

El terjesztés

Gárdony Város Önkormányzat Képvisel -testületének

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

Helyi Építési Szabályzat módosításáról négy területet érint en

Tisztelt Képvisel -testület!

A Képvisel -testület és Gárdony Város Önkormányzat Polgármestere a 96/2020 (VI. 12.), 98/2020 (VI. 12.), 100/2020 (VI. 12.), 323/2019 (VII. 17.) számú határozataival döntött az alábbi területeket érint en a településrendezési eszközök módosításáról:

1. A Gárdony, Ladik utca 2775, 2768/1 és 2768/2 hrsz-ú ingatlanok területe
2. A Gárdony, Bóné Kálmán utca – Ady Endre utca – Kossuth utca és a Tánicsics utcák által határolt területe és a Tánicsics utca dél-nyugati oldalán lév ingatlanok
3. A Gárdony, Agárd Vasút utcai 5301/1-5301/13 hrsz-ú jelenleg üdül házas ingatlanok területe
4. Gárdony Holdfény sétány Hotel Varsa területe

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

A településrendezési eszközök módosításához szükséges tervdokumentáció elkészült.

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

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökr l, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekr l 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 egyeztet tárgyaláson az állami f építész már ismertette véleményét.

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

Az Állami F építész a Fejér Megyei Kormányhivatalban 2020. október 6.-án tartott egyeztet tárgyalást követ en 2020. október 15-én keltezett FE/ÁF/00153-17/2020. számon záró szakmai vélemény bocsátott ki, mely az el terjesztés mellékletét képezi. A záró vélemény tartalmazza a Kormányhivatalhoz tartozó valamennyi államigazgatási szerv véleményét.

Az Állami F építész FE/ÁF/00153-17/2020. számú záró szakmai véleménye a **Gárdony, Ladik utca 2775, 2768/1 és 2768/2 hrsz-ú ingatlanok területének módosítása (záró vélemény 2. oldal 4. módosítási pontja)** tekintetében a záró vélemény I. és V/5. pontjai figyelembevételével egyetért . Az I. pont általános el írásokat tartalmaz, a V/5. pont a tervezett Vt jel településközponti vegyes övezet helyett kertvárosi lakóövezeti besorolást javasol, álláspontja szerint kertvárosi lakóövezetben is építhet több rendeltetési egységet magába foglaló lakóépület, Vt övezetben pedig a lakó rendeltetésen kívül sok más funkció is elhelyezhet .

A záró szakmai vélemény e szakaszára vonatkozó álláspontunk: A területre vonatkozó módosítás a Fejér Megyei Rend rkapitányság kérelmére indult, a Ladik utcai 2775 hrsz-ú rend rségi ingatlanon 6 lakásos szolgálati lakást építenének. A Helyi Építési Szabályzat rendeletének 7.§-a szerint La jel kertvárosi lakóövezetben egy telekre maximálisan 4 lakásos lakóépület építhet . A Szabályozási terv szerint a tervezési területtel szemben a Ladik utca túloldalán szintén Vt jel övezeti besorolású területek találhatóak, így településszerkezeti szempontból a terület besorolása nem idegen a környez területekt l. A záró szakmai vélemény e terület módosítása vonatkozásában jogszabállyal való ellentétet nem rögzít.

Az Állami F építész FE/ÁF/00153-17/2020. számú záró szakmai véleménye a **Gárdony, Bóné Kálmán utca – Ady Endre utca – Kossuth utca és a Táncsics utcák által határolt területe és a Táncsics utca dél-nyugati oldalán lév ingatlanok módosítása (záró vélemény 2. oldal 6. módosítási pontja)** tekintetében nem fogalmaz meg észrevételt, javaslatot, kifogást.

Az Állami F építész FE/ÁF/00153-17/2020. számú záró szakmai véleménye a **Gárdony, Agárd Vasút utcai 5301/1-5301/13 hrsz-ú jelenleg üdül házas ingatlanok területének módosítása (záró vélemény 2. oldal 10. módosítási pontja)** tekintetében nem tartja indokoltnak az 5301/1-5301/13 hrsz-ú ingatlanok hétvégi házas övezeti besorolásának lakóövezetbe sorolását, mivel a tervezési terület környezetében csak hétvégi házas terület található. Nem tartja kívánatosnak a hétvégi házas területbe lakóövezet beékel dését, a beépítés intenzitásának növelését.

