



GÁRDONY

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

A TERVEZETT „BIKAVÖLGY APARTMANHÁZ” TERÜLETÉT ÉRINTŐEN

véleményezésre összeállított terv 2019. június

Felelős tervező:
Ertl Antal TT 07-0075
településtervező

TARTALOMJEGYZÉK:

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HÉSZ rendelet módosítás
Szabályozási tervlap fedvényei

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

ALÁÍRÓLAP:

Ertl Antal
településtervező TT 07-0075

Bodó Beáta
településtervező TT 07-368





JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

**Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2019. (.....) 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, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

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

"A Rendelet 1.

mellékletét képező 7.4/2/M tervlap helyébe a7.4/2/M2 jelű módosított tervlap kerül."

2. § Záró és hatályba léptető rendelkezések:

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

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

Tóth István
polgármester

Kovácsné dr. Bozsoki Kornélia
jegyző

Jelen önkormányzati rendelet 2019.-án kihirdetésre került.

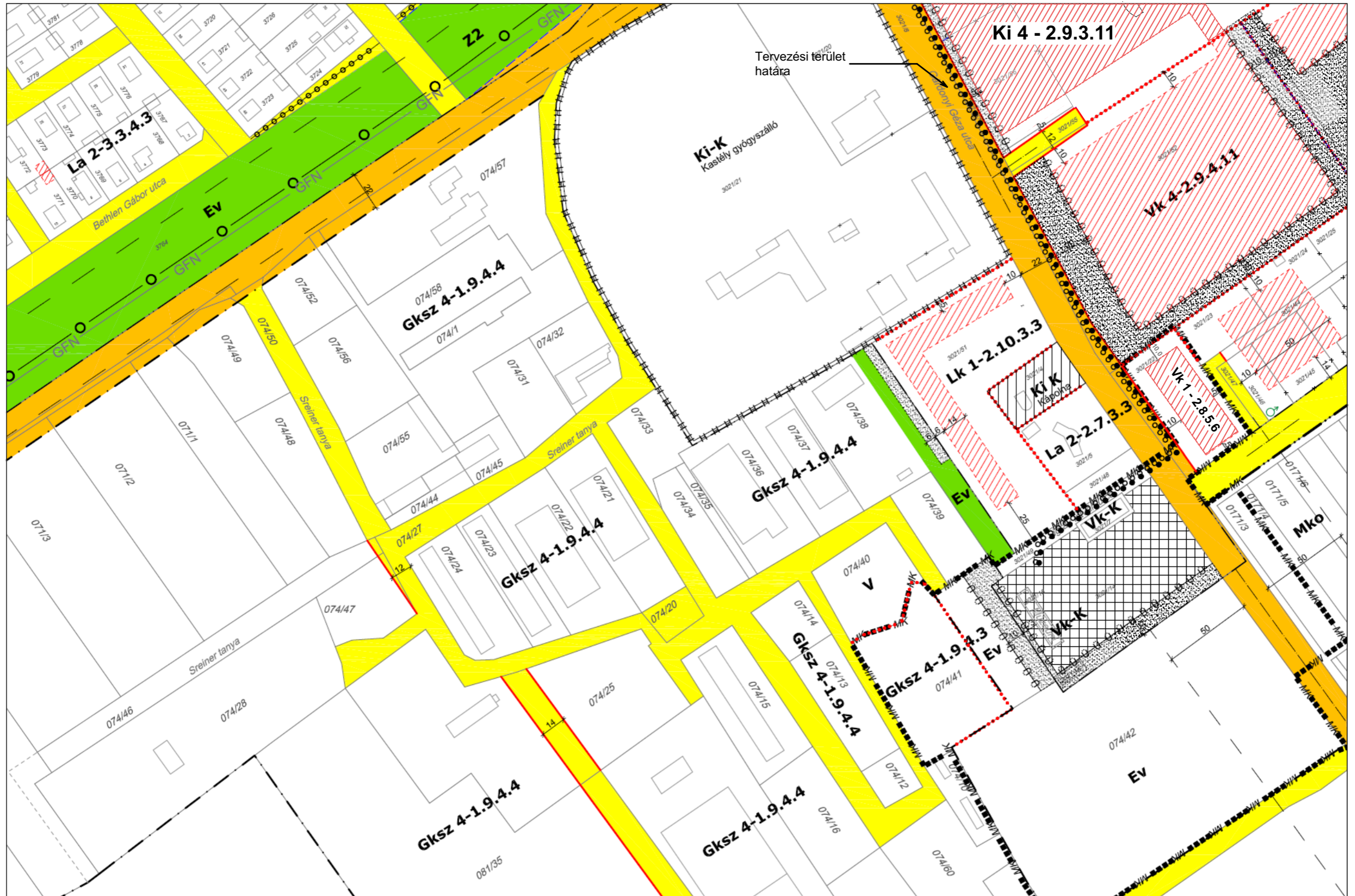
Kovácsné dr. Bozsoki Kornélia
jegyző

Mellékletek:

1. A belterületi szabályozási terv – 7.4/2/M2 jelű tervlap

A szabályozási terv jelmagyarázata nem változik

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



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

A módosítások leírása

Gárdony Város Önkormányzata a Fehér Vártervező Kft. jelen terve alapján a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását készíti el Gárdony várost érintően a Gárdonyi utca 91. szám alatti, 3021/22 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan.

A településrendezési eszközök változásai:

A Gárdonyi Géza utca 91. szám alatti terület területfelhasználása V_k központi vegyes terület, a területfelhasználás nem változik. Ahhoz, hogy az ingatlanon a tervezett apartmanház megépíthető legyen, a beépítési módot ikres beépítés helyett szabadonálló beépítésre, a megengedett legnagyobb beépítettséget 20%-ról 40 %-ra, a megengedett legnagyobb építménymagasságot 4,5 méterről 7,5 méterre kell módosítani.

1. Előzmények, tervegyeztetés

Gárdony Város Önkormányzata a 161/2019. (IV.17.) számú határozatával döntött a tervezett módosításról.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Eljr.). 32. (4) bekezdés szerint:

