



GÁRDONY

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

TÖBB TERÜLETET ÉRINTŐEN

véleményezésre összeállított terv 2017. november

Felelős tervező:
Ertl Antal TT 07-0075
településtervező

TARTALOMJEGYZÉK:

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv fedvényterve
HÉSZ rendelet módosítás
Szabályozási tervlap fedvényei

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

ALÁÍRÓLAP:

Ertl Antal
településtervező TT 07-0075



Bodó Beáta
településtervező TT 07-368



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

1. Határozati javaslat

(Tervezet)

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

Gárdony Város Önkormányzata által **5/2009. (I. 27.) számú** határozattal jóváhagyott Gárdony Város településszerkezeti terv normatartalma a tervezési területek tekintetében jelen határozat mellékletét képező TSZT/M6, TSZT/M7 és TSZT/M8 jelű jelű fedvénylap szerint módosul.

E határozat az elfogadást követő 15. napon lép hatályba.

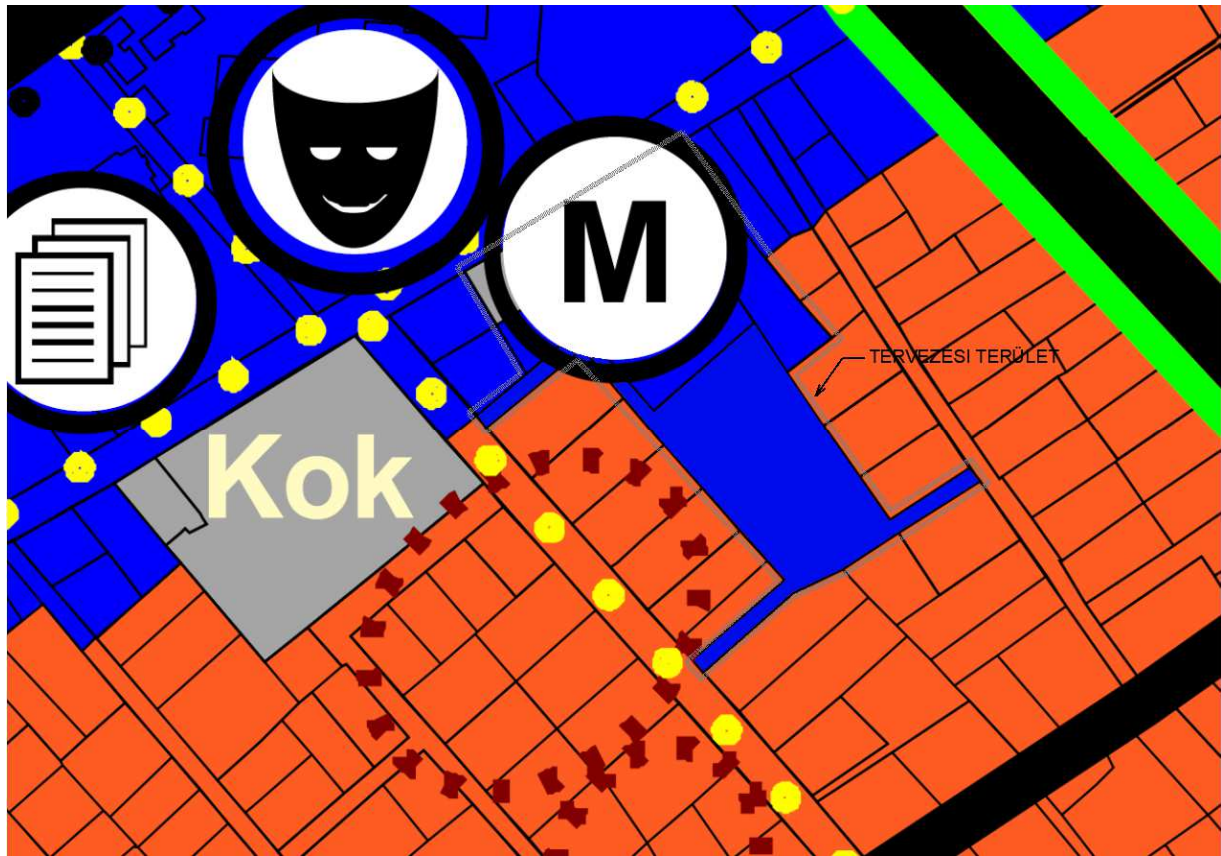
Tóth István
polgármester

Kovácsné dr. Bozsoki Kornélia
jegyző

TSZT/M6



TSZT/M7



TSZT/M8



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

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

1. § Gárdony Város Önkormányzatának Gárdony Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2009. (I. 28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 1. § (3) bekezdése kiegészül az alábbi rendelkezésekkel:

„(3)....

A Rendelet mellékletét képező 2.3/4/M, a 4.4/2, az 5.1/3/M, az 5.3/1/M, a7.2/1/M2 és a 7.3.1 tervlapok helyébe a

2.3/4/M2, a 4.4/2/M, az 5.1/3/M2, az 5.3/1/M2, a7.2/1/M3 és a 7.3/1/M jelű módosított tervlapok kerülnek.”

2.§ A R. 7. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„ (2) A 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. § Záró és hatályba léptető rendelkezések:

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

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

Tóth István
polgármester

Kovácsné dr. Bozsoki Kornélia
jegyző

Jelen önkormányzati rendelet 2017.-án kihirdetésre került.

Kovácsné dr. Bozsoki Kornélia
jegyző

Mellékletek:

- 1. A belterületi szabályozási terv – 2.3/4/M2 jelű fedvényterve (2. számú módosítás)**
- 2. A belterületi szabályozási terv – 4.4/2/M jelű fedvényterve (1. számú módosítás)**
- 3. A belterületi szabályozási terv – 5.1/3/M2 jelű fedvényterve (5. számú módosítás)**
- 4. A belterületi szabályozási terv – 5.3/1/M2 jelű fedvényterve (4-5. számú módosítás)**
- 5. A belterületi szabályozási terv – 7.2/1/M3 jelű fedvényterve (3. számú módosítás)**
- 6. A belterületi szabályozási terv – 7.3/1/M jelű fedvényterve (6. számú módosítás)**

A szabályozási terv jelmagyarázata nem változik

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

A módosítások leírása

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

A településrendezési eszközök változásai:

1. Gárdony, Amúr utcát érintő utcaszélesítés megszüntetése
2. Gárdony, Margaréta utca 6037/80 hrsz-ú „Ki” jelű különleges intézményi terület besorolásának Üh jelű hétvégi házas övezetbe történő átsorolása, az építési hely változtatása
3. Agárd, Gesztenye sor 3923 hrsz-ú ingatlanon Ki egyházi területen a plébánia bővítés miatt a beépíthetőség változtatása
4. Gárdony, Bóné K. utca 2261 és 2263/3 hrsz-ú ingatlan közúti besorolásának megszüntetése
5. Gárdony, Bóné K. utca, Bem utca, Ady E. utca, Kossuth utca által határolt tömbben történő változások
6. Agárd, Katica utca 6416/1 hrsz-ú ingatlanon az építési hely módosítása
7. A kertvárosias építési övezetekben az egy épületben építhető lakások számának szabályozása

1. Előzmények

Gárdony Város Önkormányzata a 30/2017. (I.25.), a 63/2017. (II.22 .), a 67/2017. (II.22 .), a 158/2017. (V.17.), a 158/2017. (V.17.), a 134/2017. (IV.26.), a 102/2017. (III.29.) és a 432/2017. (XI.15) számú határozataival döntött a tervezett módosításokról.

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

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

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

A településrendezési eszközök egyeztetése az Eljr. szerinti egyszerűsített eljárással történik.

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

Tervi előzmények

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

2. Településrendezési vizsgálat és a módosítások indoklása

1. számú módosítás: Gárdony, Amúr utcát érintő utcaszélesítés megszüntetése

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Gárdony város észak-nyugati részén a Holdfény sétány és a Keszeg utca között helyezkedik el. Az Amúr utca teljesen beépített, minden ingatlanon üdülőépület áll.

A hatályos településszerkezeti terv szerint a terület üdülőterület, a szabályozási terv a meglévő út felszabályozását tartalmazza.

A tervezési terület lehatárolása az érintett helyrajzi számok alapján történt.

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

Telekszerkezet, beépítettség

A területen található üdülőtelkek kisméretűek, a telkek területe 180-360 m² közötti. A beépítettség 20-30 % közötti.

