

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**2015. február 04-én tartandó testületi ülésére**  
**„településrendezési kérelem” tárgyában**

Tisztelt Képviselő-testület!

Bese Mihály (2484 Gárdony Agárd, Óvoda u. 10.) és társai a gárdonyi 0171 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai a gyümölcsösként nyilvántartott területek üdülő-, vagy zártkerti belterületté minősítését, átsorolását kérelmezték.

A mintegy 11 ha terület Agárd déli határában, a Zichyújfalu felé vezető út K-i oldalán helyezkedik el, korábban szedres területként volt ismert. A Termálfürdő területétől erdő választja el.

A terület ismérvei a településrendezési tervvel összefüggésben:

GÁRDONY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE alapján a terület jelenleg Mko jelű, korlátozott funkciójú mezőgazdasági rendeltetésű övezetbe sorolt és beépítésre nem szánt terület.

*„(1) Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület a vízminőségvédelmi, táj- és természetvédelmi szempontból fokozottan érzékeny, továbbá a távlati fejlesztési területek biztosítása érdekében korlátozottan használható területfelhasználási egység.*

*(2) Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület Mko jelű övezetében csak az OTÉK 32. § szerinti építmények helyezhetők el, ha azok a természeti értékeket nem károsítják.*

*(3) Az Mko övezetként szabályozott korlátozott funkciójú mezőgazdasági területen erdő a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos erdőállományokkal telepíthető, de építmények nem alakíthatók ki a telek területén.*

*(4) Az Mko övezetben a gyep (rét, legelő) nádas, mocsár, vízállás földhivatali besorolású telkek művelési ága nem, illetve csak beerdősülés után erdőre változtatható meg.*

*Korlátozott funkciójú övezet olyan mezőgazdasági területek, ahol az építést és a mezőgazdasági termelés intenzitását természetvédelmi, tájvédelmi, ökológiai környezetvédelmi szempontok miatt korlátozni kell:*

*- Dinnyési-Fertő védett területére és védőövezetébe eső mezőgazdasági területek, amelyek egyben a tervezett Velencei Tájvédelmi Körzet területei is.*

*- A Bika-völgy – Kelet-Hippolyt-árok völgye, amely vizes élőhelyekben gazdag összefüggő térségi ökológiai folyosó. Az élőhelyek védelme, tájképi gazdagságának megőrzése, vadászati jelentősége, továbbá ökoturisztikai fejlesztési adottságai miatt a völgy mezőgazdasági területein a használatot, az épületek elhelyezését az ökológiai-turisztikai szempontokkal kell összeegyeztetni.*

*- Az Agárdi-árok és a Dinnyési-árok környezetében a mezőgazdasági területek korlátozott funkcióját – korlátozott használatát és beépítési lehetőségét – elsősorban a Velencei-tó vízminőség-védelme, de a tájkép gazdagítása valamint az ökológiai folyosók helyreállítása is indokolja.”*

A település szerkezeti tervünk (a településrendezési terv azon része, amely meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését.) a területet részben védelmi erdőnek, részben különleges kereskedelmi területnek jelöli. A tervezési koncepció valószínűleg az elkerülő út közelségét vette figyelembe.

A terület belterületbe vonása tehát a későbbiekben indokolt lehet, melynek oka a közeli termálfürdő fejlesztése és az Országos Területrendezési Terv (OTrT) –ben szereplő elkerülő út közelsége.

A kért zártkert övezeti (Mk) besorolás nem javasolt, az zártkertekkel kapcsolatos problémák számosak.

Az üdülő övezeti (Üü, Üh) besorolását a rendezési terv felülvizsgálatával, a fürdő fejlesztés koncepciójával, a tágabb környezet komplex vizsgálatával lehet elvégezni. A kérelemmel érintett terület magasabb szintűre sorolása a rendezési terv teljes felülvizsgálatával végezhető el, a település tervezésével összhangban. A területre vonatkozóan a szűken vett településrendezési terv módosítása nem javasolt. A szalagtelkes, kedvezőtlen arányú telkek összevonása viszont elvégezhető.

A településrendezési terv készítése, felülvizsgálata a 2015 év feladata.

### **Határozati javaslat:**

Gárdonyi Város Önkormányzat Képviselő-testülete megállapítja, hogy a gárdonyi 0171 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolására vonatkozó kérelem a jelenleg hatályos rendezési terv előírásaival nincs összhangban, ezért nem támogatható. A kérelemmel érintett terület magasabb szintű, új övezeti besorolása Gárdonyi város Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatának (GÉSZ) teljes körű felülvizsgálatával végezhető el, a település tervezésével összhangban.

A területet érintő új koncepció kidolgozásával egyetért a rendezési terv teljes körű felülvizsgálatával egyidejűleg.

Határidő: azonnal

Felelős: Kovácsné dr. Bozsoki Kornélia jegyző

Gárdonyi 2015. január 22.

**Tóth István**  
**polgármester**

Készítette: Szabó Zsolt