

SZJ: 71.11.

Tsz.: 2/2010

GÁRDONY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK KISEBB MÓDOSÍTÁSAI

**233/2010. (XII.08.) számú Kt. határozattal
és
18/2010. (XII.09.) számú Kt. rendelettel
elfogadott, hatályba lépett anyag**

2011. január hó

Ez a dokumentáció a tervezők szellemi terméke. A hozzá kötődő
– a szerzői jogokról szóló 1999. évi LXXVI. törvényben meghatározott –
vagyonosi jogok a tervezőket illetik meg.

A MÓDOSÍTÁS ANYAGÁT KÉSZÍTETTE ÉS ÖSSZEÁLLÍTOTTA

Témafelelős,
településtervező:..... *Sasi-Nagy Ildikó*Sasi-Nagy Ildikó FOR-MA Kft.
vezető településrendező tervező TT/1É 01-1829/11

Tájtervezés,
természetvédelem,
zöldfelületek,
környezetvédelem:..... *Velker Gyöngyi*Velker Gyöngyi ÉK-Műhely Építész-Kertész Bt.
K1, TT2-01-5112

Közlekedés:..... *Imecs Anikó*Bachratyné Imecs Anikó PRO-URBE Kft.
13-1025

Víziközművek..... *Kovács Péter*Kovács Péter Környezetterv Kft.
T 01-0088
Benson Tiborné
01-1239

Energiaellátás - Hírközlés:..... *Gléz Dezső*Gléz Dezső Környezetterv Kft.
01-8635

Számítógépes feldolgozás.....Extenzió Bt.

TARTALOMJEGYZÉK

1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

- 1/1 A MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA
233/2010. (XII:08.) számú Kt. határozat szöveges melléklete
- 1/2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV 1:20 000
a 5/2009. (I. 27.) számú Kt. határozattal elfogadott és a 233/2010. (XII.08.)
számú Kt. határozattal módosított terv

2. SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK MÓDOSÍTÁSA

- 2/1 SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK MÓDOSÍTÁSA
18/2010. (XII.09.) számú Kt rendelet – egységes szerkezetben

2/2 MELLÉKLETEK

JELKULCS – BELTERÜLET, KÜLTERÜLET

ÁTNÉZETI TÉRKÉP - BELTERÜLET

ÁTNÉZETI TÉRKÉP - KÜLTERÜLET

- 1.-2 számú melléklet – egységesített, digitalizált
Szabályozási terv
3. számú melléklet
Építési tilalommal jelölt ingatlanok hrsz. szerint,
településrendezési indoklással
4. számú melléklet
Műemlék épületek, műemléki környezettel
érintett ingatlanok felsorolása hrsz. szerint
5. számú melléklet
Régészeti lelőhelyek által érintett ingatlanok
6. számú melléklet
Állami főépítész 09-85-2/2009. számú hozzájárulása
7. számú melléklet
Fogalom meghatározások

2/3 FÜGGELÉKEK

1. számú függelék – elő,- oldal,- hátsókert értelmezés
2. számú függelék – Régészeti területekre érvényes jogszabályok
3. számú függelék – Helyi értékvédelemre javasolt épületek hrsz. szerinti listája
4. számú függelék – A GÉSZ-ben szereplő rendeletek, hivatkozások

GÁRDONY TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

233/2010. (XII. 08.) számú határozattal módosított 5/2009. (I. 27.) számú Képviselő-testületi határozat melléklete

(1) Az elfogadott településfejlesztési koncepciók összefoglalása és az ebből következő településszerkezeti tervi módosítások megfogalmazása

2007-ben az Aquaprofit Műszaki, Tanácsadási és Befektetési Rt. gondozásában elkészült és 257/2007. (VIII.28.) számú határozattal elfogadásra került, majd 186/2008. (VI.24.) számú határozattal kiegészített Gárdony településfejlesztési koncepciója.

Az idézetek a 257/2007. (VIII.28.) számon elfogadott településfejlesztési koncepcióból
Készítette: AQUAPROFIT Rt.

A településfejlesztési koncepció kiinduló összefoglalója

„A Velencei-tó déli partján elterülő település nagy kihívás előtt áll: a rendszerváltás óta eltelt évek, a szervezeti rendszer, a támogatások változása (különösen a pályázati rendszer megjelenése óta), a hazai és nemzetközi turisztikai trendek változása olyan igényeket és követelményeket támaszt a továbbfejlődés egyetlen lehetőségeként, mellyel a településnek lépést kell tartania, ha meg kívánja őrizni (illetve fel akarja támasztani) üdülőközponti jellegét.,,

„A Velencei-tó, mint élővíz, csodálatos partszakasza, Budapesthez és Székesfehérvárhoz való közelsége, a kiépült (de felújításra szoruló) infrastruktúra mindenképpen nagy előny, melyet a turizmus várható trendjei, illetve a helybeli lakosok igényei szerint szükséges továbbfejleszteni. Gárdony a Velencei-tó egyetlen kisváros (nem csak üdülő) hangulatú települése, mely a mai kor vendégének - akik nem csak strandolni, de kulturális- aktív programokon részt venni és esténként szórakozni szeretnének – jobban megfelel, mint egy csak nyáron élő üdülőfalv. Agárd a maga termálfürdőjével – különösen a fejlesztési tervek megvalósulása után – egész évben képes lesz turistákat, gyógyulni vágyókat a településre vonzani, és a parti sáv, illetve az ökoturisztikai, kulturális-szabadidős fejlesztésével párhuzamosan – egymást kiegészítve – hozzájárul így a település (turizmuson belüli) több lábbon állásához.”

„Nem szabad viszont megfeledkeznie a helyi lakosság igényeiről sem: a fejlesztésnél a fő hangsúlyt az élhető település megőrzésére, az oktatási háttér helyi igényekhez igazítására, a szolgáltatások, az infrastruktúra fejlesztésére, a szabadidő eltöltéséhez szükséges programok bővítésére kell helyezni.”

A településszerkezeti terv kialakítása során fontos szempont Gárdony üdülőváros karakterének megerősítése, a szükséges területhasznosítások biztosítása, a kínálatbővítés, a parti területek színvonalas hasznosítása, a szükséges infrastruktúra és gondozott zöldfelületek biztosítása a helyi lakosság és az ide érkező látogatók számára.

A koncepció megfogalmazása

„1. Fogadási feltételek megteremtése

„A megfelelő szálláskapacitás megteremtése ezért a programkínálat folyamatos fejlesztésével párhuzamosan elsődleges szempont.”

„A település egyik fő gondja, hogy az érkező turistáknak nem tud minden időben kellő számú színvonalas szálláshelyet kínálni sem a tóparton, sem a fürdő közelében.”

„A parton lévő szállodák felújítása egy-egy képviselővel megkezdődött, e területen az önkormányzat feladata kedvező (de átgondolt, egységes feltételek alapján) a befektetők, üzemeltetők ösztönzése a meglévő szállodák felújítására, minőségi és mennyiségi (férőhelybeli) fejlesztésére.”

„A fürdő közvetlen közelében szükséges egy gyógyszálló kialakítása, a fürdő fejlesztésével/bővítésével egy időben (erről a későbbiekben szólunk), mely a gyógyszer szolgáltatásokat is igénybe vevő vendégeknek szolgál színvonalas szálláshelyként.”

„A település területén egyrészt az eltérő igények kielégítésére, másrészt az üdülöhely-lakóhely közti ellentétek fokozatos megoldására kifejezetten javasolt a zsebkendőnyi, mai kor szellemének nem megfelelő telkek összevonása, és nagyobb telkeként való továbbértékesítése.”

A településszerkezeti terv szálláshelyek biztosítására elsősorban a parti területeket és a termálközpont környékét jelöli ki. Mivel egyre nagyobb igény van színvonalas szolgáltatásokra, magas kategóriájú szállodák, apartman házak és akár bérbe adható magántulajdonú apartman – lakó (vegyesen megépülő) épületek kialakítására is, ezért ezek a területek településközpont vegyes területbe és üdülőházas területbe kerültek. Az új területek mellett a meglévő üdülőházas területek minőségi átépítésére is szükség van.

2. Partí részek revitalizációja

„A partí részek kiépítése és revitalizációja – a fogadási feltételek fejlesztése mellett - kiemelt fontosságú fejlesztés, mely megvalósítható apránként is (de összefüggéseiben!) és közeljövőben beérő potenciált jelent. Mivel ezen fejlesztések főként önkormányzati beruházást, illetve közreműködést igényelnek, nagyban függenek a település pénzügyi helyzetétől (pályázati lehetőségektől), de javasoljuk az önkormányzat részéről elsődleges feladatként kezelni. „

„Első lépésként a partí sétaut megteremtését, sétára alkalmassá tételét (átjárhatóság, padok, világítás) javasoljuk, párhuzamosan a partí vendéglátó létesítmények minőségi fejlesztésével és egységesítésével, mely élővé teheti a vízpartot a strandi szezonon kívül is. A partí sétány kiemelt fontosságú a Fél-sziget bekapcsolásában is. A Fél-sziget esetében különösen figyelni kell arra, hogy partí területe jól átjárható, az itt üdülők központi sétateret legyen. „

„Fontosnak tartjuk a Velencei-tó, mint élő víz újra felfedezését és felfedeztetését a nagyközönséggel a vízi sportok, a horgászat céljára.

Mind a horgászat, mind pedig a vízi sportok szempontjából nagyon fontos a kikötők EU konform fejlesztése, legalizálása. A vitorlaskikötők színvonalának növekedése, ezáltal népszerűségük növekedése szintén maga után vonja a partí infrastruktúra és szálláshelyek iránti igényt.”

A településszerkezeti terv – a Velencei-tó körül szinte egyedülállóan – a partí területek jelentős részénél biztosítja a szabad partí sáv megtartását és a mögöttes területek színvonalas továbbfejlesztésének feltételeit. Ezt részben a meglévő beépítések továbbfejlesztésével, részben új területfelhasználási lehetőségek biztosításával oldja meg a terv.

3. Település és part menti területek összekapcsolása

„Egy „Gárdonyi Körút” kialakítása nem feltétlenül jelent nagy összegű beruházást, ezért kijelölése javasolt. A sétánykialakítása akkor lesz jövedelmező, ha a két végén (fürdő környéke – strand) és út közben (Agárd központ, stb.) létrejönnek azok a feltételek, amikért érdemes lesz a sétányt délutáni, esti programként végigjárni.”

„Jelenleg a vasút, és a 7. sz. főút is elválasztja a települést a partí területektől, a fürdőzők nem sétálnak el a település belsőbb részeire, és jelenleg nincs is kiépítve ennek lehetősége.”

„A település több pontjának összekapcsolására egy sétány kialakításával volna lehetőség, mely összeköti a partí területeket és a fürdő környékét. (Fürdő környékén értjük itt a gasztronómiai élményeket nyújtó egységeket – bor, pálinka – , a felújításra kerülő Gárdonyi házat és a Parkerdőt.) Ennek megvalósítása két módon lehetséges: Egyrészt egy sétány kialakítása a Gárdonyi Géza úton és annak meghosszabbításában, padokkal, kisebb játszóterekkel, Agárd központi részénél fedett vásárlási-szórakozási lehetőségeket nyújtó centrummal. Másrészt (vagy emellett) gyalogos/kerékpáros útvonal kijelölése, mely egy „kört” leírva érinti a település több fontos pontját, fontos elemként a fürdőtől egy „hátsó” megközelítéssel elvezet a Parkerdőig. Ezzel egy Gárdonyi Körút” jönne létre, mely a települést nem ismerő turistát is elvezeti minden nevezetes helyre.”

A településszerkezeti terv törekszik – a vasút (MÁV terület) és a 7.sz. fkl. út által „elvágot” településrészek – a partí és a mögöttes lakó- és üdülőterületek, valamint a termálközpont - összekapcsolására gyalogos, kerékpáros

kapcsolatok ütemezetten megvalósítható nyomvonalainak kijelölésével. A terv három ponton a vasút alatt közúti aluljárót tartalmaz.

4. Gyógyfürdő

„A fürdőnek, ahhoz hogy életképes, sőt versenyképes legyen, olyan fejlesztésekre/bővítésekre volna szüksége, melyek lehetővé teszik a fizetőképes kereslet vonzását, és helyben tartását.”

„Mivel a fürdő jelenleg önkormányzati tulajdonban van, a szükséges pályázati önrészt neki kell biztosítani. A szűkös lehetőségek dacára ezeket a pénzeszközöket elő kell teremteni, mivel a fürdő fejlesztése, gazdaságilag jövedelmezővé, turisztikailag vonzóvá tétele érdekében a közeljövőben várható pályázati kiírások elengedhetetlenek. Más kérdés a tervezett gyógyszálló esetében magántőke bevonása (befektető keresés) de ez esetben is szükséges a település érdekeinek megfelelő érvényesítése a beruházó felé; legmegfelelőbb lehet e célra a fürdő fejlesztési koncepciójának megismertetése a lehetséges befektetői körökkel.”

„Elengedhetetlen lépés ezért a medencék számának növelése oly módon, hogy a fürdő mindig nyitva álljon a (kisgyerekekkel érkező) fizető vendégek számára a nap minden szakában, jó és rossz időben egyaránt. A fedettek mellett szabadtéri medencék kialakítása, a hozzá tartozó kiszolgáló (strand) infrastruktúrával éppen olyan fontos. Szükséges a fürdőépület belső kialakításának átgondolása, az irodarész kisebb helyre való áthelyezése, helyére pedig pénzt hozó szolgáltatások telepítése. A fejlesztéshez természetesen elengedhetetlen a szálláskapacitás növelése, de erről korábban szót ejtettünk.”

A településszerkezeti terv biztosítja – az idegenforgalmi szezon és kínálat bővítése érdekében - a termálfürdő folyamatos fejlesztéséhez szükséges területfelhasználási és infrastrukturális lehetőségeket. Lehetőség nyílik a termálfürdő mellett minőségi szálláshelyek kialakítására.

5. Természeti környezetbe irányuló turizmus

„Dinnyésen jó kezdeményezések vannak a természetközeli turizmus megteremtésére, mely főleg a családokat (pár nap) és az iskolás csoportokat (egy hét) célozná meg kínálataival. A fejlesztések nagyon jó kiegészítései a vízparti turizmusnak, tartalmaz idő-eltöltési lehetőséget kínálva a több napra a Velencei-tóhoz érkezőknek (nem strandidőben is).”

„A fejlesztés, területileg elkülönül a parti, vagy a Gádony-Agárd résztől, jellegében azonban kiváló kiegészítő programokat nyújt, egyes részegységeit érdemes kialakítani, amit az egyes szereplőknek (nemzeti park, civilek) pályázási lehetőségük nyílik.”

„A fejlesztéseknél különösen szükséges a széles társadalmi összefogás: az önkormányzat és a Duna-Ípoly Nemzeti Park összefogásán túl ökoturizmus, falusi turizmusban érdekeltek, nyári szabadságolás idején oktatók-nevelők együttműködését igényli. „

A településszerkezeti terv jelentős hangsúlyt fektet – a szép természeti adottságaival és falusias karakterével vonzó - dinnyési településrész hasznosítására, elsősorban hagyományőrző és természeti környezetet igénylő területfelhasználás biztosításával.

6. Térségi összefogás és marketing

„A település jelentősége, mérete alapján a legalkalmasabb arra, hogy egy Velencei-tó környéki széles összefogás élére álljon, egy desztinációs szervezetbe tömörítve az érintett településeket, és azok turizmusban dolgozó civiljeit. Nemzetközi példák is igazolják azt, hogy egy több napos (hetes), akár szezonon kívüli turizmus megcélzásában egy turisztikai szervezet tagjai semmiképpen nem versenytársai, hanem partnerei egymásnak, és ennek nem csak a belső együttműködésben, hanem a kifelé irányuló marketingmunkában, kiadványokon is meg kell jelennie. Nem beszélve arról, hogy a jelen időszak pályázati rendszerében Uniós prioritások alapján előnyt élveznek a térségi összefogások. „

„A jövőkép alapjainak megfogalmazása

A jövőkép azt a víziót (konceptiót) fogalmazza meg, amelynek megfelelően kívánjuk látni és láttatni Gárdonyt. A jövőképhez csatlakozó stratégiai fejlesztési célok, majd a célok elérését

szolgáltató programok jelentik azt az utat, amelyen keresztül Gárdony elérheti a jövőkéiben megfogalmazott célokat.

A jövőkép megállapítások egységes sorozata, amely látványosan és pontos megfogalmazásokkal ábrázolja a kívánt célállapotot és eredményeket, amelyek a megvalósult stratégia révén érhetőek el.

A jövőkép kialakításakor figyelembe kellett venni a meglévő lehetőségeket és korlátokat:

- Jó turisztikai potenciál, természetföldrajzi szempontból gazdag terület;
- Eltérő minőségű és színvonalú szolgáltatások;
- Minőségi szálláshelyek hiánya;
- Kiegészítő turisztikai attrakciók alacsony száma, komplex programcsomagok hiánya;
- Település-szerkezeti problémák, igazi központ hiánya, mind építészeti, mind funkcionálisan;
- Tóparti strandok, kikötők lepusztult állapota, hiányos és alacsony színvonalú szolgáltatások;
- Magas szezonális;
- Fejlesztésre, funkció-kiegészítésre váró Gyógyfürdő.

A fejlesztések megvalósulásával Gárdony ténylegesen a Velencei-tó fővárosává válik, de minden településen végrehajtott fejlesztés természetesen csak a tó egészére nézve értelmezhető, a tóparti települések egymásra hatásának pozitív vonatkozásait egymást erősítőként kell kezelni. A Velencei-tó egésze ismét – akár hivatalosan, akár nem – kiemelt üdülőkörzet státuszba kerül, köszönhetően a szisztematikus, egymásra épülő fejlesztéseknek és az erősödő marketing-tevékenységeknek.

A kialakított jövőkép meghatározza a település jövőbeni gazdasági, ezen belül elsősorban turisztikai versenyképességének növelését.

A koncepcióban meghatározott fejlesztések egy részére a városnak kell forrást biztosítani – természetesen beleértve az olyan elérhető pályázati forrásokat, melyek elősegítik ennek megvalósítását. Ugyanakkor a fejlesztési elképzeléseknek hatása kell, hogy legyen a magántőkére, vállalkozói szféra befektetési lehetőségeire, melyek nélkül nem indulhat meg piaci alapon a minőségi váltás.

A jövőkép akkor válhat sikeressé, ha a település vezetése, sőt a lakossága is elfogadja, és mögötte erős és aktív elkötelezettséget vállal a megvalósítása érdekében.”

A településfejlesztési koncepció elfogadása után született, 186/2008. (VI.24.) számú határozattal kiegészített Gárdony településfejlesztési koncepciója, mely az idegenforgalmi hangsúlyokat egészíti ki.

Idézet a 186/2008. (VI.24.) számú önkormányzati határozatból:

„A Képviselő-testület 2007. VIII.28.-án, 257/2007. (VIII.28.) számú határozatával elfogadta Gárdony Város Településfejlesztési Koncepcióját. A Koncepcióban Gárdony Város átfogó bemutatása, SWOT analízise után a település jövőképe szempontjából meghatározó turisztikai koncepcióval és az azt kiszolgáltató infrastruktúra fejlesztésekkel, intézkedésekkel foglalkozott részletesen.”

„Fenti fejlesztések természetesen a helyben lakók életkörülményeire is jelentős hatással lehetnek, javíthatják az ellátást, a környezetet és általában a település arculatát.”

„Az itt lakók generációs igényeiről és a folyamatosan jelentkező betelepülni szándékozók lakótelek-lakóterület fejlesztési igényeiről a településnek hosszútávon gondoskodni kell. A településszerkezeti terv felülvizsgálata előtt néhány fejlesztési terület kijelöléséről koncepcionálisan dönteni kell.”

„Javasolt kertvárosias, telkes lakóterület (La) fejlesztések:

- 1) Gárdony meglévő – pontszerű – üres lakótelkeinek beépítése
- 2) A már szabályozással rendelkező, részben beépített területek teljes beépítése – Jókai lakóterület, Bercsényi utca melletti lakóterület két területegysége

- 3) Agárd, Nyíl utca melletti már ma is jellemzően lakófunkcióval rendelkező lakótömb lakóterületi átminősítése
- 4) Agárd, Gallér utca alatti tervezett üdülőterület lakóterületi kialakítása részben nagytelkes kertvárosias lakóterületté
- 5) Dinnyés területén szabályozási tervvel rendelkező tömbbelső, tömbök területe”

„Javasolt kisvárosias, („telepszerű”, több épületből álló, társasház, lakóparkként működő) lakóterület (Lk) fejlesztések:

- 1) A Termálfürdő mellett – szabályozási tervvel rendelkező – területek beépítése
- 2) Az Agárdi volt zagytér tartalék üdülőterületének lakóterületté történő módosítása”

„Javasolt településközpont vegyes területeken (Vt) megvalósítható lakásépítési lehetőségek:

- 1) A Termálfürdő mellett – szabályozási tervvel rendelkező – területek beépítése – kis alközpontként, lakásokkal vegyesen
- 2) A tervezett új városközpontban, a Bóné Kálmán utca melletti sáv beépítése kereskedelmi, szolgáltató és lakófunkcióval
- 3) A Katica utca Horgony utca közötti tömb – eddigi spontán átminősítéseinek – vizsgálata után egységes lehetőségek megteremtése, a terület közepén lévő használaton kívüli rendezetlen zöldsáv lakótelkes kialakítása
- 4) Gallér utca alatti új lakóterület központjában kialakuló területen, mely egyúttal a tervezett lakóterületek/meglévő üdülőterületek kisebb igények szerint kialakítható alközpontjának is helyet adhat”

Fenti fejlesztési koncepciók után megfogalmazott településszerkezetet érintő, szabályozási tervben megoldandó feladatok

A településszerkezeti terv 2000-től folyamatos felülvizsgálatokkal, átvezetésekkel egészült ki. A fejlesztési koncepció néhány megállapítása már a jelenleg érvényes tervben is megjelenik, néhány kiegészítés, pontosítás jelen tervben történik meg.

A felmerült - **Településszerkezeti tervet érintő** – módosítások a következők:

1. Gárdonyi Város Településszerkezeti terv felülvizsgálata – a teljes településre. Az elmúlt években történt módosítások **átvezetése**. A terv **átdolgozása digitális** formátumban
3. A Településszerkezeti terven **módosítandó** új hasznosítású területek:
 - A Termálfürdő és a Gárdonyi emlékház környéke területfelhasználás módosítása.
 - Az Agárd-nyugati volt „Zagytér” területének hasznosítása (a szennyvíztisztító védőtávolság-csökkenésének megfelelően).
 - Agárd-Napsugár strand és környéke, parti sáv („Napsugár-part”) területfelhasználásának módosítása (a már elkészült tanulmánytervnek megfelelően).
 - Gallér utca alatti lakóterület területfelhasználásának módosítása.
 - Dinnyés öko-turisztikai központ és a Belső-tó környéke hasznosítása.
 - Apró feladatok – egy-két telket érintő módosítások, pontosítások.
 - Jókai lakótelep melletti új lakóterület kialakítása,
 - Az Övások alatti, jelenleg kertés besorolású területen kisebb, „falusi” sport-centrum kialakítása,

- Gallér utca feletti terület területfelhasználásának módosítása,
- Agárdi Szövetkezetek úti „GMG” büfé területfelhasználásának módosítása,
- A jelenleg parkedőbe sorolt és sportterületként használt terület megfelelő módosítása,
- A Tutaj utca melletti Z2 zöldterület közepén álló - a területet ellátó - kereskedelmi egység területfelhasználásának módosítása,
- Az Agárdi temetőtől Ny-ra eső területen a több ütemben történt módosításnak megfelelő egységes területfelhasználás javítása,
- A Dinnyés Templomkert Hagyományőrző Kulturális, Oktatási és Idegenforgalmi Központ megvalósításához a területfelhasználás módosítása.

(2) Belterület bővítése, illetve beépítésre szánt területek – Belterületből kizárt területek

A már elfogadott településszerkezeti fedvény-terveken módosított belterületi határok jelen felülvizsgálat során átvezetése kerültek, valamint kiegészültek a jelen felülvizsgálat keretében javasolt belterületbe vonásokkal a következők szerint:

Az elmúlt években elfogadott, településszerkezeti fedvény-terveken módosított, belterületbe vont területek:

- Gárdony, Bercsényi utcától nyugatra eső tervezett lakóterület, amely az Övárokig terjed (12,2 ha),
- Dinnyésen kijelölt, Seregélyesi út (Kossuth L. u.) nyugati oldalán húzódó tervezett lakóterület (1,7 ha),
- Gárdony Bercsényi utca mellett kialakítandó új lakóterülettől délre fekvő kárpótlási terület (0180/8-0180/29. hrsz-ig) tervezett lakóterület számára (12,0 ha területen),
- Termálfürdő környékének fejlesztése, bővítése – különleges (gyógyüdülő, gyógyszálló, sport, rekreáció) intézményi célú területei (13,0 ha),

Jelen felülvizsgálat keretében szereplő belterületbe vonások:

- Dinnyés tervezett távlati lakóterület 4.5 ha – ez az egyetlen terület Dinnyés távlati fejlesztésére.

Minden egyéb funkció a külterületen beépítésre szánt területen található és elfogadott településszerkezeti tervvel rendelkezik:

- A volt agárdi major és környékének ipari-gazdasági területei - jelenleg is gazdasági területként működik, nem új területhasznosítás (31,6 ha),
- Dinnyés déli határába tervezett iparterület, nem új területhasznosítás (16,5 ha),
- A volt Dinnyési major területe - jelenleg is gazdasági területként működik, nem új területhasznosítás (5,4 ha),
- Az elkerülő 7. sz. út melletti, új városkapu területe, amely a terv szerint távlati (megvalósulás időpontja nem határozható meg) különleges sport és nagy kiterjedésű kereskedelmi célú terület. A terület pontos mérete csak az elkerülő út nyomvonalának pontosítása után határozható meg (kb. 10,0 – 12,0 ha)

Belterületből történő kivonás:

- A jelenlegi belterületből az Agárd nyugati területen a tervezett 7. sz. elkerülő út által levágott háromszögletű terület kerül kizárásra (összesen 7,1 ha = I.ütem 3,1 ha + II.ütem 4,0 ha).

Területi mérleg

Tervellátottság	Belterületbe vonás (ha)	Belterületből kivonás (ha)	Összesen (ha)
Elfogadott településszerkezeti tervvel - átvezetés	38,9	7,1	31,8
Jelen településszerkezeti tervben - új terület	4,5	-	4,5
Összesen	43,4	7,1	36,3

Tervellátottság	Beépítésre szánt terület (ha)	Beépítésre szánt távlatban (ha)	Összesen (ha)
Jelenleg működő major	37	-	37
Elfogadott településszerkezeti tervvel - átvezetés	16,5	-	16,5
Összesen	53,5	Kb. 4.9	53,5

(3) A területfelhasználás szerkezete

Gárdony alapvetően három különböző települési egységre tagolódik:

- **Gárdony** városközponti és lakóterületi funkció dominál, Velence-fürdő és a tópart felé hétvégi házas és üdülőtelkes területekkel csatlakozik,
- **Agárd** jellegzetesen üdülőterület, ahol nagyrészt hétvégi házas, kisebb részben üdülőtelkes területek találhatóak, a terület déli határán nagyterjedésű lakóterületek húzódnak,

Gárdony (Gárdony és Gárdony-fürdő) és Agárd településrészek összenőtt települési egységet képeznek és területfelhasználása lenyúlik a Velencei-tó partjáig. A parti sáv tó felőli része közösségi funkciókat szolgál, így itt közparkok, strandok, sport- és horgásztelepek, kempingek találhatóak, jelentős kiterjedésű üdülőházas területek, szállodák jellemzik. Ezeken a területeken a szolgáltatás- ellátás színvonalának emelése cél. A parti sáv – a két végpontját kivéve – teljesen kihasznált, a hasznosítás minősége változó. A part két szélső pontján idegenforgalmi célú felhasználás tervezett. A parti sáv Székesfehérvár felé eső oldalának hasznosítása visszafogott, tájba illő és átmenetet biztosít a természetvédelmi terület felé, míg a másik oldalon, a Gárdonyi félsziget esetében a hasznosítás intenzívebb. Fontos szempont mindkettő esetében a minőségi szolgáltatás és színvonalas környezet kialakítása.

A parti sáv és a vasút közötti területen üdülőtelkes vállalati nagyüdüzők, szállodák és hétvégi házas, kistelkes területek alakultak ki. A parti területek átépítésénél a volt vállalati nagyüdüzők korszerűsítését, mai igényekhez való igazítását, minőségi kereskedelmi szálláshelyek, vendéglátóhelyek és szolgáltatások számának növelését kell megvalósítani.

A 7-es főúttól délre eső területeken nagyterjedésű, már kialakult lakó- ill. üdülőterületek húzódnak.

Gárdony területén a 7-es út két oldalán (elsősorban a 7-es út és a MÁV terület között) a nagyobb kereskedelmi egységeknek ad helyet, Agárd területén a magánházakban működő kereskedelem és szolgáltatás a jellemző, ennek a sávnak a továbbfejlesztése szükséges.

Agárd déli határában a termálfürdő és környéke szintén dinamikus fejlődő idegenforgalmi központ, a fürdő bővítése wellness részleggel való kiegészítése megtörtént. A fürdő a város idegenforgalmi szezonjának

meghosszabbításában jelentős szerepet játszik, a rosszidő létesítmények lehetőségének számát növeli.

A felsorolt területfelhasználási egységeket nagy, összefüggő zöldterületek (közparkok, erdők parkerdők) választják el egymástól.

A jelenlegi területfelhasználás markáns szerkezeti eleme a parttal párhuzamosan végighaladó Budapest-Nagykanizsa vasútvonal és a településen áthaladó 7. sz. főközlekedési út. A két közlekedési nyomvonal – közlekedési folyosó – radikálisan elválasztja a települést saját Velencei-tó parti területeitől.

Gárdony a Velencei-tó vízgyűjtő területén, a tó déli partján fekszik, ezért fontos elemek a vízgyűjtőről a tó felé haladó vízfolyások tópartra merőleges vonalai, amelyek egyúttal potenciális zöldfolyosók is.

A település szerkezetére jelentős, meghatározó hatása lesz a tervben szereplő elkerülő 7. sz. főközlekedési útnak. A meglévő 7. sz. főközlekedési út üdülő-lakóterületeken áthaladó szakaszának tehermentesítésére (különös tekintettel az M7 fizetővé válásával) elkerülő út nyomvonala szerepel a tervben, amely a területfelhasználás meghatározó eleme. Az elkerülő út és a település déli határa közötti sáv alkalmas új funkciók elhelyezésére.

(4) Lakóterületek rendezése

A rendezés során feladat

- új lakóterületek – tartalék lakóterületek (üdülőterületek helyett is) kijelölése,
- üres beépítetlen tömbbelsőben lévő kisebb lakóterületek hasznosítása,
- meglévő, de még be nem épített lakóterületek hasznosítása,
- meglévő, beépült, de továbbépülő lakóterületek megtartása.

a) Új lakóterület számára kijelölt, már elfogadott településszerkezeti tervvel rendelkező területek:

Gárdony területén

- a Bercsényi utca – Kossuth utca – Határ út, valamint a Gárdonyi-határárok (Övárak) melletti alatti és feletti területen – kertvárosi területek,
- a Termál fürdő szomszédságában kialakuló szálláshelyek melletti lakófunkció számára – kisvárosi területek,

Dinnyés területén

- a Kossuth L. út (Seregélyesi út) nyugati oldalán, kárpótlási földeken – falusias lakóterület számára – nagyobb részben már megvalósult - területet.

a) A településszerkezeti terv felülvizsgálata során kijelölt új lakóterület:

Agárd területén

- Agárd – Gallér utca alatti terület – új lakóterületi központ és színvonalas laza beépítettségű lakóparkos, társasház, telkes családi házas kertvárosi területet,
- Agárd, volt zagyterületének üdülőterületi hasznosítása helyett társasház (lakóparkos), családi házas kertvárosias területet.

Dinnyés területén

- a Kossuth L. út (Seregélyesi út) nyugati oldalán, kárpótlási földeken – falusias lakóterület számára – távlati hasznosítású terület.

b) Üres, beépítetlen tömbbelsőben lévő lakóterületek számára kijelölt területek:

Gárdony területén

- a református templom mögötti tömbbelsőben kialakítandó, fiatalok első lakáshoz jutását segítő kertvárosi terület.

Dinnyés területén

- a Kossuth-Alkotmány-Ady-8096 hrsz-ú út által határolt tömb belsejében út kialakítása és telekosztások utáni falusias terület hasznosítása.

c) A meglévő, részben beépült, de továbbépülő lakóterületeken a következőket kell figyelembe venni:

- általában - meg kell akadályozni az utcaképbe nem illeszkedő átépítéseket, bővítéseket, tetőtér beépítéseket. A területek karakterének megőrzése mellett kell lehetőséget biztosítani a felmerülő építési igények megvalósulására,

Gárdony területén

- külön figyelmet kell fordítani a Posta utca és Bóné Kálmán utca telekstruktúráját, beépítési módot és az építészeti karaktert megőrző átépülésére,
- a Bóné Kálmán – Kossuth L. utca által közrezárt területen a belső utak és telekosztások kialakítása után laza beépítésű, kertvárosias területet alakul ki,
- a Gárdonyi határároktól (Övároktól) nyugatra, a Jókai Mór utcáig tartó tömb területén a laza beépítésű, kertvárosias lakóterületek befejezése.

Agárd területén

- a két új kertvárosias területen – Gallér utca alatti terület és Agárd-nyugat volt „zagyter” terület - a laza, zöldbeágyazott, minőségi lakóterület kialakítása cél.

(5) Üdülőterületek rendezése

A rendezés során feladat:

- üdülőházas, nagytelkes – elsősorban meglévő, parti nagyüdülők átépüléséhez, minőségi színvonal emeléséhez segítséget nyújtó területfelhasználás biztosítása,
- üdülőházas, minőségi kereskedelmi szálláshelyek számára alkalmas új területek kialakítása a parti területek fejlesztésének beindításához
- a Gárdonyi Fél-sziget beépülése üdülőházakkal (részben kereskedelmi szálláslehetőségekkel),
- Gárdonyi Sport strand területének egy kis részén kereskedelmi szálláshelyekkel, apartman házzal,
- Agárd Napsugár strand és környékén kereskedelmi szálláshelyekkel, apartman házzal,
- Agárd Park strand területének egy részén üdülőházakkal, kereskedelmi szálláshelyekkel, apartman házakkal,
- Termál fürdő környékén kereskedelmi szálláshelyekkel, apartman házakkal,
- a meglévő, beépült, de továbbépülő hétvégi házas üdülőterületek rendezése.

(6) Településközpont vegyes, központi vegyes területek rendezése

- Gárdony városközpontjának átépítésénél (tervezett igazgatási és rendezvényközpont, városközpont) a már elfogadott településközpont vegyes területfelhasználás, környezetbeilleszkedéssel, kisvárosi karakterrel,

- a már elfogadott településszerkezeti tervvel rendelkező kisebb üdülőhelyi és lakóterületi központok átépülése, kiépülése – Termál fürdő környéke, agárdi lakóterületi központ, agárdi üdülőterületi- és parti központ, dinnyési faluközpont,
- a kialakuló, új lakóterületek piaci viszonyoknak megfelelő ellátása – kis központok a Gallér utca alatti terület egy részén, a volt „zagyter” területének egy részén,
- Gárdony területén a 7. sz. fkl. út két oldalán jórészt kialakult kereskedelmi területek átépülése, az út melletti üdülőterületi sáv átminősítése.

(7) Különleges (intézményi) területek rendezése (K)

A településen sok olyan különleges terület van. Ezek a következők:

a) termál- gyógyfürdő (Ktf)

- Agárd termálfürdő, bővítése, fejlesztése, kiszolgáló funkciók megteremtése

b) strandok, kempingek (Kst, Kid)

- a strandok és a kempingek jelentős része a Velencei-tó partján, a parti zöldsávban helyezkedik el. A már meglévőknél a higiénés feltételek biztosítása, a szolgáltatások minőségének emelése fontos feladat. A strandok és kempingek átalakításánál a minőségi turizmus, idegenforgalom fejlesztését az igények színvonalas kielégítését kell szem előtt tartani, ennek érdekében a területek gazdaságos üzemeltetésének biztosítása, a szükséges területek meghatározása, kiegészítő funkciók (pl. szezonhosszabbító szálláshelyek) kialakítása a cél, ha szükséges a strandtelkek egy kis részének leválasztásával és a területfelhasználás módosításával,
- az üdülőterületek között, ill. a nagy vállalati üdülők telkén kialakított kisebb kempingek építészeti kialakítása és kellő zöldfelület biztosítása is fontos cél.

c) nagykiterjedésű sportolási (Ksp), öko-turisztika (Köt), oktatási(Kok) célú és idegenforgalmi (Kid) – szabadidő eltöltésére alkalmas területek

- a parti sávban a Vízisport Iskola fejlesztése, a szabad parti területek sokszínű, sportolásra is alkalmas hasznosítása szükséges – elfogadott településszerkezeti terv szerint,
- az üdülőterületekhez és lakóterületekhez kapcsolódó nagyobb fejlesztendő sportterületek a következők - Gárdonyban a Határ út alatt tervezett sportterület, Agárdon meglévő focipálya, Dinnyésen a felüljáró melletti meglévő sportterület, az agárdi parkerdőben meglévő sportpályák és kiszolgálásuk – elfogadott településszerkezeti terv szerint,
- Dinnyés nyugati határában a Dinnyési-Fertő területét és a környéket bemutató tanösvény kiinduló bázisát biztosító öko-turisztikai, hagyományőrző központ, valamint a faluban, a templom melletti területen kiépülő oktatási, kulturális, idegenforgalmi központ kialakítása,
- a déli part legutolsó kiépített területe a már kiépült horgász központ, hatalmas horgász kikötővel – elfogadott településszerkezeti terv szerint,

d) nagykiterjedésű kereskedelmi, szolgáltató központ (Kke)

- a távlati, nagyobb bevásárlóközpont az elkerülő 7. sz. fkl. út és a Zichyújfalu felé vezető út csomópontjánál. Itt a jó közlekedési viszonyok mellett kialakuló forgalom az erdősávokkal körülvett idegenforgalmi funkciókat sem zavarja. Ez a csomópont, igényes kialakítás esetén a déli városkapu szerepét tölthetné be. Pontosítása csak az elkerülő út megépülése után lesz aktuális.

e) hulladékudvar (Khu)

- a volt Zagytér területén – védőerdő sávokkal védett területen hulladékudvar létesítése.

f) temetők (Kte)

- elfogadott szerkezeti terv szerinti meglévő temetők területe, mely a bővítési igényeket is tartalmazza.

g) bányaterület (Kba)

- meglévő bányaterület jelölése

h) mezőgazdasági majorok területe (Kmm)

- a Zichyújfalu felé vezető út környékén meglévő majorok találhatóak. A majorok beépítettsége már ma is magas, ennek ellenére célszerű lenne, ha a nagyüzemi jellegű gazdálkodás üzemei a jól megközelíthető, infrastruktúrával ellátott majorok területén koncentrálódnának továbbra is. Ezért biztosítani kell a további fejlesztés lehetőségét, ami akár 30-40 %-os beépítettséget is eredményezhet. Ehhez a mezőgazdasági majorokat beépítésre szánt, különleges területbe kell besorolni.

(8) Gazdasági területek rendezése

Az új kereskedelmi, szolgáltató, ipari- és raktározási területeket kis és középvállalkozók számára kell előkészíteni, de a terület nagysága nem korlátozza a felhasználást. Fontos az, hogy azok zöldbe ágyazott, korszerű telephelyek legyenek. Ilyen lehetőségek találhatóak.

- Gárdony 064/1 hrsz-ú úttól délre, a volt Gárdonyi Géza major területén és környékén kialakult gazdasági terület – elfogadott településszerkezeti terv szerint,
- Agárd – volt zagytér területének egy részén a településen hiányzó gazdasági funkciók számára kell kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet kialakítani a szennyvíztisztító telep védőtávolságának 300 m-re való csökkentésével,
- a volt Dinnyési major gazdasági területe – elfogadott településszerkezeti terv szerint,
- Dinnyés déli területein a kereskedelmi és szolgáltató gazdasági és az ipari-gazdasági egyéb kategóriába besorolt iparterület megvalósulása folyamatban van – elfogadott településszerkezeti terv szerint.

(9) Zöldterületek, erdőterületek rendezése

- Gárdony a Velencei-tó – Vértes kiemelt üdülőkörzet része, amely a környezetminőség tekintetében is magas követelményrendszerrel támaszt. Ennek egyik alapja a kondicionáló, rekreációs célú és környezetvédelmi rendeltetésű **zöldfelületek** védelme, mennyiségi és minőségi fejlesztése.
- A település központi részein nagyarányú közpark területi fejlesztésre nincs lehetőség, éppen ezért a meglévők közparkok, közcélú parti sávok zöldfelületinek és zöldfelületi jellegű intézményei (kempingek, strandok) védelme és minőségi fejlesztése elsődleges feladat.
- A település egyik leghangsúlyosabb közcélú zöldfelületi elemének – a parkerdőnek, valamint a lakó- és üdülőterületek közötti kisebb, rekreációs lehetőséget is biztosító parkjainak, illetve a zöldsávoknak – védelmét a kapcsolatok kialakítását (zöldfelületi rendszerbe szervezését) fontos.
- A zöldfelületek arányának növelése a fent említett okok miatt a külterület felé lehetséges. A 7-es elkerülő út és a település beépített területei között húzódó

sávban, a meglévő adottságokhoz igazodva, a záportározók, a Gárdonyi-határárok és Agárdi-árok környékén koncentrálódhatnak a tervezett közpark és közjóléti erdők, illetve zöldfelületi jellegű intézmények.

- Az **erdőterületek** aránya méltatlanul alacsony a település térségében. Ez elsősorban a jó minőségű termőföldekkel magyarázható. A kiemelt üdülőkörzeti szerepkörhöz méltó környezet megkívánja a meglévő erdők védelmét és további erdőterületek kialakítását. Ennek elsődleges, legfontosabb területe a település és a 7-es elkerülő út közötti sáv. Itt a már említett közpark és zöldfelületi jellegű intézményfejlesztések a turisztikai és védelmi célú erdőkkel összefüggő rendszert kell alkossanak. A fejlesztések következtében csökkenő zöldfelületek visszapótlására csereerdősítések szükségesek.
- További erdőtelepítésekre az ökológiai folyosók mentén és a Dinnyési-Fertő védőterületén kerülhet sor. A Bika-völgy, Keleti-Hippolyt-árok völgyvonulatában elsődlegesen a szántók igénybevételel végzett erdősítések a zöldfolyosó tájértékét, vadvédelmi szerepét is növelik.

(10) Mezőgazdasági területek rendezése

- Gárdony tájszerkezetében a **mezőgazdasági területek** távlatban is meghatározóak maradnak. A helyi gazdaság szerkezetében a nagy kiterjedésű határ jó minőségű termőterületeinek védelmét a településrendezés eszközeivel is biztosítani kell.
- Figyelembe kell venni, hogy Gárdony a Velencei-tó vízgyűjtő területén fekszik, ami a környezetminőség javítását, a kondicionáló, rekreációs célú és környezetvédelmi rendeltetésű zöldfelületek védelmét és minőségi fejlesztését igényli. Biztosítani kell az országos jelentőségű természetvédelmi területek, helyi jelentőségű tájképi, természeti értékek térségi szintű ökológiai rendszerek védelmét. E területeknek tájvédelmi, természetvédelmi értékükön túl turisztikai jelentőségük is van.
- A hagyományos mezőgazdasági használat, a tájvédelem, környezetvédelem, természetvédelem szempontjainak komplex érvényesítése érdekében a mezőgazdasági területeket a településszerkezet szintjén négy szerkezeti egységbe kell sorolni:
 - Általános övezet,
 - Kertes övezet,
 - Korlátozott funkciójú övezet,
- **Általános övezet:** a hagyományosan jó minőségű termőterületek, ahol az árutermelő mezőgazdasági termelést a szabályozás eszközeivel is biztosítani kell.
 - Meg kell akadályozni a területek felaprózódását, a telekalakítás szabályozásával kell biztosítani, hogy az övezetben csak az árutermelésre alkalmas új földrészletek alakulhassanak ki.
 - Az építés szabályozásánál meghatározó szempont, hogy gazdasági épületet csak olyan méretű földrészleteken lehessen építeni, amelyek képesek legalább egy-egy családot mezőgazdasági vállalkozóként eltartani. Ez a telekméret szőlő és gyümölcsös esetén legalább 1,0 ha, szántó és gyeperetén legalább 10,0 ha legyen.
 - Az elhelyezhető építményi funkciókat a kiemelt térségi szerepkörből adódó szigorú környezetvédelmi követelmények határozzák meg. Alapkövetelmény, hogy a gazdasági tevékenységeknek a Velencei-tó vízminőségének védelme

érdekében vízszennyezése nem lehet, így hígrágyás állattartó telep nem létesíthető.

- Az övezetben lakóépület építése csak abban az esetben történhet, ha a család olyan nagy „birtokra” költözik ki, amely biztonsággal el tud tartani egy-egy családot. Ez a telekméret állandó kultúrák esetében összesen 5,0 ha körül, míg gyep és szántó esetén összesen 30,0 ha körül határozható meg.
- Ha igény van a „tanyák” koncentrált elhelyezésére, a gazdaságos közlekedési és közmű infrastruktúra megteremtése érdekében konkrét határrész jelölhető ki. Erre legalkalmasabb a Zichyújfaluba vezető közúttól leágazó dűlőút, amely a Fél-Gárdony dűlő gyümölcsösét tárja fel és az út két oldalán gyümölcsösök, szőlők telepítése, gazdaságok kialakítása gyors ütemben folyik.
- Birtokközpontok kialakulásának lehetősége.
- **Kertes övezet** a hagyományos szőlőhegy (volt zártkert) területe, ahol az elhelyezhető épület funkcióját a hagyományos szőlő-gyümölcsös és kerthasználat, és az ehhez társuló pihenési igény határozza meg.
 - A kertes övezetben állattartás legfeljebb a családi szükséglet mértékéig engedhető meg.
 - A kertes övezet tájképi szempontból nagyon érzékeny, ezért fontos, hogy beépítésre rendezetten, a táj hagyományainak megfelelő épületekkel történjen.
- **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.

(11) A vízmedrek területének rendezése

- A vízmedrek területe – mint egyéb rendeltetésű területek – külön területfelhasználási egységet képeznek. Olyan térségi szempontból is meghatározó vizek tartoznak ide, mint a Velencei-tó és a Dinnyési-Fertő védett és védelemre tervezett területei. Az övezetben általában a természetvédelem és a vízgazdálkodás érdekei hangsúlyosak, de a Velencei-tó parti szakaszainak turisztikai terhelése miatt a természetvédelem – turizmus – vízgazdálkodás egysége hangsúlyozandó.

(12) Táj- és természetvédelem, környezetvédelem

- A **táj- és természetvédelem** feladatkörébe tartozik az országos jelentőségű

természetvédelmi területek, helyi jelentőségű tájképi, természeti értékek, térségi szintű ökológiai rendszerek védelme.

- Legfontosabb feladat az országos jelentőségű természetvédelmi területek a Dinnyési-Fertő és Velencei-tavi Madárrezervátum háborítatlanságának megőrzése, a Velencei-tó ökológiai egyensúlyának védelme.
- A kiemelkedő értéket képviselő területek komplexebb védelmét biztosíthatja a tervezett védett területek környezetében kialakított pufferzóna, amelyeken a mezőgazdasági használat korlátozása szükséges. Ezért e területek korlátozott hasznosítású mezőgazdasági besorolást kell kapjanak.
- A térségi ökológiai rendszerek védelme szintén a szabályozás eszközeivel lehetséges. A Bika-völgy, Keleti-Hippolyt-árok vonulatának változatos, ökológiai szempontból is igen kiemelkedő természeti területeinek megőrzése és fejlesztése fontos feladat. Ennek érdekében a természeti értékekben fokozottan gazdag részeit, mint a Zichyújfalutól északra található mocsaras, nádas, erdős területeket és a Bika-völgyi halastó környékét helyi jelentőségű természetvédelmi oltalom alá javasoljuk helyezni.
- Ökológiai és vízminőség-védelmi szempontból egyaránt megkülönböztetett figyelmet érdemelnek az Agárdi-árok völgyének természeti területei, amelyek helyi védelemre ugyancsak javasolhatók.
- A szántóföldi területek használatának és beépítésének ökológiai szempontú korlátozása biztosítja a rendszerek folyamatosságát és lehetőséget teremt a természeti területek, erdőterületek bővítésére, fejlesztésére is. Ez az ökológiai folyosók szerepének, jelentőségének, tájképi értékének, biológiai változatosságának növekedését eredményezi, ami egyben ezen térségek turisztikai potenciálját is fokozza (látványélmény, lovastúrák, vadászat, horgászat, kerékpározás, stb.).
- Az intenzíven feltárt zöldfelületek közül a volt Nádasdy-kastély parkja, az agárdi temető, a Nemeskócsag kemping gazdag növényállományai helyi dendrológiai értéket képviselnek, helyi védelemre javasolhatók.
- Kiemelendő jelentőségű a település több értékes, idős fasorokkal kísért hangulatos utcája. Ezek a településkaraktert meghatározó értékes fasorok helyi védelmet érdemelnek. Ilyen a Szövetkezetek útja, Gesztenye sor, Petőfi Sándor utca, Gárdonyi Géza utca, Posta utca értékes, idős növényzete.
- Gárdony – mint a kiemelt üdülőkörzet része – a **környezetvédelem** szempontjából fokozottan érzékeny terület, ami szigorú környezetvédelmi szabályozást igényel.
- A Velencei-tó vízminőség-védelme érdekében minden potenciális szennyező forrást meg kell szüntetni, és meg kell akadályozni bármiféle szennyező tevékenység megjelenését. Ennek érdekében be kell fejezni a település teljes körű csatornázását. Bármely létesítmény, amelynek működése során technológiai eredetű szennyvíz keletkezik, csak úgy üzemeltethető, ha megfelelő előtisztítás után a szennyvizet a közcsatornába vezetik.
- A Velencei-tavat tápláló vízfolyások mentén a vízminőség-védelem érdekében is szükséges a mezőgazdasági művelés korlátozása. Belterületen a Velencei-tó partjának 30 m-es sávjában, külterületen a patakok legalább 50-50 m-es biztonsági sávjában épületet elhelyezni nem lehet. E területsávban a mezőgazdasági termelést is korlátozni, az extenzív irányú változásokat támogatni kell.

- A felszíni és talajvizeket, ezáltal a tó vízminőségét veszélyeztető hígtrágyás állattartó telep a vízgyűjtő területen belül nem üzemeltethető.
- A Velencei-tó vízminőségének védelme megkívánja az ökológia, a vízgazdálkodás és a turizmus hármasságának fenntartható módon történő fejlesztését. A tó nyugati medencéje természeti értékei, ökológiai érzékenysége miatt nem látogatható természetvédelmi övezet. A tó turisztikai célú fokozott igénybevétele a belterület turisztikai céllal kiépített parti sávjában, a természeti értékek bemutatása az ökoturizmus céljára kijelölt és kiépített területen, a Dinnyési mocsár területén és az onnan kiinduló tanösvényeken történhet.
- Levegőtisztaság-védelmi szempontból a teljes igazgatási terület kiemelten védett. Hiszen a térség kiemelt üdülőkörzeti volta kiemelt levegőminőséget kíván.
- Zajvédelmi szempontból a település differenciált szabályozása szükséges. Ki kell jelölni a fokozottan védett területeket és csendes övezeteket. Zajvédelmi szempontból a természetvédelmi oltalom alatt álló területek is igen érzékenyek, fokozott védelmük szükséges. Ugyancsak fokozottan érzékeny terület a település üdülőterületi jellegű parti sávja.
- A legnagyobb problémát jelentő közúti közlekedésből származó zaj a 7. sz. út elkerülő szakaszának megépülésével mérséklődik. Fontos lenne a növekvő mértékű vasúti eredetű zaj megszüntetése is, amely csak a vasútvonal települést elkerülő áttelepítésével jelenthetne megoldást. Amennyiben a vasút a jelenlegi nyomvonalán marad, fejlesztése csak az érzékeny üdülőterületi környezetre vonatkozó zajvédelmi határértékek betartásával történhet.
- Gárdony igazgatási területén kommunális szilárd hulladéklerakó nem üzemel, és távlatban sem lenne kívánatos szeméttelp kialakítása.
- A szennyvíztisztító telep előírt védőtávolsága 300 m. Környezetvédelmi, közegészségügyi, zöldfelület-fejlesztési és egyéb településfejlesztési szempontokat mérlegelve célszerű lenne távlatban a szennyvíztisztító telep kitelepítése a vízgyűjtő területen kívülre.
- A szennyvíziszapot mezőgazdasági területre helyezik ki. Fontos követelmény, hogy a kihelyezés a település beépített területétől legalább 1000, vízfolyásoktól legalább 100 m védőtávolság betartása megtörténjen.

(13) Települési értékek védelme

A rendezés során fel kell tüntetni a jelenleg védett műemlékeket és régészeti területeket ki kell jelölni:

- műemlékeket és telküket,
- a műemléki környezetet,
- a régészeti területeket,
- a régészeti érdekű területeket,
- a helyi rendelettel védendő építészeti értékeket,
- a helyi védelem védendő természeti területeket,

A helyi értékek védelmére önálló, helyi értékvédelmi rendeletet kell készíteni, melynek melléklete a védendő ingatlanok hrsz. szerinti listáját is tartalmazza.

- Pontszerűen védendő épületek – többnyire a kis templomok, bauhaus épület(ek) saját környezetükkel, zöld parkjaival, rávezető fasoraival együtt kerülhetnek védelem alá,
- A település nagyobb kiterjedésű ősfás területét – agárdi kemping terület, a Bika-völgyi horgászto környékét helyi természetvédelmi területté lehet minősíteni.

(14) Közlekedés rendezés

Gárdony közlekedés rendszerében a két legfontosabb probléma:

- A 7. sz. Budapest – Nagykanizsa - Letenye-i I. rendű főút, mely a település teljes hosszán végig halad, egyenesen átvezető átkelési szakaszán megjelenő átmenő forgalom forgalmával zavarja az lakók és az üdülők pihenését .
- A másik a településen átvezető Budapest – Székesfehérvár - Murakeresztúr vasúti fővonal nyomvonala miatti kettéosztottság.
- Gárdony – Agárd – Dinnyés térségében a legfontosabb közúthálózat fejlesztési feladat a 7. sz. főút elkerülő szakaszának megépítése. Az új elkerülő út a települést délről határolja, jelenleg beépítetlen területen haladva. Az új útnak Gárdony térségében 5 szintbeni csomópontja lesz. Az Ady Endre utca meghosszabbításának vonalában, a Zichyújfalui úton (6212.j. ök.út), a Nyíl utca meghosszabbításában, a mai 7-es úttal való csomóponti kapcsolatnál, valamint a Parti út becsatlakozásánál. Az elkerülő út a vasutat külön szintben keresztezi.
- A 7.sz. főút kiváltása után, jelenlegi nyomvonala visszaminősülhet országos főútból, települési főúttá, mely a település főutcájaként, a belső helyi forgalom lebonyolítását hivatott szolgálni, keresztmetszete visszaépíthető városias jelleggel.

Fontos közlekedés biztonságot javító intézkedések:

- A nagy forgalmú helyeken új járműosztályozókkal kialakított közúti csomópontok létesítése.
- A fő gyalogos áramlási irányokban, és az autóbusszmegállók térségében új kijelölt gyalogátkelőhelyek létesítése, középső védőszigettel védve a gyalogosokat.
- A 7. sz. főúton az autóbussz-megállóhelyeket a lehetőség szerint öbölben kell elhelyezni.
- Kerékpárutak létesítése a hivatás-forgalom, munkába, iskolába járás mellett, az üdülők településen belüli kerékpáros közlekedése és a turisztikai idegenforgalom számára egyaránt. Elsősorban a legjelentősebb forgalmat bonyolító 7. sz. főút mentén haladó kerékpársáv helyett önálló kerékpárút építendő.
- Kerékpárút létesítendő a tóparton, ill. ki kell építeni a tóparti kerékpárúthoz kapcsolódó, az üdülőterületekről levezető keresztirányú kerékpáros útvonalakat is.

Az egész déli parti területre jellemző a kettévágottság, vagyis, hogy a vasút a település nagyobb részét elvágja a vízparti területektől.

- A vasúton való átkelés megkönnyítésére a távlati fejlesztési tervekben 3 helyen szerepel külön szintű közúti csomópont létesítése Gárdony és Agárd területén. A tervezett külön szintű csomópontok aluljárókként építendő, közúti felüljáró építése építészeti, környezetalakítási szempontból kedvezőtlen lenne.
- A három tervezett helyszín, a település keleti részén Gárdonyban a tervezett félszigetnél, középen az Akácfa utca vonalában, valamint a település nyugati szélén az Őrház utcánál van.
- A külön szintű közúti csomópontokon kívül a gyalogos és kerékpáros közlekedés biztonsága érdekében gyalogos ill. kerékpáros aluljárók építendő

a vasút alatt, a parti sáv megközelítésére. Gyalogos aluljáró épül a vasút vonal korszerűsítésének kapcsán Gárdony vasút állomásnál, Agárd és Dinnyés megállóhelynél, kerékpáros aluljáró tervezett – a meglévő átereszek átépítésével, kiszélesítésével Velence határában, a Gárdonyi határároknál, a Strand utca vonalában és az Agárdi ároknál.

- Fejlesztendő a gyűjtőúthálózat. A folyamatban lévő és tervezett lakó és üdülőterület bővítések által érintett területek jobb közlekedési kiszolgálása érdekében a település déli határán a dinnyési Ady Endre utcától kiindulva (a meglévő utat felhasználva) a Határ út nyomvonalán új gyűjtőútra van szükség, Dinnyés és Velence között. Ugyancsak folyamatos vonalvezetésű gyűjtőút alakítandó ki a Kossuth Lajos utca – József utca – Széchenyi utca nyomvonalán.

(15) Közművek

- A település vízellátása teljes körű és biztonságos. A javasolt lakó, sport, kereskedelmi, vállalkozási, gazdálkodási fejlesztések várható vízigénye a regionális rendszer főművi létesítményeiről biztosítható. A fejlesztési területek ellátására új elosztóhálózatot kell építeni. A biztonságos ivóvízellátás érdekében körvezetékes hálózati rendszert kell kialakítani. A vízbázisok védelmét az ágazati előírásoknak megfelelően biztosítani kell.
- A szennyvíz elvezetését biztosító főművi rendszerek a város egészének ilyen irányú lehetőségét biztosítják. A kisebb területi hiányosságok megszüntetése szükséges. A területfejlesztési javaslatban szereplő új beépítésre jelölt területek közcsatornázását a beépítést megelőzően ki kell építeni.

