

# Előterjesztés

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének

a többször módosított 3/2009 (I. 28.) Önkormányzati rendelettel jóváhagyott

Helyi Építési Szabályzat módosításáról hat területet érintően

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselő-testület és Gárdony Város Önkormányzat Polgármestere a 102/2020 (VI. 12.), a 104/2020 (VI. 12.), a 97/2020 (VI. 12.), a 103/2020 (VI. 12.), a 95/2020 (VI. 12.), a 324/2019 (VII. 17.) számú határozataival döntött az alábbi területeket érintően **a településrendezési eszközök módosításáról:**

1. A Gárdony, Park Strand 5318/10 és 5317 hrsz-ú területek
2. A Gárdony, Sirály Strand 6039/59, és 6036/43, 6036/42 és 5895 hrsz-ú területek
3. A Gárdony külterület 0175/10, 0175/11 és 0175/13 hrsz-ú ingatlanok területe
4. A Gárdony Pisztráng utcában a 6036/21, 6036/23, 6036/52, 6036/53, 6036/20, a 6036/59 és az 5907 hrsz-ú ingatlanok területe
5. Gárdony, Széchenyi utca 6329/5 és a 6329/6 hrsz-ú ingatlanok területe
6. Gárdony 174/2 hrsz-ú, SPAR melletti terület

A képviselő testület és Gárdony Város Önkormányzat Polgármestere a fenti területek kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról a 329/2019 (VII.17.) számú és a 105/2020 (VI. 12.) számú határozataival döntött.

A felsorolt területek módosításaival kapcsolatosan a biológiai aktivitásérték pótlása szükséges.

**A településrendezési eszközök módosításához szükséges tervdokumentáció elkészült.**

Gárdony Önkormányzat Képviselő-testületének a 4/2017 (IV. 03) számú Partnerségi rendelete szerinti Partnerségi egyeztetés lezajlott. A felsorolt területekre vonatkozó tervmódosítással kapcsolatban a partnerségi egyeztetést a Képviselő-testület a felsorolt módosítások és a biológiai aktivitásérték ügyében a 209/2020 (IX.02) számú határozatával lezárta.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés a) pontja alapján a településrendezési eszközök módosításához a Korm. rendelet 42. §-ában foglaltak szerinti tárgyalásos eljárás a Fejér Megyei Kormányhivatalban 2020. október 6.-án megtörtént. Az egyeztető tárgyaláson az állami főépítész már ismertette véleményét.

A településrendezési eszközök módosításához kapcsolódva a Képviselő-testület hatáskörében Gárdony Város Polgármestere a 166/2020 (XII.21.) határozatával döntött a környezeti értékelés tekintetében, miszerint azt nem tartja szükségesnek.

Az Állami Főépítész a Fejér Megyei Kormányhivatalban 2020. október 6.-án tartott egyeztető tárgyalást követően 2020. október 15-én keltezett FE/ÁF/00153-17/2020. számon záró szakmai vélemény bocsátott ki, mely az előterjesztés mellékletét képezi. A záró vélemény tartalmazza a Kormányhivatalhoz tartozó valamennyi államigazgatási szerv véleményét.

**1. Gárdony Park Strand 5318/10 és 5317 hrsz-ú ingatlanok (záró vélemény 2. oldal 2. módosítási pontja) területének módosítása:**

Az Állami Főépítész FE/ÁF/00153-17/2020. számú záró szakmai véleménye a **Gárdony Park Strand 5318/10 és 5317 hrsz-ú ingatlanok területének módosítása** tekintetében általános előírást, javaslatot, ellenvéleményt tartalmaz.

**A záró szakmai vélemény e területére vonatkozó álláspontunk:**

A Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály FE/NEF/2362-2/2020. számú véleménye első részében általános előírásokat tartalmaz. A tervezett módosítás biztosítja, hogy az idézett követelmények az építési tevékenység tervezése, majd az ingatlanhasználat során érvényesüljenek. Az észrevétel **a településrendezési eszköz tervezetével kapcsolatban intézkedést nem igényel.**

A vélemény az utolsó két bekezdésében a védőterületről és a parti sávról ír és fogalmaz meg javaslatot:

*„ A természetes vizek minőségi követelményeiről, valamint a természetes fürdőhelyek kijelöléséről és üzemeltetéséről szóló 78/2008 (IV. 3.) Korm. rendelet szerint a tavakban és a holtágakban a fürdőhely területének határától a vízfelületen minden irányban 100-100 méter kiterjedésű, a vízparton pedig – az igénybe vett területen kívül – legalább 10 m szélességű védőterületet kell kijelölni.*

*A fenti természetes fürdőhelyekre vonatkozó előírások miatt javasoljuk, hogy a fürdőhelyek parti területét érintő változások esetén a beépítésmentes parti sávot legalább 30 m-es szélességben határozzák meg, valamint megfelelő területnagyságú beépítés mentes zöldfelületet a továbbiakban is biztosítsanak. „*

Véleményező javaslatot fogalmaz meg a beépítésmentes parti sávok 30 méterben történő meghatározására, hivatkozva a jogszabályban meghatározott követelményre amely 10 méter szélességű védőterületet határoz meg.

A helyi építési szabályzat tervezete alapján a szabályozási terv jelöli a 30,0 méteres beépítésmentes parti sávval érintett területeket, a szabályzat a területen a partéltől számított 20,0 méterben határozza meg azokat a területeket, ahol nem lehet épületet elhelyezni. **A 20,0 méteres sáv meghatározása összhangban van az idézett jogszabályi követelménnyel, a javaslat magasabb szintű jogszabályi előírással nem ellentétes.**

A Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály FE/ÁF/00153-12/2020 ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye szerint:

*„ A település part menti területei a tájképvédelmi terület övezetében helyezkednek el.*

*A tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó jogszabályi előírások céljaival nem összeegyeztethető a tervezett beépítési intenzitás növekedése, illetve a 30m-es parti sáv eltörlése:*

*A jelenlegi szabályozás szerint a Velencei-tó melletti 30 m parti sávban a közvetlen parti telkek esetében új épületet, építményt építeni nem lehet. Ez az általános előírás korlátozódná a Velencei-tó melletti 30 m parti sáv szabályozási terven jelölt területrésszére, illetve a szabályozási terven nem jelölt parti sáv esetén a tó jogi határától számított 20 m-es területsávra, ahol épületet elhelyezni nem lehet majd.*

*A Velencei-tó és Gárdony (Agárd) partmenti, belterületi területrésze az országos területrendezési terv alapján a tájképvédelmi terület övezetéhez tartozik. Ebbe az övezetbe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak.*

*A Velencei-tó partmenti területekkel közvetlenül szomszédos mederrésze ex lege védett szikes tónak minősül a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdésének és a Vidékfejlesztési Értesítő LXII. évfolyam 1. szám 4. mellékletének megfelelően. A Tvt. 28. § (4) bekezdése alapján ezen ex lege védett szikes tavak országos jelentőségű természetvédelmi területnek tekintendők. Az 1960-as évek végén kezdődött meg a Velencei-tó akkori korszerűségének megfelelő szabályozása, ebben a természetvédelem mai szempontjai nem szerepeltek, ennek során a partvonal körülbelül felében a tó eredeti arculata teljesen elveszett. A partvonal feltöltése és beton védművekkel való kiépítése miatt a természetes tópart csak kevés helyen maradt meg. Jelenleg a tó partvonalának nagy, belterületi településrészekkel határos része mesterséges védművekkel átalakított. Mindezeknek megfelelően a Velencei-tó ma ugyan szabályozott és jóléti funkcióval is rendelkező tó, de alapvetően természetesen kialakult állóvíz, amely fentiek szerint tehát természetvédelmi terület is. Hasznosítása csak olyan módon lehet hosszú távon fenntartható, amennyiben egyes hasznosítási funkciói között egyensúly alakítható ki.*

*A belterületi területrészeken eddig beépítetlenül hagyandó 30m-es területsáv hozzájárult a szikes tó védelméhez, pufferterületet jelentett az intenzív hasznosítású parti részek és a tó között, továbbá megfelelő átmenetet képezett a beépített, részben beépített partmenti területrészek és a meder között településképi és tájképvédelmi szempontból is. A strandként használt parti területeken a jelenlegi szabályozás alapvetően rögzítette továbbá a 30 m-es területsáv zöldterületként történő használatát is.*

*A beépítések lehetőségének kiszélesítése a tó mesterséges jellegét erősíti a strandként használt területeken is.*

*Mindezekre figyelemmel és a városi mikroklíma fenntartása, javítása érdekében a partmenti területrészeken a beépítetlenül hagyandó 30 m-es parti sáv eltörlését és a beépítési % növelését nem javasoljuk.*

*A tervezett szabályozás szerinti, épület elhelyezését tiltó 20 m-es parti sáv nem terjed ki az épületeken kívüli építményekre és a kötelező zöldfelület fenntartására sem, így környezetvédelmi, táj és természetvédelmi szempontból egyértelmű visszalépés a jelenlegi szabályozáshoz képest.*

*Nem javasolt továbbá a 2. számú módosítási területen az építménymagasság tervezettek szerinti megnövelése. A terület jelenleg átmenetet képez a déli part beépítetlen és intenzíven beépített parti területei között, a jelenlegi szabályozás szerinti építési lehetőségek további növelése (mind a beépítési % növelése, mind az építménymagasság tekintetében) ezt az átmenetet töri meg, még hangsúlyosabbá téve az intenzív beépítést a természetesebb partszakasz (Madárvárta) mellett.”*

*A vélemény észrevételeket tesz, javaslatot fogalmaz meg.*

A vélemény alapján a tájképvédelmi övezet területére vonatkozó jogszabályi előírások céljaival nem összeegyeztethető a tervezett beépítés intenzitás növelés, illetve a 30m-es parti sáv eltörlése.

A tervezet a szóban forgó területet érintően az Szabályozási Terven (továbbiakban: SZT) jelölt 30,0 méteres parti sáv eltörlése mellett a területre más szabályozási követelményt határoz meg. A tervezet a módosítással érintett területek kivételével fenntartja a 30,0 méteres parti sávot, a módosítással érintett területeken (ahol az SZT ezt a sávot nem jelöli) a 36. § (24) bekezdés szerinti általános szabályt határoz meg.

A hatályos SZT a területen 30 méteres sávban „beépítésmentes telekrész” szabályozót határoz meg az építési övezetek területén.

A véleményben tett megállapítással szemben **a Park strandot érintő területre a hatályos településrendezési eszközök nem határoznak meg a parti területek melletti 30 m-es területsávjában zöldterület területfelhasználást és övezetet.** Ebben a tekintetben **a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban HÉSZ) 46. § (35) bekezdés g) és i) pontjaiban belső ellentmondás van.**

A g) pont előírja, hogy a 30,0 méteres sáv zöldterületként kerüljön megtartásra. Ez az előírás ellentétes a kialakult állapottal, a Településszerkezeti Tervvel (továbbiakban: TSZT) és az SZT-vel egyaránt, a területen nincs és nem tervezett zöldterület (közterületi zöldfelület). A HÉSZ-ből ezen belső ellentmondásait fel kell oldani, a 46. § (35) bekezdés g) és i) pontjai pontosításra kerülnek.

A g) pont a 30,0 méteres sáv tekintetében előírja továbbá, **hogy a sáv „beépítésmentes” terület kell maradjon. A HÉSZ a „beépítésmentes” követelményt nem magyarázza.** A HÉSZ alkalmazásában releváns hatály alatti OTÉK (a továbbiakban: OTÉK) 1. melléklet 93. pontjában szerepel a telek beépített területe fogalom, amely figyelembevételével a hatályos HÉSZ sem zárja ki az adott 30,0 méteres sáv területén a telek beépített területébe be nem számító építmények (műtárgyak) elhelyezését.

Pontosításra kerülnek a 46. § (33) bekezdés f), h) és i) pontjai is.

Az Étv. 2. § 8. pontjában rögzített fogalommagyarázat alapján az építmény az épület és a műtárgy gyűjtőfogalma. A tervezett új szabályozás a part menti 20,0 méteres sávban épület elhelyezését nem teszi lehetővé. **A tervezet – az OTÉK és az egyéb jogszabályokkal összhangban - lehetőséget biztosít arra, hogy ezen a területen a strand rendeltetésszerű használatát biztosító műtárgy (pl. kerti építmény, közműpótló műtárgy, köztárgy) elhelyezhető legyen.**

A területen, a terület HÉSZ szerinti rendeltetésszerű használatának érdekében a műtárgyak elhelyezési lehetőségének biztosítása **magasabb szintű jogszabállyal nem ellentétes.**

„A Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról, és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI. 08.) Kormány rendelet (továbbiakban: Tr.) 23/F. § (6) bekezdés alapján a zöldfelületek kialakítási módjára vonatkozó követelmény kiterjedhet a zöldfelületek településképet befolyásoló kialakítási módjával összefüggésben

a) a fás szárú növényfaj vagy növényfajok telepíthetőségének,

b) a fás szárú növényfajok településképi illeszkedési követelményeinek, és

c) a zöldfelületen elhelyezhető kerti építmények és burkolatok településképi illeszkedési követelményeinek meghatározására”.

A módosítás a tó területével kapcsolatos módosítást nem tesz, a módosítás kizárólag a strand területének építési telkeire vonatkozik, így a tó szabályozásával kapcsolatos magasabb szintű jogszabályban meghatározott védelmi szintben nem eszközöl változást.

A tervezet a magasabb szintű jogszabályokban foglalt környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi előírásokkal nem ellentétes.

A beépítési % növelésével és az építménymagasság meghatározásával kapcsolatos véleményünk a következőkben szerepel.

A Fejér Megyei Önkormányzati Hivatal FE/ÁF/00153-12/2020 ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye:

*„Javaslom a jelenlegi szabályozásban meglévő parti sáv megtartását, akárcsak a part közelében lévő területek beépítési %-át, építménymagasságát. A megbízói szándék szerint elhelyezendő építmények (csúzda, kerti bútor, stb.) telepítése szabályozással megoldható. Ennek indokaként ld. a 7/2020 (II. 28.) rendelettel elfogadott Fejér Megye területrendezési tervének 3.4 mellékletét képező Tájékvédelmi terület övezeti tervlapját.”*

A vélemény javaslatot fogalmaz meg, jogszabállyal alátámasztott kifogást emelő véleményt nem tartalmaz.