Tulajdonviszonyok

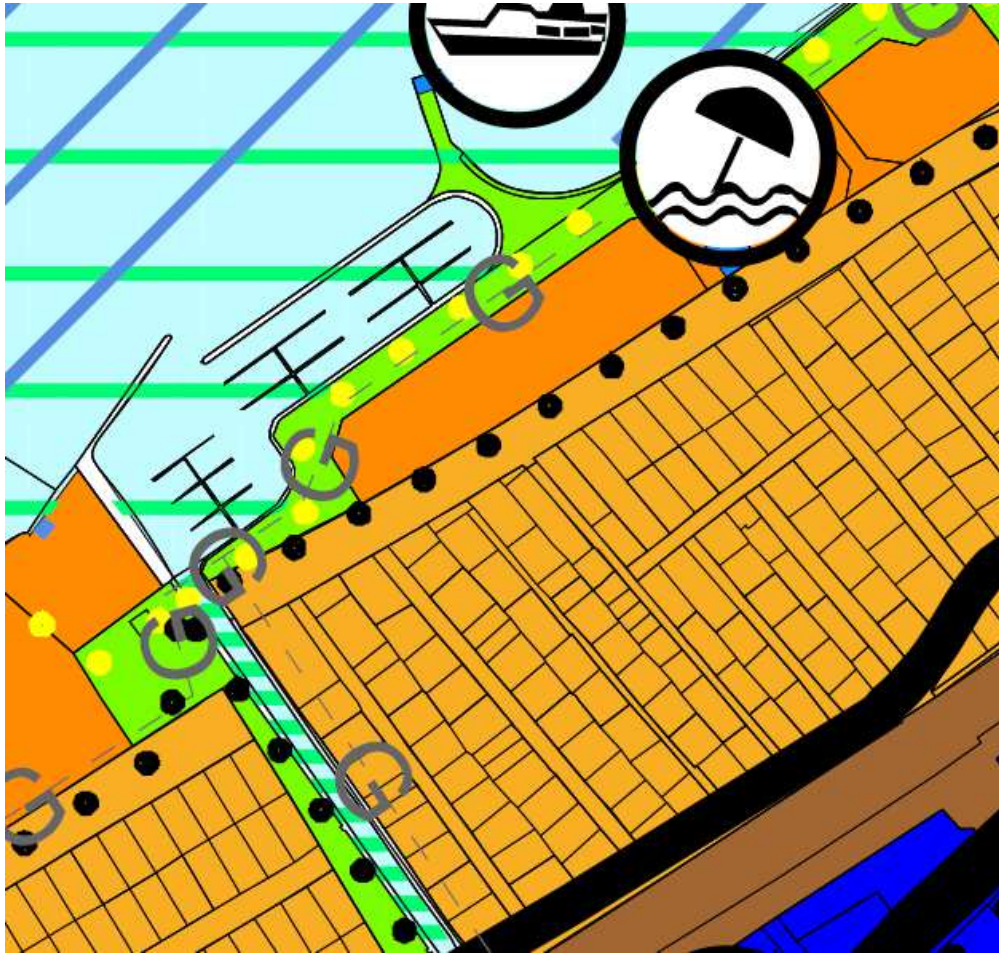
A tervezési területen található 5686 hrsz-ú közút önkormányzati tulajdonú. Az út melletti szabályozással érintett ingatlanok magán tulajdonban vannak, beépítettek épített kerítéssel és közműbekötéssel rendelkeznek.



Fotó az Amúr utcáról



Tervezési terület légifotón



hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet beépítésre szánt üdülőterületbe sorolja. A területfelhasználás változatlan marad, ezért a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

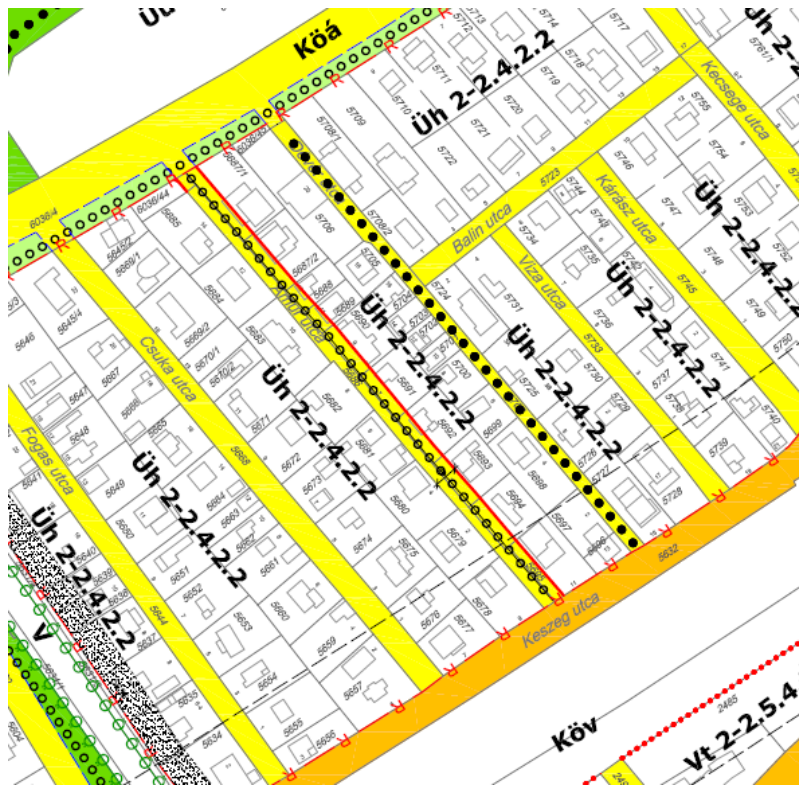
Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület közlekedési terület. Az Amúr utca szabályozással érintett észak-keleti oldala hétvégi házas üdülő építési övezetbe tartozik. Az építési előírások szerint a területen A szabályozási előírások szerint a terület kertvárosi építészeti karakterű, az épületek szabadonállóan beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 550 m², a beépíthetőség 15 %, a megengedett építménymagasság 4,0 m.

Az ingatlanok mérete már most többnyire kisebb, mint az övezetben megengedett, 180-360 m² között változik. A tervezett utcaszélesítés az üdülőként használt ingatlanokat teljesen ellehetetlenítené, a 180 m² területű ingatlan területe tovább nem csökkenthető, ezért a teljes ingatlan kisajátítása szükségessé válna. A szabályozás végrehajtása az önkormányzat költségvetését nagy mértékben megterhelné, arra fedezet a közeljövőben nem biztosítható.

A szabályozási vonal törlésével az ingatlanok megközelítése a jelenlegi állapot szerinti marad, azokon az ingatlanokon, ahol még a jelenlegi beépítettség engedi, a kis mértékű bővítés lehetővé válik.

A szabályozás törlésének közművesítési és közlekedési vonzata nincs, az kialakult állapot rögzítése. A vegyes használatú gépjárműút jelleg megmarad.



Hatályos belterületi szabályozási terv

JELMAGYARÁZAT GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK BEL- ÉS KÜLTÉRÜLETÉHEZ

| belterületi sáv | külsőterületi sáv | leírás |
|------------------------------|-------------------|--|
| [Orange] | [White] | I. rendű közlekedési célú közterület |
| [Green] | [White] | I. rendű nem közlekedési célú közterület |
| [Yellow] | [White] | II. rendű közlekedési célú közterület |
| [Light Green] | [White] | II. rendű nem közlekedési célú közterület |
| [Yellow with diagonal lines] | [White] | magánút |
| [Patterned] | [White] | víznyelvények és közművezetékek nem közterületre eső védőterülete, valamint telken belüli védőzónák, védőfasítás |
| [Patterned] | [White] | temetőszomszédias korlátozás (hagyományos temetőszomszédias mód a területen nem engedélyezhető) |
| [Red diagonal lines] | [White] | építési hely |
| [Cross-hatch] | [White] | műemléki épület és telke |
| [Vertical lines] | [White] | helyileg védett épület és telke |
| [Diagonal lines] | [White] | közhasználatra átadott magánterület (szolgalmi joggal) |
| [Red dashed line] | [White] | szabályozási vonal |
| [Blue dashed line] | [White] | Irányadó (javasolt) telekhatár |
| [Pink dashed line] | [White] | építési vonal |
| [Pink solid line] | [White] | Irányadó építési vonal |
| [Dotted line] | [White] | közigazgatási terület határa |
| [Black dashed line] | [White] | belterület határa |
| [Black solid line] | [White] | beépítésre szánt terület határa |
| [Red dotted line] | [Red dotted line] | építési övezet határa (ha nem esik belterületi-, beépítésre szánt terület határára és szabályozási vonalra) |
| [Red dashed line] | [Red dashed line] | üdözületterületi rehabilitáció |
| [Patterned] | [White] | beépítésmentes, 30m széles parfi sáv |
| [Patterned] | [White] | beépítésmentes telekrész |
| [Patterned] | [White] | beülletési kötelezettség |
| [Patterned] | [White] | építési tllalom |
| [Patterned] | [White] | kerhasználat beépítés nélküli |

| belterületi sáv | külsőterületi sáv | leírás |
|-------------------|-------------------|---|
| [Cross] | [Cross] | megszüntetési jel |
| [Green with dots] | [Green with dots] | országos jelentőségű meglévő és tervezett természetvédelmi terület határa |
| [H-H-H] | [H-H-H] | helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa |
| [S-S] | [S-S] | védőterület, védőterület határa |
| [N-N] | [N-N] | Natura 2000 |
| [O-O-O] | [O-O-O] | ökológiai hálózat |
| [Circle] | [Circle] | természetli terület |
| [M-M-M] | [M-M-M] | műemléki környezet határa |
| [R-R-R] | [R-R-R] | régeszeti terület határa |
| [R-R-R] | [R-R-R] | régeszeti érdeklő terület határa |
| [Dots] | [Dots] | gyalogút |
| [O-O-O] | [O-O-O] | kerékpárút |
| [O-O-O] | [O-O-O] | vegyes használatú gépjárműút |
| [Z-Z] | [Z-Z] | szabályozási szélesség, uttengellyel |
| [M-M] | [M-M] | előkert mérete |
| [O-O] | [O-O] | meglévő, megtartandó fa, fasor, facsoport, mezsgyefásítás |
| [O-O] | [O-O] | kötelező fasítás |
| [Circle] | [Circle] | közúti csomópont |
| [Circle] | [Circle] | aluljáró |
| [P] | [P] | I. rendű funkcionális köztér (ha a terület különleges övezetbe esik) |
| [E-E] | [E-E] | elektromos távvezeték 120 kV |
| [G-N] | [G-N] | nagynyomású gázvezeték |
| [G-N] | [G-N] | köznyomású gázvezeték |
| [O-O] | [O-O] | termékek |

Vt 4-2.4.8.5 a betű jele és az első szám - I. rendű a további négy szám - II. rendű

Vt 4-2.4.8.5 a betű jele, hogy az építési övezet milyen területfelhasználási egysége esk

Vt 4-2.4.8.5 az első szám jelzi, hogy a beépítés melyik építészeti karakterbe esk