A regionális szennyvíztisztító telep rekonstrukciója megtörtént, a térség szennyvizeinek fogadására képes. A tisztítótelep védőtávolsága továbbra is problémát okoz, ezért célul kell tűzni az élettartama után új helyre történő áthelyezését.

- A város legfőbb kincse a Velencei-tó, a víz minőségének védelme érdekében a befolyó felszíni vizek tisztaságára fokozottan kell figyelni. A városra jellemző nyílt árkos felszíni vízvezető hálózat kellő biztonságot nem nyújt a tóba befolyó vizek megfelelő minőségének megőrzésére, ezért célszerű a zárt, vagy fedett csatornás csapadékvíz hálózatot a település minél nagyobb hányadán kiépíteni és a Velencei-tóba történő bevezetés előtt környezetvédelmi műtárgy létesítésével az esetleges szennyezést megakadályozni. A zárt csapadékvíz hálózat kedvezőbb területhasznosítási lehetőséget nyújt. A részvízgyűjtő területek vízvezetésére vízjogi létesítési tervet kell készíteni.
- A település gázellátottsága közel 100 %-os. Új igények a tervezett területfejlesztéseknél várhatók. A városon áthaladó nagyközépnomású vezeték a várható többlet igény kielégítésére alkalmas.
- A villamosenergia ellátás bázis oldali rendszere a területfejlesztés kiszolgálására kellő tartalék kapacitással rendelkezik. A közép feszültségű hálózat megfelelő bővítés után képes lesz a fogyasztói transzformátorállomások táplálására.
- A település idegenforgalmi jelentőségére tekintettel a villamosenergia hálózattal szemben előtérbe kerülő esztétikai igényeket szem előtt kell tartani. Ennek érdekében első lépésként a központi elhelyezkedésű fejlesztési területek hálózatait földkábelként kell megépíteni. A hasonló adottságú meglévő területek légvezetékes hálózatát a szükséges rekonstrukció idején kell földkábelrel felváltani.

- A város közvilágításának fejlesztése szükséges elsődlegesen az idegenforgalmi vonzóképeség növelése és a látvány javítás érdekében, de a vagyon- és személybiztonság iránti növekvő igény miatt is.
- A térség és a város kedvező földrajzi fekvéséből eredő napenergiát használati melegvíz termelésre célszerű hasznosítani,
- A város távbeszélő hálózata az igények alakulásával párhuzamosan továbbfejleszthető. A település arculatformálásához és az esztétikai igények megfelelő kialakításához az új beépítésű területeken a hálózatokat már földkábelbe fektetéssel szabad kivitelezni és azt követheti a rekonstrukcióra érett szabadvezetékes szakaszok földkábeles átépítése.
- A mikrohullámú összeköttetés védősávjában az előírt magasságkorlátozási értékek figyelembe vételével történhet a területfelhasználás.

(16) Szabályozási koncepció

A teljes település területére 2000-ben felülvizsgálat keretében készült az első OTÉK alapú, egységes szerkezetű kül- és belterületi szabályozási terv. A belterületre 1:2000 m.a.-ban, a külterületre 1:4000 m.a.-ban készült a terv.

2000-ben a Képviselő-testület döntést hozott arról, hogy a város egészére vonatkozó településszerkezeti tervet és szabályozási tervet 2-3 évente felülvizsgálja és az időközben összegyűlt, elsősorban lakossági módosítási igényeket a felülvizsgálat keretében megvizsgálja és szükség szerint módosítja és átvezeti a tervet. Néhány kivételtől eltérően ez érvényes a kisebb területekre készítendő – egy-egy önálló tömbre vonatkozó – módosítandó vagy új szabályozási tervekre is a kétévenkénti felülvizsgálat keretében került sor. A döntésnek megfelelően felülvizsgálatra került sor 2002-ben és 2005-ben, valamint jelen munka keretében 2008-ban.

A teljes település szabályozási tervvel lefedett, az átvezetések, a módosítások során az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:

- A szabályozással segíteni kell a településrészek (Gárdony, Agárd és Dinnyés) arányos fejlesztési lehetőségeit.
- A központi, a parti és a termálközpont körüli területeken szabályozás során törekedni kell a kisvárosi karakter megteremtésére és erősítésére.
- A parti területek minőségi átépítéséhez megfelelő szabályozási kereteket kell biztosítani, melynek során a fontos területeken a parti zöldsáv védelmét és minőségi hasznosítását, a szolgáltatások helybiztosítását és a meglévő és tervezett beépíthető területek vállalkozásbarát, minőségi idegenforgalmi és lakófunkciók kialakítását segítő szabályozását kell megvalósítani. A szabályozásban a közterületek kialakítására, berendezésére szabályokat kell megfogalmazni.
- A kisvárosi karakterű városközpont átépítéséhez, a város igazgatási- és rendezvény központjának a Bóné Kálmán utca felé történő „átfordulásának” lehetőségét a szabályozási tervben biztosítani kell. A településközponti fejlesztéseket ki kell terjeszteni a 7. számú főközlekedési út Agárdon áthaladó szakaszának egy részére is.
- A termálfürdő és környékének rendezése és a fürdőhöz kapcsolódó szálláshelyek, lakóterületek, szabadidő eltöltésére alkalmas területek elhelyezéséhez szabályozással lehetőséget kell biztosítani.

- A település számára nélkülözhetetlen környezetbarát gazdasági területek kialakítása lakó- és üdülőterületektől jól lehatárolva, saját telken belüli védő zöldsávokkal kell szabályozni.
- A szabályozási tervnek a hiányzó közlekedési kapcsolatok helyigényét (út, aluljárók, terek, kerékpárút, gyalogút) biztosítani kell.

(17) Beépítésre szánt területek megengedett legnagyobb szintterület-sűrűségei

Általános használat szerinti terület	Sajátos használat szerinti terület	Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség
Lakó	Közepes laksűrűségű lakóterület (Lk)	1,5
	Alacsony laksűrűségű (kertvárosi) lakóterület (La)	0,6
	Alacsony laksűrűségű (falusi) lakóterület (La)	0,5
Vegyes	Településközpont vegyes terület (Vt)	2,0
	Központi vegyes terület (Vk)	1,8
Gazdasági	Kereskedelmi szolgáltató, gazdasági terület (Gksz)	1,0
	Zavaró hatású ipari terület (Gip)	1,5
	Egyéb ipari terület (Ge)	1,0
Üdülő	Üdülőházas terület (Üü) telek < 6000 m ²	0,6
	Üdülőházas terület (Üü) telek > 6000 m ²	1,0
	Hétvégiházas terület (Üh)	0,2
Különleges	Különleges intézményi terület (Ki)	1,0

(18) Településszerkezeti tervlap módosítása

M=1:20 000

A 5/2009. (I. 27.) számú Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti terv 233/2010. (XII.08.) sz. Kt. határozattal módosított mellékletei

1. sz. módosítás	1. sz. melléklet
2. sz. módosítás	2. sz. melléklet
3. sz. módosítás	3. sz. melléklet
4. sz. módosítás	4. sz. melléklet
5. sz. módosítás	5. sz. melléklet
8. sz. módosítás	6. sz. melléklet
10. sz. módosítás	7. sz. melléklet
13. sz. módosítás	8. sz. melléklet

A Településszerkezeti tervlap módosításához készült rajzi mellékletek a változatlan részekkel egységes szerkezetbe kerülnek.

GÁRDONY

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

M=1:20 000



500 0 500 1000 Méter

- közigazgatási terület határa
 - belterület határa
 - - - tervezett belterület határa
 - - - külterületi beépítésre szánt terület határa
 - - - tervezett külterületi beépítésre szánt terület határa
 - távlati országos főút
 - országos összekötő út
 - városi forgalmi út
 - OTRT-ben jelzett nagysebességű vasútvonal
 - kerékpárút
 - gyalogút
 - helyi védelemre javasolt zöldterületek és természeti területek határa
 - helyi védelemre javasolt utcafásítás
 - közterületi fásítás
 - régészeti lelőhely határa
 - régészeti érdeklő terület határa
 - vízgyűjtőterület határa
 - védőterület határa
 - termékek
 - nagynyomású gázvezeték
 - nagyközepnyomású gázvezeték
 - középnyomású gázvezeték
 - villamos főelosztó hálózat (120 kV)
 - igazgatás
 - oktatás
 - termál
 - kemping
 - sport
 - horgásztelep
 - lovasközpont
 - öko-turizmus
 - töltőállomás
 - hajóállomás
 - temető
 - kegyeleti park
 - egyedi tájérték
 - vasútállomás
 - vízmű
 - különleges hulladéklerakó
 - szennyvíztisztító telep
 - gázátadó-fogadó állomás
 - strand
 - parkoló
 - kereskedelmi központ
 - műemlék
 - különleges idegenforgalom
 - rendezvény központ
 - víztorony
 - nyugdíjas otthon
 - vallási központ
 - Ex lege
 - országos védelem alatt álló természetvédelmi terület
 - országos védelemre tervezett természetvédelmi terület
 - Natura 2000 - természetmegőrzési terület
 - Natura 2000 - madárvédelmi terület
 - ökológiai hálózat - magterület
 - ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
 - ökológiai hálózat - puffert terület
 - kiváló termőhelyi adottságú terület
 - kisvárosias lakóterület
 - kertvárosias lakóterület
 - falusias lakóterület
 - településközpont vegyes terület
 - központi vegyes terület
 - gazdasági-, kereskedelmi-, szolgáltató terület
 - gazdasági-, egyéb iparterület
 - zavaró ipari gazdasági terület
 - üdülőházas terület
 - hétvégházias terület
 - különleges terület
 - települési szintű zöldterület
 - településrész szintű zöldterület
 - védelmi erdőterület
 - egészségügyi-, szociális-, turisztikai erdőterület
 - gazdasági erdőterület
 - általános ártermelő mezőgazdasági terület
 - korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület
 - kertés mezőgazdasági terület
 - vizgazdálkodási terület
 - vasúterület
 - közlekedési terület
- Ksp - különleges sport
 Kte - különleges temető
 Kba - különleges bányá
 Kmm - különleges májor
 Kst - különleges strand
 Köt - különleges ökoturizmus
 Khd - különleges hulladékudvar
 Kid - különleges idegenforgalom
 Kok - különleges oktatás
 Ktf - különleges termálfürdő
 Kke - különleges kereskedelem

Készült az állami alapadatok felhasználásával

FOR-MA ÉPÍTÉSZTERVEZŐ & VÁLLALKOZÓI KFT.		1025 Budapest, Batva utca 5/b.		E-mail: for-ma@t-online.hu		Telefon Fax: 06-1-200-4982		Mobiltelefon: 06-70-310-2951	
Megbízó	GÁRDONY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA								Rajzszám
A terv tárgya	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV FELÜLVIZSGÁLATA								Lépték
General									Dátum
Településtervezés	For-ma Kft	Ugyvezető	Palotai Tamás	TT/É/01-1829/11	0061-0001-0001				
Közlekedés	Fronte Kft	Félelős tervező	Sassi-Nagy István	TR/É/01-1118	0061-0001-0001				
Közművek	Könyveterv Kft	Kövacs Péter	VZ/01-0088	01-4239	0061-0001-0001				
Zöldfelületek, környezetvédelem	EK-Műhely	Benson Tiborné	GHZ/01-0088	01-8635	0061-0001-0001				
Régészet	Archeo-Art Bt	Vétker György	KI/TT/01-5112		0061-0001-0001				
		Váner Zoltán							

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
18/2010. (XII.09.) számú
r e n d e l e t e
a Gárdony Város Építési Szabályzatról (GÉSZ) szóló
3/2009.(I. 28.) sz. Kt. rendelet módosításáról

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. (3). bek. a) pontjában és 7. §. (3). bek. c) pontjában kapott felhatalmazás alapján a Gárdony Város Építési Szabályzatról (továbbiakban: GÉSZ) az alábbiak szerint rendelkezik.

I. Fejezet
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.§

- (1) A rendelet hatálya Gárdony város (a továbbiakban: a város) teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A város közigazgatási területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni
 - a) a hatályos Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban OTÉK)
 - b) az egyéb vonatkozó országos érvényű jogszabályok rendelkezései szerint, továbbá
 - c) a jelen rendelet mellékletei szerint szabad.
- (3) A GÉSZ a rendelet mellékletét képező külterület és belterület szabályozási tervvel együtt érvényes.

2.§

- (1) A szabályozási terv kötelező és irányadó elemeket tartalmaz.
- (2) A kötelező erejű
 - a) I. rendű szabályozási elemek módosítására csak a településszerkezeti terv módosításával kerülhet sor,
 - b) II. rendű szabályozási elemek módosítása
 - belterületen legalább egy tömb egészére
 - külterületen legalább a területfelhasználási egység területének egészérekiterjedő szabályozási terv készítésével, vagy meglévő szabályozási terv módosításával történhet meg.
- (3) I. rendű kötelező szabályozási elemek:
 - I. rendű közterületek
 - I. rendű közterülettel érintkező szabályozási vonal
 - I. rendű közterület szabályozási szélessége
 - a nem közterületre eső védőterületek
 - beépítésre szánt terület határa
 - rendeltetési övezet határa
 - természeti terület határa
 - helyileg védett épület
 - tervezett helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa

- védőterület, védőtávolság, védősáv határa
 - önálló kerékpárút
 - kötelező közúti csomópont
 - jelentősebb közhasználatú parkoló
 - közterületi megtartandó, illetve telepítendő fasor
 - a rendeltetési övezet jele
 - az építési övezet építészeti karaktere
 - építési övezet határa
- (4) II. rendű kötelező szabályozási elemek:
- II. rendű közterületek
 - II. rendű közterülettel érintkező szabályozási vonal
 - II. rendű közterület szabályozási szélessége
 - a nem beépíthető telekrészek, építési telken belüli védőterület
 - beültetési kötelezettségű terület határa
 - építési hely – az elő-, oldal és hátsókert által határolt beépíthető terület (szabályozási terven szereplő méretek vagy a meglévő telekhatártól, vagy az irányadó telekhatártól vannak kottázva; ha az irányadó telekhatár elmozdul a bekottázott elő-, oldal és hátsókert méretét akkor is változatlanul meg kell tartani és az építési hely ezek által határolt terület)
 - építési vonal
 - építési övezeti határral együtt haladó irányadó telekhatár esetén az eltérés legfeljebb max. $\pm 1,0\text{m}$ lehet
 - az építési övezetre vonatkozó kötelező beépítési mód, megengedett legkisebb teleknagyság, legnagyobb beépítettség és megengedett építménymagasság.
- (5) A szabályozási tervben bejegyzett, a 3. illetve 4. pontban nem szereplő egyéb elemek irányadóak, amelyeknek betartása ajánlott.
- az irányadó építési vonal esetén a szabályozási terven jelölttől max. $\pm 2,0\text{m}$ eltérés lehetséges, utcai telekhatáron lévő építési vonal esetében a telekhatártól a telek belseje felé max. $2,0\text{m}$ eltérés lehetséges.
- (6) Az alábbi elemeket magasabb rendű jogszabály határozza meg:
- műemlék telke
 - műemléki környezet határa
 - régészeti terület határa.

II. Fejezet

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ÉS ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

3.§

- (1) A város területén a GÉSZ és annak tervi melléklete - a településszerkezeti tervvel összhangban -
- a) rendeltetési
 - b) építési
- övezeteket jelölnek ki.

Közigazgatási terület tagozódása

4.§

- (1) A közigazgatási terület
- a) beépítésre szánt és
 - b) beépítésre nem szánt
- területre tagozódik.
- (2) Beépítésre szánt területeken, ill. belterületi beépítésre nem szánt területeken - kivéve Csirib-pusztá beépítésre szánt területét - építési munkát folytatni csak vezetékves ivóvízellátás, villamosenergia ellátás, földgázellátás, valamint a 45.§ (7)

- bekezdése szerinti szennyvízelvezetés biztosítása, továbbá 45.§ (8) bekezdésében rögzítetteknek megfelelő felszíni vízrendezés esetén szabad.
- (3) a) A tervezett beépítésre szánt területeken használatbavételi engedélyt csak akkor szabad kiadni, ha a területek közcsontra hálózata már kiépült és üzemel.
- b) A tervezett beépítésre szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyek jelen rendelet hatályba lépésével válnak beépítésre szánt területté és a GÉSZ hatályba lépését megelőzően külterületbe tartoztak.
- (4) Külterületi beépítésre nem szánt területen építési munkát folytatni csak villamosenergia ellátás és vezetékes ivóvízellátás vagy az illetékes hatóság¹ által elfogadott, engedélyezett egyéb ivóvízellátás, valamint a 45.§ (7) bekezdése szerinti szennyvízelvezetés biztosítása, továbbá a 45.§ (8) bekezdésében rögzítetteknek megfelelő felszíni vízrendezés esetén szabad.

Rendeltetési övezetek

5.§

A GÉSZ és annak mellékletei a településszerkezeti tervvel összhangban a város közigazgatási területét

- a beépítésre szánt területen
 - lakó (Lk, La),
 - vegyes (Vt, Vk),
 - gazdasági (Ge, Gksz, Gip),
 - üdülő (Üh, Üü)
 - különleges (Ki),
 - a beépítésre nem szánt területen
 - közlekedési és közmű (Köá, Köv),
 - zöld (Z),
 - erdő (Ev, Ee, Eg),
 - mezőgazdasági (Ma, Mk, Mko,)
 - különleges beépítésre nem szánt (Kk, Kb),
 - vízgazdálkodási (V)
- rendeltetési övezetekre bontja fel.

LAKÓÖVEZETEK

6.§

Lk jelű lakóövezet (kisvárosias)

- (1) A terület jellemzően közepesen sűrű beépítésű, egy vagy több főépületben, egy vagy több önálló rendeltetésű egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen elhelyezhető:
- lakóépület
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület
- (3) A területen kivételesen az alábbi építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát:
- szálláshely szolgáltató épület
 - igazgatási épület

- (4) Egy telken – ha a 46. § szerinti sajátos építési előírások másként nem szabályozzák - csak egy melléképület (lásd függelék-fogalmak) építhető, amely csak az építési helyen belül helyezhető el.
- (5) Állattartó építmény a hatályos helyi állattartás szabályairól szóló rendelettel összhangban építhető.

7.§

La jelű lakóövezet (kertvárosias)

- (1) A terület jellemzően laza beépítésű, – ha a 46. § szerinti sajátos építési előírások másként nem szabályozzák - egy főépületben, egy vagy max. négy rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek, továbbá a helyi lakosság ellátását szolgáló, a lakófunkciót nem zavaró létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen elhelyezhető:
 - legfeljebb négylakásos lakóépület
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület
- (3) A területen kivételesen az alábbi építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát:
 - a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény
 - szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület
- (4) Egy telken – ha a 46. § szerinti sajátos építési előírások másként nem szabályozzák - csak egy melléképület építhető, amely csak az építési helyen belül helyezhető el.
- (5) Állattartó építmény a hatályos helyi állattartás szabályairól szóló rendelettel összhangban építhető.

8.§

La jelű lakóövezet (falusias)

- (1) A terület jellemzően laza beépítésű, – ha a 46. § szerinti sajátos építési előírások másként nem szabályozzák - egy főépületben, egy vagy max. két rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek, továbbá a helyi lakosság ellátását szolgáló, a lakófunkciót nem zavaró létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen elhelyezhető:
 - lakóépület
 - mező- és erdőgazdálkodási (üzemi) épület
 - kereskedelmi, szolgáltató
 - szálláshely szolgáltató
 - kézműipari építmény
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- (3) Egy telken – ha a 46. § szerinti sajátos építési előírások másként nem szabályozzák - csak egy melléképület építhető, amely csak az építési helyen belül helyezhető el.
- (4) Állattartó építmény a hatályos helyi állattartás szabályairól szóló rendelettel összhangban építhető.

VEGYES ÖVEZETEK

9.§

Vt jelű településközpont vegyes övezet

- (1) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi települési szintű, igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely, szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A területen elhelyezhető:
 - lakóépület
 - igazgatási épület
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - egyéb közösségi szórakoztató épület – a környezet figyelembevételével, annak zavarása nélkül
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - sportépítmény
 - parkolóház.
- (3) Állattartó építmény a hatályos helyi állattartás szabályairól szóló rendelettel összhangban nem építhető.

10.§

Vk jelű központi vegyes övezet

- (1) A terület jellemzően több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági épületek, valamint kivételesen - a 46. § sajátos előírásokban szabályozott területeken - lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen elhelyezhető:
 - igazgatási épület
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület – a környezet figyelembevételével, annak zavarása nélkül
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - sportépítmény
 - szint alatti, vagy félig földbe süllyesztett egy szintes garázs – a talajvíz figyelembevételével.
- (3) A központi vegyes területen – a 46. § sajátos előírásaiban szabályozott módon - az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen helyezhető el lakóépület.
- (4) Állattartó építmény a hatályos helyi állattartás szabályairól szóló rendelettel összhangban nem építhető.

GAZDASÁGI ÖVEZET

11. §

Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató övezet

- (1) A terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat szolgáló telephelyek befogadására kijelölt terület.
- (2) A területen elhelyezhető:
 - mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épület
 - igazgatási, egyéb irodaépület
 - üzemanyagtöltő
 - sportépítmény

- (3) A területen kivételesen az alábbi építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát:
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - egyéb közösségi szórakoztató épület

12.§

Ge jelű egyéb ipari övezet

- (1) A terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a település-gazdálkodási telephelyek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen kivételesen az alábbi építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát:
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

13.§

Gip jelű jelentős mértékű zavaró hatású övezet

- (1) A jelentős mértékű zavaró hatású övezetbe kizárólag a – 300 m-es védőtávolsággal rendelkező – regionális szennyvíztisztító telep helyezkedik el.
- (2) A város területén további Gip jelű övezet, zavaró hatású ipari terület nem jelölhető ki, veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó tevékenység nem folytatható.

ÜDÜLŐÖVEZETEK

14.§

Üü jelű üdülőházas üdülőövezet

- (1) A terület elsősorban olyan üdülőépületek, üdültáborok és kempingek elhelyezésére szolgál, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk, felszereltségük és infrastrukturális ellátottságuk alapján üdülési célú tartózkodásra alkalmasak (kereskedelmi szálláshelyek közül: szálló, hotel, motel, apartman ház), és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.
- (2) A területen
- a) olyan építmények is elhelyezhetők, amelyek a terület üdülési rendeltetését nem zavarják és az üdülési használatot szolgálják,
 - b) nem helyezhetők el az üdülési rendeltetést zavaró közösségi szórakoztató, kulturális építmények,
 - c) csak a terület igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el.
- (3) Állattartó építmény a hatályos helyi állattartás szabályairól szóló rendelettel összhangban nem építhető.

15.§

Üh jelű hétvégi házas üdülőövezet

- (1) A terület legfeljebb - egy főépületben - két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek (kivételesen egy lakóegységet magába foglaló lakóépületek) elhelyezésére szolgál.

(2) A területen

- a) olyan építmények is elhelyezhetők, amelyek a terület üdülési rendeltetését nem zavarják, a terület rendeltetésével összhangban vannak és az üdülési használatot szolgálják,
- b) nem helyezhetők el az üdülési rendeltetést zavaró egyéb közösségi szórakoztató, kulturális építmények,
- c) csak a terület igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el. A melléképületet (gépkocsi tárolót és a külső bejáratú szerszámtárolót) csak az üdülőépülettel egy tömegben lehet építeni.
 - Új beépítés esetén különálló melléképület nem építhető, de max. 6m² tárolóterület a max. beépíthetőségen felül, az épülettel egy tömegben építhető.
 - Meglévő épület esetében a max. beépíthetőségen felül 1db max. 6 m² melléképület (tárolóépület) a hátsó kertben az oldal- és a hátsó telekhatártól min. 3-3m távolságra elhelyezhető. A melléképület építménymagassága max. 2,5m lehet.

(3) A (2) bekezdés a) pontja szerint meglévő üdülőépület rendeltetésének módosítása, vagy üres telken új lakóépület építése esetén a következő szempontokat kell figyelembe venni:

- a) Az érintett ingatlanok épületei minden szempontból feleljenek meg a területre előírt általános és sajátos előírásoknak.
- b) Az üdülőövezet vonatkozó alábbi építési előírások minden esetben betartandók: beépítési mód, beépítési százalék, építménymagasság. Amennyiben a területre vonatkozó építési előírásoknak (beépítési mód, beépítési %, építménymagasság, épület(ek) száma) az érintett épület nem felel meg, a rendeltetés megváltoztatását lakóházra engedélyezni nem lehet. A rendeltetés megváltozás iránti kérelemnek többek között tartalmaznia kell a fenti mutatókra vonatkozó – jogosult tervező által készített – számítást.

c) A telekméret

- meglévő üdülőépület átminősítése esetében

- szabadon álló beépítésnél min. 430 m²
(ettől a jegyző építéshatósági hatáskörben eljárva –5%-kal eltérhet)
- ikres beépítésnél min. 300 m²
- sorház esetében min. 180 m²

- új lakóépület építése esetén

- szabadon álló beépítésnél min. 550 m²
- ikres beépítésnél min. 300 m²
- sorház esetében min. 180 m²

kell legyen. Kisebb telkeken lakóépület nem alakítható ki, illetve nem építhető.

- d) A gépkocsi tárolót és a külső bejáratú szerszámtárolót a lakóépülettel egy tömegben kell kialakítani.
- e) Meglévő épületrendeltetés változására, illetve új lakóépület építése esetén engedélyt csak teljes közműellátottság és a hálózatra való rákötés esetén adható ki.
- f) A szabályozási tervlapon „—R—” üdülőterületi rehabilitációval jelzett tömbökben üdülőépületet lakóépületté átminősíteni meglévő és új épület esetében is csak min. 550m² telekterület felett lehet.

- (4) Állattartó építmény a hatályos helyi állattartás szabályairól szóló rendelettel összhangban nem építhető.

KÜLÖNLEGES ÖVEZETEK

16.§

Ki jelű különleges intézményi övezet – beépítésre szánt területen

- (1) A terület különleges célokat szolgáló intézmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú intézmények (pl. Településszerkezeti terv-szabályozási terv Ksp-Ki_{sport}, Kte-Ki_{temető}, Kst-Ki_{strand}, Köt-Ki_{ökoturizmus}, Khu-Ki_{hulladékudvar}, Kid-Ki_{idegenforgalom}, Kok-Ki_{oktatás}, Ktf-Ki_{termálfürdő}, Kke-Ki_{kereskedelem}, Kiegyházi, Kmm-Ki_{major}, Kmm-Ki_{major-lakó} stb.) és az azok rendeltetés szerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.

17.§

Kb jelű különleges bányaterület övezete – beépítésre nem szánt területen

- (1) Bányaterület övezetében csak a bányászati tevékenységgel összefüggő építmények helyezhetők el.

18. §

Kk jelű különleges beépítésre nem szánt terület övezete

- (1) A Kk jelű övezetbe a természeti területek mellett létesülő ökoturisztikai és hagyományőrző idegenforgalmi területek tartoznak, mely területen a terület rendeltetés szerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) A különleges beépítésre nem szánt területeken épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el.
- (3) A területen állattartó épület építhető.

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰÖVEZETEK

19.§

- (1) A közlekedési és közműterület a közutak, a közterületi parkolók, járdák, gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) A terv a közlekedési és közműterületeket közterületként szabályozza. A közműveket és hírközlési létesítményeket alapvetően e területen kell elhelyezni. Indokolt esetben (ill. a kialakult állapot miatt) – más területeken az általános előírások keretei között, a megfelelő üzemeltetési feltételek biztosításával helyezhetők el.
- (3) A magánút telekalakítással létrejövő telek, melyet az illetékes Földhivatalnál önálló helyrajzi számmal – magánútként – kell bejegyezni.

A magánút közforgalom számára megnyitott, vagy közforgalom előtt elzárt (pl. sorompós) formában alakítható ki.

A település területén létesítendő magánutak kialakításának részletes szabályai a 46. § Településrészek sajátos előírásaiban kerültek meghatározásra.

20. §

Köá jelű általános közlekedési és közműterület

- (1) A vasúti közlekedést kivéve közlekedés és közműelhelyezés céljára kijelölt terület.

(2) Az utak elhelyezéséhez szükséges építési területek szélességét a szabályozási terv, illetve - konkrét tervi előírás hiányában a következők szerint kell megállapítani.:

- | | |
|---------------------------------|-------|
| a) főutak esetén | 40 m |
| b) országos mellékutak esetében | 30 m |
| c) helyi gyűjtőutak esetén | 22 m, |
| d) kiszolgáló út esetén | 12 m, |
| e) kerékpárút esetén | 3 m, |
| f) gyalogút esetén | 3 m |

(3) A terület telkein elhelyezhető építmények

- által elfoglalt terület a telekterület 2%-át
- magassága a 4,0 m-t, illetve a technológiai okból szükséges mértéket nem haladhatja meg.

(4) A település útjainak a hatályos² előírás (Közutak Tervezése) szerinti tervezési kategóriába sorolása a következő:

Külterületi közutak:

- | | |
|--|---------|
| - Összekötő utak
(számozott országos közutak külterületi szakaszai) | K.V.A |
| - Egyéb közút | K.VIII. |
| - Kerékpárút | K. IX. |
| - Gyalogút | K. X. |

Belterületi közutak:

- | | |
|---|---------|
| - Főutak (számozott országos közutak belterületi szakaszai) | B.IV.bC |
| - Gyűjtőút | B.V.cB |
| - Kiszolgáló út | B.VI.dB |
| - Kerékpárút | B.IX. |
| - Gyalogút | B.X. |

21.§

Köv jelű vasúti közlekedési

- A területen a közforgalmú vasutak és azok működéséhez kapcsolódó építmények helyezhetők el.
- A beépítésre nem szánt területre eső vasúti közlekedési terület telkein elhelyezhető építmények
 - által elfoglalt terület a telekterület 2%-át
 - magassága a 4,5 m-t, illetve a technológiai okból szükséges mértéket nem haladhatja meg.

ZÖLDÖVEZET

22.§

Z1 jelű zöldterület

- Z1 jelű zöldterületen a következő építmények és épületek helyezhetők el.
 - a pihenést, testedzést szolgáló építmény
 - vendéglátó épület
 - a terület fenntartásához szükséges épület
- Beépítettség max: 2% lehet.
- Az övezet területe legalább 70%-ának zöldfelületnek kell lennie. A zöldfelületek minimum 50%-án az OTÉK szerinti háromszintes növényállományt kell biztosítani.

23.§

Z2 jelű zöldterület

- (1) Z1 jelű zöldterületen a következő építmények és épületek helyezhetők el.
 - a pihenést, testedzést szolgáló építmény
 - vendéglátó épület
 - a terület fenntartásához szükséges épület
- (2) Beépítettség max: 2% lehet.
- (3) Az övezet területe legalább 60%-ának zöldfelületnek kell lennie. A zöldfelületek minimum 50%-án az OTÉK szerinti háromszintes növényállományt kell biztosítani.

24.§

Területfelhasználási egységekhez tartozó zöldterületek övezete

- (1) A lakóterületi (Laz), az üdülőterületi (Ühz) és közlekedési (Kz) területfelhasználási egységhez tartozó zöldterületeken épület nem létesíthető. Beépítettség 0%-os.
- (2) Az övezet területén a következő építmények helyezhetők el.
 - a pihenést, testedzést szolgáló építmény (játszótér, sporteszközök stb. - OTÉK szerint)
- (3) Az övezetben a zöldfelületnek legalább 50%-nak kell lennie. A zöldfelületek minimum 50%-án az OTÉK szerinti háromszintes növényállományt kell biztosítani.

ERDŐÖVEZET

25.§

- (1) Erdő övezetbe tartoznak a településszerkezeti tervben erdő területfelhasználásban jelölt (meglévő és erdő területfelhasználásra tervezett) területek.
- (2) Erdőterületet igénybe venni, a termelésből kivonni csak az erdészeti hatóság engedélyével és megfelelő térmértékű – hatósági eljárásban előzetesen engedélyezett – erdőtelepítést követően lehet.
- (3) Erdőterületek az elsődleges rendeltetés és az építmények elhelyezése szempontjából az alábbi kategóriákba tartoznak:
 - védelmi (védett és védő) elsődleges rendeltetésű erdők (Ev)
 - egészségügyi – turisztikai elsődleges rendeltetésű erdők (Ee)
 - gazdasági elsődleges rendeltetésű erdők (Eg).
- (4) *Ev jelű védelmi rendeltetésű erdőterület*
 - a) A szabályozási terv szerinti védelmi rendeltetésű erdőterületen épület nem létesíthető.
 - b) Az övezet területén az erdészeti hatóság előzetes engedélyével az alábbi építmények elhelyezhetők:
 - nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között
 - köztárgyak
 - kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények
 - honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak
 - nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtőkha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják, és a táji-természeti értékeket nem károsítják.

- (5) *Ee jelű egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterület*
- A szabályozási terv szerinti egészségügyi, szociális, turisztikai erdőterületen a rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, ha az erdőt az erdészeti hatóság is azonos rendeltetésbe sorolta, és az építmények elhelyezéséhez hozzájárul.
 - Az övezetben a rendeltetésnek megfelelő épületek a legalább 100 000 m² (10,0 ha) területű telken, a telek legfeljebb 2%-os beépítettségével helyezhetők el.
 - Az épületek átlagos építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet.
 - Ha az épületek összes alapterülete a telken eléri a 200 m²-t, az épületek engedélyezési tervéhez látványtervet kell készíteni.
- (6) *Eg jelű gazdasági rendeltetésű erdőterület*
- Az övezetben a rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el az erdészeti hatóság előzetes hozzájárulásával.
 - A rendeltetésnek megfelelő épületek a legalább 100 000 m² (10,0 ha) területű telken, a telek legfeljebb 0,5%-os beépítettségével helyezhetők el.
 - Az épületek átlagos építménymagassága legfeljebb 3,5 m lehet.
 - Ha az épületek összes alapterülete a telken eléri a 200 m²-t, az épületek engedélyezési tervéhez látványtervet kell készíteni.
- (7) Új erdő telepítését - a hatályos³ törvény alapján - az erdészeti hatósággal engedélyeztetni kell.
- (8) A tervezett erdők területén a jelenlegi használat korlátozás nélkül folytatható, de területükön épületek, létesítmények az erdő területhasználatnak megfelelően engedélyezhetők.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

26.§

Má jelű általános mezőgazdasági terület

- Általános mezőgazdasági terület az árutermelő mezőgazdasági termelést szolgáló területfelhasználási egység.
- Általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és –tárolás építményei helyezhetők el, a hatályos⁴ rendelet alapján.
- Állattartó telep, nagy létszámú állattartó telep belterülettől, továbbá egyéb gazdasági terület kivételével belterületen kívüli beépítésre szánt területtől legkevesebb 1000 m védőtávolság biztosításával alakítható ki.
- Általános mezőgazdasági terület I-es övezetében (Má-I)*
 - a beépítettség mértéke legfeljebb 3%,
 - a beépíthető telek területe legalább 2800 m²,
 - a kialakítható telek területe legalább 3000 m²,
 - a beépíthető telek szélessége legalább 16 m,
 - az előkert legalább 10 m, de legfeljebb 20 m lehet,
 - az oldalkert szélessége legalább 5 m,
 - az átlagos építménymagasság legfeljebb 5,0 m lehet,
 - az övezetben lakóépület akkor építhető, ha

- a szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágban nyilvántartott telek területe legalább 1, ha és az építendő további 4 ha szőlő vagy gyümölcsös területtel rendelkezik a település igazgatási területén belül;
 - a szántó művelési ágban nyilvántartott telek területe legalább 10 ha, és az építendő további 20 ha mezőgazdasági területtel rendelkezik a település igazgatási területén belül,
- i) a szennyvízkezelést a 45.§ szerint kell megoldani.
- (5) *Általános mezőgazdasági terület II-es övezetében (Má-II)*
- a) a beépítettség mértéke legfeljebb 3%,
 - b) a beépíthető telek területe gazdasági épület esetén 1,0 ha, ha a telek szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban van nyilvántartva; 10,0 ha, ha a telek nem szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban van nyilvántartva,
 - c) az övezetben lakóépület akkor építhető, ha:
 - a szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott telek területe legalább 1,0 ha, és a kérelmező további 4,0 ha szőlő vagy gyümölcsös területtel rendelkezik a település igazgatási területén.
 - a nem szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott telek területe legalább 10,0 ha és a kérelmező további 20,0 ha mezőgazdasági területtel rendelkezik a település igazgatási területén.
 - d) a beépíthető telek szélessége legalább 30 m,
 - e) a kialakítható telek területe legalább 1,0 ha (10 000 m²),
 - f) az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m,
 - g) az átlagos építménymagasság legfeljebb 5,0 m,
 - h) a szennyvízelvezetést a 45.§ szerint kell megoldani.
- (6) *Általános mezőgazdasági terület III-as övezetében (Má-III)*
- a) csak szőlő művelési águ telkek építhetők be.
 - b) a beépítettség mértéke legfeljebb 3 %
 - c) a beépíthető telek területe legalább 1300 m²
 - d) a kialakítható telek területe legalább 1300 m²
 - e) a beépíthető telek szélessége legalább 16 m
 - f) az előkert legalább 10 m, de legfeljebb 15 m lehet
 - g) oldalkert szélessége legalább 5 m
 - h) az építménymagasság max. 4,5 m lehet
 - i) az övezetben lakóépület nem építhető
- (7) Birtokközpont az Ma-I és az Ma-II-es övezetben létesíthető az OTÉK 29. § 5-8; illetve az OTÉK I. sz. melléklet 55/A pontja és az övezetre vonatkozó helyi előírások figyelembe vételével.

27.§

Mk jelű kertes mezőgazdasági terület

- (1) A kertes mezőgazdasági területen a mezőgazdasági termelést és az ahhoz kötődő pihenést szolgáló területfelhasználási egység.
- (2) Az övezetben az OTÉK 32. § építményei, továbbá
 - a) pince
 - b) fóliasátor, üvegház
 - c) ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület
 - d) présház
 - e) szerszám-, gyümölcsös-, kismű-, terménytároló és

- f) az állattartási rendelet alapján állattartó épület helyezhető el.
- (3) Kertes mezőgazdasági területen a telek
- | | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| a) beépítettségének mértéke | legfeljebb 3%, |
| b) a beépíthető telek területe | legalább 720 m ² , |
| c) a beépíthető telek szélessége | legalább 10 m, |
| d) a kialakítható telek területe | legalább 1100 m ² , |
| e) az előkert | legalább 5 m, de legfeljebb 8 m, |
| f) az oldalkert | legalább 3 m, |
| g) az átlagos építménymagasság | legfeljebb 3,5 m, |
| h) a gerincmagasság | legfeljebb 7,5 m lehet. |
- (4) Kertes mezőgazdasági területen telkenként legfeljebb egy épület helyezhető el, a hatályos⁵ rendelet alapján.

28.§

Mko jelű korlátozott funkciójú mezőgazdasági 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

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

29.§

- (1) A V jelű övezet területébe:
- nyílt vízfelületek,
 - egyéb (vízállásos, nádas) vízgazdálkodási területek,
 - vízbeszerzési területek tartoznak.
- (2) Az övezetben csak a vízgazdálkodással és a természetvédelemmel kapcsolatos építmények helyezhetők el, figyelembe véve a vízügyi és a természetvédelmi jogszabályok rendelkezéseit.
- (3) Nyílt vízfelületeken a vízügyi hatóság hozzájárulásával a parti funkciókhoz kötődő ideiglenes jellegű, mobil építmények helyezhetők el, a vízminőség veszélyeztetésének kizárása mellett.
- (4) A Velencei-tó kiépített partvédő művei az illetékes²² vízügyi hatóság hozzájárulásával és vízjogi létesítési engedéllyel megbonthatók, átépíthetők, de a tó jogi partvonala nem változtatható meg.
- (5) Vízbeszerzési területen a funkciónak megfelelő építmény helyezhető el. A telek beépítettsége az 5%-ot, az épület magassága a 3,5 m-t nem haladhatja meg. Amennyiben az alkalmazott technológia azt szükségessé teszi az épület magasság nagyobb lehet.

Az építési övezetek részletes előírásai

30.§

A szabályozási terv a város közigazgatási területének beépített, illetve beépítésre szánt területein - a jelmagyarázatban szereplő zónajel első számjegye szerint -

- 1- (kisvárosi),
- 2- (kertvárosi),
- 3- (falusi),
- 4- (egyéb)

karakterű építési övezeteket határol le.

31.§

- (1) A 30.§-ban felsorolt és a szabályozási tervlapokon feltüntetett építési övezetek - a folyamatos átépülések miatt - *nem kialakult* kategóriába tartoznak - kivéve a műemléki, ill. helyi védelembe sorolt épületek telkeit.
- (2) Ha az 1-, 2-, 3-, 4- karakterű építési övezetbe sorolt telek meglévő jellemzői a jelenleg érvényes építési előírásoknak (36. § Építési övezetekre vonatkozó általános előírások (29) bekezdésének) nem felelnek meg, akkor a telken az alábbi esetekben, illetve szabályok szerint lehet építési munkát, illetve telekalakítást folytatni:

- a) Ha a telek meglévő *beépítési módja* nem felel meg az övezeti előírásnak, és az előírás szerinti beépítési mód a szomszédos telken kialakult állapot miatt új épület elhelyezésénél, vagy meglévő átépítésénél nem érvényesíthető, akkor az építési hatóság az országos rendelkezések alapján meghatározhatja az övezeti előírástól eltérő beépítési módot, de a telekre vonatkozó egyéb építési előírásokat be kell tartani.
- b) Ha a foghíjtelek (két beépített telek között egy beépítetlen telek) meglévő *teleknagysága* 10%-nál kisebb mértékben tér el az adott övezetre vonatkozó alsó határértéktől, akkor max. 15%-os beépíthetőség engedélyezhető.

Ha a beépített telek meglévő *teleknagysága* 10%-nál kisebb mértékben tér el az adott övezetre vonatkozó előírt alsó határértéktől, de a meglévő beépítettség mértéke alacsonyabb az övezetre vonatkozó felső határértéknél, a meglévő alapterület legfeljebb 10%-kal növelhető, de az előírt max. 15%-os beépítettséget ez esetben sem lépheti túl. A telekre vonatkozó egyéb előírásokat ez esetben is be kell tartani. A meglévő telekméretetek - a szabályozási tervlapokon jelölt közterületi határrendezést kivéve - tovább nem csökkenthetők.

Ha a foghíjtelek (két beépített telek között egy beépítetlen telek) meglévő *teleknagysága* 10%-nál nagyobb mértékben tépi túl az adott övezetre vonatkozó alsó határértéket, akkor max. 10% beépíthetőség engedélyezhető.

Ha a beépített telek meglévő *teleknagysága* 10%-nál nagyobb mértékben lépi túl az adott övezetre vonatkozó előírt alsó határértéket, de a meglévő beépítettség mértéke alacsonyabb az övezetre vonatkozó felső határértéknél, a meglévő alapterület legfeljebb 10%-kal növelhető, de a max. 10% beépítettséget ez esetben sem lépheti túl. A telekre vonatkozó egyéb előírásokat ez esetben is be kell tartani. A meglévő telekméretetek - a szabályozási tervlapokon jelölt közterületi határrendezést kivéve - tovább nem csökkenthetők.

Több (min.2db.) egymás mellett álló üres – előírásnál kisebb - *teleknagyság* esetén ill. régi épület bontásával létrejövő üres – előírásnál kisebb - *teleknagyság* esetén új épület csak az övezeti előírás szerinti minimális telekméret biztosítása esetén engedélyezhető.

- c) Ha a telek meglévő *beépítettségének mértéke* 10%-nál kisebb mértékben túllépi az adott övezetre vonatkozó – konkrét telekterülettel számolt - határértéket, a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete, építménymagassága nem növelhető, kivéve a meglévő tetőtér-beépítését - ha azt az övezeti előírások lehetővé teszik -, amely esetben az építménymagasság és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető. Amennyiben az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az (1) bekezdés szerinti előírásokat kell alkalmazni.
- Ha a telek meglévő *beépítettségének mértéke* 10%-nál nagyobb mértékben túllépi az adott övezetre vonatkozó határértéket, akkor csak az épület szintterület növelés nélküli felújítása lehetséges.
- d) Ha a telek meglévő *építményeinek magassága* meghaladja az adott övezetre vonatkozó felső határértéket, akkor a meglévő építmények csak úgy bővíthetők, ha azok magassága nem több, mint az övezet előírt max. építménymagassága, és a telekre vonatkozó egyéb építési előírások betarthatók. Amennyiben a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az (1) bekezdés szerinti előírásokat kell alkalmazni.
- (3) A szabályozási tervben **K** jellel jelölt, tovább nem épülő, már kialakult úszótelkes területek, műemlékileg, ill. helyi védelemmel védett épületek esetében a kialakult állapotot meg kell őrizni.
- Meglévő úszótelkek esetében a **K** kialakult jel azt jelenti, hogy a meglévő állapot fenntartható, ill. átépítés is csak a jelenlegi paraméterek megtartásával történhet. Teljes épületbontás esetén a telek úszótelekként nem építhető be, a beépítés feltétele a telekalakítás kell legyen.

1-es (KISVÁROSI) KARAKTERŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK (Építési övezet első számjele: 1)

32.§

- (1) Az övezetekbe jellemzően a kisvárosi karakterű területek tartoznak.
- (2) Az övezetek területén
- a) zárt sorú, félig zárt sorú vagy oldalhatáros építési mód esetében az építési helyen (építési hely = 2. sz. függelék 1. ábra, vagy a szabályozási terv szerint) legalább 4,5 m és legfeljebb 12,5 m magasságú építmények helyezhetők el,
 - b) az új épületek utcai homlokvonala az utcai telekhatáron helyezhető el, meglévő beépítések, foghíjak esetében a már kialakult előkert megtartandó,
 - c) településközpont vegyes területen az épületek földszintjén – a 46. § Településrészek sajátos építési előírásaiban leírt eltérések kivételével – lakófunkció csak részlegesen helyezhető el, a földszinti területek egy részén közösségi funkciót (pl. kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás stb.) kell kialakítani.
- (3) A telek beépítésének feltétele a 45.§ előírása szerinti közművesítettség.
- (4) A telkek beépítési módját, a beépítettség mértékét, az elhelyezhető építmények magasságát, a telek legkisebb méreteit, a legkisebb zöldfelületi arányt jelen rendelet 36. § Építési övezetekre vonatkozó általános előírások (29) bekezdés táblázata tartalmazza.
- (5) Az OTÉK 42.§ és OTÉK 4. számú mellékletében felsorolt gépjármű elhelyezési igény 100%-át a telken belül kell kielégíteni.

- (6) A GÉSZ 1. sz. függelékben felsorolt melléképítmények közül nem helyezhető el: közműpótló műtárgy, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, szélkerék, antennaoszlop.
- (7) Az (1)-(6) bekezdés előírásaitól való eltérést a 46. § Településrészek sajátos építési előírásai tartalmazzák.

2-es (KERTVÁROSI) KARAKTERŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK
(Építési övezet első számjele: 2)

33.§

- (1) Az övezetekbe jellemzően a kertvárosi karakterű területek tartoznak.
- (2) Az övezetek területén
 - a) szabadon álló, ikerházas, oldalhatáros vagy zárt sorú (sorházas) építési mód esetében az építési helyen építési hely a GÉSZ 2. sz. függelék 1. ábra, vagy a szabályozási terv szerint) legfeljebb 7,5 m magasságú építmények helyezhetők el,
 - b) az építményeket részletes szabályozási terv hiányában, illetve ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik csak 5,0 m előkert megtartásával szabad elhelyezni.
- (3) A telek beépítésének feltétele a 45.§ előírása szerinti közművesítettség.
- (4) A telkek beépítési módját, a beépítettség mértékét, az elhelyezhető építmények magasságát, a telek legkisebb méreteit, a legkisebb zöldfelületi arányt jelen rendelet 36. § Építési övezetekre vonatkozó általános előírások (29) bekezdés táblázata tartalmazza.
- (5) Az OTÉK 42.§ és OTÉK 4. számú mellékletében felsorolt gépjármű elhelyezési igény 100%-át a telken belül kell kielégíteni.
- (6) A GÉSZ 1. sz. függelékben felsorolt melléképítmények közül nem helyezhető el: közműpótló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, szélkerék, antennaoszlop.
- (7) Az (1)-(6) bekezdés előírásaitól való eltérést a 46. § Településrészek sajátos építési előírásai tartalmazzák.

3-as (FALUSI) KARAKTERŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK
(Építési övezet első számjele: 3)

34.§

- (1) Az övezetekbe jellemzően falusi karakterű területek tartoznak.
- (2) Az övezetek területén
 - a) szabadon álló vagy oldalhatáros építési helyen (építési hely a GÉSZ 2. sz. függelék 1. ábra, vagy a szabályozási terv szerint) legfeljebb 4,5 m magasságú építmények helyezhetők el,
 - b) az építményeket, ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik csak 5,0 m előkert megtartásával szabad elhelyezni.
- (3) A telek beépítésének feltétele a 45.§ előírása szerinti közművesítettség.
- (4) A telkek beépítési módját, a beépítettség mértékét, az elhelyezhető építmények magasságát, a telek legkisebb méreteit, a legkisebb zöldfelületi arányt jelen rendelet 36. § Építési övezetekre vonatkozó általános előírások (29) bekezdés táblázata tartalmazza.
- (5) Az OTÉK 42.§ és OTÉK 4. számú mellékletében felsorolt gépjármű elhelyezési igény 100%-át a telken belül kell kielégíteni.
- (6) A GÉSZ 1. sz. függelékben felsorolt melléképítmények közül nem helyezhető el: siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, szélkerék, antennaoszlop.

- (7) Az (1)-(6) bekezdés előírásaitól való eltérést a 46. § Településrészek sajátos építési előírásai tartalmazzák.

4-es (EGYÉB) KARAKTERŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK
(Építési övezet első számjele: 4)

35.§

- (1) Az övezetekbe a 32 - 34.§-ba nem besorolható, legalább 1100 m² teleknagyságú telkeket magába foglaló területek tartoznak.
- (2) Az övezetek területén
- a) szabadonálló (vegyes-telepszerű) beépítésű építési mód építési helyén (építési hely 2. sz. függelék 1. ábra, vagy a szabályozási terv szerint), legalább 3,0 m legfeljebb 12,5 m, > 6000m² telekterület felett legfeljebb 14,0 m magasságú építmények helyezhetők el. A Gárdonyi Fél-sziget területére a 46. § (42) bekezdése szerinti építménymagasságok vonatkoznak.
- (3) A telek beépítésének feltétele a 45. § Közművek általános előírásai, valamint a 46. § vonatkozó bekezdései szerinti közművesítettség.
- (4) A telkek beépítési módját, a beépítettség mértékét, az elhelyezhető építmények magasságát, a telek legkisebb méreteit, a legkisebb zöldfelületi arányt jelen rendelet 36. § Építési övezetekre vonatkozó általános előírások (29) bekezdés táblázata tartalmazza.
- (5) Az övezetbe tartozó telkeken (pl. több épületből álló lakó- és üdülőparkok esetében) új építmények építéséhez, ill. meglévők bővítéséhez a engedélyezési terv része kell legyen a teljes telekre, épületegyüttesre készített látványterv és a kertépítészeti terv.
- (6) Az OTÉK 42.§ és OTÉK 4. számú mellékletében felsorolt gépjármű elhelyezési igény 100%-át a telken belül kell kielégíteni, kivéve a meglévő telepszerűen beépített volt tömbtelkeket és a IV. Fejezet 46. § Településrészek sajátos előírásai szerinti helyi sajátosságok figyelembevételével, helyi parkolási rendelet szerint – a parkolási igény legalább 50%-át kell telken belül kialakítani.
- (7) A melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
b) hulladék-tartály-tároló (legfeljebb 2,0 m belmagassággal),
c) önálló – épülettől különálló - kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel,
d) kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
e) zászló tartó oszlop
- A melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- a) közműpótló műtárgy,
b) állat ól, állatkifutó,
c) trágyatároló, komposztáló,
d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
e) szélkerék, antennaoszlop.
- (8) Az (1)-(7) bekezdés előírásaitól való eltérést a 46. § Településrészek sajátos építési előírásai tartalmazzák.

Építési övezetekre vonatkozó általános előírások

36.§

- (1) Az 1-, 2-, és 3- karakterű építési övezetek telkein – lakó- és üdülő övezet esetében

- telekmegosztásig csak egy, a rendeltetésnek megfelelő főrendeltetésű épület helyezhető el.
- (2) Ahol a terv új utcanyitásokat tartalmaz, ott nyeles telket kialakítani nem lehet. Ahol a szabályozási terv nyeles telket jelöl, ott – tulajdonosok közötti megegyezés esetén a két telek határán - a nyeles telek helyett - közös magánút alakítható ki.
 - (3) Az engedély nélkül létesíthető melléképítmények és fürdőmedencék létesítése a teleknek csak az építési helyként meghatározott részén lehet.
 - (4) Az 1-, 2-, és 3- karakterű építési övezetek telkeinél – lakó- és üdülő övezet esetében - az 1000m² feletti telekterület a beépítési százalék számításánál nem vehető figyelembe.
 - (5) Az építési telken elhelyezendő építmény bármely része, illetve hirdető, reklám berendezése közterület szabályozási szélességébe - járdaszint fölé - nem nyúlhat
 - (6) A településkép szempontjából érzékeny alábbi területeken a környezetbe illesztés és az egységes építészeti arculat megteremtése érdekében az építési engedélyezési tervhez az összefüggő területet bemutató színes látványtervet és kertépítészeti tervet kell csatolni. A terveket az engedélyezés előtt az Építészeti Műszaki Terveztanács és a helyi Főépítész írásban véleményez, mely véleményt a jegyző a hatályos rendelet szerint alkalmaz:
 - a) A Velencei-tó partján lévő nagyüdüllők, üdüllőtelepek összefüggő területein
 - b) Gárdony város központjának területén, a Posta utcától a MOL kútig a Szabadság utca, Rózsa Ferenc utca és Bóné Kálmán utca által határolt területen
 - c) Az Agárdi Termálfürdő területén, valamint a környékén található új településközpont vegyes- és lakóterületen
 - d) A Gárdonyi Fél-sziget nyugati oldalának területén.
 - (7) A teleszerű, úszótelkes épületek esetében az építési előírások - a használat szerint hozzájuk tartozó, szabályozási terven kijelölt - elvi telekterületre vonatkoznak.
 - (8) Lakóterületen a kerítésmagasság max. 2,0 m lehet (kivéve kapuépítmény), illetve a sajátos előírásokban rögzített előírást kell alkalmazni. Üdüllőterületen a kerítés csak áttört, nem tömör kivitelű, max. 1,6 m magasságú lehet. Az utcafronti kerítés csak természetes anyagú (kő, fa stb.) vagy elősövény lehet. A kerítés létesítésére vonatkozó egyéb előírásokat az OTÉK 44.§ értelmében kell figyelembe venni.
 - (9)
 - a) Magas talajvízállásos területeken, valamint feltöltött területeken területismertető talajmechanikai szakvéleményt kell készíteni, annak megállapításait be kell tartani.
 - b) Magas vízállásos területek:
 1. Jókai lakótelep északi része
 2. Bóné Kálmán utca mögötti tömbbelső
 3. Velencei-tó parti feltöltött sáv
 4. Tervezett Bercsényi lakótelep
 5. Dinnyés - Dózsa György tér
 6. Gárdonyi Fél-sziget
 7. Agárd volt „zagytér” területe
 - (10) Szabadon álló beépítésnél az oldalkert az építménymagasság fele, de min. 3m kell legyen. Oldalhatáron álló beépítés esetén a szomszédos két épület között min az építménymagasságot meg kell tartani. Hátsókert mérete vagy a szabályozási terven van köttázva, vagy min.6 m.

- (11) 1-, 2-, 3- karakterű – lakó- és üdülő - építési övezet esetében sarokteleknél a max. beépíthetőség további 5%-kal növelhető, de a beépítettség az OTÉK szerinti legnagyobb beépítettséget ez esetben sem haladhatja meg.
- (12) Oldalhatáron álló beépítés esetén – az esővíz saját telken való elvezetése és az épület karbantartása érdekében – az épület falának külső síkja a kerítés vonalától min. 1m-re épülhet.
- (13) Foghíj telek és új utcanyitás esetén, ha a szabályozási terven feltüntetett telekmegosztás és beépítés véglegesen nem jön létre, akkor a telek végében (az új utcafronton) min. 10m széles kötelező, háromszintes (fü+cserje+fa) zöldsáv telepítése kötelező. A telepítéskor gyümölcsfákat is lehet ültetni.
- (14) a) Ha a szabályozási terv tartalmaz irányadó telekhatárokat
- Telekösszevonás és telekmegosztás esetében a szabályozási terven szereplő irányadó telekhatártól \pm 2m-es eltérés megengedett, építési övezeti határral együtt haladó irányadó telekhatár esetén az eltérés legfeljebb max. \pm 1,0m lehet.
 - A javasolt telekhatártól az eltérés ennél nagyobb és a telekméret az övezeti előírásban szereplő min. telekméret négyszeresénél nagyobb, akkor a szabályozási terv módosítását el kell készíteni.
- b) Ha a szabályozási terv nem tartalmaz irányadó telekhatárokat
- Kialakult lakó- és üdülőterületen telekösszevonás és telekmegosztás max. 2 db telekig szabályozási terv módosítása nélkül elvégezhető.
 - Nagy, beépítésre váró telkek esetében (pl. 2213/11 hrsz, 6037/63, 6043, 6044, 6045 hrsz) ha a szabályozási terv nem tartalmaz javasolt telekfelosztást, akkor az első telekalakítási terv előtt a szabályozási tervet módosítani kell.
- (15) Magas tetős épületek esetén – a 46.§ Településrészek sajátos előírásokban szabályozottak kivételével – a tetőhajlásszöge 30-45° lehet. Lakó- és üdülőépületek esetében lapostető nem építhető, 30°-nál alacsonyabb tetőhajlás csak részleges tetőterasz létesítésével együtt alkalmazható. Manzardtető nem építhető.
- (16) Összetartozó városrészek, tömbök esetében, közterületen és közterület számára átadott magánterületen egységesen kiválasztott, vagy megtervezett utcabútorokat, világítótesteket, információs táblákat kell alkalmazni. Több ütemben történő megvalósulás esetén az első építés alkalmával a döntést – a főépítész előzetes véleménnyel - meg kell hozni és azt önkormányzati határozatban rögzíteni kell.
- (17) Összetartozó városrészek, tömbök esetében, közterületen és közterület számára átadott magánterületen egységesen kiválasztott burkolatok alkalmazhatók. Több ütemben történő megvalósulás esetén az első építés alkalmával a döntést – főépítész előzetes véleménnyel - meg kell hozni és azt önkormányzati határozatban rögzíteni kell.
- (18) A zöldterületeken
- a játszótereket, pihenőparkokat, sportterületeket egységes, vagy egymáshoz harmonizáló – lehetőleg természetes anyagok (fa, kő stb.) felhasználásával készült –eszközökkel, utcabútorokkal kell berendezni,
 - a közterületek, parkok, játszóterek rendezését egységes kertépítészeti terv alapján - ütemezetten - kell megoldani.
- (19) 2 m²-nél nagyobb reklámhordozó belterületen, illetve beépítésre szánt területen belül nem helyezhető el. 2 m² –nél kisebb reklámhordozó belterületen, illetve

beépítésre szánt területen belül közterületen nem, magánterületen csak a saját funkció hirdetésére állítható fel.

