

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének

3/2009.(I. 28.) számú rendelete

Gárdony Város Építési Szabályzatáról (GÉSZ)^{1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20} ^{21 22 23 24 25 26 27 28 29}

(az időközbeni módosításokkal egységes szerkezetben)

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

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §

- (1) A rendelet hatálya Gárdony város (a továbbiakban: a város) teljes közigazgatási területére terjed ki.

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

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

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

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

⁵ Módosította a 9/2015 önkormányzati rendelet

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

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

⁸ Módosította a 19/2015 önkormányzati rendelet

⁹ Módosította a 27/2015. önkormányzati rendelet

¹⁰ Módosította a 8/2016. önkormányzati rendelet

¹¹ Módosította a 16/2016. önkormányzati rendelet

¹² Módosította a 23/2016. önkormányzati rendelet

¹³ Módosította a 25/2016. önkormányzati rendelet

¹⁴ Módosította a 11/2017. önkormányzati rendelet

¹⁵ Módosította a 3/2018. önkormányzati rendelet

¹⁶ Módosította a 6/2018. önkormányzati rendelet

¹⁷ Módosította a 7/2019. önkormányzati rendelet

¹⁸ Módosította a 18/2020. önkormányzati rendelet

¹⁹ Módosította a 2/2021. önkormányzati rendelet

²⁰ Módosította az 5/2021. önkormányzati rendelet

²¹ Módosította a 18/2021. (XII.16.) önkormányzati rendelet

²² Módosította a 8/2021. önkormányzati rendelet

²³ Módosította a 21/2022. (IV.14.) önkormányzati rendelet

²⁴ Módosította a 45/2022. (VII. 28.) önkormányzati rendelet

²⁵ Módosította a 48/2022. (X. 13.) önkormányzati rendelet

²⁶ Módosította a 1/2023. (I. 19.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2023.01.20. naptól

²⁷ Módosította a 8/2024. (III. 14.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2024.03.15. naptól

²⁸ Módosította a 9/2024. (III. 28.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2024.03.29. naptól

²⁹ Módosította a 22/2024. (XI. 29.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2024.11.30. napjától

- (2) A város közigazgatási területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni
- a) a hatályos Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban OTÉK)
 - b) az egyéb vonatkozó országos érvényű jogszabályok rendelkezései szerint, továbbá
 - c) a jelen rendelet mellékletei szerint szabad.
- (3)^{30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48}A Rendelet 1. mellékletét képezi a belterületi szabályozási terv, 2. mellékletét képezi a külterületi szabályozási terv.

2. §

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

³⁰ Módosította a 19/2015. önkormányzati rendelet 1. §

³¹ Módosította a 27/2015. önkormányzati rendelet 1. §

³² Módosította a 8/2016. önkormányzati rendelet 1. §

³³ Módosította a 25/2016. önkormányzati rendelet 1. §

³⁴ Kiegészítette a 11/2017. önkormányzati rendelet 1. §

³⁵ Módosította a 6/2018. (III.08.) önkormányzati rendelet 2. §

³⁶ Módosította a 7/2019. önkormányzati rendelet 1. §

³⁷ Módosította a 15/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 1. §

³⁸ Módosította a 2/2021. önkormányzati rendelet 1. §

³⁹ Módosította az 5/2021. önkormányzati rendelet 1. §

⁴⁰ Módosította a 8/2021. önkormányzati rendelet 1. §

⁴¹ Kiegészítette a 18/2021. (XII.16.) önkormányzati rendelet 1. §-a

⁴² Kiegészítette a 21/2022. (IV.14.) önkormányzati rendelet 1. §-a

⁴³ Kiegészítette a 45/2022. (VII. 28.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos: 2022.07.29. naptól

⁴⁴ Kiegészítette a 48/2022. (X. 13.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos: 2022.10.14. naptól

⁴⁵ Módosította az 1/2023. (I. 19.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos: 2023.01.20. naptól

⁴⁶ Módosította az 8/2024. (III. 14.) önkormányzati rendelet 1. §-a

⁴⁷ Módosította a 22/2024. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése

⁴⁸ Módosította a 22/2024. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése

- természeti terület határa
 - helyileg védett épület
 - tervezett helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
 - védőterület, védőtávolság, védősáv határa
 - önálló kerékpárút
 - kötelező közúti csomópont
 - jelentősebb közhasználatú parkoló
 - közterületi megtartandó, illetve telepítendő fasor
 - a rendeltetési övezet jele
 - az építési övezet építészeti karaktere
 - építési övezet határa
- (4) II. rendű kötelező szabályozási elemek:
- II. rendű közterületek
 - II. rendű közterülettel érintkező szabályozási vonal
 - II. rendű közterület szabályozási szélessége
 - a nem beépíthető telekrészek, építési telken belüli védőterület
 - beültetési kötelezettségű terület határa
 - építési hely – az elő-, oldal és hátsókert által határolt beépíthető terület (szabályozási terven szereplő méretek vagy a meglévő telekhatártól, vagy az irányadó telekhatártól vannak kottázva; ha az irányadó telekhatár elmozdul a bekottázott elő-, oldal és hátsókert méretét akkor is változatlanul meg kell tartani és az építési hely ezek által határolt terület)
 - építési vonal
 - építési övezeti határral együtt haladó irányadó telekhatár esetén az eltérés legfeljebb max. $\pm 1,0\text{m}$ lehet
 - az építési övezetre vonatkozó kötelező beépítési mód, megengedett legkisebb teleknagyság, legnagyobb beépítettség és megengedett építménymagasság.
- (5)⁴⁹
- (6) Az alábbi elemeket magasabb rendű jogszabály határozza meg:
- műemlék telke
 - műemléki környezet határa
 - régészeti terület határa.

II. Fejezet

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ÉS ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

3. §

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

Közigazgatási terület tagozódása

4. §

⁴⁹ Hatályon kívül helyezte a 18/2021. (XII.16.) önkormányzati rendelet 4. §-a

- (1) A közigazgatási terület
 - a) beépítésre szánt és
 - b) beépítésre nem szánt területre tagozódik.
- (2) Beépítésre szánt területeken, ill. belterületi beépítésre nem szánt területeken - kivéve Csirib-pusztá beépítésre szánt területét - építési munkát folytatni csak vezetékes ivóvízellátás, villamosenergia ellátás, földgázellátás, valamint a 45.§ (7) bekezdése szerinti szennyvízelvezetés biztosítása, továbbá 45.§ (8) bekezdésében rögzítetteknek megfelelő felszíni vízrendezés esetén szabad.
- (3) a)⁵⁰
 - b) A tervezett beépítésre szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyek jelen rendelet hatályba lépésével válnak beépítésre szánt területté és a GÉSZ hatályba lépését megelőzően külterületbe tartoztak.
- (4) Külterületi beépítésre nem szánt területen építési munkát folytatni csak villamosenergia ellátás és vezetékes ivóvízellátás vagy az illetékes hatóság¹ által elfogadott, engedélyezett egyéb ivóvízellátás, valamint a 45.§ (7) bekezdése szerinti szennyvízelvezetés biztosítása, továbbá a 45.§ (8) bekezdésében rögzítetteknek megfelelő felszíni vízrendezés esetén szabad.

Rendeltetési övezetek

5. §⁵¹

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

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

LAKÓÖVEZETEK

6. §

Lk jelű lakóövezet (kisvárosias)

⁵⁰ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § a) pontja

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

- (1) A terület jellemzően közepesen sűrű beépítésű, egy vagy több főépületben, egy vagy több önálló rendeltetésű egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen elhelyezhető:
 - lakóépület
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület
- (3) A területen kivételesen az alábbi építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát:
 - szálláshely szolgáltató épület
 - igazgatási épület
- (4) Egy telken – ha a 46. § szerinti sajátos építési előírások másként nem szabályozzák - csak egy melléképület (lásd függelék-fogalmak) építhető, amely csak az építési helyen belül helyezhető el.
- (5)⁵²

7. §

La jelű lakóövezet (kertvárosias)

- (1) A terület jellemzően laza beépítésű, – ha a 46. § szerinti sajátos építési előírások másként nem szabályozzák - egy főépületben, egy vagy max. négy rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek, továbbá a helyi lakosság ellátását szolgáló, a lakófunkciót nem zavaró létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) ⁵³A területen elhelyezhető:
 - legfeljebb négylakásos lakóépület, amennyiben a telek területe az 1600 m²-t eléri
 - legfeljebb három lakást tartalmazó lakóépület, amennyiben a telek területe az 1200 m²-t eléri
 - legfeljebb kétlakásos lakóépület, amennyiben a telek területe az 1200 m²-t nem éri el
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület
- (3) A területen kivételesen az alábbi építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát:
 - a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény

⁵² Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § b) pontja

⁵³ Módosította a 6/2018. (III.08.) önkormányzati rendelet 2. §

- szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület
- (4) Egy telken – ha a 46. § szerinti sajátos építési előírások másként nem szabályozzák - csak egy melléképület építhető, amely csak az építési helyen belül helyezhető el.
- (5)⁵⁴

8. §

La jelű lakóövezet (falusias)

- (1) A terület jellemzően laza beépítésű, – ha a 46. § szerinti sajátos építési előírások másként nem szabályozzák - egy főépületben, egy vagy max. két rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek, továbbá a helyi lakosság ellátását szolgáló, a lakófunkciót nem zavaró létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen elhelyezhető:
- lakóépület
 - mező- és erdőgazdálkodási (üzemi) épület
 - kereskedelmi, szolgáltató
 - szálláshely szolgáltató
 - kézműipari építmény
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- (3) Egy telken – ha a 46. § szerinti sajátos építési előírások másként nem szabályozzák - csak egy melléképület építhető, amely csak az építési helyen belül helyezhető el.
- (4)⁵⁵

VEGYES ÖVEZETEK

9. §

Vt jelű településközpont vegyes övezet

- (1) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi települési szintű, igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely, szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A területen elhelyezhető:
- lakóépület
 - igazgatási épület
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - egyéb közösségi szórakoztató épület – a környezet figyelembevételével, annak zavarása nélkül
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - sportépítmény
 - parkolóház.

⁵⁴ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § c) pontja

⁵⁵ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § d) pontja

(3)⁵⁶

Vt* jelű településközpont vegyes építési övezet⁵⁷

9/A. §⁵⁸

(1) A terület több önálló, 3,5 t önsúlynál nem nehezebb gépjárművek részére gépkocsitárolót tartalmazó épület elhelyezésére szolgál.

(2) A területen legfeljebb két önálló főépület helyezhető el.

10. §

Vk jelű központi vegyes övezet

(1) A terület jellemzően több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági épületek, valamint kivételesen - a 46. § sajátos előírásokban szabályozott területeken - lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen elhelyezhető:

- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület – a környezet figyelembevételével, annak zavarása nélkül
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportépítmény
- szint alatti, vagy félig földbe süllyesztett egy szintes garázs – a talajvíz figyelembevételével.

(3) A központi vegyes területen az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen helyezhető el lakóépület.

(4)^{59, 60}

GAZDASÁGI ÖVEZET

11. §

Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató övezet

(1) A terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat szolgáló telephelyek befogadására kijelölt terület.

(2) A területen elhelyezhető:

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület
- igazgatási, egyéb irodaépület
- üzemanyagtöltő
- sportépítmény

⁵⁶ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § e) pontja

⁵⁷ Kiegészítette az 1/2023. (I. 19.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos: 2023.01.20. naptól

⁵⁸ Kiegészítette az 1/2023. (I. 19.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos: 2023.01.20. naptól

⁵⁹ Kiegészítette a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 1. §

⁶⁰ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § f) pontja

- (3) A területen kivételesen az alábbi építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát:
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - egyéb közösségi szórakoztató épület

12. §

Ge jelű egyéb ipari övezet

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

13. §

Gip jelű jelentős mértékű zavaró hatású övezet

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

ÜDÜLŐÖVEZETEK

14. §

Üü jelű üdülőházas üdülőövezet

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

15. §

Üh jelű hétvégi házas üdülőövezet

- (1) A terület legfeljebb - egy főépületben - két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek (kivételesen egy lakóegységet magába foglaló lakóépületek) elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen
 - a) olyan építmények is elhelyezhetők, amelyek a terület üdülési rendeltetését nem zavarják, a terület rendeltetésével összhangban vannak és az üdülési használatot szolgálják,
 - b) nem helyezhetők el az üdülési rendeltetést zavaró egyéb közösségi szórakoztató, kulturális építmények,
 - c)⁶¹ csak a terület igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el. A melléképületet (gépkocsi tárolót és a külső bejáratú szerszámtárolót) csak az üdülőépülettel egy tömegben lehet építeni.
 - Új beépítés esetén különálló melléképület nem építhető, de max. 6m² tárolóterület a max. beépíthetőségen felül, az épülettel egy tömegben építhető.
 - Meglévő épület esetében a max. beépíthetőségen felül 1db max. 6 m² melléképület (tárolóépület) a hátsókertben az oldal- és a hátsó telekhatártól min. 3-3 m távolságra elhelyezhető. A melléképület építménymagassága max. 2,5 m lehet.
 - f)⁶² A szabályozási tervlapon „—R—” üdülőterületi rehabilitációval jelzett tömbökben üdülőépületet lakóépületté átminősíteni meglévő és új épület esetében is csak min. 550 m² telekterület felett lehet.
- (3) A (2) bekezdés a) pontja szerint meglévő üdülőépület rendeltetésének módosítása, vagy üres telken új lakóépület építése esetén a következő szempontokat kell figyelembe venni:
 - a) Az érintett ingatlanok épületei minden szempontból feleljenek meg a területre előírt általános és sajátos előírásoknak.
 - b)⁶³
 - c)⁶⁴
 - d) A gépkocsi tárolót és a külső bejáratú szerszámtárolót a lakóépülettel egy tömegben kell kialakítani.
 - e) ⁶⁵
 - f) A szabályozási tervlapon „...R...” üdülőterületi rehabilitációval jelzett tömbökben üdülőépületet lakóépületté átminősíteni meglévő és új épület esetében is csak min. 550m² telekterület felett lehet.
- (4)⁶⁶

KÜLÖNLEGES ÖVEZETEK

⁶¹ Módosított a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 2. §

⁶² Beiktatta a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 2. §

⁶³ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § g) pontja

⁶⁴ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § g) pontja

⁶⁵ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § g) pontja

⁶⁶ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § g) pontja

16.§

Ki jelű különleges intézményi övezet – beépítésre szánt területen

- (1) A terület különleges célokat szolgáló intézmények elhelyezésére szolgál.
- (2)^{67, 68, 69, 70}A területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú intézmények (pl. településszerkezeti terv-szabályozási terv Kisport, Kitemető, Kistrand, Kiökoturizmus, Kiidegenforgalom, Kioktatás, Kitermálfürdő, Kikereskedelem, Kiegyházi, Kimajor, Kimajorlakó stb.) és az azok rendeltetésszerű működéséhez, valamint a terület kiszolgálásához szükséges egyéb építmények helyezhetők el.
- (3)⁷¹ A Kitermálfürdő építési övezetben a (2) bekezdésben foglaltakon túl szálláshely szolgáltató épület (szálloda, apartmanház, üdülőház és vendéglátó épület) is elhelyezhető.

17. §

Kb jelű különleges bányaterület övezete – beépítésre nem szánt területen

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

18. §

Kk jelű különleges beépítésre nem szánt terület övezete

- (1) A Kk jelű övezetbe a természeti területek mellett létesülő ökoturisztikai és hagyományőrző idegenforgalmi területek tartoznak, mely területen a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) A különleges beépítésre nem szánt területeken épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el.
- (3) A területen állattartó épület építhető.

18/A §⁷²

Kk-Eg jelű különleges beépítésre nem szánt erdészeti gazdálkodási övezet

- (1) A Kk-Eg jelű övezetbe az erdészeti gazdálkodással érintett területek tartoznak, mely területen a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, annak fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el. Elhelyezhető a területen szolgálati lakás is.
- (2) A különleges beépítésre nem szánt területeken épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el, az építménymagasság maximum 7,5 m lehet.
- (3) A beépítési mód szabadonálló.

