

X1.19. -
Kellner L.



Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.
Másolatkészítő szervezet neve: Fejér Megyei Kormányhivatal
A másolat képi vagy tartalmi egyezésért felelős személy neve: Papp Éva
Másolatkészítési szabályzat: Fejér Megyei Kormányhivatal Vezetője 2/2018. (I.31)
ulaisítása a Másolatkészítési Szabályzatról
Másolatkészítési rend elérhetősége: <https://www.kormanyhivatal.hu/hu/fejerte-ugyintezs>
Másolatkészítés időpontja: (2021.11.18. 11:12:01)

FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

ÉRKEZETT:
2021 NOV 18.
24843

Ügyszám: FE/ÁF/00297-17/2021.
Ügyintéző: Mikus Melinda
Telefon: 22/512-254

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

Hiv. szám: GRD/10578-4/2021.

Tóth István
polgármester

Gárdony Város Önkormányzata

E-úton, hivatali kapu: 600139746

Keilbeck Z.

Tisztelt Polgármester Úr!

GRD/10578-22/2021

„Gárdony településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása nyolc területet érintően” megnevezésű, záró véleményezéshez készült dokumentáció 2021. május 5-én érkezett irodámba.

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

A településen hatályos településrendezési eszközök:

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

Előzmények:

- Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 255/2021. (VI.29.) határozatában döntött a módosítással érintett ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról.
- A Polgármester az Eljr. 42.§ (1) bekezdése szerinti partnerségi egyeztetést lefolytatta, amelyről a 396/2021.(X.06.) képviselő-testületi határozatával döntött.
- A Polgármester az Eljr. 32.§ (6) bekezdés c) pontja alapján a GRD/10578-4/2021. iktatószámú levelében kezdeményezte az Eljr. 42. § szerinti végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását.

A beérkezett tervdokumentáció:

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

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

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

Megküldött dokumentumok:

- jóváhagyandó munkarészként a településszerkezeti tervet módosító határozat tervezet és a helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet módosító rendelet tervezet;
- a településrendezési eszköz módosítását megalapozó alátámasztó munkarészek;
- Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének 396/2021. (X.06.) határozata az Eljr. 42.§ (1) bekezdése szerinti partnerségi egyeztetés lefolytatásáról;
- Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének 477/2021. (XI.03.) határozata az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja szerinti döntés;

Módosítási pontok összefoglalása (tervezési területek):

1. A Gárdony, Üdülők útja mögötti 5429/19 hrsz-ú tóparti területet érintően településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítás
2. A Gárdony, Holdfény Sétány melletti 6036/56 hrsz-ú területet érintően településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítás
3. A Gárdony, Napfény sétány 8. számú, 6875/4 hrsz-ú ingatlanhoz a 6876 közterületből telekkiegészítés biztosítása miatt a szabályozási terv módosítása
4. A Gárdony, Akácfa utcai 3468/2 hrsz-ú, 3468/3 hrsz-ú és a 3482, 3475/2, 3477 hrsz-ú területeken a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása
5. A Gárdony Gárdonyfürdői 6282/5 hrsz-ú strand, Tátika utca és a 6282/6 hrsz-ú területre a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása
6. A Gárdony, Örház utca mögötti 7509/15 hrsz-ú területet érintően a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása
7. Gárdony, Gallér utca és környékére vonatkozóan a HÉSZ 46. § (36) bekezdés módosítása
8. Biológiai aktivitásérték pótlása miatti módosítás

Az egyeztetési folyamat:

A benyújtott dokumentáció átvizsgálása után, az Eljr. 42. § (3) bekezdése értelmében az állami főépítész egyeztető tárgyalást hívott össze 2021. november 11-én 9⁰⁰ órára a Fejér Megyei Kormányhivatal (Székesfehérvár, Várkörút 22-24. sz. III. emelet) hivatalos helyiségébe.

