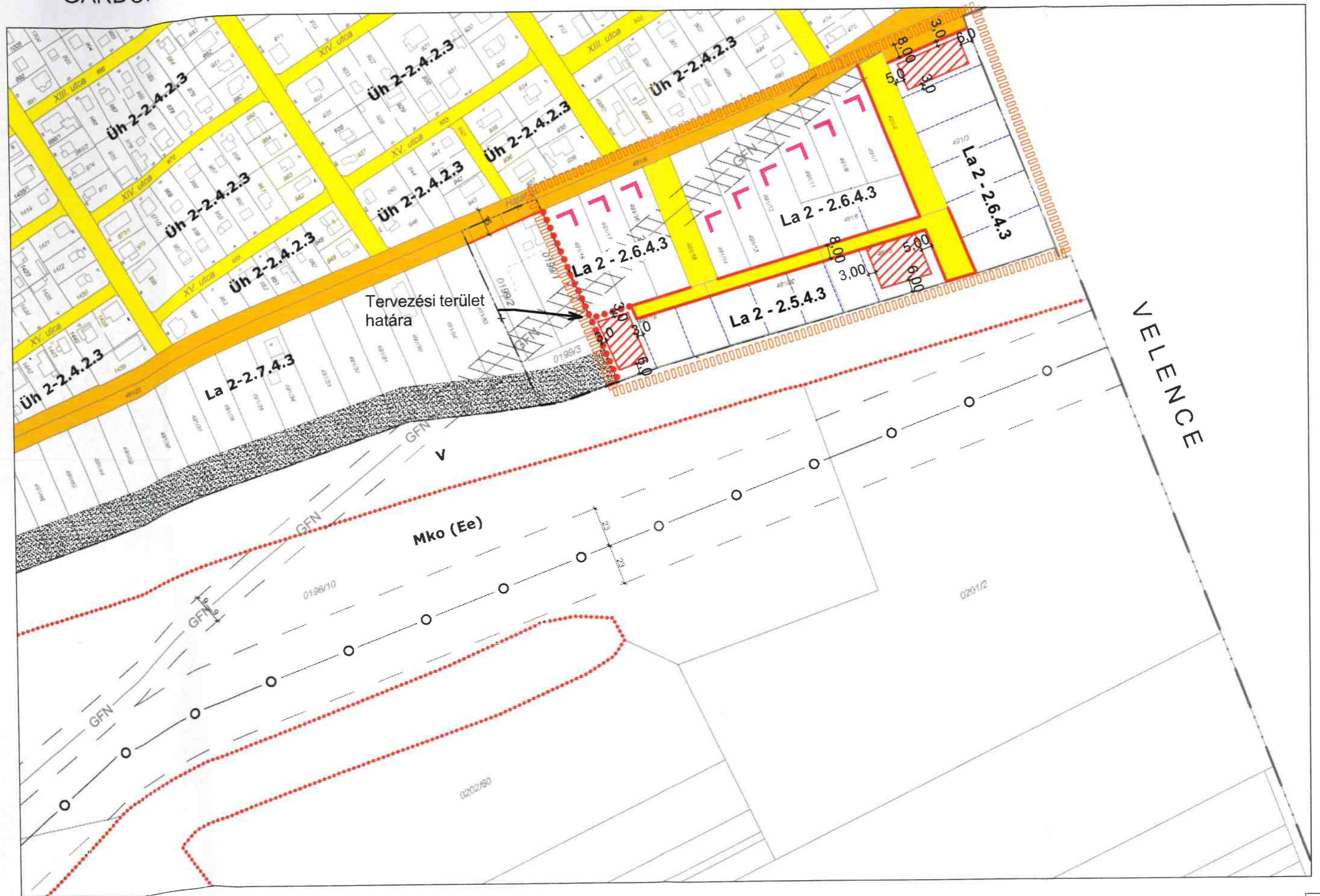


GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



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



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



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



JELMAGYARÁZAT GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK BEL- ÉS KÜLTERÜLETÉHEZ

belterületi rajzon	külsőterületi rajzon	belterületi rajzon	külsőterületi rajzon
I. rendű közlekedési célú közterület			
I. rendű nem közlekedési célú közterület			
II. rendű közlekedési célú közterület			
II. rendű nem közlekedési célú közterület			
magánút			
vízfolyások és közművezetékek nem közterületre eső védőterülete, valamint telken belül védőzöld, védőfásítás			
temetkezés 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			
belterület határa			
beépítésre szánt terület határa			
építési övezet határa (ha nem esik belterületi-, beépítésre szánt terület határára és szabályozási vonalra)			
üdülőterületi rehabilitáció			
beépítésmentes, 30m széles partí sáv			
beépítésmentes telekrész			
beültetési kötelezettség			
építési tilalom			
kerhasználat beépítés nélkül			
			megszüntetett jel
			országos jelentőségű meglévő és tervezett természetvédelmi terület határa
			helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
			védőterület, védőterület határa
			Natura 2000
			ökológiai hálózat
			természeti terület
			műemléki környezet határa
			régészeti terület határa
			régészeti érdeklő terület határa
			gyalogút
			kerékpárút
			vegyes használatú gépjárműút
			szabályozási szélesség, úttengellyel
			előkert mérete
			meglévő, megtartandó fa, fasor, facsoport, mezsgyefásítás
			kötelező fásítás
			közúti csomópont
			aluljáró
			I. rendű funkcionális kötöttség (ha a terület különleges övezetbe esik)
			jelentős közhasználatú parkoló
			elektromos távvezeték 120 kV
			nagynyomású gázvezeték középnomású gázvezeték
			termekvezeték

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 jelzi, hogy az építési övezet milyen terület-felhasználási egységbe esik

Vt 4-2.4.8.5

az első szám jelzi, hogy a beépítés melyik építészeti karakterbe esik

- | | |
|------------------------|--------------------|
| 1. kisvárosi karakter | 3. falusi karakter |
| 2. kertvárosi karakter | 4. egyéb karakter |

Vt 4-2.4.8.5

a második szám a területek kötelező beépítési módját jelzi

- | | |
|-------------------------------------|-------------|
| 1. szabadonálló (vegyes-telepszerű) | 4. lakó |
| 2. szabadonálló | 5. zártsonj |
| 3. oldalhatáron álló | |

Vt 4-2.4.8.5

a harmadik szám a megengedett legkisebb teleknagyságot jelzi

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

Vt 4-2.4.8.5

a negyedik szám a megengedett legnagyobb beépítettséget jelzi

- | | |
|-----------------|-----------|
| 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% |

Vt 4-2.4.8.5

az ötödik szám a megengedett legnagyobb építménymagasságot jelzi

- | | |
|-------------|---------------|
| 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 kötött építménymagasság pontosítása

Beépítésre szánt területen az övezetek jele és megnevezése

Lk	kisvárosi lakóövezet	Glp	zavaró hatású ipari gazdasági övezet
La	kertvárosi lakóövezet	Üü	üdülőházas üdülőövezet
Vt	településközpont vegyes övezet	Üh	hétvégi házas üdülőövezet
Vk	központi vegyes övezet	Kl	különleges intézményi övezet
Gksz	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet		
Ge	egyéb ipari gazdasági övezet		

Beépítésre nem szánt területen az övezetek jele és megnevezése

Köá	általános közműövezet	Má	általános mezőgazdasági övezet
Köv	vasútövezet	Mk	kertés mezőgazdasági övezet
Z	zöldövezet	Mko	korlátozott funkciójú mezőgazdasági övezet
Laz/Ühz	lakó/üdülőterületi zöldövezet	Mko (Ee)	korlátozott funkciójú mezőgazdasági övezet távlatban erdőövezet
Ee	egészségügyi-, szociális turisztikai rend. erdőövezet	V	vízgazdálkodási övezet
Eg	gazdasági rendeltetésű erdőövezet	Kb	különleges bányászati övezet
Ev	védőerdő övezete	Kk	különleges beépítésre nem szánt terület



FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Ügyszám: FE/ÁF/00339-16/2021.
Ügyintéző: Mikus Melinda
Telefon: 22/512-254

Tárgy: **Gárdony** város településszerkezeti terv,
helyi építési szabályzat és szabályozási
terv módosítása öt területet érintően
- záró szakmai vélemény -

Hiv. szám: GRD/84-30/2022.

Tóth István
polgármester

Gárdony Város Önkormányzata

E-úton, hivatali kapu: 600139746

Tisztelt Polgármester Úr!

„Gárdony településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása öt területet érintően” megnevezésű, záró véleményezéshez készült dokumentáció 2022. március 9-én érkezett irodámba.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. §-a, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 78. § (1) bekezdés a) pontja, valamint *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 42. § (6) bekezdés szerint az alábbi záró szakmai véleményt adom:

A településen hatályos településrendezési eszközök:

- Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2009. (I.27.) határozattal elfogadott - többször módosított - Településszerkezeti terve,
- Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2009. (I.28.) számú rendelettel jóváhagyott - többször módosított - helyi építési szabályzata és szabályozási terve

Előzmények:

- Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 512/2021. (XI.30.) határozatában döntött a módosítással érintett ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról.
- A Polgármester az Eljr. 42.§ (1) bekezdése szerinti partnerségi egyeztetést lefolytatta, amelyről Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 95/2022.(II.23.) határozatával döntött.
- A Polgármester az Eljr. 32.§ (6) bekezdés c) pontja alapján a GRD/84-30/2022. iktatószámú levelében kezdeményezte az Eljr. 42. § szerinti végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását.

A beérkezett tervdokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a Fehér Vártervező Kft. (Ertl Antal településtervező TT 07-0075 és Bodó Beáta településtervező TT 07-368) által elkészített „Gárdony településszerkezeti terv, helyi építési

szabályzat és szabályozási terv módosítása öt területet érintően” megnevezésű, „2021. október” keltezésű tárgyalásos eljárásra készült tervdokumentáció. A tervezési munkát az *építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről* szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte.

Az Eljr. 42. § (2) bekezdése szerint az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemnek tartalmaznia kell a településrendezési eszköz tervezetét, és az elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot, valamint annak egy másolati példányát elektronikus adathordozón és a partnerségi egyeztetést lezáró döntést.

Megküldött dokumentumok:

- jóváhagyandó munkarészként a településszerkezeti tervet módosító határozat tervezet és a helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet módosító rendelet tervezet;
- a településrendezési eszköz módosítását megalapozó alátámasztó munkarészek;
- Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének 95/2022.(II.23.) határozata az Eljr. 42.§ (1) bekezdése szerinti partnerségi egyeztetés lefolytatásáról.

Módosítási pontok összefoglalása (tervezési területek):

1. Agárdi Hajóállomás és kikötő előtti 5420/21 hrsz-ú területet érintően településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása
2. 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
5. A Dinnyés 8032/20 és a 8032/18 hrsz-ú területet érintően a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása

Az egyeztetési folyamat:

A benyújtott dokumentáció átvizsgálása után, az Eljr. 42. § (3) bekezdése értelmében az állami főépítész egyeztető tárgyalást hívott össze 2022. március 29-én 9³⁰ órára a Fejér Megyei Kormányhivatal (Székesfehérvár, Várkörút 22-24. sz. III. emelet) hivatalos helyiségébe.

Az egyeztető tárgyaláson nem képviseltette magát, illetve levelet küldött:

- Budapest Főváros Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály
- Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
- Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály (polgári védelem, iparbiztonság)
- Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízvédelmi Hatóság (vízügyi és vízvédelmi hatóság)
- Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály
- Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.
- Fejér Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
- Fejér Megyei Önkormányzati Hivatal
- Fejér Megyei Rendőr-főkapitányság
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály
- Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság

- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Országos Atomenergia Hivatal
- Országos Vízügyi Főigazgatóság
- Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága

Az Eljr. 34. § (2) bekezdése értelmében azt az érdekeltet, aki az egyeztető tárgyaláson szabályos meghívás ellenére nem vett részt, vagy aki az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát és levelében véleményének fenntartását jelzi, az adott eljárási szakaszban **kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.**

A tárgyaláson az alábbi államigazgatási szervek, területi és települési önkormányzat vettek részt:

- Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
- Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Gárdony Város Önkormányzata

A 2022. március 29. napján tartott egyeztető tárgyalásról FE/ÁF/00339-14/2022. ügyszámon jegyzőkönyv készült.

1. A népegészségügyi hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal FE/ÁF/00339-14/2022. ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye:

Az egyeztetési, tárgyalási eljárásában megküldött dokumentációt áttanulmányoztuk, a módosításokkal kapcsolatban közegészségügyi szempontból az alábbiak figyelembe vételét javasoljuk:

1.számú tervezési terület (Gárdony, Agárdi Hajóállomás és kikötő előtti 5420/21 hrsz.-ú terület):

Az alábbiak figyelembevételét javasoljuk:

- A tervezett létesítményeket a megvalósulás során úgy kell kialakítani és a tervezett tevékenységet úgy kell végezni, hogy a tevékenység végzése során ne szennyeződhessenek a felszíni, a felszín alatti vizek, a földtani közeg, a levegő, erre vonatkozóan valamennyi vonatkozó előírás teljesüljön, így a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet.
- Az épületek elhelyezése során a létesítésnél biztosítani kell az ingatlanok közművesítését. Gondoskodni kell az ivóvíz minőségű víz biztosításáról, mely kielégíti a 201/2001. (X.25.) Korm. rendeletben előírt paramétereket.
- A módosítás kijelölt természetes fürdőhelyek közelében helyezkedik el, ezért kiemelten fontos ezeknek a területeknek az esetében, hogy sem a jövőben megvalósuló kivitelezési munkálatok, sem a létrejövő ingatlanok használata során nem végezhető olyan tevékenység, ami a természetes fürdővíz állapotát hátrányosan befolyásolná.
- A megvalósuló tervek esetén figyelemmel kell lenni a keletkező, közszolgáltatás körébe tartozó hulladék előírásoknak megfelelő gyűjtésére, elhelyezésére a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló 13/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet alapján.
- A létesítés, illetve a felhagyás során keletkező hulladékok, veszélyes hulladékok jogszabályi követelményeknek megfelelő gyűjtéséről, további kezeléséről gondoskodni kell.
- Az építési kivitelezési tevékenységből származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken nem léphetik túl - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet 3. § (1) bekezdése alapján - a zajtól védendő területeken az üzemi vagy szabadidő zajforrástól származó zajterhelési, 2. számú mellékletben meghatározott határértékeket.

2.számú tervezési terület (Gárdony, 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 területe):

Az alábbiak figyelembevételét javasoljuk:

- A tervezett létesítményeket a megvalósulás során úgy kell kialakítani és a tervezett tevékenységet úgy kell végezni, hogy a tevékenység végzése során ne szennyeződhessenek a felszíni, a felszín alatti vizek, a földtani közeg, a levegő, erre vonatkozóan valamennyi vonatkozó előírás teljesüljön, így a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet.
- Az épületek elhelyezése során a létesítésnél biztosítani kell az ingatlanok közművesítését. Gondoskodni kell az ivóvíz minőségű víz biztosításáról, mely kielégíti a 201/2001. (X.25.) Korm. rendeletben előírt paramétereket.
- A megvalósuló tervek esetén figyelemmel kell lenni a keletkező, közszolgáltatás körébe tartozó hulladék előírásoknak megfelelő gyűjtésére, elhelyezésére a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló 13/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet alapján.
- A létesítés, illetve a felhagyás során keletkező hulladékok, veszélyes hulladékok jogszabályi követelményeknek megfelelő gyűjtéséről, további kezeléséről gondoskodni kell.
- Az építési kivitelezési tevékenységből származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken nem léphetik túl - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet 3. § (1) bekezdése alapján - a zajtól védendő területeken az üzemi vagy szabadidő zajforrástól származó zajterhelési, 2. számú mellékletben meghatározott határértékeket.
- A lakóövezetben a közlekedésből származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken nem léphetik túl - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet 4. § (1) bekezdése alapján - a zajtól védendő területeken az üzemi vagy szabadidő zajforrástól származó zajterhelési, 3. számú mellékletben meghatározott határértékeket.

3.számú tervezési terület (Gárdony, Agárd 013/8, 013/9 hrsz.-ú ingatlanok területe):

Az alábbiak figyelembevételét javasoljuk:

- A tervezett létesítményeket a megvalósulás során úgy kell kialakítani és a tervezett tevékenységet úgy kell végezni, hogy a tevékenység végzése során ne szennyeződhessenek a felszíni, a felszín alatti vizek, a földtani közeg, a levegő, erre vonatkozóan valamennyi vonatkozó előírás teljesüljön, így a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet.
- Az új épületek elhelyezése esetében, a létesítésnél biztosítani kell az ingatlanok közművesítését. Gondoskodni kell az ivóvíz minőségű víz biztosításáról, mely kielégíti a 201/2001. (X.25.) Korm. rendeletben előírt paramétereket.
- A megvalósuló tervek esetén figyelemmel kell lenni a keletkező, közszolgáltatás körébe tartozó hulladék előírásoknak megfelelő gyűjtésére, elhelyezésére a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló 13/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet alapján.
- A létesítés, illetve a felhagyás során keletkező hulladékok, veszélyes hulladékok jogszabályi követelményeknek megfelelő gyűjtéséről, további kezeléséről gondoskodni kell.
- Az építési kivitelezési tevékenységből származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken nem léphetik túl - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet 3. § (1) bekezdése alapján - a zajtól védendő területeken az üzemi vagy szabadidő zajforrástól származó zajterhelési, 2. számú mellékletben meghatározott határértékeket.
- Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 38. §-ban foglaltak alapján a tervezési terület és a szennyvíztisztító telep között a védőtávolságra vonatkozó előírásokat be kell tartani.

4.számú tervezési terület (Gárdony, Határ utca melletti 491/3, 491/5, 491/6, 491/19, 491/20, valamint a 491/16 hrsz.-ú ingatlanok területe):

Az alábbiak figyelembevételét javasoljuk:

- A tervezett létesítményeket a megvalósulás során úgy kell kialakítani és a tervezett tevékenységet úgy kell végezni, hogy a tevékenység végzése során ne szennyeződhessenek a felszíni, a felszín alatti vizek, a földtani közeg, a levegő, erre vonatkozóan valamennyi vonatkozó előírás teljesüljön, így a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet.
- Az épületek elhelyezése során a létesítésnél biztosítani kell az ingatlanok közművesítését. Gondoskodni kell az ivóvíz minőségű víz biztosításáról, mely kielégíti a 201/2001. (X.25.) Korm. rendeletben előírt paramétereket.
- A megvalósuló tervek esetén figyelemmel kell lenni a keletkező, közszolgáltatás körébe tartozó hulladék előírásoknak megfelelő gyűjtésére, elhelyezésére a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló 13/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet alapján.
- A létesítés, illetve a felhagyás során keletkező hulladékok, veszélyes hulladékok jogszabályi követelményeknek megfelelő gyűjtéséről, további kezeléséről gondoskodni kell.
- Az építési kivitelezési tevékenységből származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken nem léphetik túl - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet 3. § (1) bekezdése alapján - a zajtól védendő területeken az üzemi vagy szabadidő zajforrástól származó zajterhelési, 2. számú mellékletben meghatározott határértékeket.
- A lakóövezetben a közlekedésből származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken nem léphetik túl - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet 4. § (1) bekezdése alapján - a zajtól védendő területeken az üzemi vagy szabadidő zajforrástól származó zajterhelési, 3. számú mellékletben meghatározott határértékeket.

