



# GÁRDONY

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

### TÖBB TERÜLETET ÉRINTŐEN TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS

Véleményezés terv 2020. szeptember

Felelős tervező:  
Ertl Antal TT 07-0075  
településtervező

TARTALOMJEGYZÉK:

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv fedvényterve  
HÉSZ rendelet módosítás  
Szabályozási tervlap fedvényei

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

ALÁÍRÓLAP:

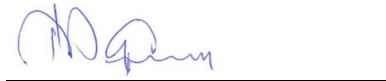
Ertl Antal építész É 07-0075  
településtervező TT 07-0075



Bodó Beáta  
településtervező TT 07-368



Közlekedési munkarész:  
Pálffy György  
Kamarai szám: Tkö 07-0808,07-50682



Tájrendezés, környezetalakítási munkarész  
Bruckner Attila kertészmérnök TK 19-0244



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

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

Gárdony Város Önkormányzata által **5/2009. (I. 27.) számú** határozattal jóváhagyott Gárdony Város településszerkezeti terv normatartalma a tervezési területek tekintetében jelen határozat 1. mellékletét képező TSZT/M12 jelű, TSZT/M13 jelű, TSZT/M14, TSZT/M15 jelű, TSZT/M16 jelű, TSZT/M17 jelű, TSZT/M18 jelű, TSZT/M19 jelű, TSZT/M20 jelű, TSZT/M21 és TSZT/M22 jelű fedvénytervek szerint módosul.

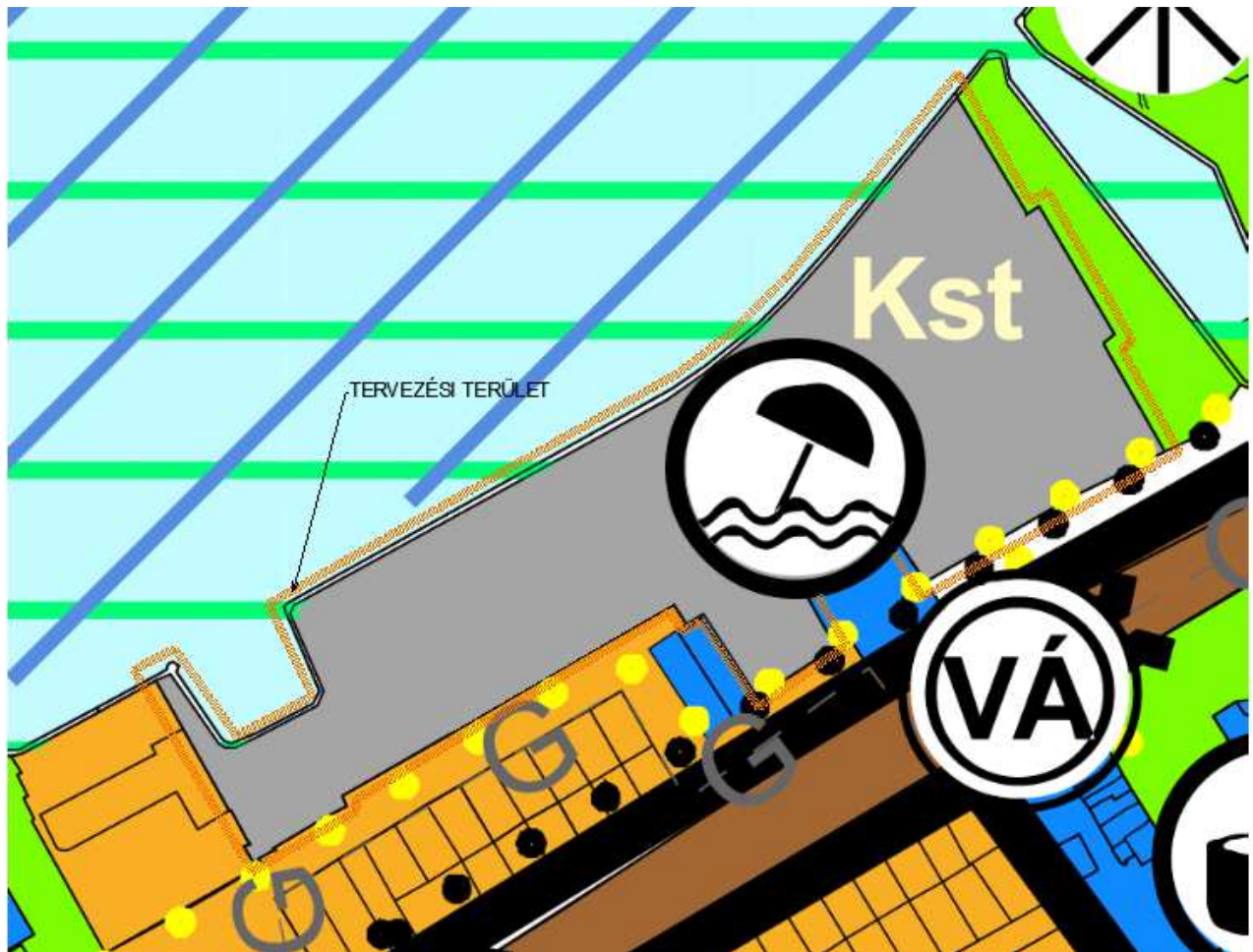
A biológiai aktivitásérték számítás jelen határozat 2. mellékletét képezi.

E határozat a kihirdetést követő napon lép hatályba.

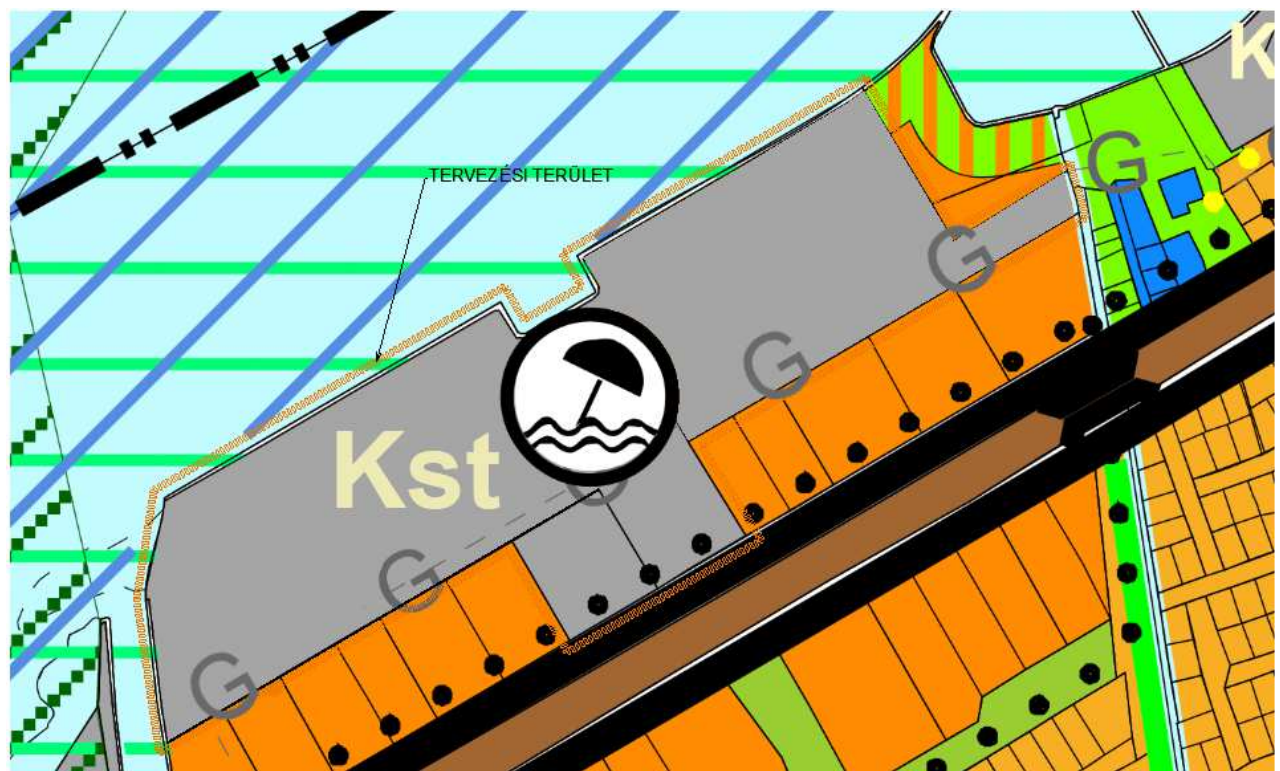
Tóth István  
polgármester

Jankovics Zoltánné  
jegyző

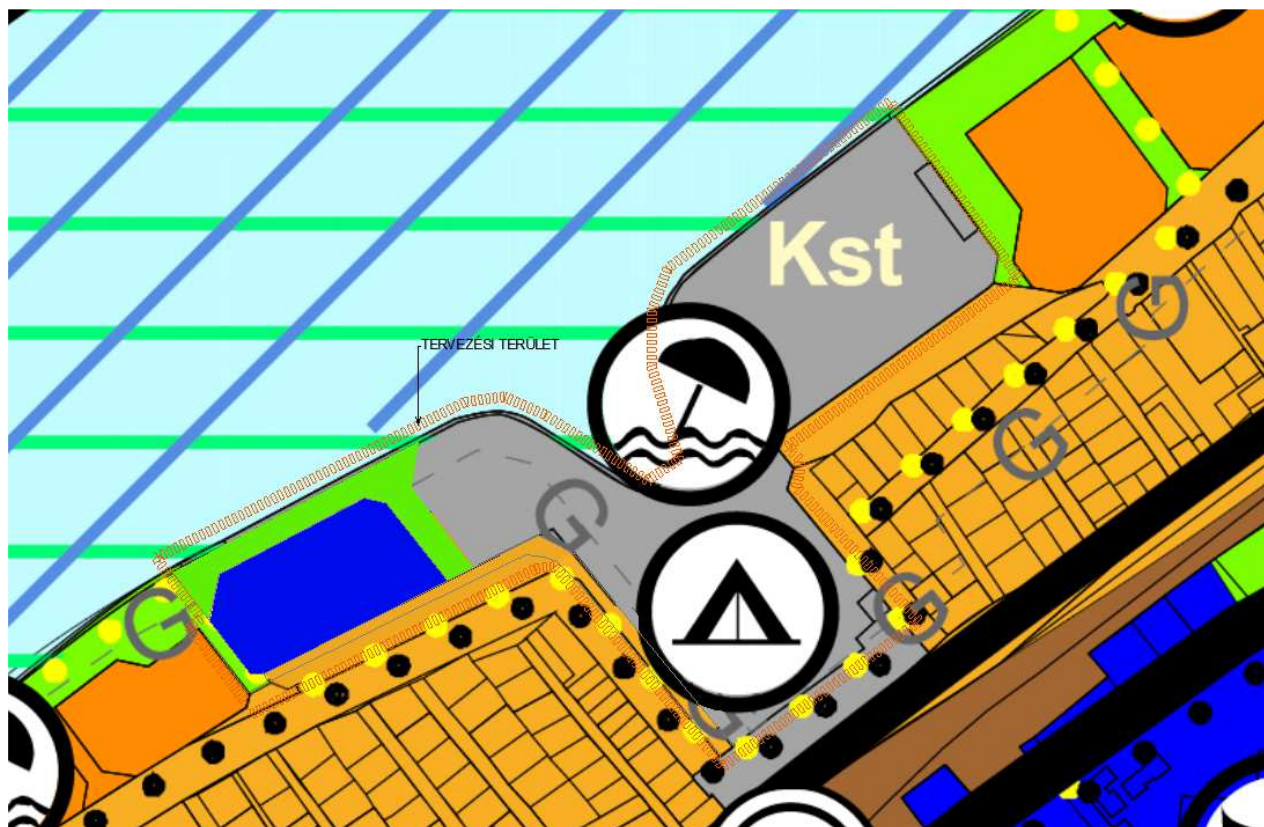
1. melléklet: településszerkezeti terv TSZT/M12-TSZT/M22 fedvénytervei  
TSZT/M12



TSZT/M13



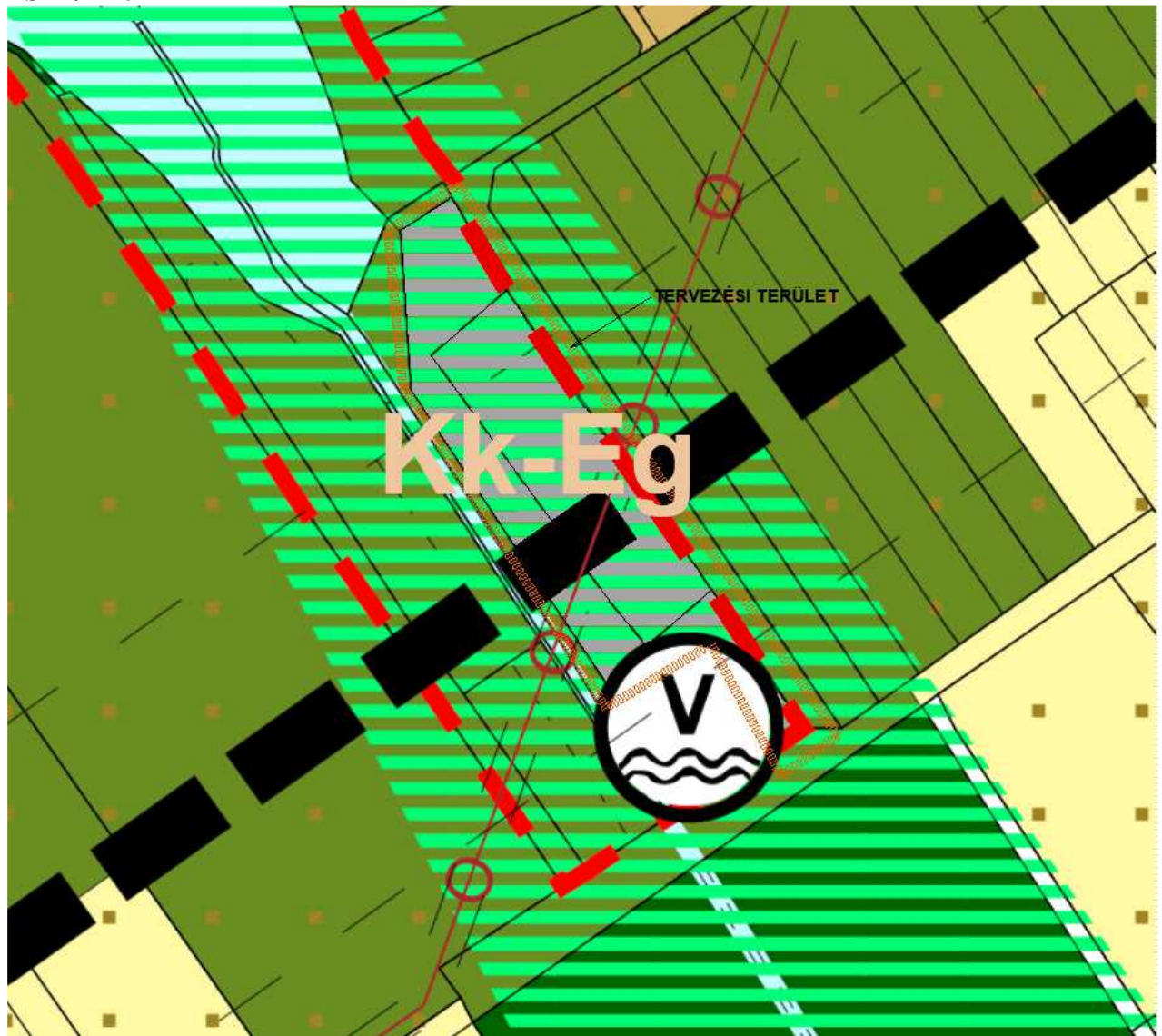
**TSZT/M14**



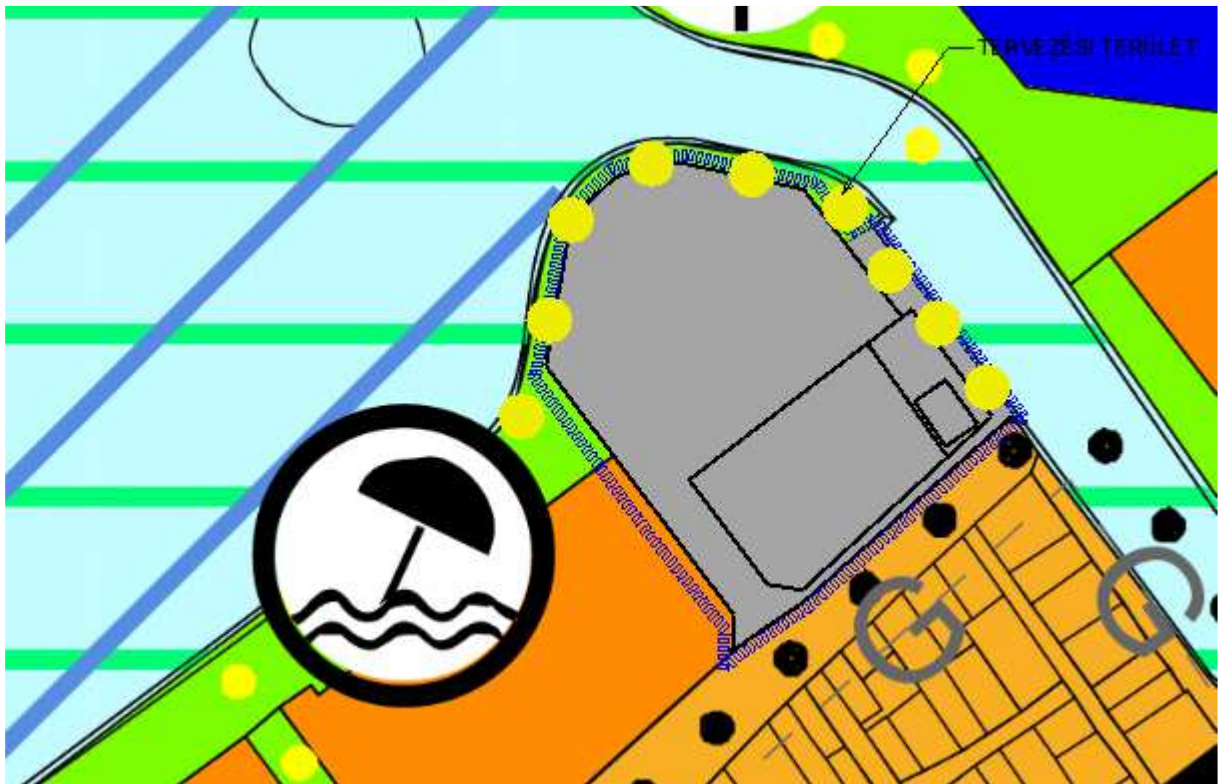
**TSZT/M15**



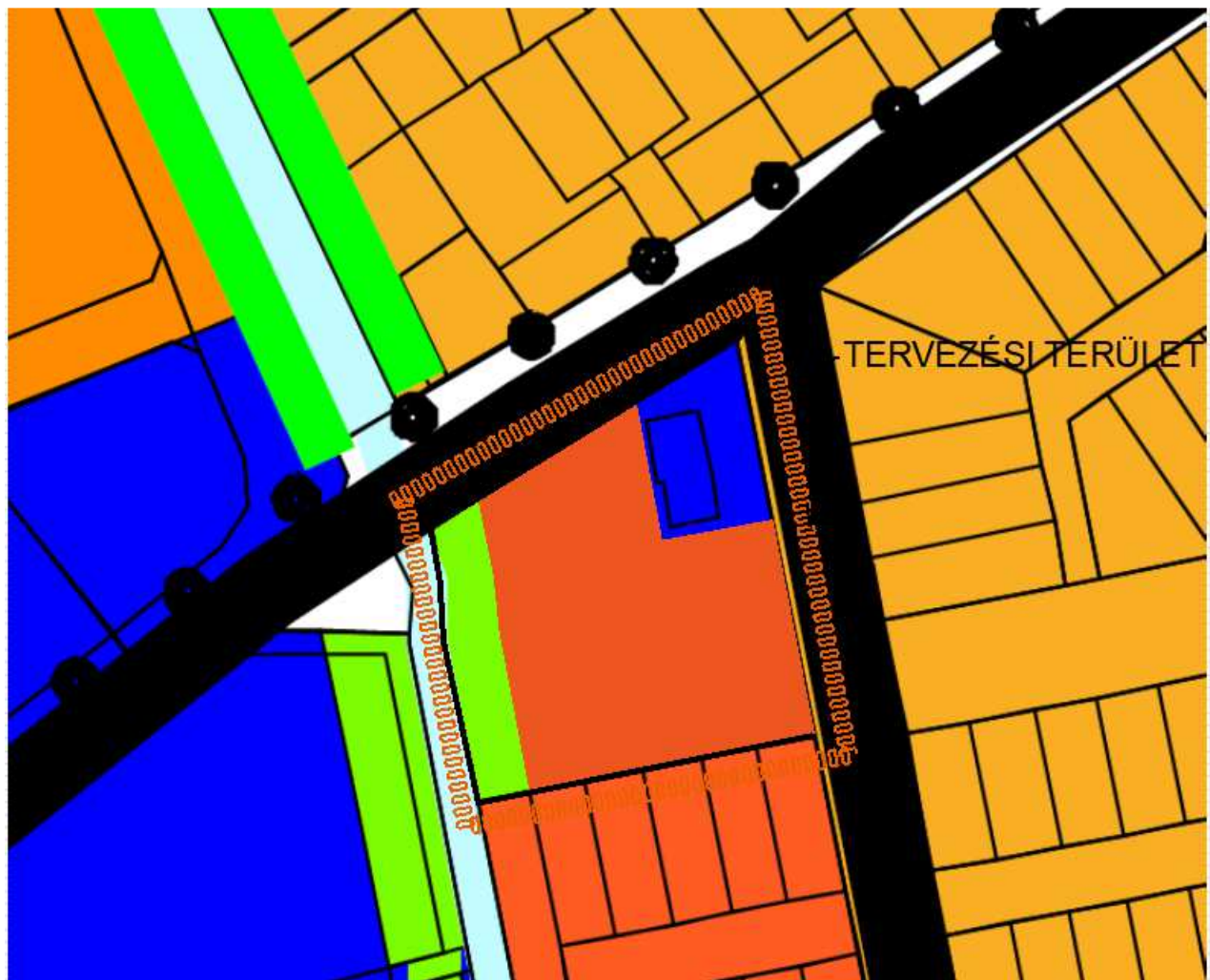
TSZT/M16



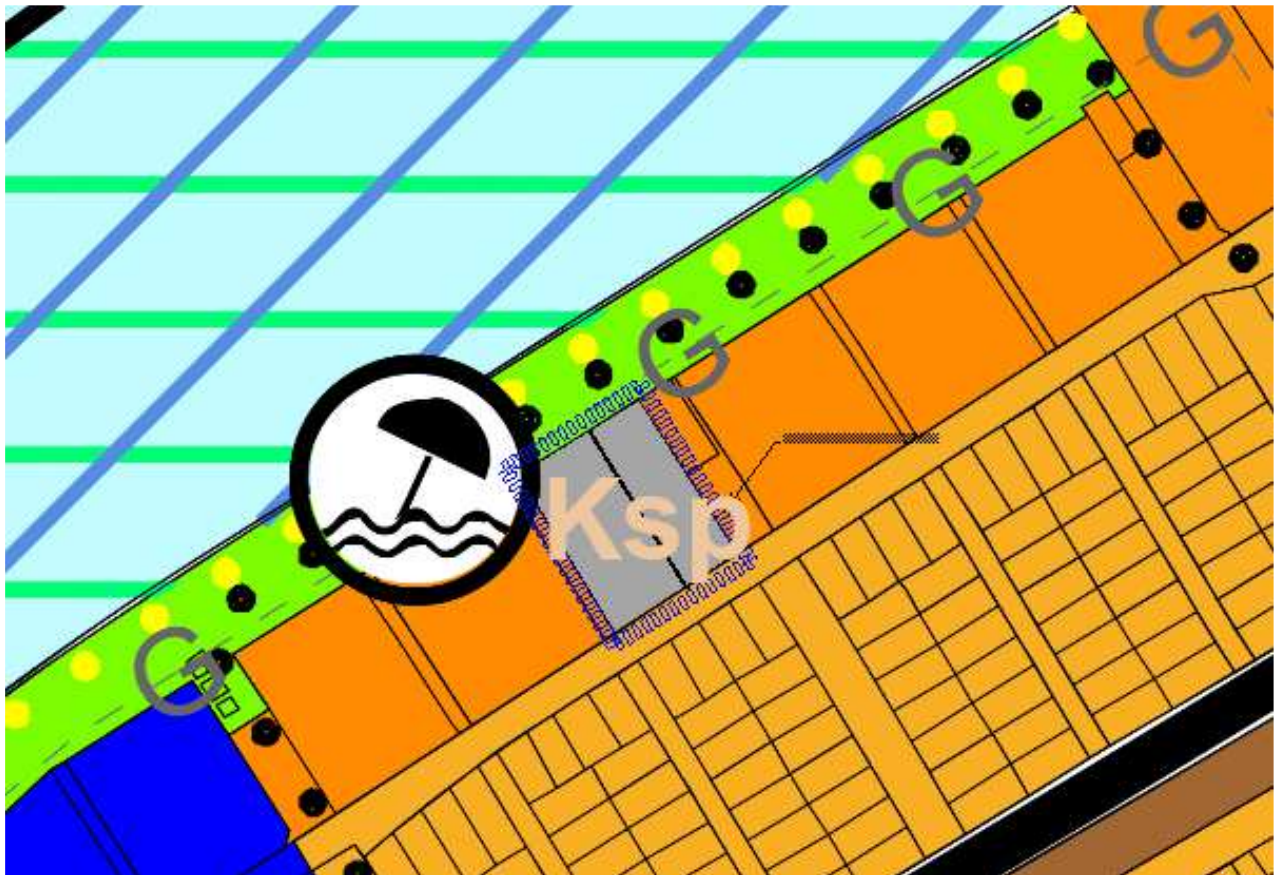
TSZT/M17



TSZT/M18



TSZT/M19

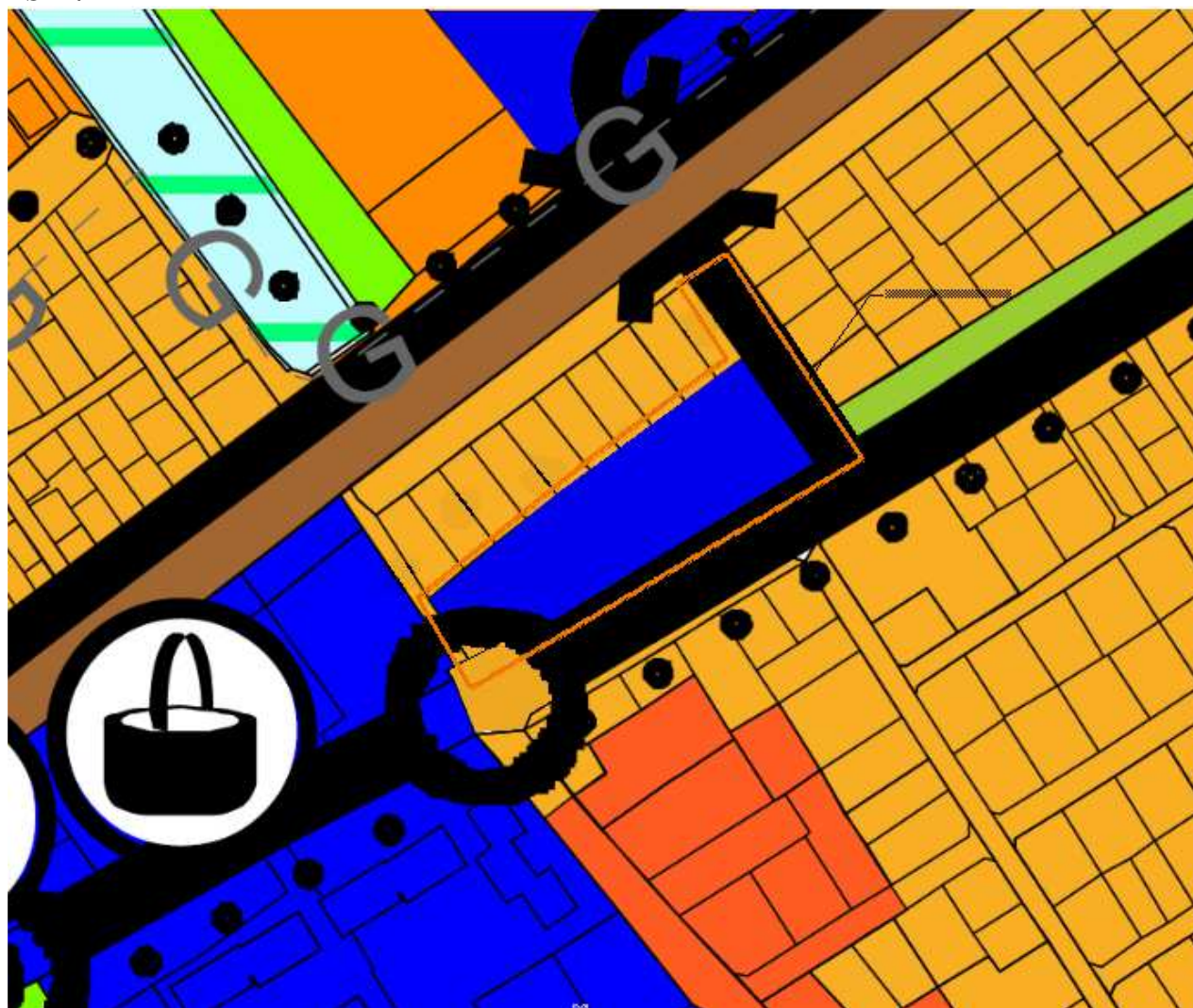


TSZT/M20

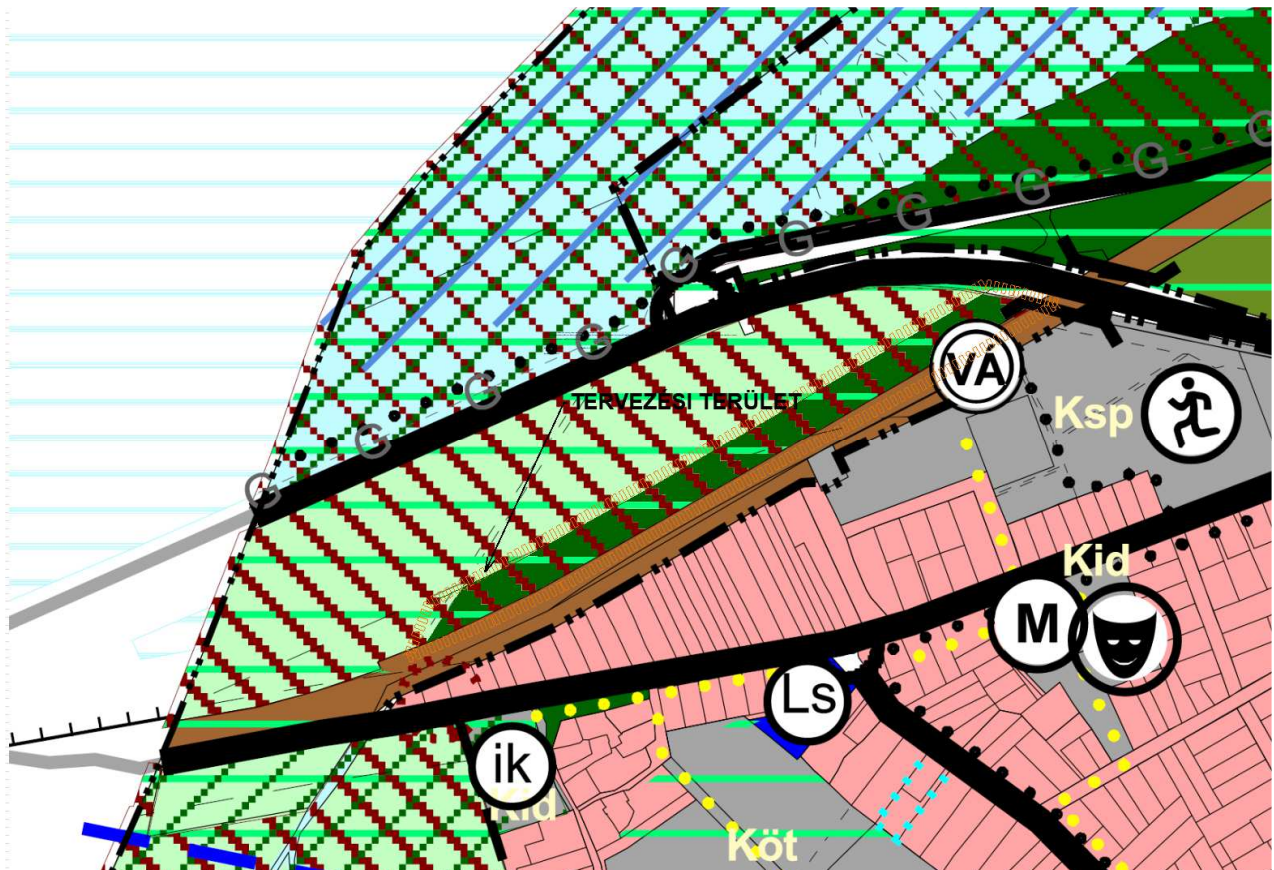




TSZT/M21



## TSZT/M22



## 2. melléklet

## Biológiai aktivitásérték számítás:

Sorszám	terület (ha)	megelevő ter.felh	szorzó	BAÉ	tervezett ter.felh	szorzó	BAÉ
3	Gárdony, Sirály Strand 6039/59, 6036/43, 6036/42 és 5895 hrsz-ú területek						
3.1	0,209	Ki	1,5	0,314	Z-kk	6	1,254
3.2	0,020	Z-kk	6	0,120	Vt	0,5	0,010
3.3	0,224	Ki	1,5	0,336	Vt	0,5	0,112
3.4	0,362	Üü	2,7	0,977	Vt	0,5	0,181
3.5	0,055	Üü	2,7	0,149	Z-kk	6	0,330
3.6	0,158	Üü	2,7	0,427	Üh	3	0,474
3.7	0,028	Üü	2,7	0,076	Ki	1,5	0,042
3.8	0,050	Ki	1,5	0,074	Ki	1,5	0,074
3.9	0,033	Üh	3	0,099	Ki	1,5	0,050
7	A Gárdony Pisztráng utcában a 6036/21, 6031/230 6031/52, 6036/53, 6036/20 és a 6036/59 hrsz-ú ingatlanok területe						
7.1	0,200	Z-kk	6	1,200	Ki	1,5	0,300

