

ELŐTERJESZTÉS

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének

2024. szeptember 24.-én tartandó ülésére

a Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv több területet érintő módosításához környezeti értékelés és véleményezési szakasz lezárása ügyében

Gárdony Város Önkormányzat a hatályos településrendezési eszközök módosítását kezdte meg az alábbi területeken:

1. Gárdony, Holdfény sétány melletti 6036/61 hrsz.-ú volt Varsa hotel, a mellette lévő 6036/62 hrsz.-ú út és a 6036/55 hrsz.-ú és a 6036/63 hrsz.-ú ingatlanok területét tartalmazó telektömb területe;
2. Gárdony, Tópart utca 5420/6, 5420/8, 5420/14 hrsz.-ú ingatlanokat és az 5420/18, 5420/19 hrsz.-ú út területet tartalmazó telektömb területe;
3. Agárd Gallér utca környéke
4. Agárd, Szövetkezetek útja, Hunyadi János utca, Szabadka utca, Álmos vezér utca által határolt telektömb területe
5. Gárdony, Ladik utca, Áchim András utca és Alkotmány utca által határolt telektömb területe;
6. Agárd, Őrház utca és a vasút melletti 7509/3 hrsz.-ú telektömb, valamint a 7509/7 hrsz.-ú és a 7509/31 hrsz.-ú út és közterület ingatlan tartalmazó területe;
7. Gárdony 5896 hrsz.-ú Harcsa utca, az 5898 hrsz.-ú Harcsa utca 5. számú ingatlan és a 6036/59 hrsz.-ú kemping területét tartalmazó telektömb területe;
8. Dinnyés Hársfa sor melletti 017/60, 017/61 hrsz.-ú és a 019/20 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területe

A tervezett módosítások a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm.R.) szerinti egyszerűsített eljárás szerint történik.

A Korm R. 62. § (1) bekezdés értelmében a tervet az elfogadás előtt egyeztetni, véleményeztetni kell.

A véleményezési folyamat első lépéseként a Korm. R. 60. § (3) bekezdés alapján környezeti vizsgálat szükségességének eseti meghatározásához a módosításra vonatkozó tájékoztatás mellett kikértük a környezetvédelemért felelős szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás, illetve attól függően szükséges-e környezeti vizsgálat készítése. A megkeresett hatóságok közül a véleményt adók környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartották szükségesnek. A nem nyilatkozó hatóságok véleményét az Önkormányzat előzetes véleményével egyezően úgy kell tekinteni, hogy a módosítások ügyében a környezeti értékelést nem tartják szükségesnek.

A településrendezési eszközök módosításához kapcsolódva a Képviselő-testületnek döntenie kell a környezeti értékelés tekintetében, miszerint az Önkormányzat környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek. Kérem az erre vonatkozó határozati javaslat elfogadását.

A környezeti értékelés előzetes egyeztetése mellett a módosításhoz készült tájékoztatás és egyeztetési dokumentáció alapján került sor a terv partnerekkel történő egyeztetésére,

véleményezésére. A Korm. R. 62. § (1) bekezdés b) pontja szerint partnerek: a lakosság, az érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetek, vallási közösségek.

A Korm. R. 65. § (3) bekezdése alapján a partner véleményének megismerése céljából az önkormányzat polgármestere lakossági fórumot hív össze, amelynek meghívóját az önkormányzat honlapján és hirdetőfelületén közzéteszi, egyúttal gondoskodik arról, hogy az elkészült tervdokumentáció az önkormányzati hivatalban megtekinthető legyen.

A veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet 2. §-a szerint a településstervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározott tájékoztatás, véleménynyilvánítás és egyeztetés elektronikus úton is lefolytatható.

A felsorolt területeket érintő településrendezési eszközök módosítása ügyében a lakossági fórum elektronikus úton, Gárdony Város Önkormányzat honlapján a gardony.hu oldalon keresztül az egyeztetési dokumentáció közzététele útján került megtartásra. A lakossági fórum tartásáról szóló hirdetés az Önkormányzat honlapján és hirdetőfelületén első alkalommal 2024. augusztus 16. -án, második alkalommal 2024. augusztus 28. -án került közzétételre. A tervdokumentáció véleményezésére első alkalommal 2024. augusztus 26. -ig, második alkalommal szeptember 7. -ig volt lehetőség. A dokumentáció partnerségi egyeztetése az E-tér elektronikus felületén is megtörtént 2024. augusztus 17. -től augusztus 26. -ig terjedő időszakban.

Az egyeztetési dokumentációban foglalt tervezetre vonatkozóan egy vélemény érkezett: *„A vízparti területek bármilyen eladásával, átminősítésével, átadásával, hozzákerítésével nem értek egyet, főleg, ha mindez piaci ár alatt történik, illetve ha zöldterületek csökkenésével jár, illetve ha a cél további területbeépítés. A többi területen nem vagyok ellene a beépítésnek, de annak igen, hogy a város rossz üzleteket kössön.”*

A vélemény főként az 1. számmal jelzett tervezési területet érinti, csak részben vonatkozik a Helyi Építési Szabályzat szerinti módosításokra, ingatlan értékesítés anyagi meghatározása nem településrendezési kérdés. Az 1. számú módosítás területén a 6036/61 hrsz.-ú volt Varsa hotel a Velencei-tó felőli 6036/35 hrsz.-ú zöldterületből kerítéssel ellátva 4 m széles sávot használ, melyre a városnak nincs szüksége, kialakult állapot, így célszerű a 4 m-es sáv rendezése. A volt Varsa hotel területén az övezeti paraméterek módosítása a Velencei-tó partján fejlesztést eredményez, mely a terület versenyképességén túl az építészeti minőséget is javítja. A jelenleg használaton kívüli hotel épület korszerűsítése és felújítása elkészül és magasabb minőségű szolgáltatást tud biztosítani.

A fent írtak miatt javaslom, hogy a véleményt az Önkormányzat ne vegye figyelembe.

A módosítási eljárás folytatásához javaslom a T. Képviselő-testületnek, hogy a Korm R. 66. § (7) bekezdés alapján a véleményezési szakasz lezárásáról a határozati javaslat alapján döntsön és hatalmazza fel a Polgármestert, hogy a módosításokhoz készült terv elfogadásához szükséges egyszerűsített eljárás záró véleményezési szakaszát kezdeményezze az illetékes Állami Főépítésznél.

I. HATÁROZATI JAVASLAT

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete megállapítja, hogy az alábbi nyolc területet érintő településrendezési eszközök módosítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) hatálya alá tartozik.

1. Gárdony, Holdfény sétány melletti 6036/61 hrsz.-ú volt Varsa hotel, a mellette lévő 6036/62 hrsz.-ú út és a 6036/55 hrsz.-ú és a 6036/63 hrsz.-ú ingatlanok területét tartalmazó telektömb területe;
2. Gárdony, Tópart utca 5420/6, 5420/8, 5420/14 hrsz.-ú ingatlanokat és az 5420/18, 5420/19 hrsz.-ú út területeket tartalmazó telektömb területe;
3. Agárd Gallér utca környéke
4. Agárd, Szövetkezetek útja, Hunyadi János utca, Szabadka utca, Álmos vezér utca által határolt telektömb területe
5. Gárdony, Ladik utca, Áchim András utca és Alkotmány utca által határolt telektömb területe;
6. Agárd, Örház utca és a vasút melletti 7509/3 hrsz.-ú telektömb, valamint a 7509/7 hrsz.-ú és a 7509/31 hrsz.-ú út és közterület ingatlant tartalmazó területe;
7. Gárdony 5896 hrsz.-ú Harcsa utca, az 5898 hrsz.-ú Harcsa utca 5. számú ingatlan és a 6036/59 hrsz.-ú kemping területét tartalmazó telektömb területe;
8. Dinnyés Hársfa sor melletti 017/60, 017/61 hrsz.-ú és a 019/20 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területe

A településrendezési eszközök módosítása következtében várható környezeti hatásokat nem tartja jelentősnek, ezért környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek. A környezeti értékelés előzetes egyeztetése megtörtént. Az egyeztetés során a Kr. 1. § (3) bekezdés a) pontja és a 4. § (2) bekezdése alapján megkeresett környezet védelméért felelős szervek nem tartották szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását a módosítással érintett területek vonatkozásában.

Felelős: Tóth István polgármester
Határidő: Településtervező értesítésére azonnal

II. HATÁROZATI JAVASLAT

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a hatályos településrendezési eszközök egyszerűsített eljárással történő alábbi nyolc területét érintő módosításával kapcsolatos egyeztetési eljárás véleményezési szakaszát lezárja.

1. Gárdony, Holdfény sétány melletti 6036/61 hrsz.-ú volt Varsa hotel, a mellette lévő 6036/62 hrsz.-ú út és a 6036/55 hrsz.-ú és a 6036/63 hrsz.-ú ingatlanok területét tartalmazó telektömb területe;
2. Gárdony, Tópart utca 5420/6, 5420/8, 5420/14 hrsz.-ú ingatlanokat és az 5420/18, 5420/19 hrsz.-ú út területeket tartalmazó telektömb területe;
3. Agárd Gallér utca környéke
4. Agárd, Szövetkezetek útja, Hunyadi János utca, Szabadka utca, Álmos vezér utca által határolt telektömb területe
5. Gárdony, Ladik utca, Áchim András utca és Alkotmány utca által határolt telektömb területe;
6. Agárd, Örház utca és a vasút melletti 7509/3 hrsz.-ú telektömb, valamint a 7509/7 hrsz.-ú és a 7509/31 hrsz.-ú út és közterület ingatlant tartalmazó területe;
7. Gárdony 5896 hrsz.-ú Harcsa utca, az 5898 hrsz.-ú Harcsa utca 5. számú ingatlan és a 6036/59 hrsz.-ú kemping területét tartalmazó telektömb területe;
8. Dinnyés Hársfa sor melletti 017/60, 017/61 hrsz.-ú és a 019/20 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területe

A módosításokhoz készült tájékoztatás és egyeztetési dokumentáció alapján a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. Rendelet 65. § szerinti egyeztetés, véleményezés a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet 2. §-a alapján elektronikus úton megtörtént, az egyeztetési dokumentáció és hirdetmény az Önkormányzat honlapján, valamint a hirdetmény az Önkormányzat hirdetőfelületén 2024. augusztus 16.-án valamint 2024. augusztus 28.-án került közzétételre és a véleményezés 2024. augusztus 26.-án, valamint 2024. szeptember 7.-én befejeződött. A dokumentáció partnerségi egyeztetése az E-tér elektronikus felületén is megtörtént 2024. augusztus 17.-től augusztus 26.-ig terjedő időszakban.

A tervezetre vonatkozóan egy vélemény érkezett. A Képviselő-testület a véleményt a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításánál nem veszi figyelembe.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a terv elfogadásához készült dokumentáció és mellékletek megküldésével az egyszerűsített eljárás záró véleményezési szakaszát kezdeményezze az illetékes Állami Főépítésznél.

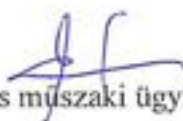
Felelős: Tóth István polgármester
Határidő: Folyamatos

Gárdony, 2024. szeptember 23.

Tóth István
polgármester



Készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző



Feladó: Attila Bernáth <attilabernath@live.com>
Küldve: csütörtök 2024. augusztus 22 16:19
Címzett: Gárdony Város Önkormányzata
Tárgy: HÉSZ változás, ingatlanok átminősítése, stb. módosítások véleményezése

1723-2024/1555

Üdv!

A napokban az önkormányzat oldalán közzétett ingatlanokat, partot, zöldterületeket érintő tervekkel kapcsolatosan szeretném kifejtetni a véleményemet.

https://www.gardony.hu/user/browser/File/2024_%20augusztus/Lakoss%C3%A1gi%20%C3%A1j%C3%A9koztat%C3%B3%20a%20telep%C3%BC%C3%A9srendez%C3%A9si%20eszk%C3%B6z%C3%B6k%20t%C3%B6bb%20ter%C3%BCletet%20%C3%A9rint%C5%91%20m%C3%B3dos%C3%ADt%C3%A1s%C3%A1r%C3%B3l.pdf

https://www.gardony.hu/user/browser/File/2024_%20augusztus/Hirdetm%C3%A9ny%20H%C3%89SZ%20m%C3%B3d%20v%C3%A9lem%C3%A9nyez%C3%A9sre.pdf

Pár kérdésem lenne az önkormányzati területek átadása, átminősítése, hozzákerítése magánterületekhez kapcsán:

1. Gárdony városának érdeke ez? Magyarazatot kérek, hogy miért?
2. Gárdony város mit kap pl. azért az útért, amire "nincs szüksége", és az adott telekhez lesz csapva, vagy pl. azért a zöld területért, amin "plusz egy telek lesz kialakítható", vagy pl. a Holdfény sétány azon 4m-es sávjáért, amit "hozzákerítettek a volt Varsa Hotel ingatlanhoz", stb.? Gondolom ingyen/piaci ár alatt nem osztogatunk semmit, miközben sok dologra nem volt pénz az elmúlt években a polgármester szavai szerint....
3. Gárdony városa hány %-át kapja annak az értéknövekedésnek, amihez a tulajdonosok jutnak majd az esetleges megvalósulás esetén? Gondolom kiváló üzleteteket köt a város a polgárok érdekében, amin nemcsak az érintett magántulajdonosok nyernek...
4. Hogy lehetséges következmények nélkül az, hogy ezen terv már tartalmaz olyan dolgokat, amik már megvalósultak, és utólagosan akarják rendezni a jogi helyzetét?
5. A vélemény nyilvánítás dokumentumban a határidő tavalyi, tehát nyilván hibás. Gondolom ilyen esetben érvénytelen is, és újra kell kezdeni az eljárást. Tévedek?

A vízparti területek bármilyen eladásával, átminősítésével, átadásával, hozzákerítésével nem értek egyet, főleg, ha mindez piaci ár alatt történik, illetve ha zöldterületek csökkenésével jár, illetve ha a cél a további területbeépítés. A többi területen nem vagyok ellene a beépítésnek, de annak igen, hogy a város rossz üzleteteket kössön. Ne adjon a város ingyen/piaci ár alatt értéknövekedést bizonyos tulajdonosoknak, fizessék ki építési telekárban az értékkülönbötet, stb., ha már lehetővé tesszük nekik, hogy egy helyre építhessenek, ahova eddig nem lehetett, stb.

Üdv: Attila

Gárdony Város Önkormányzata
Köszönöm a hozzászólást!
2024. augusztus 22.
1723/2024



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2602/0758-2/2024
Ügyintéző neve: dr. Tóth János Attila

Tárgy: Gárdony településrendezési eszközeinek módosítása 8 pontban – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról

Telefon: 061/795-9045
E-mail: toth.janos.attila@bfkh.gov.hu

Melléklet: —
Hiv. szám: GRD/1723-5/2024
Ügyintézőjük: Keilbach János

Tóth István polgármester

Gárdony Város Önkormányzata

2483 Gárdony, Szabadság u. 20-22.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

az alábbi megjegyzésekkel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

A tervezett módosítások területe az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján régészeti lelőhelyet, műemléket nem érint.

Tájékoztatom, hogy amennyiben a tervezett módosítások valamelyike ún. nagyberuházáshoz kapcsolódik a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy nagyberuházás esetén **előzetes régészeti dokumentációkat** kell készíteni. Fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) bruttó 500 millió forintot meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás [jogutód 2023. január 1-től: Építési és Közlekedési minisztérium], e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az **előzetes régészeti dokumentáció** valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050

KRID: 422374158

E-mail: oksegmasodfok@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Ezúton tájékoztatom, hogy a további hatósági eljárások során a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Fejér Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 8000 Székesfehérvár, Mátyás király krt. 6.) a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.

Jelen irat kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről szóló 6/2023. (III.01.) utasítás 1. számú melléklete 300.5-300.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,
BFKH feladat- és hatáskörében eljáró,
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Jevuczóné dr.
Zelenyánszki
Éva
dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Digitálisan aláírta:
Jevuczóné dr.
Zelenyánszki Éva
Dátum: 2024.08.26
13:37:35 +02'00'

Erről értesül:

1. Címzett – HK



*Kérjük, válaszában hivatkozzon
ügyiratszámunkra és ügyintézőnkre!*

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaiopoly.hu
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Ü.sz.: DINPI/4642-1/2024.

Ü.int.: Vrabély Panni

Tárgy: Gárdony településrendezési eszközeinek
módosítása több területen, egyszerűsített eljárásban –
vélemény környezeti vizsgálat szükségességéről

Hiv.sz.: GRD/1723-5/2024.

**Tóth István úr,
polgármester**

**Gárdony Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal**

Gárdony
Szabadság u. 20-22.
2483

Tisztelt Polgármester Úr!

Gárdony településrendezési eszközeinek több részterületet érintő, egyszerűsített eljárásban történő módosításával kapcsolatban küldött megkeresésükre válaszul az alábbi állásfoglalást adjuk:

A tervezett módosítások célja:

1. Holdfény sétány melletti 6036/61 hrsz.-ú volt Varsa hotel, a mellette lévő 6036/62 hrsz.-ú út és a 6036/55 hrsz.-ú és a 6036/63 hrsz.-ú ingatlanok területét tartalmazó telektömb területe - A kérelem a 6036/61 hrsz.-ú ingatlan besorolásának Úü övezetről Vt övezetre történő megváltoztatására irányul az övezeti paraméterek megtartása mellett, továbbá ezzel a 6036/6 hrsz.-ú ingatlan összevonása is tervezett. A Holdfény sétány és a Varsa hotel ingatlanja közötti 6036/62 hrsz.-ú, a szabályozási terv szerint közlekedési területbe tartozó trapéz alakú területre a városi úthálózatnak nincs szüksége, azt a 6036/61 hrsz.-ú ingatlanhoz kívánják szabályozni. A volt Varsa hotel területéhez a Velencei-tó felőli oldalon 4 m körüli sávot hozzákerítettek az Önkormányzati tulajdonú 6036/65 hrsz.-ú Z2 besorolású közterülethől, melyet rendezni kívánnak.
2. Tópart utca 5420/6, 5420/8, 5420/14 hrsz.-ú ingatlanokat és az 5420/18, 5420/19 hrsz.-ú út területeket tartalmazó telektömb területe - Az 5420/6 hrsz.-ú ingatlan keleti oldalán tervezett 5 m széles vegyes használatú út és ezzel összefüggésben a meglévő 5420/18 és 5420/19 hrsz.-ú, a szabályozási terven útként jelölt közlekedési területek a Vk 2 – 2.4.5.5 jelű építési övezetbe kerülnének a tervjavaslat szerint. Új beépítésre szánt terület kialakítása nem történik, mert a településszerkezeti terven az érintett közlekedési területek központi vegyes területfelhasználásba soroltak.

3. Agárd, Gallér utca könyvéke - A Településszerkezeti Terv szerint a 6331/55 és a 6331/56 hrsz-ú ingatlan lakóövezeti besorolása a Szabályozási Tervben is, de ehhez a környezetében lévő ingatlanokkal együtt komplexen kell a módosítást elvégezni. Településszerkezeti Tervben jelölt feltárási út összhangját meg kell teremteni a Szabályozási Tervvel. Az önkormányzati tulajdonú 6336/1 és 6336/2 hrsz-ú ingatlanokat érintően zöldterület kijelölés történik. A 6331/53 hrsz-ú ingatlant érintően a tervezett zöldterület megszűnik, helyette településközponti vegyes terület kijelölése tervezett. A tervezési területen változik a közlekedési területek nyomvonala. Az építési helyek szabályozási terven történő szerepeltetése nem indokolt, mert az OTÉK általános előírásai szerint az építési hely meghatározható az érintett építési telkek esetében.
4. Agárd, Szövetkezetek útja, Hunyadi János utca, Szabadka utca, Álmos vezér utca által határolt telektömb területe - Településszerkezeti terv nem változik, a telektömb hétvégiházias üdülő területfelhasználásba tartozik. Szabályozási terv tekintetében az Úh jelű építési övezetben a kialakítható telekterület „4” kódja „4*” kódra módosul, ahol a kialakítható legkisebb telekszélesség és mélység nem korlátozott.
5. Ladik utca, Áchim András utca és Alkotmány utca által határolt telektömb területe - A hétvégi házas üdülőterület helyett kertvárosias lakóterület kijelölés történik.
6. Agárd, Őrház utca és a vasút melletti 7509/3 hrsz.-ú telektömb, valamint a 7509/7 hrsz.-ú és a 7509/31 hrsz.-ú út és közterület ingatlan tartalmazó területe - A telektömb területén az „Ev” övezet területe csökken. A kertvárosias lakóterület jel La 2 – 2.5.4.3-ról e La 2 – 2.5**4.3-ra változik. Az épületek szabadonálló beépítési móddal, 30 %-os beépíthetőséggel és 4,5 m építménymagassággal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 750 m², lesz, de a kialakítható telek szélessége és mélysége nem korlátozott.
7. A 5896 hrsz-ú Harsca utca, az 5898 hrsz.-ú Harsca utca 5. számú ingatlan és a 6036/59 hrsz-ú kemping területét tartalmazó telektömb területe – A kemping a Harsca utca egy részét elkerítette, azt kempingként használja. A Harsca utcai üdülőtelek tulajdonosa szeretné megvásárolni a Harsca utca egy részét, mely az ingatlana és a kemping által elkerített terület. A Településszerkezeti terv a Harsca utca területét érintően változik. A kemping bejáratként használt terület hétvégi házas üdülő terület helyett különleges kemping terület lesz. A tervezett területkiegészítések szerint változik a szabályozási terven az építési övezetek határa.
8. Dinnyés, Hársfa sor melletti 017/60, 017/61 hrsz.-ú és a 019/20 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területe - A 017/61 hrsz-ú ingatlan egyéb ipari terület helyett különleges major területfelhasználású lesz. A major terület a településszerkezeti terven véderdőként jelölt 017/60 hrsz-ú ingatlan egy részével kiegészül. Az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt a 017/34 hrsz-ú ingatlanon mezőgazdasági területfelhasználás helyett véderdő övezet kijelölés történik. A 019/20 hrsz-ú ingatlan területfelhasználása is egyéb ipari terület helyett különleges major területfelhasználásra változik.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, amely helyi szinten kis terület használatát határozza meg, várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A várható környezeti hatás jelentőségét a Kr. 4. § (1) szerint a 2. számú mellékletben foglalt szempontok és a (2) bekezdés, valamint az 5. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések figyelembevételével kell eldönteni.

Az 1, 2. és 7. számmal jelölt módosításokhoz tartozó tervezési területek érintik a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (a továbbiakban: MTrT.) megállapított, továbbá a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról

szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. mellékletében lehatárolt tájképvédelmi terület övezetét. Megítélésünk szerint azonban a módosítások megvalósulása mellett a tájjelleg, a tájképi egység a jelenlegi adottságokhoz képest nem fog változni, azok megőrzése továbbra is biztosítható lesz.

A többi módosítás országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet), országos ökológiai hálózat övezetébe tartozó területet, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területet nem érint.

Véleményünk szerint, a tárgyi módosításokból következően a Kr. vonatkozó rendelkezései szerinti jelentős környezeti hatás előreláthatólag nem fog származni.

Igazgatóságunk az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdését tekintve a településrendezési eszközök jelen módosításával összefüggésben környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.

Felhívjuk a figyelmet az 1,3,6,8. sz. módosítások (zöldterület, véderdő övezetek beépítésre szánt építési övezetekbe sorolása) kapcsán az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 9. § (1) bekezdésében foglaltakra, amely szerint településtervben gondoskodni kell a település igazgatási területén a környezet állapotának és a klimatikus viszonyoknak megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a jellemzően zöldterületekből, az erdőkből és fasorokból álló egységes és összefüggő zöldfelületi rendszer kialakításáról, valamint az épített környezet jellegét meghatározó elemeinek megőrzéséről.


Javasoljuk, hogy a 8. módosítás esetében a 017/61 hrsz-ú ingatlan nádas felőli telekhatárain védőzöldsáv kerüljön kijelölésre.

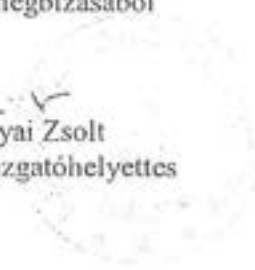
Állásfoglalásunkat a környezeti vizsgálat készítésére vonatkozóan az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm.r. 4. § (2) bekezdése alapján adtuk meg.

Budapest, 2024. szeptember 3.

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám
igazgató megbízásából


Baranyai Zsolt
általános igazgatóhelyettes



Kapják: 1. Címzett ("HKP" - GARDONYONK) (E-TÉR felületen keresztül)
2. Iratár





FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY

Iktatószám: FE/NTO/02738-2/2024.
Ügyintéző: Dr. Harta István talajvédelmi felügyelő
☎ 20/4110550, e-mail: hart.istvan@fejer.gov.hu

Tárgy: Talajvédelmi vélemény Gárdony Város településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségességéről.

GÁRDONY VÁROS POLGÁRMESTERE
2483 Gárdony
Szabadság u. 20-22.

Hivatkozási szám: GRD/1723-5/2024

TALAJVÉDELMI VÉLEMÉNY

A Fejér Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztályához, mint talajvédelmi hatósághoz Gárdony Város Polgármesterétől érkezett megkeresés a településrendezési eszközök módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tárgyában. A vélemény kialakításához szükséges tájékoztató, melyet Bodó Beáta településrendező készített 2024 augusztusában, a megkeresés mellékletét képezi.

A dokumentáció szerint nyolc tervezési terület vonatkozásában szükséges a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása. Az 1, 2, 4, 5, 6. és 7. számú módosítások belterületi ingatlanokat érintenek, melyek nem termőföldek.

A 3. számú módosítás többségében belterületi, kivett besorolású ingatlanokat érint, azonban a 6331/7 hrsz.-ú út szélesítése miatt a 6330 hrsz.-ú árok melletti 6331/40 hrsz.-ú legelő módosítása szükséges, illetve a 6331/44 hrsz.-ú gyümölcsös művelési ágú ingatlan esetében új La 2 – 2.8.4.3. jelű építési övezet kijelölése történik a szabályozási tervben. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik.

A 8. számú módosítás termőföldet a 017/60 hrsz.-ú nádas, illetve 017/53 és 017/61 b) hrsz.-ú legelő művelési ágú ingatlanok tekintetében érint, ahol az övezeti besorolás egyéb ipari terület helyett Ki-major övezetre változik. Tekintettel arra, hogy mintegy 0,38 ha területen új beépítésre szánt terület kijelölése történik, ezért a 017/34 hrsz.-ú legelő művelési ágú ingatlanon mezőgazdasági terület (Mko) felhasználás helyett véderdő (Ev) kijelölés történik.

„A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 11. számú melléklet 18. pontja szerint a talajvédelmi hatáskörben eljáró kormányhivatal talajvédelemre kiterjedően érintettség esetén vesz részt az eljárásban. „Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 3. számú melléklet II. pontja szerint a talajvédelmi hatáskörben eljáró kormányhivatal talajvédelemre kiterjedően érintettség esetén vesz részt az eljárásban. A talajvédelmi hatóság hatásköre „a termőföld védelméről” szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tftv.) 32. § (1) bekezdése alapján a termőföldekre terjed ki. A Tftv. 2. § 19. pontja szerint termőföld az a földrészlet, mely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva.