Vt 4-2.4.8.5 a második szám a területek közelebbi beépítési módját jelzi

Vt 4-2.4.8.5 a harmadik szám a megengedett legkisebb teleknagyságot jelzi

Vt 4-2.4.8.5 a negyedik szám a megengedett legnagyobb beépítettségét jelzi

Vt 4-2.4.8.5 az ötödik szám a megengedett legnagyobb építménymagasságot jelzi

H = helyhez kötött építménymagasság pontosítása

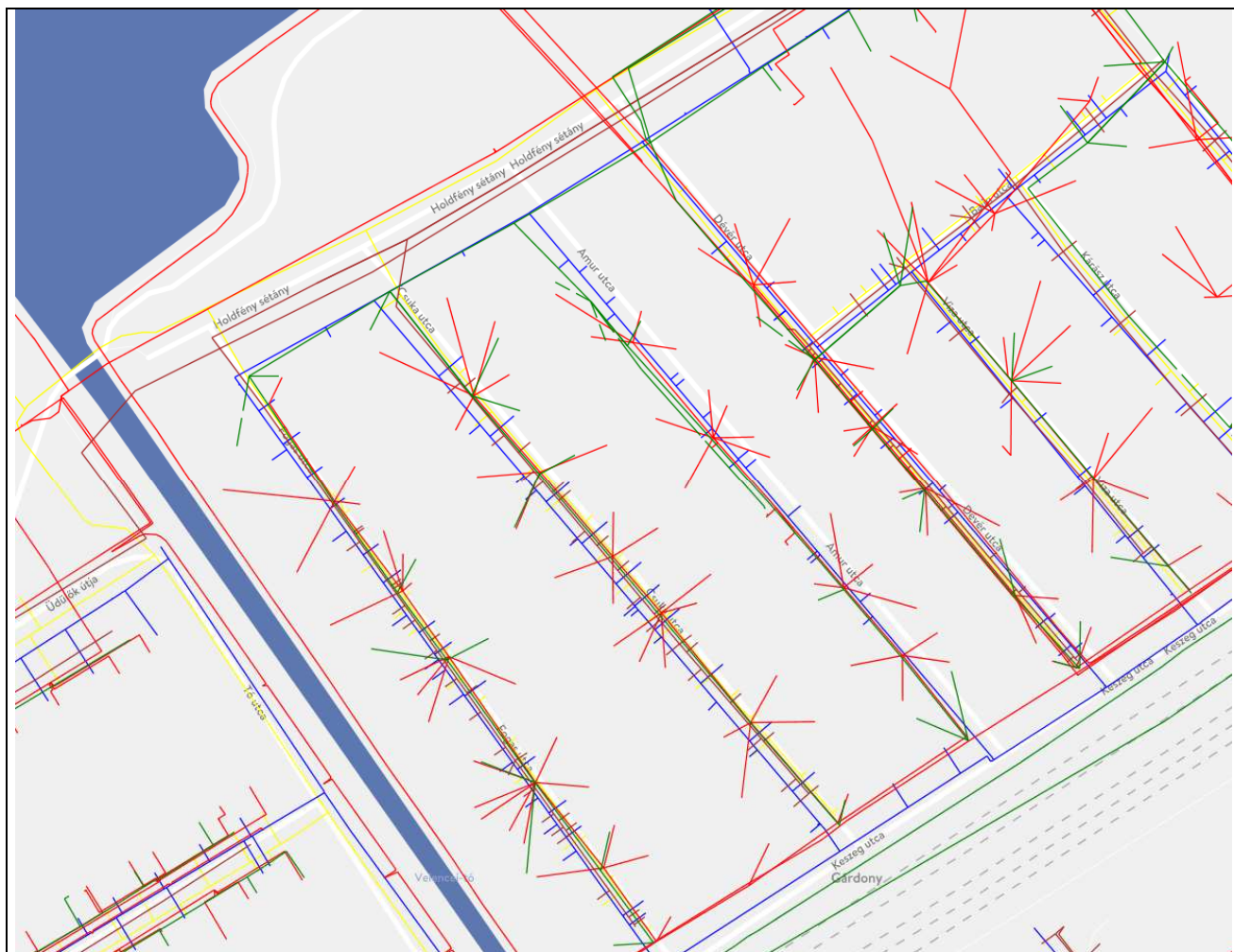
Beépítésre szánt területen az övezetek jele és megnevezése

| | | | |
|-------|--|-----|--|
| LK | klvárosi lakóövezet | Glp | zavaró hatással ípart gazdasági övezet |
| La | klvárosi lakóövezet | Üd | üdölöházass üdölöházass övezet |
| Vt | településközpont vegyes övezet | Üh | hétvégi házass üdölöházass övezet |
| Vk | központi vegyes övezet | KI | kölöházass intézményi övezet |
| Gkskz | kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet | | |
| Ge | egyéb ípart gazdasági övezet | | |

Beépítésre nem szánt területen az övezetek jele és megnevezése

| | | | |
|----------|--|----------|---|
| Kö | általános közterület | Má | általános mezőgazdasági övezet |
| Köv | vasútövezet | Mk | kertes mezőgazdasági övezet |
| Z | zölöházass | Mko | korlátozott funkcióú mezőgazdasági övezet |
| Laz/Üh/z | lakó/üdölöházass zölöházass | Mko (Ea) | korlátozott funkcióú mezőgazdasági övezet |
| Ee | építészeti-, szociális turisztikai renc. eröházass | V | vízgazdálkodási övezet |
| Eg | gazdasági rendeltetésű eröházass | Kb | kölöházass bányászati övezet |
| Ev | védöházass | Kk | kölöházass beépítésre nem szánt terület |

Hatályos belterületi szabályozási terv jelmagyarázata nem változik



Közmű térkép kivágata az Amúr utcáról és környékéről (forrás: e-kozmu.hu)

2. számú módosítás: Gárdony, Margaréta utca 6037/80 hrsz-ú „Ki” jelű különleges intézményi terület besorolásának Úh jelű hétvégi házas övezetbe történő átsorolása, az építési hely változtatása

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Gárdony város tóparti részén, beépítésre szánt területen, Margaréta utca mellett helyezkedik el. A 6037/80 hrsz-ú ingatlan Különleges intézményi területbe tartozik. Az ingatlanon az önkormányzat intézményi funkciót nem kíván elhelyezni, ezért arról döntött, hogy a területfelhasználás a környező hétvégi házas üdülőterületre változzon.

Tulajdonviszonyok, egyéb

A tervezési területen található 6037/80 hrsz-ú ingatlan magántulajdonban van.



Beépítettség vizsgálat

A tervezési területen található 6037/80 hrsz-ú telek beépítetlen. A környező telkeken a közelmúltban új üdülőépületek épültek.

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

A településszerkezeti terv módosítása szükséges, új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület különleges intézményi (idegenforgalmi) építési övezetbe tartozik. A szabályozási előírások szerint az egyéb építészeti karakterű ingatlanon az épületek szabadonállóan (vegyes telepszerű) beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 2000 m², a megengedett legnagyobb beépíthetőség 40 %, az építménymagasság legfeljebb 4,5 m.

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



Hatályos belterületi szabályozási terv

A változtatások célja és várható hatása:

A szabályozási terv módosítását követően a terület hétvégi házas építési övezet lesz, ahol kertvárosi karakterű épületek helyezhetők el szabadonálló beépítési móddal. A kialakítható legkisebb telekterület 550 m², a beépíthetőség 20 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m lesz.

Az építési hely jelölése a szabályozási tervlapról törlésre kerül, az építési hely meghatározására a HÉSZ és az OTÉK általános előírásai lépnek életbe.

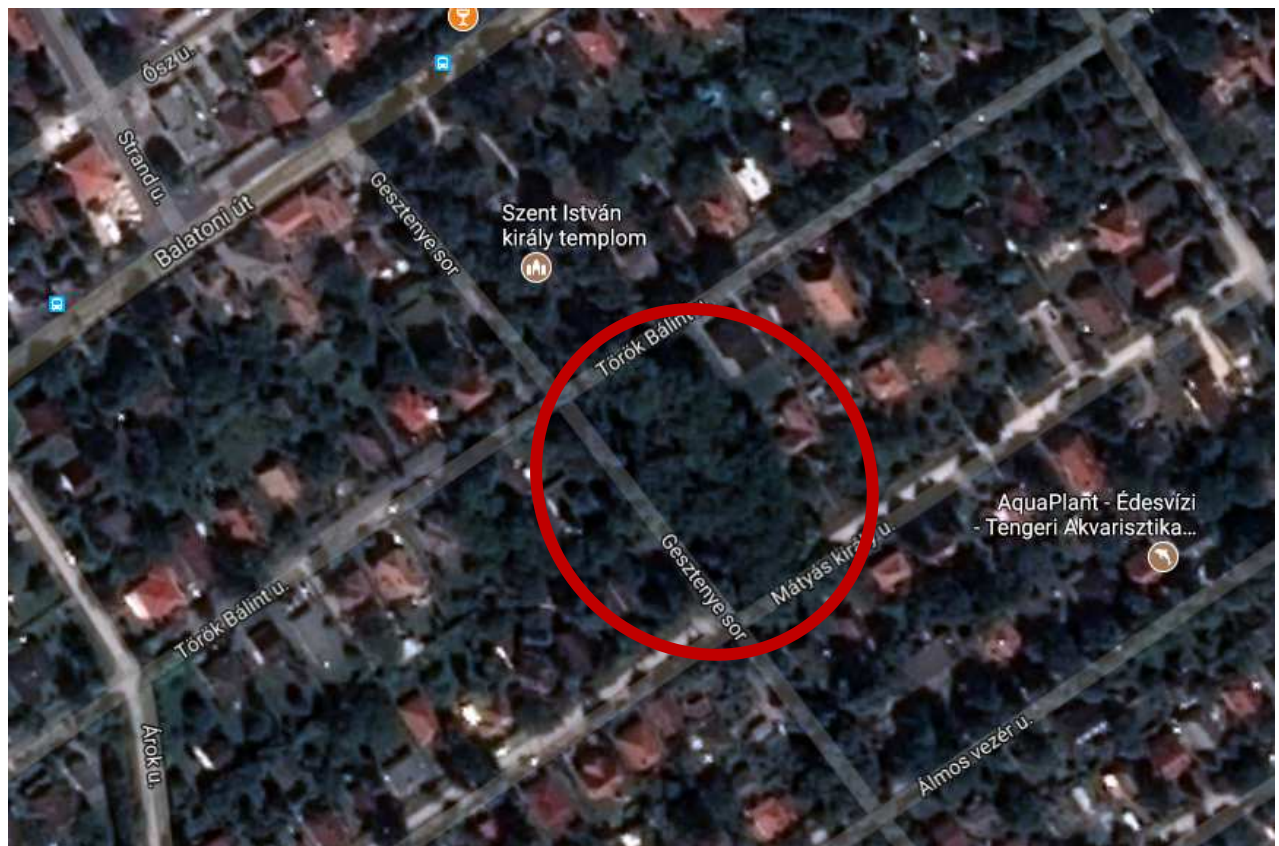
3. számú módosítás: Agárd, Gesztenye sor 3923 hrsz-ú ingatlanon Ki egyházi területen a plébánia bővítés miatt a beépíthetőség változtatása

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Gárdony város Agárd település-részen a beépítésre szánt területen, a Gesztenye sor mellett helyezkedik el. A terület egyházi tulajdonban van, a Szent István király templom mellett helyezkedik el. A terület beépítésre szánt különleges területfelhasználásba tartozik.

