

Előterjesztés
Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2022. április 13-án tartandó ülésére
a többször módosított 3/2009 (I. 28.) Önkormányzati rendelettel jóváhagyott
Helyi Építési Szabályzat módosításáról több területet érintően

Tisztelt Képviselő-testület!

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete előzetesen az 506/2021.(XI.30.), az 507/2021.(XI.30.), az 508/2021.(XI.30.), az 509/2021.(XI.30.) és az 512/2021.(XI.30.) számú határozataival döntött az alábbi területeken a Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításairól:

1. Agárdi Hajóállomás és kikötő előtti 5420/21 hrsz-ú területet érintően településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása
2. az Agárd Horgony utca melletti 6413, 6414, 6415 hrsz-ú ingatlanok, a 6412 hrsz.-ú ingatlan, valamint a Katica utcai 6416/1 - 6420/2 hrsz-ú ingatlanok területét érintően településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása
3. Agárd 013/8, 013/9 hrsz-ú ingatlanok területén a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása
4. Gárdony Határ utca melletti 491/3, 491/5, 491/6, 491/19, 491/20, valamint a 491/16 hrsz-ú ingatlanok területére a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása

A településrendezési eszközök módosításához szükséges tervdokumentáció elkészült.

Gárdony Önkormányzat Képviselő-testületének a 4/2017 (IV. 03) számú Partnerségi rendelete és a 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet szerinti Partnerségi egyeztetés lezajlott. A felsorolt területekre vonatkozó tervmódosítással kapcsolatban a partnerségi egyeztetést a Képviselő-testület a felsorolt módosítások ügyében a 95/2022. (II. 23.) számú határozatával lezárta.

A partnerségi egyeztetés lezárásról szóló határozat szerint a tervezők az elkészült dokumentációt kiegészítették, javították.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés a) pontja alapján a településrendezési eszközök módosításához a Korm. rendelet 42. §-ában foglaltak szerinti tárgyalásos eljárás a Fejér Megyei Kormányhivatalban 2022. március 29.-én megtörtént.

Az Állami Főépítész a Fejér Megyei Kormányhivatalban 2022. március 29-én tartott egyeztető tárgyalást követően 2022. 04. 06-án keltezett FE/ÁF/00339-16/2021. számon záró szakmai véleményt bocsátott ki, mely az előterjesztés mellékletét képezi. A záró vélemény tartalmazza az eljárás során véleményt adó államigazgatási szervek véleményét is.

Az Állami Főépítész FE/ÁF/00339-16/2021. számú záró szakmai véleményének összegzése nem egyetértő a záróvélemény 1-3. pontban részletezettek szerint.

Az 1. pont a népegészségügyi hatáskörben eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal véleményét tartalmazza.

A népegészségügyi vélemény általános előírásokat tartalmaz, melyekre a tervezők a terv készítésénél figyelemmel voltak, illetve a településrendezési eszközök módosítását követően lehetővé váló hasznosítás során kell figyelembe venni. A felsorolt jogszabályok HÉSZ-ben történő felsorolása nem szükséges és az ún. "vegyes jogszabály-szerkesztési követelmények" tilalma miatt nem is lehetséges.

A népegészségügy a 3. számú tervezési területtel összefüggésben felhívja a figyelmet a tervezési terület és a szennyvíztisztító telep között a védőtávolság megtartására. A szennyvíztisztító telep környezetvédelmi engedélye nem tartalmazza a telep védőtávolságát.

A 2. pont a környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal véleményét tartalmazza.

A véleményben az 1. számú módosítással kapcsolatban a tájképvédelmi terület övezeti érintettségére és arra a tényre hívta fel a figyelmet, hogy a Velencei-tó ex lege védett szikes tónak minősül.

A véleményben az alábbiakat rögzíti:

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 16. (5) bekezdése értelmében: „A tavak természetes és természetközeli állapotú partjait — a vizes élőhelyek védelme érdekében — meg kell őrizni. A vízépítési munkák során a természetkimélő megoldásokat kell előnyben részesíteni.” Az érintett partszakasz mesterségesen kialakított, ezáltal jelenleg nem tekinthető természetes vagy természetközeli állapotúnak, ugyanakkor a parti beépítés lehetősége ezt a mesterséges jelleget még tovább erősíti. Tájképvédelmi, településképvédelmi és természetvédelmi szempontból is kívánatos, hogy a tó közvetlen partmenti területeinek jelenlegi beépíttelensége továbbra is megmaradjon, illetve további beépítés ezeken a területeken ne történjen. Mindezekre figyelemmel a Főosztály az 1. számú módosítást nem támogatja.”