Fentiek alapján – tekintettel arra, hogy az érintett termőföldi ingatlanok talaját érintően a talajvédelmi hatóság a jogszabály által előírt kötelezően lefolytatandó eljárásokban (pl. más célú hasznosítási eljárás, építési engedélyezés) közreműködik, és előírásokat tesz a termőföld védelme érdekében – **megállapítom, hogy talajvédelmi szempontból a tervezett módosítás megvalósításához nincs szükség környezeti vizsgálat lefolytatására.**

A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásról szóló 2/2023. (II. 20.) utasítása alapján történt.

Velence, időbélyegző szerint

Dr. Tanárki Gábor
főispán nevében és megbízásából

Vörösné Klupács Helga
osztályvezető

Értesülnek:

1. **Gárdony Város Polgármestere** (2483 Gárdony, Szabadság u. 20-22.)
2. Helyben: irattár

hivatali kapu



FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Iktatószám: FE/ÁF/00755-3/2024.
Ügyintéző: Mikus Melinda
Telefon: 22/512-254

Tárgy: **Gárdony településrendezési eszközeinek módosítása több területen egyszerűsített eljárásban**
- a módosítás várható környezeti hatásának megítélése -
Hiv. szám: GRD/1723-5/2024.

Tóth István
polgármester
Gárdony Város Önkormányzata
E-úton, hivatali kapu: 651512321

Tisztelt Polgármester Úr!

Gárdony város településrendezési eszközeinek módosításával és környezeti értékeléssel kapcsolatos tájékoztatását kérésére áttekinttem.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: rendelet) 1. § (3) bekezdése szerint a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [Kvt. 43. § (5) bekezdés b) pontja] a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzat módosításánál. A környezeti vizsgálat lefolytatásában az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal a fenti rendelet 4.§ (2) bekezdése alapján vesz részt, a rendelet 3. melléklet II.2.b) pontja értelmében az épített környezet védelmére kiterjedően.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Fejér Vármegyei Kormányhivatal a környezeti vizsgálat szükségességéről az alábbi szakmai véleményt adja:

A módosítással érintett területek esetében az épített környezet védelme tekintetében a tervezett módosítás várható hatása nem jelentős, ezért a településrendezési eszközök módosítása során környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

Kérem a záró szakmai véleményre benyújtott dokumentációhoz mellékelni a környezeti vizsgálat szükségességéről szóló képviselő-testületi döntést. Felhívom a figyelmet *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés e) pontjára, miszerint a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete külön döntéssel igazolja.

Feladatköröm *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, valamint a 3. melléklet állapítja meg. Illetékességemet megállapító jogszabály *a főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése. A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének *a kiadmányozásról* szóló 2/2023. (II. 20.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Tanárki Gábor
főispán
nevében és megbízásából
Fakász Tamás
állami főépítész



Fejér Vármegyei Kormányhivatal

Iktatószám: FE/KTF/11642-3/2024.

Ügyintéző: Őrsi Katalin

Tárgy: **Vélemény Gárdony Város településrendezési eszközeinek módosításához készülő környezeti vizsgálat szükségességéről**

Hivatkozási számuk: GRD/1723-5/2024.

Ügyintézőjük: Keilbach János

Gárdony Város Polgármestere
Tóth István polgármester részére
2483 Gárdony, Szabadság u. 20-22.

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésében tájékoztatta a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályt (továbbiakban: Főosztály) arról, hogy az Önkormányzat módosítani kívánja Gárdony Város településrendezési eszközeit.

A benyújtandó terv az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. Rendelet (továbbiakban: Rendelet) 1. § (3) bekezdésének hatálya alá tartozik. A Rendelet 1. § (3) bekezdése értelmében a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el, a Rendelet 2. számú melléklete szerint meghatározott szempontok figyelembevételével.

Levelében a Rendelet 4. § (2) bekezdése alapján kérte a Főosztály véleményét a környezeti vizsgálat szükségességéről, amely vélemény megalapozásához a Rendelet 4. § (3) bekezdés szerinti tájékoztatásként megküldte a tervezett változtatásra vonatkozó összefoglalót.

A tervezett módosítások által érintett területek:

1. Gárdony, Holdfény sétány melletti 6036/61 hrsz.-ú volt Varsa hotel, a mellette lévő 6036/62 hrsz.-ú út és a 6036/55 hrsz.-ú és a 6036/63 hrsz.-ú ingatlanok területét tartalmazó telektömb területe;
2. Gárdony, Tópart utca 5420/6, 5420/8, 5420/14 hrsz.-ú ingatlanokat és az 5420/18, 5420/19 hrsz.-ú út területeket tartalmazó telektömb területe;
3. Agárd Gallér utca környéke;
4. Agárd, Szövetkezetek útja, Hunyadi János utca, Szabadka utca, Álmos vezér utca által határolt telektömb területe;
5. Gárdony, Ladik utca, Áchim András utca és Alkotmány utca által határolt telektömb területe;
6. Agárd, Órház utca és a vasút melletti 7509/3 hrsz.-ú telektömb, valamint a 7509/7 hrsz.-ú és a 7509/31 hrsz.-ú út és közterület ingatlant tartalmazó területe;
7. Gárdony 5896 hrsz.-ú Harcsa utca, az 5898 hrsz.-ú Harcsa utca 5. számú ingatlan és a 6036/59 hrsz.-ú kemping területét tartalmazó telektömb területe;

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyszámunkra!

8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9., Tel. szám: 22/526-900, Fax: 22/526-905, e-mail: hivatal@fejerv.gov.hu

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály

Ügyintézés helye: 8000 Székesfehérvár, Hosszúsétány 1. Levelezési cím: 8002 Székesfehérvár, Pf.: 137.

Hivatali Kapu: FMKHKOTE, 733602766

Telefonszám: (22) 795-145, E-mail: kornyeztvedelem@fejerv.gov.hu

Ügyfelfogadás: Hétfő: 8⁰⁰-12⁰⁰, Szerda: 8⁰⁰-12⁰⁰ és 13⁰⁰-15⁰⁰, Péntek: 8⁰⁰-12⁰⁰

Y:\Doku\Tar\OSAP\2024\ESZO-FYO\Kornyeztvedelmi ügyek\Rendelési

tervek\FE_KTF_11642_3_2024_Gardony_kornyezteti_vizsg_szuksegersege.docx

8. Dinnyés Hársfa sor melletti 017/60, 017/61 hrsz.-ú és a 019/20 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területe

A tervezett módosítások kisebb kiterjedésű területeket érintenek, a módosítások tárgyára és nagyságrendjére is figyelemmel a rendezési terv módosítása kapcsán környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi, illetve hulladékgazdálkodási szempontból összességében jelentős hatás előreláthatólag nem várható.

A Főosztály a településrendezési terv tárgyi módosításához – a rendelkezésre álló adatok és információk alapján – környezeti vizsgálat lefolytatását, illetve környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.

Ugyanakkor az ismertetett módosításokkal kapcsolatban már jelen tervfázisban felhívjuk a figyelmet az alábbiakra:

Az 1. számú módosítás kapcsán a benyújtott tájékoztató szerint: „A volt Varsa hotel területéhez a Velencei-tó felőli oldalon 4 m körüli sávot hozzákerítettek az Önkormányzati tulajdonú 6036/65 hrsz.-ú Z2 besorolású közterületből, melyet rendezni szükséges.” Kérjük átgondolni, hogy a helyzet rendezése kizárólag a zöldterület csökkenése által lehetséges-e.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 9. § (1) bekezdése alapján a településtervben (illetve helyi építési szabályzatban) gondoskodni kell a település igazgatási területén a környezet állapotának és a klimatikus viszonyoknak megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a jellemzően zöldterületekből, az erdőkből és fasorokból álló egységes és összefüggő zöldfelületi rendszer kialakításáról, valamint az épített környezet jellegét meghatározó elemeinek megőrzéséről. Ennek értelmében a zöldterület további csökkentése alapvetően kerülendő.

A 3. számú módosítás a térképes ábrázolás szerint kiterjed a Gárdony 6331/42 hrsz.-ú ingatlanra is, de ezt a szöveges rész nem említi.

A 4. sz. módosítás vonatkozásában kérdéses, hogy az egyetlen ingatlanra vonatkoztatandó előírás-törlést indokolt-e az egész telektömbre érvényesíteni.

A 6. számú módosítás alapján a belterületen belüli Ev övezet területe csökkenne, ahol a rendelkezésre álló adatok szerint jelenleg is fás állomány található. Az OTÉK fentebb jelzett előírása alapján a zöldterületek további csökkentése alapvetően kerülendő.

A 7. számú módosítás szerint a Harsca utcához csatlakozó Úh telektömb építési paraméterei is megváltoznak a szabályozási terv kivágat szerint, de erre a szöveges leírás nem tér ki.

A kiadmányozási jog gyakorlása a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás és a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásról szóló 2/2023. (II. 20.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, *időbélyegző szerint*

Dr. Tanárki Gábor
főispán
nevében és megbízásából

Rákóczi Mária
osztályvezető

Kapják:

1. Címzett, Hivatali kapun keresztül (GARDONYONK, 651512321) + E-TÉR
2. Irrattár



FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: FE/NEF/01744-2/2024.

Ügyintézőnk: Kucsora Viktória

Telefon: 06 22/795-645.

Kérem, válaszukban a fenti ügyiratszámunkra hivatkozni szíveskedjenek!

Tárgy: Gárdony város településrendezési eszközeinek módosítása több területet érintően - környezeti vizsgálat szükségességéről vélemény

Iktatószámuk: GRD/1723-5/2024.

Ügyintézőjük: Keilbach János

Tóth István

polgármester úr részére

Gárdony Város Önkormányzata

Gárdony

Szabadság u. 20-22.

2483

Tisztelt Polgármester Úr!

2024. augusztus 15-én érkezett megkeresésére válaszolva tájékoztatjuk tisztelt Polgármester Urat, hogy Gárdony város településrendezési eszközeinek módosítási eljárásában a megküldött dokumentációt áttanulmányoztuk, ennek alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése szerint, a 2. számú melléklet szempontjait figyelembe véve, a 3. számú melléklet II. 1. pontja alapján nyilatkozunk, hogy a tervezett módosítások tekintetében jelentős környezeti hatás nem várható, így *környezet- és település-egészségügyre kiterjedően környezeti hatásvizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.*

Közegészségügyi szakkérdésben véleményünket az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény 2. § (1) bekezdés c), d) pontja, a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés c) pontja és az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján adtuk ki.

Illetékességünket a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése határozza meg.

A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásról szóló 2/2023. (II. 20.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Tanárki Gábor
főispán
nevében és megbízásából

Dr. Krisztián Erika
főosztályvezető



A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
Aláíró: Markó Béla osztályvezető (2024.08.30. 12:34:09)



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/ERDŐ/5690-2/2024

Ügyintéző: Gyökeres István Dénes

Telefon: +36 28/532-305

Tárgy: Gárdony Településrendezési Eszközeinek
módosítása több területen egyszerűsített eljárásban
– környezeti értékelés szükségessége

Hivatkozási szám: GRD/1723-5/2024

Ügyintéző: Keilbach János

Ügyintézőnk kizárólag a láblécben feltüntetett hetfői ügyfélfogadási időben érhetők el!

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Tóth István
polgármester

Gárdony Város Önkormányzata

Gárdony
Szabadság u.20-22.
2483

Tisztelt Polgármester Úr!

A tervezett módosítások közvetlenül nem érintenek az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt. A vizsgált tevékenység (módosítás) erdő igénybevételével nem jár, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása nincs.

Továbbá felhívom a figyelmét, hogy az „Ev” jelű véderdő besorolású területek nem minden esetben egyeznek meg az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterületekkel.

A Településrendezési termódosítási eljárásában a környező erdők esetében a fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítását nem látom veszélyeztetve, ezért a tervezettel, véleményezési dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelek.

Valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés alapján megállapítom, hogy a várható környezeti hatások erdővédelmi szempontból nem jelentősek, ezért a környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárást az erdészeti hatóság nem tartja szükségesnek.

Az erdészeti hatóság hatáskörét és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 2. számú melléklete állapítja meg.

Kelt: Gödöllő, *digitális aláírás szerinti dátummal*

Agrárügyi Főosztály
Erdőfelügyeleti Osztály

2100 Gödöllő, Kottán Sándor u. 1. Levelezési cím: 2101 Gödöllő, Pf.:431.

Telefon: 28/532-301; Fax: 28/532-302;

<http://www.kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/pest>

Szakmai nyomtatványok: <http://www.nfk.gov.hu/Erdeszet> Nyomtatványok news_303

Az ügyfélfogadás időpontja: hétfő 9⁰⁰ - 14⁰⁰ Tel: 28/532-308

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Kapják:

1. Gárdony Város Önkormányzata
2. Irattár

651512321 HK

>*Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/10810-2/2024**
Tárgy: **Gárdony város településrendezési
eszközeinek módosítása - környezeti
vizsgálat**

Azonosító szám:
Hivatkozási szám: **GRD/1723-5/2024**
Ügyintéző: **Oláh Enikő**
Telefon: **88/550-954**
E-mail: **eniko.olah@sztfh.hu**
Mellékletek:

Gárdony Város Önkormányzata

2483 Gárdony

Szabadság u. 20-22.

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (továbbiakban: Bányafelügyelet) a 2024. augusztus 16. napján érkezett „Gárdony város településrendezési eszközeinek módosítása - környezeti vizsgálat” tárgyú megkeresésükkel kapcsolatosan az alábbi tájékoztatást adja:

Gárdony Város Önkormányzata az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerint kereste meg a Bányafelügyeletet vélemény kérése céljából. Az egyes bányászati tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2024. (VI. 28.) Korm. rendelet 3. § értelmében hatályát veszti az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II. pont II.2. alpont f) pontja. A 2024. július 1. napjától hatályos módosítások értelmében, tárgyi ügyben a Bányafelügyelet vélemény adására hatáskörrel nem rendelkezik.

Veszprém, *időbélyegző szerint*

Dr. Nagy László

elnök

(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Oláh Enikő

bányafelügyeleti ügyintéző

(kiadmányozó)

Kapják:

1. Cimzett hivatali kapun
2. Irattár



NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT
Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály

Iktatószám: NNGYK/41617-2/2024

Ügyintéző: Rabóczki Krisztina
Telefon: +36 1 476 6404

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosítása
Hivatkozási szám: GRD/1723-5/2024
Ügyintézőjük: Keilbach János
Melléklet: -

Tóth István
polgármester részére

Gárdony Város Polgármesteri Hivatala
E-TÉR rendszeren keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendeletben meghatározott illetékességét figyelembe véve Gárdony Város településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó dokumentumokat áttekintette.

Figyelemmel arra, hogy a módosításoknak önmagukban kémiai biztonsági szempontú környezeti hatásuk nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek. A dokumentációhoz észrevételt, módosítási javaslatot nem kívánunk tenni.

Budapest, 2024. augusztus „27”

Tisztelettel:

Dr. Müller Cecília
országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából



Dr. Dejm Szilvia
főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,
e-mail: kembizt@nngyk.gov.hu
Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Tóth István polgármester
részére

Gárdony Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/04726-2/2024.
Ügyintéző: Debreczeni András
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Véleményezés, természetes
gyógytényező érintettsége
szempontjából.
Hivatkozási szám: GRD/1723-5/2024.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Gárdony város településrendezési eszközeinek 8 részterületre vonatkozó módosítása, illetve az ehhez kapcsolódó környezeti vizsgálat tárgyában, az E-TÉR-be feltöltött dokumentáció alapján a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja.

A módosítás alá vont területeken természetes gyógytényező, gyógyhely érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a BFKH, mint környezet védelméért felelős szerv feladatát az egyes *tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

BFKH jelen iratot az *elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól* szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel **elektronikus úton** küldi meg.

BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

A BFKH kéri fentiek szíves tudomásulvételét.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Ödvözzel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Címzett – E-TÉR
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfk.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Hirdetmény lakossági fórum elektronikus úton történő megtartásáról a Helyi Építési Szabályzat, Településszerkezeti Terv és Szabályozási Terv több területet érintő módosításához

TISZTELT LAKOSSÁG, VÉLEMÉNYEZŐ PARTNEREK!

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a hatályos településrendezési eszközök módosításáról döntött az alábbi területeken:

1. Gárdony, Holdfény sétány melletti 6036/61 hrsz.-ú volt Varsa hotel, a mellette lévő 6036/62 hrsz.-ú út és a 6036/55 hrsz.-ú és a 6036/63 hrsz.-ú ingatlanok területét tartalmazó telektömb területe;
2. Gárdony, Tópart utca 5420/6, 5420/8, 5420/14 hrsz.-ú ingatlanokat és az 5420/18, 5420/19 hrsz.-ú út területeket tartalmazó telektömb területe;
3. Agárd Gallér utca környéke
4. Agárd, Szövetkezetek útja, Hunyadi János utca, Szabadka utca, Álmos vezér utca által határolt telektömb területe
5. Gárdony, Ladik utca, Áchim András utca és Alkotmány utca által határolt telektömb területe;
6. Agárd, Órház utca és a vasút melletti 7509/3 hrsz.-ú telektömb, valamint a 7509/7 hrsz.-ú és a 7509/31 hrsz.-ú út és közterület ingatlant tartalmazó területe;
7. Gárdony 5896 hrsz.-ú Harcsa utca, az 5898 hrsz.-ú Harcsa utca 5. számú ingatlan és a 6036/59 hrsz.-ú kemping területét tartalmazó telektömb területe;
8. Dinnyés Hársfa sor melletti 017/60, 017/61 hrsz.-ú és a 019/20 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területe

A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó egyeztetési dokumentációt a településtervező elkészítette.

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 68. § (1) bekezdés b) pontja alapján egyszerűsített eljárással történik.

A Tr. 68. § (2) bekezdés a) pontja alapján a véleményezési szakaszban csak a partnerek adnak véleményt. A Tr. 62. § (1) bekezdés b) pontja szerint partnerek: a lakosság, az érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek, vallási közösségek.

A Tr. 65. § (3) bekezdése alapján a partner véleményének megismerése céljából az önkormányzat polgármestere lakossági fórumot hív össze, amelynek meghívóját az önkormányzat honlapján és a közterületi hirdetőfelületen közzéteszi, egyúttal gondoskodik arról, hogy az elkészült tervdokumentáció az önkormányzati hivatalban megtekinthető legyen.

A veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet 2.

§-a szerint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározott tájékoztatás, véleménynyilvánítás és egyeztetés elektronikus úton is lefolytatható.

A felsorolt területeket érintő településrendezési eszközök módosítása ügyében a lakossági fórum elektronikus úton, Gárdony Város Önkormányzat honlapján a gardony.hu oldalon keresztül az egyeztetési dokumentáció közzététele útján kerül megtartásra. A lakossági fórum tartásáról szóló hirdetményt az önkormányzat honlapján és közterületi hirdetőfelületen közzéteszem. Az elkészült tervdokumentáció az önkormányzati hivatalban is megtekinthető a hivatal ügyfélfogadási idejében.

Az egyeztetésre és vélemény nyilvánításra az E-TÉR elektronikus rendszer felületén is lehetőség nyílik az egyeztetési dokumentumok ott is megtekinthetők.

A Tr. 65. § (2) bekezdése szerint a partner a közösségi érdekre vagy a jogos magánérdekre vonatkozóan ad véleményt, és tesz a módosításra javaslatot. A partner véleménye a véleményezett tervezet tartalmára terjedhet ki, a vélemény és a tervezet között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A partner kifogást emelő véleményét indokolással támasztja alá.

A Partnerek az onkormanyzat@gardony.hu e-mail címre, vagy a Gárdonyi Polgármesteri Hivatal 2483 Gárdony Szabadság út 20-22. címre postai úton küldve, illetve az E-TÉR elektronikus rendszer felületen adhatnak véleményt.

Kérem a Tisztelt Partnereket, hogy a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül adják meg véleményüket!

A Hirdetmény és az egyeztetési dokumentáció közzététele: 2024. augusztus 16. A véleményezési szakasz kezdete a Hirdetmény közzétételét követő nap: 2024. augusztus 17.

A véleményezési szakasz befejezése: 2023. augusztus 26. nap 24.00 óra.



Tóth István
polgármester

Hirdetmény lakossági fórum elektronikus úton történő megtartásáról a Helyi Építési Szabályzat, Településszerkezeti Terv és Szabályozási Terv több területet érintő módosításához

TISZTELT LAKOSSÁG, VÉLEMÉNYEZŐ PARTNEREK!

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a hatályos településrendezési eszközök módosításáról döntött az alábbi területeken:

1. Gárdony, Holdfény sétány melletti 6036/61 hrsz.-ú volt Varsa hotel, a mellette lévő 6036/62 hrsz.-ú út és a 6036/55 hrsz.-ú és a 6036/63 hrsz.-ú ingatlanok területét tartalmazó telektömb területe;
2. Gárdony, Tópart utca 5420/6, 5420/8, 5420/14 hrsz.-ú ingatlanokat és az 5420/18, 5420/19 hrsz.-ú út területeket tartalmazó telektömb területe;
3. Agárd Gallér utca környéke
4. Agárd, Szövetkezetek útja, Hunyadi János utca, Szabadka utca, Álmos vezér utca által határolt telektömb területe
5. Gárdony, Ladik utca, Áchim András utca és Alkotmány utca által határolt telektömb területe;
6. Agárd, Őrház utca és a vasút melletti 7509/3 hrsz.-ú telektömb, valamint a 7509/7 hrsz.-ú és a 7509/31 hrsz.-ú út és közterület ingatlant tartalmazó területe;
7. Gárdony 5896 hrsz.-ú Harcsa utca, az 5898 hrsz.-ú Harcsa utca 5. számú ingatlan és a 6036/59 hrsz.-ú kemping területét tartalmazó telektömb területe;
8. Dinnyés Hársfa sor melletti 017/60, 017/61 hrsz.-ú és a 019/20 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területe

A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó egyeztetési dokumentációt a településtervező elkészítette.

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 68. § (1) bekezdés b) pontja alapján egyszerűsített eljárással történik.

A Tr. 68. § (2) bekezdés a) pontja alapján a véleményezési szakaszban csak a partnerek adnak véleményt. A Tr. 62. § (1) bekezdés b) pontja szerint partnerek: a lakosság, az érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek, vallási közösségek.

A Tr. 65. § (3) bekezdése alapján a partner véleményének megismerése céljából az önkormányzat polgármestere lakossági fórumot hív össze, amelynek meghívóját az önkormányzat honlapján és a közterületi hirdetőfelületen közzéteszi, egyúttal gondoskodik arról, hogy az elkészült tervdokumentáció az önkormányzati hivatalban megtekinthető legyen.

A veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet 2.

§-a szerint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározott tájékoztatás, véleménynyilvánítás és egyeztetés elektronikus úton is lefolytatható.

A felsorolt területeket érintő településrendezési eszközök módosítása ügyében a lakossági fórum elektronikus úton, Gárdony Város Önkormányzat honlapján a gardony.hu oldalon keresztül az egyeztetési dokumentáció közzététele útján kerül megtartásra. A lakossági fórum tartásáról szóló hirdetményt az önkormányzat honlapján és közterületi hirdetőfelületen közzéteszem. Az elkészült tervdokumentáció az önkormányzati hivatalban is megtekinthető a hivatal ügyfélfogadási idejében.

A Tr. 65. § (2) bekezdése szerint a partner a közösségi érdekre vagy a jogos magánérdekre vonatkozóan ad véleményt, és tesz a módosításra javaslatot. A partner véleménye a véleményezett tervezet tartalmára terjedhet ki, a vélemény és a tervezet között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A partner kifogást emelő véleményét indokolással támasztja alá.

A Partnerek az onkormanyzat@gardony.hu e-mail címre, vagy a Gárdonyi Polgármesteri Hivatal 2483 Gárdony Szabadság út 20-22. címre postai úton küldve adhatnak véleményt.

Kérem a Tisztelt Partnereket, hogy a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül adják meg véleményüket!

A Hirdetmény és az egyeztetési dokumentáció közzététele: 2024. augusztus 28. A véleményezési szakasz kezdete a Hirdetmény közzétételét követő nap: 2024. augusztus 29.

A véleményezési szakasz befejezése: 2024. szeptember 7. nap 24.00 óra.

 
Tóth István
polgármester



Fehér VÁRtervező KFT.

8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.

tel.: +36 70/385 0133

email: feterv@feterv.hu



GÁRDONY

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

TÖBB TERVEZÉSI TERÜLETET ÉRINTŐEN
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

Véleményezés terv 2024. szeptember

Felelős tervező:

Ertl Antal TT 07-0075

településtervező

TARTALOMJEGYZÉK:

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv fedvényterve
HÉSZ rendelet módosítás
Szabályozási tervlap fedvényei

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

ALÁÍRÓLAP:

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



Bodó Beáta
településtervező TT 07-368



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ**1. Határozati javaslat**
(Tervezet)

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

Gárdony Város Önkormányzata által **5/2009. (I. 27.) számú** határozattal jóváhagyott Gárdony Város településszerkezeti terv normatartalma a tervezési területek tekintetében jelen határozat 1. mellékletét képező TSZT/M44 TSZT/45, TSZT/46, TSZT/47, TSZT/48, TSZT/49 és TSZT/50 jelű fedvénytervek szerint módosul.

A településszerkezeti terv leírása kiegészül jelen határozat 2. mellékletével.