Tulajdonviszonyok, egyéb

A tervezési területen található 3923 hrsz-ú ingatlan egyházi tulajdonban van.



Beépítettség vizsgálat

A 3923 hrsz-ú ingatlan jelenleg beépítetlen. A katolikus egyház a közeljövőben szeretne a területen építeni.



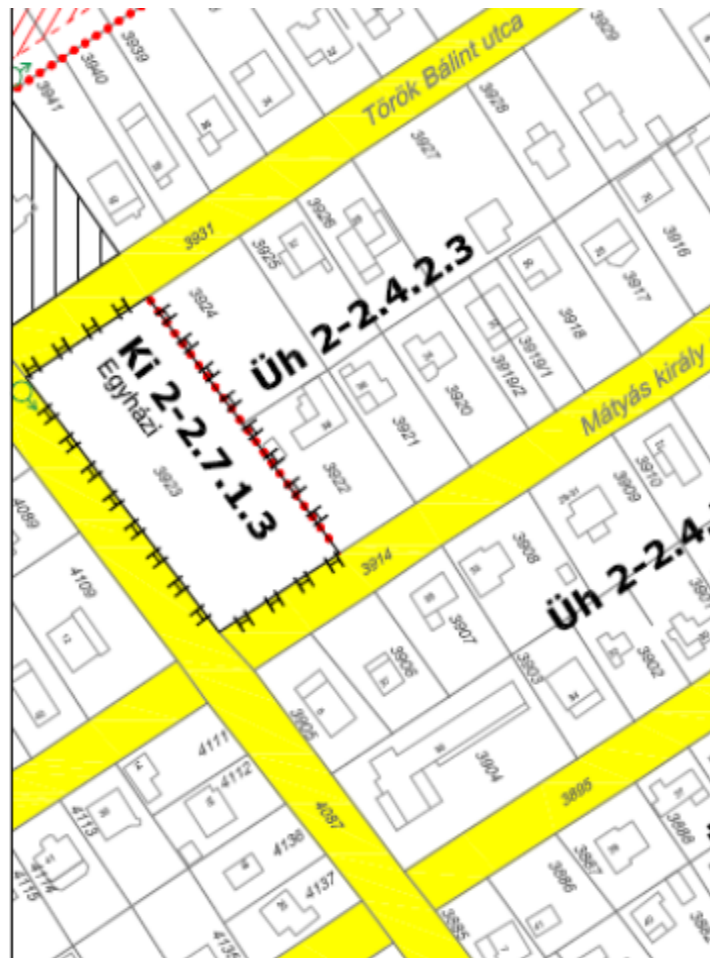
hatályos településszerkezeti terv kivágata

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

A településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

Szabályozási terv

A terület különleges beépítésre szánt egyházi építési övezetbe tartozik. A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési területen egyházi építmények helyezhetők el. Az építési telken a kertvárosi karakterű épületek építhetők szabadonálló beépítési móddal. A kialakítható legkisebb telekterület 1100 m², a beépíthetőség 10 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m.



Hatályos belterületi szabályozási terv

A változtatások célja és várható hatása:

A tervezési területen a katolikus egyház egy plébánia hivatalt, közösségi termet és a mindenkori plébános lakrészét kívánja megépíteni. Az ingatlan beépíthetőségének növelését kérték annak érdekében, hogy a tervezett funkciók a telken elhelyezhetők legyenek. Az önkormányzat a kérésnek előzetesen helyt adott és a szabályozási terv módosításáról döntött. Az új építési előírások szerint a területen továbbra is a kertvárosi karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 1100 m² marad, a beépíthetőség 10 %-ról 20 %-ra nő, a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m marad.

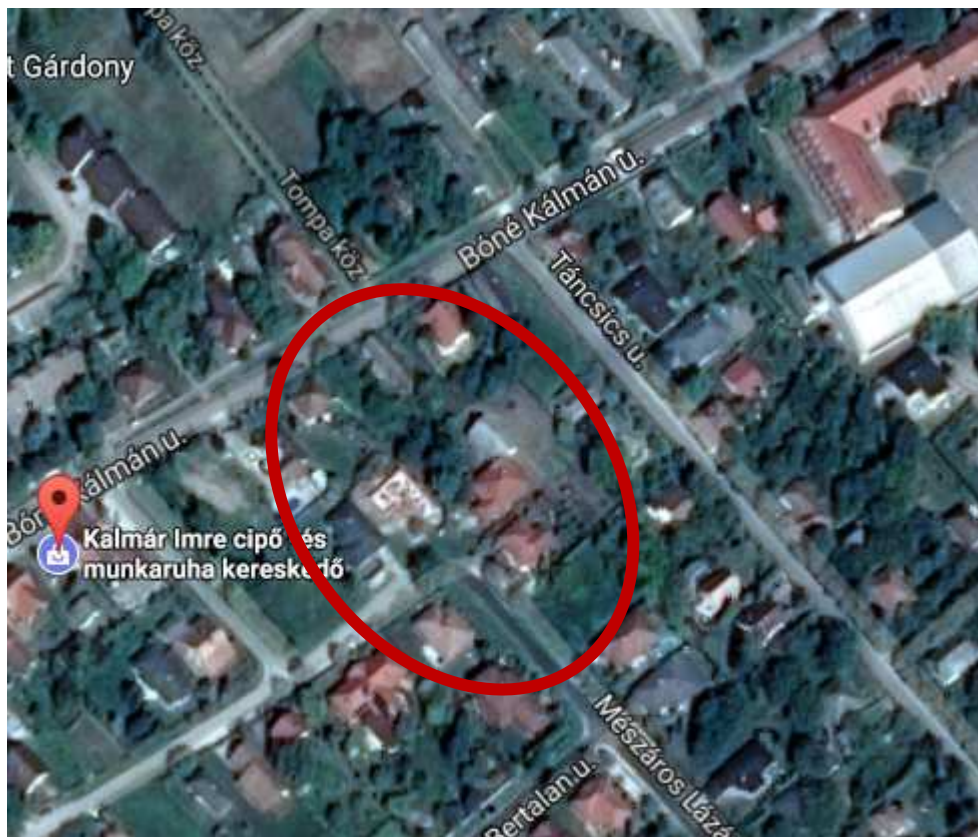
4. számú módosítás: Gárdony, Bóné K. utca 2261 és 2263/3 hrsz-ú ingatlan közúti besorolásának megszüntetése

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Gárdony város beépítésre szánt területen, a Bóné K. utca mellett helyezkedik el. A területre vonatkozóan a hatályos szabályozási terv közúti feltárást javasol.

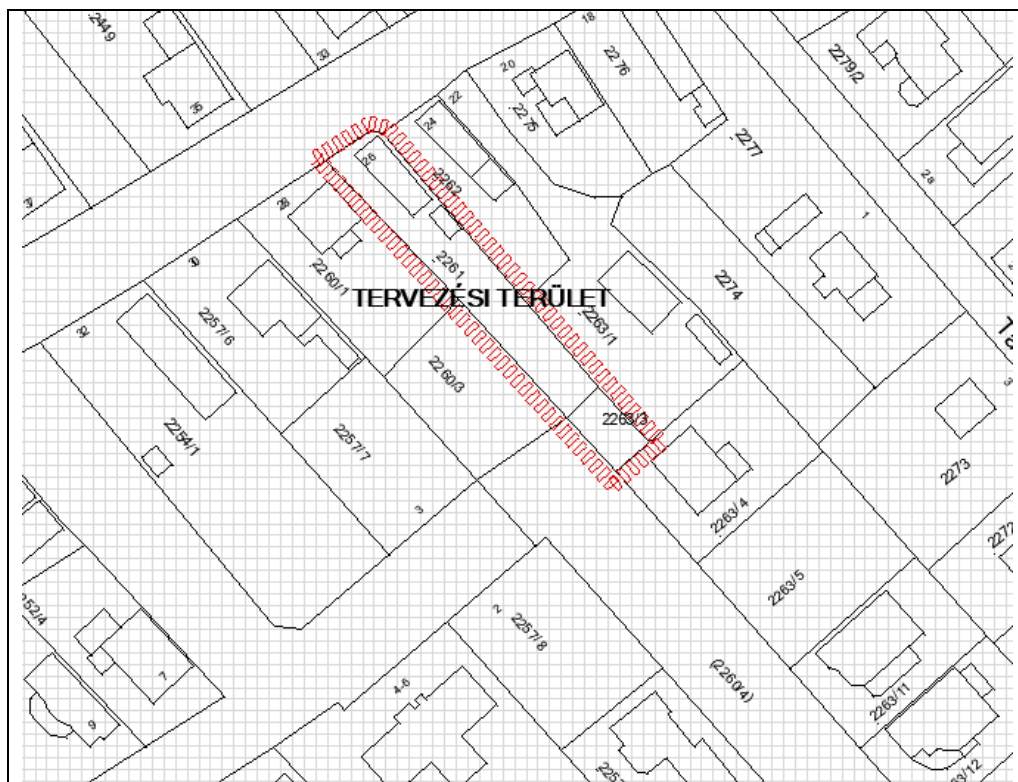
Tulajdonviszonyok, egyéb

A tervezési területen található 2261 és 2263/3 hrsz-ú ingatlanok is magán tulajdonban vannak.