Az Állami Főépítész Hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal FE/ÁF/00153-12/2020. ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye szerint:

*„V/2. 2 módosítási pont (Park strand):*

*A tervezett módosítás során az érintett terület egységesen egy területfelhasználásba és azon belül egy Ki strand, kemping, szállás építési övezetbe kerül. A tervezési terület nagy részén a legnagyobb beépíthetőség a duplájára nő (15%-ról 30%-ra), valamint a maximális építménymagasság 4,5 m-ről 7,5 m-re változik. A kialakítható legkisebb telekterület 10000 m<sup>2</sup>-ről 6000 m<sup>2</sup>-re csökken.*

*A tervezési területet érinti az FmTrT szerinti tájképvédelmi terület övezete. Az MvM rendelet 4. § (2) bekezdés a) pontja szerint „A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településkép védelméről szóló törvény, vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének szabályait.” A tó partján tervezett 30 %-os maximális beépítés, a maximális 7,5 méteres építménymagasság, valamint a terület felaprózódását lehetővé tevő minimálisan kialakítható 6000 m<sup>2</sup> telekterület kedvezőtlen a tájképvédelmi övezetben és a tájképvédelmi szempontokkal nem egyező. Nem indokolt a strand, kemping, szállás rendeltetésű területen a beépítési paraméterek növelése.*

*Megítélésem szerint a Park strand területére vonatkozó szabályozás során törekedni kellene arra, hogy a terület ne darabolódjon, a rendeltetés tekintetében pedig a strand, kemping területhasználathoz köthető építmények elhelyezését javaslom. A szállás rendeltetés nem értelmezhető a különleges terület övezeteinek körében - az V/7. pontban leírtak alapján -, ezért javaslom a Ki strand, kemping építési övezeti besorolást.*

*A terület beépíthetőségének, beépítési paramétereinek növelését ellenzem.*

*A Park strand területét érintő tervezett változtatást nem támogatom. „*

Véleményező az MvM 4. § (2) bekezdés a) pontjára hivatkozással, az FmTrT – ben kijelölt „tájképvédelmi terület” térségi övezeti érintettségére tekintettel nem ért egyet a szóban forgó területen a 30 %-os beépítettség meghatározásával, és a terület nagy részén jelenleg is hatályban lévő építménymagasság fenntartásával, és ezen érték a területre újonnan képzett különleges építési övezetre történő meghatározásával.

A hivatkozott jogszabály szerint:

„A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

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

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

**A tervezet megfelel az MvM 4. § (2) bekezdésében foglalt követelményeknek, mert a tervezett településrendezési eszköz módosítás a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében egyértelműen meghatározza a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, a vonatkozó területrendezési követelményekkel összhangban.**

Véleményező a tájképvédelmi övezeti érintettségére hivatkozással fejtette ki ellenvéleményét részletes indokolás nélkül.

**A tervezet tájképvédelmi övezettel összefüggő területrendezési követelményeknek való megfelelésének igazolása a követelmények és ajánlások tételes ismertetésével együtt történik, az alábbiakban:**

A tájképvédelmi terület övezet fogalmát Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 2. § 43. pontja definiálja:

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

További követelményeket az MvM rendelet állapít meg, ezek:

„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére **a megye területrendezési tervének** megalapozó munkarésze keretében **meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit**, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) **A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni**

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

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

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

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

A Trtv. törvényben és az MvM rendeletben meghatározott követelmények alapján **az FMTrT az alátámasztó javaslatában (FMTrT AJ) meghatározza „A tájjelleg térségi jellemzőit” és magyarázza a kapcsolódó határozatban szereplő Ajánlások szerepét. Az Ajánlások „közös alapot nyújtanak a településrendezési eszközök és a településképi rendeletek kidolgozása során, valamint az önkormányzati rendeletek végrehajtásához szükséges eljárási lépések során alkalmazandó szempontokhoz, illetve lehetőség szerint a tájkép, tájkarakter alapú forráselosztáshoz.”**

**Az FMTrT AJ a Trtv. – ben foglalt követelménynek megfelelően önálló fejezetben ismerteti a Tájjelleg térségi jellemzőit. A fejezet megemlíti a tájak karakterét meghatározó tavakat, de nem említi és nem emeli ki a Velencei tó szerepét, nem fejt ki konkrétan tájjellegi jellemzőit.**

Ugyanezen munkarész **„A turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet javaslatának megalapozó műleírásában a Velencei – tó és környékét a kiemelt turisztikai fejlesztési térség várományos „Pannónia Szíve” térséghez kapcsolódó és részben átfedő területként határozza meg, illetve a vonatkozó térségi övezeti tervlap a Gárdony teljes közigazgatási területét „turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet által érintett településként” határozza meg. Ezen fejezet alapján „a turisztikai térség vagy desztináció olyan földrajzilag körülhatárolható, beazonosítható területrész, amely a turisztikai kínálati piacon egységes fogadó területként jeleníthető meg, épített környezeti, természetföldrajzi vagy kulturális értékeinek tekintetében összefüggő elemek alkotják, ezért egységes koncepcióban történő tervezéséhez, fejlesztéséhez és térségi turisztikai márka kialakításához országos érdek fűződik.”**

**Fejér Megye Területrendezési Tervhez kapcsolódó területrendezési intézkedési javaslatáról és a területrendezési ajánlásokról** szól az FMÖK 45/2020. (II.27.) határozata (a továbbiakban: AH), melyet a településrendezési eszközök készítésére is iránymutatásokat fogalmaz meg.

Az AH 1. melléklet 1. pont (1) bekezdése alapján a megyei önkormányzatnak kell biztosítania a településrendezési eszközök megyei tervvel való összhangját, a megyei területrendezési tervben foglaltak érvényre jutását elősegítő, megyei hatáskörbe tartozó intézkedések körében.

A záró szakmai vélemény alapján (IV.) a Fejér Megyei Önkormányzat (FMÖ) a véleményezés során nem tett a tervvel kapcsolatos kifogást emelő véleményt, a FMÖ a tervvel kapcsolatban javaslatot fogalmazott meg.

**Az FMÖ a tervvel kapcsolatban jogszabályon alapuló ellenvéleményt nem tett, így a tervezet az AH – ban meghatározott hatás- és feladatkör figyelembevételével megfelel a FMTrT-ben foglalt követelményeknek.**

Az AH 2. melléklete tartalmazza a területrendezési ajánlásokat, amelyek a megyei területrendezési terv érvényesítését és alkalmazását, valamint a településrendezési eszközök elkészítését és használatát segítik elő.

**A „települési térséggel” kapcsolatos ajánlásokat a 2. melléklet 1.3. pontja tartalmazza, a vonatkozó ajánlásoknak való megfelelés igazolása a következő:**

c) A táj-és településkép védelme érdekében adott településen szükséges lehet az építménymagasság korlátozása (lásd: tájképvédelmi terület övezetébe sorolt területrészek), ezért az épített környezethez történő illeszkedés érdekében a beépítési magasság értékét a helyi építési szabályzatban a tájkép és településkép védelem szempontjai szerint szükséges szabályozni. Az adott településen az ott jellemző átlagnál magasabb építmények tervezését, engedélyeztetését előzetes településképi vizsgálathoz, a tájba illeszkedés érdekében az MSZ 20378:2018számú szabvány szerinti vizsgálathoz célszerű kötni.

A Park strand tekintetében a tervezett építménymagasság a területen jelenleg érvényes építési jogok figyelembevételével került meghatározásra, a településkép védelmet biztosító dokumentumok figyelembevételével.

Az újonnan meghatározott Ki építési övezetben az építménymagasság legnagyobb értéke (Ém) 10,5 méter, a terület nagy részén a hatályos szabályozás szerint az Ém 10,5 m, illetve 4,5 m egyes építési helyeken 10,5 m együttes meghatározásával. Az érintett telektömbben a Ki területhez közvetlenül csatlakozó területen az Ém egységesen 10,5 m.

A település egyéb Üü illetve Ki építési övezeteiben, a hasonló településrendezési céllal bíró Ki építési övezeteiben az Ém értéke 9,5 m, 10,5 m, 12,5 m és 14,0 m értékben került meghatározásra.

Az ajánlásokban szereplő követelmény, miszerint a beépítési magasság értékét a HÉSZ-ben a tájkép és településkép védelem szempontjai szerint szükséges meghatározni az épített környezethez való illeszkedés érdekében teljesül.

Gárdony 2/2018. (II. 01.) a településkép védelméről szóló rendelete (TVr) nem határoz meg a Tr. 23/E. § (3) bekezdés b) pontja szerint a szóban forgó területre a beépítés jellemző színtszámának vagy az épület legmagasabb pontjának (amely érték figyelembevételével a helyi építési szabályzat a beépítési magasságot meghatározza) értékét.

A TVr a tájképvédelmi területtel érintett területekre kizárólag külterületre határoz meg szabályokat.

**A fentiek alapján a tervezet a településkép védelmi szempontjainak megfelel.**



**A tervezett szabályozás a szóban forgó területen a terület környezetére és a hasonló településrendezési céllal bíró területekre vonatkozó - a HÉSZ által biztosított - jellemző magasságot meg nem haladó szabályozást rögzít.**

A „tájképvédelmi terület övezetével” kapcsolatos ajánlásokat a 2. melléklet 3.8. pontja tartalmazza, a vonatkozó ajánlásoknak való megfelelés igazolása a következő:

A fejezet a)-c) pontjaiban szereplő ajánlások a tervezet tekintetében nem relevánsak.

d)Az övezet részét képező halastavak, vízállásos területek, vízfolyások mentén meg kell őrizni a természetközeli növényzetet (nádas, gyep, ligeterdő), és biztosítani kell, hogy azaz övezetben vagy azon kívül történő területhasználat ne változtassa meg kedvezőtlenül a terület vízháztartását.

A tervezett módosítás a terület vízháztartását nem befolyásolja.

A fejezet e)-j), p), s, t)-x) pontjaiban szereplő ajánlások a tervezet tekintetében nem relevánsak.

k) Törekedni kell a tájban rejlő idegenforgalmi lehetőségek természetkímélő módon történő, a táji adottságok fennmaradását segítő hasznosítására, lehetőség szerint az értékek komplex kibontakoztatására, a kilátás-rálátás szempontjából értékes tájképi részletek (széles panorámát megnyitó hegyvidéki/magaslati kilátópontok, kastélyparkok, történeti kertek és arborétumok) idegenforgalmi vonzerejének fenntartására.

A tervezetben az idegenforgalmi lehetőségek hasznosítása a fenti követelményeknek megfelelően történik.

l)A településrendezési eszközökben meg kell jeleníteni az egyedi tájértékeket, és azok megőrzése érdekében a helyi építési szabályzatokban azokra vonatkozóan előírásokat szükséges meghatározni.

Az egyedi tájértékek meghatározása a településrendezési eszközök törvényi követelmény alapján történő teljes felülvizsgálata során történhet, várhatóan 2021. évben. A HÉSZ jelenleg a természeti területeket és a tervezett helyi jelentőségű természetvédelmi terület határát jelöli.

m)Biztosítani kell a meglévő, tájképet zavaró hatású építmények, létesítmények megfelelő takarását (pl. kertépítészeti eszközökkel), az övezetben tájképvédelmi szempontból kerülni kell az „óriásplakátok” és más nagyméretű reklámhordozó műtárgyak felállítását(pl. a közutak mentén).

n)A közművezetéseket és járulékos közműépítményeket, infrastruktúrához kapcsolódó vonalvezetéseket (kábel) lehetőség szerint a föld alatt kell vezetni.

A kértépítészeti eszközök alkalmazására a HÉSZ-ben nincs mód. A közműellátás mértékét és módját a HÉSZ tartalmazza, ezen előírásokban módosítás nem tervezett.

o)A településrendezési eszközökben olyan területfelhasználási egység kijelölése nem javasolt, amely a településkép-tájkarakter történetileg kialakult szerves egységének megbontását, jelentős megváltozását eredményezné.

A tervezett módosítás nem eredményezi a településkép-tájkarakter történetileg kialakult egységének a megbontását, a változás nem ellentétes a településképi szabályozás elvárt karakterjegeivel.

q)A település, valamint a természetes domborzat sziluettjét megváltoztató bel-, vagy külterületi magas építmények elhelyezését kerülni kell, a településrendezési tervekben az épületek magassági korlátozását (építménymagasság) a kialakult településképeknek megfelelően kell meghatározni.

A rendezéssel magas építmények elhelyezésére nincs mód.

r)Törekedni kell a hagyományos táj-és településszerkezet megőrzésére (vagy lehetőség szerint újra kialakítására), az értékes táji elemek, egyedi tájértékek fokozottabb védelmére.

A tervezet biztosítja a kialakult településszerkezet megőrzését, az értékes táji elemek fennmaradását.

t)A felszíni vizek medrének, partjának rendezése csak természetszerűen, a természeti értékek, ökológiai rendszerek védelmével történjen, ezért a felszíni vizek partján csak olyan területfelhasználás kijelölése javasolt, amely a vizek minőségét károsan nem változtatja meg.

A tervezet nem hat ki a felszíni medrek rendezésére, a terület területfelhasználása a vizek minőségét károsan nem változtatja meg, a módosításnak a vizek állapotára nincs negatív hatása.

y)Az idegenforgalmi fejlesztéseket kiszolgáló, koncentrált területhasználat kialakulásának megelőzése vagy tudatos irányítása érdekében a kapcsolódó beavatkozásokat a hagyományos településképhez és tájhasználatához illeszkedve kell kialakítani.

A tervezet a környező területek településképhez és tájhasználatához illeszkedik.

### **Beépítettség:**

A fent részleteiben idézett tájképvédelmi követelmények a beépítettség meghatározásával kapcsolatos elvárást nem támasztanak. A tervezet megfelel az OTÉK – ban meghatározott követelményeknek.

### **Rendeltetési kör:**

A véleményben többek között szerepel, hogy „a szállás rendeltetés nem értelmezhető a különleges terület övezeteinek körében – az V/7. pontban leírtak alapján-, ezért javaslom a Ki strand, kemping építési övezeti besorolást.”

A Tr. 11. § (1) bekezdés alapján a helyi építési szabályzat a hatályos településszerkezeti tervvel összhangban készül.

A településszerkezeti terv leírása a rendeltetés tekintetében feladatot határoz meg a terület rendeltetési felhasználásának a tekintetében:

9. oldal „(5) **A rendezés során feladat:**

- üdülőházas, **minőségi kereskedelmi szálláshelyek számára** alkalmas új területek kialakítása a parti területek fejlesztésének beindításához, ...

- Agárd Park strand területének egy részén üdülőházakkal, **kereskedelmi szálláshelyekkel, apartman házakkal**”

10. oldal (7)

- „a strandok és kempingek jelentős része a Velencei-tó partján, a parti zöldsávban helyezkedik el. ... A strandok és kempingek átalakításánál a minőségi turizmus, idegenforgalom fejlesztését az igények színvonalas kielégítését szem előtt kel 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,”

A szerkezeti terv leírása alapján jelen Ki építési övezetben a szállás rendeltetés elhelyezésének a biztosítása elvárt és megalapozott.