⁶⁷ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 3. §

⁶⁸ Módosította a [16/2015. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 1. §

⁶⁹ Módosította a 19/2015. önkormányzati rendelet 2. §

⁷⁰ Módosította a 18/2020. önkormányzati rendelet 2. §

⁷¹ Beiktatta a 16/2016. önkormányzati rendelet 2. §

⁷² Beiktatta az 5/2021. (IV.01.) önkormányzati rendelet 2. §

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

18/B. §⁷³

Kk-1 jelű különleges beépítésre nem szánt a kutyás-, lovassport és a szabadidő eltöltés, pihenés céljára szolgáló övezet

1. A Kk-1 jelű övezetbe a kutyás-, lovassport és a szabadidő eltöltés, pihenés céljára szolgáló terület tartozik, mely területen a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és annak fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.
2. A Kk-1 jelű övezetben épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el, az építménymagasság maximum 6,0 m lehet.
3. Az épületeket a területen haladó közművezetékek és azok védőtávolságainak figyelembevételével lehet elhelyezni, a telek Dinnyési út felőli telekhatártól legalább 5 m távolság tartandó.
4. A területen a szennyvíz elhelyezése a szennyvízhálózat kiépítéséig kizárólag zárt szennyvíztározóban történhet.
5. A területen a meglévő faállományt meg kell tartani, a 20 cm-nél nagyobb törzsmérőjű fák csak a tevékenységhez feltétlenül szükséges mértékben gyéríthetők.

18/C. §⁷⁴

Kk-I jelű különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi, turisztikai, tájegységi központ célra szolgáló övezet

1. A Kk-I jelű övezetbe az idegenforgalmi, turisztikai, tájegységi központ céljára szolgáló terület tartozik, mely területen a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és annak fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.
2. A Kk-I jelű övezetben épületek legfeljebb 5%-os* beépítettséggel helyezhetők el, az építménymagasság maximum 6,0 m lehet. (* Az állami főépítész FE/ÁF/00155-20/2024. számon kiadott OTÉK alóli felmentési engedélye alapján.)
3. A területen a szennyvíz elhelyezése a szennyvízhálózat kiépítéséig kizárólag zárt szennyvíztározóban történhet.

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰÖVEZETEK

19. §

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

⁷³ Beiktatta a 8/2024. (III. 14.) önkormányzati rendelet 2. §-a

⁷⁴ Beiktatta a 8/2024. (III. 14.) önkormányzati rendelet 2. §-a

A település területén létesítendő magánutak kialakításának részletes szabályai a 46. § Településrészek sajátos előírásaiban kerültek meghatározásra.

20. §

Köá jelű általános közlekedési és közműterület

- (4) A vasúti közlekedést kivéve közlekedés és közműelhelyezés céljára kijelölt terület.
- (5) Az utak elhelyezéséhez szükséges építési területek szélességét a szabályozási terv, illetve - konkrét tervi előírás hiányában a következők szerint kell megállapítani.:
- a) főutak esetén 40 m
 - b) országos mellékutak esetében 30 m
 - c) helyi gyűjtőutak esetén 22 m
 - d) kiszolgáló út esetén 12 m
 - e) kerékpárút esetén 3 m
 - f) gyalogút esetén 3 m
- (5) A terület telkein elhelyezhető építmények
- a) által elfoglalt terület a telekterület 2%-át
 - b) magassága a 4,0 m-t, illetve a technológiai okból szükséges mértéket nem haladhatja meg.
- (6) A település útjainak a hatályos² előírás (Közutak Tervezése) szerinti tervezési kategóriába sorolása a következő:

Külterületi közutak:

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

Belterületi közutak:

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

21. §

Köv jelű vasúti közlekedési

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

ZÖLDÖVEZET

22. §

Z1 jelű zöldterület

- (1) Z1 jelű zöldterületen a következő építmények és épületek helyezhetők el.
 - a pihenést, testedzést szolgáló építmény
 - vendéglátó épület
 - a terület fenntartásához szükséges épület
- (2) Beépítettség max: 2% lehet.
- (3) Az övezet területe legalább 70%-ának zöldfelületnek kell lennie. A zöldfelületek minimum 50%-án az OTÉK szerinti háromszintes növényállományt kell biztosítani.

23. §

Z2 jelű zöldterület

- (1)⁷⁵ Z2 jelű zöldterületen a következő építmények és épületek helyezhetők el.
 - a pihenést, testedzést szolgáló építmény
 - vendéglátó épület
 - a terület fenntartásához szükséges épület
- (2) Beépítettség max: 2% lehet.
- (3) Az övezet területe legalább 60%-ának zöldfelületnek kell lennie. A zöldfelületek minimum 50%-án az OTÉK szerinti háromszintes növényállományt kell biztosítani.

24. §

Területfelhasználási egységekhez tartozó zöldterületek övezete

- (1) A lakóterületi (Laz), az üdülőtérületi (Ühz) és közlekedési (Kz) területfelhasználási egységhez tartozó zöldterületeken épület nem létesíthető. Beépítettség 0%-os.
- (2)⁷⁶ Az övezet területén a következő építmények helyezhetők el.
 - a pihenést, testedzést szolgáló építmény (játsszótér, sporteszközök stb. - OTÉK szerint)
- (3) Az övezetben a zöldfelületnek legalább 50%-nak kell lennie. A zöldfelületek minimum 50%-án az OTÉK szerinti háromszintes növényállományt kell biztosítani.

ERDŐÖVEZET

25. §

- (1) Erdő övezetbe tartoznak a településszerkezeti tervben erdő területfelhasználásban jelölt (meglévő és erdő területfelhasználásra tervezett) területek.
- (2) Erdőterületet igénybe venni, a termelésből kivonni csak az erdészeti hatóság engedélyével és megfelelő térmértékű – hatósági eljárásban előzetesen engedélyezett – erdőtelepítést követően lehet.
- (3) Erdőterületek az elsődleges rendeltetés és az építmények elhelyezése szempontjából az alábbi kategóriákba tartoznak:
 - védelmi (védett és védő) elsődleges rendeltetésű erdők (Ev)
 - egészségügyi – turisztikai elsődleges rendeltetésű erdők (Ee)
 - gazdasági elsődleges rendeltetésű erdők (Eg).

⁷⁵ Módosította a 11/2017. önkormányzati rendelet 2. §

⁷⁶ Kiegészítette a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 4. §

(4) *Ev jelű védelmi rendeltetésű erdőterület*

- a) A szabályozási terv szerinti védelmi rendeltetésű erdőterületen épület nem létesíthető.
- b) Az övezet területén az erdészeti hatóság előzetes engedélyével az alábbi építmények elhelyezhetők:
- nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között
 - köztárgyak
 - kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények
 - honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak
 - nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők

ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják, és a táji-természeti értékeket nem károsítják.

(5) *Ee jelű egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterület*

- a) A szabályozási terv szerinti egészségügyi, szociális, turisztikai erdőterületen a rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, ha az erdőt az erdészeti hatóság is azonos rendeltetésbe sorolta, és az építmények elhelyezéséhez hozzájárul.
- b) Az övezetben a rendeltetésnek megfelelő épületek a legalább 100 000 m² (10,0 ha) területű telken, a telek legfeljebb 2%-os beépítettségével helyezhetők el.
- c) Az épületek átlagos építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet.
- d)⁷⁷ Ha az épületek összes alapterülete a telken eléri a 200 m²-t, az épületek engedélyezési tervéhez látványtervet kell készíteni.

(6) *Eg jelű gazdasági rendeltetésű erdőterület*

- a)⁷⁸
- b) A rendeltetésnek megfelelő épületek a legalább 100 000 m² (10,0 ha) területű telken, a telek legfeljebb 0,5%-os beépítettségével helyezhetők el.
- c) Az épületek átlagos építménymagassága legfeljebb 3,5 m lehet.
- d)⁷⁹ Ha az épületek összes alapterülete a telken eléri a 200 m²-t, az épületek engedélyezési tervéhez látványtervet kell készíteni.

(7) Új erdő telepítését - a hatályos³ törvény alapján - az erdészeti hatósággal engedélyeztetni kell.

(8) A tervezett erdők területén a jelenlegi használat korlátozás nélkül folytatható, de területükön épületek, létesítmények az erdő területhasználatnak megfelelően engedélyezhetők.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

26. §

Má jelű általános mezőgazdasági terület

⁷⁷ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 5. §

⁷⁸ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § h) pontja

⁷⁹ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 5. §

- (1) Általános mezőgazdasági terület az árutermelő mezőgazdasági termelést szolgáló területfelhasználási egység.
- (2) Általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és –tárolás építményei helyezhetők el, a hatályos⁴ rendelet alapján.
- (3) Állattartó telep, nagy létszámú állattartó telep belterülettől, továbbá egyéb gazdasági terület kivételével belterületen kívüli beépítésre szánt területtől legkevesebb 1000 m védőtávolság biztosításával alakítható ki.
- (4) *Általános mezőgazdasági terület I-es övezetében (Má-I)*
- a beépítettség mértéke legfeljebb 3%,
 - a beépíthető telek területe legalább 2800 m²,
 - a kialakítható telek területe legalább 3000 m²,
 - a beépíthető telek szélessége legalább 16 m,
 - az előkert legalább 10 m, de legfeljebb 20 m lehet,
 - az oldalkert szélessége legalább 5 m,
 - az átlagos építménymagasság legfeljebb 5,0 m lehet,
 - az övezetben lakóépület akkor építhető, ha
 - a szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágban nyilvántartott telek területe legalább 1, ha és az építendő további 4 ha szőlő vagy gyümölcsös területtel rendelkezik a település igazgatási területén belül;
 - a szántó művelési ágban nyilvántartott telek területe legalább 10 ha, és az építendő további 20 ha mezőgazdasági területtel rendelkezik a település igazgatási területén belül,
 - i) a szennyvízkezelést a 45.§ szerint kell megoldani.
- (5) *Általános mezőgazdasági terület II-es övezetében (Má-II)*
- a beépítettség mértéke legfeljebb 3%,
 - a beépíthető telek területe gazdasági épület esetén 1,0 ha, ha a telek szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban van nyilvántartva; 10,0 ha, ha a telek nem szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban van nyilvántartva,
 - az övezetben lakóépület akkor építhető, ha:
 - a szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott telek területe legalább 1,0 ha, és a kérelmező további 4,0 ha szőlő vagy gyümölcsös területtel rendelkezik a település igazgatási területén.
 - a nem szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott telek területe legalább 10,0 ha és a kérelmező további 20,0 ha mezőgazdasági területtel rendelkezik a település igazgatási területén.
 - d) a beépíthető telek szélessége legalább 30 m,
 - e) a kialakítható telek területe legalább 1,0 ha (10 000 m²),
 - f) az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m,
 - g) az átlagos építménymagasság legfeljebb 5,0 m,
 - h) a szennyvízelvezetést a 45.§ szerint kell megoldani.
- (6) *Általános mezőgazdasági terület III-as övezetében (Má-III)*
- csak szőlő művelési ágú telkek építhetők be.
 - a beépítettség mértéke legfeljebb 3 %
 - a beépíthető telek területe legalább 1300 m²
 - a kialakítható telek területe legalább 1300 m²

- e) a beépíthető telek szélessége legalább 16 m
 - f) az előkert legalább 10 m, de legfeljebb 15 m lehet
 - g) oldalkert szélessége legalább 5 m
 - h) az építménymagasság max. 4,5 m lehet
 - i) az övezetben lakóépület nem építhető
- (7) Birtokközpont az Ma-I és az Ma-II-es övezetben létesíthető az OTÉK 29. § 5-8; illetve az OTÉK I. sz. melléklet 55/A pontja és az övezetre vonatkozó helyi előírások figyelembe vételével.

27. §⁸⁰

Mk jelű kertes mezőgazdasági területek

- (1) A kertes mezőgazdasági területen a mezőgazdasági termelést és az ahhoz kötődő pihenést szolgáló területfelhasználási egység.
- (2) Az övezetben az OTÉK 32. § építményei, továbbá
- a) pince
 - b) fóliasátor, üvegház
 - c) ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület
 - d) prэшáz
 - e) szerszám-, gyümölcsös-, kiscsiga-, terménytároló és
 - f) az állattartási rendelet alapján állattartó épület helyezhető el.
- (3) Kertes mezőgazdasági területen a telek
- a) beépítettségének mértéke legfeljebb 3%,
 - b) a beépíthető telek területe legalább 720 m²,
 - c) a beépíthető telek szélessége legalább 10 m,
 - d) a kialakítható telek területe legalább 1100 m²,
 - e) az előkert legalább 5 m, de legfeljebb 8 m,
 - f) az oldalkert legalább 3 m,
 - g) az átlagos építménymagasság legfeljebb 3,5 m,
 - h) a gerincmagasság legfeljebb 7,5 m lehet.
- (4) Kertes mezőgazdasági területen telkenként legfeljebb egy épület helyezhető el, a hatályos⁵ rendelet alapján.

28. §⁸¹

Mko jelű korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek

- (1) Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület a vízminőségvédelmi, táj- és természetvédelmi szempontból fokozottan érzékeny, továbbá a távlati fejlesztési területek biztosítása érdekében korlátozottan használható területfelhasználási egység.
- (2) Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület Mko jelű övezetében csak az OTÉK 32. § szerinti építmények helyezhetők el, ha azok a természeti értékeket nem károsítják.

⁸⁰ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 51. §

⁸¹ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 51. §

- (3) Az Mko övezetként szabályozott korlátozott funkciójú mezőgazdasági területen erdő a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos erdőállományokkal telepíthető, de építmények nem alakíthatók ki a telek területén.
- (4) Az Mko övezetben a gyep (rét, legelő) nádas, mocsár, vízállás földhivatali besorolású telkek művelési ága nem, illetve csak beerdősülés után erdőre változtatható meg

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

29. §

- (1) Az övezet területébe:
- nyílt vízfelületek,
 - egyéb (vízállásos, nádas) vízgazdálkodási területek,
 - vízbeszerzési területek tartoznak.
- (2) Az övezetben csak a vízgazdálkodással és a természetvédelemmel kapcsolatos építmények helyezhetők el, figyelembe véve a vízügyi és a természetvédelmi jogszabályok rendelkezéseit.
- (3)⁸²
- (4)⁸³
- (5) Vízbeszerzési területen a funkciónak megfelelő építmény helyezhető el. A telek beépítettsége az 5%-ot, az épület magassága a 3,5 m-t nem haladhatja meg. Amennyiben az alkalmazott technológia azt szükségessé teszi az épület magasság nagyobb lehet.

Az építési övezetek részletes előírásai

30. §

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

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

karakterű építési övezeteket határol le.

31. §

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

⁸² Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § i) pontja

⁸³ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § i) pontja

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

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

b)⁸⁴

c)⁸⁵

d)⁸⁶

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

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

1-es (KISVÁROSI) KARAKTERŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

(Építési övezet első számjele: 1)

32. §

(1) Az övezetekbe jellemzően a kisvárosi karakterű területek tartoznak.

(2) Az övezetek területén

a) zárt sorú, félig zárt sorú vagy oldalhatáros építési mód esetében az építési helyen (építési hely = 2. sz. függelék 1. ábra, vagy a szabályozási terv szerint) legalább 4,5 m és legfeljebb 12,5 m magasságú építmények helyezhetők el,

b) az új épületek utcai homlokvonala az utcai telekhatáron helyezhető el, meglévő beépítések, foghíjak esetében a már kialakult előkert megtartandó,

c)^{87 88}

(3) A telek beépítésének feltétele a 45.§ előírása szerinti közművesítettség.

(4) A telkek beépítési módját, a beépítettség mértékét, az elhelyezhető építmények magasságát, a telek legkisebb méreteit, a legkisebb zöldfelületi arányt jelen rendelet 36. § Építési övezetekre vonatkozó általános előírások (29) bekezdés-táblázata tartalmazza.

⁸⁴ Hatályon kívül helyezte a 6/2018. (III.08.) önkormányzati rendelet 3. §

⁸⁵ Hatályon kívül helyezte a 15/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 4. §

⁸⁶ Hatályon kívül helyezte a 15/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 4. §

⁸⁷ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 6. §

⁸⁸ Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés a) pontja

(5)⁸⁹

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

2-es (KERTVÁROSI) KARAKTERÚ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

(Építési övezet első számjele: 2)

33. §

- (1) Az övezetekbe jellemzően a kertvárosi karakterű területek tartoznak.
- (2) Az övezetek területén
 - a) szabadon álló, ikerházas, oldalhatáros vagy zárt sorú (sorházas) építési mód esetében az építési helyen építési hely a GÉSZ 2. sz. függelék 1. ábra, vagy a szabályozási terv szerint) legfeljebb 7,5 m magasságú építmények helyezhetők el,
 - b)⁹⁰ az építményeket, ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik csak a meglévő beépítés figyelembe vételével, vagy 5,0 m előkert megtartásával szabad elhelyezni.
- (3) A telkek beépítésének feltétele a 45.§ előírása szerinti közművesítettség.
- (4) A telkek beépítési módját, a beépítettség mértékét, az elhelyezhető építmények magasságát, a telkek legkisebb méreteit, a legkisebb zöldfelületi arányt jelen rendelet 36. § Építési övezetekre vonatkozó általános előírások (29) bekezdés táblázata tartalmazza.