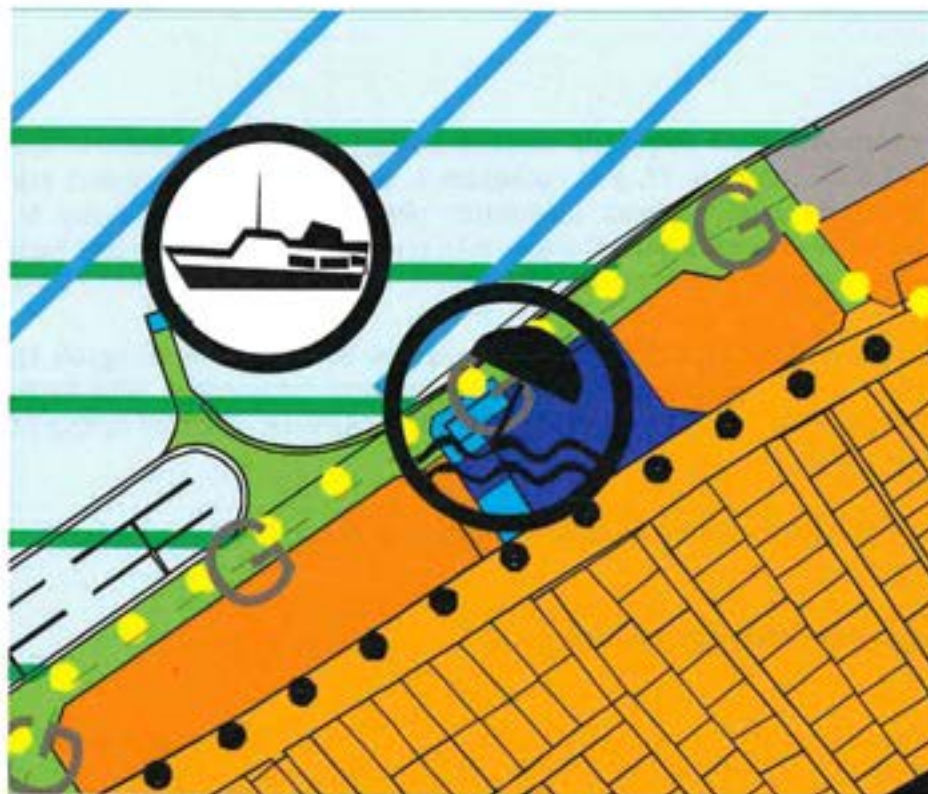
E határozat a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Tóth István
polgármester

Jankovics Zoltánné
jegyző

1.melléklet:

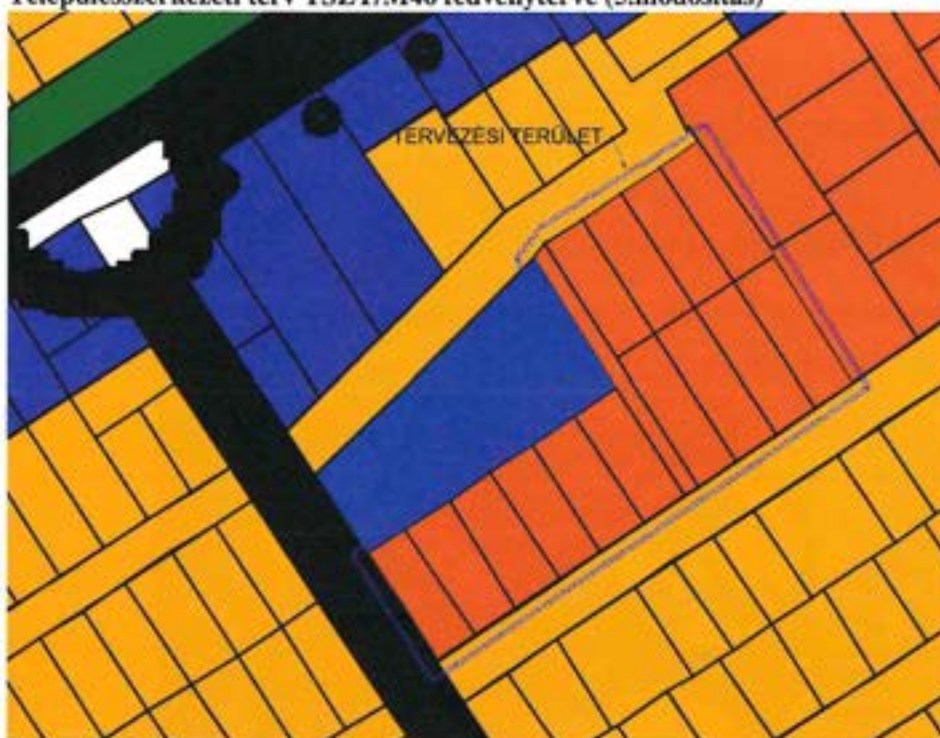
Településszerkezeti terv TSZT/M44 fedvényterve (1. módosítás)



Településszerkezeti terv TSZT/M45 fedvényterve (3.módosítás)



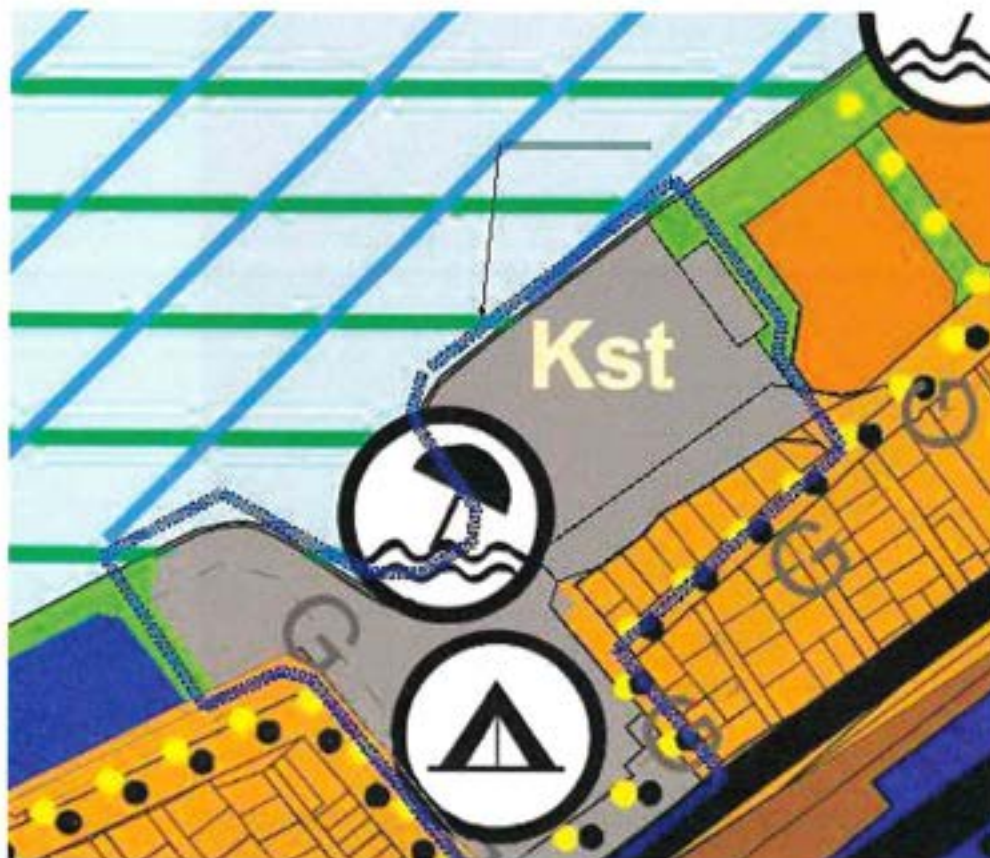
Településszerkezeti terv TSZT/M46 fedvényterve (5.módosítás)



Településszerkezeti terv TSZT/M47 fedvényterve (6.módosítás)

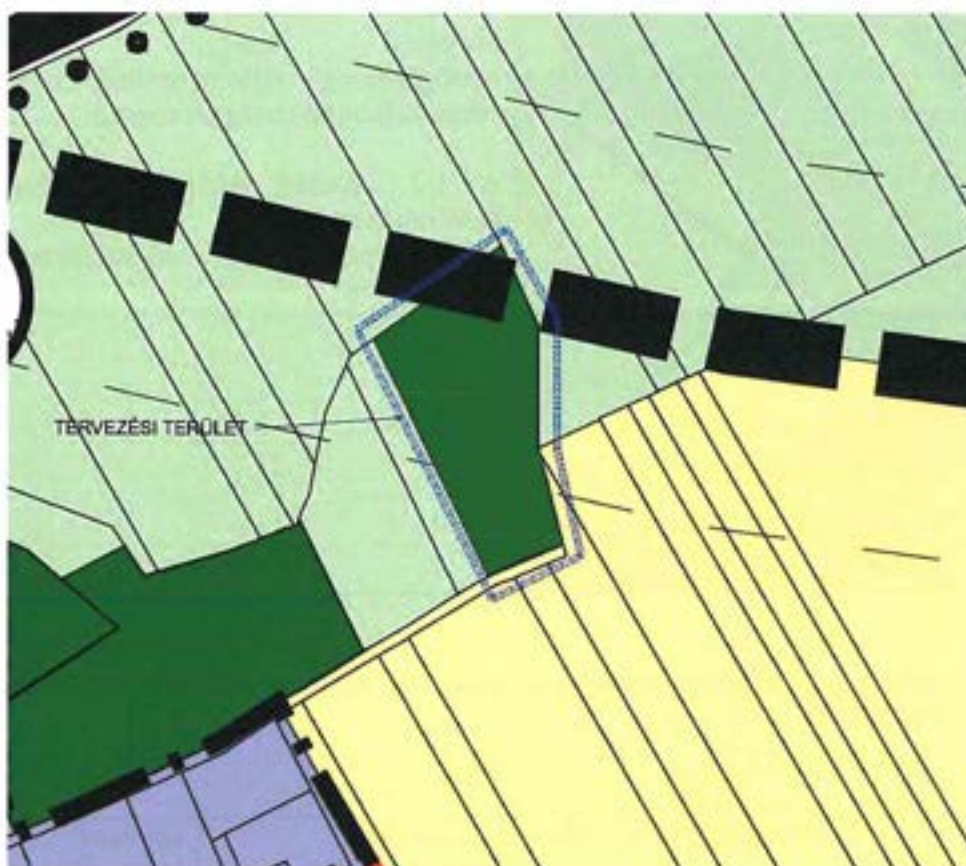


Településszerkezeti terv TSZT/M48 fedvényterve (7.módosítás)



Településszerkezeti terv TSZT/M49 fedvényterve (8.módosítás)



Településszerkezeti terv TSZT/M50 fedvényterve (8.módosítás)**2. számú melléklet****Fejér Megye Területrendezési Tervével való megfelelés igazolása a területre vonatkozóan**

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



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

Az 1-7. tervezési területek települési térségen belül találhatóak.

A 8. tervezési terület erdőgazdálkodási térség területén van.

Új beépítésre szánt terület kijelölés történik a 6. módosítás során. A MATrT 12. § (3) bekezdés szerinti előírások igazolása:

| | érintett ingatlan | terület | korábbi területfelhasználás | tervezett területfelhasználás |
|--------------|---------------------|---------|-----------------------------|---|
| 1. módosítás | 6036/65 hrsz | 0,2 ha | zöldterület | településközponti vegyes terület |
| 3. módosítás | 6331/53 | 0,1 ha | zöldterület | településközponti vegyes terület |
| | 6331/56, 6331/57 | 0,1 ha | erdőterület | kertvárosias lakóterület |
| 6. módosítás | 7509/31 | 0,04 | erdőterület | kertvárosias lakóterület |
| 8. módosítás | 017/60 | 0,38 | erdőterület | különleges beépítésre szánt major terület |
| Összesen: | | 1,22 ha | | |

Új beépítésre szánt terület kijelölés történik 1,22 ha területen, valamennyi erdő vagy zöldterület, ezért a MATrT 12. § (2) bekezdése értelmében „ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni.”

| | érintett ingatlan | terület | korábbi területfelhasználás | tervezett területfelhasználás |
|--------------|-------------------|---------|-----------------------------|-------------------------------|
| 3. módosítás | 6336/4 hrsz | 0,17 ha | kertvárosias lakóterület | zöldterület |

| | | | | |
|--------------|---------------------|---------|--------------------------|-------------|
| | 6336/1 | 0,49 ha | kertvárosias lakóterület | zöldterület |
| | 6331/57, 6331/58 | 0,1 ha | kertvárosias lakóterület | erdőterület |
| 8. módosítás | 019/20 | 0,98 ha | mezőgazdasági terület | erdőterület |
| Összesen: | | 1,74 ha | | |

A megszűnő zöld és erdőterület összesen 1,22 ha, melynek 125 %-a 1,525 ha.
Az újonnan kijelölt zöld és erdőterület 1,74 ha, tehát a módosítás megfelel az előírásoknak.

| Országos övezetek: | Érintettség és megfelelés igazolása |
|---|---|
| Ökológiai hálózat magterületének övezete | nem érintett |
| Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete | nem érintett |
| Ökológiai hálózat pufferterületének övezete | nem érintett |
| Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete | nem érintett |
| Erdők övezete | nem érintett |
| Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete | nem érintett |
| Honvédelmi és katonai célú terület övezete | nem érintett |
| Jó termőhelyi adottságú szántók övezete | nem érintett |
| Erdőtelepítésre javasolt terület övezete | a 8. számú módosítással érintett, a módosítás során erdő területfelhasználás kijelölés történik. |
| Tájképvédelmi terület övezete | A tervezett 1., 2., 6., 7. változtatások érinti az övezet területét, a változtatások megfelelnek az övezeti előírásoknak. |
| Vízminőség-védelmi terület övezete | Az övezetet érintik az 1-8. módosítások, a változtatások megfelelnek az övezeti előírásoknak. |
| Nagyvízi meder övezete | nem érintett |
| VTT-tározók övezete | nem érintett |

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

| Fejér Megye Területrendezési tervében az egyedileg meghatározott megyei övezetek | Érintettség és megfelelés igazolása |
|--|-------------------------------------|
| Felzárkóztatandó belső periféria övezet | nem érintett |

| | |
|---|--|
| Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet | az övezetet érintik az 1-8. módosítások, a változtatások megfelelnek az övezeti előírásoknak |
| Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet | nem érintett |
| Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet | az övezetet érintik az 1-8. módosítások, a változtatások megfelelnek az övezeti előírásoknak |
| Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet | nem érintett |
| Majorsági térség övezete | nem érintett |
| Karsztvízszint emelkedésével érintett területek övezete | nem érintett |

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2024. (.....) önkormányzati rendelete
Gárdony Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2009. (I. 28.) önkormányzati rendelete
módosításáról

Gárdony Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet szerinti egyszerűsített eljárás lefolytatását követően a következőket rendeli el:

1.§ A Gárdony Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2009 (I.28.) önkormányzati rendeletének 36. § (10) bekezdésének helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(10) Szabadon álló beépítésnél az oldalkert az építménymagasság fele, de min. 3 m kell legyen. Zöldterülettel határos építési telkek esetében a zöldterületet vagy a vízpartot kiszolgáló építmények létesítése esetén az előkert 0 m is lehet. Magánútról nyíló építési telkek esetében az előkert 0 m is lehet. Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert mérete az építési övezetre előírt megengedett legnagyobb építménymagasság értékének egy méterrel csökkentett értéke. Hátsókert mérete vagy a szabályozási terven van kottázva, vagy min. 6 m, vagy a telek-tömbben kialakult állapotnak megfelelő. Saroktelkek esetében - amennyiben az egyik telekhatár zöldterülettel határos - az oldalkert és a hátsókert 0 m is lehet. Azon építési telek esetében, melynek mélysége legfeljebb 25 méter és a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozik, a hátsókert legkisebb mérete 3 méter is lehet.”

2.§ A Gárdony Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2009 (I.28.) önkormányzati rendelet 36. § (29) bekezdésében foglalt „A telekméretek (telekterületek és telekszélességek, telekmélységek)” táblázat helyébe az alábbi táblázat lép:

„A telekméretek (telekterületek és telekszélességek, telekmélységek)

| Kód | Legkisebb telekterület (m ²) | 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 |
| 1* | 180 | | | | | | |
| 2. | 300 | 25 | | | | 14 | 10 |
| 2* | 300 | - | | | | | |
| 3. | 400 | 25 | | 16 | 14 | 14 | |
| 4. | 550 | 30 | | 16 | 14 | | |
| 4* | 550 | - | | | | | |
| 5. | 700 | 35 | | 18 | 16 | | |
| 5* | 750 | - | | | | | |
| 5** | 700 | - | | | | | |
| 6. | 800 | 40 | | 18 | 16 | | |
| 7. | 1100 | - | | 20 | | | |
| 8. | 2000 | 50 | 25 | 20 | 16 | | |

| Kód | Legkisebb telek-terület (m ²) | Legkisebb telek-mélység (m) | Legkisebb telekszélesség (m) | | | | |
|-----|---|-----------------------------|------------------------------|------------------|-------------------|----------|--------------------------|
| | | | vegyes (telepszerű) 1. | szabadon álló 2. | oldalhat. álló 3. | Ikres 4. | zárt sorú félig zárt. 5. |
| 8* | 3000 | - | | | | | |
| 9. | 4000 | 50 | 40 | 40 | | | |
| 10. | 6000 | 50 | 50 | 50 | | | |
| 11. | 10.000 | 50 | 50 | 50 | | | |
| 12. | 50.000 | 50 | 50 | 50 | | | |

3.§ A Gárdony Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2009 (I.28.) önkormányzati rendeletének 46. § (36) bekezdésének h) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„h) A szabályozási terven jelöltek szerint az Agárdi-árok mellett 20,0m széles beépítésmentes (szabályozási terven jelölt 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.

4.§ A Gárdony Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2009 (I.28.) önkormányzati rendelet 1. melléklet helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

5.§ A Gárdony Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2009 (I.28.) önkormányzati rendelet 2. melléklet helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.

6.§ Hatályát veszti Gárdony Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2009 (I.28.) önkormányzati rendelet 46. § (36) bekezdés d) pontja.

7.§ Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Tóth István
polgármester

Jankovics Zoltánné
jegyző

1. melléklet: Belterületi szabályozási terv

(A módosító rendelet jóváhagyáskor Gárdony belterületi és a külterületi szabályozási terve egységes szerkezetben módosul. A terv véleményezése során csak a tervezési területtel érintett tervlapokat szerepeltetjük a dokumentációban.

A módosuló belterületi szabályozási tervlapok –4.2.4/M5, 4.4/4/M4, 5.1/3/M6, 6.4/2/M5, 7.1/2/M4, 7.3/1/M5, 7.3/2/M4, 7.3/3/M2, 7.3/4/M2 és a 11.1a/2/M2 jelű szelvények.

A szabályozási terv jelmagyarázata helyébe a Jelmagyarázat/M5 jelű tervlap kerül.

2.melléklet: Külterületi szabályozási terv

A módosuló külterületi szabályozási tervlap: 11/M2 és a 6/M jelű szelvény.)

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

I. Előzmények

Gárdony Város Képviselő-testülete 164/2024.(IV.17.), 165/2024.(IV.17.), 166/2024.(IV.17.), 167/2024.(IV.17.), 176/2024.(IV.17.), 177/2024.(IV.17.), 192/2024.(V.08.), 193/2024.(V.08.), 194/2024.(V.08.), 195/2024.(V.08.) számú határozataival döntött a településrendezési eszközök módosításáról a tervezési területeket érintően.

Az érintett területek az alábbiak:

1. Gárdony, Holdfény sétány melletti 6036/61 hrsz.-ú volt Varsa hotel, a mellette lévő 6036/62 hrsz.-ú út és a 6036/55 hrsz.-ú és a 6036/63 hrsz.-ú ingatlanok területét tartalmazó telektömb területe;
2. Gárdony, Tópart utca 5420/6, 5420/8, 5420/14 hrsz.-ú ingatlanokat és az 5420/18, 5420/19 hrsz.-ú út területeket tartalmazó telektömb területe;
3. Agárd Gallér utca környéke
4. Agárd, Szövetkezetek útja, Hunyadi János utca, Szabadka utca, Álmos vezér utca által határolt telektömb területe
5. Gárdony, Ladik utca, Áchim András utca és Alkotmány utca által határolt telektömb területe;
6. Agárd, Őrház utca és a vasút melletti 7509/3 hrsz.-ú telektömb, valamint a 7509/7 hrsz.-ú és a 7509/31 hrsz.-ú út és közterület ingatlant tartalmazó területe;
7. Gárdony 5896 hrsz.-ú Harcsa utca, az 5898 hrsz.-ú Harcsa utca 5. számú ingatlan és a 6036/59 hrsz.-ú kemping területét tartalmazó telektömb területe;
8. Dinnyés Hársfa sor melletti 017/60, 017/61 hrsz.-ú és a 019/20 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területe

A terv módosításának egyeztetése

A tervezett módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm.R.) szerinti egyszerűsített eljárás szerint történik.

Gárdony hatályos településrendezési eszközei 2012. aug. 6-án már hatályban voltak, ezért a módosításuk az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 121. § (1) bekezdés értelmében az OTÉK 2012. aug. 6-án hatályos állapotának II. fejezete és 1. számú mellékletének figyelembevételével történik.

Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése

A képviselőtestület a többször módosított 257/2007.(VIII.28.) határozatával fogadta el Gárdony Város településfejlesztési koncepcióját. A koncepcióban foglaltak alapján elkészült településszerkezeti tervet 5/2009.(I.27.) számú határozatával fogadta el a képviselő-testület, melyet több esetben módosítottak. A Helyi Építési Szabályzat a 3/2009.(I.28.) számú rendelettel fogadta el a képviselő-testület, melyet jelen tervezési munka során is módosítanak. Az önkormányzat a szabályozási terv szelvényeinek módosításával és módosító-rendelettel változtat a hatályos településrendezési eszközökön.

Az önkormányzat döntött a tervezett módosítás - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm.R.) szerinti - egyszerűsített eljárás megindításáról.

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

1. Tervezési terület: Gárdony, Holdfény sétány melletti 6036/61 hrsz.-ú volt Varsa hotel, a mellette lévő 6036/62 hrsz.-ú út és a 6036/55 hrsz.-ú és a 6036/63 hrsz.-ú ingatlanok területét tartalmazó telektömb területe

A tervezési terület településen belüli elhelyezkedése:

A tervezési terület Gárdony belterületének ÉK-i részén, a Velencei-tó partján, a településhatár mentén helyezkedik el. Az érintett terület a Holdfény sétány felől közelíthető meg.

A 6282/5 hrsz-ú ingatlan 6036/61 hrsz.-ú volt Varsa hotel ingatlana magán tulajdonban van. A terület tulajdonosa a '70-es években épült hotel korszerűsítését tervezi, mely csak a szabályozási terv módosítását követően lehetséges.



Tervezési terület légifotón

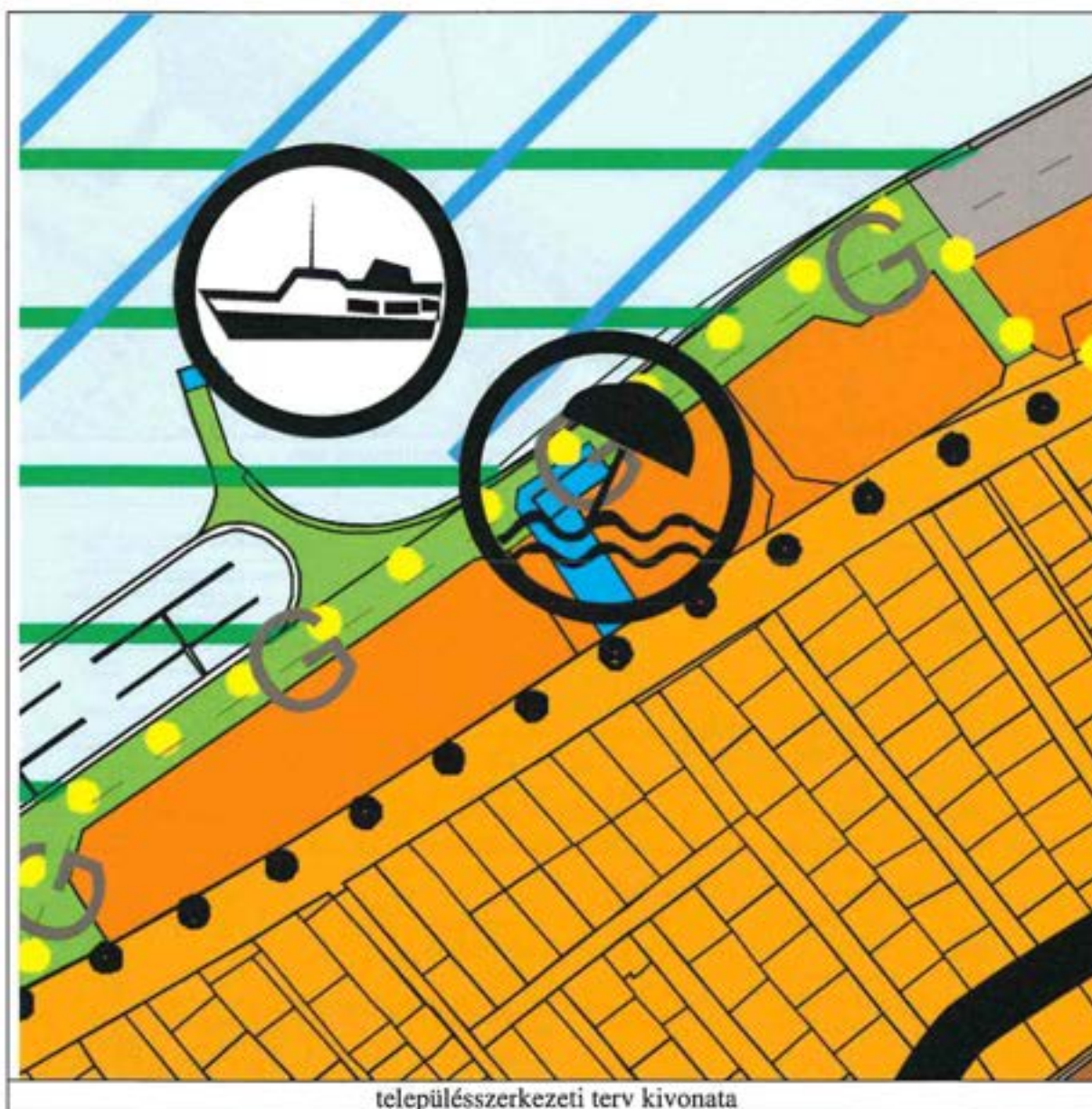


Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

A hatályos településszerkezeti terv ismertetése

A hatályos településszerkezeti terv szerint a módosítással érintett 6036/1 hrsz-ú ingatlan üdülöházaspark, a 6036/63 hrsz-ú ingatlan központi vegyes területfelhasználásba sorolt. A volt varsa hotel területe a valóságban belenyúlik a 6036/5 hrsz-ú önkormányzati zöldterület területfelhasználású ingatlanba,

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



Szabályozási terv ismertetése

A hatályos szabályozási terv szerint a 6036/61 hrsz-ú ingatlan Úü 4 – 2.7.4.10 jelű üdülöházaspark építési övezetbe és II rendű közlekedési célú közterületbe, a 6036/63 hrsz-ú ingatlan Vk 4 – 3.2*5.4. jelű építési övezetbe, a 6036/65 hrsz-ú önkormányzati telek Z2 övezetbe sorolt.

A tervezési terület Gárdony települési arculati kézikönyve és a 2/2018. (II.1.) rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelete (TKR) szerint „Tópart” eltérő karakterű településrészhez tartozik.

A tervezési terület nem érintett műemlékvédelemmel, helyi védelemmel és régészeti területtel sem. A hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarésének kiegészítése nem szükséges.

Közlekedési vizsgálat

A tervezési terület elhelyezkedése közlekedési szempontból kedvező.

A területtől délre, mintegy 200 méterre található a 30a Budapest (Kelenföld) - Székesfehérvár vasútvonal.

A 7. számú főút Gárdony belterületén áthaladó szakasza a Szabadság út, melyről a Keszeg keresztül közelíthető meg a Holdfény sétány.

Közművesítési vizsgálat



A tervezési terület teljes közművesítettséggel rendelkezik.

Alátámasztó javaslat

A tervezett módosítási javaslat összefoglalója

A tervezési terület Gárdony, Holdfény sétány és a Velencei-tó parti zöldterület között beépítésre szánt üdülő területen helyezkedik el. A 6036/61 hrsz-ú volt Varsa hotel területére vonatkozóan a tulajdonos a településrendezési eszközök módosítását kérte. A kérelem az ingatlan besorolásának Vt övezetre történő megváltoztatására irányul az övezeti paraméterek megtartása mellett. Az ingatlanon apartmanok építésével fejlesztést terveznek, melyet csak a módosított besorolás alapján tudnak megvalósítani.

A Holdfény sétány és a Varsa hotel ingatlanja közötti 6036/62 hrsz-ú, a szabályozási terv szerint közlekedési területbe tartozó trapéz alakú területre a városi úthálózatnak nincs szüksége, azt a 6036/61 hrsz.-ú ingatlanhoz lehet szabályozni.