A település külterületén 2 m²-nél nagyobb felületű, egy vagy több darabból álló reklámhordozó nem, illetve ennél kisebb reklámhordozó csak az alábbiak betartásával helyezhetők el:

- a közúti jelzőtáblák kivételével csak max. 2 m²-es és 4 m magasságot meg nem haladó reklám vagy tájékoztató tábla, reklámeszköz helyezhető el, mérete több kisebb tábla egymás mellé helyezésével sem növelhető
- közút esetén az út tengelyétől mért 50m-en túl,
- műemléki területen, műemléki környezet területén, erdőterületen, korlátozott funkciójú mezőgazdasági területen, egyéb rendeltetésű (vízgazdálkodás) területen, továbbá természeti és védett természeti területen nem létesíthető.

(20) Épület csak olyan telken helyezhető el, amelynek

- a) közterületről vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető,
- b) a rendeltetészerű használatához szükséges villamosenergia, ivóvíz biztosított,
- c) a keletkező szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése biztosított,
- d) a rendeltetészerű használatához szükséges gépkocsi elhelyezése biztosítható.

(21) Tetőtérbeépítés esetén a térdfal max. 1,2 m lehet.

(22) Magas tetős épületek lefedésénél

- a) Gárdony és Agárd településközpontjában (településközpont vegyes területeken) és a Velencei-tó parti területeken piros (vagy annak árnyalatai) színű égetett agyagcserép vagy cserépszínű sajtolt betoncserép tetőfedés alkalmazható – kivéve a 46.§-ban külön szabályozott esetekben.
- b) Lakó- és üdülőterületeken a tetőfedés anyaga nincs szabályozva, a tetőfedés színe jellemzően természetes égetett cserép színhez hasonló színű lehet – kivéve a 46.§-ban külön szabályozott esetekben. Nem alkalmazható fekete, világosszürke, kék, kékes-zöld és lila színű tetőfedés. A városban a gazdasági területek kivételével – nem alkalmazható teljes felületen fémlemezfedés.

(23) Az épületek homlokzatszínezésénél

- a) Gárdony és Agárd településközpontjában (településközpont vegyes területeken) és a Velencei-tó parti területeken a hagyományos fehér, beige árnyalatok alkalmazhatók,
- b) Egyéb helyeken a homlokzatok színezésénél rózsaszín, kék, lila, kékes-zöld és sötét színű (a külső felületek hőszigetelésének védelme érdekében 40 világossági fok alatti színű) homlokzatszínezés nem használható,
- c) Az épületek külső felületére figurális falfestések nem kerülhetnek.

(24) A Velencei-tó melletti 30m parti sávban

- közparkok esetében, kivéve a közösségi célú, max. 2%-os beépíthetőséget,
- közhasználat számára korlátlanul átadott/jövőben átadásra kerülő, szolgalmi joggal terhelt területeken (magánkertek esetében),
- közvetlen parti telkek esetében

új épületet, építményt építeni nem lehet. Ezen előírások a szabályozási terven építési helyel jelölt kikötők területére nem vonatkoznak.

- (25) Napelemeket, napkollektorokat csak az épület ferde tetősíkjában (azzal megegyező szögben) lehet elhelyezni. Lapos tetős épület tetejére napelem, napkollektor csak abban az esetben helyezhető el, ha a napelemet, napkollektort és tartószerkezetét az épület attikája teljesen eltakarja. Előkertben napkollektorok nem, a kert többi részén napkollektorok csak a tartószerkezet takarásával, vagy földrézsűre helyezhetők el.
- (26) Az egyéb megújuló energiahasznosítással összefüggő szerkezetek kültéri egységeit tetőn csak a tetőszerkezet szerves részeként, utcáról látszó homlokzaton és előkertben esztétikai takarással, az építészeti arculat és az utcakép sérelme nélkül, valamint csak a környezetvédelmi határértékek betartása mellett lehet elhelyezni.
- (27) A split klíma berendezések kültéri egységeit utcáról látható homlokzaton csak esztétikai takarással, oldalhatáron álló beépítési mód esetében az oldalhatáros homlokzatra telepíteni nem lehet.
- (28) Szélturbina 1 KW felett csak gazdasági- és külterületi szántóterületen helyezhető el.

(29) Építési övezeti előírások táblázati – szabályozási terv kódjainak értelmezése

Építészeti karakterek

Kód	Beépítés építészeti karakter övezete
1.	kisvárosias
2.	kertvárosias
3.	falusias
4.	egyéb

Beépítési módok

Kód	Beépítési módok
1.	szabadon álló (vegyes-telepszerű)
2.	szabadon álló
3.	oldalhatáron álló
4.	ikres
5.	zárt sorú

A telekméreték (telekterületek és telekszélességek, telekmélységek)

Kód	Legkisebb telekterület (m ²)	Legkisebb telekmélység (m)	Legkisebb telekszélesség (m)				
			vegyes (telepszerű) 1.	szabadon álló 2.	oldalhat. álló 3.	lkres 4.	zárt sorú félig zárt. 5.
1.	180 ≤	20 ≤					6
2.	300 ≤	25 ≤				14	10
3.	400 ≤	25 ≤		16	14	14	
4.	550 ≤	30 ≤		16	14		
5.	700 ≤	35 ≤		18	16		
6.	800 ≤	40 ≤		18	16		
7.	1100 ≤	50 ≤		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			

A beépítettség és hozzátartozó zöldfelületi fedettség

Kód	Beépítési %	Előírt zöldfelületi fedettség
0.*	≤ 2 (beépítésre nem szánt Kk területen)	85 ≤
0.	≤ 5	80 ≤
1.	≤ 10	75 ≤
2.	≤ 15	70 ≤
3.	≤ 20	65 ≤
3*	≤ 20+5	60 ≤
4.	≤ 30	55 ≤
5.	≤ 40	30 ≤
6.	≤ 50	20 ≤
7.	≤ 60	10 ≤
8.	≤ 75	10 ≤
9.	≤ 80	10 ≤

Építménymagassági értékek és kódok

Kód	Építménymagasság értéke (m)
1.	≤ 3,5
2.	≤ 4,0
3.	≤ 4,5
4.	≤ 6,0
5.	≤ 7,0
6.	≤ 7,5
7.	≤ 9,5
8.	≤ 10,0
9.	≤ 10,5
10	≤ 12,5
11.	≤ 14,0

Környezetvédelem

37. §

Általános előírások

- (1) Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított terhelési határértékeket meghaladó mértékű káros hatást a környezetükre.

A terhelési határértékeket zaj- és rezgésvédelem, talajvédelem, radioaktivitás, a levegő tisztaságának védelme és a vízminőség tekintetében hatályos jogszabályok alapján kell meghatározni.

- (2) A környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységekre, beruházásokra magasabb rendű jogszabályok alapján előzetes vagy részletes környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni (a hatályos⁶ rendelet szerint).

Levegőtisztaság-védelem

- (1) *Levegőtisztaság-védelmi* szempontból a kibocsátási (emisszió) illetve a légszennyezettségi (immisszió) határértékek a hatályos⁷ rendelet szerint veendő figyelembe. Egyéb levegőtisztaság-védelmi kérdésekben a hatályos⁸ rendeletben (A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról) és a vonatkozó minisztériumi rendeletekben foglaltak alapján kell eljárni.
- (2) A község területén hulladék nyílt téri, vagy háztartási tüzelőberendezésben történő égetése (kis mennyiségű háztartási papír és fahulladék kivételével), továbbá veszélyes hulladék égetése (vagy más formában történő ártalmatlanítása) nem engedhető meg.

Zaj és rezgés elleni védelem

- (1) *Zaj és rezgés elleni védelem* szempontjából a figyelembe veendő zaj és rezgésterhelési határértékeket a hatályos⁹ rendelet tartalmazza. Épületekben, helyiségekben belül a hatályos⁹ rendelet mellékleteiben közölt *terhelési* határértékek (zaj ill. rezgés) érvényesítendőek.

Hulladékgazdálkodás

- (1) A kommunális hulladékok gyűjtését, szállítását, ártalmatlanítását a mindenkor érvényben lévő önkormányzati köztisztasági rendeletben előírtak szerint kell tervezni és végrehajtani. A területen keletkező hulladékokat úgy kell gyűjteni, hogy elkülönítve kerüljön kezelésre és elszállításra a kommunális, az ipari (nem veszélyes), valamint a veszélyes hulladék. A települési szilárd és folyékony hulladékokkal kapcsolatos közegészségügyi követelmények a hatályos¹⁰ rendelet alapján veendő figyelembe.
- (2) A község területén törmeléklerakás is csak környezetvédelmi hatósági engedéllyel végezhető.
- (3) A veszélyes hulladékok gyűjtését, tárolását, szállítását, ártalmatlanítását, hasznosítását a mindenkor érvényben lévő magasabb szintű jogszabályban előírtak szerint kell tervezni és végrehajtani.
- (4) A szippantott szennyvizek leürítése csak a hatóságilag engedélyezett fogadóállomásokon, helyeken lehetséges.

Talaj (föld) védelem

- (1) Létesítmények építésénél 400 m²-nél nagyobb érintett terület esetén „Humuszmentési talajvédelmi tervet” kell készíteni a hatályos¹¹ rendelet alapján. A 400 m²-nél kisebb érintett terület esetén a humuszos réteg megmentését, hasznosítását igazolni kell.

- (2) A be nem épített telkeknek, illetve a telkek zöldfelületeinek allergiakeltő gyomnövényektől (különösen a parlagfűtől) való megóvása a tulajdonosok kötelessége.
- (3) Nem burkolt felületeken hulladék, illetve útszázasi és egyéb a talajra, felszín alatti vizekre potenciálisan káros hatású anyag ideiglenesen sem helyezhető el.
- (4) Trágyalé mezőgazdasági, vagy erdőterületeken történő kiöntözése csak a talajvédelmi és a vízügyi hatósággal egyeztetve, engedélyükkel és jóváhagyásukkal történhet.
- (5) Területek feltöltése csak engedély alapján, szennyeződésmentes anyaggal (kőzet, föld, homok, esetleg építési törmelék) történhet.

Vizek védelme

- (1) A keletkező szennyvizet csatornahálózatba kell vezetni, ameddig erre nincs lehetőség, csak zárt rendszerű szennyvíztárolók létesítése engedélyezhető.
- (2) Az élővizet terhelő szennyező üzemi vízkibocsátásoknál - a technológiai feyelem betartása mellett - a vizeket kezelni, tisztítani kell.
- (3) A meglévő és távlati vízbázisok védelmét biztosítani kell a hatályos¹² rendelet szerint.
- (4) Az utak szilárd burkolattal történő ellátásával egy időben a csapadékvíz-elvezetést is meg kell oldani.
- (5) Szennyeződés érzékenységi szempontból a hatályos¹³ rendelet szerint a város területe „A” fokozottan érzékeny besorolású.

Építési övezetekben érvényes környezetterhelési határértékek

Lakóterületek

A lakóterületen érvényes környezetterhelési határértékek:

1. Zaj és rezgés elleni védelem

A város lakóterületének övezeteit érintően a zajkibocsátási (emissziós) határértékeket (üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől, építési munkától, illetve a közlekedéstől származó zajra vonatkoztatva) úgy kell megállapítani, hogy azok a lakóövezetekre érvényes zajterhelési (immissziós) határértékek túllépését ne okozzák.

A lakóterületek övezeteiben a zajtól védendő területre érvényes zajterhelési (immissziós) zajhatárértékeket a hatályos¹⁴ rendelet mellékletei szerint a területi funkciónak megfelelően kell figyelembe venni.

Az épületek zajtól védendő helyiségeiben a hatályos¹⁵ rendelet mellékletében foglalt immissziós zajhatárértékek érvényesek.

Rezgés-immisszió tekintetében a hatályos¹⁶ rendelet mellékletében foglalt határértékek érvényesek.

2. Levegőtisztaság-védelem

a) A lakóterületek övezeteiben a légszennyező források kibocsátási (emisszió) határértékeit a hatályos⁸ rendeletben foglaltak alapján állapítja meg a környezetvédelmi hatóság.

Légszennyezettségi (immissziós) határértékek vonatkozásában a hatályos⁷ rendeletben foglalt határértékeket kell figyelembe venni.

Gazdasági területek

A gazdasági területen érvényes környezetterhelési határértékek:

1. Zaj és rezgés elleni védelem

- a) A gazdasági terület övezeteit érintően a zajkibocsátási (emissziós) határértékeket (üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől, építési munkától, illetve a közlekedéstől származó zajra vonatkoztatva) úgy kell megállapítani, hogy azok az övezetekre érvényes zajterhelési (immissziós) határértékek túllépését ne okozzák.

A gazdasági területek övezeteiben a zajtól védendő területre érvényes zajterhelési (immissziós) zajhatárértékeket a hatályos¹⁴ rendelet mellékletei szerint a területi funkciónak megfelelően kell figyelembe venni.

Az épületek zajtól védendő helyiségeiben a hatályos¹⁵ rendelet mellékletében, illetve a munkahelyi helyiségekre vonatkozóan hatályos¹⁷ szabványban foglalt immissziós zajhatárértékek érvényesek.

Rezgés-immisszió tekintetében a fenti rendelet hatályos¹⁶ mellékletében foglalt határértékek érvényesek.

2. Levegőtisztaság-védelem

- a) A gazdasági területek övezeteiben a légszennyező források kibocsátási (emisszió) határértékeit a hatályos⁸ rendeletben foglaltak alapján állapítja meg a környezetvédelmi hatóság.

Légszennyezettségi (immissziós) határértékek vonatkozásában a hatályos⁷ rendeletben foglalt határértékeket kell figyelembe venni.

Településközpont vegyes terület

A vegyes területeken érvényes környezetterhelési határértékek:

1. Zaj és rezgés elleni védelem

- a) A vegyes területek övezeteit érintően a zajkibocsátási (emissziós) határértékeket (üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől, építési munkától, illetve a közlekedéstől származó zajra vonatkoztatva) úgy kell megállapítani, hogy azok az övezetekre érvényes zajterhelési (immissziós) határértékek túllépését ne okozzák.

A vegyes területek övezeteiben a zajtól védendő területre érvényes zajterhelési (immissziós) zajhatárértékeket a hatályos¹⁴ rendelet mellékletei szerint a területi funkciónak megfelelően kell figyelembe venni.

Az épületek zajtól védendő helyiségeiben a hatályos¹⁵ rendelet mellékletében foglalt immissziós zajhatárértékek érvényesek.

Rezgés-immisszió tekintetében a hatályos¹⁶ rendelet mellékletében foglalt határértékek érvényesek.

2. Levegőtisztaság-védelem

- a) A vegyes területek övezeteiben a légszennyező források kibocsátási (emisszió) határértékeit a hatályos⁸ rendeletben foglaltak alapján állapítja meg a környezetvédelmi hatóság.

Légszennyezettségi (immissziós) határértékek vonatkozásában a hatályos⁷ rendeletben foglalt határértékeket kell figyelembe venni.

Különleges területek

1. Zaj és rezgés elleni védelem

- a) A különleges területek övezeteit érintően a zajkibocsátási (emissziós) határértékeket (üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől, építési munkától, illetve a közlekedéstől származó zajra vonatkoztatva) úgy kell megállapítani, hogy azok az övezetekre érvényes zajterhelési (immissziós) határértékek túllépését ne okozzák.

A vegyes területek övezeteiben a zajtól védendő területre érvényes zajterhelési (immissziós) zajhatárértékeket a hatályos¹⁴ rendelet mellékletei szerinti területi funkciónak megfelelően az alábbiak szerint kell megállapítani:

- Temető, zöldfelületi rekreációs, szabadidős, oktatási és műemléki övezetek: hatályos¹⁸ területi funkció,
- Sportolási övezetek: hatályos¹⁹ területi funkció

Az épületek zajtól védendő helyiségeiben a hatályos¹⁵ rendelet mellékletében foglalt immissziós zajhatárértékek érvényesek.

Rezgés-immisszió tekintetében a hatályos¹⁶ rendelet mellékletében foglalt határértékek érvényesek.

2. Levegőtisztaság-védelem

- a) A vegyes területek övezeteiben a légszennyező források kibocsátási (emisszió) határértékeit a hatályos⁸ rendeletben foglaltak alapján állapítja meg a környezetvédelmi hatóság.

Légszennyezettségi (immissziós) határértékek vonatkozásában a hatályos⁷ együttes rendeletben foglalt határértékeket kell figyelembe venni.

Egyéb előírások

- (1) Mezőgazdasági területen, ahol állattartó telepek létesítése és üzemeltetése a vonatkozó szabályozás szerint lehetséges, csak olyan állattartó telepet szabad üzemeltetni, ahol a keletkező trágya kezelése, ártalmatlanítása megoldott. Hígtrágyás technológia nem alkalmazható.
- (2) Az üzemek területén csak a saját technológiából származó veszélyes hulladék tárolható átmeneti jelleggel, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások betartásával.
- (3) Mezőgazdasági üzemi területeken csak az ott folyó termelési tevékenység során keletkező hulladék, veszélyes hulladék tárolható.
- (4) A telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, trágya, kommunális hulladék és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a kijelölt telepekre szállításáról.
- (5) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó hagyományos szerkezetű (aszfalt, beton burkolatú) parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz befogodójába. 20-nál több gépkocsi befogadására alkalmas "zöld" parkoló nem létesíthető.
- (6) Külszíni anyagnyerő helyek rendezése a bányászat megszüntetése után erdőterületként vagy mezőgazdasági területként történhet.
- (7) Közutak külterületi szakaszának tengelyétől számított védőtávolságán belül mezőgazdasági területen a levegőszennyezés és zajhatás miatt lakóépület nem létesíthető.

- (8) A Velencei-tó és a vízfolyások belterületi szakasza mentén a partvonalától számított 30 m-en belül (kivéve sajátos előírások szerint) épület nem létesíthető. Mezőgazdasági területen a vízfolyások partjaitól legalább 50-50 m-en belül épület nem létesíthető.
- (9) Vízfolyások, csatornák mederrendezése csak természetszerűen történhet, a partjuk mentén lévő természeti területek, növényállományok károsítása nélkül.
- (10) A lámpákkal és reklámfényekkel káprázást, vakítást, ártó fényhatást okozni, ingatlan használatát korlátozni tilos.

Értékvédelmi övezetek

38.§

A szabályozási terv a város közigazgatási területén az alábbi értékvédelmi övezeteket jelöli:

- a települési értékvédelmi,
- a táj- és természetvédelmi övezeteket.

A TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELMI ÖVEZETEK

39.§

- (1) A szabályozási terven jelölt (a GÉSZ 4. sz. mellékletben felsorolt) *védtetté nyilvánított műemlékek* vonatkozásában a hatályos²⁰ Törvény szerint az I. fokú építésügyi hatóság a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (továbbiakban: Hivatal).
- (2) A hatályos²⁰ törvény alapján a (a GÉSZ 4. sz. mellékletben felsorolt) *műemléki környezetnek* minősülő ingatlanok esetében a Hivatal szakhatóságként működik közre az építési engedélyezési eljárásban.
- (3) A szabályozási terven helyi védelemre javasolt épületek védelmére helyi értékvédelmi rendeletet kell alkotni (javasolt lista a GÉSZ 4. számú függelékben), a védelem alatt álló épületek esetében az alábbiakat kell betartani:
 - a) Az épülethez tartozó telek méretei, beépítési módja, előkertek, építészeti karakter kialakultként tartandó meg
 - b) Épület, vagy épületrész bontását csak igen indokoltan, a helyreállítás műszaki ellehetetlenülése esetében szabad engedélyezni. Bontás esetén az új épület építésénél a beépítési karaktert, a jellemző tömegalakítást, az értékesebb vagy meghatározó formai elemeket alkalmazni kell.
 - c) Homlokzat-felújítás, -átalakítás, portál ki- vagy átalakítás csak a teljes épülethomlokzat figyelembevételével történhet.
 - d) A védett épületek, épületrészek szerkezetei, homlokzati részletei, tartozékai megőrzendők, hiány esetén pótlandók.
 - e) Felújítást, átalakítást csak az épület eredeti formavilágához illeszkedő módon szabad végezni.

- (4) Régészeti védelmi övezet

A régészeti örökség kezelése kapcsán a hatályos örökségvédelmi jogszabályok (hatályos²⁰ törvény – részletesen lásd 3. számú függelék) szerint kell eljárni. Az érintett ingatlanok hrsz. szerinti felsorolása a GÉSZ 5. számú mellékletében található.

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ÖVEZETEK

40.§

- (1) Országos jelentőségű természetvédelmi területen a Velencei-tó vízmedrén és a NATURA 2000 területén bármely építmény elhelyezéséhez a területileg illetékes²² természetvédelmi hatóság engedélye is szükséges.
- (2) A helyi jelentőségű természetvédelmi területen a védetté nyilvánítástól szóló települési önkormányzati rendelet előírásait is alkalmazni kell.
- (3) Építmények elhelyezéséhez a helyi jelentőségű természetvédelmi terület esetében a területileg illetékes²² természetvédelmi hatóság és a települési önkormányzat egyetértése is szükséges.

A tilalmi és korlátozási övezetek, településrendezési kötelezések

41.§

Tilalmi övezetek

- (1) A szabályozási tervlapon jelölt apró telkes területek a tervezett közcélú felhasználás megvalósítása érdekében építési tilalom alatt állnak. Az érintett telkek hrsz. szerinti felsorolását a GÉSZ 3.sz. melléklet tartalmazza.
- (2) A tilalmi övezetbe eső telkeken a tilalom fennállása alatt csak a hatályos²¹ Építési törvény szerinti munkák végezhetők.

42.§

Korlátozási övezetek

- (1) A korlátozás alá eső területek a szabályozási tervlapon szerepelnek. A szabályozási terv az alábbi korlátozásokat, védőtávolságokat tartalmazza:
 - vasút védőterülete,
 - közmű védőtávolsága,
 - beépítésre nem szánt területen haladó országos közút védőtávolsága,
 - vízfolyások védelmét és az ökológiai folyosó védelmét szolgáló építési korlátozás területe,
 - a tervezett elkerülő út 100-100m széles – a nyomvonal pontosításáig beépítés mentes - helybiztosítási sávja.valamint a védőterülethez tartozó védőtávolságokat tartalmazza.

43.§

Településrendezési kötelezések, beültetési kötelezettség

- (1) Gazdasági területen, idegenforgalmi szolgáltató területen és oktatási területen lévő telkeket minden esetben a telekhatáron legalább kétszintű (cserje és lombkorona szint) növényállománnyal kell betelepíteni.
- (2) A szabályozási terven „kötelező fásításra” jelölt telekrészekben 16 m²/fa sűrűséggel védőfásítást kell létesíteni.
- (3) Ahol a szabályozási terv kötelező növénytelepítést ír elő, építmények kialakítása esetén fasor ültetése illetve a növénytelepítés a használatba vételig meg kell történnjen.
- (4) A közterületen meglévő fát/növényzetet kivágni/megszüntetni csak indokolt esetben és csak a hatályos jogszabályoknak megfelelően lehet.
- (5) Telken belül díszfát kivágni csak fakivágási engedéllyel lehet, a kivágott fa pótlásáról törzskerületnek megfelelő famennyiség telepítésével gondoskodni kell.
- (6) Az új fasorok, facsoportok, faegyedek fafájának megválasztásában a területi hagyományok, az ökológiai viszonyok és az esztétikai követelmények meghatározók.

- (7) Kötelező beültetésre kijelölt területek telkein a GÉSZ 36. § (29) bekezdés szerinti zöldfelületi arányokat kell kialakítani. E telkeken az OTÉK által biztosított zöldfelület-csökkentés nem érvényesíthető.

A zöldfelületeken OTÉK szerinti háromszintes növényállomány biztosítandó.

A telkek parkoló területei OTÉK szerint fásítandók.

A területen belül nem biztosítható biológiai aktivitásérték pótlására – az Önkormányzat által a településrendezési tervek figyelembe vételével kijelölt területen – a pótlás mértékének megfelelő nagyságú erdő telepítendő.

Az erdőtelepítés költsége, ill. a szükséges átsorolásból származó kártalanítási igény a kedvezményezettet terheli.

Kötelező beültetésre kijelölt területek:

- 7. számú fk. út melletti terület
 - Gárdonyi Sport strand területéből kialakítandó telek
 - Gárdonyi Félsziget beépítetlen északi fele
 - Napsugár strandból kialakuló telek
 - Az Agárd Szövetkezetek útja melletti zöldterület
 - A 7. út melletti volt 1848-as emlékmű környéke
 - Agárd Mikszáth Kálmán utcai bevásárló központ.
 - Dinnyési temető alatti lakóterület
 - Móricz Zsigmond utca – Kossuth Lajos utca Idősek otthona
 - Jókai Mór utca – Kossuth Lajos utca – Gárdonyi árok – Székely Bertalan utca által határolt terület
 - Gallér utca alatti terület
 - Agárd, Katica és Horgony utca közötti tömbbelsőben lévő terület sajátos építési előírásai
 - Dinnyés kulturális, oktatási és idegenforgalmi központ
- (8) A homlokzat zöldesítésére kijelölt területeken az épületek, építmények homlokzata – OTÉK szerinti telepítési sűrűséggel – kúszó, kapaszkodó cserjékkel befuttatandó.

Homlokzati zöldesítésre kijelölt területek:

- Gárdonyi Sport strand területéből kialakítandó telek
- Napsugár strandból kialakuló telek
- A 7. út melletti volt 1848-as emlékmű környéke

III. Fejezet

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

KÖZLEKEDÉSI LÉTESÍTMÉNYEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

44.§

- (1) A közutak szabályozási szélességen belül csak a közút létesítményei és berendezései, valamint közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető.
- (2) A város területén a parkolási igény 100%-át telken belül kell megoldani, kivéve a sajátos építési előírásokban rögzített eltéréseket, melyeket a parkolási rendeletben kell megfogalmazni.
- (3) Közúthoz való csatlakozások és csomópontok létesítése csak a közút kezelőjének hozzájárulásával lehetséges.
- (4) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges:

külterületen a közút tengelyétől számított 50m-en, főútvonal esetén 100m-en belül építmény elhelyezéséhez, ásványi agyagok kitermeléséhez, valamint a közút határától 10m-en belül fa kivágásához, fa ültetéséhez.

Belterületen a közút mellett ipari, kereskedelmi, vendéglátó ipari és egyéb szolgáltatási célú építmények létesítéséhez, bővítéséhez.

- (5) Az országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától mért 50 m-es védőtávolságon belül csak a szakhatóság engedélye és az üzemeltető előzetes üzemeltetési véleménye alapján lehet építményt elhelyezni. Az így engedélyezett építmények esetében a vasútüzemből eredően semmiféle kárigénnyel, követeléssel a vasút üzemeltetőjével szemben nem lépnek fel, kötelesek túrni a vasútüzemből eredő környezeti hatásokat.

KÖZMŰVEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

45.§

- (1) A közműlétesítmények és hálózatok elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK 46. §, 47. §, 48. § előírásait meg kell tartani, a megfelelő ágazati előírásokban, szabványokban, valamint jelen építési szabályzatban foglaltakat figyelembe kell venni a védőtávolságok betartása mellett.
- (2) A közműlétesítményeket és hálózatokat, közterületen (tömbfeltárás esetén a telek közúti megközelítését biztosító közterületén), vagy közműterületen kell elhelyezni, azok előírás szerinti biztonsági övezetének is közterületre, vagy közműterületre kell esni. Meglévő beépítés, vagy bővítés esetében - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közmű helyének és biztonsági övezetének helyigényét szolgalmi jog bejegyzésével kell biztosítani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz. Szolgalmi joggal való közmű ellátás esetén új épület építésére engedély nem adható.
- (3) A közművezetékek telepítésénél (átépítések és új vezeték létesítések) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal-fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.
- (4) a) A beépítésre szánt területeken a tervezett telkek kialakításának feltétele a közműellátás – a közműves vízellátás, a szennyvízcsatornázás, a villamos energia ellátás, valamint a felszíni vízvezetés – biztosítása. Ezekben a területeken szigorúan, egyedileg kell megvizsgálni a csapadékvíz elvezetés megoldását.
- b) A beépítésre nem szánt területeken a tervezett telekalakítás feltétele: a villamosenergia-ellátás, az illetékes¹ szakhatóság által engedélyezett egészséges ivóvíz ellátás, az egyedi szennyvíz közműpótló alkalmazása és a felszíni víz elvezetés megoldása. Csak olyan egyedi szennyvízgyűjtő-tároló építhető, melynek vízzárósága egyértelműen ellenőrizhető.
- (5) A közműlétesítményeket és hálózatokat, közterületen (tömbfeltárás esetén a telek közúti megközelítését biztosító közterületén), magánúton vagy közműterületen kell elhelyezni, azok előírás szerinti biztonsági övezetének is közterületre, vagy közműterületre kell esni. Meglévő beépítés, vagy bővítés esetében - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közmű helyének és biztonsági övezetének helyigényét szolgalmi jog bejegyzésével kell biztosítani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz. Szolgalmi joggal való közmű ellátás esetén új épület építésére engedély nem adható.

- (6) A beépítésre szánt területeken építési engedély csak a vezetékes vízellátás ingatlanra történő bekötését követően adható.
- A mértékadó külső tűzvíz szükségletet a hatályos²³ rendeletben foglalt Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSz) szerint a hálózaton biztosítani kell.
 - Új utak tervezése esetén a vízvételi helyek mellett úgy kell felállítási helyet biztosítani, hogy a tűzoltó gépjárművek mellett legalább egy forgalmi sáv szabadon maradjon.
 - A szükséges oltóvizet az egyes létesítmények használatbavételével egyidejűleg kell biztosítani
 - Az ivóvízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.
 - A tűzcsapokat a védeni kívánt létesítménytől max. 100 m közúton mért megközelítési távolságra kell elhelyezni.
 - A tűzcsapokat egymástól min. 5,0 m távolságra szabad telepíteni.
 - A közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében körvezetékként kell kiépíteni.
- (7) A szennyvízelvezetéssel a környezetet szennyezni, közvetlen, vagy közvetetten a Velencei-tavat veszélyeztetni nem szabad, ezért:
- a talaj, a talajvíz és a rétegvizek, közvetve a Velencei-tó védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg - rövid időre - sem engedélyezhető;
 - a nyílt árkokba, valamint a felhagyott kutakba szennyvizet bevezetni nem szabad, a meglévő bevezetések a jelen rendelet hatálybalépését követő 1 éven belül meg kell szüntetni;
 - Beépítésre szánt területeken
 - ha közcatorna hálózat nem épült ki
 - lakótelkek - csak foghíj - esetén a telkeken keletkező szennyvizek összegyűjtésére átmenetileg a közcatorna kiépítéséig közműpótló berendezés alkalmazható. Közműpótló berendezésként csak zárt szennyvízgyűjtő medence engedélyezhető. A csatorna kiépítését követően a közműpótló berendezést meg kell szüntetni és a keletkező szennyvizet közcatorna rákötéssel a hálózatba kell vezetni. Új tömbfeltárásnál, telekalakításnál közműpótló berendezés nem engedélyezhető;
 - nem lakótelkek esetén csak a közcatorna kiépítését követően adható ki új épületre építési engedély.
 - ha a közcatorna hálózat kiépült, új építésre, bővítésre használatbavételi engedély csak a közcatornára történő rákötést követően adható.
 - Beépítésre nem szánt területen közcatorna hiányában a keletkező szennyvizet csak zárt szennyvízgyűjtő medencében szabad összegyűjteni.
 - A zárt szennyvízgyűjtő medencékben összegyűjtött szennyvizek csak az agárdi szennyvíztisztító telepen helyezhetők el.
- (8) a) A csapadékvíz elvezetését a vasút és a Velencei-tó közötti üdülőövezetekben, a településközpont vegyes és a központi vegyes övezetekben, továbbá a tervezett beépítésre szánt területeken zárt csapadékcsatornával, - kellő mélységű befogadó hiányában - felszín közeli fedlapos csatornával, rácsos folyókával, vagy nyílt árokkal szabad engedélyezni.

- b) A meglévő üdülőterületek felszíni vizeit - az útburkolat rekonstrukcióját követően - a kialakult állapotnak megfelelő rendszerben szabad összegyűjteni.
 - c) A csapadékvíz élővízfolyásba, a Velencei-tóba történő bevezetése előtt olajiszapfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
 - d) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét a rendszer teljes vonalán ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű és 500 m² szintterületnél nagyobb) építés esetén. Ilyen esetben építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig és ezt az építési engedélyhez mellékelt tervek igazolják.
 - e) A Velencei tó 30 m-es parti sávján belül, illetve a tó területére eső, szárazulattá nyilvánított területeken bármilyen építési tevékenység esetén az illetékes²² szakhatóságot építési engedélyezési eljárásba be kell vonni.
 - f) A Velencei-tóba torkolló vízfolyások partéleitől min. 6-6 m széles sáv karbantartás céljából szabadon hagyandó, azt a fenntartó 3 m-en belül kártérítés nélkül (korlátlan használat), 6 m-en belül kártérítés mellett (korlátozott használat) veheti igénybe.
- (9) A szennyvíztisztító telep rekonstrukciója során a technológiát az 300 m-es védőtávolság igényéhez igazítva korszerűsíteni kell.
- (10) A végleges megoldáshoz a távlati szennyvíztelep helykijelölése és területbiztosítása szükséges.
- (11) A településközpont vegyes és központi vegyes övezetben, valamint a vasút és a Velencei-tó közötti sávban, a jelenlegi lakóterületeken, új beépítésre szánt területen új (közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási) villamos energia ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni csak földkábeles elhelyezéssel szabad. Kialakult lakóutca max. 10db telekig történő kiegészítése esetén a hálózat kialakult rendszere továbbépíthető, ha a kiefeszültségű hálózatrendszerrel a többlet igény kielégíthető.
- (12) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
- (13) a) Helyi egyedi gáznyomáscsökkentőt vagy csak telken belül, az előkertben növényzettel takartan, vagy telken kívül út menti zöldsávban takartan kell elhelyezni.
- b) A nyomáscsökkentőt az épület falára csak oldalhomlokzaton a ház valamely színével egyező színre festett szekrényben szabad elhelyezni.
- (14) A járulékos közműlétesítmények (szennyvízátemelő, transzformátor, gázfogadó) elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, a környezetvédelmi (zaj, rezgés, szag) és az esztétikai követelményekre fokozott figyelmet kell fordítani.
- (15) A településközpont vegyes és központi vegyes övezetben, valamint a vasút és a Velencei-tó közötti sávban, a jelenlegi lakóterületeken, a burkolt utakkal rendelkező meglévő üdülőterületeken, új távközlési hálózat létesítését, illetve meglévő távközlési vezeték rekonstrukcióját csak földkábeles kialakítással szabad engedélyezni.
- (16) Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint a beépítésre nem szánt területeken a villamos energia ellátás és a távközlés hálózata föld felett vezethető, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási

lehetőségének a biztosítására a szabadvezetéket közös egyoldali oszlopsoron kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

- (17) Közszolgálati táv- és hírközlési antennák csak építési engedéllyel helyezhetők el. Az antennák telepítésére az engedély csak akkor adható ki, ha előzetesen az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás kerül lefolytatásra.
- (18) A meglévő közműhálózat védelmét biztosítani kell, szükség esetén szakfelügyelet igénylésével.
- (19) A közműhálózatot közterületen kell megépíteni a folyamatos hozzáférhetőség biztosítása mellett a hatályos²⁴ szabvány szerint.
- (20) A hivatkozott közmű elhelyezési szabványt az ingatlanokon belüli hálózatoknál is alkalmazni kell.
- (21) Házi vízbekötést csak akkor szabad engedélyezni, ha az elválasztott szennyvízcsatorna hálózatra való rákötés megtörtént.
- (22) 20/0,4 kV-os transzformátorállomások telepítésénél közvetlen közterületi kapcsolatot, teherautóval történő megközelítést, önálló állomás esetében körüljárhatóságot és 5m-es védőtávolságot kell figyelembe venni.

IV. Fejezet

TELEPÜLÉSRÉSZEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI

46. §

- (1) **A Mikszáth Kálmán - Bethlen Gábor - Széchenyi utcák által határolt Agárd - déli lakóterület sajátos építési előírásai**
 - a) Oromfalas, utcára merőleges magastetős épületek építhetők,
 - b) Max. 10 m széles utcai homlokzat építése, illetve betartása kötelező,
 - c) L vagy T beépítés esetén az utcai homloksíktól 9 m-re kereszt szárny építése lehetséges, a kereszt szárny tetőgerince az utcával párhuzamos is lehet,
 - d) A jelenleg meglévő szabadon álló lakóépületek esetében - oldalhatáron álló beépítési előírásnak megfelelően - a 3 m széles oldalkert max 2,5m szélességben beépíthető,
 - e) Az oldalkertbe csak az épület kerti hátsó falsíkjától mért max. 6m mély (hosszú) gépkocsi-tároló építhető. A garázs külső falsíkjával az oldalhatártól min. 0,5m-re el kell maradni.
 - f) A tetőidom vagy a meglévő épület síkjával kell megegyezzen, vagy ettől eltérő esetben a tető hajlásszöge csak egységesen 30°-os, félnyereg tető lehet, függetlenül attól, hogy találkozik, vagy aláfut a meglévő tetősíknak,
 - g) Egy telken csak egy garázsépület (tároló) állhat,
 - h) Saroktelek esetében az oldalkert nem építhető be, csak a belső telekhatáron építhető garázs (tároló),
 - i) A tetőfedés csak a főépület tetőfedésének anyagával és színével megegyező lehet.
- (2) **Agárd, Katica és Horgony utca közötti tömbbelsőben lévő terület sajátos építési előírásai**
 - a) A telekalakításnál a területen áthaladó közműveket lehetőség szerint közterületen kell hagyni. Ha a közművek építési telken maradnak szolgalmi jog bejegyzésre van szükség.
 - b) A meglévő faállományt fel kell mérni és az értékes fákat figyelembe kell venni.

(3) A városközpontban úszótelken álló, telepszerű épületek sajátos építési előírásai

- a) A városközpontban úszótelken álló, telepszerű épületeket elvi tömbtelkekkel kell figyelembe venni és az átalakítások során a tömbtelket kell egy teleknek tekinteni. A szabályozási előírások a tömbtelekre érvényesek. Ilyen elvi tömbtelken áll:
- a 2369/1, 2369/2, 2369/3 hrsz.-ú lakóépület,
 - a 1846/1, 1846/3, 1846/4, 1846/6 hrsz.-ú lakóépület,
 - a 1837/1, 1837/3(jelenleg is magastetős épület) hrsz.-ú lakóépület.
- b) Az épületek jelentősebb formai átalakítása, esetleg magastetősítése az elvi tömbtelekre készült egységes terv alapján és egy időben történő megépítés esetén valósítható meg.

(4) A Kossuth L. utca és Móricz Zs. utca sarkán épülő idősek otthona sajátos építési előírásai

A telken épülő idősek otthona esetében a következő előírásokat kell betartani:

- a max. építménymagasság 9,5m
- a maximális beépítettség 50%-os,
- a vízfolyás - árok mellett, 10 m széles területen építési korlátozás betartása kötelező, ebben a zöldfelületi sávban - vízvédelmi okokból - parkoló kialakítása sem lehetséges,
- a telekterület min. 30%-a - OTÉK szerint - zöldfelületet kell kialakítani.
- a lakóterületekkel határos telekhatáron az autóparkoló mellett min.2m zöldfelületet és a 43.§ (2) bekezdése szerinti sűrűséggel fasort kell létesíteni.

(5) Agárd Szöcske utca melletti beépítés sajátos építési előírásai

- a) az épületek szélessége max. 7,5 m,
b) a tető hajlásszöge 45° -os lehet.

(6) Gárdony – az Övárok és Árpád fejedelem út által határolt tömbben kialakuló sportterület sajátos építési előírásai

- a) az építési helyen belül több épület is elhelyezhető
b) a zöldfelületi arány min. 50 % kell legyen.

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

A 0198/5-11, 0199/1-2 és a 0200 hrsz-ok területén – a belterületbe csatolás után - az előkert a gázvezeték miatt változó mélységű lehet, de min. 5m kell legyen.

(8) A gárdonyi szörfközpont-kikötő előtti móló sajátos építési előírásai

A gárdonyi szörfközpont kikötőjén épülő épület csak tájba illő anyaghasználattal (kő, fa felhasználásával és nádfedéssel) készülhet.

- oromfal nem építhető, a tetőtér nem építhető be,
- az építési helyeken csak vendéglátó létesítmények építhetők.

(9) Dinnyés kulturális, oktatási és idegenforgalmi központ

- a) az épületegyüttes csak egy ütemben, egységes építészeti arculattal tervezhető meg, a megvalósítás ütemezetten is lehetséges
b) az épületeken természetes, hagyományos, egységes anyagokat kell használni, a tetőfedés hódfarkú cserép lehet

- c) az épületek közötti zöldfelületek, gyalogjárók, parkoló stb. kialakítására kertépítészeti tervet kell készíteni.

(10) A gárdonyi félsziget dél-nyugati oldalán épülő kilátó-étterem sajátos építési előírásai

- a) A gárdonyi félsziget dél-nyugati oldalán épülő kilátó-étterem csak tájba illő anyaghasználattal (kő, fa, és nádfedés) készülhet. A vendéglátó egység max. 4,0 m, a kilátó-torony max. 14 m építménymagassággal épülhet.
- b) A 4,0 m-es építménymagasságú épületrészen oromfal nem építhető.

(11) Agárd Parti területek – a Napsugár strand és környéke (Napsugár strand – parti út (Varsa utca) – Zsinór utca – Üdülők útja (Meder utcáig) – Velencei-tó által határolt terület) helyi sajátos építési előírásai

- a) A Vt övezetbe sorolt területre a szükséges közterületeket és az építési telkeket ki kell alakítani. A GÉSZ 36. § (4) bekezdését nem kell alkalmazni, a max. beépíthetőség számításánál az egész telek területe figyelembe vehető.
- b) A szabályozási terven, a telekhatárokon jelölt kötelező építési vonalat telkenként 80%-ban kell megtartani, 20%-ban attól a telkek belseje felé el lehet térni. Árkados megoldás megfelel az építési vonalon történő beépítésnek.
- c) A sétányt és a tömbbelsőben kialakuló teret határoló építmények földszintjén a kötelező építési vonal hosszának 80%-ban közösségi funkciókat (vendéglátást, kereskedelmet, szolgáltatást) kell elhelyezni.
- d) A sétány és a tömbbelsőben kialakuló tér melletti közösségi létesítmények közterületek felőli földszinti padlószintje meg kell egyezzen a közterület szintjével (akadálymentes közlekedés, teraszok).
- e) A sétányra és a tóra néző beépítés a tó felé függőleges zöldfelületekkel (erkélyekkel, tetőkerttel stb.) oldott, bontott tömeggel (pl. tó felé teraszosan „lelépcsőző” formában) kell megépülnön. A környezetbe illesztés és az egységes építészeti arculat megteremtése érdekében a 36.§ (6) bekezdés a) pontját figyelembe kell venni.
- f) Az idegenforgalmi központhoz vezető és a parkot határoló beépítés előtt max. 6,00 m széles burkolatú – nagy lombkoronájú fasorokkal kísért sétány építendő ki. A sétányra célforgalmú gépjárművek (mentő, tűzoltó), valamint áruszállítás csak idő- és súlykorlátozással engedhetők be. Parkoló a sétányról nem nyitható, személyszállítás a sétányról nem történhet.
- g) A parti sávban a parttól számított min. 30m-en belül építmény csak a szabályozási terven kijelölt építési helyen belül építhető, a Z1 jelű közpark területének max. 2%-ig. A parti sávban a sétányon és az építési helyeken kívül zöldfelületek, pihenő-, kilátó parkok és játszóterek létesíthetők.
- h) A módosított partvonalú csónakkikötő (lagúna) előtt - a terület emblematikus épületeként - csak nádfedésű, természetes anyagokat felhasználó (vakolat, fa), közösségi funkciójú (idegenforgalmi látogatóközpont: vendéglátás, információ, utazási iroda, e. pont, sportkölcsonzó stb.) épület építhető, a Z1 jelű. közpark területének max. 2%-ig.
- i) A sétány mentén csak azonos fajtájú és korú, egy faiskolából származó fák – egyidőben – telepíthetők. A teljes parti sétány kialakítása az első beépítéssel egyidőben kell megvalósuljon.

- j) A zöldfelületek csak az engedélyezési tervhez csatolt kertépítészeti terv alapján építhetők. Ha a beépítés ütemezetten történik, az építési előírások területarányosan betartandók.
- k) A területen csak magas tetős épületek helyezhetők el. Magas tető esetén az egész területen csak egységes anyagú és természetes égetett cserép színéhez hasonló színű tetőfedés alkalmazható. Bitumenes tetőzsindely, pala és fémlemezfedés nem használható.
- l) Tetőtér beépítés esetén a közterületek felé a tetőtérben ablakot csak a tetősíokban lehet elhelyezni, álló tetőablak nem alkalmazható.
- m) A Vt övezetben – az építési övezeti előírásokban rögzített – min. megtartandó (kialakítandó) zöldfelületeken OTÉK szerinti háromszintes növényállományt kell biztosítani (megtartani, ill. telepíteni).
- n) A homlokzaton megjelenő takaró (kúszó, omló) növényzet a min. zöldfelület arányba az alábbi mértékben számítható be.
- Termett talajra (min. 2,00 m-enként) ültetett kúszó növényzet által kialakított – az ültetési vonallal és a befuttatott magassággal (max. 4,00 m) meghatározott – befuttatott terület 25 %-a.
 - Terasz szegélyre (min. 70 x 50 cm-es termőréttegbe min. 0,50 cm-enként) ültetett kúszó, omló növényzet által – az ültetés vonalával és a növényzet homlokzat takarásának szélességével (max. 1,00 m) meghatározott – zöldfelület 25 %-a.

Tetőkertek, lemezek zöldfelületei az alábbi – OTÉK szerinti – mértékben a zöldfelületekbe beszámíthatók:

Az épített szerkezet feletti termőföld rétegvastagsága	A telepíthető növényállomány szerkezete	A tetőkert összterületéből zöldfelületként számítható rész
6-15 cm termőrétteg vagy könnyített szerkezetű talaj (szubsztrát)	egyszintes, pozsgás növényekkel borított	10%
15-20 cm termőrétteg	egyszintes, gyeppel vagy talajtakaró lágyszárú növényekkel borított	20%
30-80 cm termőrétteg	kétszintes, gyepszinten zárt, cserjeszinten részben zárt növényállomány	40%
80 cm-nél vastagabb termőrétteg*	háromszintes, gye-, és cserje- és lombkoronaszinttel képzett növénytelepítés	55%

- o) A zöldfelület arányba a vízfelületek teljes területtel beszámíthatók.
- p) 50 férőhelyesnél nagyobb parkolók összterületének 20 %-án zöldfelületet kell létesíteni úgy, hogy a parkoló-felületeket legalább 25 m² alapterületű zöldfelületek – növényesávok tagolják. E növényesávokban elhelyezett fák a parkolók - a parkolók létesítésének az OTÉK-ban előírt 4 parkoló/1 fa - növénytelepítésbe beszámíthatók. A parkolólemez/parkolóház homlokzatán növényvályúknak (min. 70 x 50 cm-es termőréttegbe min. 0,50 cm-enként) ültetett kúszó, omló növényzet által – az ültetés vonalával és a növényzet homlokzat takarásának szélességével (max. 1,00 m) meghatározott – zöldfelület 25 %-a a zöldfelületi arányba beszámítható.
- q) Lakó- és szállásépületek esetében a járműtárolókat csak telken belül, hatnál több gépkocsi esetében csak az épület földszintjén, vagy terepszint alatti,

zölddel fedett, a főrendeltetésű épülethez kapcsolódó építményekben lehet elhelyezni. Különálló garázsépületek, garázssorok nem építhetők.

- r) A közterületi parkolókat terepszintben, szükség szerint parkolólemezekben vagy parkolóházban kell megoldani.
- s) A meglévő partfal bárminemű megbontását, átalakítását csak vízjogi engedély alapján szabad megkezdeni.
- t) A vízfelületre bármilyen létesítmény (kikötő, napozó, lejáró, stb.) csak – bontható, mobil jelleggel és – vízügyi létesítési engedéllyel építhető.
- u) A területre feltöltéshez csak – igazoltan – szennyezésmentes talaj használható, törmelék, inert hulladék a területre nem szállítható.
- v) Hulladék összegyűjtése csak a környezetszennyezést kizáró módon, telken belül és zárt térben történhet. Elszállítását a város intézményes hulladék-elszállítási rendszerében kell megoldani. A területen hulladék, törmelék még átmenetileg sem tárolható.
- w) A terület beépítése - általános előírásoknak megfelelően - csak a teljes közművesítéssel valósulhat meg.

(12) Agárd, 7. sz. fkl. út Szövetkezetek útja – Jókai utca közötti szakasza melletti első teleksor településközpont vegyes területének sajátos építési előírásai

- a) Minden oldalhatártól-oldalhatárig épülő épületnél – függetlenül a funkciótól - a földszinten gépkocsi áthajtót kell kialakítani. Minden esetben a hátsókert gépkocsival való megközelítését biztosítani kell.
- b) A telken belüli 100%-os parkolást a szabályozási terv szerint vagy a 7. sz. fkl. útról közvetlenül az előkertekben, vagy a telkek végében kialakítandó magánútról a hátsókertben kell megoldani.
- c) A telken belüli parkolókat fásítani kell.
- d) Jellemzően az utcával párhuzamos tetőgerinc létesíthető. Az utca felé csak tetősíkba épített tetőtéri ablakok helyezhetők el.
- e) A telken egy főrendeltetésű épület helyezhető el, a melléképület csak a főépülettel egy tömegben alakítható ki. Melléképítmény csak az építési helyen belül helyezhető el.

(13) Gárdony – Agárd Gárdonyi Géza utca –a Városüzemeltetési Kft. telephelyének déli határa – Mikszáth K. utca – Gesztenye sor –Széchenyi utca – temető déli telekhatára által határolt terület sajátos építési előírásai

- a) *Vt jelű településközpont vegyes övezetben* a 9. §-nak megfelelő építmények helyezhetők el, kivéve üzemanyagotöltő, parkolóház.
- b) A területen legalább 3,0 m legfeljebb 10,0 m magasságú (szabályozási terv szerinti építménymagasságú) építmények helyezhetők el,
- c) Közösségi funkció esetén a területen – a helyi sajátosságok figyelembevételével – a parkolási igény legalább 50%-át kell telken belül kialakítani, és ezt a parkolási rendeletben rögzíteni kell. Lakóterületek esetén a parkolási igényt 100%-ban telken belül kell megoldani.
- d) A közterületi víziközmű vezetékek építése és a vízrendezés megvalósítása vízjogi létesítési terv alapján engedélyezhető.
- e) Az oltóvízigények kielégítéséhez és a tűzcsapok helyének meghatározásához az illetékes Tűzoltóparancsnoksággal és az illetékes²⁵ szolgáltatóval

egyeztetni kell. Az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani. A tűzcsapokat a védendő épülettől mérten 100 méternél közelebb kell elhelyezni. Megfelelő vezeték keresztmetszet építésével kell az oltóvízigényt biztosítani.

- f) Az Árok utcai és a Gárdonyi utcai csapadékvíz levezető főművek továbbtervezésénél a szabályozási terv területén keletkező többlet csapadékvíz mennyiségével számolni kell. A településközpont vegyes és a különleges intézményterületen a tervezett csapadékvíz elvezető hálózat zárt szelvényben történő elvezetését kell a terv időtávjában megvalósítani. Egyedileg kell megvizsgálni a tervezési terület zárt szelvényű csatornahálózatának a közterületi befogadóba történő bekötését. Az építési engedélyezési eljárásba az illetékes²² szakhatóságot be kell vonni.
- g) Ahol a szabályozási terv fasor telepítését vagy növénytelepítést ír elő, építmények kialakítása esetén a használatbavételi engedély csak akkor adható ki, ha a fasor ültetése illetve a növénytelepítés megtörtént.
- h) A Mikszáth K. utca – Gesztenye sor – Széchenyi utca által határolt tömb esetében a telekalakítás és a beépítés kialakult. A kialakult telekméretek az előírásainál kisebbek, a beépítési százalék magasabb. A beépítés módja szabadon álló. A meglévő épületek átépíthetők, felújíthatók, de nem bővíthetők. Új épület csak az övezetnek megfelelő telekalakítás után építhető.
- i) Azokon a kialakult telkeken, ahol a telken belüli parkolás nem oldható meg az előírásnak megfelelően, ott az építtetőnek közterületi parkoló kialakításával kell a parkolást kiegészítenie, megoldania a parkolási rendelet szerint.
- j) Az iroda-orvosi rendelő, valamint a kereskedelmi központ épületeinél a telekhatáron kerítés nem építhető.
- k) A szabályozási terven jelölt helyeken a telkeken keresztül és az épületek földszintjén a gyalogos átközlekedést, átjárást közhasználatra átadott magánterülettel (szolgalmi jog bejegyzésével) kell megoldani.
- l) A lakópark sétány felőli, a földszinten közösségi funkciójú saroképületei előtt – le nem keríthető – 2m-es burkolt előkertet kell kialakítani.
- m) A zöldfelületeket, kerteket, gyalogos sétányokat és dísztereket, fásított parkolókat kertépítészeti tervek alapján kell kialakítani.
- n) A beépítés előtt a telkek faállományát (különös tekintettel a jelenlegi faiskolai területre) fel kell mérni és az értékes fákat meg kell megtartani.
- o) A Gárdony Géza és Mikszáth Kálmán utcák magasan fekvő csapadékvíz befogadója miatt felszín közeli csatorna, illetve nyílt vízlevezető árok alkalmazása szükséges.

(14) A Pisztráng utca, Holdfény sétány és az Üdülők útja előtti parti sétány beépíthetősége, sajátos építési előírásai

- a) A Pisztráng utca, Holdfény sétány és az Üdülők útja előtti parti sétányon jelölt építési helyen max. 3,5m építménymagasságú épületek építhetők, tájba illő anyaghasználattal (kő, fa hasznosításával és cserép vagy nádfedéssel). Oromfal nem építhető, a tetőtér nem építhető be.
- b) Több épület esetén az engedélyezési terveket az építészeti és környezeti összhangot bemutató, az egész partszakaszra kiterjedő látványtervvel, a parti sétány kertépítészeti terveivel kell kiegészíteni.
- c) A parti sávban csak vendéglátás és szolgáltatás létesíthető.

(15) A gárdonyi Félszigeten a volt „kikötő” beépíthetősége, sajátos építési előírásai

- a) A területen csak vendéglátás és a hajóállomás kiszolgálását (pl. jegypénztár, váróhelyiség, vizes blokk) biztosító funkciók helyezhetők el. A vendéglátó és szolgáltató funkció csak egy tömegben, egy épületben építhető meg.
- b) A Gárdonyi Félszigeten, az öböl belsejébe benyúló móló-kikötő területén jelölt építési helyen szabadon álló, max. 3,5m építménymagasságú, nádtetős, oromfal nélküli épület építhető, a terület max. 30%-os beépítése mellett. Ha a volt „kikötő” hajóállomás céljára is hasznosul, akkor a – gyalogos forgalom igényének megfelelően – a max. beépítés csak 20%-os lehet.
- c) A területre gépkocsi nem hajthat be, annak kiszolgálását a partról – megerősített gyalogos felületről, időben korlátozva, gyalogosokat nem zavarva – kell megoldani. A rávezetés és hangsúlyosabb gyalogos megközelítés érdekében a partra vezető gyalogút a parti 30m-es sávban 40m szélességben – a szabályozási terv szerint - kiszélesedik.
- d) Az épület csak tájba illő anyaghasználattal (kő, fa felhasználásával és nádfedéssel) készülhet.

(16) A Jókai lakótelep és a Határ út közötti lakópark sajátos építési előírásai

- a) A telken áthaladó közművek pontosítására és részletes geodéziai felmérésre van szükség,
- b) A közműnyomvonalától 23-23 m széles védőtávolságot kell tartani, ezt a területet beépíteni nem lehet,
- c) A közművezetésekre szolgálmi jogot kell bejegyezni,
- d) Parkolást – fásított parkolóval – telken belül kell megoldani 100%-ban,
- e) Az egyedi telkek határán és a Határ út mellett – a szabályozási terven feltüntetett – védőfásítás telepítendő,
- f) Az épületek az építési helyen belül helyezhetők el, ha a földszinten közösségi funkciókat helyeznek el, úgy a jelölt szakaszon a beépítés előkert nélküli is lehet,
- g) Az előkert 5-10 m között változhat,
- h) Maximális beépítettség 10%,
- i) Az építménymagasság max. 7,5 m,
- j) Egy, összefüggő homlokzathossz nem haladhatja meg a 20m-t,
- k) A telket - a beépíthetetlen zöldsáv hasznosítása érdekében – tovább osztani nem lehet,
- l) Oromfalas épület nem építhető,
- m) Településképbe illő építési anyagok és színek alkalmazhatók,
- n) A zöldterületi arány min: 70%-os kell legyen.

(17) Gárdony Város Agárd, Balatoni út (7. sz. fkl. út) – Petőfi utca – Camping utca – MÁV terület által határolt területének sajátos építési előírásai

- a) A *Vk* jelű központi vegyes övezetben a GÉSZ 9. §-nak megfelelően helyezhetők el épületek, kivéve lakóépületek, sportépítmény, üzemanyagtöltő és parkolóház.