A környezetvédelmi vélemény e szakaszára vonatkozó álláspontunk:

Az Agárdi Hajóállomás és kikötő előtti tervezett kiszolgáló épület létesítése nem erősíti tovább a mesterséges jelleget, a kikötő és maga a móló használatát teszi kulturáltabbá, közegészségügyi szempontból az épületben tervezett nyilvános WC kialakítása szükséges és kedvező. A zöldterület és az ex-lege védett tó védelmét is szolgálja az épület.

A záró szakmai vélemény 3. pontja az Állami Főépítészeti hatáskörben eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal véleményét tartalmazza.

Az 1. számú módosítási területtel kapcsolatos vélemény:

A tervdokumentáció szerint zöldterület változik „különleges kikötő” területfelhasználásra. Az OTÉK 9. §-a szerint a helyi építési szabályzatban, a szabályozási tervben gondoskodni kell a település igazgatási területén a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes zöldfelületi rendszer kialakításáról, valamint az épített környezet alakítani és helyi éghajlati jellegét meghatározó elemeinek a megőrzéséről. Fentiek értelmében a zöldterület megszüntetését nem javaslom.

A véleményben megfogalmazottakra vonatkozó észrevétel:

Gárdony településszerkezeti terve határozza meg a település zöldterületekből és az erdőkből álló egységes zöldfelületi rendszerét, ezen rendszer elemeit képezik egyéb, a klimatikus viszonyok megőrzését biztosító – az OTÉK 9. §-ában nem nevesített területfelhasználási elemek is.

A helyi építési szabályzat a településszerkezeti tervben foglalt területfelhasználási rendszer figyelembevételével (a tervezett területfelhasználásnak megfelelően) eleget tesz az OTÉK 9. § - ban foglalt követelményeknek, az érintett építési övezetek tekintetében az OTÉK – ban foglalt követelményekkel összhangban meghatározza a telken belül megvalósítandó zöldfelület legkisebb mértékét.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 7.(3) bekezdés e) pontja alapján a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amelyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja. Az egyeztetési dokumentáció nem tartalmaz erre vonatkozó döntést. A rendelkezésemre álló információk alapján a szomszédos ingatlan (az 5420/8 hrsz) Ki KIKÖTŐ jelű építési övezetbe tartozik, mely beépítésre kijelölt terület építés szempontjából még nem került felhasználásra, tehát Gárdony város beépítésre szánt területén belül van megfelelő terület a „kikötőt, hajóállomást kiszolgáló, szociális és vendéglátó funkciójú épület” elhelyezésére.

Az előterjesztés mellékletét képezi az a határozat-tervezet, melyben a településrendezési eszközök módosítását megelőzően a Képviselő-testület arról dönt, hogy a település már beépítésre szánt területén belül nincs megfelelő terület a tervezett kikötőt kiszolgáló épület megépítésére.

Az Állami Főépítész által javasolt szomszédos 5420/8 hrsz-ú kikötő építési övezet területe teljesen kihasznált, nem mindenki számára használható, ezért ez a terület nem megfelelő a tervezett létesítmény megvalósítása céljára.

„Továbbá felhívom a figyelmet a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 1. I 1. és 12. pontjába foglalt parti sáv és partvonal fogalommagyarázatára, valamint a 2. S (3) bekezdés b) pontjára, miszerint a parti sáv szélessége a Velencei-tó mentén a partvonalától számított 6 méter. Az OTÉK 30. (1) bekezdése szerint az állóvizek medre és parti sávja vízgazdálkodással összefüggő terület. Mindezek alapján a Velencei-tó mentén a partvonalától számított 6 méteres parti sáv területe az OTÉK 30. (1) bekezdés értelmében csak vízgazdálkodási területbe sorolható.”

Az OTÉK 30. § (1) bekezdése a vízgazdálkodással összefüggő területeket sorolja fel és nem tartalmaz arra vonatkozó kötelező előírást, hogy a parti sávot vízgazdálkodási területbe kell sorolni. Gárdony város településszerkezeti terve és a szabályozási terv a település területén (de a Velencei-tó más településeinek településrendezési eszközei sem) sorolja a Velencei-tó parti sávjától számított 6 m parti sávot vízgazdálkodási területbe. Erre vonatkozó jogszabályi előírás nincs. A 83/2014. Korm R. szerint valóban nem építhető be a parti sáv, mely a Velencei-tó esetében 6 m. A szabályozási terven jelölt építési helyet a jogszabályi megfelelés miatt úgy módosították a tervezők, hogy az építési hely a Velencei-tó jogi határától legalább 6 m legyen.

Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság az FM-A-0019-0006/2022 ügyiratszámú levelében megjegyzi, hogy „a Gárdony 5420/21 hrsz.-ú ingatlan északi része közvetlenül határos az Igazgatóságunk vagyongazdálkodásában lévő Gárdony 5419 hrsz.-ú (Velencei-tó) területével. A fejlesztési terület beépítése során kérjük a 83/2014. (III. 14.) Korm. rend. (a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról) 1. § 2., 11., 12. pontjai, valamint a 2. § 1., 2., 3. c), 6.

bekezdései és a 4. bekezdései maradéktalan betartását, amely előírja (Velencei-tó esetében) a partéltól számított 6,0 méter széles parti sáv biztosítása kötelező a vízgazdálkodási szakfeladatok ellátása céljából.”

A vízügyi igazgatóság is a beépítésre vonatkozóan tesz kikötést, nem az építési övezet kijelölésére.

A záró véleményben foglalt észrevétel alapján a módosító rendelet tervezet azon szakaszát, mely az alaprendelet 46.§-át kiegészíti az (50) bekezdéssel, módosítottuk.

A 2. számú módosítási területtel kapcsolatos vélemény:

„A Horgony utca melletti területek felaprózása, a jelenlegi szabályozásnál nagyobb beépítési intenzitású lakóterület kialakítása és a beültetési kötelezettség 5 méterre történő csökkentése településrendezési szempontból nem előnyös.”

A Főépítész véleményre adott válasz:

Az érintett területek beépítési százaléka és a kialakítható telkek területe változik. A területen elhelyezhető lakások száma a HÉSZ 7. § (2) bekezdése szerint kertvárosias lakóterületen korlátozott, míg a hatályos terv szerinti településközpont vegyes területen a lakások száma nem korlátozott. Az építménymagasság csökken a beépíthetőség növekedése mellett, ezért összességében a beépítési intenzitás változatlanak tekinthető.

A 3. számú módosítási területtel kapcsolatos vélemény:

„A tervdokumentáció nem ismerteti a rendezés célját és várható hatását. Kérdéses, hogy a szomszédos ingatlanon üzemelő szennyvíztisztító telep milyen környezeti hatással van a tervezett kereskedelmi, szolgáltató területre. A terv erre vonatkozó vizsgálatot nem tartalmaz. A módosított szabályozási tervlapon nem került ábrázolásra az építési övezet határ, így nem értelmezhető a tervlap. Jelen formájában a módosítási pont nem véleményezhető.”

A Főépítész vélemény e szakaszára vonatkozó álláspontunk:

Az Állami Főépítész a záró véleményben megfogalmazta észrevételeit a módosítási pontra vonatkozóan, annak ellenére, hogy az építési övezeti határ jelölése lemaradt a szabályozási tervről. A tervezési terület lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza, a településszerkezeti terv változásából és az alátámasztó munkarészben ismertetettek alapján egyértelműen beazonosítható az építési övezet változás. A tervezők a szabályozási tervlapon feltüntették a hiányzó övezeti határt.

A tervdokumentáció ismertette a rendezés célját és várható hatását. A szennyvíztisztító telep környezetvédelmi engedélye nem tartalmaz védőtávolságot, ezért annak környezeti hatása nincs a tervezési területre. Az esetleges szaghatás az uralkodó szélirányt figyelembe véve a tervezési területet nem terheli.

A 4. számú módosítási területtel kapcsolatos vélemény:

„A tervezet megszünteti a szomszédos övások melletti védőtávolságot. Felhívom figyelmét az OTÉK 38. (2) bekezdésére, miszerint a védőterület kiterjedését, felhasználásának és beépítésének lehetőségét, módját és feltételeit a vonatkozó jogszabályok - ennek hiányában az illetékes hatóságok előírásai - alapján kell meghatározni. Nem támogatom az övások mentén húzódó védőfásítás megszüntetését.

Megjegyzem, hogy a módosított szabályozási tervlapon nem került ábrázolásra az építési övezet határ, így az nem értelmezhető.”