A volt Varsa hotelt tartalmazó ingatlan tulajdonosai megszerezték az ingatlan mellett nemrég kialakított 6036/63 hrsz.-ú Vk övezeti besorolású területet, mely önállóan is alkalmas beépítésre, de ha a két ingatlan összevonásra kerül, az csak azonos építési övezetben lehetséges, ezért a 6036/63 hrsz.-ú ingatlant Vt területfelhasználásba és építési övezetbe kell átsorolni.

A volt Varsa hotel területéhez a Velencei-tó felőli oldalon 4 m körüli sávot hozzákerítettek az Önkormányzati tulajdonú 6036/65 hrsz-ú Z2 besorolású közterületből, melyet rendezni szükséges.

Területfelhasználási változás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges. Annak érdekében, hogy az ingatlanokon tervezett fejlesztés megvalósítható legyen az alábbi változtatásokra van szükség:

- Településszerkezeti terv módosítása szükséges településközponti vegyes terület kijelöléssel a 6036/61 és a 6036/63 hrsz-ú ingatlanok területét érintően. Új beépítésre szánt terület kijelölés történik a zöldterületből elkerített területrészen.
- Szabályozási terv: a 6036/61, 6036/62 hrsz-ú ingatlanok, valamint a 6036/65 hrsz-ú zöldterületből elkerített területrész Vt 4 – 2.7.4.10. jelű építési övezetbe kerül, ahol a kialakítható legkisebb telekterület 1100 m², a beépítési paraméterek szerint szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el az épületek, melyek építménymagassága legfeljebb 12,5 m. A beépítettség legfeljebb 30 % lehet.
A 6036/63 hrsz-ú ingatlan Vt építési övezetre módosul, a beépítési paraméterek változatlanok maradnak.

A településrendezési javaslat

A településrendezési összefüggések

A településrendezési eszközök a település fejlődésének jogi keretei, feladatuk, hogy összhangba hozzák a hosszú- és középtávú táj- és településfejlesztési célkitűzéseket, feladatokat és eszközöket, s ezáltal megvalósítható, egymással szinergiában lévő konkrét fejlesztéseket indítson el. A településrendezési eszközök módosítása által lehetővé tett fejlesztés esetében különös figyelemmel kell lenni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (1) bekezdésében foglaltakat.

7. § (1) A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében

- a) a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása,
- b) a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési érdek és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,
- c) a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

Jelen esetben a tervezett fejlesztés a terület versenyképességén túl az építészeti minőséget javítja azzal, hogy a jelenleg használaton kívüli hotel épület korszerűsítése és felújítása elkészül, ezáltal magasabb minőségű szolgáltatást biztosítva a településre érkezők és a helyi lakosok számára.

Biológiai aktivitás érték számítás

Új beépítésre szánt terület kijelölés ismertetése

| <i>érintett ingatlan</i> | <i>terület</i> | <i>korábbi területfelhasználás</i> | <i>tervezett területfelhasználás</i> |
|--------------------------|----------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| 6036/65 | 0,2 ha | zöldterület | településközponti vegyes terület |

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (KormR.) 18.§ (1) bekezdése szerint az új beépítésre szánt területhez tartozó biológiai aktivitásérték (BIA) számítását nem kell elvégezni.

Új beépítésre szánt terület kijelölés történik erdő vagy zöldterület helyett, ezért a MATrT 12. § (2) bekezdése értelmében „ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni.”

A megfelelés igazolás „a területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangjának igazolása” fejezetben történik.

Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

Gárdony 2/2018. (II.1.) rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelete (TKR) a „Tópart” eltérő karakterű településrésze vonatkozóan megfelelő településképvédelmi előírásokat tartalmaz, azon az önkormányzat változtatni nem kíván.

A tervezési terület műemléki védelemmel és helyi védelemmel nem érintett. A hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészének kiegészítése nem szükséges.

2. *Tervezési terület: Gárdony, Tópart utca 5420/6, 5420/8, 5420/14 hrsz.-ú ingatlanokat és az 5420/18, 5420/19 hrsz.-ú út területeket tartalmazó telektömb területe*

A tervezési terület településen belüli elhelyezkedése:

A tervezési terület Gárdony Agárd településrészének a Velencei-tó és a Tópart utca közötti területen helyezkedik el. Az érintett terület a Tópart utcán keresztül közelíthető meg.

Agárd Tópart utca és a kikötő közötti terület beépített, területfelhasználása „Vk” jelű központi vegyes terület. Az ingatlanok megközelítése jelenleg is biztosított, azonban a hatályos szabályozási terv II. rendű közlekedési célú közterületek kialakítását tartalmazza a területen.

A terület használatnak megfelelő rendezése csak a szabályozási terv módosítását követően lehetséges.



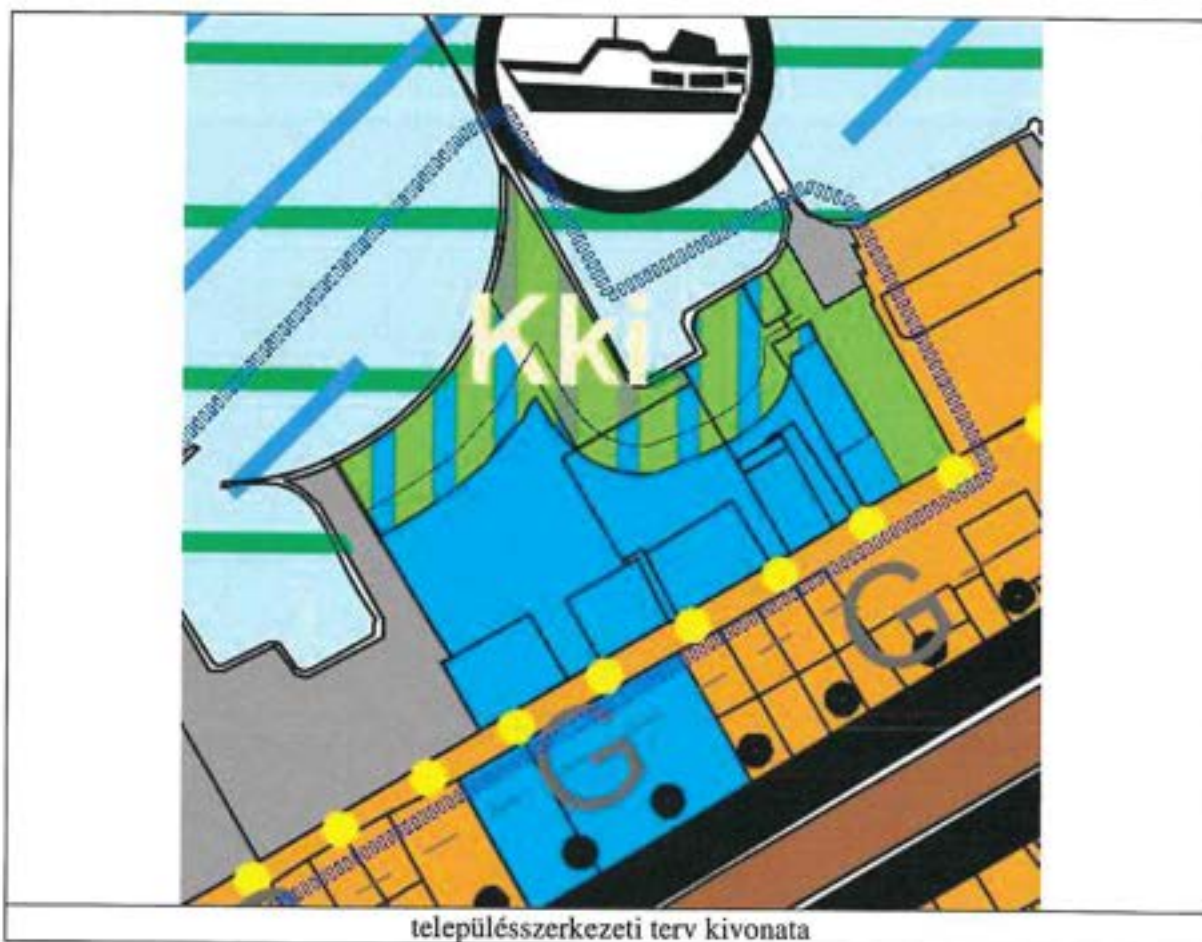
Tervezési terület légifotón



Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

A hatályos településszerkezeti terv ismertetése

A tervezési terület beépítésre szánt központi vegyes területfelhasználásba sorolt. Területfelhasználási változás nem történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.



Szabályozási terv ismertetése

A hatályos szabályozási terv szerint a módosítással érintett terület V_k 2 – 2.4.5.5. jelű központi vegyes építési övezetbe sorolt.

Az övezeti előírások szerint a kertvárosi karakterű területen szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el az épületen. A kialakítható legkisebb telekterület 550 m², a megengedett legnagyobb beépítettség 40 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,0 m.

A 5420/6 hrsz-ú ingatlan keleti oldalán tervezett 5 m széles és ezzel összefüggésben a meglévő 5420/18 és 5420/19 hrsz-ú ingatlanok teljes területén II. rendű közlekedési célú közterületet jelöl a szabályozási terv.

A tervezett közlekedési területek kialakítására nincs szükség, ezért a szabályozási tervet módosítani kell.



Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

Gárdony 2/2018. (II.1.) rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelete (TKR) a „Tópart” eltérő karakterű településrészre vonatkozóan megfelelő településképvédelmi előírásokat tartalmaz, azon az önkormányzat változtatni nem kíván.

A tervezési terület nem érintett műemlékvédelemmel, helyi védelemmel és régészeti területtel sem. A hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészének kiegészítése nem szükséges.

Közlekedési vizsgálat

A tervezési terület elhelyezkedése közlekedési szempontból kedvező.

A Tópart utcáról valamennyi ingatlan megközelíthető, a tervezett közlekedési területeket közútként nem használják az ingatlanok tulajdonosai.

Közművesítési vizsgálat



A tervezési terület mellett lévő Tópart utca teljes közművesítettséggel rendelkezik. A tervezett közúti területeken föld alatti közműhálózat nem található, az 5420/19 hrsz-ú ingatlanon húzódó oszlopos kivitelű hírközlési vezeték áthelyezhető.

Alátámasztó javaslat

A tervezett módosítási javaslat összefoglalója

Az Agárd, Tópart utca melletti 5420/6, 5420/8, 5420/14 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó telektömbben a szabályozási terv módosításáról döntött a Képviselő-testület. A döntés értelmében a 5420/6 hrsz-ú ingatlan keleti oldalán tervezett 5 m széles vegyes használatú út és ezzel összefüggésben a meglévő 5420/18 és 5420/19 hrsz-ú, a szabályozási terven útként jelölt közlekedési területek a V_k 2 – 2.2*.5.5 jelű építési övezetbe kerülnek. Új beépítésre szánt terület kialakítása nem történik, mert a településszerkezeti terven az érintett közlekedési területek központi vegyes területfelhasználásba soroltak.

Annak érdekében, hogy a telekkeiegészítés megvalósítható legyen az alábbi változtatásokra van szükség:

- Településszerkezeti terv módosítása nem szükséges
- Szabályozási terv: 5420/6 hrsz-ú ingatlan keleti oldalán tervezett 5 m széles vegyes használatú út és ezzel összefüggésben levő 5420/18 és 5420/19 hrsz-ú tervezett közlekedési területek V_k 2 – 2.2*.5.5 jelű építési övezetbe kerülnek.

Az 5420/6 hrsz-ú ingatlan javasolt telekalakítását és a telekalakítást követően kialakuló új építési telkekre vonatkozó építési helyet is jelöli a szabályozási terv annak érdekében, hogy az ingatlan tervezett telekalakítása megvalósítható legyen. A kialakítható legkisebb telekterület 300 m²-re változik az övezetet érintően.

A településrendezési javaslat

Jelen esetben a szabályozási terv módosítás történik, melynek során lényeges településrendezési változás nem történik. Az ingatlanok megközelítése a kialakult állapotnak megfelelő marad, a beépítés intenzitása nem változik. a módosítás tulajdoni és használati rendezését és esetlegesen az ingatlanok megosztását teszi lehetővé.

Biológiai aktivitás érték számítás

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

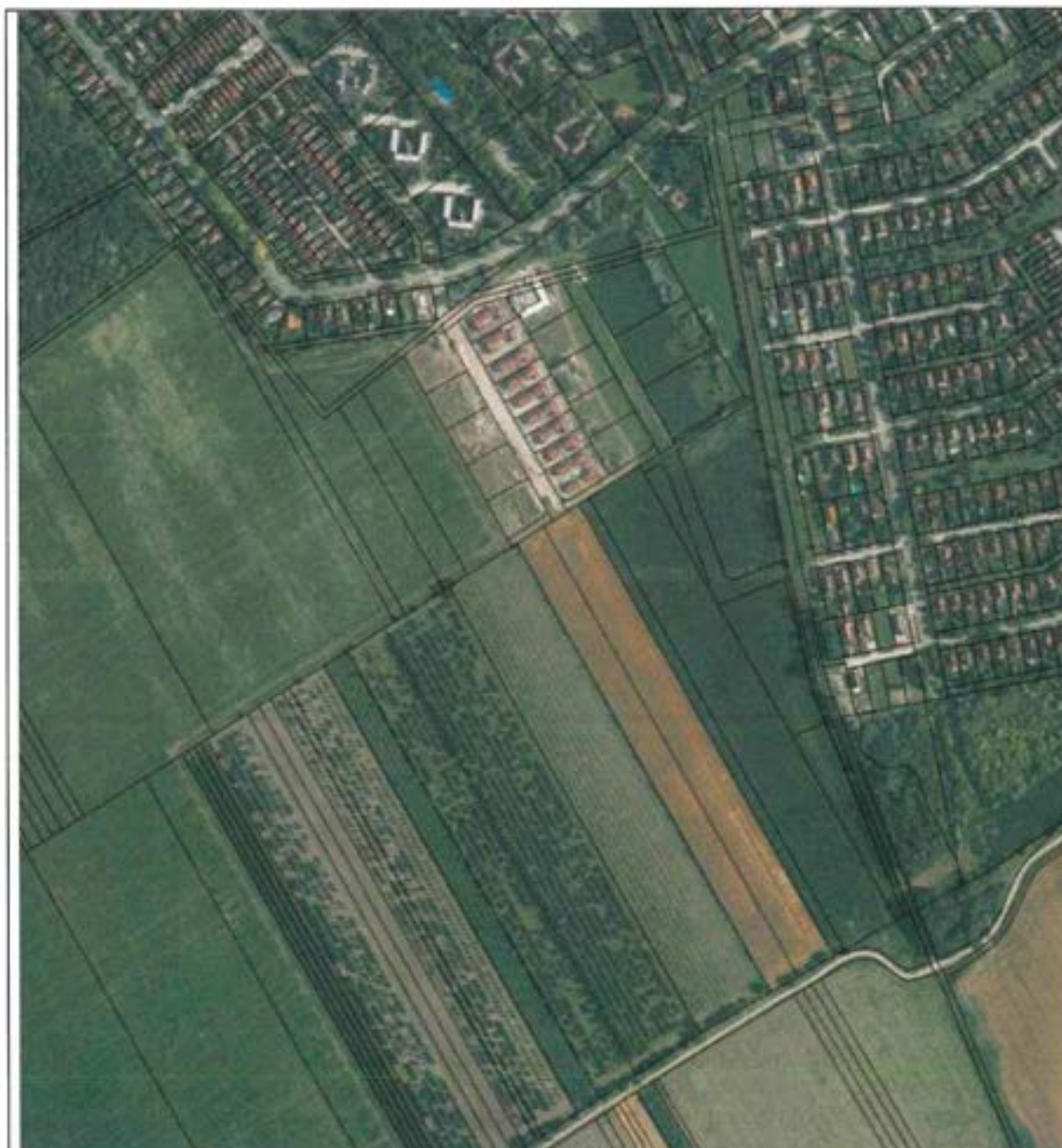
3. Tervezési terület: Agárd Gallér utca melletti területek

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A tervezési terület településen belüli elhelyezkedése:

A tervezési terület Gárdony Agárd település belterületének déli részén helyezkedik el. Az érintett terület a 7. számú főútról a Gallér és Katlica utcákon keresztül közelíthető meg.

A terület a hatályos településrendezési eszközökben lakó fejlesztési terület, melynek telekalakítása és beépítése folyamatos. Az ingatlanok jelenlegi jogi állapota a tervezett kialakítástól eltérő közúti nyomvonalat és telekkialakítást indokol, melyhez a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása szükséges.



Tervezési terület légifotón



Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

A hatályos településszerkezeti terv ismertetése

A terület északi részén levő 6331/53 hrsz.-ú ingatlan a Gallér utca és a 6330 hrsz.-ú árok mentén helyezkedik el, „Vt” jelű településközpont vegyes területfelhasználású, az ingatlan területének az Agárdi-árok felőli oldala zöldterület. Szintén településközpont vegyes területfelhasználású ettől az ingatlantól délre található terület egy része -ahol a telekalakítás és a terület közművesítése már megkezdődött – településközponti vegyes területfelhasználású. A beépítésre szánt terület többi része

kertvárosias lakóterületbe sorolt. A beépítésre szánt terület környezetében tervezett erdőterületet jelöl ki a településszerkezeti terv.

A Gallér utca a településszerkezeti terv szerint települési gyűjtőút, melyből déli irányban egy új gyűjtőút létesítése tervezett az Agárdi-árkon keresztül a Nyíl utcáig.

A tervezett módosítások miatt a településszerkezeti terv módosítása szükséges.



Szabályozási terv ismertetése

A 6331/53 hrsz-ú ingatlan a Gallér utca és a 6330 hrsz.-ú árok mentén helyezkedik el besorolása Vt 2- 2.8.4.6" jelű településközpont övezet 30% beépíthetőséggel, 7,5 m építménymagassággal. Az ingatlan területén az árok felőli oldalon a „Z2” jelű zöldterület 14 m széles, mely a telek területét csökkenti. Az ingatlan területére a Szabályozási Terven építési hely került kijelölésre.

A 6331/53 hrsz.-ú ingatlan déli határa mentén lévő 6331/7 hrsz-ú út nem a hatályos szabályozási terv szerint került kiszélesítésre. A valós állapotnak megfelelően szükséges megváltoztatni a szabályozási terven az út nyomvonalát.

A szabályozási terven kiszabályozott kertvárosias lakóterületek La 2 - 2.6.4.3 jelű építési övezetbe tartoznak, ahol a beépítési mód szabadonálló, a kialakítható legkisebb telekterület 800 m², a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %, az épületmagasság legfeljebb 4,5 m lehet.

A 6331/55 hrsz-ú ingatlantól nyugatra és délre található – a településszerkezeti terven kertvárosias lakó területfelhasználású területek – a szabályozási terven „Mko” jelű korlátozott mezőgazdasági övezetbe tartoznak.

A terület beépítésének lehetőségét meg kell teremteni, ezért a szabályozási terv módosítása szükséges.



Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

A tervezési terület Gárdony települési arculati kézikönyve és a 2/2018. (II.1.) rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelete (TKR) szerint „Agárd nyugati terület” eltérő karakterű településrészhez tartozik.

A tervezési terület nem érintett műemlékvédelemmel, helyi védelemmel és régészeti területtel sem.

A hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészének kiegészítése nem szükséges.

Közlekedési vizsgálat

A tervezési terület elhelyezkedése közlekedési szempontból kedvező.

A 7. számú főút Agárd belterületén áthaladó szakasza a Balatoni út, ahonnan a tervezési területtel érintett ingatlanok a Gallér és Katica utcákon keresztül is megközelíthetők. A településszerkezeti terven a Gallér utca gyűjtőútként szerepel, ahonnan déli irányba egy új gyűjtőút létesítése tervezett az Agárdi-árkon keresztül a Nyíl utcáig. A tervezett gyűjtőút nyomvonalát módosítani kell a kialakult közlekedési területek figyelembevételével.

Közművesítési vizsgálat



A már beépített lakóterület teljes közművesítettséggel rendelkezik, az új lakóterületeken a közműhálózatot ki kell építeni.

Alátámasztó javaslat

A tervezett módosítási javaslat összefoglalója

Az Agárd Gallér utca melletti területen nemrég beépült a Szabályozási Tervben kijelölt lakóterület egy része. A terület szomszédságában a 6331/55 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa is jelezte az önkormányzatnak a fejlesztési szándékát, azonban a településszerkezeti terv szerinti tervezett lakóövezet a szabályozási tervben „Mko” jelű korlátozott mezőgazdasági terület. A 6331/55 hrsz-ú Fehér Vártervező Kft

ingatlan önállóan nem alkalmas lakóterületi hasznosításra, ezért a 6331/56 és a 6331/57 hrsz-ú telek területét is érinti a tervezett módosítás. A Településszerkezeti Terv a lakóterület feltárására gyűjtőutat is jelöl, melynek kijelölése nincs összhangban a Szabályozási Terv szerint kiszabályozott úttal. A Településszerkezeti Terv szerint a 6331/55 és a 6331/56 hrsz-ú ingatlan lakóövezeti besorolása a Szabályozási Tervben megteremthető, de ehhez a környezetében lévő ingatlanokkal együtt komplexen kell a módosítást elvégezni. Településszerkezeti Tervben jelölt feltáró út összhangját meg kell teremteni a Szabályozási Tervvel.

A 6331/53 hrsz-ú ingatlan a Gallér utca és a 6330 hrs.-ú árok mentén helyezkedik el, egy lakásos lakóházzal beépített. Az ingatlan területén az árok felőli oldalon 14 m széles „Z2” jelű zöldterület kijelölést tartalmaz a településszerkezeti terv és a szabályozási terv is. A tulajdonos kérte az ingatlanát érintő zöldterület törlését, melyet az önkormányzat támogat.

A 6331/53 hrsz.-ú ingatlan déli határa mentén a 6331/7 hrsz -ú út szélesítését tartalmazza a szabályozási terv. Az útszélesítés egy szakaszon elkészült, a szélesítés a 6331/7 hrsz.-ú út melletti déli oldalon alakult ki a 6331/84 hrsz.-ú út területtel, ezért a valós állapotnak megfelelően szükséges megváltoztatni a szabályozási tervet. Az út helyének változása miatt módosítással érintett a 6330 hrsz-ú árok melletti 6331/40, a 6331/8 és a 6331/54 hrsz-ú ingatlan, valamint érintettek a 6336/4, 6336/5, 6336/7, 6336/1, 6336/2 hrsz-ú utak és közterületek és a 6336/6, 6331/83 hrsz-ú ingatlanok. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés történik.

A tervezett változtatások

- Településszerkezeti terv módosítása során a tervezett gyűjtőút nyomvonalát módosítani kell. A tervezési terület nyugati részén az erdő és a lakóterület cseréje szükséges két háromszög alakú területre. Az önkormányzati tulajdonú 6336/1 és 6336/2 hrsz-ú ingatlanokat érintően zöldterület kijelölés történik. A 6331/53 hrsz-ú ingatlant érintően a tervezett zöldterület megszűnik, helyette településközponti vegyes területet kell kijelölni.
- Szabályozási terv: A 6331/55, 6331/56, 6331/57 és a 6331/44 hrsz-ú telek területét is érintően a szabályozási terv módosul, új La 2 – 2.8.4.3. jelű építési övezetet jelöl ki a szabályozási terv.

A 6331/53 hrsz-ú ingatlan területén az árok felőli oldalon tervezett 14 m széles „Z2” jelű zöldterület kijelölés megszűnik.

Az önkormányzati tulajdonú 6336/1 és 6336/2 hrsz-ú ingatlanokat érintően „Z2” jelű zöldterület kijelölés történik. A tervezési területen változik a közlekedési területek nyomvonala. Az építési helyek szabályozási terven történő szerepeltetése nem indokolt, mert az OTÉK általános előírásai szerint az építési hely meghatározható az érintett építési telkek esetében.

A településrendezési javaslat

A településrendezési összefüggések

A településrendezési eszközök a település fejlődésének jogi keretei, feladatuk, hogy összhangba hozzák a hosszú- és középtávú táj- és településfejlesztési célkitűzéseket, feladatokat és eszközöket, s ezáltal megvalósítható, egymással szinergiában lévő konkrét fejlesztéseket indítson el. A településrendezési eszközök módosítása által lehetővé tett fejlesztés esetében különös figyelemmel kell lenni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (1) bekezdésében foglaltakat.

7. § (1) A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében

- a) a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása,
- b) a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési érdek és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,

c) a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

Jelen esetben a tervezett fejlesztés a település fejlődését és versenyképességét teremti meg. A közérdek és a jogos magánérdek összhangja érvényesül, a természeti értékek védelme és a környezetbarát hasznosítás a településszerkezeti elhatározások szabályozási tervben történő szerepeltetésével nem sérül.

Biológiai aktivitás érték számítás

Területfelhasználással járó változások ismertetése

| <i>érintett ingatlan</i> | <i>terület</i> | <i>korábbi területfelhasználás</i> | <i>tervezett területfelhasználás</i> |
|--------------------------|----------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| 6331/53 | 0,1 ha | zöldterület | településközponti vegyes terület |
| 6331/56, 6331/57 | 0,1 ha | erdőterület | kertvárosias lakóterület |
| 6336/4 hrsz | 0,17 ha | kertvárosias lakóterület | zöldterület |
| 6336/1 | 0,49 ha | kertvárosias lakóterület | zöldterület |
| 6331/57, 6331/58 | 0,1 ha | kertvárosias lakóterület | erdőterület |

Új beépítésre szánt terület kijelölés történik erdő vagy zöldterület helyett, ezért a MATrT 12. § (2) bekezdése értelmében „ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni.”

A megfelelés igazolás „a területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangjának igazolása” fejezetben történik.

A KormR. 18.§ (1) bekezdése szerint az új beépítésre szánt területhez tartozó biológiai aktivitásérték (BIA) számítását nem kell elvégezni, mert az új beépítésre szánt területek nem érik el az 1 ha területet.

Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

Gárdony 2/2018. (II.1.) rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelete (TKR) a „Agárd nyugat” eltérő karakterű településrészre vonatkozóan megfelelő településképvédelmi előírásokat tartalmaz, azon az önkormányzat változtatni nem kíván.

Régészet, örökségvédelem:

A tervezési terület műemléki védelemmel és helyi védelemmel nem érintett. A hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészének kiegészítése nem szükséges.

4. *Tervezési terület: Agárd, Szövetkezetek útja, Hunyadi János utca, Szabadka utca, Álmos vezér utca által határolt telektömb területe*

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A tervezési terület településen belüli elhelyezkedése:

A tervezési terület Agárd településrészén, az ún. agárdi üdülőterületen található. A területen kialakult telekstruktúra szerinti telekalakítást az övezeti előírások nem teszik lehetővé, ezért a építési övezet telekalakításra vonatkozó rendelkezéseit módosítani kell.



Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

A hatályos településszerkezeti terv ismertetése

A tervezési terület kertvárosias hétvégi házas üdülő területfelhasználású, változás nem történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.



Szabályozási terv ismertetése

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület Üh 2 – 2.4.2.3. jelű építési övezetbe sorolt, ahol a beépítési mód szabadonálló, a kialakítható legkisebb telekterület 550 m², a megengedett legnagyobb beépíthetőség 15 %, az építménymagasság legfeljebb 4,5 m lehet.

A tervezett telekalakítás miatt az övezeti előírások változnak, HÉSZ és szabályozási terv módosítása is szükséges.



Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

A tervezési terület Gárdony települési arculati kézikönyve és a 2/2018. (II.1.) rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelete (TKR) szerint „Agárd üdülőterület” eltérő karakterű településrészhez tartozik.

