

11-23-Keill...


Digitálisan aláírta: Fakász Tamás (2024.02.20. 15:51:40)

FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

ÉRKEZETT
2024 FEBR 22.
Sorszám: 3390

Ügyszám: FE/ÁF/00155-20/2024.
Ügyintéző: Mikus Melinda
Telefon: 22/512-254

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

Hiv. szám: GRD/257-3/2024

Tóth István
polgármester
Gárdony Város Önkormányzata
E-úton, hivatali kapu: 651512321

GÁRDONYI POLGÁRMESTERI HIVATAL KÖZPONTI IKTATÓ	
Iktatás dátuma: 2024 FEBR 22.	Ügyintéző: Keill... F.
Iktatószám: 625/257-12/2024	Melléklet: Munkanapló sorszáma:

Tisztelt Polgármester Úr!

Gárdony város településrendezési eszközök módosítása tárgyában 2024. február 2-án a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 68. §-a alapján záró szakasz lefolytatását kezdeményezte a Kr. 78/D. § (1) bekezdése alapján az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló kormányrendelet szerinti biztonságos kézbesítési szolgáltatást igénybe véve (hivatali kapu).

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. §-a, a Kr. 78/D. § (2) bekezdés e) pontja 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 több tervezési területet érintően” megnevezésű, „2023. december” 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.

Megküldött dokumentumok:

- jóváhagyandó munkarészként a településszerkezeti tervet módosító határozat tervezet és a helyi építési szabályzatot módosító rendelet tervezet;
- a településrendezési eszköz módosítását megalapozó munkarész és alátámasztó javaslat;
- Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének Kr. 59.§ (2) bekezdése szerinti 120/2023. (III.22.), 121/2023. (III.22.), 122/2023. (III.22.), 123/2023. (III.22.), 124/2023. (III.22.), 131/2023.

(III.22.), 345/2023. (VII.12.), 396/2023. (IX.06.), 451/2023. (IX.27.), 398/2023. (IX.06.), 444/2023. (IX.27.), 449/2023. (IX.27.) határozatai.

- Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2024. (I.24.) határozata a véleményezési szakasz lezárásáról.
- Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének 24/2024. (I.24.) határozata arról, hogy a környezeti vizsgálatlefolytását nem tartja szükségesnek.

Tervezési feladat:

1. A Gárdony 6282/5 hrsz.-ú TóParty strandot tartalmazó telektömb területén helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítás.
2. A Gárdony Székely Bertalan utca és a Gárdonyi Határárok közötti 7679/1 hrsz.-ú közterületet tartalmazó telektömbre helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása.
3. Gárdony Szabadság út 2444/39, 2444/40, 2444/48 hrsz.-ú ingatlanokat és a 2444/49 hrsz.-ú közterületet érint telektömb területén helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása.
4. Az Agárd Nyíl utca, Pacsirta utca, Fecske utca, Gerle utca közötti telektömbre és a felsorolt utcákra vonatkozóan a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása.
5. Az Agárd Dinnyési út melletti 7066/7 hrsz.-ú területet tartalmazó telektömb területét érintően a Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása.
6. A Dinnyés Hársfa sor melletti 017/64 és 017/65 hrsz.-ú területeket tartalmazó telektömbre vonatkozó Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása.
7. A Gárdony, 023/1 hrsz.-ú területeket tartalmazó telektömbre vonatkozó Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása
8. Gárdony Üdülők útja 9. és 11. számú, 5448/1 és 5448/2 hrsz.-ú ingatlanokat tartalmazó telektömb területén a Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása,
9. Agárd központ 3655/34 hrsz.-ú ingatlant és a 6473 hrsz.-ú Mikszáth Kálmán utcát tartalmazó telektömb területén a Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása,
10. Agárd Szúnyog utca, Horgony utca és 6403 hrsz.-ú közterület között lévő 6404 hrsz.-ú ingatlant tartalmazó telektömb területén a Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása.
11. Gárdony (Agárd) 5415/5 hrsz.-ú közpark megnevezés területet, 5415/6 hrsz.-ú sportterületet, 5416, 5418, 5420/10, 5420/8 hrsz.-ú ingatlanokat és az 5414 hrsz.-ú Tópart utcát tartalmazó telektömb területén a Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása,
12. Agárd 3484/15 hrsz.-ú közpark megnevezés területet tartalmazó telektömbben a Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása.