A záró szakmai vélemény e szakaszára vonatkozó álláspontunk: A HÉSZ rendelete lehet vé teszi Üh jel hétvégi házas lakóövezetben egy lakásos lakóépületek építését és az átmin sítést. A tervezési területtel érintett ingatlanok melletti utcákban -Kígyó utca, Tutaj utca, Fóka utca, Szárca utca, Vidra utca, rház utca- ikerházas beépítés , Üh övezeti besorolású ingatlanok vannak, melyek épületei többségében már lakóházzá min sítettek, az épületeket jellemz en lakás céljára használják a tulajdonosok, így a tervezett lakóövezetbe sorolás összhangban van a mellette lév terület tényleges funkciójával, használatával. A záró vélemény és a tervezési terület melletti utcák tényleges funkciója alapján megfontolásra ad okot a Kígyó utca, Tutaj utca, Fóka utca, Szárca utca, Vidra utca, rház utca Üh besorolásának a felülvizsgálata, melyre a város egészét érint felülvizsgálat során lesz lehet ség. A záró szakmai vélemény e terület módosítása vonatkozásában jogszabállyal való ellentétet nem fogalmaz meg és az összefoglaló leírásban e területre vonatkozó módosítás elfogadását nem ellenzi.

Az Állami F építész FE/ÁF/00153-17/2020. számú záró szakmai véleménye a **Gárdony Holdfény sétány Hotel Varsa területének módosítása (záró vélemény 2. oldal 12. módosítási pontja)** tekintetében nem egyetért , ellenzi annak elfogadását. Kifogásolja a beépíthet ség és az építménymagasság növelését, javasolja a meglév beépítettséghez igazodó beépítési paraméterek meghatározását. A tervezési területet érinti az FmTrT szerinti tájképvédelmi terület övezetét, a tervezett módosítás kedvez tlen a tájképvédelmi övezetben és a tájképvédelmi szempontokkal nem egyez .

A záró szakmai véleménnyel kapcsolatos, e területet érint álláspontunk: A Szabályozási terv e területet beépítésre szánt Üü jel üdül házas üdül övezetbe sorolja 15% beépítési lehetőséggel, 6 m építménymagassággal, a valóságban az ingatlan szállodával, étteremmel beépített (Varsa Hotel), a beépítettség meghaladja a 15 %-ot, az építménymagasság a 6 m-t, a meglévő szálloda épület három szintes, jelenleg üzemben kívül áll, felújításra szorul. A módosítás a beépített ingatlant érinti a Velencei-tavat, mint természetvédelmi területet nem érinti. A Varsa hotel szomszédságában, t le Ny-i irányban szintén szálloda épület található, ott a beépítettség 25%, az építménymagasság 14m, így a tervezett változás nem idegen a területen lévő állapottól. A Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi F osztály FE/ÁF/00153-12/2020 ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye javaslatot tartalmaz, jogszabályt idéz, de konkrét, jogszabályon alapuló kifogást nem közöl. A tervezett módosítás jogszabályban rögzített környezetvédelmi, táj és természetvédelmi előírásokat nem sért. A Fejér Megyei Önkormányzati Hivatal FE/ÁF/00153-12/2020 ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye javaslatot tartalmaz, jogszabályt idéz, de konkrét, jogszabályon alapuló kifogást nem közöl. Az állami felépítési hatáskörben eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal FE/ÁF/00153-12/2020 ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleményében az FmTrT szerinti tájképvédelmi övezetre hivatkozással fogalmazta meg ellenvetését, de konkrét jogszabályhelyet és részletes indokolást nem adott. A záró szakmai véleményben tett megállapítás, miszerint „a tervezett módosítás kedvezőtlen a tájképvédelmi övezetben és a tájképvédelmi szempontokkal nem egyez”, nem alátámasztható a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.), A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (6.14.) MvM rendelet (MvM), Fejér megye területrendezési tervéről szóló 7/2020. (II. 28.) önkormányzati rendelet (FmTrT) és Fejér Megye Területrendezési Tervéhez kapcsolódó területrendezési intézkedési javaslatáról és a területrendezési ajánlásokról szóló FMÖK 45/2020. (II.27.) határozata (AH) alapján a „tájképvédelmi terület övezetére” egyértelműen meghatározott követelményekkel.

Javasolom a T. Képviselő-testületnek, hogy

- a Gárdony, Ladik utca 2775, 2768/1 és 2768/2 hrsz-ú ingatlanok területére
- a Gárdony, Bóné Kálmán utca – Ady Endre utca – Kossuth utca és a Táncsics utcák által határolt terület és a Táncsics utca dél-nyugati oldalán lévő ingatlanok területére

mely esetében az Állami F építész záró szakmai véleménye jóváhagyó, fogadja el tervezett módosítást.