7.2	1,409	Üü	2,7	3,804	Ki	1,5	2,114
8	Gárdony, Széchenyi utca 6329/5 és a 6329/6 hrsz-ú ingatlanok területe (Kékmadár)						
8.1	0,335	Z-kk	6	2,010	La	1,2	0,402
8.2	0,183	Vt	0,5	0,092	La	1,2	0,220
11	11. A Gárdony, Szabadság út 174/2 hrsz-ú (SPAR melletti közterületi) beépítetlen terület						
11.1	0,136	Z-kk	6	0,816	Vt	0,5	0,068
11.2	0,354	Köu-B	0,6	0,212	Vt	0,5	0,177
11.3	0,132	Z-kk	6	0,790	Vt	0,5	0,066
11.4	0,034	Z-kk	6	0,205	Köu-B	0,6	0,021
12	<i>BAÉ pótlás miatt erdőterület kijelölés</i>						
12.4	1,750	Má	3,7	6,475	Ev	9	15,750
Összesen				18,18			21,64
Felhasználható érték				<b>+3,47</b>			

**Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
..../2020. (.....) önkormányzati rendelete  
Gárdony Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2009. (I. 28.) önkormányzati rendelethez  
módosításáról**

Gárdony Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 38.§-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Fejér Megyei Kormányhivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízügyi Hatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízügyi Hatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár, Légügyi Szakszolgálati Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Útügyi Osztály, Miniszterelnökség Kulturális Örökség Védelméért Felelős Miniszter, Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály, Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Főosztály Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Fejér Megyei Rendőr-főkapitányság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Fejér Megyei Önkormányzat 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:

"A Rendelet mellékletét képező 4.2/4, 4.3/4/ 4.4/1/M, 4.4/3, 4.4/4/M2, 5.1/1/M2, 5.1/3/M3, 5.3/1/M3, 6.3/4, 7.1/1, 7.1/3/M, 7.3/2, 8.1/4, 8.3/2 és a 11.1a/1 tervlapok helyébe a 4.2/4/M, 4.3/4/M 4.4/1/M2, 4.4/3/M 4.4/4/M3 5.1/1/M3, 5.1/3/M4, 5.3/1/M4, 6.3/4/M, 7.1/1/M , 7.1/3/M2, 7.3/2/M, 8.1/4/M, 8.3/2/M és a 11.1a/1/M jelű módosított tervlapok kerülnek."

**2. §** A R. kiegészül az alábbi 18/A §-al:

**„18/A §**

*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 rendeltetészerű 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.

(3) A beépítési mód szabadonálló.

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

**3. §** A R. 36. § (10) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(10) Szabadon álló beépítésnél az oldalkert az építménymagasság fele, de min. 3 m kell legyen. Oldalhatáron álló beépítési mód esetén – amennyiben a szabályozási terv az ingatlanra építési helyet nem jelöl, az oldalkert legkisebb mérete az építési övezetre előírt legnagyobb építménymagasság mínusz 1 m, de legalább 3,5 m. A hátsókert mérete vagy a szabályozási terv szerinti, vagy min. 6 m, vagy a telek-tömbben kialakult állapotnak megfelelő. Saroktelkek esetében az oldalkert és a hátsókert 0 m is lehet. Azon építési telek esetében, melynek mélysége legfeljebb 25 méter és a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozik, a hátsókert legkisebb mérete 3 méter is lehet.

**4. § A R. 36. §-a kiegészül az alábbi (10a) bekezdéssel:**

(10a) 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.

**5. § A R. 36. § (24) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

(24) 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.

**6. § A R. 46. § (33) bekezdés f) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

„f) A szabályozási terven jelölt 30,0 m-es parti sávot beépítésmentes zöldterületként kell megtartani, ezen a területen parkoló, sportpálya nem létesíthető.”

**7. § A R. 46. § (33) bekezdés i) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

„i) A szabályozási terven feltüntetett 30 m széles parti sáv beépítésmentes terület kell maradjon.

**8. § A R. 46. § (33) bekezdés h) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

„h) 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.

**9. § A R. 46. § (34) bekezdés h) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

„h) A szabályozási terven jelölt 30,0 m-es parti sávot beépítésmentes zöldterületként kell megtartani, ezen a területen parkoló, sportpálya nem létesíthető.”

**10. § A R. 46. § (34) bekezdés l) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

„l) A szabályozási terven jelölt 30,0 m-es parti sávot 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.

**11. §** A R. 46. § (34) bekezdés n) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„n) A szabályozási terven feltüntetett 30 m széles parti sáv beépítésmentes terület kell maradjon.

**12. §** A R. 46. § (35) bekezdés a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

a) A területen különleges övezetben horgász, ökoturisztikai, strand, kemping, wellness-szálló és a terület rendeltetését kiszolgáló funkció helyezhető el a szabályozási terven jelölt módon.

**13. §** A R. 46. § (35) bekezdés g) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„g) A szabályozási terven jelölt 30,0 m-es parti sávot beépítésmentes zöldterületként kell megtartani, ezen a területen parkoló, sportpálya nem létesíthető.”

**14. §** A R. 46. § (35) bekezdés i) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„i) A szabályozási terven jelölt 30,0 m-es parti sávot 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.

**15. §** A R. 46. § (35) bekezdés l) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„l) A szabályozási terven feltüntetett 30 m széles parti sáv beépítésmentes terület kell maradjon.

**16. §** Záró és hatályba léptető rendelkezések:

(1) Hatályát veszti a R. 46. § (11) bekezdés g) és q) pontja, a 46. §(35) bekezdés b), c), f), g), i), j), k), l) pontjai és a 46. § (45) bekezdés

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

(3) Ez a rendelet a kihirdetést követő napon hatályát veszti.

Tóth István  
polgármester

Jankovics Zoltánné  
jegyző

Jelen önkormányzati rendelet 2020. ....-án kihirdetésre került.

Jankovics Zoltánné  
jegyző

**Mellékletek:**

- 1. A belterületi szabályozási terv – 4.2/4/M jelű fedvényterve (3. és 12.számú módosítás)**
- 2. A belterületi szabályozási terv – 4.3/4/M jelű fedvényterve (1. számú módosítás)**
- 3. A belterületi szabályozási terv – 4.4/1/M2 jelű fedvényterve (9. számú módosítás)**
- 4. A belterületi szabályozási terv – 4.4/3/M jelű fedvényterve (1. és 4. számú módosítás)**
- 5. A belterületi szabályozási terv – 4.4/4/M3 jelű fedvényterve (4. számú módosítás)**
- 6. A belterületi szabályozási terv – 5.1/1/M3 jelű fedvényterve (7. számú módosítás)**
- 7. A belterületi szabályozási terv – 5.1/3/M4 jelű fedvényterve (3. 7. és 10.számú módosítás)**
- 8. A belterületi szabályozási terv – 5.3/1/M4 jelű fedvényterve (6. számú módosítás)**
- 9. A belterületi szabályozási terv – 6.3/4/M jelű fedvényterve (12. számú módosítás)**
- 10.A belterületi szabályozási terv – 7.1/1/M jelű fedvényterve (2. számú módosítás)**
- 11.A belterületi szabályozási terv – 7.1/3/M2 jelű fedvényterve (2 és 10. számú módosítás)**
- 12.A belterületi szabályozási terv – 7.3/2/M jelű fedvényterve (8. számú módosítás)**
- 13.A belterületi szabályozási terv – 8.1/4/M jelű fedvényterve (5. számú módosítás)**
- 14.A belterületi szabályozási terv – 8.3/2/M jelű fedvényterve (5. számú módosítás)**
- 15.A belterületi szabályozási terv – 11.1a/1/M jelű fedvényterve (13. számú módosítás)**

A szabályozási terv jelmagyarázata nem változik

## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

### *A tervezési területek ismertetése*

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

1. A Gárdony, Napsugár Strand 5426/4 hrsz-ú ingatlan területe
2. A Gárdony, Park Strand 5318/10 és 5317 hrsz-ú területek
3. A Gárdony, Sirály Strand 6039/59, 6036/43, 6036/42 és 5895 hrsz-ú területek
4. A Gárdony, Ladik utca 2775, 2768/1 és 2768/2 hrsz-ú ingatlanok területe (Rendőrség ingatlana)
5. A Gárdony külterület 0175/13, 0175/10 és 0175/11 hrsz-ú ingatlanok területe (Dörömbözi József kérelme)
6. A Gárdony, Bóné Kálmán utca – Ady Endre utca – Kossuth utca és a Táncsics utca dél-nyugati oldala által határolt terület
7. A Gárdony Pisztráng utcában a 6036/21, 6031/230 6031/52, 6036/53, 6036/20 és a 6036/59 hrsz-ú ingatlanok területe
8. Gárdony, Széchenyi utca 6329/5 és a 6329/6 hrsz-ú ingatlanok területe (Kékmadár)
9. Gárdony, Üdülők útja 5448/1 és 5448/2 hrsz-ú ingatlanok területe (Kézilabda Egyesület)
10. Gárdony Agárd, Vasút utcai 5301/1-5301/13 hrsz-ú jelenleg üdülőházas ingatlanok területe
11. A Gárdony, Szabadság út 174/2 hrsz-ú (SPAR melletti közterületi) beépítetlen terület
12. Gárdony Holdfény Sétány 5. számú, 6036/38 hrsz-ú ingatlan területe (volt Hotel Varso)

Az önkormányzat a módosítással érintett területeket Gárdony Város Önkormányzata a 329/2019. (VII.17.) határozattal, illetve Gárdony Város Önkormányzatának Polgármester a 106/2020. (VI.12.) határozattal kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

További 13. változtatási pont a biológiai aktivitásérték pótlása miatt szükséges változtatást tartalmazza.

### *1. Előzmények*

Gárdony Város Önkormányzata a 323/2019. (VII.17.) és a 324/2019. (VII.17.) határozattal, illetve Gárdony Város Önkormányzat Polgármestere 95/2020.(VI.12.), 96/2020.(VI.12.), 97/2020.(VI.12.), 98/2020.(VI.12.), 99/2020.(VI.12.), 100/2020.(VI.12.), 101/2020.(VI.12.), 102/2020.(VI.12.), 103/2020.(VI.12.), és a 104/2020.(VI.12.), számú határozataival döntött a tervezett módosításokról.

### *A terv módosításának egyeztetése*

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 32. § (6) bekezdés a) pontja alapján a településrendezési eszközök módosítása a Korm. rendelet 42. §-ában foglaltak szerinti tárgyalásos eljárás keretén belül történik.

A hatályos településrendezési eszközök módosítása során a jelenlegi terv szabályozási rendszerét, jelmagyarozatát kellett figyelembe venni, az övezeti előírások és a kódrendszer szükség szerű 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 is módosítanak. Az önkormányzat a szabályozási terv szelvényeinek módosításával és módosító-rendelettel változtat a hatályos településrendezési eszközökön.

## 2. Településrendezési vizsgálat és a módosítások indoklása

### 1. számú tervezési terület: Gárdony, Napsugár Strand 5426/4 hrsz-ú ingatlan területe

#### *Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás*

A tervezési terület Gárdony - Agárd városrészen a Velencei-tó partján helyezkedik el. A tervezési terület délről a Tópart utca, majd a Chernel István utca határolja. A Budapest – Székesfehérvár vasútvonal Agárd vasútállomás is itt található. A hatályos településszerkezeti terv szerint a terület különleges intézményi – strand üdülő területfelhasználású. A strand mellett halad el a kerékpárút is. Területfelhasználási változtatás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása is szükséges.

#### *Telekszerkezet, beépítettség*

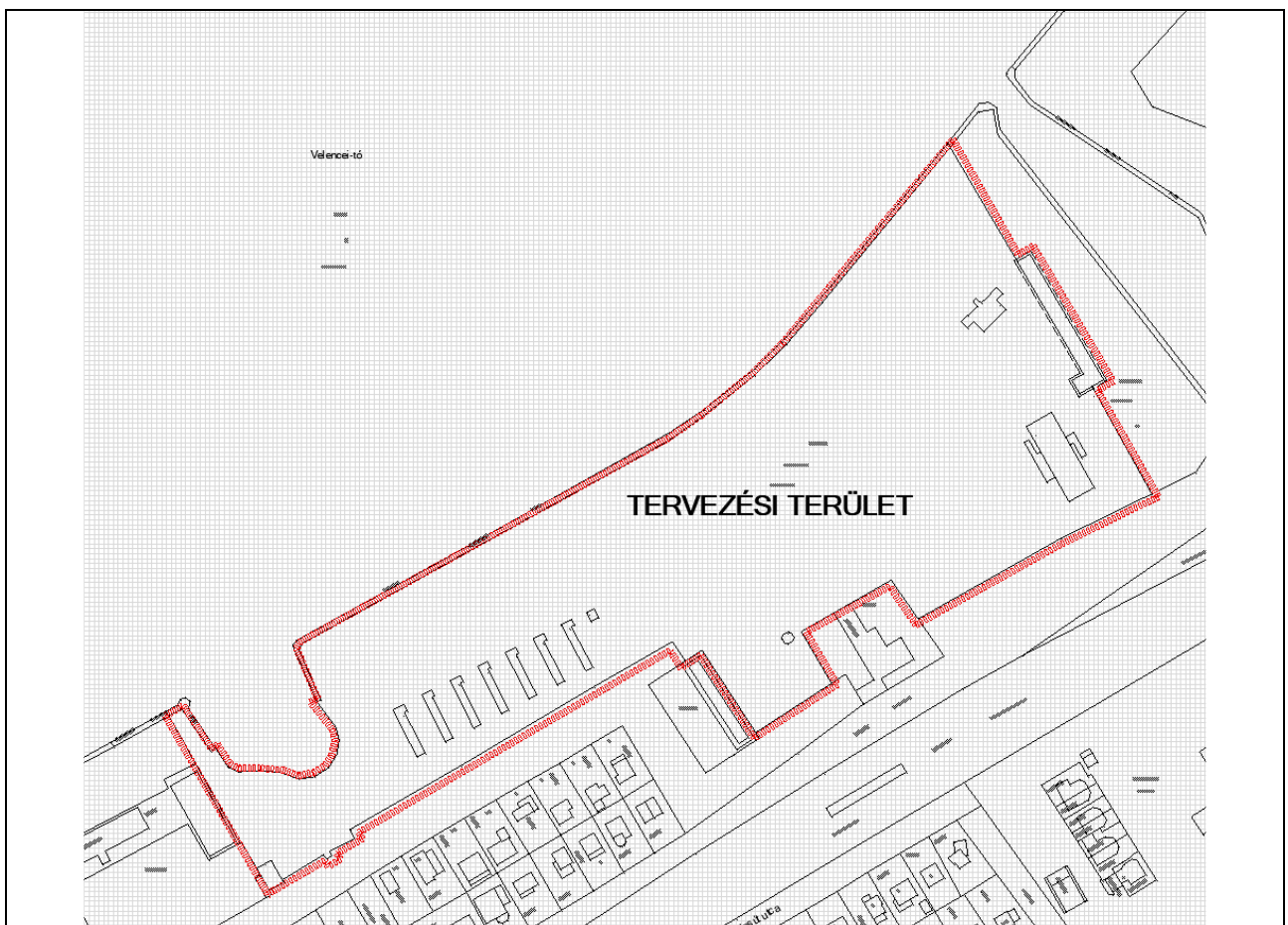
A tóparton helyezkedő ún. Napsugár strand területéből hatályos településszerkezeti terv egy üdülőterületet választ le. Az ingatlan a strand funkciónak megfelelően nagy területű. Az önkormányzati tulajdonú ingatlanon több épület is található, melyek a szabadidő eltöltéssel strandolással és vízisporttal összefüggő rendeltetésűek.

#### *Tulajdonviszonyok*

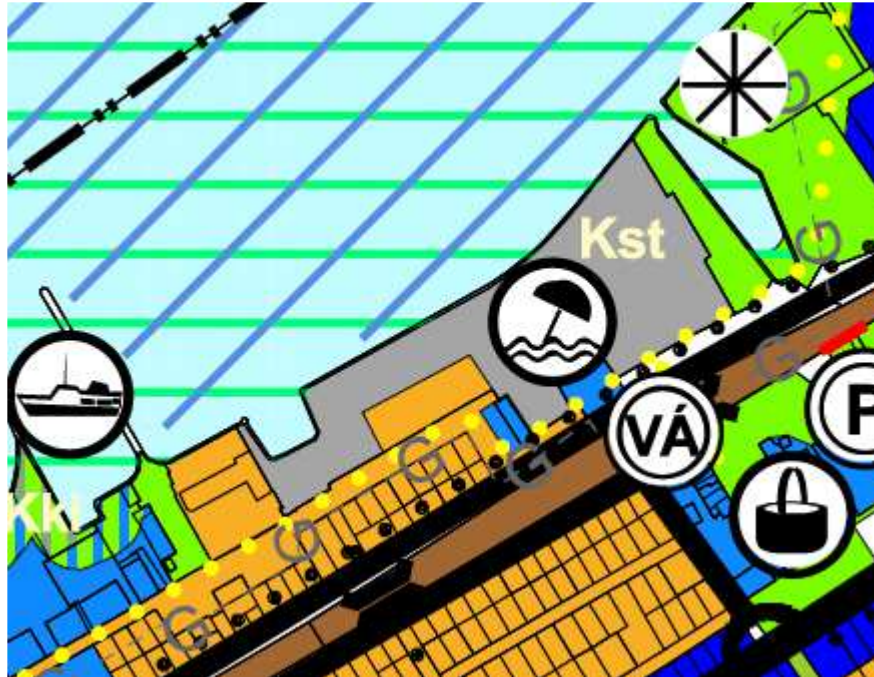
A tervezési területen található 5426/4 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdonban van.



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 különleges intézményi – strand és üdülőházas területfelhasználásba sorolja.

A területfelhasználás változik a teljes ingatlan strand területfelhasználású lesz.

*Szabályozási terv*

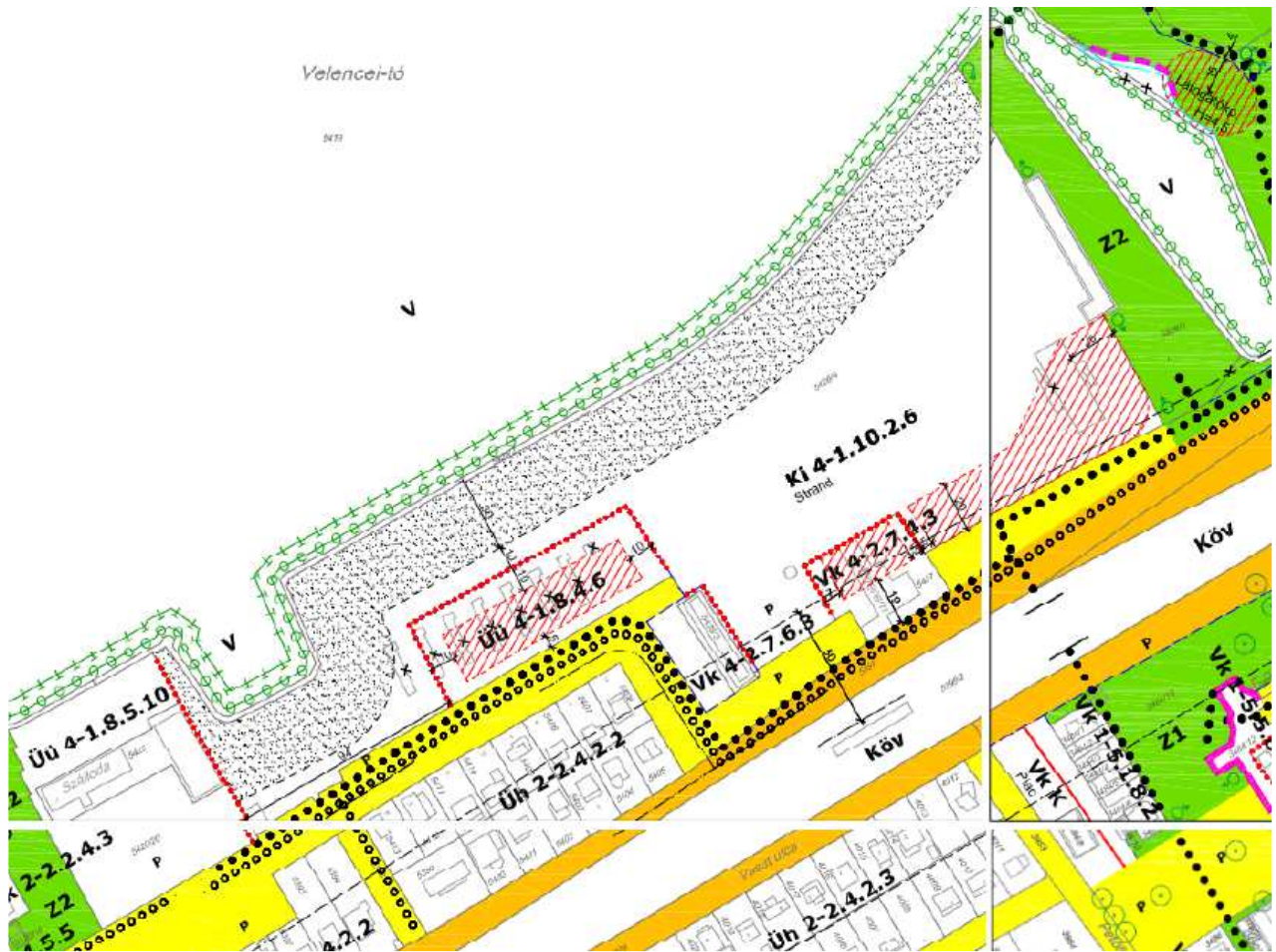
A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület Ki 4 – 1.10.2.6. jelű építési övezet. Az építési előírások szerint a területen az egyéb építészeti karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 6000 m<sup>2</sup>, a beépíthetőség 15 %, a megengedett építménymagasság 7,5 m. Az ingatlan Tópart utca felüli telekrészén egy Üü 4 – 1.8.4.6 jelű építési övezetet tartalmaz a szabályozási terv, ebben az építési övezetben az előírások szerint szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 2000 m<sup>2</sup>, a beépíthetőség 30 %, a megengedett építménymagasság 7,5 m.

Az ingatlant érintően a szabályozási terv építési hely jelölést és 30 m széles parti sáv jelölést tartalmaz.

A szabályozási terv módosítását követően az ingatlan nagy része Ki 4 – 1.10.4.6. jelű építési övezet lesz, ahol az egyéb építészeti karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 6000 m<sup>2</sup>, a beépíthetőség 30 %, a megengedett építménymagasság 7,5 m lesz. Az ingatlan keleti oldalán egy új Ki 4 – 1.8.4.6. jelű építési övezet lesz, ahol az egyéb építészeti karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 2000 m<sup>2</sup>, a beépíthetőség 30 %, a megengedett építménymagasság 7,5 m lesz.

A hatályos terv szerint jelölt építési hely jelölését és a parti sávot töröltük a tervről, az építési hely meghatározása a továbbiakban az OTÉK szerint történik.

A HÉSZ kiegészül azzal a rendelkezéssel, hogy épületek a Velencei-tó jogi határától legalább 20 m távolságra helyezhetők el.



Hatályos belterületi szabályozási terv

## JELMAGYARÁZAT GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK BEL- ÉS KÜLTÉRÜLETÉHEZ

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

## 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 jel, hogy az építési övezet milyen terület-felhasználási egysége esik
Vt 4-2.4.8.5	az első szám jelzi, hogy a beépítés melyik építészeti karakterre esik
Vt 4-2.4.8.5	a második szám a területek kötelező beépítési módjait 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

1. kivárosi karakter	3. falusi karakter
2. kertvárosi karakter	4. egyéb karakter
1. szabadonálló (vegyes-levegyszerű)	4. ltrns
2. szabadonálló	5. zártsoni
3. oldalhatáron álló	
1. >= 180 m <sup>2</sup>	7. >= 1100 m <sup>2</sup>
2. >= 300 m <sup>2</sup>	8. >= 2000 m <sup>2</sup>
3. >= 400 m <sup>2</sup>	9. >= 4000 m <sup>2</sup>
4. >= 550 m <sup>2</sup>	10. >= 6000 m <sup>2</sup>
5. >= 700 m <sup>2</sup>	11. >= 10000 m <sup>2</sup>
6. >= 800 m <sup>2</sup>	12. >= 50000 m <sup>2</sup>
0.* <= 2%	4. <= 30%
0. <= 5%	5. <= 40%
1. <= 10%	6. <= 50%
2. <= 15%	7. <= 60%
3. <= 20%	8. <= 75%
3.* <= 20% + 5%	9. <= 80%
1. <= 3,5 m	6. <= 7,5 m
2. <= 4,0 m	7. <= 9,5 m
3. <= 4,5 m	8. <= 10,0 m
4. <= 6,0 m	9. <= 10,5 m
5. <= 7,0 m	10. <= 12,5 m
	11. <= 14,0 m

H = helyhez költött építménymagasság pontosítása

Beépítésre szánt területen az övezetek jele és megnevezése

Lk kivárosi lakóövezet

Lp zavaró határon parti gazdasági övezet

Vt településközpont vegyes övezet

Üö ököterületi övezet

Vc központi vegyes övezet

Üh helyi házas ököterületi övezet

Gkz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet

Kl közlekedési övezet

Ge egyéb parti gazdasági övezet

Beépítésre nem szánt területen az övezetek jele és megnevezése

Kóá általános közterület

Má általános mezőgazdasági övezet

Kóv vasútövezet

Mk kertés mezőgazdasági övezet

Z zónaövezet

Mko korlátozott funkcióú mezőgazdasági övezet

Lazúhú lakó-ököterületi övezet

Mko (Ee) korlátozott funkcióú mezőgazdasági övezet

Ee egészségügyi-, szociális területi övezet

V vízgazdálkodási övezet

Eg gazdasági rendeltetésű erdőövezet

Kb költözési bányászati övezet

Ev védőerő övezet

Kk költözési beépítésre nem szánt terület

## Hatályos belterületi szabályozási terv jelmagyarázata nem változik

## A változtatások célja és várható hatása:

A szabályozási terv módosítását követően az ingatlan nagy része Ki 4 – 1.10.4.6. jelű építési övezet lesz, ahol az egyéb építészeti karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 6000 m<sup>2</sup>, a beépíthetőség 30 %, a megengedett építménymagasság 7,5 m lesz. Az ingatlan keleti oldalán egy új Ki 4 – 1.8.4.6. jelű építési övezet lesz, ahol az egyéb építészeti karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 2000 m<sup>2</sup>, a beépíthetőség 30 %, a megengedett építménymagasság 7,5 m lesz.

A hatályos terv szerint jelölt építési hely jelölését és a parti sávot töröltük a tervről, az építési hely meghatározása a továbbiakban az OTÉK szerint történik.

A módosítás összhangban van a turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel és a Velencei-tó és Térsége, Váli-völgy, Vértes Térségi Fejlesztési Tanács (VVVTFT) célkitűzéseivel.

A VVVTFT célkitűzése különösen a térség turisztikai fogadóképességének növelése, új turisztikai projektek megvalósításának segítése; a vendéglátás, a szálláslehetőségek, a víziturizmus, a termálturizmus és a konferenciaturizmus fejlesztése.