Az egyeztető tárgyaláson nem képviseltette magát, illetve levelet küldött:

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

- Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály
- Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Országos Atomenergia Hivatal
- Országos Vízügyi Főigazgatóság
- Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály
- 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 Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
- Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Fejér Megyei Önkormányzat
- Gárdony Város Önkormányzata

A 2021. november 11. napján tartott egyeztető tárgyalásról FE/ÁF/00297-14/2021. ügyszámon jegyzőkönyv készült.

1. A népegészségügyi hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal FE/ÁF/00297-14/2021. ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye:

1.számú módosítás (Gárdony, Üdülők útja mögötti 5429/19 hrsz.-ú tóparti terület):

Az alábbiak figyelembevételét javasoljuk:

- A tervezett létesítményeket a megvalósulás során úgy kell kialakítani 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.
- Sportkomplexum elhelyezése során a létesítésnél biztosítani kell az ingatlanok közművesítését. Gondoskodni kell az ivóvíz minőségű víz biztosításáról, mely kielégíti a 201/2001. (X.25.) Korm. rendeletben előírt paramétereket.
- A megvalósuló tervek esetén figyelemmel kell lenni a keletkező, közszolgáltatás körébe tartozó hulladék előírásoknak megfelelő gyűjtésére, elhelyezésére *a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről* szóló 13/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet alapján.
- A létesítés, illetve a felhagyás során keletkező hulladékok, veszélyes hulladékok jogszabályi követelményeknek megfelelő gyűjtéséről, további kezeléséről gondoskodni kell.
- Az építési kivitelezési tevékenységből származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken nem léphetik túl - *a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról* szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet 3. § (1) bekezdése alapján - a zajtól védendő területeken az üzemi vagy szabadidő zajforrástól származó zajterhelési, 2. számú mellékletben meghatározott határértékeket.

2.számú módosítás (Gárdony, Holdfény sétány melletti 6036/56 hrsz.-ú terület)

Az alábbiak figyelembevételét javasoljuk:

- A tervezett létesítményeket a megvalósulás során úgy kell kialakítani 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.

- Az új épületek elhelyezése esetében, a létesítésnél biztosítani kell az ingatlanok közművesítését. Gondoskodni kell az ivóvíz minőségű víz biztosításáról, mely kielégíti a 201/2001. (X.25.) Korm. rendeletben előírt paramétereket.
- A megvalósuló tervek esetén figyelemmel kell lenni a keletkező, közszolgáltatás körébe tartozó hulladék előírásoknak megfelelő gyűjtésére, elhelyezésére *a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről* szóló 13/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet alapján.
- A létesítés, illetve a felhagyás során keletkező hulladékok, veszélyes hulladékok jogszabályi követelményeknek megfelelő gyűjtéséről, további kezeléséről gondoskodni kell.
- Az építési kivitelezési tevékenységből származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken nem léphetik túl - *a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról* szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet 3. § (1) bekezdése alapján - a zajtól védendő területeken az üzemi vagy szabadidő zajforrástól származó zajterhelési, 2. számú mellékletben meghatározott határértékeket.

3.számú módosítás (Gárdony, Napfény sétány 8. számú, 6875/4 hrsz.-ú ingatlanhoz a 6876 hrsz.-ú közterületből telekkiegészítés biztosítása miatt a szabályozása terv módosítása):

Az alábbiak figyelembevételét javasoljuk:

- A tervezett létesítményeket a megvalósulás során úgy kell kialakítani 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.
- Az új épületek elhelyezése esetében, a létesítésnél biztosítani kell az ingatlanok közművesítését. Gondoskodni kell az ivóvíz minőségű víz biztosításáról, mely kielégíti a 201/2001. (X.25.) Korm. rendeletben előírt paramétereket.
- A megvalósuló tervek esetén figyelemmel kell lenni a keletkező, közszolgáltatás körébe tartozó hulladék előírásoknak megfelelő gyűjtésére, elhelyezésére *a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről* szóló 13/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet alapján.
- A létesítés, illetve a felhagyás során keletkező hulladékok, veszélyes hulladékok jogszabályi követelményeknek megfelelő gyűjtéséről, további kezeléséről gondoskodni kell.
- Az építési kivitelezési tevékenységből származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken nem léphetik túl - *a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról* szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet 3. § (1) bekezdése alapján - a zajtól védendő területeken az üzemi vagy szabadidő zajforrástól származó zajterhelési, 2. számú mellékletben meghatározott határértékeket.