A főépítészeti vélemény e szakaszára vonatkozó álláspontunk:

A hatályos terv a lakóterületi telkeken belül 20 m széles - jelmagyarázat szerint „vízfolyások és közművezetékek nem közterületre eső védőterülete, valamint telken belüli védőzöld, védőfásítás – jelölést tartalmaz. A lakótelkek mögötti terület nem vízfolyás, az ingatlannyilvántartás szerint töltés, ott árok nem húzódik, közművezeték nem található, ezért csak a telken belüli védőzöldet, védőfásítást lehet a jelölés alatt érteni. Az övások a Vörösmarty utcától indul és tart DNy-i irányba. A hatályos terv alátámasztó munkarésze nem tartalmaz semmit a védőfásítás szükségességére vonatkozóan. Az államigazgatási szervek a véleményükben nem ismertettek olyan okot, mely a telken belüli védőzöld, védőfásítás szükségességét indokolná. Az önkormányzat a terv módosítása tárgyában hozott határozatában a 20 m széles védőfásítás törléséről döntött. Településtervezési szakmai szempontból sem ismert olyan ok, ami a telken belüli 20 m védősáv létesítését indokolná.

Az építési övezeti határ jelölése valóban lemaradt a szabályozási tervről, azt a tervezők a főépítészeti vélemény alapján pótolták. Megjegyzendő, hogy a hatályos szabályozási terv sem tartalmazott övezeti határ jelölést a vízgazdálkodási terület és a lakóterület között, mert a szabályozási terv jelmagyarázata szerint az építési övezet határa csak akkor jelölendő, „ha nem esik egybe belterületi-, beépítésre szánt terület határára és szabályozási vonalra”. A tervezési terület lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza, a településszerkezeti terv változásából és az alátámasztó munkarészben ismertettek alapján egyértelműen beazonosítható az építési övezet változás.

A záró vélemény a 3.6 pontban kifogásolta a Főépítészeti Iroda részére a tárgyalásos eljáráshoz megküldött rendelet tervezet 2. §-ban az alaprendelet 31. § új (4) bekezdéssel történő kiegészítését, mely rendelkezés a település teljes közigazgatási területére vonatkozik, jelen eljárásban nem hagyható jóvá. A rendelet tervezetből a kifogásolt rendelkezés törlésre került.

A településrendezési eszközök módosításához kapcsolódva a Képviselő-testület hatáskörében Gárdony Város Polgármestere a környezeti értékelés tekintetében kikérte a környezetvédelemért feleős államigazgatási szervek véleményét. Az előterjesztés első oldalán felsorolt négy tervezési területre a nyilatkozatot adó hatóságok nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Fentiek alapján a módosítások elfogadásának a rendelet-tervezet és az érintett tervlapok hiányosságának pótlását követően az előterjesztés 1., 2., 3., 4. pontban foglalt területeit érintően nincs akadálya.

A Főépítészeti Záró szakmai vélemény a módosítási területek esetében nem egyetértő.

Az Étv. 62. § (6) bekezdésében a helyi építési szabályzat megállapítására a felhatalmazást a települési önkormányzat kapta. Az Möt. 42. § -a alapján a képviselő-testület hatásköréből nem ruházható át a rendeletalkotás. A rendeletalkotással kapcsolatos követelményeket törvényi szint szabályozza.

Az Étv. 8. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a településrendezési eszköz elfogadásakor a Tr. alapján kiadott záró szakmai vélemény kibocsátására jogosultnak a jogszabályi követelmények érvényesülését biztosító záró szakmai véleményét figyelembe kell venni.

A Képviselő-testület döntése során a véleményezett tervezet azon elemeiben tehet módosítást, amely elemekben a záró szakmai vélemény magasabb szintű jogszabállyal ellentétes tartalomra

vagy eljárási szabállyal ellentétes jogi aktusra mutat rá, a jogszabály megjelölésével és annak részletes és ellentmondásmentes indoklásával.

A tervezők a Főépítési záró vélemény észrevételei figyelembevételével javították a tervet.

Javasolom a T. Képviselő-testületnek, hogy a javítást megalapozó észrevételeken kívül nem jogszabályon alapuló szakmai véleménynek tekintse az Állami Főépítész záró szakmai véleményét és a kijavított tervezetnek megfelelően fogadja el az 1., 2., 3., 4. pontban foglalt területekre vonatkozó módosítást.

Javasolom, hogy az előterjesztéshez csatolt határozat-tervezet elfogadásával a T. Képviselő-testület módosítsa a településszerkezeti tervet. Alkossa meg az előterjesztéshez tartozó rendeletet, mellyel módosítja a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet.

A településrendezési eszközök módosításához kapcsolódva a Képviselő-testületnek döntenie kell a környezeti értékelés ügyében, miszerint környezeti vizsgálat lefolytatása az 1., 2., 3., 4. számú módosítási területekkel kapcsolatosan - a környezetvédelemért feleős államigazgatási szervek véleményével egyezően - nem szükséges.