(5)⁹¹

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

3-as (FALUSI) KARAKTERÚ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

(Építési övezet első számjele: 3)

34. §

- (1) Az övezetekbe jellemzően falusi karakterű területek tartoznak.
- (2) Az övezetek területén

⁸⁹ Hatályon kívül helyezte a 48/2022. (X. 13.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatálytalan: 2022.10.14. naptól

⁹⁰ Módosította a 6/2018. (III.08.) önkormányzati rendelet 3. §

⁹¹ Hatályon kívül helyezte a [8/2014. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 1. §

- a) szabadon álló vagy oldalhatáros építési helyen (építési hely a GÉSZ 2. sz. függelék 1. ábra, vagy a szabályozási terv szerint) legfeljebb 4,5 m magasságú építmények helyezhetők el,
 - b)⁹² az építményeket, ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik csak a meglévő beépítés figyelembe vételével, vagy 5,0 m előkert megtartásával szabad elhelyezni.
- (3) A telkek beépítésének feltétele a 45.§ előírása szerinti közművesítettség.
 - (4) A telkek beépítési módját, a beépítettség mértékét, az elhelyezhető építmények magasságát, a telkek legkisebb méreteit, a legkisebb zöldfelületi arányt jelen rendelet 36. § Építési övezetekre vonatkozó általános előírások (29) bekezdés táblázata tartalmazza.
 - (5) Az OTÉK 42.§ és OTÉK 4. számú mellékletében felsorolt gépjármű elhelyezési igény 100%-át a telken belül kell kielégíteni.
 - (6) A GÉSZ 1. sz. függelékben felsorolt melléképítmények közül nem helyezhető el: siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, szélkerék, antennaoszlop.
 - (7) Az (1)-(6) bekezdés előírásaitól való eltérést a 46. § Településrészek sajátos építési előírásai tartalmazzák.

4-es (EGYÉB) KARAKTERŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

(Építési övezet első számjele: 4)

35. §

- (1) Az övezetekbe a 32 - 34.§-ba nem besorolható, legalább 1100 m² teleknagyságú telkeket magába foglaló területek tartoznak.
- (2) Az övezetek területén
 - a) szabadonálló (vegyes-telepszerű) beépítésű építési mód építési helyén (építési hely 2. sz. függelék 1. ábra, vagy a szabályozási terv szerint), legalább 3,0 m legfeljebb 12,5 m, > 6000m² telekterület felett legfeljebb 14,0 m magasságú építmények helyezhetők el. A Gárdonyi Fél-sziget területére a 46. § (42) bekezdése szerinti építménymagasságok vonatkoznak.
- (3) A telkek beépítésének feltétele a 45. § Közművek általános előírásai, valamint a 46. § vonatkozó bekezdései szerinti közművesítettség.
- (4) A telkek beépítési módját, a beépítettség mértékét, az elhelyezhető építmények magasságát, a telkek legkisebb méreteit, a legkisebb zöldfelületi arányt jelen rendelet 36. § Építési övezetekre vonatkozó általános előírások (29) bekezdés táblázata tartalmazza.
- (5)⁹³ Az övezetbe tartozó telkeken (pl. több épületből álló lakó- és üdülőparkok esetében) új építmények építéséhez, ill. meglévők bővítéséhez a engedélyezési terv része kell legyen a teljes telkekre, épületegyüttesre készített látványterv és a kertépítészeti terv.
- (6)⁹⁴
- (7) A melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
 - a) közműbecsatlakozási műtárgy,

⁹² Módosította a 6/2018. (III.08.) önkormányzati rendelet 3. §

⁹³ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 7. §

⁹⁴ Hatályon kívül helyezte a 15/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 4. §

- b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
- c) önálló – épülettől különálló - kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel,
- d) kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- e) zászlótartó oszlop

A melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) közműpótló műtárgy,
- b) állat ól, állatkifutó,
- c) trágyatároló, komposztáló,
- d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- e) szélkerék, antennaoszlop.

- (8) Az (1)-(7) bekezdés előírásaitól való eltérést a 46. § Településrészek sajátos építési előírásai tartalmazzák.

Építési övezetekre vonatkozó általános előírások

36. §

- (1) Az 1-, 2-, és 3- karakterű építési övezetek telkein – lakó- és üdülő övezet esetében - telekmegosztásig csak egy, a rendeltetésnek megfelelő főrendeltetésű épület helyezhető el.
- (2) Ahol a terv új utcanyitásokat tartalmaz, ott nyeles telket kialakítani nem lehet. Ahol a szabályozási terv nyeles telket jelöl, ott – tulajdonosok közötti megegyezés esetén a két telek határán - a nyelestelek helyett - közös magánút alakítható ki.
- (3) Az engedély nélkül létesíthető melléképítmények és fürdőmedencék létesítése a teleknek csak az építési helyként meghatározott részén lehet.
- (4)^{95 96}
- (5)⁹⁷
- (6)^{98, 99}
- (7) A telepszerű, úszótelkes épületek esetében az építési előírások - a használat szerint hozzájuk tartozó, szabályozási terven kijelölt - elvi telekterületre vonatkoznak.
- (8)¹⁰⁰
- (9) a) Magas talajvízállásos területeken, valamint feltöltött területeken területismertető talajmechanikai szakvéleményt kell készíteni, annak megállapításait be kell tartani.
- b) Magas vízállásos területek:
1. Jókai lakótelep északi része
 2. Bóné Kálmán utca mögötti tömbbelső
 3. Parti sáv
 4. Tervezett Bercsényi lakótelep
 5. Dinnyés - Dózsa György tér
 6. Gárdonyi Fél-sziget
 7. Agárd volt „zagytér” területe

⁹⁵ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 8. §

⁹⁶ Hatályon kívül helyezte a [8/2014. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 1. §

⁹⁷ Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés b) pontja

⁹⁸ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 8. §

⁹⁹ Hatályon kívül helyezte a 16/2016. önkormányzati rendelet 5. §

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

- (10)^{101 102 103 104 105} 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 telkek esetében, melynek mélysége legfeljebb 25 méter és a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozik, a hátsókert legkisebb mérete 3 méter is lehet.
- (10a)¹⁰⁶ Magánútról nyíló építési telkek esetében és Különleges intézményi – strand (Ki strand) építési övezetekben az előkert 0 m is lehet. Azon saroktelkek esetében, ahol a telek egyik utcafrontja zöldterülettel határos, a zöldterület felé eső előkert mérete 3,0 m lehet.
- (11) 1-, 2-, 3- karakterű – lakó- és üdülő - építési övezet esetében sarokteleknél a max. beépíthetőség további 5%-kal növelhető, de a beépítettség az OTÉK szerinti legnagyobb beépítettséget ez esetben sem haladhatja meg.
- (12) Oldalhatáron álló beépítés esetén – az esővíz saját telken való elvezetése és az épület karbantartása érdekében – az épület falának külső síkja a kerítés vonalától min. 1m-re épülhet.
- (13) Foghíj telek és új utcanyitás esetén, ha a szabályozási terven feltüntetett telekmegosztás és beépítés véglegesen nem jön létre, akkor a telek végében (az új utcafronton) min. 10m széles kötelező, háromszintes (fű+cserje+fa) zöldsáv telepítése kötelező. A telepítéskor gyümölcsfákat is lehet ültetni.
- (14)^{107 108} a) Ha a szabályozási terv tartalmaz irányadó telekhatárokat
- Telekösszevonás és telekmegosztás esetében a szabályozási terven szereplő irányadó telekhatártól a GÉSZ-ben szereplő minimális telekterület mértékéig el lehet térni.
- b)¹⁰⁹ ^{110 111} Azokon a területeken, ahol a szabályozási terv az egyes építési övezetekre vonatkozóan egy építési helyet jelöl, telekalakítás esetén az építési helyet úgy kell meghatározni, hogy az általános szabályok szerinti építési hely a szabályozási terven jelöltek figyelembevételével módosul.

¹⁰¹ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 8. §

¹⁰² Módosította a 25/2016. önkormányzati rendelet 3. §

¹⁰³ Módosította a 15/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 2. §

¹⁰⁴ Módosította a 18/2021. (XII.16.) önkormányzati rendelet 2. §-a

¹⁰⁵ Módosította a 22/2024. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése

¹⁰⁶ Beiktatta a 18/2020. önkormányzati renelet 3. §

¹⁰⁷ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 8. §

¹⁰⁸ Módosította a [11/2011. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 1.§

¹⁰⁹ Módosította a [11/2011. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 1.§

¹¹⁰ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § j) pontja

¹¹¹ Megállapította a 25/2016. önkormányzati rendelet 2. §

(15)^{112 113 114 115 116}

(16)¹¹⁷

(17)¹¹⁸

(18)¹¹⁹

(19)¹²⁰

(20)¹²¹ Épület csak olyan telken helyezhető el, amelynek

- a) közterületről vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető,
- b) a rendeltetésszerű használatához szükséges villamosenergia, ivóvíz, valamint
- c) ¹²²
- d) a rendeltetésszerű használathoz szükséges gépkocsi elhelyezése biztosítható.

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

(22)^{123 124}

(23)^{125 126}

(24)^{127, 128} A szabályozási terven jelölt Velencei-tó melletti 30 m parti sávban

- közparkok esetében, kivéve a közösségi célú, max. 2%-os beépíthetőséget,
- közhasználat számára korlátlanul átadott/jövőben átadásra kerülő, szolgalmi joggal terhelt területeken (magánkertek esetében),
- közvetlen parti telkek esetében

új épületet, építményt építeni nem lehet.

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

¹¹² Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 8. §

¹¹³ Módosította a [9/2015. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 1. §

¹¹⁴ Módosította a 19/2015. önkormányzati rendelet 3. §

¹¹⁵ Módosította a 27/2015. önkormányzati rendelet 2. §

¹¹⁶ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

¹¹⁷ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § j) pontja

¹¹⁸ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § j) pontja

¹¹⁹ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

¹²⁰ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

¹²¹ Módosította a 27/2015. önkormányzati rendelet 3. §

¹²² Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § i) pontja

¹²³ Beiktatta a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 8. §

¹²⁴ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

¹²⁵ Beiktatta a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 8. §

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

¹²⁷ Beiktatta a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 8. §

¹²⁸ Módosította a 18/2020. önkormányzati rendelet 4.§

(25)^{129 130}

(26)^{131 132}

(27)^{133 134}

(28)^{135 136}

¹²⁹ Beiktatta a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 8. §

¹³⁰ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

¹³¹ Beiktatta a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 8. §

¹³² Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

¹³³ Beiktatta a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 8. §

¹³⁴ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

¹³⁵ Beiktatta a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 8. §

¹³⁶ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

Építészeti karakterek

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

Beépítési módok

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

A telekméreték (telekterületek és telekszélességek, telekmélységek)

Kód	Legkisebb telekterület (m 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* ¹⁴¹	180						
2.	300	25				14	10
2* ¹⁴²	300						
3.	400	25		16	14	14	
3* ¹⁴³	500	-					
4.	550	30		16	14		
4* ¹⁴⁴	550						
5.	700	35		18	16		
5*	750	-					
5** ¹⁴⁵	700						
6.	800	40		18	16		
7.	1100	-		20			
8.	2000	50	25	20	16		
8*	3000	-					
9.	4000	50	40	40			
10.	6000	50	50	50			
11.	10.000	50	50	50			
12.	50.000	50	50	50			

A beépítettség és hozzá tartozó zöldfelületi fedettség

Kód	Beépítési %	Előírt zöldfelületi fedettség
0.*	≤ 2 (beépítésre nem szánt Kk területen)	85 ≤
0.	≤ 5	80 ≤
1.	≤ 10	75 ≤
2.	≤ 15	70 ≤
3.	≤ 20	65 ≤
3*	≤ 20+5	60 ≤

¹³⁷ A számozást módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 9. §

¹³⁸ Módosította a 25/2016. önkormányzati rendelet 4. §

¹³⁹ Módosította a 21/2022. (IV.14.) önkormányzati rendelet 2. §-a

¹⁴⁰ Kiegészítette a 48/2022. (X. 13.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos: 2022.10.14. naptól

¹⁴¹ Beiktatta a 8/2024. (III. 14.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése

¹⁴² Kiegészítette az 1/2023. (I. 19.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése, hatályos: 2023.01.20. naptól

¹⁴³ Beiktatta a 22/2024. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése

¹⁴⁴ Kiegészítette az 1/2023. (I. 19.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése, hatályos: 2023.01.20. naptól

¹⁴⁵ Beiktatta a 8/2024. (III. 14.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése

3**146	≤ 25	$20 \leq$
4.	≤ 30	$55 \leq$
5.	≤ 40	$30 \leq$
6.	≤ 50	$20 \leq$
7.	≤ 60	$10 \leq$
8.	≤ 75	$10 \leq$
9.	≤ 80	$10 \leq$

Építménymagassági értékek és kódok

Kód	Építménymagasság értéke (m)
1.	$\leq 3,5$
2.	$\leq 4,0$
3.	$\leq 4,5$
4.	$\leq 6,0$
5.	$\leq 7,0$
6.	$\leq 7,5$
7.	$\leq 9,5$
8.	$\leq 10,0$
9.	$\leq 10,5$
10	$\leq 12,5$
11.	$\leq 14,0$

¹⁴⁶ Beiktatta a 8/2024. (III. 14.) önkormányzati rendelet 3. § (3) bekezdése

Környezetvédelem

37. §

Általános előírások

(1)¹⁴⁷ Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított terhelési határértékeket meghaladó mértékű káros hatást a környezetükre.

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

(2) A környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységekre, beruházásokra magasabb rendű jogszabályok alapján előzetes vagy részletes környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni (a hatályos⁶ rendelet szerint).

Levegőtisztaság-védelem¹⁴⁸

Zaj és rezgés elleni védelem

(1) *Zaj és rezgés elleni védelem* szempontjából a figyelembe veendő zaj és rezgés*terhelési* határértékeket a hatályos⁹ rendelet tartalmazza. Épületekben, helyiségekben belül a hatályos⁹ rendelet mellékleteiben közölt *terhelési* határértékek (zaj ill. rezgés) érvényesítendőek.

Hulladékgazdálkodás¹⁴⁹

Talaj (föld) védelem

(1)¹⁵⁰ Létesítmények építésénél 400 m²-nél nagyobb érintett terület esetén „Humuszmentési talajvédelmi tervet” kell készíteni a hatályos¹¹ rendelet alapján. A 400 m²-nél kisebb érintett terület esetén a humuszos réteg megmentését, hasznosítását igazolni kell.

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

(3)¹⁵¹

(4)¹⁵²

(5)¹⁵³

Vizek védelme

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

¹⁴⁷ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 10. §

¹⁴⁸ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § k) pontja

¹⁴⁹ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § k) pontja

¹⁵⁰ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 12. §

¹⁵¹ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § k) pontja

¹⁵² Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § k) pontja

¹⁵³ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § k) pontja

- (2) Az élővizeket terhelő szennyező üzemi vízkibocsátásoknál - a technológiai fegyelem betartása mellett - a vizeket kezelni, tisztítani kell.
- (3) A meglévő és távlati vízbázisok védelmét biztosítani kell a hatályos¹² rendelet szerint.
- (4) Az utak szilárd burkolattal történő ellátásával egy időben a csapadékvíz-elvezetést is meg kell oldani.
- (5) Szennyeződés érzékenységi szempontból a hatályos¹³ rendelet szerint a város területe „A” fokozottan érzékeny besorolású.

Építési övezetekben érvényes környezetterhelési határértékek¹⁵⁴

Egyéb előírások

- (1) Mezőgazdasági területen, ahol állattartó telepek létesítése és üzemeltetése a vonatkozó szabályozás szerint lehetséges, csak olyan állattartó telepet szabad üzemeltetni, ahol a keletkező trágya kezelése, ártalmatlanítása megoldott. Hígtrágyás technológia nem alkalmazható.
- (2) Az üzemek területén csak a saját technológiából származó veszélyes hulladék tárolható átmeneti jelleggel, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások betartásával.
- (3) Mezőgazdasági üzemi területeken csak az ott folyó termelési tevékenység során keletkező hulladék, veszélyes hulladék tárolható.
- (4) A telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, trágya, kommunális hulladék és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a kijelölt telepekre szállításáról.
- (5)¹⁵⁵
- (6) Külszíni anyagnyerő helyek rendezése a bányászat megszüntetése után erdőterületként vagy mezőgazdasági területként történhet.
- (7) Közutak külterületi szakaszának tengelyétől számított védőtávolságán belül mezőgazdasági területen a levegőszennyezés és zajhatás miatt lakóépület nem létesíthető.
- (8) A Velencei-tó és a vízfolyások belterületi szakasza mentén a partvonalától számított 30 m-en belül (kivéve sajátos előírások szerint) épület nem létesíthető. Mezőgazdasági területen a vízfolyások partjaitól legalább 50-50 m-en belül épület nem létesíthető.
- (9) Vízfolyások, csatornák mederrendezése csak természetesen történhet, a partjuk mentén lévő természeti területek, növényállományok károsítása nélkül.
- (10) A lámpákkal és reklámfényekkel káprázást, vakítást, ártó fényhatást okozni, ingatlan használatát korlátozni tilos.