4.számú módosítás (Gárdony, Akácfa utcai 3498/2, 2468/3, 3482, 3475/2 és 3477 hrsz.-ú területeken településszerkezeti és szabályozási terv módosítása):

Az alábbiak figyelembevételét javasoljuk:

- A tervezett létesítményeket a megvalósulás során úgy kell kialakítani 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.

- Az új épületek elhelyezése esetében, a létesítésnél biztosítani kell az ingatlanok közművesítését. Gondoskodni kell az ivóvíz minőségű víz biztosításáról, mely kielégíti a 201/2001. (X.25.) Korm. rendeletben előírt paramétereket.
- A megvalósuló tervek esetén figyelemmel kell lenni a keletkező, közszolgáltatás körébe tartozó hulladék előírásoknak megfelelő gyűjtésére, elhelyezésére a *hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről* szóló 13/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet alapján.
- A létesítés, illetve a felhagyás során keletkező hulladékok, veszélyes hulladékok jogszabályi követelményeknek megfelelő gyűjtéséről, további kezeléséről gondoskodni kell.
- Az 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.

5.számú módosítás (Gárdony, Gárdonyfürdői 6282/5 hrsz.-ú strand, Tátika utca és a 6282/6 hrsz.-ú terület)

Az alábbiak figyelembevételét javasoljuk:

- A létesítményeket a megvalósulás során úgy kell kialakítani 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.
- Az új épületek elhelyezése esetében, a létesítésnél biztosítani kell az ingatlanok közművesítését. Gondoskodni kell az ivóvíz minőségű víz biztosításáról, mely kielégíti a 201/2001. (X.25.) Korm. rendeletben előírt paramétereket.
- A megvalósuló tervek esetén figyelemmel kell lenni a keletkező, közszolgáltatás körébe tartozó hulladék előírásoknak megfelelő gyűjtésére, elhelyezésére a *hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről* szóló 13/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet alapján.
- A létesítés, illetve a felhagyás során keletkező hulladékok, veszélyes hulladékok jogszabályi követelményeknek megfelelő gyűjtéséről, további kezeléséről gondoskodni kell.
- A módosítás 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.
- 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.

6.számú módosítás (Gárdony, Őrház utca mögötti 7509/15 hrsz.-ú területet érintően a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása)

Az alábbiak figyelembevételét javasoljuk:

- A tervezett létesítményeket a megvalósulás során úgy kell kialakítani 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.

- Az új épületek elhelyezése esetében, a létesítésnél biztosítani kell az ingatlanok közművesítését. Gondoskodni kell az ivóvíz minőségű víz biztosításáról, mely kielégíti a 201/2001. (X.25.) Korm. rendeletben előírt paramétereket.
- A megvalósuló tervek esetén figyelemmel kell lenni a keletkező, közszolgáltatás körébe tartozó hulladék előírásoknak megfelelő gyűjtésére, elhelyezésére *a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről* szóló 13/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet alapján.
- A létesítés, illetve a felhagyás során keletkező hulladékok, veszélyes hulladékok jogszabályi követelményeknek megfelelő gyűjtéséről, további kezeléséről gondoskodni kell.
- Az 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 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.
- A védőtávolságra vonatkozó előírásokat be kell tartani.

7.számú módosítás (Gárdonyi,Gallér utca és környékére vonatkozóan a HÉSZ 46. § (36) bekezdés módosítása):

Az alábbiak figyelembevételét javasoljuk:

- A tervezett létesítményeket a megvalósulás során úgy kell kialakítani 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.
- Az új épületek elhelyezése esetében, a létesítésnél biztosítani kell az ingatlanok közművesítését. Gondoskodni kell az ivóvíz minőségű víz biztosításáról, mely kielégíti a 201/2001. (X.25.) Korm. rendeletben előírt paramétereket.
- A megvalósuló tervek esetén figyelemmel kell lenni a keletkező, közszolgáltatás körébe tartozó hulladék előírásoknak megfelelő gyűjtésére, elhelyezésére *a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről* szóló 13/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet alapján.
- A létesítés, illetve a felhagyás során keletkező hulladékok, veszélyes hulladékok jogszabályi követelményeknek megfelelő gyűjtéséről, további kezeléséről gondoskodni kell.
- Az építési kivitelezési tevékenységből származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken nem léphetik túl - *a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról* szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet 3. § (1) bekezdése alapján - a zajtól védendő területeken az üzemi vagy szabadidő zajforrástól származó zajterhelési, 2. számú mellékletben meghatározott határértékeket.
- A tervezési terület és a szennyvíztisztító telep között a védőtávolságra vonatkozó előírásokat be kell tartani.

8.számú módosítás (Biológiai aktivitásérték pótlás miatt szükségessé váló módosítás):

Az alábbiak figyelembevételét javasoljuk:

A tervek megvalósítása során a tervezett erdőterület kialakításánál figyelemmel kell lenni arra, hogy ott, allergizáló hatású pollennel rendelkező, vagy mérgező növényzet ne kerüljön telepítésre.

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

2. A környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal FE/ÁF/00297-14/2021. ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye:

Az 1. és 5. számú módosítással kapcsolatban felhívjuk a figyelmet arra, hogy a módosítás végeredményben a part menti területek zöldfelületének csökkenéséhez, illetve a beépítés növekedéséhez vezet.

A Főosztály felhívja a figyelmet az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 9. §-ra, amely szerint a településrendezési 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 és összefüggő zöldfelületi rendszer kialakításáról, valamint az épített környezet alaktani és helyi éghajlati jellegét meghatározó elemeinek a megőrzéséről.

A zöldterületek kiterjedésének megőrzése érdekében javasolt legalább az 1. számú módosítás kapcsán a visszamaradó Z2 övezetre a beépítési % csökkentése, a Vt övezetbe átkerülő épület beépítésének figyelembevételével (annak beszámításával).

A dinnyési településrészen kijelölésre kerülő Ev kijelöléssel a közigazgatási területre számított biológiai aktivitásérték ugyan nem csökken, de az erdőterület tényleges létesítése nem biztosított.

3. Az állami főépítési hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal FE/ÁF/00297-14/2021. ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye:

3.1. Az 1. számú módosítási ponttal kapcsolatos észrevétel:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja.

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 477/2021. (XI. 03.) határozatával döntött arról, hogy a „tervezett célokra a város már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület”.

A tervezési területet érintően - építési hely kijelölésére irányuló - településrendezési eszközök korábbi módosításának egyeztetési eljárásában adott záró véleményem nem volt egyetértő. A jelenlegi módosítás során a terület szabályozása továbbra is a beépíthetőség irányába halad. Az alátámasztó javaslat nem ismerteti, hogy mi a módosítás célja, várható hatása, hogy miért szükséges a tóparti zöldterületen egy széleskörű rendeltetések elhelyezésére lehetőséget adó településközpont vegyes terület kijelölése. Nem javaslom a tóparti zöldterületen településközpont vegyes terület kijelölését.

A rendelet tervezet 3. §-a szerint Gárdony Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2009. (I.28.) önkormányzati rendelet 46. § (14) bekezdése kiegészül egy d) ponttal, mely az 5429/19 hrsz-ra vonatkozó

rendelkezést tartalmaz. Helyrajzi számra történő szabályozási előírás alkalmazása nem javasolt, mivel egy esetleges telekalakítást követően a rendelkezés nem alkalmazható.

3.2. A 2. számú módosítással kapcsolatban észrevételt nem teszek

3.3. *A 3. számú módosítással kapcsolatos észrevétel:*

A módosítás során „Ühz” jelű üdülőterületi zöldterület kerül hétvégi házas üdülőövezetbe. A módosítással érintett terület közvetlenül szomszédos az Agárdi Parkerdő területével. A dokumentációban lévő légifotó szerint többszintű növényzettel fedett a terület. *Az országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: 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 alakítási és helyi éghajlati jellegét meghatározó elemeinek a megőrzéséről. Fentiek értelmében a hétvégi házas üdülőövezet növelése érdekében történő üdülőterületi zöldterület megszüntetését nem javaslom.

