



FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Ügyszám: FE/ÁF/01399-18/2022.
Ügyintéző: Mikus Melinda
Telefon: 22/512-254

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

Hiv. szám: GRD/16535-7/2022.

Tóth István
polgármester
Gárdony Város Önkormányzata

E-úton: E-TÉR rendszerben

Tisztelt Polgármester Úr!

„Gárdony településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása hat tervezési területet érintően” megnevezésű, záró szakmai véleményezéshez készült dokumentáció 2022. december 1-jén került feltöltésre az E-TÉR rendszerbe.

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.) 67. § (3) bekezdés és 68. § (2) bekezdés d) pont 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

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 hat tervezési területet érintően” megnevezésű, „2022. október” keltezésű egyszerűsített 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 E-TÉR rendszerbe feltöltött 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 munkarész és alátámasztó javaslat;
- a tervező Fehér Vártervező Kft. által készített feljegyzés a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozóan;
- Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének 349/2022. (VII.27.), 350/2022. (VII.27.), 351/2022. (VII.27.), 352/2022. (VII.27.), 353/2022. (VII.27.) és 354/2022. (VII.27.) határozatai a településrendezési eszköz módosításának tényéről, módosítással érintett ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról, valamint a tervező által készített Kr. 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadásáról.

- Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének 590/2022. (XI.30.) és 591/2022. (XI.30.) határozata a „Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv hat területet érintő módosításához környezeti értékelés és véleményezési szakasz lezárása” című előterjesztés tárgyában

Tervezési feladat:

1. módosítási pont: „Az önkormányzat a 2444/49 hrsz-ú ingatlan nyugati oldalán a 2444/44 hrsz-ú zöldterület melletti telekrészen egy önálló építési övezetet szeretne kialakítani, melyen több rendeltetési egységet magába foglaló helyi települési szintű, igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek alakíthatók ki, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. Elhelyezhető lesz több önálló gépkocsitárolót tartalmazó épület is, a 3,5 t önsúlynál nem nehezebb gépjárművek részére.”
„A 2444/1 hrsz-ú ingatlan nyugati oldalát egy új Vt* jelű építési övezetbe kell sorolni, új Vt* 4 – 2.1*.7.3 jelű építési övezet kijelölés történik.”

2. módosítási pont: „Az 5907 hrsz-ú Pisztráng utca területének a Pisztráng utca 1-15. házszámú ingatlanok mögötti sávját a kialakult állapotnak megfelelően rendezni szükséges. E sáv a valóságban a Strand-Kemping területe, útként nem használt, így a 6036/59 hrsz-ú Strand-Kemping építési övezetéhez kell vonni. Törölni kell a 6036/59/A hrsz-ú épületen keresztül húzódó szabályozási vonalat. A 6036 hrsz-ú büfék telekterülete nagyobb, mint a hatályos szabályozási terven ábrázolt, ezért a zöldterület övezeti határát módosítani szükséges.”

3. módosítási pont: „A tervezési területet Vk 4 – 3.2*.5.4 jelű építési övezetbe kell besorolni. A módosítás az 6036/56 hrsz-ú ingatlan megosztását teszi lehetővé.”

4. módosítási pont: Annak érdekében, hogy a tervezett telekösszevonás és a tervezett épületek bővítése megvalósítható legyen, a 3473, 3474 és 3477 hrsz-ú ingatlanok azonos Vt-1 2.4.5.5 jelű építési övezetbe fognak tartozni. Az építési övezet beépítési előírásai nem változnak. Az építési övezetben az építési helyet módosítani kell a meglévő épületek figyelembevételével.

5. módosítási pont: „A 6406/9 és 6406/10 hrsz-ú ingatlanok területe jelenleg üdülő terület. A tulajdonosok kérésére az önkormányzat a telkeket településközponti vegyes területbe sorolja.”

6. módosítási pont: Az 5373/1 és 5373/2 hrsz-ú „ingatlanokon tervezett beruházás megvalósítása érdekében a megengedett beépítettség és az építménymagasság növelését kérte a tulajdonos.”

Az egyeztetési folyamat:

-Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 349/2022. (VII.27.), 350/2022. (VII.27.), 351/2022. (VII.27.), 352/2022. (VII.27.), 353/2022. (VII.27.) és 354/2022. (VII.27.) határozataiban döntött a településrendezési eszközök módosításának tényéről, módosítással érintett ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról, valamint a tervező által készített Kr. 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadásáról.

-Az Önkormányzat 2022. október 19-én az E-TÉR rendszerbe feltöltötte GRD/16535-1/2022 iktatószámú levelét, melyben az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján kérte a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

-Az Önkormányzat a Kr. 66.§ szerinti véleményezési szakaszban a partnerekkel történő egyeztetést lefolytatta, és a véleményezési szakaszt lezárta, amelyről Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 591/2022. (XI.30.) határozatával döntött.

-Az Önkormányzat a GRD/16535-7/2022. iktatószámú levelében kezdeményezte az E-TÉR felületen a Kr. 68.§ (2) bekezdés és 67. § (1) bekezdés szerinti záró szakasz lefolytatását.