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

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

c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”

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

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

KIVONAT
Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2019. április 17-én megtartott rendkívüli testületi üléséről

4.) A többször módosított 3/2009. (I. 28.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat módosítására irányuló kérelem

Előadó: Tóth István polgármester

161/2019. (IV. 17.) számú
h a t á r o z a t

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért azzal, hogy a Gárdony Agárd Gárdonyi u. 91. számú és 3021/22 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó szabályok módosításra kerüljenek, egyetért azzal, hogy az ingatlan övezeti besorolása Vk központi vegyes övezet változatlan maradjon, de a beépítési paraméterek változzanak.

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Gárdony Agárd 3021/22 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan Gárdony Város Szabályozási tervének és Helyi Építési szabályzatának (GÉSZ) módosítását rendeli el, egyszerűsített eljárási rendben.

A módosításhoz a településtervező (Fehér Vártervező Kft., 8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.) megbízását és a szükséges eljárás lefolytatását jóváhagyja. Megbízta a polgármestert, hogy egyetessen a megbízási díj tekintetében.

A szabályozási terv módosításának költségei a BIKAVÖLGY Ingatlanfejlesztő és Hasznosító Kft.-t, mint kérelmezőt terhelik.

Felhatalmazza a jegyzőt, hogy a megbízási szerződést készítse elő, és a képviselő-testület elé terjessze.

Határidő: a kérelmező értesítésére a határozat kiadmányozásakor és a településtervező megbízási díjának megadásakor.


Felelős: Kovácsné dr. Bozsoki Kornélia jegyző

Kmf.

Tóth István sk.
polgármester

Kovácsné dr. Bozsoki Kornélia
jegyző

A kiadmány hitelül:


Pétervári Istvánné
szervező

Gárdony, 2019. április 18.



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 szelvényének módosításával és módosító-rendelettel változtat a hatályos helyi építési szabályzaton és szabályozási terven.

2. Településrendezési vizsgálat és a módosítások indoklása

Gárdonyi Géza utca 91. szám alatti 3021/22 hrsz-ú ingatlan.