A tervezési terület nem érintett műemlékvédelemmel, helyi védelemmel és régészeti területtel sem. A hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészének kiegészítése nem szükséges.

Közlekedési vizsgálat

A tervezési terület elhelyezkedése közlekedési szempontból kedvező.

A 7. számú főút Agárd településrészen áthaladó szakasza a Balatoni út, melyről a telektömb kialakult úthálózaton keresztül közelíthető meg.

Közművesítési vizsgálat



A terület teljes közművesítettséggel rendelkezik.

Alátámasztó javaslat

A tervezett módosítási javaslat összefoglalója

Az Agárd, Szövetkezetek útja, Hunyadi János utca, Szabadka utca, Álmos vezér utca által határolt telektömb területén a 4720 hrsz-ú ingatlan két utcára nyílik, területe 1600 m² felett van, „Üh” jelű üdülőövezetbe sorolt. A telektömbben ezen ingatlan kivételével a telkek csak egy utcára nyílnak. Annak érdekében, hogy az 4720 hrsz-ú ingatlan megosztására lehetősége legyen az ingatlan tulajdonosának, az Üh építési övezet telekalakításra vonatkozó előírásait módosítani kell.

A tervezett változtatások a következők:

- Településszerkezeti terv nem változik, a telektömb hétvégiházás üdülő területfelhasználásba tartozik.
- Szabályozási terv: Az Üh jelű építési övezetben a kialakítható telekterület „4” kódja „4*” kódra módosul, ahol a kialakítható legkisebb telekszélesség és mélység nem korlátozott.

A településrendezési javaslat

Az Álmos vezér és Hunyadi utcák között fekvő 4720 hrsz.-ú ingatlan megosztása megvalósuljon.

A módosítás során az övezeti besorolás megtartása mellett a telkek mértékére vonatkozó paraméterek megváltoztatása szükséges a telektömbben kialakult állapot szerinti telekmélység meghatározásával.

Biológiai aktivitás érték számítás

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

Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

Gárdony 2/2018. (II.1.) rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelete (TKR) az „Agárd üdülőterület” eltérő karakterű településrészre vonatkozóan megfelelő településképvédelmi előírásokat tartalmaz, azon az önkormányzat változtatni nem kíván.

Régészet, örökségvédelem:

A tervezési terület műemléki védelemmel és helyi védelemmel nem érintett. A hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészének kiegészítése nem szükséges.

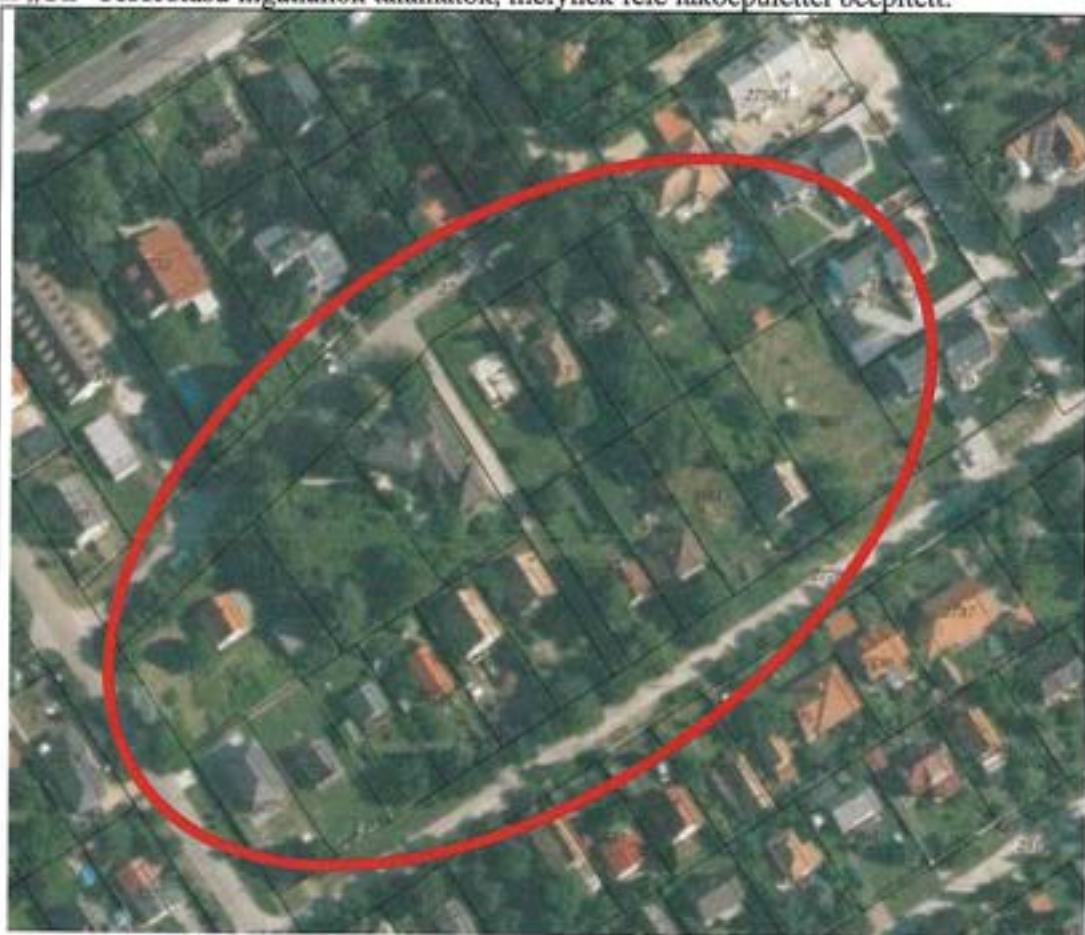
5. *Tervezési terület: Gárdony, Ladik utca, Áchim András utca és Alkotmány utca által határolt telektömb területe*

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

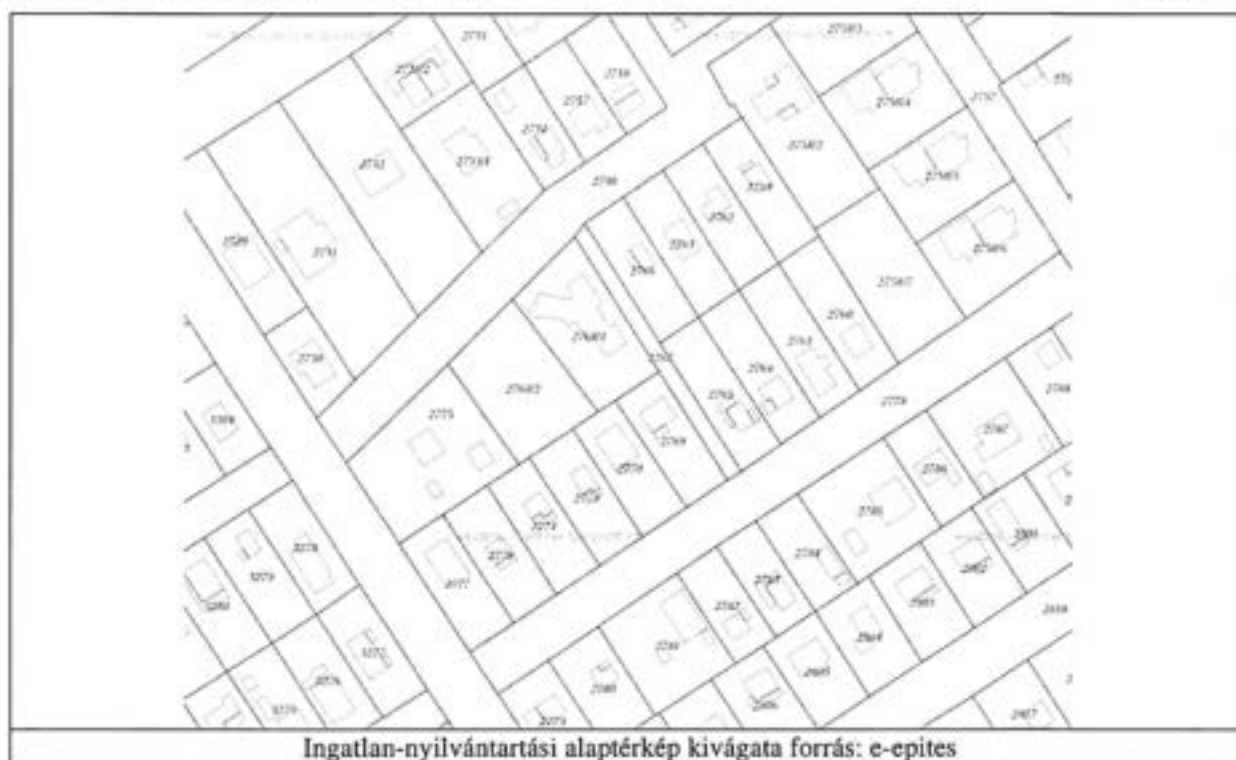
A tervezési terület településen belüli elhelyezkedése:

A tervezési terület Gárdony város Szabadság úttól (7.számú főúttól) délre, a Dinnyési út mellett helyezkedik el.

A telektömbben a Ladik utcai „Üh” besorolású ingatlanok mellett „Vt” jelű településközponti területbe sorolt ingatlanok és „La” besorolású kertvárosi lakóterületbe sorolt ingatlanok találhatók. A Ladik utcai „Üh” besorolású és „Vt” besorolású ingatlanok mögött az Áchim András utcában olyan „Üh” besorolású ingatlanok találhatók, melynek fele lakóépülettel beépített.



Tervezési terület légifotón

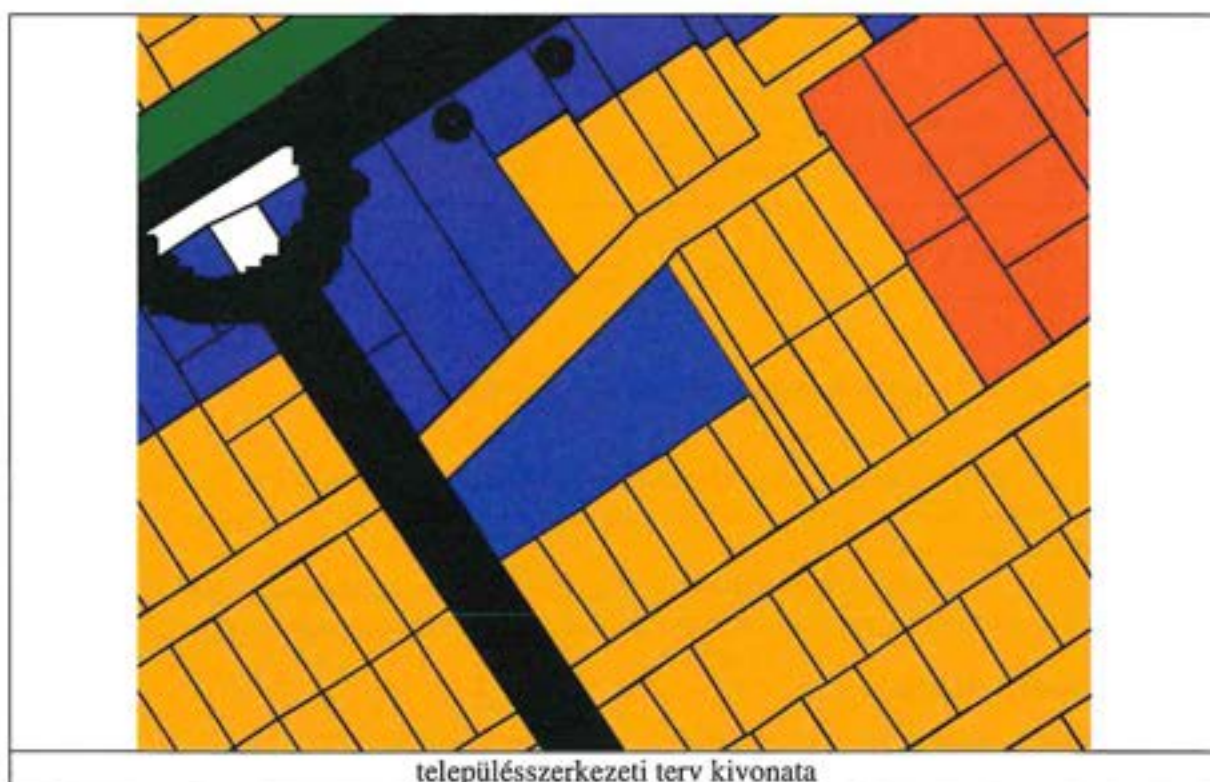


Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

A hatályos településszerkezeti terv ismertetése

A tervezési terület a hatályos településszerkezeti terv szerint hétvégházás üdülő területfelhasználásba sorolt.

Az új funkció miatt területfelhasználási változás is történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.



Szabályozási terv ismertetése

A hatályos szabályozási terv szerint a módosítással érintett ingatlanok Űh 2 – 2.4.2.3. jelű építési övezetbe sorolt, ahol a beépítési mód szabadonálló, a kialakítható legkisebb telekterület 550 m², a megengedett legnagyobb beépíthetőség 15 %, az építménymagasság legfeljebb 4,5 m lehet.

A kertvárosias lakó építési övezetbe sorolás mellett az övezetre vonatkozó beépítési paraméterek közül a telek beépítettsége változik.



Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

A tervezési terület Gárdony települési arculati kézikönyve és a 2/2018. (II.1.) rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelete (TKR) szerint „Régi lakó- és üdülőterület” eltérő karakterű településrészhez tartozik.

A tervezési terület nem érintett műemlékvédelemmel, helyi védelemmel és régészeti területtel sem. A hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészének kiegészítése nem szükséges.

Közlekedési vizsgálat

A tervezési terület elhelyezkedése közlekedési szempontból kedvező.

A területtől északra halad a Szabadság út, mely a 7. számú főút gárdonyi szakasza.

Közművesítési vizsgálat



A tervezési terület teljes közművesítéssel rendelkezik.

Alátámasztó javaslat

A tervezett módosítási javaslat összefoglalója

Lakossági kezdeményezésre az önkormányzat arról döntött, hogy a Gárdony Ladik utca, Áchim András utca és Alkotmány utca által határolt telektömb területén az „Üh” területfelhasználás „La” jelű kertvárosi lakóövezetre változzon. A szabályozási terven La 2 – 2.4.4.3 kertvárosias lakó építési övezet kijelölés történik. Az épületek szabadonálló beépítési móddal, 30 %-os beépíthetőséggel és 4,5 m építménymagassággal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 550 m².

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

A tervezett változtatások:

- Településszerkezeti terv: A hétvégi házas üdülőterület helyett kertvárosias lakóterület kijelölés történik.
- Szabályozási terv: La 2 – 2.4.4.3 kertvárosias lakó építési övezet kijelölés történik. Az épületek szabadonálló beépítési móddal, 30 %-os beépíthetőséggel és 4,5 m építménymagassággal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 550 m².

A településrendezési javaslat

A tervezett fejlesztés a Ladik utca környezetében a lakó területhasználatnak megfelelő változtatás.

A módosítás során az övezeti besorolás mellett a telkek beépítésére vonatkozó paraméterek megváltoztatása szükséges a telektömbben kialakult állapot szerinti területhasználati igény szerint.

Biológiai aktivitás érték számítás

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

Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

Gárdony 2/2018. (II.1.) rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelete (TKR) az „Régi lakó- és üdülőterület” eltérő karakterű településrészre vonatkozóan megfelelő településképvédelmi előírásokat tartalmaz, azon az önkormányzat változtatni nem kíván.

Régészet, örökségvédelem:

A tervezési terület műemléki védelemmel és helyi védelemmel nem érintett. A hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészének kiegészítése nem szükséges.

6. *Tervezési terület: Agárd, Őrház utca és a vasút melletti 7509/3 hrsz.-ú telektömb, valamint a 7509/7 hrsz.-ú és a 7509/31 hrsz.-ú út és közterület ingatlant tartalmazó területe*

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A tervezési terület településen belüli elhelyezkedése:

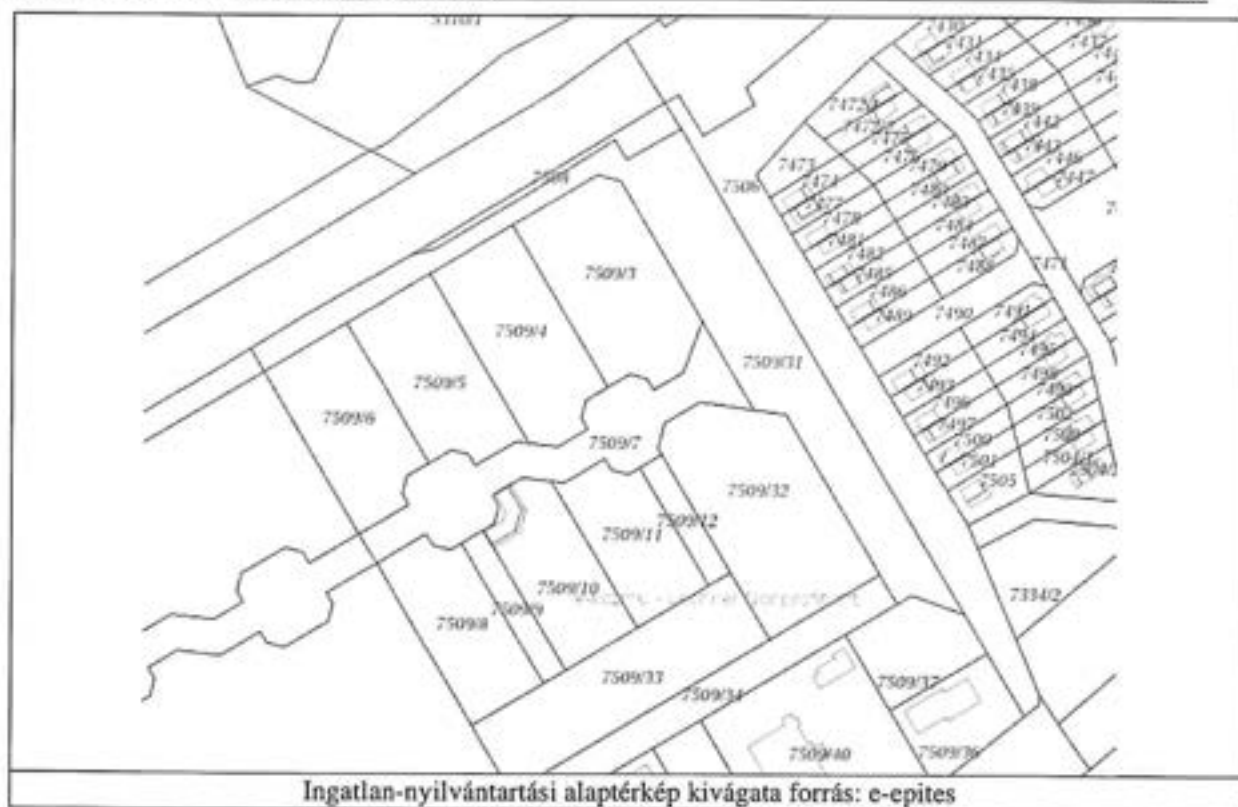
A tervezési terület Gárdony Agárd településrész nyugati részén, az Őrház utca mellett helyezkedik el.

A 7509/3 hrsz-ú ingatlanokon lakótelkek kialakítás tervezi a tulajdonos. Az ingatlanhoz telekkiegészítésként az önkormányzattól a 7509/31 hrsz-ú ingatlan egy részét meg kívánják vásárolni.

A tervezett lakótelkek megvalósíthatósága érdekében a településrendezési eszközök módosítása szükséges.



Tervezési terület légifotón



Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

A hatályos településszerkezeti terv ismertetése

A tervezési terület a hatályos településszerkezeti terv szerint kertvárosias lakó és erdő területfelhasználású.

Területfelhasználási változás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.



Szabályozási terv ismertetése

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület korlátozott funkciójú La 2 - 2.5.4.3. jelű kertvárosias lakó építési övezetbe tartozik, ahol a beépítési mód szabadonálló, a kialakítható legkisebb telekterület 750 m², a megengedett legnagyobb beépíthetőség 30 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m,



Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

A tervezési terület Gárdony települési arculati kézikönyve és a 2/2018. (II.1.) rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelete (TKR) szerint „Agárd nyugati terület” eltérő karakterű településrészhez tartozik.

A tervezési terület nem érintett műemlékvédelemmel és helyi védelemmel.

Mivel a tervezési terület műemléki védelemmel és helyi védelemmel nem érintett, a régészeti területtel sem érintett, ezért a hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészének kiegészítése nem szükséges.

Közlekedési vizsgálat

A tervezési terület elhelyezkedése közlekedési szempontból kedvező.

A tervezési terület a 7. számú főút Agárd belterületén áthaladó szakaszáról az Őrház utcán keresztül közelíthető meg.

Közművesítési vizsgálat



Közmű térkép kivonata forrás: e-epites

A tervezési terület mellett lévő Órház utca teljes közművesítéssel rendelkezik. A 7509/7 hrsz-ú közterületen részleges közművesítés épült ki.

Alátámasztó javaslat

A tervezett módosítási javaslat összefoglalója

A 7509/3 hrsz-ú ingatlan az Órház utca és a vasút mellett helyezkedik el, a hatályos településrendezési eszközök szerint „La” besorolású kertvárosi lakóövezet. A szabályozási terv szerinti javasolt telekhatárokkal négy telekre osztható. A 7509/3 hrsz.-ú ingatlan mellett az Órház utcai 7509/31 hrsz-ú terület található egy 15 m széles tervezett „Ev” jelű véderdő terület. Az „Ev” terület csökkentésével a 7509/3 hrsz-ú ingatlanból plusz egy építési telek lesz kialakítható.

A módosítással az erdő területfelhasználás csökken, a kertvárosias lakóterület területe mintegy 400 m² területtel növekszik.

A tervezett változtatások:

- Településszerkezeti terv: a tervezett véderdőség területe mintegy 15 m-el csökken a vasút szélső vágányától számított 100 m távolságig.
- Szabályozási terv:

Szabályozási terv: a telektömb területén az „Ev” övezet területe csökken. A kertvárosiak lakóterület jele La 2 – 2.5**4.3 változik. Az épületek szabadonálló beépítési móddal, 30 %-os beépíthetőséggel és 4,5 m építménymagassággal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 750 m², lesz, de a kialakítható telek szélessége és mélysége nem korlátozott.

A településrendezési javaslat

Jelen esetben a tervezett fejlesztés a település versenyképességét javítja. A jelenlegi beépítetlen, de lakó fejlesztési terület beépítésével a településkép is kedvezően változik.

Biológiai aktivitás érték számítás

Új beépítésre szánt terület kijelölés ismertetése

| <i>érintett ingatlan</i> | <i>terület</i> | <i>korábbi területfelhasználás</i> | <i>tervezett területfelhasználás</i> |
|--------------------------|----------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| <i>7509/31</i> | <i>0,04 ha</i> | <i>erdőterület</i> | <i>kervárosias lakóterület</i> |

Új beépítésre szánt terület kijelölés történik erdő vagy zöldterület helyett, ezért a MATrT 12. § (2) bekezdésének való megfelelés igazolás „a területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangjának igazolása” fejezetben történik.

A KormR. 18.§ (1) bekezdése szerint az új beépítésre szánt területhez tartozó biológiai aktivitásérték (BIA) számítását nem kell elvégezni, mert az új beépítésre szánt terület nem éri el az 1 ha területet.

Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

Gárdony 2/2018. (II.1.) rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelete (TKR) a „Agárd nyugati terület” eltérő karakterű településrészre vonatkozóan megfelelő településképvédelmi előírásokat tartalmaz, azon az önkormányzat változtatni nem kíván.

Régészet, örökségvédelem:

A tervezési terület műemléki védelemmel és helyi védelemmel nem érintett. A hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészének kiegészítése nem szükséges. A régészeti érdekű terület változatlanul szerepel a módosított terveken.

7. *Tervezési terület: Gárdony 5896 hrsz-ú Harcsa utca, az 5898 hrsz.-ú Harcsa utca 5. számú ingatlan és a 6036/59 hrsz-ú kemping területét tartalmazó telektömb területe*

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A tervezési terület településen belüli elhelyezkedése:

A tervezési terület Gárdony település észak-keleti a Velencei-tó melletti területrészen a Harcsa utcában helyezkedik el.

A Pisztráng utcából nyíló kemping a Harcsa utca területét is igénybe veszi a bejárat átépítése nem tervezett. A Harcsa utca 5. számú ingatlan területének telekkiegészítése tervezett a Harcsa utca területéből, a kemping bejárata mellett lévő utcaként nem funkcionáló területrésszel.

Harcsa utca 5. számú ingatlan tulajdonosa – aki egyben a Kemping üzemeltetője - az 5898 hrsz-ú ingatlanon a kemping kiszolgálásához is tartozó új épületet létesítene.

A tervezett területhasználati változások a településszerkezeti terv módosításával is szükségessé teszik.



Tervezési terület légifotón

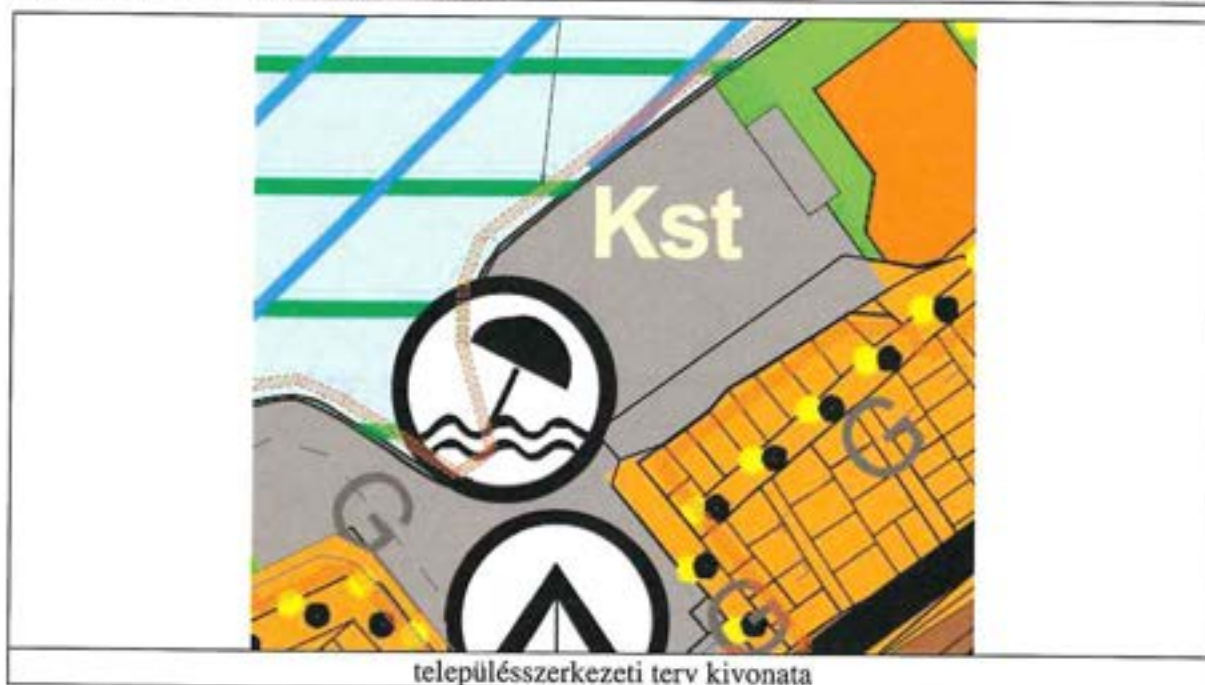


Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

A hatályos településszerkezeti terv ismertetése

A tervezési terület a hatályos településszerkezeti terv szerint hétvégiházias üdülőterület, illetve különleges strand területfelhasználásba sorolt.