- b) A területen legalább 3,0m, legfeljebb 7,0m építménymagasságú (szabályozási tervlapon jelölt módon) építmények helyezhetők el.
- c) A területen – a helyi adottságok és sajátosságok figyelembevételével (a park területének védelme érdekében) - a parkolási igény csak közterületi parkolóban elégíthető ki. A szabályozási tervben a közterületeken jelölt parkolókat meg kell tartani, illetve a tervezetteket a fejlesztéskor meg kell valósítani.
- d) A már kialakult úszótelkes beépítések a park területének védelme érdekében megtartandók. Újonnan úszótelek nem alakítható ki. Úszótelek vonatkozásában a **K** (kialakult) állapot marad meg.
- e) A közpark területén félig megépült kereskedelmi, vendéglátó épületek számára építési telek alakítása szükséges. A telekalakítást úgy kell megvalósítani, hogy a max. beépítettség ne haladja meg a 75%-ot. Az épületegyütteshez egy építési telek alakítható ki, amelynél a használatnak megfelelő tulajdoni hányadok alrészletként pontosíthatók. A telekhatár mentén kerítés nem építhető. Az épület - szabályozási terven jelölt - fedett átjáróit, valamint az árkádok részeket sem lezárni, sem elépíteni nem lehet. A szabályozási terven jelölt helyen – 2,5m szélességben - a mindenkori szabad átjárás védelmében gyalogos áthaladására kötelező szolgalmi jog bejegyzése szükséges, ugyanezen a területen közműszolgalmi jog szükségessége is fennáll.
- f) A közpark területén félig megépült kereskedelmi, vendéglátó épületek érvényes építési engedély alapján építhetők tovább. Ennek megfelelően:
- A beépítési mód zárt sorú
 - Az épület csak az építési helyen helyezhető el,
 - Az épület előkert nélküli,
 - Az épület átjárójában álló, meglévő fa (kőris) megóvása kiemelt feladat, közművek vezetésénél a fa gyökérzete védendő,
 - Az épületrészek csak a terv szerinti közös tető megépítésével fedhetők le, kiemelt tetőablak - „ökörszem” kivételével – nem építhető,
 - A tetőhéjalás cserépszínű hódfarkú cserép, koronafedéssel rakva,
 - A fa nyílászárók a látszó tetőszerkezet színéhez illeszkedő színezéssel készülnek,
 - A homlokzat falburkoló téglával burkolt, a lábazat 30 cm lábazati vakolattal készül,
 - Az épület árkádjai alatti külső burkolatok és az épület előtti kis díszter+lépcső burkolata egy időben, csak azonos anyagból és színben készülhet. Használatbavételi engedély csak az épület környezetének rendezése után adható ki,
 - Tűzrendészeti okokból a telefonközpont és az üzletsor tetőzetét össze kell kötni, egy tűzszakaszként kell kialakítani,
 - A telefonközpont melletti büfésor és az ABC között - a szabályozási terven jelölt helyen – a gazdasági udvar takarására zárt (tégla és fa anyagból készült) kerítés építendő.
- g) Az ABC áruház göngyölegraktárja és szemétygyűjtője a büfésor folytatásában megépülő zárt kerítéssel megegyező kialakítású kerítéssel (ajtóval) kell átépíteni. Új kerítés építése esetén az új göngyölegraktár és szeméttároló kialakításához a szabályozási terven jelölt telekalakítás (telekbővítés) megvalósítható. Új kerítés építése nélkül a telek területe nem növelhető.

- h) A terven szereplő új és átalakuló gyalogos utakat az épületek közelében szilárd díszburkolattal, a parkban évente felújított murvaszórással kell kialakítani. A Nádas étterem mögötti, sétány melletti 20 férőhely alatti parkoló zöldbeton kialakítású kell legyen. Az étterem és az ABC által használt önkormányzati területet „gazdasági udvart” szilárd burkolattal kell ellátni, átmenetileg évente két alkalommal felújított murvaszórással kell a használóknak rendben tartani.
- i) A Nádas étterem módosított telekhatárán kerítés nem építhető.
- j) A Balatoni úttal párhuzamos meglévő beépítésre - az egységesebb utcakép elérése céljából – a tulajdonosoknak (az első átalakítási vagy tetőtér-építési igény esetén) az építési engedély részeként látványtervet kell készíteni. Az elkészülő látványterv alapján a különböző épületek, különböző időben megvalósuló homlokzat felújítását, esetleges tető-építését, tetőtér-beépítését a terv alapján külön-külön is meg lehet megvalósítani. A látványtervben tisztázni kell a teljes beépítés homlokzatszínezési megoldását, az alkalmazható magas tető formáját és színét. A tervek készítése során az alábbiakat minden esetben figyelembe kell venni:
- A Balatoni úttal párhuzamos, meglévő beépítésre a homlokzatok színezésénél nem használhatók kék, lila, rózsaszín, narancs, zöld, valamint sötét színű homlokzatszínezések, általában javasolható a területen a hagyományos fehér, homokszín és a halványsárga árnyalatok alkalmazása.
 - Az épületek külső felületére figurális falfestések nem kerülhetnek.
 - A Balatoni úttal párhuzamos, meglévő beépítésre csak kontyolt nyeregtető, vagy félnyereg-tető építhető max.: 1,0m magas térdfallal, manzárd-tető nem építhető. A tetőhéjalásra hagyományos nádfedés vagy piros cserépfedés alkalmazható. A magas tetős épületek tetőhajlásszöge 38-45° között lehet.
 - A Balatoni úttal párhuzamos, meglévő beépítés homlokzatainak vakolt felületek, téglaburkolatok, vagy a már meglévőkhöz illeszkedő kőburkolatok (kőfelület színe, felületkezelése, burkolóanyag mérete, kőrakás jellege stb.) alkalmazhatók.
 - Egységes reklámtáblák, reklámfeliratok, színében és anyagában egymáshoz harmonizáló napernyők alkalmazhatók. Az utcai árusítás tárolóit egységes anyagból és formavilággal kell kialakítani.
- k) A Balatoni úttal párhuzamos meglévő épületekre tetőtér-beépítések esetén a mindenkori parkolási mérleget el kell készíteni.
- l) A parkok **Z1** jelű övezetbe tartoznak.
- m) Az átépítésre, rekonstrukcióra szoruló zöldfelületeket (elsősorban a vasútállomás és Nádas étterem közötti park) egységes kertépítészeti terv alapján kell rendezni, átalakítani.
- n) A jelzett értékes fák építmény-elhelyezés érdekében nem vágathatók ki, egyéb fák is csak kertészeti szakvélemény alapján, különösen indokolt esetben
- o) A teljes területen egységes utcabútorok, világítás, valamint csak fa anyagú gyermekjátékok (játszótér esetén) alkalmazhatók.
- p) Az utak, parkolók, sétányok területén a beépíthetőség 0%.
- q) A GÉSZ 45. §-a mellett a következőket kell figyelembe venni:

- A közműhálózatot a hatályos²⁴ szabvány szerint kell megépíteni a folyamatos hozzáférhetőség biztosítása mellett.
- Az ABC áruház és a Nádas étterem által határolt gazdasági udvartér közmű fedlapjait a zavartalan közlekedés érdekében szintbe kell helyezni.
- Az Ø100-as ivóvíz kiváltó vezetéknek és a villamos kábeleknek a tervezett telken áthaladó szakaszára vezetékszolgalmi jogot kell bejegyeztetni.
- A szolgalmi joggal védett hálózatok mindenkor megközelíthetőségét biztosítani kell.
- A tervezett gázvezeték közterületen kell megépíteni.
- A telefonközponthoz déli irányból csatlakozó alépítmény védelmére különös gondot kell fordítani.
- A tervezett épület használatbavétele csak a szennyvízelvezető csatornahálózatra való rákötés átvételét követően engedélyezhető.

Védőtávolságok épület alapjától:

Ivóvízvezeték Ø300 mm-ig	3,0 m	
Szennyvízcsatorna Ø300 mm-ig	3,0 m	
Villamos kábel	0,5 m	
Középnomású gázvezeték	4,0 m	védelemmel 2,0 m
Távközlési kábel	1,0 m	

(18) Dinnyés Belső-tó területén és környékén kialakuló öko-turisztikai, hagyományőrző idegenforgalmi központ sajátos építési előírásai

- a) A terület Különleges beépítésre nem szánt **(Kk)** területbe sorolt.
- b) A telkeken max. 2 % építhető be, de egy tömegben max 250 m² épület építhető.
- c) Minden kiszolgálással összefüggő tevékenység csak a meglévő lakóutcákon történhet, a területre autóforgalom számára új út nem vezethető.
- d) A területen több épület építhető az építési helyen belül.
- e) Csak természetes anyagok: nád, fa, vakolt téglák stb. használhatók.
- f) Az építménymagasság max. 4,5 m lehet.
- g) A tető hajlásszöge 40-45°-os lehet.
- h) A telek min. 85 %-a zölddel borított felület kell maradjon.
- i) A feltétlenül szükséges épületkörüli burkolatok természetközeli anyagokból (fából, kőből, stb.) készülhetnek.
- j) A tervezett létesítményeket ellátó közműveket csak föld alatti hálózatként szabad kivitelezni.

(19) A Nyíl utca déli végén kialakuló lakóterület sajátos építési előírásai

- a) Ha a telkek továbbosztása nem történik meg, abban az esetben a 36.§ (4) bekezdés korlátozása nem érvényes, a telek teljes területe beszámít a beépítési százalék kiszámításába.
- b) Telekmegosztás nélkül az egy tömegben megépíthető épület max. területe 150 m² lehet.
- c) A terület értékesebb fáit meg kell tartani, az építkezés alatt védeni kell.

- d) A területen minden telekalakítási változatban az előkert 5 m, az oldalkert 3 m, a hátsókert 6m.

(20) A Velencei-tó parti nagyüdülők sajátos előírásai

- a) Ha a meglévő, megmaradó épület építménymagassága meghaladja a területre előírt max. építménymagasságot, akkor azt a felújítás során a max. építménymagassághoz képest +0,5 m-rel lehet megemelni. További térdfal nem építhető.
- b) Egységes, összetartozó partszakaszokon csak egységes karakterű épületfedés alkalmazható (tetőforma, anyaghasználat stb.)
- c) Magas tető építése esetén tetősíkból kiálló ablakok nem építhetők.
- d) Az összefüggő partszakaszokra az átépítések megindulása előtt a teljes szakaszra látványtervet és kertépítészeti tervet kell készíteni.

(21) Jókai Mór utca – Kossuth Lajos utca – Gárdonyi árok – Székely Bertalan utca által határolt terület sajátos építési előírásai

- a) Az árok fenntartási munkálatainak elvégzésére 6 m közterület szabályozásra kerül.
- b) A szabályozási terven jelölt, telken belüli zöldsávot közhasználatra átadott magánterületként kell kialakítani, itt kerítés nem építhető, a szabad átjárást biztosítani kell.
- c) A telken több főépület építhető, 1 épület / max. 4db lakás alakítható ki.
- d) Garázs külön épületben is építhető max. 15 m hosszúságban.

(22) A Termálfürdővel szembeni, Határ útról nyíló településközpont vegyes terület sajátos építési előírásai

- a) Az épületek átépítése során szolgáltatási, vállalkozási épület csak a főépülettel egy tömegben építhető.
- b) Az átépítések során csak egyszerű szerkesztésű, lekontyolt magas tető építhető 30-40°-os tetőhajlással.
- c) A magas tetőt csak terrakotta színű cseréppel lehet lefedni.
- d) A parkolási igény 100%-át telken belül kell megoldani úgy, hogy egy telekről csak egy kocs ki-(be-)hajtó létesülhet.

(23) A Sándor Károly Labdarugó Akadémia sportterületének sajátos építési előírásai

- a) A telek max. beépíthető 2%-án kizárólag mobil lelátó helyezhető el.
- b) A telek max. 25%-án helyezhető el műfüves pálya, ezen a 25% területen egyéb építési engedély köteles funkció nem helyezhető el.
- c) Ha a telken külső látogatók számára történik rendezvény, akkor a szükséges parkolási igényeket 100%-ban telken belül kell kielégíteni.

(24) Agárd, Vasút déli határa – Camping utca – 7. fkl.út melletti üdülotelkek hátsó telekehatára – Akácfa utca által határolt tömb területének sajátos építési előírásai

- a) A telekrendezés során a közpark területének pontos meghatározása szükséges.
- b) A MÁV terület mellett húzódó parkoló utcát külön hrsz-ra kell lejegyezni, közterületként kialakítani.

- d) A területen bármilyen beavatkozás csak kertépítészeti tervben rögzített fás növényállomány pontos ismeretében megengedett.
- e) A kialakuló telkeken építeni a meglévő épületek helyén lehet, vagy az építési hellyel jelölt területre készített kertépítészeti tervben rögzített fafelmérés és faértékelés figyelembevételével lehet.
- f) A kertépítészeti tervben megtartandónak minősített fák nem vághatók ki.
- g) Bármilyen építési munkához látványtervet is kell készíteni.
- h) A teljes területen a jelenlegi faállomány védelme érdekében helyi természetvédelmi rendeletet kell alkotni.
- i) Az Akácfa utca I. ütemű használata esetében a II. ütem útigénybevételének területét is biztosítani kell a telekre bejegyzett építési korlátozással az érintett közterülettel határos sávra a szabályozási terv szerint.
- j) A területen jelentkező parkolási igényeket – a védelemre javasolt ősfás területre való tekintettel – közterületen (I. ütemben a vasút melletti útra merőlegesen kialakított parkolóban, a II. ütemben a Kemping utca mellett) kell megoldani és ezt a megoldást a parkolási rendeletben rögzíteni kell.
- k) A meglévő ivóvíz hálózat nyomvonalát műszeres vizsgálattal kell meghatározni.
- l) A közvilágítási hálózatot alacsony fénypontú parkvilágítási lámpatestekkel kell kiegészíteni.
- m) A távközlési hálózatot földkábelként kell megépíteni.

(25) Gárdony Városközpont, Szabadság út (7. sz. főközlekedési út) – Posta utca – Bóné Kálmán utca – 2444/49 hrsz-ú közterületből kialakuló új utca által körülhatárolt területének sajátos építési előírásai

- a) A városközpont területére az engedélyezési terveket az építészeti és környezeti összhangot bemutató látványtervvel és kertépítészeti tervvel kell kiegészíteni.
- b) Az igazgatási és rendezvényközpontra készített látványterv építészeti arculathoz a Rózsa Ferenc utca - Szabadság út sarki és a Bóné Kálmán utca melletti új beépítésnek is igazodni kell (tömegarányok, anyaghasználat, tetőforma). Fenti beépítések tömegformálásánál a - kisvárosi hangulatának kialakítása érdekében - 10-15m-ként a homlokzat síkját meg kell bontani, az épületeket tagolni kell.
- c) Az új városközpont minden épületét az építési engedély benyújtása előtt az illetékes főépítésszel véleményeztetni kell.
- d) A 36. § (4) bekezdésben rögzített, telekterülethez kötött beépítési korlátozást a városközpont területén – az intenzívebb beépítés érdekében - nem kell alkalmazni, a beépítési % számításánál a teljes telekterület számít.
- e) A 36. § (11) bekezdésében a saroktelkekre rögzített beépíthetőség-növelés (+5%) lehetősége a városközpont területére nem alkalmazható.
- f) A Bóné Kálmán utca melletti lakó-kereskedelmi sáv min. 60%-ban a földszinten – utcafrontra építhető - közcélokot szolgáló létesítményeket kell kialakítani. Ha a földszinten lakófunkció létesül, a homlokzat síkja a telekhatártól min. 3 m-re indulhat.
- g) A teljes területen magastető építéskor a tetőtérben ablakot csak a tetősíkban lehet elhelyezni, kiemelt tetőablak nem alkalmazható.
- h) A teljes területen magastető építéskor a tetőforma jellemzően lekontyolt lehet, oromfal indokolt esetben a homlokzathossz max. 30%-ban alakítható ki.

- i) A teljes területen magas tetős épületeken a tetőfedés egységes anyagú, mintázatú, terrakotta színű cserép kell legyen
- j) A teljes területen a tető hajlásszöge 30-45° között változhat. Ha a Szabadság út és a 2444/49 hrsz-ú közterületből kialakuló új utca sarkán nagy összefüggő kereskedelmi egység épül, akkor - az utcai és a parkoló felé forduló homlokzatokat kivéve - lapostető is építhető.
- k) A központ területen - j) pontban leírt nagy kereskedelmi egység kivételével - természetes anyagokat (pl. kő, téglafa, vakolt felület stb.) kell használni. A j) pontban leírt nagy kereskedelmi egység Szabadság út és parkoló felőli homlokzatainál törekedni kell a városközpont építészeti koncepciójához illeszkedő megjelenés kialakításához. A központ területén az épületek jellemző színezésénél csak pasztellszínek alkalmazhatók.
- l) A teljes területen a 36. § (16) és (17) bekezdés szerint egységesen megtervezett vagy egy termékcsaládhoz tartozó világítás, utcabútorok helyezhetők el a megvalósulás időpontjától függetlenül.
- m) A Vt 1-2.8.5.9 jelű építési övezetben a min. zöldfelületi arány – 20%
A Vt 1-2.8.6.9 jelű építési övezetben a min. zöldfelületi arány – 10%
A Vt 1-2.9.5.9 jelű építési övezetben a min. zöldfelületi arány – 15%
A Vt 1-2.8.6.9 jelű építési övezetben a min. zöldfelületi arány – 15%
A Vt 1-5.8.5.6 jelű építési övezetben a min. zöldfelületi arány – 20%
A Vt 1-5.7.5.5 jelű építési övezetben a min. zöldfelületi arány – 20%
- n) Az új központ területén közterületen és magánterületen a 36.§ (18) bekezdés szerint a zöldfelületeket csak kertépítészeti tervek alapján lehet kialakítani. A központ területén, az építési helyen épülő épületek és a parkolókhöz tartozó útterületek kivételével az értékesebb 15cm törzsátmérő feletti fák védelméről az építkezések során gondoskodni kell, azokat meg kell őrizni.
- o) A közterületi és telken belüli parkolókat 4 állásonként egy fával kell megszakítani.
- p) A területen félig földbe süllyesztett vagy 1 szint mélygarázs kialakítható a talajvízszint figyelembevételével. Parkolóház önállóan nem létesíthető.
- q) A Szabadság út melletti kereskedelmi, szolgáltató funkciók esetén az OTÉK szerint szükséges parkolószám max. - 20% eltéréssel állapítható meg. A kialakuló új főtérhez kapcsolódó közösségi funkciók (polgármesteri hivatal, rendezvényközpont) esetén a parkolási igény 50%-át telken belül, 50%-át közterületen kell kialakítani. Az eltéréseket mindkét esetben - a helyi sajátosságok figyelembevételével készült vizsgálatok alapján - önkormányzati parkolási rendelettel kell megállapítani.
- r) A teljes területen felszíni vízelvezetést meg kell oldani.
- s) A parkolók területéről lefolyásra kerülő, szennyezésnek kitett csapadékvíz méretezett környezetvédelmi műtárgy (olaj-iszapfogó) közbeiktatásával kell a befogadóba vezetni.
- t) A csapadékvíz elvezetést a Bóné Kálmán és a Szabadság utcai befogadó magassági viszonyainak megfelelően, felszín közeli rácsos folyóka rendszerrel, illetve fedlapos csatornával kell megoldani.
- u) A villamos energia ellátó, a közvilágítási és a távközlési hálózatot földkábelként kell megépíteni.
- v) A külső tűzivíz szükséglet biztosítására a meglévő tűzcsapok mellett, a szükséges számban új, föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.

- w) A föld feletti tűzcsapokat a védeni kívánt létesítménytől max. 100 m. megközelítési távolságra szabad elhelyezni.
- x) A tűzcsapokat egymástól 5,0 m-nél közelebb nem szabad telepíteni.

(26) Gárdony - Agárd, a Horgásztavat északról és nyugatról megközelítő út –a Gárdonyi Géza utca – a Termál Fürdő és a Kemping keleti határa által körülhatárolt területének sajátos építési előírásai

- a) Az első lépésként - hasznosítás előtt - a teljes területre a szabályozási terv szerinti közterületeket kell kialakítani. Utána lehet a területet belterületbe vonni, akár ütemezetten.
- b) A belterületbe vont egyes tömbökön belül a további telekosztások négy utcával határolt területenként külön-külön is elvégezhetők.
- c) A szabályozási terven egységes építési övezeti jellel jelölt telkek egy tömbön belül 1-2-3-4 telekre oszthatók illetve összevonhatók.
- d) Telekösszevonás esetén a szabályozási terven szereplő két (három-négy) építési hely egybeolvad az elő-és oldalkert megtartásával. Az építési engedélyezési tervhez látványtervet és szükség szerint kertépítészeti tervet kell készíteni.
- e) A két gyalogos tengely metszéspontjában kialakított kisvárosias tér határoló épületeinek földszintjén a közös helységeken kívüli (lépcsőház, tároló, szálloda-panzió előcsarnok stb.) 100%-ban üzleteket (kereskedelmet, vendéglátást, szolgáltatást) kell elhelyezni.
- f) A városi tér térfalait képező épületek csak telekhatárra épülhetnek, utcával párhuzamos gerinccel, lekontyolt tetővel.
- g) A városi tér és a fő gyalogos utak melletti épületek tető héjalása egységes anyagú és mintázatú, terrakotta színű cserépfedés lehet.
- h) A városi tér és a fő gyalogos utak mellett álló épületek homlokzatnak színezésekor csak világos, pasztellszínű árnyalatok alkalmazhatók.
- i) A tér közepén építési hellyel jelölt területén fedett-nyitott fogyasztótér, ivócsarnok (gyógyvíz), zenepavilon stb., kaphat helyet a teljes gyalogosfelület 2%-ában.
- j) A városi tér és a gyalogos rávezető utak burkolata egységes anyagú és kialakítású kell legyen.
- k) A különleges intézményterületeken nádfedés is alkalmazható
- l) A tetők hajlásszöge cserépfedés esetén 25-40°, nádfedés esetén 40-45° lehet
- m) A területen a külső telekhatárokon az építhető kerítés max. 1,5 m és 75%-ban áttört, természetes anyagú (kő, fa stb.) kell legyen, a belső telekhatárokon max. 1,0 m lehet, mely akár sövényből is készülhet.
- n) A szabályozási terven jelölt utcafásításokat (min. az utca egyik oldalán) a tömb lehatárolása és közterület önálló helyrajzi számra kerülése után rögtön meg kell valósítani, előfásítani kell a tervezett közművek helyigényének figyelembevételével.
- o) Gyalogos sétányokat, tereket, továbbá a különleges területek zöldfelületeit kertépítészeti tervek alapján kell megvalósítani
- p) A korlátozott használatúnak jelölt útszakaszok használatát úgy kell szabályozni, hogy azokat az adott úton levő gépkocsi behajtók (bejáratok) számára igyebe vehessék.

- q) A területen jelentkező parkolási igényeket 100%-ban telken belül kell megoldani.
- r) A lakókocsis és faházás kemping részére ivóvíz ágvezeték is építhető.
- s) A Gárdonyi Géza u. keleti oldalán húzódó 20kV-os villamos szabadvezeték a kialakítandó sétány nyomvonalán földkábel hálózatként kell átépíteni.
- t) A lakókocsis – faházás kemping részére építendő távközlési hálózat légkábelként is kivitelezhető.

(27) Gárdony, az Övároktól délre, a Gárdonyi ároktól keletre, a Határút és a Kertes területek által határolt terület sajátos építési előírásai

- a) Telekalakítási tervet a belterületbe vonás előtt kell elkészíteni.
- b) A közterületeket a teljes területen, egy időpontban kell telekrendezéssel kijelölni és külön helyrajzi számon bejegyezni.
- c) A telekalakítási terv elkészítésének feltétele:
 - A Gárdonyi árok (0180/51 hrsz.) és a meglévő Övások (0189 hrsz.) torkolatánál tervezett záportározó kialakítására pontos kijelölésére elvi vízjogi engedéllyel rendelkező tanulmányterv készítése.
- d) A szabályozási terven jelölt utcafásításokat (min. az utca egyik oldalán) a tömb lehatárolása és közterület önálló helyrajzi számra kerülése után rögtön meg kell valósítani, előfásítani kell a tervezett közművek helyigényének figyelembevételével.
- e) Vízvédelmi és településképi okokból a telekvégeken a szabályozási terven jelölt helyeken védő-zöldet, védőfásítást kell biztosítani.
- f) A gázvezetékek védőtávolsága a szabályozási terv szerint betartandó.
- g) A területen jelentkező parkolási igényt 100%-ban telken belül kell kielégíteni.
- h) A terület déli határát képező, termálfürdő felé vezető út déli oldalán a külvizek kizárása céljából övcsatornát (övárkot) kell építeni.
- i) Szennyvízátemelő alkalmazása esetén a tervezés során gondoskodni kell az esetleges szag- és hanghatás, valamint a rezgés kiküszöböléséről.

(28) Gárdony - Dinnyés, Kossuth L. utca – Ady E. utca – Alkotmány utca által határolt lakóterületi központjának sajátos építési előírásai

- a) Egy tömbben a telekalakítás csak egy ütemben készíthető el.
- b) Az építési telkeket ki kell alakítani akkor is, ha a teljes terület önkormányzati tulajdonban marad.
- c) Az építési engedélyezési tervhez tömbönként látványtervet kell készíteni.
- d) A különböző időpontban megépülő épületek, épületegyüttesek egységes megjelenése érdekében a következő előírásokat kell betartani:
 - A tetőtér beépíthető, de térdfal nem építhető és csak a belső udvarok felé eső területeken lehet tetősíkból elhelyezett ablakot elhelyezni.
 - A tetők lefedését nádfedéssel vagy terrakotta színű égetett cserépfedéssel kell megoldani.
 - A tető hajlásszöge nádfedés esetén 40-45°, cserépfedés esetén 30-35°-os lehet.

- A tetőforma - csak minden irányban lekonyult lehet, kivétel a homlokzat középső szakasza – maximum az adott homlokzati szakasz 20%-a, amely lehet oromfalas is.
 - A csüngő-eresz kinyúlása a homlokzati síkhoz képest – külső és belső terek felé – 1,20m legyen, mely részben megoldja a homlokzat és a portálok természetes nap- és esővédelmét is
 - Az Alkotmány utca felőli tömb épületeinek alaprajzát úgy kell kialakítani, hogy arról mindkét irányban (Ady Endre u – Alkotmány u és a tömbbelső felé is) közönségforgalmi bejáratok-átjárók nyíljanak.
 - A telkek jogi határán – sem egyéb helyén – kerítés nem építhető.
 - A telkek beépítetlen részeit közterület számára átadott magánterületként kell kialakítani, azokra szolgalmi jog bejegyzése szükséges.
 - Az épületek közhasználatú területeinek burkolatait egy tömbön belül egységesen (azonos anyag, szín, rakási mód stb.) kell kialakítani. Az első beépülő telek megoldásait folytatni kell az egységes településközpont kialakítása érdekében.
 - Az épületek fala pasztell (fehér vagy beige) színűre festett vakolt felület lehet.
 - A nyílászárók világos, nyersszínű fából készülhetnek.
- e) A területen jelentkező parkolási igényeket az Ady Endre utcához csatlakozó merőleges parkolóban – részben közterületeken kell megoldani, a parkolási rendelet szerint.
- f) Az Alkotmány utca felőli tömbben önálló lakótelket csak akkor lehet kialakítani, ha az épületben – a közterületek felé megnyitott – szolgáltatás is működik.
- g) A teljes területre egységes kertépítészeti terv kell készüljön, a pihenő parkra (vizes élőhelyre) és a játszótérre is.

(29) Gárdony – Dinnyés déli iparterület sajátos építési előírásai

- a) A terület csak a szabályozási terven jelölt módon, ütemezetten (I. és II. ütemben), a konkrét igényeknek megfelelően hasznosítható.
- b) Az iparterület telkei csak a szabályozási terv szerinti belső kiszolgáló útról szolgálhatóak ki.
- c) A telkek egy tömbön belül tetszés szerint összevonhatók és a minimum telekméretig továbboszthatók, úgy hogy újabb út kialakításra ne legyen szükség. Elő-, oldal- és hátsókert ebben az esetben is megtartandó.
- d) A területen áthaladó elektromos vezetékek és gázvezetékek védőtávolságát a szabályozási terven jelölt szélességben figyelembe kell venni.
- e) A 20kV vezeték magassági irányban épülettel 5m-en belül nem lehet megközelíteni.
- f) A területen jelentkező parkolási igényeket – beleértve a teherjárművek rakodási idejéhez szükséges parkolási helyet is - telken belül kell megoldani.
- g) A Gksz és a Ge jelű gazdasági területeken a min. zöldfelület 35% kell legyen.

(30) Agárd volt GÁZSZER 2-es számú telephely és környéke sajátos építési előírásai

- a) A szabályozási terv javasolt telekosztásától eltérő telekosztás esetén a 36.§ (14) bekezdése szerint a szabályozási tervet módosítani kell.
- b) A területen
- új épület létesítése, továbbá
 - a tervezett (durván tereprendezt) terep 1,00 m-nél nagyobb megbontásával járó földmunka, támfal, illetve
 - a tervezett terepszint 1,00m-nél nagyobb méretű megváltoztatása (pl. rézsű, feltöltés, bevágás, stb.) csak az érintett területre vonatkozó tereprendezési terv szerint végezhető. A terv ki kell terjedjen a felszíni-, a talaj- és a rétegvíz viszonyokra, illetve azok kezelésének műszaki megoldására, továbbá az adott építési tevékenységgel összefüggően feltétlenül együttkezelendő terület lehatárolása.
 - ha a terepszint 1,00 m-nél nagyobb megváltoztatására a meglévő közműhálózat javítása vagy rekonstrukciója miatt kerül sor, a fentieket nem kell figyelembe venni.
- c) A beépítésre vonatkozó előírások:
- a lakóövezet telkein főépületként csak lakóépületek helyezhetők el.
 - a területen melléképületet csak garázszfunkcióra, a főépület takarásában, az építési helyen belül, valamint az épülettávolságra vonatkozó előírások betartásával lehet elhelyezni.
 - a területen az újonnan kialakítandó telkek legkisebb méretei a következők: telekterület 550m², a telek utcafronti szélessége min. 18m. Ennél kisebb építési telkek nem alakíthatók ki.
- | | |
|-------------------------|-----------|
| az előkert mélysége | 5,0m |
| a hátsókert mélysége | min. 6,0m |
| az oldalkert szélessége | min. 6,0m |
- a zöldfelületi fedettség aránya min. 50%.
 - a területen az új épületek csak 28-42°-os hajlásszögű magas tetővel, beépítéstől függő tetőgerinc iránnyal alakíthatók ki.
- d) Közlekedés
- a tervezett feltáró vegyes használatú út szabályozási szélessége a szabályozási terv szerint min. 8m.
 - a tervezett lakóutcát forgalomcsillapított lakó-pihenő övezetként kell kialakítani, ha a vonatkozó jogszabályoknak megfelel.
- e) Zöldfelületek
- az építés miatt engedély alapján megszüntetett, elhalt, továbbá az engedély nélkül eltávolított növényzet visszapótlásáról a 43.§ (5) bekezdése szerint kell gondoskodni.
 - a visszapótlásra szánt növényzet kiültetéséről az építési tevékenységgel párhuzamosan kell gondoskodni.
 - a telekhatárok mentén min. egy sor fa telepítése számára területet kell biztosítani.
 - az új kialakítású utcák legalább egyik oldali fásítása kötelező.
 - a területen csak előnevelt fák telepíthetők. Az előnevelt fák törzskerülete min. 14 cm kell legyen.

- A területen létesítendő parkolóhelyeket az OTÉK szerinti telepítési-sűrűséggel fásítani kell.
- f) Közművek
- A területet beépíteni csak akkor lehet, ha a kialakításra kerülő telkek önálló közműellátása a városi közhálózatról önálló bekötéssel, vagy az ágazati előírások betartása mellett szolgalmi jog bejegyzéssel biztosított bekötéssel megoldható és az önálló mérési hely kialakítható.
 - A területen belül a keletkező szennyvizet csak közcsatornákkal lehet elvezetni. Itt közműpótló berendezés használata átmeneti időre sem engedélyezhető. (Még szigorúan zárt, vízzáró szennyvíztározó alkalmazása sem!)
 - A közműveket közterületen (utak alatt) kell elhelyezni. A közműfektetésnél figyelembe kell venni a zöldterület kialakítás (fásítás) igényeit is.
 - A területen, ahol a csapadékvíz elvezetése nyílt árokban történik az árok rendszeres tisztításáról, karbantartásáról az önkormányzatnak gondoskodni kell.
 - Az utak kiépítésével együtt a közvilágítást is ki kell építeni.

(31) Az Agárdi gyógy- és termálfürdő, valamint környéke - amely a Gárdonyi Géza utca, Határ utca és a belterületi határ közötti terület - sajátos építési előírásai

a) A terület rendeltetése:

Ki jelű építési övezetben – különleges területen - elsődlegesen gyógy- és termálfürdő építhető, amely mellett az e célra igénybe nem vett terület kemping céljára is igénye vehető.

Vk jelű építési övezetben elhelyezhető minden olyan szállás jellegű kereskedelmi szálláshely, vendéglátó, kereskedelmi, egészségügyi szolgáltató funkció, ami a termálfürdő rendeltetést elősegíti, kiegészíti és nem korlátozza azt.

- b) A jelenlegi termálfürdő területének továbbhasznosítása vagy a szabályozási terv szerint történhet, vagy a 36.§ (14) bekezdés szerint szabályozási terv módosítással lehetséges.
- c) A beépítésre vonatkozó előírások:

Ki_{gyógyfürdő} 4-2.9.3.11 és Ki_{kemping} 4-2.10.2.4 övezet területén

- beépítés módja szabadon álló
(vegyes-telepszerű)
- beépítési százalék - termálfürdő max: 20%
- kemping max. 15%
- legnagyobb építménymagasság (szabályozási terv szerint)
 - gyógyfürdő területén 14,0m
 - gyógyfürdő és kemping pavilonjai 4,5m
- a terület zöldfelületi ellátottsága - termálfürdő min. 65%
 - kemping min. 70%.

Vk 4-2.9.4.11 övezet területén

- a területen csak szálloda, gyógyszálloda helyezhető el
- beépítés módja szabadon álló

abban az esetben lehetséges, ha a – gépjármű vagy gyalogos – forgalmat akadályozza,

h) Közművek

- a terület közvetlen határvonalait érintő közművezeték hálózatok, annak műtárgyai és létesítményei a nyomvonal tengelytől mindkét irányban értendő – a törvényerejű rendeletekben és a vonatkozó szabványokban rögzített – biztonsági övezettel rendelkeznek, melyen belül meghatározott tilalmak és korlátozások érvényesek.
- a fürdő tervezett építményeit teljes közművesítéssel kell ellátni.
- a kemping és az odavezető út területéről lefolyó csapadékvíz nyílt árokkal is elvezethető.
- házi vízbekötéseket csak akkor szabad engedélyezni, ha az elválasztott szennyvíz csatornahálózatra való rákötés megtörtént.
- a medencék ürítési és túlfolyó vizét zárt, a csapadékvizekkel közös csatornahálózaton keresztül a Határ úti csatornába kell vezetni az érvényes előírások szerint.
- a meglévő vasiszap ülepítő medencéket az új ülepítőtornyok üzembe helyezése után meg kell szüntetni, fel kell tölteni.
- kiváltás esetén a meglévő vezetékeket fel kell bontani.
- földgázhálózatok esetén a gázvezetékek részére a hatályos²⁶ szabvány szerint a nyomásfokozattól függő védőtávolságok terjedelme:
 - a) nagyközépnomású vezetéknél 5,0-5,0m
 - b) kisnyomású (max. 1 bar-os) vezetéknél 2,0-2,0m
 - c) nagyközép/kisnyomású nyomásszabályozóktól 15,0-15,0m
- villamos és távbeszélő hálózatok esetében a hatályos²⁷ és a hatályos²⁸ számú rendelet, valamint a hatályos²⁴ szabványban rögzített védőtávolságok terjedelme:
 - a) 20 kV-os szabadvezeték esetén 1,0-1,0m karkinyúlás +2,0-2,5m
 - b) az alkalmazott 0,4 kV-os földkábelek, világítási kábelek és távbeszélő törzskábel, illetve alépitmény esetében 1,0-1,0m
- a közműhálózatok szabályozó létesítményeit (gépház, földgáz nyomásszabályozó, transzformátor, vasiszap ülepítő) terepszint alatt, vagy terepszinten, de kertészeti elemek felhasználásával, takartan kell elhelyezni.
- a bővítés feltétele, hogy felül kell vizsgálni a csapadékvíz elvezető rendszert a befogadó Gárdonyi árokig, és a szükséges fejlesztéseket el kell végezni.
- A Gárdonyi Géza u. keleti oldalán húzódó 20kV-os villamos szabadvezetéket a kialakítandó sétány nyomvonalán földkábel hálózatként kell átépíteni.

(32) A Velencei-tó parti Üü jelű üdülőházas és Vk jelű központi vegyes övezetek 6000 m² ill. annál nagyobb telkeinek sajátos építési előírásai

(a Chernel utcai kikötő – Velencei-tó – Vízügyi kikötő – Pisztráng utca – Holdfény sétány – Üdülők útja – Tópart utca – Chernel István utca által határolt terület)

- a) Megengedett legnagyobb beépítettség: 20% + 5 %.

A +5 % beépítési lehetőség min. 50% zöldfelülettel rendelkező, tetőkerttel fedett, földszintes épületszárny létesítését biztosítja. A tetőkert így kialakított

zöldfelületei a min. zöldfelületi százalék számításánál nem vehetők figyelembe.

- b) Megengedett legkisebb építménymagasság 4,0 m, a megengedett legnagyobb építménymagasság: 10,5-12,5-14,0m lehet a szabályozási terv szerint. A szabályozási terven az építési helyen belül külön jelölt max. építménymagasság (pl. H=4,5) kötelező.
- c) Melléképület nem létesíthető, kiszolgáló funkciók csak a főtömeggel együtt alakíthatók ki.
- d) Az épületek tő felőli (parttal párhuzamos vetületének) megengedett egybefüggő épülethossza max. 30,0 m lehet. Egy telken több főépület esetében a két épület közötti távolság min. 12,0 m kell legyen.
- e) Az elő-, oldal és hátsókert a szabályozási terven jelölt mértékű kell legyen. Ha a szabályozási terven nincs jelölés, akkor
 - előkert min. 5,0 m
 - oldalkert min. 10,0 m
 - hátsókert min. 6,0 mkell legyen.
- f) Az OTÉK által előírt parkoló-mennyiség telken belül biztosítandó. A parkolóban a parkolóhely-sorok min. 1,50 m széles – 1 db nagy lombkoronájú fa/4 parkoló famennyiséggel, és 4 db/m² térhatároló cserje főmennyiséggel beültetett – zöldsávval határolandók, ill. szegélyezendők. Egy parkoló-egységben max. 30 db parkoló autó helyezhető el. 20-nál több gépkocsi befogadására alkalmas "zöld" parkoló nem létesíthető.
- g) Legkisebb zöldfelület-arány 60 % lehet, melynek számításánál az OTÉK által biztosított zöldfelület csökkentés érvényesíthető. A +5% beépítéshez tartozó, 50% kötelező zöldfelület fölötti további tetőkertek - 20-50 cm-es termőréteg esetén 50%-a - a 60%-os zöldfelületi arányba beszámítható.
- h) A területre az engedélyezési dokumentációhoz látványtervet és kertépítészeti tervet kell készíteni.
- i) Közvetlen parti telkek esetében a parti 30,0m-es sávot telken belüli beépítésmentes zöldterületként kell megtartani.
- j) Felül kell vizsgálni a csapadékvíz elvezető rendszert oly módon, hogy a Gárdony közigazgatási területére előírt mértékadó csapadékok figyelembevételével kiszámolt vízhozamokat biztonsággal tudja bevezetni a meglévő rendszer (figyelemmel a jelenlegi vízminőségi előírásokra, illetve jogszabályokra, pl. olajfogó- és hordalékfogó kialakítására).

(33) Gárdonyfürdői strand területének helyi – sajátos – építési előírásai

- a) A településközpont vegyes (Vt) területen csak az OTÉK 17.§. (2) bekezdésében szereplő következő létesítmények:
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - sportépítményhelyezhetők el.
- b) Melléképület nem létesíthető, kiszolgáló funkciók csak a főtömeggel együtt alakíthatók ki.
- c) A telken meglévő értékes fák védelemről gondoskodni kell.

- d) A területen az építési engedélyezési tervhez látványtervet és kertépítészeti tervet kell készíteni.
- e) A szabályozási terven az építési helyen belül külön jelölt max. építménymagasság (pl. H=4,0, H=9,5) a jelölt területre érvényes.
- f) A parti 30,0m-es sávot beépítésmentes zöldterületként kell megtartani, ezen a területen parkoló, sportpálya nem létesíthető.
- g) Új beépítések, átépítések során az érintett telekterület meglévő biológiai aktivitásértékét meg kell őrizni, ill. helyre kell állítani.
- h) A tópart szabályozási terven feltüntetett 30 m szélességű parti sáv min. 80 %-a zöldfelület kell legyen, ahol – az OTÉK szerinti háromszintes növényállománynak megfelelő mennyiségű, különleges strandterületek az OTÉK szerinti háromszintes növényállomány felének megfelelő mennyiségű növényzetből –ligetes beültetést kell létesíteni.
- i) A jogi partvonalától számított 30 m-es területsáv beépítésmentes terület kell maradjon, a parti 3,0 m-es sávot mindenkor szabadon kell tartani, ebben a sávban létesítmény vagy egyéb műszaki jellegű munka csak a mederkezelő előzetes hozzájárulásával tervezhető, ill. kivitelezhető.
- j) Az engedélyeztetés folyamatát megelőzően a területtől a befogadóig terjedő felszíni vízelvezető hálózatot meg kell tervezni, majd vízjogilag engedélyeztetni kell.
- k) A partfalaknál történő bármilyen jogi változás (tulajdonviszony, kezelői viszony, stb.) csak az illetékes hatóság²² engedélyével történhet.
- l) A partfalak megbontásához, átépítéséhez vízjogi létesítési engedély szükséges.
- m) A partfalak esetleges átépítésénél a jogi partvonal nem változhat. Az új partfal építésénél természetes anyagok (kő, fa, lidós part esetén homok, stb.) használata preferálandó. Szádfal csak erősen indokolt esetben – fatarakással – alkalmazható.
- n) A külső tűzvíz szükséglet biztosítására a meglévő tűzcsapok alkalmasságát vízhozam méréssel kell igazolni.
- o) A tervezett létesítmények vízigényét belső, mért elosztóhálózat építésével kell biztosítani.
- p) A területen belüli szennyvízcsatorna hálózatot vízzárósági szempontból is felül kell vizsgálni.

(34) Agárdi kikötőtől nyugatra eső tömbbelsőben lévő tóparti terület sajátos építési előírásai

- a) A kikötőhöz vezető közterületet ki kell alakítani.
- b) A **Vk** központi vegyes területen a GÉSZ 10.§. (1) és (2) bekezdésében felsorolt épületeken kívül nem helyezhető el nem zavaró hatású egyéb gazdasági épület, üzemanyagtöltő, szint alatti, vagy félig földbe süllyesztett egyszintes parkolóház. A területen a lakófunkció fölszínen is létesíthető.
- c) A 6000m², vagy annál nagyobb, Vk jelű építési övezet szabadon álló (vegyes-telepszerű) beépítési módú telkeire a 36. §. (6) bekezdés a) pontja szerinti előírások érvényesek.
- d) Melléképület nem létesíthető, kiszolgáló funkciók csak a főtömeggel együtt alakíthatók ki.
- e) A meglévő értékes fák védelemről gondoskodni kell, a területre kertépítészeti tervet kell készíteni.

- f) A területre az engedélyezési dokumentációhoz látványtervet kell készíteni.
- g) Az építési hely a szabályozási terven köttázva van.
- h) A parti 30,0m-es sávot beépítésmentes zöldterületként kell megtartani, ezen a területen parkoló, sportpálya nem létesíthető.
- i) Új beépítések, átépítések során az érintett telekterület meglévő biológiai aktivitásértékét meg kell őrizni, ill. helyre kell állítani.
- j) A biológiai aktivitásérték megőrzésének, ill. helyreállításának módját, a szükséges növénytelepítés mértékét a kertépítészeti tervben ismertetni kell. A növénytelepítések megvalósulása a használatbavételi engedély megadásának előfeltétele.
Amennyiben a szükséges növénytelepítések a területen „túlültetést” eredményeznének, úgy a pótlás telken kívül is elvégezhető.
- k) A biológiai aktivitásérték számítását a hatályos³⁵ jogszabály alapján kell készíteni.
- l) A tópart szabályozási terven feltüntetett 30 m szélességű parti sáv min. 80 %-a zöldfelület kell legyen, ahol – az OTÉK szerinti háromszintes növényállománynak megfelelő mennyiségű, különleges strandterületek az OTÉK szerinti háromszintes növényállomány felének megfelelő mennyiségű növényzetből - ligetes beültetést kell létesíteni.
- m) A Velencei-tó beépítetlen parti menti területeinek hasznosítása vagy a szabályozási terv szerint történhet, vagy a 36.§ (14) bekezdés szerint szabályozási terv módosítással lehetséges.
- n) A jogi partvonalától számított 30 m-es területsáv beépítésmentes terület kell maradjon, a parti 3,0 m-es sávot mindenkor szabadon kell tartani, ebben a sávban létesítmény vagy egyéb műszaki jellegű munka csak a mederkezelő előzetes hozzájárulásával tervezhető, ill. kivitelezhető.
- o) A partfalaknál történő bárminemű jogi változás (tulajdonviszony, kezelői viszony, stb.) csak az illetékes hatóság²² engedélyével történhet.
- p) A partfalak megbontásához, átépítéséhez vízjogi létesítési engedély szükséges.
- q) A partfalak esetleges átépítésénél a jogi partvonal nem változhat. Az új partfal építésénél természetes anyagok (kő, fa, stb.) használata preferálandó. Szádfal csak erősen indokolt esetben – fatakarással – alkalmazható.
- r) A külső tűzvíz szükséglet biztosítására a meglévő tűzcsapok alkalmasságát vízhozam méréssel kell igazolni.
- s) A területen tervezett létesítmények vízigényét belső, mért elosztóhálózat építésével kell biztosítani.

(35) Agárdi Park-kemping és környékének helyi – sajátos – építési előírásai

(Chernel utcai kikötő – Velencei-tó – VVSI sporttelep – Chernel István utca által határolt terület)

- a) A területen különleges övezetben horgász, ökoturisztikai, strand, kemping, wellness-szálló helyezhető el a szabályozási terven jelölt módon.
- b) Az Üü jelű övezetben nagyüdülők, kereskedelmi szálláshelyek létesíthetők.
- c) A szabályozási terven az építési helyen belül külön jelölt max. építménymagasság (pl. H=4,5, H=10,5) kötelező.
- d) A területre az építési engedélyezési tervhez látványtervet kell készíteni.

- e) A kikötő mellett 10,0m széles közterületet kell biztosítani.
- f) A 6000m², vagy annál nagyobb, V_k jelű építési övezet vegyes (telepszerű) beépítésű telkeire a 36. §. (6) bekezdés a) pontja szerinti előírások érvényesek.
- g) A parti 30,0m-es sávot beépítésmentes zöldterületként kell megtartani, ezen a területen parkoló, sportpálya nem létesíthető.
- h) Új beépítések, átépítések során az érintett telekterület meglévő biológiai aktivitásértékét meg kell őrizni, ill. helyre kell állítani.
- i) A tópart szabályozási terven feltüntetett 30 m szélességű parti sáv min. 80 %-a zöldfelület kell legyen, ahol – az OTÉK szerinti háromszintes növényállománynak megfelelő mennyiségű, különleges strandterületek az OTÉK szerinti háromszintes növényállomány felének megfelelő mennyiségű növényzetből – ligetes beültetést kell létesíteni.
- j) A meglévő növényzet megóvása érdekében az engedélyezési tervekhez kertépítészeti tervet kell készíteni.
- k) A Velencei-tó beépítetlen parti menti területeinek hasznosítása vagy a szabályozási terv szerint történhet, vagy a 36.§ (14) bekezdés szerint szabályozási terv módosítással lehetséges.
- l) A jogi partvonalától számított 30 m-es területsáv beépítésmentes terület kell maradjon, a parti 3,0 m-es sávot mindenkor szabadon kell tartani, ebben a sávban létesítmény vagy egyéb műszaki jellegű munka csak a mederkezelő előzetes hozzájárulásával tervezhető, ill. kivitelezhető.
- m) Az engedélyeztetés folyamatát megelőzően a területtől a befogadóig terjedő felszíni vízvezető hálózatot meg kell tervezni, majd vízjogilag engedélyeztetni kell.
- n) A Béke utcától délnyugatra tervezett 3 db. telek előtti út és parkoló közterületté nyilvánításával az ott lévő közműhálózatot meg kell feleltetni a hatályos²⁴ szabvány közmű elrendezési szabványnak.
- o) A terület délnyugati részén tervezett üdülő telkét érinti a meglévő középnyomású földgázvezeték, melytől 5,0 m védőtávolságot kell betartani, vagy közterületre ki kell váltani.
- p) A partfalaknál történő bárminemű jogi változás (tulajdonviszony, kezelői viszony, stb.) csak az illetékes hatóság²² engedélyével történhet.
- q) A partfalak megbontásához, átépítéséhez vízjogi létesítési engedély szükséges.
- r) A partfalak esetleges átépítésénél a jogi partvonal nem változhat. Az új partfal építésénél természetes anyagok (kő, fa, lidós part esetén homok, stb.) használata preferálandó. Szádfal csak erősen indokolt esetben – fatarakással – alkalmazható.
- s) A külső tűzvíz szükségletet a hálózatról kell biztosítani. A területen tervezett létesítmények vízigényét belső, mért elosztóhálózat építésével kell biztosítani.
- t) A területen tervezett létesítmények vízigényét belső, mért elosztóhálózat építésével kell biztosítani.
- u) A területen belüli szennyvízcsatorna hálózatot vízzárósági szempontból is felül kell vizsgálni.

(36) Gárdony - Agárd Gallér utca alatti terület sajátos építési előírásai:

- a) A településközpont vegyes **Vt jelű** területen a GÉSZ 9. §. (1) és (2) bekezdésében felsorolt épületeken kívül nem helyezhető el nem zavaró hatású egyéb gazdasági épület, üzemanyagtöltő, parkolóház.
- b) **Az La jelű** lakóövezet (kertvárosias) területén a GÉSZ 7. § (1), (2) és (3) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el. Egy főrendeltetésű épületekben max. 2 lakás létesíthető. Ha a telekterület min. 2000m², akkor két főépületben max. 4 lakás építhető.
- c) A kertvárosias karakterű területen az alábbi építési előírások tartandók be:
- | | |
|-------------------------|---|
| beépítési mód | szabadonálló |
| min. telekterület | 700-4000 m ² (szabályozási terv szerint) |
| max. beépíthetőség | 30% |
| max. építménymagasság | 4,5-7,5 m (szabályozási terv szerint) |
| min. zöldfelületi arány | 55% |
- d) A területen csak a szabályozási terven jelölt és kottázott építési helyen belül helyezhető el épület.
- e) Melléképület nem létesíthető, kiszolgáló funkciók csak a főrendeltetésű épület tömegével együtt alakíthatók ki.
- f) A tető hajlásszöge 30-45°, anyaga égetett cserépszínű lehet. Lapostetős épület nem építhető.
- g) Az épületnél a természetes anyagok használata kötelező.
- h) Az árok mellett összesen 20,0m széles beépítésmentes (szabályozási terven jelölt köz- ill. telken belüli) területet kell biztosítani. Az árok mellett összesen 6,0 m széles sávban fát ültetni nem lehet, a fennmaradó 14,0 m széles terület fásítása kötelező.
- i) A fásításra kijelölt területen a fásítás ültetési sűrűsége legalább 16 m²-enként 1 fa. A fásításhoz gyümölcs fajok is felhasználhatók.
- j) A szabályozási terven jelölt, telken belüli kötelező faültetés megvalósítása a használatbavételi engedély feltétele kell legyen.
- k) A terület ütemezetten is hasznosítható, de a min. terület az utcákkal körülvett tömb. A tömb területén építési telek csak akkor jön létre, ha a közterületek kialakítása, a teljes közműhálózat kiépítése és üzembe helyezése megtörtént.
- l) A terület felszíni csapadékvíz rendezéséről egészen a befogadóig - az építési engedélyek beadása előtt - az első fokon eljáró vízügyi hatóság, valamint a vízfolyás kezelője, az illetékes²⁹ Vízi Társulat hozzájárulásával és feltételeinek kielégítésével - gondoskodni kell. Szükség esetén a víz befogadását biztosító előzetes vízrendezési munkákat el kell végezni. A tereprendezést és a felszíni vizek elvezetését a befogadóba történő egyeztetett torkolati szint magasságának ismeretében, annak figyelembevételével kell megtervezni. A terület csapadékvíz elvezető hálózatának a befogadóig terjedő szakaszát vízjogilag engedélyeztetni kell.
- m) A területen a látványterv az építési engedélyezési terv része kell legyen.
- n) A területet megközelíteni és közművekkel ellátni a Gallér utca és a Nyíl utca felől az árkon át kell.
- o) A telken belül az OTÉK-nak megfelelő számú parkoló elhelyezését meg kell oldani.

- p) Az árok felett átvezetett kiszolgáló utak (hidak) kialakításának feltételeit az útkezelővel és az illetékes³⁰ Vízügyi Igazgatósággal egyeztetni kell. Az egyeztetés lebonyolítása és az átjáró megépítése a tulajdonosokat terheli.

(37) Agárd – Tutaj utcai beépítés sajátos előírásai:

- a) A Bika-völgy felől, a vízfolyás jobb partján lévő NA200 ac. ivóvíz vezeték az újonnan létesített teleksor határán belül helyezkedik el.
- b) A vezeték védőtávolságát szolgalmi jogként be kell jegyeztetni.
- c) A vezeték nyomvonalának tehergépkocsival történő megközelítését mindenkor biztosítani kell.
- d) A 2213/11 hrsz-ú ingatlan közműellátását vezeték szolgálommal kell biztosítani.

(38) Gárdonyi-határárok – Vízárók Utca – Semmelweis utca – Kossuth Lajos utca által határolt, volt építőanyag telep területének sajátos előírásai:

- a) A Bika-völgy felől, a vízfolyás jobb partján lévő NA200 ac. ivóvíz vezeték az újonnan létesített teleksor határán belül helyezkedik el.
- b) A vezeték védőtávolsága épület alapjától 3,0 m, mely védősávot szolgalmi jogként be kell jegyeztetni.

(39) Agárd Mikszáth Kálmán utcai bevásárló központ sajátos építési előírásai

- a) Közösségi funkciójú épületek (pl. pavilonsor) telekhatárán kerítés nem építhető.

(40) Gárdony – Agárd - Zichyújfalu felé vezető út melletti – a Kápolna körüli – Termálfürdővel szembeni lakóterület sajátos építési előírásai

- a) - kisvárosi karakterű terület
- szabadonálló beépítési mód
- min. telekterület: 6000m²
- max. beépítettség: 20%
- max. építménymagasság: 4,5m
- b) Az építési hely a szabályozási terven kottázott módon vehető figyelembe.
- c) A telken meglévő értékes fák megtartásáról gondoskodni kell.
- d) A telek műemlékileg védett Gárdonyi Géza múzeum felőli telekhatárán fásítással (háromszintes zöldsáv telepítésével) az átlátást csökkenteni kell.

(41) Gárdony volt Cserkész kemping és környéke beépíthetőségének sajátos építési előírásai

(a 7.számú fkl. út – Gárdonyi övások – MÁV terület – Fenyő utca által határolt terület)

- a) **Vt** jelű településközpont vegyes övezet területe jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló, helyi települési szintű kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények létesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a szomszédos üdülőfunkcióra. Lakások a területen nem építhetők.
- b) A **Vt** jelű övezetben - a beépítés módja szabadon álló (vegyes-telepszerű)
- a min. telekterület 4000 m²

- a max. beépíthetőség 30%
- a min. zöldfelület 20%
- a max építménymagasság 7,5 m

- c) A Szabadság utca (7.sz. főút belterületi szakasza) szabályozási szélességét a Szabályozási terv alapján kell kialakítani. Az út szélesítése során igénybevett területet az MK Állami Közútkezelő Kht. Fejér Megyei Igazgatóságának a 2006. szeptember 12-én kelt állásfoglalása alapján a Magyar Állam tulajdonába, az UKIG vagyonkezelésébe kell térítésmentesen átadni.
- d) A Szabadság utca északi oldalán gyalogos járda, a déli oldalán a kerékpárút csomóponton való átvezetését kell megoldani.
- e) A 2605 hrsz-ú ingatlant regisztrált régészeti lelőhely érinti, így a beruházás során a GÉSZ 40. § (4) bek. alapján kell eljárni.
- f) A területre az építési engedélyezési tervhez látványtervet kell készíteni.
- g) A területre az építési engedélyezési tervhez kertépítészeti tervet kell készíteni, melyben a szabályozási tervlapon jelölt „védendő fák” megóvásáról gondoskodni kell.
- h) A szabályozási tervlapon jelölt, Szabadság út feletti 5,0 m szélességű előkert a meglévő, megőrzendő, illetve visszapótlásra kerülő famennyiséggel és 100 m²-enként 20 db cserje telepítésével – ligetesen – parkosítandó.
- i) A szabályozási tervlapon „telken belüli védőzöld, védőfásítás”-sal jelölt területsáv – az árokmeder 6 m szélességű parti sávja, valamint a területen áthaladó közművezetékek védősávja kivételével – 16 m²/fa, valamint 2m²/cserje telepítési sűrűséggel növényesítendő.
- j) A szabályozási tervlapon jelölt helyen „telken belüli kötelező fásítás” létesítendő a terület vasút menti telekhatárán – 1 db min. 4 m-enként ültetendő fasorból és 1 db min. 1 m-enként telepítendő cserjesorból – a terület optikai lehatárolására.
- k) Parkoló csak az „építési helyen” belül, illetve a szabályozási tervlapon jelölt építési hely és a MÁV terület közötti sávban alakítható ki. A parkolók kötelező fásításába (1 db nagy lombkoronájú fa/4 db parkoló) a telek területére előírt egyéb „védendő fák” és „telken belüli védőzöld, védőfásítás” faállománya nem számíthatók be.
- l) Amennyiben a parkolósáv megközelíti az épület homlokfalát, a fásítás – 4 db parkolót követően – 1 db parkolóhely kihagyásával és területének beültetésével biztosítandó.
- m) Az új beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező üdülőterületek meglévő használatát zavarják, illetve lehetetlenné teszik, azok törvényben³¹ rögzített megengedett környezetterhelő határértékeit túllépik.
- n) Üzletek, kereskedelmi és vendéglátó létesítmények – a lakosság jogos érdekeit, nyugalmaát sértő tevékenysége (működése) esetén (pl. zavaró, határértéket meghaladó levegő, ill. zajterhelés) a jegyző korlátozó intézkedéseket érvényesíthet a hatályos³² kormányrendelet szerint.
- o) A területre hulló csapadékvíz összegyűjtéséről a terület felszínének tereprendezési tervvel alátámasztott rendezésével, a Gárdonyi övárókba történő bevezetéséről - az első fokon eljáró vízügyi hatóság, valamint a vízfolyás kezelője, az illetékes²⁹ Vízi Társulat hozzájárulásával és feltételeinek kielégítésével - gondoskodni kell.