Az egyeztetési folyamat:

- A Kr. 59.§ (2) bekezdés alapján Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 120/2023. (III.22.), 121/2023. (III.22.), 122/2023. (III.22.), 123/2023. (III.22.), 124/2023. (III.22.), 131/2023. (III.22.), 345/2023. (VII.12.), 396/2023. (IX.06.), 451/2023. (IX.27.), 398/2023. (IX.06.), 444/2023. (IX.27.), 449/2023. (IX.27.) határozatában döntött a módosítások tényéről, valamint a módosítással érintett ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról, a megalapozó vizsgálatról és alátámasztó javaslatról szóló feljegyzés elfogadásáról, valamint új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelésről.
- Az Önkormányzat a Kr. 66.§ szerinti véleményezési szakaszban a partnerekkel történő egyeztetést lefolytatta, és a véleményezési szakaszt lezárta, amelyről Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete 25/2024. (I.24.) határozatával döntött.
- Az Önkormányzat GRD/257-3/2024. iktatószámú levelében kezdeményezte a Kr. 78/D. § (2) bekezdés d) pontja alapján, a Kr. 68.§ (2) bekezdés szerinti záró szakasz lefolytatását.
- Az Önkormányzat által február 2-án küldött megkeresés nem tartalmazott tervdokumentációt. A tervdokumentáció és a GRD/257-4/2024. iktatószámú OTÉK alóli felmentésre irányuló kérelem 2024. február 6-án érkezett az Állami Főépítész Irodába.
- A településrendezési eszköz tervezete új beépítésre szánt területet jelöl ki, ezért az Étv. 8.§ (2a) bekezdése alapján, FE/ÁF/00155-4/2024. iktatószámú 2024. február 7-én küldött levelemben megkértem az Országos Főépítész nyilatkozatát.

- A Kr. 68. § (2) bekezdés c) pont értelmében az állami főépítész egyeztető tárgyalást hívott össze 2024. február 16-án 9³⁰ órára a Fejér Vármegyei Kormányhivatal (Székesfehérvár, Várkörút 22-24. sz. III. emelet) hivatalos helyiségébe.

Az egyeztető tárgyaláson nem képviseltette magát, véleményt nem küldött:

- Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízvédelmi Hatóság (vízügyi és vízvédelmi hatóság)
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.
- Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
- Nemzeti Földügyi Központ
- Országos Atomenergia Hivatal
- Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága

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

a) az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem tölti fel az E-TÉR által biztosított digitális egyeztető felületre,

b) az egyeztető tárgyaláson a szabályos meghívás ellenére nem vett részt, vagy

c) 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
- Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
- Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály (polgári védelem, iparbiztonság)
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
- Fejér Vármegyei Rendőr-főkapitányság
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

Az egyeztető tárgyaláson az alábbi államigazgatási szervek és területi önkormányzat vettek részt:

- Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (telefonon keresztül)
 - Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
 - Fejér Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
 - Gárdony Város Önkormányzata
 - Fejér Vármegyei Önkormányzati Hivatal
- A 2024. február 16. napján tartott egyeztető tárgyalásról FE/ÁF/00155-17/2024. iktatószámon jegyzőkönyv készült, melyben az Önkormányzat úgy nyilatkozott, hogy a 6. és 7. számú módosítással kapcsolatban a hiányzó területrendezési tervvel való összhang igazolást megküldi. Továbbá az Önkormányzat az egyeztető tárgyaláson egy módosított GRD/257-10/2024 iktatószámú OTÉK alóli felmentés iránti kérelmet nyújtott be.
 - A tervező az Önkormányzat megbízásából 2024. február 19-én megküldte a 6. és 7. számú módosítással kapcsolatos területrendezési tervvel való összhang igazolást.

1. Az állami főépítési hatáskörében eljáró Fejér Vármegyei Kormányhivatal véleménye a tervezettel kapcsolatban:

1.1. A 4. számú módosítás során kialakuló új utcaszakasz szabályozási szélessége nem került meghatározásra a szabályozási tervlapon, kérem pótolni. Továbbá az új útszakasz mellett visszamaradó telek – méreteit tekintve – nem felel meg a lakóterület építési övezetre előírt paramétereknek. A visszamaradó terület helyzete rendezetlen.