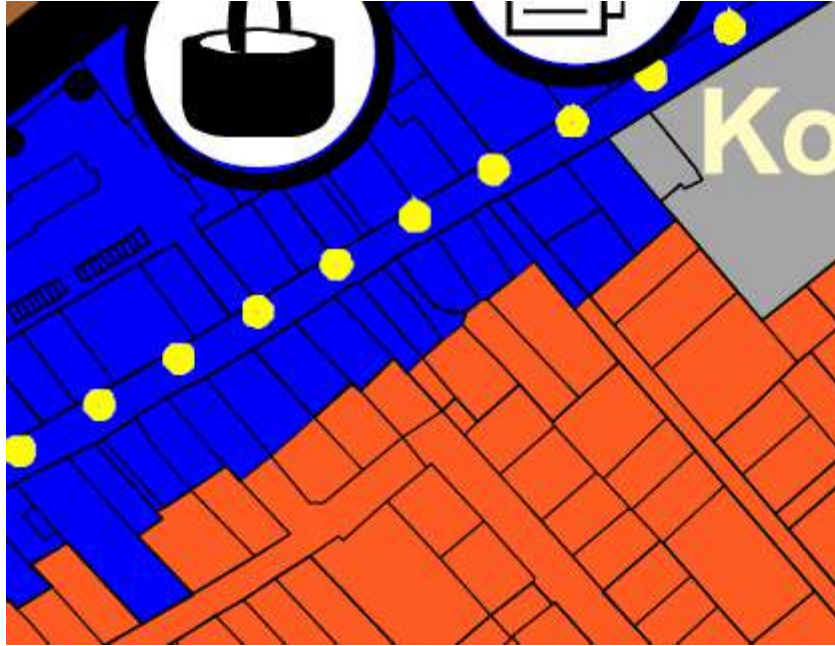
Beépítettség vizsgálat

A tervezési területen található ingatlanok beépítetlenek, a 2261 hrsz-ú ingatlanon a korábbi épületeket már elbontották.



ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata
Településrendezési előírások vizsgálata

Településszerkezeti terv



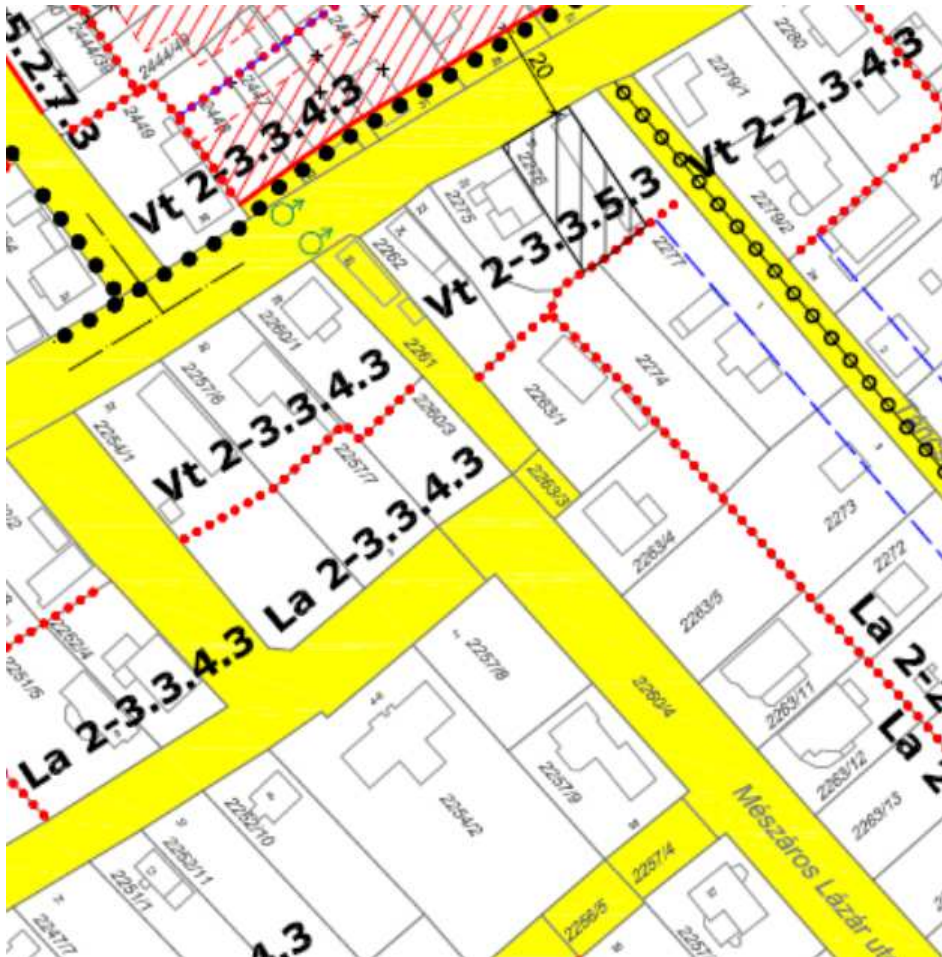
hatályos településszerkezeti terv kivágata

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

A településszerkezeti terv módosítása szükséges, mert a 2261 hrsz-ú ingatlan teljes területe kertvárosi lakó területfelhasználású lesz.

Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület közúti közlekedési terület.
A HÉSZ 46. §-a a tervezési területre vonatkozóan sajátos előírásokat nem tartalmaz.



Hatályos belterületi szabályozási terv

A változtatások célja és várható hatása:

A 2261 és 2263/3 hrsz-ú ingatlanok közlekedési területként való használatát semmi nem indokolja. Valamennyi építési telek az ingatlanok szomszédságában beépített és közútról közvetlenül megközelíthető. A 2263/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa meg kívánja vásárolni a 2263/3 hrsz-ú ingatlant és a két telek összevonását tervezi. A 2261 hrsz-ú ingatlan kertvárosi lakó építési övezetbe fog tartozni, mert a telek mérete nem teszi lehetővé két eltérő építési övezetként, majd két önálló telekként történő hasznosítást.

A tervezett változtatások miatt a Helyi Építési Szabályzat módosítása nem vált szükségessé.

5. számú módosítás: Gárdony, Bóné K. utca, Bem utca, Ady E. utca, Kossuth utca által határolt tömbben történő változások

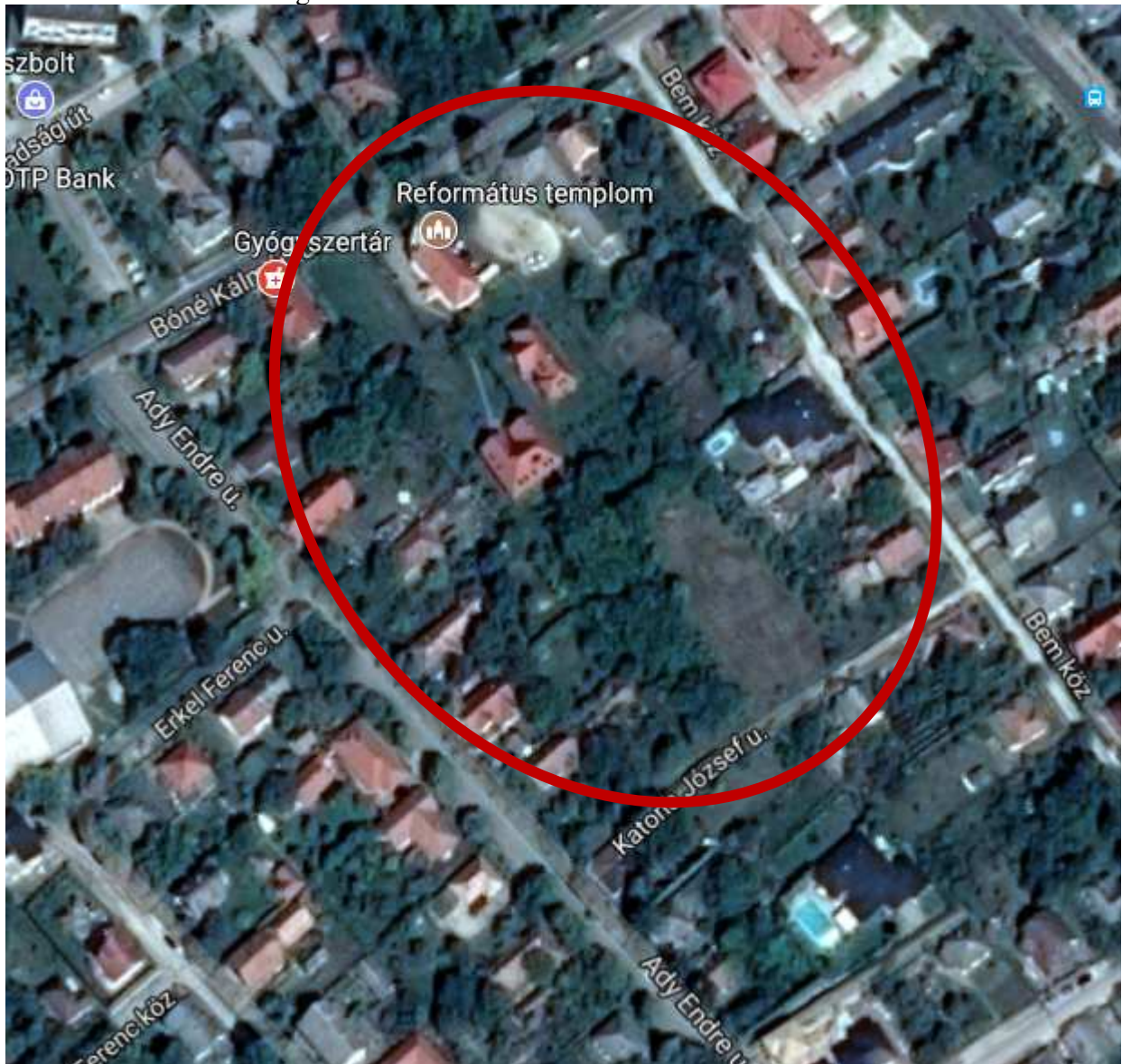
Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Gárdony város beépítésre szánt területen, Bóné Kálmán utca mellett helyezkedik el. A tervezési terület a 2321/8 hrsz-ú ingatlan kertvárosias lakó területfelhasználását, a református templom különleges intézményi területfelhasználását, a református parókia és az óvoda településközponti vegyes területfelhasználású ingatlanjait is érinti.

