



FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Ügyszám: FE/ÁF/00339-16/2021.
Ügyintéző: Mikus Melinda
Telefon: 22/512-254

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

Hiv. szám: GRD/84-30/2022.

Tóth István
polgármester

Gárdony Város Önkormányzata

E-úton, hivatali kapu: 600139746

Tisztelt Polgármester Úr!

„Gárdony településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása öt területet érintően” megnevezésű, záró véleményezéshez készült dokumentáció 2022. március 9-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 512/2021. (XI.30.) 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 95/2022.(II.23.) határozatával döntött.
- A Polgármester az Eljr. 32.§ (6) bekezdés c) pontja alapján a GRD/84-30/2022. 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 öt 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 95/2022.(II.23.) határozata az Eljr. 42.§ (1) bekezdése szerinti partnerségi egyeztetés lefolytatásáról.

Módosítási pontok összefoglalása (tervezési területek):

1. Agárdi Hajóállomás és kikötő előtti 5420/21 hrsz-ú területet érintően településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása
2. Agárd Horgony utca melletti 6413, 6414, 6415 hrsz-ú ingatlanok, a 6412 hrsz.-ú ingatlan, valamint a Katica utcai 6416/1 - 6420/2 hrsz-ú ingatlanok területét érintően településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása
3. Agárd 013/8, 013/9 hrsz-ú ingatlanok területén a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása
4. Gárdony Határ utca melletti 491/3, 491/5, 491/6, 491/19, 491/20, valamint a 491/16 hrsz.-ú ingatlanok területére a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása
5. A Dinnyés 8032/20 és a 8032/18 hrsz-ú területet érintően a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása

Az egyeztetési folyamat:

A benyújtott dokumentáció átvizsgálása után, az Eljr. 42. § (3) bekezdése értelmében az állami főépítész egyeztető tárgyalást hívott össze 2022. március 29-én 9³⁰ 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 Önkormányzati Hivatal
- 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
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága

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
- Gárdony Város Önkormányzata

A 2022. március 29. napján tartott egyeztető tárgyalásról FE/ÁF/00339-14/2022. ügyszámon jegyzőkönyv készült.

1. A népegészségügyi hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal FE/ÁF/00339-14/2022. ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye:

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

1.számú tervezési terület (Gárdony, Agárdi Hajóállomás és kikötő előtti 5420/21 hrsz.-ú terület):

Az alábbiak figyelembevételét javasoljuk:

- A tervezett létesítményeket a megvalósulás során úgy kell kialakítani és a tervezett 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 épületek 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 módosítás kijelölt természetes fürdőhelyek közelében helyezkedik el, ezért 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 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 tervezési terület (Gárdony, Agárd Horgony utca melletti 6413, 6414, 6415 hrsz.-ú ingatlanok, a 6412 hrsz.-ú ingatlan, valamint a Katica utcai 6416/1-6420/2 hrsz.-ú ingatlanok területe):

Az alábbiak figyelembevételét javasoljuk:

- A tervezett létesítményeket a megvalósulás során úgy kell kialakítani és a tervezett 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 épületek 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.
- A lakóövezetben 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.

3.számú tervezési terület (Gárdony, Agárd 013/8, 013/9 hrsz.-ú ingatlanok területe):

Az alábbiak figyelembevételét javasoljuk:

- A tervezett létesítményeket a megvalósulás során úgy kell kialakítani és a tervezett 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.
- Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 38. §-ban foglaltak alapján a tervezési terület és a szennyvíztisztító telep között a védőtávolságra vonatkozó előírásokat be kell tartani.

4.számú tervezési terület (Gárdony, Határ utca melletti 491/3, 491/5, 491/6, 491/19, 491/20, valamint a 491/16 hrsz.-ú ingatlanok területe):

Az alábbiak figyelembevételét javasoljuk:

- A tervezett létesítményeket a megvalósulás során úgy kell kialakítani és a tervezett 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 épületek 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.
- A lakóövezetben 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.

5.számú tervezési terület (Gárdony, Dinnyés 8032/20 és a 8032/18 hrsz.-ú ingatlanok területe):

Az alábbiak figyelembevételét javasoljuk:

- A tervezett létesítményeket a megvalósulás során úgy kell kialakítani és a tervezett 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 épületek 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 országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 38. § (10) bekezdésében foglaltak alapján a tervezési terület és a vasúti pálya között az előírt védőtávolságra vonatkozó rendelkezéseket figyelembe kell venni.
- 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 lakóövezetben 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.

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/00339-14/2022. ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye:

Az 1. sz. módosítással (Gárdony, Agárdi Hajóállomás és kikötő előtti 5420/21 hrsz.-ú ingatlan beépítésével) kapcsolatban:

Az övezetmódosítás a partmenti zöldterület csökkenésével és a közvetlen parti területen történő építési lehetőséggel járna. Az érintett terület része a tájképvédelmi terület övezetének.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény értelmében a tájképvédelmi terület övezetébe olyan területek kerültek kijelölésre, amelyek a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak.