1.2. A 6. számú módosítással kapcsolatban megjegyzem, hogy a szabályozási tervlapon azonos övezeti besorolású (Év) telkek között övezet határt nem kell ábrázolni.

2. A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság véleménye az egyeztető tárgyaláson:

„6. sz. módosítás: a tervezési terület szomszédságában lévő vizes élőhely (nádas) természeti értékeinek védelmében a javasolt kertvárosias lakóterület tekintetében a hátsókert zöldfelületként való megmaradása lényeges, kérjük ennek biztosítását a szabályozási tervben.

11. sz. módosítás: véleményünk szerint Gárdony esetében a parti sáv minden négyzetcentimétere nagy kincs, a város érdeke ebből minél többet megtartani. Kérjük a parti sáv csökkentésének átgondolását.”

3. A környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben eljáró Fejér Vármegyei Kormányhivatal véleménye az egyeztető tárgyaláson:

„5. számú (Gárdony 7066/7 hrsz.-ú ingatlant érintő) módosítással kapcsolatban:

A települési mikroklíma további romlásának elkerülésére a belterületi meglévő fás állomány további megőrzése céljából javasoljuk olyan előírás rögzítését a HÉSZ-ben, amellyel a jelenleg meglévő faállomány többsége megőrizhető az övezetmódosítás mellett is.

6. számú (Gárdony – Dinnyés – 017/64-65 hrsz.-ú ingatlanokat érintő) módosítással kapcsolatban:

Az újonnan kijelölendő lakóövezet kapcsán a kisebb kiterjedésű vizes élőhely mellett javasoljuk zöldfelületként fenntartandó területsáv rögzítését. Továbbá a megengedett legkisebb teleknagysággként tervezett 550 m² teleknagyságot az érintett településrészen jellemző (és jelenleg kialakítható) teleknagyságokat is tekintve túlzottan kis kiterjedésűnek ítéljük. E tekintetben az is figyelembe veendő, hogy bizonyos mértékű burkolt felület kialakítása a teleknagyságtól függetlenül is indokolt/szükséges (pl. gépkocsi beálló, belső járda), így a minimálisan szükséges zöldfelület kialakítása és fenntartása kis teleknagyság esetén a gyakorlati tapasztalatok szerint rendszeresen nem teljesül.

10. számú (Gárdony 6404 hrsz.-ú ingatlant érintő) módosítással kapcsolatban:

Az 1000 m² alatti ingatlanok esetében kialakítható két lakás mellett szabályozni javasoljuk az 1000 m² feletti ingatlanokon kialakítható lakások számát is a fentiekben jelzett szempontok alapján.

11. számú (Gárdony 5415/5 hrsz.-ú közpark területét, az 5415/6 hrsz.-ú sportterületet, az 5416, 5418, 5420/10, 5420/8 hrsz.-ú ingatlanokat és az 5414 hrsz.-ú Tópart utcát tartalmazó telektömböt érintő) módosítással kapcsolatban:

A 30 m-es parti sáv csökkentését még az érintett kisebb terület vonatkozásában sem tartjuk környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi szempontból előnyös módosításnak, annak ellenére sem, hogy az érintett telektömbben már a meglévő beépítések vonatkozásában sem teljesül maradéktalanul a beépítetlen 30 m-es parti sáv megtartása. A Velencei-tó a sport- és üdülési, horgászati hasznosítása mellett egy természetes szikes tó, amelynek védelmét csak megfelelő szélességű parti sáv (mint puffertérület, kapcsolódó szárazulati terület) szolgálhatja, a beépítetlen parti sáv szélességének csökkentése ezzel ellentétes, továbbá a mesterséges jelleget erősíti.

12. számú (Gárdony 3484/15 hrsz.-ú ingatlant érintő) módosítással kapcsolatban:

Javasoljuk megfontolásra az OTÉK által jelenleg előírt kötelező parkoló-fásítási mértéknél (6 db parkoló-hely után 1 db fa) szigorúbb értékek előírásának megfontolását, amely eltérésre az OTÉK is lehetőséget ad.”