## Közműellátás:

A területen a funkcióhoz szükséges közművek rendelkezésre állnak.



## *2. számú tervezési terület: Gárdony, Park Strand 5318/10 és 5317 hrsz-ú területek*

### *Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás*

A tervezési terület Agárdon a Velencei-tó és a Tópart utca között helyezkedik el, ténylegesen ez a terület az agárdi Park Strand. Az 5318/10 hrsz-ú terület egy része és az 5317 hrsz-ú ingatlan különleges intézményi – strand, kemping, wellness, illetve horgász ökoturisztikai központ területfelhasználásba sorolt. Az 5318/10 hrsz-ú ingatlan keleti oldala üdülőterület.

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

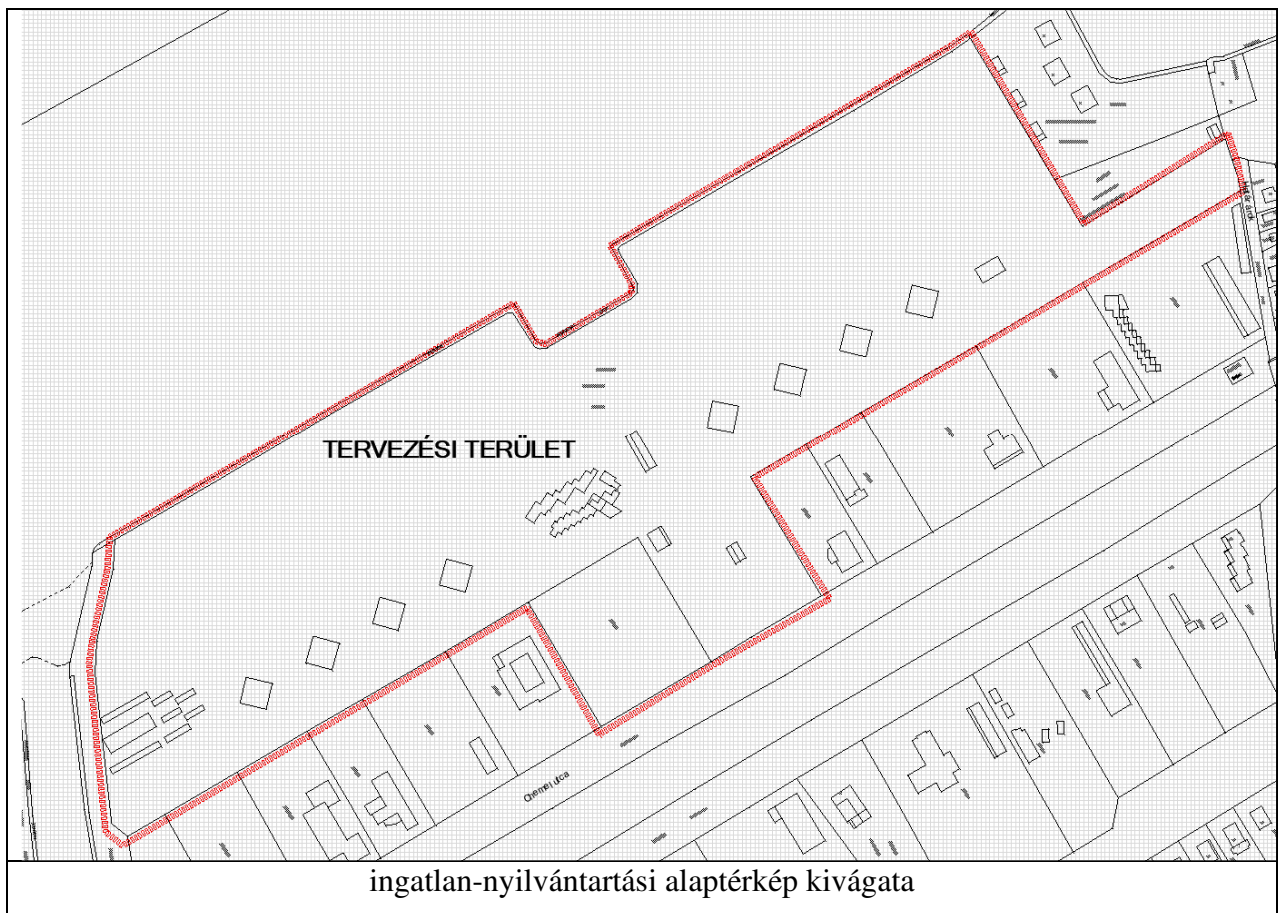
### *Tulajdonviszonyok, egyéb*

A tervezési területen található ingatlanok önkormányzati tulajdonban vannak, a jelenlegi az ingatlanok hasznosítása is azonos.



### *Beépítettség vizsgálat*

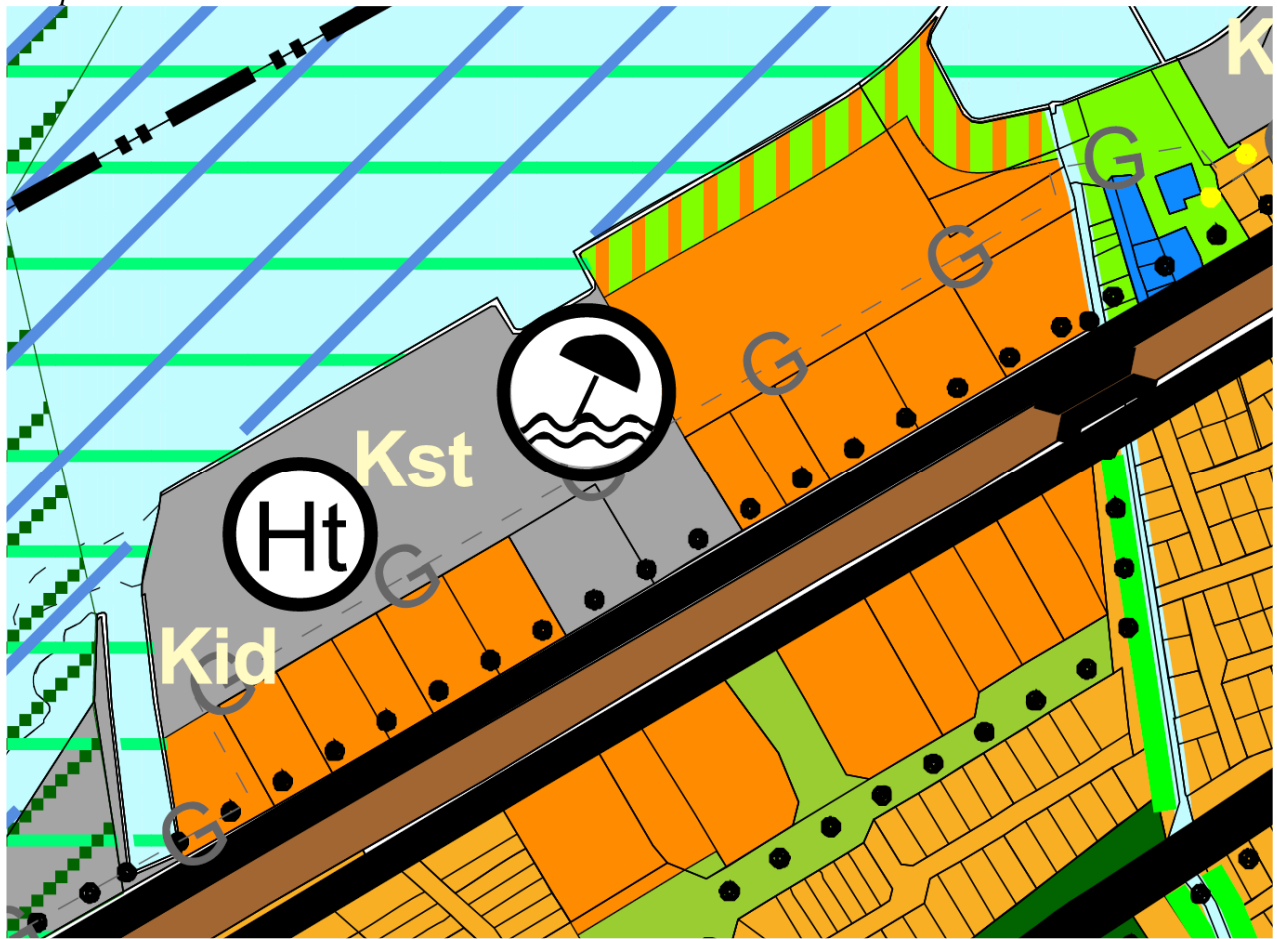
A tervezési területen található 5318/10 hrsz-ú ingatlan beépített, az 5317 hrsz-ú telek beépítetlen. Az önkormányzati tulajdonban levő területen zöldterület és parkoló is található. A környező területeken minden irányban beépítettek az ingatlanok, a beépítettség 5-40 % között változik.





## Településrendezési előírások vizsgálata

### Településszerkezeti terv



hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet beépítésre szánt üdülő, különleges beépítésre szánt strand, és idegenforgalmi terület-felhasználásba sorolja.

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

### Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület Üü 4-es jelű, egyéb építészeti karakterű üdülőházas építési övezetbe tartozik.

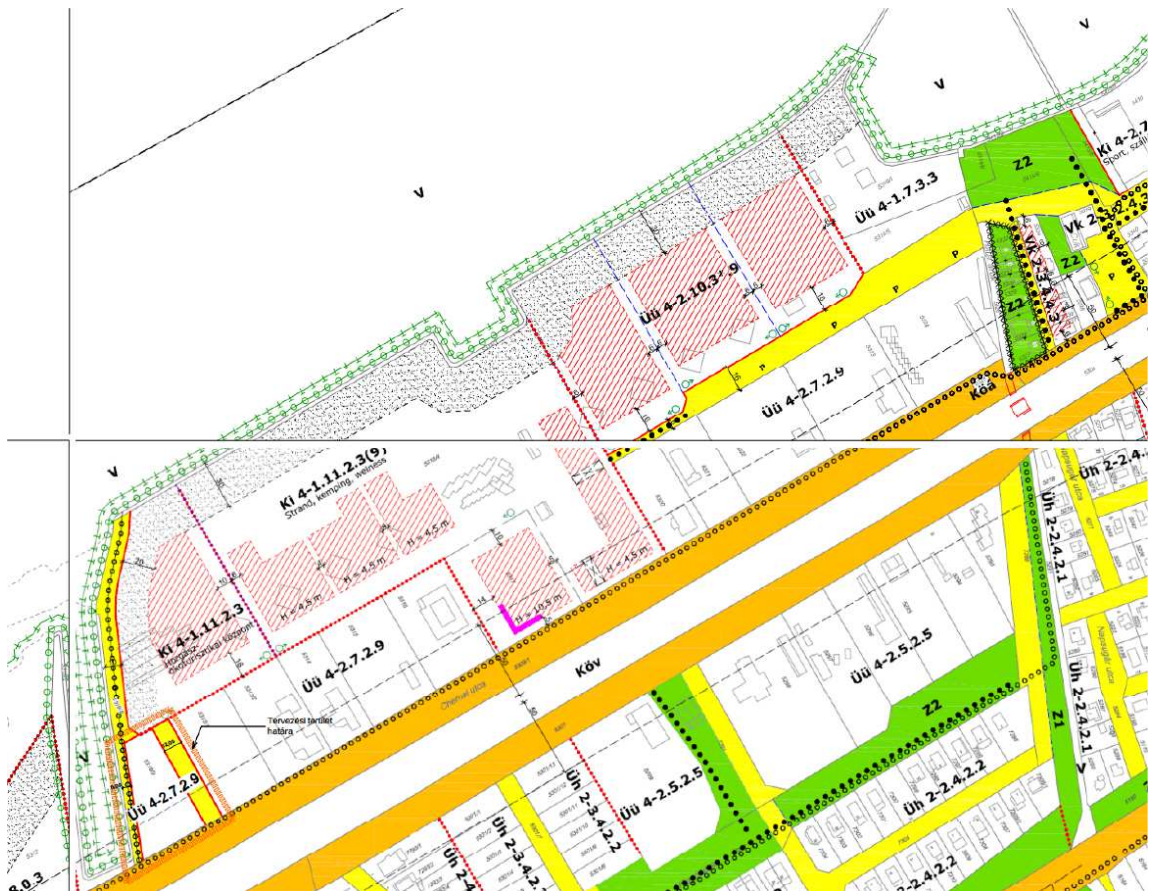
Az Üü 4– 2.10.3\*9 építési övezetben a beépítési mód szabadonálló, a megengedett legkisebb teleknagyság 6000 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb beépítettség 20+5 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 10,5 m.

A Ki 4 Strand, kemping, wellness –1.11.2.3(9) építési övezetben a beépítési mód szabadonálló (vegyes-telepszerű), a megengedett legkisebb teleknagyság 10000 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb beépítettség 15 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5m, kivételes esetben 10,5 m.

A Ki 4 Horgász ökoturisztikai központ –1.11.2.3 építési övezetben a beépítési mód szabadonálló (vegyes-telepszerű), a megengedett legkisebb teleknagyság 10000 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb beépítettség 15 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5m.

A tervezési terület érintett egy tervezett 12 m széles parkoló terület céljára kiszabályozott területtel, illetve a nyugati oldalon egy 10 m széles közterülettel.

A HÉSZ 46. §-a tervezési területre vonatkozóan sajátos előírásokat tartalmaz, melynek módosítása a parti sávra vonatkozó rendelkezések pontosítása miatt szükséges.



Hatályos belterületi szabályozási terv

*A változtatások célja és várható hatása:*

A szabályozási terv módosítását követően a teljes ingatlan terület Ki 4 – 1.10.4.9. jelű építési övezet lesz, ahol az egyéb építészeti karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 6000 m<sup>2</sup>, a beépíthetőség 30 %, a megengedett építménymagasság 10,5 m lesz.

A hatályos terv szerint jelölt építési hely jelölését és a parti sávot töröltük a tervről, az építési hely meghatározása a továbbiakban az OTÉK szerint történik.

A módosításokkal lehetővé válik az ingatlan egészének strand, kemping, szállás funkcióval történő hasznosítása azzal a lehetőséggel, hogy a későbbiekben akár 6000 m<sup>2</sup> területű, önálló helyrajzi számú, a strandolással, szabadidő eltöltéssel összefüggő rendeltetésű ingatlanok kialakítására is lehetőség lesz.

A módosítás összhangban van a turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel és a Velencei-tó és Térsége, Váli-völgy, Vértes Térségi Fejlesztési Tanács (VVVTFT) célkitűzéseivel.

A VVVTFT célkitűzése különösen a térség turisztikai fogadóképességének növelése, új turisztikai projektek megvalósításának segítése; a vendéglátás, a szálláslehetőségek, a víziturizmus, a termálturizmus és a konferenciaturizmus fejlesztése.

### 3. számú tervezési terület: Gárdony, Sirály Strand 6039/59, 6036/43, 6036/42 és 5895 hrsz-ú területek

#### Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Velencei-tó partján a Holdfény Sétány mellett helyezkedik el, Gárdony vasútállomás az ingatlantól délre található. A terület a gárdonyi szabadstrand és kemping, melynek nyugati oldalán a hatályos településrendezési eszközök jelenleg is tartalmaznak egy üdülőterületi fejlesztési területet.

A fejlesztési terület helye a Velencei -tó felé tolódik a már megépült kerékpárút miatt.

Területfelhasználási változás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.

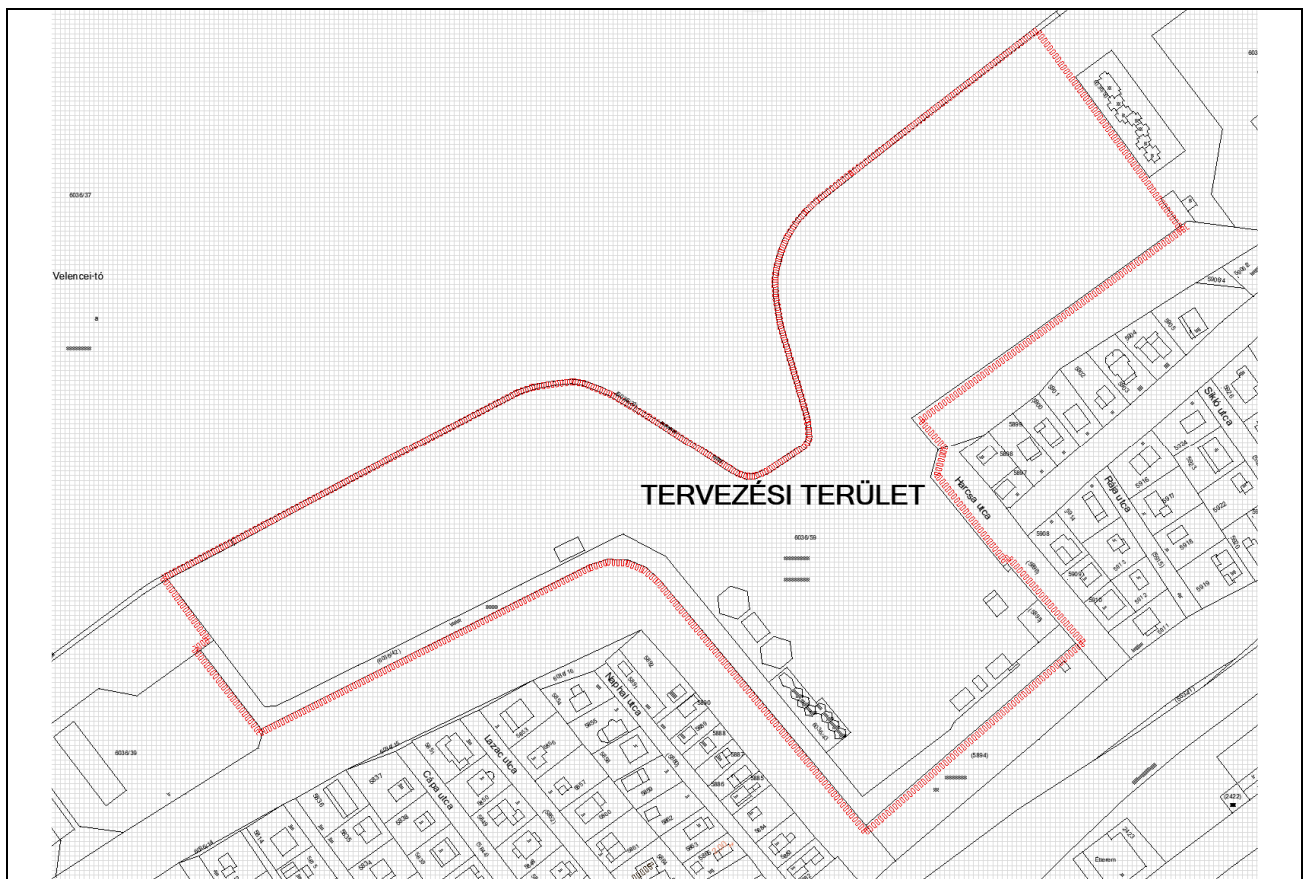
#### Tulajdonviszonyok, egyéb

A tervezési területen található ingatlanok önkormányzati tulajdonúak.

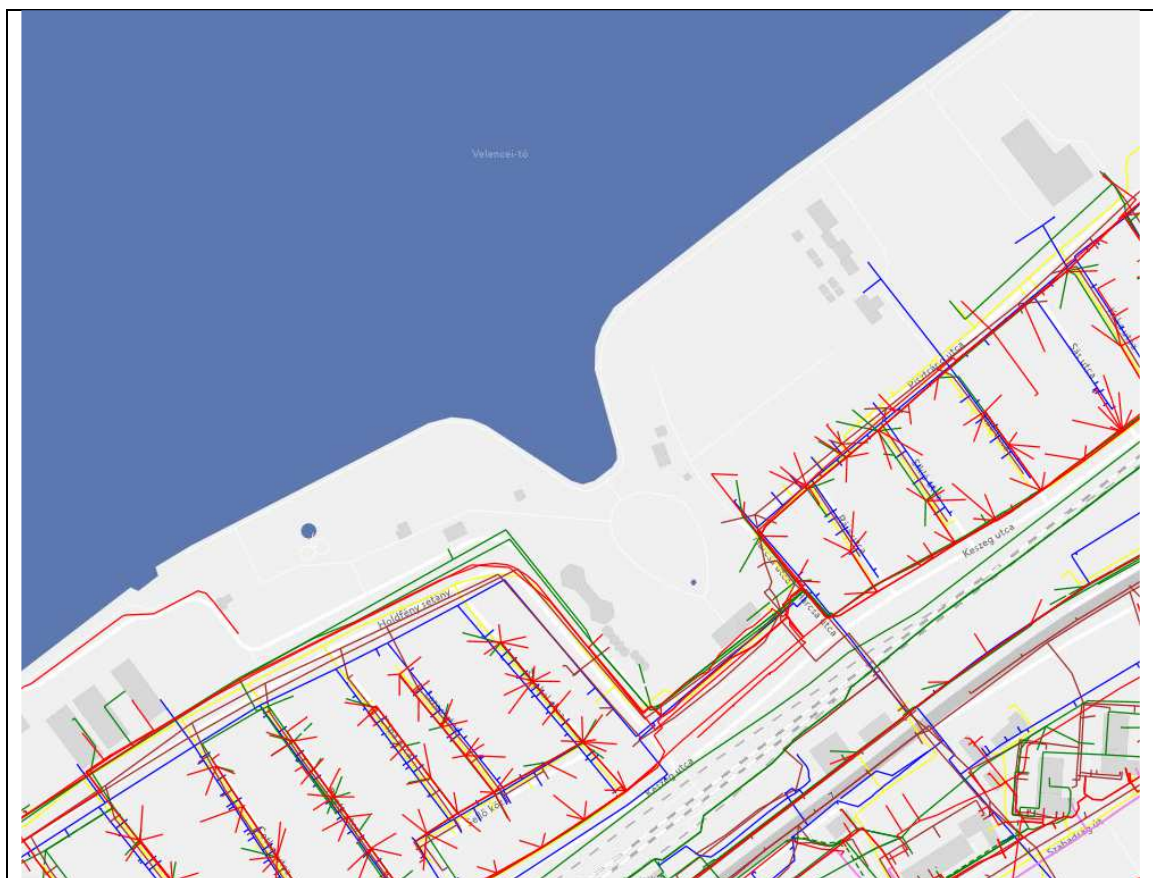


#### Beépítettség vizsgálat

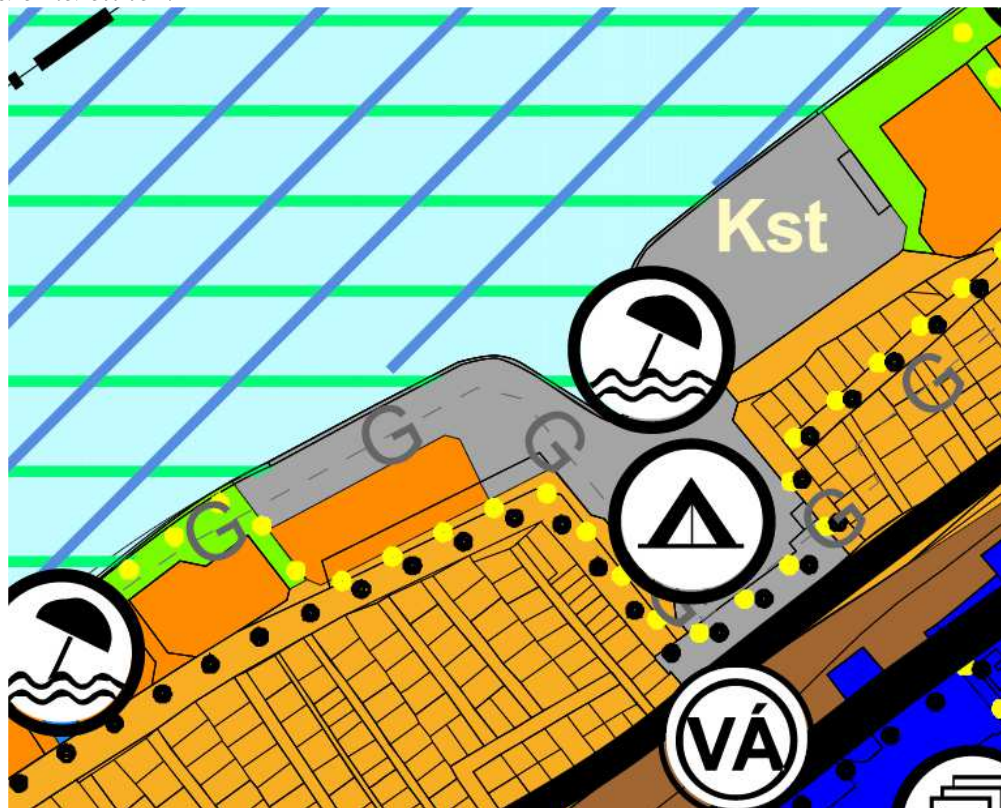
A tervezési területen található 6036/59 hrsz-ú telek részben beépített, ez az ingatlan ténylegesen a szabadstrand. A fejlesztéssel érintett terület rész még beépítetlen. A 6036/23 hrsz-ú telek beépített. A környező telkeken nyugati irányban nagyüdülők épültek, a területtől délre hétvégi házak vannak. A 6036/43 hrsz-ú ingatlanon üzletsor található. A 6036/42 hrsz-ú közúton a kerékpárút halad, az 5895 hrsz-ú ingatlanon szennyvíz műtárgy található.



Ingtalan-nyilvántartási alaptérkép kivágata



Közmű térkép kivonata

*Településrendezési előírások vizsgálata**Településszerkezeti terv*

hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet beépítésre szánt különleges strand és üdülőházas üdülő és zöldterület területfelhasználásba sorolja.

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

A településszerkezeti terven a fejlesztési terület településközponti vegyes területfelhasználású lesz, a tóparton zöldterület kijelölés történik. A fejlesztési terület a megépült kerékpárút miatt északnyugati irányba tolódott.

*Szabályozási terv*

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület Z2 zöldterületi övezetbe, Különleges intézményi – strand, kemping Ki 4-1.9.0.2. és Üü 4-1.10.3\*.7 jelű építési övezetbe tartozik. A szabályozási előírások szerint a különleges területen az egyéb építészeti karakterű ingatlanon az épületek szabadonálló (vegyes-telepszerű) beépítési móddal helyezhetők el, kialakítható legkisebb telekterület 4000 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb beépíthetőség 5 %, az építménymagasság legfeljebb 4,0 m. Az Üdülő terület egyéb építészeti karakterű ingatlanán az épületek szabadonálló (vegyes-telepszerű) beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 6000 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb beépíthetőség 20+5 %, az építménymagasság legfeljebb 9,5 m.

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

A szabályozási terv az üdülőházas területre építési helyet jelöl.



Hatályos belterületi szabályozási terv

*A változtatások célja és várható hatása:*

A szabályozási terv módosítását követően a 6036/59 hrsz-ú önkormányzati terület Velencei-tó felőli része Z2 jelű zöldterület lesz, új Vt-4 – 1.10.4.7 jelű építési övezetbe fog tartozni, ahol az egyéb karakterű épületek szabadonálló (vegyes telepszerű) beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 6000 m<sup>2</sup>, a beépíthetőség 30 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 9,5 m marad.

A változtatást az indokolja, hogy a megépült kerékpárút miatt a fejlesztési terület észak-nyugati irányba eltolódott. A településközponti vegyes építési övezet a szállás rendeltetés mellett, kereskedelmi, szolgáltató és egyéb olyan rendeltetést is lehetővé tesz, mely a terület ellátását is szolgálja.

A fejlesztési területre az építési helyet nem jelöltünk annak meghatározása az általános építési szabályok szerint történik.

A kerékpárút megépítése és önálló helyrajzi számon szerepeltetése miatt a tervezési terület ingatlanainak szabályozását is pontosítani kellett az ingatlan-nyilvántartás szerint. Változott a 6036/42 és 6036/43 hrsz-ú ingatlan területe, az 5894 hrsz-ú közterület és az 5895 hrsz-ú szennyvízáttemelő területe.

A módosítás összhangban van a turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel és a Velencei-tó és Térsége, Váli-völgy, Vértes Térségi Fejlesztési Tanács (VVVTFT) célkitűzéseivel.

A VVVTFT célkitűzése különösen a térség turisztikai fogadóképességének növelése, új turisztikai projektek megvalósításának segítése; a vendéglátás, a szálláslehetőségek, a víziturizmus, a termálurizmus és a konferenciaturizmus fejlesztése.

#### *4. számú tervezési terület: Gárdony, Ladik utca 2775, 2768/1 és 2768/2 hrsz-ú ingatlanok területe*

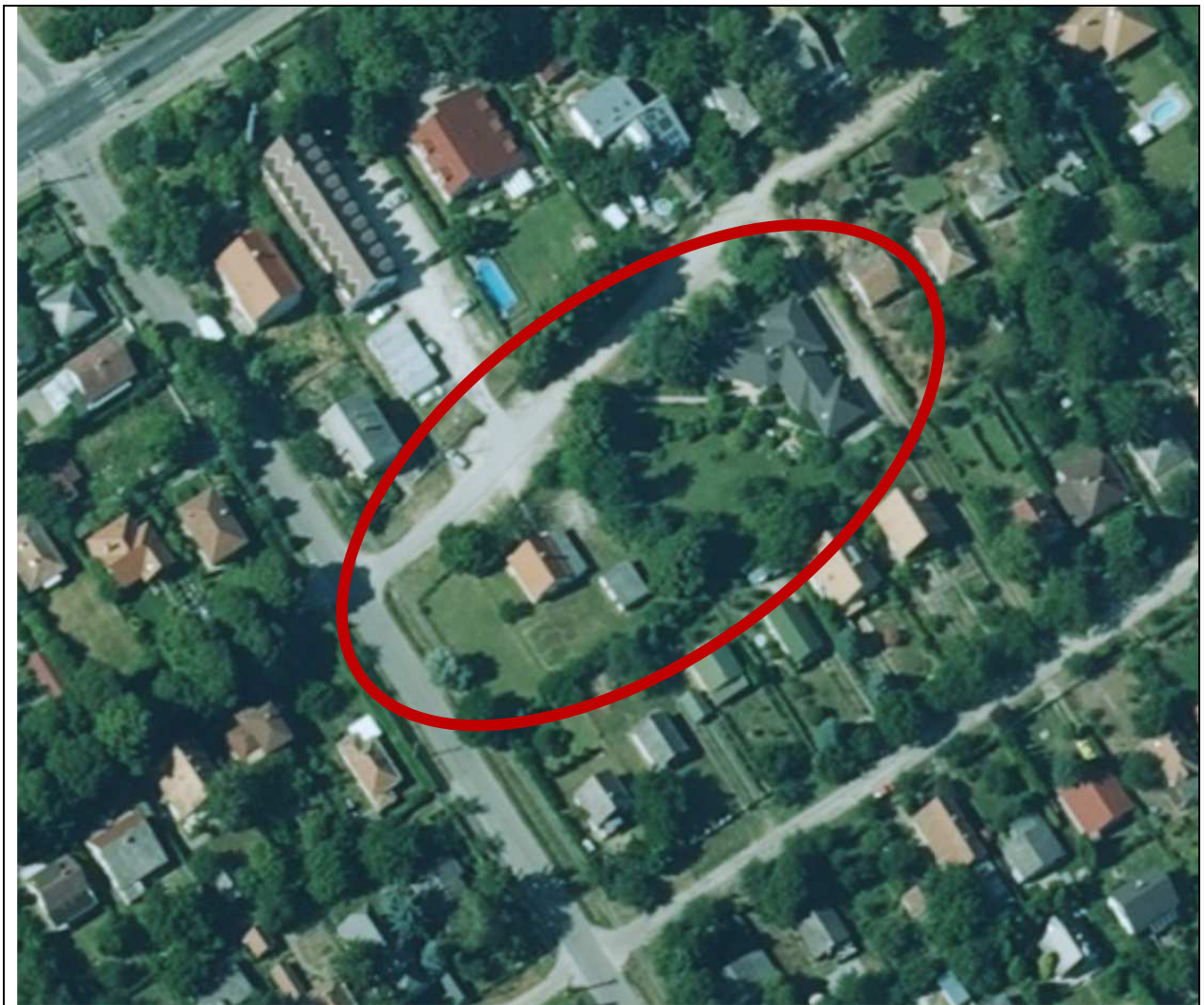
##### *Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás*

A tervezési terület Gárdonyban a Ladik utcában, beépítésre szánt területen helyezkedik el. A terület a településszerkezeti terven hétvégi házas üdülő területfelhasználásba sorolt. A tervezési területen három ingatlan található, mindegyik a környező üdülőtelkeknél nagyobb területű.

