

# Előterjesztés

## Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének

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

**Helyi Építési Szabályzat módosításáról két területet érintően és a Helyi Építési Szabályzat módosításával összefüggő környezeti vizsgálat szükségességéről több területet vonatkozásában**

### Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület és Gárdony Város Önkormányzat Polgármestere a 95/2020 (VI. 12.), 96/2020 (VI. 12.), 97/2020 (VI. 12.), 98/2020 (VI. 12.), 99/2020 (VI. 12.), 100/2020 (VI. 12.), 101/2020 (VI. 12.), 102/2020 (VI. 12.), 103/2020 (VI. 12.), 104/2020 (VI. 12.) és a 323/2019 (VII. 17.), 324/2019 (VII. 17.), számú határozataival döntött az alábbi területeket érintően a településrendezési eszközök módosításáról:

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, és 6036/43, 6036/42 és 5895 hrsz-ú területek
4. A Gárdony, Ladik utca 2775, 2768/1 és 2768/2 hrsz-ú ingatlanok területe
5. A Gárdony külterület 0175/10, 0175/11 és 0175/13 hrsz-ú ingatlanok területe
6. A Gárdony, Bóné Kálmán utca – Ady Endre utca – Kossuth utca és a Tánicsics utcák által határolt területen és a Tánicsics utca dél-nyugati oldalán
7. A Gárdony Pisztráng utcában a 6036/21, 6036/23, 6036/52, 6036/53, 6036/20, a 6036/59 és az 5907 hrsz-ú ingatlanok területe
8. Gárdony, Széchenyi utca 6329/5 és a 6329/6 hrsz-ú ingatlanok területe
9. Gárdony, Üdülők útja 5448/2 és 5448/1 hrsz-ú ingatlan területe
10. Gárdony, Agárd Vasút utcai 5301/1-5301/13 hrsz-ú jelenleg üdülőházas ingatlanok területe
11. Gárdony 174/2 hrsz-ú, SPAR melletti terület
12. Gárdony Holdfény sétány Hotel Varsa területe
13. A biológiai aktivitásérték pótlása miatt szükséges változtatások

A képviselő testület és Gárdony Város Önkormányzat Polgármestere a fenti területek kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról a 329/2019 (VII.17.), a 388/2019 (IX.18.) számú és a 105/2020 (VI. 12.) számú határozataival döntött.

A településrendezési eszközök módosításához szükséges tervdokumentáció elkészült.

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

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés a) pontja alapján a településrendezési eszközök módosításához a Korm. rendelet 42. §-ában foglaltak szerinti tárgyalásos eljárás a Fejér Megyei Kormányhivatalban 2020. október 6.-án megtörtént. Az egyeztető tárgyaláson az állami főépítész már ismertette véleményét, mely szerint szakmai szempontok miatt nem támogatja az 1,2,3, 7,8, 10,11,12 számú módosításokat, a 4,5,9 számú módosításokhoz javaslatot tett, a 6, 13 számú módosításokhoz nem tett észrevételt.

A településrendezési eszközök módosításához kapcsolódva döntenie kell a T. Képviselő-testületnek a környezeti értékelés szükségességéről.

A tervdokumentáció megküldése mellett az önkormányzat, mint a terv kidolgozója a 2/2005 (I.11) Kormányrendelet (Kr.) 1.§ (3) b) pontban adott felhatalmazása alapján a környezeti vizsgálat szükségességének eseti meghatározásához a Kr. 4.§ (2) bekezdése alapján kikérte a környezetvédelemért felelős szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás, illetve attól függően szükséges-e környezeti vizsgálat készítése. A környezeti értékelés ügyében küldött megkeresés és a megkeresés alapján érkezett vélemények az előterjesztés mellékletét képezik.

A környezeti vizsgálat szükségességét a környezetvédelemért felelős szervek közül a Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda az 1,2,3,7,11,12 számú módosítások, a Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály az 1,2,3,7,12 számú módosítások, a Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály a módosítások egésze vonatkozásában tartotta szükségesnek.