Területfelhasználási változás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.



Szabályozási terv ismertetése

A hatályos szabályozási terv szerint a módosítással érintett ingatlanok Űh 2 – 2.3.2.2. jelű építési övezetbe sorolt, ahol a beépítési mód szabadonálló, a kialakítható legkisebb telekterület 400 m², a megengedett legnagyobb beépíthetőség 15 %, az építménymagasság legfeljebb 4,0 m lehet.



Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

A tervezési terület Gárdony települési arculati kézikönyve és a 2/2018. (II.1.) rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelete (TKR) szerint „Rehabilitációs üdülőterület” eltérő karakterű településrészhez tartozik.

A tervezési terület nem érintett műemlékvédelemmel, helyi védelemmel és régészeti területtel sem. A hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészének kiegészítése nem szükséges.

Közlekedési vizsgálat

A tervezési terület elhelyezkedése közlekedési szempontból nagyon kedvező, a kemping a Keszeg utcáról a Harcsa utcán keresztül közelíthető meg.

A területtől délre található a 30a Budapest (Kelenföld) - Székesfehérvár vasútvonal.

Közművesítési vizsgálat



A Harcsa utca 5. számú és a Pisztráng utca 1. számú ingatlanok előtt a Harcsa utcában közművek találhatók (ivóvíz, elektromos légvezeték, távközlési légvezeték). A Harcsa utcának az a szakasza, melyet a kemping használ, illetve a telekkiegészítésként az 5898 hrsz-ú ingatlanhoz csatolandó területen közművezetékek nincsenek.

Alátámasztó javaslat

A tervezett módosítási javaslat összefoglalója

Gárdony Harcsa utca 5. számú, 5898 hrsz-ú ingatlan, valamint az Önkormányzat tulajdonát képező 5896 hrsz-ú Harcsa utca és a Harcsa utcából nyíló 6036/59 hrsz-ú kemping területére vonatkozóan a településrendezési eszközök módosításáról döntött az önkormányzat. A kemping a Harcsa utca egy részét elkerítette, azt kempingként használja. A Harcsa utcai üdülőtelek tulajdonosa szeretné megvásárolni a Harcsa utca egy részét, mely az ingatlana és a kemping által elkerített terület.

A módosítás során a településszerkezeti terv is változik, új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

A tervezett változtatások:

Településszerkezeti terv a Harcsa utca területét érintően változik. A kemping bejáratként használt terület hétvégi házas üdülő terület helyett különleges kemping terület lesz.

Szabályozási terv:

- a tervezett területkiegészítések szerint változik a szabályozási terven az építési övezetek határa,
- az építési övezet Üh 2 – 2.2.3.3. jelű építési övezetre változik, ahol a beépítési mód szabadonálló, a kialakítható legkisebb telekterület 300 m², a megengedett legnagyobb beépíthetőség 20 %, az építménymagasság legfeljebb 4,5 m lehet.

A településrendezési javaslat

A tervezett módosítás területrendezési hatása elenyésző, a jelenlegi természetbeni állapot ingatlan-nyilvántartási rendezését szolgálja. Harcsa utca 5. számú ingatlan tulajdonosa, mint a Kemping bérlője a Harcsa utca 5. számú ingatlanon a Kemping kiszolgálásához is tartozó új épületet létesítene.

Biológiai aktivitás érték számítás

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

Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

Gárdony 2/2018. (II.1.) rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelete (TKR) a „Rehabilitációs üdülő” eltérő karakterű településrészre vonatkozóan megfelelő településképvédelmi előírásokat tartalmaz, azon az önkormányzat változtatni nem kíván.

Régészet, örökségvédelem:

A tervezési terület műemléki védelemmel és helyi védelemmel nem érintett. A hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészének kiegészítése nem szükséges.

8. *Tervezési terület: Dinnyés Hársfa sor melletti 017/60, 017/61 hrsz-ú és a 019/20 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területe*

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A tervezési terület településen belüli elhelyezkedése:

A tervezési terület Gárdony Dinnyés településrész keleti helyezkedik el, a Hársfa sor melletti részen helyezkedik el.

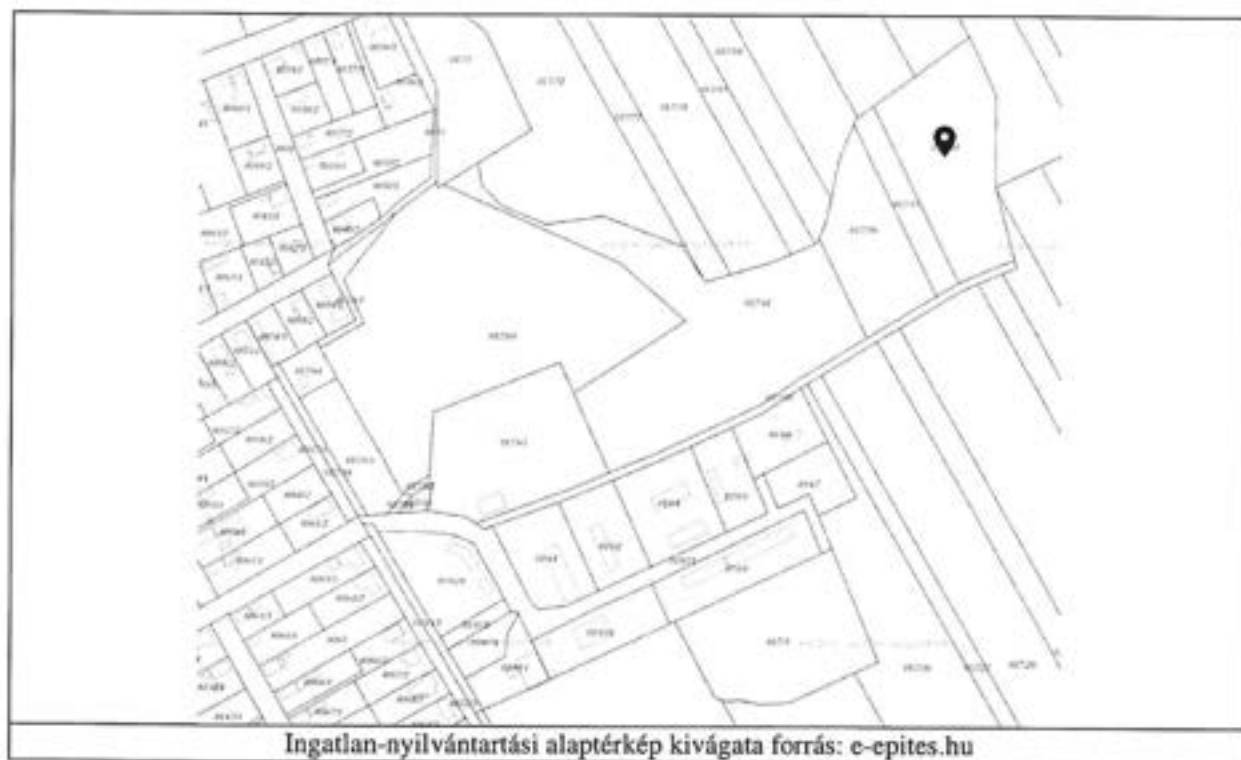
A Képviselő-testület támogatta az ingatlantulajdonos kérelmét és arról döntött, a Dinnyés Hársfa sor melletti 017/61, hrsz-ú ingatlan, a 017/60 hrsz-ú ingatlan és a 017/53 hrsz-ú legelő, valamint a 017/62 hrsz-ú út terület egy része Ki-major területfelhasználású legyen a jelenlegi beépítési paraméterek megtartása mellett. A 019/20 hrsz-ú ingatlan besorolása Ki major-lakó területfelhasználású és építési övezeti besorolású legyen a jelenlegi beépítési paraméterek megtartása mellett.

Az erdőterület csökkenése miatt az MATrT 12. § (3) bekezdésnek való megfeleltetés a 019/20 hrsz-ú jelenleg mezőgazdasági területfelhasználású ingatlanon történik.

A tervezett telekkiegészítés megvalósíthatósága érdekében a településrendezési eszközök módosítása szükséges.



Tervezési terület légifotón



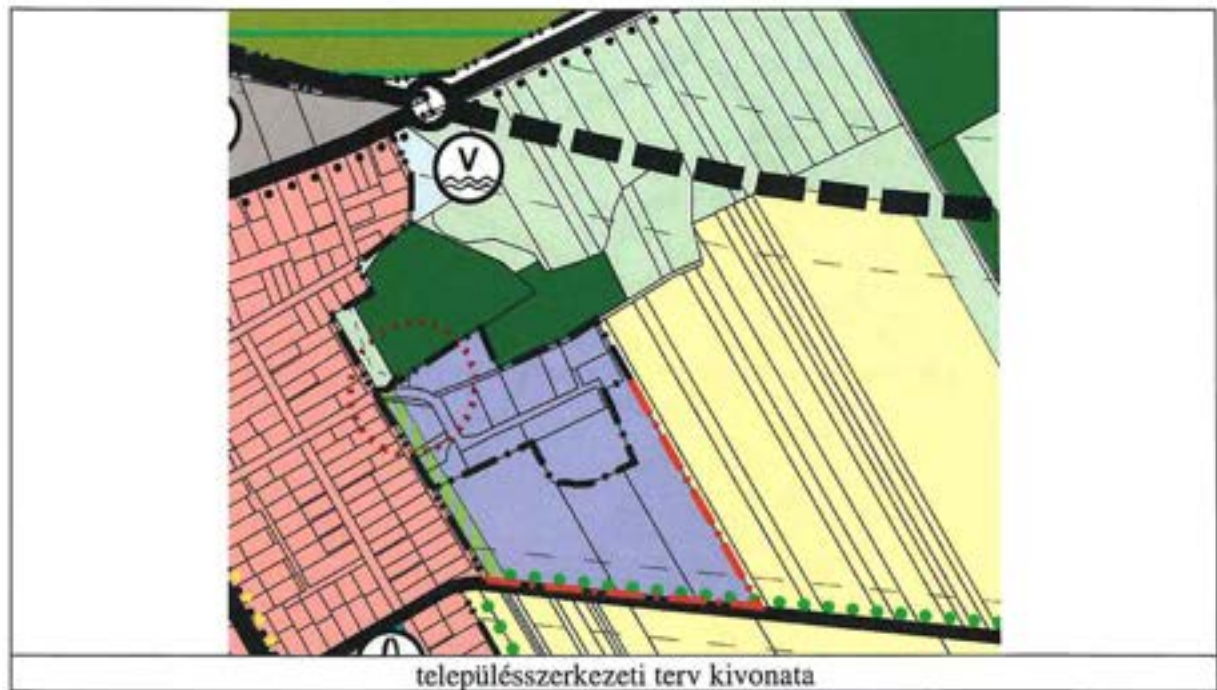
Ingalan-nyilvántartási alaptérkép kivágata forrás: e-epites.hu

Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

A hatályos településszerkezeti terv ismertetése

A tervezési terület Dinnyés településrészén a Hársfa utca keleti oldalán helyezkedik el. A terület a hatályos településszerkezeti terv szerint gazdaságterület illetve véderdő területfelhasználásba sorolt.

Területfelhasználási változás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.



Szabályozási terv ismertetése

A hatályos szabályozási terv szerint a módosítással érintett terület Ge 4 – 1. 7. 4.4. építési övezetbe sorolt, ahol a szabadonálló (vegyes-telepszerű) beépítési móddal, 30 %-os megengedett beépítettséggel 6,0 m építménymagasságú épületek helyezhetők el. A kialakítható telekterület 1100 m². Az Ev jelű véderdő övezetben épületet nem lehet elhelyezni.





Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

A tervezési terület Gárdony települési arculati kézikönyve és a 2/2018. (II.1.) rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelete (TKR) szerint „gazdasági terület” eltérő karakterű településrészhez tartozik.

A tervezési terület műemléki védelemmel, műemléki környezettel és helyi védelemmel nem érintett. A régészeti terület érinti a 017/60, a 017/61 és a 019/20 hrsz-ú ingatlanokat. A régészeti terület a szabályozási terven szerepel, a területhasználati változás a régészeti örökség védelmére nincs kedvezőtlen hatással.

A hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészének kiegészítése nem szükséges.

Közlekedési vizsgálat

A tervezési terület elhelyezkedése közlekedési szempontból kedvező.

A 7. számú főútról a Dinnyés Gárdonyi Gáza utcán keresztül a tervezési terület megközelíthető.

Közművesítési vizsgálat



A tervezési terület teljes közművesítettséggel rendelkezik.

Alátámasztó javaslat

A tervezett módosítási javaslat összefoglalója

Az önkormányzat lakossági kezdeményezésre arról döntött, hogy a Dinnyés Hársfa sor melletti 017/61 hrsz-ú ingatlan, valamint a 017/60 hrsz-ú ingatlan egy része és a 017/53 hrsz-ú legelő, valamint a 017/62 hrsz-ú út területből hozzá csatolandó terület besorolása Ki-major övezet legyen a jelenlegi beépítési paraméterek megtartása mellett. A 019/20 hrsz-ú ingatlan besorolása Ki major-lakó övezet legyen a jelenlegi beépítési paraméterek megtartása mellett.

A változások során szükséges erdőterület pótlása 017/34 hrsz-ú ingatlanon történjen „Ev” jelű véderdő besorolással.

A tervezett változtatások:

- Településszerkezeti terv: a 017/61 hrsz-ú ingatlan egyéb ipari terület helyett különleges major területfelhasználású lesz. A major terület a településszerkezeti terven véderdőként jelölt 017/60 hrsz-ú ingatlan egy részével kiegészül. Új beépítésre szánt terület kijelölés történik mintegy 0,38 ha területen. Az új beépítésre szánt terület kijelölésre vonatkozó új törvényi előírások miatt a 017/34 hrsz-ú ingatlanon mezőgazdasági területfelhasználás helyett véderdő övezet kijelölés történik.

A 019/20 hrsz-ú ingatlan területfelhasználása is egyéb ipari terület helyett különleges major területfelhasználásra változik.

- Szabályozási terv:

a Dinnyés Hársfa sor melletti 017/61 hrsz-ú ingatlan, valamint a 017/60 hrsz-ú ingatlan egy része és a 017/53 hrsz-ú legelő, valamint a 017/62 hrsz-ú út területből hozzá csatolandó terület besorolása Ki-major építési övezet a jelenlegi beépítési paraméterek megtartása mellett. A 019/20 hrsz-ú ingatlan besorolása Ki major-lakó építési övezet lesz a jelenlegi beépítési paraméterek megtartása mellett.

A 017/34 hrsz-ú ingatlanon Mko övezet helyett Ev véderdő övezet kijelölés történik.

Biológiai aktivitás érték számítás

Területfelhasználással járó változások ismertetése

| <i>érintett ingatlan</i> | <i>terület</i> | <i>korábbi területfelhasználás</i> | <i>tervezett területfelhasználás</i> |
|--------------------------|----------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| 017/60 | 0,38 ha | erdőterület | különleges terület |
| 017/34 | 0,98 | mezőgazdasági terület | erdőterület |

Új beépítésre szánt terület kijelölés történik erdő vagy zöldterület helyett, ezért a MATrT 12. § (2) bekezdése értelmében „ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni.”

A megfelelés igazolás „a területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangjának igazolása” fejezetben történik.

A KormR. 18. § (1) bekezdése szerint az új beépítésre szánt területhez tartozó biológiai aktivitásérték (BIA) számítását nem kell elvégezni, mert az új beépítésre szánt területek nem érik el az 1 ha területet.

| | | | | |
|---|-------|------------------|-----------------------|--|
| Fejér Vármegyei Kormányhivatal | | | | |
| Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1. | | | | |
| Ingyen leíró adatai | | | | |
| 2024.06.10 | | | | |
| GÁRDONY | | | Szektor: 61 | |
| Külterület 017/34 helyrajzi szám | | | Térképszelvény: | |
| I. rész | | | | |
| 1. Az ingatlan adatai: | | | | |
| alrészlet adatok | | | | |
| művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | terület ha m2 | kat.t.jöv. k.fill. | alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill |
| ----- | | | | |
| . legelő | 4 | 9866 | 5.52 | |

Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

Gárdony 2/2018. (II.1.) rendelettel elfogadott településképvédelmi rendelete (TKR) a „Gazdasági terület” eltérő karakterű településrészre vonatkozóan megfelelő településképvédelmi előírásokat tartalmaz, azon az önkormányzat változtatni nem kíván.

Régészet, örökségvédelem:

A tervezési terület műemléki védelemmel, műemléki környezettel, helyi védelemmel nem érintett. A tervezett változtatás a régészeti lelőhely területére nincs kedvezőtlen hatással.

A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangjának igazolása

Fejér Megye Területrendezési Tervével való összefüggések vizsgálata

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



Fejér megye szerkezeti tervének kivágata

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

A tervezési területek települési térségen belül találhatóak.

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

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

11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

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

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

A tervezett módosítás megfelel kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásoknak

Új beépítésre szánt terület kijelölés:

Új beépítésre szánt terület kijelölés történik a 6. módosítás során. A MATrT 12. § (3) bekezdés szerinti előírások igazolása:

| tervezési terület | érintett ingatlan | terület | korábbi területfelhasználás | tervezett területfelhasználás |
|-------------------|---------------------|---------|-----------------------------|---|
| 1.módosítás | 6036/65 hrsz | 0,2 ha | zöldterület | településközponti vegyes terület |
| 3.módosítás | 6331/53 | 0,1 ha | zöldterület | településközponti vegyes terület |
| | 6331/56, 6331/57 | 0,1 ha | erdőterület | kertvárosias lakóterület |
| 6. módosítás | 7509/31 | 0,04 | erdőterület | kertvárosias lakóterület |
| 8. módosítás | 017/60 | 0,38 | erdőterület | különleges beépítésre szánt major terület |
| Összesen: | | 1,22 ha | | |

Új beépítésre szánt terület kijelölés történik 1,22 ha területen, valamennyi erdő vagy zöldterület, ezért a MATrT 12. § (2) bekezdése értelmében „ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni.”

| tervezési terület | érintett ingatlan | terület | korábbi területfelhasználás | tervezett területfelhasználás |
|-------------------|---------------------|---------|-----------------------------|-------------------------------|
| 3.módosítás | 6336/4 hrsz | 0,17 ha | kertvárosias lakóterület | zöldterület |
| | 6336/1 | 0,49 ha | kertvárosias lakóterület | zöldterület |
| | 6331/57, 6331/58 | 0,1 ha | kertvárosias lakóterület | erdőterület |
| 8. módosítás | 019/20 | 0,98 ha | mezőgazdasági terület | erdőterület |
| Összesen: | | 1,74 ha | | |


A megszűnő zöld és erdőterület összesen 1,22 ha, melynek 125 %-a 1,525 ha.

Az újonnan kijelölt zöld és erdőterület 1,74 ha, tehát a módosítás megfelel az előírásoknak.



Országos övezetek lehatárolása

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

| Országos övezet kivágata az új FmTrT szerint | az övezetre vonatkozó szabályok MATrT szerint |
|---|---|
|  | <p>Ökológiai hálózat magterületének övezete MATrT 25. §-a szerint:</p> <p>(1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja</p> <p>(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:</p> <ol style="list-style-type: none"> a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá a kijelölést más jogszabály nem tiltja. <p>(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.</p> <p>(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.</p> <p>(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.</p> <p>(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.</p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p> |
|  | <p>Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete MATRT 26. §-a szerint</p> <p>(1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.</p> <p>(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha</p> <ol style="list-style-type: none"> a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá a kijelölést más jogszabály nem tiltja. <p>(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.</p> <p>(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.</p> <p>(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre</p> |

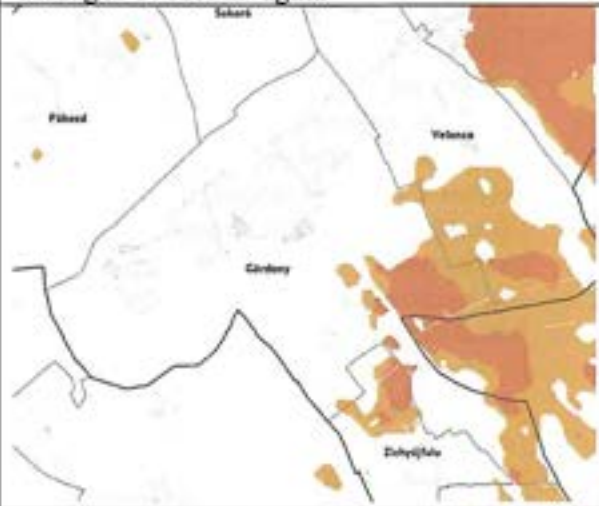

| | |
|--|---|
| | <p>vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.</p> <p>(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve. A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p> |
|  | <p>Ökológiai hálózat pufferterületének övezete MATRT 27. §-a szerint</p> <p>(1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.</p> <p>(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.</p> <p>(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.</p> <p>(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.</p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p> |

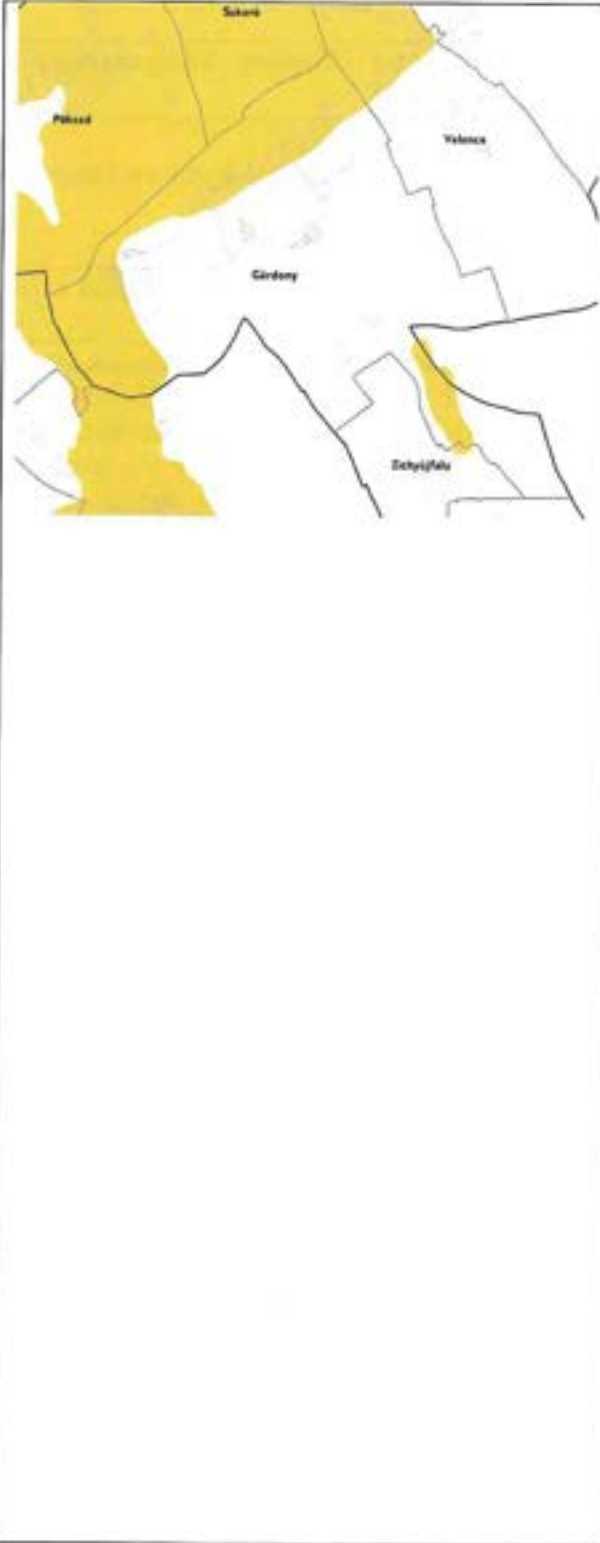
| | |
|---|--|
|  | <p>Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete MATRT 28. §-a szerint</p> <p>(1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.</p> <p>(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>(3) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve. A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p> |
|  | <p>Erdők övezete MATRT 29-30. §-a szerint</p> <p>29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.</p> <p>30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelek megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.</p> <p>30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve. A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p> |
| <p>Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete MATRT 31. §-a szerint</p> | <p>Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.</p> |


| | |
|--|---|
| Honvédelmi és katonai célú terület övezete | Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti. |
|--|---|

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

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

| | |
|---|--|
| Országos övezet kivágata | övezeti szabályok miniszteri rendeletben meghatározottak |
|  | <p>Jó termőhelyi adottságú szántók övezete</p> <p>2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.</p> <p>(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p> |
|  | <p>Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</p> <p>3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.</p> <p>A tervezett 8. változtatás erdőterület kijelöléssel érinti az övezet területét, a módosítás megfelel az előírásoknak.</p> |

| | |
|--|---|
|  | <p>Tájképvédelmi terület övezete</p> <p>4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.</p> <p>(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni</p> <p>a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,</p> <p>b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.</p> <p>(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.</p> <p>A tervezett 1., 2., 6. és 7. változtatások érinti az övezet területét. A változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.</p> |
|--|---|

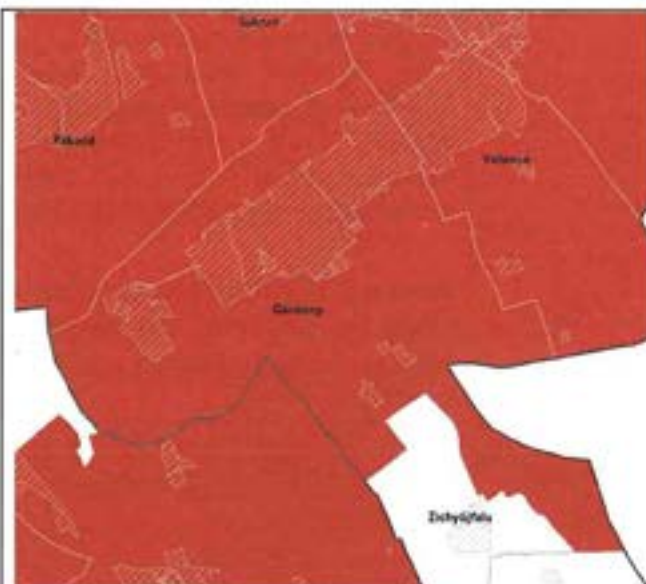
| | |
|---|---|
|  | <p>Vízminőség-védelmi terület övezete</p> <p>5. § A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.</p> <p>(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.</p> <p>(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>A tervezett 1-8. változtatások érintik az övezet területét. A változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.</p> |
| <p>Nagyvízi meder övezete</p> | <p>Az övezet Gárdony területét nem érinti.</p> |
| <p>VTT-tározók övezete</p> | <p>7. § A VTT-tározók övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Az övezet a FMTrT-ben nem került lehatárolásra.</p> |

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

| FmTrT szerin az övezet lehatárolása | MvM rendelet előírásai |
|--|---|
| Ásványi nyersanyagvagyion övezete | Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti. |
| Rendszeresen belvízjárta terület övezete | Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti. |
| Földtani veszélyforrás terület övezete | Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti. |