5.számú tervezési terület (Gárdony, Dinnyés 8032/20 és a 8032/18 hrsz.-ú ingatlanok területe):

Az alábbiak figyelembevételét javasoljuk:

- A tervezett létesítményeket a megvalósulás során úgy kell kialakítani és a tervezett tevékenységet úgy kell végezni, hogy a tevékenység végzése során ne szennyeződhessenek a felszíni, a felszín alatti vizek, a földtani közeg, a levegő, erre vonatkozóan valamennyi vonatkozó előírás teljesüljön, így a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet.
- Az épületek elhelyezése során a létesítésnél biztosítani kell az ingatlanok közművesítését. Gondoskodni kell az ivóvíz minőségű víz biztosításáról, mely kielégíti a 201/2001. (X.25.) Korm. rendeletben előírt paramétereket.
- A megvalósuló tervek esetén figyelemmel kell lenni a keletkező, közszolgáltatás körébe tartozó hulladék előírásoknak megfelelő gyűjtésére, elhelyezésére a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló 13/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet alapján.
- A létesítés, illetve a felhagyás során keletkező hulladékok, veszélyes hulladékok jogszabályi követelményeknek megfelelő gyűjtéséről, további kezeléséről gondoskodni kell.
- Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 38. § (10) bekezdésében foglaltak alapján a tervezési terület és a vasúti pálya között az előírt védőtávolságra vonatkozó rendelkezéseket figyelembe kell venni.
- Az építési kivitelezési tevékenységből származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken nem léphetik túl - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet 3. § (1) bekezdése alapján - a zajtól védendő területeken az üzemi vagy szabadidő zajforrástól származó zajterhelési, 2. számú mellékletben meghatározott határértékeket.

- A lakóövezetben a közlekedésből származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken nem léphetik túl - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet 4. § (1) bekezdése alapján - a zajtól védendő területeken az üzemi vagy szabadidő zajforrástól származó zajterhelési, 3. számú mellékletben meghatározott határértékeket.

Közegészségügyi szakkérdésben véleményemet az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény 2. § (1) bekezdés c), d) pontja, a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés c) pontja, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § alapján adtam ki.

2. A környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal FE/ÁF/00339-14/2022. ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye:

Az 1. sz. módosítással (Gárdony, Agárdi Hajóállomás és kikötő előtti 5420/21 hrsz.-ú ingatlan beépítésével) kapcsolatban:

Az övezetmódosítás a partmenti zöldterület csökkenésével és a közvetlen parti területen történő építési lehetőséggel járna. Az érintett terület része a tájképvédelmi terület övezetének.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény értelmében a tájképvédelmi terület övezetébe olyan területek kerültek kijelölésre, amelyek a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak.

A Velencei-tó érintett vízfelülete ex lege védett szikes tónak minősül. 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 vízepítési munkák során a természetkímélő 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 beépítetlensége továbbra is megmaradjon, illetve további beépítés ezeken a területeken ne történjen. Mindezekre figyelemmel a Főosztály az 1. számú módosítást nem támogatja.

Az 5. számú módosítással (azaz Dinnyés 8032/20 és 8032/18 hrsz.-ú ingatlanok lakóterületbe történő sorolásával) kapcsolatban:

A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 27.) Korm. rendelet (továbbá: Zajvédelmi Korm. rendelet) 9. § (2) bekezdése szerint a védendő területeket (pl. a lakóterületeket) úgy kell kijelölni, hogy a külön jogszabály szerinti zajterhelési határértékek teljesüljenek. A módosítással érintett területen részben lakóterületi övezet kijelölése tervezett. A lakóterület ugyanakkor a nagy forgalmat lebonyolító Budapest-Székesfehérvár vasútvonal közvetlen környezetében, a nyomvonaltól 100 m-en belül kerülne kijelölésre, amely területen belül a vasúti közlekedésből származó zajterhelés jelenleg is fennáll. A lakóterületként szabályozandó területen, ezen belül a védendő épületek létesítésére alkalmas területen (pl. építési hely) a vasúti közlekedésből származó zajterhelési határértékek teljesülése az övezetmódosítás kapcsán nem került igazolásra. Ennek megfelelően nem kizárható, hogy a kijelölendő övezetben olyan területeken nyílik lakóépületek létesítésére lehetőség, ahol jelenleg is zajterhelési határérték túllépés áll fenn a védendő területekre, illetve védendő épületekre vonatkozóan. Figyelemmel arra, hogy a zajforrás tekintetében meglévő vasútvonalról van szó, zajméréssel vagy a vasúti forgalom alapján kalkulált számítással a tervezett övezet területének, illetve az övezetben építésre

felhasználható építési hely távolságának függvényében a zajterhelési határértékek alakulása már a rendezési terv módosítása során is kalkulálható.

Megjegyezzük, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 38. § (8) bekezdésének c) pontja szerint környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti pálya (amely feltételnek a Budapest-Székesfehérvár vasúti pálya is megfelel) esetében a vasút szélső vágányától számított 100 m széles területen – itt nem fennálló kivételektől eltekintve – új beépítésre szánt terület nem is jelölhető ki. Tárgyi övezetmódosítás kapcsán új beépítésre szánt terület kijelölése ugyan nem történik, de a jelenlegi övezet (különleges sport) nem (zajvédelmi szempontból) védendő épületek elhelyezésére szolgál.

Figyelemmel arra, hogy az 5. számú módosítással érintett terület a vasúti közlekedésből származó zajterheléssel érintett, az övezetmódosítás kapcsán – előbbiek alapján – zajvédelmi szempontból nem zárható ki jelentős környezeti hatás. Erre figyelemmel a Főosztály (FE/KTF/4025-2/2022. iktatószámom kiadott véleményében) az 5. módosítás kapcsán a környezeti értékelést is szükségesnek tartotta.

A zajterhelési határértékek vizsgálata nélkül a Zajvédelmi Korm. rendelet 9. § (2) bekezdése szerinti kötelezettség – amely szerint a védendő területeket úgy kell kijelölni, hogy a külön jogszabály szerinti zajterhelési határértékek teljesüljenek – jelenleg nem teljesíthető. Ennek hiányában az övezetmódosítás környezetvédelmi szempontból nem fogadható el.

3. Az állami főépítési hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal FE/ÁF/00339-14/2022. ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye:

3.1. Az 1. számú módosítással kapcsolatos észrevétel:

A tervdokumentáció szerint zöldterület változik Ki ΚΙΚΟΤΟ „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.

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, amilyen 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 szabályozási tervlap szerint a szomszédos ingatlan (az 5420/8 hrsz) Ki ΚΙΚΟΤΟ 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.

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. § 11. és 12. pontjába foglalt parti sáv és partvonal fogalommagyarázatára, valamint a 2. § (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.

A 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 partéltől számított 6,0 méter széles parti sáv biztosítása kötelező a vízgazdálkodási szakfeladatok ellátása céljából.”

A módosítási ponttal összefüggésben a rendelet tervezet 5. §-a tartalmaz módosító rendelkezéseket. Az alaprendelet 46. §-át kiegészítő (50) bekezdés b) pontja nem a helyi építés rendjét szabályozza, nem helyi építési szabályzatba való. Ugyanezen bekezdés d) pontja ellentétes az OTÉK 36. § (2) bekezdésével, miszerint a legkisebb telepítési távolság az egymással szemben átfedésben lévő olyan épületek között, amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb beépítési magasság mértéke.

A fent részletezett jogszabályi előírásokkal ellentétes módosítási pont elfogadásával nem értek egyet.

3.2. A 2. számú módosítással kapcsolatos észrevétel:

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

3.3. A 3. számú módosítással kapcsolatos észrevétel:

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.

3.4. A 4. számú módosítással kapcsolatos észrevétel:

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.

3.5. A 5. számú módosítással kapcsolatos észrevétel:

A módosító tervlapokon szakszerűtlenül került ábrázolásra a szabályozási vonal. A vasúti pálya közelsége miatt lakóövezet kijelölését nem támogatom

3.6. A rendelet tervezet 2. §-a alapján a helyi építési szabályzat 31. §-a kiegészül egy (4) bekezdéssel. Jelen tárgyalásos eljárásban csak Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének 512/2021. (XI.30.) határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt módosítási elem szerepelhet. Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete által kiemelt fejlesztési területek és a fent hivatkozott rendelkezés – mely a település teljes közigazgatási területére vonatkozik – között nincs összefüggés, ezért a rendelet tervezet 2. §-át törölni kell. A rendelet tervezet 2. §-ába foglaltak jelen eljárásban nem hagyhatók jóvá az Eljr. 32. § (6) bekezdés c) pontja értelmében.

Záró szakmai vélemény:

Gárdony településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítására irányuló záró szakmai véleményem nem egyetértő, a fenti vélemények alapján nem javaslom annak elfogadását.

Tájékoztatom, hogy az Étv. 8. § (2d) bekezdés értelmében a településrendezési eszköz elfogadásakor a (2) bekezdés szerinti kormányrendelet alapján záró szakmai vélemény kibocsátására jogosultnak a jogszabályi követelmények érvényesülését biztosító záró szakmai véleményét figyelembe kell venni.

Záró szakmai véleményemet az Eljr. 42.§ (6) bekezdés alapján adtam ki.

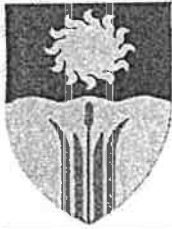
Feladatköröm *a főépítési tevékenységről* szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rendelet 7 § h) pontja állapítja meg. Illetékességemet megállapító jogszabály *a főépítési tevékenységről* szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése. A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Megyei Kormányhivatal vezetőjének *a kiadmányozásról* szóló 7/2022. (III. 24.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Simon László
kormány megbízott
nevében és megbízásából

Fakász Tamás
állami főépítész



GÁRDONY VÁROS POLGÁRMESTERE

✉ 2483 Gárdony, Szabadság u. 20-22.

☎ 22 / 355 - 122, Fax: 22 / 355 - 375

Iktatószám: GRD/84-29/2022
Ügyintéző: Keilbach János
Telefonszám: 06-22-570001

Tárgy: Gárdony Város településszerkezeti terv,
helyi építési szabályzat és szabályozási
terv módosítás öt területet érintően –
tárgyalásos eljárás
Környezeti értékelés

Tisztelt Hatóságok !

Gárdony Város Önkormányzat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 42.§-ban foglalt tárgyalásos eljárás szabályainak megfelelően a településrendezési eszközök módosítását készíti több területet érintően.

Gárdony Város Önkormányzata, 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.

A módosításra vonatkozó **tervdokumentáció** a <https://www.gardony.hu/hesz-egyeztetes-öt-terulet-2022> oldalon található, részletes indokolást tartalmaz a környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozóan.

Kérem, hogy a **tervdokumentációban** foglaltak alapján a környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatos véleményüket a tárgyalásos eljárásra tekintettel 15 napon belül szíveskedjenek megadni.

Felhívom szíves figyelmüket, hogy amennyiben a környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozóan a kézhezvételtől számított 15 napon belül nem nyilatkoznak, azt úgy tekintjük, hogy egyetértenek az önkormányzat előzetes véleményével, miszerint környezeti értékelés készítésétől eltekint.

Gárdony, 2022. március 8.



Tisztelettel:


Tóth István
polgármester

Kapják:

- Nyilatkozott Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
8000 Székesfehérvár, Hosszúsétatér 1.
- Nyilatkozott - Duna-IPoly Nemzeti Park Igazgatóság 1525 Budapest, Pf. 86.
- Nyilatkozott - Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya 8000 Székesfehérvár,
Mátyás király körút 13
- Nem változott - Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Vízügyi Hatóság 8050 Székesfehérvár,
Pf. 947.
- Nyilatkozott - Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda 8000 Székesfehérvár, Várkörút
22-24.
- Nyilatkozott - Fejér Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály
2481 Velence, Ország út 23.
- Nem változott - Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. 8000
Székesfehérvár, Várkörút 22-24.
- Nyilatkozott - Budapest Főváros Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Örökségvédelmi Osztály 1014 Budapest, Logodí u. 38-40.
- Nem változott - Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti
Osztály 2101 Gödöllő, Pf: 431.
- Irattár



Fejér Megyei Kormányhivatal

Iktatószám: FE/KTF/4025-2/2022.
Ügyintéző: Örsi Katalin
Telefon: 22/514-300

Tárgy: Vélemény Gárdony Város
településrendezési eszközei módosításához
készülő környezeti vizsgálat szükségességéről
Melléklet: -

Gárdony Város Polgármestere
Tóth István polgármester részére

Hivatkozási szám: GRD/84-29/2022.

Ügyintézőjük: Keilbach János

2483 Gárdony, Szabadság u. 20-22.

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésében tájékoztatta a Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályt (továbbiakban: Főosztály) arról, hogy az Önkormányzat módosítani kívánja Gárdony Város településrendezési eszközeit.

A benyújtandó terv az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. Rendelet (továbbiakban: Rendelet) 1. § (3) bekezdésének hatálya alá tartozik. A Rendelet 1. § (3) bekezdése értelmében a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el, a Rendelet 2. számú melléklete szerint meghatározott szempontok figyelembevételével.

Az Önkormányzat a Rendelet 4. § (2) bekezdése alapján kérte a Főosztály véleményét a környezeti vizsgálat szükségességéről, amely vélemény megalapozásához a Rendelet 4. § (3) bekezdés szerinti tájékoztatóként megküldte a tervezett változtatásokra vonatkozó összefoglalót. Továbbá jelezte azt is, hogy az Önkormányzat véleménye szerint környezeti értékelés lefolytatása nem indokolt.

A Főosztály álláspontja szerint az 5. számú módosítás esetében azonban környezetvédelmi (zajvédelmi) szempontból nem zárható ki jelentős környezeti hatás az alábbi indokok alapján:

A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 27.) Korm. rendelet (továbbá: Zajvédelmi Korm. rendelet) 9. § (2) bekezdése szerint a védendő területeket (pl. a lakóterületeket) úgy kell kijelölni, hogy a külön jogszabály szerinti zajterhelési határértékek teljesüljenek. A módosítással érintett területen részben lakóterületi övezet kijelölése tervezett. A lakóterület ugyanakkor a nagy forgalmat lebonyolító Budapest-Székesfehérvár vasútvonal közvetlen környezetében, a nyomvonalától 100 m-en belül kerülne kijelölésre, amely területen belül a vasúti közlekedésből származó zajterhelés jelenleg is fennáll. A lakóterületként szabályozandó területen, ezen belül a védendő épületek létesítésére alkalmas területen (pl. építési hely) a vasúti közlekedésből származó zajterhelési határértékek teljesülése az övezetmódosítás kapcsán nem került igazolásra. Ennek megfelelően nem kizárható, hogy a kijelölendő övezetben olyan területeken nyílik lakóépületek létesítésére lehetőség, ahol jelenleg is zajterhelési határérték túllépés áll fenn a védendő területekre, illetve védendő épületekre vonatkozóan. Figyelemmel arra, hogy a zajforrás tekintetében meglévő vasútvonalról van szó, zajméréssel vagy a vasúti forgalom alapján kalkulált számítással a tervezett övezet területének, illetve az övezetben építésre felhasználható építési hely távolságának

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyszámunkra!

8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9., Tel. szám: 22/526-900, Fax: 22/526-905, e-mail: hivatal@fejervar.hu

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály

Ügyintézés helye: 8000 Székesfehérvár, Hosszúsétatér 1. Levelezési cím: 8002 Székesfehérvár, Pf.: 137.

Hivatali Kapu: FMKHKOTE, 733602766

Telefon: (22) 514-300, Fax: (22) 313-564, E-mail: kornyeztvedelem@fejervar.hu

Ügyfélfogadás: Hétfő: 8³⁰-12⁰⁰, Szerda: 8³⁰-12⁰⁰ és 13⁰⁰-15³⁰, Péntek: 8³⁰-12⁰⁰

függvényében a zajterhelési határértékek alakulása már a rendezési terv módosítása során is kalkulálható.

Megjegyezzük, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 38. § (8) bekezdésének c) pontja szerint környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti pálya (amely feltételnek a Budapest-Székesfehérvár vasúti pálya is megfelel) esetében a vasút szélső vágányától számított 100 m széles területen – itt nem fennálló kivételektől eltekintve – új beépítésre szánt terület nem is jelölhető ki. Tárgyi övezetmódosítás kapcsán új beépítésre szánt terület kijelölése ugyan nem történik, de a jelenlegi övezet (különleges sport) nem (zajvédelmi szempontból) védendő épületek elhelyezésére szolgál.

A Rendelet 2. számú melléklete szerint a környezeti hatások jelentőségének meghatározásához mérlegelni kell az érintett területek érzékenységét, illetve sérülékenységét, amely tekintetben egy terület sérülékenynek tekinthető, amennyiben a területen környezetvédelmi határértéket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van.

Figyelemmel arra, hogy az 5. számú módosítással érintett terület a vasúti közlekedésből származó zajterheléssel érintett, az övezetmódosítás kapcsán – előbbiek alapján – zajvédelmi szempontból nem zárható ki jelentős környezeti hatás. Erre figyelemmel a Főosztály az 5. módosítás kapcsán a környezeti értékelést szükségesnek tartja. A környezeti értékelésnek a Rendelet 4. számú mellékletében rögzített tartalmi követelmények tekintetében elsősorban a zajvédelemre fókuszálva a környezeti állapot jellemzőinek ismertetésére és a fennálló környezeti konfliktusok, problémák leírására (3.4.2. és 3.4.3. pont alapján a vasúti közlekedésből származó zajterhelési határértékek alakulása/teljesülése a lakóterület kijelölése esetén), továbbá ezen információkból kiindulva a terv megvalósítása esetén várható környezeti következmények előrejelzésére (3.6. pont) kell kiterjednie.

Ennek vizsgálata nélkül a Zajvédelmi Korm. rendelet 9. § (2) bekezdése szerinti kötelezettség – amely szerint a védendő területeket úgy kell kijelölni, hogy a külön jogszabály szerinti zajterhelési határértékek teljesüljenek – nem teljesíthető.

Az 1-4. számú módosítások tekintetében a Főosztály a környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

Dr. Simon László
kormány megbízott
nevében és megbízásából

Rákóczi Mária
osztályvezető

Kapják:

1. Címzett, Hivatali kapun (GARDONYONK, 651512321)
2. Irattár



*Kérjük, válaszában hivatkozzon
ügyiratszámunkra és ügyintézőnkre!*

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaipoly.hu
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Üi.sz.: DINPI/2025-3/2022.