Területfelhasználási változás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.

##### *Tulajdonviszonyok, egyéb*

A tervezési területen található ingatlanok magántulajdonban vannak. A Ladik utca önkormányzati közút.



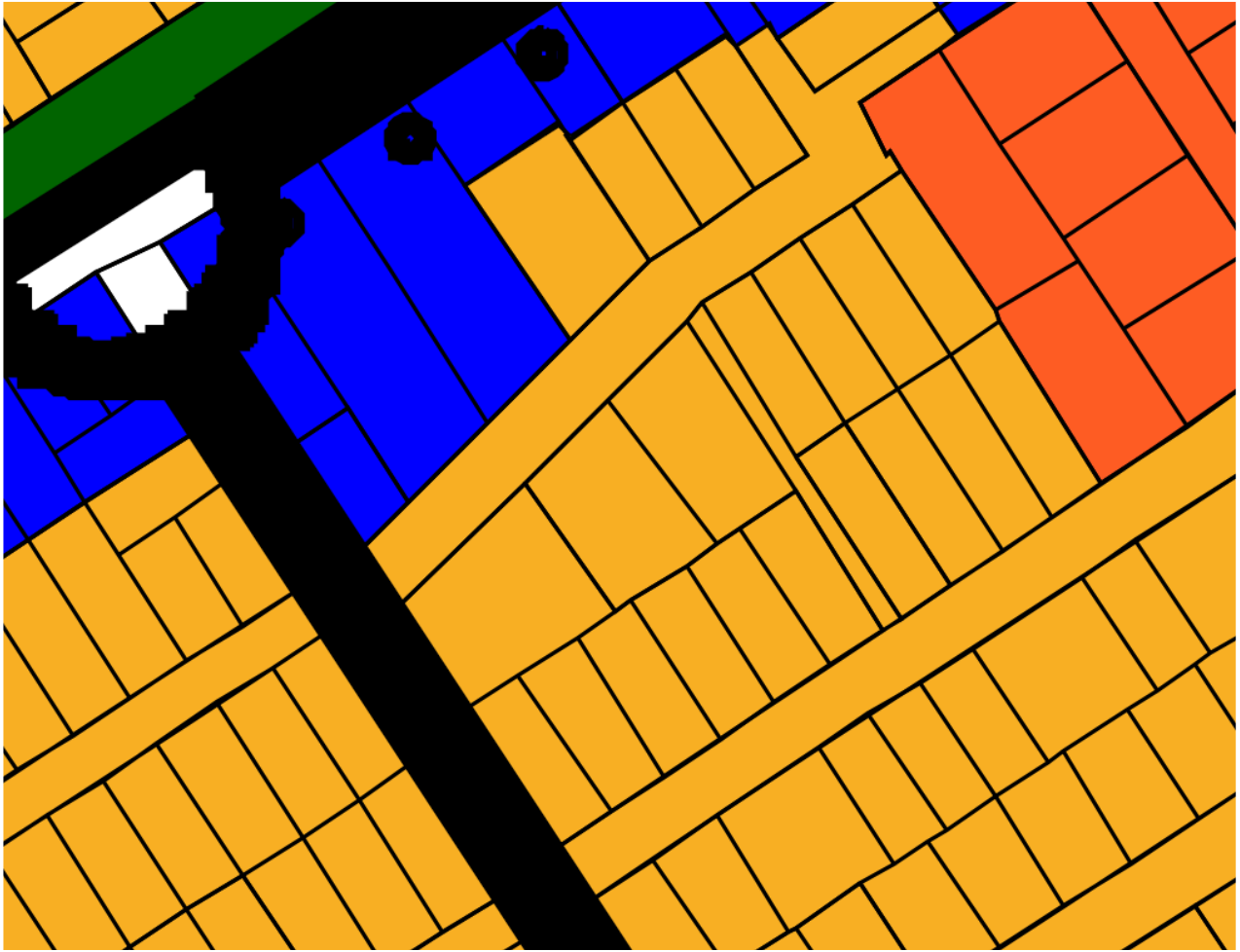
Tervezési terület légifotón

##### *Beépítettség vizsgálat*

A tervezési területen található 2768/1 és a 2775 hrsz-ú ingatlanok beépítettek. A 2775 hrsz-ú ingatlanon a rendőrség többlakásos lakóépületet (szolgálati lakásokat) szeretne építeni. A környező üdülőtelkeken lakó- és üdülőépületek épültek, egyre több ingatlanon élnek állandó lakosok.







hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet beépítésre szánt üdülőházas területfelhasználásba sorolja. Az Alkotmány utca gyűjtőútként funkcionál.

A településszerkezeti terv módosítása szükséges, a 2775, a 2768/1 és a 2768/2 hrsz-ú ingatlanok területfelhasználása településközponti vegyesre változik, új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

#### *Szabályozási terv*

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési területen levő ingatlanok Üh 2 – 2.4.3.3. jelű építési övezetbe tartoznak. A szabályozási előírások szerint a kertvárosi építészeti karakterű ingatlanon az épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 550 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb beépíthetőség 15 %, 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 2775, a 2768/1 és 2768/2 hrsz-ú ingatlanok Vt 2 – 2.4.4.4. jelű építési övezetbe fognak tartozni, ahol a kertvárosi építészeti karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 550 m<sup>2</sup>, a beépíthetőség 30 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m lesz.

A változtatást az indokolja, hogy a terület tulajdonosa a 2775 hrsz-ú ingatlanon a rendőrség többlakásos lakóépületet szeretne építeni, ezért az azonos helyzetben levő két másik ingatlannal együtt a területet Vt építési övezetbe sorolja át az önkormányzat.

*5. számú tervezési terület: Gárdony külterület 0175/13, 0175/10 és 0175/11 hrsz-ú ingatlanok területe*

*Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás*

A tervezési terület Gárdony, Bikavölgyben beépítésre nem szánt területen helyezkedik el. A terület a településszerkezeti terven egészségügyi erdő területfelhasználásba sorolt.

Területfelhasználási változás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.

*Tulajdonviszonyok, egyéb*

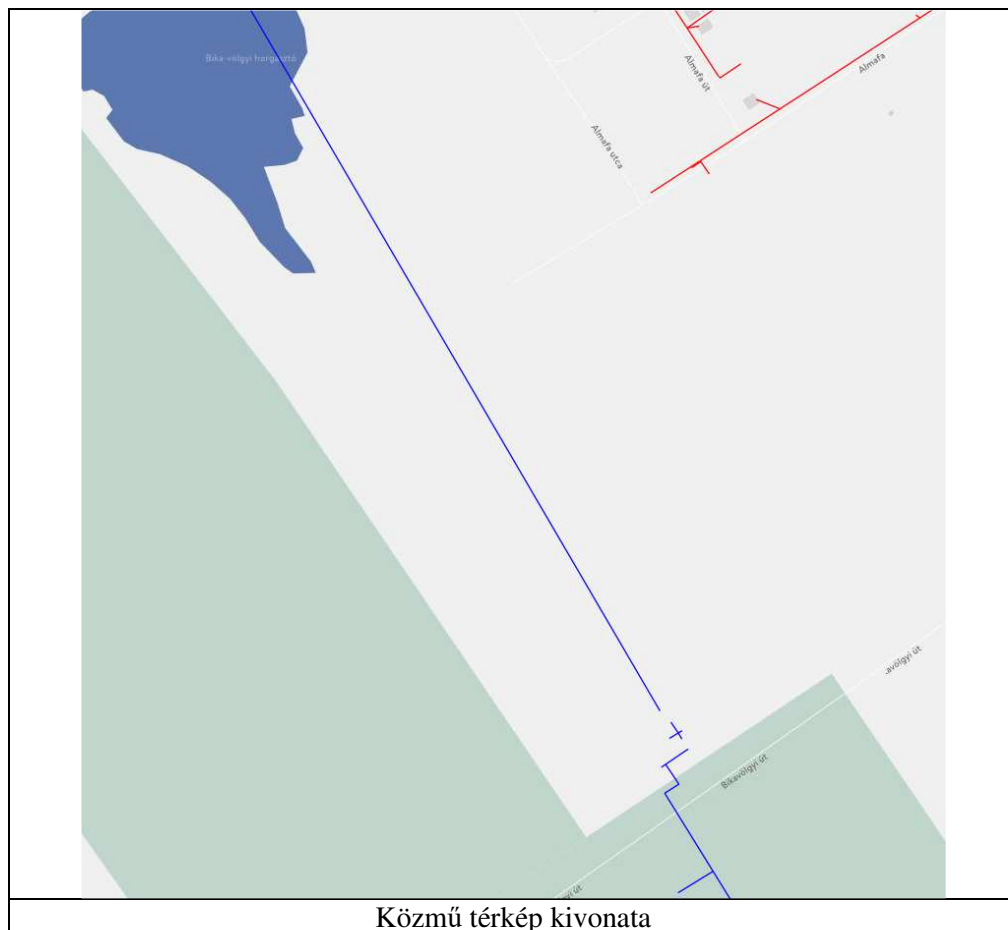
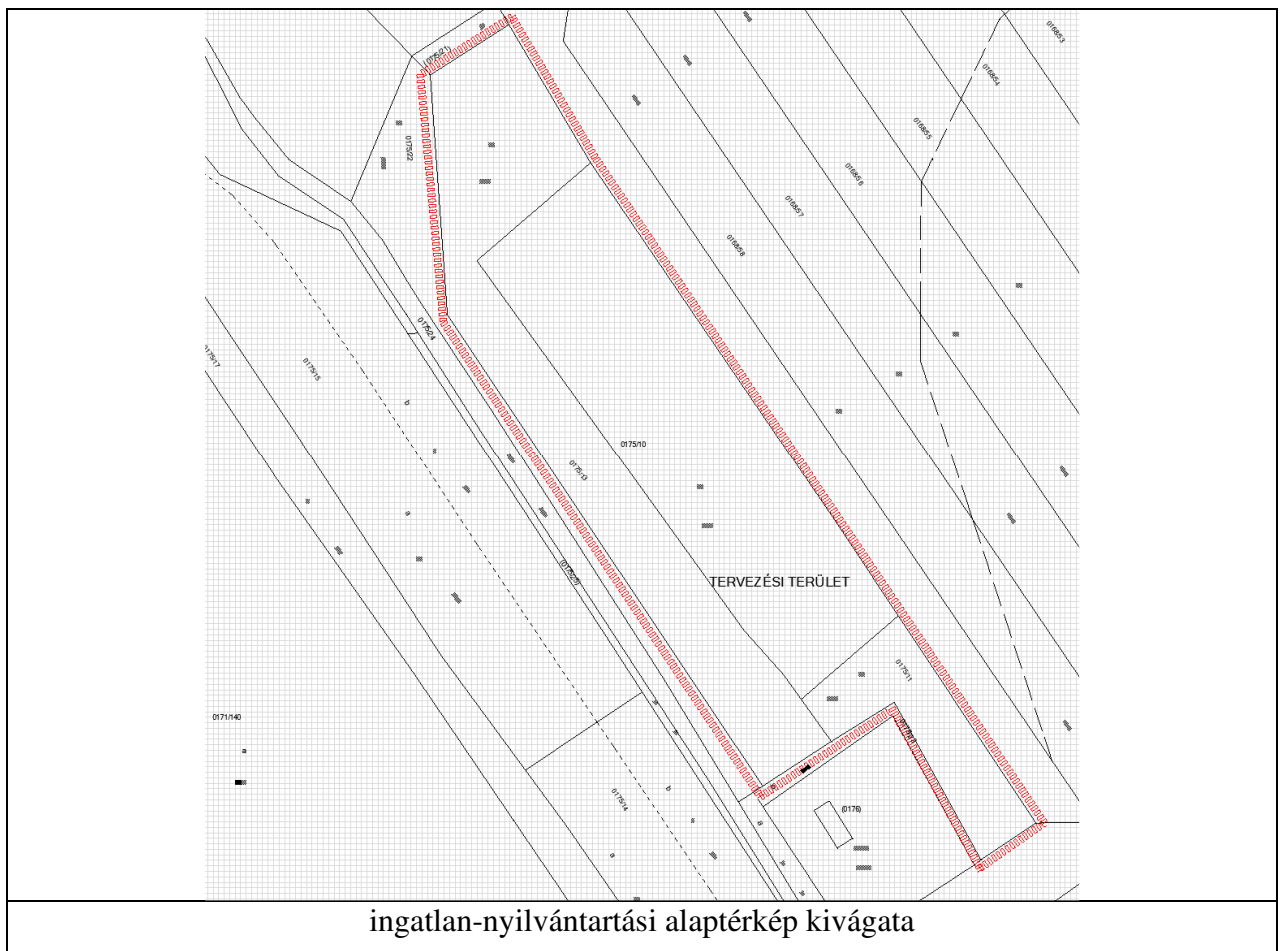
A tervezési területen található ingatlanok magántulajdonban vannak.

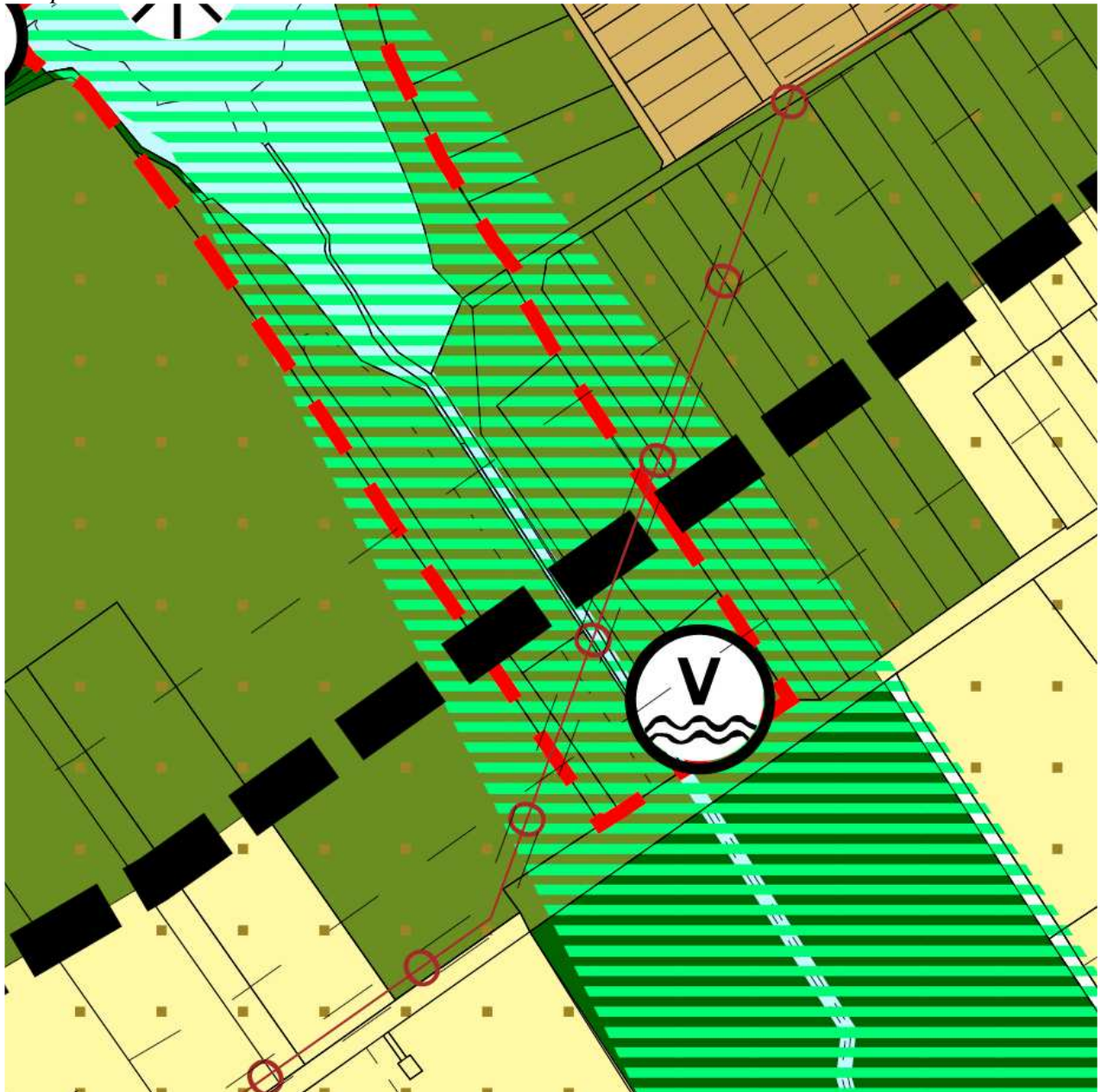


Tervezési terület légifotón

### *Beépítettség vizsgálat*

A tervezési terület szántó művelés alatt álló földrészei beépíthetetlenek. Az egészségügyi erdő rendeltetéssel összhangban a tulajdonos engedélyt kapott a területen szarvasgomba termő kocsányos tölgy telepítésére, a telepítés megkezdődött. A 0176 hrsz-ú vízmű telep területe beépített. A vízműtelepen kút nem található, ott az ivóvíz kezelését végzik. A vízműtelepet vízbázis védőterület kijelölés nem érinti.



*Településrendezési előírások vizsgálata**Településszerkezeti terv*

hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet erdő terület-felhasználásba sorolja. A terület az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezet területével érintett. A településszerkezeti terv módosítása szükséges, új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

*Szabályozási terv*

A hatályos szabályozási terv a tervezési területen levő ingatlanokat Ee jelű övezetbe sorolja. A szabályozási előírások szerint a 10 ha területet meghaladó ingatlanokon a megengedett legnagyobb beépíthetőség 2 %, az építménymagasság legfeljebb 7,5 m.

A terület helyi természetvédelemre javasolt.

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 0175/10, a 0175/11 és a 00175/13 hrsz-ú ingatlanok új Kk-Eg, Különleges beépítésre nem szánt erdészeti gazdálkodási övezetbe fognak tartozni, ahol szabadonálló beépítési móddal a beépíthetőség 2 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m lesz.

A változtatást az indokolja, hogy a terület tulajdonosa a területre szarvasgomba termő kocsányos tölgy telepítésére kapott engedélyt. A hasznosítás különleges jellege megkívánja a terület őrzését, az állandó jelenlétet, ezért lehetővé kell tenni területi megkötés nélkül a tevékenységgel összefüggő, annak rendeltetését szolgáló épületek építését. A területre vonatkozóan a beépíthetőség és az építménymagasság nem változik.

A módosítás összhangban van a turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel és a Velencei-tó és Térsége, Váli-völgy, Vértes Térségi Fejlesztési Tanács (VVVTFT) célkitűzéseivel.

A VVVTFT célkitűzése különösen a térségben az agrárgazdaság, a biogazdaság, a falusi turizmus, az ökoturizmus fejlesztése, a helyben megtermelt termékek piacra jutásának segítése; kulturális- és örökségturizmus fejlesztése, helyi identitás erősítése.

*6. számú tervezési terület: Gárdony, Bóné Kálmán utca – Ady Endre utca – Kossuth utca és a Táncsics utca dél-nyugati oldala által határolt terület*

*Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás*

A tervezési terület Gárdony, település központjában, beépítésre szánt területen helyezkedik el. A terület a településszerkezeti terven kertvárosias lakóterületfelhasználásba sorolt.

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

*Tulajdonviszonyok, egyéb*

A tervezési területen található ingatlanok magántulajdonban vannak. A tervezési területen található utak önkormányzati közutak.



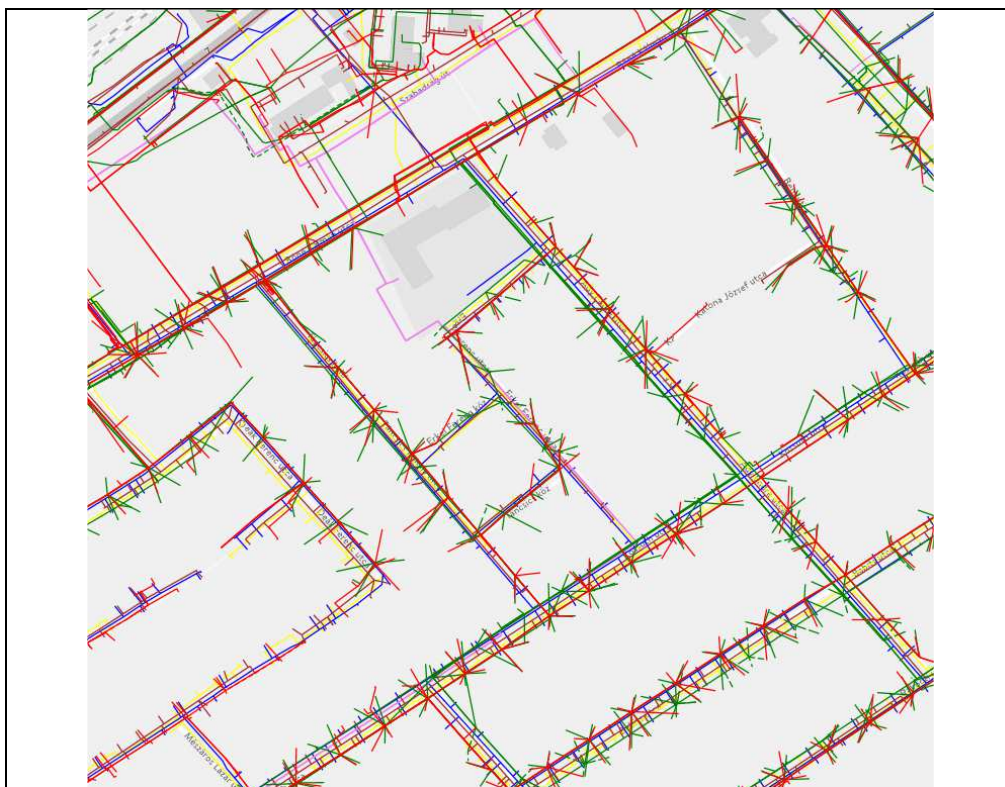
Tervezési terület légifotón

*Beépítettség vizsgálat*

A tervezési területen található lakótelkek beépítettek.



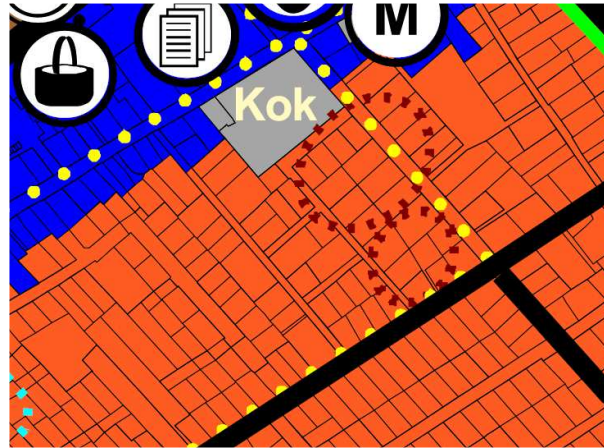
ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata



Közmű térkép kivonata



*Településrendezési előírások vizsgálata  
Településszerkezeti terv*



hatályos településszerkezeti terv kivágata

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

A településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

*Szabályozási terv*

A hatályos szabályozási terv a tervezési területen levő ingatlanokra vonatkozóan 8 m előkertet jelöl. Miután valamennyi ingatlan beépített és a jellemző előkert 0 és 5 m közötti, ezért a lakók kérték, hogy a meglévő beépítést figyelmen kívül hagyó szabályozási elemet az önkormányzat törölje a szabályozási tervről.

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 tervezési területen levő ingatlanokon az előkert méretét a szabályozási terv nem állapítja meg, az előkert mérete az OTÉK 2012. aug 6-án hatályos állapota szerint 35. § (2) bekezdés szerint a kialakult állapotnak megfelelő lesz.

7. számú tervezési terület: Gárdony Pisztráng utcában a 6036/21, 6031/23, 6031/52, 6036/53, 6036/20 és a 6036/59 hrsz-ú ingatlanok területe

#### *Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás*

A tervezési terület a Velencei-tó partján területen helyezkedik el. A terület a csónakkikötő és a gárdonyi szabadstrand között van, a Pisztráng kemping és a tó közötti területen.

A tervezési terület része a 6036/52 hrsz-ú ingatlanon levő étterem, panzió is.

Területfelhasználási változás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.

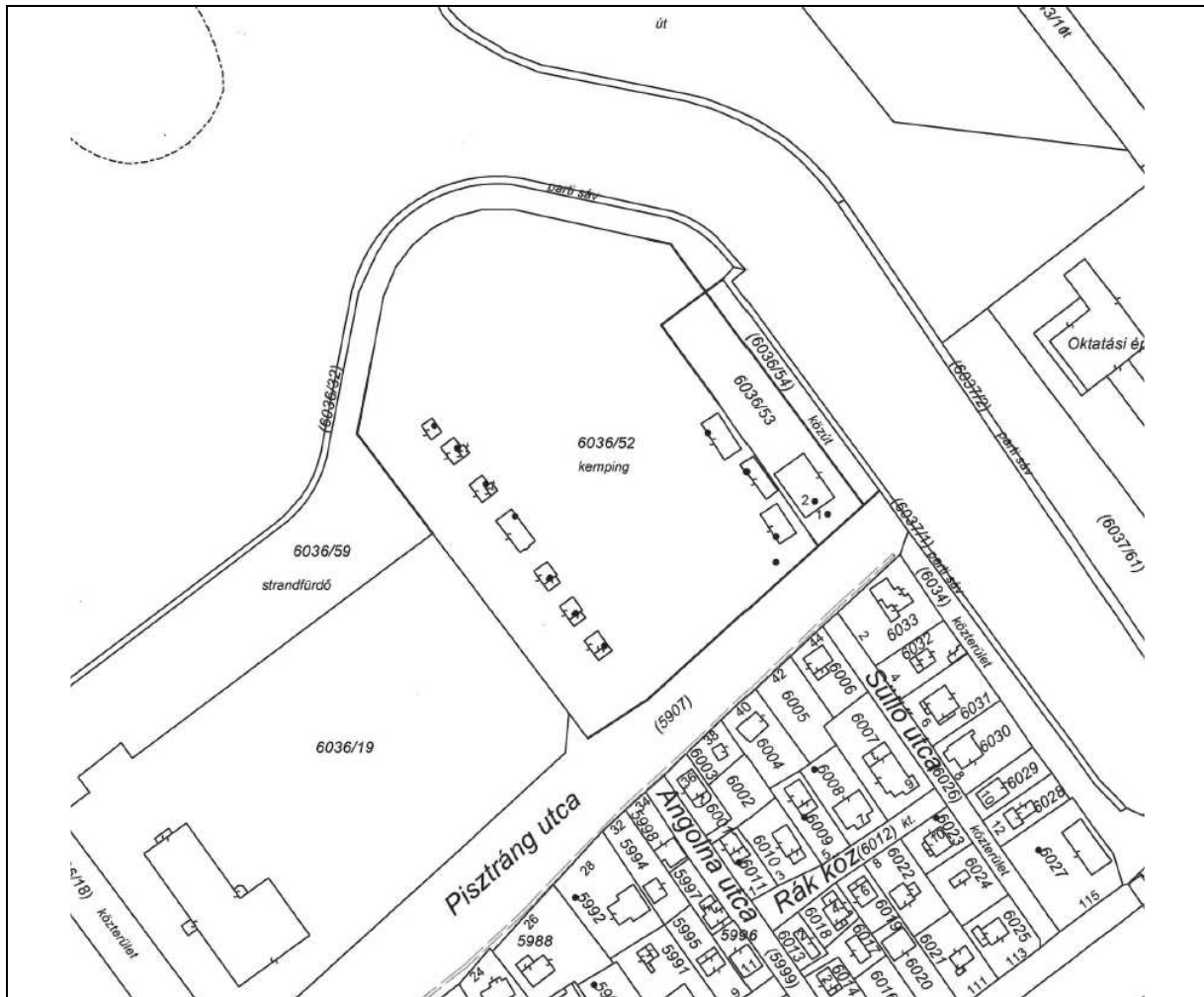
#### *Tulajdonviszonyok, egyéb*

A tervezési területen található korábban önkormányzati tulajdonú ingatlant telek-kiegészítésként a kemping tulajdonosa megvette. Az ingatlanhoz az önkormányzat további területeket értékesít. A telekhatár-rendezés folyamatban van.