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Gárdony - Agárd városrészen a termálfürdő mellett helyezkedik el. A hatályos településszerkezeti terv szerint a terület a központi vegyes területfelhasználású. A Gárdonyi Géza utca gyűjtőút, mely mentén kerékpársáv halad, és gyalogút vezet a műemléki védelem alatt álló Gárdonyi Géza emlékházhoz és a Szent Anna kápolnához.

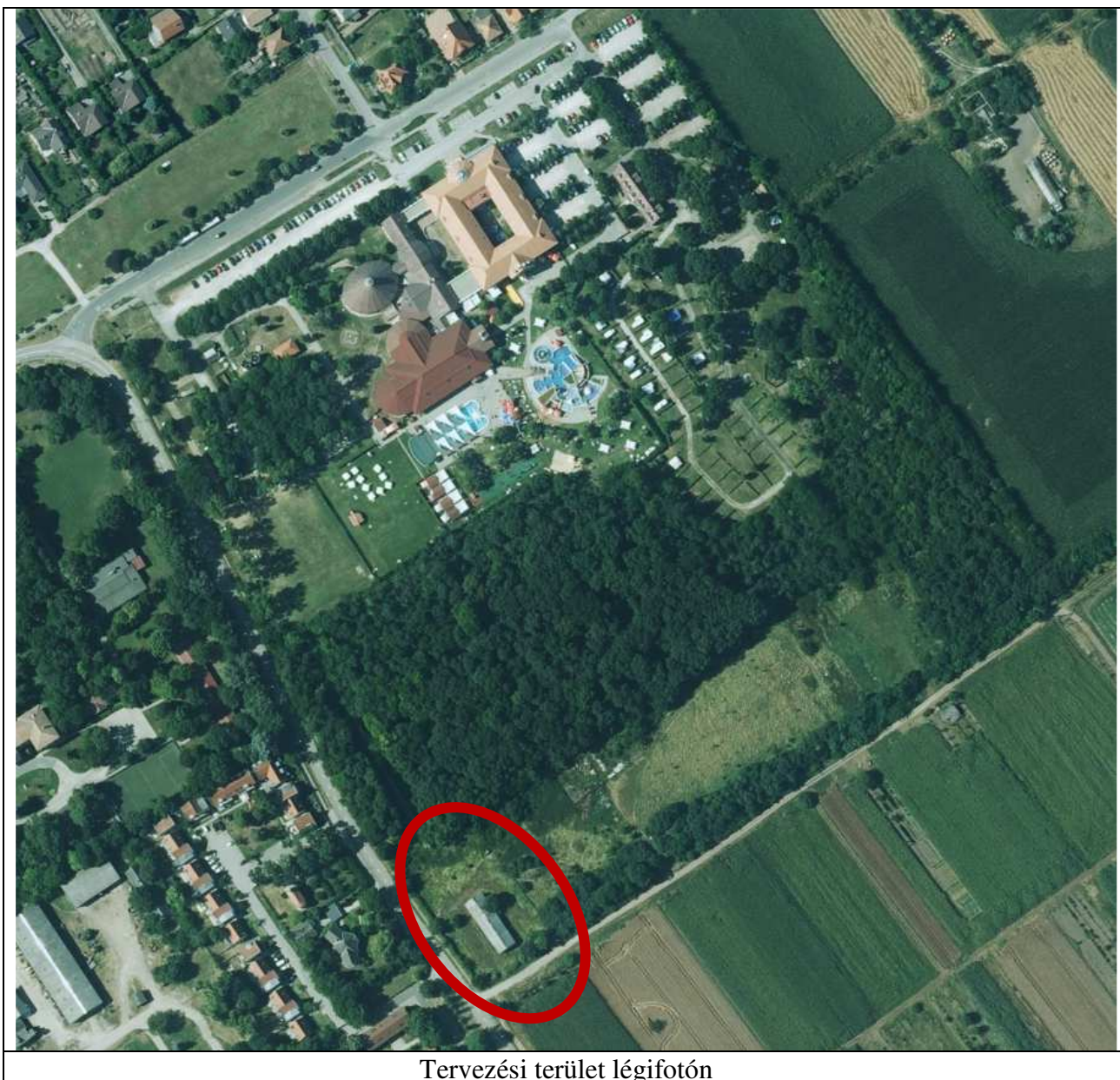
Területfelhasználási változtatás nem történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása nem vált szükségessé.