Tulajdonviszonyok, egyéb

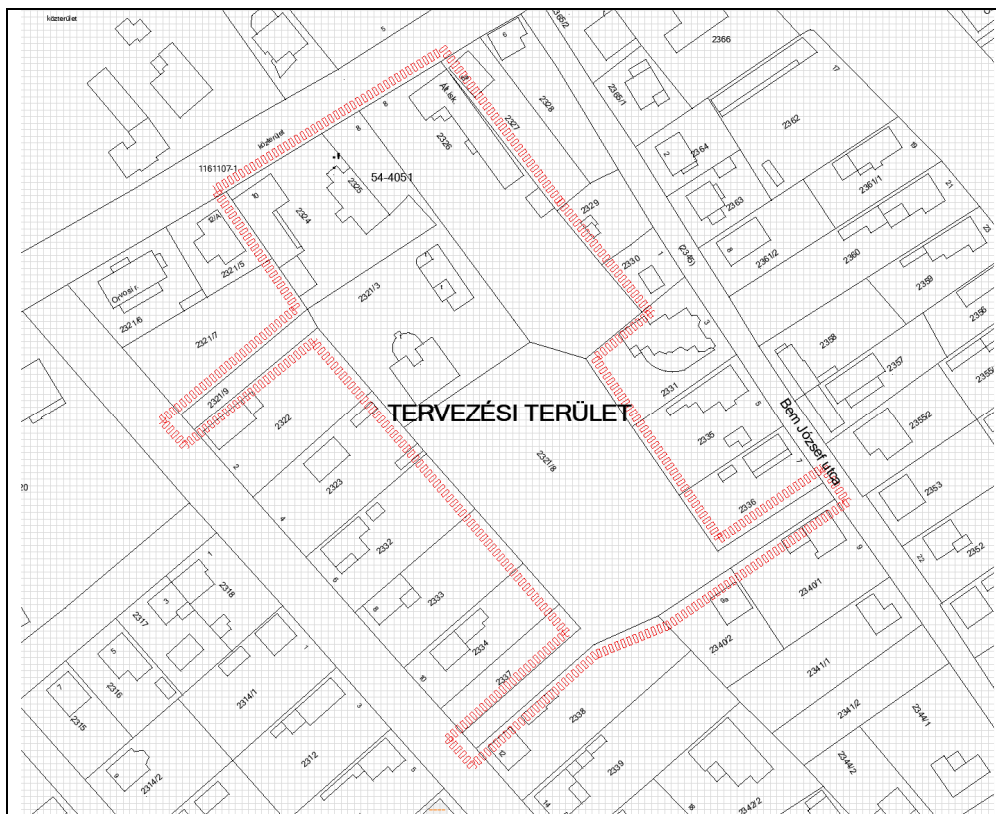
A tervezési területen található 2324 és a 2321/3 hrsz-ú ingatlan is egyházi tulajdonú, a 2321/8 hrsz-ú ingatlan magán tulajdonú, a 2326 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdonban van.

A településrendezési eszközök módosítását a 2321/8 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kezdeményezte. Az önkormányzat döntött arról, hogy a kérelemnek megfelelően az ingatlant a kertvárosi lakó övezetből településközponti vegyes területfelhasználásba sorolja. A tervezési terület lehatárolása érinti a fentebb felsorolt ingatlanokat is.



Beépítettség vizsgálat

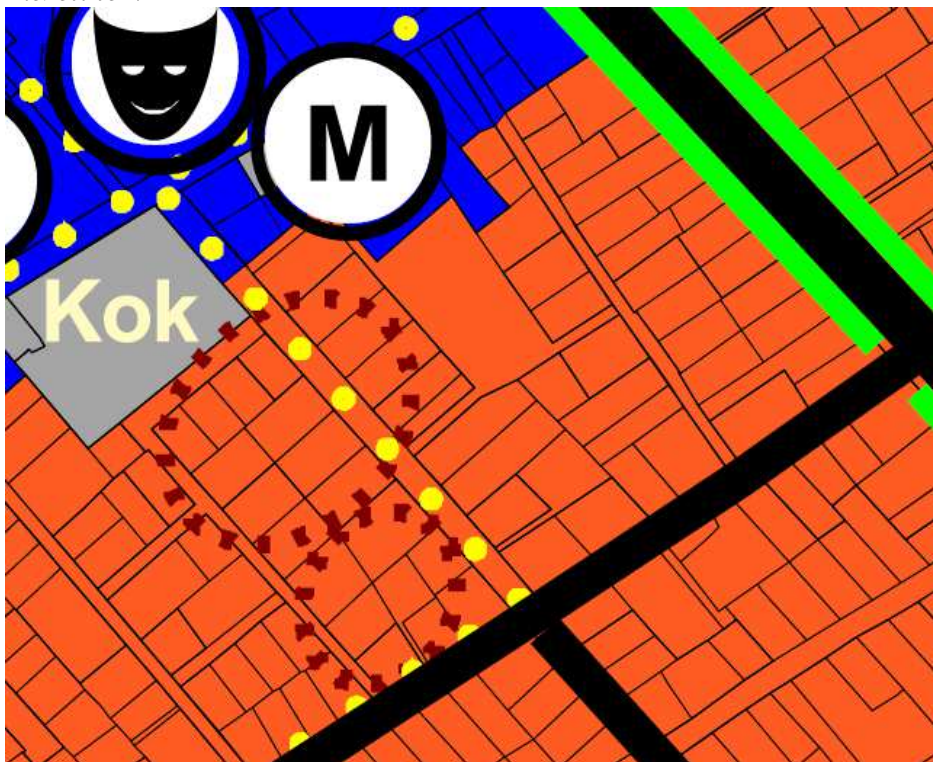
A tervezési területen található 2321/8 hrsz-ú telek beépítetlen. A tervezési területen található ingatlanok többnyire beépítettek, ez alól a 2321/9 hrsz-ú, útként nyilvántartott területjelt kivételt.



ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata

Településrendezési előírások vizsgálata

Településszerkezeti terv



hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet beépítésre szánt kertvárosias lakó és településközponti vegyes terület-felhasználásba sorolja. A műemléki védelem alatt álló Református templom és telke beépítésre szánt különleges területfelhasználású.

A településszerkezeti terv módosítása szükségessé vált a 2123/8 hrsz-ú ingatlan területfelhasználás változása miatt, valamint a településszerkezeti és a szabályozási terv összhangjának megteremtése miatt a 2123/9 hrsz-ú utat érintően.

Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési területen négy építési övezettel érintett. A szabályozási terv tartalmaz a Bóné Kálmán utcáról egy tervezett közutat a parókia és az óvoda telke között. A tervezett útra a továbbiakban nincs szükség. Az La építési övezet területe északi irányban nagyobb a 2321/8 hrsz-ú telek ingatlan-nyilvántartás szerinti telek-területénél. A 2321/3 hrsz-ú telken a közelmúltban épült parókia épület a jogi határ figyelembe vételével épült, ezért az építési övezet határának módosítása szükséges. A műemléki védelem alatt álló Református templom műemléki környezete a szabályozási terven nem megfelelően jelölt.

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



Hatályos belterületi szabályozási terv kivágata a megépült parókiaépülettel

A változtatások célja és várható hatása:

A Gárdony Város Önkormányzata helyt adott a 2321/8 hrsz-ú ingatlan azon kérelmének, hogy az ingatlan területét kertvárosias lakóterület helyett településközponti vegyes területfelhasználásba és építési övezetbe sorolja át.

Miután az ingatlan területe és a szabályozási terv szerinti építési övezet eltér, továbbá a 2321/3 hrsz-ú parókia telken a közelmúltban új épület épült, a tervezési területet ki kellett terjeszteni.

A református templom és az óvoda telke között tervezett feltáró útra a továbbiakban nincs szükség, mert valamennyi építési telek közútról közvetlenül megközelíthető.

A változtatást az indokolja, hogy a 2321/8 hrsz-ú ingatlanon a tulajdonos többlakásos lakóépülete építését tervezi.

A szabályozási előírások akként változtak, hogy az új Vt 2 – 2.8.4.4 építési övezet beépítési paraméterei változatlanul maradtak, azaz a kertvárosi karakterű területen az épületeket továbbra is szabadonálló beépítési móddal lehet elhelyezni. A szabályozási terven az építési helyet a szomszédos telekhatároktól 6-6 m-re, illetve a 2340/2 hrsz-ú telektől 8 m távolságra jelöltük. A kialakítható legkisebb telekterület 2000 m², a megengedett legnagyobb beépíthetőség 30 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m maradt.

A műemléki védelem alatt álló Református templom műemléki környezetét a Miniszterelnökség adatszolgáltatása alapján korrigáltuk.

Az óvoda telkét (2326 hrsz) érintően a beépíthetőséget 50 %-ra növeltük, mert az ingatlanon az önkormányzat pályázati forrás felhasználásával új óvodát kíván építeni. A pályázat miatt az építési hely jelölést is töröltük, az építési hely meghatározása az OTÉK és a HÉSZ általános előírásai szerint történik a továbbiakban.

A változtatások hatására a tömbelső rendezetlen jogi állapota megszűnhet, a még beépítetlen nagy területű értékes ingatlan hasznosítása lehetővé válik.

A tervezett változtatások miatt a Helyi Építési Szabályzat módosítása nem vált szükségessé.