Szükség esetén a víz befogadását biztosító előzetes vízrendezési munkákat el kell végezni.

A tereprendezést és a felszíni vizek elvezetését a befogadóba történő egyeztetett torkolati szint magasságának ismeretében, annak figyelembevételével kell megtervezni.

A terület csapadékvíz elvezető hálózatának a befogadóig terjedő szakaszát vízjogilag engedélyeztetni kell.

- p) Az árok mentén 6 m-es sávban fákat ültetni és a területet lekeríteni nem lehet.
- q) Meg kell akadályozni, hogy a megnövekvő burkolt felületekről lefolyásra kerülő felszíni víz a Fenyő u. páratlan oldalán lévő ingatlanokat veszélyeztesse. Ennek érdekében a területen belül kialakításra kerülő rézsűk talpvonalában összegyülekező felszíni vizeket folyókával, vagy nyílt árokhálózattal össze kell fogni és a MÁV vonallal párhuzamosan vezetett burkolt árokba kell vezetni.
- r) Közcsatorna-hálózatba bevezetett szennyvíz, vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyagokra vonatkozó rendeletekben³³ rögzített határértékeket be kell tartani.
- s) Hulladékok elhelyezéséről – különös tekintettel a termelési és veszélyes hulladékokra – a tulajdonos, ill. üzemeltető a hatályos³⁴ rendelet szerint kell gondoskodjon.
- t) A tervezett létesítmények ivóvíz ellátása a Jókai u- Fenyő u vonalában lévő NA 150 KM.PVC. vezetékről oldható meg.
- u) Tűzivíz ellátás szempontjából az előbbi mellett figyelembe vehető a Szabadság út páros oldalán épült NA 200 KM.PVC. vezeték is.
- v) A tervezésre kerülő szennyvízcsatorna befogadójaként a Fenyő u-i meglévő csatorna jelölhető meg.
- w) A villamosenergia ellátó és térvilágítási hálózatot a területen belül földkábeles megoldással kell megtervezni.
- x) A létesítmény földgáz ellátása az övások mellett vezetett D 160 KPE középnyomású vezetékről biztosítható.
- y) Az elektronikus hírközlő hálózathoz történő csatlakozás a terület részére adott, annak minőségi fejlesztésére (ISDN) a Szabadság u É-i oldalán húzódó kábelhálózat nyújt lehetőséget.

(42) Gárdonyi Félsziget területének sajátos építési előírásai

Általános előírások

- a) A szabályozási terven jelölt parti sétány teljes területe csak közterület számára átadott, megnyitott magánterületként, az önkormányzat számára bejegyzett szolgalmi joggal alakítható ki.
- b) A Félsziget zavartalan közúti megközelítéséhez a szabályozási terven jelölt helyen, a vasutat elválasztott szintben keresztező aluljárót kell építeni. A 7. számú fkl. út és a Vörösmarty utca (aluljáró felé vezető út) csomópontjában az aluljáró kiépítésével egyidőben jelzőlámpás kialakítás szükséges.
- c) A területet keresztező szennyvíz főgyűjtő csatornát a Keszeg utca mellé, közterületre ki kell váltani.

- d) A terület beépítése - általános előírásoknak megfelelően - csak a teljes közművesítéssel valósulhat meg.
- e) A területre az építési engedélyezési tervhez fotódokumentációt, utcaképeket, látványtervet, kilátási-rálátási tervet kell készíteni.
- f) A meglévő partfal bárminemű megbontását, átalakítását csak vízjogi engedély alapján szabad megkezdeni.
- g) A Fél-sziget partfalának hátsó koszorú gerendája +210 cm (104,72 Bf.), a legnagyobb vízszint felett 40 cm-re van.
- h) A parti sétány +250 cm-re (105,12 Bf. magasságra) emelhető.
- i) A Fél-sziget belsejében lévő utak, parkolók, épületek a sétány magasságához képest 50-70 cm-re max. +180cm-re (104,42 Bf. magasságig) süllyeszthetők.
- j) A Üü 4-1.12.4.11 jelű ingatlan tulajdonosának – a további tervezési és kivitelezési munkálatok megkezdése előtt - Gárdony város Önkormányzatával Településrendezési Szerződést kell kötnie a kapcsolódó feladatok (pl. parti sétány szolgalmi jog, aluljáró építés, körforgalom, jelzőlámpás csomópont kialakítás, közműkiváltás, kilátó-vendéglátás, gyalogos híd) elvégzésére.
- k) A területen üdülőháza, vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató létesítményre csak akkor adható ki használatbavételi engedély, ha a kapcsolódó létesítmények közül a vasúti aluljáró a hozzá csatlakozó csomópontok elkészültek és azokra a használatba vételi engedély kiadásra került és a parti sétány szolgalmi jog bejegyzése megtörtént.

Az Üü üdülőházas üdülőterületre vonatkozó sajátos előírások:

a) A terület beépíthetősége:

AZ Üü 4-1.12.4.11 jelű építési övezet beépíthetősége:

- A beépítés karaktere: egyéb karakterű építési övezet
(az építési övezet első számjele: 4).
- A beépítés módja: szabadon álló
(az építési övezet második számjele: 1) (vegyes-telepszerű)
- A legkisebb teleknagyság min. 5,0 ha (50.000 m²)
(az építési övezet harmadik számjele: 12)
- A telkek max. beépíthetősége:
(az építési övezet negyedik számjele: 4)
 - max. 30 %, melybe a terepszint alatti, ill. max.1m-re kiemelkedő zöldtetős létesítmények, teraszok, lemezek nem számítanak bele.
- A legnagyobb építménymagasság:
(az építési övezet ötödik számjele: 11)
 - az öblökbe benyúló építési helyen max. 4,5m,
 - a Velencei-tó partjától, a közparktól ill. a Tavirózsa és a Keszeg utcai telekhatároktól számított 100m-es sávban jelölt építési helyen max. 12,5m,
 - a Velencei-tó partjától, a közparktól ill. a Tavirózsa és a Keszeg utcai telekhatároktól számított 100m-en túl jelölt építési helyen - max. 14,0m lehet.
- A maximálisan építhető összes szintterület a telek területének max.110%-a lehet.

Az Üü 4 – 1. 10. 4. 10 jelű építési övezet beépíthetősége:

- A beépítés karaktere: egyéb karakterű építési övezet
(az építési övezet első számjele: 4).
- A beépítés módja: szabadon álló
(az építési övezet második számjele: 1) (vegyes-telepszerű)
- A legkisebb teleknagyság min. 6000 m²
(az építési övezet harmadik számjele: 10)
- A telkek max. beépíthetősége: (az építési övezet negyedik számjele: 4)
 - max. 30 %, melybe a terepszint alatti, ill. max. 1m-re kiemelkedő zöldtetős létesítmények, teraszok, lemezek nem számítanak bele.
- A legnagyobb építménymagasság: max. 12,5m
(az építési övezet ötödik számjele: 10)
- A maximálisan építhető összes szintterület a telek területének max.110%-a lehet.

b) A telkek továbboszthatósága:

- Telek továbbosztása a 36.§ (14) bekezdés szerint szabályozási terv módosítással lehetséges, melyet a teljes területre kell elvégezni. Új építési telkek meglévő közterületről nyílóan vagy ennek hiányában magánút kialakításával jöhetnek létre.

Az új építési telkek - közterület hiányában - csak magánút kialakítása után jöhetnek létre az alábbiak szerint:

- A kialakítható építési telek legkisebb területe min. 5,0 ha
- A kialakítható építési telek legkisebb szélesség min. 50,0 m
- Magánútról nyíló építési telek előkertje min. 5,0 m
- Magánútról nyíló építési telek oldal- és hátsókertje vagy a szabályozási terven köttázott érték/vagy $H/2 = \text{min. } 7,0 \text{ m}$

c) Magánút kialakításának szabályai és minimális telekszélessége:

- A magánút telekalakítással létrejövő telek, melyet az illetékes Földhivatalnál önálló helyrajzi számmal – magánútként – kell bejegyezni.
- A magánút közforgalom számára megnyitott, vagy közforgalom elől elzárt (pl. sorompós) formában alakítható ki.
- Közforgalom számára megnyitott magánút építésére, forgalomba helyezésére a közlekedési hatóságtól engedélyt kell kérni, kialakítására és forgalomszabályozására a közutakkal azonos előírások érvényesek.
- Zsákként kialakuló magánút végfordulójának méretei:
 - a forduló belső sugara min. 6,0 m
 - a forduló út szélessége min. 6,0 m
 - a forduló teljes sugara min. 12,0 m
 - a forduló teljes átmérője min. 24,0 m
- A magánút kialakítás minimális telekszélességei:

Terepszinten vezetett út, parkolás nélkül, kétoldali fasorral

- vegyeshasználatú út esetén min. 10,0 m
- járdán vezetett gyalogossal min. 14,0 m

Terepszinten vezetett út, merőleges parkolással, kétoldali fasorral (4 gépkocsi/1db fa)

- egyoldali merőleges parkolással, járdán vezetett gyalogossal min. 20,0 m
- kétoldali merőleges parkolással, járdán vezetett gyalogossal min. 24,0 m

Terepszint alatt vezetett (a sétány 105,12 Bf. magasságához képest max. 50,0 cm-rel süllyesztett) út, zöldtetővel fedett, az út felől nyitott kétoldali merőleges parkolóval (a megfelelő felszíni vízelvezetés és közművesítés figyelembevételével)

- 10 parkoló után 5x5 m-es zöldfelülettel és fával megszakítva min. 18,0 m
- középső 3m –es zöldsávban 5,0 m-ként telepített fasorral min. 26,0 m

d) Parkolás:

- Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsik parkolását a saját telken belül kell megoldani.
- A tulajdonosi közösség tulajdonában lévő magánút melletti parkolók a tulajdoni hányad arányában a telken belüli 100% parkolási igényből levonhatók abban az esetben, ha a használatbavételi engedély kiadásáig telken belül és a magánút melletti parkolók is megvalósulnak.
- A magánterületen helyben nyaralók és az ugyanazon magánterületen helyben szolgáltatók (kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás) kettős parkolási igényének csökkentése érdekében az Önkormányzat külön parkolási rendeletet kell alkotson. A csökkentés mértéke maximum 50% lehet. A parkolási rendeletet alátámasztó, vizsgálati anyag keretében meg kell határozni a területen lévő szolgáltató létesítményeket területen kívülről igénybevevők számát (arányát) és csak ennek a mértéknek megfelelő mennyiségű parkolóhellyel kell a lakóegységek után létesítendő parkolókon felül növelni a parkolók mennyiségét.
- Közösségi célra – sétány melletti kereskedelem, szolgáltatás stb. kiszolgálására - csak közforgalom számára megnyitott magánút melletti, az üdülőegységekhez szükséges parkolóigényen felüli parkoló számítható be.
- Parkoló a sétányról nem nyitható.
- A területen kijelölt építési helyen, a vasút melletti sávban max. F+2 szintes fedett zöld- és sporttetős parkolólemez létesíthető. A parkolólemez homlokzatait függőleges homlokzati növényzettel és homlokzat előtti fásítással takarni kell
- A telek/telkek területén a sétány 105,12 Bf. magasságához képest max. 50cm mélységig földbe süllyesztett, 1 parkolósintes, zöldtetős fedett parkoló a zöldfelületi arány betartása mellett kialakítható (a megfelelő felszíni vízelvezetés és közművesítés figyelembevételével).

e) A parti sétány kialakításának szabályai, sétány melletti földszinti funkciók:

- A parti sávban min. 30m-en – a kikötő öblök mellett a szabályozási terv szerint kottázott helyeken min. 20m-en - belül építmény nem építhető.
- A parti sávban max. 6,00 m széles burkolatú – nagy lombkoronájú fasorokkal kísért sétány építendő ki. A sétányra célforgalmú gépjárművek (mentő, tűzoltó, költöztetés, csomagkirakás), valamint áruszállítás csak idő- és súlykorlátozással engedhetők be. Parkoló a sétányról nem nyitható, szemétszállítás a sétányról nem történhet. A parti sávban sportpálya nem létesíthető. A parti sávban a sétányon és az épületek melletti kiülő teraszokon kívül zöldfelületek, pihenő-, kilátó parkok és játszóterek létesíthetők.
- A parti sétány az Üü 4-1.12.4.11 jelű telek továbbosztása után is egységes kell legyen.
- A parti sétány melletti épületek földszintjén közösségi, a sétány felé megnyitott vendéglátó, szolgáltató és kereskedelmi létesítmények építhetők. Földszinten üdülőegység csak a parti sávtól mért további 5,0 m (30,0m+5,0m=35,0m) zöldsáv, valamint a sétánytól elválasztó sövény sor telepítése után létesíthető.

f) A terület beépítése:

- A sétány melletti közösségi létesítmények sétány felőli földszinti padlószintje meg kell egyezzen a sétány szintjével (akadálymentes közlekedés, teraszok).
- Az épületek tó felőli (parttal párhuzamos vetületének) megengedett egybefüggő épülethossza max. 30,0 m lehet. A parti sétány mellett két épület közötti távolság min. 12,5 m kell legyen. A megszakításoknál ablak-erkély nélküli végfal nem létesíthető, a nyiladékokat 3 szintes (fa+cserje+fű) növényzettel kell beültetni.
- A sétány felőli beépítés a tó felé függőleges zöldfelületekkel (erkélyekkel, tetőkerttel stb.) oldott, bontott tömeggel (pl. tó felé teraszosan „lelépcsőző” formában) kell megépülnön. A beépítés elrendezését és építészeti kialakítást a 36.§ (6) bekezdés a) pontja szerint kell bemutatni és véleményeztetni.
- Ha az épületek magas tetősek, akkor a tetőtér beépíthető. Magas tető esetén az egész területen csak egységes anyagú és természetes égetett cserép színéhez hasonló színű tetőfedés alkalmazható. Bitumenes tetőzsindely és fémlemezfedés nem használható.

A területen lapos tetős épületek is elhelyezhetők. Az F és F+1 szintes lapos tetős épületek esetében – a rálátás miatt - zöldtetőt kell alkalmazni.

A parti sétány melletti beépítés első ütemében dönteni kell a teljes parti terület egységes építészeti arculatnak kialakításáról (tömegformálásról, magastető vagy lapostető használatáról stb.).

- A csónakkikötők közötti földnyelveken csak földszintes, max. 10,5m gerincmagasságú magastetős épületek építhetők. Az épületek időtálló, tájba illő, természetes anyaghasználattal (kő, fa, vakolat és nádfedés, cserép) készülhetnek.
- A sétány felőli beépítés kivételével, az épületek a sétány 105,12 Bf. magasságához képest max. 70 cm mélységig – megfelelő szigetelés

alkalmazásával – lesüllyeszthetők (a megfelelő felszíni vízelvezetés és közművesítés figyelembevételével). A pincszinten huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiségek (pl. üdülőegység, stb.) nem alakíthatók ki.

g) Zöldfelületek:

A területre meghatározott viszonylag nagy zöldfelület arány megállapítása és a csökkentés lehetőségének biztosítása a visszamaradó zöldfelületek dús beültetését, az épületek, építmények növényzettel történő takarását, oldását célozzák, melyet a terület Fél-szigeti helyzete, tájképi érzékenysége, hangsúlyos tóparti megjelenése, valamint a magas színvonalú környezet iránti igény indokol.

A parti sávban csak őshonos, a termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényzet telepíthető.

A területen összefüggő zöldterületi rendszert kell kialakítani, és ezt a kertépítészeti terveken be kell mutatni.

- A szabályozási terven jelölt 30 m (öblöknél néhol 20 m) szélességű parti sáv közhasználat számára megnyitott terület kell legyen, ahol min. 60 % (a csónakkikötő számára használt öblök mellett min. 40%) zöldfelület arány biztosítandó. E zöldfelület a telek min. zöldfelület arányába beszámítható, de e sávban beültetés mellett sem csökkenthető. (E parti sáv beültetései a teljes telek zöldfelület arányának csökkentési lehetőségébe beszámíthatók.)
- A telkeken biztosítandó min. zöldfelület arány 55 % (a lehetséges csökkentések alkalmazásával min 40%), melyre számítottan 150 m²-enként legalább 1 db lombos fa telepítendő.

A zöldfelület arány az alábbi növénytelepítésekkel csökkenthető. (A kötelező – 1 db fa/150 m² – növénytelepítés a csökkentés mértékébe beszámítható.)

- OTÉK szerinti kétszintes növényállomány telepítése (gyepszintű növényzet + 150 m²-enként 1 db nagy lombkoronájú fa, vagy gyepszintű növényzet + 150 m²-enként 60 db cserje) esetén a csökkentés mértéke 6 % lehet.
- OTÉK szerinti háromszintes növényállomány (gyepszintű növényzet + 150 m²-enként 1 db nagy lombkoronájú fa és 40 db cserje) telepítése esetén a csökkentés mértéke 12 % lehet.

Tetőkertek, lemezek zöldfelületei az alábbi – OTÉK szerinti – mértékben a zöldfelületekbe beszámíthatók: Tetőkertek, lemezek zöldfelületei vonatkozásában az OTÉK előírásaitól megengedőbb helyi építési előírások alapja az állami főépítész 09-85-2/2009. ügyszámú hozzájáruló nyilatkozata:

Az épített szerkezet feletti termőföld réteg vastagsága	A telepíthető növényállomány szerkezete	A tetőkert összterületéből zöldfelületként számítható rész
20 cm termőréteg	Egyszintes, gyepszinten borítva	25%
20-50 cm termőréteg	Kétszintes, gyepszinten zárt, cserjeszinten részben zárt növényállomány	50%
100 cm-nél vastagabb termőréteg*	Háromszintes, gyep-, és cserje- és lombkoronaszinttel képzett növénytelepítés	75%

** a 100 cm-es termőréteg-vastagság a lombos fák telepítéséhez szükséges, ez történhet konténeres (süllyesztett vagy kiemelt) formában is, de a fásítás minimális értéke a tetőkert minden 100 m² –ére 1 db kis/vagy közepes koronát nevelő fa.*

A homlokzaton megjelenő takaró (kúszó, omló) növényzet a min. zöldfelület arányba az alábbi mértékben számítható be.

- Termett talajra (min. 2,00 m-enként) ültetett kúszó növényzet által kialakított – az ültetési vonallal és a befuttatott magassággal (max. 4,00 m) meghatározott – befuttatott terület 25 %-a.
- Terasz szegélyre (min. 70 x 50 cm-es termőrétegbe min. 0,50 cm-enként) ültetett kúszó, omló növényzet által – az ültetés vonalával és a növényzet homlokzat takarásának szélességével (max. 1,00 m) meghatározott – zöldfelület 25 %-a.
- A zöldfelület arányba a vízfelületek teljes mértékben beszámíthatók.
- „Zöld”, víz- és légáteresztő burkolatok a zöldfelület arányba nem számíthatók be.
- A kötelezően előírt, ill. a zöldfelület csökkentést lehetővé tevő növénytelepítések előnevelt, túlkoros növényzetből – a használatba vételi engedélyezésig - kell megtörténniük.
- A sétány mentén csak azonos fajtájú és korú, egy faiskolából származó fák – egyidőben – telepíthetők. A teljes parti sétány kialakítása az első beépítéssel egyidőben kell megvalósuljon.
- A zöldfelületek csak jóváhagyott – az építési engedélyezési dokumentáció részeként elkészülő - kertépítészeti terv alapján építhetők, mely terv a tereprendezési, burkolatépítési, kertberendezési és kiültetési terveken túl, területkimutatási számításokkal kell igazolja a min. zöldfelület arány és a kötelező beültetések érvényesülését. Ha a beépítés ütemezetten történik, az építési előírások területarányosan betartandók és az építési engedélyezési dokumentáció kertépítészeti tervében ezek teljesülését be kell mutatni.
- 50 férőhelyesnél nagyobb parkolók összterületének 20 %-án zöldfelületet kell létesíteni úgy, hogy a parkoló-felületeket legalább 25 m² alapterületű zöldfelületek – növényesávok tagolják. E növényesávokban elhelyezett fák a parkolók - a parkolók létesítésének az OTÉK-ban előírt 4 parkoló/1 fa - növénytelepítésbe beszámíthatók.
- A vízfelületre bármilyen létesítmény (kikötő, napozó, lejáró, stb.) csak – bontható, mobil jelleggel és – vízügyi létesítési engedéllyel építhető.
- A tereprendezés során 30 m (öblöknél néhol 20 m) szélességű – közhasználatra megnyitott – parti sáv magassága a legnagyobb vízszint (+ 170cm = 104,32 Bf) fölött 50-60 cm magasságban tartandó. A Fél-sziget belső szintje e fölé max. 250 cm-rel emelhető.
- A területre feltöltéshez csak – igazoltan – szennyezésmentes talaj használható, törmelék, inert hulladék a területre nem szállítható.
- Hulladék összegyűjtése csak a környezetszennyezést kizáró módon, telken belül és zárt térben történhet. Elszállítását a város intézményes hulladék-elszállítási rendszerében kell megoldani. A területen hulladék, törmelék még átmenetileg sem tárolható.
- A tereprendezés és építkezés során a levegő szennyezése (kiporzás) felületkezeléssel, takarással megakadályozandó.
- Talaj, talajvíz szennyezés veszélyét hordozó tevékenység, tárolás, stb. csak burkolt felületen végezhető.

h) Közművek:

- A területről lefolyásra kerülő csapadékvíz Velencei-tóba történő bekötésénél figyelembe kell venni a Velencei-tó engedélyezett maximális és minimális üzemi vízszintjét.
A max. üzemi vízszint az Agárd-i vízmérce 102,62m.Bf. szintű „0” pontjára vonatkoztatva + 170 cm, (104,32 m.Bf), a minimális üzemi vízszint +130 cm (103,92 m.Bf).
- A tereprendezést és a felszíni vizek elvezetését a fenti szintek figyelembevételével kell megtervezni, majd a terveket a tó kezelését végző illetékes³⁰ kezelővel engedélyeztetni kell.
- A tó vízszint felső tartományban történő elhelyezkedése esetén a háttér területekre történő visszaduzzasztást - az esetleges előntések okozta károk megelőzése érdekében - a terület feltöltésével, illetve a csapadékvíz elvezető rendszer felszín közeli vonalvezetésével kell megakadályozni.
- A bevezetendő csapadékvíz minőségének meg kell felelni a Velencei-tóra vonatkozó vízminőség-védelmi előírásoknak, melyet a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság határoz meg.
- A csapadékvíz összegyűjtése és elvezetése folyóka és felszín közeli zárt rendszer kombinációjával történhet.
- A szennyezéssel veszélyeztetett felületekről lefolyásra kerülő csapadékvíz rendszerre kötése előtt méretezett olajfogót kell építeni.
- Minden Velencei-tóba történő csapadékvíz bevezetés előtt méretezett hordalékfogó műtárgyat kell telepíteni.
- A megvalósításra kerülő épületekre használatbavételi engedély, csak a csapadékvíz elvezető hálózat használatbavételi eljárásának befejezését követően adható.
- A területet átszelő 3-0-0-0 jelű szennyvíz főgyűjtő csatornát a Keszeg utca melletti közterületre ki kell váltani.
- A Virág utcán a területre érkező nyomóvezeték az új gravitációs csatorna végaknájához kell csatlakoztatni.
- Az ivóvíz hálózaton telepítendő föld feletti tűzcsapok helyét a beépítés ismeretében az I. fokú tűzvédelmi hatósággal egyeztetni kell.
- A területen belül telepítésre kerülő transzformátor állomások darus gépkocsival történő megközelítését üzemeltető részére mindenkor lehetővé kell tenni.

(43) Agárd, volt „zagytér” beépítésének sajátos építési előírásai

- a) A Vt településközpont vegyes jelű területen a GÉSZ 9. §. (1) és (2) bekezdésében felsorolt épületek helyezhetők el. A területen nem helyezhető el nem zavaró hatású egyéb gazdasági épület, üzemanyagtöltő, parkolóház.
- b) Az Lk jelű lakóövezet (kisvárosi) területen a GÉSZ 6. § (1), (2) és (3) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el.
- c) Az La jelű lakóövezet (kertvárosias) területén a GÉSZ 7. § (1), (2) és (3) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el. Egy főépületben max. 2 lakás létesíthető. Ha a telekterület min. 2000 m², akkor két főépületben max. 4 lakás építhető.
- d) A Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen a GÉSZ 11. § (1), (2) és (3) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el.

- e) A Ki hulladékudvar jelű különleges területen – a szennyvíztisztító telep 300m-es védőtávolságán belül – a hulladékkezeléssel kapcsolatos létesítmények helyezhetők el. Max. beépíthetőség 15%.
- f) A Vt és a La, Lk jelű területen az alábbi építési előírások tartandók be:
- | | |
|-------------------------|---|
| beépítési mód | szabadonálló |
| min. telekterület | 700-4000 m ² (szabályozási terv szerint) |
| max. beépíthetőség | 30% |
| max. építménymagasság | 4,5-7,0 m (szabályozási terv szerint) |
| min. zöldfelületi arány | 55% |
- g) A területen csak a szabályozási terven jelölt és kottázott építési helyen belül helyezhető el épület.
- h) Melléképület nem létesíthető, kiszolgáló funkciók csak a főrendeltetésű épület tömegével együtt alakíthatók ki.
- i) A tető hajlásszöge 30-45°, anyaga égetett cserépszínű lehet. Lapostetős épület csak gazdasági övezetben létesíthető.
- j) A Vt és a La, Lk jelű területen csak természetes anyagok használhatók.
- k) A Gksz jelű területen az alábbi építési előírások tartandók be:
- | | |
|-------------------------|---|
| beépítési mód | vegyes (telepszerű) |
| min. telekterület | 2000 m ² (szabályozási terv szerint) |
| max. beépíthetőség | 30% |
| max. építménymagasság | 10,5 m (szabályozási terv szerint) |
| min. zöldfelületi arány | 55% |
- l) A telekhatárokon – a szabályozási terven jelölt – 10-20 m széles beépítésmentes területet kell biztosítani.
- m) A fásításra kijelölt területen a fásítás ültetési sűrűsége legalább 16 m²-enként / 1 fa. A fásításhoz gyümölcs fajok is felhasználhatók.
- n) A szabályozási terven jelölt, telken belüli kötelező faültetés megvalósítása a használatbavételi engedély feltétele kell legyen.
- o) A terület ütemezetten is hasznosítható, de a min. terület az utcákkal körülvett tömb. A tömb területén építési telek csak akkor jön létre, ha a közterületek kialakítása, a teljes közműhálózat kiépítése és üzembe helyezése megtörtént. A telekalakítás a szabályozási terv szerint történhet, vagy attól eltérő esetben a 36.§ (14) bekezdés szerint szabályozási terv módosítással lehetséges.
- p) Gazdasági terület hasznosítása csak a lakó és gazdasági terület elválasztó Ev védőerdő létesítése után indulhat. A védőerdő kialakítása során a meglévő faállományt figyelembe kell venni.
- q) A terület felszíni csapadékvíz rendezéséről egészen a befogadóig az építési engedélyek beadása előtt - az első fokon eljáró vízügyi hatóság, valamint a vízfolyás kezelője hozzájárulásával és feltételeinek kielégítésével - gondoskodni kell. Szükség esetén a víz befogadását biztosító előzetes vízrendezési munkákat el kell végezni. A tereprendezést és a felszíni vizek elvezetését a befogadóba történő egyeztetett torkolati szint magasságának ismeretében, annak figyelembevételével kell megtervezni. A terület csapadékvíz elvezető hálózatának a befogadóig terjedő szakaszát vízjogilag engedélyeztetni kell.
- r) A területet megközelíteni és közművekkel ellátni csak az Őrház utca felől lehet.

- s) A telkeken az OTÉK-nak megfelelő számú parkoló elhelyezését 100%-ban meg kell oldani.
- t) A területen a GÉSZ 36. § (29) bek szerinti zöldfelületi arányokat kell kialakítani, melynek számításánál az OTÉK által biztosított zöldfelület csökkentés érvényesíthető.
- u) A zöldfelületeken OTÉK szerinti háromszintes növényállomány biztosítandó.
- v) A beépítésre igénybevett mezőgazdasági terület – területen belül nem biztosítható – biológiai aktivitásértékének pótlására – az Önkormányzat által a településrendezési tervek figyelembevételével kijelölt területen (szántó területen) – 6,6 ha nagyságú védő, vagy 7,93 ha nagyságú egészségügyi – turisztikai, vagy 13,22 ha nagyságú gazdasági rendeltetésű erdő telepítendő a mezőgazdasági terület igénybevételének megkezdéséig. Az erdőtelepítés költsége, ill. az átsorolással járó korlátozásból adódó kártalanítás a kedvezményezettet terheli.

(44) Az Agárdi Parkerdő-sportterületének sajátos építési előírásai:

- a) A Ki sportterület övezet telkein a gyalogos megközelítések vonalában az építési helyen épület nem, vagy csak gyalogos átjáró biztosításával építhető.
- b) Az építési helyen található fák védelméről gondoskodni kell, azokat az épülettel ki kell kerülni.
- c) Az oldalkert min. 3m.

(45) A Sport strand területéből kialakítandó 6000 m² –es telek sajátos építési előírásai

- a) A földszinten a beépítés 50%-ban – közösségi igényeket is ellátó - vendéglátást, szolgáltatást kell elhelyezni.
- b) Továbbiakban a 46.§ (32) bekezdésében rögzített előírásokat kell betartani.

(46) A Gárdonyi Félsziget beépítetlen északi-keleti felének sajátos építési előírásai

- a) A Velencei-tó közelsége (első teleksor) miatt a min. zöldfelületi arány 65% helyett 70% kell legyen.

(47) Agárd Mikszáth Kálmán utcai bevásárló központ sajátos építési előírásai

- a) Közösségi funkciójú épületek (pl. pavilonsor) telekhatárán kerítés nem építhető.

**V. Fejezet
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

47.§

A jelen rendelet szerves részét képezik a következő mellékletek:

Szabályozási terv (digitális, egységes belterület).....	1. számú melléklet
Szabályozási terv (digitális egységes külterület).....	2. számú melléklet
Építési tilalommal jelölt ingatlanok hrsz. szerint, településrendezési indoklással.....	3. számú melléklet
Műemlék épületek, műemléki környezettel Érintett ingatlanok felsorolása hrsz. szerint.....	4. számú melléklet
Régészeti lelőhellyel érintett ingatlanok hrsz. szerint.....	5. számú melléklet

Állami Főépítész 09-85-2009. számú hozzájárulása.....6. számú melléklet
Fogalommeghatározások.....7. számú melléklet

48.§

Ezen rendelet a kihirdetést 2010. december 09.-ét követő 31. napon - 2011. január 10-én lép hatályba, ezzel egy időben hatályát veszti a Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete 1/2005. (I.19.), 10/2005. (V.11.), 19/2005. (X.12.), 26/2006. (VIII.23.), 1/2007. (I.24.) és 35/2007. (XII.28.) számú rendelete.

.....
Tóth István
polgármester

.....
Kovácsné Dr. Bozsoki Kornélia
jegyző

Záradék

Jelen rendelet 2010. december 09-én kihirdetésre került.

.....
Kovácsné Dr. Bozsoki Kornélia
jegyző

MELLÉKLETEK

Szabályozási terv (digitális, egységes belterület).....1. számú melléklet
Szabályozási terv (digitális egységes külterület).....2. számú melléklet
Építési tilalommal jelölt ingatlanok hrsz. szerint,
településrendezési indoklással.....3. számú melléklet
Műemlék épületek,műemléki környezettel
Érintett ingatlanok felsorolása hrsz. szerint.....4. számú melléklet
Régészeti lelőhellyel érintett ingatlanok hrsz. szerint.....5. számú melléklet
Állami Főépítész 09-85-2009. számú hozzájárulása.....6. számú melléklet
Fogalommeghatározások.....7. számú melléklet

Építési tilalommal jelölt ingatlanok hrsz. szerint, településrendezési indoklással.....3. számú melléklet

A felsorolt helyrajzi számokon, valamint a szabályozási tervlapon jelölt - igen apró telkes területen lévő - építési tilalommal jelzett ill. a közterületként, közpark céljára szabályozott magánterületeken 10 éves időtartamra építési tilalmat kell elrendelni.

5327, 5328, 5329, 5330, 5331, 5332, hrsz.

Műemlék épületek, műemléki környezet.....4. számú melléklet

A műemléki lista és a műemléki környezettel érintett ingatlanok

1) Gárdony: Bóné Kálmán u. 10. (hrsz.: 2325) ref. templom

műemléki környezet: 2324, 2326 hrsz.

2) Gárdony: Agárdpuszta: Temető (hrsz.: 3654/3)

műemléki környezet: 3640 – 3652-ig, 3326/1, 3327, 3328, 3141/1, 3142/1, 3143/1, 3144/1, 3654/4, 3655/1, 6472/4-5, 6470/2 hrsz.

3) Gárdony: Gárdonyi Géza szülőháza-múzeum (hrsz.:3021/14, 15)

műemléki környezet: 3021/7, 3021/16, 3021/22, 3021/49 (magánút), 0171/3, 074/41, 074/42 hrsz.3021/14 hrsz.

4) Gárdony-Dinnyés: Gárdonyi Géza u. 23 római kat. templom (hrsz.: 8184/1)

műemléki környezet: 8032/4, 8032/5, 8184/2, 8186/1, 8173, 8186/2,8190/4, 8190/5 hrsz.

Régészeti lelőhelyeinek jegyzéke és az érintett ingatlanok.....5. számú melléklet

No.	Régészeti lelőhely neve	Helyrajzi száma
1.	Gárdony–Móricz Zsigmond utca 14.	8295/1-2
2.	Gárdony–Kossuth utca 13.	2543
3.	Gárdony–Dinnyés-Határvölgy (Agárd–7-es főút)	011,012, 7509/29-30, 6331/1-2, 7509/24, 7506, 7334
4.	Gárdony–Berzsenyi Dániel utca 8.	188
5.	Gárdony–Templom melletti-dűlő	039/49, 040/13-17,19,21,23,24,26-28,57,58,65,66,75,76,83,84,91-94,96-99, 8406,8407,8410,8411,8414-84248428,,8437-8444,8193/3,4,7,8,9, 8209
6.	Gárdony–Szemere B., Deák F. utca	2221/1, 2223/4-6, 2227/1, 2230/4,6,7, 2232/2,7,9,10,11, 2234/4,6,8-10, 2235/2, 2237/2,7,10-12,14-15, 2233/3, 2236/1
7.	Gárdony–Bika-Völgy-Felső, Gárdony-Árok	0180/8-34,44,46,47,49,51,52 0181/5; 0184,0185,7830/12,13,15-26,29, 019614,15; 9002/1,2, 9003-9007, 9008/2, 9009/2, 9010/3-8,11, 9011, 9012/1-3, 9013/1, 9014-9023, 9024/1,2,4, 9032
8.	Gárdony–Temető	3654/2-3

Gárdonyi Szerkezeti és Szabályozási terv
Örökségvédelmi hatástanulmány
Régészeti fejezet

Jelmagyarázat:

- Azonosított régészeti lelőhely
- Régészeti érdekű terület



Előírás
68-6/2009
NF



Közép-dunántúli Regionális Államigazgatási Hivatal
Állami Főépítész

8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9. Tel: 22/512-250, 06/30/248-9455 Fax: 22/512-250
e-mail: allami.foepitesz@fejer.kdrkh.hu web: www.fejerkozig.helyinfo.hu
Ügyintézés helye: Székesfehérvár, Petőfi u. 5.

Ügyszám: 09-85-2/2009
Ügyintéző: Horváth Krisztina
Hiv.szám: 68-6/2009.

Tárgy: GÁRDONY VÁROS településrendezési
terveinek és helyi építési szabályzatának
felülvizsgálata

Állami főépítész hozzászólás az OTÉK II.-
III. fejezetében meghatározott település-
rendezési követelményeknél megengedőbb
követelmények megállapításához

Gárdony Város Polgármesteri Hivatal
Tóth István polgármester

Gárdony
Szabadság u. 20-22.
2483

GÁRDONY VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA
KÖZPONTI IKTÁTO

Előirattal: 2009 JAN 26	M napló sorsz.:
Sz. n.: 68-7/09	Melléklet:
Ügyintéző: NF	

Tisztelt Polgármester Úr!

Gárdony város településrendezési tervei és helyi építési szabályzata felülvizsgálata kapcsán, a 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) 111.§ (2) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, az OTÉK előírásaitól megengedőbb előírások alkalmazását biztosító – területileg illetékes – állami főépítész hozzászóló nyilatkozatot, kérésére a következők szerint adjuk meg:

A helyi építési szabályzat és szabályozási terv az OTÉK II.-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményt akkor állapíthat meg, ha

- azt különleges településrendezési okok, vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- közérdeket nem sért, valamint
- biztosított, hogy a 31.§ (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek, és ahhoz az Étv. 9.§ (6) bekezdése szerinti szakmai véleményt adó hozzájárult.

A tárgyi településrendezési tervek és helyi építési szabályzata módosítása kapcsán **Gárdonyi Fél-sziget területének sajátos építési előírásai** tekintetében az alábbi - OTÉK II.-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél megengedőbb - követelmények megállapításához kérték hozzájárulásunkat:

OTÉK 25. § (2) Többszintes növényállomány telepítése esetén az (1) bekezdésben előírt legkisebb zöldfelület mértéke az 5. számú melléklet szerint csökkenthető.

OTÉK 5. számú melléklet: A többszintes növényállomány, a tetőkertek és a homlokzati zöldfelület beszámítása a telekre előírt zöldfelület mértékébe

(Az OTÉK 5. számú mellékletét megállapította a 182/2008. (VII.14.) Korm. rendelet 51.§ (5), 3. számú melléklet, hatályos: 2008. IX. 12-től)

Az indoklás szerint:

- A Gárdonyi Félsziget - évtizedek óta tervezett - eladása és fejlesztése a település számára egy közel 22 ha rendezetlen, feltöltött parti terület hasznosítását indította el;
- A terület beépülése után a helyi foglalkoztatás nőni fog;
- A helyi kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás forgalma jelentősen növekedhet;
- A 2007. decemberében elfogadott helyi építési szabályzat és szabályozási terv szerint a terület tervezése az előírásnak megfelelően 1 éve folyik;
- A terület feltöltés, így a földdel fedett gépjárműtárolók megvalósítása és esztétikai megjelenése a beépítés minőségét biztosítja.

Az OTÉK 111. § előírásait figyelembe véve - az indoklásokat áttanulmányozva, valamint tekintettel arra, hogy a 2007-ben megállapított, akkori jogszabályi környezetnél szigorúbb helyi előírásoknak megfelelően a terület beépítésének tervezése és előkészítése 1 éve folyik - megállapítottuk, hogy az előírásoktól való eltérést a kialakult helyzet indokolja, közérdeket nem sért és biztosított az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülése.

Előzőek értelmében a Közép-dunántúli Állami Főépítész 09-28-1/2009. ügyszámú, Étv. 9.§ (6) bekezdés szerinti - záró - véleményére figyelemmel, hozzájárulunk, hogy a tárgyi helyi építési szabályzat és szabályozási terv az OTÉK II.-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél megengedőbb követelmények állapítson meg az alábbiak szerint:

Gárdonyi Félsziget területének sajátos építési előírásai (HÉSZ 46.§ (42) g) bek.)

Tetőkertek, lemezek zöldfelületei az alábbi mértékben a zöldfelületekbe beszámíthatók:

Az épített szerkezet feletti termőföld réteg vastagsága	A telepíthető növényállomány szerkezete	A tetőkert összterületéből zöldfelületként számítható rész
20 cm termőréteg	Egyszintes, gypszinten borítva	25%
20-50 cm termőréteg	Kétszintes, gypszinten zárt, cserjeszinten részben zárt növényállomány	50%
100 cm-nél vastagabb termőréteg*	Háromszintes, gyp-, és cserje- és lombkoronaszinttel képzett növénytelepítés	75%

* a 100 cm-es termőréteg-vastagság a lombos fák telepítéséhez szükséges, ez történhet konténeres (süllyesztett vagy kiemelt) formában is, de a fásítás minimális értéke a tetőkert minden 100 m² -ére 1 db kis/vagy közepes koronát nevelő fa.

A homlokzaton megjelenő takaró (kúszó, omló) növényzet a min. zöldfelület arányba az alábbi mértékben számítható be:

- Termett talajra (min. 2,00 m-enként) ültetett kúszó növényzet által kialakított – az ültetési vonallal és a befuttatott magassággal (max. 4,00 m) meghatározott – befuttatott terület 25 %-a.
- Terasz szegélyre (min. 70 x 50 cm-es termőrétegbe min. 0,50 cm-enként) ültetett kúszó, omló növényzet által – az ültetés vonalával és a növényzet homlokzat takarásának szélességével (max. 1,00 m) meghatározott – zöldfelület 25 %-a.

A vonatkozó országos előírások hatályáig a jelen rendezési terv felülvizsgálatkor, ill. módosításakor – amennyiben az a fenti övezetek területét érinti – az OTÉK-nál megengedőbb helyi előírásokhoz irányuló kérelmet az állami főépítészhez ismételtelen be kell nyújtani.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a tárgyi helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet **jóváhagyó önkormányzati rendeletben hivatkozni szükséges** arra, hogy az OTÉK előírásaitól megengedőbb helyi előírások alapja az állami főépítész fenti – 09-85-2/2009. – ügyszámú hozzájáruló nyilatkozata.

Székesfehérvár, 2009. január 23.

Tisztelettel:


Lantay Attila
állami főépítész



elvi telekhatár

A szabályozási tervlapon alkalmazott szabályozási elem, amely által körülvett terület olyan elvi építési telek, amelyre az építési előírások vonatkoznak (meglévő úszótelkek körül).

építési övezet

a beépítésre szánt (beépített) területek területfelhasználási egységein belüli egyes területrészek a felhasználás és az építés feltételeit és módját meghatározó besorolás

Az építéssel kapcsolatos előírások homogén területei, ahol az építés feltételeit és módját meghatározó szükséges előírások azonosak; az építési zónák kategóriáit az építészeti karakterjegyeket az alábbiak szerint lehet csoportosítani:

- 1- (kisvárosi),
- 2- (kertvárosi),
- 3- (falusi),
- 4- (egyéb)

karaktertípusok; ezek bármilyen rendeltetésű övezeten megjelenhetnek; a fő karaktertípusokat altípusokba lehet sorolni, az előírt beépítési mód, a telekméret, beépítési % és építménymagasság alapján.

1-es (kisvárosi) karakterű övezet

a beépítésre szánt területen belül kijelölhető építési övezetek egyik típusa, ahol zárt sorú, oldalhatáros beépítési móddal legalább 4,5 m és legfeljebb 12,5 m magasságú építmények helyezhetők el jellemzően utcai telekhatárral érintkezően (előkert nélkül), és ahol a telkek beépítettségének előírt legnagyobb értéke 80% lehet.

2-es (kertvárosi) karakterű építési övezet

a beépítésre szánt területen belül kijelölhető építési övezetek egyik típusa, ahol a szabadon álló, ikerházas vagy oldalhatáron álló beépítési móddal legfeljebb 7,0 m magasságú építmények helyezhetők el, jellemzően 5,0 m előkert megtartása mellett, és ahol a telkek beépítettségének előírt legnagyobb értéke 40% lehet.

3-as (falusi) karakterű övezet

a beépítésre szánt területen belül kijelölhető építési övezetek egyik típusa, ahol szabadonálló, oldalhatáros beépítési móddal legalább 3,0 m és legfeljebb 4,5 m magasságú építmények helyezhetők el, jellemzően 5,0 m-es előkert megtartása mellett és ahol a telkek beépítettségének előírt legnagyobb értéke 30% lehet.

4-es (egyéb) karakterű építési övezet

a más karakter-zónába nem sorolható építési zónák csoportja. Ide sorolhatók például

- az akciószerűen megvalósult vagy megvalósuló beépítési jellegükkel környezetükhöz nem vagy alig igazodó területek,
- a telepszerűen beépített/beépülő területek (pl. lakótelepek, lakóparkok),
- üdülőházas, vállalati üdülők, üdülőparkok,

építési hely

az építési teleknek az elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által körülhatárolt területrésze, amelyen - a védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület(ek) elhelyezhető(k).
(lásd. továbbá ábra - 2. számú függelék).

építési telek

beépítésre szánt területen fekvő, az építési szabályoknak megfelelően kialakított és köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető, az előírásoknak megfelelő közművekkel ellátott telek.

építési terület

olyan telek vagy telkek csoportja, amely a nyomvonal jellegű építmények elhelyezésére szolgál.

építési vonal

az építési helyen belül vagy annak határvonalán a helyi építési szabályzatban vagy a szabályozási tervben meghatározott olyan vonal(ak), amely(ek)re az épületet, vagy az utcai homlokzat-hossz meghatározott %-át kötelezően helyezni kell.

épület

olyan építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés céljából, a gáz, a folyadék és az egyéb ömlesztett anyag tárolására és szállítására szolgáló műszaki alkotások (műtárgyak) kivételével.

főrendeltetésű épület

az építési telek építési helyén elhelyezhető, a funkciónak megfelelő rendeltetésű épület (építmény).

lakó-(üdülő) park

egy telken, egyedi tervek alapján létesítendő, jelentős zöldfelülettel rendelkező, telepszerű lakó-(üdülő)ingatlanok, különböző színvonalú egyedi szolgáltatással. A lakó-(üdülő) telken épülő épületek elrendezésének, a telek zöldfelületi és parkolási igényeinek kielégítését, elhelyezését elvi építési engedélyben kell tisztázni.

látványterv

A látványterv tartalmazza a jelenlegi és a tervezett településképi és tájállapotot több nézőpontból rögzítő dokumentációt (szükség szerint fotómontázst, makettfotót, 3D-s látványtervet) a tervezett építmény által megváltoztatott tájkép, utcakép kiterjedéséből következő, azt kellően szemléltető méretarányban, égtájjelöléssel.

kertépítészeti terv

Az engedélyezési tervdokumentáció tervezői jogosultsággal rendelkező szaktervező által készített szöveges és rajzi munkarészből álló terv, melynek tartalmi követelményei a következők:

- Állapot felmérési terv (fakivágási és favédeémi tervvel)
- Kertrendezési terv
- Tereprendezési terv
- Növénykiültetési terv
- Szöveges munkarész (területkimutatási és zöldfelület számítással)

melléképítmény

- közmű becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- önálló – épülettől különálló – kirakatszekrény,
- kerti építmény,
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

- állat ól, állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló,
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- szabadonálló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

melléképület (mellékrendeltetésű épület)

az építési telken elhelyezhető, a funkciónak megfelelő főrendeltetésű épületnek nem minősülő földhöz rögzített, vagy mobil módon elhelyezhető (földhöz nem rögzített) mellékrendeltetésű épület (építmény), pl. garázs, szerszámtároló, faház stb.

nem kialakult terület

az építési övezetek csoportosításánál használt fogalom; olyan építési zónák, amelyek vagy beépíthetetlenek, vagy az addig kialakult építészeti karakter jobbításra, illetve változtatásra szorul; az utóbbi általában beépítési % és/vagy építménymagasság növelésével jár; ilyen helyen a normatív építési szabályozás több elemet tartalmaz, mint a kialakult területen.

oldalhatáron álló beépítési mód

az építési teleknek olyan beépítési módja, amelynél az épület elhelyezésére kijelölt építési hely egyik határa a telek oldalhatárára esik (OTÉK 1. ábra), illetve az épület külső épületsíkja az oldalhatártól min.-1 m – max. 3 m között húzódik.

szabadon álló (vegyes-telepszerű) beépítési mód

az építési telek sajátos beépítési módja, ahol a szabályozás során általában egy építési hellyel nem határozható meg a telek beépíthetősége, ill. a meghatározott építési helyen várhatóan több épület kerül elhelyezésre ott az építési engedélyt látványtervvel és szükség szerint kertépítészeti tervvel kell kiegészíteni.

szabályozási szélesség

a közterület és az egyéb nem közterületet elválasztó vonalak közötti távolság.

terepszint alatti építmény

olyan építmény, amely teljes egészében a környező (szomszédos) és a csatlakozó terepszint alatt van vagy legfeljebb a lejtő felőli homlokzat felülete és az olyan oldalhomlokzat felületrésze kerül a terepszint fölé, amelyhez közvetlenül kerti szabadlépcső vagy lejtő csatlakozik (pl. támfalgarázs).

tetőtér-beépítés

tetőtérben helyiség(ek), helyiségcsoport(ok) vagy önálló rendeltetési egység építésével új építményszint (emeletszint) létrehozása, az építési előírásokban meghatározott max. térdfal betartásával.

telektömb

a telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határol.

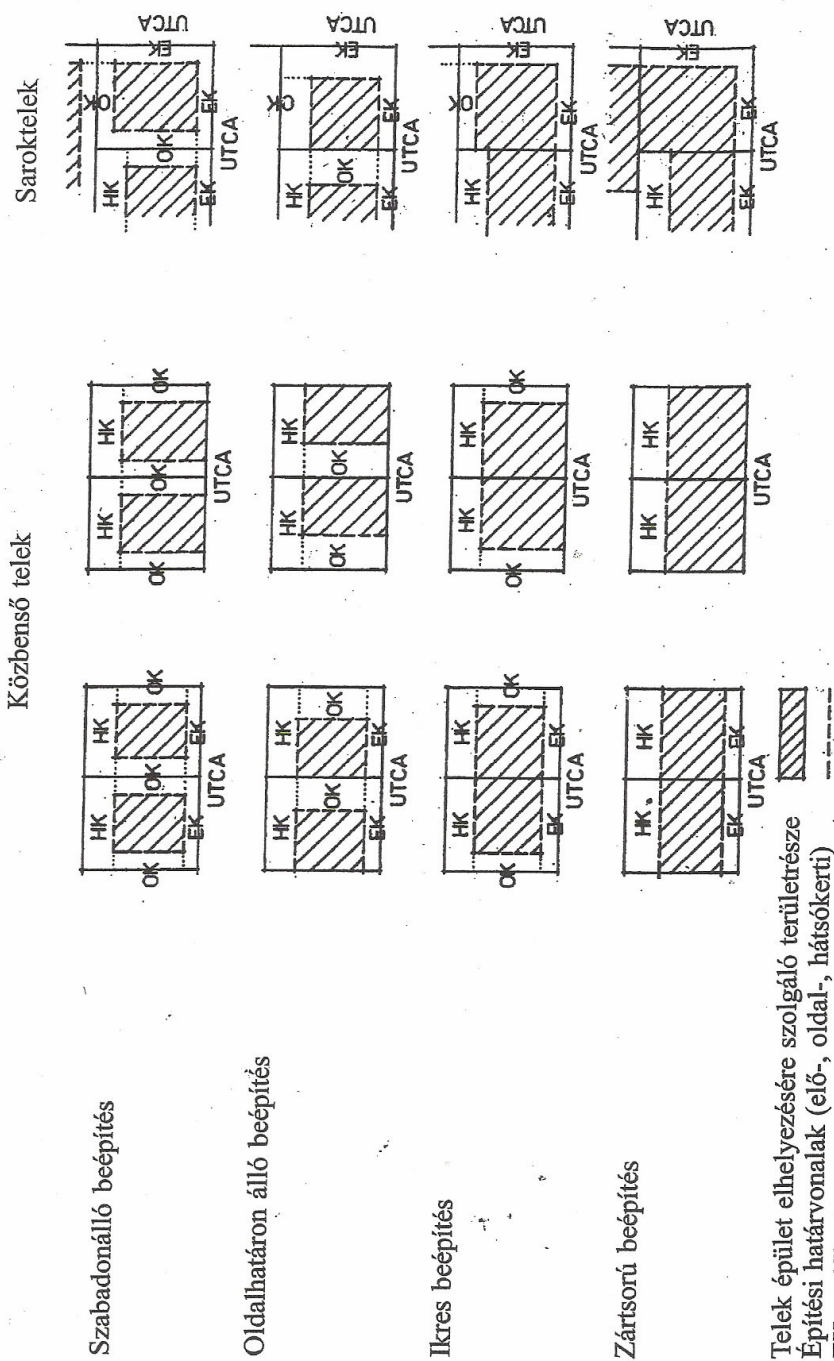
úszótelek (kialakult)

az épület kontúrjával, vagy attól 1,0 m-re kialakult határvonallal határolt terület, amelyet a tulajdoni lapra önálló helyrajzi számmal bejegyeztek, de általában nem felel meg az építési telek kritériumainak (pl. a közterülettel való közvetlen kapcsolat, a telekméret, a beépítettség mértéke stb. alapján). Újonnan úszótelek nem alakítható ki.

A SZABÁLYZAT FÜGGELÉKE
 (A függelék nem tárgya a jóváhagyásnak)
GÁRDONY VÁROS KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK
 3/2009. (I.28.) számú 2010. (12.09.) számon módosított rendeletéhez

Elő- oldal-, hátsókert értelmezése

1. számú függelék



1. ábra

A kulturális örökség védelme érdekében a terület- és településfejlesztéssel, valamint a terület és településrendezéssel kapcsolatos változások, beruházások tervezését e védelemmel összhangban kell megoldani. A régészeti lelőhelyek védelmére irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenniük. *A 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény (továbbiakban Kötv) 10.§-a szerint a régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti helyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni.*

A Kötv 11.§-a szerint *a régészeti lelőhelyek általános védelem alatt állnak*, ahonnan a régészeti örökség elemei csak feltárás keretében mozdíthatók el Kötv 19.§ (1). A régészeti örökség védelme érdekében különös gonddal kell eljárni az építési és művelési ág változások kapcsán, mivel bármilyen, a föld felszíne alá mélyedő kivitelezési munkával elpusztulhatnak a régészeti örökség elemei.

Régészeti lelőhely esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

Az Kötv 22-23.§-a, továbbá *A régészeti lelőhelyek feltárásának ... részletes szabályairól szóló 18/2001 (X.18.) NKÖM rendelet 14.§-a* szerint a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal el kell kerülni. Ha a lelőhelyek elkerülése a földmunkával járó fejlesztés beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární. A tervezett munkálatok kizárólag a feltárás befejezése után kezdődhetnek el. A régészeti feltárások költségét annak kell fedezni, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált Kötv 19.§ (3). A fejlesztések, beruházások tervezése során a megelőző feltárás teljes költségét, de legalább a teljes bekerülés 9 ezrelékét kell költségelőirányzatként biztosítani a feltárás fedezetére Kötv 22.§.(1). A tervezett tevékenység építési tevékenység előtt a Kulturális Örökségről szóló törvény szerint a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal regionális kirendeltségének előzetes szakhatósági állásfoglalását kell kérni. A nagyberuházások esetében a régészeti szakszolgálattal, az értékhatár alatti beruházások esetében a szükséges megelőző kutatások elvégzéséhez a helyileg illetékes múzeummal kell megállapodást kötni.

Váratlanul előkerülő régészeti emlékek esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

Valamennyi, a régészeti feltárás esetén kívül előkerült régészeti emlék, ill. lelet esetében is törekedni kell a régészeti örökség elemeinek helyszíni megőrzésére. Ha bármilyen tevékenység során váratlan régészeti emlék, illetőleg lelet kerül elő, a felfedező (kivitelező, beruházó) az örökségvédelmi törvény 24.§-a értelmében köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni és az emlék vagy lelet előkerülését az önkormányzat jegyzőjének és a területileg illetékes múzeumnak haladéktalanul jelenteni és a helyszín, valamint a lelet őrzéséről gondoskodni, valamint a régészeti feltárás lehetőségét biztosítani. Melyek elmulasztása a BTK alá tartozik és büntetőjogi felelősséggel jár.

Nagyberuházások esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

Az oktatási és kulturális miniszter 21/2007. (III. 26.) OKM rendelete a nagyberuházásokkal kapcsolatos régészeti kötelezettségekről az alábbiakban rendelkezik.

Nagyberuházásnak számít az a beruházás, amely a nettó 500 millió forintos értékhatárt meghaladja, függetlenül annak területi kiterjedésétől vagy helyszínétől.

A beruházó nyilatkozni köteles, hogy a tervezett be ruházás nagyberuházásnak számít-e. A régészeti lelőhelyek feltárásának, illetve a régészeti lelőhely, lelet megtalálójá anyagi elismerésének részletes szabályairól szóló 18/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet 1.

§-ában meghatározott nagyberuházás esetén - terepbejárási dokumentációt is tartalmazó - hatástanulmányt kell készíteni.

A nyilatkozat, valamint az örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendeletnek megfelelő örökségvédelmi hatástanulmány az építésügyi hatósági, illetve örökségvédelmi hatósági (szakhatósági) eljárásban a Hivatalhoz benyújtott kérelem kötelező melléklete.

A földmunkával járó változtatás teljes kiterjedésére vonatkozóan mind az előkészítő munkálatok, mind a kivitelezés tekintetében régészeti megfigyelést kell biztosítani, a régészeti lelőhelyeken, pedig megelőző feltárást kell végezni.

A nagyberuházások során a terepen végzett régészeti munkálatok és dokumentációkészítés, valamint az elsődleges leletfeldolgozás tekintetében a feladatokat - beleértve a régészeti érdekeltségeket érintő előkészítő munkafázisokban való részvételt is – a Tv. 22. § (3) bekezdésében meghatározott szerződés keretében a régészeti szakszolgálat látja el.

A régészeti lelőhelyeken feltárássra a régészeti szakszolgálat csak azokon a helyeken köteles sort keríteni, ahol a beruházás a talajt a jelenlegi talajszintnél 30 cm-nél, illetve a humuszréteg alsó szintjénél mélyebben érinti, vagy ahol a régészeti jelenségeket a beruházás egyéb módon veszélyezteti. Veszélyeztetésnek számít különösen az erózióknak való kitével (víz, szél, fagy, növényültetés), a földmunkával, anyagkitermeléssel vagy építkezéssel történő megsemmisítés vagy megbolygatás, az állapotváltozással járó elfedés.

A beruházás, illetve a régészeti feltárási előkészítése során ismertté vált és a kulturális örökség hatósági nyilvántartására vonatkozó szabályokról szóló 17/2002. (VI. 21.) NKÖM rendelet szerint nyilvántartásba vett lelőhelyekre is tekintettel a régészeti szakszolgálat a beruházóval a feltárássra vonatkozó szerződést köt, amelynek hatósági jóváhagyás céljából történő bemutatásával egyidejűleg megkéri a feltárási engedélyt.

Amennyiben a feltárási során eredeti összefüggéseiben megmaradt helyszínen megtartható emlékek (épített régészeti örökségi elemek) kerülnek elő, erről a feltárási vagy a régészeti szakszolgálat vezetője 3 napon belül írásban bejelentést tesz a Hivatalnak.