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

| FmTrT szerint az övezet lehatárolása | Fm-i önk. rendelet előírásai |
|---|--|
| Felzárkóztatandó belső periféria övezet | Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti. |
|  | <p>Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet</p> <p>9. § (1) A Vértesi Natúrpark településeinek a településtervek kidolgozásakor szükséges figyelembe venni a natúrpark természeti, kulturális, táj- és településképi értékeinek védelmét.</p> <p>(2) A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel összhangban álló Pannónia Szíve turizmusfejlesztési koncepció program által érintett települések településfejlesztési terveit a turisztikai régió turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott céloknak megfelelően kell kidolgozni. A Pannónia Szíve program desztinációs elvben gondolkodva alkot egy olyan térséget, ahol a fejlesztési elképzeléseket nemcsak a turizmus, hanem gazdasági, örökség- és tájvédelmi, településrendezési területen is össze kell hangolni.</p> <p>(3) A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel összhangban álló, jogszabályban meghatározott Budapest környéke turisztikai térség Fejér vármegyei településeinek településterveit a Nemzeti Turizmusfejlesztési Stratégia 2030 című dokumentumban, illetve a turisztikai térség vonatkozásában kidolgozásra kerülő turisztikai stratégiában és turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott céloknak megfelelően kell kidolgozni.</p> <p>Az övezet Gárdony közigazgatási területét érinti. A tervezett változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.</p> |
| Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet | Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti. |



Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet

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

(2) A volt zártkertek (kertes mezőgazdasági területek) területe a település településtervében beépítésre szánt területté csak akkor minősíthető, ha az nem tartozik borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területhez, és az átminősítés egyéb jogszabállyal nem ellentétes, továbbá, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

a) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos, kivéve, ha az átminősítés célja különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése,

b) a tervezett területhasználathoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,

c) a tervezett funkció (lakó, üdülő, gazdasági, stb.) működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,

d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte vagy döntést

| | |
|--|--|
| | <p>hozott a költségek vállalásáról.</p> <p>(3) A volt zártkertek, hagyományos szőlőhegyek sajátos településképi és tájképi értékeit a településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni.</p> <p>Az övezet Gárdony közigazgatási területét érinti, a tervezett módosítások kertes mezőgazdasági területet, szőlőhegyet nem érintenek.</p> |
| Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet | Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti. |
| Majorsági térség övezete | Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti. |
| Karsztvízszint emelkedésével érintett területek övezete | Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti. |

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

Székesfehérvár, 2024. szeptember


 településtervező

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



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



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



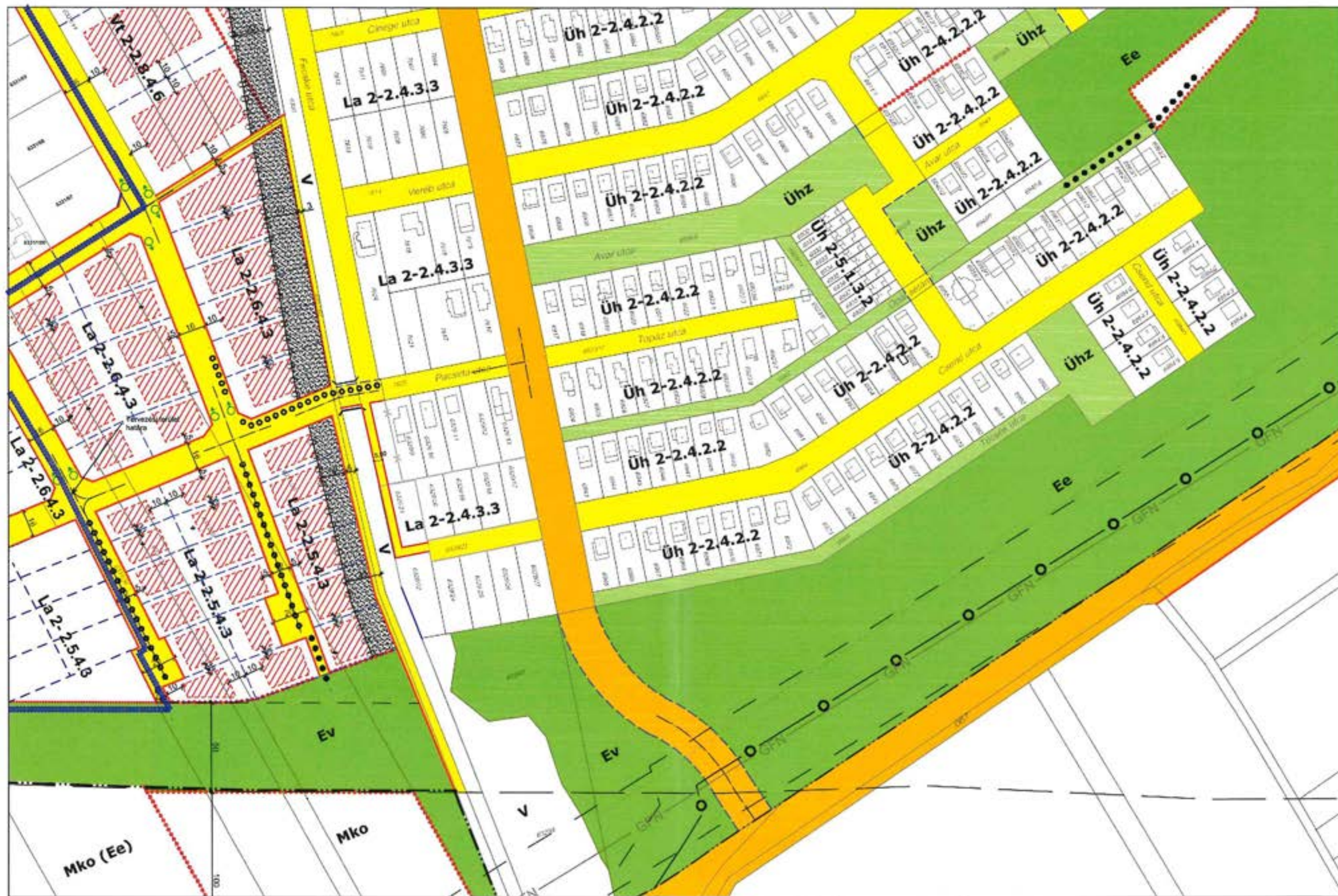
GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



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



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



GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETRE M=1:8000



JELMAGYARÁZAT GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK BEL- ÉS KÜLTERÜLETÉHEZ

Jelmagyarázat M/4

| belterületi jel | külsőterületi jel | leírás |
|-----------------|-------------------|--|
| | | I. rendű közlekedési célú közterület |
| | | I. rendű nem közlekedési célú közterület |
| | | II. rendű közlekedési célú közterület |
| | | II. rendű nem közlekedési célú közterület |
| | | magánút |
| | | vízfolyások és közművezetékek nem közterületre eső védőterülete, valamint telken belüli védőzónák, védőfásítás |
| | | temetkezési korlátozás (hagyományos temetkezési mód a területen nem engedélyezhető) |
| | | építési hely |
| | | műemléki épület és telke |
| | | helyileg védett épület és telke |
| | | közhasználatra átadott magánterület (szolgalmi joggal) |
| | | szabályozási vonal |
| | | irányadó (javasolt) telekhatár |
| | | építési vonal |
| | | irányadó építési vonal |
| | | közigazgatási terület határa |
| | | belterület határa |
| | | beépítésre szánt terület határa |
| | | építési övezet határa (ha nem esik belterületi-, beépítésre szánt terület határára és szabályozási vonalra) |
| | | üdülőterületi rehabilitáció |
| | | beépítésmentes, 30m széles parti sáv |
| | | beépítésmentes telekrész |
| | | beültetési kötelezettség |
| | | építési tilalom |
| | | kerhasználat beépítés nélkül |

| belterületi jel | külsőterületi jel | leírás |
|-----------------|-------------------|---|
| | | megszűntető jel |
| | | országos jelentőségű meglévő és tervezett természetvédelmi terület határa |
| | | helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa |
| | | védőterület, védőterület határa |
| | | Natura 2000 |
| | | ökológiai hálózat |
| | | természeti terület |
| | | műemléki környezet határa |
| | | régészeti terület határa |
| | | régészeti érdekű terület határa |
| | | gyalogút |
| | | kerékpárút |
| | | vegyes használatú gépjárműút |
| | | szabályozási szélesség, úttengellyel |
| | | előkert mérete |
| | | meglévő, megtartandó fa, fasor, facsoport, mezsgyefásítás |
| | | kötelező fásítás |
| | | közút csomópont |
| | | aluljáró |
| | | I. rendű funkcionális kötöttség (ha a terület különleges övezetbe esik) |
| | | jelentős közhasználatú parkoló |
| | | elektromos távvezeték 120 kV |
| | | nagynyomású gázvezeték középnyomású gázvezeték |
| | | termékvezeték |

Vt 4-2.4.8.5

a betű jele és az első szám - I. rendű a további négy szám - II. rendű

Vt 4-2.4.8.5

a betű jelzi, hogy az építési övezet milyen területfelhasználási egységbe esik

Vt 4-2.4.8.5

az első szám jelzi, hogy a beépítés melyik építészeti karakterbe esik

- | | |
|------------------------|--------------------|
| 1. kisvárosi karakter | 3. falusi karakter |
| 2. kertvárosi karakter | 4. egyéb karakter |

Vt 4-2.4.8.5

a második szám a területek kötelező beépítési módját jelzi

- | | |
|-------------------------------------|-------------|
| 1. szabadonálló (vegyes-telepszerű) | 4. ikres |
| 2. szabadonálló | 5. zártsonú |
| 3. oldalhatáron álló | |

Vt 4-2.4.8.5

a harmadik szám a megengedett legkisebb teleknagyságot jelzi

- | | |
|--------------------------|-----------------------------|
| 1. >= 180 m ² | 5. >= 700 m ² |
| 1. >= 180 m ² | 6. >= 800 m ² |
| 2. >= 300 m ² | 7. >= 1100 m ² |
| 2. >= 300 m ² | 8. >= 2000 m ² |
| 3. >= 400 m ² | 8. >= 3000 m ² |
| 4. >= 550 m ² | 9. >= 4000 m ² |
| 4. >= 550 m ² | 10. >= 6000 m ² |
| 5. >= 700 m ² | 11. >= 10000 m ² |
| 5. >= 750 m ² | 12. >= 50000 m ² |

Vt 4-2.4.8.5

a negyedik szám a megengedett legnagyobb beépítettséget jelzi

- | | |
|------------------|-----------|
| 0. * <= 2% | 4. <= 30% |
| 0. <= 5% | 5. <= 40% |
| 1. <= 10% | 6. <= 50% |
| 2. <= 15% | 7. <= 60% |
| 3. <= 20% | 8. <= 75% |
| 3. * <= 20% + 5% | 9. <= 80% |

Vt 4-2.4.8.5

az ötödik szám a megengedett legnagyobb építménymagasságot jelzi

- | | |
|-------------|---------------|
| 1. <= 3,5 m | 6. <= 7,5 m |
| 2. <= 4,0 m | 7. <= 9,5 m |
| 3. <= 4,5 m | 8. <= 10,0 m |
| 4. <= 6,0 m | 9. <= 10,5 m |
| 5. <= 7,0 m | 10. <= 12,5 m |
| | 11. <= 14,0 m |

H = helyhez kötött építménymagasság pontosítása

Beépítésre szánt területen az övezetek jele és megnevezése

| | | | |
|------|--|-----|--------------------------------------|
| Lk | kisvárosi lakóövezet | Glp | zavaró hatású ipari gazdasági övezet |
| La | kertvárosi lakóövezet | Üü | üdülőházas üdülőövezet |
| Vt | településközpont vegyes övezet | Üh | hétvégi házas üdülőövezet |
| Vk | központi vegyes övezet | Kl | különleges intézményi övezet |
| Gksz | kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet | | |
| Ge | egyéb ipari gazdasági övezet | | |

Beépítésre nem szánt területen az övezetek jele és megnevezése

| | | | |
|---------|---|----------|---|
| Köa | általános közműövezet | Má | általános mezőgazdasági övezet |
| Köv | vasútövezet | Mk | kertes mezőgazdasági övezet |
| Z | zöldövezet | Mko | korlátozott funkciójú mezőgazdasági övezet |
| Laz/Ühz | lakóüdülőterületi zöldövezet | Mko (Ee) | korlátozott funkciójú mezőgazdasági övezet távlatban erdőövezet |
| Ee | egészségügyi-, szociális turisztikai rend. erdőövezet | V | vízgazdálkodási övezet |
| Eg | gazdasági rendeltetésű erdőövezet | Kb | különleges bányászati övezet |
| Ev | védendő övezet | Kk | különleges beépítésre nem szánt terület |

Lakossági tájékoztató
Gárdony város településrendezési eszközök több tervezési területet érintő
módosításáról

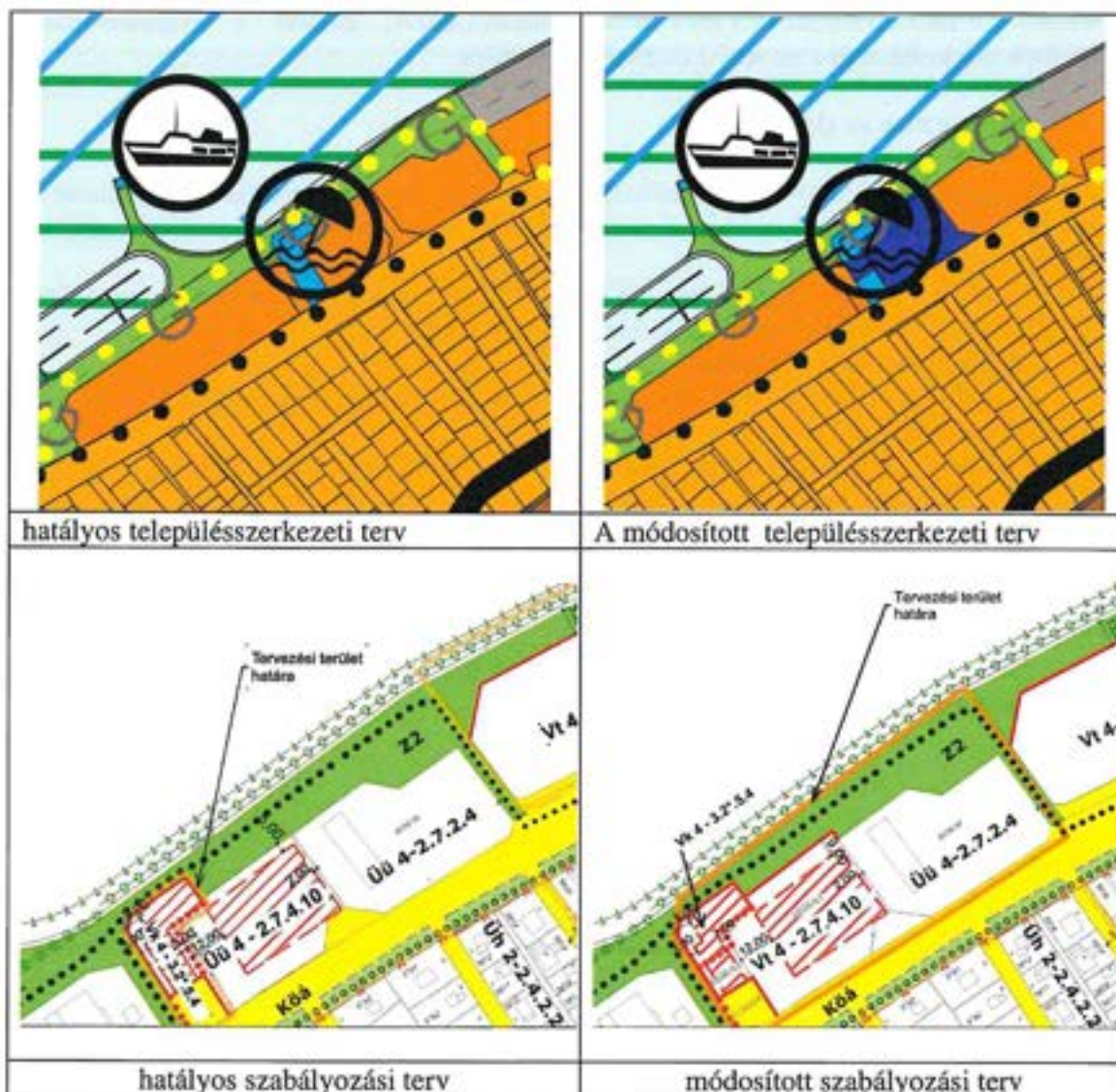
Gárdony Város Képviselő-testülete 164/2024.(IV.17.), 165/2024.(IV.17.), 166/2024.(IV.17.), 167/2024.(IV.17.), 176/2024.(IV.17.), 177/2024.(IV.17.), 192/2024.(V.08.), 193/2024.(V.08.), 194/2024.(V.08.), 195/2024.(V.08.) számú határozataival döntött a településrendezési eszközök módosításáról a tervezési területeket érintően.

Az érintett területek az alábbiak:

1. Gárdony, Holdfény sétány melletti 6036/61 hrsz.-ú volt Varsa hotel, a mellette lévő 6036/62 hrsz.-ú út és a 6036/55 hrsz.-ú és a 6036/63 hrsz.-ú ingatlanok területét tartalmazó telektömb területe;
2. Gárdony, Tópart utca 5420/6, 5420/8, 5420/14 hrsz.-ú ingatlanokat és az 5420/18, 5420/19 hrsz.-ú út területeket tartalmazó telektömb területe;
3. Agárd Gallér utca környéke
4. Agárd, Szövetkezetek útja, Hunyadi János utca, Szabadka utca, Álmos vezér utca által határolt telektömb területe
5. Gárdony, Ladik utca, Áchim András utca és Alkotmány utca által határolt telektömb területe;
6. Agárd, Őrház utca és a vasút melletti 7509/3 hrsz.-ú telektömb, valamint a 7509/7 hrsz.-ú és a 7509/31 hrsz.-ú út és közterület ingatlant tartalmazó területe;
7. Gárdony 5896 hrsz.-ú Harcsa utca, az 5898 hrsz.-ú Harcsa utca 5. számú ingatlan és a 6036/59 hrsz.-ú kemping területét tartalmazó telektömb területe;
8. Dinnyés Hársfa sor melletti 017/60, 017/61 hrsz.-ú és a 019/20 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területe

A tervezett módosítások összefoglalója tervezési területenként

Gárdony, Holdfény sétány melletti 6036/61 hrsz.-ú volt Varsa hotel, a mellette lévő 6036/62 hrsz.-ú út és a 6036/55 hrsz.-ú és a 6036/63 hrsz.-ú ingatlanok területét tartalmazó telektömb területe



A tervezési terület Gárdony, Holdfény sétány és a Velencei-tó parti zöldterület között beépítésre szánt üdülő területen helyezkedik el. A 6036/61 hrsz.-ú volt Varsa hotel területére vonatkozóan a tulajdonos a településrendezési eszközök módosítását kérte. A kérelem az ingatlan besorolásának Vt övezetre történő megváltoztatására irányul az övezeti paraméterek megtartása mellett. Az ingatlanon apartmanok építésével fejlesztést terveznek, melyet csak a módosított besorolás alapján tudnak megvalósítani.

A Holdfény sétány és a Varsa hotel ingatlanja közötti 6036/62 hrsz.-ú, a szabályozási terv szerint közlekedési területbe tartozó trapéz alakú területre a városi úthálózatnak nincs szüksége, azt a 6036/61 hrsz.-ú ingatlanhoz lehet szabályozni.

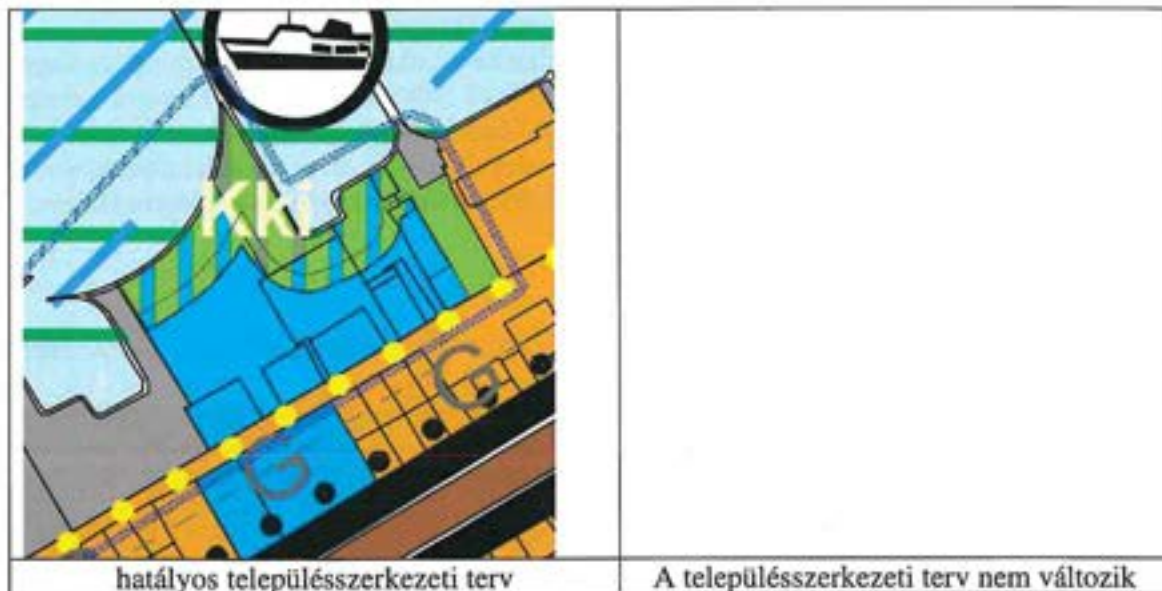
A volt Varsa hotel tartalmazó ingatlan tulajdonosai megszerezték az ingatlan mellett nemrég kialakított 6036/63 hrsz.-ú V_k övezeti besorolású területet, mely önállóan is alkalmas beépítésre, de ha a két ingatlan összevonásra kerül, az csak azonos építési övezetben lehetséges, ezért a 6036/63 hrsz.-ú ingatlant V_t területfelhasználásba és építési övezetbe kell átsorolni.

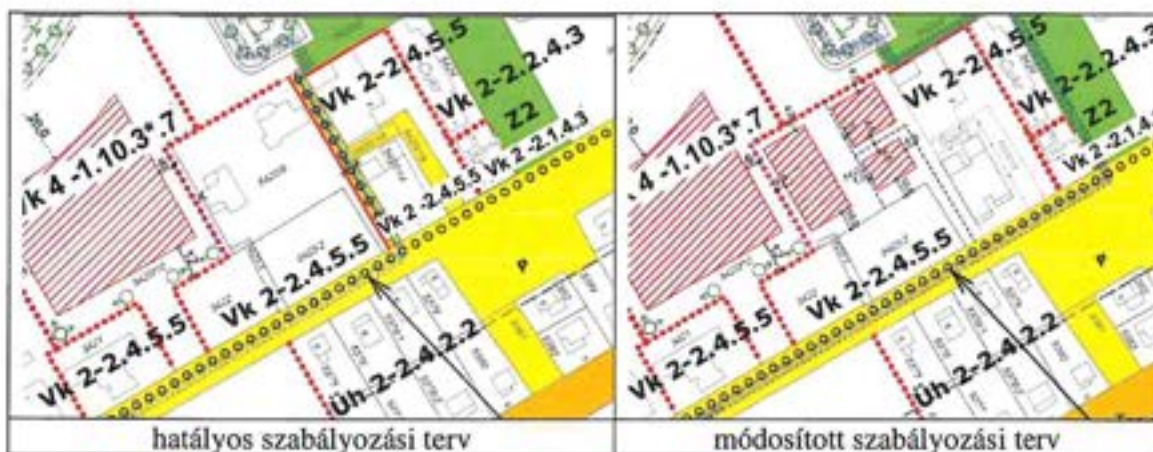
A volt Varsa hotel területéhez a Velencei-tó felőli oldalon 4 m körüli sávot hozzákerítettek az Önkormányzati tulajdonú 6036/65 hrsz.-ú Z₂ besorolású közterületből, melyet rendezni szükséges.

Területfelhasználási változás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges. Annak érdekében, hogy az ingatlanokon tervezett fejlesztés megvalósítható legyen az alábbi változtatásokra van szükség:

- Településszerkezeti terv módosítása szükséges településközponti vegyes terület kijelöléssel a 6036/61 és a 6036/63 hrsz.-ú ingatlanok területét érintően. Új beépítésre szánt terület kijelölés történik a zöldterületből elkerített területrészen.
- Szabályozási terv: a 6036/61, 6036/62 és a 6036/63 hrsz.-ú ingatlanok, valamint a 6036/65 hrsz.-ú zöldterületből elkerített területrész V_t 4 – 2.7.4.10. jelű építési övezetbe kerül, ahol a kialakítható legkisebb telekterület 1100 m², a beépítési paraméterek szerint szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el az épületek, melyek építménymagassága legfeljebb 12,5 m. A beépítettség legfeljebb 30 % lehet.

2. *Gárdonyi, Tópart utca 5420/6, 5420/8, 5420/14 hrsz.-ú ingatlanokat és az 5420/18, 5420/19 hrsz.-ú út területet tartalmazó telektömb területe*



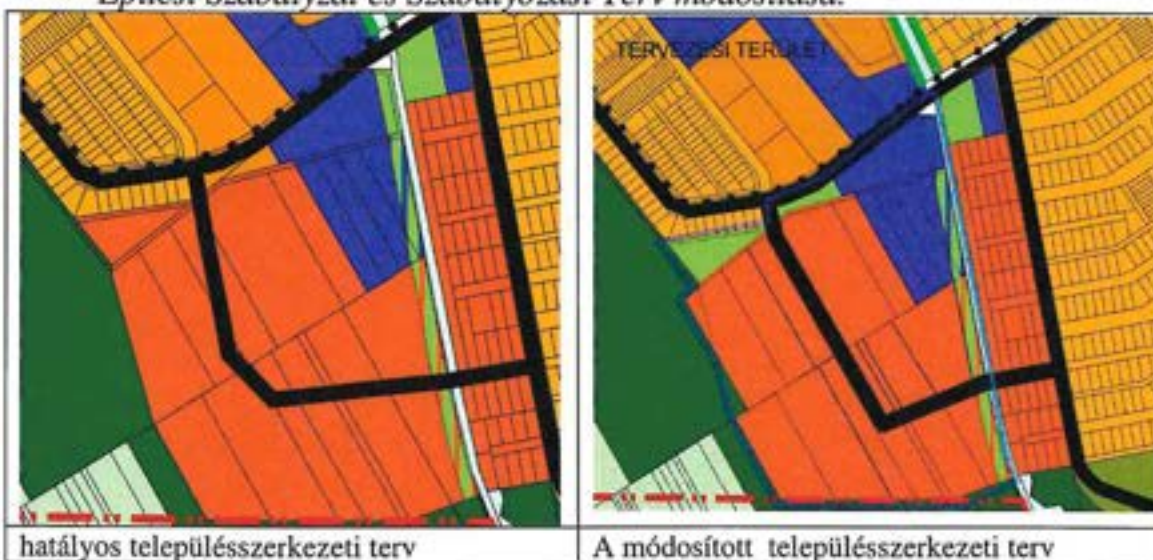


Az Agárd, Tópart utca melletti 5420/6, 5420/8, 5420/14 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó telektömbben a szabályozási terv módosításáról döntött a Képviselő-testület. A döntés értelmében a 5420/6 hrsz-ú ingatlan keleti oldalán tervezett 5 m széles vegyes használatú út és ezzel összefüggésben a meglévő 5420/18 és 5420/19 hrsz-ú, a szabályozási terven útként jelölt közlekedési területek a Vk 2 – 2.4.5.5 jelű építési övezetbe kerülnek. Új beépítésre szánt terület kialakítása nem történik, mert a településszerkezeti terven az érintett közlekedési területek központi vegyes területfelhasználásba soroltak.

