vonalában az építési helyen épület nem, vagy csak gyalogos átjáró biztosításával építhető.
- b) Az építési helyen található fák védelméről gondoskodni kell, azokat az épülettel ki kell kerülni.
- c) Az oldalkert min. 3m.

**(45)<sup>361 362</sup>**

- a)<sup>363</sup>
- b)

**(46)<sup>364</sup> A Gárdonyi Félsziget beépítetlen északi-keleti felének sajátos építési előírásai**

- a) A Velencei-tó közelsége (első teleksor) miatt a min. zöldfelületi arány 65% helyett 70% kell legyen.

**(47)<sup>365</sup> Agárd Mikszáth Kálmán utcai bevásárló központ sajátos építési előírásai**

- a) Közösségi funkciójú épületek (pl. pavilonsor) telekhatárán kerítés nem építhető.

**(48)<sup>366</sup> Gárdonyi, Kossuth utca - Bercsényi utca sarkán épülő lakópark sajátos építési előírásai**

- a) A tömbbelsőben a szabályozási terv szerinti, teljes hosszúságú magánutat és a zöldterületet egy ütemben kell kialakítani.

<sup>358</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>359</sup> Hatályon kívül helyezte a 27/2015. önkormányzati rendelet 7. §

<sup>360</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

<sup>361</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 48. §

<sup>362</sup> Hatályon kívül helyezte az 5/2021. önkormányzati rendelet 10. §

<sup>363</sup> Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés h) pontja

<sup>364</sup> Beiktatta a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 49. §

<sup>365</sup> Beiktatta a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 50. §

<sup>366</sup> Beiktatta a [11/2011. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 2. §

- b) A magánútról nyíló telkekre akkor adható ki építési engedély, ha a teljes tömbbelsőben a vízellátási-, a szennyvízelvezetési- és felszíni vízvezetési terv elkészült és kivitelezése megtörtént.
- c) A meglévő közterületről nyíló építési telkek a tömbbelső kialakítása nélkül is beépíthetők.

**(49) <sup>367</sup>A Napsugár strand melletti 5426/3 hrsz-ú ingatlan sajátos építési előírásai**

Az ingatlanon elhelyezett szolgáltató épület földszinti hasznos alapterületének legalább 50 %-a kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetésű lehet.

**V. Fejezet**

**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**47. §<sup>368 369 370</sup>**

A jelen rendelet szerves részét képezik a következő mellékletek:

Szabályozási tervlapok

Belterületre, valamint a belterület és a tervezett elkerülő út közötti területekre részletek- m=1:2000..... 1. sz. Melléklet

*Apró módosítások fedvényen (részletterven 1-14-ig) 1/1 – 1/14 sz. melléklet*

*Kis szabályozási tervek*

Gárdonyi városközpont szabályozása 1/15. sz. melléklet

Agárd-parti területek, a Napsugár strand és környékének szabályozása 1/16. sz. melléklet

Az Agárdi Termálfürdő melletti kereskedelmi szálláshelyek és környékének szabályozása 1/17. sz. melléklet

Agárd Gallér utca alatti lakóterület szabályozása 1/18. sz. melléklet

Agárd, volt „zagytér” területének szabályozása 1/19. sz. melléklet

Dinnyés turistaközpont és tanösvényhez kapcsolódó területek szabályozása 1/20. sz. melléklet

Külterület szabályozása a tervezett elkerülő út vonalától délre eső területre részletek – 11., 13., 18., 21. szelvények - m=1:8000..... 2/1. - 2/4. sz. melléklet

Építési tilalommal jelölt ingatlanok hrsz. szerint, településrendezési indoklással..... 3. sz. melléklet

Műemlék épületek, műemléki környezettel érintett ingatlanok felsorolása hrsz. szerint..... 4. sz. melléklet

Régészeti lelőhelyek által érintett ingatlanok..... 5. sz. melléklet

<sup>367</sup> Beiktatta a 8/2021. önkormányzati rendelet 2. §

<sup>368</sup> Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 53.§

<sup>369</sup> Kiegészítette a [11/2011. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 3. §

<sup>370</sup> Kiegészítette a [11/2014. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 1. §



Állami főépítész 09-85-2/2009. számú hozzájárulása.....	6. sz. Melléklet
Fogalommeghatározások .....	7. sz. Melléklet
A szabályozása terv részlete – Dinnyési iparterület (M=1:2000).....	8. sz. melléklet
A szabályozása terv részlete –Kossuth L. u. melletti terület (M=1:2000)....	9. sz. melléklet
Jelmagyarázat.....	10. sz. melléklet
Az 1. melléklet 2.3/4. sz. Szabályozási tervlap részlete a Gárdonyi Fél-sziget, Margaréta utca módosítása.....	11. számú melléklet
Az 1. melléklet 7.2/1. és 7.2/3. sz. Szabályozási tervlap részlete az Agárdi Gárdonyi Géza utcai intézményközpont módosítása.....	12. számú melléklet