Ü.int.: Vrabély Panna

Tárgy: Gárdony településrendezési eszközeinek
módosítása öt területen – vélemény környezeti vizsgálat
szükségességéről és adatszolgáltatás

Hiv.sz.: GRD/84-29/2022.

Tóth István úr,
polgármester

Gárdony Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal

Gárdony
Szabadság u. 20-22.
2483

Tisztelt Polgármester Úr!

Gárdony településrendezési eszközeinek öt területen történő módosításával kapcsolatban küldött megkeresésükre válaszul az alábbi állásfoglalást adjuk:

A tervezett módosítások az alábbiak:

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
5. A Dinnyés 8032/20 és a 8032/18 hrsz-ú területet érintően a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása

A tervezett módosítások országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet), országos ökológiai hálózat övezetébe tartozó területet nem érintenek.

A tájékoztató anyag szerinti 1. és részben az 5. sz. tervezési területek részei a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben megállapított, továbbá a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. mellékletében lehatárolt tájképvédelmi terület övezetének.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, amely helyi szinten kis terület használatát határozza meg, várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A várható környezeti hatás jelentőségét a Kr. 4. § (1) szerint a 2. számú mellékletben foglalt szempontok és a (2) bekezdés, valamint az 5. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések figyelembevételével kell eldönteni.

Megítélésünk szerint a tárgyi módosításokból következően a Kr. vonatkozó rendelkezései szerinti jelentős környezeti hatás előreláthatólag nem fog származni.

Igazgatóságunk az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdését tekintve a településrendezési eszközök jelen módosításával összefüggésben környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.

Állásfoglalásunkat a környezeti vizsgálat készítésére vonatkozóan az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm.r. 4. § (2) bekezdése alapján, adatszolgáltatásunkat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (5) bekezdése alapján adtuk meg.

Budapest, 2022. március 29.

Üdvözlettel:

Füri András
igazgató megbízásából



dr. Kézdy Pál
általános igazgatóhelyettes

Kapják: 1. Címzett (*HKP³ – GARDONYPH)
2. Irattár

Handwritten signature



FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: FE/NEF/1020-3/2022.

Ügyintézőnk: Kucsora Viktória

Telefon: 06-22/511-720/202.

Kérem, válaszukban a fenti ügyiratszámunkra hivatkozni szíveskedjenek!

Tárgy: Gárdony város településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv öt területet érintő módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségességéről vélemény
Iktatószámuk: GRD/84-29/2022.

Gárdony Város Önkormányzata

Tóth István

polgármester úr részére

Gárdony

Szabadság u. 22.
2483

Tisztelt Polgármester Úr!

2022. március 9-én érkezett megkeresésére válaszolva tájékoztatjuk tisztelt Polgármester Urat, hogy Gárdony város **településszerkezeti** terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv öt területet érintő módosításához kapcsolódó eljárásában a megküldött dokumentációt **áttanulmányoztuk**, ennek alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése szerint, a 2. számú melléklet szempontjait figyelembe véve, a 3. számú melléklet II. 1. pontja alapján nyilatkozom, hogy a tervezett módosítások tekintetében jelentős környezeti hatás nem várható, így **környezet- és település-egészségügyre kiterjedően környezeti hatásvizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.**

Közegészségügyi szakkérdésben véleményemet az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény 2. § (1) bekezdés c), d) pontja, a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés c) pontja és az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján adtam ki.

Illetékességünket a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése határozza meg.

A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Megyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásról szóló 8/2021. (VI.30.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, 2022. március 24.

Tisztelettel:

Dr. Simon László
kormány megbízott
nevében és megbízásából

Dr. Mohai Zsuzsanna
közegészségügyi osztályvezető



FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: FE/ÁF/00336-2/2022.
Ügyintéző: Mikus Melinda
Telefon: 22/512-254

Tárgy: Gárdony város településszerkezeti terv,
helyi építési szabályzat és szabályozási
terv módosítása öt területet érintően
- környezeti vizsgálat szükségessége -

Hiv. szám: GRD/84-29/2022.

Tóth István
polgármester
Gárdony Város Önkormányzata

E-úton, hivatali kapu: 600139746

Tisztelt Polgármester Úr!

Gárdony város tárgyi településrendezési eszközeinek módosításával és környezeti értékeléssel kapcsolatos tájékoztatását kérésére áttekintettem.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: **rendelet**) 1.§ (3) bekezdése szerint a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [Kvt. 43. § (5) bekezdés b) pontja] a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzat módosításánál. A környezeti vizsgálat lefolytatásában az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a fenti rendelet 4.§ (2) bekezdése alapján vesz részt, a rendelet 3. melléklet II.2.b) pontja értelmében az épített környezet védelmére kiterjedően.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal a környezeti értékeléssel kapcsolatosan az alábbi szakmai véleményt adja:

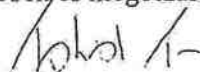
A módosítással érintett területek esetében részben nem értelmezhető az épített környezet, részben az épített környezet védelme tekintetében a tervezett módosítások várható hatása nem jelentős, ezért a **településrendezési eszközök** módosítása során környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

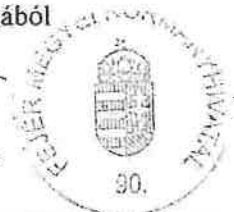
Feladatköröm *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, valamint a 3. melléklet állapítja meg. Illetékességemet megállapító jogszabály *a főépítési tevékenységről* szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése. A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Megyei Kormányhivatal vezetőjének *a kiadmányozásról* szóló 8/2021. (VI.30.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, 2022. március 23.

Tisztelettel:

Dr. Simon László
kormány megbízott
nevében és megbízásából


Fakasz Tamás
állami főépítész





FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY

Iktatószám: **FE/NTO/00982-2/2022.**
Ügyintéző: Harta István talajvédelmi felügyelő
☎ 20/4110550, e-mail: harta.istvan@fejer.gov.hu

Tárgy: Talajvédelmi vélemény Gárdony Város településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó környezeti értékelés szükségességéről.

GÁRDONY VÁROS POLGÁRMESTERE
2483 Gárdony
Szabadság u. 20-22.

Hivatkozási szám: GRD/84-29/2022

TALAJVÉDELMI VÉLEMÉNY

A Fejér Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztályhoz, mint eljáró talajvédelmi hatósághoz Gárdony Város Polgármesterétől 2022. március 9-én érkezett megkeresés a településrendezési eszközök módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tárgyában. A vélemény kialakításához szükséges dokumentáció, melyet a Fehér VÁRtervező Kft. (8000 Székesfehérvár, Rába u. 22.) készített 2022 februárjában, a település honlapján található.

A dokumentáció szerint a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosul, összesen öt terület vonatkozásában. A módosítások belterületi és külterületi ingatlanokat is érintenek, azonban termőföldi érintettség kizárólag az 5. számú módosítás esetében van, Dinnyés településrész beépítésre szánt területén. Itt a módosítások szerint a tervezési terület különleges sport övezetből falusias lakó, illetve zöldterület övezetbe kerül át, valamint a 8032/18 hrsz.-ú rét művelési ágú ingatlan a közlekedési és közmű terület része lesz.

„Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 3. számú melléklet II. pontja szerint a talajvédelmi hatáskörben eljáró kormányhivatal talajvédelemre kiterjedően érintettség esetén vesz részt az eljárásban. A talajvédelmi hatóság hatásköre „a termőföld védelméről” szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tftv.) 32. § (1) bekezdés alapján a termőföldekre terjed ki. A Tftv. 2. § 19. pontja szerint termőföld az a földrészlet, mely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva.

Fentiek alapján megállapítom, hogy talajvédelmi szempontból a tervezett módosítások megvalósításához nincs szükség környezeti vizsgálat lefolytatására.

Tájékoztatásul közöljük, hogy a Gárdony településhez tartozó termőföldi ingatlanok talaját érintően a talajvédelmi hatóság a jogszabály által előírt kötelezően lefolytatandó eljárásokban közreműködik (környezetvédelmi engedélyezés, más célú hasznosítási eljárás, építési engedélyezés), és előírásokat tesz a termőföld védelme érdekében.

A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Megyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásról szóló 8/2021. (VI. 30.) utasítása alapján történt.

8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9. Tel.: +36-22-526-900 Fax: +36-22-526-905
e-mail: hivatal@fejer.gov.hu

Fejér Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztálya
Ügyintézés helye: 2481 Velence, Ország út 23. Tel.: +36-22-589-210. Fax: +36-22-589-211
e-mail: nto@fejer.gov.hu

Ügyfelfogadás: kedd, csütörtök: 8-16 óra, illetve előzetes egyeztetés alapján munkaidőben

Velence, 2022. március 10.



Dr. Simon László
kormány megbízott
névében és megbízásából

/:Zimmermann György:/
osztályvezető

Értesülnek:

1. Gárdony Város Polgármestere (2483 Gárdony, Szabadság u. 20-22.)
2. Helyben: irattár

hivatali kapu



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Tóth István polgármester

Gárdony Város Önkormányzata

2483 Gárdony

Szabadság u. 20–22.

Iktatószám:	BP/2602/00232-2/2022.
Ügyintézők:	Bozóki-Ernyey Katalin – Molnár Ádám
Telefonszám:	1/795-9032
E-mail:	bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu
Tárgy:	Gárdony Város településrendezési eszközeinek 5 részterületre vonatkozó módosítása – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról
Hiv. szám:	GRD/84-29/2022.
Ügyintéző:	Keilbach János

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

az alábbi megjegyzéssel nem tartom szükségesnek

környezeti értékelés elkészítését.

Megállapítottam, hogy a módosítási területek közül, a 3. sz. módosítással érintett területen a Miniszterelnökség által vezetett közhiteles Nyilvántartás adatai alapján, régészeti lelőhely található (21901 azonosító számú *Határvölgy* elnevezésű). A tény a további eljárások során figyelembe kell venni, a lelőhelyet a térképkivágat ábrázolja.

A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes megyei örökségvédelmi hatóság, a Fejér Megyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 8000 Székesfehérvár, Mátyás király krt. 6.) Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.

Budapest, dátum: *digitális aláírás szerint*

Tisztelettel:

Dr. Sára Botond kormány megbízott megbízásából:

Sajti Zsuzsanna 2022.03.21
15:27:01 +01'00'

Sajti Zsuzsanna
osztályvezető

Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1056 Budapest, Váci u. 62–64. Postacím: 1364 Budapest, Pf.: 234. – Telefon: +36 (1) 79-59050

KRID: 422374158

E-mail: oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

Erről értesül:

1. Címzett
2. Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály,
8000 Székesfehérvár, Mátyás király krt. 6.



GÁRDONY

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

ÖT TERÜLETET ÉRINTŐEN TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS

Jóváhagyásra előkészített terv

2022. április

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



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/M31 jelű, TSZT/M32 jelű, TSZT/M33 és TSZT/M34 jelű fedvénytervek szerint módosul.

A településszerkezeti terv leírása kiegészül jelen határozat 2. mellékletével.

E határozat a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Tóth István
polgármester

Jankovics Zoltánné
jegyző

**1. melléklet: település szerkezeti terv TSZT/M31-TSZT/M34 fedvénytervei
TSZT/M31 (1. módosítás)**



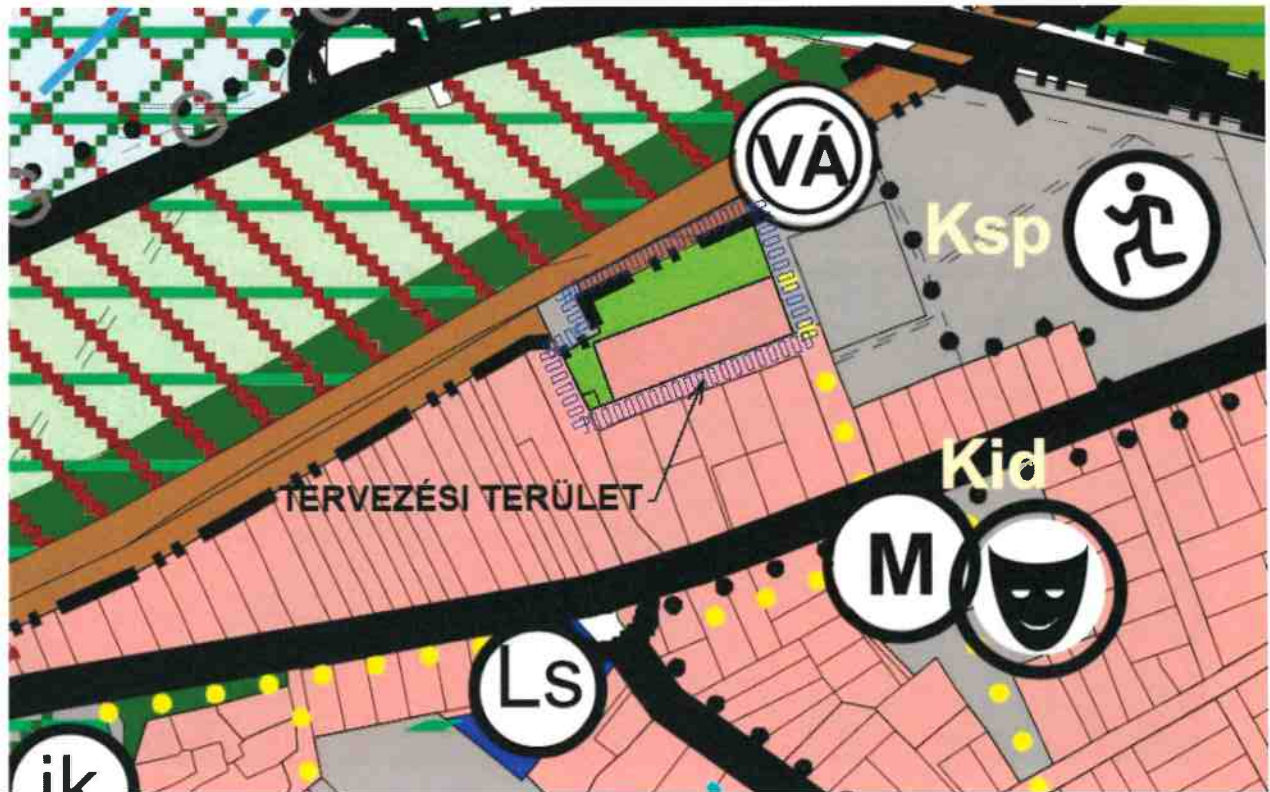
TSZT/M32 (2. módosítás)



TSZT/M33 (3. módosítás)



TSZT/M34 (5. 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.

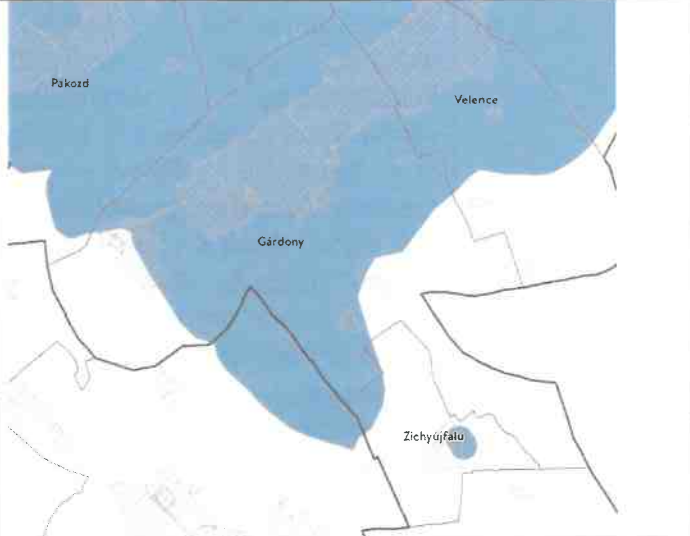
A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák FmTrT szerinti területe nem változik.

A módosítás műszaki infrastruktúra hálózatot nem érinti.

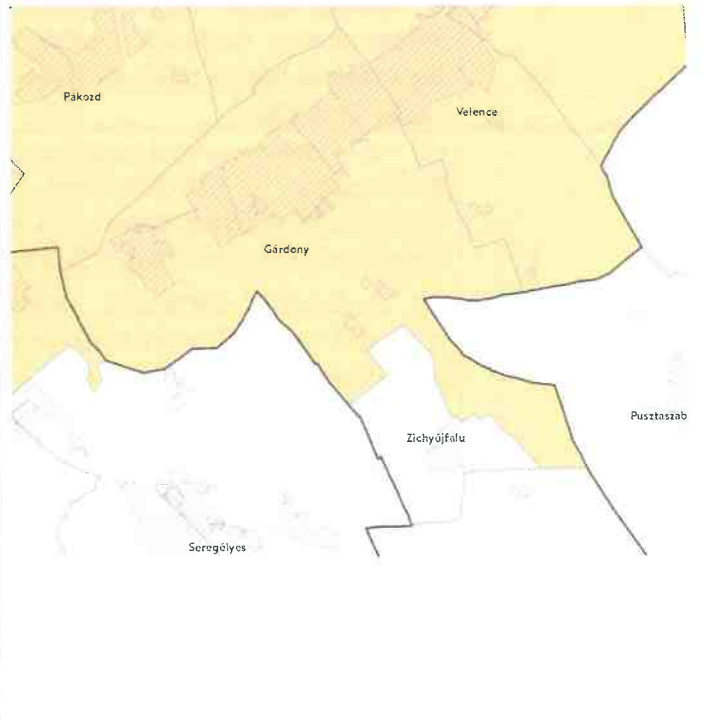
Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

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	<p>Tájképvédelmi terület övezete</p> <p>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, elemegységeit, valamint a tájképi</p>

	<p>egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.</p> <p>(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett 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>a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,</p> <p>b) 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 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</p>

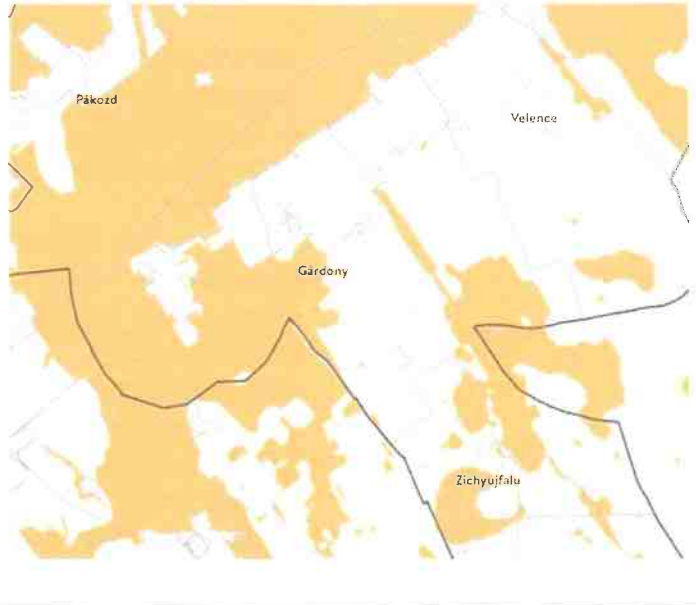
	<p>vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.</p> <p>(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>A tervezett változtatások érintik az övezet területét, a változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.</p>
Nagyvízi meder övezete	nem érintett
VTT-tározók övezete	nem érintett

Megyei övezetek:	Érintettség és megfelelés igazolása
Ásványi nyersanyagvagon övezete	nem érintett
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érintett
Földtani veszélyforrás terület övezete	nem érintett

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

	<p>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 szőlészeti-borászati, 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 területéhez, valamint az országos ökológiai hálózat magterületéhez és ökológiai folyosó területéhez, továbbá, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) az érintett terület a település belterületével, vagy

	<p>beépítésre szánt területével határos,</p> <p>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,</p> <p>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 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

Naperómű létesítése céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete

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

(2) A településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni a naperómű 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 rendelete
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-Ípoly 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, 6.3/4, 6.4/2/M3, 7.1/3/M2, 7.3/1/M, 11.1a/1/M2 tervek helyébe a 4.3/4/M3, 5.4/1/M, 6.3/4/M, 6.4/2/M4, 7.1/3/M3, 7.3/1/M2, 11.1a/1/M3 jelű módosított tervek kerülnek. A szabályozási terv jelmagyarázata helyébe a Jelmagyarázat/M jelű terv kerül."