A környezeti vizsgálat szükségessége tekintetében a Kr. 5. § (1) bekezdése alapján a végleges döntést megelőzően az indokok tisztázása érdekében tárgyalást kezdeményeztem a Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodával, a Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztályával és a Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztályával.

Az egyeztetésre 2020. november 24-én a Polgármesteri Hivatalban került sor. A megbeszélésen ismertettem azokat az indokokat, melyek alapján álláspontom szerint nem szükséges környezeti vizsgálat lefolytatása.

A 2020. november 24.-i tárgyaláson az Állami Főépítész úr fenntartotta a FE/ÁF/00163-2/2020 számon kiadott véleményét: az 1,2,3,7,11,12 számú módosítások esetében szükségesnek tartja környezeti vizsgálat lefolytatását. A Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály szakügyintézői a megadott véleményüket fenntartják, tájképi és településképi szempontok miatt szükségesnek tartják környezeti vizsgálat lefolytatását. A Népegészségügyi Főosztály Megyei Tisztifőorvosa a módosításokkal kapcsolatos álláspontját fenntartja, hatástanulmány készítését szükségesnek tartja.

A tárgyaláson a környezeti vizsgálat ellenében közöltem, hogy a hatástanulmány elkészítését nem tartjuk szükségesnek, a módosítások elszórtan, pontszerűen tervezettek. Ha az egyes beruházások szükségessé teszik, elkészítetjük a hatástanulmányt. Ha nem kötelező, akkor nem tartjuk szükségesnek a hatástanulmány készítését, mert a területeket a jelenlegi HÉSZ is beépítésre szánt területnek jelöli. A parti sávban elbontásra került számos Önkormányzati tulajdonú, rossz állagú, településképre hátrányos épület, mely jelentős költséget okozott. A tervezett fejlesztések a HÉSZ módosítással összefüggésben történnek. A hatástanulmány elkészítését jelentős költségvonzata miatt is nem tartjuk szükségesnek.

Fentiek alapján javasolom, hogy a T. Képviselő-testület határozatban döntsön arról, hogy a Kr. szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

Az Állami Főépítész a Fejér Megyei Kormányhivatalban 2020. október 6.-án tartott egyeztető tárgyalást követően 2020. október 15-én keltezett FE/ÁF/00153-17/2020. számú záró szakmai vélemény bocsátott ki, mely az előterjesztés mellékletét képezi. A záró vélemény tartalmazza a Kormányhivatalhoz tartozó valamennyi államigazgatási szerv véleményét.

**Jelen előterjesztés a Helyi Építési Szabályzat módosítását illetően a felsorolt területek közül két területre, az 1. számú, Gárdony, Napsugár Strand 5426/4 hrsz-ú ingatlan területének és a 9. számú, Gárdony, Üdülők útja 5448/2 és 5448/1 hrsz-ú ingatlan területének módosítására vonatkozik. A felsorolt területekre vonatkozó, partnerségi véleményezést követően főépítési véleményezésre benyújtott dokumentáció a jelzett két területre vonatkozóan átdolgozásra került.**

## A Főépítési záró véleménnyel kapcsolatos észrevételek:

### III. A Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály FE/ÁF/00153-12/2020. ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye:

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 helytel 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 területrészeire, 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 területrészekben 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 erősítik a strandként használt területeken is.

Mindezekre figyelemmel és a városi mikroklíma fenntartása, javítása érdekében a partmenti területrészekben 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.

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 területrésszére, illetve a szabályozási terven nem jelölt parti sáv esetén a tó jogi határától számított 20 m-es területsvárra, 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 korszaknak 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 erősítik a strandként használt területeken is.

Mindezekre figyelemmel és a városi mikroklima 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.

A vélemény javaslatot fogalmaz meg, jogszabállyal alátámasztott kifogást emelő véleményt nem tartalmaz.

A javaslatot az önkormányzat az alábbiak szerint veszi figyelembe.