Annak érdekében, hogy a telekkiegészítés megvalósítható legyen az alábbi változtatásokra van szükség:

- Településszerkezeti terv módosítása nem szükséges
 - Szabályozási terv: 5420/6 hrsz-ú ingatlan keleti oldalán tervezett 5 m széles vegyes használatú út és ezzel összefüggésben levő 5420/18 és 5420/19 hrsz-ú tervezett közlekedési területek Vk 2 – 2.4.5.5 jelű építési övezetbe kerülnek.
- Az 5420/8 hrsz-ú ingatlan javasolt telekalakítását és a telekalakítást követően kialakuló új építési telkekre vonatkozó építési helyet is jelöli a szabályozási terv.

3. Agárd Gallér utca melletti területeken a Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása.





Az Agárd Gallér utca melletti területen nemrég beépült a Szabályozási Tervben kijelölt lakóterület egy része. A terület szomszédságában a 6331/55 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa is jelezte az önkormányzatnak a fejlesztési szándékát, azonban a településszerkezeti terv szerinti tervezett lakóövezet a szabályozási tervben „Mko” jelű korlátozott mezőgazdasági terület. A 6331/55 hrsz-ú ingatlan önállóan nem alkalmas lakóterületi hasznosításra, ezért a 6331/56 és a 6331/57 hrsz-ú telek területét is érinti a tervezett módosítás. A Településszerkezeti Terv a lakóterület feltárására gyűjtőutat is jelöl, melynek kijelölése nincs összhangban a Szabályozási Terv szerint kiszabályozott úttal. A Településszerkezeti Terv szerint a 6331/55 és a 6331/56 hrsz-ú ingatlan lakóövezeti besorolása a Szabályozási Tervben megteremthető, de ehhez a környezetében lévő ingatlanokkal együtt komplexen kell a módosítást elvégezni. Településszerkezeti Tervben jelölt feltáró út összhangját meg kell teremteni a Szabályozási Tervvel.

A 6331/53 hrsz-ú ingatlan a Gallér utca és a 6330 hrsz-ú árok mentén helyezkedik el, egy lakásos lakóházzal beépített. Az ingatlan területén az árok felőli oldalon 14 m széles „Z2” jelű zöldterület kijelölést tartalmaz a településszerkezeti terv és a szabályozási terv is. A tulajdonos kérte az ingatlanát érintő zöldterület törlését, melyet az önkormányzat támogat.

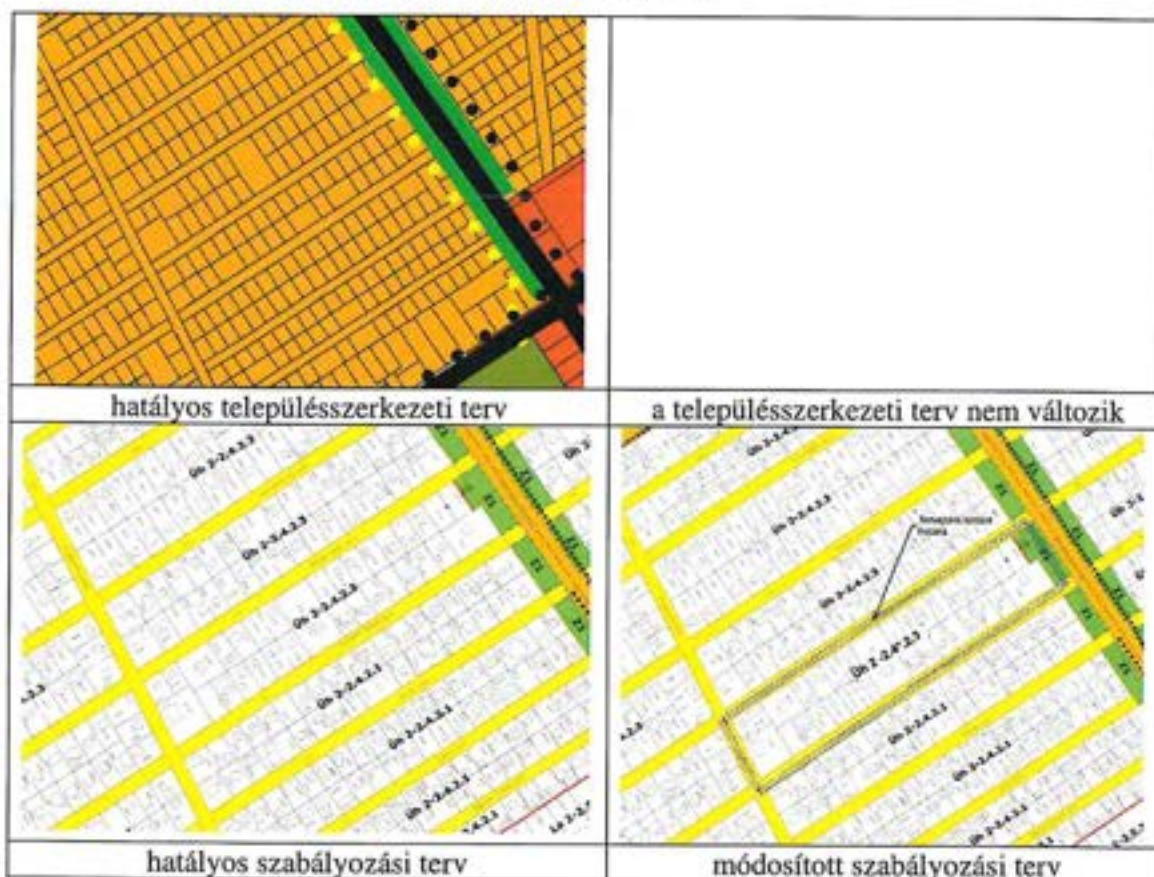
A 6331/53 hrsz-ú ingatlan déli határa mentén a 6331/7 hrsz -ú út szélesítését tartalmazza a szabályozási terv. Az útszélesítés egy szakaszon elkészült, a szélesítés a 6331/7 hrsz-ú út melletti déli oldalon alakult ki a 6331/84 hrsz-ú út területtel, ezért a valós állapotnak megfelelően szükséges megváltoztatni a szabályozási tervet. Az út helyének változása miatt módosítással érintett a 6330 hrsz-ú árok melletti 6331/40, a 6331/8 és a 6331/54 hrsz-ú ingatlan, valamint érintettek a 6336/4, 6336/5, 6336/7, 6336/1, 6336/2 hrsz-ú utak és közterületek és a 6336/6, 6331/83 hrsz-ú ingatlanok.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés történik.

A tervezett változtatások

- Településszerkezeti terv módosítása során a tervezett gyűjtőút nyomvonalát módosítani kell. A tervezési terület nyugati részén az erdő és a lakóterület cseréje szükséges két háromszög alakú területre. Az önkormányzati tulajdonú 6336/1 és 6336/2 hrsz-ú ingatlanokat érintően zöldterület kijelölés történik. A 6331/53 hrsz-ú ingatlan érintően a tervezett zöldterület megszűnik, helyette településközponti vegyes területet kell kijelölni.
- Szabályozási terv: A 6331/55, 6331/56, 6331/57 és a 6331/44 hrsz-ú telek területét is érintően a szabályozási terv módosul, új La 2 – 2.8.4.3. jelű építési övezetet jelöl ki a szabályozási terv.
A 6331/53 hrsz-ú ingatlan területén az árok felőli oldalon tervezett 14 m széles „Z2” jelű zöldterület kijelölés megszűnik.
Az önkormányzati tulajdonú 6336/1 és 6336/2 hrsz-ú ingatlanokat érintően „Z2” jelű zöldterület kijelölés történik. A tervezési területen változik a közlekedési területek nyomvonala. Az építési helyek szabályozási terven történő szerepeltetése nem indokolt, mert az OTÉK általános előírásai szerint az építési hely meghatározható az érintett építési telkek esetében.

4. Agárd, Szövetkezetek útja, Hunyadi János utca, Szabadka utca, Álmos vezér utca által határolt telektömb területe



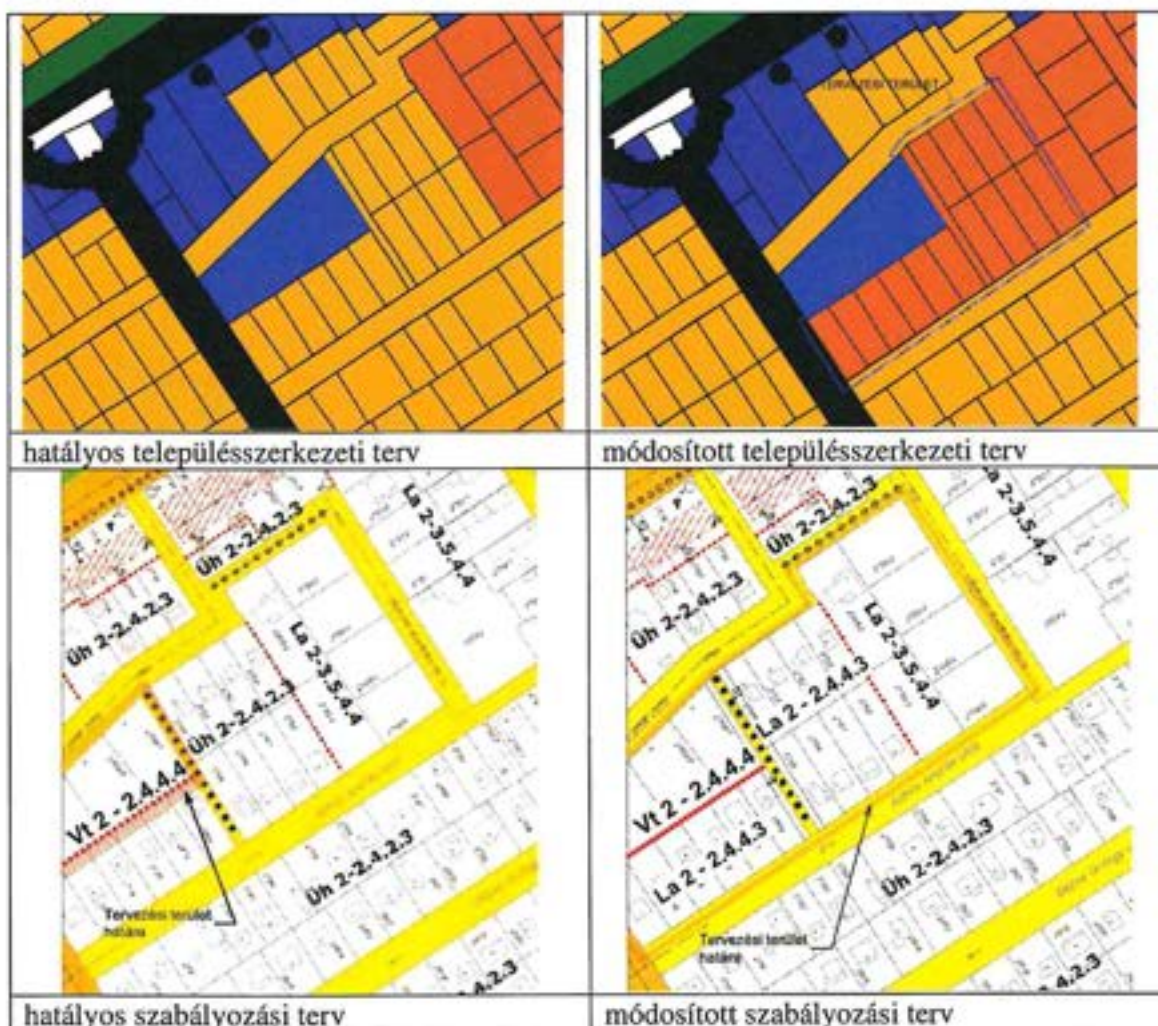
Az Agárd, Szövetkezetek útja, Hunyadi János utca, Szabadka utca, Álmos vezér utca által határolt telektömb területén a 4720 hrsz-ú ingatlan két utcára nyílik, területe 1600 m² felett van, „Üh” jelű üdülőövezetbe sorolt. A telektömbben ezen ingatlan kivételével a telkek csak

egy utcára nyílnak. Annak érdekében, hogy az 4720 hrsz-ú ingatlan megosztására lehetősége legyen az ingatlan tulajdonosának, az Űh építési övezet telekalakításra vonatkozó előírásait módosítani kell.

A tervezett változtatások a következők:

- Településszerkezeti terv nem változik, a telektömb hétvégiházas üdülő területfelhasználásba tartozik.
- Szabályozási terv: Az Űh jelű építési övezetben a kialakítható telekterület „4” kódja „4*” kódra módosul, ahol a kialakítható legkisebb telekszélesség és mélység nem korlátozott.

5. Gárdony, Ladik utca, Áchim András utca és Alkotmány utca által határolt telektömb területe



Lakossági kezdeményezésre az önkormányzat arról döntött, hogy a Gárdony Ladik utca, Áchim András utca és Alkotmány utca által határolt telektömb területén az „Űh” területfelhasználás „La” jelű kertvárosi lakóövezetre változzon. A szabályozási terven La 2 – 2.4.4.3 kertvárosias lakó építési övezet kijelölés történik. Az épületek szabadonálló beépítési móddal, 30 %-os beépíthetőséggel és 4,5 m építménymagassággal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 550 m².

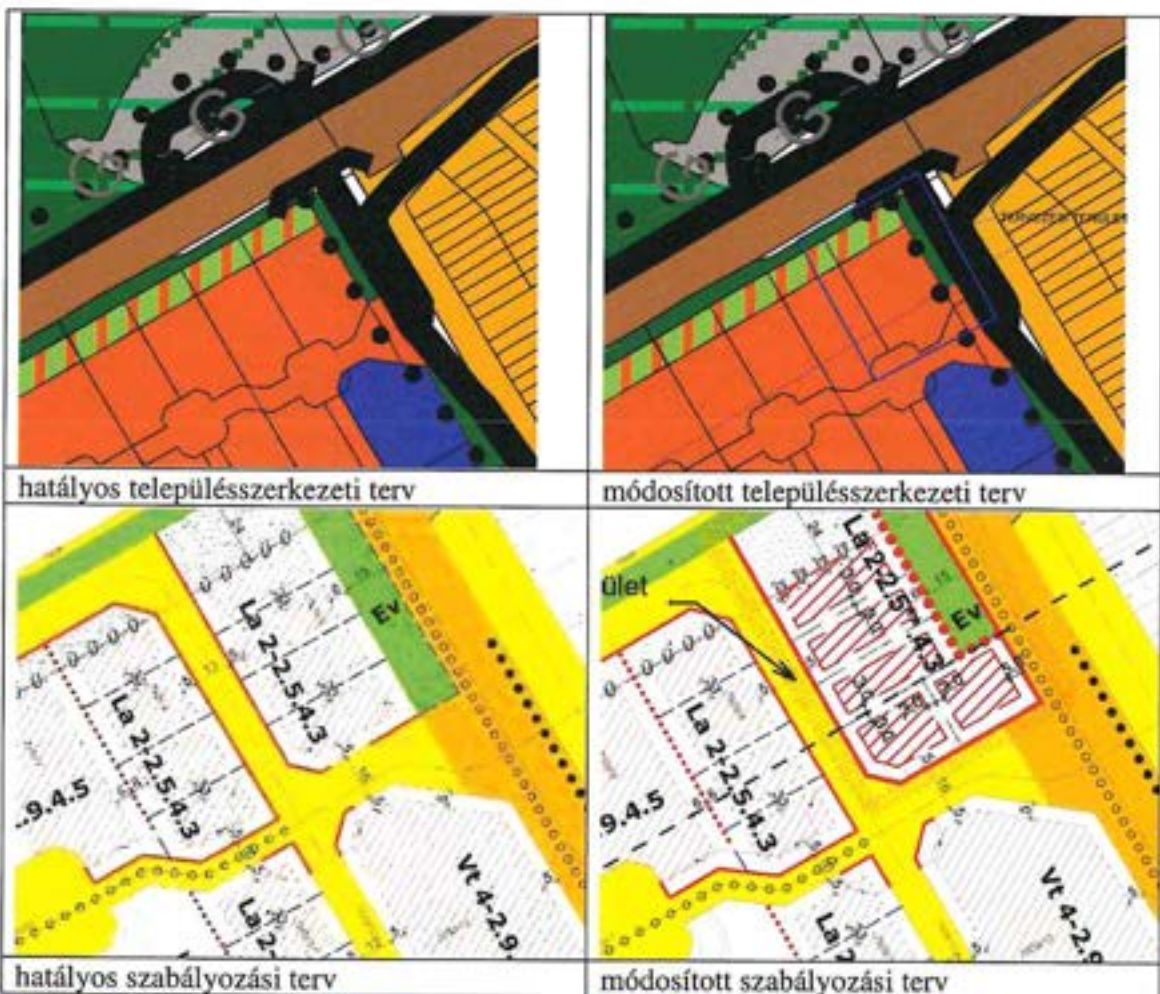
Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

A tervezett változtatások:

Településszerkezeti terv: A hétvégi házas üdülőterület helyett kertvárosias lakóterület kijelölés történik.

Szabályozási terv: La 2 – 2.4.4.3 kertvárosias lakó építési övezet kijelölés történik. Az épületek szabadonálló beépítési móddal, 30 %-os beépíthetőséggel és 4,5 m építménymagassággal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 550 m².

6. *Gárdony, Agárd, Őrház utca és a vasút melletti 7509/3 hrsz.-ú telektömb, valamint a 7509/7 hrsz.-ú és a 7509/31 hrsz.-ú út és közterület ingatlant tartalmazó területe*



A 7509/3 hrsz.-ú ingatlan az Őrház utca és a vasút mellett helyezkedik el, a hatályos településrendezési eszközök szerint „La” besorolású kertvárosi lakóövezet. A szabályozási terv szerinti javasolt telekhatárokkal négy telekre osztható. A 7509/3 hrsz.-ú ingatlan mellett az Őrház utcai 7509/31 hrsz.-ú terület található egy 15 m széles tervezett „Ev” jelű véderdő terület. Az „Ev” terület csökkentésével a 7509/3 hrsz.-ú ingatlanból plusz egy építési telek lesz kialakítható.

A módosítással az erdő területfelhasználás csökken, a kertvárosias lakóterület területe mintegy 400 m² területtel növekszik.

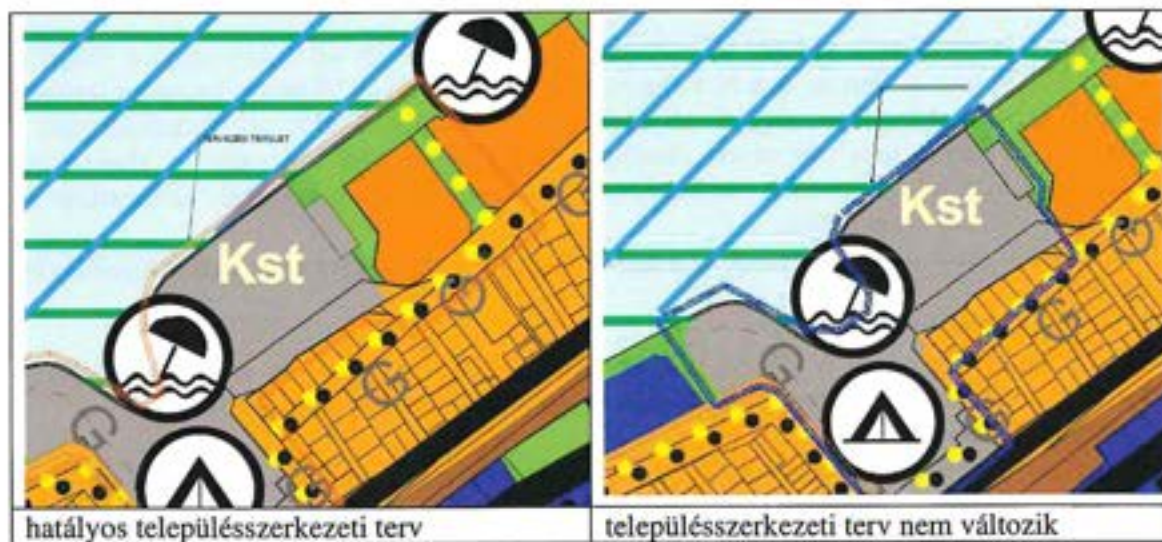
A tervezett változtatások:

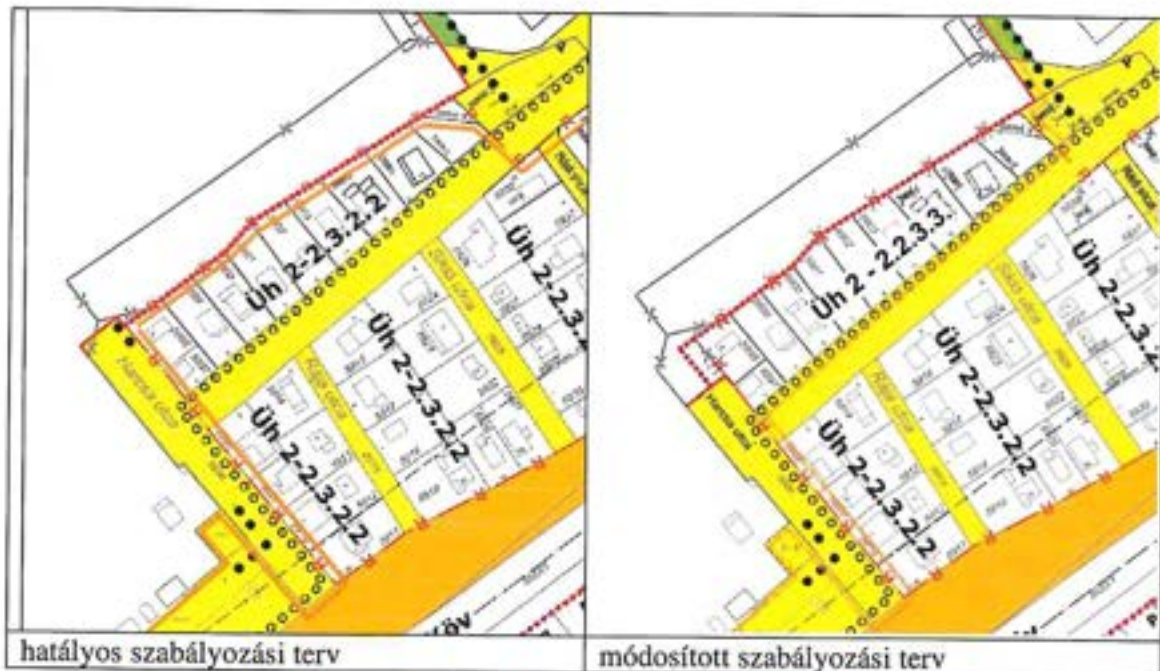
- Településszerkezeti terv: a tervezett véderdőség területe mintegy 15 m-el csökkel a vasút szélső vágányától számított 100 m távolságig.

- Szabályozási terv:

Szabályozási terv: a telektömb területén az „Ev” övezet területe csökken. A kertvárosiak lakóterület jele La 2 – 2.5**/4.3 változik. Az épületek szabadonálló beépítési móddal, 30 %-os beépíthetőséggel és 4,5 m építménymagassággal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 750 m², lesz, de a kialakítható telek szélessége és mélysége nem korlátozott.

7. Gárdonyi 5896 hrsz-ú Harcsa utca, az 5898 hrsz-ú Harcsa utca 5. számú ingatlan és a 6036/59 hrsz-ú kemping területét tartalmazó telektömb területe





Gárdony Harcsa utca 5. számú, 5898 hrsz-ú ingatlan, valamint az Önkormányzat tulajdonát képező 5896 hrsz-ú Harcsa utca és a Harcsa utcából nyíló 6036/59 hrsz-ú kemping területére vonatkozóan a településrendezési eszközök módosításáról döntött az önkormányzat. A kemping a Harcsa utca egy részét elkerítette, azt kempingként használja. A Harcsa utcai üdülőtelek tulajdonosa szeretné megvásárolni a Harcsa utca egy részét, mely az ingatlana és a kemping által elkerített terület.

A módosítás során a település szerkezeti terv is változik, új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

A tervezett változtatások:

Település szerkezeti terv a Harcsa utca területét érintően változik. A kemping bejáratként használt terület hétvégi házas üdülő terület helyett különleges kemping terület lesz.

Szabályozási terv:

- a tervezett területkiegészítések szerint változik a szabályozási terven az építési övezetek határa.

8. Gárdony, Dinnyés Hársfa sor melletti 017/60, 017/61 hrsz.-ú és a 019/20 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területe



ERDŐ TERÜLET PÓTLÁS



Az önkormányzat lakossági kezdeményezésre arról döntött, hogy a Dinnyés Hársfa sor melletti 017/61 hrsz-ú ingatlan, valamint a 017/60 hrsz-ú ingatlan egy része és a 017/53 hrsz-ú legelő, valamint a 017/62 hrsz-ú út területből hozzá csatolandó terület besorolása Ki-major övezet legyen a jelenlegi beépítési paraméterek megtartása mellett. A 019/20 hrsz-ú ingatlan besorolása Ki major-lakó övezet legyen a jelenlegi beépítési paraméterek megtartása mellett.

A változások során szükséges erdőterület pótlása 017/34 hrsz-ú ingatlanon történjen „Ev” jelű véderdő besorolással.

A tervezett változtatások:

- Településszerkezeti terv: a 017/61 hrsz-ú ingatlan egyéb ipari terület helyett különleges major területfelhasználású lesz. A major terület a településszerkezeti terven véderdőként jelölt 017/60 hrsz-ú ingatlan egy részével kiegészül. Új beépítésre szánt terület kijelölés történik mintegy 0,38 ha területen. Az új beépítésre szánt terület kijelölésre vonatkozó új törvényi előírások miatt a 017/34 hrsz-ú ingatlanon mezőgazdasági területfelhasználás helyett véderdő övezet kijelölés történik.

A 019/20 hrsz-ú ingatlan területfelhasználása is egyéb ipari terület helyett különleges major területfelhasználásra változik.

- Szabályozási terv:

a Dinnyés Hársfa sor melletti 017/61 hrsz-ú ingatlan, valamint a 017/60 hrsz-ú ingatlan egy része és a 017/53 hrsz-ú legelő, valamint a 017/62 hrsz-ú út területből hozzá csatolandó terület besorolása Ki-major építési övezet a jelenlegi beépítési paraméterek megtartása mellett. A 019/20 hrsz-ú ingatlan besorolása Ki major-lakó építési övezet lesz a jelenlegi beépítési paraméterek megtartása mellett.

A 017/34 hrsz-ú ingatlanon Mko övezet helyett Ev véderdő övezet kijelölés történik.

A tájékoztatót összeállította:

Székesfehérvár, 2024. augusztus 9.



Bodó Beáta
településtervező