Értékvédelmi övezetek

38. §

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

¹⁵⁴ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § k) pontja

¹⁵⁵ Hatályon kívül helyezte a 15/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 4. §

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

A TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELMI ÖVEZETEK

39. §

(1)¹⁵⁶

(2)¹⁵⁷

(3)¹⁵⁸

(4) Régészeti védelmi övezet

A régészeti örökség kezelése kapcsán a hatályos örökségvédelmi jogszabályok (hatályos²⁰ törvény – részletesen lásd 3. számú függelék) szerint kell eljárni. Az érintett ingatlanok hrsz. szerinti felsorolása a GÉSZ 5. számú mellékletében található.

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ÖVEZETEK

40. §

(1) Országos jelentőségű természetvédelmi területen a Velencei-tó vízmedrén és a NATURA 2000 területén bármely építmény elhelyezéséhez a területileg illetékes²² természetvédelmi hatóság engedélye is szükséges.

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

(3)¹⁵⁹

A tilalmi és korlátozási övezetek, településrendezési kötelezések

41. §¹⁶⁰

42. §

Korlátozási övezetek

(1) ¹⁶¹A korlátozás alá eső területek a szabályozási tervlapon szerepelnek. A szabályozási terv az alábbi korlátozásokat, védőtávolságokat tartalmazza:

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

¹⁵⁶ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § l) pontja

¹⁵⁷ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § l) pontja

¹⁵⁸ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

¹⁵⁹ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § m) pontja

¹⁶⁰ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § n) pontja

¹⁶¹ Kiegészítette a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 15. §

valamint a védőterülethez tartozó védőtávolságokat tartalmazza

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

43. §¹⁶²

III. Fejezet

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

KÖZLEKEDÉSI LÉTESÍTMÉNYEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

44. §

- (1) A közutak szabályozási szélességen belül csak a közút létesítményei és berendezései, valamint közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető.
- (2) ¹⁶³
- (3) Közúthoz való csatlakozások és csomópontok létesítése csak a közút kezelőjének hozzájárulásával lehetséges.
- (4) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges:
külterületen a közút tengelyétől számított 50m-en, főútvonal esetén 100m-en belül építmény elhelyezéséhez, ásványi agyagok kitermeléséhez, valamint a közút határától 10m-en belül fa kivágásához, fa ültetéséhez.
Belterületen a közút mellett ipari, kereskedelmi, vendéglátó ipari és egyéb szolgáltatási célú építmények létesítéséhez, bővítéséhez.
- (5) ¹⁶⁴

KÖZMŰVEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

45. §

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

¹⁶² Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § o) pontja

¹⁶³ Hatályon kívül helyezte a [8/2014. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 1. §

¹⁶⁴ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § p) pontja

(3)¹⁶⁵

(4)¹⁶⁶

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

(6)¹⁶⁷

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

- a) a talaj, a talajvíz és a rétegvizek, közvetve a Velencei-tó védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg - rövid időre - sem engedélyezhető;
- b) a nyílt árkokba, valamint a felhagyott kutakba szennyvizet bevezetni nem szabad, a meglévő bevezetéseket a jelen rendelet hatálybalépését követő 1 éven belül meg kell szüntetni;

c) Beépítésre szánt területeken

1. ha közcsonna hálózat nem épült ki

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

1.2¹⁶⁸

2.¹⁶⁹

- d) Beépítésre nem szánt területen közcsonna hiányában a keletkező szennyvizet csak zárt szennyvízgyűjtő medencében szabad összegyűjteni.
- e) A zárt szennyvízgyűjtő medencékben összegyűjtött szennyvizek csak az agárdi szennyvíztisztító telepen helyezhetők el.

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

¹⁶⁵ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § q) pontja

¹⁶⁶ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § q) pontja

¹⁶⁷ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § q) pontja

¹⁶⁸ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § q) pontja

¹⁶⁹ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § q) pontja

- b) A meglévő üdülőterületek felszíni vizeit - az útburkolat rekonstrukcióját követően - a kialakult állapotnak megfelelő rendszerben szabad összegyűjteni.
 - c) A csapadékvíz élővízfolyásba, a Velencei-tóba történő bevezetése előtt olajiszapfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
 - d) ¹⁷⁰
 - e) ¹⁷¹
 - f) A Velencei-tóba torkolló vízfolyások partéleitől min. 6-6 m széles sáv karbantartás céljából szabadon hagyandó, azt a fenntartó 3 m-en belül kártérítés nélkül (korlátlan használat), 6 m-en belül kártérítés mellett (korlátozott használat) veheti igénybe.
- (9) A szennyvíztisztító telep rekonstrukciója során a technológiát az 300 m-es védőtávolság igényéhez igazítva korszerűsíteni kell.
- (10) A végleges megoldáshoz a távlati szennyvíztelep helykijelölése és területbiztosítása szükséges.
- (11)¹⁷²
- (12)¹⁷³
- (13)¹⁷⁴
- (14)¹⁷⁵
- (15)¹⁷⁶
- (16)¹⁷⁷
- (17)¹⁷⁸
- (18)¹⁷⁹
- (19)¹⁸⁰
- (20)¹⁸¹
- (21)¹⁸²
- (22) 20/0,4 kV-os transzformátorállomások telepítésénél közvetlen közterületi kapcsolatot, teherautóval történő megközelítést, önálló állomás esetében körüljárhatóságot és 5m-es védőtávolságot kell figyelembe venni.

IV. Fejezet

¹⁷⁰ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § q) pontja

¹⁷¹ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § q) pontja

¹⁷² Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

¹⁷³ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

¹⁷⁴ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

¹⁷⁵ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

¹⁷⁶ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

¹⁷⁷ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

¹⁷⁸ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

¹⁷⁹ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § q) pontja

¹⁸⁰ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § q) pontja

¹⁸¹ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § q) pontja

¹⁸² Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § q) pontja

TELEPÜLÉSRÉSZEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI

46. §

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

a)¹⁸³

b)¹⁸⁴

c)¹⁸⁵

d)¹⁸⁶

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

f)¹⁸⁷

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

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

i)¹⁸⁸

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

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

b)¹⁸⁹ A meglévő faállományt fel kell mérni és az értékes fákat figyelembe kell venni.

c)¹⁹⁰

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

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

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

b)^{191 192}

¹⁸³ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

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

¹⁸⁵ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

¹⁸⁶ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

¹⁸⁷ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

¹⁸⁸ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

¹⁸⁹ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 18. §

¹⁹⁰ Hatályon kívül helyezte a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 18. §

¹⁹¹ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 19. §

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

(4)¹⁹³ A Kossuth L. utca és Móricz Zs. utca sarkán épülő idősek otthona sajátos építési előírásai

A telken épülő idősek otthona esetében a következő előírásokat kell betartani:

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

(5) Agárd Szöcske utca melletti beépítés sajátos építési előírásai

- a) az épületek szélessége max. 7,5 m,
- b)¹⁹⁴

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

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

(7)¹⁹⁵ A Határ út és az Övárok közötti lakóterület sajátos építési előírásai

A területen az előkert a gázvezeték miatt változó mélységű lehet, de min. 5m kell legyen, kivéve ha szabályozási terv ettől eltérően határozza meg az építési helyet.

(8)¹⁹⁶ A gárdonyi szörfközpont-kikötő előtti móló sajátos építési előírásai

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

(9) Dinnyés kulturális, oktatási és idegenforgalmi központ

- a)¹⁹⁷
- b)¹⁹⁸
- c)¹⁹⁹
- d)²⁰⁰

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

- a)²⁰¹
- b) A 4,0 m-es építménymagasságú épületrészen oromfal nem építhető.

¹⁹³ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 20. §

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

¹⁹⁵ Módosította a 21/2022. (IV.14.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése

¹⁹⁶ Módosította a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

¹⁹⁷ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

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

¹⁹⁹ Hatályon kívül helyezte a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 21. §

²⁰⁰ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

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

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

a)²⁰²

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

c)²⁰³

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

e)^{204, 205}

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

g)^{206, 207}

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

i)²⁰⁸

j)^{209, 210}

k)²¹¹

l)²¹²

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

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

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

²⁰² Hatályosn kívül helyezte a [11/2014. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 2. §

²⁰³ Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés c) pontja

²⁰⁴ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 22. §

²⁰⁵ Hatályon kívül helyezte a 11/2017. önkormányzati rendelet 4. §

²⁰⁶ Módosította a 11/2017. önkormányzati rendelet 3. §

²⁰⁷ Hatályon kívül helyezte a 18/2020. önkormányzati rendelet 8.§

²⁰⁸ Hatályon kívül helyezte a 11/2017. önkormányzati rendelet 4. §

²⁰⁹ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 22. §

²¹⁰ Hatályon kívül helyezte a 11/2017. önkormányzati rendelet 4. §

²¹¹ Hatályon kívül helyezte a 11/2017. önkormányzati rendelet 4. §

²¹² Hatályon kívül helyezte a 11/2017. önkormányzati rendelet 4. §

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

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

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

* a 100 cm-es termőrétég-vastagság a lombos fák telepítéséhez szükséges, ez történhet konténeres (süllyesztett vagy kiemelt) formában is, de a fásítás minimális értéke a tetőkert minden 100 m² –ére 1 db kis/vagy közepes koronát nevelő fa.

- o) A zöldfelület arányba a vízfelületek teljes területtel beszámíthatók.
- p) 50 férőhelyesnél nagyobb parkolók összterületének 20 %-án zöldfelületet kell létesíteni úgy, hogy a parkoló-felületeket legalább 25 m² alapterületű zöldfelületek – növényzónák tagolják. E növényzónákban elhelyezett fák a parkolók - a parkolók létesítésének az OTÉK-ban előírt 4 parkoló/1 fa - növénytelepítésbe beszámíthatók. A parkolólemez/parkolóház homlokzatán növényvályújukban (min. 70 x 50 cm-es termőrétégbe min. 0,50 cm-enként) ültetett kúszó, omló növényzet által – az ültetés vonalával és a növényzet homlokzat takarásának szélességével (max. 1,00 m) meghatározott – zöldfelület 25 %-a a zöldfelületi arányba beszámítható.
- q) ²¹³
- r) A közterületi parkolókat terepszintben, szükség szerint parkolólemezekben vagy parkolóházban kell megoldani.
- s) A meglévő partfal bárminemű megbontását, átalakítását csak vízjogi engedély alapján szabad megkezdeni.
- t) A vízfelületre bármilyen létesítmény (kikötő, napozó, lejáró, stb.) csak – bontható, mobil jelleggel és – vízügyi létesítési engedéllyel építhető.
- u)²¹⁴
- v)²¹⁵
- x) A terület beépítése - általános előírásoknak megfelelően - csak a teljes közművesítéssel valósulhat meg.

(12)²¹⁶Agárd, 7. sz. fkl. út Szövetkezetek útja – Jókai utca közötti szakasza melletti első teleksor településközpont vegyes területének sajátos építési előírásai

²¹³ Hatályon kívül helyezte a 18/2020. önkormányzati rendelet 8.§

²¹⁴ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

²¹⁵ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

²¹⁶ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 23. §

- a) Minden oldalhatártól-oldalhatárig épülő épületnél – függetlenül a funkciótól - a földszinten gépkocsi áthajtót kell kialakítani. Minden esetben a hátsó kert gépkocsival való megközelítését biztosítani kell.
- b) A telken belüli 100%-os parkolást a szabályozási terv szerint vagy a 7. sz. fkl. útról közvetlenül az előkertekben, vagy a telkek végében kialakítandó magánútról a hátsó kertben kell megoldani.
- c) A telken belüli parkolókat fásítani kell.
- d)²¹⁷
- e) A telken egy főrendeltetésű épület helyezhető el, a melléképület csak a főépülettel egy tömegben alakítható ki. Melléképítmény csak az építési helyen belül helyezhető el.

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

- a) *Vt jelű településközpont* vegyes övezetben a 9. §-nak megfelelő építmények helyezhetők el, kivéve üzemanyagöltő, parkolóház.
- b) A területen legalább 3,0 m legfeljebb 10,0 m magasságú (szabályozási terv szerinti építménymagasságú) építmények helyezhetők el,
- c) Közösségi funkció esetén a területen – a helyi sajátosságok figyelembevételével – a parkolási igény legalább 50%-át kell telken belül kialakítani, és ezt a parkolási rendeletben rögzíteni kell. Lakóterületek esetén a parkolási igényt 100%-ban telken belül kell megoldani.
- d) A közterületi víziközmű vezetékek építése és a vízrendezés megvalósítása vízjogi létesítési terv alapján engedélyezhető.
- e) Az oltóvízigények kielégítéséhez és a tűzcsapok helyének meghatározásához az illetékes Tűzoltóparancsnoksággal és az illetékes²⁵ szolgáltatóval egyeztetni kell. Az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani. A tűzcsapokat a védendő épülettől mérten 100 méternél közelebb kell elhelyezni. Megfelelő vezeték keresztmetszet építésével kell az oltóvízigényt biztosítani.
- f)²¹⁸
- g)²¹⁹
- h) A Mikszáth K. utca – Gesztenye sor – Széchenyi utca által határolt tömb esetében a telekalakítás és a beépítés kialakult. A kialakult telekméretek az előírásainál kisebbek, a beépítési százalék magasabb. A beépítés módja szabadon álló. A meglévő épületek átépíthetők, felújíthatók, de nem bővíthetők. Új épület csak az övezetnek megfelelő telekalakítás után építhető.
- i) Azokon a kialakult telkeken, ahol a telken belüli parkolás nem oldható meg az előírásnak megfelelően, ott az építtetőnek közterületi parkoló kialakításával kell a parkolást kiegészítenie, megoldania a parkolási rendelet szerint.
- j)²²⁰ Az iroda-orvosi rendelő, valamint a kereskedelmi központ épületeinél a telekhatáron kerítés nem építhető.

²¹⁷ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

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

²¹⁹ Hatályon kívül helyezte a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 24. §

²²⁰ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 24. §

- k) A szabályozási terven jelölt helyeken a telkeken keresztül és az épületek földszintjén a gyalogos átközlekedést, átjárást közhasználatra átadott magánterülettel (szolgalmi jog bejegyzésével) kell megoldani.
- l) A lakópark sétány felőli, a földszinten közösségi funkciójú saroképületei előtt – le nem keríthető – 2m-es burkolt előkertet kell kialakítani.
- m) A zöldfelületeket, kerteket, gyalogos sétányokat és dísztereket, fásított parkolókat kertépítészeti tervek alapján kell kialakítani.
- n) ²²¹A beépítés előtt a telkek faállományát (különös tekintettel a jelenlegi faiskolai területre) fel kell mérni és az értékes fákat meg kell megtartani.
- o) A Gárdony Géza és Mikszáth Kálmán utcák magasan fekvő csapadékvíz befogadója miatt felszín közeli csatorna, illetve nyílt vízelvezető árok alkalmazása szükséges.

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

- a)²²²
- b)²²³ Több épület esetén az engedélyezési terveket az építészeti és környezeti összhangot bemutató, az egész partszakaszra kiterjedő látványtervvel, a parti sétány kertépítészeti terveivel kell kiegészíteni.
- c) A parti sávban csak vendéglátás és szolgáltatás létesíthető.
- d)²²⁴ Üdülők útja mögötti tóparti területen kialakuló Vt 4 -5.4.9.4 jelű építési övezetben lakó rendeltetést tartalmazó épület nem létesíthető.