I. HATÁROZATI JAVASLAT

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) e) bekezdése alapján a Helyi Építési Szabályzat módosítása ügyében az alábbiak szerint dönt:

Gárdony településrendezési eszközeinek módosítása az Agárdi Hajóállomás és kikötő előtti 5420/21 hrsz-ú területet érintően beépítésre szánt terület növelésével jár, beépítésre nem szánt zöldterületből beépítésre szánt, különleges kikötő besorolású terület alakul ki.

A szomszédos 5420/8 hrsz-ú kikötő építési övezet területe teljesen kihasznált és nem mindenki számára használható, ezért ez a terület nem megfelelő a tervezett kikötői fejlesztés megvalósítása céljára.

Az Agárdi Hajóállomás és kikötő előtti 5420/21 hrsz-ú terület településrendezési eszközeinek módosítása ügyében a tervezett célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

II. HATÁROZATI JAVASLAT

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete megállapítja, hogy az

1. az Agárdi Hajóállomás és kikötő előtti 5420/21 hrsz-ú területet
2. az Agárd Horgony utca melletti 6413, 6414, 6415 hrsz-ú ingatlanok, a 6412 hrsz.-ú ingatlan, valamint a Katica utcai 6416/1 - 6420/2 hrsz-ú ingatlanok területét
3. az Agárd 013/8, 013/9 hrsz-ú ingatlanok területét
4. a Gárdony Határ utca melletti 491/3, 491/5, 491/6, 491/19, 491/20, valamint a 491/16 hrsz-ú ingatlanok területét

érintő településrendezési eszközök módosítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr) hatálya alá tartozik.

A településrendezési eszközök módosítása következtében várható környezeti hatásokat nem tartja jelentősnek, ezért úgy dönt, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek, tekintettel arra, hogy Kr 1. § (3) bekezdés a) pontja és a 4. § (2) bekezdése alapján megkeresett környezet védelméért felelős szervek a környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálat lefolytatását ezen módosítási területekre nem tartották szükségesnek.

III. HATÁROZATI JAVASLAT

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 a jelen határozat 1. mellékletét képező TSZT/M31 jelű, TSZT/M32 jelű és TSZT/M33 jelű fedvénytervek szerint módosul.

A településszerkezeti terv leírása kiegészül jelen határozat 2. mellékletével.

Gárdony, 2022. 04. 12.

Tóth István
polgármester

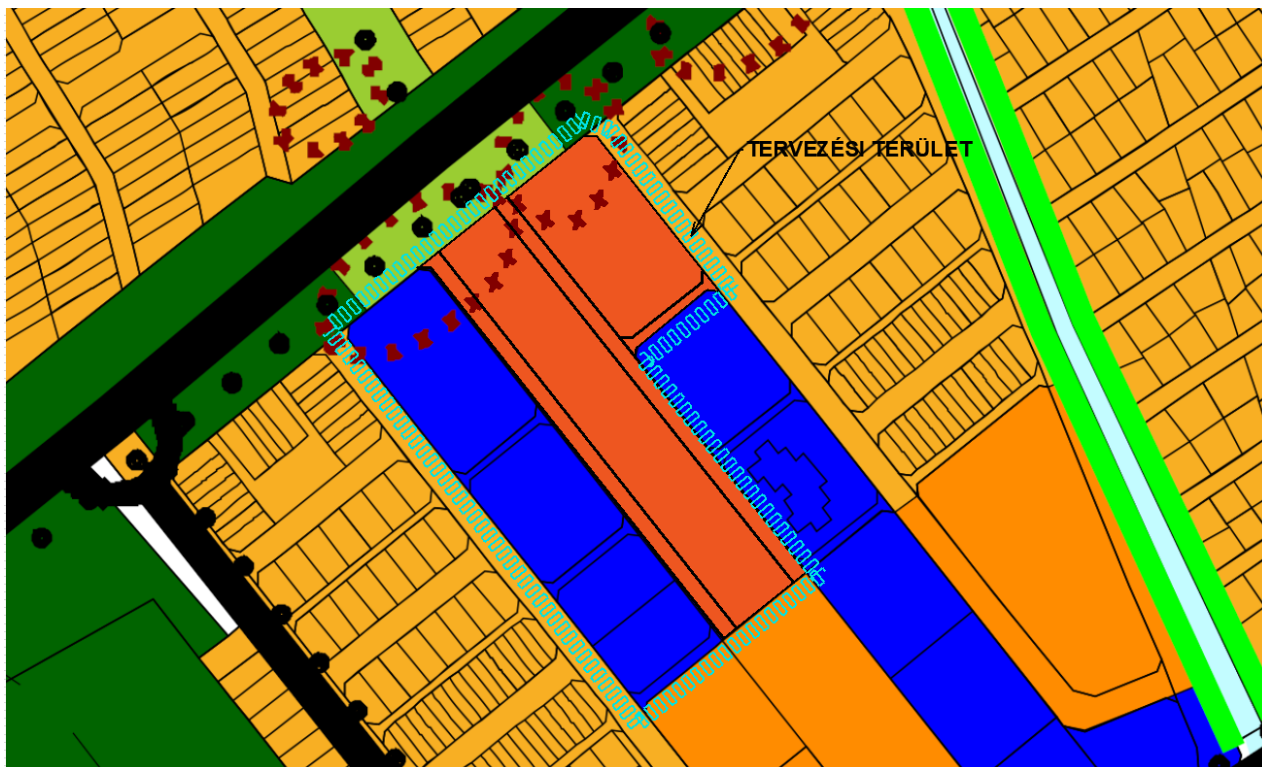
Előterjesztést készítette: Keilbach János műszaki ügyintéző