2. § A R. 36.§ (29) bekezdés „A telekméret (telekterület és telekszélesség, telekmélység) táblázat helyébe az alábbi táblázat lép:

A telekméret (telekterület és telekszélesség, telekmélység)

	Legkisebb telek-terület	Legkisebb telek-mélység	Legkisebb telekszélesség (m)				
			vegyes (telepszerű)	szabadon álló	oldalhat. álló	Ikres	zárt sorú félig zárt.
Kód	(m ²)	(m)	1.	2.	3.	4.	5.
1.	180	20					6

Kód	Legkisebb telek-terület	Legkisebb telek-mélység	Legkisebb telekszélesség (m)				
			vegyes (telepszerű)	szabadon álló	oldalhat. álló	Ikres	zárt sorú félig zárt.
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:

(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

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

Tóth István
polgármester

Jankovics Zoltánné
jegyző

Jelen önkormányzati rendelet 2022.-án kihirdetésre került.

Jankovics Zoltánné
jegyző

Mellékletek:

- 1. A belterületi szabályozási terv – 4.3/4/M3 jelű fedvényterve (1. számú módosítás)**
- 2. A belterületi szabályozási terv – 5.4/1/M jelű fedvényterve (4. számú módosítás)**
- 3. A belterületi szabályozási terv – 6.3/4/M jelű fedvényterve (5. számú módosítás)**
- 4. A belterületi szabályozási terv – 6.4/2/M4 jelű fedvényterve (3. számú módosítás)**
- 5. A belterületi szabályozási terv – 7.1/3/M3 jelű fedvényterve (2. számú módosítás)**
- 6. A belterületi szabályozási terv – 7.3/1M2 jelű fedvényterve (2. számú módosítás)**
- 7. A belterületi szabályozási terv – 11.1a/1/M3 jelű fedvényterve (5. számú módosítás)**
- 8. A szabályozási terv jelmagyarázata**

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. 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
5. A Dinnyés 8032/20 és a 8032/18 hrsz-ú területet érintően a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása

Az önkormányzat a módosítással érintett területeket Gárdony Város Önkormányzata a 512/2021.(XI.30.) határozattal kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

1. Előzmények

Az önkormányzat 507/2021.(XI.30.), 508/2021.(XI.30.), 509/2021.(XI.30.), 510/2021.(XI.30.), 511/2021.(XI.30.) és a 512/2021.(XI.30.) 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, jelmagyarázatát kellett figyelembe venni, az övezeti előírások és a kódrendszer szükségszerű alkalmazásával.

Tervi előzmények

A képviselőtestület a többször módosított 257/2007.(VIII.28.) határozatával fogadta el Gárdony Város településfejlesztési koncepcióját. A koncepcióban foglaltak alapján elkészült településszerkezeti tervet 5/2009.(I.27.) számú határozatával fogadta el a képviselő-testület, melyet több esetben módosítottak. A Helyi Építési Szabályzat a **3/2009.(I.28.)** számú rendelettel fogadta el

a képviselő-testület, melyet jelen tervezési munka során 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, Agárdi Hajóállomás és kikötő előtti 5420/21 hrsz-ú terület

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Gárdony város Agárd településrészén a Velencei-tó partján helyezkedik el. A terület zöldterület területfelhasználású. Az Agárd Hajóállomás és kikötő erről az ingatlanról közelíthető meg.

A hatályos településszerkezeti terv szerint a terület gyalogúttal érintett.

Telekszerkezet, beépítettség

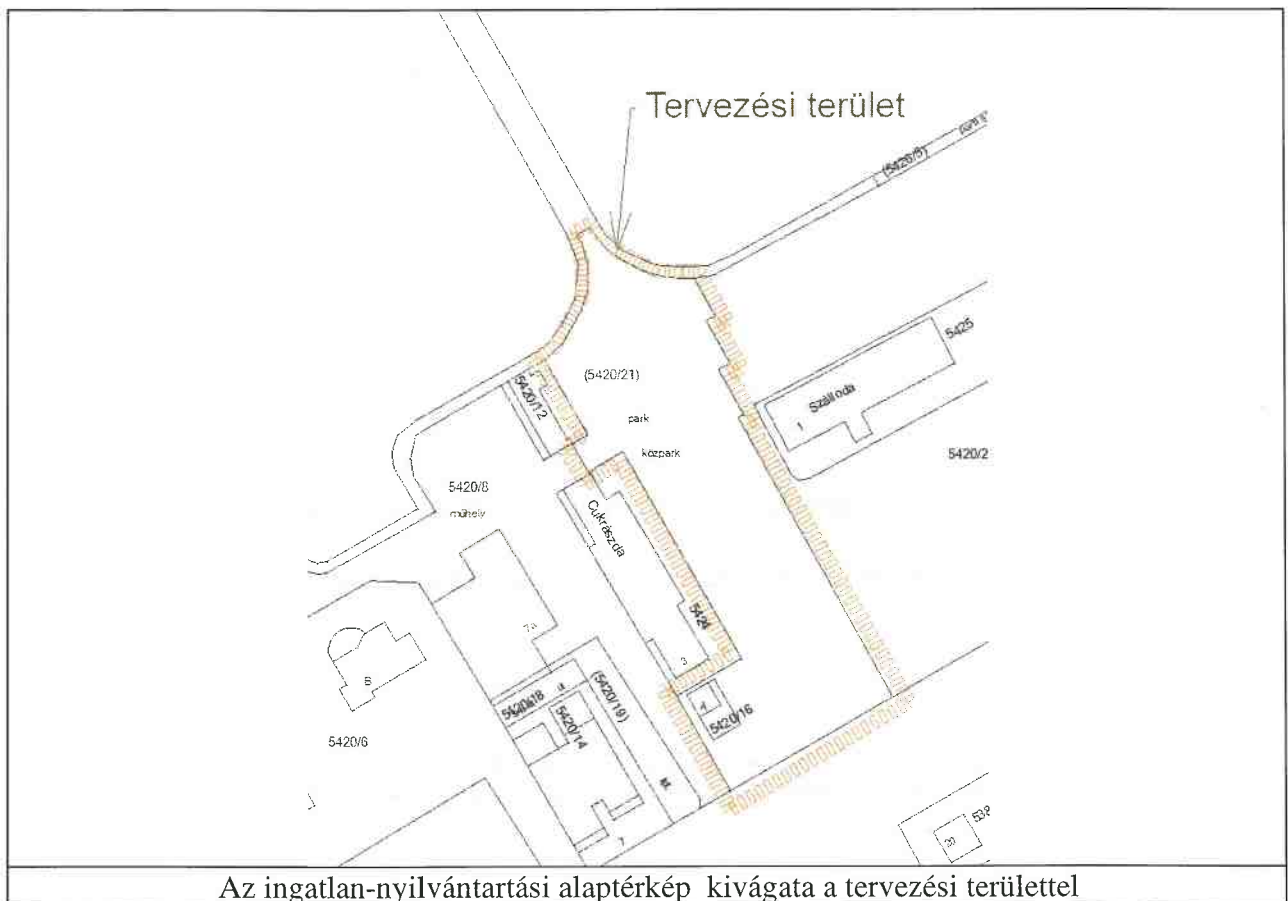
Az 5420/21 hrsz-ú ingatlan területe 1 ha alatti, a Velencei-tótól a Tópart utcáig húzódó keskeny zöldterület.

A környezet jellemző telekmérete változatos képet mutat. A büfésor és a vízirendőrség épületének telke kis alapterületű, 50 % körüli beépítettséggel, a Touring hotel ingatlana nagy területű, cca 30 %-os beépítettséggel.

Tulajdonviszonyok

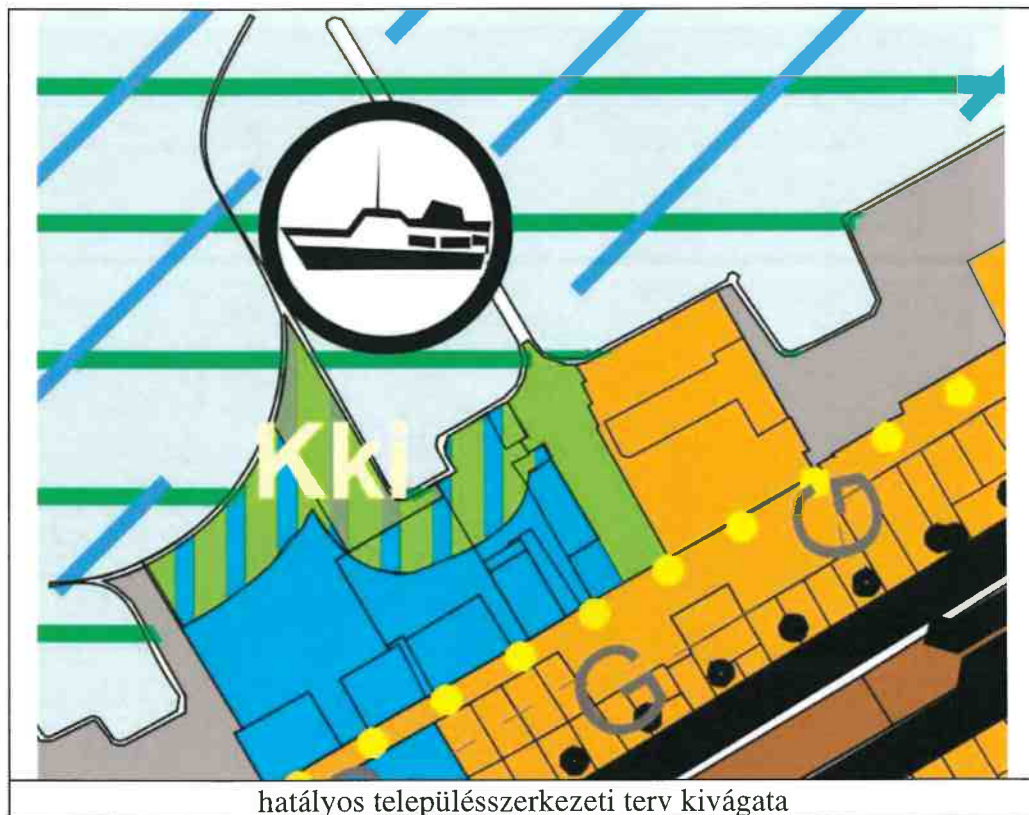
Gárdony Város Önkormányzat tulajdonát képezi a Tópart utcáról nyíló 5420/21 hrsz.-ú közpark megnevezésű közterület, mely az Agárdi hajóállomás és kikötő területével határos. E területről közelíthetők meg büfék és a Vízirendőrség épülete is, valamint a hajóállomás és a móló is.





Településrendezési előírások vizsgálata

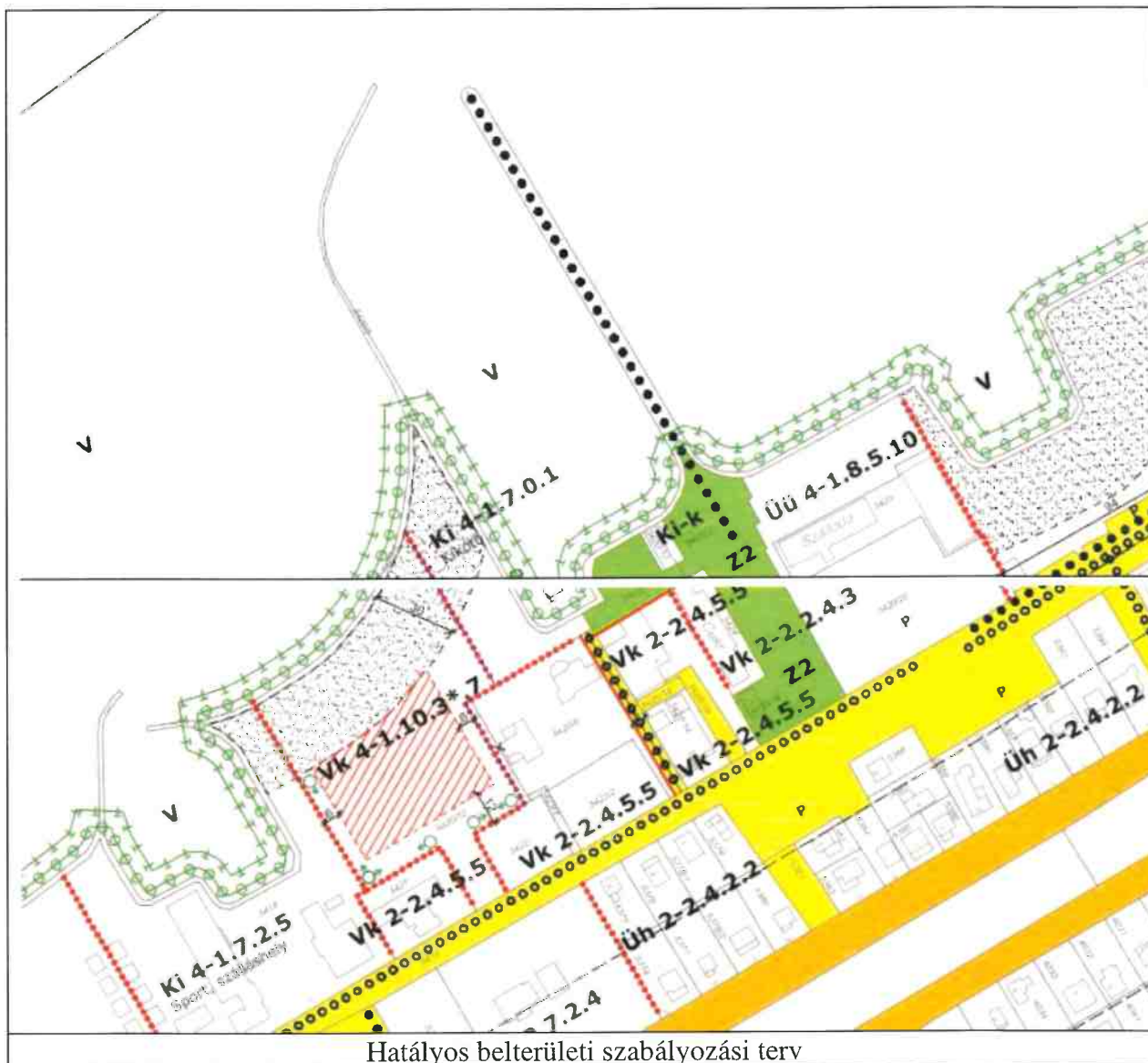
Településszerkezeti terv



A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet zöldterület területfelhasználásba sorolja. A területfelhasználás az ingatlan egy kis területén változik különleges kikötő területfelhasználásra.

Szabályozási terv

Az 5420/21 hrsz-ú önkormányzati közterületzöldterület Z2 övezetbe sorolt. Az Önkormányzat a hajóállomás és kikötő környezetében a kikötőt, hajóállomást kiszolgáló, szociális és vendéglátó funkciójú épület létesítését tervezi, mely a jelenlegi Z2 jelű övezetben a jelenleg hatályos szabályok alapján nem valósítható meg. A Szabályozási Terv szerinti Z2 jelű zöldterület övezetének hajóállomás és hajókikötő felőli területén az 5424 hrsz.-ú ingatlan tő felőli határvonaláig olyan építési övezetet kell lehatárolni, amely a tervezett, kikötőt kiszolgáló épület építését lehetővé teszi.



- c) az ingatlanon elhelyezhető épület a kikötőt kiszolgáló rendeltetésű lehet (pl. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, igazgatási, iroda, egészségügyi, szociális, sport stb);
- d) a szabályozási terven jelölt oldalhatáron álló építési helyen belül az épület elhelyezésénél nem kell a telekhatártól 1 m telepítési távolságot tartani;
- e) az építési övezetben gépjármű várakozó hely nem létesíthető.

A tervezési terület érintett a FmTrT tájképvédelmi terület övezettel.

Az MATrT 2. § 43 pontja a tájképvédelmi terület övezet fogalmát az alábbiak szerint határozza meg:

„43.tájképvédelmi terület övezete: a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak”

9/2019. (VI.14.) MvM rendelet a tájképvédelmi terület övezetét alábbiak szerint szabályozza:

„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, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett 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

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(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.”

A településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályai meghatározásra kerültek.

Fejér Megye Területrendezési tervének megalapozó munkarésze nem határozta meg a tájjelleg térségi jellemzőit. Jelen tervdokumentáció nem a teljes közigazgatási területre készül, ezért a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőinek meghatározása nem a terv feladata.

Gárdony Város ITS készítéséhez 2015-ben készített megalapozó vizsgálat sem határozta meg a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

A tervezési területen nincs a történetileg kialakult tájkarakter és védendő településkép, ezért a tervezett szabályozás nem sérti a tájképvédelmi érdekeket.