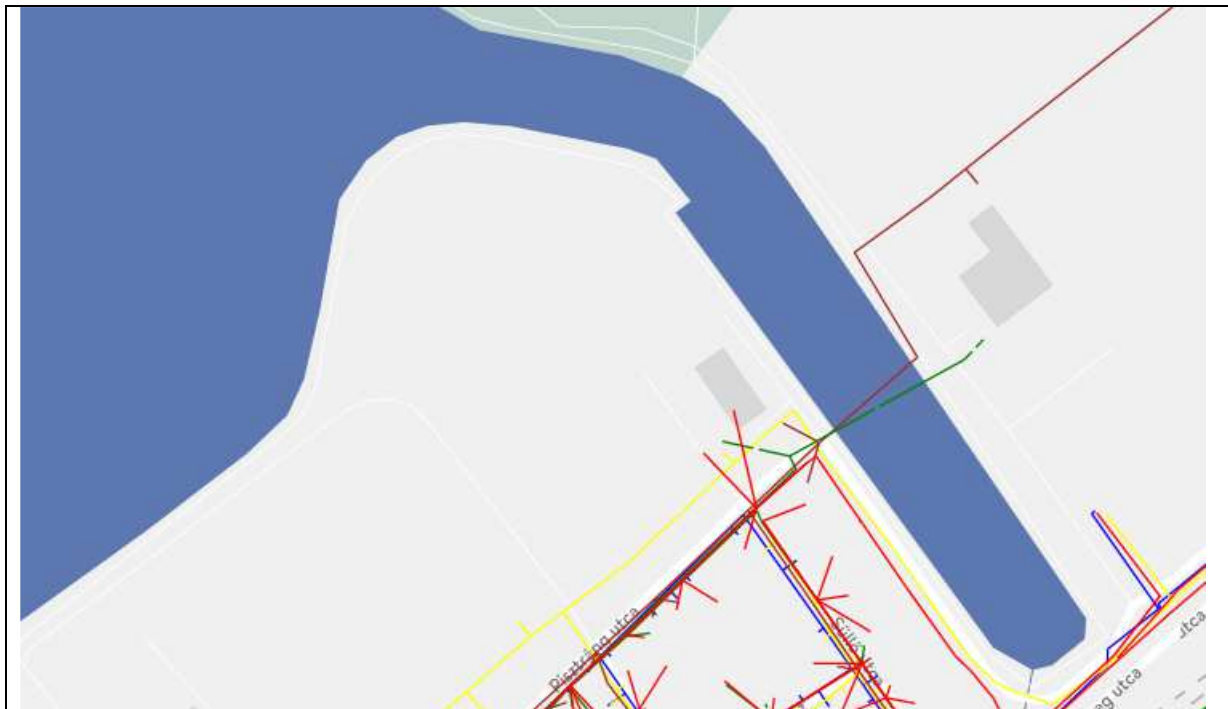


#### *Beépítettség vizsgálat*

A tervezési területen található 6036/21 hrsz-ú telek részben beépített, a telekkiegészítésként értékesített terület rész még beépítetlen. A 6036/23 és a 6036/53 hrsz-ú telek is beépített. A környező telkeken üdülő funkciójú épületek épültek, a területtől délre hétvégi házak vannak.



A változási vázrajz tervezete a telekösszevonással



Közmű térkép kivonata

*Településrendezési előírások vizsgálata**Településszerkezeti terv*

hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet zöldterületbe és beépítésre szánt üdülőházas üdülő terület-felhasználásba sorolja.

A módosítást követően a zöldterület egy része is beépítésre szánt terület lesz. A tervezési területtel érintett ingatlanok különleges szállás, vendéglátás területfelhasználásba kerülnek.

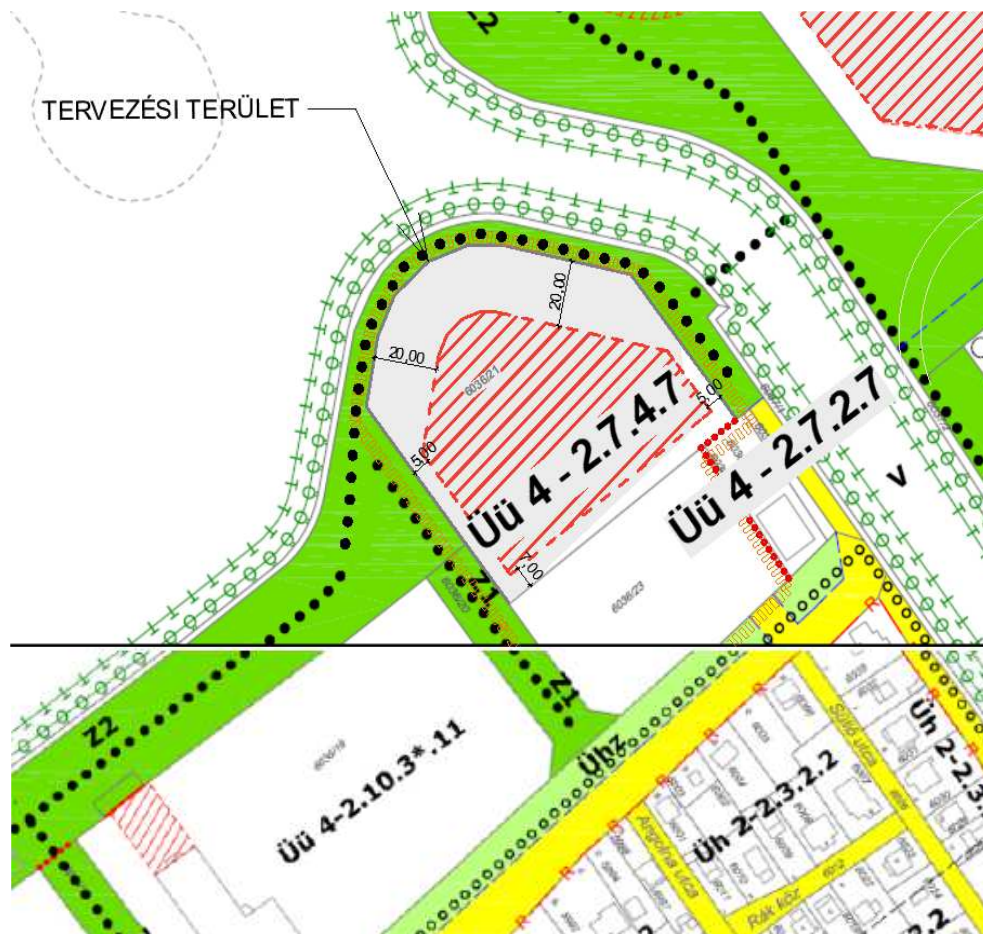
A településszerkezeti terv módosítása is szükséges, új beépítésre szánt terület kijelölés történik.

*Szabályozási terv*

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület Z2 zöldterületbe, Üü-4 – 2.7.4.7 jelű és Üh 4-2.7.2.7 jelű építési övezetbe tartozik. Az Üü-4 – 2.7.4.7 jelű területen az egyéb karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 1100 m<sup>2</sup>, a beépíthetőség 30 %-, a megengedett legnagyobb építménymagasság 9,5 m. Az Üh 4-2.7.2.7 jelű építési övezetben a szabályozási előírások szerint az egyéb építészeti karakterű ingatlanon az épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 1100 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb beépíthetőség 15 %, az építménymagasság legfeljebb 9,5 m.

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

A szabályozási terven a Velencei-tó felőli üdülőházas területen építési helyet jelöl vendéglátóhely építés céljára.



Hatályos belterületi szabályozási terv

*A változtatások célja és várható hatása:*

A szabályozási terv módosítását követően a zöldterület egy része és a korábbi üdülőterület különleges intézményi – szállás, vendéglátás Ki-4 – 2.7.4.7 jelű építési övezetbe fog tartozni, ahol az egyéb karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 1100 m<sup>2</sup>, a beépíthetőség 30 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 9,5 m marad.

A változtatást az indokolja, hogy a terület tulajdonosa a terület és a beépíthetőség növelését követően vendéglátó és szállásépületet szeretne építeni a területre. A különleges terület ingatlanainak tulajdonosa azonos, ezért az ingatlanok is azonos építési övezetbe fognak tartozni.

Az építési helyet a továbbiakban az OTÉK és a HÉSZ általános előírásai szerint kell meghatározni. A HÉSZ kiegészül azzal a rendelkezéssel, hogy épületek a Velencei-tó jogi határától legalább 20 m távolságra helyezhetők el.

A módosítás összhangban van a turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel és a Velencei-tó és Térsége, Váli-völgy, Vértes Térségi Fejlesztési Tanács (VVVTFT) célkitűzéseivel.

A VVVTFT célkitűzése különösen a térség turisztikai fogadóképességének növelése, új turisztikai projektek megvalósításának segítése; a vendéglátás, a szálláslehetőségek, a víziturizmus, a termálturizmus és a konferenciaturizmus fejlesztése.

## 8. számú tervezési terület: Gárdony, Széchenyi utca 6329/5 és a 6329/6 hrsz-ú ingatlanok területe (Kékmadár)

### Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Gárdony, Széchenyi utca, Nyíl utca, Fecske utca közötti területen helyezkedik el. A területet délről lakóterület határolja. A településszerkezeti terven településközponti vegyes és zöldterület területfelhasználásba sorolt ingatlanok a Széchenyi és a Nyíl utcák, a település gyűjtőútjai melletti területek.

Területfelhasználási változással jár a módosítás, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges. Új beépítésre szánt terület kijelölés történik.

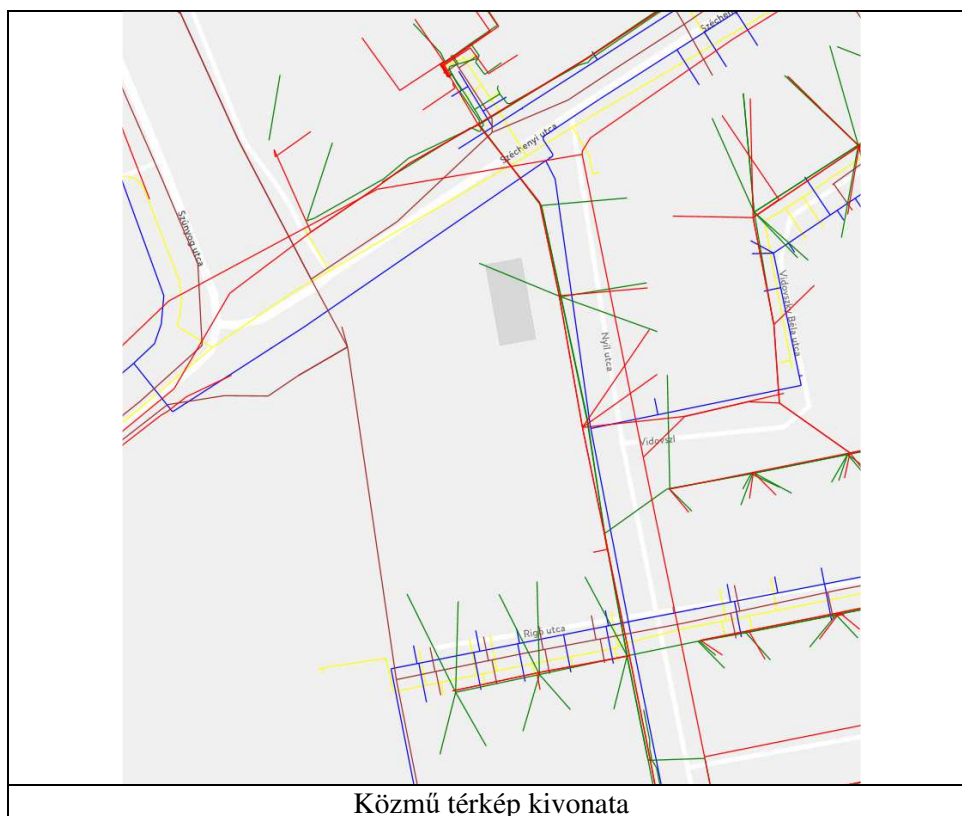
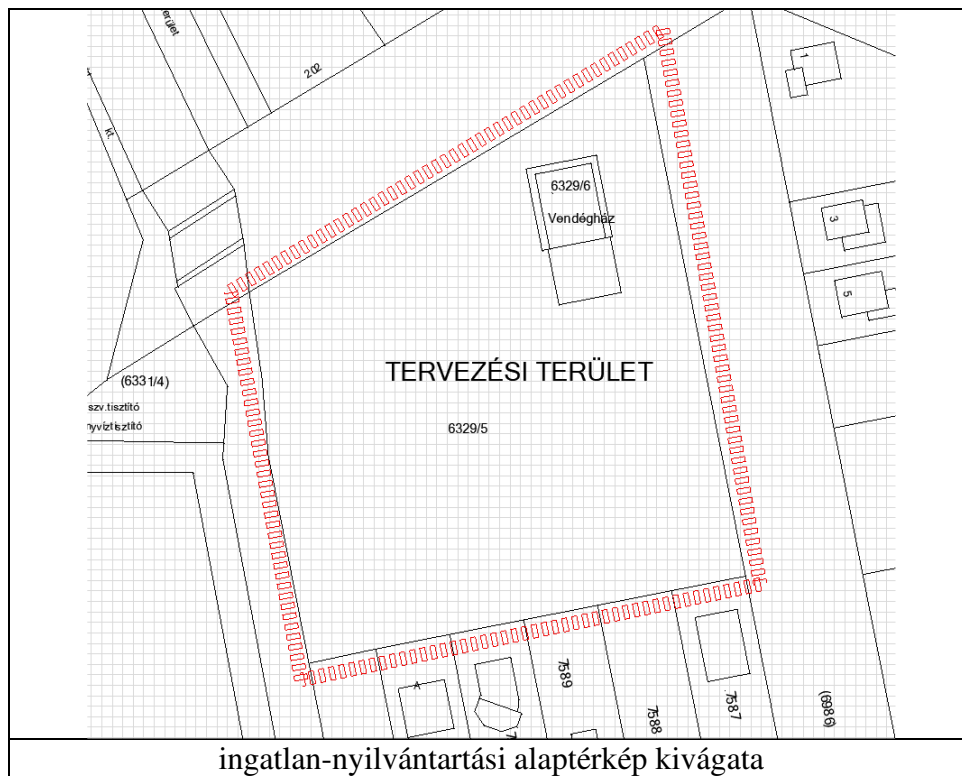
### Tulajdonviszonyok, egyéb

A tervezési területen található 6329/5 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdonban van, a 6329/6 hrsz-ú vendéglő magán tulajdonú. A telektömböt határoló utak önkormányzati közutak.



### Beépítettség vizsgálat

A tervezési területen található 6329/5 hrsz-ú önkormányzati telek beépítetlen. A vendégház épülete önálló ingatlan, telekterület nélkül. A telektömbben levő lakóterületen egyedi családi házak épültek.



*Településrendezési előírások vizsgálata*

*Településszerkezeti terv*



hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet a vendégház tervezett fejlesztése érdekében beépítésre szánt településközponti vegyes terület-felhasználásba sorolta. A Fecske utcai telekrész zöldterületként szerepel a tervben.

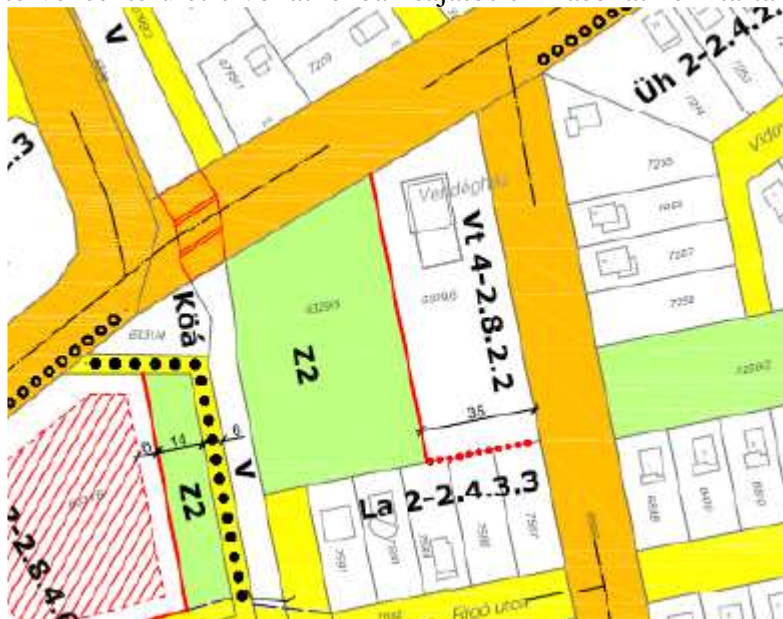
A településszerkezeti terv módosítása szükséges, a korábbi zöldterület beépítésre szánt terület, lakóterület lesz, a vegyes területfelhasználás egy része lakóterületre változik.

#### *Szabályozási terv*

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési területen levő Vt-4 – 2.8.2.2.jelű építési övezetbe tartozik. A szabályozási előírások szerint az egyéb építészeti karakterű ingatlanon az épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 2000 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb beépíthetőség 15 %, az építménymagasság legfeljebb 4,0 m.

A Z2 jelű zöldterület övezetben a beépíthetőség legfeljebb 2 % lehet.

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



Hatályos belterületi szabályozási terv





javasolt telekalakítás

*A változtatások célja és várható hatása:*

A szabályozási terv módosítását követően a Z2 övezet helyett új La 2 – 2.4.4.3. jelű építési övezetbe fog tartozni a tervezési terület, ahol a kertvárosi karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 550 m<sup>2</sup>, a beépíthetőség 30 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m lesz.

A vendégház területe Vt 4 - 2.4.4.4. jelű építési övezetbe fog tartozni, ahol az egyéb karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 550 m<sup>2</sup>, a beépíthetőség 30 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,0 m lesz.

A változtatást az indokolja, hogy az önkormányzat a részben már közművesített ingatlanon lakótelkeket kíván értékesíteni, ezért a zöldterületet lakóterületbe sorolja át. A szabályozási terv zöldterületként jelöli az Agárdi-árok melletti kiépített szennyvízvezeték nyomvonalát, a javasolt telekalakítás szerint. A Széchenyi és Rigó utcákkal párhuzamos új feltáró út épül, melyről megközelíthetők lesznek az új építési telkek.

*9. számú tervezési terület: Gárdony, Üdülők útja 5448/1 és 5448/2 hrsz-ú ingatlanok területe (Kézilabda Egyesület)*

*Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás*

A tervezési terület Gárdony, Üdülők útja és a Velencei-tó parti zöldterület között beépítésre szánt üdülőházas területen helyezkedik el. A terület a településszerkezeti terven üdülő területfelhasználásba sorolt. Az ingatlanok tó felőli oldalán halad el a kerékpárút.

Területfelhasználási változás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.

*Tulajdonviszonyok, egyéb*

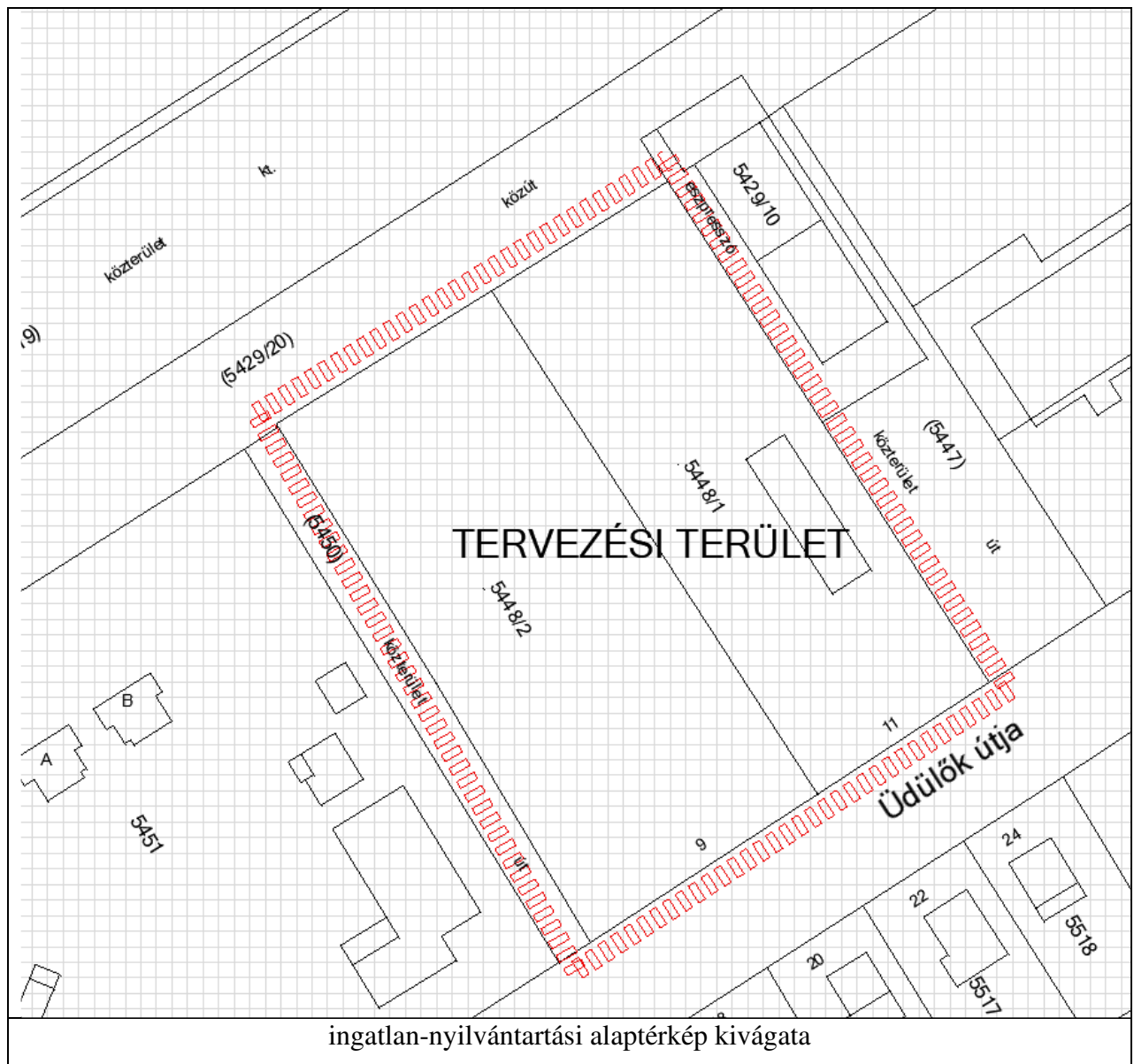
A tervezési területen található ingatlanok magántulajdonban vannak.



Tervezési terület légifotón

*Beépítettség vizsgálat*

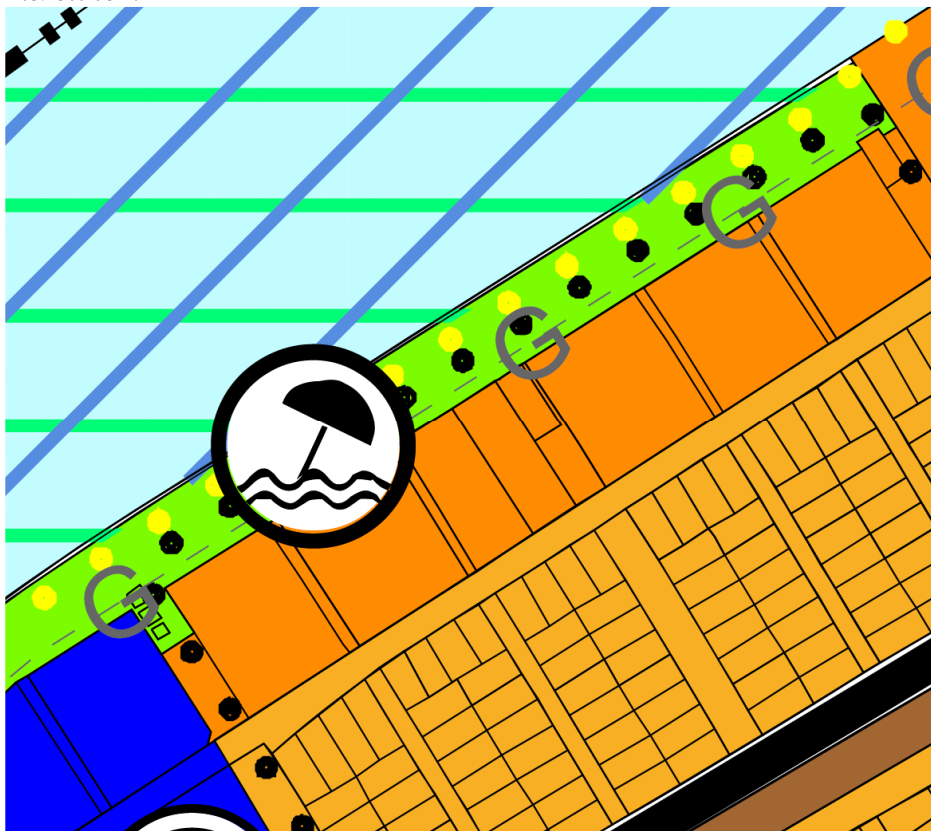
A tervezési területen található 5448/1 hrsz-ú ingatlan beépített, az 5448/2 hrsz-ú ingatlanon a tulajdonos kézilabda egyesület a közelmúltban sportpályát épített.





*Településrendezési előírások vizsgálata*

*Településszerkezeti terv*



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

A településszerkezeti terv módosítása szükséges az ingatlanok sport célú területfelhasználás változása miatt, új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

### *Szabályozási terv*

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési területen levő ingatlanok Üü 2 – 2.8.3.8. jelű építési övezetbe tartoznak. A szabályozási előírások szerint a kertvárosi építészeti karakterű ingatlanon az épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 2000 m<sup>2</sup>, a megengedett legnagyobb beépíthetőség 20 %, az építménymagasság legfeljebb 10,0 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 tervezési területtel érintett mindkét ingatlan új Ki 2 - 2.8.3.8 jelű építési övezetbe fog tartozni, ahol a kertvárosi karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 2000 m<sup>2</sup>, a beépíthetőség 30 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 10,0 m lesz.

A változtatást az indokolja, hogy a terület tulajdonosa a területet sport és szállás céljára kívánja használni, ezért azt különleges sport és szállás területbe sorolja át az önkormányzat. A szabályozási terv jelöli az építési helyet, mely az 5448/2 hrsz-ú ingatlanon úgy módosul, hogy a 5450 hrsz-ú közterület felé 5 m előkertet kell tartani.

*10. számú tervezési terület: Gárdony Agárd, Vasút utcai 5301/1-5301/13 hrsz-ú jelenleg üdülőházas ingatlanok területe*

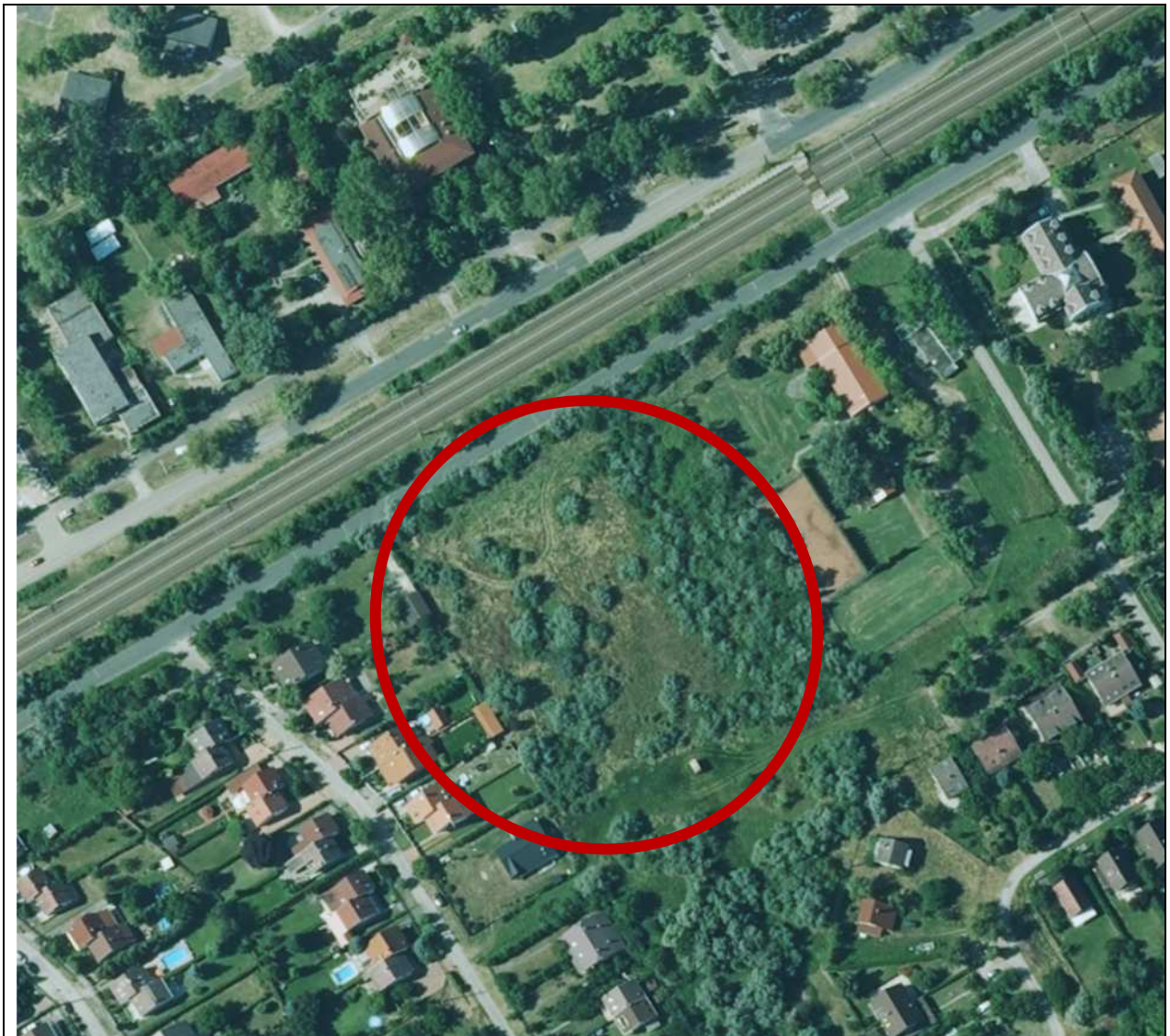
*Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás*

A tervezési terület Gárdony, Vasút utca mellett beépítésre szánt területen helyezkedik el. A terület a településszerkezeti terven üdülőházas területfelhasználásba sorolt. A Vasút utca a település gyűjtőútja.

Területfelhasználási változás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.