1. melléklet: településszerkezeti terv TSZT/M31-TSZT/M33 fedvénytervei

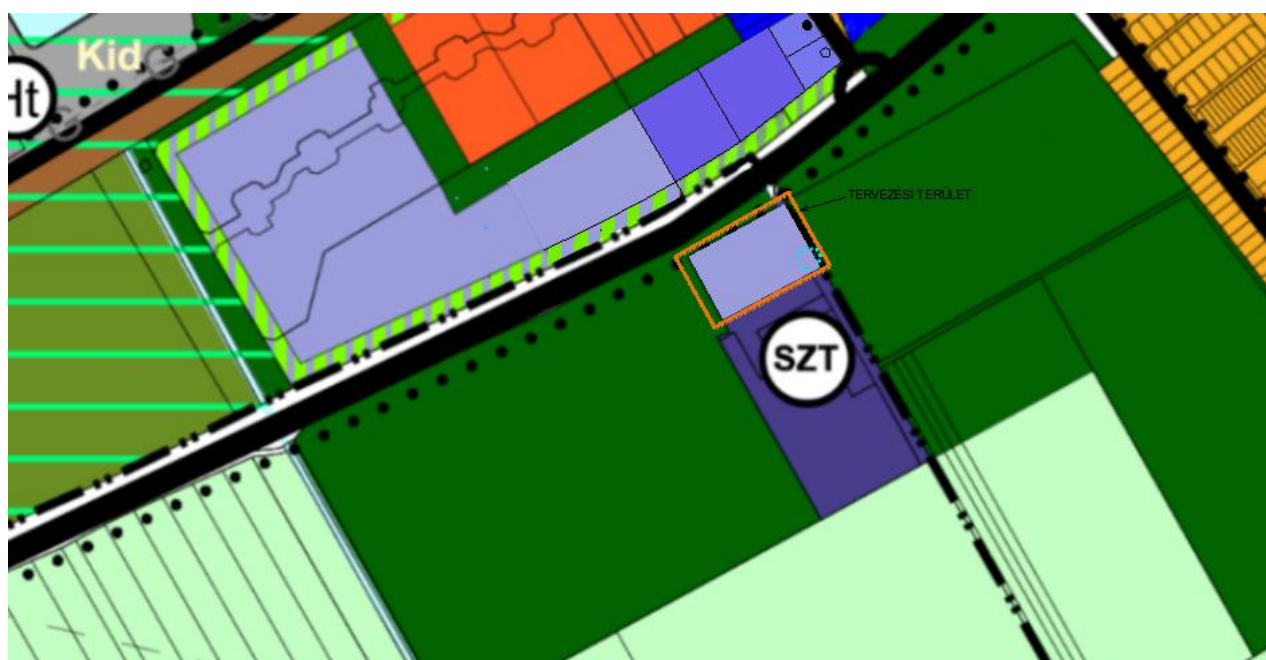
TSZT/M31 (1. módosítás)



TSZT/M32 (2. módosítás)



TSZT/M33 (3. módosítás)



2. számú melléklet

Fejér Megye Területrendezési Tervével való megfelelés igazolása több területre vonatkozóan