Az OTÉK 24. § (2) bekezdés o) pontja alapján, a HÉSZ-ben az egyéb, a 10-23. §-ban foglaltak egyikébe sem sorolható helyi sajátosságot hordozó különleges terület, építési övezet meghatározható.

Fentiek alapján a szóban forgó Ki építési övezetben a szállás rendeltetés meghatározása megalapozott és nem ellentétes a magasabb szintű jogszabályban foglalt követelményekkel.

A Főépítési záró vélemény V/3 pontja szerint:

*„Az 1. és 3. módosítási pont esetében törlésre kerül a 30 méteres parti sáv ábrázolása a szabályozási tervlapokon és csak a rendeletben szövegesen kerül feltüntetésre a tó jogi határától mért legalább 20 m-es terület, ahol épületet nem lehet elhelyezni.*

*Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvény (továbbiakban Étv.) 7. § (2) bekezdés szerint a településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni többek között a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait, a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit (különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére), valamint a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatását.*

*A parti sáv közösségi funkciókat szolgál, biztosítja a tó és a közösség számára a kapcsolatot, másrészt segíti a part menti területeken a nem kívánatos beépítések elkerülését. A parti sáv megszüntetését és a szabályozási tervlapokról való törlését ellenzem.”*

A törlésre javasolt parti sáv építési telken került meghatározásra, nem közterületen, közhasználatú területeken, közösségi funkciókat megvalósítását biztosító előírást a hatályos HÉSZ nem tartalmaz. A tervezet a part menti területekre biztosítja, hogy ezen területek ne épüljenek el.

## **2. Gárdony Sirály Strand 6039/59, és 6036/43, 6036/42 és 5895 hrsz-ú területek (záró vélemény 2. oldal 3. módosítási pontja) területének módosítása:**

Az Állami Főépítész FE/ÁF/00153-17/2020. számú záró szakmai véleménye a **Gárdony Sirály Strand területének módosítása** tekintetében általános előírást, javaslatot, ellenvéleményt tartalmaz.

### **A záró szakmai véleményre vonatkozó álláspontunk:**

A Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály FE/NEF/2362-2/2020. számú véleménye első részében általános előírásokat tartalmaz. A tervezett módosítás biztosítja, hogy az idézett követelmények az építési tevékenység tervezése, majd az ingatlanhasználat során érvényesüljenek. Az észrevétel **a településrendezési eszköz tervezetével kapcsolatban intézkedést nem igényel.**

*„A fenti természetes fürdőhelyekre vonatkozó előírások miatt javasoljuk, hogy a fürdőhelyek parti területét érintő változások esetén a beépítésmentes parti sávot legalább 30 m-es szélességben határozzák meg, valamint megfelelő területnagyságú beépítés mentes zöldfelületet a továbbiakban is biztosítsanak. „*

Véleményező javaslatot fogalmaz meg a beépítésmentes parti sávok 30 méterben történő meghatározására, hivatkozva a jogszabályban meghatározott követelményre amely 10 méter szélességű védőterületet határoz meg.

A helyi építési szabályzat tervezete alapján a szabályozási terv jelöli a 30,0 méteres beépítésmentes parti sávval érintett területeket, a szabályzat a szóban forgó területen a partéltől számított 20,0 méterben határozza meg azon területeket, ahol nem lehet épületet elhelyezni. A 20,0 méteres sáv meghatározása összhangban van az idézett jogszabályi követelménnyel.

A Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály FE/ÁF/00153-12/2020 ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye szerint:

*„ A település part menti területei a tájképvédelmi terület övezetében helyezkednek el.*

*A tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó jogszabályi előírások céljaival nem összeegyeztethető a tervezett beépítési intenzitás növekedése, illetve a 30m-es parti sáv eltörlése:*

*A jelenlegi szabályozás szerint a Velencei-tó melletti 30 m parti sávban a közvetlen parti telkek esetében új épületet, építményt építeni nem lehet. Ez az általános előírás korlátozódna a Velencei-tó melletti 30 m parti sáv szabályozási terven jelölt terület részére, illetve a szabályozási terven nem jelölt parti sáv esetén a tó jogi határától számított 20 m-es területsávra, ahol épületet elhelyezni nem lehet majd.*

*A Velencei-tó és Gárdony (Agárd) partmenti, belterületi terület része az országos területrendezési terv alapján a tájképvédelmi terület övezetéhez tartozik. Ebbe az övezetbe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak.*

*A Velencei-tó partmenti területekkel közvetlenül szomszédos mederrésze ex lege védett szikes tónak minősül a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdésének és a Vidékfejlesztési Értesítő LXII. évfolyam 1. szám 4. mellékletének megfelelően. A Tvt. 28. § (4) bekezdése alapján ezen ex lege védett szikes tavak országos jelentőségű természetvédelmi területnek tekintendők. Az 1960-as évek végén kezdődött meg a Velencei-tó akkori korszellemének megfelelő szabályozása, ebben a természetvédelem mai szempontjai nem szerepeltek, ennek során a partvonal körülbelül felében a tó eredeti arculata teljesen elveszett. A partvonal feltöltése és beton védművekkel való kiépítése miatt a természetes tópart csak kevés helyen maradt meg. Jelenleg a tó partvonalának nagy, belterületi településrészekkel határos része mesterséges védművekkel átalakított. Mindezeknek megfelelően a Velencei-tó ma ugyan szabályozott és jóléti funkcióval is rendelkező tó, de alapvetően természetesen kialakult állóvíz, amely fentiek szerint tehát természetvédelmi terület is. Hasznosítása csak olyan módon lehet hosszú távon fenntartható, amennyiben egyes hasznosítási funkciói között egyensúly alakítható ki.*

*A belterületi terület részekén eddig beépítésmentesen hagyandó 30m-es területsáv hozzájárult a szikes tó védelméhez, pufferterületet jelentett az intenzív hasznosítású parti részek és a tó között, továbbá megfelelő átmenetet képezett a beépített, részben beépített partmenti terület részek és a*

meder között településképi és tájképvédelmi szempontból is. A strandként használt parti területeken a jelenlegi szabályozás alapvetően rögzítette továbbá a 30 m-es területsáv zöldterületként történő használatát is.

A beépítések lehetőségének kiszélesítése a tó mesterséges jellegét erősíti a strandként használt területeken is.

Mindezekre figyelemmel és a városi mikroklíma fenntartása, javítása érdekében a partmenti területrészeket a beépítetlenül hagyandó 30 m-es parti sáv eltörlését és a beépítési % növelését nem javasoljuk.

A tervezett szabályozás szerinti, épület elhelyezését tiltó 20 m-es parti sáv nem terjed ki az épületeken kívüli építményekre és a kötelező zöldfelület fenntartására sem, így környezetvédelmi, táj és természetvédelmi szempontból egyértelmű visszalépés a jelenlegi szabályozáshoz képest.

A vélemény észrevételeket tesz, javaslatot fogalmaz meg, jogszabállyal alátámasztott kifogást emelő véleményt nem tartalmaz.

A 30 méteres parti sáv megszüntetésével kapcsolat véleményünk a Park strand módosításával kapcsolatosan írt véleményünkkel azonos.

Az Állami Főépítész Hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal FE/ÁF/00153-12/2020. ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye :

„V/4. 3 módosítási pont (Sirály strand):

A módosítás során településközpont vegyes terület kerül kijelölésre üdülőházas területből, zöldterületből és különleges intézményi övezet Ki strand, kemping területből. A tervezett településközpont vegyes területen a legnagyobb beépíthetőség 20 %-ról 30 %-ra változik. A megnövelt beépíthetőség és a változatlanul maradó 9,5 m maximális építménymagasság kedvezőtlen a tájképvédelmi övezetben és a tájképvédelmi szempontokkal nem egyezők.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997 (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK) 16. § (1) bekezdése szerint a településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. A vízparthoz közeli területeken nem indokolt településközpont vegyes területfelhasználás/építési övezet kijelölése, ahol széles körű - szinte bármilyen – rendeltetés elhelyezhető a tervezet szerint megnövelt beépítési intenzitással.

Az OTÉK hivatkozott rendelkezései alapján ellenzem a tóparti terület településközpont vegyes területbe sorolását. Javaslom a beépítetlen területnek a szomszédos Ki strand, kemping építési övezetbe sorolását.

#### **Beépítettség:**

A Park strandnál közöltek szerint a tájképvédelmi követelmények a beépítettség meghatározásával kapcsolatos elvárást nem támasztanak. A tervezet megfelel az OTÉK – ban meghatározott követelményeknek.

#### **Építménymagasság:**

A Park strandnál írt állásfoglalásban foglaltak ezen területre is érvényesek az alábbi kiegészítés szerint:

Az építménymagasság a jelenleg érvényes építési jogokban nem tesz módosítást, a magassági értékeket nem növeli, az építménymagasság értékét a helyi építési szabályzatban a településképvédelem szempontjai szerint határozza meg, az alábbiak szerint:

Gárdonyi 2/2018. (II. 01.) a településképvédelméről szóló rendelete (TVr) nem határoz meg a Tr. 23/E. § (3) bekezdés b) pontja szerint a szóban forgó területre a beépítés jellemző szintszámának vagy az épület legmagasabb pontjának (amely érték figyelembevételével a helyi építési szabályzat a beépítési magasságot meghatározza) értékét.

A TVr a tájképvédelmi területtel érintett területekre kizárólag külterületre határoz meg szabályokat.

**A fentiek alapján a tervezet a településképvédelmi szempontoknak megfelel.**

Az adott területen és környezetében a jellemző magassági értékek a következők:

- 6036/59 hrsz-ú telek:
  - o strand épületek, büfék, valós építménymagassága 3-3,5 m (Fsz), HÉSZ szerinti az építménymagasság legnagyobb értéke (ÉM) 4 m, Ki strand Kemping övezetben;
  - o módosítással érintett terület üres,ÉM: 9,5 m, Üü övezetben;
- 6036/39 hrsz. szálloda épület, valós építménymagassága 9 m (Fsz+ 2 Emelet),ÉM: 6 m, Üü övezetben;
- 6036/38 hrsz. szálloda épület, valós építménymagassága 9 m (Fsz+ 2 Emelet),ÉM mód előtt 6,0m, módosítás után 12,5 m, Üü övezetben;
- 6036/25 hrsz. szálloda épület, valós építménymagassága 14 m (Fsz+4 Emelet),ÉM: 14 m, Üü övezetben;
- a módosítással érintett területtel szemben a Holdfény sétány túloldalán, a Naphal, Lazac, Cápa, Ponty utcák ingatlanokon a hétfégi házak, valós építménymagassága 3m, 4m, és 4,5 m (Fsz., Fsz+Tetőtér),ÉM: 4,0 m, Üh övezetben;

A terület közvetlen környezetében a települési sziluettet jellemzően a nem hétfégi ház rendeltetésű épületek tekintetében, az Üü építési övezetben a 9,0 – 14,0 méter közötti valós építménymagasságú épületek határozzák meg, a HÉSZ-ben meghatározott 9,5 - 14,0 méterben meghatározott építménymagassági értékkel.

A tervezett szabályozás a szóban forgó területen a környezetben jellemző magasságot meg nem haladó szabályozást rögzít.

### **Rendeltetés:**

Az OTÉK 6. § (3) bekezdésében foglaltak szerint az igazgatási terület beépítésre szánt területeit az építési használatuk általános, valamint sajátos építési használatuk szerint kell területfelhasználási egységként (és így építési övezetként) megkülönböztetni. A Vt építési övezetként meghatározott területre vonatkozó önkormányzati fejlesztési cél – az OTÉK 6. § (2) bekezdésében foglaltakra is tekintettel - nem egyezik meg a javasolt Ki építési övezet és területfelhasználás követelményeivel.

A Tr. 11. § (1) bekezdés alapján a helyi építési szabályzat a hatályos településszerkezeti tervvel összhangban készül. A településszerkezeti terv leírása a rendeltetés tekintetében feladatot határoz meg a terület rendeltetési felhasználásának a tekintetében:

10. oldal (7)

- „a strandok és kempingek jelentős része a Velencei-tó partján, a parti zöldsávban helyezkedik el. ... A strandok és kempingek átalakításánál a minőségi turizmus, idegenforgalom fejlesztését az igények színvonalas kielégítését szem előtt kel 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.”

A kiegészítő funkciók elhelyezésének és a terület gazdaságos üzemeltetésének a biztosítására az önkormányzat a Vt területfelhasználás és építési övezet meghatározását tartja indokoltnak.

**A Vt területfelhasználás és építési övezet kijelölése magasabb szintű jogszabályban foglalt követelményekkel nem ellentétes.**

### **3. Gárdony külterület 0175/13, 0175/10 és 0175/11 hrsz-ú ingatlanok (záró vélemény 2. oldal 5. módosítási pontja) területének módosítása:**

Az Állami Főépítész FE/ÁF/00153-17/2020. számú záró szakmai véleménye az ingatlanokat érintő módosítás tekintetében javaslatot, ellenvéleményt tartalmaz.

#### **A záró szakmai véleményre vonatkozó álláspontunk:**

Az Állami Főépítész Hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal FE/ÁF/00153-12/2020. ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye szerint:

„V/6. 3 módosítási pont (Gárdony külterület, Bikavölgy):

*A jelenleg egészségügyi-, szociális- és turisztikai rendeltetésű erdőterület helyett különleges beépítésre nem szánt erdészeti gazdálkodási övezeti besorolásba kerül három külterületi ingatlan. Az alátámasztó munkarész alapján a változtatást indokolja, hogy a terület tulajdonosa a területre szarvasgomba termő kocsányos tölgy telepítésére kapott engedélyt. A hasznosítás különleges jellege megkívánja a terület őrzését, az állandó jelenlétet, ezért lehetővé kell tenni terület megkötés nélkül a tevékenységgel összefüggő, annak rendeltetését szolgáló épületek építését.*

*Felhívom figyelmét, hogy az OTÉK 30/B § (1) bekezdés h) pontja szerint különleges beépítésre nem szánt egyéb területbe az OTÉK 26-30/A §-ba foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó területek tartoznak. Azonban az OTÉK 28. § (2) bekezdése szerint az erdőterület az erdő rendeltetése szerint gazdasági rendeltetésű erdő lehet.*

*A tervezett rendeltetésnek megfelelő területfelhasználás és övezet a gazdasági rendeltetésű erdőterület övezete. Nem lehetséges a területet különleges beépítésre nem szánt területfelhasználásba sorolni, kérem a területet az OTÉK 28. § (2) bekezdése szerint megfelelő övezetbe sorolni. Az FmTrT 2. melléklete szerinti szerkezeti terven a módosítással érintett területen áthalad a 7. számú főút településelkerülő szakasza, amely ábrázolásra került a településszerkezeti terven. Javaslom a szabályozási terven – a pontos nyomvonal ismeretének hiányában – egy be nem építhető területsáv jelölését annak érdekében, hogy a tervezett településelkerülő főút ne kerüljön elépítésre.”*

Az Étv. 10. § (1) bekezdése alapján „A településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és rendezési terveinek figyelembevételével a környezet állapotának javítása vagy legalább szinten tartása mellett.”

