

Erősen ajánlott - Készítve J.
21.9. x. 30. h



ÉRKEZETT:
2019 OKT 30.
Sorszám: ...19455

FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám: FE/ÁF/00238-17/2019.
Ügyintéző: Mikus Melinda
Telefon: 22/512-254

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

Hiv. szám: GRD/14035-45/2019.

Tóth István
polgármester

Gárdony Város Önkormányzata
GÁRDONY
Szabadság u. 20 – 22.
2 4 8 3

GÁRDONYI POLGÁRMESTERI HIVATAL KÖZPONTI IKTATÓ	
Iktatás dátuma: 2019 OKT 30.	Ugyintéző: <i>KT</i>
Iktatószám: GRD/14035-45/2019	Melléklet: Munkanapló sorszám: 57/2019

Tisztelt Polgármester Úr!

„Gárdony településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása négy területet érintően” megnevezésű, záró véleményezéshez készült dokumentáció 2019. október 9-én érkezett irodámba.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. §-a és *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 42 § (6) bekezdés szerint az alábbi záró szakmai véleményt adom:

A településen hatályos településrendezési eszközök:

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

Előzmények:

- Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 329/2019. (VII.17.) és a 388/2019.(IX.18.) határozataiban döntött a módosítással érintett ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról.
- A Polgármester az Eljr. 42.§ (1) bekezdése szerinti partnerségi egyeztetést lefolytatta, amelyről Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 389/2019. (IX.18.) határozatával döntött.
- A Polgármester az Eljr. 32.§ (6) bekezdés c) pontja alapján az GRD/14035-45/2019. ügyiratszámú levélben kezdeményezte az Eljr. 42. § szerinti végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását.
- A településrendezési eszköz tervezete új beépítésre szánt területet jelöl ki, ezért az Étv. 8.§ (2a) bekezdése alapján, FE/ÁF/00238-2/2019. iktatószámú 2019. október 10-én kelt levelemben megkértem az országos főépítész nyilatkozatát.
- Az Étv. 8.§ (2a) bekezdése alapján az országos főépítész 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, a határidő jogvesztő. Az országos főépítész Étv. 8.§ (2a) szerinti nyilatkozata 2019. október 28-án érkezett irodámba. A KSZ-7/3126/2019. iktatószámú országos főépítész vélemény: „A Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésének FE/ÁF/00238-2/2019. számú, Gárdony város, területén új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz módosítási eljárásában észrevételt nem teszek.”

A beérkezett tervdokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a Fehér Vártervező Kft. (Ertl Antal településtervező TT 07-0075 és Bodó Beáta településtervező TT 07-368) által elkészített „Gárdony településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása négy területet érintően” megnevezésű 2019. szeptember keltezésű tárgyalásos eljárásra összeállított tervdokumentáció. A tervezési munkát a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte.

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

Megküldött dokumentumok:

- jóváhagyandó munkarészként a településszerkezeti tervet módosító határozat tervezet és a helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet módosító rendelet tervezet;
- a településrendezési eszköz módosítását megalapozó vizsgálat - alátámasztó munkarészek;
- Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének 389/2019. (IX.18.) határozata az Eljr. 42.§ (1) bekezdése szerinti partnerségi egyeztetést lefolytatásáról;

Tervezési feladat:

1. A Gárdony 3021/22 hrsz.-ú telken apartmanház létesítése tervezett, mely megvalósításához a helyi építési szabályzatban rögzített beépítési paraméterek változtatása szükséges.
2. Gárdony, Posta utca – Bóné K. utca – a 2444/49 hrsz.-ú közterület – Szabadság út által határolt területen sportközpont, több új két szintes szolgáltató ház létesítésével kapcsolatos módosítások.
3. Tervezési terület: Gárdony, Pisztráng utca 6036/21 és 6036/23 hrsz. „A terület tulajdonosa a terület és a beépíthetőség növelését követően vendéglátó és szállásépületet szeretne építeni.”
4. Tervezési terület: Gárdony, a Határ út Posta utca és Vörösmarty utca közötti szakasza, a 2007, 1981/1, 1963, 0198/12, 0198/13 hrsz. „A terület tulajdonosa a temető mellett az ingatlant lakótelekként nem tudja használni, ezért azt kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolja át az önkormányzat.”