A Velencei-tó érintett vízfelülete ex lege védett szikes tónak minősül. A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 16. § (5) bekezdése értelmében: „A tavak természetes és természetközeli állapotú partjait – a vizes élőhelyek védelme érdekében – meg kell őrizni. A vízépítési munkák során a természetkímélő megoldásokat kell előnyben részesíteni.” Az érintett partszakasz mesterségesen kialakított, ezáltal jelenleg nem tekinthető természetes vagy természetközeli állapotúnak, ugyanakkor a parti beépítés lehetősége ezt a mesterséges jelleget még tovább erősíti. Tájképvédelmi, településképvédelmi és természetvédelmi szempontból is kívánatos, hogy a tó közvetlen partmenti területeinek jelenlegi beépítetlensége továbbra is megmaradjon, illetve további beépítés ezeken a területeken ne történjen. Mindezekre figyelemmel a Főosztály az 1. számú módosítást nem támogatja.

Az 5. számú módosítással (azaz Dinnyés 8032/20 és 8032/18 hrsz.-ú ingatlanok lakóterületbe történő sorolásával) kapcsolatban:

A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 27.) Korm. rendelet (továbbá: Zajvédelmi Korm. rendelet) 9. § (2) bekezdése szerint a védendő területeket (pl. a lakóterületeket) úgy kell kijelölni, hogy a külön jogszabály szerinti zajterhelési határértékek teljesüljenek. A módosítással érintett területen részben lakóterületi övezet kijelölése tervezett. A lakóterület ugyanakkor a nagy forgalmat lebonyolító Budapest-Székesfehérvár vasútvonal közvetlen környezetében, a nyomvonalától 100 m-en belül kerülne kijelölésre, amely területen belül a vasúti közlekedésből származó zajterhelés jelenleg is fennáll. A lakóterületként szabályozandó területen, ezen belül a védendő épületek létesítésére alkalmas területen (pl. építési hely) a vasúti közlekedésből származó zajterhelési határértékek teljesülése az övezetmódosítás kapcsán nem került igazolásra. Ennek megfelelően nem kizárható, hogy a kijelölendő övezetben olyan területeken nyílik lakóépületek létesítésére lehetőség, ahol jelenleg is zajterhelési határérték túllépés áll fenn a védendő területekre, illetve védendő épületekre vonatkozóan. Figyelemmel arra, hogy a zajforrás tekintetében meglévő vasútvonalról van szó, zajméréssel vagy a vasúti forgalom alapján kalkulált számítással a tervezett övezet területének, illetve az övezetben építésre

felhasználható építési hely távolságának függvényében a zajterhelési határértékek alakulása már a rendezési terv módosítása során is kalkulálható.

Megjegyezzük, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 38. § (8) bekezdésének c) pontja szerint környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti pálya (amely feltételnek a Budapest-Székesfehérvár vasúti pálya is megfelel) esetében a vasút szélső vágányától számított 100 m széles területen – itt nem fennálló kivételektől eltekintve – új beépítésre szánt terület nem is jelölhető ki. Tárgyi övezetmódosítás kapcsán új beépítésre szánt terület kijelölése ugyan nem történik, de a jelenlegi övezet (különleges sport) nem (zajvédelmi szempontból) védendő épületek elhelyezésére szolgál.

Figyelemmel arra, hogy az 5. számú módosítással érintett terület a vasúti közlekedésből származó zajterheléssel érintett, az övezetmódosítás kapcsán – előbbieik alapján – zajvédelmi szempontból nem zárható ki jelentős környezeti hatás. Erre figyelemmel a Főosztály (FE/KTF/4025-2/2022. iktatószámom kiadott véleményében) az 5. módosítás kapcsán a környezeti értékelést is szükségesnek tartotta.

A zajterhelési határértékek vizsgálata nélkül a Zajvédelmi Korm. rendelet 9. § (2) bekezdése szerinti kötelezettség – amely szerint a védendő területeket úgy kell kijelölni, hogy a külön jogszabály szerinti zajterhelési határértékek teljesüljenek – jelenleg nem teljesíthető. Ennek hiányában az övezetmódosítás környezetvédelmi szempontból nem fogadható el.

3. Az állami főépítési hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal FE/ÁF/00339-14/2022. ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye:

3.1. Az 1. számú módosítással kapcsolatos észrevétel:

A tervdokumentáció szerint zöldterület változik Ki_{KIKÖTŐ} „különleges kikötő” területfelhasználásra. 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 zöldterület megszüntetését nem javaslom.

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. Az egyeztetési dokumentáció nem tartalmaz erre vonatkozó döntést. A szabályozási tervlap szerint a szomszédos ingatlan (az 5420/8 hrsz) Ki_{KIKÖTŐ} építési övezetbe tartozik, mely beépítésre kijelölt terület építés szempontjából még nem került felhasználásra, tehát Gárdony város beépítésre szánt területén belül van megfelelő terület a „kikötőt, hajóállomást kiszolgáló, szociális és vendéglátó funkciójú épület” elhelyezésére.