A szóban forgó terület fejlesztési irányát és ennek megfelelően a terület felhasználási módját (területfelhasználását) az önkormányzat az OTÉK 28. § - ban meghatározott erdő területfelhasználással nem megegyező különleges beépítésre nem szánt erdészeti gazdálkodási területfelhasználásban, övezetben kívánja meghatározni, figyelemmel az OTÉK 30/B. § (1) bekezdés h) pontjában foglaltakra, miszerint, az egyéb, a 26-30/A. § - ban foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó területet különleges beépítésre nem szánt területbe (illetve övezetbe) sorolható.

A különleges beépítésre nem szánt erdészeti gazdálkodási területfelhasználás és övezet kijelölése nem ellentétes a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott követelményekkel.

A módosítással érintett telkek - a tervező tájékoztatása szerint - nem részei az erdészeti nyilvántartásnak, művelési águk szántó, ennek ismeretében a terület kialakult használata szerint sem indokolt az erdő területfelhasználás és övezet meghatározása.

#### **4. Gárdony Pisztráng utcában a 6036/21, 6036/23, 6036/52, 6036/53, 6036/20, a 6036/59 és az 5907 hrsz-ú ingatlanok területe (záró vélemény 2. oldal 7. módosítási pontja) területének módosítása:**

Az Állami Főépítész FE/ÁF/00153-17/2020. számú záró szakmai véleménye a Pisztráng utcai ingatlanok módosítása tekintetében javaslatot, ellenvéleményt tartalmaz.

#### **A záró szakmai véleményre vonatkozó álláspontunk:**

A Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály FE/ÁF/00153-12/2020 ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye javaslatot fogalmaz meg, jogszabállyal alátámasztott kifogást emelő véleményt nem tartalmaz.

A javaslatot az önkormányzat a Park strand és a Sirály strand ügyében alkotott álláspont alapján veszi figyelembe.

A Fejér Megyei Önkormányzati Hivatal FE/ÁF/00153-12/2020 ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye:

*„Javaslom a jelenlegi szabályozásban meglévő parti sáv megtartását, akárcsak a part közelében lévő területek beépítési %-át, építménymagasságát. A megbízói szándék szerint elhelyezendő építmények (csúzda, kerti bútor, stb.) telepítése szabályozással megoldható. Ennek indokaként ld. a 7/2020 (II. 28.) rendelettel elfogadott Fejér Megye területrendezési tervének 3.4 mellékletét képező Tájképvédelmi terület övezeti tervlapját.”*

A vélemény javaslatot fogalmaz meg, jogszabállyal alátámasztott kifogást emelő véleményt nem tartalmaz.



Az Állami Főépítész Hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal FE/ÁF/00153-12/2020. ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye :

„V/7. 7. módosítási pont (Pisztráng utca) :

*A tervezési területet érintően a tavalyi évben történt településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárásában adott záró véleményem nem volt egyetértő az alábbiak miatt: tóparti zöldterületről üdülőházas területre módosul a területfelhasználás, valamint az új Üü 4 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. A jelenlegi módosítás során a terület szabályozása továbbra is kedvezőtlen irányba halad. A 6036/53 hrsz-n 15%-ról 30%-ra nő a beépíthetőség és megszűnik a tóparthoz vezető zöldterület.*

*Korábbi véleményem fenntartva a módosítással nem értek egyet.*

*Felhívom figyelmét az OTÉK 24. § (1) bekezdésére, miszerint a különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) a 10-23. §-ok szerinti területektől eltérő területek. Továbbá ugyanezen szakasz (3) bekezdés 14. pontja szerint a különleges területek lehetnek egyéb, ) a 10-23. §-ban foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó területek. A tervezett Ki szállás, vendéglátás jelű építési övezetbe sorolás nem lehetséges az OTÉK 24. §-a alapján, mivel a szállás és vendéglátás rendeltetés elhelyezhető az OTÉK 10-23. §-okba foglalt területfelhasználási egységek/építési övezetek többségében.*

*Fentiek értelmében ellenzem a Gárdony 6036/21, 6036/23, 6036/52, 6036/53, 6036/20, a 6036/59 hrsz.-ú telkek Ki szállás, vendéglátás építési övezetbe sorolását. „*

Az Étv. 10. § (1) bekezdése alapján „A településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és rendezési terveinek figyelembevételével a környezet állapotának javítása vagy legalább szinten tartása mellett.”

A szóban forgó terület fejlesztési irányát és ennek megfelelően a terület felhasználási módját (területfelhasználását) az önkormányzat az OTÉK 10-23. § - ban foglalt területek egyikébe sem sorolható, a településszerkezeti terv leírásában meghatározott Különleges (intézményi) beépítésre szánt területként és HÉSZ 16. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott általános követelmények szerinti építési övezetben kívánja meghatározni.

A „Ki szállás, vendéglátás” jelű építési övezet, a tervezett TSZT módosítással összhangban az OTÉK 24. § (3) bekezdés 14. pontja szerinti egyéb, a 11-23. § - ban foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület.

A véleményben foglaltakkal szemben az önkormányzat a szóban forgó területet a településszerkezet, a település területfelhasználási rendszerének és a fejlesztési célok ismeretében az Mötv.-ben és az Étv. – ben foglalt követelmények figyelembevételével nem kívánja nagyvárosias-, kisvárosias-, falusias lakóterületként, vagy településközponti vegyes és központi vegyes területként meghatározni, ezen területfelhasználások meghatározására az önkormányzat nem kötelezhető.

A megszüntetésre tervezett zöldterület a hatályos SZT alapján nem került kialakításra, a terület fennálló közlekedési kapcsolatot nem biztosít, az önkormányzat a zöldterületet (a Z1 építési övezetnek megfelelő pihenést, testedzést szolgáló építményeket és vendéglátó épületet) nem kívánja megvalósítani.

**A szóban forgó területen a különleges beépítésre szánt területfelhasználás és építési övezet meghatározása nem ellentétes a magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelményekkel.**

### **Építménymagasság**

A két módosuló építési övezet figyelembevételével (mindkét építési övezetben az Ém: 9,5) az újonnan képzett építési övezetben az Ém értéke nem változik, az Ém: 9,5 méterben kerül meghatározásra.

### **Beépítettség**

A Park strand módosításánál részletezett vizsgálatban foglaltak szerint a tájképvédelmi követelmények a beépítettség meghatározásával kapcsolatos elvárást nem támasztanak. A tervezet megfelel az OTÉK – ban meghatározott követelményeknek.

## **5. Gárdonyi Széchenyi utca 6329/5 és 6329/6 hrsz-ú ingatlanok területe (záró vélemény 2. oldal 8. módosítási pontja) területének módosítása:**

Az Állami Főépítész FE/ÁF/00153-17/2020. számú záró szakmai véleménye a Széchenyi utcai ingatlanok módosítása tekintetében javaslatot, ellenvéleményt tartalmaz.

### **A záró szakmai véleményre vonatkozó álláspontunk:**

Az Állami Főépítész Hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal FE/ÁF/00153-12/2020. ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye :

*„V/7. 7. módosítási pont (Széchenyi utca 6329/5 és 6329/6 hrsz) :*

*A módosítás során zöldfelület megszüntetésével kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre. Az OTÉK 9. §-a szerint a helyi építési szabályzatban, a szabályozási tervben gondoskodni kell a település igazgatási területén a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből , a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes zöldfelületi rendszer kialakításáról, valamint az épített környezet alakítását és helyi éghajlati jellegét meghatározó elemeinek megőrzéséről. Fentiek értelmében a lakóterület fejlesztés érdekében történő zöldterület megszüntetését nem támogatom.*

*Továbbá tájékoztatom, hogy a tervezett változtatás ellentétes az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontjával, miszerint a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület. Gárdonyi Város rendelkezik még fel nem használt La lakóterülettel.”*

Az Étv. 10. § (1) bekezdése alapján „A településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és

rendezési terveinek figyelembevételével a környezet állapotának javítása vagy legalább szinten tartása mellett.”

Az önkormányzat az Étv. – ben foglalt követelmények alapján, az Mötv. – ben foglalt feladatellátás figyelembevételével a településszerkezeti tervben határozza meg a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait. A településszerkezeti terv módosítása tükrözi az önkormányzat szándékait a szóban forgó önkormányzati terület felhasználásának módját. A tervezett TSZT módosítás megfelel a magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelményeknek, az új beépítésre szánt területekkel kapcsolatos szakterületi követelményeket teljesíti.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése megfelel az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontjában szereplő követelménynek, miszerint:

„e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.”

Gárdony településen a szóban forgó területen kívül, nincs önkormányzati tulajdonban lévő, közműellátással rendelkező, a kijelölt területfelhasználásnak, építési övezetnek megfelelő beépítési jogosultsággal bíró olyan beépítetlen terület, amelynek igénybevétele nem jelentene az önkormányzat számára aránytalanul nagy terhet.

Az MATrtv. 12. § (2) bekezdésében foglaltak alapján az MATrtv. 12.§ (1) bekezdés c) pontjában – és a követelmény tartalmi egyezőségének okán az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontjában – meghatározott követelményt nem kell alkalmazni, ha a település meglévő beépítetlen beépítésre szánt területeinek tervezett rendeltetésnek megfelelő igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

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

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

## **6. Gárdony Szabadság út 174/2 hrsz-ú (Spar melletti közterületi) beépítetlen terület (záró vélemény 2. oldal 11. módosítási pontja) területének módosítása:**

Az Állami Főépítész FE/ÁF/00153-17/2020. számú záró szakmai véleménye a terület módosítása tekintetében javaslatot, ellenvéleményt tartalmaz.

### **A záró szakmai véleményre vonatkozó álláspontunk:**

Az Állami Főépítész Hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal FE/ÁF/00153-12/2020. ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye :

*„V/11. 11. módosítási pont (Szabadság út 174/2 hrsz/Spar melletti terület):*

*A tervezési területen zöldövezet és közlekedési terület kerül településközpont vegyes területfelhasználásba. Az OTÉK 9. §-a szerint a helyi építési szabályzatban, a szabályozási tervben gondoskodni kell a település igazgatási területén a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes zöldfelületi rendszer kialakításáról, valamint az épített környezet alaktani és helyi éghajlati jellegét meghatározó elemeinek megőrzéséről. A kialakult zöldterület területfelhasználás alapján javaslom a terület zöldövezetbe sorolását.*

*Az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontjára hivatkozva - miszerint a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület – a módosítást nem támogatom. A város még rendelkezik fel nem használt településközpont vegyes területtel, ezért a módosítási pont nem felel meg az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontjába foglaltaknak.”*

Az Étv. 10. § (1) bekezdése alapján „A településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és rendezési terveinek figyelembevételével a környezet állapotának javítása vagy legalább szinten tartása mellett.”

Az önkormányzat az Étv. – ben foglalt követelmények alapján, az Möt. – ben foglalt feladatellátás figyelembevételével a településszerkezeti tervben határozza meg a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait. A településszerkezeti terv módosítása tükrözi az önkormányzat szándékait a szóban forgó önkormányzati terület felhasználásának módját. A tervezett TSZT módosítás megfelel a magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelményeknek, az új beépítésre szánt területekkel kapcsolatos szakterületi követelményeket teljesíti.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése megfelel az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontjában szereplő követelménynek, miszerint:

„e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.”

Gárdony településen a szóban forgó területen kívül, nincs önkormányzati tulajdonban lévő, közműellátással rendelkező, a kijelölt területfelhasználásnak, építési övezetnek megfelelő beépítési jogosultsággal bíró olyan beépítetlen terület, amelynek igénybevétele nem jelentene az önkormányzat számára aránytalanul nagy terhet.

Az MATrtv. 12. § (2) bekezdésében foglaltak alapján az MATrtv. 12.§ (1) bekezdés c) pontjában – és a követelmény tartalmi egyezőségének okán az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontjában – meghatározott követelményt nem kell alkalmazni, ha a település meglévő beépítetlen beépítésre szánt területeinek tervezett rendeltetésnek megfelelő igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

Gárdony településszerkezeti terve határozza meg a település zöldterületekből és az erdőkből álló egységes zöldfelületi rendszerét, ezen rendszer elemeit képezik egyéb, a klimatikus viszonyok megőrzését biztosító – az OTÉK9. § - ában nem nevesített területfelhasználási elemek is.

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

A Főépítési Záró szakmai vélemény a felsorolt módosítások esetében nem egyetértő. Az Étv. 62. § (6) bekezdésében a helyi építési szabályzat megállapítására a felhatalmazást a települési önkormányzat kapta. Az Mötv. 42. § -a alapján a képviselő-testület hatásköréből nem ruházható át a rendeletalkotás. A rendeletalkotással kapcsolatos követelményeket törvényi szint szabályozza.

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

A Képviselő-testület döntése során a véleményezett tervezet azon elemeiben tehet módosítást, amely elemekben a záró szakmai vélemény magasabb szintű jogszabállyal ellentétes tartalomra vagy eljárási szabállyal ellentétes jogi aktusra mutat rá, a jogszabály megjelölésével és annak részletes és ellentmondásmentes indoklásával.

Javasolom a T. Képviselő-testületnek, hogy nem jogszabályon alapuló, szakmai véleménynek tekintse az Állami Főépítész jelen előterjesztésben foglalt területekre vonatkozó záró szakmai véleményt és a tervezetnek megfelelően fogadja el e területekre vonatkozó módosítást.

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

## HATÁROZATI JAVASLAT

### Településszerkezeti terv módosításáról

Gárdony Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Gárdony közigazgatási területére az alábbi határozatot hozza:

Gárdony Város Önkormányzata által **5/2009. (I. 27.) számú** határozattal jóváhagyott Gárdony Város településszerkezeti terv normatartalma a tervezési területek tekintetében jelen határozat 1. mellékletét képező **TSZT/M16, TSZT/M17, TSZT/M18, TSZT/M19, TSZT/M20, TSZT/M21 és TSZT/M22** jelű fedvénytervek szerint módosul.

A biológiai aktivitásérték számítás a határozat 2. mellékletét képezi.

Gárdony, 2021.03.30.