Javasolom a T. Képviselő-testületnek, hogy nem jogszabályon alapuló, szakmai véleménynek tekintse az Állami F építész záró szakmai véleményében

- a Gárdony, Agárd Vasút utcai 5301/1-5301/13 hrsz-ú jelenleg üdül házas ingatlanok területére
- a Gárdony Holdfény sétány Hotel Varsa területére

vonatkozó 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 Képvisel -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:

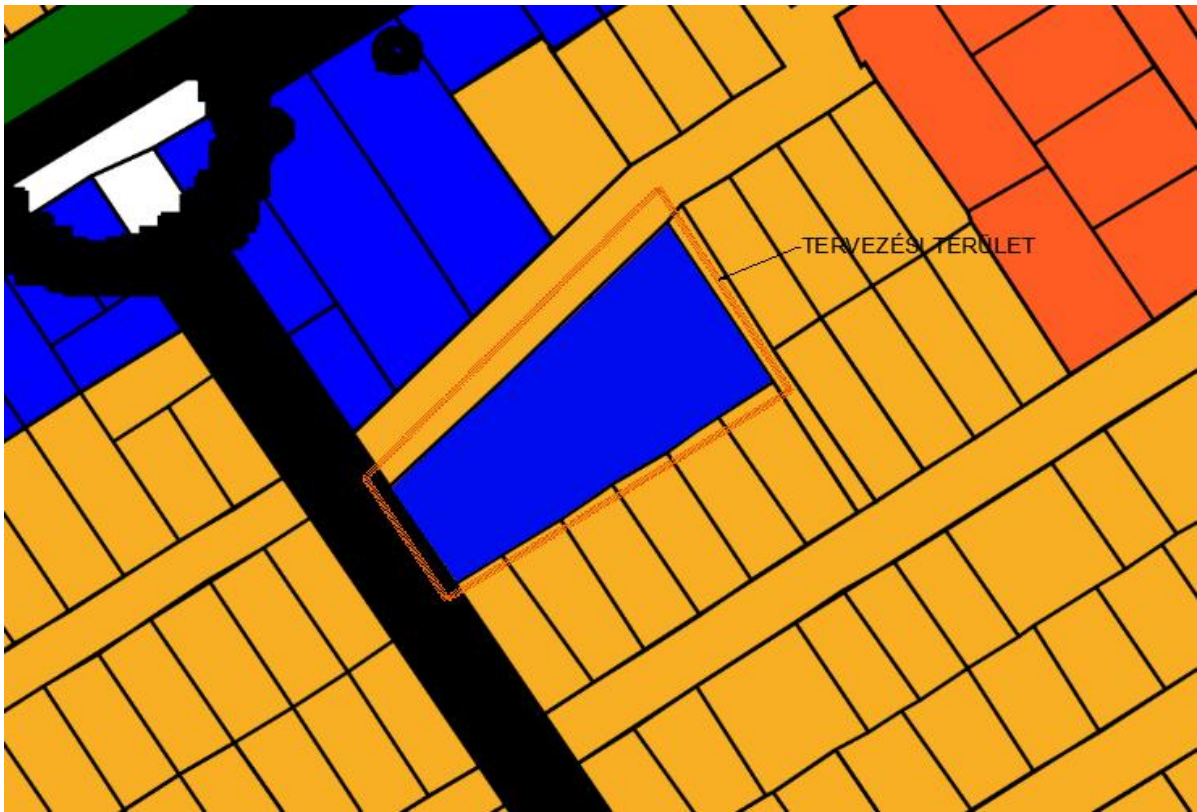
Gárdony Város Önkormányzata által **5/2009. (I. 27.) számú** határozattal jóváhagyott Gárdony Város településszerkezeti terv normatartalma a tervezési területek tekintetében jelen határozat 1. mellékletét képez TSZT/M14 jel , TSZT/M15 jel fedvénytervek szerint módosul.

Gárdony, 2021.02.15.