Az egyeztetési folyamat:

A benyújtott dokumentáció átvizsgálása után, az Eljr. 42. § (3) bekezdése értelmében az állami főépítész egyeztető tárgyalást hívott össze 2019. október 24-én 9³⁰ órára a Fejér Megyei Kormányhivatal (Székesfehérvár, Várkörút 22-24. sz. III. emelet) hivatalos helyiségébe.

Az egyeztető tárgyaláson nem képviseltette magát, illetve levelet küldött:

- Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály
- Budapest Főváros Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
- Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (polgári védelem, iparbiztonság)
- Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (vízügyi és vízvédelmi hatóság)
- Fejér Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály
- Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
- Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatala Műszaki Engedélyezési Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Útügyi Osztály
- Fejér Megyei Rendőr-főkapitányság
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Országos Atomenergia Hivatal

- Országos Vízügyi Főigazgatóság
- Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály

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

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

- Gárdony Város Önkormányzata
- Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Fejér Megyei Önkormányzat
- Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Engedélyezési és Szakhatósági Osztály
- Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság

A 2019. október 24. napján tartott egyeztető tárgyalásról FE/ÁF/00238-15/2019. ügyszámon jegyzőkönyv készült.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal véleménye:

1. A városközponti két telektömb a hatályos szabályozás szerint is esetleges, átgondolatlan. Ez a rendezetlenség, esetlegesség a módosítás során fokozódik. Javaslom a városközponti két telektömb területére telepítési tanulmányterv, vagy beépítési terv készítését, mely hosszú távra meghatározná a területfelhasználást és alapja lehetne egy átgondolt szabályozásnak.

Felhívom a figyelmet, hogy a határozat tervezet mellékletét képező településszerkezeti tervlap módosítás nincs összhangban a rendelet tervezet mellékletét képező szabályozási tervlapon ábrázoltakkal a zöldterületek vonatkozásában.

2. A módosítás során tóparti zöldterületről üdülőházas területre módosul a területfelhasználás, valamint az új „Üü4” jelű építési övezetben a beépíthetőség 30%-ra, a legnagyobb építménymagasság 9,5 méterre nő. Véleményem szerint a településrendezés során nem lehet cél vízparti zöldterületek csökkentése beépítésre szánt területek kijelölése érdekében. Nem kívánatos a tóparti közösségi zöldterületek további magánosítása. A módosítási szándékot nem támogatom.

3. A meglévő és tervezett temető terület által körbevett tervezési területen gazdasági, kereskedelmi szolgáltató területfelhasználás kijelölése kegyeleti szempontból nem kívánatos.

Továbbá kérdéses, hogy a tervdokumentációban ábrázolt mintakeresztszelvény szerinti 7,25 méter szabályozási szélesség mellett hogyan működik a Határ utca gyűjtőútként.

A Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály FE/ÁF/00238-15/2019. iktatószámú jegyzőkönyv szerinti véleménye:

4. Gárdony város a településrendezési eszközök módosítását határozta el négy területre vonatkozóan.

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

- A tervek megvalósítása során biztosítani kell az ingatlanok közművesítését, gondoskodni kell az ivóvíz minőségű víz biztosításáról, mely kielégíti a 201/2001.(X.25.). Korm. rendeletben előírt paramétereket.
- A tervezett létesítményeket a megvalósulás során úgy kell kialakítani, illetve bővíteni és a tevékenységet úgy kell végezni, hogy a tevékenység végzése során ne szennyeződhessenek a felszíni, a felszín alatti vizek, a földtani közeg, a levegő, erre vonatkozóan valamennyi vonatkozó előírás teljesüljön, így a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló

- 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet.
- A változással érintett területeken tervezett tevékenységeket úgy kell végezni, hogy azok a környező lakóingatlanok vonatkozásában zavaró hatást ne eredményezzenek.
 - Az üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj, valamint a közlekedésből származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken nem léphetik túl - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet 2. § (1) bekezdése alapján - az üzemi vagy szabadidő zajforrástól származó zajterhelési, *1. számú mellékletben és a 3. számú mellékletben* meghatározott határértékeket.