Tóth István  
polgármester



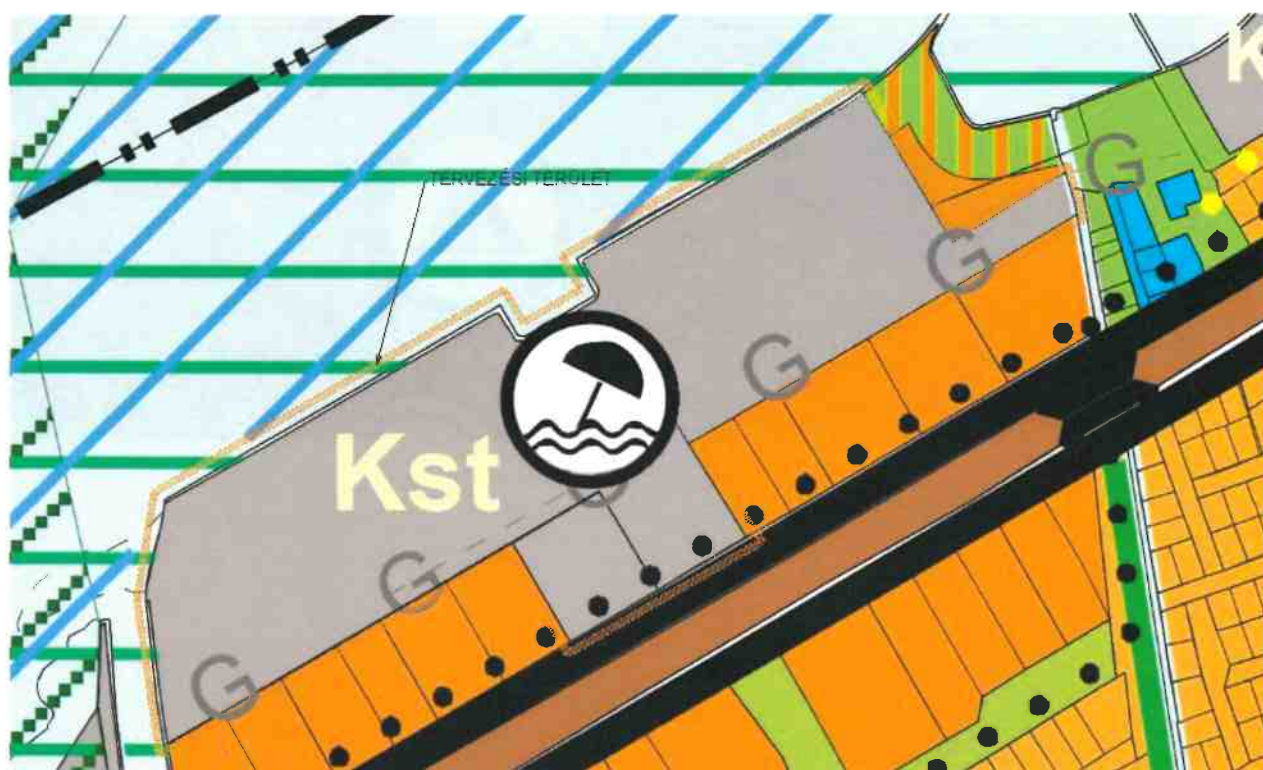
Készítette:

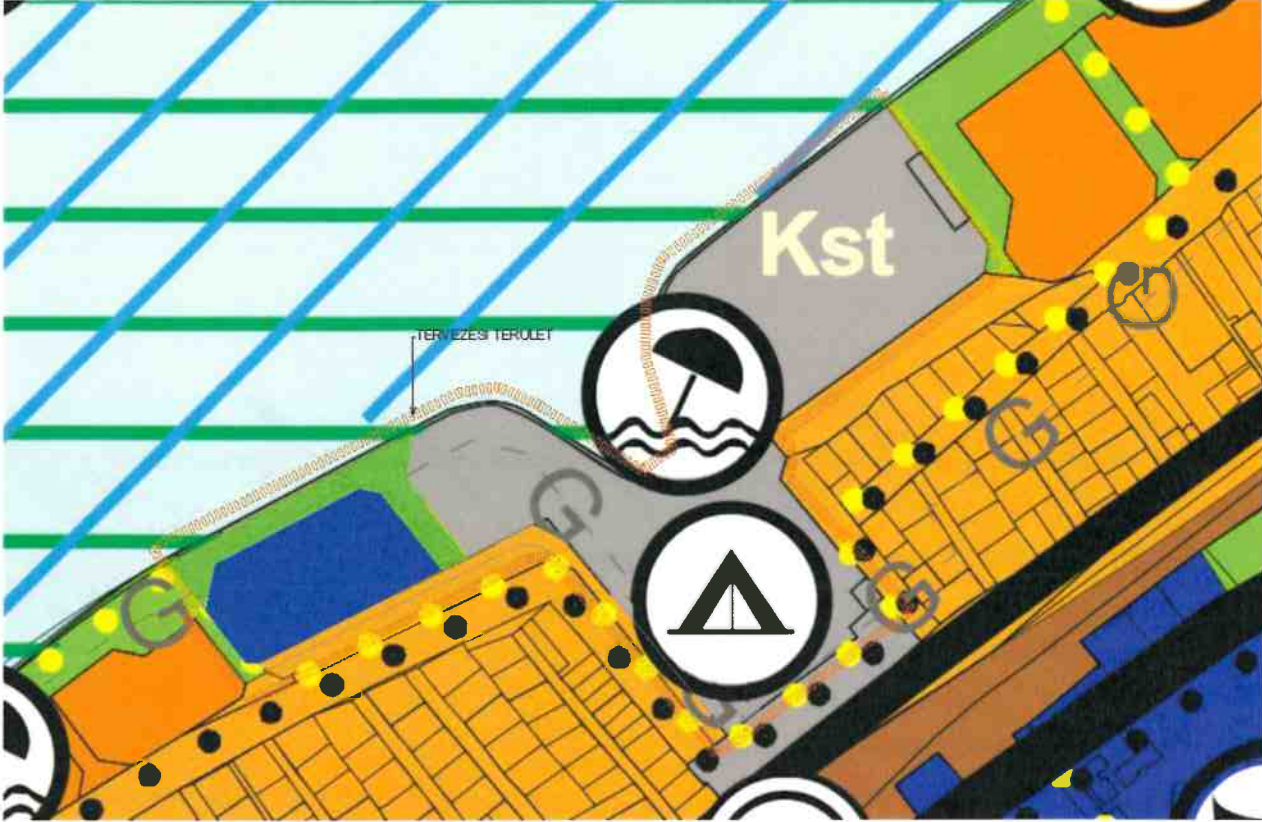


Keilbach János  
műszaki ügyintéző

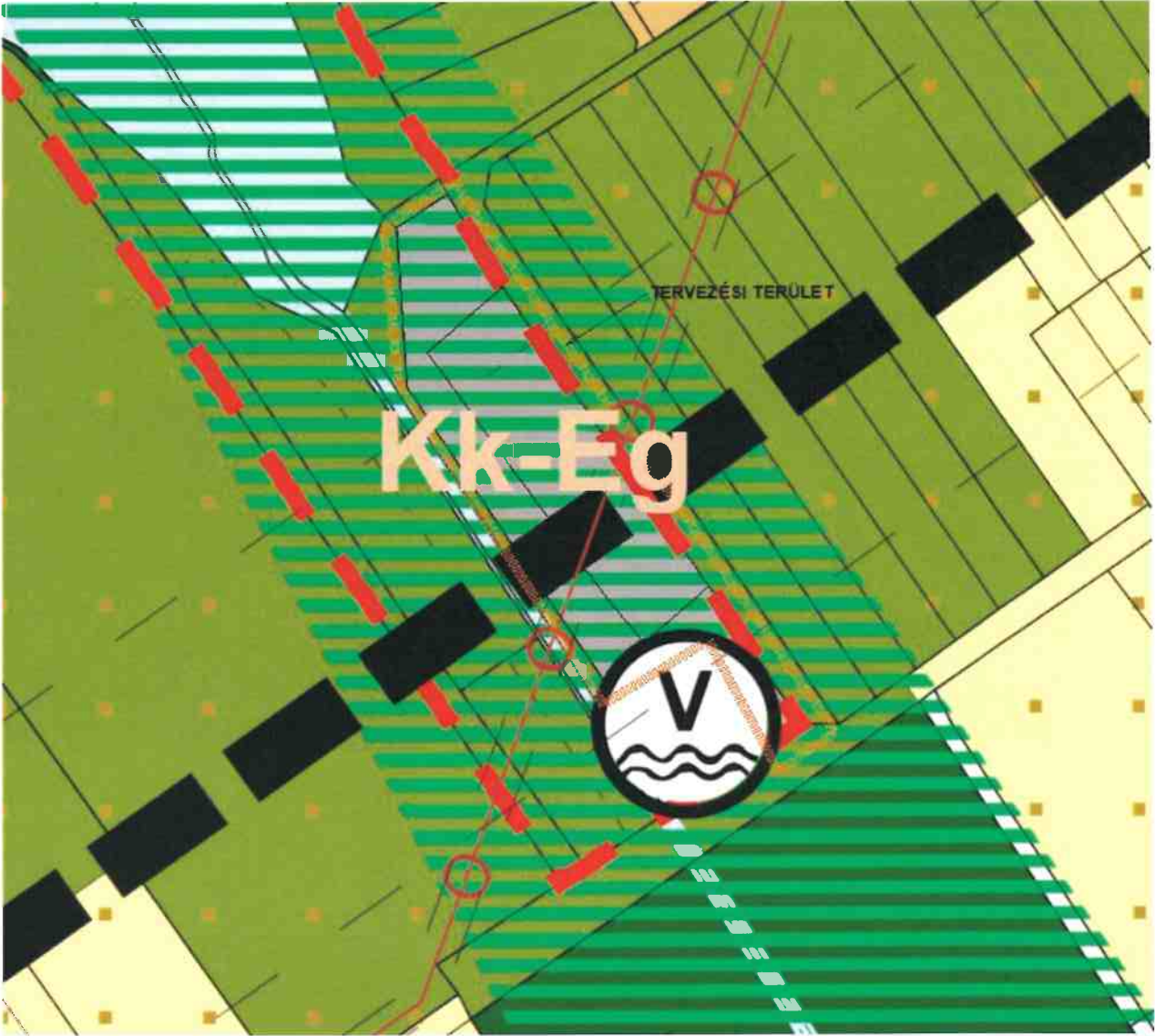
1. melléklet: településszerkezeti terv TSZT/M16, TSZT/M17, TSZT/M18, TSZT/M19, TSZT/M20, TSZT/M21 és TSZT/M22 fedvénytervei