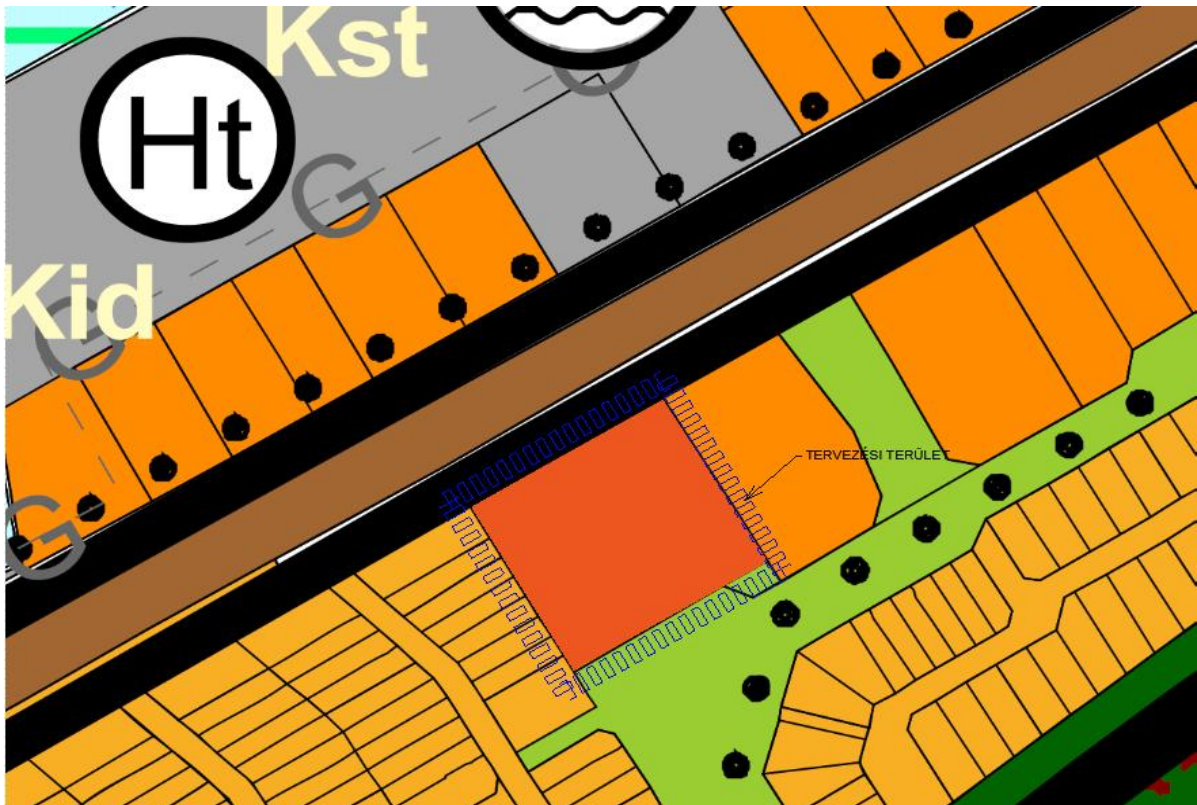
Tóth István
polgármester

1. melléklet: településszerkezeti terv TSZT/M14 és TSZT/M15 fedvénytervei

TSZT/M14



TSZT/M15



Gárdony Város Önkormányzat Képvisel -testületének

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

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

Gárdony Város Önkormányzatának Képvisel -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 Építész, Fejér Megyei Kormányhivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi F osztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízvédelmi Hatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízügyi Hatóság, Országos Vízügyi F igazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi F osztály, Budapest F város Kormányhivatala Közlekedési F osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár, Légügyi Szakszolgálati Hatósági F osztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi F osztály, Fejér Megyei Kormányhivatal M szaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási F osztály Ütügyi Osztály, Miniszterelnökség Kulturális Örökség Védelméért Felelős Miniszter, Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi F osztály Örökségvédelmi Osztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali F osztály Földhivatali Osztály, Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti F osztály Honvédelmi Minisztérium Hatósági F osztály, Fejér Megyei Rendőrfelügyelőség kapitányság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági F osztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest F város Kormányhivatala Népegészségügyi F osztály, 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, 4.4/4/M2, 5.3/1/M3 és 7.1/3/M tervlapok helyébe a 4.2/4/M, 4.4/4/M3, 5.3/1/M4 és 7.1/3/M2 jelű módosított tervlapok kerülnek."

2. § Záró rendelkezések

(1) 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 építési számára kedvezőbbek a jelen rendelettel elfogadott módosítások, azokat az eljárás során alkalmazni lehet.

(2) 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/M jelű fedvényterve
2. A belterületi szabályozási terv – 4.4/4/M3 jelű fedvényterve
3. A belterületi szabályozási terv – 5.3/1/M4 jelű fedvényterve
4. A belterületi szabályozási terv – 7.1/3/M2 jelű fedvényterve