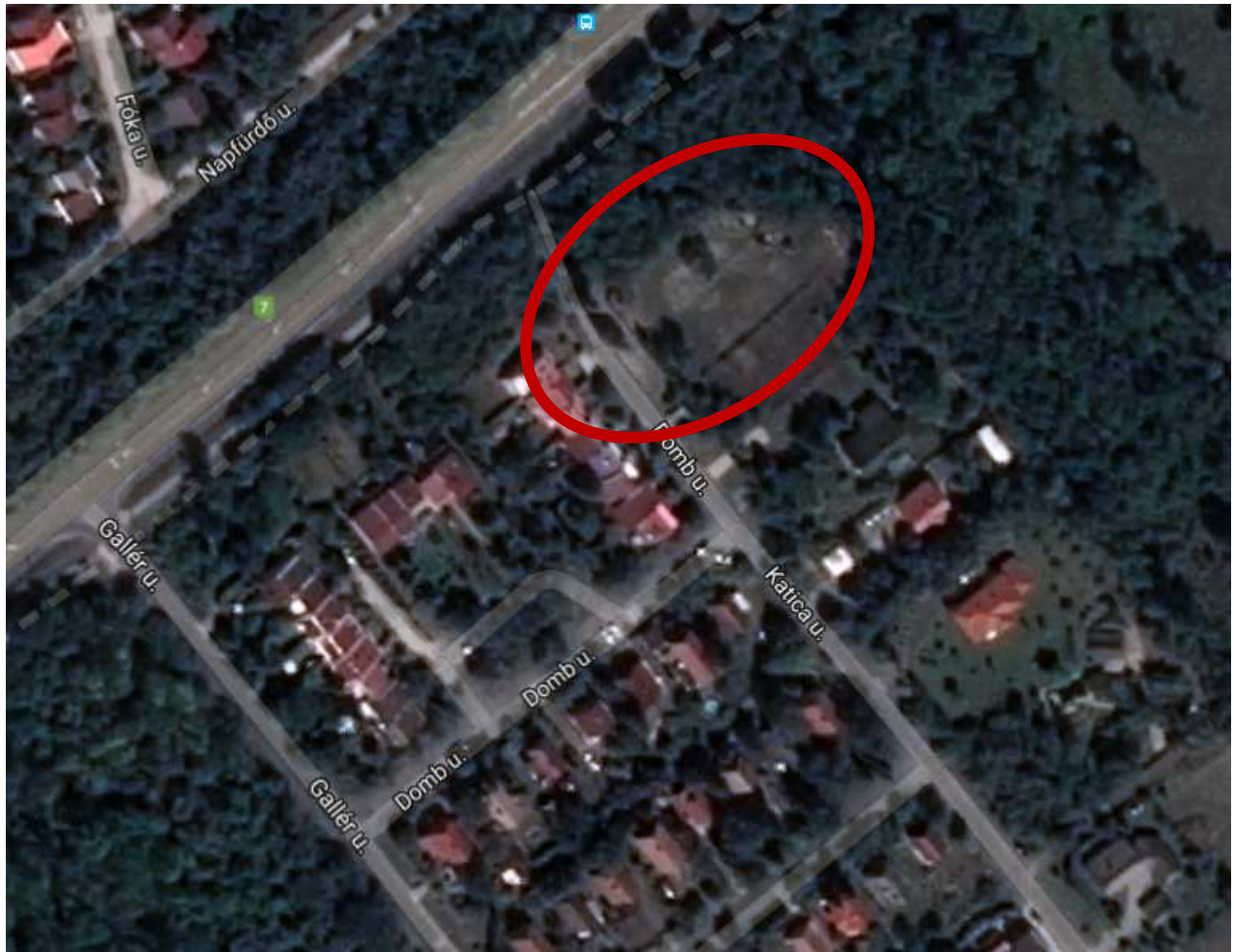
6. számú módosítás: Agárd, Katica utca 6416/1 hrsz-ú ingatlanon az építési hely módosítása

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Gárdony város Agárd település-részén a beépítésre szánt területen, a Katica utca a 6368 hrsz-ú közterület - véderdő és a 6415 hrsz-ú közterület (közút) - mellett helyezkedik el. A terület településközponti vegyes területfelhasználású, a konkrét hasznosítás, szükségessé teszi a szabályozási terv módosítását az építési hely tekintetében.

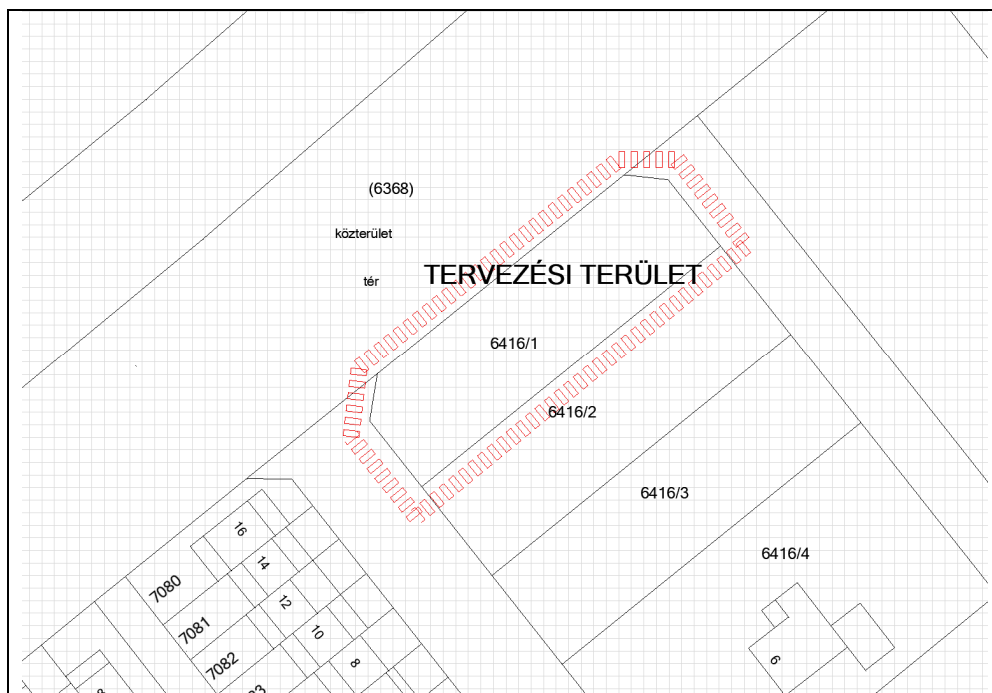
Tulajdonviszonyok, egyéb

A tervezési területen található 6416/1 hrsz-ú ingatlan magán tulajdonban van, a szomszédos közterületek önkormányzati tulajdonúak.



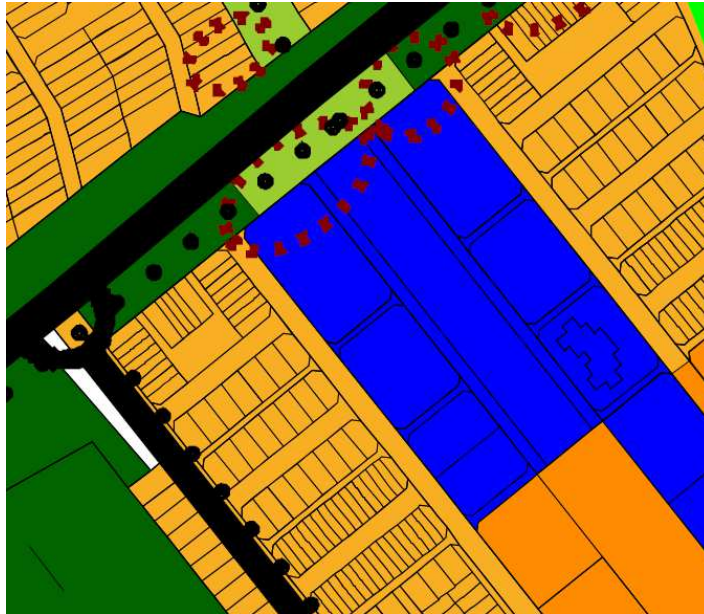
Beépítettség vizsgálat

A tervezési területen található 6416/1 hrsz-ú telek beépítetlen. A telektömbben levő ingatlanok beépítése folyamatos.



ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata
Településrendezési előírások vizsgálata

Településszerkezeti terv



hatályos településszerkezeti terv kivágata

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

A településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv a tervezési területen építési helyet jelöl, azonban annak előkerti, oldalkerti méreteit nem pontosítja. A HÉSZ 46. §-a a tervezési területre vonatkozóan sajátos előírásokat nem tartalmaz.



Hatályos belterületi szabályozási terv

A változtatások célja és várható hatása:

A HÉSZ általános szabályi szerint szabadonálló beépítés esetén az oldalkert legkisebb mérete 3-3 m. Jelen esetben a véderdő és a zöldterület övezetbe tartozó terület is az ingatlan-nyilvántartás szerint közterület, azaz nem egyértelmű, hogy az építési hely meghatározásakor a 6368 hrsz-ú telekhatártól előkert 5 m, vagy oldalkerti 3 m távolságot kell tartani. Az egységes jogértelmezés és egyértelmű jogszabályi előírások rögzítése miatt a szabályozási tervlapon a telket érintően méretekkkel láttuk el az építési helyet. A közterület felől az építési helyet a telekhatártól 3,0 m-re határoztuk meg. A közút felől az előkert mérete 5,0 m maradt.

A tervezett változtatások miatt a Helyi Építési Szabályzat módosítása nem vált szükségessé.

7. A kertvárosias építési övezetekben az egy épületben építhető lakások számának szabályozása

Az önkormányzat döntött arról, hogy a kertvárosias építési övezetekben az egy épületben építhető lakások számát szabályozni, illetve az ingatlan telekterületének megfelelően kell megállapítani.

A Gárdony város kertvárosi lakóterületeinek átlagos telekméretét és az egy telken elhelyezett lakások számát megvizsgálva az állapítható meg, hogy egy lakáshoz átlagosan legalább 400 m² önálló telekterület tartozik. A négy lakással beépíthető legkisebb telekterületet ezért az önkormányzat egyetértésével 1600 m² telekterületben határoztuk meg.

Fentiek miatt a HÉSZ 7. § (1) bekezdése úgy módosul, hogy a kertvárosi építési övezetben négylakásos lakóépület csak akkor helyezhető el, ha a telek területe eléri az 1600 m²-t, három lakás építhető legalább 1200 m² területű ingatlanokon. Az 1200 m² területet el nem érő lakótelkeken a továbbiakban csak két lakás létesíthető.