(15)²²⁵A gárdonyi Félszigeten a volt „kikötő” beépíthetősége, sajátos építési előírásai

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

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

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

- d)²²⁶

²²¹ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 24. §

²²² Hatályon kívül helyezte a 11/2017. önkormányzati rendelet 4. §

²²³ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 25. §

²²⁴ Kiegészítette a 18/2021. (XII.16.) önkormányzati rendelet 3. §-a

²²⁵ Módosította a 27/2015. önkormányzati rendelet 4. §

²²⁶ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

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

- a) ²²⁷A telken áthaladó közművek pontosítására és részletes geodéziai felmérésre van szükség.
- b) A közműnyomvonalától 23-23 m széles védőtávolságot kell tartani, ezt a területet beépíteni nem lehet,
- c) A közművezetésekre szolgálmi jogot kell bejegyezni,
- d) Parkolást – fásított parkolóval – telken belül kell megoldani 100%-ban,
- e) Az egyedi telkek határán és a Határ út mellett – a szabályozási terven feltüntetett – védőfásítás telepítendő,
- f) Az épületek az építési helyen belül helyezhetők el, ha a földszinten közösségi funkciókat helyeznek el, úgy a jelölt szakaszon a beépítés előkert nélküli is lehet,
- g) Az előkert 5-10 m között változhat,
- h) Maximális beépítettség 10%,
- i) Az építménymagasság max. 7,5 m,
- j) Egy, összefüggő homlokzathossz nem haladhatja meg a 20m-t,
- k) A telket - a beépíthetetlen zöldsáv hasznosítása érdekében – tovább osztani nem lehet,
- l)²²⁸
- m)²²⁹
- n) A zöldterületi arány min: 70%-os kell legyen.

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

- a) A *Vk* jelű központi vegyes övezetben a GÉSZ 9. §-nak megfelelően helyezhetők el épületek, kivéve lakóépületek, sportépítmény, üzemanyagtöltő és parkolóház.
- b) A területen legalább 3,0m, legfeljebb 7,0m építménymagasságú (szabályozási tervlapon jelölt módon) építmények helyezhetők el.
- c)²³⁰
- d) A már kialakult úszótelkes beépítések a park területének védelme érdekében megtartandók. Újonnan úszótelek nem alakítható ki. Úszótelkek vonatkozásában a **K** (kialakult) állapot marad meg.
- e)²³¹
- f)²³²

²²⁷ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 26. §

²²⁸ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

²²⁹ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

²³⁰ Hatályon kívül helyezte a 48/2022. (X. 13.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatálytalan: 2022.10.14. naptól

²³¹ Hatályon kívül helyezte a 48/2022. (X. 13.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatálytalan: 2022.10.14. naptól

²³² Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

g) Az ABC áruház göngyölegraktárja és szemétygyűjtője a büfésor folytatásában megépülő zárt kerítéssel megegyező kialakítású kerítéssel (ajtóval) kell átépíteni. Új kerítés építése esetén az új göngyölegraktár és szeméttároló kialakításához a szabályozási terven jelölt telekalakítás (telekbővítés) megvalósítható. Új kerítés építése nélkül a telek területe nem növelhető.

h)²³³

i)²³⁴

j)^{235 236}

k)²³⁷ A Balatoni úttal párhuzamos meglévő épületekre tetőtér-beépítések esetén a mindenkori parkolási mérleget el kell készíteni.

l) A parkok **Z1** jelű övezetbe tartoznak.

m) Az átépítésre, rekonstrukcióra szoruló zöldfelületeket (elsősorban a vasútállomás és Nádas étterem közötti park) egységes kertépítészeti terv alapján kell rendezni, átalakítani.

n) A jelzett értékes fák építmény-elhelyezés érdekében nem vághatók ki, egyéb fák is csak kertészeti szakvélemény alapján, különösen indokolt esetben

o)²³⁸

p) Az utak, parkolók, sétányok területén a beépíthetőség 0%.

q) A GÉSZ 45. §-a mellett a következőket kell figyelembe venni:

- A közműhálózatot a hatályos²⁴ szabvány szerint kell megépíteni a folyamatos hozzáférhetőség biztosítása mellett.
- Az ABC áruház és a Nádas étterem által határolt gazdasági udvartér közmű fedlapjait a zavartalan közlekedés érdekében szintbe kell helyezni.
- Az Ø100-as ivóvíz kiváltó vezetéknek és a villamos kábeleknek a tervezett telken áthaladó szakaszára vezetékiszolgalmi jogot kell bejegyeztetni.
- A szolgalmi joggal védett hálózatok mindenkori megközelíthetőségét biztosítani kell.
- A tervezett gázvezeték közterületen kell megépíteni.
- A telefonközponthoz déli irányból csatlakozó alépítmény védelmére különös gondot kell fordítani.
- A tervezett épület használatbavétele csak a szennyvízelvezető csatornahálózatra való rákötés átvételét követően engedélyezhető.

Védőtávolságok épület alapjától:

Ivóvízvezeték Ø300 mm-ig	3,0 m	
Szennyvízcsatorna Ø300 mm-ig	3,0 m	
Villamos kábel	0,5 m	
Középnomású gázvezeték	4,0 m	védelemmel 2,0 m
Távközlési kábel	1,0 m	

²³³ Hatályon kívül helyezte a 48/2022. (X. 13.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatálytalan: 2022.10.14. naptól

²³⁴ Hatályon kívül helyezte a 48/2022. (X. 13.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatálytalan: 2022.10.14. naptól

²³⁵ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 27. §

²³⁶ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

²³⁷ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 27. §

²³⁸ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

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

- a) A terület Különleges beépítésre nem szánt **(Kk)** területbe sorolt.
- b) A telkeken max. 2 % építhető be, de egy tömegben max 250 m² épület építhető.
- c) Minden kiszolgálással összefüggő tevékenység csak a meglévő lakóutcákon történhet, a területre autóforgalom számára új út nem vezethető.
- d) A területen több épület építhető az építési helyen belül.
- e) ²³⁹
- f) Az építménymagasság max. 4,5 m lehet.
- g) ²⁴⁰
- h) A telek min. 85 %-a zölddel borított felület kell maradjon.
- i) ²⁴¹
- j) ²⁴²

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

- a) ²⁴³
- b) Telekmegosztás nélkül az egy tömegben megépíthető épület max. területe 150 m² lehet.
- c) A terület értékesebb fáit meg kell tartani, az építkezés alatt védeni kell.
- d) A területen minden telekalakítási változatban az előkert 5 m, az oldalkert 3 m, a hátsókert 6m.

(20) A Velencei-tó parti nagyüdülők sajátos előírásai

- a) Ha a meglévő, megmaradó épület építménymagassága meghaladja a területre előírt max. építménymagasságot, akkor azt a felújítás során a max. építménymagassághoz képest +0,5 m-rel lehet megemelni. További térfal nem építhető.
- b) ²⁴⁴
- c) ²⁴⁵
- d) ^{246 247}

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

- a) Az árok fenntartási munkálatainak elvégzésére 6 m közterület szabályozásra kerül.

²³⁹ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

²⁴⁰ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

²⁴¹ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

²⁴² Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

²⁴³ Hatályosn kívül helyezte a [11/2014. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 2. §

²⁴⁴ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

²⁴⁵ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

²⁴⁶ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 28. §

²⁴⁷ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

- b) A szabályozási terven jelölt, telken belüli zöldsávot közhasználatra átadott magánterületként kell kialakítani, itt kerítés nem építhető, a szabad átjárást biztosítani kell.
- c)²⁴⁸ Lk építési övezetben a telken több önálló főépület is elhelyezhető a rendeltetési egységek számának megkötése nélkül. Az La építési övezetben a telken több főépület is építhető 1 épület / max. 4 db lakás alakítható ki.
- d) Garázs külön épületben is építhető max. 15 m hosszúságban.
- e)²⁴⁹
- f)²⁵⁰
- g)²⁵¹
- h)²⁵²

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

- a) Az épületek átépítése során szolgáltatási, vállalkozási épület csak a főépülettel egy tömegben építhető.
- b) ²⁵³
- c) ²⁵⁴
- d) A parkolási igény 100%-át telken belül kell megoldani úgy, hogy egy telekről csak egy kocs ki-(be-)hajtó létesülhet.

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

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

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

- a) ²⁵⁵A telekrendezés során a közpark területének pontos meghatározása szükséges.
- b) ²⁵⁶
- c) A MÁV terület mellett húzódó parkoló utcát külön hrsz-ra kell lejegyezni, közterületként kialakítani.

²⁴⁸ Módosította a 27/2015. önkormányzati rendelet 5. §

²⁴⁹ Hatályon kívül helyezte a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 29. §

²⁵⁰ Hatályon kívül helyezte a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 29. §

²⁵¹ Hatályon kívül helyezte a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 29. §

²⁵² Hatályon kívül helyezte a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 29. §

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

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

²⁵⁵ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 30. §

²⁵⁶ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

- d)²⁵⁷ A területen bármilyen beavatkozás csak kertépítészeti tervben rögzített fás növényállomány pontos ismeretében megengedett.
- e)²⁵⁸ A kialakuló telkeken építeni a meglévő épületek helyén lehet, vagy az építési hellyel jelölt területre készített kertépítészeti tervben rögzített fafelmérés és faértékelés figyelembevételével lehet.
- f)²⁵⁹ A kertépítészeti tervben megtartandónak minősített fák nem vághatók ki.
- g)²⁶⁰ Bármilyen építési munkához látványtervet is kell készíteni.
- h) ²⁶¹
- i) Az Akácfa utca I. ütemű használata esetében a II. ütem útigénybevételének területét is biztosítani kell a telekre bejegyzett építési korlátozással az érintett közterülettel határos sávra a szabályozási terv szerint.
- j) A területen jelentkező parkolási igényeket – a védelemre javasolt ősfás területre való tekintettel – közterületen (I. ütemben a vasút melletti útra merőlegesen kialakított parkolóban, a II. ütemben a Kemping utca mellett) kell megoldani és ezt a megoldást a parkolási rendeletben rögzíteni kell.
- k) A meglévő ivóvíz hálózat nyomvonalát műszeres vizsgálattal kell meghatározni.
- l) A közvilágítási hálózatot alacsony fénypontú parkvilágítási lámpatestekkel kell kiegészíteni.
- m) A távközlési hálózatot földkábelként kell megépíteni.

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

- a)^{262 263}A városközpont területére az engedélyezési terveket az építészeti és környezeti összhangot bemutató látványtervvel kell kiegészíteni.
- b)²⁶⁴
- c)²⁶⁵
- d)²⁶⁶
- e)²⁶⁷
- f)²⁶⁸
- g)²⁶⁹
- h)²⁷⁰

²⁵⁷ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 30. §

²⁵⁸ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 30. §

²⁵⁹ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 30. §

²⁶⁰ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 30. §

²⁶¹ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

²⁶² Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 31. §

²⁶³ Módosította a 25/2016. önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés d) pontja

²⁶⁴ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

²⁶⁵ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

²⁶⁶ Hatályon kívül helyezte a [11/2014. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 2. §

²⁶⁷ Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés e) pontja

²⁶⁸ Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés e) pontja

²⁶⁹ Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés e) pontja

²⁷⁰ Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés e) pontja

- i)²⁷¹
- j)²⁷²
- k)²⁷³
- l)²⁷⁴
- m)²⁷⁵ Gárdony Városközpont területén - a Vt-k jellel jelölt építési övezetek kivételével - valamennyi Vt jelű építési övezetben a min. zöldfelületi arány 15%.
- n)²⁷⁶
- o)²⁷⁷
- p)²⁷⁸
- q)²⁷⁹
- r)²⁸⁰ A teljes területen felszíni vízelvezetést meg kell oldani.
- s)²⁸¹
- t) A csapadékvíz elvezetést a Bóné Kálmán és a Szabadság utcai befogadó magassági viszonyainak megfelelően, felszín közeli rácsos folyóka rendszerrel, illetve fedlapos csatornával kell megoldani.
- u) A villamos energia ellátó, a közvilágítási és a távközlési hálózatot földkábelként kell megépíteni.
- v)²⁸²
- w)²⁸³
- x)²⁸⁴

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

- a)²⁸⁵ Az első lépésként - hasznosítás előtt - a teljes területre a szabályozási terv szerinti közterületeket kell kialakítani. Utána lehet a területet belterületbe vonni, akár ütemezetten.
- b) A belterületbe vont egyes tömbökön belül a további telekosztások négy utcával határolt területenként külön-külön is elvégezhetők.
- c) A szabályozási terven egységes építési övezeti jellel jelölt telkek egy tömbön belül 1-2-3-4 telekre oszthatók illetve összevonhatók.

²⁷¹ Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés e) pontja

²⁷² Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés e) pontja

²⁷³ Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés e) pontja

²⁷⁴ Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés e) pontja

²⁷⁵ Módosította a 15/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 3. §

²⁷⁶ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 31. §

²⁷⁷ Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés e) pontja

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

²⁷⁹ Hatályon kívül helyezte a 15/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 4. §

²⁸⁰ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 31. §

²⁸¹ Hatályon kívül helyezte a 15/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 4. §

²⁸² Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

²⁸³ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

²⁸⁴ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

²⁸⁵ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 32. §

- d)²⁸⁶ Telekösszevonás esetén a szabályozási terven szereplő két (három-négy) építési hely egybeolvad az elő-és oldalkert megtartásával. Az építési engedélyezési tervhez látványtervet és szükség szerint kertépítészeti tervet kell készíteni.
- e) A két gyalogos tengely metszéspontjában kialakított kisvárosias tér határoló épületeinek földszintjén a közös helységeken kívüli (lépcsőház, tároló, szálloda-panzió előcsarnok stb.) 100%-ban üzleteket (kereskedelmet, vendéglátást, szolgáltatást) kell elhelyezni.
- f)²⁸⁷
- g)²⁸⁸
- h)²⁸⁹
- i)²⁹⁰
- j)²⁹¹
- k)²⁹²
- l) A tetők hajlásszöge cserépfedés esetén 25-40°, nádfedés esetén 40-45° lehet
- m) A területen a külső telekhatárokon az építhető kerítés max. 1,5 m és 75%-ban áttört, természetes anyagú (kő, fa stb.) kell legyen, a belső telekhatárokon max. 1,0 m lehet, mely akár sövényből is készülhet.
- n) A szabályozási terven jelölt utcafásításokat (min. az utca egyik oldalán) a tömb lehatárolása és közterület önálló helyrajzi számra kerülése után rögtön meg kell valósítani, előfásítani kell a tervezett közművek helyigényének figyelembevételével.
- o) Gyalogos sétányokat, tereket, továbbá a különleges területek zöldfelületeit kertépítészeti tervek alapján kell megvalósítani
- p) A korlátozott használatúnak jelölt útszakaszok használatát úgy kell szabályozni, hogy azokat az adott úton levő gépkocsi behajtók (bejáratok) számára igénybe vehessék.
- q) A területen jelentkező parkolási igényeket 100%-ban telken belül kell megoldani.
- r) A lakókocsis és faházás kemping részére ivóvíz ágvezeték is építhető.
- s) A Gárdonyi Géza u. keleti oldalán húzódó 20kV-os villamos szabadvezeték a kialakítandó sétány nyomvonalán földkábel hálózatként kell átépíteni.
- t)²⁹³

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

²⁸⁶ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 32. §

²⁸⁷ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

²⁸⁸ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

²⁸⁹ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

²⁹⁰ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

²⁹¹ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

²⁹² Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

²⁹³ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

a)^{294 295}

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

c)²⁹⁶

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

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

f) A gázvezetékek védőtávolsága a szabályozási terv szerint betartandó.

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

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

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

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

a)²⁹⁷ A területen az építési telkek 40 %-át háromszintű zöldfelületként kell kialakítani.

b)²⁹⁸

c)²⁹⁹ Az építési engedélyezési tervhez tömbönként látványtervet kell készíteni.

d)^{300 301}

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

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

f) ³⁰²

(29) Gárdony – Dinnyés déli iparterület sajátos építési előírásai

a) A terület csak a szabályozási terven jelölt módon, ütemezetten (I. és II. ütemben), a konkrét igényeknek megfelelően hasznosítható.

²⁹⁴ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 33. §

²⁹⁵ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

²⁹⁶ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

²⁹⁷ Módosította a 16/2016. önkormányzati rendelet 3. §

²⁹⁸ Hatályon kívül helyezte a 16/2016. önkormányzati rendelet 5. §

²⁹⁹ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 34. §

³⁰⁰ Módosította a 16/2016. önkormányzati rendelet 5. §

³⁰¹ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

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

- b)³⁰³ Az iparterület telkei csak a szabályozási terv szerinti belső kiszolgáló útról szolgálhatóak ki.
- c) A telkek egy tömbön belül tetszés szerint összevonhatók és a minimum telekméretig továbboszthatók, úgy hogy újabb út kialakításra ne legyen szükség. Elő-, oldal- és hátsókert ebben az esetben is megtartandó.
- d) A területen áthaladó elektromos vezetékek és gázvezetékek védőtávolságát a szabályozási terven jelölt szélességben figyelembe kell venni.
- e) A 20kV vezetéket magassági irányban épülettel 5m-en belül nem lehet megközelíteni.
- f) A területen jelentkező parkolási igényeket – beleértve a teherjárművek rakodási idejéhez szükséges parkolási helyet is - telken belül kell megoldani.
- g) A Gksz és a Ge jelű gazdasági területeken a min. zöldfelület 35% kell legyen.
- h) ³⁰⁴A területen az előkert minimum 12 m, az oldalkert a 040/94 hrsz úttól északra minimum 3 m, minden más területen minimum 6 m. Ahol a szabályozási terv a telkeken kötelező fásítást jelöl, ott az építési határvonal a védőfásítástól minimum 6 m-re, a Dinnyési Fertő irányában minimum 12 m-re kell legyen. Minden más esetben a hátsókert minimum 6 m kell legyen.