*Tulajdonviszonyok, egyéb*

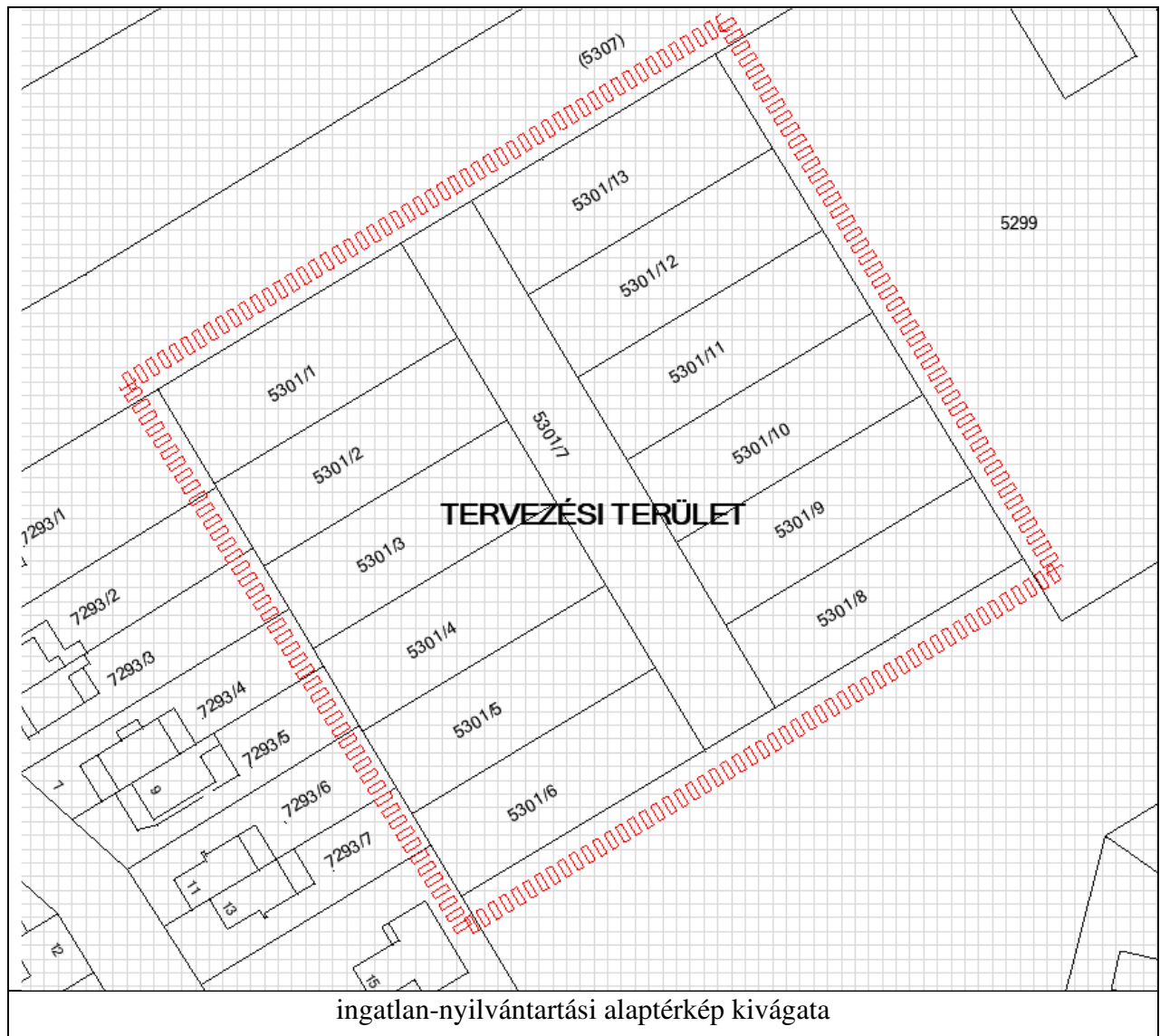
A tervezési területen található ingatlanok önkormányzati tulajdonban vannak. Korábban kialakított az önkormányzat a területen 12 építési telket. Jelenleg a telkek közművesítése folyik. A piaci igények alapján úgy döntött a tulajdonos, hogy a telkeket üdülőházas hasznosítás helyett lakótelkenként értékesíti.

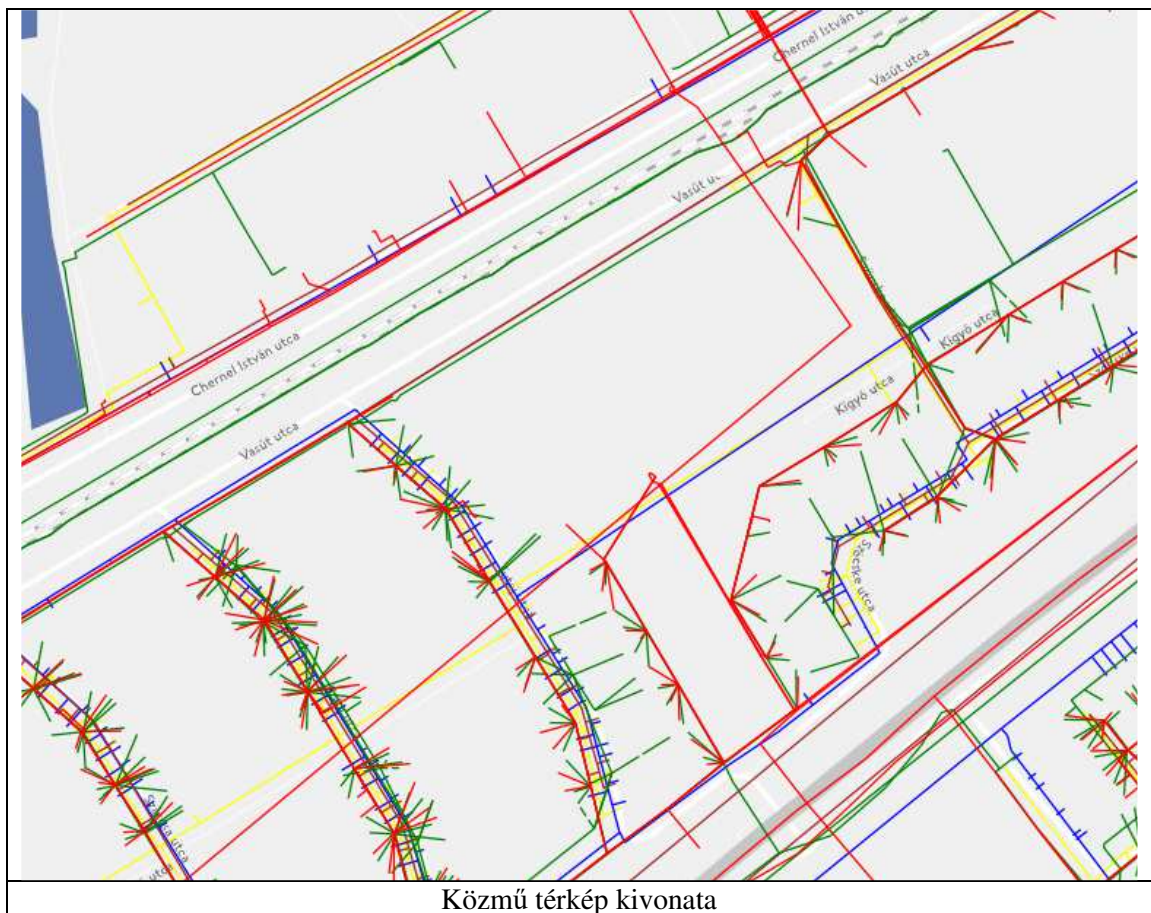


Tervezési terület légifotón

**Beépítettség vizsgálat**

A tervezési területen található ingatlanok nincsenek beépítve. A telkek értékesítése és a beépítés csak a közművek kiépítését követően lehetséges.

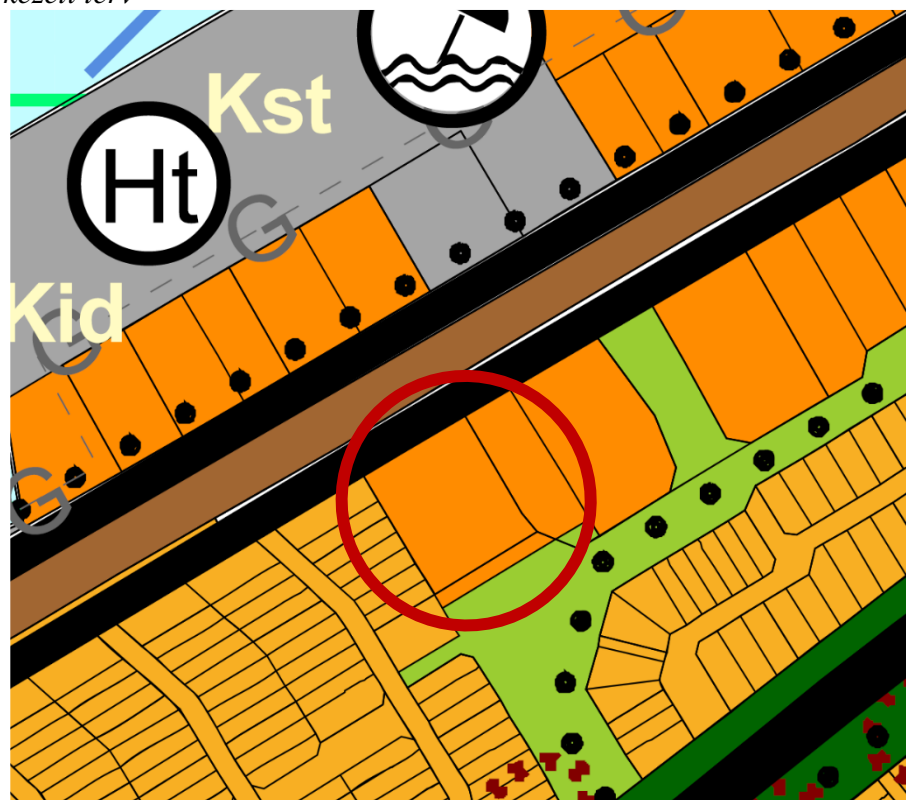




Közmű térkép kivonata

### Településrendezési előírások vizsgálata

### Településszerkezeti terv



hatályos településszerkezeti terv kivágata





*11. számú tervezési terület: Gárdony, Szabadság út 174/2 hrsz-ú (SPAR melletti közterületi) beépítetlen terület*

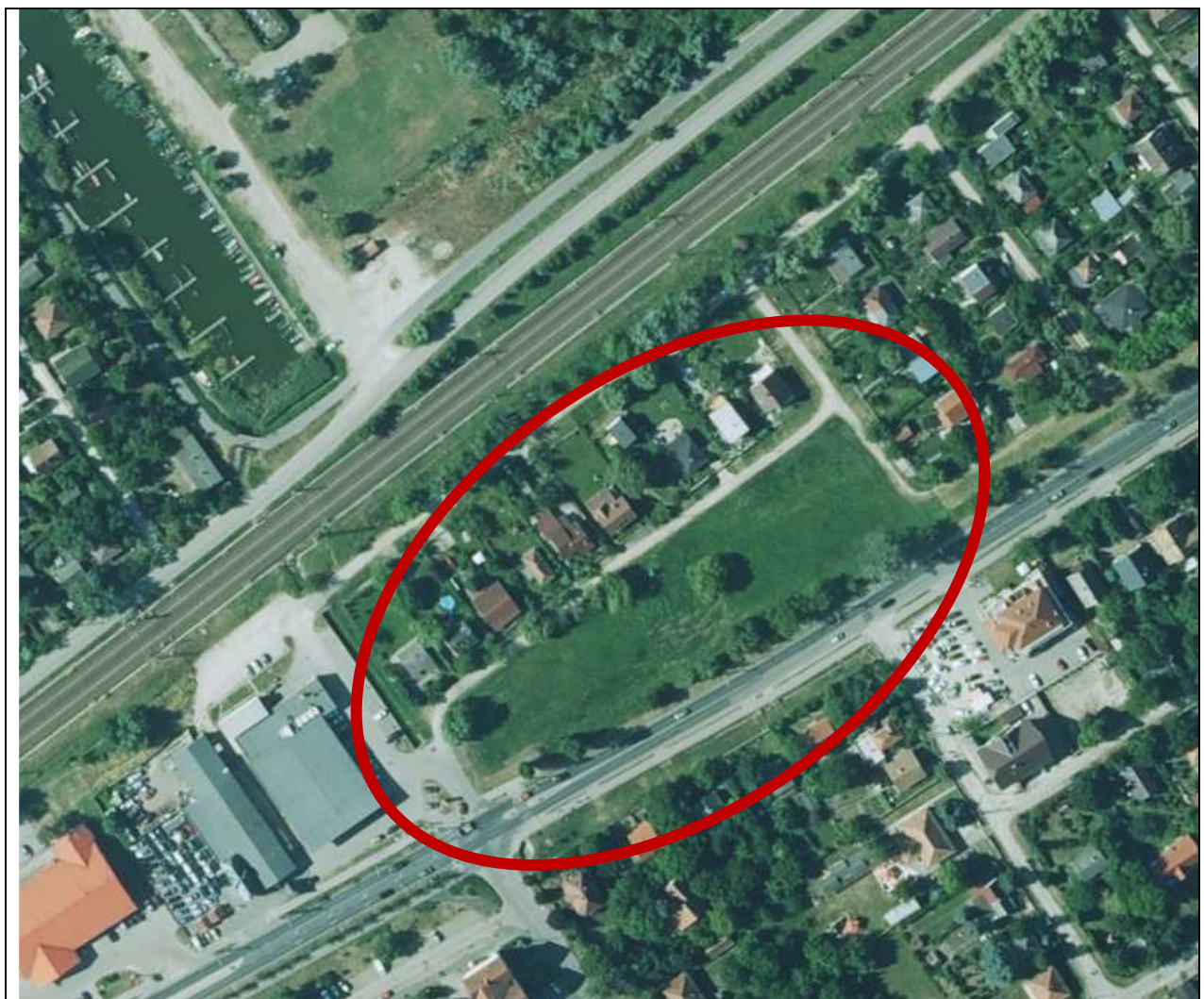
*Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás*

A tervezési terület Gárdony központjában, a Szabadság út – és a vasút közötti területen, két bevásárlóközpont mellett helyezkedik el. A terület jelenleg beépítetlen, a településszerkezeti terven zöldterületi területfelhasználásba sorolt.

Területfelhasználási változás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása is szükséges. Új beépítésre szánt terület kijelölés történik.

*Tulajdonviszonyok, egyéb*

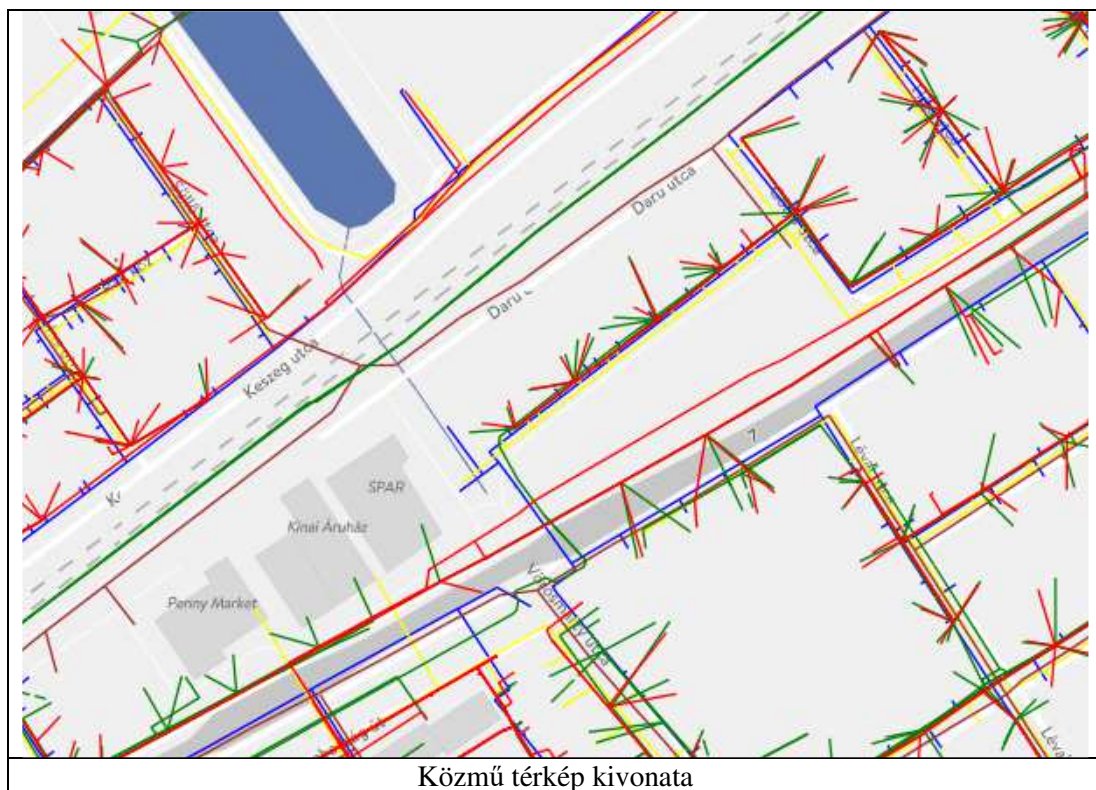
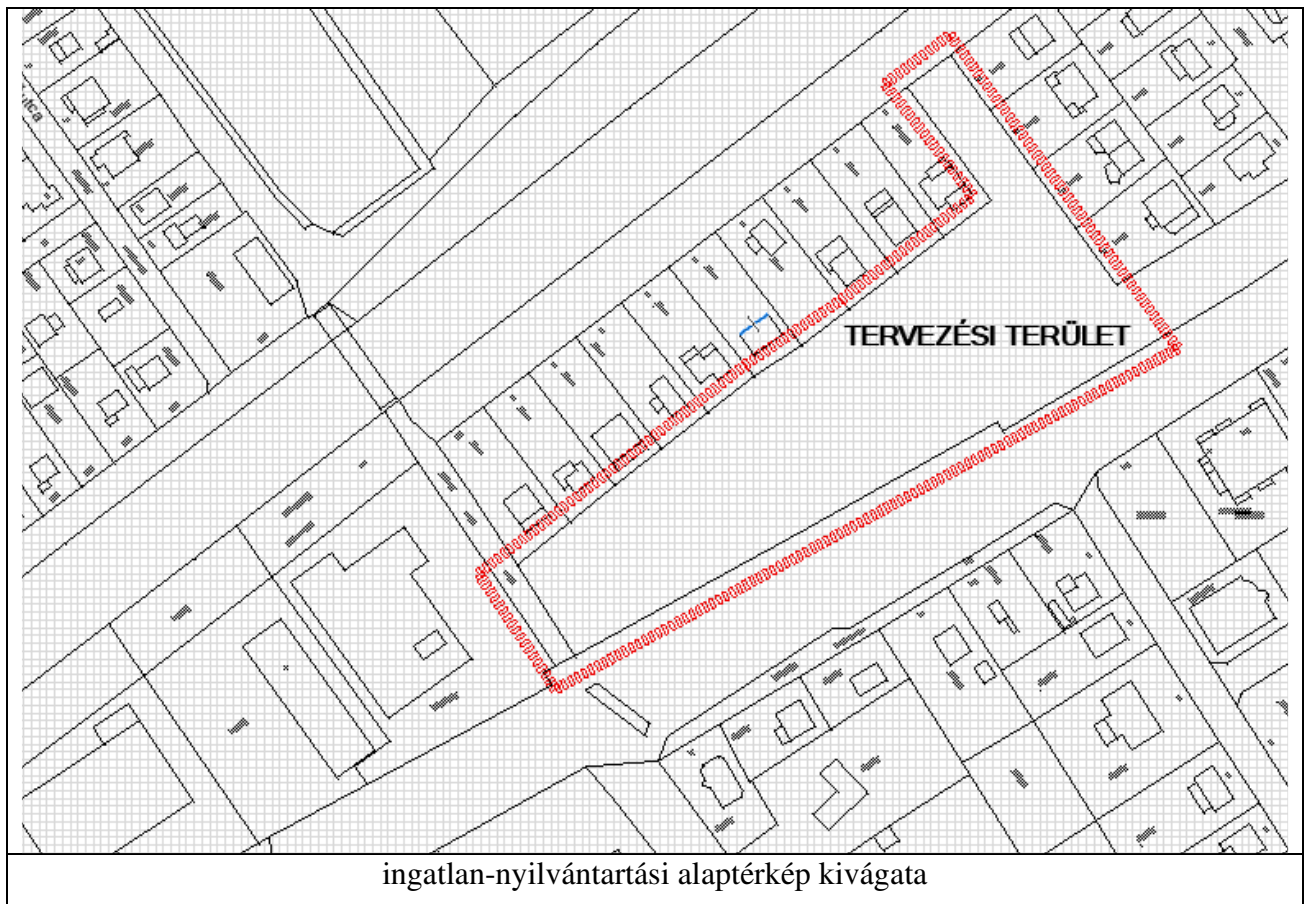
A tervezési területen található ingatlan önkormányzati tulajdonban van.



Tervezési terület légifotón

*Beépítettség vizsgálat*

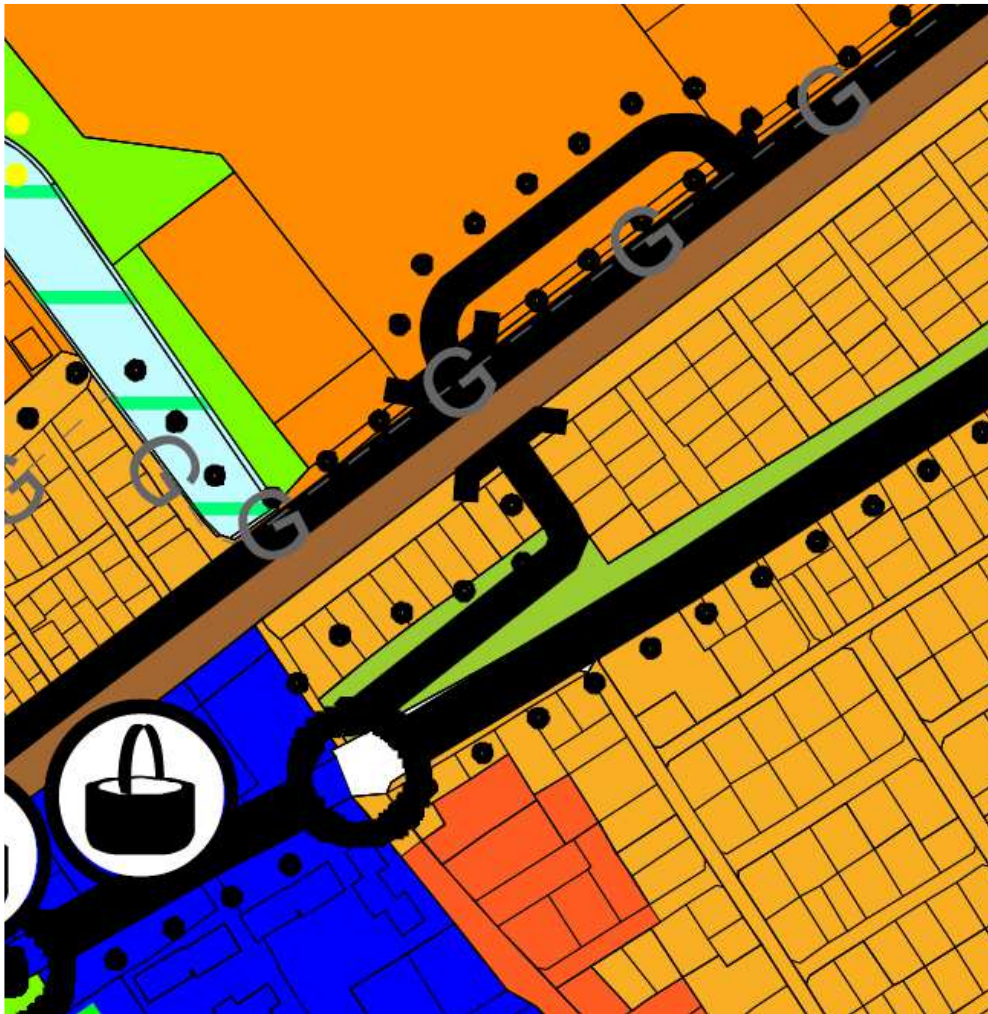
A tervezési terület beépítetlen, az ingatlan tó felé eső részén a Daru utcai ingatlantulajdonosok közelítik meg az ingatlanaikat, a közmű gerincvezetékek is itt épültek ki. A környező telkeken üdülő funkciójú épületek épültek, a Szabadság utca túloldalán is üdülőépületek vannak.



*Településrendezési előírások vizsgálata*

*Településszerkezeti terv*

Fehér Vártervező Kft



hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet zöldterületbe sorolja. A településszerkezeti terv feltünteti a tervezett vasút alatti közúti aluljáró helyét, mely változatlanul marad. A tervezési területet az aluljáróhoz vezető gyűjtőút kettészeli. Tervezési feladat az aluljáró megközelítő útjának áthelyezése.

A településszerkezeti terv módosítása szükséges, új beépítésre szánt terület kijelölés történik, változik a gyűjtőút nyomvonala.

#### *Szabályozási terv*

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület Z1 övezetbe és I. rendű közlekedési célú területbe tartozik. A szabályozási előírások szerint a Z1 területen pihenést, testedzést szolgáló építmény, vendéglátó épület és a terület ellátását szolgáló épület helyezhető el, legfeljebb 2 % beépítettséggel.



Hatályos belterületi szabályozási terv

*A változtatások célja és várható hatása:*

A szabályozási terv módosítását követően I. és II. rendű közlekedési területbe, Vt 4 – 2.9.5.6 jelű építési övezetbe fog tartozni a tervezési terület. A Vt építési övezetben az egyéb karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 4000 m<sup>2</sup>, a beépíthetőség 40 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5m lesz.

A változtatást az indokolja, hogy a nagy kiterjedésű területet az önkormányzat beépítésre szánt területként hasznosítani szeretné. A tervezett vasúti aluljáróból felvezető út a Szabadság utcához egyenesen fog csatlakozni. A Gólya utcai ingatlanok szabályozása nem változik. A Daru utcai ingatlanok megközelítése céljából II. rendű közlekedési terület kiszabályozására kerül sor.



Módosított szabályozási terv

## *12. számú tervezési terület: A Gárdony, Holdfény Sétány 5. számú, 6036/38 hrsz-ú ingatlan területe (volt Hotel Varsa)*

### *Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás*

A tervezési terület Gárdony városrészen közvetlenül a Velencei-tó partja mellett helyezkedik el. A tervezési terület környezete teljesen beépített.

A hatályos településszerkezeti terv szerint a terület üdülőterület. A tervezési terület lehatárolása az érintett ingatlanra terjed ki.

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

### *Telekszerkezet, beépítettség*

A 6036/38 hrsz-ú ingatlan beépített, a telken egy szállásépület áll. A telektől nyugatra eső területen szintén szállásépület, a Hotel Nautis áll. Itt a tervezett beépítés 25%, az építménymagasság megengedett mértéke 14,0 m. A telektömbben található még keletre két üdülőházas építési övezet sorolt ingatlan, ahol a beépíthetőség 20 ill. 25 %, az építménymagasság 6,0 illetve 9,5 m. A Holdfény sétány déli oldalán levő üdülőtelkek hétvégi házakkal beépítettek.

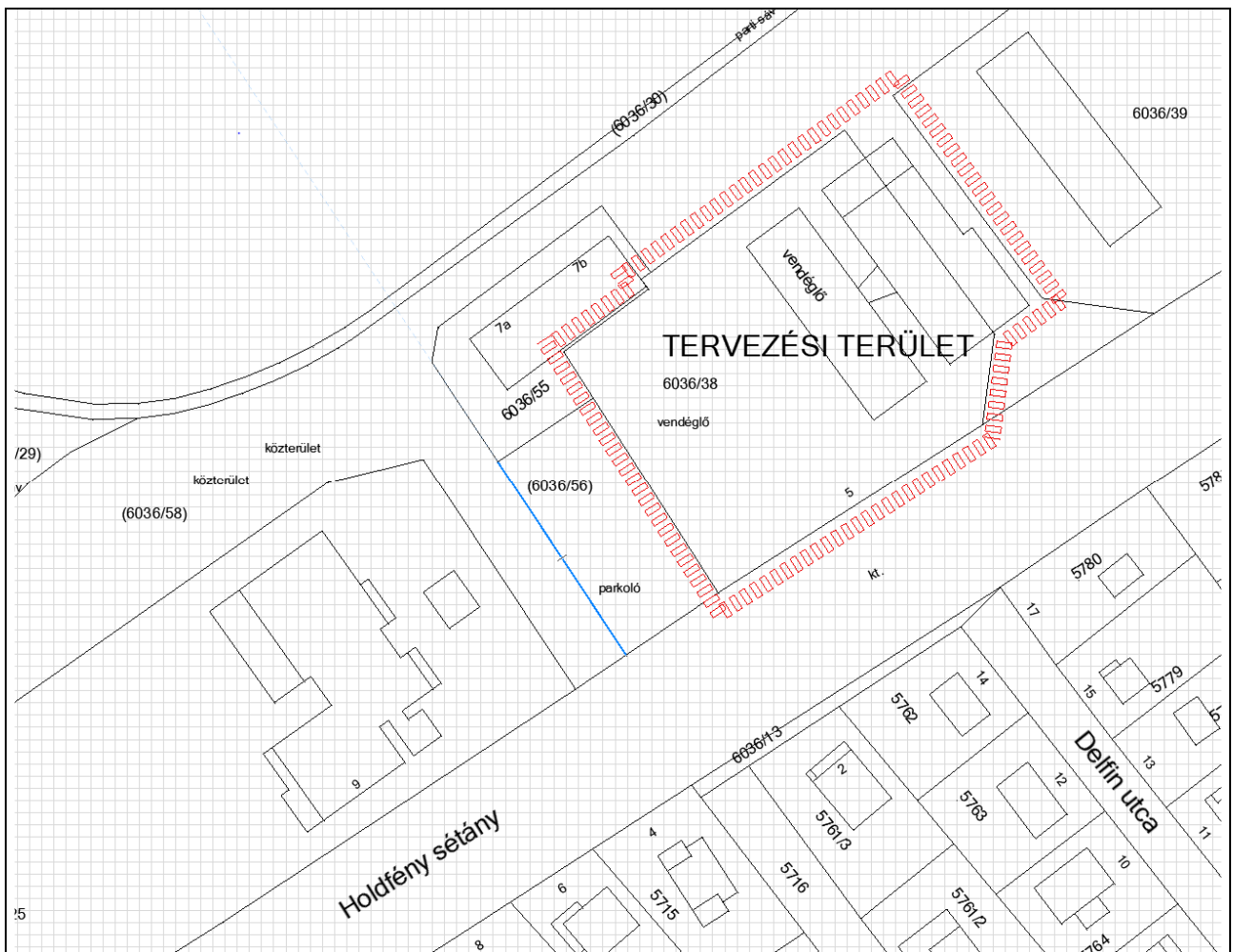
### *Tulajdonviszonyok*

A tervezési területen található 6036/38 hrsz-ú ingatlan magán tulajdonban van. Az építési övezet érinti a 6038/58 hrsz-ú önkormányzati tulajdonban levő ingatlant is. A közterületre ráépült a meglévő épület egy része, ezért már a hatályos településrendezési eszközök is azt tartalmazzák, hogy az ingatlant területét rendezni kell.



fotó a tervezési területről a parti sétány felől

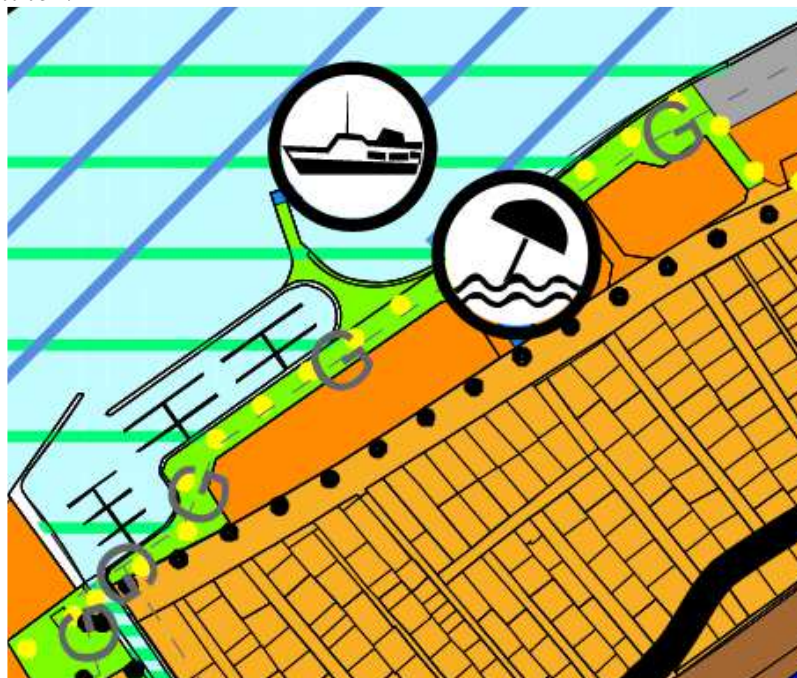




Az ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata a tervezési területtel

### Településrendezési előírások vizsgálata

### Településszerkezeti terv



hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet üdülő területbe sorolja. A területfelhasználás nem változik.