3.4. *A 4. számú módosítással kapcsolatos észrevétel:*

A 3468/2 és 3468/3 hrsz telek területén nem került ábrázolásra a vasútvonal védősávja. Az OTÉK 38. § (10) bekezdése alapján az országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50 m, valamint egyéb környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti üzemi létesítmény esetében 100 m távolságon belül építmény csak a vonatkozó feltételek szerint helyezhető el. Az idézett szabály alkalmazásához a védősáv szabályozási terven történő ábrázolása szükséges. Kérem a szabályozási tervlapon az OTÉK 38. § (10) bekezdése szerinti védősáv feltüntetését.

A tervezet szabályozás szerint törlésre kerül még a helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa is a tervlapról. Az Önkormányzat tájékoztatása szerint a helyi természetvédelmi rendeletükben a terület nem szerepel védett területként.

3.5. *Az 5. számú módosítással kapcsolatos észrevétel:*

Az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja.

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 477/2021. (XI. 03.) határozatával döntött arról, hogy a „tervezett célokra a város már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület”.

3.6. *A 6. számú módosítással kapcsolatos észrevétel:*

Az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja.

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 477/2021. (XI. 03.) határozatával döntött arról, hogy a „tervezett célokra a város már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület”.

A tervezett területfelhasználás során 1,275 ha nagyságú gazdasági terület kerül kijelölésre. A tervezési terület közvetlen szomszédságában a szabályozási tervlap alapján 8,3 ha nagyságú fel nem használt gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület található. Kérem megvizsgálni a még fel nem használt gazdasági területek csökkentésének lehetőségét.

3.7. A 7. számú módosítással kapcsolatban észrevételt nem teszek.

3.8. *A 8. számú módosítással kapcsolatos észrevétel:*

Az alátámasztó javaslat alapján az Étv. által előírt biológiai aktivitásérték pótlás érdekében kerül „Dinnyés településrészen a vasútvonal és a 7-es számú főút közötti területen a vasút északi oldalán 20 méter széles véderdő kijelölés történik”. A dokumentációból nem derül ki miért szükséges egy vasút- és főút közötti védelmi rendeltetésű erdőt telepíteni. Milyen területfelhasználást véd és mitől? Javasolom a

védelmi rendeltetésű erdőterület területfelhasználást olyan helyen tervezni, ahol a közvetlen szomszédos eltérő területfelhasználásból adódó konfliktusok mérséklése szükséges.

3.9. A tervdokumentáció idézi a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) 11. §-át. A hivatkozás egy korábbi időállapotban hatályos idézetet tartalmaz. Felhívom figyelmét a településtervezéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2021. évi XXXIX. törvény 87. §-ára, mely 2021. július 1-jén lépett hatályba, ezzel módosítva a Trtv. 11-§-át.

Záró szakmai vélemény:

Gárdony településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítására irányuló záró szakmai véleményem a *2., 4., 5. és 7. módosítási pontok* esetében a fentiekben részletezett 1., 2. és 3. pontokba foglaltak figyelembe vétele esetén egyetértő. Az *1., 3., 6. és 8. módosítási pontok* esetében záró szakmai véleményem nem egyetértő, nem javaslom annak elfogadását a fenti 3. pontban ismertetett véleményem 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 szervezetek.

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. (LX. 15.) Korm. rendelet 7. § h) pontja szerint az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal ellátja az Eljr. -ben meghatározott szakmai feladatokat.

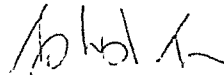
Záró szakmai véleményemet az Eljr. 42.§ (6) bekezdés alapján adtam ki.

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 8/2021. (VI. 30.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, 2021. november 18.

Tisztelettel:

Dr. Simon László
kormány megbízott
nevében és megbízásából



Fakász Tamás
állami főépítész