A bejelentett régészeti emlékek kezeléséről – ideértve az ideiglenes megóvásukra, esetleges eltávolításukra, helyszíni megőrzésükre, illetve helyszíni bemutatásukra vonatkozó előírásokat – a bejelentő véleményének kikérése után 8 napon belül a Hivatal dönt.

A GÉSZ-ben szereplő régészeti lelőhelyek tájékoztató jellegűek. Hatósági eljárás során a közhitelesen nyilvántartott régészeti lelőhelyek adatait kell elsődlegesen figyelembe venni.

Helyi értékvédelemre javasolt épületek hrsz. szerinti listája 3. számú függelék

Védelemre javasolt templomok:

katolikus templom	Posta utca	1852 hrsz.
református templom	Petőfi S. utca	3554 hrsz.
katolikus templom	Gesztenye utca	3942 hrsz.
katolikus kápolna	Gárdonyi G. utca	3021/4 hrsz.

Védelemre javasolt - -30-as évekből való – épületek:

Gárdonyi – volt Karsai cukrászda	Balatoni út	2417 hrsz.
Agárd – volt Franklin nyomda üdülője	Vasút utca 34-35.	4457 hrsz.
Agárd – volt Harsányi-villa	Chernel I. utca	5373/2 hrsz.

- 1** ÁNTSZ
- 2** ÚT 2-1.201.2004 sz. Útügy Műszaki Előírás (Közutak Tervezése) szerinti tervezési kategóriába sorolása
- 3** LIV Tv. (Etv.)
- 4** 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet
- 5** 362/2008.(XII. 25.) Korm. rendelet
(A 46/1997. (XII. 29.) KTM rendeletet a 362/2008. (XII. 31.) Korm. rendelet 44. § (2) bekezdés 89. pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2009. 03. 01.)
- 6** 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet
(A 20/2001. (II. 14.) Korm. rendeletet a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 27. § (2) bekezdése hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2006. 01. 01.)
- 7** 14/2001 (V.9) KöM-EüM-FVM együttes rendelet
- 8** 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet
- 9** 27/2008. (XII.03.) KvVM-EüM együttes rendelet
(A 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendeletet a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 9. § (2) bekezdése hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2008. 12. 11.)
- 10** 16/2002.(IV. 10.) EüM rendelet
- 11** 90/2008. (VII. 18.) FVM rendelet
- 12** 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet
- 13** 118/2008. (V.08.) Korm. rendelet
(A 33/2000. (III. 17.) Korm. rendeletet a 118/2008. (V. 8.) Korm. rendelet 1. § 1179. pontja hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2008. 05. 16.)
- 14** 27/2008. (XII.03.) KvVM-EüM együttes rendelet
- 15** 27/2008. (XII.03.) KvVM-EüM együttes rendelet
- 16** 27/2008. (XII.03.) KvVM-EüM együttes rendelet
(A 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendeletet a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 9. § (2) bekezdése hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2008. 12. 11.)
- 17** MSZ 18151/2-1983 sz. szabvány
- 18** 27/2008. (XII.03.) KvVM-EüM együttes rendelet
- 19** 27/2008. (XII.03.) KvVM-EüM együttes rendelet
(A 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendeletet a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 9. § (2) bekezdése hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2008. 12. 11.)
- 20** 2001. évi LXIV. Törvény
- 21** Az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről
- 22** Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség
- 23** 9/2008 (II.22.) ÖTM rendeletben foglalt Országos Tűzvédelmi Szabályzat

- 24** MSz 7487/2-80. szabvány
- 25** DRV Zrt. Fejér Megyei Igazgatósága
- 26** MSz 7048 szabvány
- 27** 2/1979. (I.26.) sz. NIM rendelet – megléte kérdéses!!
- 28** 122/2004. (X.15.) GKM rendelet
(A 11/1984. (VIII. 22.) IpM rendeletet a 122/2004. (X. 15.) GKM rendelet 19. §-a hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2004. 10. 30.)
- 29** Dunaújvárosi Vízi Társulat
- 30** KÖDU-KÖVIZIG
- 31** 1995. évi LIII. törvény.
- 32** 307/2008. (XII.20.) Korm. rendelet
(A 4/1997. (I. 22.) Korm. rendeletet a 307/2008. (XII. 20.) Korm. rendelet 7. § (2) bekezdése hatályon kívül helyezte. Hatályos: 2009. 01. 04.)
- 33** 220/2004. /VII. 21./ Kormányrendelet és 28/2004. /XII. 25./ KvVM rendelet
- 34** 2000 évi XLIII. törvény,
- 35** 9/2007. (IV.03.) ÖTM rendelet - módosítva 18/2010. (V.13.) EFGM rendelettel

Jelmagyarázat

Szabályozási terv (digitális, egységes belterület).....1. számú melléklet
Szabályozási terv (digitális egységes külterület).....2. számú melléklet

JELMAGYARÁZAT GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK BEL- ÉS KÜLTERÜLETÉHEZ

belterületi lapon	külterületi lapon	leírás
		I. rendű közlekedési célú közterület
		I. rendű nem közlekedési célú közterület
		II. rendű közlekedési célú közterület
		II. rendű nem közlekedési célú közterület
		magánút
		víznyelvények és közművezetékek nem közterületre eső védőterülete, valamint telken belüli védőzöld, védőfásítás
		temetkezési korlátozás (hagyományos temetkezési mód a területen nem engedélyezhető)
		építési hely
		műemléki épület és telke
		helyileg védett épület és telke
		közhasználatra átadott magánterület (szolgalmi joggal)
		szabályozási vonal
		irányadó (javasolt) telekhatár
		építési vonal
		irányadó építési vonal
		közigazgatási terület határa
		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

belterületi lapon	külterületi lapon	leírás
		megszüntető 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 érdekű 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
		termékvezeték

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. ikres |
| 2. szabadonálló | 5. zárt sorú |
| 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

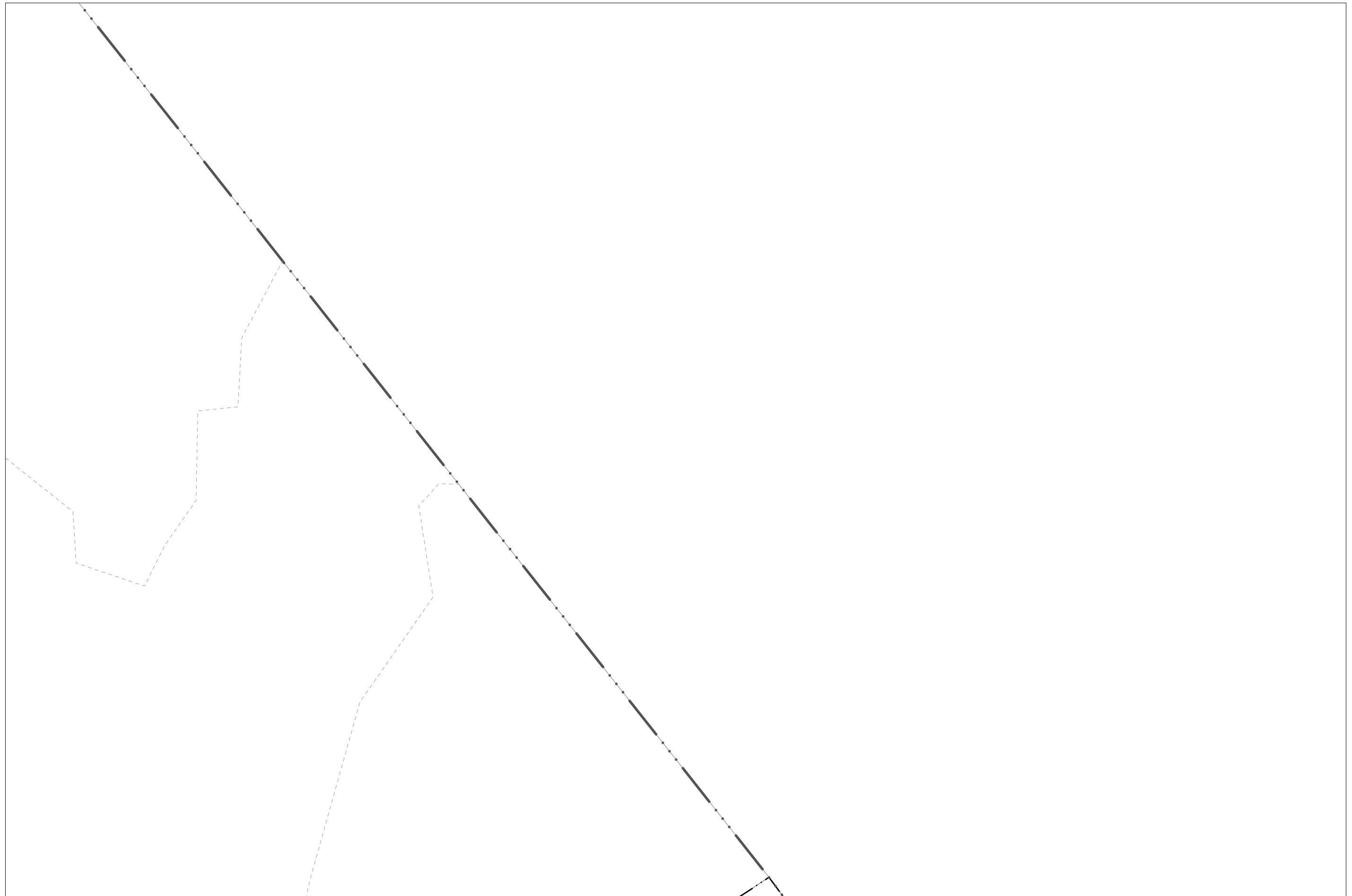
Lk	kisvárosi lakóövezet	Gip	zavaró hatású ipari gazdasági övezet
La	kertvárosi lakóövezet	Üü	üdülőházas üdülőövezet
Vt	településközpont vegyes övezet	Üh	hétvégi házas üdülőövezet
Vk	központi vegyes övezet	Ki	különleges intézményi övezet
Gksz	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet		
Ge	egyéb ipari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

Beépítésre nem szánt területen az övezetek jele és megnevezése

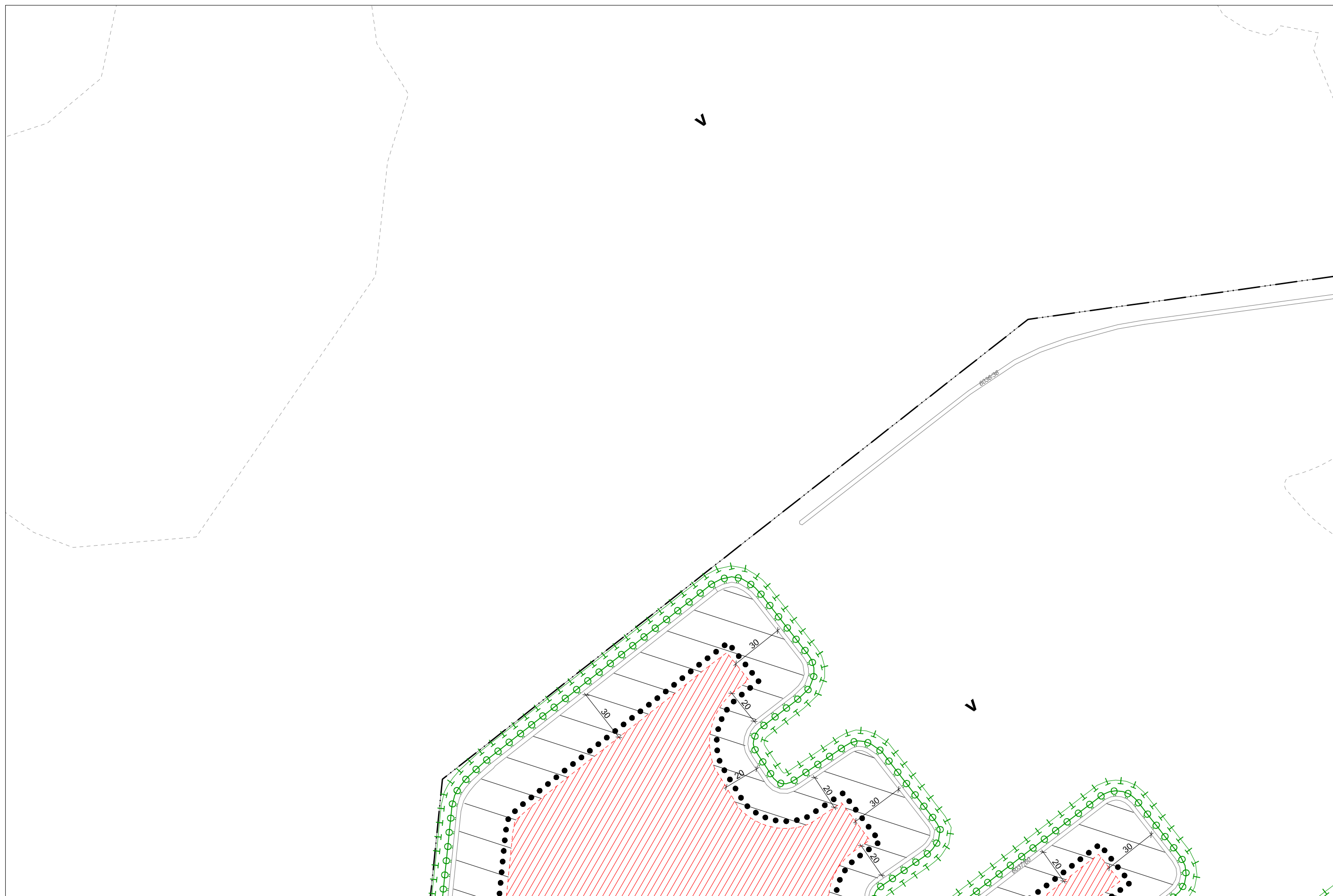
Köá	általános közműövezet	Má	általános mezőgazdasági övezet
Köv	vasútövezet	Mk	kertes mezőgazdasági övezet
Z	zöldövezet	Mko	korlátozott funkciójú mezőgazdasági övezet
Laz/Ühz	lakó/üdülőterületi zöldövezet	Mko (Ee)	korlátozott funkciójú mezőgazdasági övezet távlatban erdőövezet
Ee	egészségügyi-, szociális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

SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE,
VALAMINT A BELTERÜLET ÉS A TERVEZETT ELKERÜLŐ ÚT
KÖZÖTTI TERÜLETRE M=1:2000





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

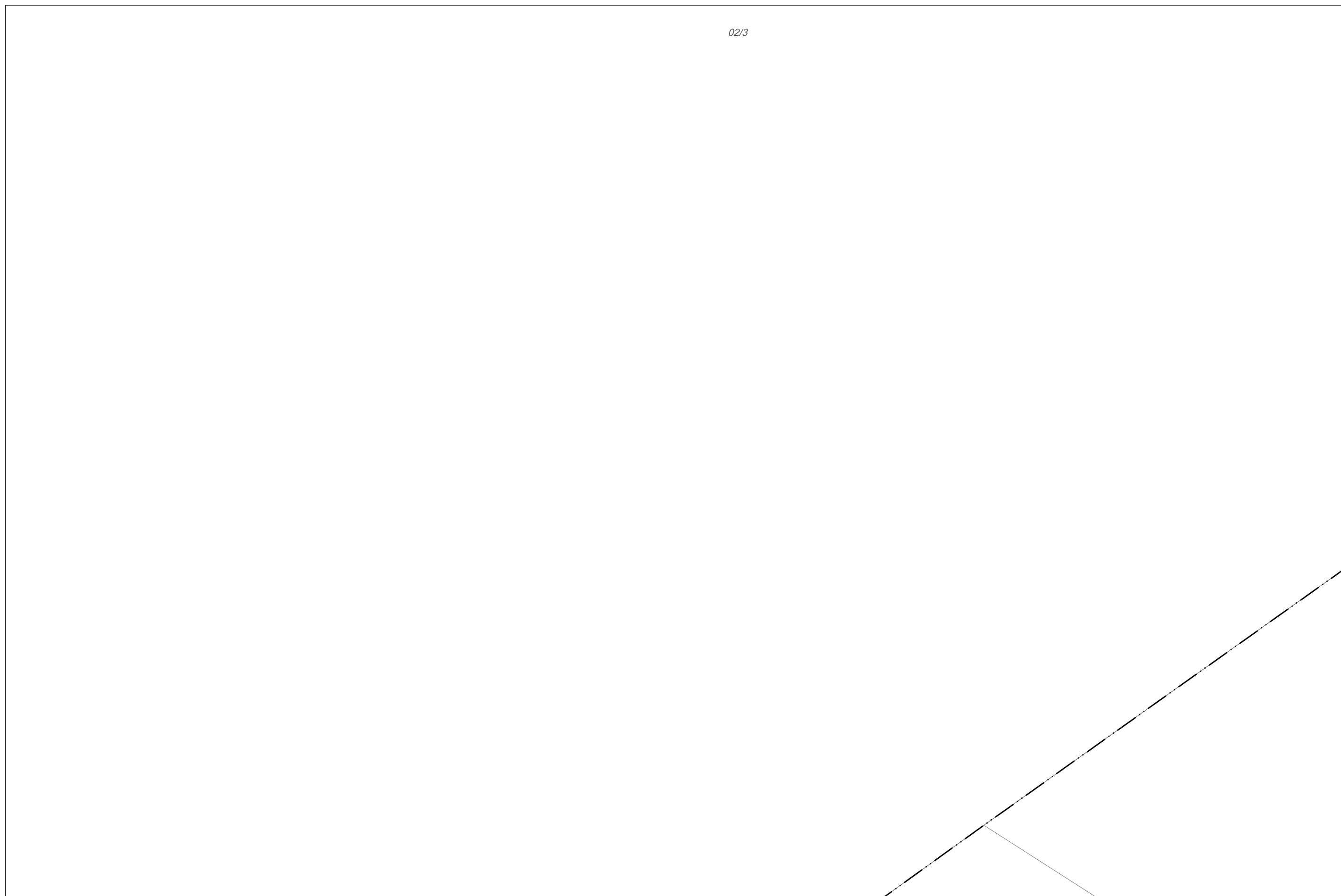


GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000

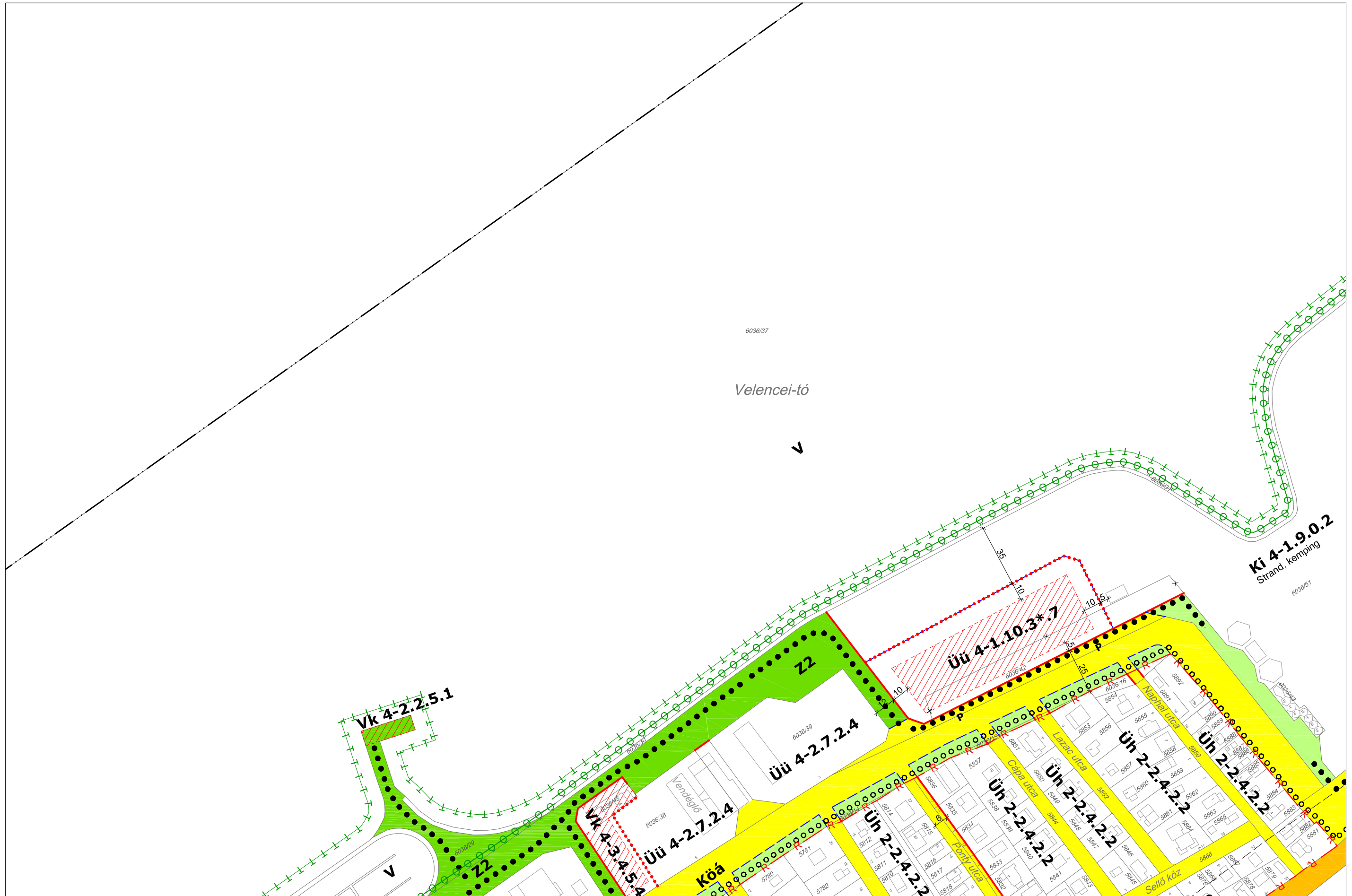


GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000

02/3



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





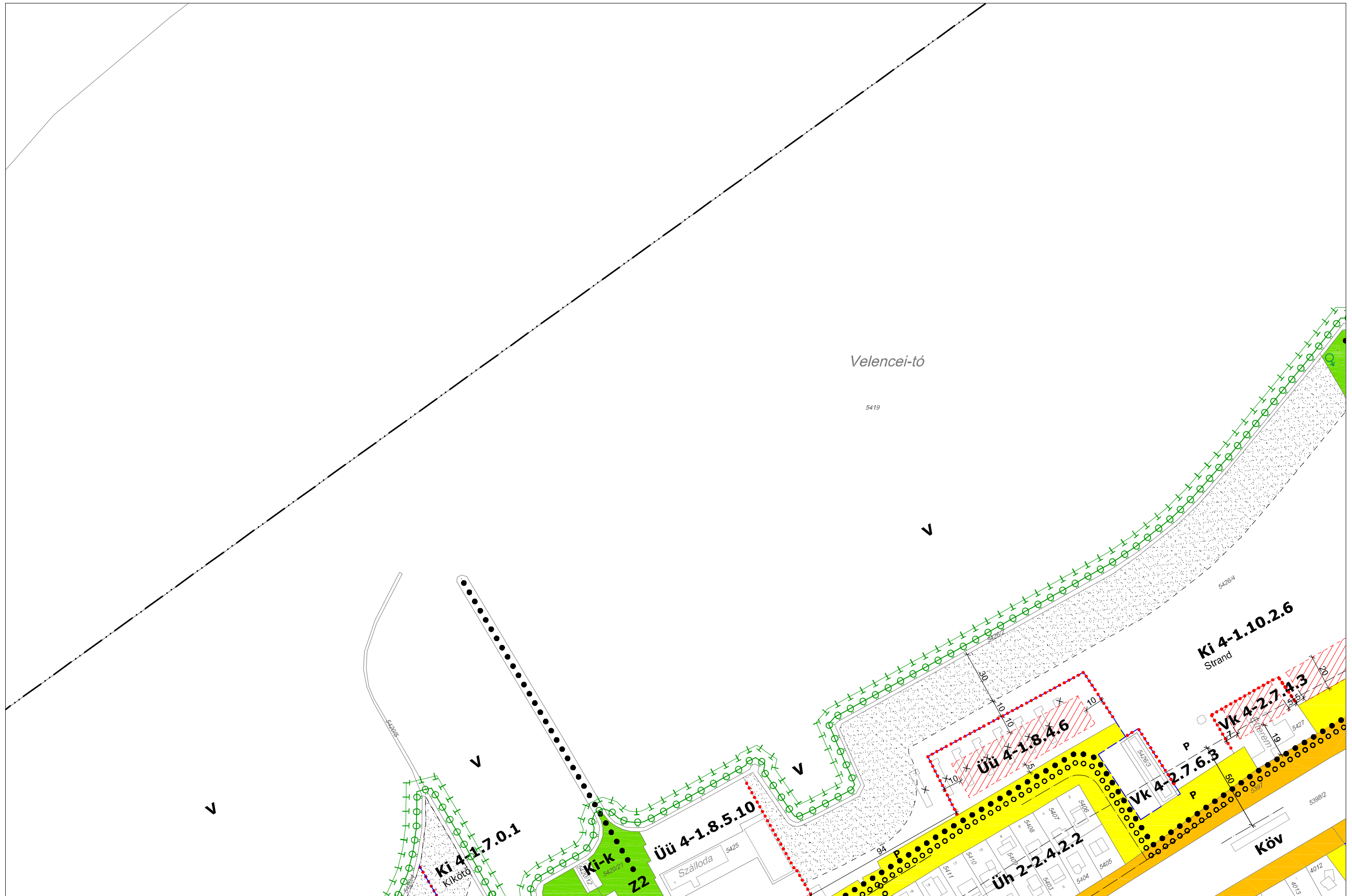
Cserepes-sziget

02/2

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



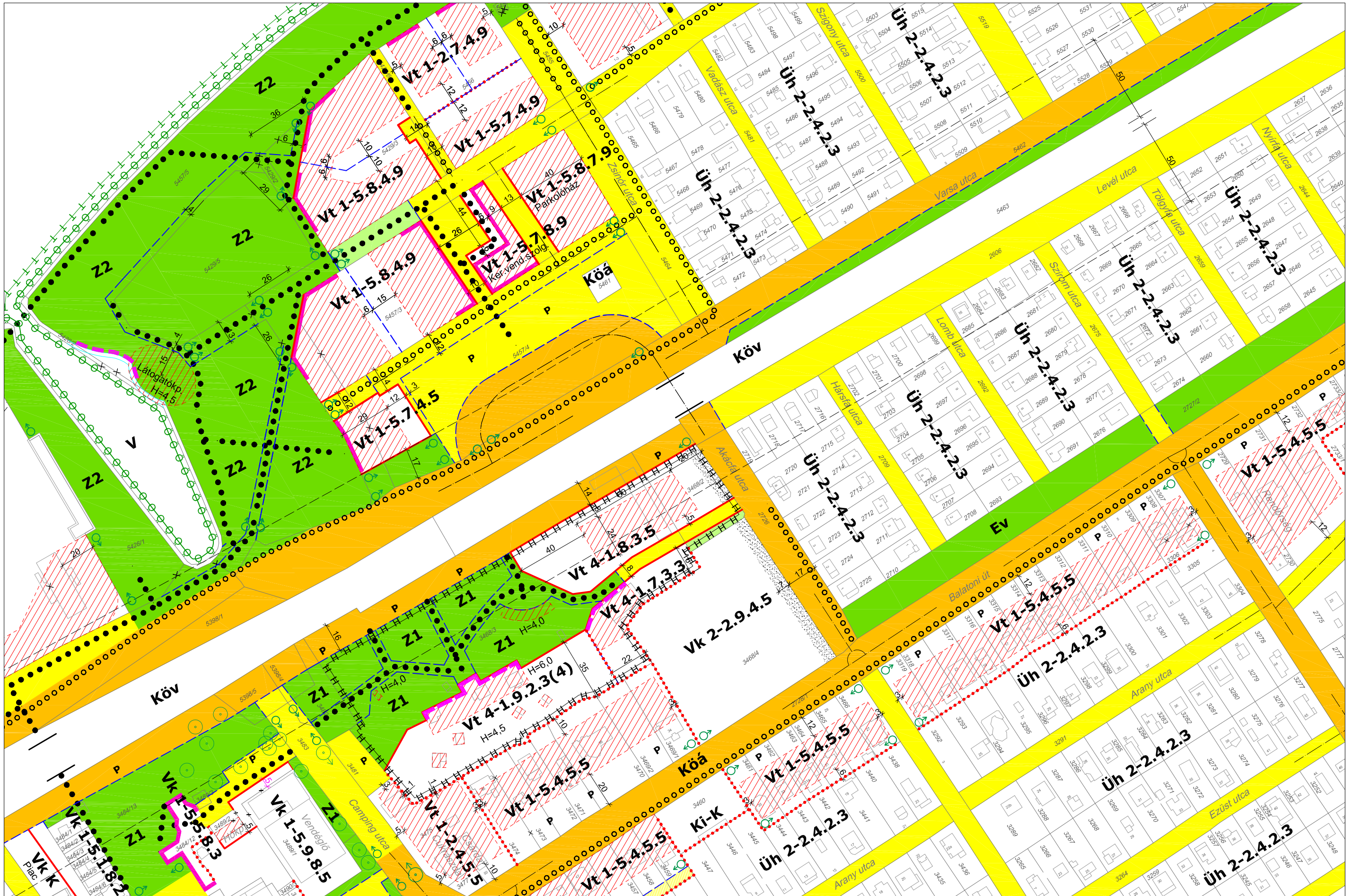
GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



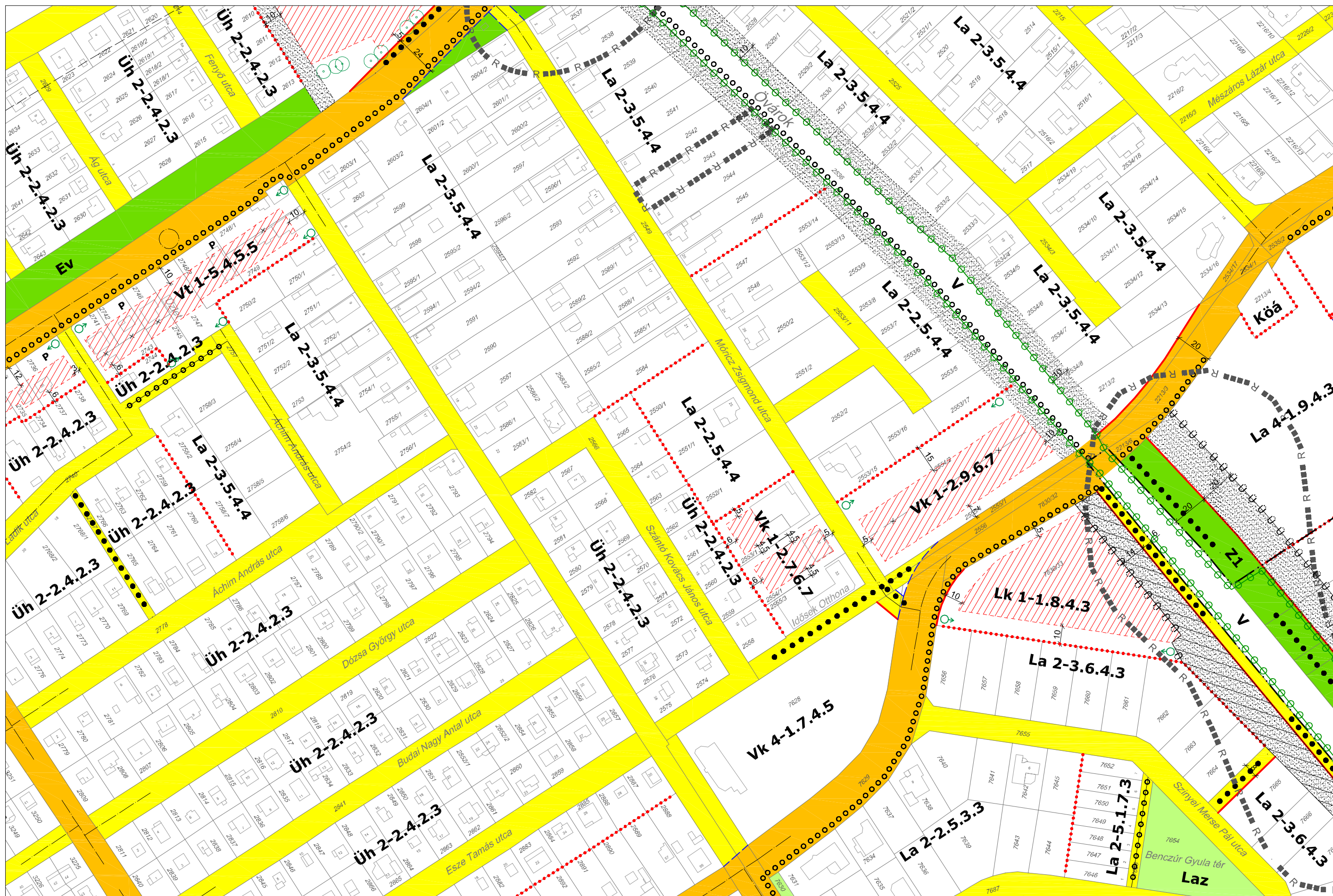
GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



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



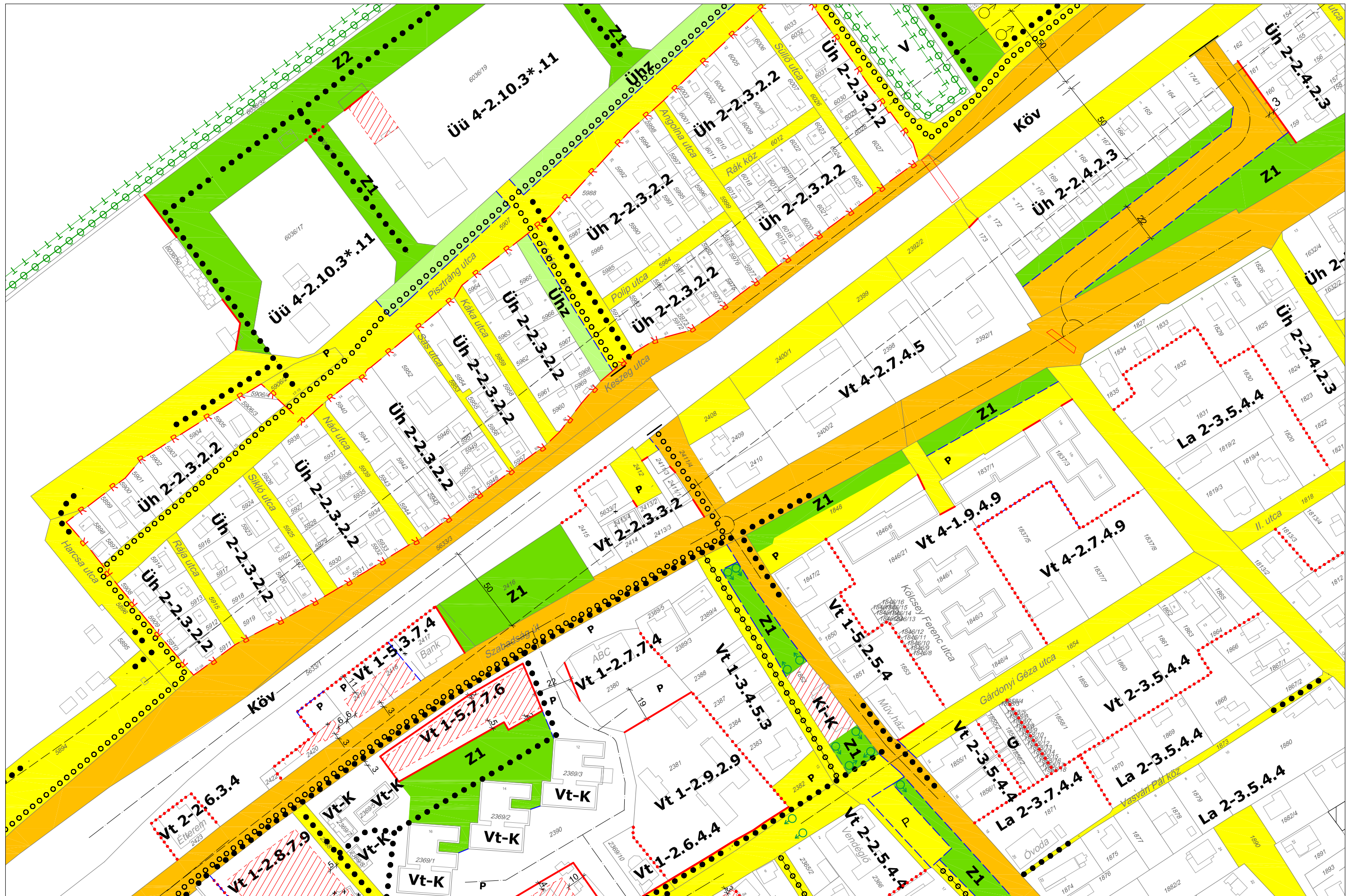
GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



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



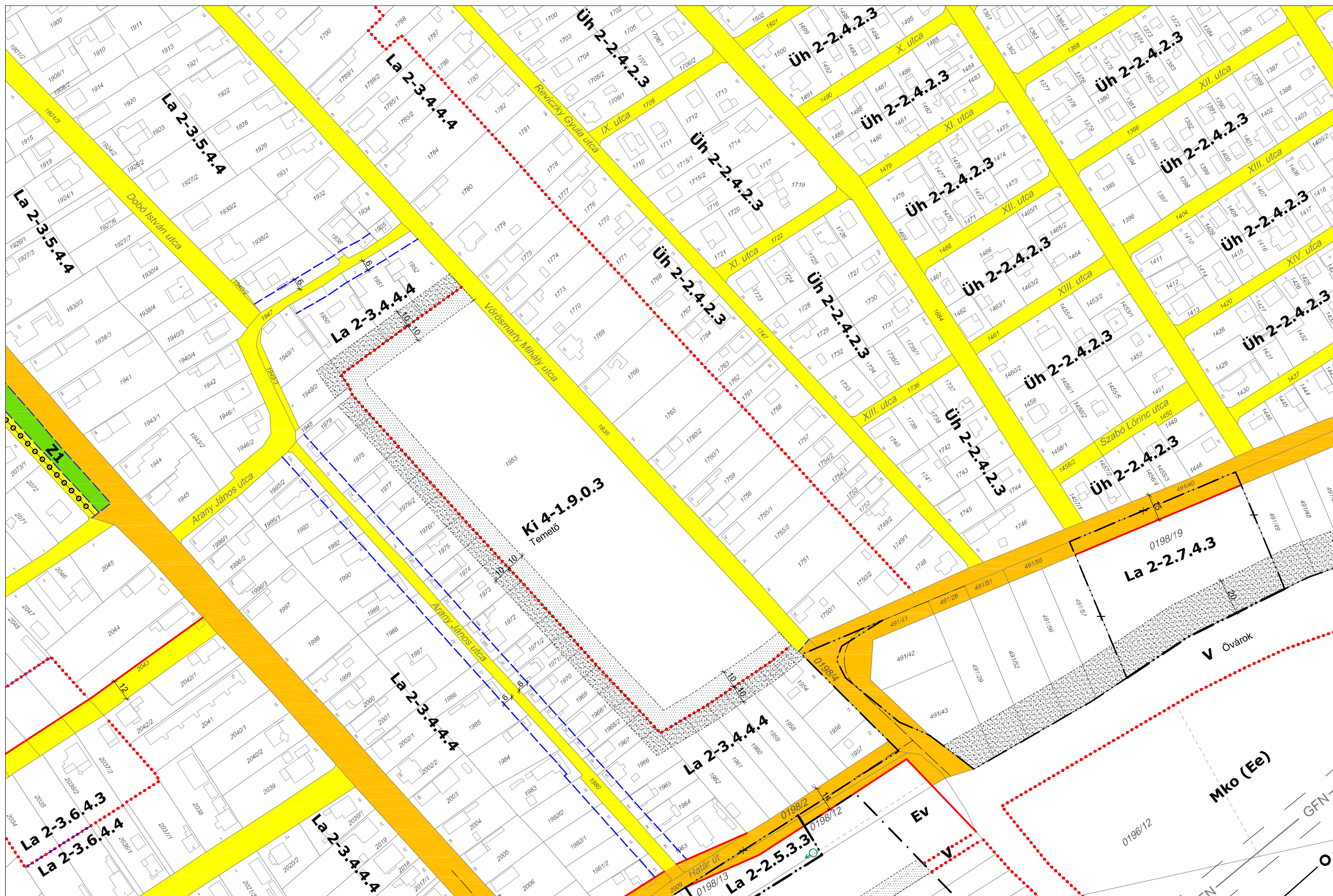
GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



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



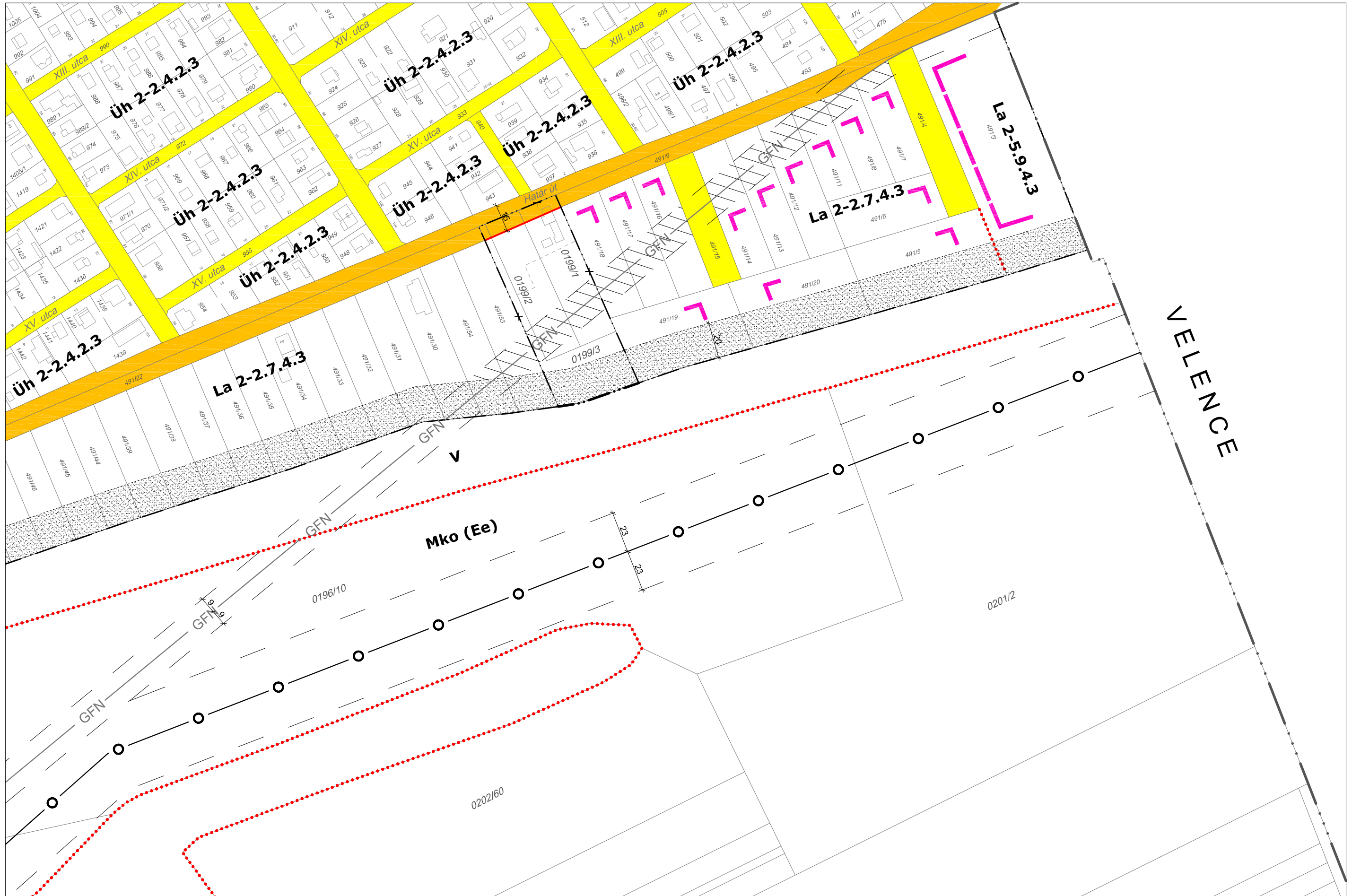
GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



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



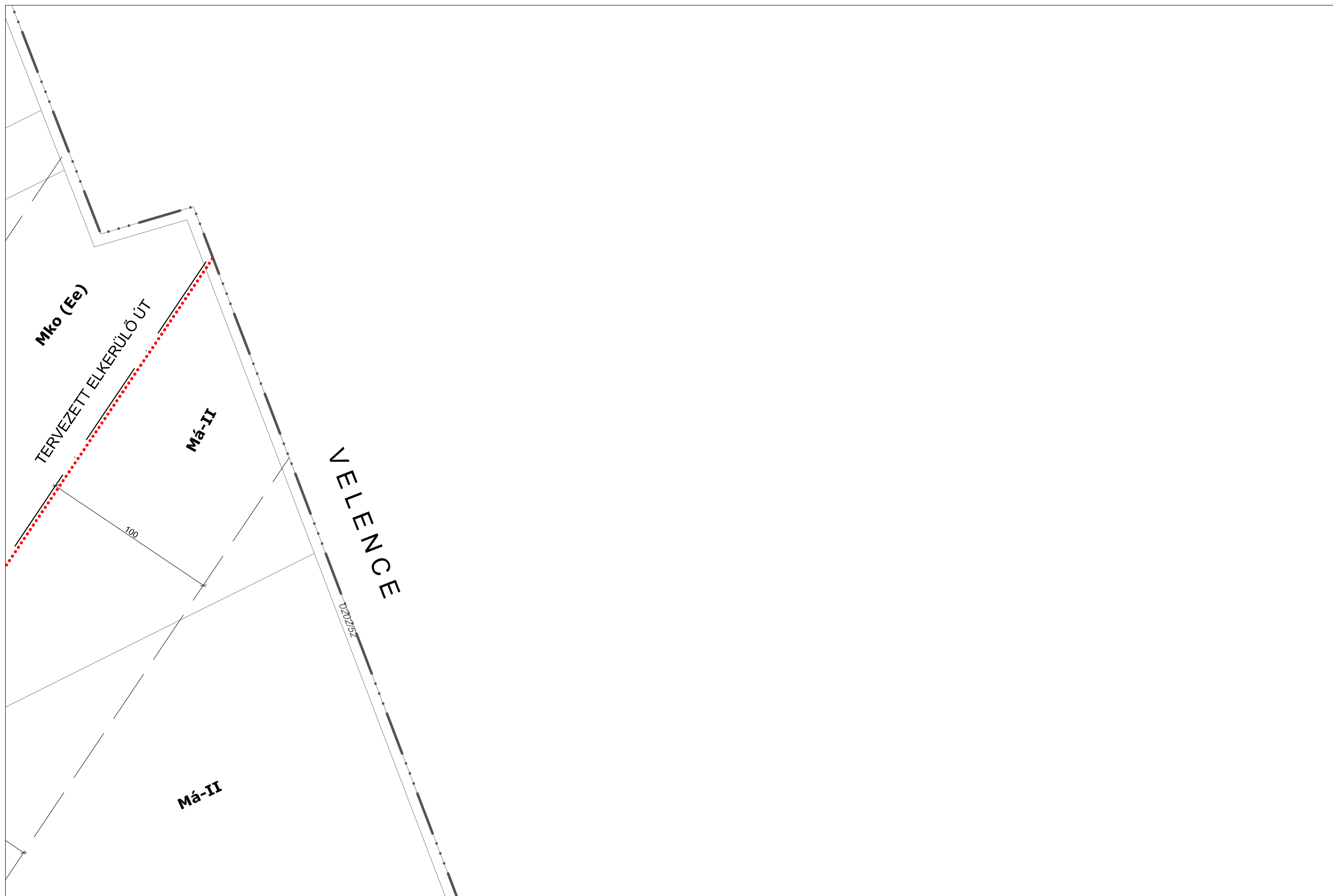
GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000

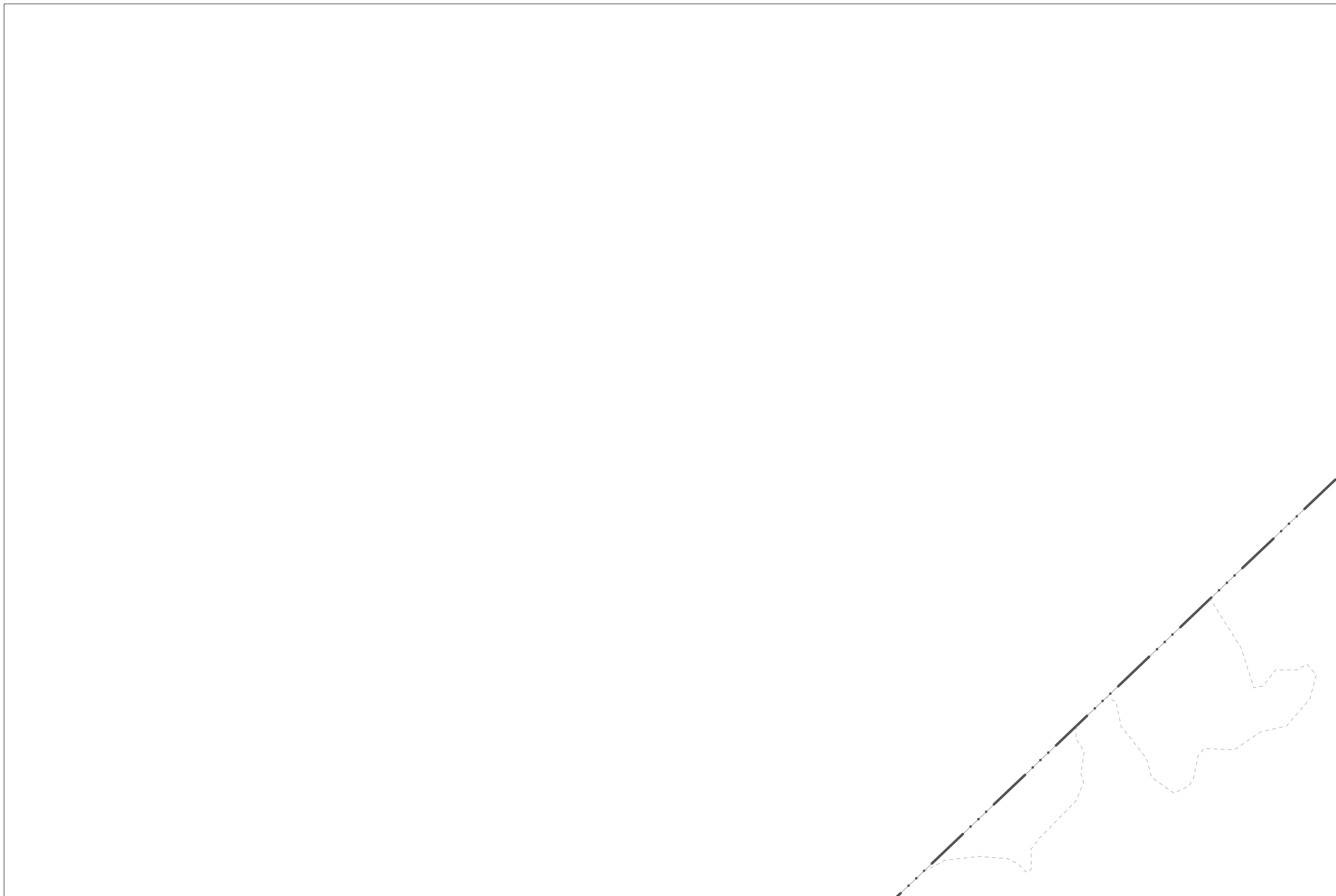


GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



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





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



03/4

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



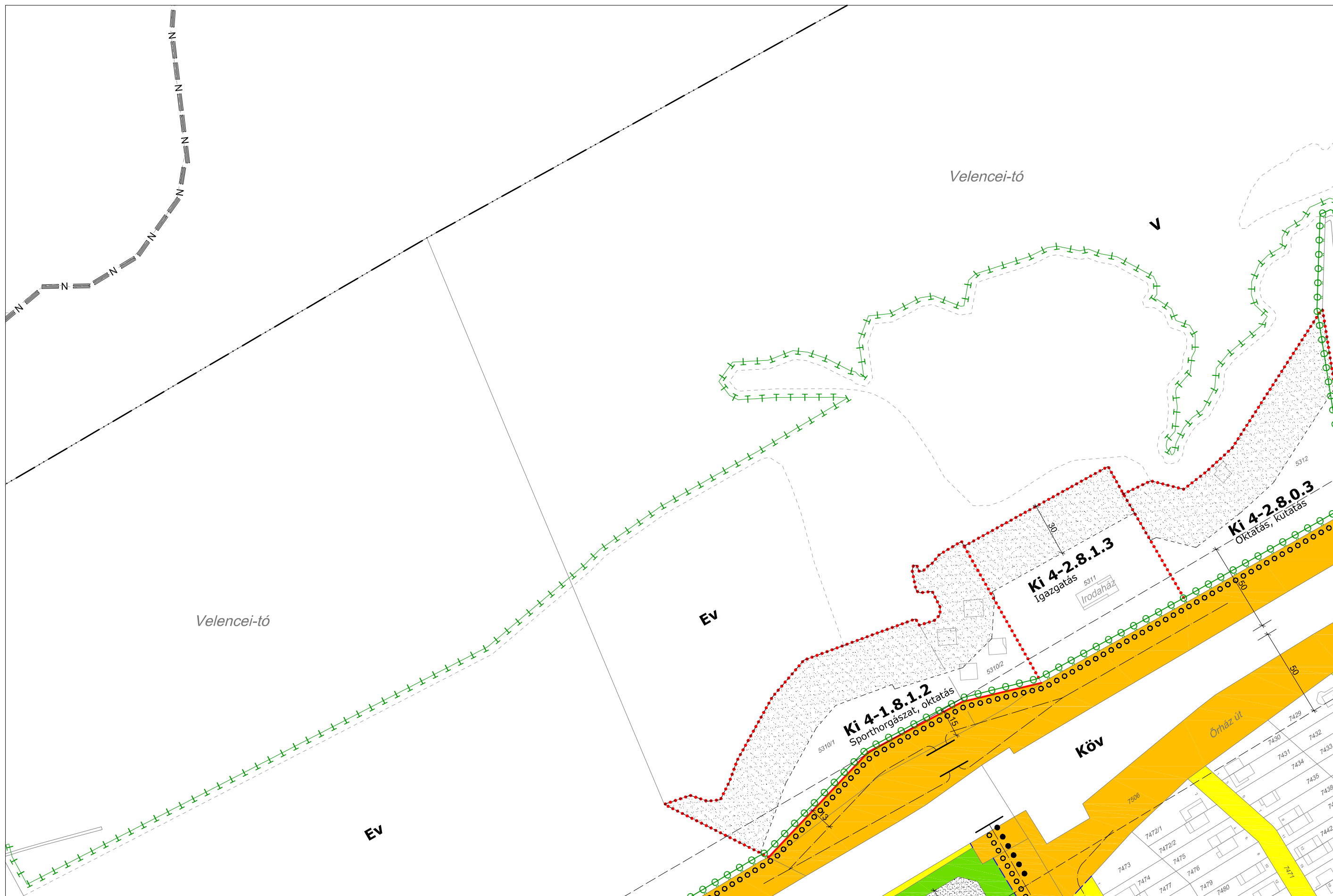
6.2/1

6.2/3

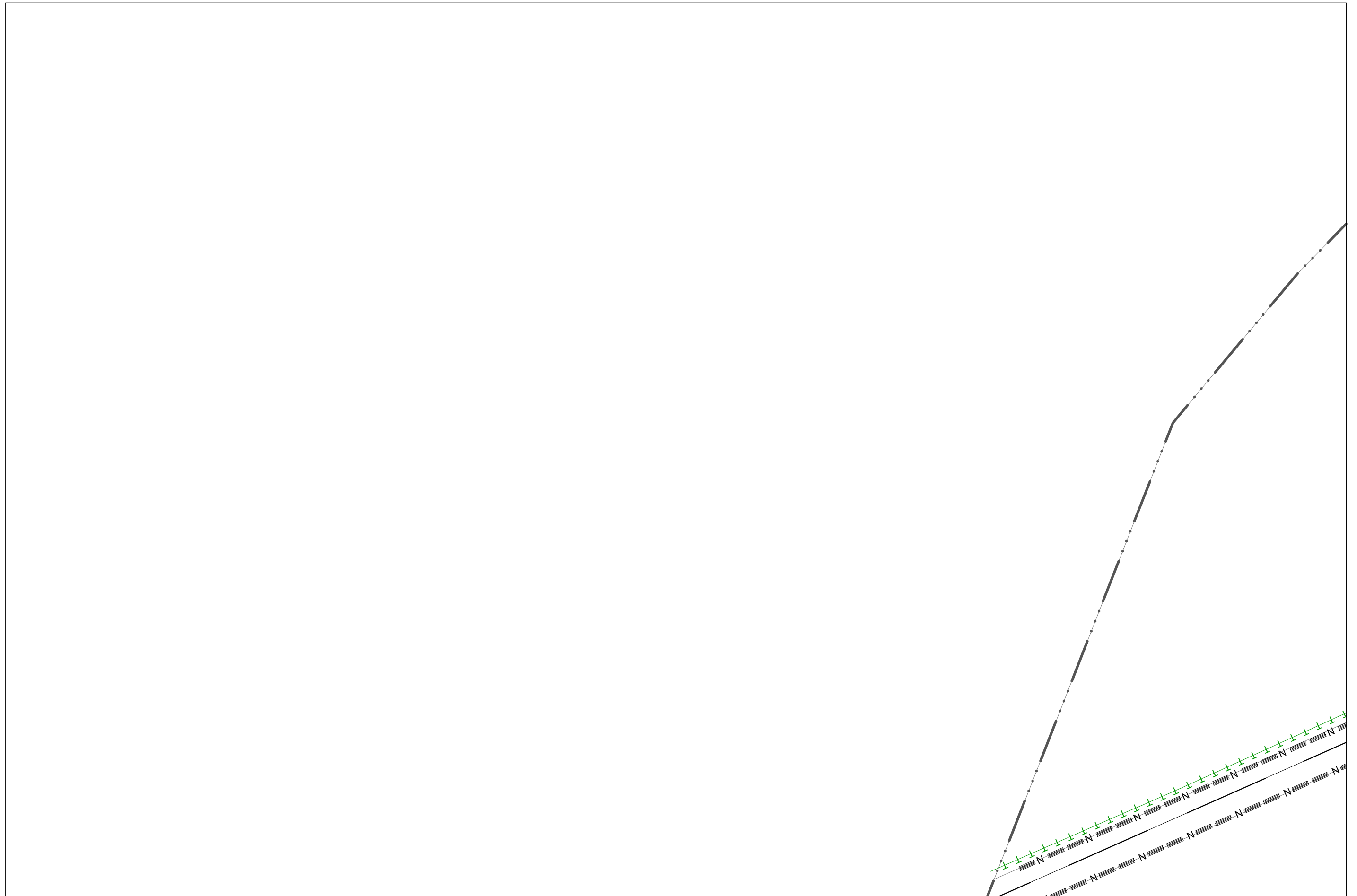
6.2/4

6.4/1

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







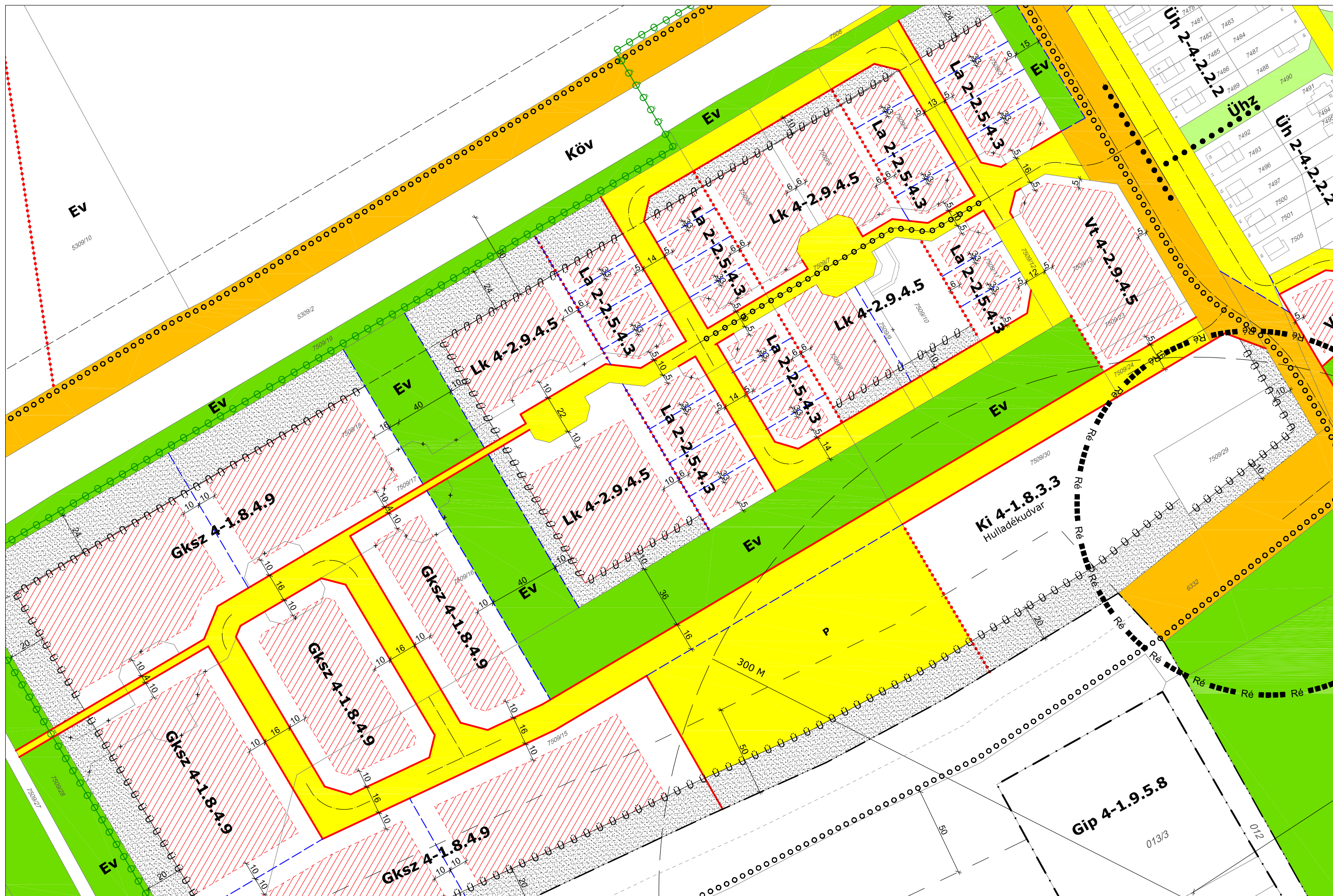
GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