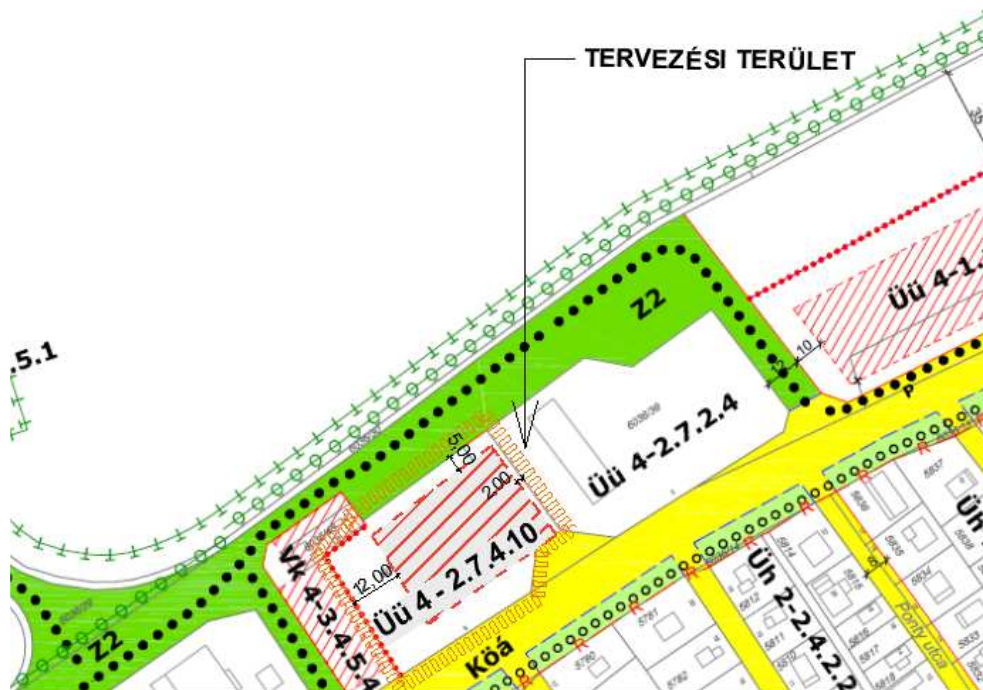


*Szabályozási terv*

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület Üü 4-2.7.2.4 jelű építési övezetbe sorolt.. A Az építési előírások szerint a területen egyéb építészeti karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 1100 m<sup>2</sup>, a beépíthetőség 30 %-ra változik, a megengedett építménymagasság 12,5 m-re nő. Az építési hely kijelölését a telek jelenlegi beépítése indokolta.



Hatályos belterületi szabályozási terv



Módosított szabályozási terv

## Hatályos belterületi szabályozási terv jelmagyarázata nem változik

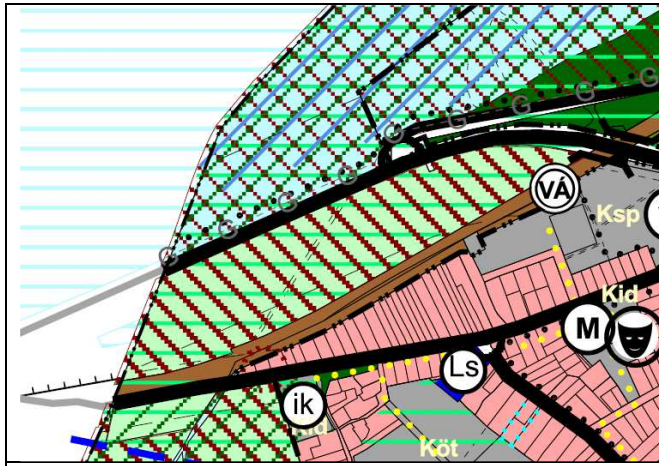


Közmű térkép kivágata a Holdfény utcáról és környékéről (forrás: e-kozmu.hu)

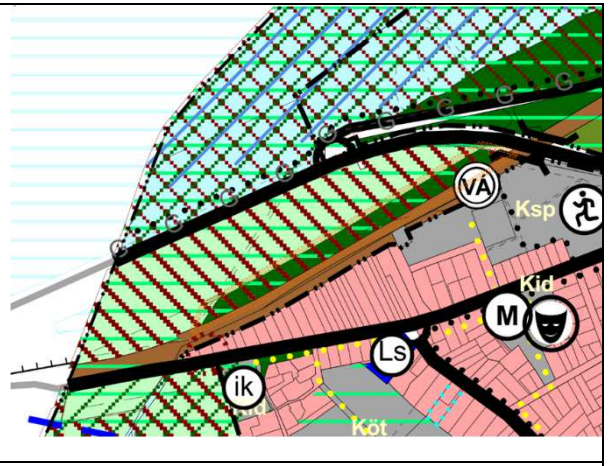
### *13. Biológiai aktivitásérték pótlás miatt szükségessé váló módosítás*

A tervezett módosítások során két esetben is új beépítésre szánt terület kijelölés történik, ezért biológiai aktivitásérték számításra az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében az egyensúlyt meg kell teremteni.

Az egyensúly megteremtése érdekében Dinnyés településrészen a vasútvonal és a 7. főút közötti területen, a vasút északi oldalán 20 m széles véderdő kijelölés történik.



hatályos településszerkezeti terv



Módosított településszerkezeti terv



hatályos szabályozási terv

### 3 Alátámasztó szakági munkarészek

Az alátámasztó munkarészek a hatályos településrendezési eszközök aktualizálásával készültek.

#### Tájrendezési javaslat

A tervezett változtatások közül a tájhasználatot az 5. számú és a 13. számú módosítás érinti.

Az 5. számú módosítás szerinti egészségügyi erdő helyett különleges beépítésre nem szánt erdőgazdasági terület kijelölés történik. A módosítással lehetővé válik a terület 2 %-os beépíthetősége az erdőgazdálkodáshoz szükséges épületekkel.

A tervezési terület az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területén van. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény terv (MATrT) 26. §-a szerint:

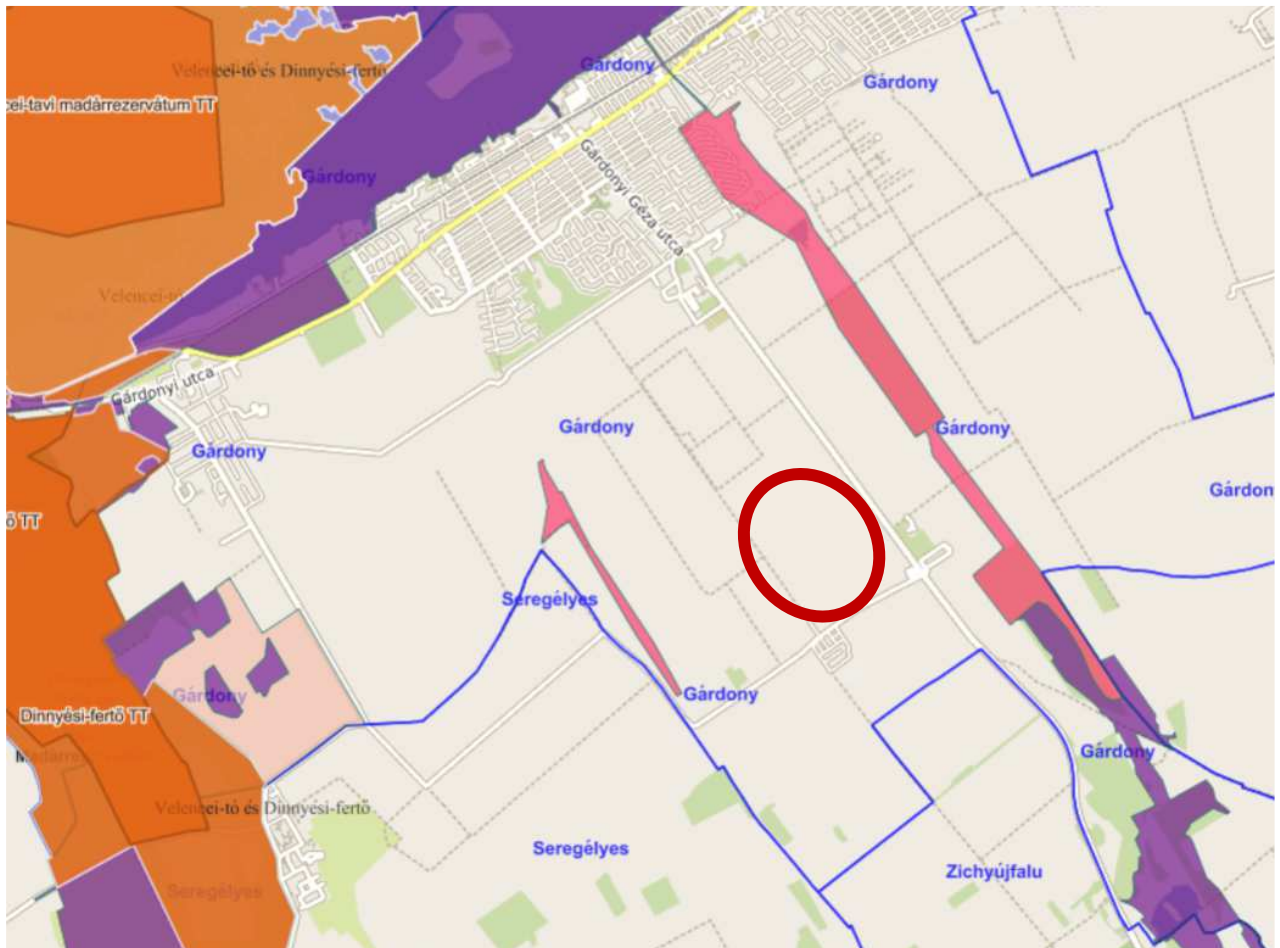
*„Az övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.*

*Az övezetben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá a kijelölést más jogszabály nem tiltja.*

*A kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.*

*Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.*

*Bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.”*



Gárdony természetvédelemmel érintett területei és a tervezési terület

forrás: OKIR rendszer

A tervezett módosítás az ökológiai folyosón kívül más védett területet nem érint. A meglévő szántóterületen a tájhasználat intenzív jellege, állandó bolygatása, a kultúrnövények termesztése miatt védett növényfaj megtelepedése gyakorlatilag kizárt. Védett állatfajok előfordulása elsősorban a szomszédos erdőterületekhez köthető, a változtatással érintett szántón csak alkalmi jellegű, nem rendszeres megtelepedésük valószínűsíthető (pl. átrepülőként, télen gyommagvakat fogyasztva stb.). A területen jelenleg szántó művelés történik és megkezdtek az erdő telepítését. A változtatás a védett területre káros hatással nem lesz, ökológiai szempontból magasabb értékű élőhely alakul ki, mely védett növény- és állatfajoknak ad majd otthont. A terület különleges hasznosítása állandó felügyeletet és őrzést igényel, ezért lehetővé kell tenni a területen ott tartózkodásra szolgáló épület építését.

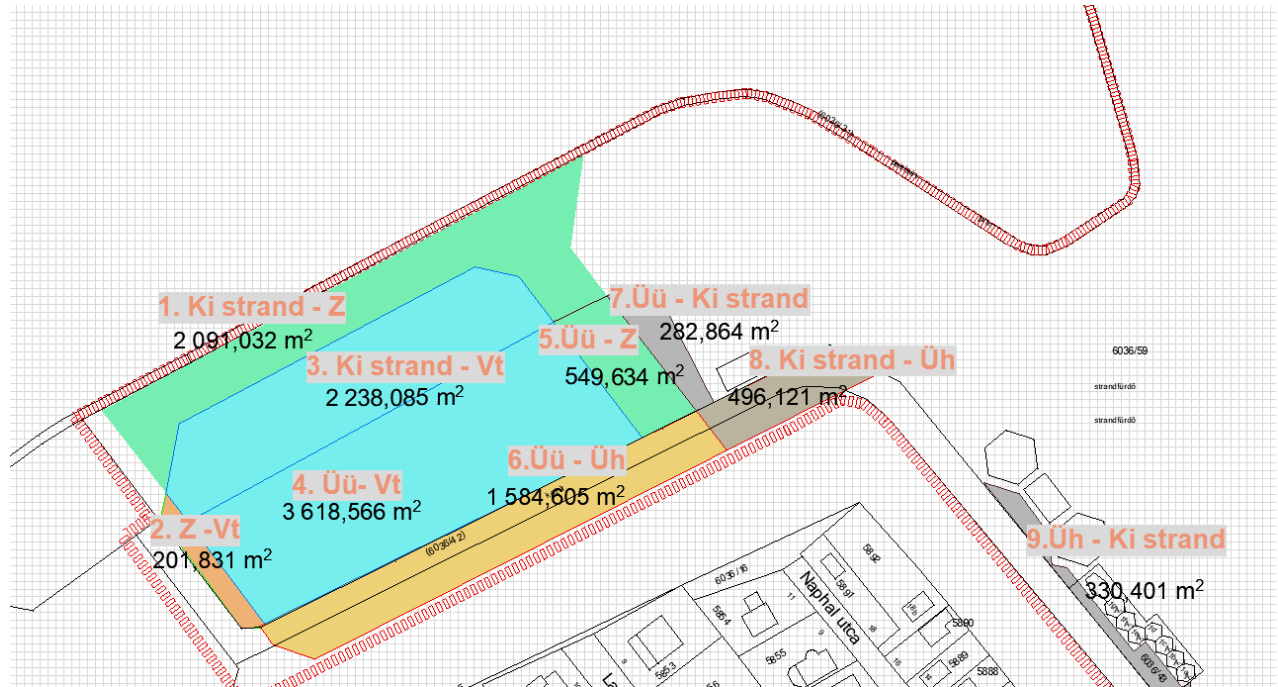
A módosítások során az új beépítésre szánt terület kijelölés is történik, ezért a biológiai aktivitásérték (BAÉ) számítása szükséges. Az előzetes számítások szerint a módosításokkal a BAÉ csökken, ezért a 13. számú módosítás során már erdősült területrészen új erdőterület kijelölés történik.

A tervezett változtatások során Gárdony Város közigazgatási területén található erdők mennyisége növekszik, az erdők tájképvédelmi, tájökölógiai szerepe jelentősen javul. A 6. számú módosítás során alkalmazott kocsányos tölgy (*Quercus robur*) és a hozzá kapcsolódó szarvasgomba-termesztés a tájhasználatot optimalizálja, az ökológiai folyosó kritériumainak jobban megfelel, mint a jelenlegi szántóterület. A 13. módosítás során a vasútvonal mellé tervezett új véderdő (Ev) esetében szintén javasolt a tájhonos, lombhullató fa- és cserjefajok telepítése.

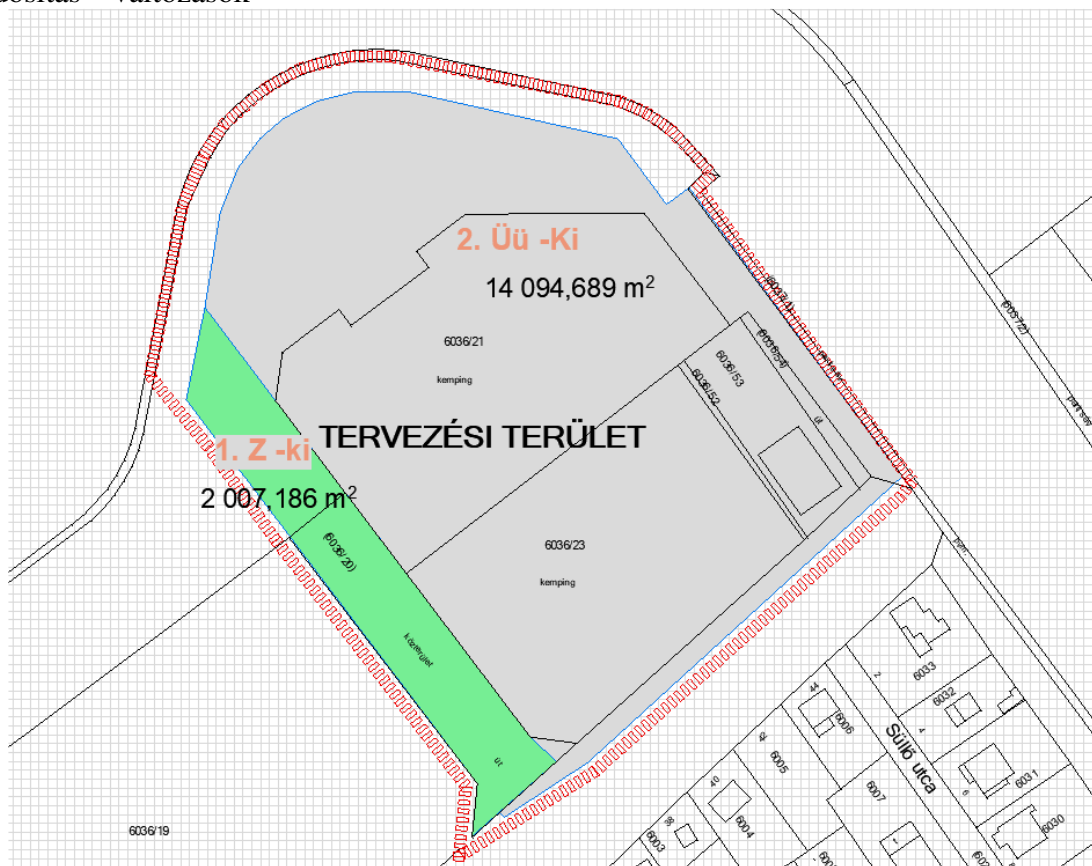
## Biológiai aktivitás érték számítás

A tervezett módosítások során új beépítésre szánt terület kijelölés történik, ezért biológiai aktivitásérték számításra az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében az egyensúlyt meg kell teremteni.

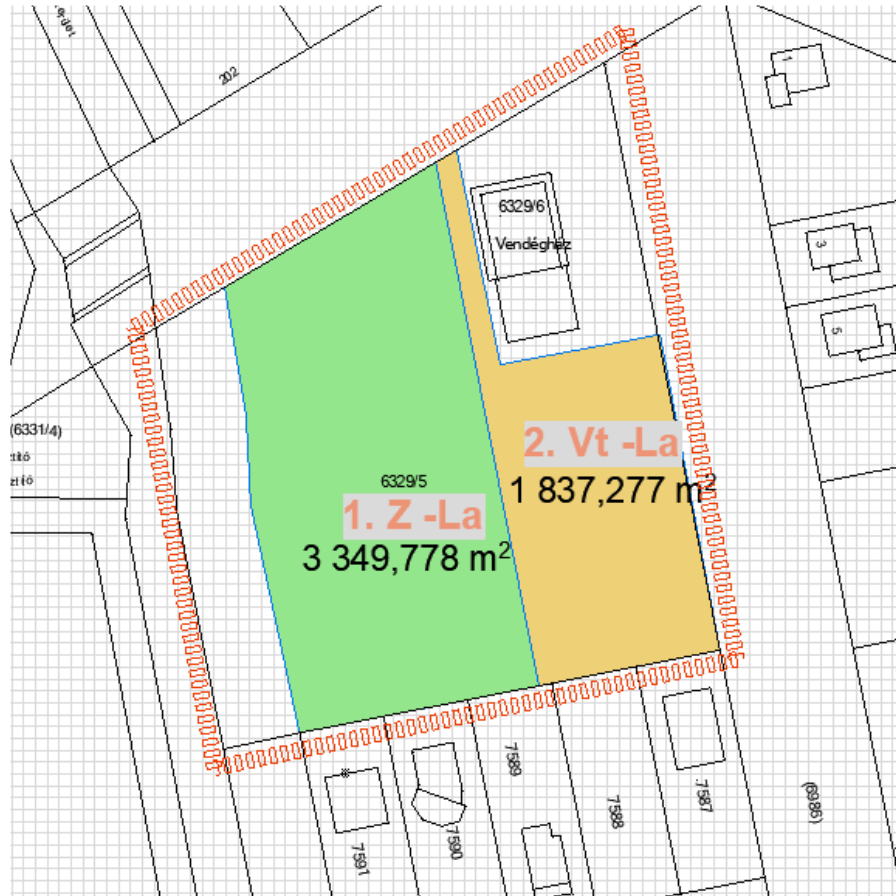
### 3. módosítás – változások



### 7. módosítás – változások



## 8. módosítás – változások



## 11. módosítás – változások



## 13. módosítás – változások



Sorszám	terület (ha)	megelevő ter.felh	szorzó	BAÉ	tervezett ter.felh	szorzó	BAÉ
3	Gárdony, Sirály Strand 6039/59, 6036/43, 6036/42 és 5895 hrsz-ú területek						
3.1	0,209	Ki	1,5	0,314	Z-kk	6	1,254
3.2	0,020	Z-kk	6	0,120	Vt	0,5	0,010
3.3	0,224	Ki	1,5	0,336	Vt	0,5	0,112
3.4	0,362	Üü	2,7	0,977	Vt	0,5	0,181
3.5	0,055	Üü	2,7	0,149	Z-kk	6	0,330
3.6	0,158	Üü	2,7	0,427	Üh	3	0,474
3.7	0,028	Üü	2,7	0,076	Ki	1,5	0,042
3.8	0,050	Ki	1,5	0,074	Ki	1,5	0,074
3.9	0,033	Üh	3	0,099	Ki	1,5	0,050
7	A Gárdony Pisztráng utcában a 6036/21, 6031/230 6031/52, 6036/53, 6036/20 és a 6036/59 hrsz-ú ingatlanok területe						
7.1	0,200	Z-kk	6	1,200	Ki	1,5	0,300
7.2	1,409	Üü	2,7	3,804	Ki	1,5	2,114
8	Gárdony, Széchenyi utca 6329/5 és a 6329/6 hrsz-ú ingatlanok területe (Kékmadár)						
8.1	0,335	Z-kk	6	2,010	La	1,2	0,402
8.2	0,183	Vt	0,5	0,092	La	1,2	0,220



11	11. A Gárdony, Szabadság út 174/2 hrsz-ú (SPAR melletti közterületi) beépítetlen terület						
11.1	0,136	Z-kk	6	0,816	Vt	0,5	0,068
11.2	0,354	Köu-B	0,6	0,212	Vt	0,5	0,177
11.3	0,132	Z-kk	6	0,790	Vt	0,5	0,066
11.4	0,034	Z-kk	6	0,205	Köu-B	0,6	0,021
12	<i>BAÉ pótlás miatt erdőterület kijelölés</i>						
12.4	1,750	Má	3,7	6,475	Ev	9	15,750
Összesen				18,18			21,64
Felhasználható érték				<b>+3,47</b>			

Megállapítható, hogy az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökken.

### *Közlekedési javaslat*

A tervezett módosítások tekintetében a közlekedési változás a 8. számú módosítás és az 11. számú módosítás során történik.

#### **8. tervezési terület:** Gárdony, Széchenyi utca 6329/5 és a 6329/6 hrsz-ú ingatlanok területe

A tervezési területen új lakóterület kijelölés történik.

A lakótelkek megközelítése érdekében a Széchenyi és Rigó utcákkal párhuzamosan az új közlekedési területet ki kell építeni.

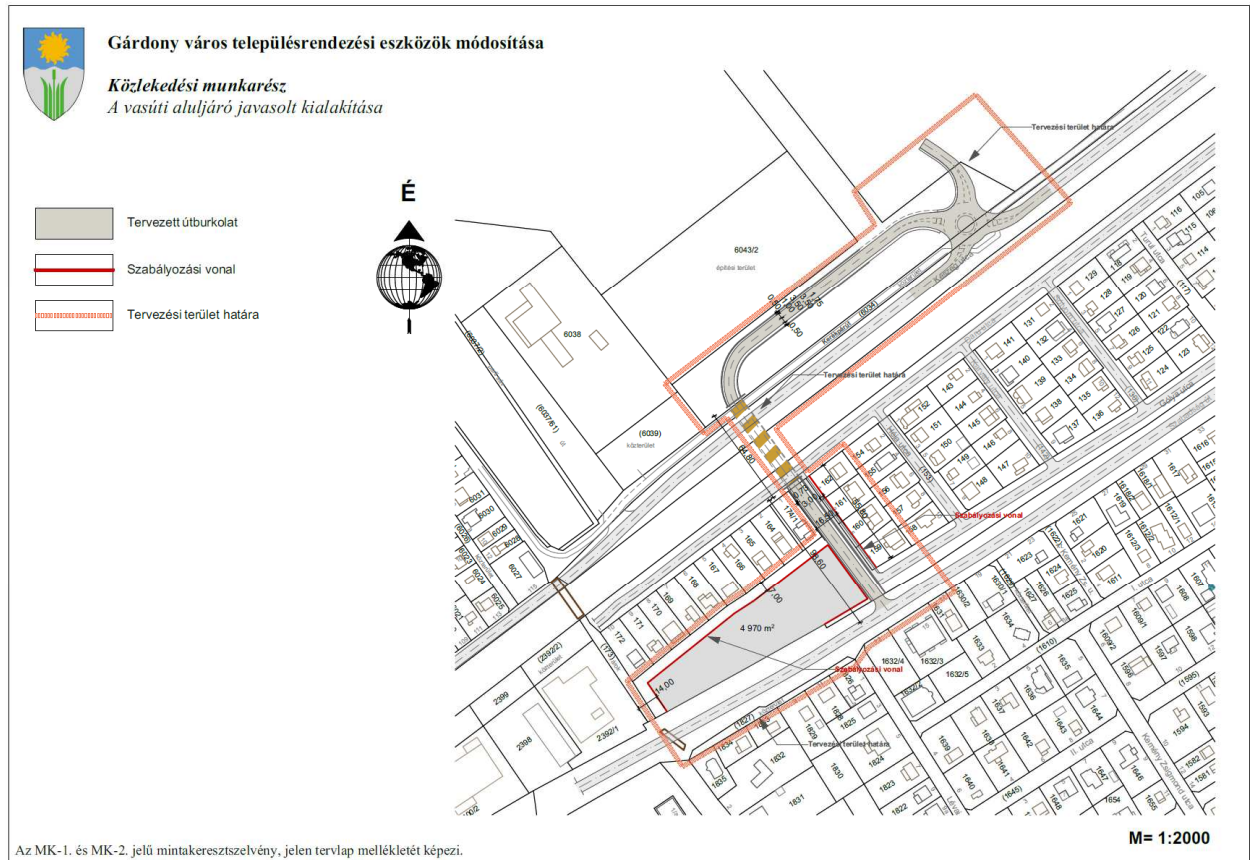
Az új útszakasz szabályozási szélessége 14 m.

#### **11. számú módosítás:** Gárdony, Szabadság út 174/2 hrsz-ú (SPAR melletti közterületi) beépítetlen terület

A Fél-sziget közúti közlekedéssel a Keszeg utcáról közelíthető meg. A Keszeg utca mellett halad a 30a számú, Budapest - Székesfehérvár vasútvonal, mely elválasztja a tóparti területet a település központjától és a 7. számú főúttól. A kétvágányú, villamosított vasútvonal felújítása a közelmúltban megtörtént. A vonal az országos és a nemzetközi törzshálózat, egyben az Európai Unio TEN-T átfogó hálózatának része.

A hatályos tervhez tartozó közlekedési javaslat szerint az aluljáró megközelítésére szolgáló lehajtó-felhajtó szakasz a tervezési terület igénybevételel került kialakításra. Annak érdekében, hogy az aluljáró létesítése a terület értékesítését követően is megépíthető legyen, szükségessé vált a javasolt aluljáró nyomvonalának újragondolása. A vasúti pálya mellett párhuzamosan megépített lakóutca és a 7. számú főút koronaéle között mintegy 100 m áll rendelkezésre. Ez a távolság megfelelő a le és felhajtó számára. A csomóponti rálátási háromszögek szabadon hagyásával szintbeni kereszteződés alakítható ki a 7. számú főúttal.

A kialakított nyomvonal mentén a lakoházak megközelítését szolgáló lakóútca megszűnik, így a telkek megközelítésére alternatív útvonalat biztosít már a hatályos terv is a támfal mellett kialakított 3 m-es kiszolgáló úttal.