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



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

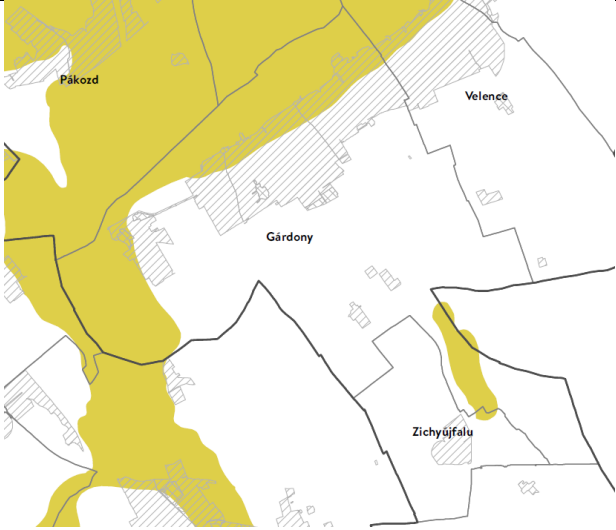
A tervezési területek települési térségen belül találhatóak.

A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák FmTrT szerinti területe nem változik.

A módosítás műszaki infrastruktúra hálózatot nem érinti.

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

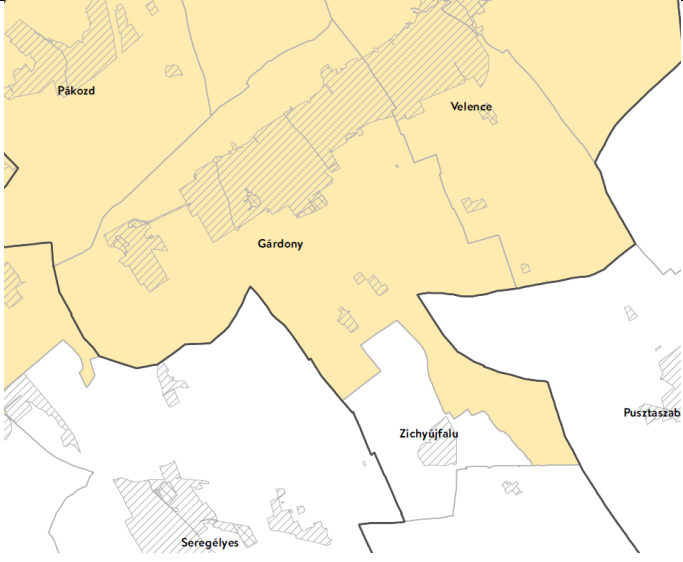

Országos övezetek:	Érintettség és megfelelés igazolása
Ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érintett
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nem érintett
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érintett
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett
Erdők övezete	nem érintett
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érintett
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érintett
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem érintett
Tájképvédelmi terület övezete	Tájképvédelmi terület övezete 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 4. § (1) 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,

	<p>elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.</p> <p>(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintet területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni</p> <p><i>a)</i> a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,</p> <p><i>b)</i> a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.</p> <p>(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.</p> <p>A tervezett változtatások közül az 1., módosítás érinti az övezet területét, a változtatás nem ellentétes az övezeti előírásokkal.</p>
<p>Vízminőség-védelmi terület övezete</p>	<p>5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli</p>

	<p>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 vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel 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. A tervezett változtatások érintik az övezet területét, a változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.</p>
<p>Nagyvízi meder övezete</p>	<p>nem érintett</p>
<p>VTT-tározók övezete</p>	<p>nem érintett</p>

<p>Megyei övezetek:</p>	<p>Érintettség és megfelelés igazolása</p>
<p>Ásványi nyersanyagvagyon övezete</p>	<p>nem érintett</p>
<p>Rendszeresen belvízjárta terület övezete</p>	<p>nem érintett</p>
<p>Földtani veszélyforrás terület övezete</p>	<p>nem érintett</p>
<p></p>	<p></p>