Telekszerkezet, beépítettség

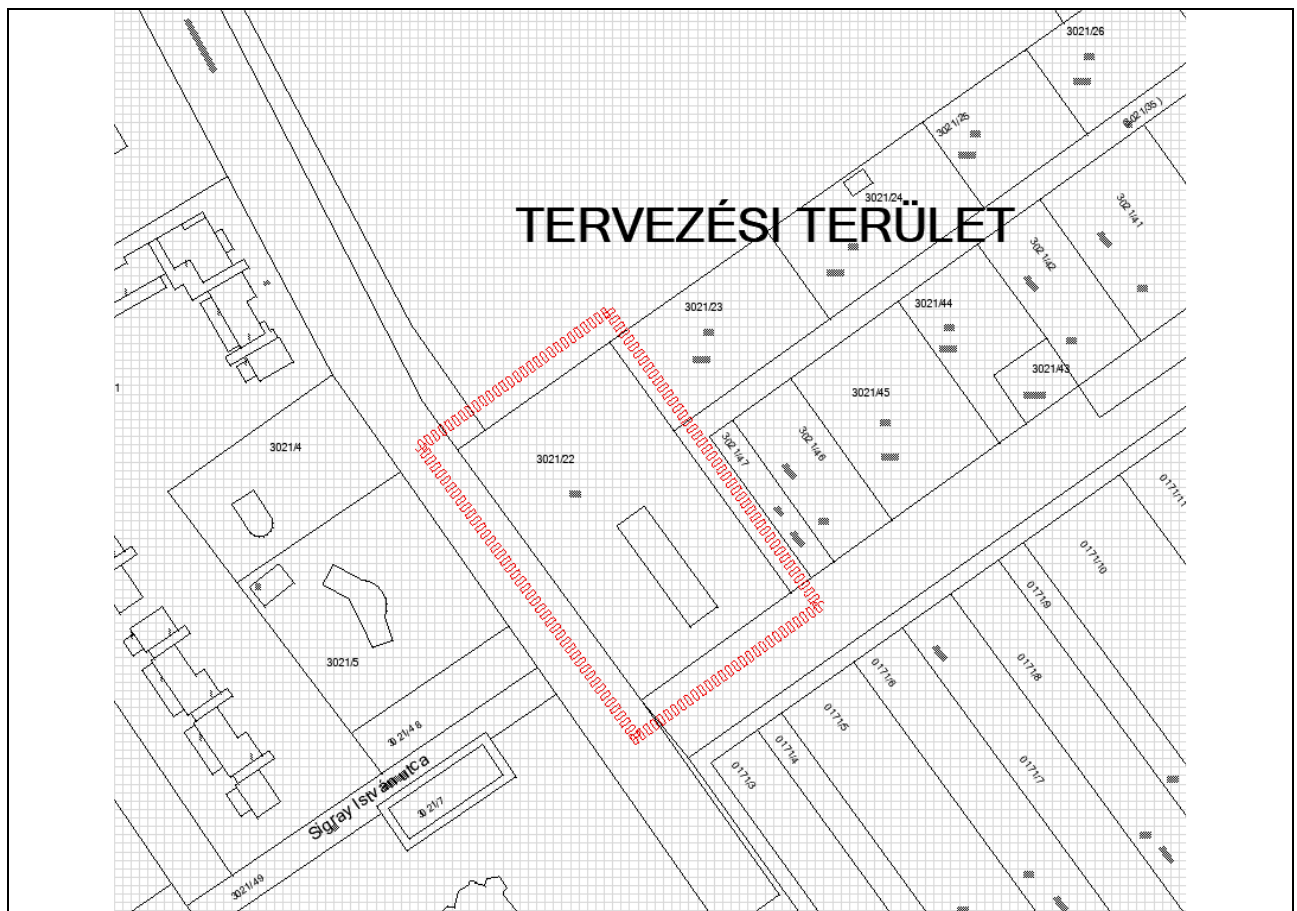
A 3021/22 hrsz-ú ingatlan beépítetlen, az ingatlan-nyilvántartási alaptérképen még szereplő épületet lebontották. A termálfürdőtől dél-keletre levő központi vegyes fejlesztési terület ingatlanai még beépítetlenek. A tervezett apartmanház megépítését követően a fejlesztés várhatóan megindul a területen.