Továbbá felhívom a figyelmet a *nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról* szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 1. § 11. és 12. pontjába foglalt parti sáv és partvonal fogalommagyarázatára, valamint a 2. § (3) bekezdés b) pontjára, miszerint a parti sáv szélessége a Velencei-tó mentén a partvonalától számított 6 méter. Az OTÉK 30. § (1) bekezdése szerint az állóvizek medre és parti sávja vízgazdálkodással összefüggő terület. Mindezek alapján a Velencei-tó mentén a partvonalától számított 6 méteres parti sáv területe az OTÉK 30. § (1) bekezdés értelmében csak vízgazdálkodási területbe sorolható.

A Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság az FM-A-0019-0006/2022 ügyiratszámú levelében megjegyzi, hogy „a Gárdony 5420/21 hrsz.-ú ingatlan északi része közvetlenül határos az Igazgatóságunk vagyongazdálkodásában lévő Gárdony 5419 hrsz.-ú (Velencei-tó) területével. A fejlesztési terület beépítése során kérjük a 83/2014. (III.14.) Korm. rend. (a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról) 1. § 2., 11., 12. pontjai,

valamint a 2. §1., 2., 3. c), 6. bekezdései és a 4. § bekezdései maradéktalan betartását, amely előírja (Velencei-tó esetében) a partéltől számított 6,0 méter széles parti sáv biztosítása kötelező a vízgazdálkodási szakfeladatok ellátása céljából.”

A módosítási ponttal összefüggésben a rendelet tervezet 5. §-a tartalmaz módosító rendelkezéseket. Az alaprendelet 46. §-át kiegészítő (50) bekezdés b) pontja nem a helyi építés rendjét szabályozza, nem helyi építési szabályzatba való. Ugyanezen bekezdés d) pontja ellentétes az OTÉK 36. § (2) bekezdésével, miszerint a legkisebb telepítési távolság az egymással szemben átfedésben lévő olyan épületek között, amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb beépítési magasság mértéke.

A fent részletezett jogszabályi előírásokkal ellentétes módosítási pont elfogadásával nem értek egyet.

3.2. A 2. számú módosítással kapcsolatos észrevétel:

A Horgony utca melletti területek felaprózása, a jelenlegi szabályozásnál nagyobb beépítési intenzitású lakóterület kialakítása és a beültetési kötelezettség jelképesnek tekinthető 5 méterre történő csökkentése településrendezési szempontból nem előnyös.

3.3. A 3. számú módosítással kapcsolatos észrevétel:

A tervdokumentáció nem ismerteti a rendezés célját és várható hatását. Kérdéses, hogy a szomszédos ingatlanon üzemelő szennyvíztisztító telep milyen környezeti hatással van a tervezett kereskedelmi, szolgáltató területre. A terv erre vonatkozó vizsgálatot nem tartalmaz.

A módosított szabályozási tervlapon nem került ábrázolásra az építési övezet határ, így nem értelmezhető a tervlap. Jelen formájában a módosítási pont nem véleményezhető.

3.4. A 4. számú módosítással kapcsolatos észrevétel:

A tervezet megszünteti a szomszédos övások melletti védőtávolságot.

Felhívom figyelmét az OTÉK 38. § (2) bekezdésére, miszerint a védőterület kiterjedését, felhasználásának és beépítésének lehetőségét, módját és feltételeit a vonatkozó jogszabályok - ennek hiányában az illetékes hatóságok előírásai - alapján kell meghatározni.

Nem támogatom az övások mentén húzódó védőfásítás megszüntetését.

Megjegyzem, hogy a módosított szabályozási tervlapon nem került ábrázolásra az építési övezet határ, így az nem értelmezhető.

3.5. A 5. számú módosítással kapcsolatos észrevétel:

A módosító tervlapokon szakszerűtlenül került ábrázolásra a szabályozási vonal. A vasúti pálya közelsége miatt lakóövezet kijelölését nem támogatom

3.6. A rendelet tervezet 2. §-a alapján a helyi építési szabályzat 31. §-a kiegészül egy (4) bekezdéssel. Jelen tárgyalásos eljárásban csak Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének 512/2021. (XI.30.) határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt módosítási elem szerepelhet. Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete által kiemelt fejlesztési területek és a fent hivatkozott rendelkezés – mely a település teljes közigazgatási területére vonatkozik – között nincs összefüggés, ezért a rendelet tervezet 2. §-át törölni kell. A rendelet tervezet 2. §-ába foglaltak jelen eljárásban nem hagyhatók jóvá az Eljr. 32. § (6) bekezdés c) pontja értelmében.

Záró szakmai vélemény:

Gárdony településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítására irányuló záró szakmai véleményem nem egyetértő, a fenti vélemények alapján nem javaslom annak elfogadását.

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.

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 7/2022. (III. 24.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Simon László
kormány megbízott
nevében és megbízásából

Fakász Tamás
állami főépítész