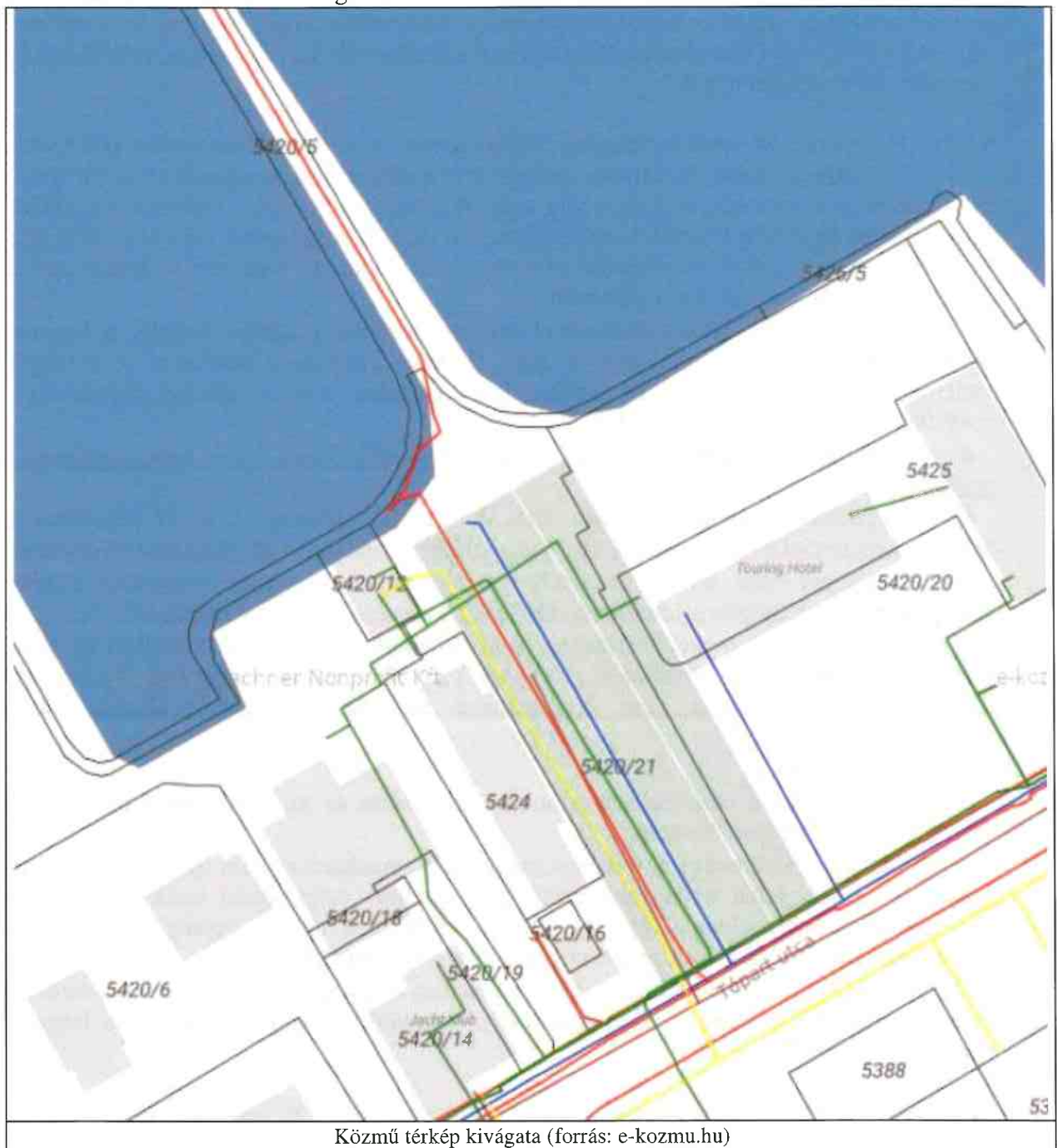
A fentiek alapján a tervezet a településkép védelmi szempontjainak megfelel.

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. A tervezett kikötőt kiszolgáló épület a célkitűzéseknek megfelel.

Közműellátás:

A területen a funkcióhoz szükséges közművek rendelkezésre állnak.



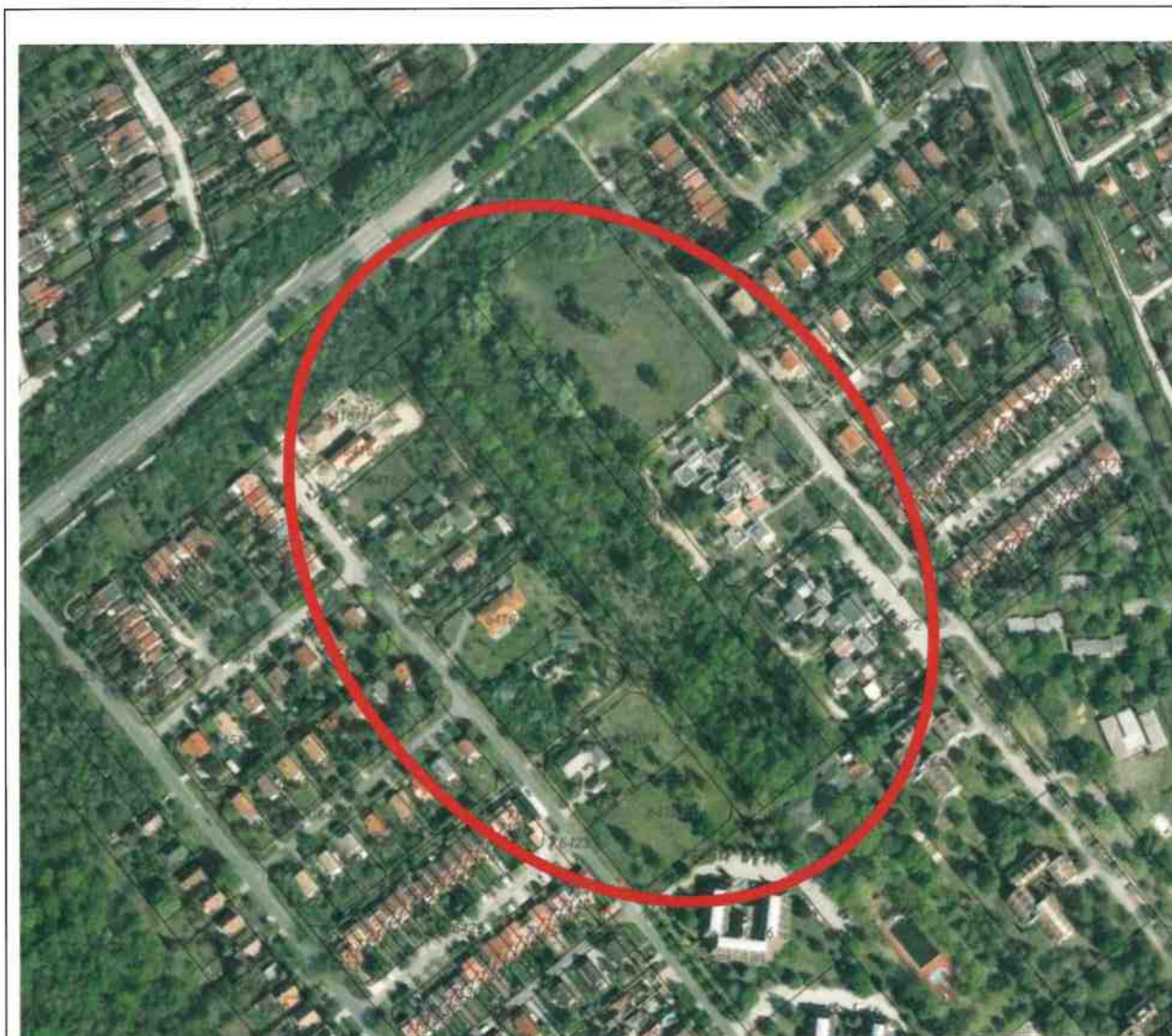
2. számú tervezési terület: A Gárdony, Agárd Horgony utca melletti 6413, 6414, 6415 hrsz-ú ingatlanok, a 6412 hrsz-ú ingatlan, valamint a Katica utcai 6416/1 - 6420/2 hrsz-ú ingatlanok területe

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Gárdony Agárd településrészén, a 7. számú főút déli oldalán található. A terület nagyobb része még beépítetlen vegyes településközponti területfelhasználású fejlesztési terület, melyet az önkormányzat és a 6412 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa is lakóterületként kíván hasznosítani. Területfelhasználás változás történik, ezért a településszerkezeti tervet módosítani kell.

Tulajdonviszonyok, egyéb

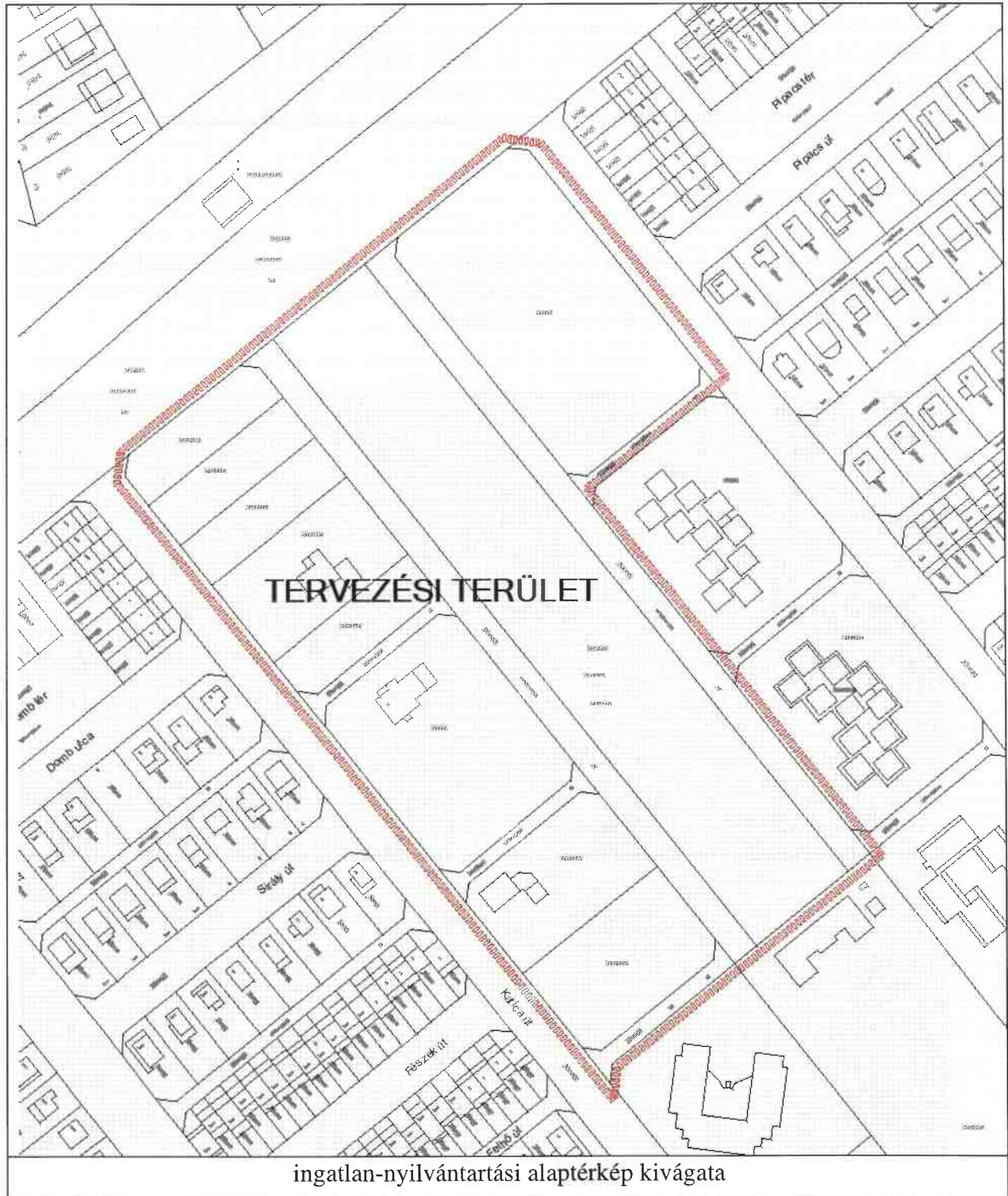
Gárdony Város Önkormányzat tulajdonát képezik az Agárd Horgony utca melletti 6413, 6414, 6415 hrsz-ú ingatlanok. Magántulajdonban van a 6412 hrsz-ú ingatlan, mely a 6413 hrsz-ú közterület besorolású Önkormányzati ingatlan mellett található.



Tervezési terület légifotón

Beépítettség vizsgálat

A tervezési területen található 6413, 6414 és 6415 hrsz-ú önkormányzati ingatlanon épület nem létesült, az ingatlanok jelenleg fás, bokros területek. Szintén beépítetlen a 6412 hrsz-ú magántulajdonú ingatlan. A Horgony és a Katica utcákban többnyire beépítettek az építési telkek, a beépítettség 20-40 % között változik.





Közmű térkép kivonata

Településrendezési előírások vizsgálata

Településszerkezeti terv



hatályos településszerkezeti terv kivágata

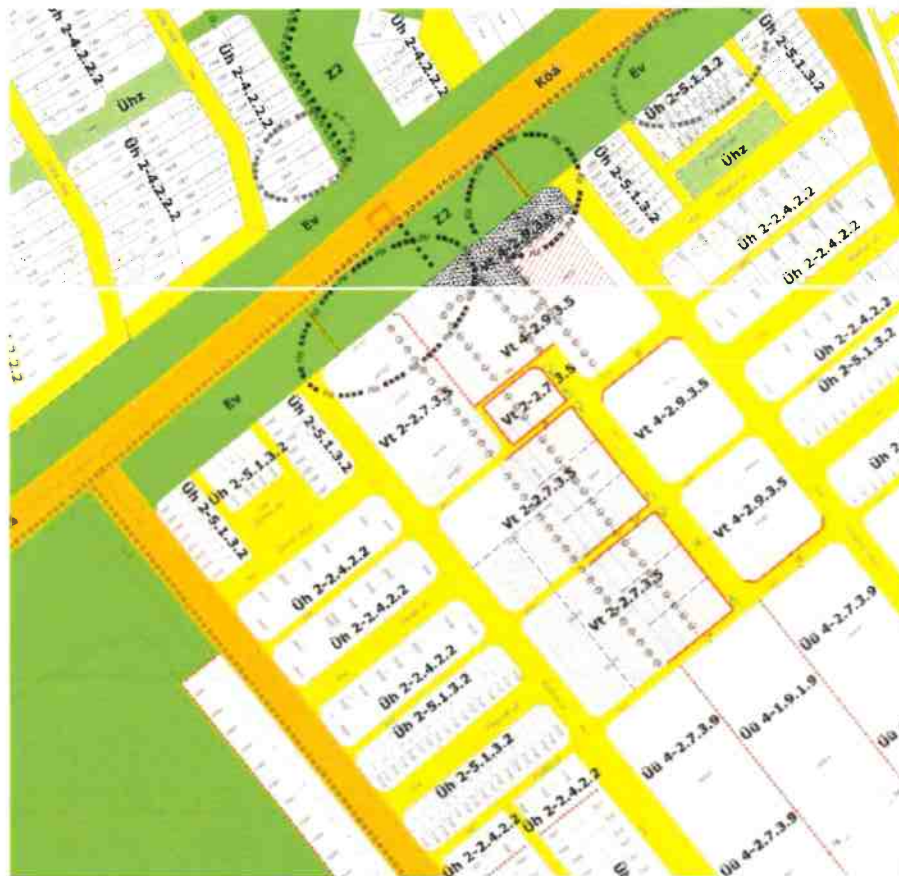
A hatályos településszerkezeti terv a tervezési terület központi vegyes területfelhasználásba sorolja. Területfelhasználási változás történik, a 6412, 6413, 6414 és 6415 hrsz-ú, még beépítetlen ingatlanok kertvárosias lakóterületbe kerülnek, ezért a településszerkezeti terv módosul. Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv a tervezési terület Vt 4 – 2.9.3.5 jelű és Vt 2 – 2.7.3.5 jelű építési övezetekbe sorolja.

A területen kialakítható ingatlanok nagysága a szabályozás szerint minimálisan 1100 m² és a zsákutca végén 4000 m² lehet, a beépíthetőség mértéke maximum 20%, az építménymagasság maximum 7 m. A 6414 és 6415 hrsz-ú ingatlanokat érintően a hatályos terv ültetési kötelezettséget ábrázol, mely összefüggően 30 m széles. A 6415 hrsz-ú ingatlan D-i szakaszában szennyvíz közmű található. A területtel határos Katica utcai telkek szintén Vt építési övezetbe vannak sorolva, itt jellemzően egy-két lakásos lakóépületek találhatók egy-két szint magassággal.

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



Hatályos belterületi szabályozási terv

A változtatások célja és várható hatása:

A szabályozási terv módosítását követően a 6413, 6414 és 6415 hrsz-ú ingatlanok területe La 4 – 2.5*4.4. jelű építési övezetbe fog tartozni, ahol a kertvárosi építészeti karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 750 m²-re változik, a beépíthetőség 30 % és megengedett építménymagasság 6,0 m lesz.

A 6412 hrsz-ú ingatlan La 2 – 2.5*5.4. jelű építési övezet lesz. Az építési övezetben a kertvárosias építészeti karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 750 m²-re változik, a beépíthetőség 30 % és megengedett építménymagasság 6,0 m lesz.

A 6413 hrsz-ú ingatlanon tervezett és a 6414 hrsz-ú ingatlant is érintő út a 7-es út mentén ábrázolt Z2 jelű zöldterület övezet határáig létesül.

A módosítást követően a 6414 és 6415 hrsz-ú ingatlanokból kialakítható telkek a tervezési terület északi részén a Katica utcai telekvégekhez csatlakoznak, a 6415 hrsz-ú ingatlan szennyvízvezetékekkel érintett szakasza II. rendű nem közlekedési célú közterület lesz. A 6416/1 – 6420/2 hrsz-ú ingatlanokat érintő ültetési kötelezettség a legszükségesebb mértékűre, 5,0 méterre csökken. A 6412 hrsz-ú ingatlan területéről a telken belüli ültetési kötelezettség teljes egészében, a 6414 hrsz-ú ingatlan ÉNy-i Z jelű övezettel határos területén törlésre kerül.

A módosítás lehetővé teszi, hogy a még beépítetlen ingatlanok egyedi kertvárosias lakótelkek legyenek, ahol önálló családi házak épülhetnek.

3. számú tervezési terület: Gárdony, Agárd 013/8, 013/9 hrsz-ú ingatlanok területe

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Agárd településrész külterületén, beépítésre szánt területen helyezkedik el. A terület a szennyvíztisztító telep ingatlanával határos, a településszerkezeti terven ipari gazdasági területfelhasználásba sorolt.

Területfelhasználási változás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.