Tulajdonviszonyok

A tervezési területen található 3021/22 hrsz-ú ingatlan magán tulajdonban van.



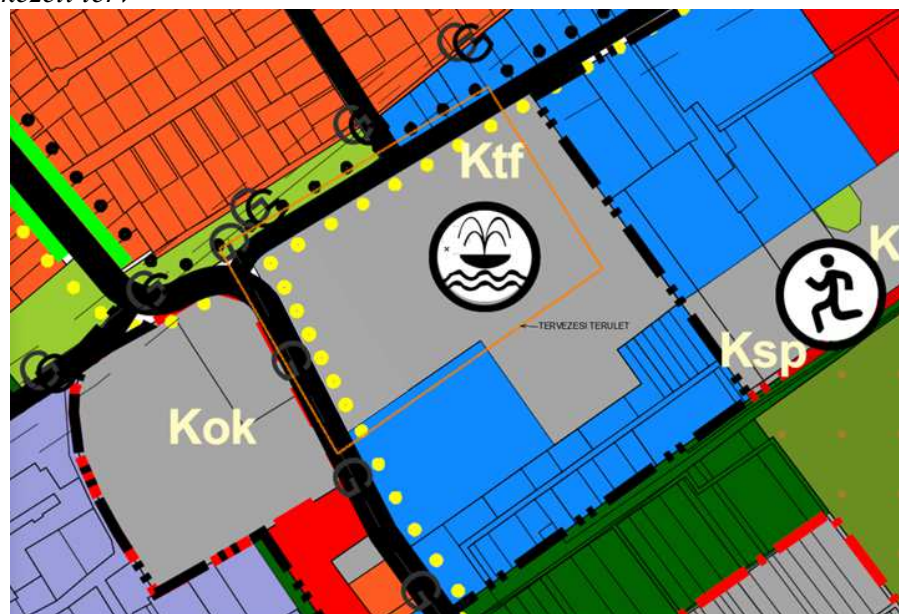
Tervezési terület légifotón



az ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata a tervezési területtel

Településrendezési előírások vizsgálata

Településszerkezeti terv



hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet központi vegyes területfelhasználásba sorolja.

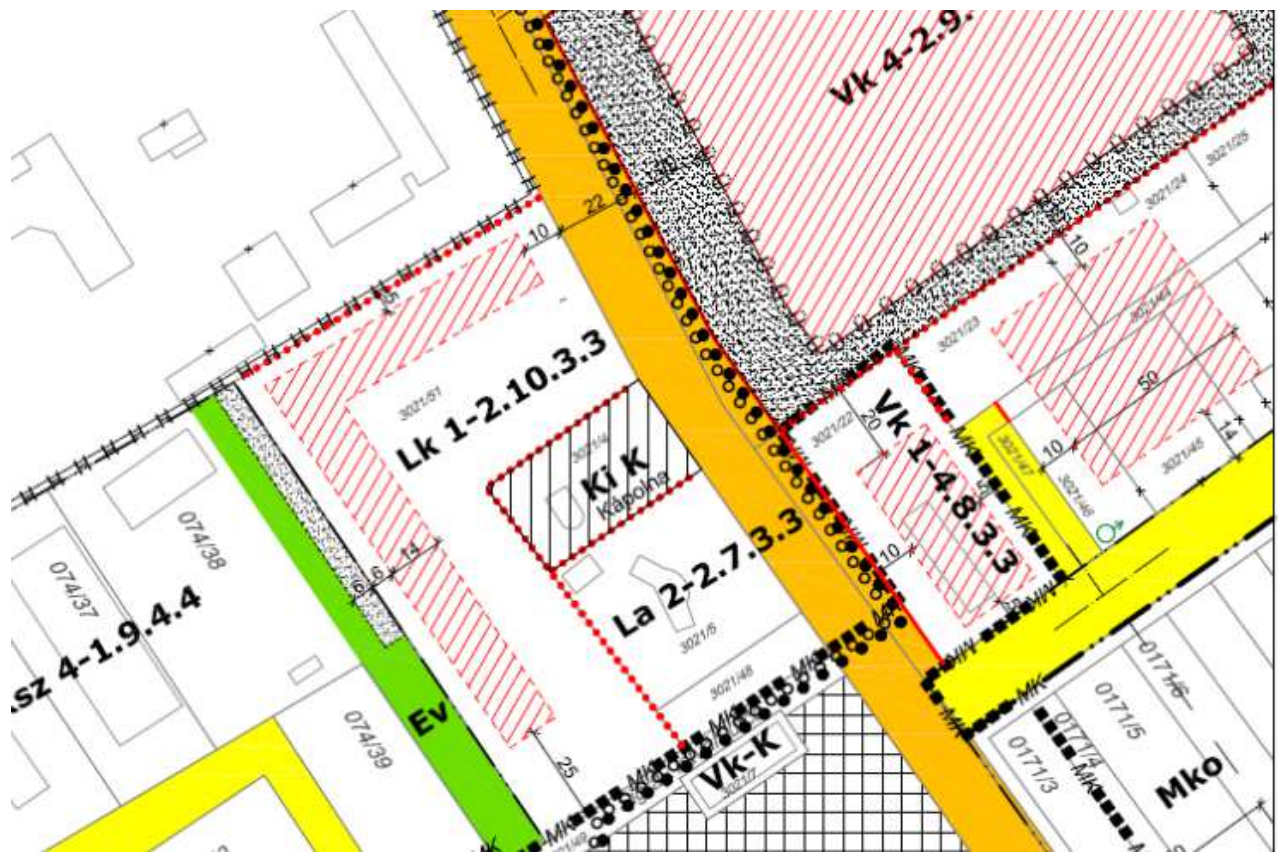
A területfelhasználás nem változik a 3021/22 hrsz-ú

Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület V_k 1 – 4.8.3.3. jelű építési övezet. A Gár utcai tervezett gyűjtőút változatlanul marad. A 3021/22 hrsz-ú ingatlan Gárdonyi Géza utca felüli telekrésze szabályozással érintett. Az építési előírások szerint a területen kisvárosi építészeti karakterű épületek ikres beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 2000 m², a beépíthetőség 20 %, a megengedett építménymagasság 4,5 m.

A szabályozási terv módosítását követően a tervezési terület V_k 1 – 2.8.5.6. jelű építési övezet lesz, ahol a kisvárosi építészeti karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 2000 m², a beépíthetőség 40 %, a megengedett építménymagasság 7,5 m.

A hatályos terv szerint jelölt építési hely úgy változik, hogy a 3021/52 hrsz-ú ingatlan felé az oldalkert legkisebb mérete 20 m-ről 10 m-re módosul.



Hatályos belterületi szabályozási terv

JELMAGYARÁZAT GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK BEL- ÉS KÜLTÉRÜLETÉHEZ

belterületi sáv	külsőterületi sáv	belterületi sáv	külsőterületi sáv
I. rendű közlekedési célú közterület		megszüntetési jel	
I. rendű nem közlekedési célú közterület		országos jelentőségű megévő és tervezett természetvédelmi terület határa	
II. rendű közlekedési célú közterület		hely/jelenlőségű természetvédelmi terület határa	
II. rendű nem közlekedési célú közterület		védőterület, védőterület határa	
magánút		Natura 2000	
víznyelvények és közművezetékek nem közterületre eső védőterülete, valamint telken belüli védőzónák, védőfásítás		ökológiai hálózat	
temetkezési korlátozás (hagyományos temetkezés mód a területen nem engedélyezhető)		természeti terület	
építési hely		műemléki környezet határa	
műemléki épület és telke		regészeti terület határa	
helyileg védett épület és telke			
közhasználatra átadott magánterület (szolgalmi joggal)			
szabályozási vonal		gyalogút	
Irányadó (javasolt) telekhatár		kerékpárút	
építési vonal		vegyes használatú gépjárműút	
Irányadó építési vonal		szabályozási szélesség, üttengellyel	
közigazgatási terület határa			
belterület határa		megévő, megtartandó fa, fasor, fás csoport, mezgyefásítás	
beépítésre szánt terület határa			
építési övezet határa (ha nem esik belterület-, beépítésre szánt terület határára és szabályozási vonalra			
ödüloterületi rehabilitáció			
beépítésmentes, 30m széles partf sáv			
beépítésmentes telekrész			
beültetési kötelezettség			
építési tllalom			
kerhasználat beépítés nélküli			