A hatályos településrendezési eszközök a területen zöldterületet, zöldterületként történő hasznosítást nem határoznak meg. A módosítás a tó területével kapcsolatos módosítást nem tesz.

A módosítás kizárólag a strand területének telkeire vonatkozik.

A szóban forgó kivett építési telkek védelmi szintje a módosítással nem csökken, az övezetre meghatározott minimális zöldfelületi mérték előírásában módosítás nem történik. A tervezet a magasabb szintű jogszabályokban foglalt környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi előírásoknak megfelel.

A területen az építési hely meghatározása az OTÉK – ban foglalt követelmények szerint történt.

Az Étv. 2. § 8. pontjában rögzített fogalommagyarázat alapján az építmény az épület és a műtárgy gyűjtőfogalma. A szabályozás az építési helyen kívüli sávban épület elhelyezését nem teszi lehetővé. A tervezet – az OTÉK és az egyéb jogszabályokkal összhangban - lehetőséget biztosít arra, hogy az építési helyen kívül a strand rendeltetésszerű használatát biztosító műtárgy (pl. kerti építmény, közműpótló műtárgy, köztárgy) elhelyezhető legyen. Az OTÉK 32. § (1) bekezdése lehetővé teszi, hogy valamennyi építési övezetben, illetve övezetben elhelyezhető legyenek

1. a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak, a külön jogszabályok keretei között,
2. a köztárgyak,
3. a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,
4. a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,
5. a megújuló energiaforrás műtárgya a külön jogszabályi keretek között.

A strand területén, a strand rendeltetésszerű használatának érdekében a műtárgyak elhelyezési lehetőségének biztosítása és az építési határvonal 20 méterben történő meghatározása magasabb szintű jogszabállyal nem ellentétes.

A beépítési % növelésével kapcsolatos válasz a következőkben szerepel.

#### IV. A Fejér Megyei Önkormányzati Hivatal FE/ÁF/00153-12/2020. ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye:

Javasolom 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.

A vélemény javaslatot fogalmaz meg, jogszabállyal alátámasztott kifogást emelő véleményt nem tartalmaz.

#### 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 területet 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 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.” 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 egyező.

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.

A településrendezési eszközök egyeztetésével kapcsolatos szabályokat az Étv. és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) tartalmazza. A településrendezési eszközök módosítása során a Tr. 9. melléklete alapján az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal településfejlesztés, területrendezés, településrendezés és településképvédelem szakterület vonatkozásban adhat, a TR. 34. § - a alapján jogszabályon alapuló véleményt.

Véleményező az MvM 4. § (2) bekezdés a) pontjára hivatkozással, az FmTrT – ben kijelölt „tájképvédelmi terület” térségi övezeti érintettségére tekintettel nem ért egyet a szóban forgó területen a 30 %-os beépítettség meghatározásával, és a jelenleg is hatályban lévő építménymagasság fenntartásával.

A hivatkozott jogszabályhely kimondja, hogy

„A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.”

A tervezet megfelel az MvM 4. § (2) bekezdésében foglalt követelményeknek, mert a tervezett településrendezési eszköz módosítás a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében egyértelműen meghatározza a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, a vonatkozó területrendezési követelményekkel összhangban.

Véleményező a tájképvédelmi övezeti érintettségére hivatkozással fejtette ki ellenvéleményét részletes indokolás nélkül.

A tervezet tájképvédelmi övezettel összefüggő területrendezési követelményeknek való megfelelésének igazolása a követelmények és ajánlások tételes ismertetésével együtt történik, az alábbiakban:

A tájképvédelmi terület övezet fogalmát Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 2. § 43. pontja definiálja:

*„43. tájképvédelmi terület övezete: a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe 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;”*

További követelményeket az MvM rendelet állapít meg, ezek:

*„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.*

*(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképvédelméről szóló törvény*

vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

A Trtv. törvényben és az MvM rendeletben meghatározott követelmények alapján az FMTrT az alátámasztó javaslatában (FMTrT AJ) meghatározza „A tájjelleg térségi jellemzőit” és magyarázza a kapcsolódó határozatban szereplő Ajánlások szerepét. Az Ajánlások „közös alapot nyújtanak a településrendezési eszközök és a településképi rendeletek kidolgozása során, valamint az önkormányzati rendeletek végrehajtásához szükséges eljárási lépések során alkalmazandó szempontokhoz, illetve lehetőség szerint a tájkép, tájkarakter alapú forráselosztáshoz.”