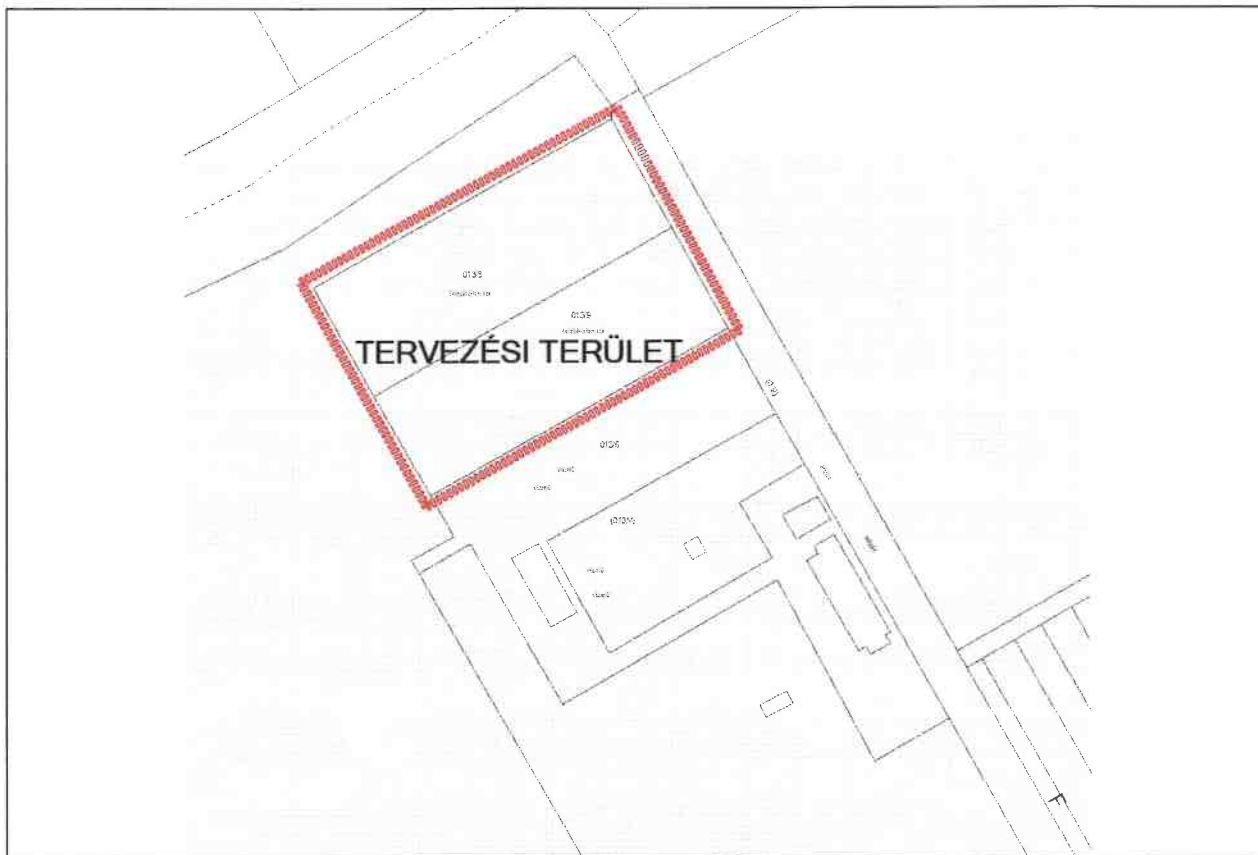
Tulajdonviszonyok, egyéb

A tervezési területen található 013/8 és 013/9 hrsz-ú ingatlanok magántulajdonban vannak.



Beépítettség vizsgálat

A tervezési területen található mindkét ingatlan beépítetlen.



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 ipar terület-felhasználásba sorolja.

Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési területen levő ingatlanok Gip 4 – 1.9.5.8 jelű építési övezetbe tartoznak. A szabályozási előírások szerint az egyéb építészeti karakterű ingatlanon az épületek szabadonálló (vegyes telepszerű) beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 4000 m², a megengedett legnagyobb beépíthetőség 40%, 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 terven a tervezési területtel érintett két ingatlan Gksz 4 – 1.9.5.8 jelű építési övezetbe fog tartozni. A szabályozási előírások szerint az egyéb építészeti karakterű ingatlanon az épületek szabadonálló (vegyes telepszerű) beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 4000 m², a megengedett legnagyobb beépíthetőség 40%, az építménymagasság legfeljebb 10,0 m marad.

4. számú tervezési terület: Gárdony Határ utca melletti 491/3, 491/5, 491/6, 491/19, 491/20, valamint a 491/16 hrsz-ú ingatlanok területe

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Gárdonytelepülésrészén a Határ út déli területén fekszik. A tervezési terület 491/5 hrsz-ú ingatlanán található a város geotermikus rendszerének visszasajtoló kútja és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló épület, valamint távközlési torony is épült itt.

A terület a hatályos településszerkezeti terv szerint kertvárosias lakó területfelhasználásba sorolt.

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

Tulajdonviszonyok, egyéb

Gárdony Város Önkormányzat tulajdonát képezik a Gárdony Határ utcai 491/3, 491/5, 491/6, 491/19, 491/20 hrsz.-ú ingatlanok, a többi érintett ingatlan magán tulajdonban van.



Tervezési terület légifotón

Beépítettség vizsgálat

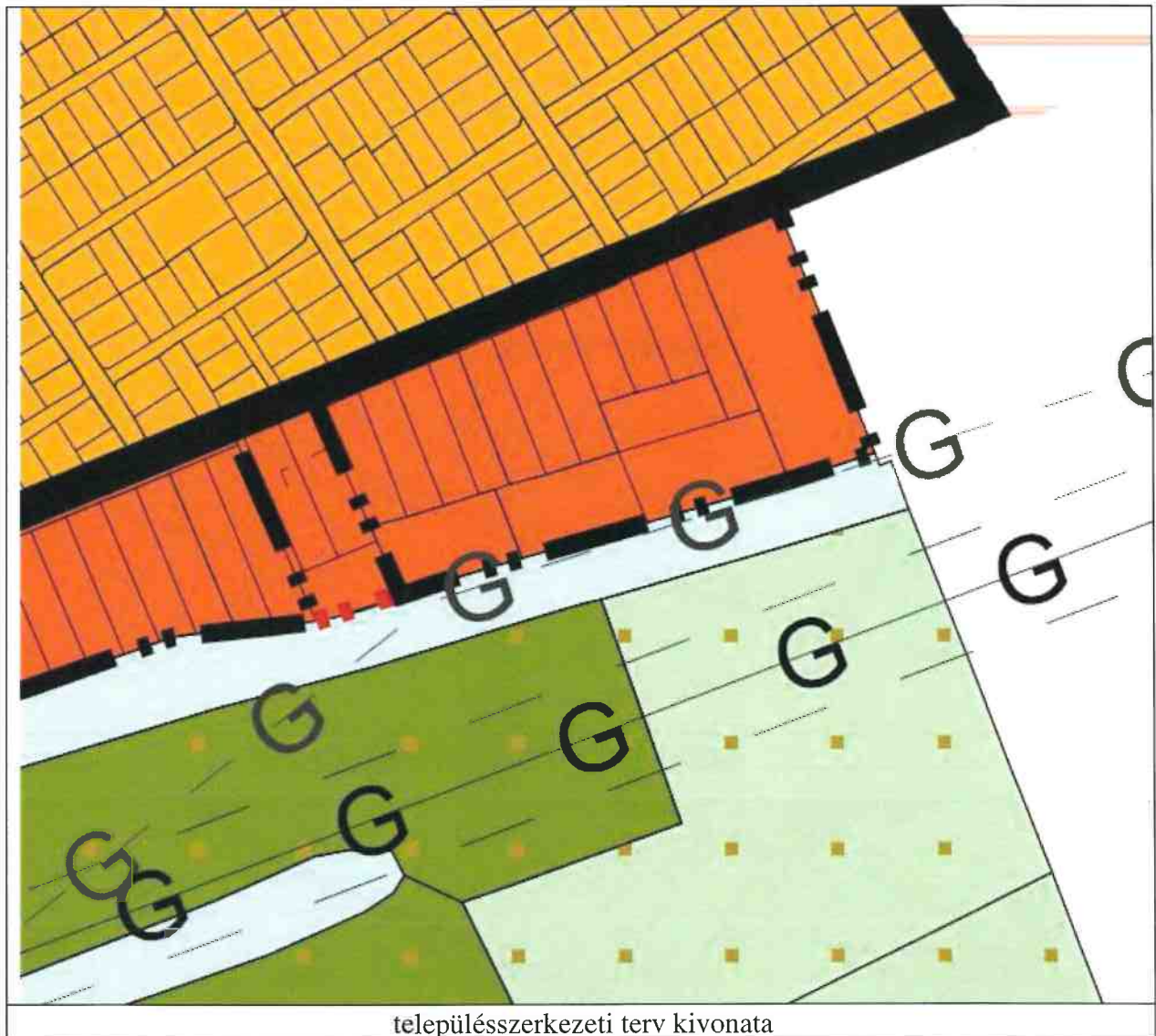
A tervezési területen található ingatlanok beépítetlenek, a 491/5 hrsz-ú telek közmű létesítmények épültek.



Ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata



Közmű térkép kivonata

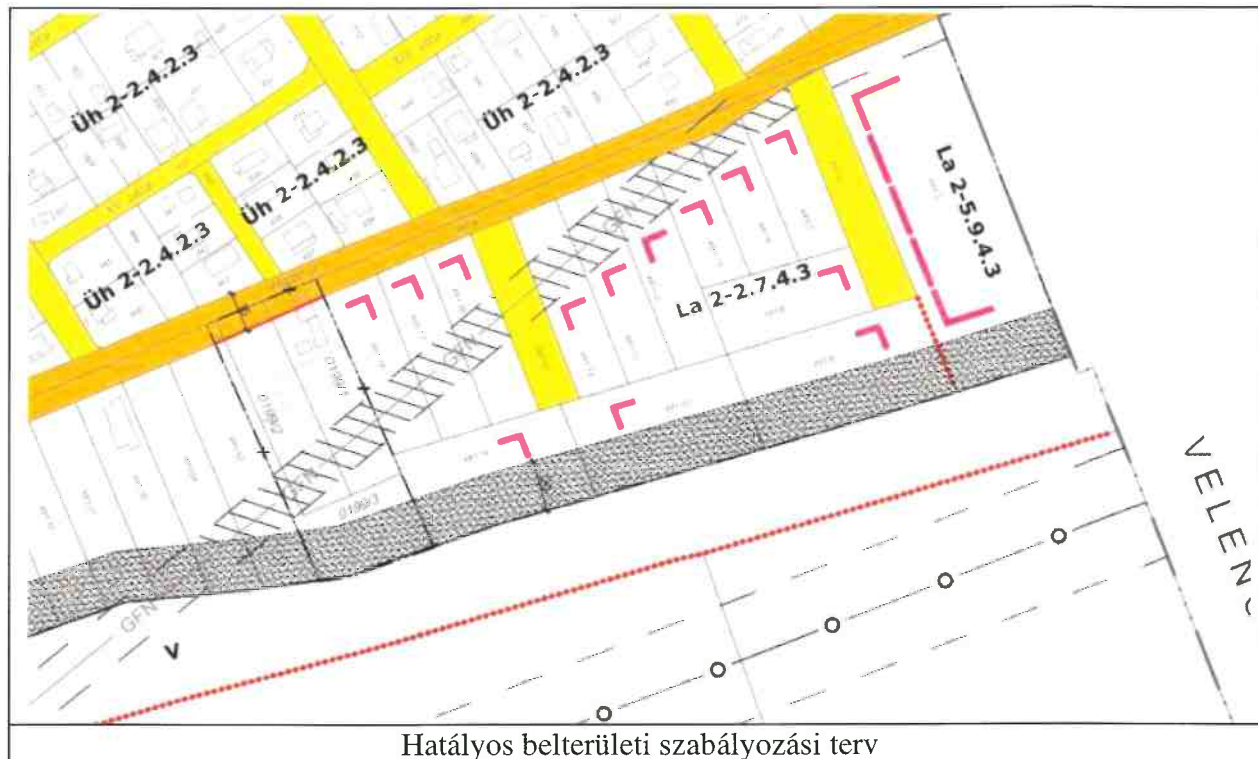
*Településrendezési előírások vizsgálata**Településszerkezeti terv*

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet beépítésre szánt kertvárosias lakó területfelhasználásba sorolja.

A tervezési terület közvetlenül határos a Velence közigazgatási területével.

A településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

Szabályozási terv ismertetése és a változtatások indoklása



A szabályozási terv szerint az ingatlanok La 2 – 2.7.4.3 jelű kertvárosi lakóövezetbe soroltak, ahol szabadonálló a beépítési mód, a beépíthetőség 30 %, az építménymagasság maximuma 4,5 m, a kialakítható legkisebb telekterület 1100 m². A 491/3 hrsz-ú ingatlan La 2 – 5.9.4.3 jelű kertvárosi lakóövezetbe sorolt, ahol a minimális telekterület mértéke 4000 m, a beépítés módja zárt sorú, a beépíthetőség 30 %, az építménymagasság maximuma 4,5 m. Az ingatlanokat a 491/6 hrsz kivételével a 0196/17 hrsz-ú töltés határolja, mely a szabályozási terv szerint V jelű vízgazdálkodási övezet és övárók. A szabályozási terv a töltéssel határos 491/3, 491/5, 491/19, 491/20 hrsz-ú ingatlanok esetében telken belül 20 m szélességben védőterületet, védőfásítást jelöl.

Az ingatlanok területe meghaladja a lakótelkek szokásos mértékét. Az ingatlanok alakja, elhelyezkedése, a telekterületre vonatkozó szabályozási előírások miatt nem oszthatók. Az önkormányzat a területen új lakótelkeket kíván kialakítani, ezért a szabályozási tervet módosítani kell.

Az La jelű lakóövezeti besorolás, a 30%-os beépítés, a 4,5 m-es építménymagassági méret megtartása mellett javasolt a Szabályozási Terv és a Helyi Építési szabályzat módosítása kisebb telkek kialakítása érdekében, melynek során feltáró út létesítése is szükséges. A 491/3, 491/5, 491/19, 491/20 hrsz -ú ingatlanoknál a telken belüli 20 m szélességű védőterületet tervezési területen töröltük, mert a családi házas építési övezet és a vízgazdálkodási övezet határán az OTÉK 38. §-ában foglaltak, valamint a környezetvédelmi és vízügyi jogszabályokban foglaltak alapján nem indokolt védőterület kijelölése.

Az érintett ingatlanok telekalakításához vázrajz tervezet készült.



Néhány ingatlan esetében az építési helyet egyedileg meghatároztuk, tekintettel az ingatlan sajátos elhelyezkedésére, illetve a 491/5 hrsz-ú telken álló közmű szolgáltató épületre.

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

„(7)A Határ út és az Övárók 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.

*5. számú tervezési terület: A Gárdony, Dinnyés 8032/20 és a 8032/18 hrsz-ú területet
Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás*

A tervezési terület Gárdony Dinnyés településrészén, beépítésre szánt területen helyezkedik el. A terület a településszerkezeti terven különleges sport területfelhasználásba sorolt.

Területfelhasználási változás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, mert az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 3a. pontja 2021. július 1-től az alábbiakat tartalmazza: „Új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása.”

Tulajdonviszonyok, egyéb

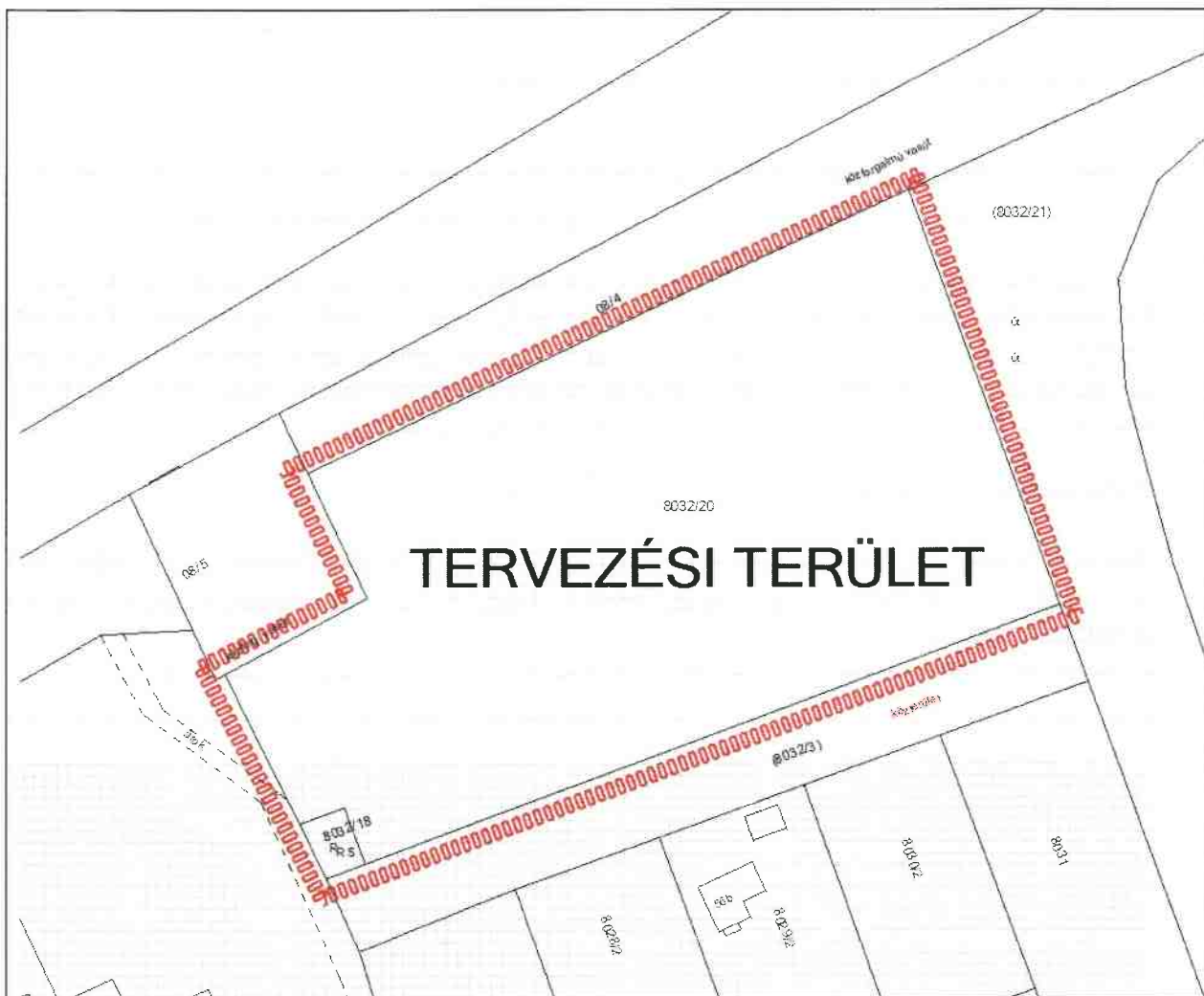
Gárdony Város Önkormányzat tulajdonát képezi a Dinnyés Vajky György utca melletti 8032/20 hrsz-ú terület, mely az utca É-i oldala mentén található. Az utca szemközti oldalán lakótelkek, lakóházak vannak.

A tervezési terület közvetlenül határos a 30a Budapest – Székesfehérvár vasútvonallal.



Beépítettség vizsgálat

A tervezési terület beépítetlen. A terület dél-nyugati részén az önálló 8032/18 hrsz-ú ingatlanon szennyvíz átemelő létesült.



ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata a tervezési területtel



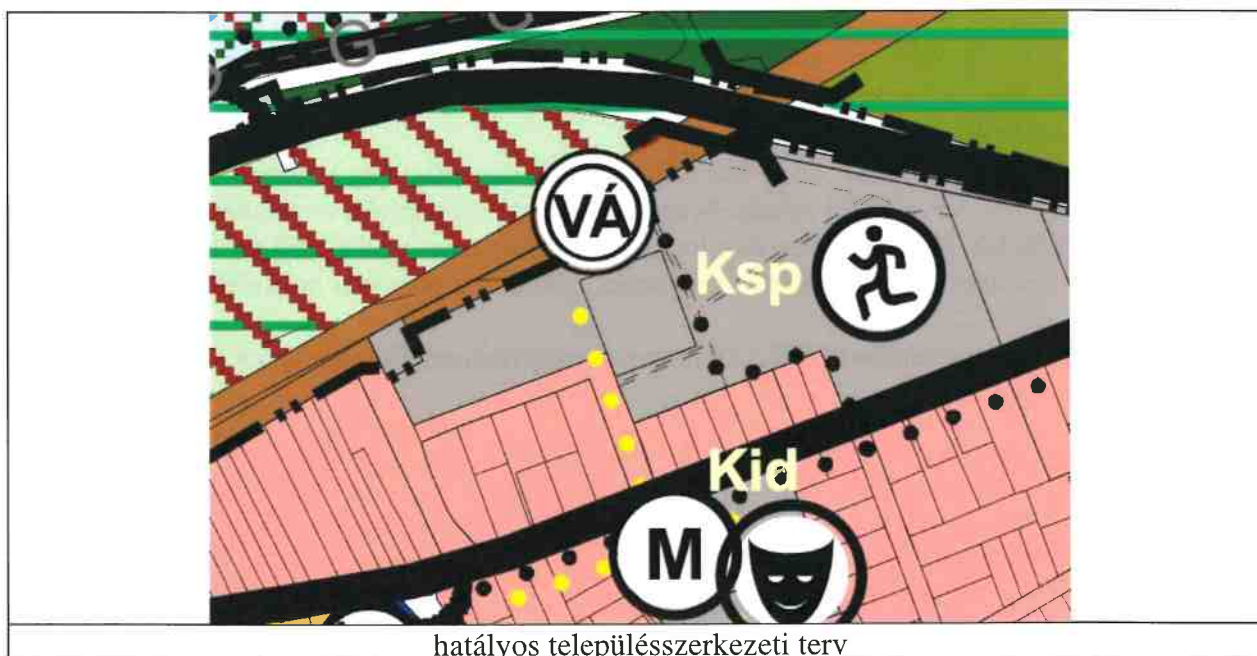
Tervezett telekalakítás



Közmű térkép kivonata

Településrendezési előírások vizsgálata

Településszerkezeti terv



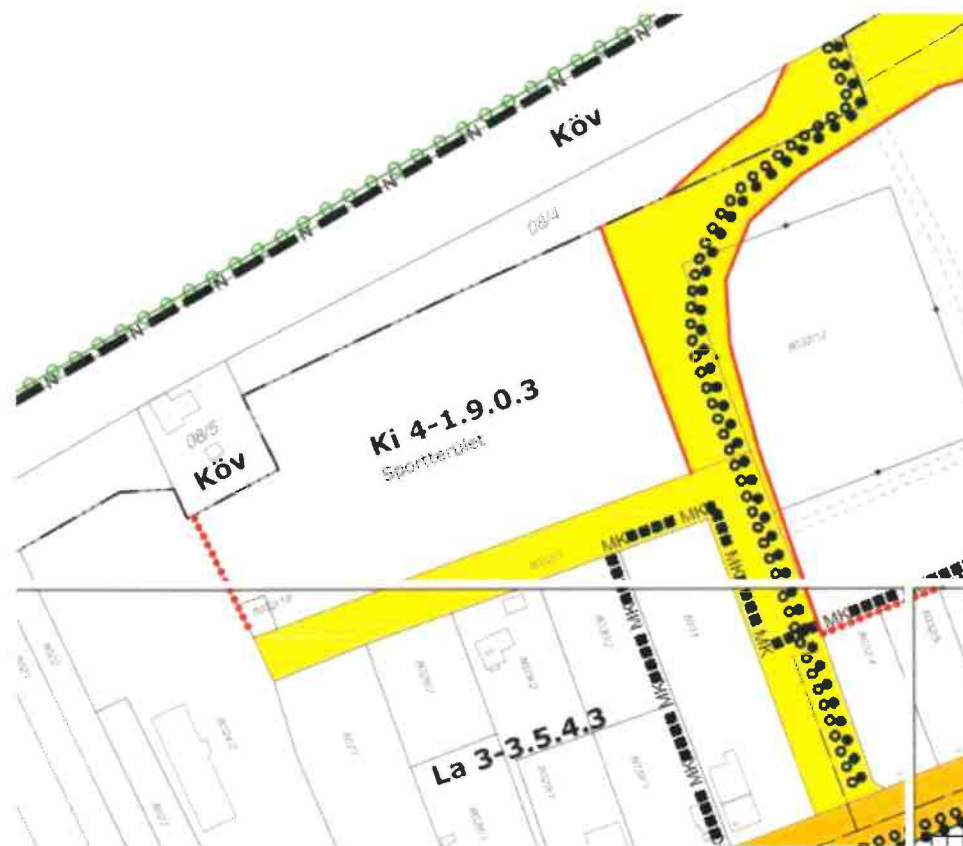
hatályos településszerkezeti terv

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet beépítésre szánt különleges sport területfelhasználásba sorolja.

A módosítás szerint a Vajky utcai területrészt falusias lakó területfelhasználásba kerül, az északi rész zöldterület lesz. Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Szabályozási terv

A területét a Helyi Építési Szabályzat Ki 4 – 1.9.0.3 jelű különleges sportterületbe sorolja.



Hatályos belterületi szabályozási terv

A változtatások célja és várható hatása:

A módosítás során a terület vasút melletti sávja Z2 övezetbe fog tartozni, a Vajky utca melletti területrészt La 3 – 3.5.4.3 jelű építési övezetre módosul. Az építési övezetben a falusias építészeti karakterű épületek 30 % megengedett legnagyobb beépítettséggel és 4,5 m építménymagassággal épülhetnek. A kialakítható legkisebb telekterület 700 m², a beépítési mód oldalhatáron álló.

A tervezési területen található 8032/18 hrsz-ú szennyvízátelő ingatlana a közlekedési és közmű terület része lesz.

3 Alátámasztó szakági munkarészek

Az alátámasztó munkarészek a hatályos településrendezési eszközök aktualizálásával készültek.

Tájrendezési javaslat

A tervezett változtatások közül a tájhasználatot a módosítások nem érintik, ezért a hatályos terv tájrendezési alátámasztó munkarészeinek kiegészítése nem vált szükségessé.

Biológiai aktivitás érték számítás

A módosítások során az új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, ezért a biológiai aktivitásérték (BAÉ) számítás nem szükséges.

Közlekedési javaslat

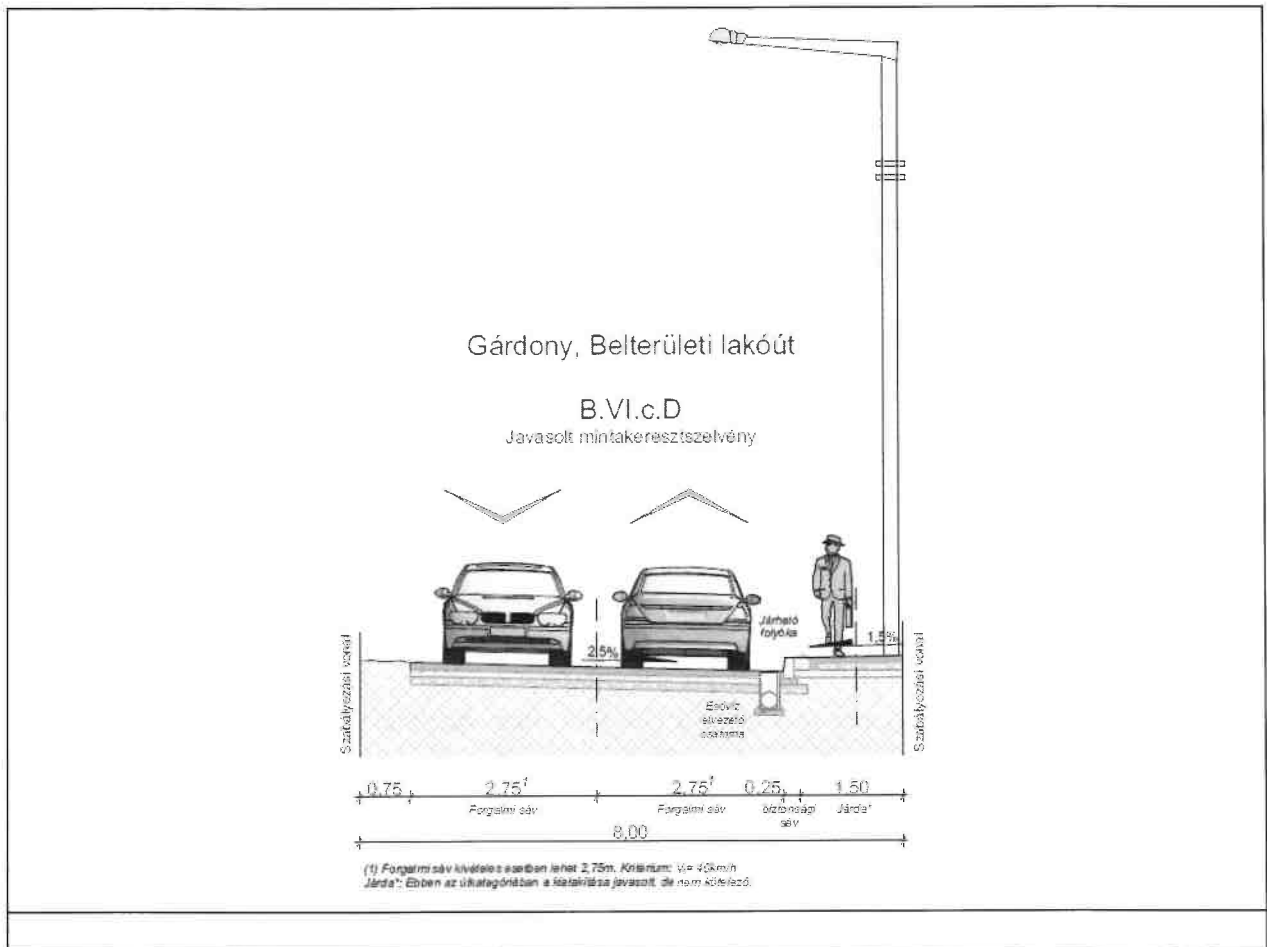
A tervezett módosítások tekintetében a közlekedési változás a 2. és 4. számú módosítás során történik.

2. tervezési terület: A Gárdony – Agárd Horgony utca melletti területen a 6413 hrsz-ú területet a Szabályozási Terv zsákutcaként jelöli 16 m szélességgel, a 6414 hrsz-ú ingatlan 6 m széles sávjának szabályozásával. A tervezett út a 7. főút melletti zöldterületig fog húzódni a módosítást követően, a szabályozási szélesség marad 16 m.

A 6415 hrsz-ú közterületet a hatályos terv megszüntette, a módosított terv szerint ez a közterület a szennyvízvezetékekkel érintett szakaszon 9 m széles közlekedési és közmű terület lesz annak érdekében, hogy a szennyvízvezeték nyomvonala közterületre essen. Ezen a területen II. rendű nem közlekedési célú közterület kijelölés történik, ahol az önkormányzat utat nem kíván létesíteni és az ingatlanok megközelítésére sem lesz innen lehetőség.

4. tervezési terület: A Gárdony, Határ utca melletti lakó fejlesztési terület szabályozási terv módosítása során új, 8 m szabályozási szélességű út létesítését tervezi az önkormányzat a 491/4 és a 491/5 hrsz-ú utak között. Az új út egy kis szakasza (45 m) zsákutca lesz. A zsákutcai szakasról két telket lehet megközelíteni.

A tervezett út mintakeresztmetszelvénye az alábbi:



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 öt tervezési területet érint.

A változtatások beépítésre szánt területen belül történnek.

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

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 nem változik. 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. 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 munkarészeinek közművesítésre vonatkozó munkarészeinek kiegészítése nem volt szükséges.

Régészet, örökségvédelem:

A tervezett módosítások nem érintenek nyilvántartott régészeti területeket.

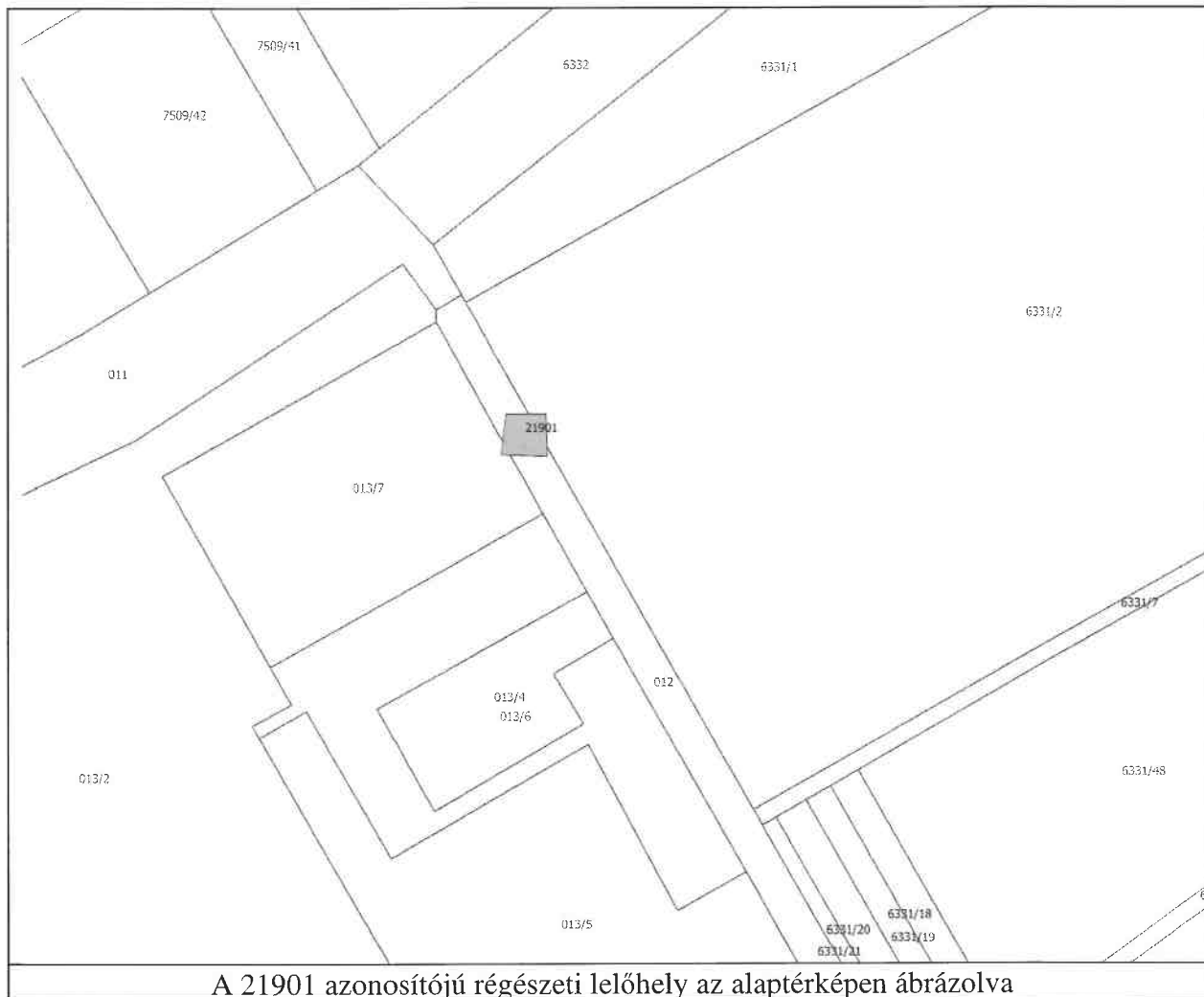
A 2. számú módosítással érintett területen a településszerkezeti és szabályozási terv is régészeti érdekű területet jelöl, melyet a módosítás során változatlanul jelöl a terv.

A 3. számú tervezési terület a hatályos terv szerint érintett a 21901 azonosító számú, Gárdony Határvölgy megnevezésű régészeti területtel.

Az Örökségvédelmi hatóság adatszolgáltatása szerint a 21901 azonosító számú régészeti lelőhely a 012 és a 6331/2 hrsz-ú ingatlanokat érinti.

A lelőhely ábrázolása a szabályozási tervlapokon változatlan marad, a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálata során tisztázandó a lelőhely ábrázolása.

A tervezési területen levő ingatlanokon tervezett építés nem érinti a lelőhely területét, mert az ingatlan előkertjét érinti a hatályos terv szerint is, ahol épület nem helyezhető el.



A jelenlegi módosítás során települési örökségvédelmi hatástanulmány nem készül.

A településrendezési eszközök Gárdony város teljes igazgatási területére vonatkozó felülvizsgálata folyamatban van, melynek során új örökségvédelmi hatástanulmány is készül.

Jelen dokumentáció szerinti öt tervezési terület műemléki védelemmel és helyi védelemmel nem érintett, ezért a hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészének kiegészítése nem szükséges.

A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangjának igazolása

Fejér Megye Területrendezési Tervével való összefüggések vizsgálata

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 vízgazdálkodási térséggel, mezőgazdasági és erdőgazdasági térséggel érintett.

A tervezési területek települési térségen belül találhatóak.

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

A településrendezési tervek készítésére a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MATrT) fő szabályai a következők:

11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan meghatározni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

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, zöldterület,, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe 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 tervben 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 mérlegelni, 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 zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni. (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben 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 zöldterületet 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 nem történik.