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

- a) ³⁰⁵A szabályozási terv javasolt telekosztásától eltérő telekosztás esetén a 36.§ (14) bekezdése szerint a szabályozási tervet módosítani kell.
- b) A területen
- új épület létesítése, továbbá
 - a tervezett (durván tereprendezett) terep 1,00 m-nél nagyobb megbontásával járó földmunka, támfal, illetve
 - a tervezett terepszint 1,00m-nél nagyobb méretű megváltoztatása (pl. rézsű, feltöltés, bevágás, stb.) csak az érintett területre vonatkozó tereprendezési terv szerint végezhető. A terv ki kell terjedjen a felszíni-, a talaj- és a rétegvíz viszonyokra, illetve azok kezelésének műszaki megoldására, továbbá az adott építési tevékenységgel összefüggően feltétlenül együttkezelendő terület lehatárolása.
 - ha a terepszint 1,00 m-nél nagyobb megváltoztatására a meglévő közműhálózat javítása vagy rekonstrukciója miatt kerül sor, a fentieket nem kell figyelembe venni.
- c) A beépítésre vonatkozó előírások:
- a lakóövezet telkein főépületként csak lakóépületek helyezhetők el.
 - a területen melléképületet csak garázsfunkcióra, a főépület takarásában, az építési helyen belül, valamint az épülettávolságra vonatkozó előírások betartásával lehet elhelyezni.
 - a területen az újonnan kialakítandó telkek legkisebb méretei a következők: telekterület 550m², a telek utcafronti szélessége min. 18m. Ennél kisebb építési telkek nem alakíthatók ki.

³⁰³ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 35. §

³⁰⁴ Beiktatta a [11/2011. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 2. §

³⁰⁵ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 36. §

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

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

d) Közlekedés

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

e) ^{306 307}

f) ^{308 309}

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

a)³¹⁰ A terület rendeltetése:

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

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

b)³¹¹ A jelenlegi termálfürdő területének továbbhasznosítása vagy a szabályozási terv szerint történhet, vagy a 36.§ (14) bekezdés szerint szabályozási terv módosítással lehetséges.

c) A beépítésre vonatkozó előírások:

Ki_{gyógyfürdő} 4-2.9.3.11 és Ki_{kemping} 4-2.10.2.4 övezet területén

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

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

³⁰⁶ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 36. §

³⁰⁷ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

³⁰⁸ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 36. §

³⁰⁹ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

³¹⁰ Módosította a 16/2016. önkormányzati rendelet 4. §

³¹¹ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 37. §

- kemping min. 70%.

Vk 4-2.9.4.11 övezet területén

- a területen csak szálloda, gyógyszálloda helyezhető el
- beépítés módja szabadon álló
- legkisebb telekterület 3000 m²
- beépítési százalék max: 30%
- legnagyobb építménymagasság 14 m
- legkisebb zöldfelületi arány 55%

Vk 4-2.8.5.9 övezet területén

- a területen apartman házak, egészségügyi létesítmény, panzió helyezhető el
- beépítés módja szabadon álló
- legkisebb telekterület 2000 m²
- beépítési százalék max: 40%
- legnagyobb építménymagasság 10,5 m
- legkisebb zöldfelületi arány 55%

d) Az épületek elhelyezésére vonatkozó előírások

- az épületek az építési helyen építhetők
- az építési helyen kívül a kemping területén legfeljebb 200m² alapterületű, a környező területet közvetlenül kiszolgáló épületek, építmények is elhelyezhetők.

e)³¹²

f)³¹³ A gyógyfürdő épületegyüttesének fejlesztése érdekében az engedélyezési dokumentációhoz látványtervet és kertépítészeti tervet kell készíteni.

g)³¹⁴

h) Közművek

- a terület közvetlen határvonalait érintő közművezeték hálózatok, annak műtárgyai és létesítményei a nyomvonal tengelytől mindkét irányban értendő – a törvényerejű rendeletekben és a vonatkozó szabványokban rögzített – biztonsági övezettel rendelkeznek, melyen belül meghatározott tilalmak és korlátozások érvényesek.
- a fürdő tervezett építményeit teljes közművesítéssel kell ellátni.
- a kemping és az odavezető út területéről lefolyó csapadékvíz nyílt árokkal is elvezethető.
- házi vízbekötéseket csak akkor szabad engedélyezni, ha az elválasztott szennyvíz csatornahálózatra való rákötés megtörtént.
- a medencék ürítési és túlfolyó vizét zárt, a csapadékvizekkel közös csatornahálózaton keresztül a Határ úti csatornába kell vezetni az érvényes előírások szerint.
- a meglévő vasiszap ülepítő medencéket az új ülepítőtornyok üzembe helyezése után meg kell szüntetni, fel kell tölteni.

³¹² Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

³¹³ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 37. §

³¹⁴ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

- kiváltás esetén a meglévő vezetékeket fel kell bontani.
- földgázhálózatok esetén a gázvezetékek részére a hatályos²⁶ szabvány szerint a nyomásfokozattól függő védőtávolságok terjedelme:
 - a) nagyközépnomású vezetéknél 5,0-5,0m
 - b) kisnyomású (max. 1 bar-os) vezetéknél 2,0-2,0m
 - c) nagyközép/kisnyomású nyomásszabályozóktól 15,0-15,0m
- villamos és távbeszélő hálózatok esetében a hatályos²⁷ és a hatályos²⁸ számú rendelet, valamint a hatályos²⁴ szabványban rögzített védőtávolságok terjedelme:
 - a) 20 kV-os szabadvezeték esetén 1,0-1,0m karkinyúlás +2,0-2,5m
 - b) az alkalmazott 0,4 kV-os földkábelek, világítási kábelek és távbeszélő törzskábel, illetve alépítmény esetében 1,0-1,0m
- a közműhálózatok szabályozó létesítményeit (gépház, földgáz nyomásszabályozó, transzformátor, vasizap ülepítő) terepszint alatt, vagy terepszinten, de kertészeti elemek felhasználásával, takartan kell elhelyezni.
- a bővítés feltétele, hogy felül kell vizsgálni a csapadékvíz elvezető rendszert a befogadó Gárdonyi árokig, és a szükséges fejlesztéseket el kell végezni.
- A Gárdonyi Géza u. keleti oldalán húzódó 20kV-os villamos szabadvezeték a kialakítandó sétány nyomvonalán földkábel hálózatként kell átépíteni.

(32) A Velencei-tó parti Üü jelű üdülőházas és Vk jelű központi vegyes övezetek 6000 m² ill. annál nagyobb telkeinek sajátos építési előírásai

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

- a) Megengedett legnagyobb beépítettség: 20% + 5 %.
A +5 % beépítési lehetőség min. 50% zöldfelülettel rendelkező, tetőkerttel fedett, földszintes épületszárny létesítését biztosítja. A tetőkert így kialakított zöldfelületei a min. zöldfelületi százalék számításánál nem vehetők figyelembe.
- b) Megengedett legkisebb építménymagasság 4,0 m, a megengedett legnagyobb építménymagasság: 10,5-12,5-14,0m lehet a szabályozási terv szerint. A szabályozási terven az építési helyen belül külön jelölt max. építménymagasság (pl. H=4,5) kötelező.
- c) Melléképület nem létesíthető, kiszolgáló funkciók csak a főtömeggel együtt alakíthatók ki.
- d) ³¹⁵
- e) Az elő-, oldal és hátsókert a szabályozási terven jelölt mértékű kell legyen. Ha a szabályozási terven nincs jelölés, akkor
 - előkert min. 5,0 m
 - oldalkert min. 10,0 m
 - hátsókert min. 6,0 m
 kell legyen.

f)³¹⁶

³¹⁵ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

³¹⁶ Hatályon kívül helyezte a 15/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 4. §

- g) Legkisebb zöldfelület-arány 60 % lehet, melynek számításánál az OTÉK által biztosított zöldfelület csökkentés érvényesíthető. A +5% beépítéshez tartozó, 50% kötelező zöldfelület fölötti további tetőterek - 20-50 cm-es termőréteg esetén 50%-a - a 60%-os zöldfelületi arányba beszámítható.
- h)^{317 318}
- i) Közvetlen parti telkek esetében a parti 30,0m-es sávot telken belüli beépítésmentes zöldterületként kell megtartani.
- j) Felül kell vizsgálni a csapadékvíz elvezető rendszert oly módon, hogy a Gárdonyi közigazgatási területére előírt mértékadó csapadékok figyelembevételével kiszámolt vízhozamokat biztonsággal tudja bevezetni a meglévő rendszer (figyelemmel a jelenlegi vízminőségi előírásokra, illetve jogszabályokra, pl. olajfogó- és hordalékfogó kialakítására).

(33) Gárdonyifürdői strand területének helyi – sajátos – építési előírásai

- a) A településközpont vegyes (Vt) területen csak az OTÉK 17.§. (2) bekezdésében szereplő következő létesítmények:
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - sportépítmény
- helyezhetők el.
- b) Melléképület nem létesíthető, kiszolgáló funkciók csak a főtömeggel együtt alakíthatók ki.
- c)³¹⁹ A telken meglévő értékes fák védelemről gondoskodni kell.
- d)^{320 321}
- e) A szabályozási terven az építési helyen belül külön jelölt max. építménymagasság (pl. H=4,0, H=9,5) a jelölt területre érvényes.
- f)³²² A szabályozási terven jelölt 30,0 m-es parti sávot beépítésmentes zöldfelületként kell megtartani, ezen a területen parkoló, sportpálya nem létesíthető.
- g)³²³
- h)³²⁴ A szabályozási terven jelölt 30,0 m-es parti sáv min. 80 %-a zöldfelület kell legyen, ahol – az OTÉK szerinti háromszintes növényállománynak megfelelő mennyiségű, különleges strandterületeken az OTÉK szerinti háromszintes növényállomány felének megfelelő mennyiségű növényzetből – ligetes beültetést kell létesíteni.
- i)^{325 326327} A szabályozási terven feltüntetett 30 m széles parti sáv beépítésmentes terület kell maradjon.

³¹⁷ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 38. §

³¹⁸ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

³¹⁹ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 39. §

³²⁰ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 39. §

³²¹ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

³²² Módosította az 5/2021. önkormányzati rendelet 3. §

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

³²⁴ Módosította az 5/2021. önkormányzati rendelet 5. §

³²⁵ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 39. §

³²⁶ Módosította a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

³²⁷ Módosította az 5/2021. önkormányzati rendelet 4. §

- j) Az engedélyeztetés folyamatát megelőzően a területtől a befogadóig terjedő felszíni vízvezető hálózatot meg kell tervezni, majd vízjogilag engedélyeztetni kell.
- k) A partfalaknál történő bárminemű jogi változás (tulajdonviszony, kezelői viszony, stb.) csak az illetékes hatóság²² engedélyével történhet.
- l) A partfalak megbontásához, átépítéséhez vízjogi létesítési engedély szükséges.
- m) A partfalak esetleges átépítésénél a jogi partvonal nem változhat. Az új partfal építésénél természetes anyagok (kő, fa, lidós part esetén homok, stb.) használata preferálandó. Szádfal csak erősen indokolt esetben – fatakarással – alkalmazható.
- n) A külső tűzvíz szükséglet biztosítására a meglévő tűzcsapok alkalmasságát vízhozam méréssel kell igazolni.
- o) A tervezett létesítmények vízigényét belső, mért elosztóhálózat építésével kell biztosítani.
- p) A területen belüli szennyvízcsatorna hálózatot vízzárósági szempontból is felül kell vizsgálni.

(34)³²⁸ Agárdi kikötőtől nyugatra eső tömbbelsőben lévő tóparti terület sajátos építési előírásai

- a) A kikötőhöz vezető közterületet ki kell alakítani.
- b) A **Vk** központi vegyes területen a GÉSZ 10.§. (1) és (2) bekezdésében felsorolt épületeken kívül nem helyezhető el nem zavaró hatású egyéb gazdasági épület, üzemanyagtöltő, szint alatti, vagy félig földbe süllyesztett egyszintes parkolóház. A területen a lakófunkció fölszinten is létesíthető.
- c) A 6000m², vagy annál nagyobb, **Vk** jelű építési övezet szabadon álló (vegyes-telepszerű) beépítési módú telkeire a 36. §. (6) bekezdés a) pontja szerinti előírások érvényesek.
- d) Melléképület nem létesíthető, kiszolgáló funkciók csak a főtömeggel együtt alakíthatók ki.
- e) A meglévő értékes fák védelméről gondoskodni kell, a területre kertépítészeti tervet kell készíteni.
- f) A területre területismertető talajmechanikai szakvéleményt kell készíteni, annak előírásai kötelezőek.
- g) Az építési hely a szabályozási terven köttázva van.
- h) ³²⁹A szabályozási terven jelölt 30,0 m-es parti sávot beépítésmentes zöldterületként kell megtartani, ezen a területen parkoló, sportpálya nem létesíthető.
- i) ³³⁰
- j) ³³¹
- k) ³³²

³²⁸ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 40. §

³²⁹ Módosította a 18/2020. önkormányzati rendelet 5.§

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

³³¹ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

³³² Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

- l) ³³³A szabályozási terven jelölt 30,0 m-es parti sáv min. 80 %-a zöldfelület kell legyen, ahol – az OTÉK szerinti háromszintes növényállománynak megfelelő mennyiségű, különleges strandterületeken az OTÉK szerinti háromszintes növényállomány felének megfelelő mennyiségű növényzetből – ligetes beültetést kell létesíteni.
- m) A Velencei-tó beépítetlen parti menti területeinek hasznosítása vagy a szabályozási terv szerint történhet, vagy a 36.§ (14) bekezdés szerint szabályozási terv módosítással lehetséges.
- n) ^{334, 335} A szabályozási terven feltüntetett 30 m széles parti sáv beépítésmentes terület kell maradjon.
- o) A partfalaknál történő bármilyen jogi változás (tulajdonviszony, kezelői viszony, stb.) csak az illetékes hatóság²² engedélyével történhet.
- p) A partfalak megbontásához, átépítéséhez vízjogi létesítési engedély szükséges.
- q) A partfalak esetleges átépítésénél a jogi partvonal nem változhat. Az új partfal építésénél természetes anyagok (kő, fa, stb.) használata preferálandó. Szádfal csak erősen indokolt esetben – fatarakással – alkalmazható.
- r) A külső tűzivíz szükséglet biztosítására a meglévő tűzcsapok alkalmasságát vízhozam méréssel kell igazolni.
- s) A területen tervezett létesítmények vízigényét belső, mért elosztóhálózat építésével kell biztosítani.