A módosítást az indokolja, hogy az OTÉK 13. § (1) bekezdése értelmében a kertvárosias lakóterület elsősorban laza beépítésű, nagykeres lakóépületek elhelyezésére szolgál.

3 Alátámasztó szakági munkarészek

Az alátámasztó munkarészek a hatályos településrendezési eszközök aktualizálásával készültek.

Tájrendezési javaslat

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

Biológiai aktivitás érték számítás

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

Közlekedési javaslat

A tervezett módosítások tekintetében a közlekedési változás kizárólag az 1. számú módosításnál és az 5. számú módosításnál történik. Mindkét esetben tervezett közlekedési terület megszüntetése történik, melynek következtében a település közlekedési rendszere, az úthálózat hierarchiája, az úthálózat osztályba sorolása nem változik ezért a hatályos terv közlekedési munkarészeinek módosítására, kiegészítésére nem volt szükség.

Környezeti hatások elemzése

A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosításai a környezetre káros hatással nem lesznek, ezért a módosításokra vonatkozóan egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerinti külön környezeti értékelés nem készül. A környezeti vizsgálati eljárásban történő környezeti értékelés készítését az önkormányzat, mint a terv kidolgozója előzetesen szükségesnek.

Tekintettel arra, hogy jelen terv véleményezése egyszerűsített eljárásban történik, a véleményezési anyag egyidejű megküldésével tájékoztatja a környezet védelméért felelős szerveket az önkormányzat arról, hogy környezeti értékelés készítését előzetesen nem tartja szükségesnek. Egyúttal az alábbi tájékoztatás mellett kikéri a tekintetben véleményüket, hogy a módosítás következtében a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

A terv megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározásához az alábbiakat kell figyelem venni.

A tervezett módosítás több tervezési területre korlátozódik.

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

A tervezett változtatások következtében lehetővé váló tevékenységek nem befolyásolnak más tervet vagy nincsenek hatással másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;

A tervezett változtatások nem vonatkoznak olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak.

Nincs jelentőségük a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából.

A várható környezeti hatások

- a) településszerkezeti változással nem járnak, környezeti hatása a változtatásoknak elenyésző

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

c) a módosítás lényege és az eredeti tervhez mért jelentőségéről elmondható, hogy a beépítésre szánt terület nagysága nem változik, a módosítás a belterületen, lakó, településközponti vegyes és üdülő területbe sorolt területen történik, területfelhasználási mód változás egy-egy telket érintően eredményez. A fő műszaki infrastruktúra hálózat nem változik, a területek közművesítése megoldott, illetve bekötővezetékekkel a közművesítés megoldható.

d) a várható környezeti hatások

- időtartama a terv időtávlátában véglegesnek mondhatóak, azok nem adódnak össze és nem erősíthetik egymást.
- az országhatáron nem terjednek át, nem idéznek elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek, ill. ezen hatások csökkentését szolgálják
- területi kiterjedése alapján a település igazgatási területének elenyészően kis részét érinti a módosítás.
- a tervezéssel érintett ingatlanok nem érintettek ivóvízbázis hidrogeológiai védőövezetével, országosan védett természeti területtel, Natura 2000 területtel. Nem érintettek továbbá helyi természetvédelmi területet sem.

Mindezeket figyelembe véve megállapítható, hogy a tervezett módosítás jelentős környezeti hatással nem jár, ezért környezeti értékelés lefolytatása nem indokolt.

Jelen tervdokumentáció egyidejű megküldése mellett az önkormányzat, mint a terv kidolgozója az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 1.§ (3) b) pontban adott felhatalmazása alapján a **környezeti vizsgálat** szükségességének eseti meghatározásához a Kr. 4.§(2) bekezdése alapján, kikéri a környezetvédelemért felelős szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás, illetve attól függően szükséges-e környezeti vizsgálat készítése.

Közművesítési javaslat:

A tervezett módosítások a város belterületét érintik, közművesítési változtatás nem történik, ezért a hatályos terv, illetve annak alátámasztó munkarészeinek közművesítésre vonatkozó munkarészeinek kiegészítése nem volt szükséges.

Régészet, örökségvédelem:

A tervezett 5. számú módosítás tervezési területe érinti a Gárdonyi Református Templom műemléki környezetét. A hatályos szabályozási terven a műemlék épület műemléki környezete nem megfelelő módon ábrázolt, ezért az a Miniszterelnökség adatszolgáltatása alapján javításra került. A műemléki környezetben található ingatlanok: 2324 és 2326 hrsz. A tervezett változtatás (építési övezetek és építési hely változása) a műemlékre kedvezőtlen hatást nem gyakorol. A változtatások közül egyebekben a 6. számú módosítás érint régészeti érdekű területet, azonban az építési hely pontosítása a régészeti érdekű területre káros hatást nem gyakorol.

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

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

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

A településrendezési tervek készítésére az OTrT fő szabályai a következők:

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


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




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

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

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

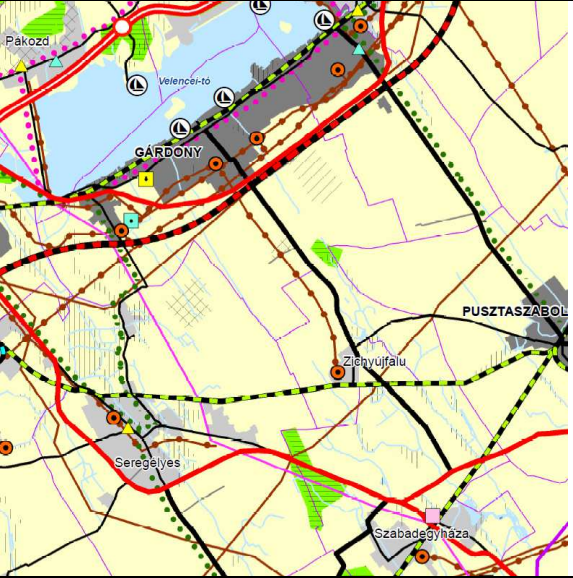
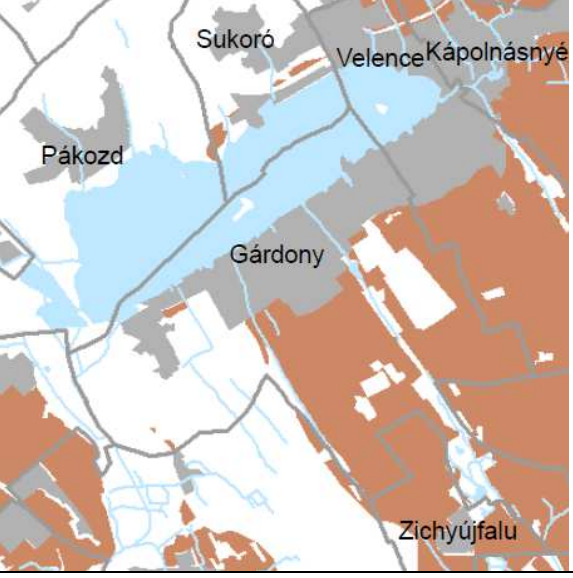
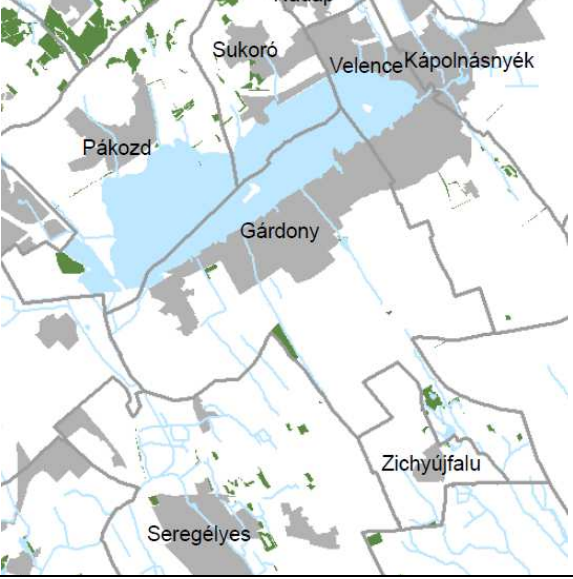
Az OTrT 12/A § (4) bekezdése értelmében a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a 12. § (1) és (2) bekezdésében felsorolt térségi övezetek által érintett területeket az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével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

| | |
|---|---|
| Az OTrT kivágatai | |
|  A map of Székesfehérvár showing various planning areas and infrastructure. The city name 'Székesfehérvár' is prominently displayed in the center. The map features several colored lines representing different types of infrastructure: red and orange lines for roads, black and green dashed lines for railroads, and blue lines for water bodies. There are also green and yellow shaded areas representing different planning zones. A small yellow square with a black 'X' is located near the center of the map, and a black arrow points to a specific location on the map. | Az ország szerkezeti tervének kivágata A tervezési területek települési térséggel érintettek. |

| | |
|---|--|
| <p>Azon országos övezetek, melyek az áll.ig. szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni</p> | |
|  <p>Székesfehérvár</p> | <p>Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete az övezetet a tervezési területek nem érintik.</p> |
|  <p>Székesfehérvár</p> | <p>Országos vízminőség-védelmi terület övezete a tervezési terület érintett az övezettel. Az OTrT előírásainak megfelelően a hatályos terv szerint is beépítésre szánt tervezési terület közművesítettségi előírásai megfelelnek az övezet előírásainak. Az övezet lehatárolása a hatályos terv teljes felülvizsgálata során végezhető el.</p> |
|  <p>Székesfehérvár</p> | <p>Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete Az övezet területét az államigazgatási szerv előzetes véleménye alapján kell lehatárolni. Az övezet területét a 2. számú módosítás érinti, azonban a változtatásnak tájképvédelmi hatása nincs, mert beépítési paraméterei a területnek nem változtak.</p> |

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

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

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

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

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

Székesfehérvár, 2017. november

Ertl Antal
településtervező