4. A népegészségügyi hatáskörben eljáró Fejér Vármegyei Kormányhivatal véleménye az egyeztető tárgyaláson:

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

- 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 tervezett létesítményeket a megvalósulás során úgy kell kialakítani és a tevékenységet úgy kell végezni, hogy a tevékenység végzése során ne szennyeződhessenek a felszíni, a felszín alatti vizek, a földtani közeg, a levegő, erre vonatkozóan valamennyi vonatkozó előírás teljesüljön, így a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet.
- A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet besorolása szerint Gárdony területe a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny terület, ezért a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet előírásait az érintett területeken be kell tartani, különös tekintettel a védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozásokra.
- Az új beépítésre kijelölt területeknél, illetve az új épületek elhelyezését szolgáló változások esetében a létesítésnél biztosítani kell az ingatlanok közművesítését. Gondoskodni kell az ivóvíz minőségű víz biztosításáról, mely kielégíti az 5/2023. (I. 12.) Korm. rendeletben előírtakat.
- Amennyiben a vezetékes ivóvízhálózatra való csatlakozás nem valósítható meg és a vízellátás saját célú ivóvízműből fog történni, abban az esetben a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 16/A. §-ban, 16/B. §-ben, 16/C. §-ben foglaltakat be kell tartani. Amennyiben a csatornahálózat kiépítése nem lehetséges, a szennyvíz gyűjtését zárt szennyvíztárolóval szükséges biztosítani.
- Ahol jelenleg a csapadékvíz-elvezetés nem megoldott, ott a csapadékvíz-elvezető árkok kiépítéséről, a meglévőknél pedig a rendszeres karbantartásáról, tisztításáról gondoskodni szükséges.
- A megvalósuló tervek esetén figyelemmel kell lenni a keletkező, közszolgáltatás körébe tartozó hulladék előírásoknak megfelelő gyűjtésére, elhelyezésére a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló 13/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet alapján.
- A létesítés, illetve a felhagyás során keletkező hulladékok, veszélyes hulladékok jogszabályi követelményeknek megfelelő gyűjtéséről, további kezeléséről gondoskodni kell.
- Az üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken nem léphetik túl - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet 2. § (1) bekezdése alapján - az üzemi vagy szabadidő zajforrástól származó zajterhelési, 1. számú mellékletben meghatározott határértékeket.
- Az építési kivitelezési tevékenységből származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken nem léphetik túl - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet 3. § (1) bekezdése alapján - a zajtól védendő területeken az üzemi vagy szabadidő zajforrástól származó zajterhelési, 2. számú mellékletben meghatározott határértékeket.
- A közlekedésből származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken nem léphetik túl - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet 4. § (1) bekezdése alapján - a zajtól védendő területeken az üzemi vagy szabadidő zajforrástól származó zajterhelési, 3. számú mellékletben meghatározott határértékeket.
- Az 1. számú módosítási ponttal (Gárdony 6282/5 hrsz.-ú TóParty strandot tartalmazó telektömb) kapcsolatban fontosnak tartjuk, hogy a építési-kivitelezési munkálatok során kiemelt figyelmet

kell fordítani arra, hogy a természetes fürdővízbe káros anyagok ne kerüljenek, annak minőségét a tevékenység hátrányosan ne befolyásolja.

5. Országos főépítési vélemény:

„A megküldött dokumentumok áttanulmányozása során hiányosságként megállapítottam, hogy a 11. módosítási pont esetében az 5415/6 hrsz.-ú zöldterület egy részének beépítésre szánt különleges sportterületbe, illetve az 5414 hrsz.-ú út zöldterület besorolású terület részének üdülőház területbe történő átsorolása a véleményezési dokumentáció szerint nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek. A hatályos településszerkezeti terv alapján az említett területek beépítésre nem szánt területbe tartoznak, amelyek a módosítás által beépítésre szánt területbe kerülnek átsorolásra. E területhasználat változások eredményeképpen módosul a településszerkezeti terv, ezért a 419R. 78/D. § (4) bekezdés a) pontja értelmében új beépítésre szánt terület kijelölés történik. E területekhez kapcsolódóan szükséges továbbá a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdése szerinti zöldterületi pótlás kijelölése, illetve az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontjában előírt önkormányzati külön döntés csatolása is. Mivel a tervezet nem felel meg maradéktalanul az Országos Főépítész által vizsgált szempontoknak, ezért támogató országos főépítési véleményt nem áll módomban kiadni.”