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 távvezetéseit, 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 tervben

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 terv 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

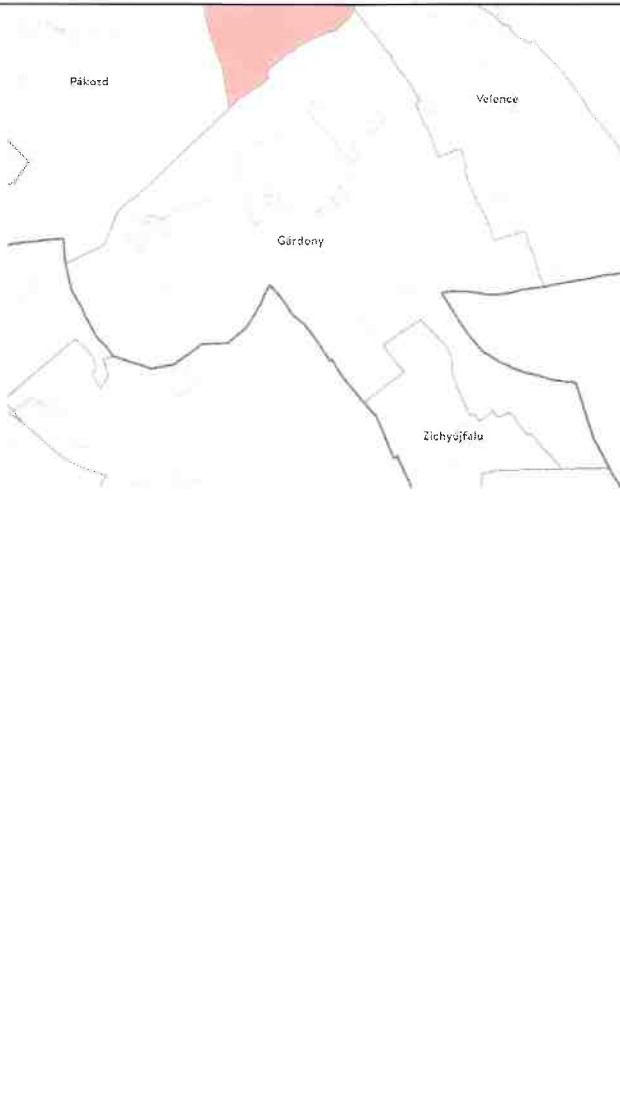

1. Azon országos övezetek, melynek lehatárolása és az övezeti szabályok a MATrT-ben megállapításra kerültek:

Országos övezet kivágata az új FmTrT szerint	az övezetre vonatkozó szabályok MATrT szerint
	<p>Ökológiai hálózat magterületének övezete MATrT 25. §-a szerint:</p> <p>az övezetet érintően a településrendezési tervben 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>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.</p> <p>A kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott</p>

	<p>területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.</p> <p>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 jelölhető ki és helyezhető 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, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.</p> <p>Az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.</p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p>
	<p>Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete MATRT 26. §-a szerint</p> <p>Az övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben 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 jelölhető ki és helyezhető el.</p>

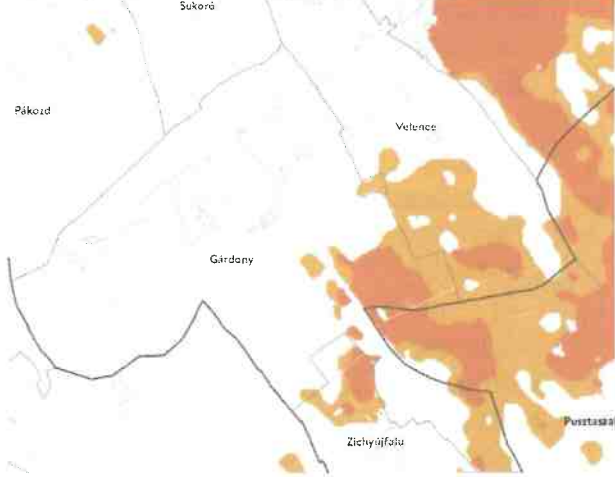


	<p>Bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.</p> <p>Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.</p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p>
	<p>Ökológiai hálózat pufferterületének övezete MATRT 27. §-a szerint</p> <p>Az övezetben csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben 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 településterv 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 változtatások nem érintik az övezet területét.</p>

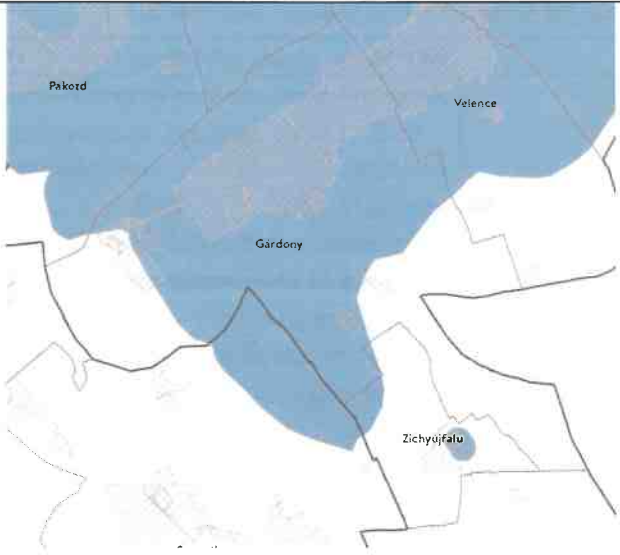
	<p>Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete MATRT 28. §-a szerint</p> <p>Az övezetben új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági 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 kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.</p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p>
	<p>Erdők övezete MATRT 29-30. §-a szerint</p> <p>Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe 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, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni. Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányateleket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.</p> <p>Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.</p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.</p>

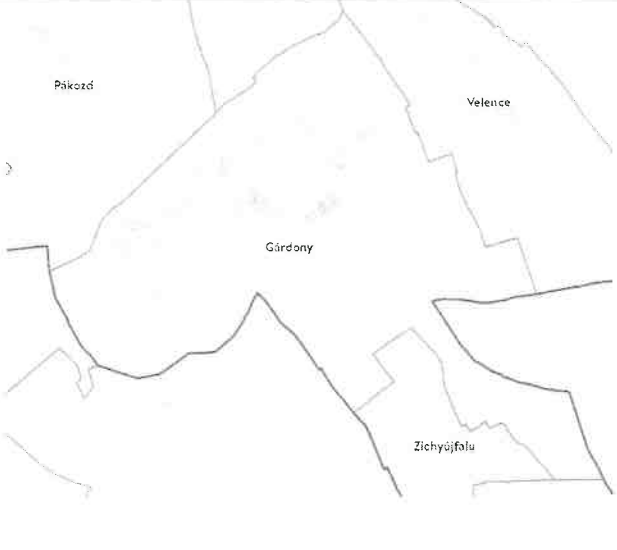
	<p>Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete MATRT 31. §-a szerint</p> <p>A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>A lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:</p> <p>a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,</p> <p>b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,</p> <p>c) 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.</p> <p>Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.</p>
	<p>Honvédelmi és katonai célú terület övezete MATRT 32. §-a szerint</p> <p>Az övezetet a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>A lehatárolt területét a településrendezési tervben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;</p> <p>b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.</p> <p>(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.</p> <p>Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.</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.

Országos övezet kivágata	övezeti szabályok miniszteri rendeletben meghatározottak
	<p>Jó termőhelyi adottságú szántók övezete</p> <p>2. § (1) 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>(2) 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>Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</p> <p>3. § (1) 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>Tájképvédelmi terület övezete</p> <p>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, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.</p> <p>(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba</p>

	<p>illesztés biztosítása érdekében – a településképf 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 településképf 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 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>Nagyvízi meder övezete</p> <p>6. § (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>VTT-tározók övezete</p> <p>7. § 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

FmTrT szerin az övezet lehatárolása	MvM rendelet előírásai
	<p>Ásványi nyersanyagvagyon övezete</p> <p>8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon 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 nyersanyagvagyon 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 szállásául szolgáló hagyományos istállóépület, valamint a strand működtetéséhez szükséges építmény elhelyezésének a feltételeit,


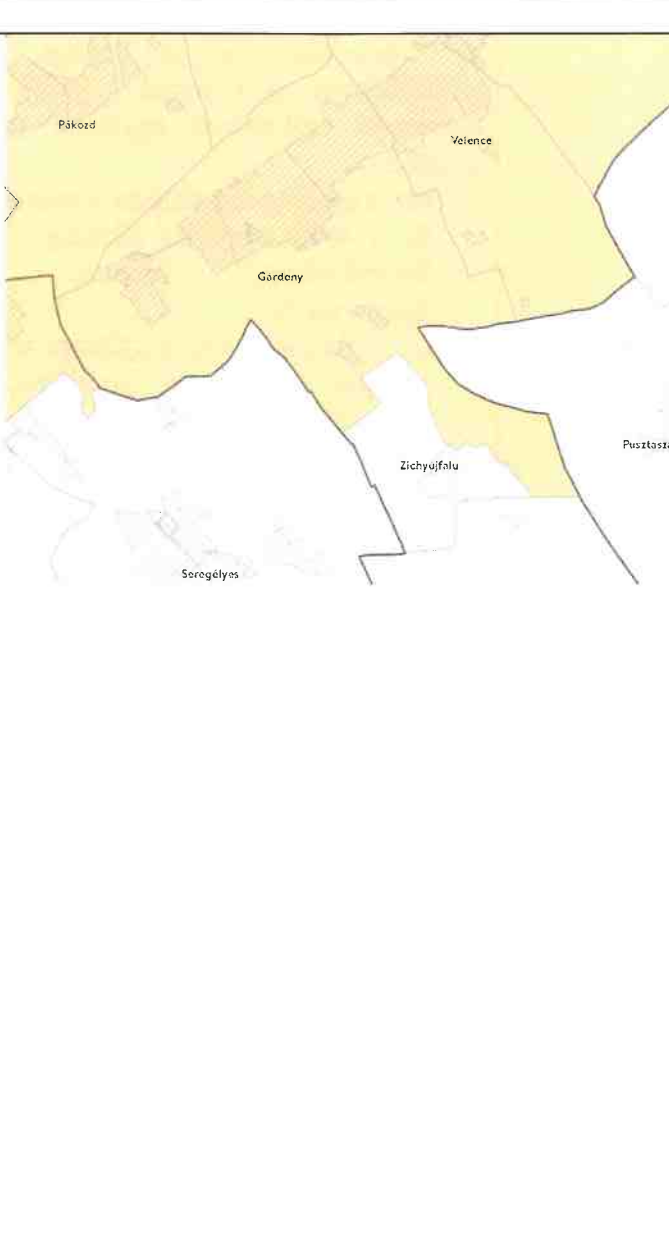
b) az *a)* pontban fel nem sorolt építmény a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával építhető vagy bővíthető;

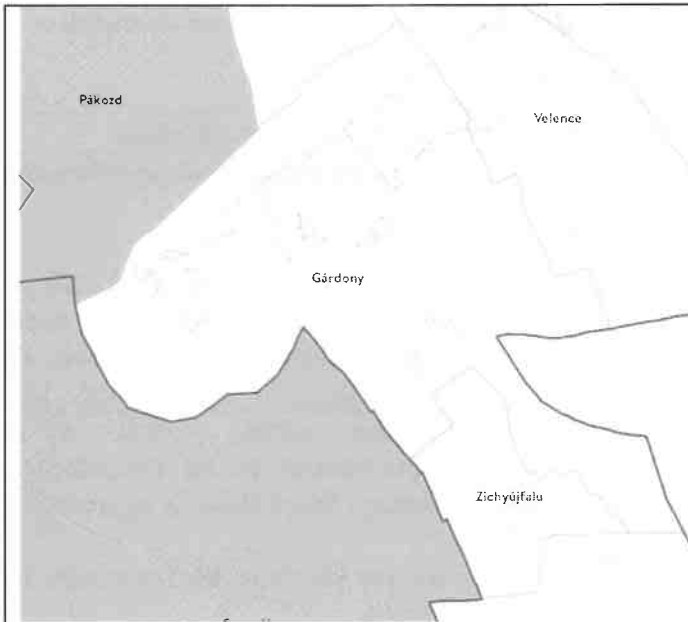
c) új vegyszertároló, üzemanyagtöltő állomás, hulladékkezelő létesítmény, valamint szennyvíztisztító nem létesíthető.

Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.

 <p>The map displays the geographical context of Gárdony, with labels for Pákozd to the northwest, Velence to the northeast, and Zichyújfalu to the south. The central area is labeled Gárdony. Purple shaded regions indicate the designated geological hazard area zone.</p>	<p>Földtani veszélyforrás terület övezete</p> <p>11. § (1) 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>Felzárkóztatandó belső periféria övezet</p> <p>8. § (1) 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>Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet</p> <p>9. § (1) A Vértesi Natúrparc településeinek településfejlesztési koncepciókat, az integrált településfejlesztési stratégiákat és a településrendezési eszközöket a natúrparc létrehozási céljainak megfelelően kell kidolgozni. Az azokban megfogalmazott előírásoknak támogatnia kell a natúrparc alapító (felterjesztési) dokumentumában szereplő célkitűzéseket, továbbá biztosítani kell a natúrparc 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>



Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet

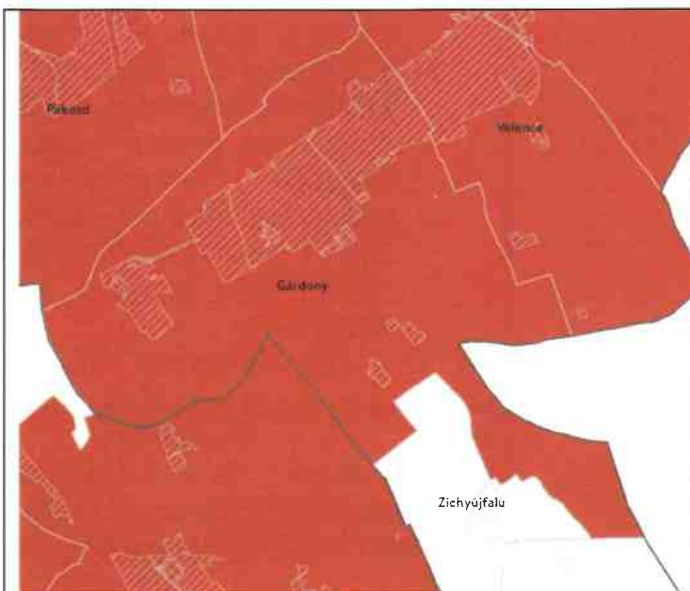
10. § (1) A megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióinak, integrált településfejlesztési stratégiáinak, valamint településszerkezeti terveinek készítése, módosítása során azokat a megyei önkormányzattal és az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó valamennyi településsel is egyeztetni kell.

(2) Az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó települések esetében közös, társulásban elkészített településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, valamint településszerkezeti terv kidolgozása javasolt.

(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:

- a) a közlekedési hálózat elemeit,
- b) a több település ellátását szolgáló közműhálózati elemek helyét, nyomvonalát,
- c) a kereskedelmi gazdasági területek, ipari gazdasági területek, ipari parkok, innovációs, logisztikai területek helyét és méretét,
- d) az érintett térségben rendelkezésre álló munkaerőhelyzet igényeit,
- e) a rendelkezésre álló szabad „barnamezős” területeket, figyelemmel a kialakult hagyományos, értékes településszerkezetekre, és a táj terhelhetőségére.

Az övezet Gárdony közigazgatási területét nem érinti.




Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet

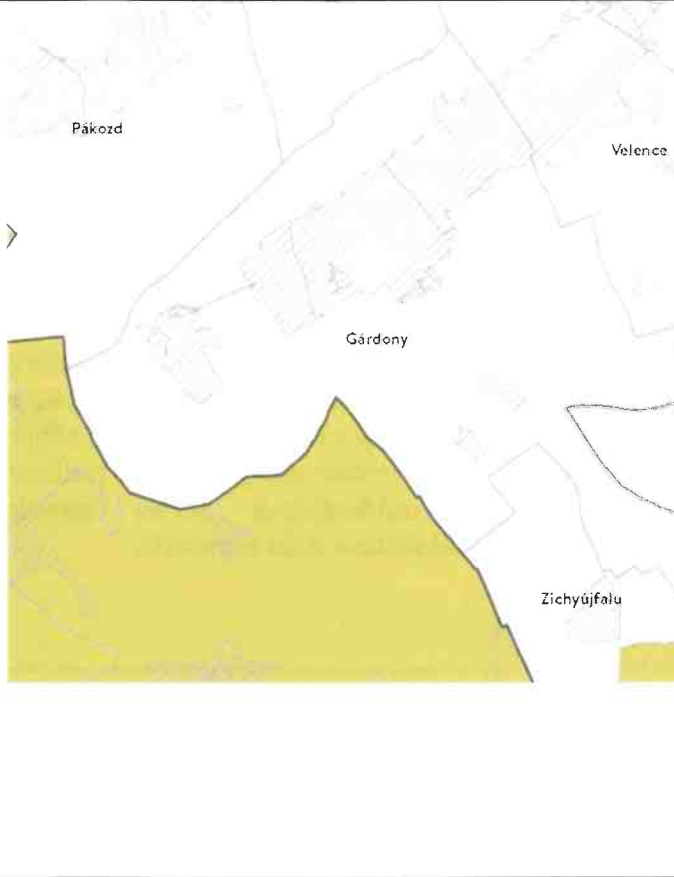
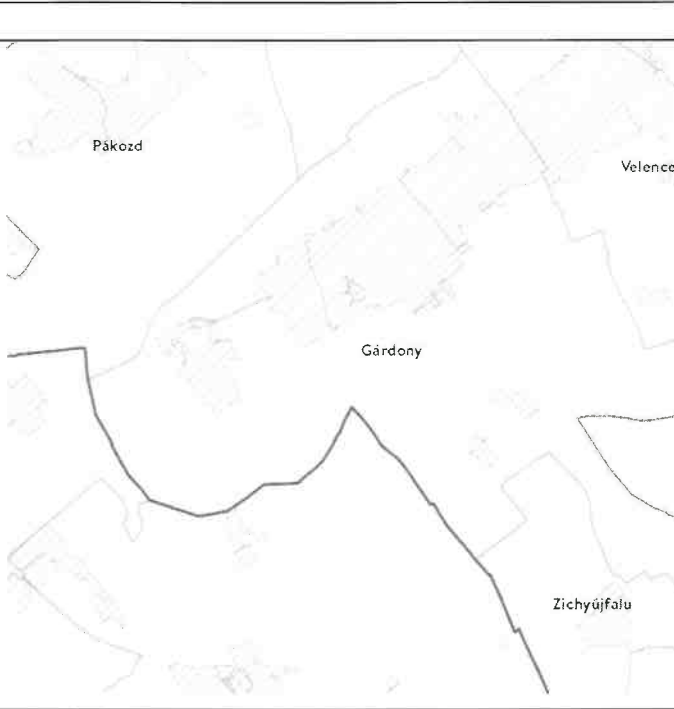
11. § (1) A Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezetbe tartozó települések borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területeire, valamint a volt zártkerti (kertés mezőgazdasági) területeire a településrendezési eszközöket olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a szőlő- és borgazdálkodást és gyümölcstermesztést 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:

- e) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos,
- f) 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,
- g) 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>h) 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>Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet</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>Majorsági térség övezete</p> <p>13.§ (1) 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>Karsztvízszint emelkedésével érintett területek övezete</p> <p>14. § (1) 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>

	<p>Naperőmű létesítése céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete</p> <p>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.</p> <p>(2) A településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni a naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető területeket.</p> <p>A módosítások során napelempark kialakítása nem tervezett.</p>
---	---

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

Székesfehérvár, 2022.április



Bodó Beáta
településtervező