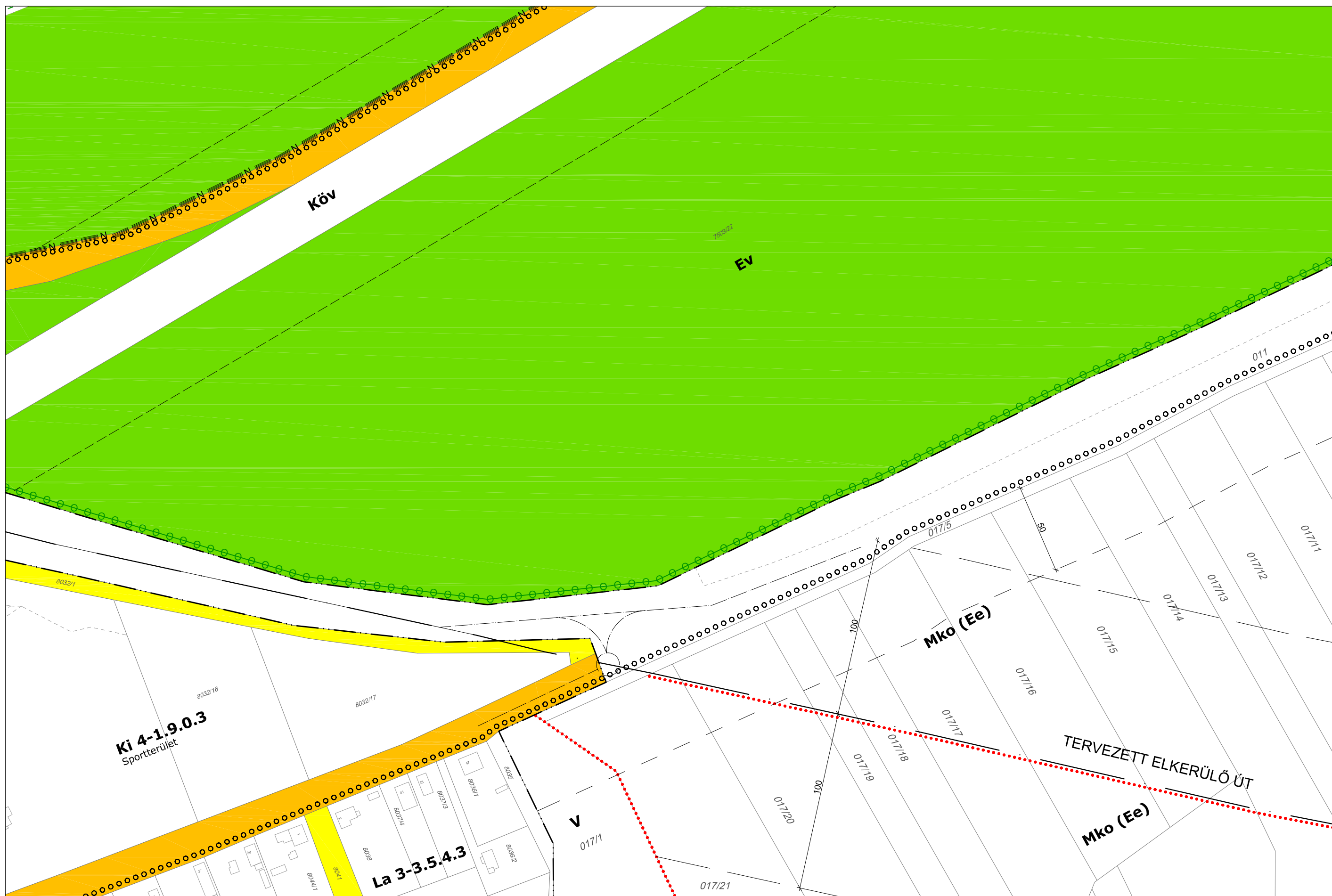
GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



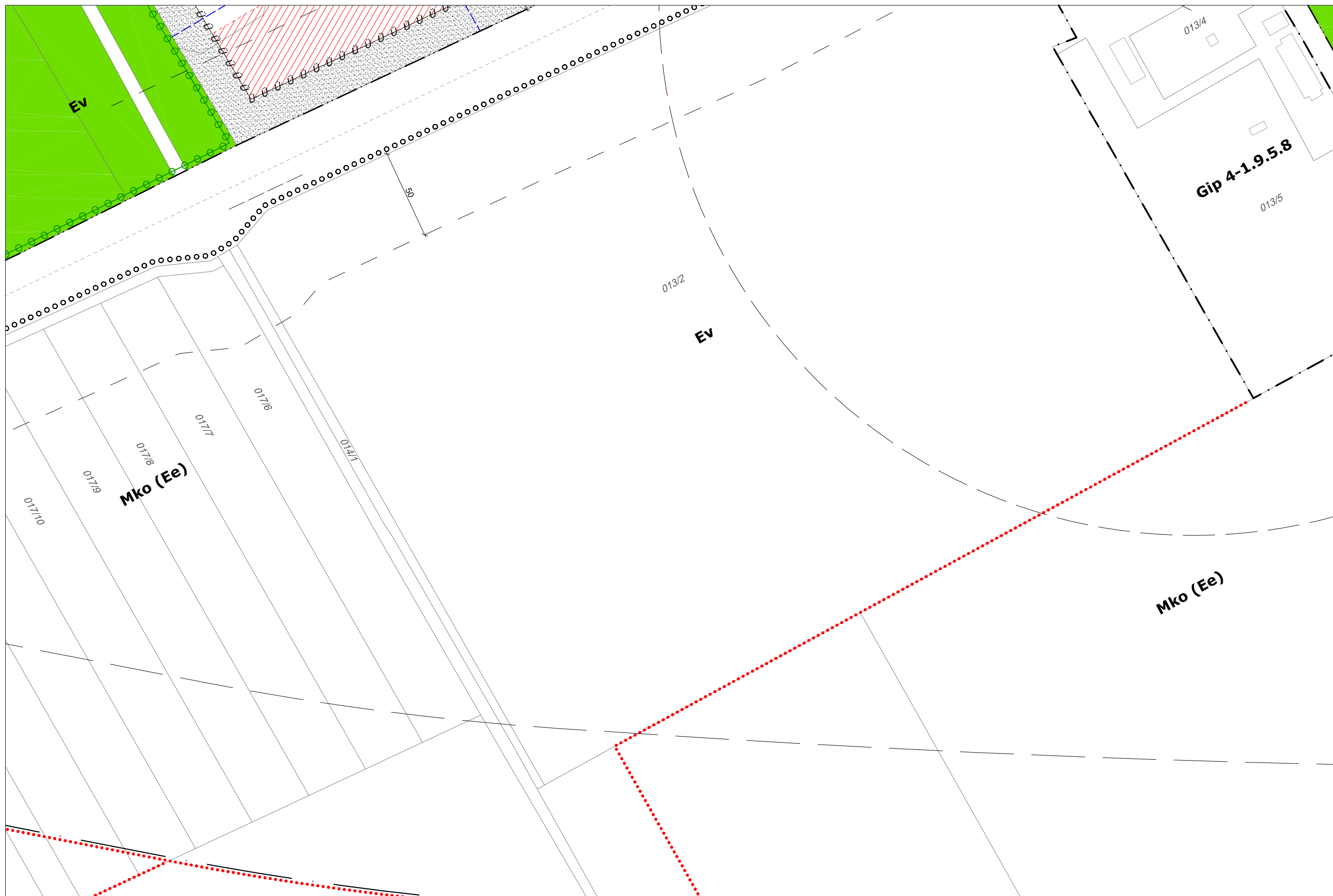
GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



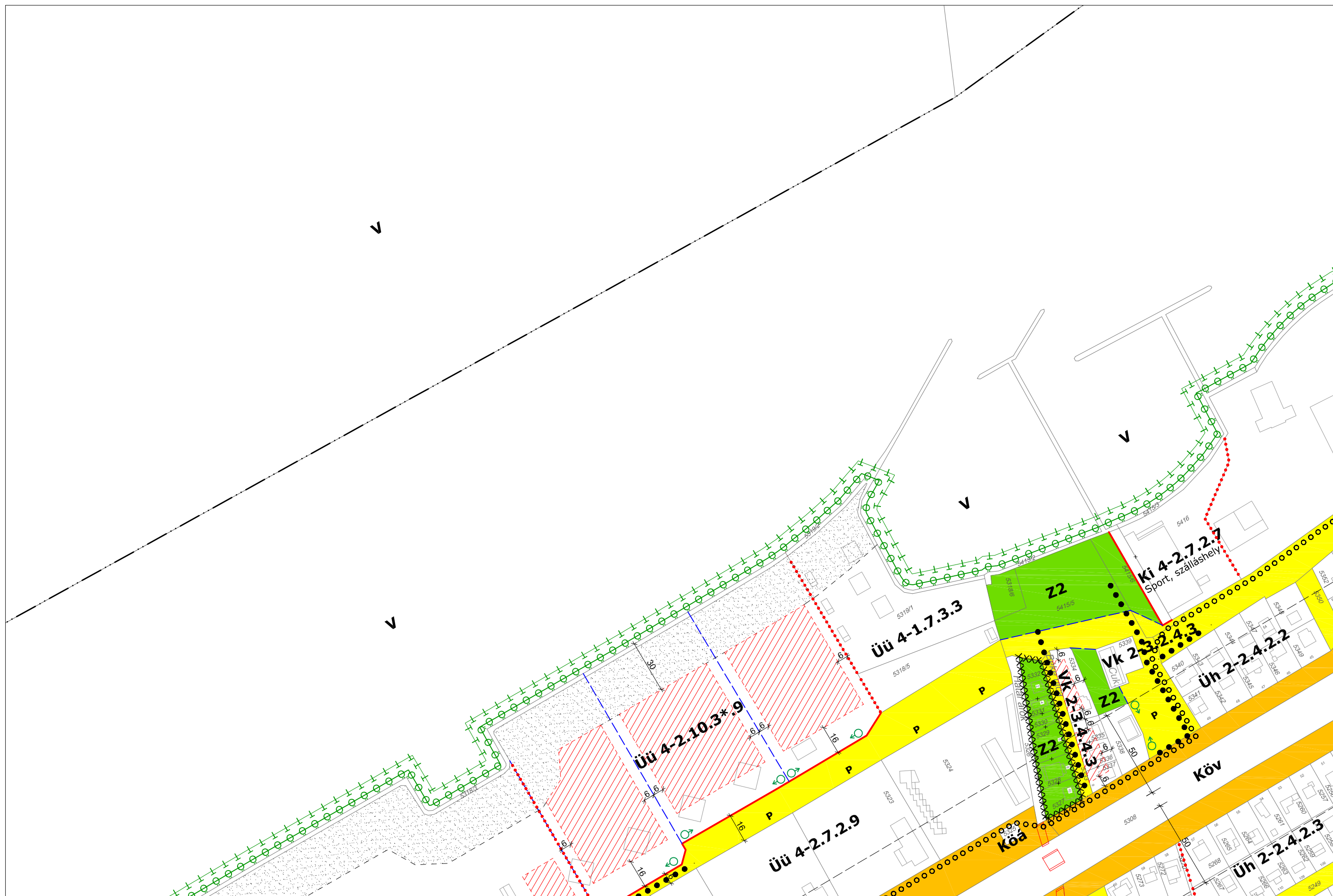
GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



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



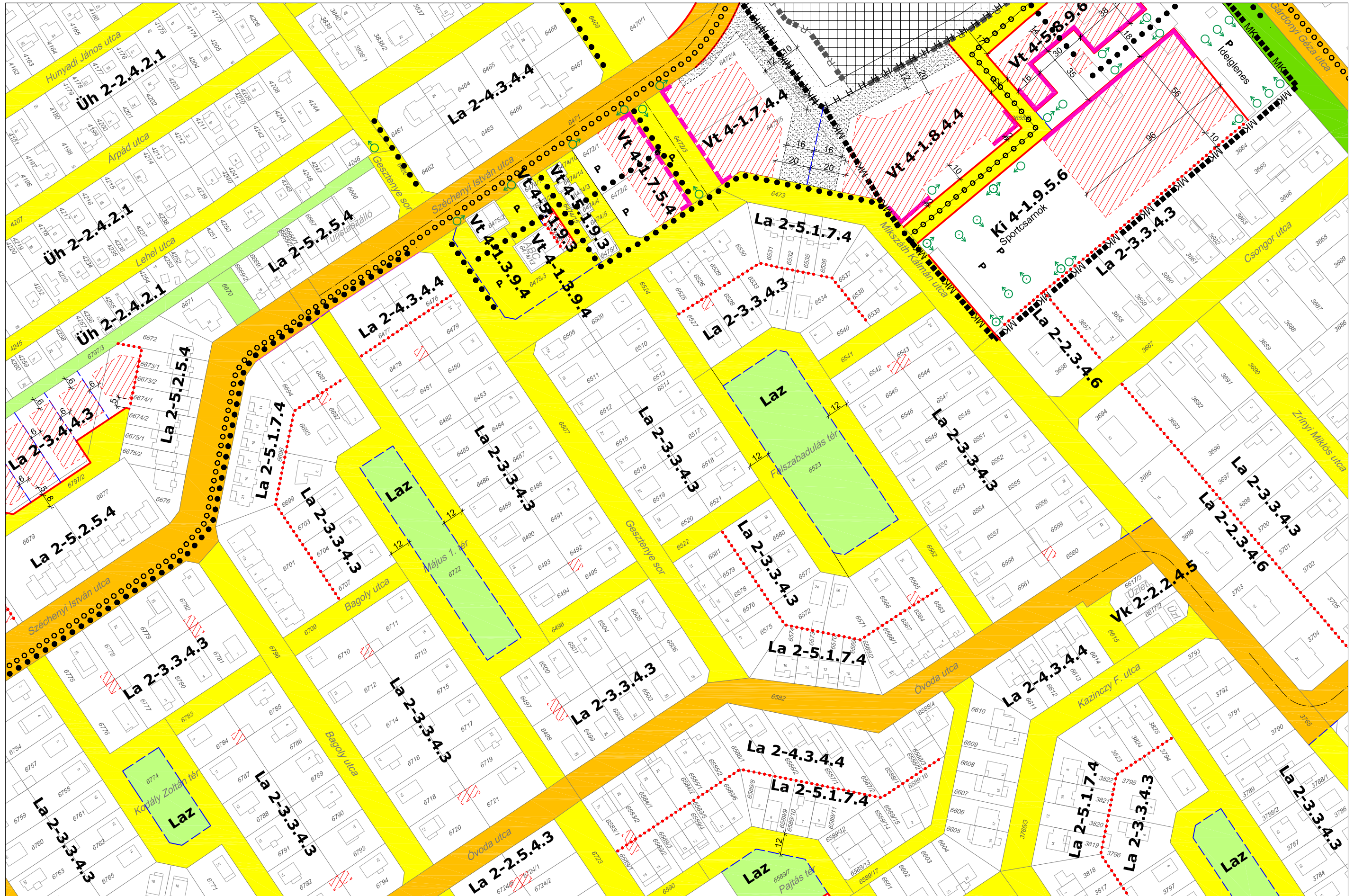
GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



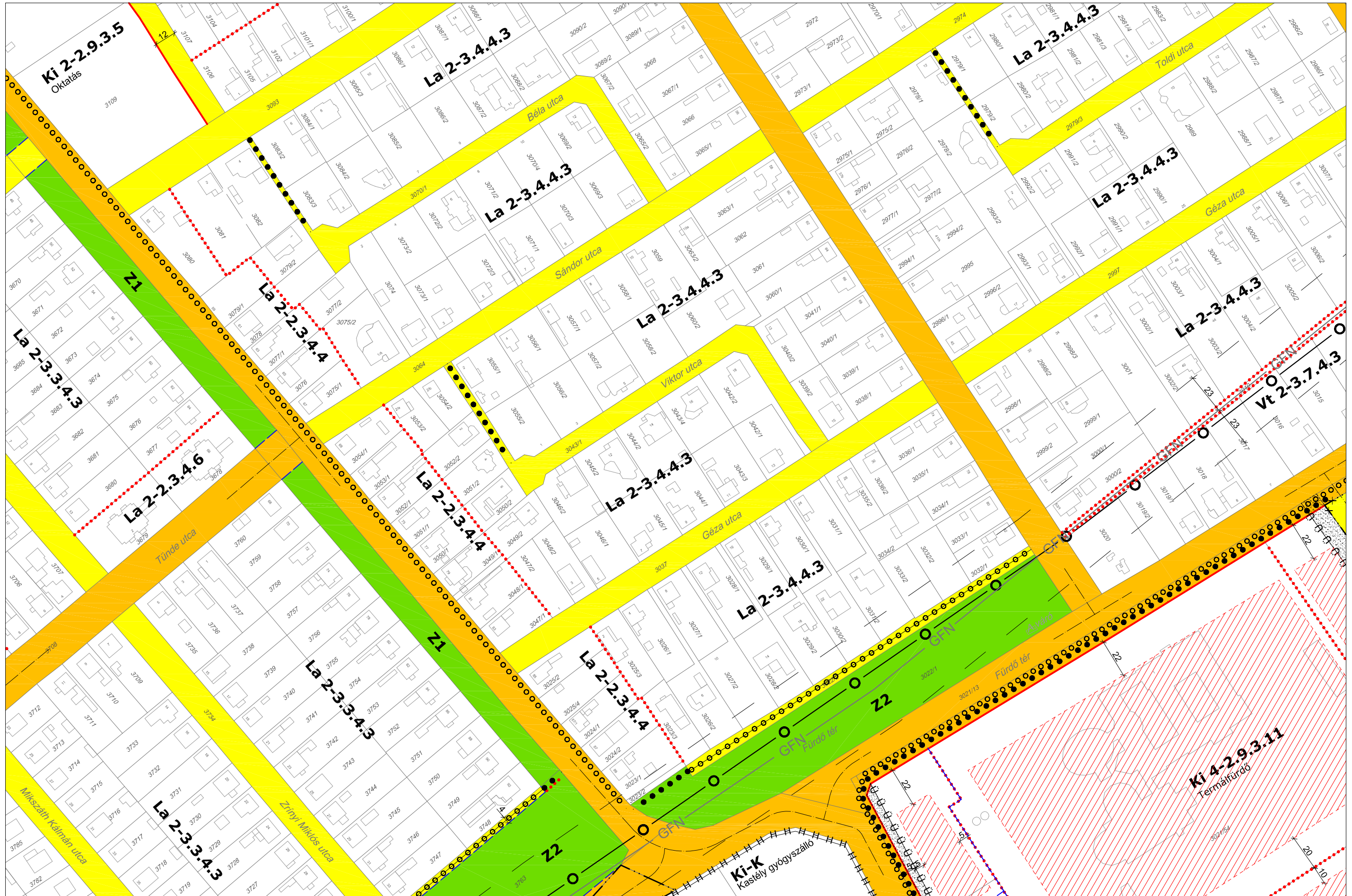
GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



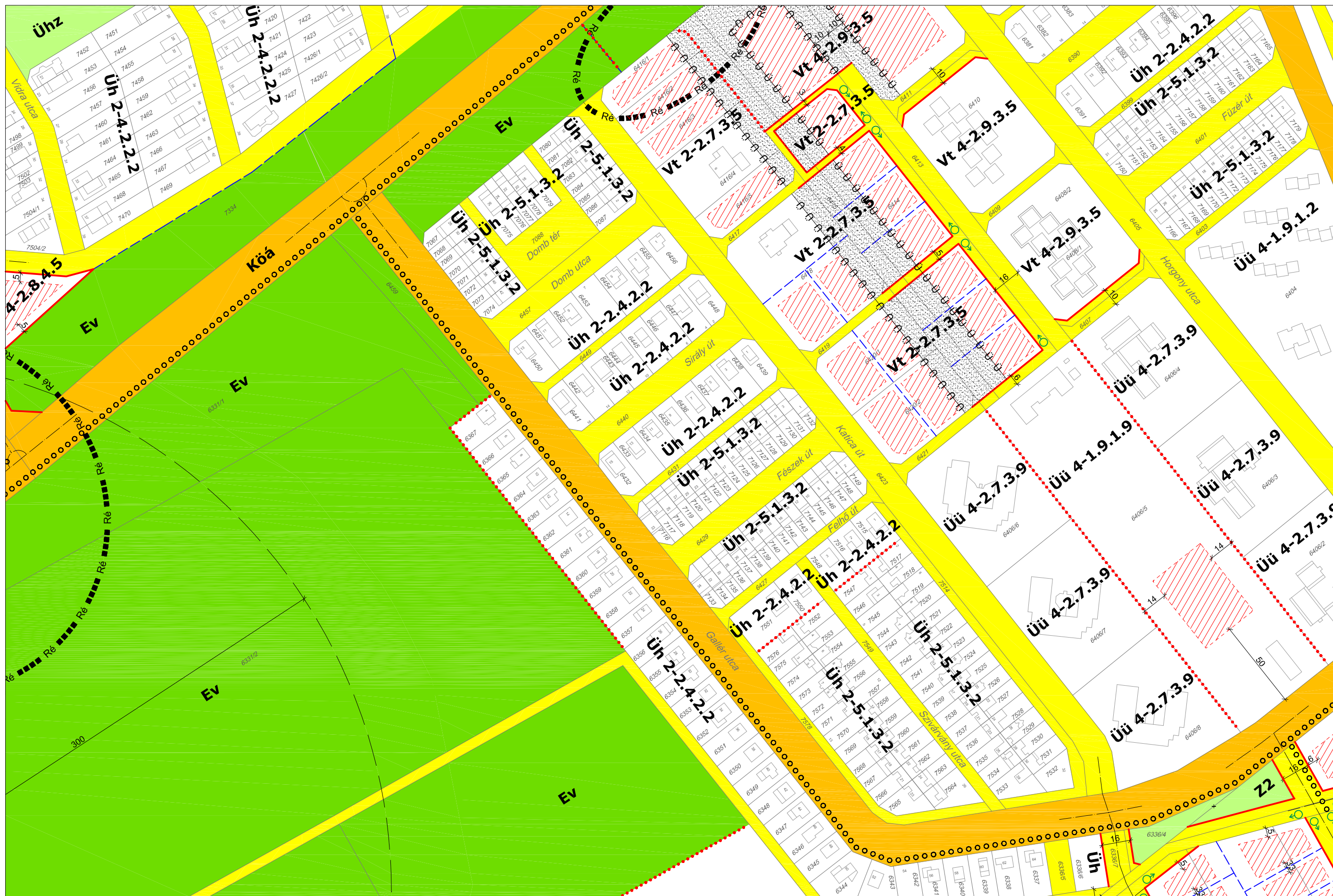
GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



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



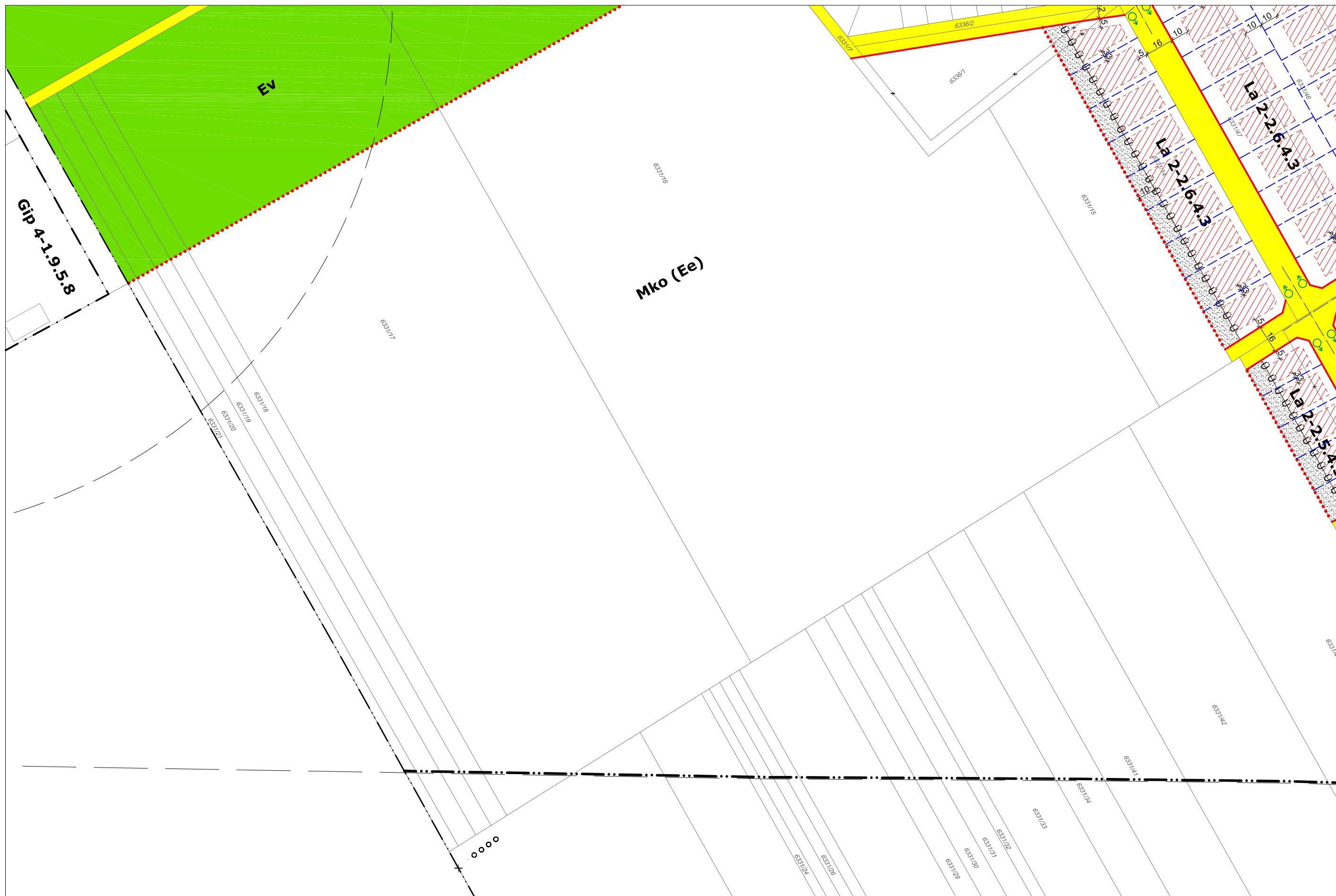
GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



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



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



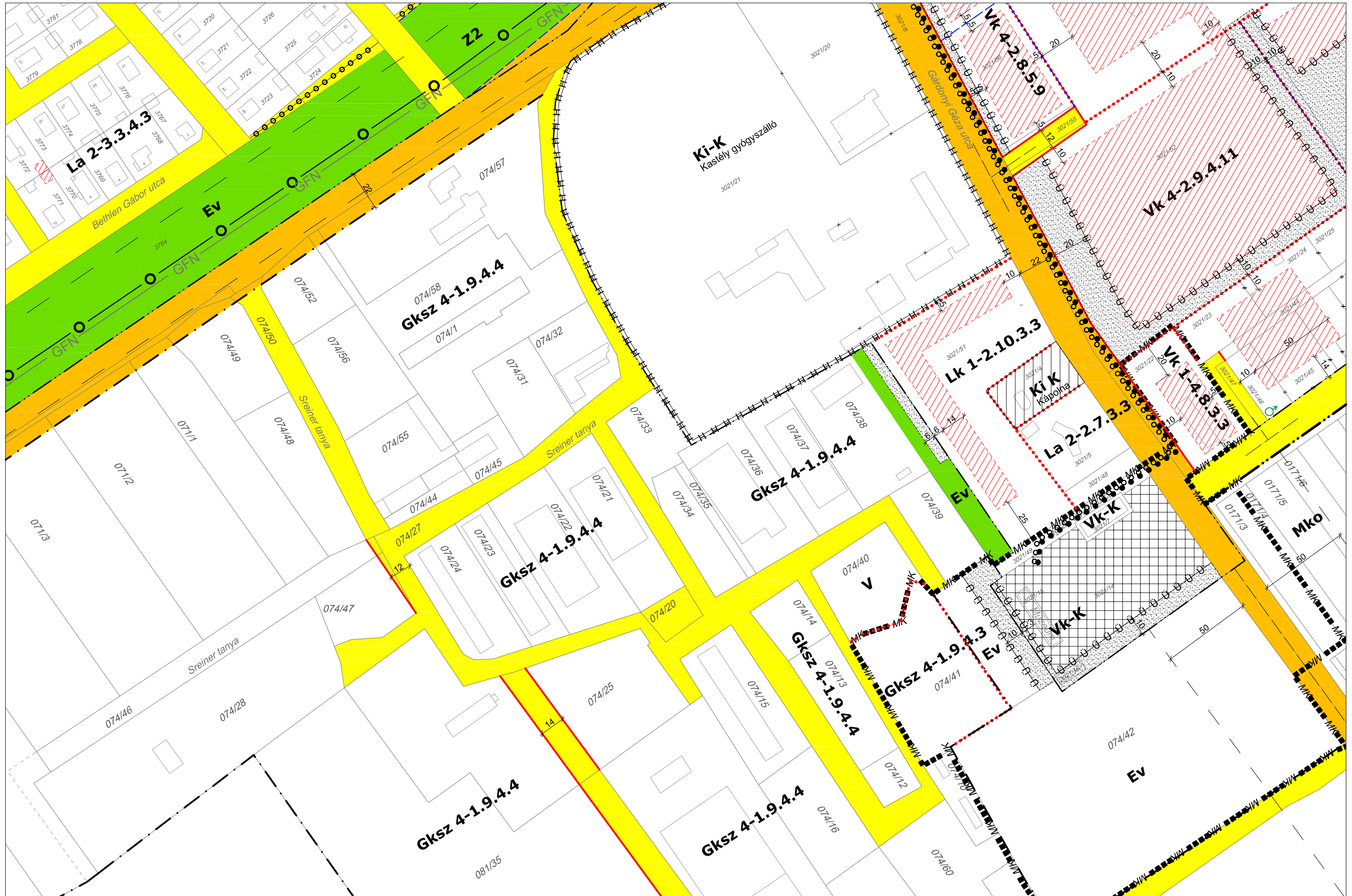
GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



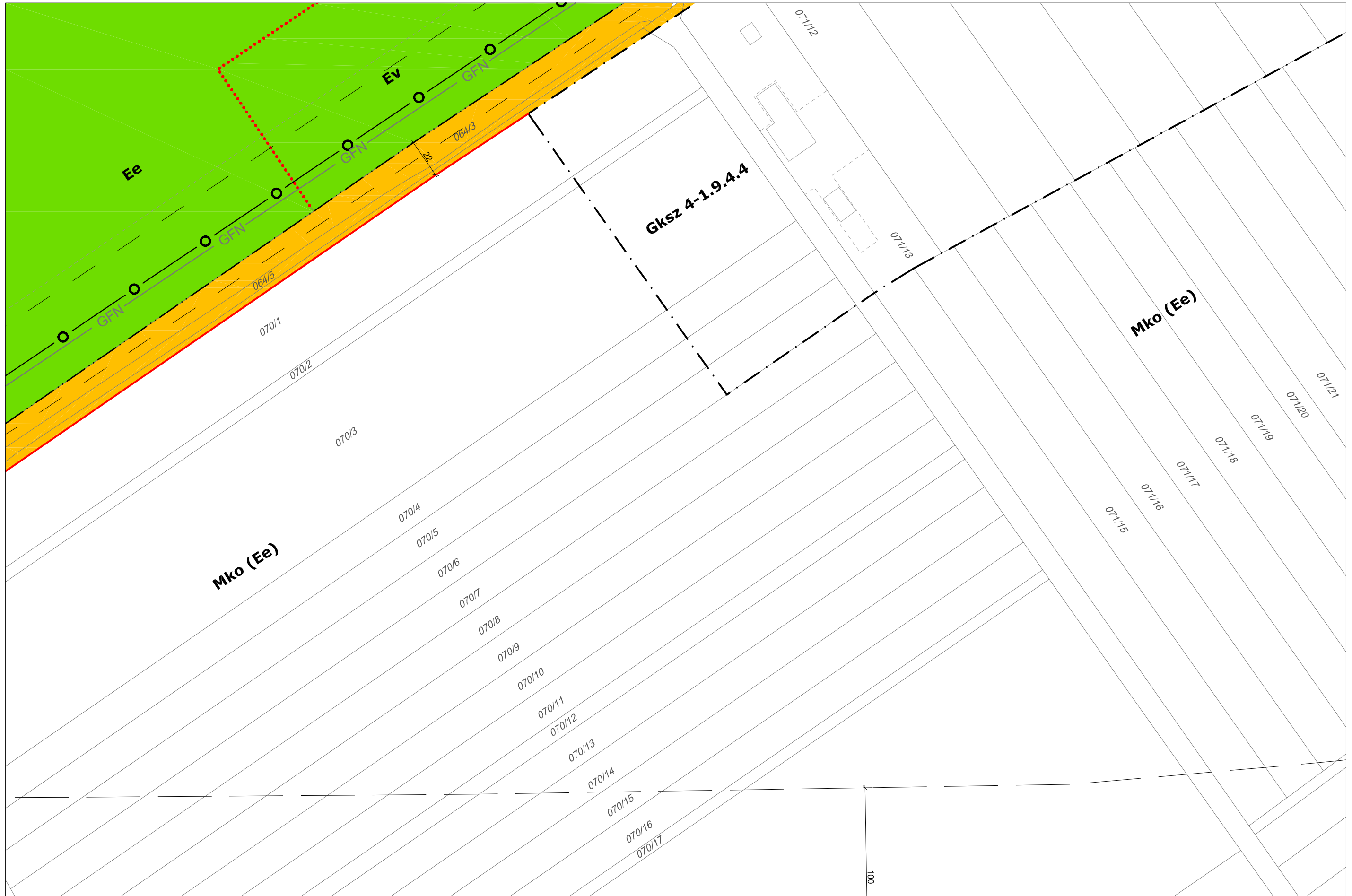
GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



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



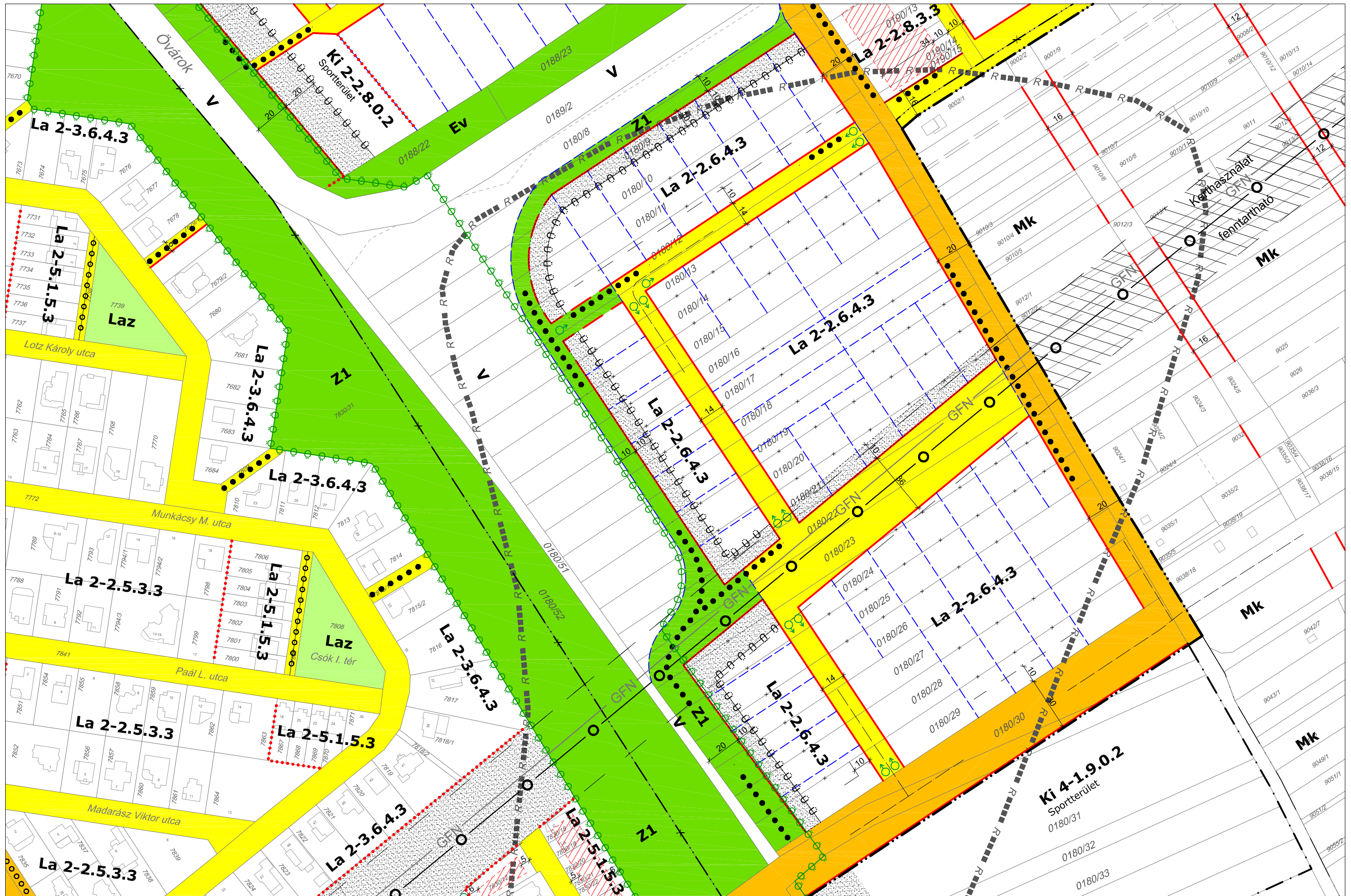
GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



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



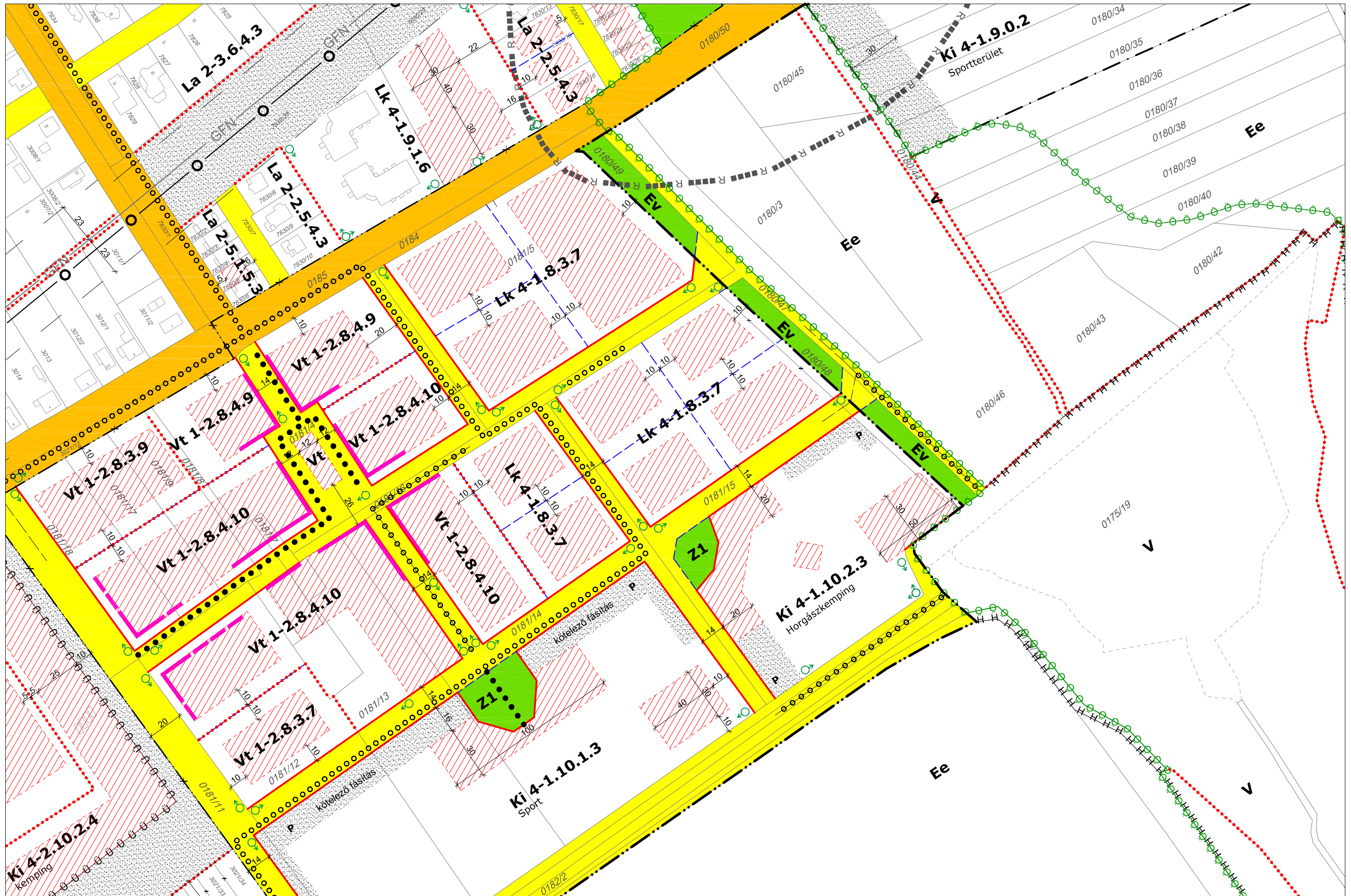
GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



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



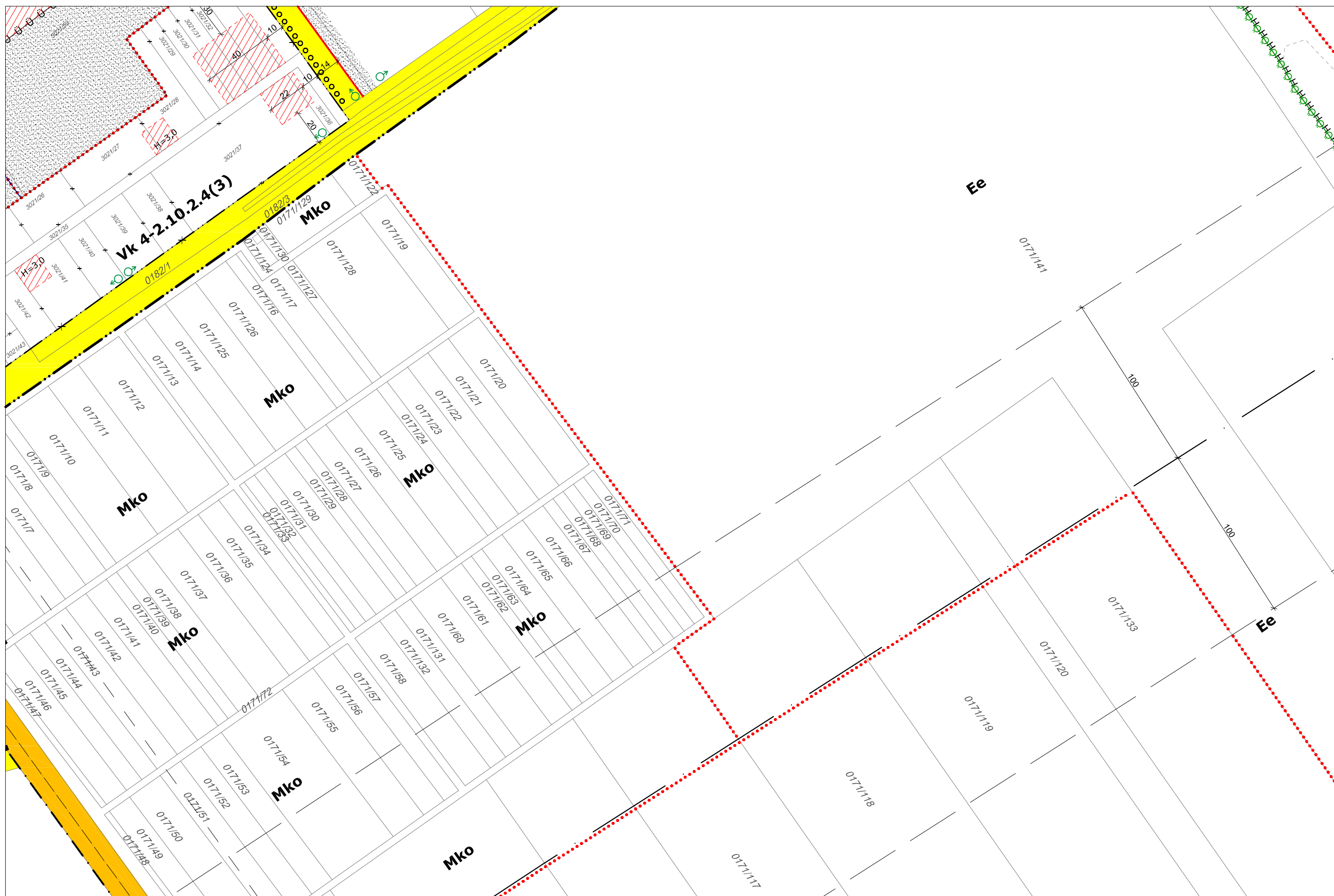
GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



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



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



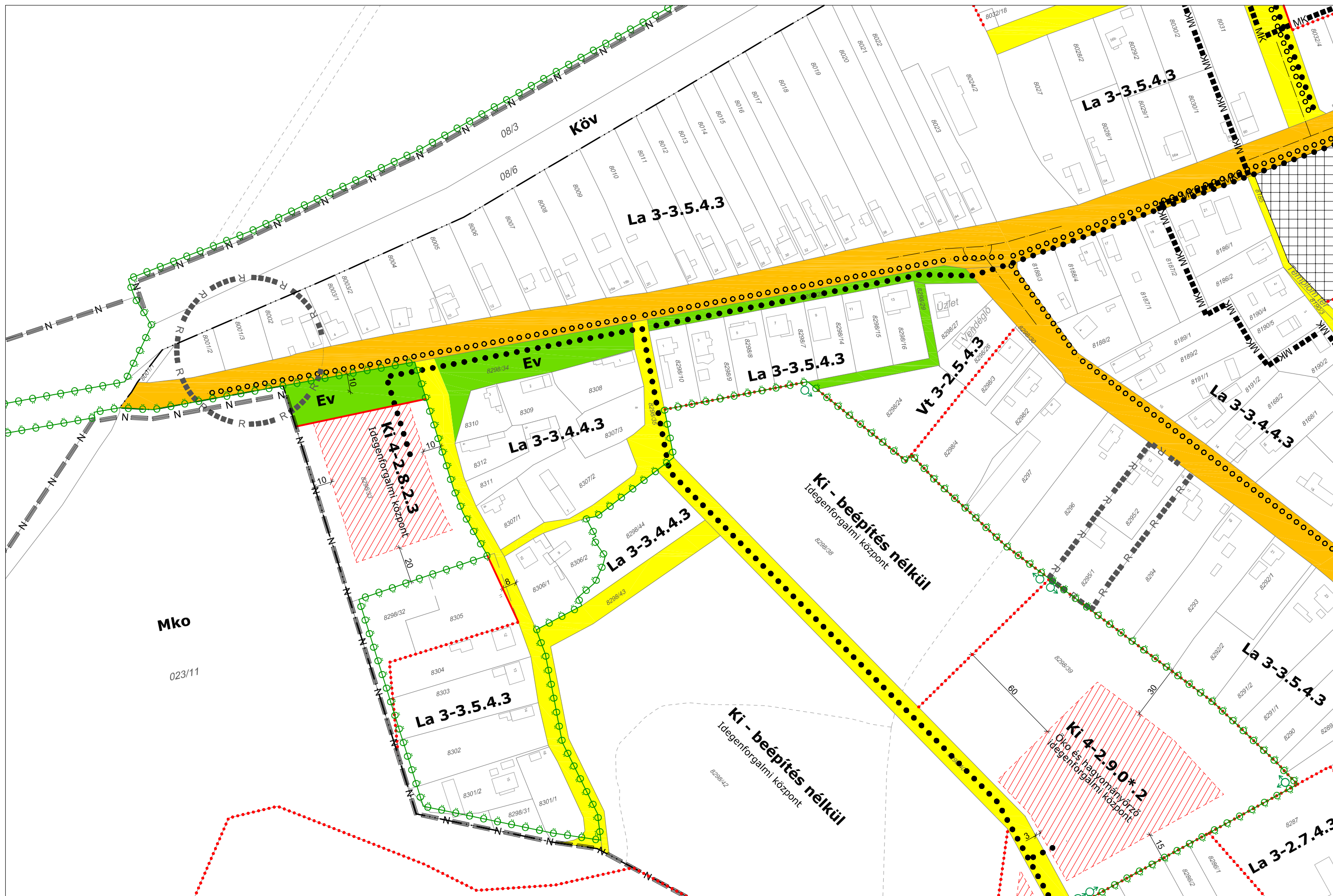
GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



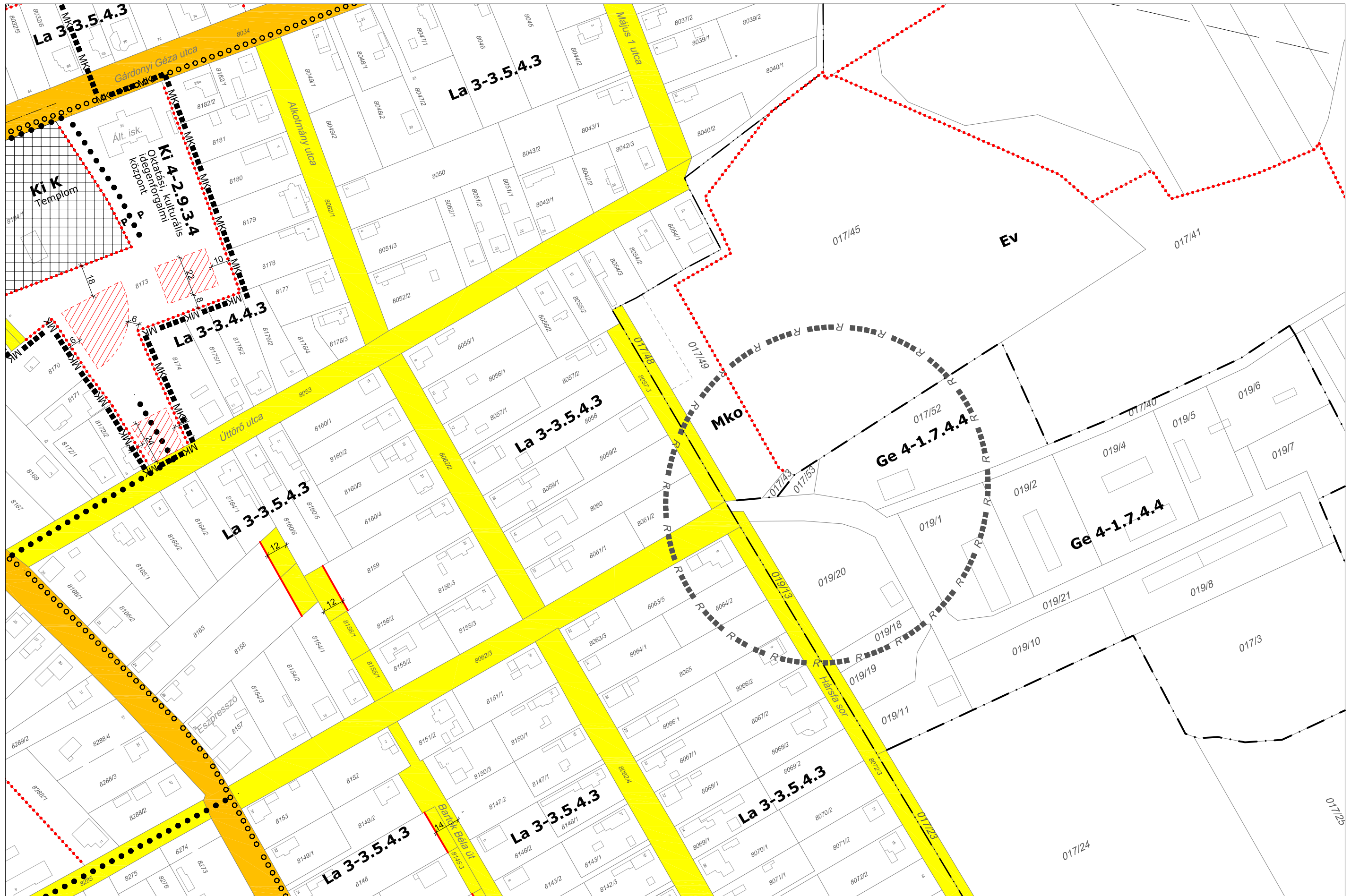
GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