- A záró szakaszban az állami főépítész a beérkezett dokumentumok áttanulmányozása után a 2022. december 2-án kelt, FE/ÁF/01399-2/2022 számú levelében hiánypótlásra szólította fel az Önkormányzatot a Kr. 67. § (2) bekezdés c) pontja alapján. Az E-TÉR rendszerbe nem került feltöltésre a véleményezési szakaszt lezáró döntés.

- Az Önkormányzat a hiánypótlási felhívásnak 2022. december 5-én eleget tett, az E-TÉR felületre feltöltötte Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének 591/2022. (XI.30.) határozatát a véleményezési szakasz lezárásáról.
- A Kr. 68. § (2) bekezdés c) pont értelmében az állami főépítész egyeztető tárgyalást hívott össze 2022. december 14-én 9³⁰ órára a Fejér Megyei Kormányhivatal (Székesfehérvár, Várkörút 22-24. sz. III. emelet) hivatalos helyiségébe.

Az egyeztető tárgyaláson nem képviseltette magát, véleményt nem küldött:

- Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízvédelmi Hatóság (vízügyi és vízvédelmi hatóság)
- Fejér Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály
- 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 Önkormányzati Hivatal
- Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály
- Technológiai és Ipari Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
- Technológiai és Ipari Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály
- Nemzeti Földügyi Központ
- Országos Atomenergia Hivatal
- Országos Vízügyi Főigazgatóság
- Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály

A Kr. 64. § (6) bekezdése alapján azt a véleményezésre jogosult szervezet, amely

- az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem tölti fel az E-TÉR által biztosított digitális egyeztető felületre,
 - az egyeztető tárgyaláson a szabályos meghívás ellenére nem vett részt, vagy
 - az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát, és levelében kifogást emelő véleményének fenntartását nem jelzi,
- az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

Az egyeztető tárgyaláson nem képviseltette magát, de levélben véleményt küldött:

- Budapest Főváros Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály
- Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
- Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály
- Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály (polgári védelem, iparbiztonság)
- Fejér Megyei Rendőr-főkapitányság
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága

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

- Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
- Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Gárdony Város Önkormányzata

A 2022. december 14. napján tartott egyeztető tárgyalásról FE/ÁF/01399-16/2022. ügyszámon jegyzőkönyv készült.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal FE/ÁF/01399-16/2022. ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye:

1. A tervezett módosítás során a tervezési terület feltárása Z1 zöldterületről történik. A hatályos helyi építési szabályzat 22. §-a rendelkezik a Z1 jelű zöldterületről, miszerint:
„(1) Z1 jelű zöldterületen a következő építmények és épületek helyezhetők el.
- a pihenést, testedzést szolgáló építmény
- vendéglátó épület
- a terület fenntartásához szükséges épület
(2) Beépítettség max: 2% lehet.
(3) Az övezet területe legalább 70%-ának zöldfelületnek kell lennie. A zöldfelületek minimum 50%-án az OTÉK szerinti háromszintes növényállományt kell biztosítani.”
Megítélésem szerint a zöldterület övezete nem alkalmas építési telkek feltárására. Felhívom a figyelmet, hogy Vt* jelű építési övezetbe sorolt 2449/49 hrsz.-ú ingatlan területén egy esetleges telekalakítás során a telekalakításról szóló 85/2000. (XI.8.) FVM rendelet 3. § (1) bekezdésének érvényesülni kell, miszerint „a telket - a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése kivételével - úgy kell alakítani, hogy a kialakuló telkek köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetők legyenek”.
2. A 4. módosítási ponttal érintett területen építési hely kerül ábrázolásra és a zárt sorú beépítési mód szabadon álló beépítési módra változik. A szabályozási tervlapon a 3473, 3474 és 3477 hrsz.-ú ingatlanokon ábrázolt építési hely ellentmondásban van építési övezeti besoroláshoz meghatározott szabadon álló beépítési móddal. A tervdokumentáció szerint a 3473, 3474 és 3477 hrsz.-ú ingatlanok telekösszevonása tervezett. A tervezett telekösszevonásra tekintettel kérem megszüntető jel alkalmazását a szabályozási tervlapon.
3. A rendelet tervezet 1. §-a nincs összhangban a rendelet tervezet 1. mellékletével. A tervezet 1. §-a alapján az 5.1/5/M4 tervlap helyébe az 5.1/5/M5 módosított tervlap lép, azonban a véleményezésre megküldött dokumentáció 1. melléklete az 5.1/3/M5 tervlapot tartalmazza. Kérem az ellentmondás feloldását.

Záró szakmai vélemény:

Gárdony településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítására irányuló záró szakmai véleményem – a 2. és 3. pontokba foglaltak javítása, valamint az 1. pontba foglaltak és az FE/ÁF/01399-16/2022 számú jegyzőkönyvhöz mellékelte vélemények figyelembe vétele esetén – egyetértő.

A Kr. 67. § (10) bekezdése alapján záró szakmai véleményem 6 hónapig érvényes.

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.

Felhívom figyelmét a Kr. 72. § (1) bekezdés b) pontjára, miszerint a polgármester a rendezési tervet és a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TER felületre.

Záró szakmai véleményemet a Kr. 68.§ (2) bekezdés d) pontja 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 36/2022. (XI. 21.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Simon László
főispán
nevében és megbízásából
Fakász Tamás
állami főépítész