



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 főépítész 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 Táncsics 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-Ípoly 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, Mérésügyi 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 területrésze, 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 területrészekeken 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 erősíti a strandként használt területeken is.

Mindezekre figyelemmel és a városi mikroklíma fenntartása, javítása érdekében a partmenti területrészekeken 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 terület rész, 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:

Javaslom 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 terület 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 településképp 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.” 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 egyezők.

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 többlakásos 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 Varsa):**

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 szerveknek.

Az Eljr. 43. § (3) bekezdése szerint, amennyiben az állami főépítész 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 felüyeleti 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 *főépítész tevékenységről* szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7. § h) pontja szerint az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal ellátja az Eljr. -ben meghatározott szakmai feladatokat.

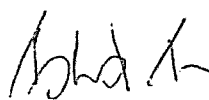
Záró szakmai véleményemet az Eljr. 42.§ (6) bekezdés alapján adtam ki.

Feladatköröm a *főépítész tevékenységről* szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rendelet 7 § h) pontja állapítja meg. Illetékességemet megállapító jogszabály a *főépítész 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.

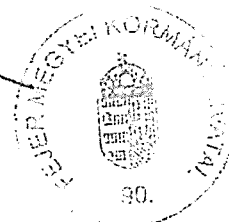
Székesfehérvár, 2020. október 15.

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)