Az Országos Főépítész a módosítást a 11. módosítási pont tekintetében nem támogatja.

Záró szakmai vélemény:

Gárdony településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítására irányuló záró szakmai véleményem a 11. számú módosítási pont tekintetében nem egyetértő, egyebekben csak a fenti 1. - 4. pontok, továbbá az FE/ÁF/00155-17/2024. számú jegyzőkönyvhöz mellékelt 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 terv elfogadásakor a (2) bekezdés szerinti kormányrendelet alapján záró szakmai vélemény kibocsátására jogosultnak a jogszabályi követelmények érvényesülését biztosító záró szakmai véleményét figyelembe kell venni.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (továbbiakban: OTÉK) megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelmények meghatározása:

Az OTÉK 121. § (1) bekezdése értelmében a 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési eszközök „módosítása során a települési önkormányzat a módosítást e rendelet

a) 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, valamint 1. számú melléklete és

b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével készíti el.”

Az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos 30/B. § (3) bekezdése szerint A különleges beépítésre nem szánt területeken épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el.

A rendelet tervezet 3. §-a alapján a Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gárdony Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2009 (I.28.) önkormányzati rendelete kiegészül a 18/C. §-sal. Az új 18/C. § a Kk-I jelű különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi, turisztikai, tájegységi központ célra szolgáló övezetről rendelkezik. A rendelet tervezet mellékletét képező szabályozási tervlapok szerint a 023/1 hrsz.-ú telek Kk-I jelű különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi, turisztikai, tájegységi központ célra szolgáló övezetbe kerül. Gárdony város polgármestere a GRD/257-10/2024 iktatószámú levelében állami főépítési hozzájárulást kért Gárdony 023/1 hrsz.-ú ingatlan 5%-os beépítéséhez.

A Kr. 60. § (1) bekezdése alapján a rendezési terv az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111.§-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész, a fővárosi rendezési szabályzat esetében a miniszter a záró szakmai véleményében hozzájárul.

Az Önkormányzat GRD/257-10/2024. számú levélben foglaltak, valamint a Kr. 60. § (1) bekezdése és az OTÉK 111. § (2) bekezdése alapján hozzájárulok az OTÉK előírásainál megengedőbb szabályozás meghatározásához, mely szerint a Kk-I jelű különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi, turisztikai, tájegységi központ célra szolgáló övezetben a legnagyobb beépíthetőség 5%.

Tájékoztató

Felhívom figyelmét a Kr. 78/D. § (2) bekezdés f) pontjára, miszerint az elfogadott rendeletet és önkormányzati határozatot a jegyző az elfogadását követően, a közzététellel egyidejűleg megküldi hitelesített pdf/A formátumban – az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt – a Lechner Tudásközpont és a véleményezésre jogosult szervek részére, vagy a megküldés helyett – az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt – mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi a Lechner Tudásközpont és a véleményezésre jogosult szervek számára.

A Kr. 78/D. § (2) bekezdés g) pontja alapján a jogszerűség ellenőrzésére és biztosítására a 73. § (1) bekezdésében és a 74. §-ban foglaltakat alkalmazni kell, azzal, hogy megküldés biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybevételével történik.

A Kr. 73. § (1) bekezdése szerint ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településtervezési és településképi rendelet jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől – feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől – számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez.

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy az *Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ*ról, valamint az *Országos Építésügyi Nyilvántartásról* szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontja alapján a településrendezési tervet, a rendeletet vagy határozatot és termellékletet az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

Záró szakmai véleményemet a Kr. 78/D. § (2) bekezdés e) pontja és 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 Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének *a kiadmányozásról* szóló 2/2023. (II.20.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Tanárki Gábor
főispán
nevében és megbízásából
Fakász Tamás
állami főépítész