A Fejér Megyei Önkormányzat FE/ÁF/00238-15/2019. iktatószámú jegyzőkönyv szerinti véleménye:

5. Az 1. sz. tervezési területen a gazdasági terület helyett a lakóövezet kialakításával szemben nem emelek kifogást. Ugyanakkor a beépítés intenzitását túlzottnak tartom.
6. 3. sz. tervezési terület – a feltöltött területen a meglévőnél (eddig is túlzott területfelhasználási szabályozás) intenzívebb beépítést nem tartom indokoltnak, sőt kerülendő. Ennek további indoka, hogy a talaj mozgása miatt fennáll a közművek sérülésének, így az épületek károsodásának veszélye. A vízpart közterületi jellegét fenn kell tartani.
7. 4. sz. tervezési terület – A tervezett gazdasági tevékenység erősen zavarhatja a temető kegyeleti szerepét (zaj, városkép, funkció stb.)

A Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály FE/ÁF/00238-15/2019. iktatószámú jegyzőkönyv szerinti véleménye:

8. A Főosztály a 4. számú módosítást nem javasolja. A temető melletti ingatlan lakóterületből kereskedelmi szolgáltató övezetbe történő átsorolása a területfelhasználásra vonatkozó zajvédelmi határértékek csökkenését eredményezi. A temető területe zajvédelmi szempontból védendő terület. Itt gazdasági terület kijelölése mellett a Főosztály nem látja biztosíthatónak a védendő területre vonatkozó zajvédelmi határértékek betartásának biztosíthatóságát kegyeleti szertartások idejére, a zajjal járó tevékenységek végzése nem megengedett.

A Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság FE/ÁF/00238-15/2019. iktatószámú jegyzőkönyv szerinti véleménye:

9. A 3.számú tervezési terület (Gárdony, Pisztráng utca) ingatlan kialakításainál a 83/2014. (III.14.) Korm. rendeletben foglaltakat kérjük figyelembe venni.

Záró szakmai vélemény:

Gárdony településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítására irányuló záró szakmai véleményem az 1. számú módosítási pont esetében egyetértő. A 2., 3. és 4. módosítási pontok esetében nem egyetértő a fenti 1. - 3., 6., 7., és 8. pontokban ismertetett államigazgatási szervek véleménye miatt.

További teendők:

Az Eljr. 43. §-a szabályozza a településrendezési eszköz elfogadási és hatálybaléptetési szakaszát, mely alapján legkorábban – tárgyalásos eljárás esetén – a településrendezési eszköz az elfogadást követő napon lép hatályba.

Az Eljr. 43. § (2) bekezdés szerint a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról, továbbá az elfogadott településrendezési eszközt vagy módosítását az elfogadást követő 15 napon belül rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi az önkormányzati honlapon hirdetményben és az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, és megküldi digitális formátumban az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt a Lechner Tudásközpont részére, az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak, az eljárásban részt vevő

összes államigazgatási szervnek vagy a megküldés helyett digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi az érintett szervezeteknek.

Az Eljr. 43. § (3) bekezdése szerint, amennyiben az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

Az elfogadott településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet - digitális adathordozón, *.pdf formátumban és papíralapon is kérem megküldeni részemre.

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy az Építésügy Dokumentációs és Információs Központról, valamint az *Országos Építésügyi Nyilvántartásról* szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontja alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-mellékletet az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

A főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7. § h) pontja szerint az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal ellátja az Eljr. -ben meghatározott szakmai feladatokat.

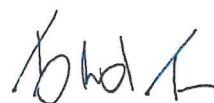
Záró szakmai véleményemet az Eljr. 42.§ (6) bekezdés alapján adtam ki.

Feladatköröm *a főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 7 § h) pontja állapítja meg. Illetékességemet megállapító jogszabály *a főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése. A kiadmányozási jog gyakorlása *a Fejér Megyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásról* szóló 14/2018. (III.29.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, 2019. október 29.

Tisztelettel:

Dr. Simon László
kormány megbízott
nevében és megbízásából



Fakász Tamás
állami főépítész



Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező!

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

Az elektronikus hiteles másolatot készítette: Mikus Melinda

Aláíró: Bélyegző Fejér MKH (2019.10.29. 16:19:15)