Az FMTrT AJ a Trtv. – ben foglalt követelménynek megfelelően önálló fejezetben ismerteti a Tájjelleg térségi jellemzőit. A fejezet megemlíti a tájak karakterét meghatározó tavakat, de nem említi és nem emeli ki a Velencei tó szerepét, nem fejti konkrétan tájjellegi jellemzőit.

Ugyanezen munkarész „A turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet javaslatának megalapozó műleírásában a Velencei – tó és környékét a kiemelt turisztikai fejlesztési térség várományos „Pannónia Szíve” térséghez kapcsolódó és részben átfedő területként határozza meg, illetve a vonatkozó térségi övezeti tervlap a Gárdony teljes közigazgatási területét „turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet által érintett településként” határozza meg. Ezen fejezet alapján „a turisztikai térség vagy desztináció olyan földrajzilag körülhatárolható, beazonosítható területrész, amely a turisztikai kínálati piacon egységes fogadó területként jeleníthető meg, épített környezeti, természetföldrajzi vagy kulturális értékeinek tekintetében összefüggő elemek alkotják, ezért egységes koncepcióban történő tervezéséhez, fejlesztéséhez és térségi turisztikai márka kialakításához országos érdek fűződik.”

Fejér Megye Területrendezési Tervhez kapcsolódó területrendezési intézkedési javaslatáról és a területrendezési ajánlásokról szól az FMÖK 45/2020. (II.27.) határozata (a továbbiakban: AH), melyet a településrendezési eszközök készítésére is iránymutatásokat fogalmaz meg.

Az AH 1. melléklet 1. pont (1) bekezdése alapján a megyei önkormányzatnak kell biztosítania a településrendezési eszközök megyei tervvel való összhangját, a megyei területrendezési tervben foglaltak érvényre jutását elősegítő, megyei hatáskörbe tartozó intézkedések körében.

A záró szakmai vélemény alapján (IV.) a Fejér Megyei Önkormányzat (FMÖ) a véleményezés során nem tett a tervezettel kapcsolatos kifogást emelő véleményt, a FMÖ a tervezettel kapcsolatban javaslatot fogalmazott meg, indokolásként az FMTrT Tájképvédelmi Övezeti tervlap csatolva.

Az FMÖ a tervezettel kapcsolatban jogszabályon alapuló ellenvéleményt nem tett, így a tervezet az AH – ban meghatározott hatás- és feladatkör figyelembevételével megfelel a FMTrT-ben foglalt követelményeknek.



Az AH 2. melléklete tartalmazza a területrendezési ajánlásokat, amelyek a megyei területrendezési terv érvényesítését és alkalmazását, valamint a településrendezési eszközök elkészítését és használatát segítik elő.

A „települési térséggel” kapcsolatos ajánlásokat a 2. melléklet 1.3. pontja tartalmazza, a vonatkozó ajánlásoknak való megfelelés igazolása a következő:

c) A táj- és településképp védelme érdekében adott településen szükséges lehet az építménymagasság korlátozása (lásd: tájképvédelmi terület övezetibe sorolt területszettek), ezért az épített környezethez történő illeszkedés érdekében a beépítési magasság értékét a helyi építési szabályzatban a tájkép és településképp védelem szempontjai szerint szükséges szabályozni. Az adott településen az ott jellemző átlagnál magasabb építmények tervezését, engedélyeztetését előzetes településképi vizsgálathoz, a tájba illeszkedés érdekében az MSZ 20378:2018 számú szabvány szerinti vizsgálathoz célszerű kötni.