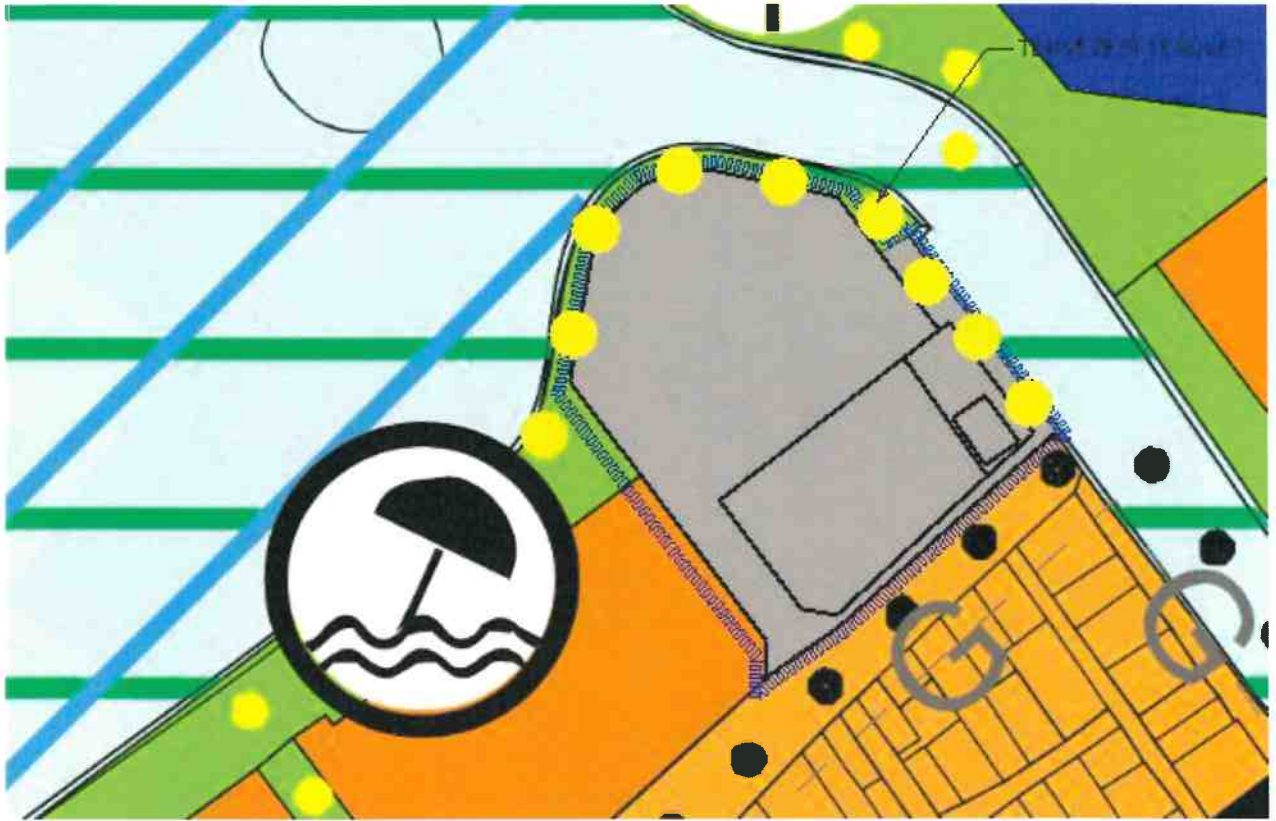
TSZT/M16



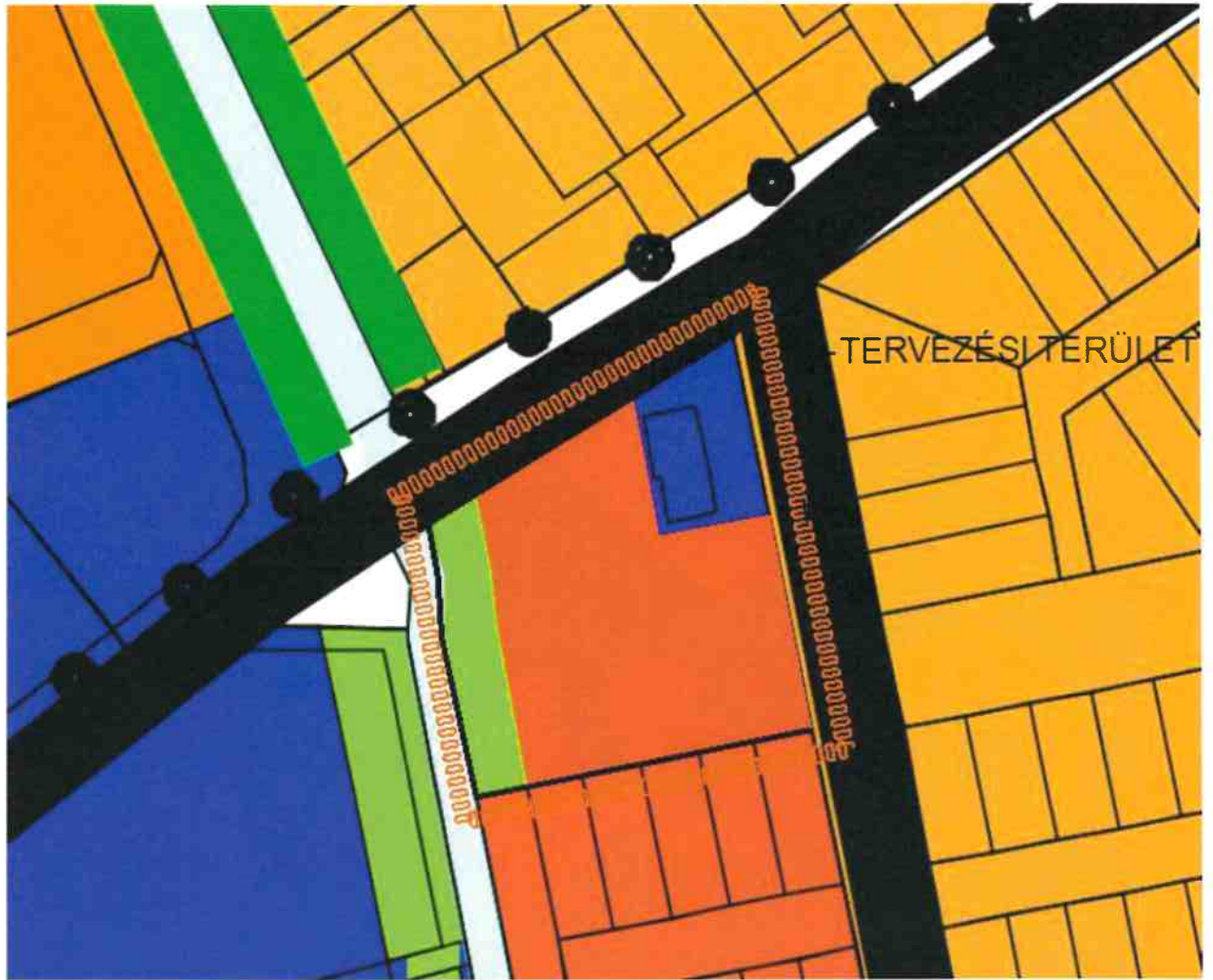








TSZT/M20







2. melléklet

Biológiai aktivitásérték számítás

Sorszám	terület (ha)	megelevő ter.felh	szorzó	BAÉ	tervezett ter.felh	szorzó	BAÉ
3	Gárdony, Sirály Strand 6039/59, 6036/43, 6036/42 és 5895 hrsz-ú területek						
3.1	0,209	Ki	1,5	0,314	Z-kk	6	1,254
3.2	0,020	Z-kk	6	0,120	Vt	0,5	0,010
3.3	0,224	Ki	1,5	0,336	Vt	0,5	0,112
3.4	0,362	Üü	2,7	0,977	Vt	0,5	0,181
3.5	0,055	Üü	2,7	0,149	Z-kk	6	0,330

3.6	0,158	Üü	2,7	0,427	Üh	3	0,474
3.7	0,028	Üü	2,7	0,076	Ki	1,5	0,042
3.8	0,050	Ki	1,5	0,074	Ki	1,5	0,074
3.9	0,033	Üh	3	0,099	Ki	1,5	0,050
7	A Gárdony Pisztráng utcában a 6036/21, 6031/230 6031/52, 6036/53, 6036/20 és a 6036/59 hrsz-ú ingatlanok területe						
7.1	0,200	Z-kk	6	1,200	Ki	1,5	0,300
7.2	1,409	Üü	2,7	3,804	Ki	1,5	2,114
8	Gárdony, Széchenyi utca 6329/5 és a 6329/6 hrsz-ú ingatlanok területe (Kékmadár)						
8.1	0,335	Z-kk	6	2,010	La	1,2	0,402
8.2	0,183	Vt	0,5	0,092	La	1,2	0,220
11	11. A Gárdony, Szabadság út 174/2 hrsz-ú (SPAR melletti közterületi) beépítetlen terület						
11.1	0,136	Z-kk	6	0,816	Vt	0,5	0,068
11.2	0,354	Köu-B	0,6	0,212	Vt	0,5	0,177
11.3	0,132	Z-kk	6	0,790	Vt	0,5	0,066
11.4	0,034	Z-kk	6	0,205	Köu-B	0,6	0,021
12	<i>BAÉ pótlás miatt erdőterület kijelölés</i>						
12.4	1,750	Má	3,7	6,475	Ev	9	15,750
Összesen				18,18			21,64
Felhasználható érték				<b>+3,47</b>			

## Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének

..../2021. (.....) önkormányzati rendelete

### Gárdony Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2009. (I. 28.) önkormányzati rendelete módosításáról

Gárdony Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 38.§-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Fejér Megyei Kormányhivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízvédelmi Hatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízügyi Hatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár, Légügyi Szakszolgálati Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Útügyi Osztály, Miniszterelnökség Kulturális Örökség Védelméért Felelős Miniszter, Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály, Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Főosztály Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Fejér Megyei Rendőr-főkapitányság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Fejér Megyei Önkormányzat véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §** Gárdony Város Önkormányzatának Gárdony Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2009. (I. 28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 1. § (3) bekezdése kiegészül az alábbi rendelkezésekkel:

"A Rendelet mellékletét képező 4.2/4/M, 5.1/1/M2, 5.1/3/M3, 6.3/4, 7.1/1, 7.1/3/M2, 7.3/2, 8.1/4, 8.3/2 és a 11.1a/1 tervlapok helyébe a 4.2/4/M2, 5.1/1/M3, 5.1/3/M4, 6.3/4/M, 7.1/1/M, 7.1/3/M3, 7.3/2/M, 8.1/4/M, 8.3/2/M és a 11.1a/1/M jelű módosított tervlapok kerülnek."

**2. §** A R. kiegészül az alábbi 18/A §-al:

## „18/A §

### *Kk-Eg jelű különleges beépítésre nem szánt erdészeti gazdálkodási övezet*

(1) A Kk-Eg jelű övezetbe az erdészeti gazdálkodással érintett területek tartoznak, mely területen a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, annak fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el. Elhelyezhető a területen szolgálati lakás is.

(2) A különleges beépítésre nem szánt területeken épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el, az építménymagasság maximum 7,5 m lehet.

(3) A beépítési mód szabadonálló.

(4) A területen a szennyvíz elhelyezése kizárólag zárt szennyvíztározóban történhet.

**3. §** A R. 46. § (33) bekezdés f) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„f) A szabályozási terven jelölt 30,0 m-es parti sávot beépítésmentes zöldfelületként kell megtartani, ezen a területen parkoló, sportpálya nem létesíthető.”

**4. §** A R. 46. § (33) bekezdés i) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„i) A szabályozási terven feltüntetett 30 m széles parti sáv beépítésmentes terület kell maradjon.

**5. §** A R. 46. § (33) bekezdés h) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„h) A szabályozási terven jelölt 30,0 m-es parti sáv min. 80 %-a zöldfelület kell legyen, ahol – az OTÉK szerinti háromszintes növényállománynak megfelelő mennyiségű, különleges strandterületeken az OTÉK szerinti háromszintes növényállomány felének megfelelő mennyiségű növényzetből – ligetes beültetést kell létesíteni.

**6. §** A R. 46. § (35) bekezdés a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

a) A területen különleges övezetben horgász, ökoturisztikai, strand, kemping, wellness-szálló és a terület rendeltetését kiszolgáló funkció helyezhető el a szabályozási terven jelölt módon.

**7. §** A R. 46. § (35) bekezdés g) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„g) A szabályozási terven jelölt 30,0 m-es parti sávot beépítésmentes zöldfelületként kell megtartani, ezen a területen parkoló, sportpálya nem létesíthető.”

**8. §** A R. 46. § (35) bekezdés i) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„i) A szabályozási terven jelölt 30,0 m-es parti sáv min. 80 %-a zöldfelület kell legyen, ahol – az OTÉK szerinti háromszintes növényállománynak megfelelő mennyiségű, különleges strandterületeken az OTÉK szerinti háromszintes növényállomány felének megfelelő mennyiségű növényzetből – ligetes beültetést kell létesíteni.



9. § A R. 46. § (35) bekezdés l) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„l) A szabályozási terven feltüntetett 30 m széles parti sáv beépítésmentes terület kell maradjon.

10. § Záró és hatályba léptető rendelkezések:

(1) Hatályát veszti a R. 46 § (35) bekezdés b), c), f), j), k) pontjai és a 46. § (45) bekezdése.

(2) Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult államigazgatási ügyekben kell alkalmazni. Folyamatban levő, még el nem bírált engedély kérelmek esetében amennyiben építető számára kedvezőbbek a jelen rendelettel elfogadott módosítások, azokat az eljárás során alkalmazni lehet.

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

Tóth István  
polgármester

Jankovics Zoltánné  
jegyző

Jelen önkormányzati rendelet 2021. ....-án kihirdetésre került.

Jankovics Zoltánné  
jegyző

### **Mellékletek:**

1. A belterületi szabályozási terv – 4.2/4/M2 jelű fedvényterve
2. A belterületi szabályozási terv – 5.1/1/M3 jelű fedvényterve
3. A belterületi szabályozási terv – 5.1/3/M4 jelű fedvényterve
4. A belterületi szabályozási terv – 6.3/4/M jelű fedvényterve
5. A belterületi szabályozási terv – 7.1/1/M jelű fedvényterve
6. A belterületi szabályozási terv – 7.1/3/M3 jelű fedvényterve
7. A belterületi szabályozási terv – 7.3/2/M jelű fedvényterve
8. A belterületi szabályozási terv – 8.1/4/M jelű fedvényterve
9. A belterületi szabályozási terv – 8.3/2/M jelű fedvényterve
10. A belterületi szabályozási terv – 11.1a/1/M jelű fedvényterve

# GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉS | TERVE - SZABÁLYOZÁS | TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



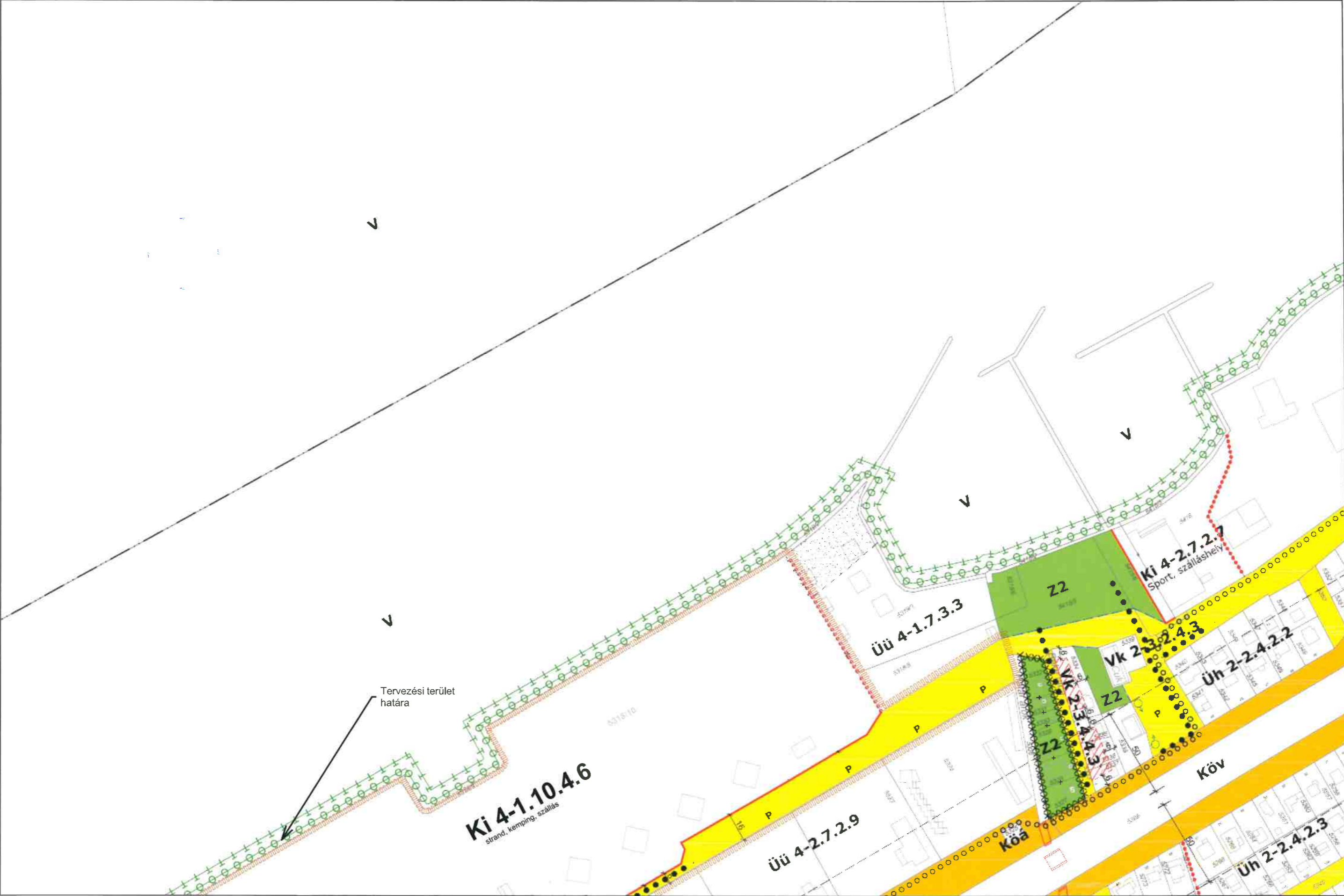




# GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



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





FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Ügyszám: FE/ÁF/00153-17/2020.  
Ügyintéző: Mikus Melinda  
Telefon: 22/512-254

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

Hiv. szám: GRD/15961-1/2020.