<i>Módosítások 1-11-ig és 13. részletterven (m=1:2000)</i>	<i>1/1 – 1/9 sz. melléklet</i>
1. sz. módosítás	1/1. sz. melléklet
2. sz. módosítás	1/2. sz. melléklet
3. sz. módosítás	1/3. sz. melléklet
4. sz. módosítás	1/4. sz. melléklet
5. és 6. sz. módosítás	1/5. sz. melléklet
7. és 10. sz. módosítás	1/6. sz. melléklet
8. sz. módosítás	1/7. sz. melléklet
9. és 11. sz. módosítás	1/8. sz. melléklet
13. sz. módosítás	1/9. sz. Melléklet
14. sz. módosítás	1/10. sz. melléklet

#### **48. §<sup>371</sup>**

(1) Ezen rendelet a kihirdetést követő napon 2009. január 29-én lép hatályba, ezzel egyidőben hatályát veszti a Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete 1/2005. (I.19.), 10/2005. (V.11.), 19/2005. (X.12.), 26/2006. (VIII.23.), 1/2007. (I.24.) és 35/2007. (XII.28.) számú rendelete.

(2) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

.....  
Tóth István  
polgármester

.....  
Kovácsné Dr. Bozsoki Kornélia  
jegyző

Záradék

Jelen rendelet 2009. január 28-án kihirdetésre került.

<sup>371</sup> Módosította a [30/2009. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 1. §

Kovácsné Dr. Bozsoki Kornélia  
jegyző

**Építési tilalommal jelölt ingatlanok hrsz. szerint,  
településrendezési indoklással.....3. sz. melléklet**

A felsorolt helyrajzi számokon, valamint a szabályozási tervlapon jelölt - igen apró telkes területen lévő - építési tilalommal jelzett ill. a közterületként, közpark céljára szabályozott magánterületeken 10 éves időtartamra építési tilalmat kell elrendelni.

5327, 5328, 5329, 5330, 5331, 5332, hrsz.

**Műemlék épületek, műemléki környezet.....4. sz. melléklet**

A műemléki lista és a műemléki környezettel érintett ingatlanok

- 1) **Gárdony: Bóné Kálmán u. 10. (hrsz.: 2325) ref. templom**  
*műemléki környezet:* 2324, 2326 hrsz.
- 2) **Gárdony: Agárdpuszta: Temető (hrsz.: 3654/3)**  
*műemléki környezet:* 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.
- 3) **Gárdony: Gárdonyi Géza szülőháza-múzeum (hrsz.:3021/14, 15)**  
*műemléki környezet:* 3021/7, 3021/16, 3021/22, 3021/49 (magánút), 0171/3, 074/41, 074/42 hrsz.3021/14 hrsz.
- 4) **Gárdony-Dinnyés: Gárdonyi Géza u. 23 római kat. templom (hrsz.: 8184/1)**  
*műemléki környezet:* 8032/4, 8032/5, 8184/2, 8186/1, 8173, 8186/2,8190/4, 8190/5 hrsz.

**Régészeti lelőhelyeinek jegyzéke és az érintett ingatlanok.....5. sz. melléklet**

No.	Régészeti lelőhely neve	Helyrajzi száma
1.	Gárdony–Móricz Zsigmond utca 14.	8295/1-2
2.	Gárdony–Kossuth utca 13.	2543
3.	Gárdony–Dinnyés-Határvölgy (Agárd–7-es főút)	011,012, 7509/29-30, 6331/1-2, 7509/24, 7506, 7334
4.	Gárdony–Berzsenyi Dániel utca 8.	188
5.	Gárdony–Templom melletti-dűlő	039/49, 040/13-17,19,21,23,24,26-28,57,58,65,66,75,76,83,84,91-94,96-99, 8406,8407,8410,8411,8414-84248428,,8437-8444,8193/3,4,7,8,9, 8209
6.	Gárdony–Szemere B., Deák F. utca	2221/1, 2223/4-6, 2227/1, 2230/4,6,7, 2232/2,7,9,10,11, 2234/4,6,8-10, 2235/2, 2237/2,7,10-12,14-15, 2233/3, 2236/1
7.	Gárdony–Bika-Völgy-Felső, Gárdony-Árok	0180/8-34,44,46,47,49,51,52 0181/5; 0184,0185,7830/12,13,15-26,29, 019614,15; 9002/1,2, 9003-9007, 9008/2, 9009/2, 9010/3-8,11, 9011, 9012/1-3, 9013/1,

		9014-9023, 9024/1,2,4, 9032
8.	Gárdony–Temető	3654/2-3