Az 1. pont tekintetében a tervezett építménymagasság a jelenleg érvényes építési jogokban nem tesz módosítást, a magassági értéket nem növeli, az építménymagasság értékét a helyi építési szabályzatban a településképp védelem szempontjai szerint határozza meg, az alábbiak szerint:

Gárdony 2/2018. (II. 01.) a településképp védelméről szóló rendelete (TVr) nem határoz meg a Tr. 23/E. § (3) bekezdés b) pontja szerint a szóban forgó területre a beépítés jellemző színtszámának vagy az épület legmagasabb pontjának (amely érték figyelembevételével a helyi építési szabályzat a beépítési magasságot meghatározza) értékét.

A TVr a tájképvédelmi területtel érintett területekre kizárólag külterületre határoz meg szabályokat.

A fentiek alapján a tervezet a településképp védelmi szempontjainak megfelel.

Az adott területen és környezetében a jellemző magassági értékek a következők:

*Napsugár strand melletti terület Ny-i irányban a Tópart utcában a Béke utcáig:*

- 5425 hrsz. szálloda, valós építménymagassága 12 m (4 szint), HÉSZ szerinti max. ép. mag: 12,5 m, Üü övezet
- 5420/14 hrsz. üdülőépület, valós építménymagassága 6 m (2 szint), HÉSZ szerinti max. ép. mag: 7 m, Vk övezet
- 5420/8 hrsz. hajózási épület, valós építménymagassága 7 m (2 szint), HÉSZ szerinti max. ép. mag: 7 m, Vk övezet
- 5423/2 hrsz. üdülőépület, valós építménymagassága 4,5 m (Fszt+ Tetőtér), HÉSZ szerinti max. ép. mag: 7 m, Vk övezet
- 5420/6 hrsz. üdülőépület, valós építménymagassága 4,5 m (Fszt+ Tetőtér), HÉSZ szerinti max. ép. mag: 7 m, Vk övezet
- 5420/10 hrsz. üres telek, HÉSZ szerinti max. ép. mag: 9,5 m, Vk övezet
- 5421 hrsz. idősotthon épület, valós építménymagassága 5 m (Fszt+ Tetőtér), HÉSZ szerinti max. ép. mag: 7 m, Vk övezet
- 5418 hrsz. VVSI épületek, valós építménymagassága 6 m (2 szint), HÉSZ szerinti max. ép. mag: 7 m, Ki sport, szálláshely övezet
- 5417 hrsz. VVSI épületek, valós építménymagassága 6 és 12 m (2 és 4 szint), HÉSZ szerinti max. ép. mag: 14 m, Ki sport, szálláshely övezet
- 5416 hrsz. MEDOSZ épület, valós építménymagassága 9 m (3 szint), HÉSZ szerinti max. ép. mag: 9,5 m, Ki sport, szálláshely övezet

Jól látható, hogy a terület közvetlen környezetében a települési sziluettet jellemzően a 6,0 - 12,0 méter közötti valós építménymagasságú épületek határozzák meg, a HÉSZ – ben meghatározott 7-12,5 méterben meghatározott építménymagassági értékkel.

A tervezett szabályozás a szóban forgó területen a környezetben jellemző magasságot meg nem haladó szabályozást rögzít.

Mj.: A beépítési magasság értékét a hatályos jogszabályok szerint készülő új településrendezési eszközök tartalmazhatják, Gárdony hatályos helyi építési szabályzata (HÉSZ) jelenleg az Étv. és a Tr. 45. § (1) bekezdés alapján 2021. december 31-ig alkalmazható, és a Tr. 45. § (2) bekezdése szerint módosul. A HÉSZ és módosítása az építménymagasság értékét határozza meg.