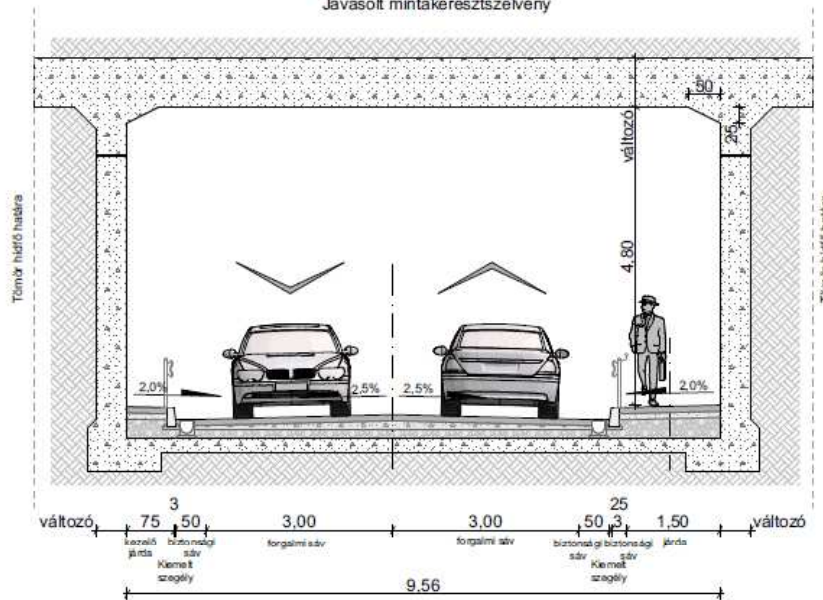


## Gárdony város településrendezési eszközök módosítása

### Közlekedési munkarész

#### A vasúti aluljáró és lakóutca javasolt kialakítása

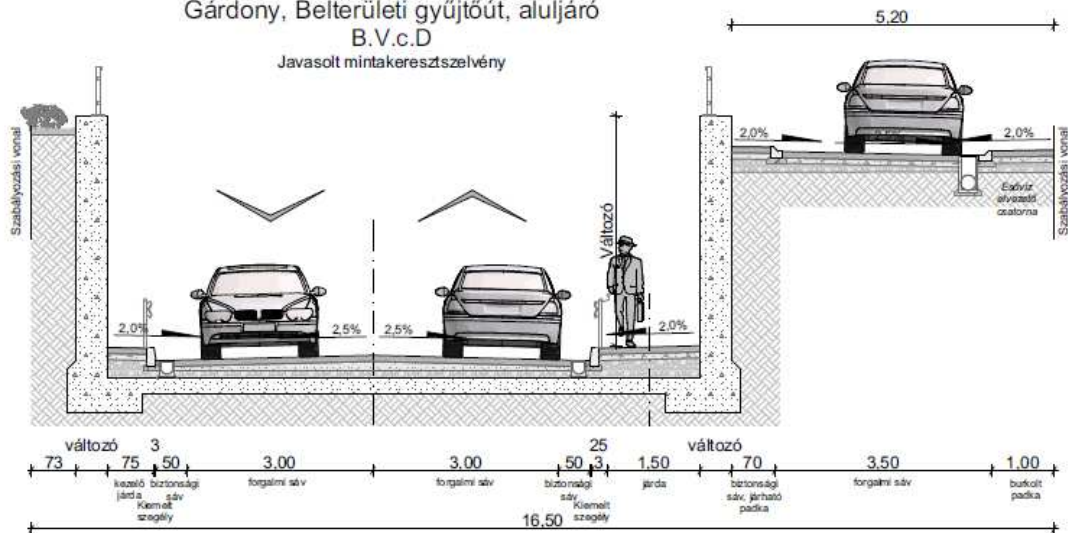
**MK-1 jelű mintakeresztmetszvény**  
 Gárdony, Belterületi gyűjtőút, aluljáró  
 B.V.c.D  
 Javasolt mintakeresztmetszvény



**MK-2 jelű mintakeresztmetszvény**

Gárdony, Belterületi lakóút  
 B.VI.d.C  
 Javasolt mintakeresztmetszvény

Gárdony, Belterületi gyűjtőút, aluljáró  
 B.V.c.D  
 Javasolt mintakeresztmetszvény



M= 1:100

## *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 tárgyalásos 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 területet érint.

A változtatások két módosítási pont kivételével (5. és 13. módosítás) belterületen belül történnek. Az 5. pont esetében a külterületen erdő területfelhasználás helyett különleges beépítésre nem szánt terület jelenti a változást, a 13. módosítási pont a biológiai aktivitásérték pótlása miatt szükséges. Itt mezőgazdasági terület helyett már erdősült részen véderdő kijelölés történik.

Új beépítésre szánt terület kijelölés a 3., 7., 8. és 11. módosítás során történik, mindegyik változtatás települési térségen belüli.

*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 járnak, de a változtatások környezeti hatása elenyésző

b) a tervmódosítás célja több, jelenleg beépítetlen ingatlant érintően a településszerkezeti és szabályozási terv módosítása annak érdekében, hogy a területfelhasználás módosuljon, a területen az építési előírások változzanak.

c) a módosítás lényege és az eredeti tervhez mért jelentőségéről elmondható, hogy a beépítésre szánt terület nagysága elenyésző mértékben (+1,29 ha) változik, a növekedés belterületen történik. 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 érintik a módosítások.
- a tervezéssel érintett ingatlanok nem érintettek ivóvízbázis hidrogeológiai védőövezetével, Natura 2000 területtel. Az 5. számú módosítás az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területét érinti, de új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik. A változtatás az övezeti előírásokkal nem ellentétes. Gárdonyban önkormányzati rendelettel megállapított helyi természetvédelmi terület nincs, a településrendezési eszközökben erre vonatkozó javaslat található.

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 munkarészének közművesítésre vonatkozó munkarészeinek kiegészítése nem volt szükséges.

#### *Régészet, örökségvédelem:*

A tervezett módosítások közül a 6. számú tervezési terület érintett régészeti területtel. A tervezett változtatás (8 m kötelező előkert méretének törlése a szabályozási tervről) a régészeti területre nincs hatással. Településszerkezeti változtatás nem történik, a meglévő beépítés intenzitása nem változik. A tervezési területek műemléki védelemmel és helyi védelemmel nem érintettek. A hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészének kiegészítése nem szükséges.

## ***A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangjának igazolása***

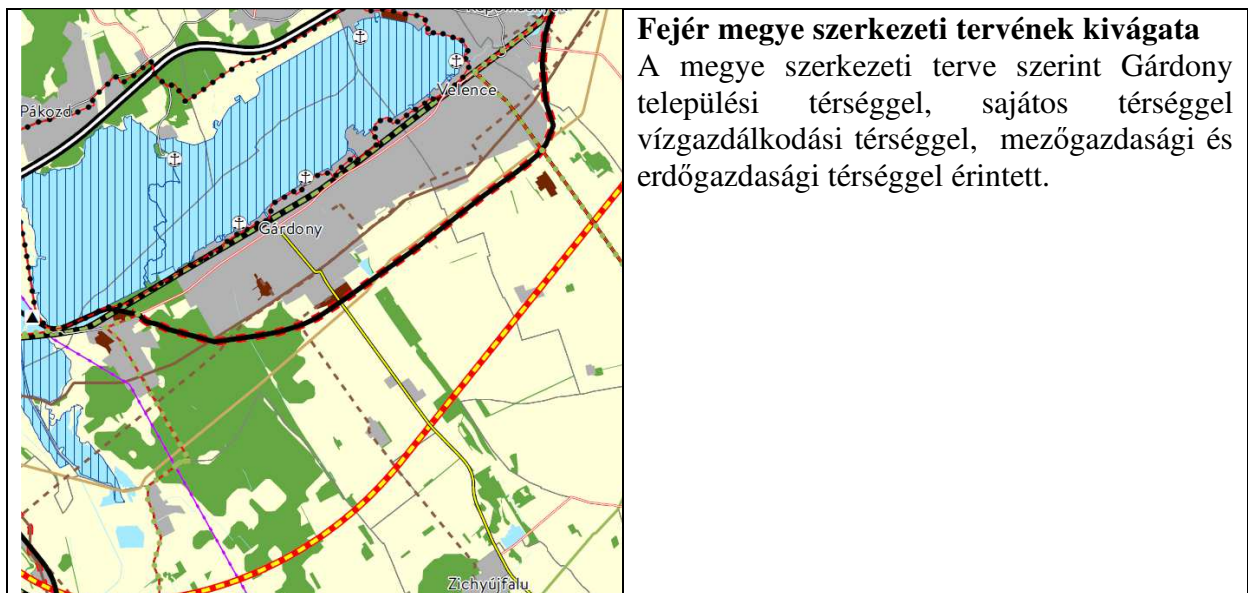
### **Az Országos Területrendezési Tervvel való összefüggések vizsgálata**

**Magyarország** és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény terv (MATrT) szerint az Országos Területrendezési terv (OTrT) szerkezeti tervlapja Gárdony város települési térséggel, mezőgazdasági-, erdőgazdálkodási és vízgazdálkodási térséggel érinti.



### **Fejér Megye Területrendezési Tervével való összefüggések vizsgálata**

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



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

A településrendezési tervek készítésére a MATrT fő szabályai a következők:

**11. §** A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;

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

d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

*A megfelelés igazolása: a tervezett módosítások települési térséget érintenek, a változtatások nem ellentétesek a MATrT előírásaival.*

Új beépítésre szánt terület kijelölés:

**MATrT 12. § (1)** Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterület vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

*A megfelelés igazolása:*

*Új beépítésre szánt terület kijelölés történik a 3, 7., 8. és 11. számú módosítás során.*

*Az új beépítésre szánt terület települési területen belül helyezkedik el, nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.*

*A tervezett változtatás helyhez kötött, ezért alkalmazható az MATrT 12. § (2) bekezdése.*

A 3. számú módosítás során 200 m<sup>2</sup> zöldterület szűnik meg, a területnövekmény 5 %-ának megfelelő kiterjedésű zöldterületnél nagyobb zöldterület(2640 m<sup>2</sup>) kijelölés történik.

A 7. számú módosítás során 2007 m<sup>2</sup>, a 8. számú módosítás során 3349 m<sup>2</sup>, a 11. számú módosítás során 2676 m<sup>2</sup> zöldterület + 3540 m<sup>2</sup> közlekedési terület szűnik meg.

A megszűnő zöldterület és közlekedési terület (új beépítésre szánt terület) nagysága összesen 1,16 ha, melynek 5 %-a 580 m<sup>2</sup>.

A 3. számú módosítás során kialakuló új zöldterület 2640 m<sup>2</sup>, a 12. számú módosítás során kijelölt új véderdő terület 1,75 ha, tehát a tervezett módosítás megfelel az MATrT előírásainak.

#### Műszaki infrastruktúra hálózatok

**MATrT 14. §** (1) Az országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/1–4/6. melléklet tartalmazza.

(2) A közút számozásának nem közlekedésfejlesztési célból történő megváltoztatása a 4/1. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

(3) Az 50 MW és annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőművek elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/7. melléklet tartalmazza.

(4) A villamosenergia-átviteli hálózat távvezetékeit, továbbá a nemzetközi és hazai szénhidrogénszállító-vezetékek térbeli rendjét a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/8. és a 4/9. melléklet tartalmazza.

(5) Az országos vízi létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/10. melléklet tartalmazza.

(6) Az országos hulladékgazdálkodási létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/11. melléklet tartalmazza.

(7) Az országos kerékpárút-törzshálózat számozásának turisztikai célból való megváltoztatása a 4/5. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

#### 15. §

(2) A településrendezési eszközökben

a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.

(3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos megyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.


*A megfelelés igazolása:*

*a módosítások nem érintik az OTrT szerinti műszaki infrastruktúra hálózatokat.*





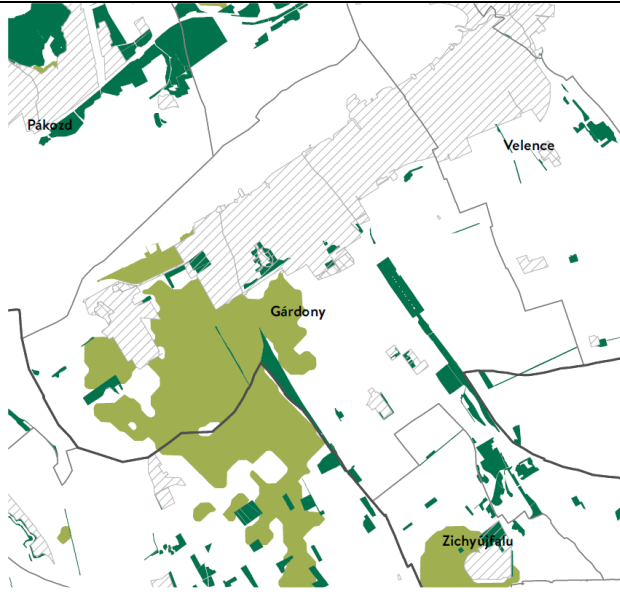
## Országos övezetek lehatárolása



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

Országos övezet kivágata az új FmTrT szerint	az övezetre vonatkozó szabályok MATrT szerint
	<p><b>Ökológiai hálózat magterületének övezete</b>  <b>MATRT 25. §-a szerint:</b>  <b>az övezetet érintően a</b> településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.          új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá a kijelölést más jogszabály nem tiltja.          A kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.          Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.          Bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.          Az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.          A tervezett változtatások közül a 12. módosítás érinti az övezet területét. A változtatás nem ellentétes az övezeti előírásokkal.</p>

	<p><b>Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete MATRT 26. §-a szerint</b></p> <p>Az övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.</p> <p>Az övezetben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá a kijelölést más jogszabály nem tiltja.</p> <p>A kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.</p> <p>Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.</p> <p>Bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.</p> <p>A tervezett változtatások közül a 5. számú érinti az övezet területét.</p> <p>A módosítás nem ellentétes az övezeti előírásokkal.</p>


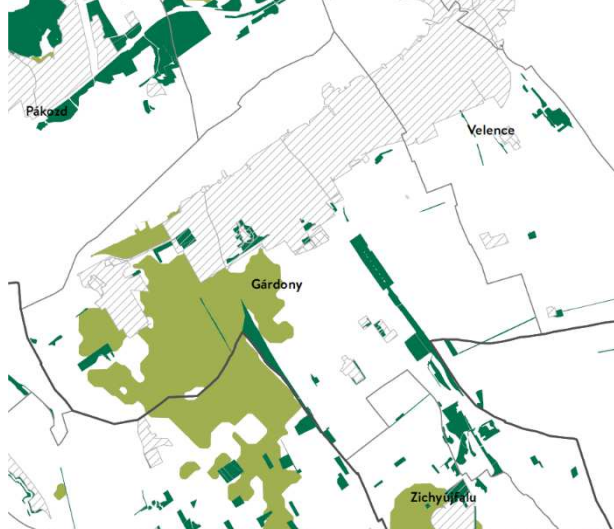

	<p><b>Ökológiai hálózat pufferterületének övezete</b> <b>MATRT 27. §-a szerint</b></p> <p>Az övezetben csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.</p> <p>A településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.</p> <p>(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a külön feltételektől függetlenül is kijelölhető.</p> <p>Bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.</p> <p>A tervezett módosítások közül az 5. számú módosítás érinti az övezet területét.</p>
	<p><b>Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete</b> <b>MATRT 28. §-a szerint</b></p> <p>Az övezetben új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.</p> <p>A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p>

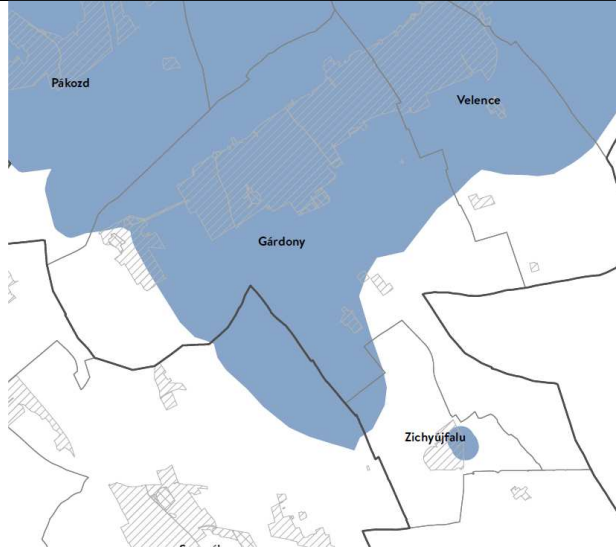
	<p><b>Erdők övezete MATRT 29-30. §-a szerint</b></p> <p>Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.</p> <p>Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet</p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p>
---	---


	<p><b>Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete MATRT 31. §-a szerint</b></p> <p>A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>A lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,</li> <li>új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,</li> <li>a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.</li> </ol> <p><b>Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti</b></p>
	<p><b>Honvédelmi és katonai célú terület övezete MATRT 32. §-a szerint</b></p> <p>Az övezetet a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>A lehatárolt területét a településrendezési eszközökben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;</p> <p>a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.</p> <p>A területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.</p> <p><b>Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti</b></p>

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


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

<p>Országos övezet kivágata</p> 	<p>övezeti szabályok miniszteri rendeletben meghatározottak</p> <p><b>Jó termőhelyi adottságú szántók övezete</b></p> <p><b>2. § (1)</b> A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.</p> <p><b>(2)</b> A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p>
	<p><b>Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</b></p> <p><b>3. § (1)</b> A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.</p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p>
	<p><b>Tájképvédelmi terület övezete</b></p> <p><b>4. § (1)</b> A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.</p> <p><b>(2)</b> A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba</p>

	<p>illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni</p> <p>a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,</p> <p>b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.</p> <p>(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.</p> <p>A tervezett változtatások közül a 4. módosítás érinti az övezet területét, a változtatás nem ellentétes az övezeti előírásokkal.</p>
	<p><b>Vízminőség-védelmi terület övezete</b></p> <p><b>5. § (1)</b> A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.</p> <p>(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.</p> <p>(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>A tervezett változtatások érintik az övezet területét, a változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.</p>

	<p><b>Nagyvízi meder övezete</b></p> <p><b>6. §</b> (1) A nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.</p> <p>(2) A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközökben, a jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.</p> <p>(3) A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni.</p> <p>Az övezet Gárdony területét nem érinti.</p>
	<p><b>VTT-tározók övezete</b></p> <p><b>7. §</b> A VTT-tározók övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.</p> <p>Az övezet a FMTrT-ben nem került lehatárolásra</p>

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

<b>FmTrT szerin az övezet lehatárolása</b>	<b>MvM rendelet előírásai</b>
	<p><b>Ásványi nyersanyagvagyion övezete</b></p> <p><b>8. §</b> (1) Az ásványi nyersanyagvagyion övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyion távlati kitermelését nem lehetetleníti el.</p> <p>Gárdony területét az övezet nem érinti.</p> <p>Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.</p>





### Rendszeresen belvízjárta terület övezete

**9. § (1)** A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.


(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a rendszeresen belvízjárta terület övezet területén az (1) bekezdésben foglalt előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

*a)* a településrendezési eszközökben a természetvédelmi szempontokkal összhangban kell szabályozni a régészeti lelőhelyek leletmentését és bemutatását lehetővé tevő építmény, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény, továbbá a legkevesebb 5 ha területű rét vagy legelő művelésű ágú telken a legeltetést biztosító, állatállomány szállásul szolgáló hagyományos istállóépület, valamint a strand működtetéséhez szükséges építmény elhelyezésének a feltételeit,


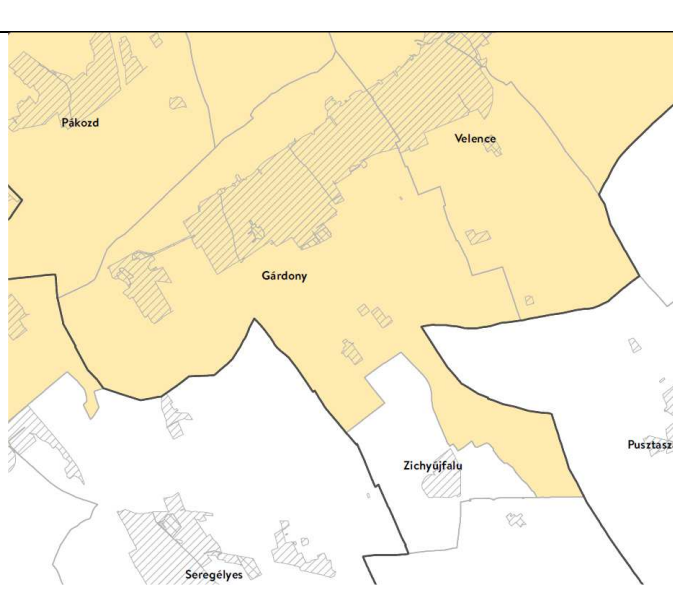
*b)* az *a)* pontban fel nem sorolt építmény a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával építhető vagy bővíthető;

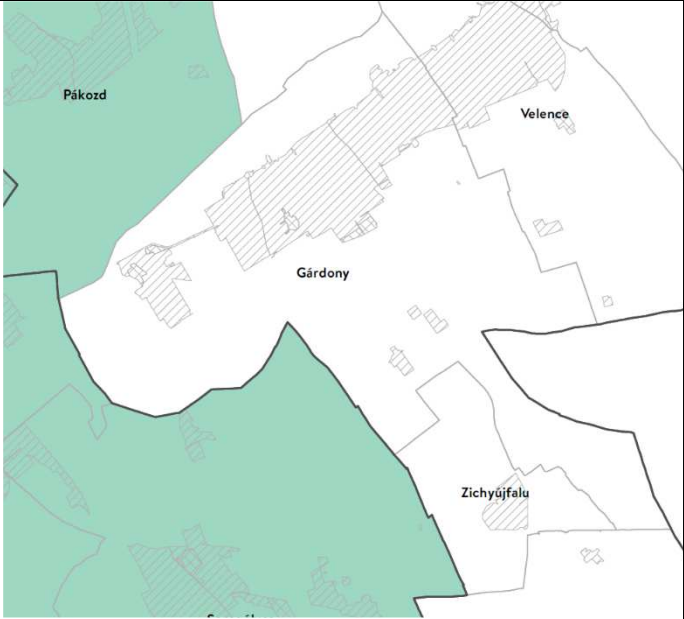
*c)* új vegyszertároló, üzemanyagtöltő állomás, hulladékkezelő létesítmény, valamint szennyvíztisztító nem létesíthető.

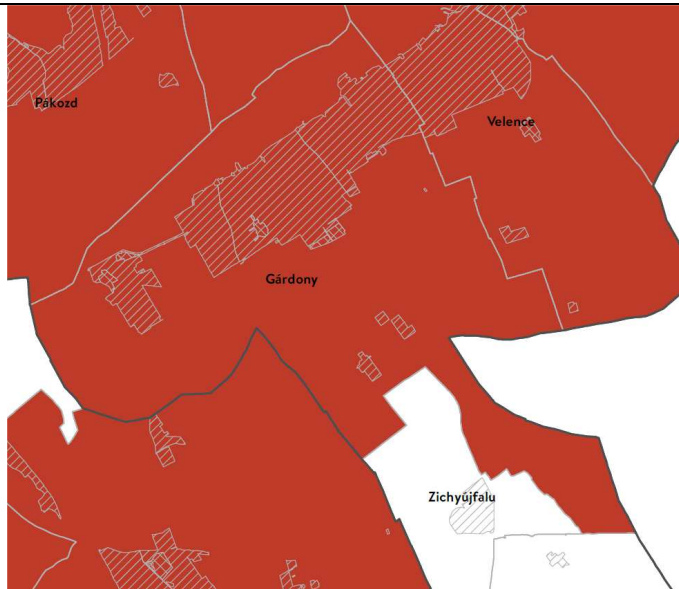
Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.

	<p><b>Földtani veszélyforrás terület övezete</b></p> <p><b>11. § (1)</b> A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.</p> <p>(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.</p> <p>(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.</p> <p>Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.</p>
--	--

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

FmTrT szerint az övezet lehatárolása	Fm-i önk. rendelet előírásai
	<p><b>Felzárkóztatandó belső periféria övezet</b></p> <p><b>8. § (1)</b> A felzárkóztatandó belső periféria övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióinak, integrált településfejlesztési stratégiáinak készítése, módosítása során azokat a megyei önkormányzattal és az övezetbe tartozó valamennyi településsel is egyeztetni kell.</p> <p>Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.</p>
	<p><b>Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet</b></p> <p><b>9. § (1)</b> A Vértesi Natúrpark településeiben a településfejlesztési koncepciókat, az integrált településfejlesztési stratégiákat és a településrendezési eszközöket a natúrpark létrehozási céljainak megfelelően kell kidolgozni. Az azokban megfogalmazott előírásoknak támogatnia kell a natúrpark alapító (felterjesztési) dokumentumában szereplő célkitűzéseket, továbbá biztosítani kell a natúrpark természeti és kulturális, valamint táj- és településképi értékeinek védelmét.</p> <p>(2) A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel összhangban álló Pannónia Szíve turizmusfejlesztési koncepció program által érintett települések településfejlesztési koncepcióit és az integrált településfejlesztési stratégiáit a turisztikai régió turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott céloknak megfelelően kell kidolgozni. A Pannónia Szíve program desztinációs elvben gondolkodva alkot egy olyan, számos települést magába foglaló térséget, ahol a fejlesztési elképzeléseket nemcsak a turizmus, hanem számos egyéb területen is össze kell hangolni.</p> <p>Az övezet Gárdony közigazgatási területét érinti. A tervezett változtatások közül az övezeti előírásokat a 1., 2., 4., 5., és 7. számú erősíti.</p>

	<p><b>Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet</b></p> <p><b>10. § (1)</b> A megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióinak, integrált településfejlesztési stratégiáinak, valamint településszerkezeti terveinek készítése, módosítása során azokat a megyei önkormányzattal és az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó valamennyi településsel is egyeztetni kell.</p> <p>(2) Az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó települések esetében közös, társulásban elkészített településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, valamint településszerkezeti terv kidolgozása javasolt.</p> <p>(3) A tervdokumentumokban különösen az alábbi térségi jelentőségű tartalmi elemeket kell összehangolni, a térségi szinten rendelkezésre álló humán, gazdasági és természeti erőforrások együttes vizsgálata alapján:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a közlekedési hálózat elemeit,</li> <li>a több település ellátását szolgáló közműhálózati elemek helyét, nyomvonalát,</li> <li>a kereskedelmi gazdasági területek, ipari gazdasági területek, ipari parkok, innovációs, logisztikai területek helyét és méretét,</li> <li>az érintett térségben rendelkezésre álló munkaerőhelyzet igényeit,</li> <li>a rendelkezésre álló szabad „barnemezős” területeket, figyelemmel a kialakult hagyományos, értékes településszerkezetekre, és a táj terhelhetőségére.</li> </ol> <p>Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.</p>
---	---



### Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet

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

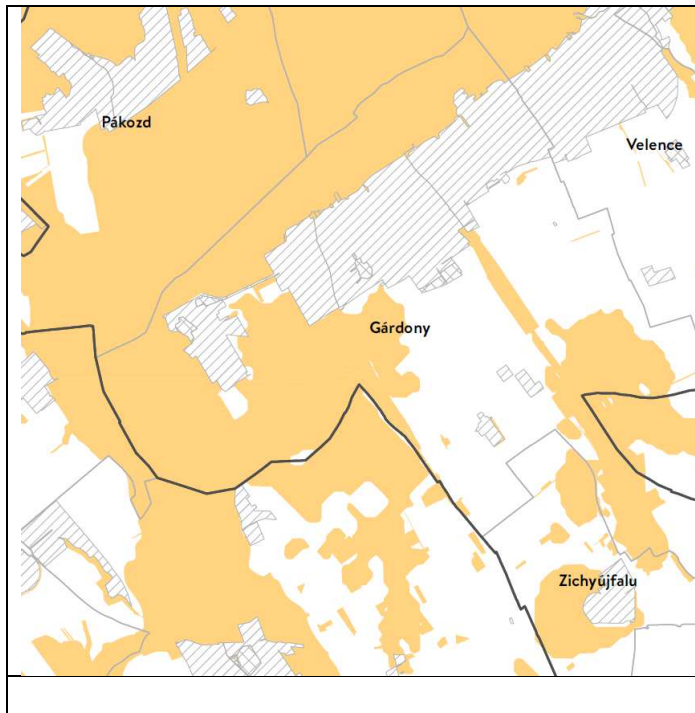
(2) Az övezetbe tartozó mezőgazdasági területeken, övezetekben - birtokközpont telkét kivéve - a telkek beépíthetősége maximum 5% lehet.

(3) A korábbi zártkertek területe a település településszerkezeti tervében beépítésre szánt területté csak akkor minősíthető, ha az nem tartozik borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területéhez, valamint az országos ökológiai hálózat magterületéhez és ökológiai folyosó területéhez, továbbá, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- a) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos,
- b) a tervezett területhasználathoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,
- c) a tervezett funkció (lakó, üdülő, gazdasági, stb.) működéséhez szükséges - a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő - közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az

	<p>érintett tulajdonosokkal megkötötte,</p> <p>d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte vagy döntést hozott a költségek vállalásáról.</p> <p>(4) A volt zártkertek, hagyományos szőlőhegyek sajátos településképi és tájképi értékeit a településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni.</p> <p>Az övezet Gárdony közigazgatási területét érinti, a tervezett módosítások kertes mezőgazdasági területet, szőlőhegyet nem érintenek.</p>
	<p><b>Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet</b></p> <p>12. § (1) Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióit és az integrált településfejlesztési stratégiáit, valamint településrendezési eszközeit a település jellemző kulturális örökségének megőrzésére és fejlesztésére tekintettel, a turisztikai értékek, vonzerők bemutatathatóságát is figyelembe véve kell kidolgozni.</p> <p>(2) A településképi rendeletekben ki kell jelölni azoknak a településképvédelmi szempontból meghatározó területeknek a határát, amelyek a védendő örökségi és történeti objektumokat és területegységeket, valamint ezek környezetét, védőövezetét foglalják magukban.</p> <p>Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.</p>

	<p><b>Majorsági térség övezete</b></p> <p><b>13.§ (1)</b> Majorsági térség övezetbe tartozó települések mezőgazdasági területein és mezőgazdasági üzemi különleges területein a településrendezési eszközökben olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a termőföldvédelem, környezetvédelem, valamint az épített örökségi és táji értékek figyelembevételével segíti és ösztönzi - különösen a mezőgazdasági funkcióhoz, tevékenységekhez kapcsolódó - fejlesztéseket és beépítéseket.</p> <p>(2) A meglévő majorsági területek (mezőgazdasági üzemi különleges területek, „majorok”, „puszták”) figyelembevételével, és lehetőség szerinti felhasználásával kell meghatározni mezőgazdasági birtokközpontok létesítésének, valamint beépítésének speciális, helyi adottságokat és igényeket figyelembe vevő szabályait.</p> <p>Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.</p>
	<p><b>Karsztvízszint emelkedésével érintett területek övezete</b></p> <p><b>14. § (1)</b> Az érintett települések településrendezési eszközeiben vízügyi adatszolgáltatás, szakvélemény alapján kell meghatározni a biztonságos, vízkárral nem veszélyeztetett, továbbá a karsztvizek tisztaságának megőrzését is biztosító területhasználatokat, le kell határolni a veszélyeztetett területrészeket, valamint ki kell dolgozni azok használati, építési szabályait.</p> <p>(2) A fentiek figyelembevételével el kell készíteni a települési vízgyűjtőkre is kitékintő csapadék- és karsztvíz elvezetési, hasznosítási tervet.</p> <p>Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.</p>



**Naperőmű létesítése céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete**

15. § (1) A településrendezési eszközöket úgy kell kidolgozni, elkészíteni, hogy a naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezet területét érintően - a háztartási méretű kiserőművek kivételével - naperőmű ne legyen létesíthető.

(2) A településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni a naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető területeket.

**A módosítások során napelempark kialakítása nem tervezett.**

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

Székesfehérvár, 2020. szeptember

Bodó Beáta  
településtervező