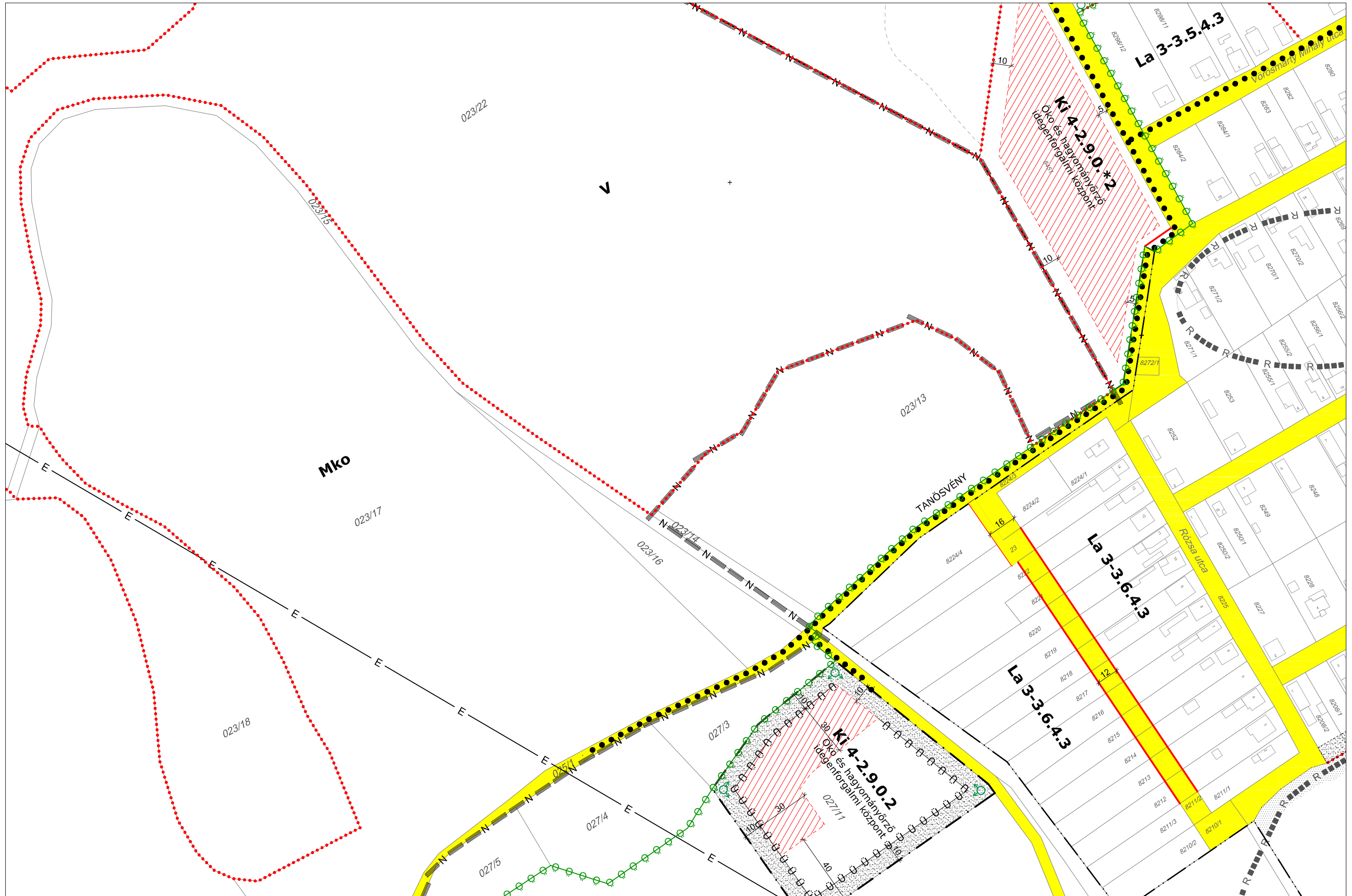
GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



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



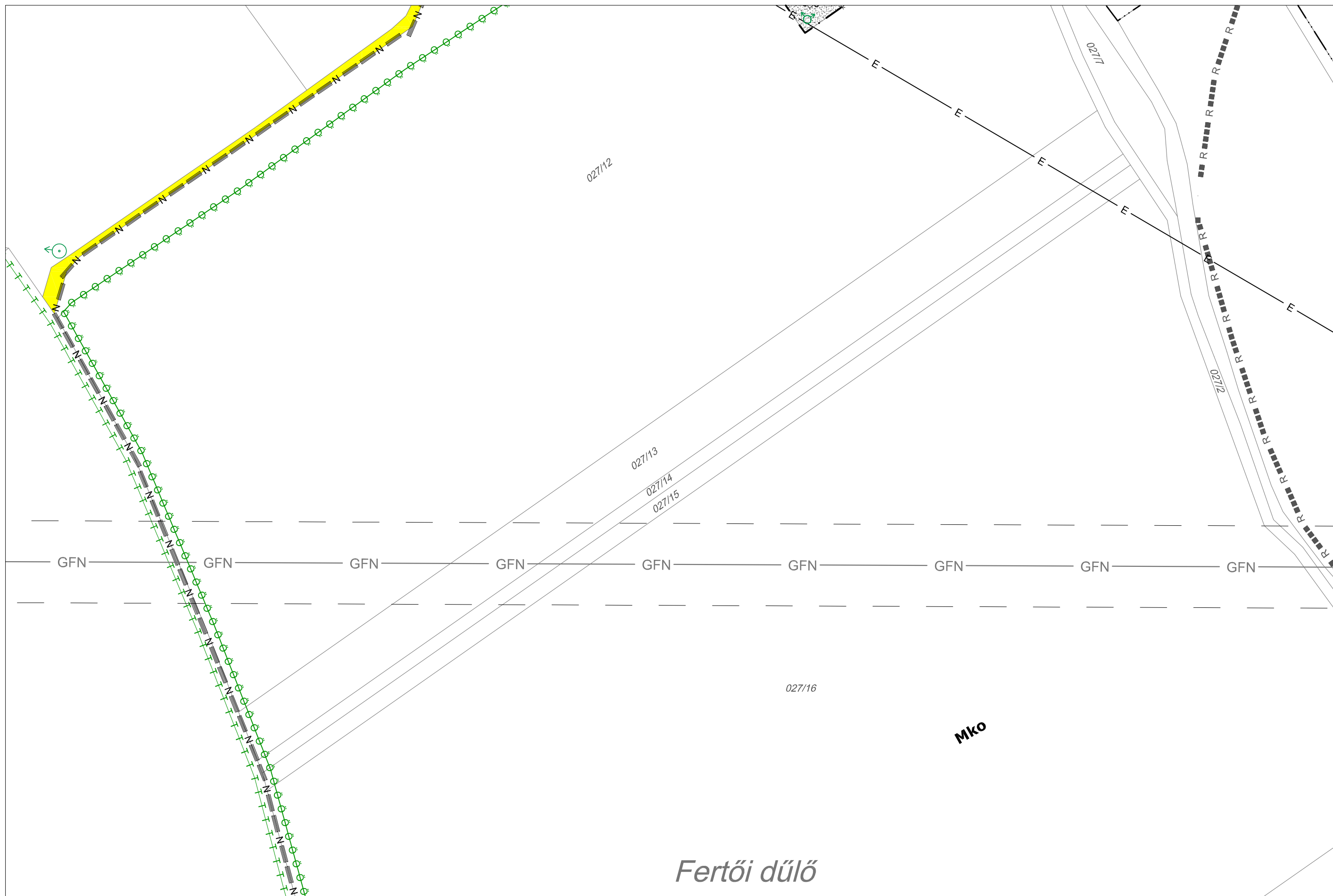
GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



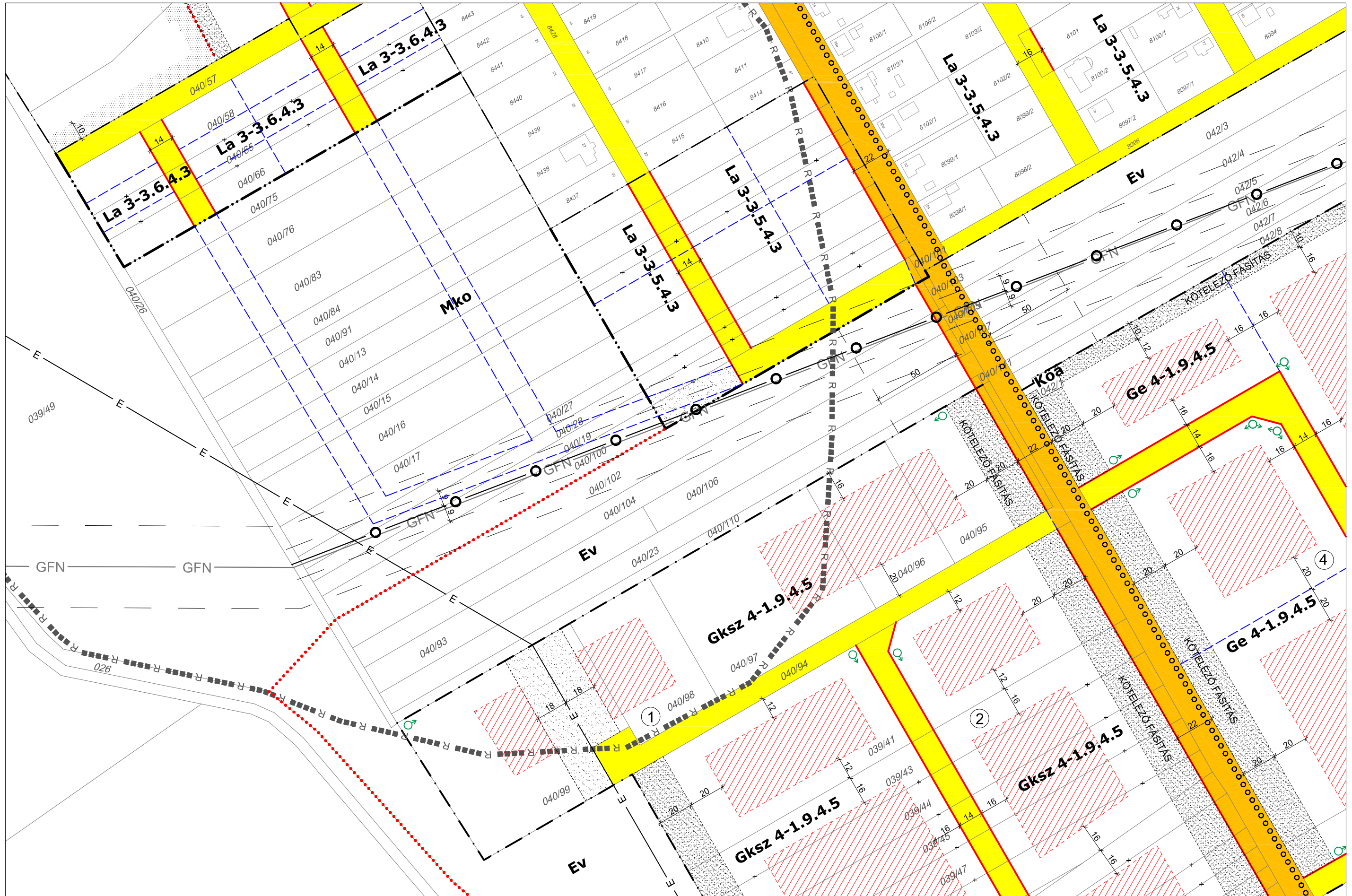
GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



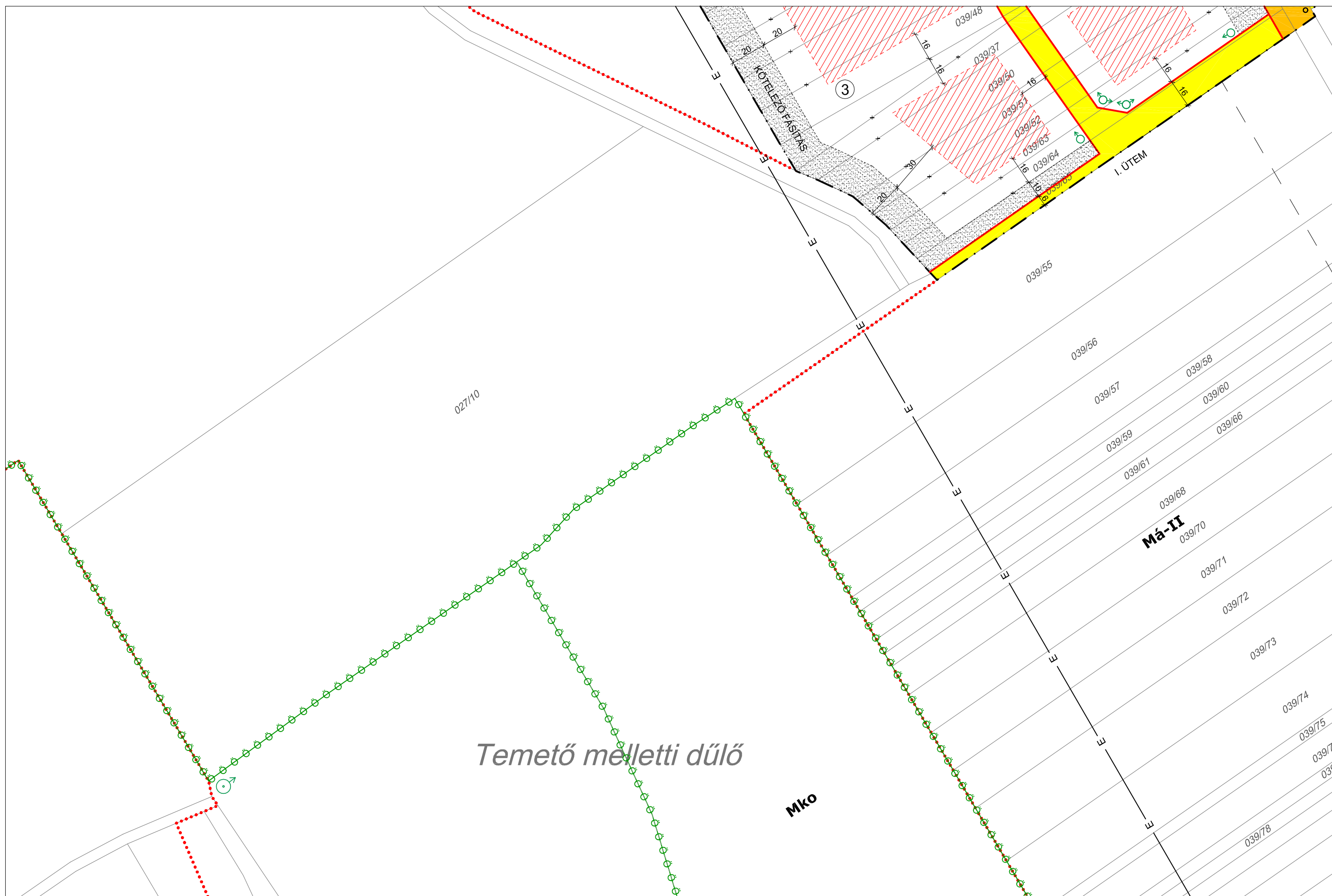
GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



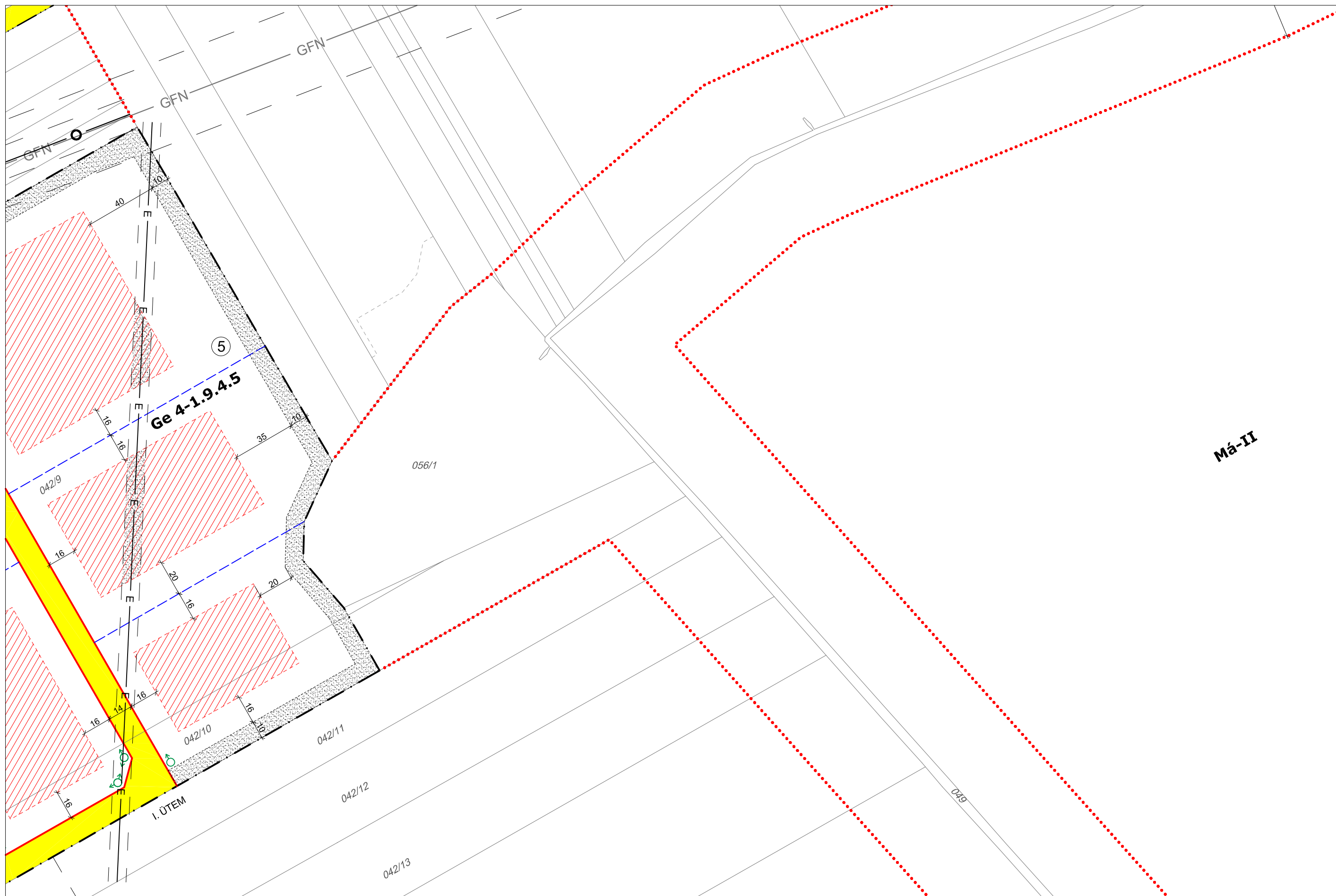
GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



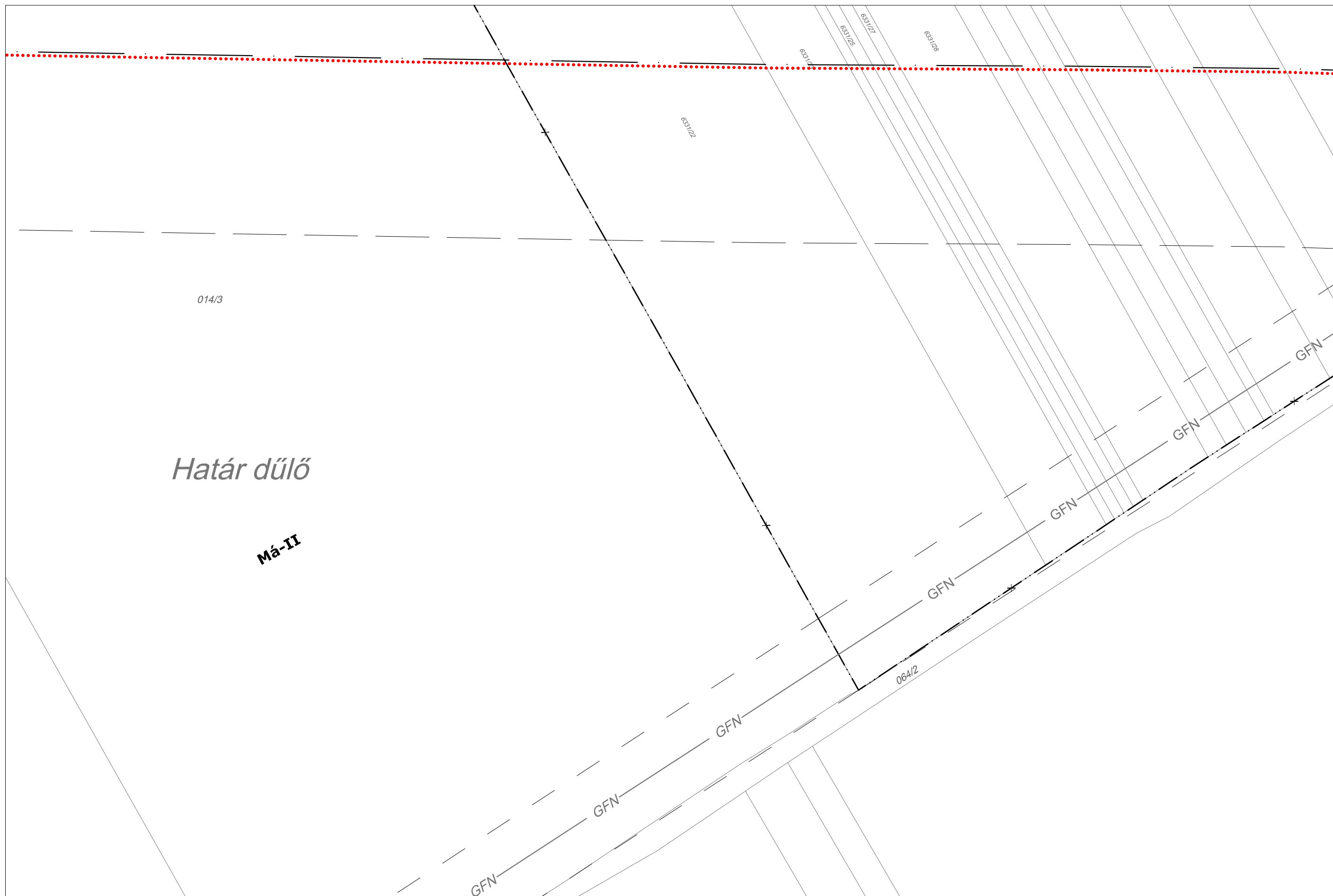
GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



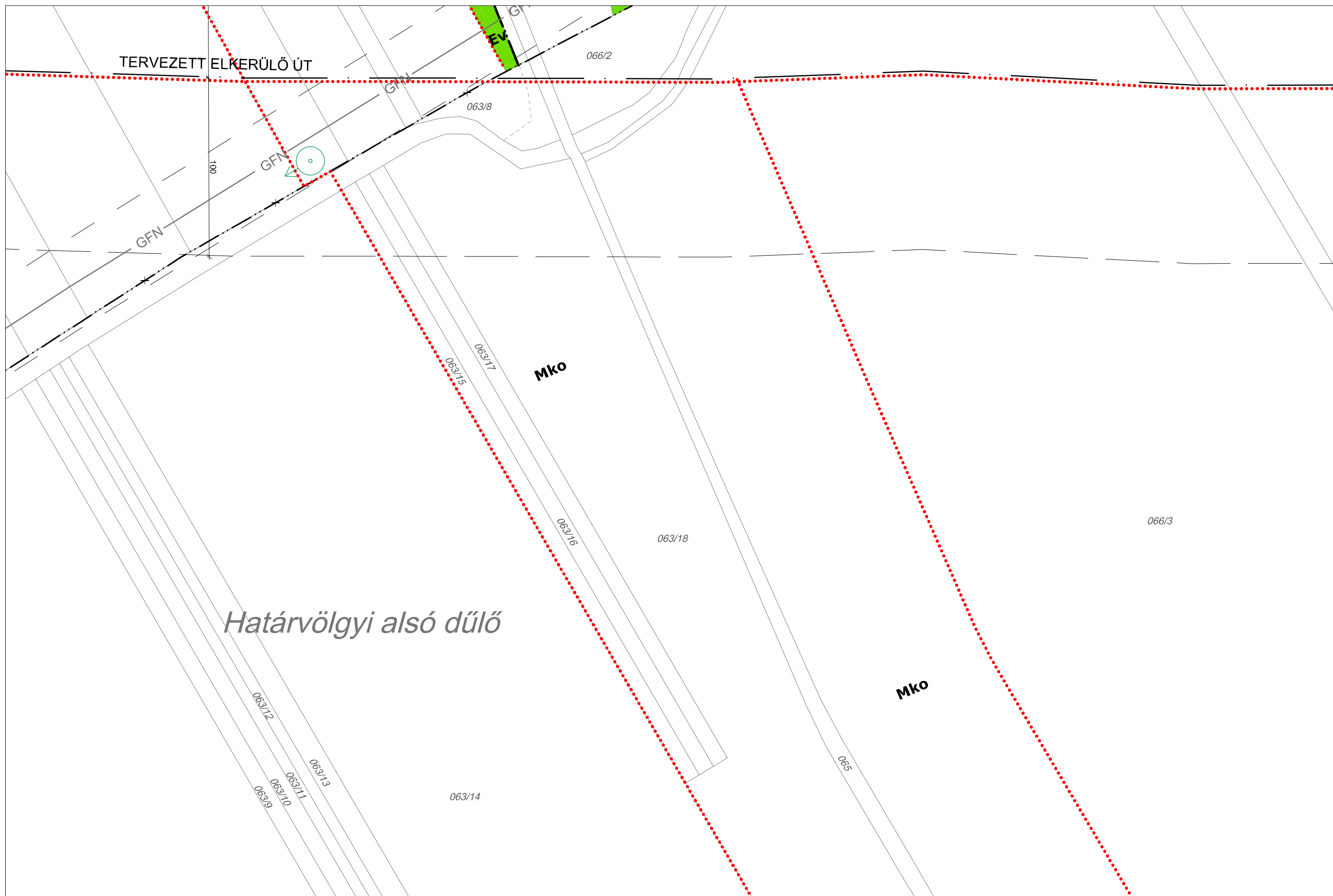
GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000

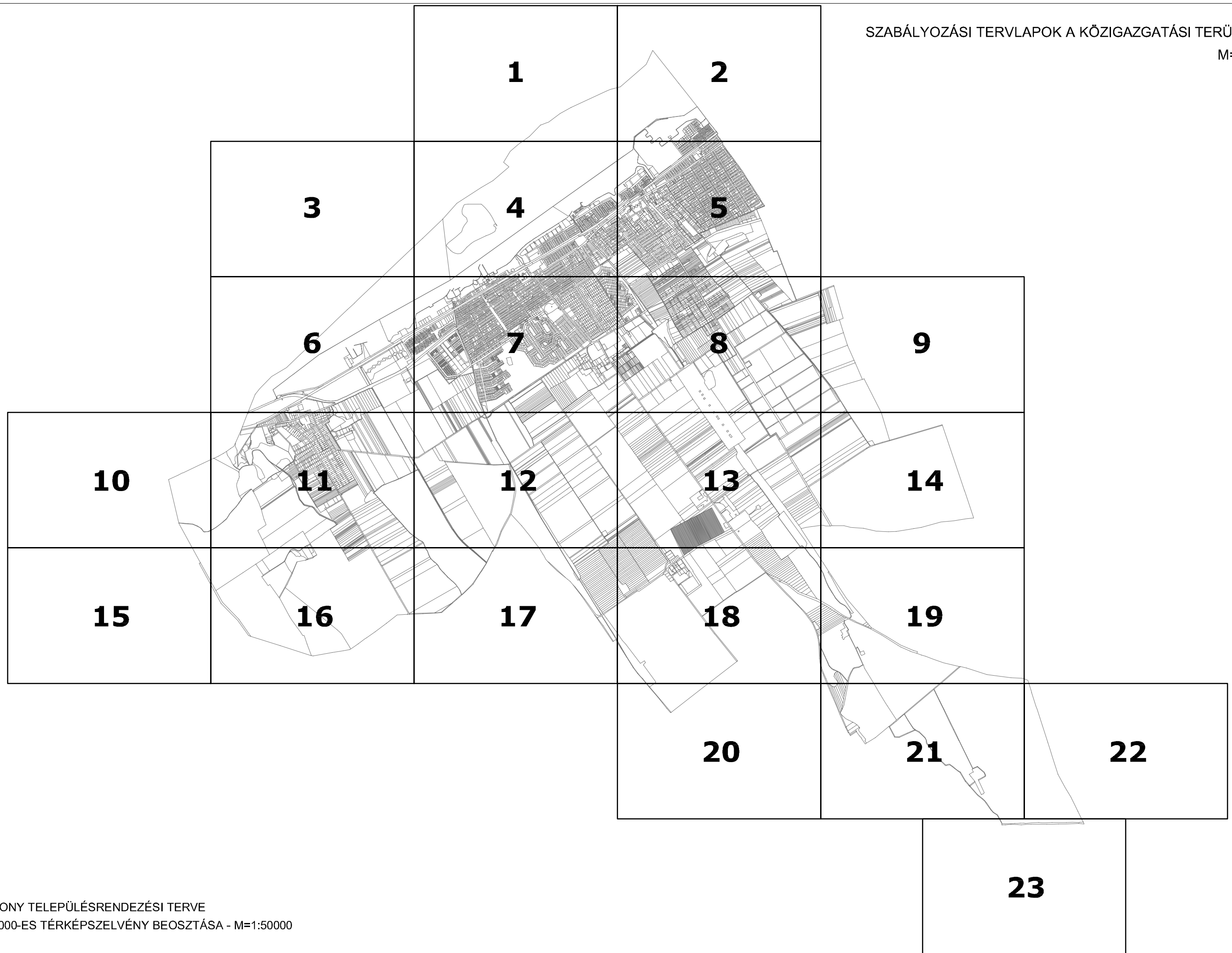


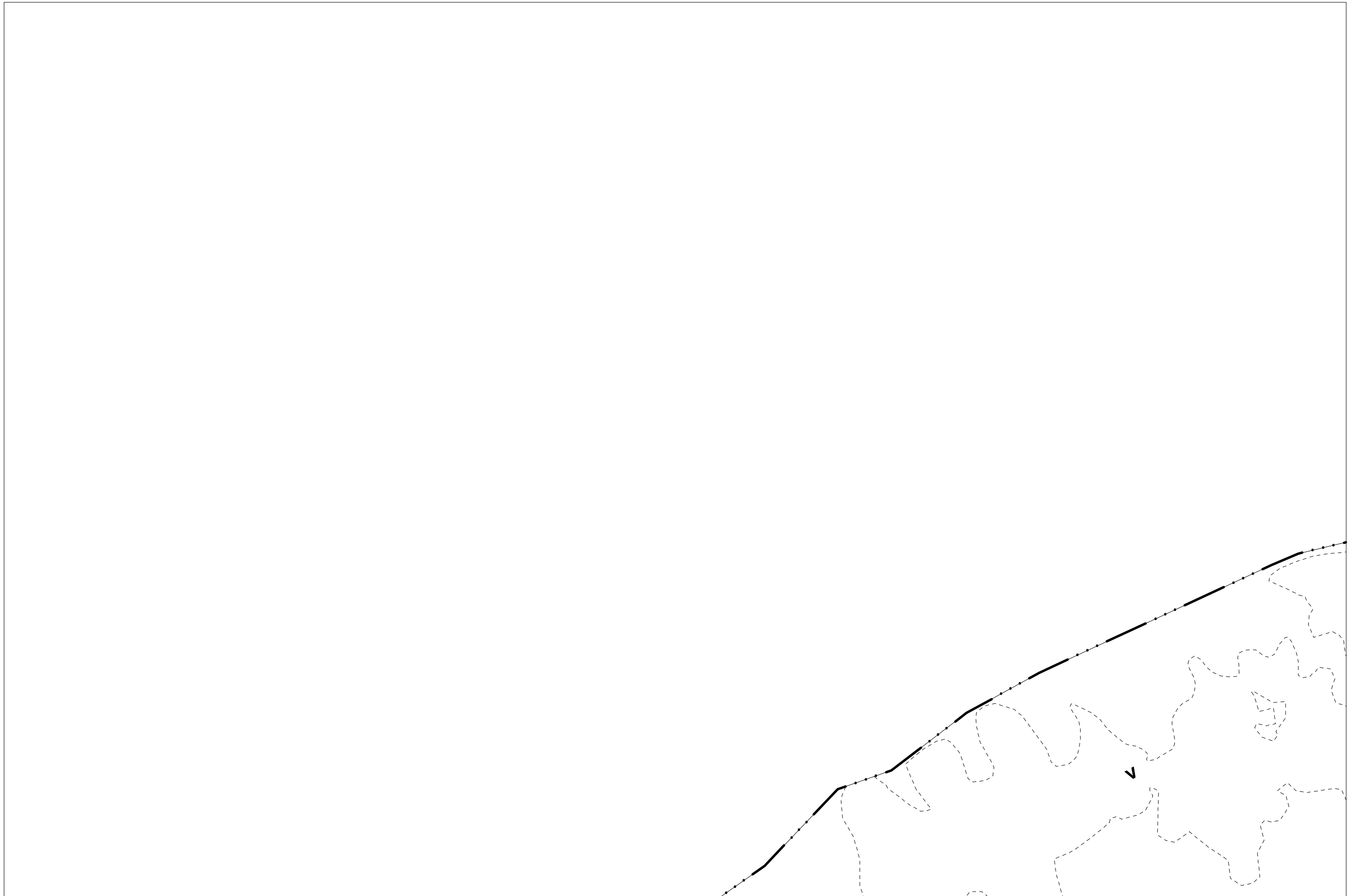
GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



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











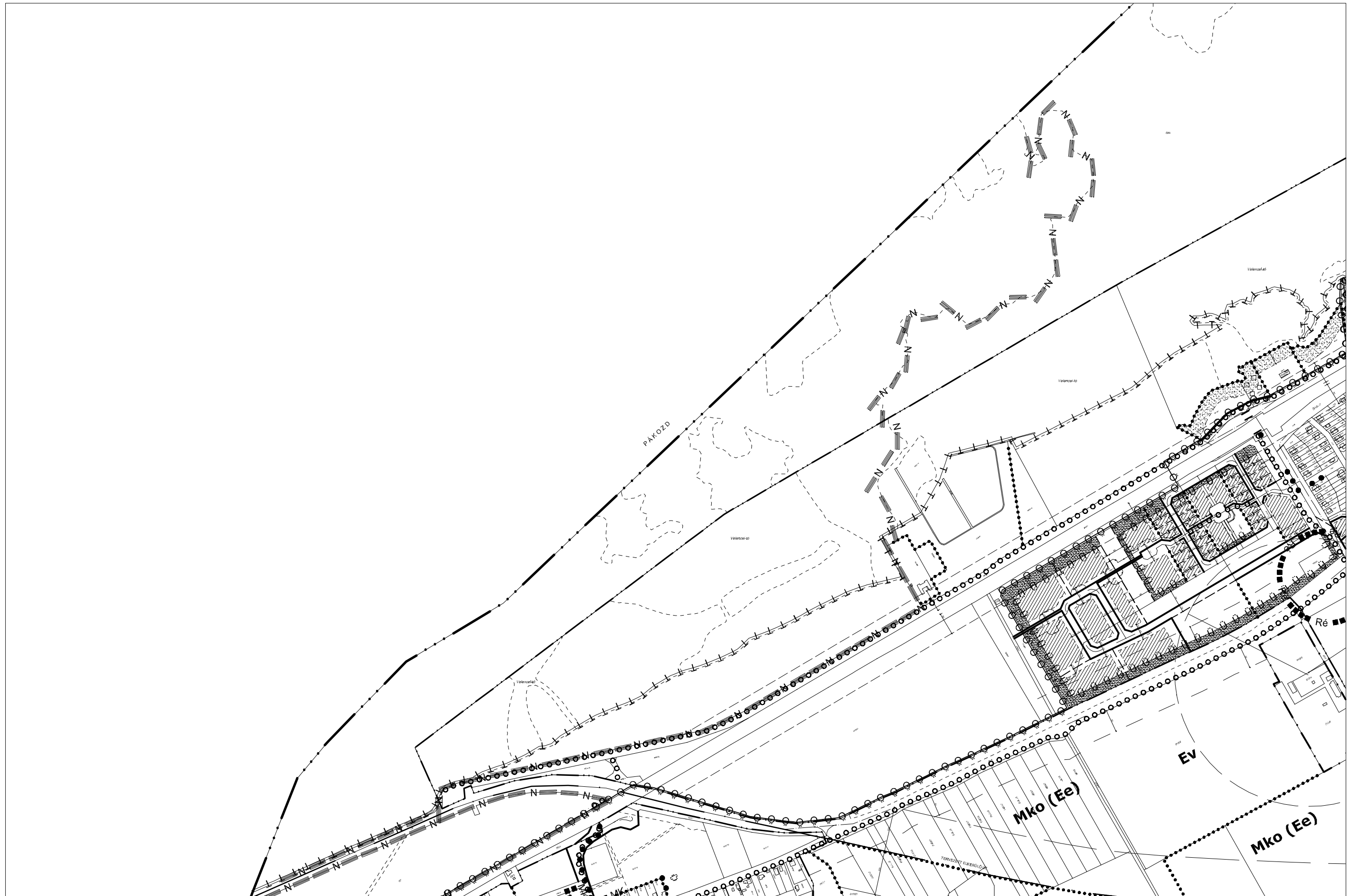
GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETRE M=1:8000



GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETRE M=1:8000



GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETRE M=1:8000

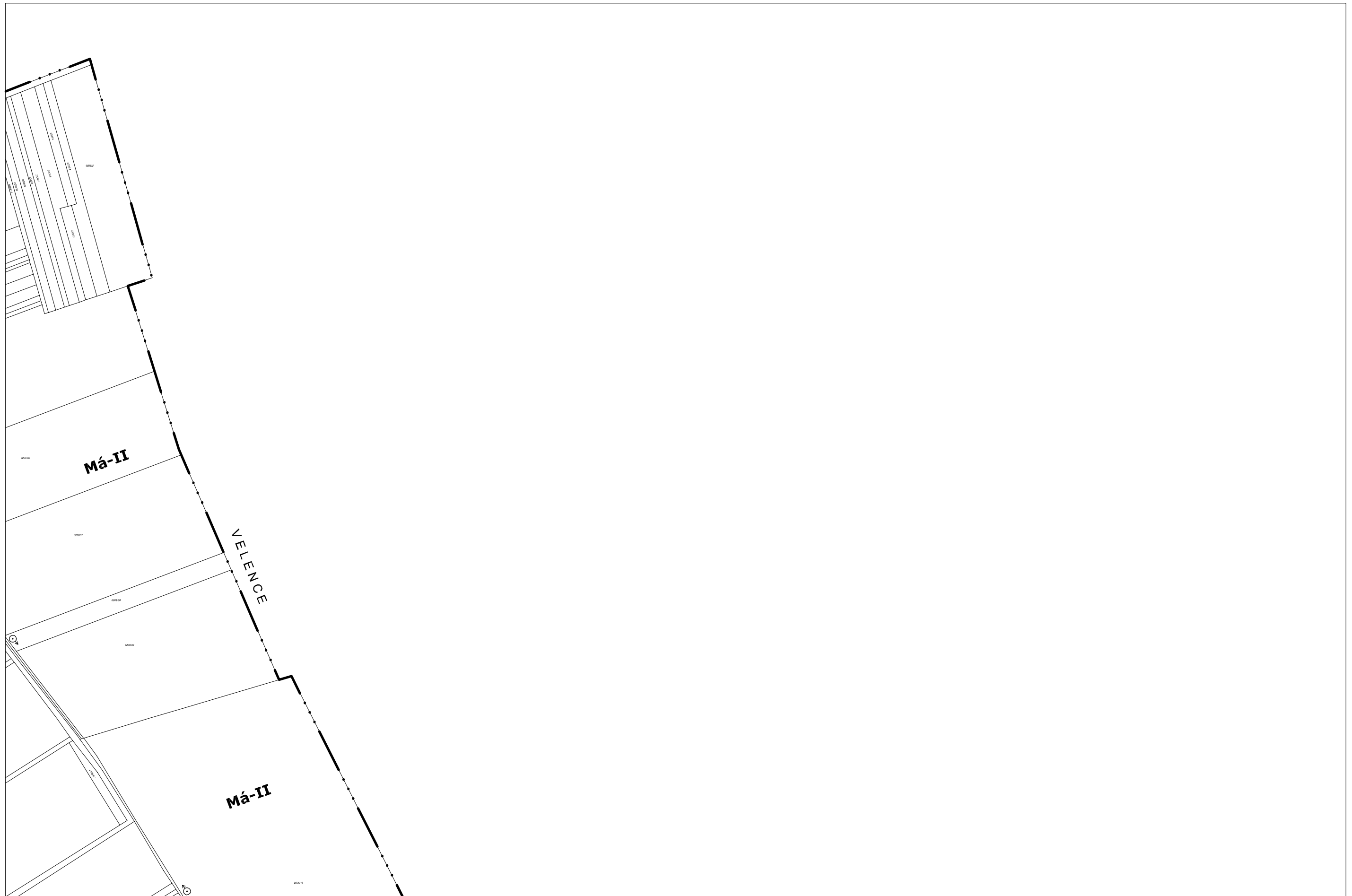


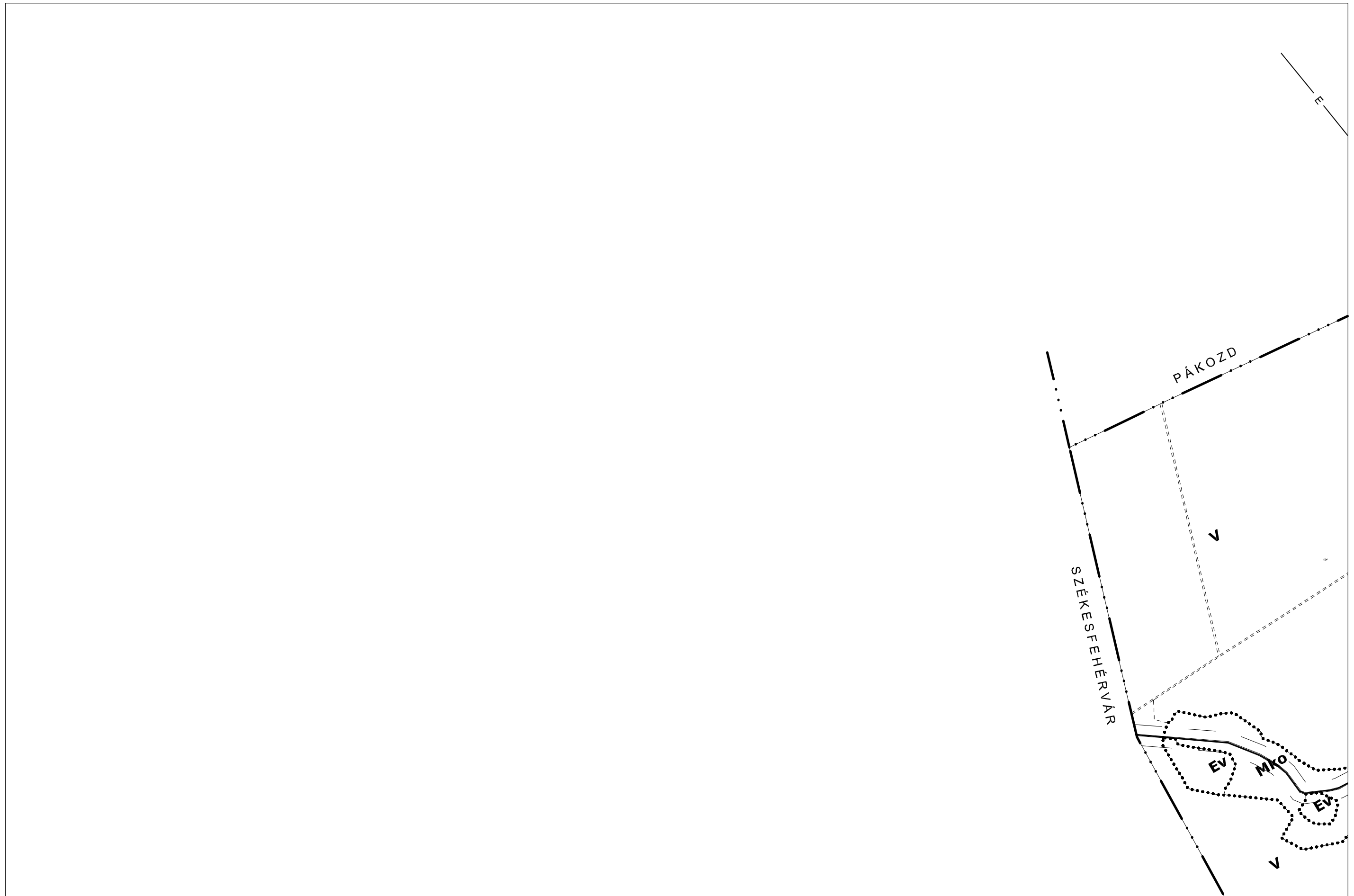
GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETRE M=1:8000



GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETRE M=1:8000



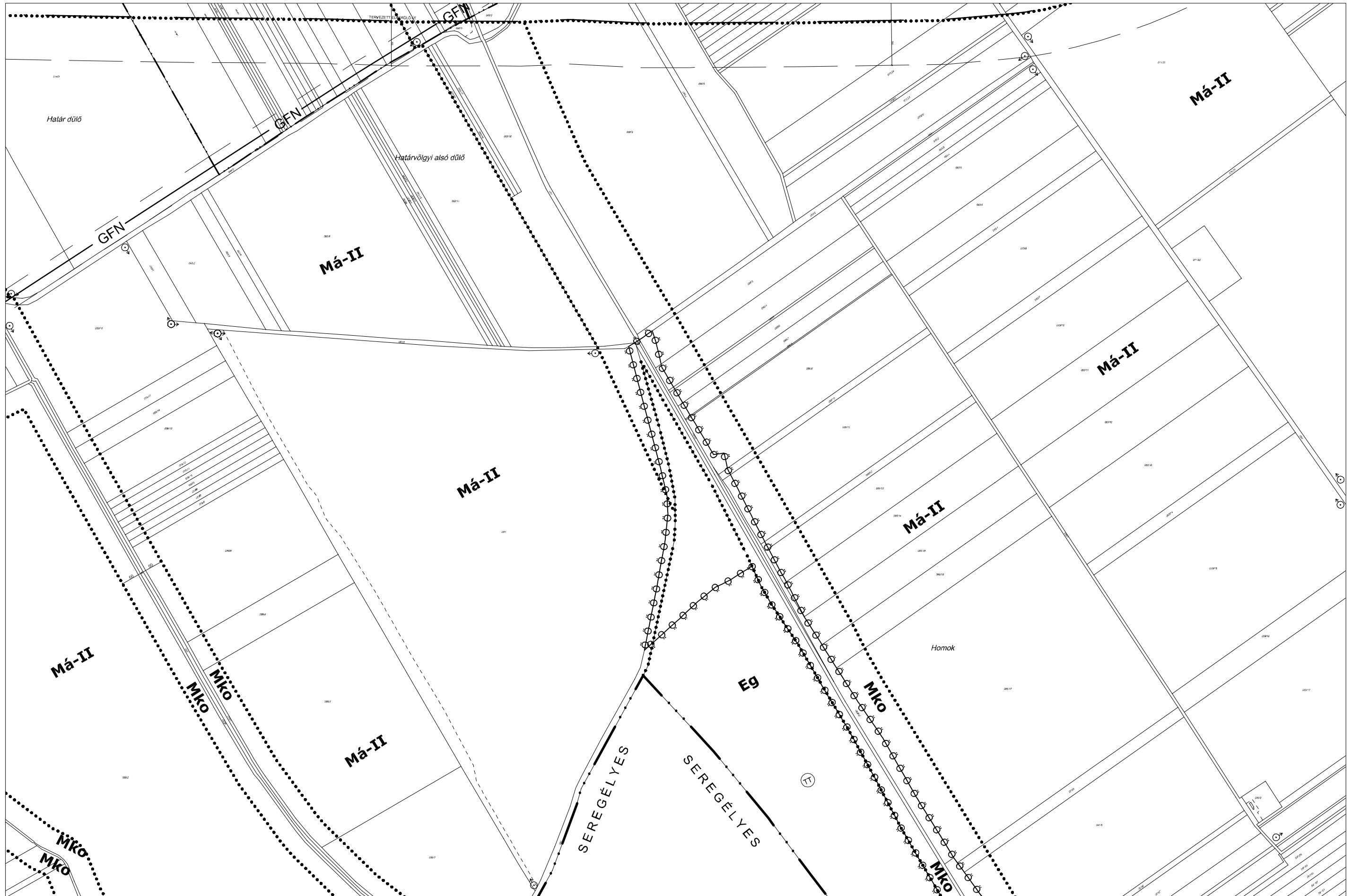




GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETRE M=1:8000



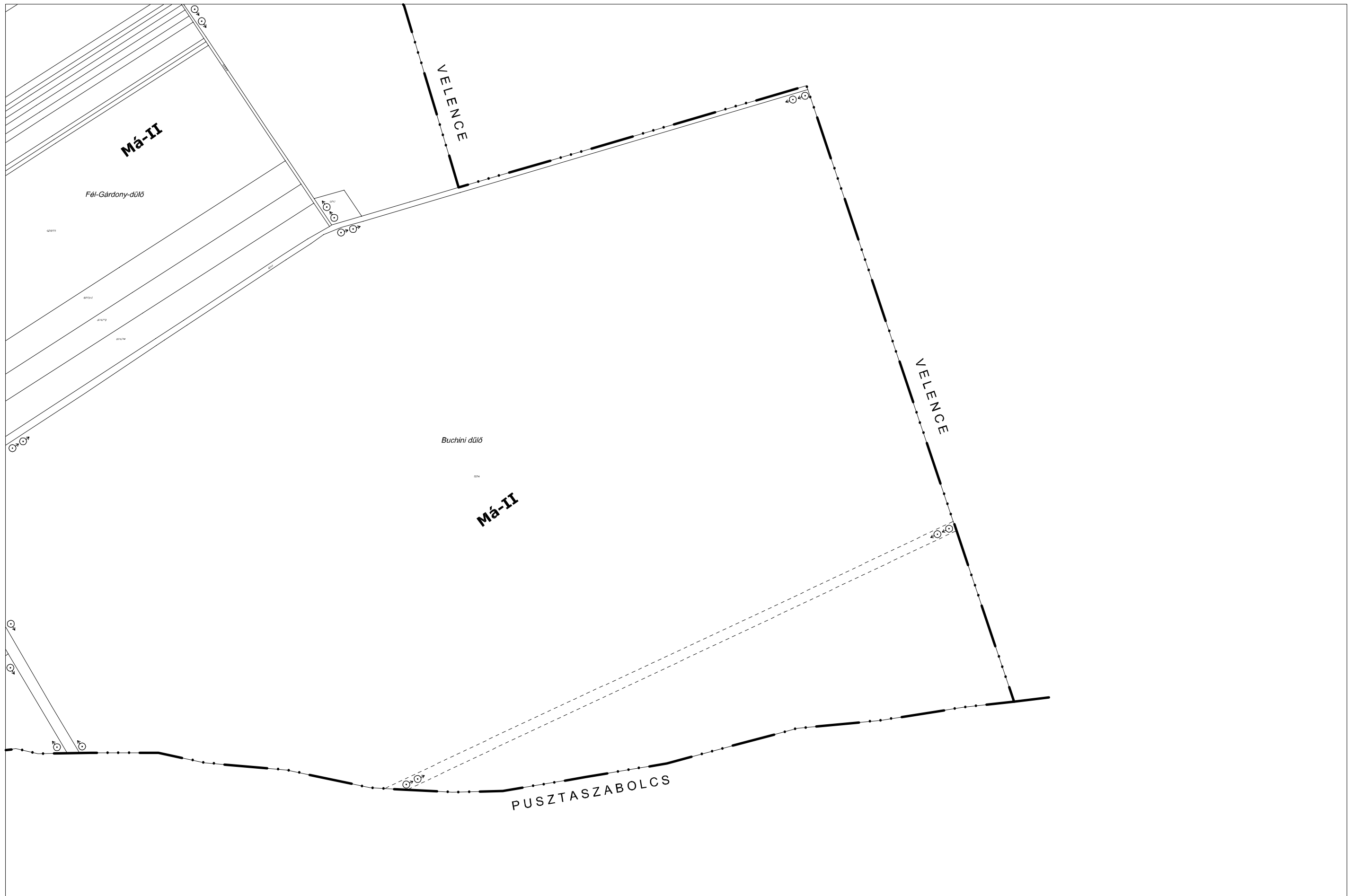
GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETRE M=1:8000



GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETRE M=1:8000



GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETRE M=1:8000



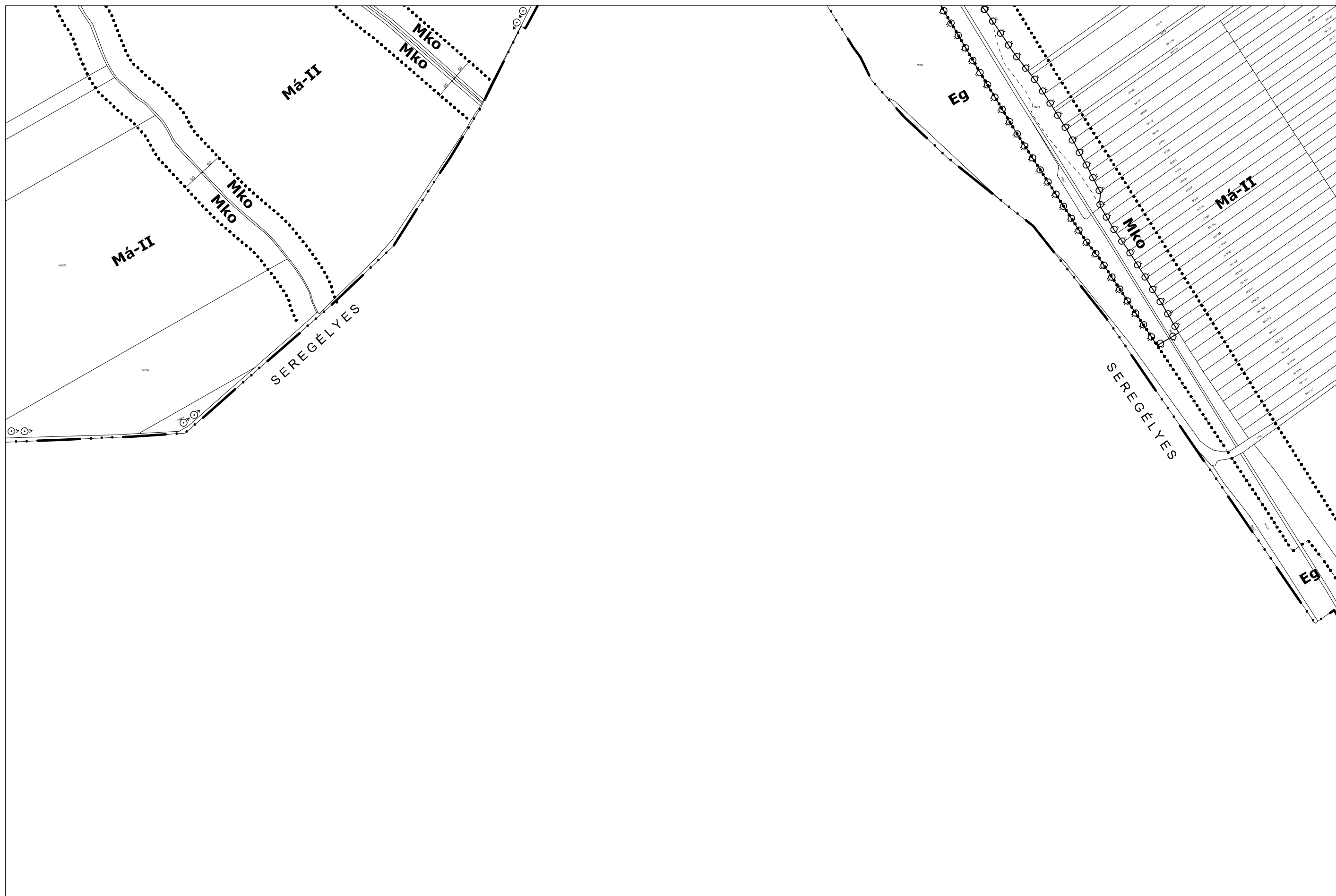


SZÉKESFÉHÉRVÁR

GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETRE M=1:8000



GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETRE M=1:8000

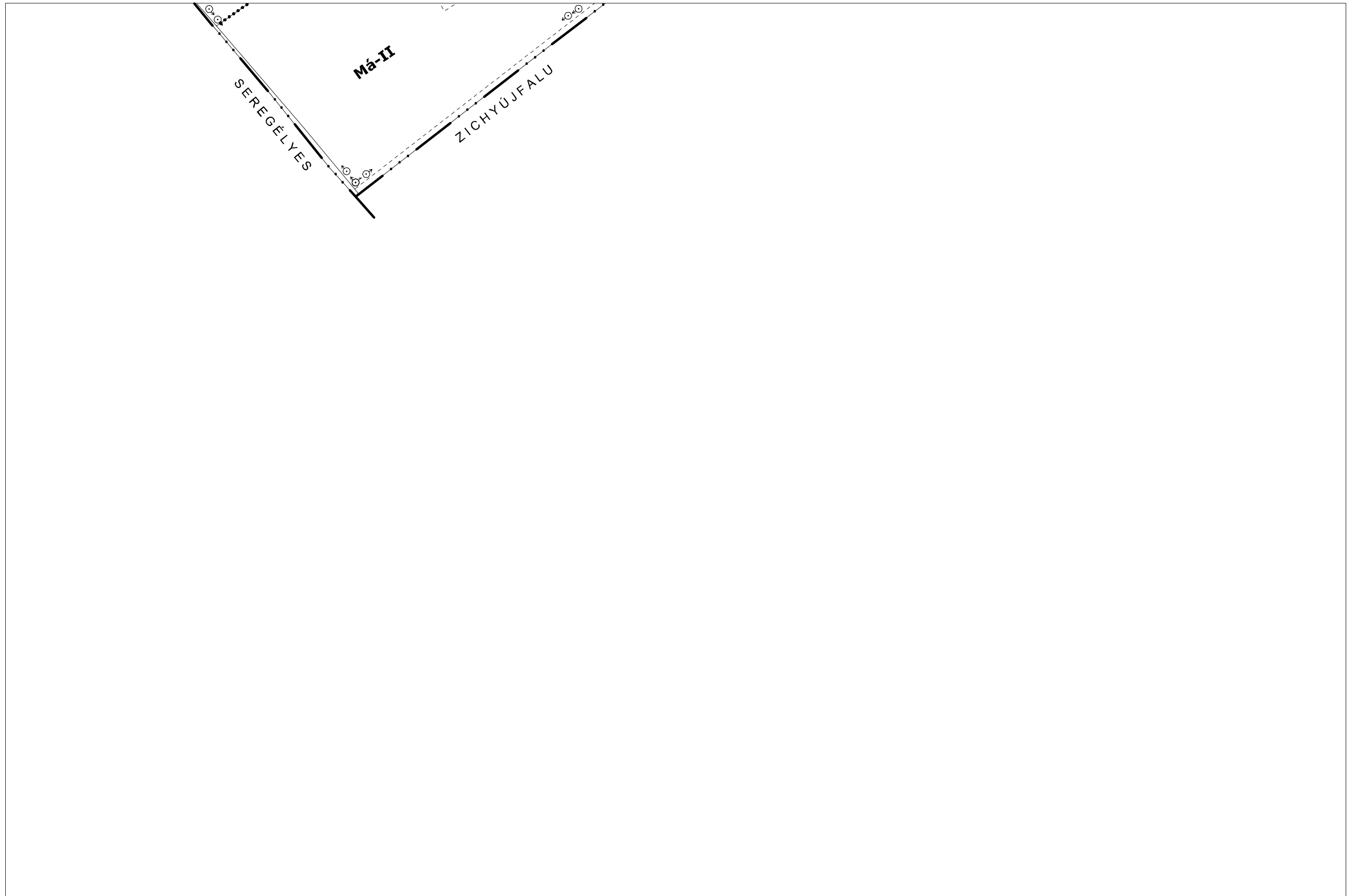


GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETRE M=1:8000



GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETRE M=1:8000





GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETRE M=1:8000