A „tájképvédelmi terület övezetével” kapcsolatos ajánlásokat a 2. melléklet 3.8. pontja tartalmazza, a vonatkozó ajánlásoknak való megfelelés igazolása a következő:

A fejezet a)-c) pontjaiban szereplő ajánlások a tervezet tekintetében nem relevánsak.

- d) Az övezet részét képező halastavak, vizállós területek, vízfolyások mentén meg kell őrizni a természetközeli növényzetet (nádas, gyepek, ligeterdő), és biztosítani kell, hogy az az övezetben vagy azon kívül történő területihasználat ne változtassa meg kedvezőtlenül a terület vízháztartását.

A tervezett módosítással a terület vízháztartását kedvezőtlenül nem befolyásolja.

A fejezet e)-j), p), s, t)-x) pontjaiban szereplő ajánlások a tervezet tekintetében nem relevánsak.

- k) Törekedni kell a tájban rejlő idegenforgalmi lehetőségek természetimelő módon történő, a táji adottságok fennmaradását segítő hasznosítására, lehetőség szerint az értékek komplex kibontakoztatására, a kilátás-rálátás szempontjából értékes tájképi részletek (széles panorámát megnyitó hegyvidéki/magaslati kilátópontok, kastélyparkok, történelmi kertek és arborétumok) idegenforgalmi vonzerejének fenntartására.

A tervezetben az idegenforgalmi lehetőségek hasznosítása a fenti követelményeknek megfelelően történik.

- l) A településrendezési eszközökben meg kell jeleníteni az egyedi tájértékeket, és azok megőrzése érdekében a helyi építési szabályzatokban azokra vonatkozóan előírásokat szükséges meghatározni.

Az egyedi tájértékek meghatározása a településrendezési eszközök törvényi követelmény alapján történő teljes felülvizsgálata során történhet, várhatóan 2021. évben. A HÉSZ jelenleg a természeti területeket és a tervezett helyi jelentőségű természetvédelmi terület határát jelöli.

- m) Biztosítani kell a meglévő, tájképet zavaró hatású építmények, létesítmények megfelelő takarását (pl. kertépítészeti eszközökkel), az övezetben tájképvédelmi szempontból kerülni kell az „óriásplakátok” és más nagyméretű reklámhordozó műtárgyak felállítását (pl. a közutak mentén).
- n) A közművezetéseket és járulékos közműépítményeket, infrastruktúrához kapcsolódó vonalvezetéseket (kábel) lehetőség szerint a föld alatt kell vezetni.

A kért építészeti eszközök alkalmazására a HÉSZ-ben nincs mód. A közműellátás mértékét és módját a HÉSZ tartalmazza, ezen előírásokban módosítás nem tervezett.

o) A településrendezési eszközökben olyan területfelhasználási egység kijelölése nem javasolt, amely a településkép-tájkarakter történetileg kialakult szervező egységének megbontását, jelentős megváltozását eredményezné.

A tervezett területfelhasználási egység nem eredményezi a településkép-tájkarakter történetileg kialakult egységének a megbontását, a változás támogatólag erősíti a településkép fennálló jellegzetes és a településpi szabályozásban elvárt karakterjegyeit.

q) A település, valamint a természetes domborzat sziluettjét megváltoztató bel-, vagy külterületi magas építmények elhelyezését kerülni kell, a településrendezési tervekben az épületek magassági korlátozását (építménymagasság) a kialakult településképnek megfelelően kell meghatározni.

A rendezéssel magas építmények elhelyezésére nincs mód.

A magassági szabályozás a hatályos előírások szerint jogfolytonos, a kialakult településképnek megfelelő, a környező beépítési sziluett tekintetében visszalépő.

r) Törekedni kell a hagyományos táj- és településszerkezet megőrzésére (vagy lehetőség szerint újra kialakítására), az értékes **táji** elemek, egyedi tájértékek fokozottabb védelmére.

A tervezet biztosítja a kialakult településszerkezet megőrzését, az értékes táji elemek fennmaradását.

t) A felszíni vizek medrének, partjának rendezése csak természetesen, a természeti értékek, ökológiai rendszerek védelmével történjen, ezért a felszíni vizek partján csak olyan területfelhasználás kijelölése javasolt, amely a vizek minőségét károsan nem változtatja meg.