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

Vt 4-2.4.8.5 a belüi jele, hogy az építési övezet milyen területfelhasználási engedélyre esk

Vt 4-2.4.8.5 az első szám jele, hogy a beépítés melyik építészeti karakterre esk

Vt 4-2.4.8.5 a második szám a területek közhöz beépítési módját jele

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

Vt 4-2.4.8.5 a negyedik szám a megengedett legnagyobb beépítettséget jele

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

H = helyhez köztölti építménymagasság pontosítása

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

0. <= 2%	4. <= 30%
0. <= 5%	5. <= 40%
1. <= 10%	6. <= 50%
2. <= 15%	7. <= 60%
3. <= 20%	8. <= 75%
3.1 <= 20% + 5%	9. <= 80%

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

Beépítésre szánt területen az övezetek jele és megnevezése

Lk	klvárosi lakóövezet	Gp	zavaró hatású ipari gazdasági övezet
La	klvárosi lakóövezet	Öö	ödüloterületi övezet
Vt	települési csomópont vegyes övezet	Ön	hátvéli házias ödüloterület
Vk	központi vegyes övezet	Ki	közüleges intézményi övezet
Ck	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet		
Ge	egyéb ipari gazdasági övezet		

Beépítésre nem szánt területen az övezetek jele és megnevezése

Kö	általános közterület	Mö	általános mezőgazdasági övezet
Kö	vasútövezet	Mk	keres mezőgazdasági övezet
Z	zöldövezet	Mko	korlátozott funkciójú mezőgazdasági övezet
Laz/Öz	lakóödüloterületi zöldövezet	Mko (Ee)	korlátozott funkciójú mezőgazdasági övezet
Ee	egészségügy-, szociális, turisztikai renc. erdőövezet	V	vízgazdálkodási övezet
Eg	gazdasági rendeltetésű erdőövezet	Kb	közüleges bünyészet övezet
Ev	véderő övezete	Kk	közüleges beépítésre nem szánt terület

Hatályos belterületi szabályozási terv jelmagyarázata nem változik



A tervezett apartmanház látványterve

3 Alátámasztó munkarészek

Az alátámasztó munkarészek a hatályos településrendezési eszközök aktualizálásával készültek.

Tájrendezési javaslat

A tervezett módosítás a tájhasználatban változás nem jelent. 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 a tervezési terület vonatkozásában sem történik. A tervezett közlekedési területek változatlanul maradnak, a település közlekedési rendszere, az úthálózat hierarchiája, az úthálózat osztályba sorolása nem változik. Fentiek miatt a hatályos terv közlekedési 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 a alábbiakat kell figyelem venni.

A tervezett módosítás több tervezési területre korlátozódik.

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

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

A tervezett változtatások nem vonatkozik 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 egy, jelenleg beépítetlen ingatlant érintően a szabályozási terv módosítása annak érdekében, hogy ott a tervezett apartman épület 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, központi vegyes területbe sorolt területen történik, területfelhasználási mód változás nem történik. A fő műszaki infrastruktúra hálózat nem változik, a terület 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 ingatlan nem érintett ivóvízbázis hidrogeológiai védőövezetével, országosan védett természeti területtel, Natura 2000 területtel. Nem érintett továbbá önkormányzati rendelettel megállapított 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.