(35)³³⁶ Agárdi Park-kemping és környékének helyi – sajátos – építési előírásai

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

- a) ³³⁷A területen különleges övezetben horgász, ökoturisztikai, strand, kemping, wellness-szálló és a terület rendeltetését kiszolgáló funkció helyezhető el a szabályozási terven jelölt módon.
- b) ³³⁸
- c) ³³⁹
- d) ³⁴⁰
- e) ³⁴¹
- f) ³⁴²
- g) ³⁴³A szabályozási terven jelölt 30,0 m-es parti sávot beépítésmentes zöldfelületként kell megtartani, ezen a területen parkoló, sportpálya nem létesíthető.
- h) ³⁴⁴

³³³ Módosította a 18/2020. önkormányzati rendelet 6.§

³³⁴ Módosította a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

³³⁵ Módosította a 18/2020. önkormányzati renelet 7.§

³³⁶ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 41. §

³³⁷ Módosította az 5/2021. önkormányzati rendelet 6. §

³³⁸ Hatályon kívül helyezte az 5/2021. önkormányzati rendelet 10. §

³³⁹ Hatályon kívül helyezte az 5/2021. önkormányzati rendelet 10. §

³⁴⁰ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

³⁴¹ Hatályon kívül helyezte a 16/2016. önkormányzati rendelet 5. §

³⁴² Hatályon kívül helyezte az 5/2021. önkormányzati rendelet 10. §

³⁴³ Módosította az 5/2021. önkormányzati rendelet 7. §

³⁴⁴ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

- i) ³⁴⁵A szabályozási terven jelölt 30,0 m-es parti sáv min. 80 %-a zöldfelület kell legyen, ahol – az OTÉK szerinti háromszintes növényállománynak megfelelő mennyiségű, különleges strandterületeken az OTÉK szerinti háromszintes növényállomány felének megfelelő mennyiségű növényzetből – ligetes beültetést kell létesíteni.
- j) ³⁴⁶
- k) ³⁴⁷
- l) ³⁴⁸ ³⁴⁹ A szabályozási terven feltüntetett 30 m széles parti sáv beépítésmentes terület kell maradjon.
- n) Az engedélyeztetés folyamatát megelőzően a területtől a befogadóig terjedő felszíni vízvezető hálózatot meg kell tervezni, majd vízjogilag engedélyeztetni kell.
- o) A Béke utcától délnyugatra tervezett 3 db. telek előtti út és parkoló közterületté nyilvánításával az ott lévő közműhálózatot meg kell feleltetni a hatályos²⁴ szabvány közmű elrendezési szabványnak.
- p) A terület délnyugati részén tervezett üdülő telkét érinti a meglévő középnyomású földgázvezeték, melytől 5,0 m védőtávolságot kell betartani, vagy közterületre ki kell váltani.
- q) A partfalaknál történő bárminemű jogi változás (tulajdonviszony, kezelői viszony, stb.) csak az illetékes hatóság²² engedélyével történhet.
- r) A partfalak megbontásához, átépítéséhez vízjogi létesítési engedély szükséges.
- s) A partfalak esetleges átépítésénél a jogi partvonal nem változhat. Az új partfal építésénél természetes anyagok (kő, fa, lidós part esetén homok, stb.) használata preferálandó. Szádfal csak erősen indokolt esetben – fatarakással – alkalmazható.
- t) A külső tűzvíz szükségletet a hálózatról kell biztosítani. A területen tervezett létesítmények vízigényét belső, mért elosztóhálózat építésével kell biztosítani.
- u) A területen tervezett létesítmények vízigényét belső, mért elosztóhálózat építésével kell biztosítani.
- v) A területen belüli szennyvízcsatorna hálózatot vízzárósági szempontból is felül kell vizsgálni.

(36)³⁵⁰Gárdonyi - Agárd Gallér utca alatti terület sajátos építési előírásai:

- a) A településközpont vegyes **Vt jelű** területen a GÉSZ 9. §. (1) és (2) bekezdésében felsorolt épületeken kívül nem helyezhető el nem zavaró hatású egyéb gazdasági épület, üzemannagytöltő, parkolóház.
- b) ³⁵¹
- c) A kertvárosias karakterű területen az alábbi építési előírások tartandók be:

beépítési mód	szabadonálló
min. telekterület	700-4000 m ² (szabályozási terv szerint)

³⁴⁵ Módosította az 5/2021. önkormányzati rendelet 8. §

³⁴⁶ Hatályon kívül helyezte az 5/2021. önkormányzati rendelet 10. §

³⁴⁷ Hatályon kívül helyezte az 5/2021. önkormányzati rendelet 10. §

³⁴⁸ Módosította a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

³⁴⁹ Módosította az 5/2021. önkormányzati rendelet 9. §

³⁵⁰ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 42. §

³⁵¹ Hatályon kívül helyezte a 18/2021. (XII.16.) önkormányzati rendelet 4. §-a

max. beépíthetőség	30%	
max. építménymagasság	4,5-7,5 m	(szabályozási terv szerint)
min. zöldfelületi arány	55%	

- d) ³⁵²
- e) Melléképület nem létesíthető, kiszolgáló funkciók csak a főrendeltetésű épület tömegével együtt alakíthatók ki.
- f) ³⁵³
- g) ³⁵⁴
- h) ³⁵⁵A 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.
- i) A fásításra kijelölt területen a fásítás ültetési sűrűsége legalább 16 m²-enként 1 fa. A fásításhoz gyümölcs fajok is felhasználhatók.
- j) ³⁵⁶
- k) A terület ütemezetten is hasznosítható, de a min. terület az utcákkal körülvett tömb. A tömb területén építési telek csak akkor jön létre, ha a közterületek kialakítása, a teljes közműhálózat kiépítése és üzembe helyezése megtörtént.
- l) ³⁵⁷
- m) ³⁵⁸
- n) A területet megközelíteni és közművekkel ellátni a Gallér utca és a Nyíl utca felől az árkon át kell.
- o) A telken belül az OTÉK-nak megfelelő számú parkoló elhelyezését meg kell oldani.
- p) Az árok felett átvezetett kiszolgáló utak (hidak) kialakításának feltételeit az útkezelővel és az illetékes³⁰ Vízügyi Igazgatósággal egyeztetni kell. Az egyeztetés lebonyolítása és az átjáró megépítése a tulajdonosokat terheli.

(37) Agárd – Tutaj utcai beépítés sajátos előírásai:

- a) A Bika-völgy felől, a vízfolyás jobb partján lévő NA200 ac. ivóvíz vezeték az újonnan létesített teleksor határán belül helyezkedik el.
- b) A vezeték védőtávolságát szolgalmi jogként be kell jegyeztetni.
- c) A vezeték nyomvonalának tehergépkocsival történő megközelítését mindenkor biztosítani kell.
- d) A 2213/11 hrsz-ú ingatlan közműellátását vezeték szolgálommal kell biztosítani.
- e)³⁵⁹

³⁵² Hatályon kívül helyezte a 22/2024. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 4. §-a

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

³⁵⁴ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

³⁵⁵ Módosította a 22/2024. (XI. 29.) önkormányzati rendelet 2. §-a

³⁵⁶ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

³⁵⁷ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

³⁵⁸ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

³⁵⁹ Hatályon kívül helyezte a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 43. §

- (38) Gárdonyi-határárok – Vízárók Utca – Semmelweis utca – Kossuth Lajos utca által határolt, volt építőanyag telep területének sajátos előírásai:**
- A Bika-völgy felől, a vízfolyás jobb partján lévő NA200 ac. ivóvíz vezeték az újonnan létesített teleksor határán belül helyezkedik el.
 - A vezeték védőtávolsága épület alapjától 3,0 m, mely védősávot szolgalmi jogként be kell jegyeztetni.
- (39)³⁶⁰Agárd Mikszáth Kálmán utcai bevásárló központ sajátos építési előírásai**
- a) a) Közösségi funkciójú épületek (pl. pavilonsor) telekhatárán kerítés nem építhető.
- (40) Gárdony – Agárd - Zichyújfalu felé vezető út melletti – a Kápolna körüli – Termálfürdővel szembeni lakóterület sajátos építési előírásai**
- kisvárosi karakterű terület
- szabadonálló beépítési mód
- min. telekterület: 6000m²
- max. beépítettség: 20%
- max. építménymagasság: 4,5m
 - Az építési hely a szabályozási terven közzétett módon vehető figyelembe.
 - A telken meglévő értékes fák megtartásáról gondoskodni kell.
 - A telek műemlékileg védett Gárdonyi Géza múzeum felőli telekhatárán fásítással (háromszintes zöldsáv telepítésével) az átlátást csökkenteni kell.
- (41)³⁶¹Gárdony volt Cserkész kemping és környéke beépíthetőségének sajátos építési előírásai**
(a 7.számú fkl. út – Gárdonyi övások – MÁV terület – Fenyő utca által határolt terület)
- Vt** jelű településközpont vegyes övezet területe jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló, helyi települési szintű kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények létesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a szomszédos üdülőfunkcióra. Lakások a területen nem építhetők.
 - A **Vt** jelű övezetben - a beépítés módja szabadon álló (vegyes-telepszerű)
- a min. telekterület 4000 m²
- a max. beépíthetőség 30%
- a min. zöldfelület 20%
- a max építménymagasság 7,5 m
 - A Szabadság utca (7.sz. főút belterületi szakasza) szabályozási szélességét a Szabályozási terv alapján kell kialakítani. Az út szélesítése során igénybevett területet az MK Állami Közútkezelő Kht. Fejér Megyei Igazgatóságának a 2006. szeptember 12-én kelt állásfoglalása alapján a Magyar Állam tulajdonába, az UKIG vagyonkezelésébe kell térítésmentesen átadni.
 - A Szabadság utca északi oldalán gyalogos járda, a déli oldalán a kerékpárút csomóponton való átvezetését kell megoldani.

³⁶⁰ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 44. §

³⁶¹ Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 45. §

- e) A 2605 hrsz-ú ingatlant regisztrált régészeti lelőhely érinti, így a beruházás során a GÉSZ 40. § (4) bek. alapján kell eljárni.
- f) ³⁶²
- g) A területre az építési engedélyezési tervhez kertépítészeti tervet kell készíteni, melyben a szabályozási tervlapon jelölt „védendő fák” megóvásáról gondoskodni kell.
- h) A szabályozási tervlapon jelölt, Szabadság út felőli 5,0 m szélességű előkert a meglévő, megőrzendő, illetve visszapótlásra kerülő famennyiséggel és 100 m²-enként 20 db cserje telepítésével – ligetesen – parkosítandó.
- i) A szabályozási tervlapon „telken belüli védőzöld, védőfásítás”-sal jelölt területsáv – az árokmeder 6 m szélességű parti sávja, valamint a területen áthaladó közművezetékek védősávja kivételével – 16 m²/fa, valamint 2m²/cserje telepítési sűrűséggel növényesítendő.
- j) A szabályozási tervlapon jelölt helyen „telken belüli kötelező fásítás” létesítendő a terület vasút menti telekhatárán – 1 db min. 4 m-enként ültetendő fasorból és 1 db min. 1 m-enként telepítendő cserjesorból – a terület optikai lehatárolására.
- k) Parkoló csak az „építési helyen” belül, illetve a szabályozási tervlapon jelölt építési hely és a MÁV terület közötti sávban alakítható ki. A parkolók kötelező fásításába (1 db nagy lombkoronájú fa/4 db parkoló) a telek területére előírt egyéb „védendő fák” és „telken belüli védőzöld, védőfásítás” faállománya nem számíthatók be.
- l) Amennyiben a parkolósáv megközelíti az épület homlokfalát, a fásítás – 4 db parkolót követően – 1 db parkolóhely kihagyásával és területének beültetésével biztosítandó.
- m) Az új beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező üdülőterületek meglévő használatát zavarják, illetve lehetetlenné teszik, azok törvényben³¹ rögzített megengedett környezetterhelő határértékeit túllépik.
- n) Üzletek, kereskedelmi és vendéglátó létesítmények – a lakosság jogos érdekeit, nyugalmaát sértő tevékenysége (működése) esetén (pl. zavaró, határértéket meghaladó levegő, ill. zajterhelés) a jegyző korlátozó intézkedéseket érvényesíthet a hatályos³² kormányrendelet szerint.
- o) ³⁶³
- p) Az árok mentén 6 m-es sávban fákat ültetni és a területet lekeríteni nem lehet.
- q) Meg kell akadályozni, hogy a megnövekvő burkolt felületekről lefolyásra kerülő felszíni víz a Fenyő u. páratlan oldalán lévő ingatlanokat veszélyeztesse. Ennek érdekében a területen belül kialakításra kerülő rézsűk talpvonalában összegyülekező felszíni vizeket folyókával, vagy nyílt árokhálózattal össze kell fogni és a MÁV vonallal párhuzamosan vezetett burkolt árokba kell vezetni.
- r) ³⁶⁴
- s) ³⁶⁵

³⁶² Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

³⁶³ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

³⁶⁴ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

³⁶⁵ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

- t) 366
- u) 367
- v) 368
- w) 369
- x) 370
- y) 371

(42)³⁷²Gárdonyi Félsziget területének sajátos építési előírásai

Általános előírások

- a) A szabályozási terven jelölt parti sétány teljes területe csak közterület számára átadott, megnyitott magánterületként, az önkormányzat számára bejegyzett szolgalmi joggal alakítható ki.
- b) ³⁷³ A félsziget zavartalan közúti megközelítéséhez, a vasutat külön szintben keresztező közúti aluljáró, és annak csatlakozó útjai, járdái, csomópontjai számára helyet kell biztosítani a szabályozási terven jelölt területen.
- c) ³⁷⁴
- d) ³⁷⁵
- e) A területre az építési engedélyezési tervhez fotódokumentációt, utcaképeket, látványtervet, kilátási-rálátási tervet kell készíteni.
- f) ³⁷⁶
- g) ³⁷⁷
- h) ³⁷⁸
- i) ³⁷⁹
- j) ³⁸⁰
- k) ³⁸¹

Az egyes építési övezetekre vonatkozó sajátos előírások³⁸²:

³⁶⁶ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

³⁶⁷ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

³⁶⁸ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

³⁶⁹ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

³⁷⁰ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

³⁷¹ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

³⁷² Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 46. §

³⁷³ Módosította a 25/2016. önkormányzati rendelet 5. §

³⁷⁴ Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés f) pontja

³⁷⁵ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

³⁷⁶ Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés f) pontja

³⁷⁷ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

³⁷⁸ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

³⁷⁹ Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés f) pontja

³⁸⁰ Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés f) pontja

³⁸¹ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

³⁸² Módosította a 25/2016. önkormányzati rendelet 6. §

a)³⁸³

A Vt 4 - 2.7.4.11. jelű építési övezet beépítésének feltételei:

-A beépítés karaktere:..... egyéb karakterű építési övezet
(az építési övezet első számjele: 4).

-A beépítés módja szabadon álló
(az építési övezet második számjele: 2)

-A legkisebb teleknagyság.....min. 1100 m²
(az építési övezet harmadik számjele: 7)

-A telkek max. beépíthetősége:
(az építési övezet negyedik számjele: 4)
max. 30 %, melybe a terepszint alatti, ill. max.1m-re
kiemelkedő zöldtetős létesítmények, teraszok, lemezek nem
számítanak bele.

- A legnagyobb építménymagasság: legfeljebb 14,0m lehet
(az építési övezet ötödik számjele: 11)

A Vt 4 - 2.7.5.4. jelű építési övezet beépítésének feltételei:

-A beépítés karaktere:..... egyéb karakterű építési
övezet
(az építési övezet első számjele: 4).

-A beépítés módja szabadon álló
(az építési övezet második számjele: 2)

-A legkisebb teleknagyság.....min. 1100 m²
(az építési övezet harmadik számjele: 7)

-A telkek max. beépíthetősége:
(az építési övezet negyedik számjele: 5)
max. 40 %, melybe a terepszint alatti, ill. max.1m-re
kiemelkedő zöldtetős létesítmények, teraszok, lemezek nem
számítanak bele.

- A legnagyobb építménymagasság: legfeljebb 6,0m lehet
(az építési övezet ötödik számjele: 4)

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

-A beépítés karaktere:..... egyéb karakterű építési
övezet
(az építési övezet első számjele: 4).

-A beépítés módja szabadon álló
(az építési övezet második számjele: 2)

- A legkisebb teleknagyság.....min. 1100 m²
(az építési övezet harmadik számjele:)

-A telkek max. beépíthetősége:
(az építési övezet negyedik számjele: 5)
max. 40 %, melybe a terepszint alatti, ill. max.1m-re
kiemelkedő zöldtetős létesítmények, teraszok, lemezek nem
számítanak bele.

- A legnagyobb építménymagasság: legfeljebb 9,5 m lehet
(az építési övezet ötödik számjele: 7)

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

-A beépítés karaktere:..... egyéb karakterű építési
övezet
(az építési övezet első számjele: 4).

-A beépítés módja szabadon álló
(az építési övezet második számjele: 2)

-A legkisebb teleknagyság.....min. 1100 m²
(az építési övezet harmadik számjele: 7)

³⁸³ Módosította a 25/2016. önkormányzati rendelet 7. §

- A telkek max. beépíthetősége:
(az építési övezet negyedik számjele: 5)
max. 40 %, melybe a terepszint alatti, ill. max.1m-re
kiemelkedő zöldtetős létesítmények, teraszok, lemezek nem
számítanak bele.
- A legnagyobb építménymagasság: legfeljebb 7,0m lehet
(az építési övezet ötödik számjele: 5)

b)³⁸⁴ A telkek továbboszthatósága:

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

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

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

c)³⁸⁵

d)³⁸⁶

e)³⁸⁷ A parti sétány kialakításának szabályai, sétány melletti földszinti funkciók:

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

f)³⁸⁸ A terület beépítése:

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

g)³⁸⁹ Zöldfelületek:

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

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

- A szabályozási terven jelölt 30 m (öblöknél néhol 20 m) szélességű parti sáv közhasználat számára megnyitott terület kell legyen.