A tervezet nem hat ki a felszíni medrek rendezésére, a terület területfelhasználása a vizek minőségét károsan nem változtatja meg, a módosításnak a vizek állapotára nincs negatív hatása.

y) Az idegenforgalmi fejlesztéseket kiszolgáló, koncentrált területfelhasználás kialakulásának megelőzése vagy tudatos irányítása érdekében a kapcsolódó beavatkozásokat a hagyományos településképhez és tájhasználatához illeszkedve kell kialakítani.

A tervezet a környező területek településképéhez és tájhasználatához illeszkedik.

V. Az állami főépítési hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal FE/AF/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 területet 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 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.” 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 egyező.

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.

A fentiek alapján a záró szakmai véleményében tett megállapítás, miszerint „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 egyező”, nem alátámasztható a Trtv., az MvM, az FmTrT és az AH – ban meghatározott, a „tájképvédelmi terület övezetére” egyértelműen meghatározott követelményekkel.

A tervezet a fent idézett jogszabályban és ajánlásokban meghatározott követelményeknek megfelel.

A HÉSZ – ben foglalt területre érvényes hatályos magassági szabályozó jogfolytonosságát biztosító szabályozás szándék szerinti fenntartása, az Mötv. és az Étv. alapján az önkormányzat képviselő-testületnek át nem ruházható feladatkörébe utalt döntési jogkör figyelembevételével történik, kiemelt figyelemmel az alábbiakra:

Az Mötv. alapján a településfejlesztés, településrendezés a saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás, a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat. A helyi önkormányzatot - törvényben meghatározott eltérésekkel - megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik.

Az önkormányzat a felelős vagyongazdálkodás érdekében az Étv. korlátozási kártalanítási szabályira figyelembevételével, nem kívánja módosítani a hatályban lévő magassági szabályozást, mivel azt magasabb szintű jogszabályban foglalt követelmény nem írja elő, és arra nem kötelezi.


A tervezett 30%-os maximális beépítés minden vonatkozó térségi övezettel kapcsolatos előírással összhangban történik, illeszkedve a települési környezethez, figyelemmel arra is, hogy a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó követelmények a települési sziluett és ezen belül a magassági szabályozás tekintetében határoznak meg követelményeket, fogalmazznak meg elvárásokat, amely elvárásoknak a tervezet megfelel.

Javasolom a T. Képviselő-testületnek, hogy nem jogszabályon alapuló, szakmai véleménynek tekintse az Állami Főépítész záró szakmai véleményében az 1. számú területre írtakat és a tervezett módon fogadja el e területre vonatkozó módosítást.

Javasolom a T. Képviselő-testületnek, hogy az Állami Főépítész záró szakmai véleményében a 9. számú területre az V/9 pontban foglalt észrevétel figyelembevételével „Ki sport, szállás” övezeti megnevezés helyett „Ki sport” megnevezéssel fogadja el e területre vonatkozó módosítást. A záró vélemény az I pontban e területre általános előírásokat tartalmaz, így e tekintetben az V/9 pont figyelembevételével a záró szakmai vélemény egyetértő.

Javasolom, hogy az előterjesztéshez csatolt határozat-tervezet elfogadásával a T. Képviselő-testület módosítsa a településszerkezeti tervet. Alkossa meg az előterjesztéshez tartozó rendeletet, mellyel módosítja a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet.

Gárdony, 2020. december 16.



Tóth István  
Polgármester



Kerlbach Sándor

## HATÁROZATI JAVASLAT

### Településszerkezeti terv módosításáról

Gárdony Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Gárdony közigazgatási területére az alábbi határozatot hozza:

Gárdony Város Önkormányzata által **5/2009. (I. 27.) számú** határozattal jóváhagyott Gárdony Város településszerkezeti terv normatartalma a tervezési területek tekintetében jelen határozat 1. mellékletét képező TSZT/M12 jelű, TSZT/M13 jelű fedvénytervek szerint módosul.