Tóth István  
polgármester

Gárdony Város Önkormányzata

GÁRDONY

Szabadság u. 20 – 22.

2 4 8 3

Tisztelt Polgármester Úr!

„Gárdony településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása több területet érintően” megnevezésű, záró véleményezéshez készült dokumentáció 2020. szeptember 21-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.) határozatában, valamint Gárdony Város Önkormányzat Polgármestere – a 40/2020. (III.11.) Kormányrendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a vészhelyzet idejére biztosított polgármesteri jogkörében eljárva – a 105/2020. (VI.12.) határozatában döntött a módosítással érintett ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról.
- A Polgármester az Eljr. 42.§ (1) bekezdése szerinti partnerségi egyeztetést lefolytatta, amelyről Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 209/2020.(IX.02.) határozatával döntött.
- A Polgármester az Eljr. 32.§ (6) bekezdés c) pontja alapján a GRD/15931-1/2020. iktatószámú levelében 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/00153-3/2020. iktatószámú 2020. szeptember 22-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 a rendelkezésére álló 15 napon belül nyilatkozatot nem adott.

### **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 több területet érintően” megnevezésű, „2020. szeptember” keltezésű tárgyalásos eljárásra készült 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 alátámasztó munkarészek;
- Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének 209/2020.(IX.02.) határozata az Eljr. 42.§ (1) bekezdése szerinti partnerségi egyeztetés lefolytatásáról;

### **Módosítási pontok összefoglalása (tervezési területek):**

1. A Gárdony, Napsugár Strand 5426/4 hrsz-ú ingatlan területe
2. A Gárdony, Park Strand 5318/10 és 5317 hrsz-ú területek
3. A Gárdony, Sirály Strand 6039/59, 6036/43, 6036/42 és 5895 hrsz-ú területek
4. A Gárdony, Ladik utca 2775, 2768/1 és 2768/2 hrsz-ú ingatlanok területe (Rendőrség ingatlana)
5. A Gárdony külterület 0175/13, 0175/10 és 0175/11 hrsz-ú ingatlanok területe (Dörömbözi József kérelme)
6. A Gárdony, Bóné Kálmán utca – Ady Endre utca – Kossuth utca és a Tánicsics utca dél-nyugati oldala által határolt terület
7. A Gárdony Pisztráng utcában a 6036/21, 6031/230 6031/52, 6036/53, 6036/20 és a 6036/59 hrszú ingatlanok területe
8. Gárdony, Széchenyi utca 6329/5 és a 6329/6 hrsz-ú ingatlanok területe (Kékmadár)
9. Gárdony, Üdülők útja 5448/1 és 5448/2 hrsz-ú ingatlanok területe (Kézilabda Egyesület)
10. Gárdony Agárd, Vasút utcai 5301/1-5301/13 hrsz-ú jelenleg üdülőházas ingatlanok területe
11. A Gárdony, Szabadság út 174/2 hrsz-ú (SPAR melletti közterületi) beépítetlen terület
12. Gárdony Holdfény Sétány 5. számú, 6036/38 hrsz-ú ingatlan területe (volt Hotel Varsa)
13. A változtatási pont a biológiai aktivitásérték pótlása miatt szükséges változtatást tartalmazza.

### **Az egyeztetési folyamat:**

A benyújtott dokumentáció átvizsgálása után, az Eljr. 42. § (3) bekezdése értelmében az állami főépítész egyeztető tárgyalást hívott össze 2020. október 6-án 9<sup>00</sup> órára a Fejér Megyei Kormányhivatal (Székesfehérvár, Várkörút 22-24. sz. III. emelet) hivatalos helyiségébe.

### **Az egyeztető tárgyaláson nem képviseltette magát, illetve levelet küldött:**

- Budapest Főváros Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály
- Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
- Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (polgári védelem, iparbiztonság)
- Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (vízügyi és vízvédelmi hatóság)
- Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.
- Fejér Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésiügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
- Fejér Megyei Rendőr-főkapitányság
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Légügyi Szakszolgálati Hatósági Főosztály
- Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság

- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Országos Atomenergia Hivatal
- Országos Vízügyi Főigazgatóság
- Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti 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:**

- Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály
- Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
- Fejér Megyei Önkormányzat
- Gárdony Város Önkormányzata

A 2020. október 6. napján tartott egyeztető tárgyalásról FE/ÁF/00153-12/2020. ügyszámon jegyzőkönyv készült.

I. A Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály FE/ÁF/00153-12/2020. ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye:

Gárdony Város Önkormányzata a településrendezési eszközök módosítását határozta el.

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

- Az új épületek elhelyezése esetében, a létesítésnél biztosítani kell az ingatlanok közművesítését. Amennyiben a csatornahálózat kiépítése nem lehetséges, a szennyvíz gyűjtését, illetve tisztítását zárt szennyvíztároló vagy házi szennyvíztisztító kisberendezés használatával szükséges biztosítani. Gondoskodni kell az ivóvíz minőségű víz biztosításáról, mely kielégíti a 201/2001. (X.25.) Korm. rendeletben előírt paramétereket.
- A helyi szabályozás során biztosítani kell az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben meghatározott építési övezeteket. Az egyes övezetekben a létesítményeket oly módon kell elhelyezni, hogy azok egymást zavaró hatása kizáró legyen.
- A megvalósuló tervek esetén figyelemmel kell lenni a keletkező, közszolgáltatás körébe tartozó hulladék előírásoknak megfelelő gyűjtésére, elhelyezésére a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló 13/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet alapján.
- A 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 létesítés, illetve a felhagyás során keletkező hulladékok, veszélyes hulladékok jogszabályi követelményeknek megfelelő gyűjtéséről, további kezeléséről gondoskodni kell.
- Az üzemi és szabadidős létesítményektől 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 - a zajtól védendő területeken az üzemi vagy szabadidő zajforrástól származó zajterhelési, *1. számú mellékletben* meghatározott határértékeket.
- Az építési kivitelezési tevékenységből származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken nem léphetik túl - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet 3. § (1) bekezdése alapján - a zajtól

védendő területeken az üzemi vagy szabadidő zajforrástól származó zajterhelési, 2. számú mellékletben meghatározott határértékeket.

- A kijelölt, új lakóépületek elhelyezésére szolgáló területeknél figyelemmel kell lenni, hogy a közlekedésből származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken nem léphetik túl - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet 4. § (1) bekezdése alapján - a zajtól védendő területeken az üzemi vagy szabadidő zajforrástól származó zajterhelési, 3. számú mellékletben meghatározott határértékeket.
- Mivel az 1., 2., 3. és 7. számú módosítások kijelölt természetes fürdőhelyek területét érinti, kiemelten fontos ezeknek a területeknek az esetében, hogy sem a jövőben megvalósuló kivitelezési munkálatok, sem a létrejövő ingatlanok használata során nem végezhető olyan tevékenység, ami a természetes fürdővíz állapotát hátrányosan befolyásolná.
- A beépíthetőség változása, valamint az esetlegesen elhelyezésre kerülő épületek a természetes fürdővizek minőségi követelményeiről, valamint a természetes fürdőhelyek kijelöléséről és üzemeltetéséről szóló 78/2008. (IV. 3.) Korm. rendeletben előírt közegészségügyi feltételeket befolyásolhatják, így például a sportolási lehetőség elősegítésére alkalmas területrészt, valamint a vendéglétszámra vonatkozóan számított 10 m<sup>2</sup>/fő pihenőterületek (melyek egy részét füvesíteni, parkosítani kell) tekintetében, továbbá ezen változások a fürdőhely üzemeltetési szabályzat és a fürdőhely kijelölés felülvizsgálatát, új eljárás lefolytatását tehetik szükségessé.
- A természetes fürdővizek minőségi követelményeiről, valamint a természetes fürdőhelyek kijelöléséről és üzemeltetéséről szóló 78/2008. (IV. 3.) Korm. rendelet szerint a tavakban és holtágakban a fürdőhely területének határától a vízfelületen mindenirányban 100-100 méter kiterjedésű, a vízparton pedig – az igénybe vett területen kívül – legalább 10 méter szélességű védőterületet kell kijelölni (védőterület: a fürdőhely területét övező, a víz minőségének megóvása érdekében meghatározott szárazföldi terület és vízfelszín).
- A fenti természetes fürdőhelyekre vonatkozó előírások miatt javasoljuk, hogy a fürdőhelyek parti területeit érintő változások esetén a beépítés mentes parti sávot legalább 30 méteres szélességben határozzák meg, valamint megfelelő területnagyságú beépítés mentes zöldfelületet a továbbiakban is biztosítsanak.

## II. A Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály FE/ÁF/00153-12/2020. ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye:

Örökségvédelmi szempontból a módosítással érintett területek vonatkozásában kifogást nem emelek.

## III. A Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály FE/ÁF/00153-12/2020. ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye:

### Környezetvédelmi valamint táj - és természetvédelmi vélemény:

Az 5. számú módosítás területe az országos ökológiai hálózat folyosó területe által érintett.

A 13. számú módosítás során a biológiai aktivitás pótlására kijelölni tervezett véderdő terület a Natura 2000 hálózat Velencei-tó és Dinnyési Fertő (HUDI10007) elnevezésű különleges madárvédelmi területnek és egyben az országos ökológiai hálózat magterületének is része.

A település part menti területei pedig a tájképvédelmi terület övezetében helyezkednek el.

Mindezekre figyelemmel a dokumentáció övezeti megfeleltetést bemutató munkarészét az alábbiak szerint javítani szükséges:

Az országos övezeti lehatárolásnak való megfelelés során tett megállapítás mely szerint a 12. számú módosítás területe érinti az országos ökológiai hálózat magterületének övezetét téves. A 12. sz. módosítási terület Gárdony 6036/38 hrsz. nem tartozik az országos ökológiai hálózatba.

Ezzel szemben viszont a 13. sz. módosítás területe 07/2 c hrsz.-ú ingatlan a magterület része, így ez a módosítás az övezet által érintettek.

A tervezett módosítások az ökológiai hálózat puffer területének övezete által nem érintettek, így a dokumentációban leírtakkal ellentétben az 5. számú módosítás sem puffer terület.

**A tervezett módosítások az ökológiai hálózat övezetére vonatkozó előírásokkal nem ellentétesek.**

Tájképvédelmi terület övezetét a véleményezési anyag alapján 4. számú módosítás érinti. Ezzel szemben a part menti területeken tervezett módosítások mindegyike érintett ezzel az övezettel (pl. 1., 2., 3., számú módosítások) Az érintettség pontosítása szükséges.

**A tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó jogszabályi előírások céljaival nem összeegyeztethető a tervezett beépítés intenzitás növekedése, illetve a 30m-es parti sáv eltörlése:**

A jelenlegi szabályozás szerint a Velencei-tó melletti 30 m parti sávban a közvetlen parti telkek esetében (az építési hellyel jelölt kikötők kivételével) új épületet, építményt építeni nem lehet. Ez az általános előírás korlátozódna a Velencei-tó melletti 30 m parti sáv szabályozási terven jelölt területrészeire, illetve a szabályozási terven nem jelölt parti sáv esetén a tó jogi határától számított 20 m-es területsávra, ahol épületet elhelyezni nem lehet majd.

A Velencei-tó és Gárdony (Agárd) partmenti, belterületi területrésze az országos területrendezési terv alapján a tájképvédelmi terület övezetéhez tartozik. Ebbe az övezetbe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak.

A Velencei-tó partmenti területekkel közvetlenül szomszédos mederrésze ex lege védett szikes tónak minősül a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdésének és a Vidékfejlesztési Értesítő LXII. évfolyam 1. szám 4. mellékletének megfelelően). A Tvt. 28. § (4) bekezdése alapján ezen ex lege védett szikes tavak országos jelentőségű természetvédelmi területnek tekintendők. Az 1960-as évek végén kezdődött meg a Velencei-tó akkori korszellemnek megfelelő szabályozása, ebben a természetvédelem mai szempontjai nem szerepeltek, ennek során a partvonal körülbelül felében a tó eredeti arculata teljesen elveszett. A partvonal feltöltése és beton védművekkel való kiépítése miatt a természetes tópart csak kevés helyen maradt meg. Jelenleg a tó partvonalának nagy, belterületi településrészekkel határos része mesterséges védművekkel átalakított. Mindezeknek megfelelően a Velencei-tó ma ugyan szabályozott és jóléti funkcióval is rendelkező tó, de alapvetően természetesen kialakult állóvíz, amely fentiek szerint tehát természetvédelmi terület is. Hasznosítása csak olyan módon lehet hosszútávon fenntartható, amennyiben egyes hasznosítási funkciói között egyensúly alakítható ki.

A belterületi területrészeken eddig beépítetlenül hagyandó 30 m-es területsáv hozzájárult a szikes tó védelméhez, pufferterületet jelentett az intenzív hasznosítású parti részek és a tó között, továbbá megfelelő átmenetet képezett a beépített, részben beépített partmenti területrészek és a meder között településképi és tájképvédelmi szempontból is. A strandként használt parti területeken a jelenlegi szabályozás alapvetően rögzítette továbbá a 30 m-es területsáv zöldterületként történő használatát is.

A beépítések lehetőségének kiszélesítése (mind a 30 m-es parti sáv módosítása, mind pedig a beépítési % növelése tekintetében) a tó mesterséges jellegét erősítik a strandként használt területeken is.

Mindezekre figyelemmel és a városi mikroklíma fenntartása, javítása érdekében a partmenti területrészeken a beépítetlenül hagyandó 30 m-es parti sáv eltörlését és a beépítési % növelését nem javasoljuk.

A tervezett szabályozás szerinti, épület elhelyezését tiltó 20 m-es parti sáv nem terjed ki az épületeken kívüli építményekre és a kötelező zöldfelület fenntartására sem, így környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi szempontból egyértelmű visszalépés a jelenlegi szabályozáshoz képest.

Nem javasolt továbbá a 2. számú módosítási területen az építménymagasság tervezettek szerinti megnövelése. A terület jelenleg átmenetet képez a déli part beépítetlen és intenzíven beépített parti területei között, a jelenlegi szabályozás szerinti építési lehetőségek további növelése (mind a beépítési % növelése, mind pedig az építménymagasság tekintetében) ezt az átmenetet törli meg, még hangsúlyosabbá téve az intenzív beépítést a természetesebb partszakasz (Madárvárta) mellett.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a beépítésre vonatkozó szabályozások megváltoztatása évtizedekig, sok esetben akár évszázadokig megváltoztathatja egy-egy területrészt, településrész arculatát, használatát.