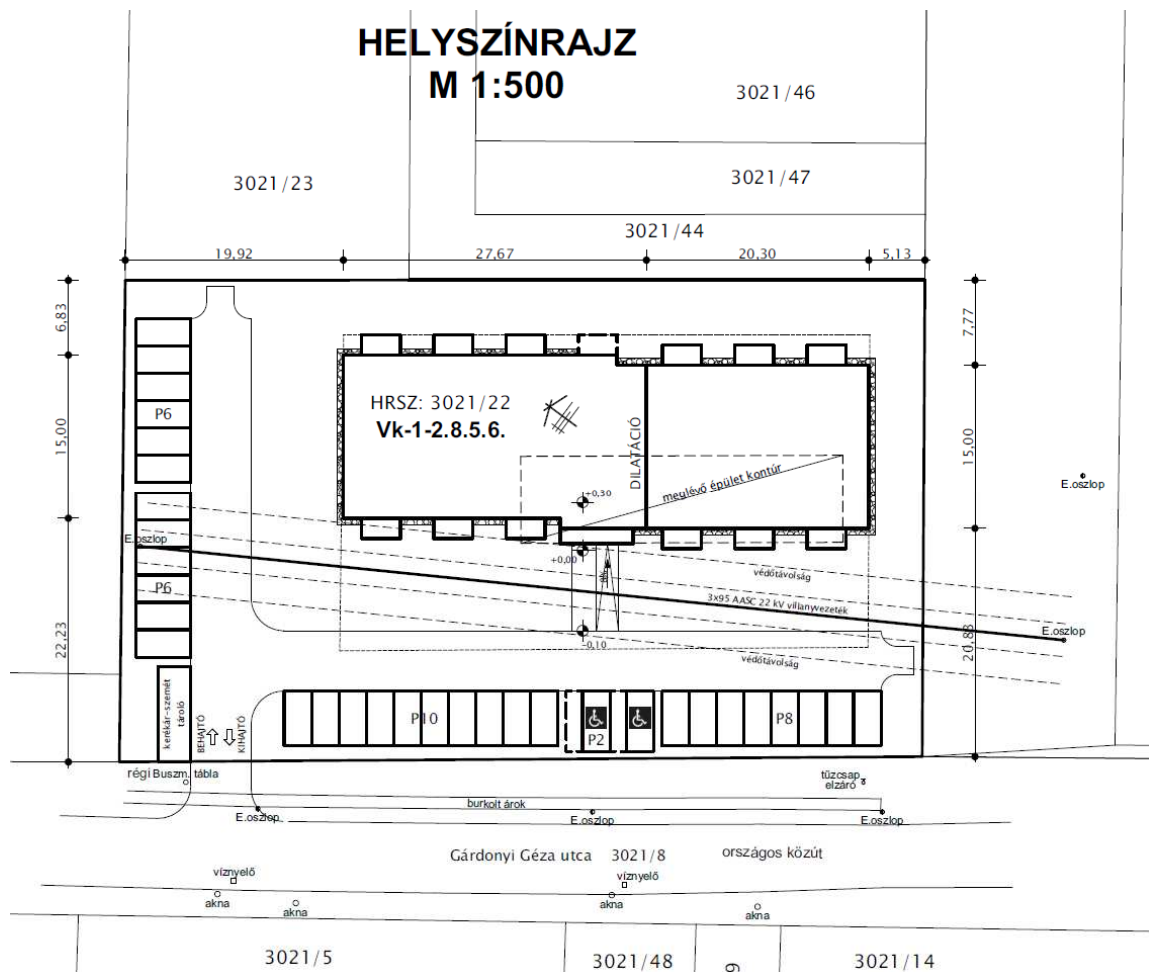
Közművesítési javaslat:

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

Az ingatlanon keresztül halad egy 20 kV-os légvezeték, melynek nyomvonalát és biztonsági övezetét a tervezők figyelembe vették az épület telepítésénél.



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



Régészet, örökségvédelem:

A 3021/22 hrsz-ú ingatlan a Gárdonyi Géza emlékház műemléki környezetében található. A hatályos szabályozási terven a műemlék épület műemléki környezete megfelelő módon ábrázolt, ezért annak módosítása nem szükséges. A tervezett változtatások (építési övezet beépítési módjának változása, a telek beépíthetőségének és az építménymagasságnak a változása) a műemlékre kedvezőtlen hatást nem gyakorolnak, tekintettel arra, hogy a műemléki védelem alatt álló épület a Gárdonyi G. utca nyugati oldalán az ingatlantól távol (több mint 100 méterre) található.

Az ingatlan területe nyilvántartott régészeti lelőhellyel nem érintett.

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

A tervezett változtatások nem érintik a településszerkezeti tervet, ezért a munkarész elkészítése nem vált szükségessé.

Székesfehérvár, 2019. június



Ertl Antal
településtervező