³⁸⁴ Módosította a 25/2016. önkormányzati rendelet 8. §

³⁸⁵ Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés g) pontja

³⁸⁶ Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés g) pontja

³⁸⁷ Módosította a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés g) pontja

³⁸⁸ Módosította a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés g) pontja

³⁸⁹ Módosította a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés g) pontja

- OTÉK szerinti kétszintes növényállomány telepítése (gyepszintű növényzet + 150 m²-enként 1 db nagy lombkoronájú fa, vagy gyepszintű növényzet + 150 m²-enként 60 db cserje) esetén a csökkentés mértéke 6 % lehet.
- OTÉK szerinti háromszintes növényállomány (gyepszintű növényzet + 150 m²-enként 1 db nagy lombkoronájú fa és 40 db cserje) telepítése esetén a csökkentés mértéke 12 % lehet.

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

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

* a 100 cm-es termőréteg-vastagság a lombos fák telepítéséhez szükséges, ez történhet konténeres (süllyesztett vagy kiemelt) formában is, de a fásítás minimális értéke a tetőkert minden 100 m²-ére 1 db kis/vagy közepes koronát nevelő fa.

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

- Termett talajra (min. 2,00 m-enként) ültetett kúszó növényzet által kialakított – az ültetési vonallal és a befuttatott magassággal (max. 4,00 m) meghatározott – befuttatott terület 25 %-a.
- Terasz szegélyre (min. 70 x 50 cm-es termőrétegbe min. 0,50 cm-enként) ültetett kúszó, omló növényzet által – az ültetés vonalával és a növényzet homlokzat takarásának szélességével (max. 1,00 m) meghatározott – zöldfelület 25 %-a.
- A zöldfelület arányba a vízfelületek teljes mértékben beszámíthatók.
- „Zöld”, víz- és légáteresztő burkolatok a zöldfelület arányba nem számíthatók be.
- A sétány mentén csak azonos fajtájú és korú, egy faiskolából származó fák – egyidőben – telepíthetők.

h) Közművek:

- A területről lefolyásra kerülő csapadékvíz Velencei-tóba történő bekötésénél figyelembe kell venni a Velencei-tó engedélyezett maximális és minimális üzemi vízszintjét.

A max. üzemi vízszint az Agárd-i vízmérce 102,62m.Bf. szintű „0” pontjára vonatkoztatva + 170 cm, (104,32 m.Bf), a minimális üzemi vízszint +130 cm (103,92 m.Bf).

- A tereprendezést és a felszíni vizek elvezetését a fenti szintek figyelembevételével kell megtervezni, majd a terveket a tó kezelését végző illetékes³⁰ kezelővel engedélyeztetni kell.
- A tó vízszint felső tartományban történő elhelyezkedése esetén a háttér területekre történő visszaduzzasztást - az esetleges elöntések okozta károk megelőzése érdekében - a terület feltöltésével, illetve a csapadékvíz elvezető rendszer felszín közeli vonalvezetésével kell megakadályozni.
- A bevezetendő csapadékvíz minőségének meg kell felelni a Velencei-tóra vonatkozó vízminőség-védelmi előírásoknak, melyet a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság határoz meg.
- A csapadékvíz összegyűjtése és elvezetése folyóka és felszín közeli zárt rendszer kombinációjával történhet.
- A szennyezéssel veszélyeztetett felületekről lefolyásra kerülő csapadékvíz rendszerre kötése előtt méretezett olajfogót kell építeni.
- Minden Velencei-tóba történő csapadékvíz bevezetés előtt méretezett hordalékfogó műtárgyat kell telepíteni.
- A megvalósításra kerülő épületekre használatbavételi engedély, csak a csapadékvíz elvezető hálózat használatbavételi eljárásának befejezését követően adható.
- A területet átszelő 3-0-0-0 jelű szennyvíz főgyűjtő csatornát a Keszeg utca melletti közterületre ki kell váltani.
- A Virág utcán a területre érkező nyomóvezetéket az új gravitációs csatorna végaknájához kell csatlakoztatni.
- Az ivóvíz hálózaton telepítendő föld feletti tűzcsapok helyét a beépítés ismeretében az I. fokú tűzvédelmi hatósággal egyeztetni kell.
- A területen belül telepítésre kerülő transzformátor állomások darus gépkocsival történő megközelítését üzemeltető részére mindenkor lehetővé kell tenni
- a tervezett elkerülő út 100-100 m széles – a nyomvonal pontosításáig beépítés mentes - helybiztosítási sávja.

(43) Agárd, volt „zagyter” beépítésének sajátos építési előírásai

- a) A Vt településközpont vegyes jelű területen a GÉSZ 9. §. (1) és (2) bekezdésében felsorolt épületek helyezhetők el. A területen nem helyezhető el nem zavaró hatású egyéb gazdasági épület, üzemanyagtöltő, parkolóház.
- b) Az Lk jelű lakóövezet (kisvárosi) területen a GÉSZ 6. § (1), (2) és (3) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el.
- c) Az La jelű lakóövezet (kertvárosias) területén a GÉSZ 7. § (1), (2) és (3) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el. Egy főépületben max. 2 lakás létesíthető. Ha a telekterület min. 2000 m², akkor két főépületben max. 4 lakás építhető.
- d) A Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen a GÉSZ 11. § (1), (2) és (3) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el.
- e) ^{390, 391}
- f) A Vt és a La, Lk jelű területen az alábbi építési előírások tartandók be:

³⁹⁰ Módosította a [16/2015. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 2. §

³⁹¹ Hatályon kívül helyezte a 19/2015. önkormányzati rendelet 4. §

beépítési mód	szabadonálló
min. telekterület	700-4000 m ² (szabályozási terv szerint)
max. beépíthetőség	30%
max. építménymagasság	4,5-7,0 m (szabályozási terv szerint)
min. zöldfelületi arány	55%

- g) A területen csak a szabályozási terven jelölt és kottázott építési helyen belül helyezhető el épület.
- h) Melléképület nem létesíthető, kiszolgáló funkciók csak a főrendeltetésű épület tömegével együtt alakíthatók ki.
- i) 392 393
- j) 394
- k) 395
- l) A telekhatárokon – a szabályozási terven jelölt – 10-20 m széles beépítésmentes területet kell biztosítani.
- m) A fásításra kijelölt területen a fásítás ültetési sűrűsége legalább 16 m²-enként / 1 fa. A fásításhoz gyümölcs fafajok is felhasználhatók.
- n) 396
- o) 397
- p) 398
- q) 399
- r) A területre – miután a terület feltöltés (volt zagytér) - talajmechanikai szakvéleményt kell készíteni.
- s) A területet megközelíteni és közművekkel ellátni csak az Őrház utca felől lehet.
- t) A telkeken az OTÉK-nak megfelelő számú parkoló elhelyezését 100%-ban meg kell oldani.
- u) A területen a GÉSZ 36. § (29) bek szerinti zöldfelületi arányokat kell kialakítani, melynek számításánál az OTÉK által biztosított zöldfelület csökkentés érvényesíthető.
- v) 400
- w) 401

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

- a) A Ki sportterület övezet telkein a gyalogos megközelítések vonalában az építési helyen épület nem, vagy csak gyalogos átjáró biztosításával építhető.

³⁹² Módosította a 27/2015. önkormányzati rendelet 6. §

³⁹³ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

³⁹⁴ Hatályon kívül helyezte a 3/2018. (II.01.) önkormányzati rendelet 1.§

³⁹⁵ Hatályon kívül helyezte a 27/2015. önkormányzati rendelet 7. §

³⁹⁶ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

³⁹⁷ Hatályon kívül helyezte a 27/2015. önkormányzati rendelet 7. §

³⁹⁸ Hatályon kívül helyezte a 27/2015. önkormányzati rendelet 7. §

³⁹⁹ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

⁴⁰⁰ Hatályon kívül helyezte a 27/2015. önkormányzati rendelet 7. §

⁴⁰¹ Hatályon kívül helyezte a 23/2016. (XI.21.) önkormányzati rendelet 1. § r) pontja

- b) Az építési helyen található fák védelméről gondoskodni kell, azokat az épülettel ki kell kerülni.
- c) Az oldalkert min. 3m.

(45)^{402 403}

- a)⁴⁰⁴
- b)

(46)⁴⁰⁵ **A Gárdonyi Fél-sziget beépítetlen északi-keleti felének sajátos építési előírásai**

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

(47)⁴⁰⁶ **Agárd Mikszáth Kálmán utcai bevásárló központ sajátos építési előírásai**

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

(48)⁴⁰⁷ **Gárdony, Kossuth utca - Bercsényi utca sarkán épülő lakópark sajátos építési előírásai**

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

(49)⁴⁰⁸ **A Napsugár strand melletti 5426/3 hrsz-ú ingatlan sajátos építési előírásai**

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

(50)⁴⁰⁹ **Agárdi különleges kikötő terület Ki KIKÖTŐ 4 – 3.4.5.3. jelű építési övezet sajátos építési előírásai**

- a) az építési övezet telekhatárain kerítés nem létesíthető
- b) az ingatlanon elhelyezhető épület a kikötőt kiszolgáló rendeltetésű lehet (pl. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, igazgatási, iroda, egészségügyi, szociális, sport stb)
- c) az építési övezetben gépjármű várakozó hely nem létesíthető.

⁴⁰² Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 48. §

⁴⁰³ Hatályon kívül helyezte az 5/2021. önkormányzati rendelet 10. §

⁴⁰⁴ Hatályon kívül helyezte a 25/2016 önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés h) pontja

⁴⁰⁵ Beiktatta a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 49. §

⁴⁰⁶ Beiktatta a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 50. §

⁴⁰⁷ Beiktatta a [11/2011. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 2. §

⁴⁰⁸ Beiktatta a 8/2021. önkormányzati rendelet 2. §

⁴⁰⁹ Beiktatta a 21/2022. (IV.14.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése

(51)⁴¹⁰ Viking hotel tömbbelső Vt övezetében a terület beépítése során a meglévő koros fák megtartására törekedni kell. A telek zöldfelületének minimum 60%-án három szintes növényállományt kell kialakítani.

(52)⁴¹¹ Az Agárd Szúnyog utca, Horgony utca és 6403 hrsz-ú közterület között lévő telektömb sajátos építési előírásai

- a) a telektömbben az 1000 m², vagy ez alatti építési telkeken legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépületek építhetők, melyek építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet,
- b) a telektömbben az 1000 m² területet meghaladó építési telkeken az épületek több önálló rendeltetési egységet is tartalmazhatnak, az építménymagasság legfeljebb 6,0 m lehet.

V. Fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

47. §^{412 413 414}

A jelen rendelet szerves részét képezik a következő mellékletek:

Szabályozási tervlapok ^{415 416 417}

Belterületre, valamint a belterület és a tervezett elkerülő út közötti területekre részletek- m=1:2000 1. sz. Melléklet^{418 419}

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

Kis szabályozási tervek

Gárdonyi városközpont szabályozása	1/15. sz. melléklet
Agárd-parti területek, a Napsugár strand és környékének szabályozása	1/16. sz. melléklet
Az Agárdi Termálfürdő melletti kereskedelmi szálláshelyek és környékének szabályozása	1/17. sz. melléklet
Agárd Gallér utca alatti lakóterület szabályozása	1/18. sz. melléklet
Agárd, volt „zagyter” területének szabályozása	1/19. sz. melléklet
Dinnyés turistaközpont és tanösvényhez kapcsolódó területek szabályozása	1/20. sz. melléklet

Külterület szabályozása a tervezett elkerülő út vonalától délre eső területre

⁴¹⁰ Kiegészítette az 1/2023. (I. 19.) önkormányzati rendelet 5. §-a, hatályos: 2023.01.20. naptól

⁴¹¹ Beiktatta a 8/2024. (III. 14.) önkormányzati rendelet 4. §-a

⁴¹² Módosította a [18/2010. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 53.§

⁴¹³ Kiegészítette a [11/2011. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 3. §

⁴¹⁴ Kiegészítette a [11/2014. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 1. §

⁴¹⁵ Módosította a 21/2022. (IV.14.) önkormányzati rendelet 4. §-a

⁴¹⁶ Módosította a 48/2022. (X. 13.) önkormányzati rendelet 4. §-a

⁴¹⁷ Módosította az 1/2023. (I. 19.) önkormányzati rendelet 6. §-a, hatályos: 2023.01.20. naptól

⁴¹⁸ Módosította a 8/2024. (III. 14.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése

⁴¹⁹ Módosította a 9/2024. (III. 28.) önkormányzati rendelet 1. §-a

részletek – 11., 13., 18., 21. szelvények - m=1:8000.....	2/1. - 2/4. sz. melléklet ⁴²⁰
Építési tilalommal jelölt ingatlanok hrsz. szerint, településrendezési indoklással.....	3. sz. melléklet
Műemlék épületek, műemléki környezettel érintett ingatlanok felsorolása hrsz. szerint.....	4. sz. melléklet
Régészeti lelőhelyek által érintett ingatlanok.....	5. sz. melléklet
Állami főépítész 09-85-2/2009. számú hozzájárulása.....	6. sz. Melléklet
Fogalommeghatározások	7. sz. Melléklet
A szabályozása terv részlete – Dinnyési iparterület (M=1:2000).....	8. sz. melléklet
A szabályozása terv részlete –Kossuth L. u. melletti terület (M=1:2000)...	9. sz. melléklet
Jelmagyarázat.....	10. sz. melléklet
Az 1. melléklet 2.3/4. sz. Szabályozási tervlap részlete a Gárdonyi Fél-sziget, Margaréta utca módosítása.....	11. számú melléklet
Az 1. melléklet 7.2/1. és 7.2/3. sz. Szabályozási tervlap részlete az Agárdi Gárdonyi Géza utcai intézményközpont módosítása.....	12. számú melléklet

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

48. §⁴²¹

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

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

⁴²⁰ Módosította a 8/2024. (III. 14.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése

⁴²¹ Módosította a [30/2009. Gárdonyi önkormányzat rendelet](#) 1. §

.....
Tóth István
polgármester

.....
Kovácsné Dr. Bozsoki Kornélia
jegyző

Záradék

Jelen rendelet 2009. január 28-án kihirdetésre került.

.....
Kovácsné Dr. Bozsoki Kornélia
jegyző

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

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

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

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

A műemléki lista és a műemléki környezettel érintett ingatlanok

1) Gárdony: Bóné Kálmán u. 10. (hrsz.: 2325) ref. templom

műemléki környezet: 2324, 2326 hrsz.

2) Gárdony: Agárdpuszta: Temető (hrsz.: 3654/3)

műemléki környezet: 3640 – 3652-ig, 3326/1, 3327, 3328, 3141/1, 3142/1, 3143/1, 3144/1, 3654/4, 3655/1, 6472/4-5, 6470/2 hrsz.

3) Gárdony: Gárdonyi Géza szülőháza-múzeum (hrsz.:3021/14, 15)

műemléki környezet: 3021/7, 3021/16, 3021/22, 3021/49 (magánút), 0171/3, 074/41, 074/42 hrsz.3021/14 hrsz.

4) Gárdony-Dinnyés: Gárdonyi Géza u. 23 római kat. templom (hrsz.: 8184/1)

műemléki környezet: 8032/4, 8032/5, 8184/2, 8186/1, 8173, 8186/2,8190/4, 8190/5 hrsz.

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

No.	Régészeti lelőhely neve	Helyrajzi száma
1.	Gárdony–Móricz Zsigmond utca 14.	8295/1-2
2.	Gárdony–Kossuth utca 13.	2543
3.	Gárdony–Dinnyés-Határvölgy (Agárd–7-es főút)	011,012, 7509/29-30, 6331/1-2, 7509/24, 7506, 7334
4.	Gárdony–Berzsenyi Dániel utca 8.	188
5.	Gárdony–Templom melletti-dűlő	039/49, 040/13-17,19,21,23,24,26-28,57,58,65,66,75,76,83,84,91-94,96-99, 8406,8407,8410,8411,8414-84248428,,8437-8444,8193/3,4,7,8,9, 8209

6.	Gárdony–Szemere B., Deák F. utca	2221/1, 2223/4-6, 2227/1, 2230/4,6,7, 2232/2,7,9,10,11, 2234/4,6,8-10, 2235/2, 2237/2,7,10-12,14-15, 2233/3, 2236/1
7.	Gárdony–Bika-Völgy-Felső, Gárdony- Árok	0180/8-34,44,46,47,49,51,52 0181/5; 0184,0185,7830/12,13,15- 26,29, 019614,15; 9002/1,2, 9003- 9007, 9008/2, 9009/2, 9010/3-8,11, 9011, 9012/1-3, 9013/1, 9014- 9023, 9024/1,2,4, 9032
8.	Gárdony–Temető	3654/2-3