### Környezeti vizsgálat

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

Az Önkormányzat előzetesen nem kérte a Főosztály véleményét a várható környezeti hatások jelentőségéről a Rendelet 4. § (2) bekezdése alapján. Tárgyi véleményezési dokumentáció megküldésével tájékoztatja az önkormányzat a környezet védelméért felelős szerveket arról, hogy környezeti értékelés készítését előzetesen nem tartja szükségesnek.

A tájékoztatás mellett egyúttal véleményt kér a környezet védelméért felelős szervektől arról, hogy a módosítás következtében a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

A Főosztály a tájképvédelmi terület övezete által érintett módosítások esetében szükségesnek tartja Rendelet alapján a környezeti vizsgálat elkészítését, a tervezett beépíthetőség növekedésének az a településképre és a tájképvédelemre gyakorolt hatásának vizsgálata céljából a fentebb ismertetettek figyelembe vételével.

### IV. A Fejér Megyei Önkormányzati Hivatal FE/ÁF/00153-12/2020. ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye:

Javasolom a jelenlegi szabályozásban meglévő parti sáv megtartását, akárcsak a part közelében lévő területek beépítési %-át, **építménymagasságát**. A megbízói szándék szerint elhelyezendő építmények (csúszda, kerti bútor stb.) telepítése szabályozással megoldható.

Ennek indokaként ld. a 7/2020. (II.28.) rendelettel elfogadott Fejér Megye területrendezési tervének 3.4. mellékletét képező Tájképvédelmi terület övezeti tervlapját.

### V. Az állami főépítési hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal FE/ÁF/00153-12/2020. ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye:

A módosítási pontok, tervezési területek számossága, összetettsége miatt nem célszerű a településrendezési eszközök tárgyalásos eljárásban való egyeztetése.

#### *V/1. 1. módosítási pont (Napsugár strand):*

A tervezési területen a kialakuló Ki STRAND építési övezetekre a megengedett legnagyobb beépítettség 15%-ról 30%-ra nő.

A módosítással érintett területet érinti a Fejér Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a *Fejér megye területrendezési tervéről* szóló 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: FmTrT) szerinti tájképvédelmi terület övezete. *A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet) 4. § (2) bekezdés a) pontja szerint „A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait.” Megítélésem szerint a tó partján tervezett 30%-os maximális beépítés, valamint a jelenleg is hatályos legnagyobb 7,5 méteres **építménymagasság** kedvezőtlen a tájképvédelmi övezetben, és a tájképvédelmi szempontokkal nem egyező.

A Ki STRAND építési övezetben az övezeti besorolás, az elhelyezhető rendeltetések köre nem változik. Nem indokolt a strand rendeltetésű területen a beépítési százalék kétszeres (30%) értékre növelése.

A Napsugár strand területét érintő tervezett változtatást nem támogatom.

#### *V/2. 2. módosítási pont (Park strand):*

A tervezett módosítás során az érintett terület egységesen egy területfelhasználásba és azon belül egy Ki STRAND, KEMPING, SZÁLLÁS építési övezetbe kerül. A tervezési terület nagy részén a legnagyobb

beépíthetőség a duplájára nő (15%-ról 30%-ra), valamint a maximális építménymagasság 4,5 méterről 7,5 méterre változik. A kialakítható legkisebb telekterület 10 000 m<sup>2</sup>-ről 6 000 m<sup>2</sup>-re csökken.

A tervezési területet érinti az FmTrT szerinti tájképvédelmi terület övezete. Az MvM rendelet 4. § (2) bekezdés a) pontja szerint „A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait.” A tó partján tervezett 30%-os maximális beépítés, a maximális 7,5 méteres építménymagasság, valamint a terület felaprózódását lehetővé tevő minimálisan kialakítható 6000 m<sup>2</sup> telekterület kedvezőtlen a tájképvédelmi övezetben, és a tájképvédelmi szempontokkal nem egyező.

Nem indokolt a strand, kemping, szállás rendeltetésű területen a beépítési paraméterek növelése.

Megítélésem szerint a Park strand területére vonatkozó szabályozás során törekedni kellene arra, hogy a terület ne darabolódjon, a rendeltetés tekintetében pedig a strand, kemping területhasználathoz köthető építmények elhelyezését javaslom. A szállás rendeltetés nem értelmezhető a különleges terület övezeteinek körében - az V/7. pontban leírtak alapján -, ezért javaslom a Ki STRAND, KEMPING építési övezeti besorolást.

A terület beépíthetőségének, beépítési paramétereinek növelését ellenzem.

A Park strand területét érintő tervezett változtatást nem támogatom.

V/3. Az 1. és 2. módosítási pont esetében törlésre kerül a 30 méteres parti sáv ábrázolása a szabályozási tervlapokon és csak a rendeletben szövegesen kerül feltüntetésre a tó jogi határától mért legalább 20 méteres terület, ahol épületet nem lehet elhelyezni.

*Az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 7. § (2) bekezdés szerint a településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni többek között a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait, a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit (különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére), valamint a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatását.

A parti sáv közösségi funkciókat szolgál, biztosítja a tó és a közösség számára a kapcsolatot másrészt segíti a part menti területeken a nem kívánatos beépítések elkerülését. A parti sáv megszüntetését és a szabályozási tervlapokról való törlését ellenzem.

V/4. *3. módosítási pont (Sirály strand):*

A módosítás során településközpont vegyes terület kerül kijelölésre üdülőházas területből, zöldterületből és különleges intézményi övezet Ki STRAND, KEMPING területből. A tervezett településközpont vegyes területen a legnagyobb beépíthetőség 20%-ról 30%-ra változik. A megnövelt beépíthetőség, és a változatlanul maradó 9,5 m maximális építménymagasság kedvezőtlen a tájképvédelmi övezetben, és a tájképvédelmi szempontokkal nem egyező.

*Az országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 16. § (1) bekezdése szerint „a településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra”. A vízparthoz közeli területeken nem indokolt településközpont vegyes területfelhasználás / építési övezet kijelölése, ahol széles körű – szinte bármilyen – rendeltetés elhelyezhető a tervezet szerint megnövelt beépítési intenzitással.

Az OTÉK hivatkozott rendelkezései alapján ellenzem a tóparti terület településközpont vegyes területbe sorolását. Javaslom a beépítetlen területnek a szomszédos Ki STRAND, KEMPING építési övezetbe sorolását.

V/5. *4. módosítási pont (Ladik utca):*

A tervezett módosítás hétvégi házas területet sorol településközpont vegyes területbe. A tervdokumentáció alátámasztó munkarésze alapján a változtatást többalakos lakóépület építési szándéka indokolja. A módosítás során a megengedett legnagyobb beépítettség a duplájára emelkedik (15%-ról 30%-ra), továbbá a legnagyobb építménymagasság 4,5 méterről 6,0 méterre nő. Felhívom figyelmét az OTÉK 13. §-ára, miszerint a kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló

rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál. Mivel a területen lakóépület elhelyezése tervezett, nem indokolt településközpont vegyes területfelhasználás / építési övezet kijelölése, ahol széles körű – szinte bármilyen – rendeltetés elhelyezhető.

**V/6. 5. módosítási pont (Gárdony külterület, Bikavölgy):**

A jelenleg egészségügyi-, szociális- és turisztikai rendeltetésű erdőterület helyett különleges beépítésre nem szánt erdészeti gazdálkodási övezeti besorolásba kerül három külterületi ingatlan. Az alátámasztó munkarész alapján „a változtatást az indokolja, hogy a terület tulajdonosa a területre szarvasgomba termő kocsányos tölgy telepítésére kapott engedélyt. A hasznosítás különleges jellege megkívánja a terület őrzését, az állandó jelenlétet, ezért lehetővé kell tenni területi megkötés nélkül a tevékenységgel összefüggő, annak rendeltetését szolgáló épületek építését”.

Felhívom figyelmét, hogy az OTÉK 30/B. § (1) bekezdés h) pontja szerint különleges beépítésre nem szánt egyéb területbe az OTÉK 26-30/A. §-ba foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó területek tartoznak. Azonban az OTÉK 28. § (2) bekezdése szerint az erdőterület az erdő rendeltetése szerint gazdasági rendeltetésű erdő lehet.

A tervezett rendeltetésnek megfelelő területfelhasználás és övezet a gazdasági rendeltetésű erdőterület övezete. Nem lehetséges a területet különleges beépítésre nem szánt területfelhasználásba sorolni, kérem a területet az OTÉK 28. § (2) bekezdése szerint megfelelő övezetbe sorolni.

Az FmTrT 2. melléklete szerinti szerkezeti terven a módosítással érintett területen áthalad a 7. számú főút településselkerülő szakasza, mely ábrázolásra került a településszerkezeti terven. Javaslom, a szabályozási terven – a pontos nyomvonal ismeretének hiányában – egy be nem építhető területsáv jelölését annak érdekében, hogy a tervezett településselkerülő főút ne kerüljön elépítésre.

**V/7. 7. módosítási pont (Pisztráng utca):**

A tervezési területet érintően a tavalyi évben történt településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárásában adott záró véleményem nem volt egyetértő az alábbiak miatt: „*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.*” A jelenlegi módosítás során a terület szabályozása továbbra is kedvezőtlen irányba halad. A 6036/53 hrsz-n 15%-ról 30%-ra nő a beépíthetőség és megszűnik a tóparthoz vezető zöldterület. Korábbi (a fent idézett) véleményem fenntartva a módosítással nem értek egyet.

Felhívom figyelmét az OTÉK 24. § (1) bekezdésére, miszerint a különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) a 10-23. §-ok szerinti területektől eltérő területek. Továbbá ugyanezen szakasz (3) bekezdés 14. pontja szerint a különleges területek lehetnek egyéb, a 10-23. §-ban foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó területek. A tervezett „KI SZÁLLÁS, VENDÉGLÁTÁS” jelű építési övezetbe sorolás nem lehetséges az OTÉK 24. §-a alapján, mivel a szállás és vendéglátás rendeltetés elhelyezhető az OTÉK 10-23. §-okba foglalt területfelhasználási egységek / építési övezetek többségében.

Fentiek értelmében ellenzem Gárdony 6036/21, 6036/23, 6036/52, 6036/53, 6036/20 és 6036/59 hrsz.-ú telkek „KI SZÁLLÁS, VENDÉGLÁTÁS” építési övezetbe sorolását.

**V/8. 8. módosítási pont (Széchenyi utca 6329/5 és 6329/6 hrsz):**

A módosítás során zöldterület megszüntetésével kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre. Az OTÉK 9. §-a szerint a helyi építési szabályzatban, a szabályozási tervben gondoskodni kell a település igazgatási területén a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes zöldfelületi rendszer kialakításáról, valamint az épített környezet alakítani és helyi éghajlati jellegét meghatározó elemeinek a megőrzéséről. Fentiek értelmében a lakóterület fejlesztés érdekében történő zöldterület megszüntetését nem támogatom.

Továbbá tájékoztatom, hogy a tervezett változtatás ellentétes az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontjával, miszerint a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület. Gárdony város rendelkezik még fel nem használt La lakóterülettel.

**V/9. 9. módosítási pont (Üdülők útja):**

A tervezési terület Üü építési övezetből „Ki SPORT, SZÁLLÁS” építési övezetre módosul. A szállás rendeltetés nem értelmezhető a különleges terület övezeteinek körében az V/7. pontban leírtak alapján. Az építési övezetre vonatkozóan javaslom az elhelyezhető rendeltetések körét úgy szabályozni, hogy az övezetben a sport és az ahhoz kapcsolódó rendeltetések legyenek elhelyezhetők. Ebből adódóan, kérem az építési övezet megnevezése során a „Ki SPORT” megnevezést alkalmazni.

**V/10. 10. módosítási pont (Vasút utca 5301/10-05301/13 hrsz):**

A módosítás során 12 telek hétvégi házas területből lakóterületbe kerül. A tervezési terület környezetében csak hétvégi házas terület található, ez alapján nem indokolt a tervezési terület lakóterületi övezetbe sorolása. Megítélésem szerint településrendezési szempontból nem kívánatos változás a hétvégi házas területen a lakóterület építési övezet beékelődése, valamint a beépítés intenzitásának növelése.

**V/11. 11. módosítási pont (Szabadság út 174/2 hrsz / Spar melletti terület):**

A tervezési területen zöldövezet és közlekedési terület kerül településközpont vegyes területfelhasználásba. Az OTÉK 9. §-a szerint a helyi építési szabályzatban, a szabályozási tervben gondoskodni kell a település igazgatási területén a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes zöldfelületi rendszer kialakításáról, valamint az épített környezet alaktani és helyi éghajlati jellegét meghatározó elemeinek a megőrzéséről. A kialakult zöldterület területfelhasználás alapján javaslom a terület zöldövezetbe sorolását.

Az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontjára hivatkozva – miszerint a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület – a módosulást nem támogatom. A város még rendelkezik fel nem használt településközpont vegyes területtel, ezért a módosítási pont nem felel meg az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontjába foglaltaknak.

**V/12. 12. módosítási pont (Hotel Varša):**

A módosítás következtében az üdülőházas területen duplájára nő a legnagyobb beépíthetőség (15%-ról 30%-ra) és a legnagyobb építménymagasság (6,0 méterről 12,5 méterre). A tervezési területet érinti az FmTrT szerinti tájképvédelmi terület övezete. A tervezett módosítás kedvezőtlen a tájképvédelmi övezetben, és a tájképvédelmi szempontokkal nem egyező. Nem támogatom a módosítási szándékot, javaslom a meglévő beépítettséghez igazodó beépítési paraméterek meghatározását.

V/13. A rendelettervezet 4. §-ába foglaltakkal kapcsolatban javaslom, hogy az oldalhatáron álló beépítés esetén a meghatározásra kerülő oldalkert legkisebb mérete ne legyen kisebb az OTÉK szerinti telepítési távolságnál.

V/14. Felhívom a figyelmet az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességére, mely eljárás az Eljr. szerinti tárgyalásos eljárásnak nem része.

**Záró szakmai vélemény:**

Gárdony településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítására irányuló záró szakmai véleményem a 4. és 9. módosítási pontok esetében csak az I., V/5. és V/9. pontok figyelembe vétele esetén egyetértő. Az 1., 2., 3., 5., 7., 8., 11. és 12. módosítási pontok esetében véleményem nem egyetértő, ellenzem annak elfogadását a fenti III., IV., V/1., V/2., V/3., V/4., V/6., V/7., V/8., V/11., V/12. pontokban ismertetett államigazgatási szervek véleménye alapján.

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

### **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 Központtól, 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 13/2020. (IV. 15.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, 2020. október 15.

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 (2020.10.16. 12:56:54)