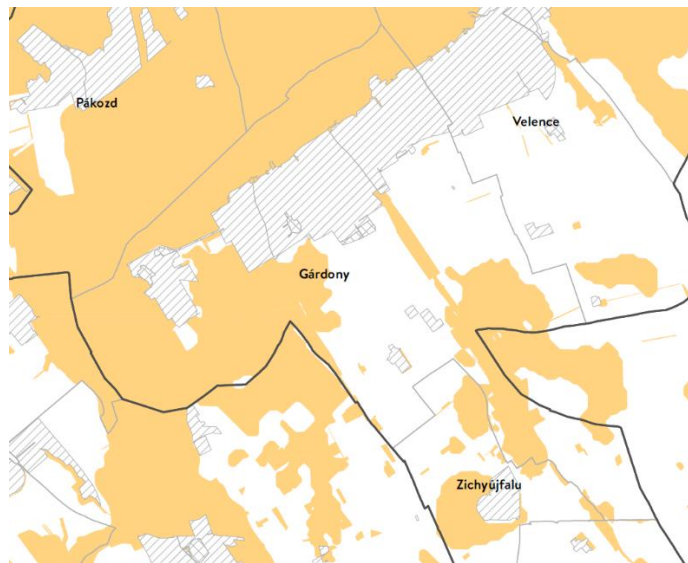
<p>Fejér Megye Területrendezési tervében az egyedileg meghatározott megyei övezetek</p>	<p>Érintettség és megfelelés igazolása</p>
<p>Felzárkóztatandó belső periféria övezet</p>	<p>nem érintett</p>
<p>Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet</p>	<p>FmTrT 9. § (1) A Vértesi Natúrpark településeiben 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</p>

	<p>biztosítani kell a naturpark 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 az övezeti előírásokat erősítik.</p>
<p>Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet</p>	<p>nem érintett</p>
<p>Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet</p> 	<p>FmTrT 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 eszközöket 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</p>

	<p>szőlészetiborászati, kertgazdasági funkciót, illetve ehhez kapcsolódó lakó, szállás és vendéglátó funkciót szolgál.</p> <p>(2) Az övezetbe tartozó mezőgazdasági területeken, övezetekben - birtokközpont telkét kivéve - a telkek beépíthetősége maximum 5% lehet.</p> <p>(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 területhez, valamint az országos ökológiai hálózat magterületéhez és ökológiai folyosó területéhez, továbbá, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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
--	--

	<p>vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az 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. Az övezet Gárdony közigazgatási területét érinti, a tervezett módosítások kertes mezőgazdasági területet, szőlőhegyet nem érintenek.</p>
Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet	nem érintett
Majorsági térség övezete	nem érintett
Karsztvízszint emelkedésével érintett területek övezete	nem érintett

Naperőmű létesítése céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete



FmTrT 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 nem érintik az övezet területét, napelempark kialakítása nem tervezett.

**Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2022. (.....) 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 42.§-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 Ütügyi 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, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, 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, 4.3/4/M2, 5.4/1, 6.4/2/M3, 7.1/3/M2, 7.3/1/M tervlapok helyébe a 4.3/4/M3, 5.4/1/M, 6.4/2/M4, 7.1/3/M3, 7.3/1/M2 jelű módosított tervlapok kerülnek. A szabályozási terv jelmagyarázata helyébe a Jelmagyarázat/M jelű tervlap kerül."

2. § A R. 36.§ (29) bekezdés „A telekméreték (telekterületek és telekszélességek, telekmélységek) táblázat helyébe az alábbi táblázat lép:

A telekméreték (telekterületek és telekszélességek, telekmélységek)

Kód	Legkisebb telek-terület (m ²)	Legkisebb telek-mélység (m)	Legkisebb telekszélesség (m)				
			vegyes (telepszerű)	szabadon álló	oldalhat. álló	Ikres	zárt sorú félig zárt.
			1.	2.	3.	4.	5.
1.	180	20					6
2.	300	25				14	10
3.	400	25		16	14	14	
4.	550	30		16	14		
5.	700	35		18	16		
5*	750	-					
6.	800	40		18	16		
7.	1100	-		20			
8.	2000	50	25	20	16		
9.	4000	50	40	40			
10.	6000	50	50	50			
11.	10.000	50	50	50			
12.	50.000	50	50	50			

3. § A R. 46.§ (7) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

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

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

4. § A R. 46.§-a kiegészül az (50) bekezdéssel:

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

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

5. § Záró és hatályba léptető rendelkezések:

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a kihirdetését követő 2. napon hatályát veszti.

Tóth István
polgármester

Jankovics Zoltánné
jegyző

A rendelet 2022.-án kihirdetésre került.

Jankovics Zoltánné
jegyző

Mellékletek:

1. Belterületi szabályozási terv – 4.3/4/M3 jelű fedvényterve (1. számú módosítás)
2. Belterületi szabályozási terv – 5.4/1/M jelű fedvényterve (4. számú módosítás)
3. Belterületi szabályozási terv – 6.4/2/M4 jelű fedvényterve (3. számú módosítás)
4. Belterületi szabályozási terv – 7.1/3/M3 jelű fedvényterve (2. számú módosítás)
5. Belterületi szabályozási terv – 7.3/1/M2 jelű fedvényterve (2. számú módosítás)
6. Jelmagyarázat/M - a szabályozási terv jelmagyarázata