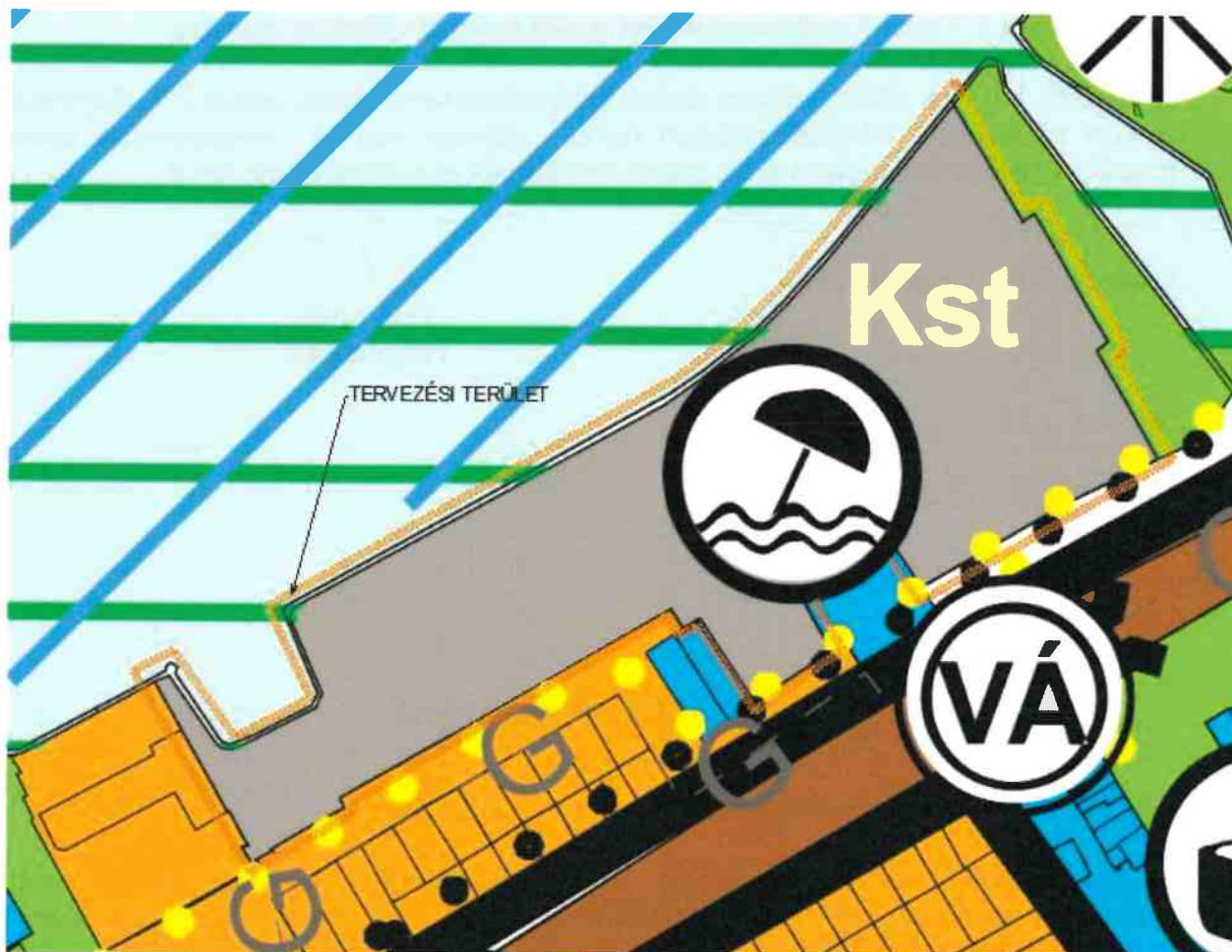
Határidő: folyamatos

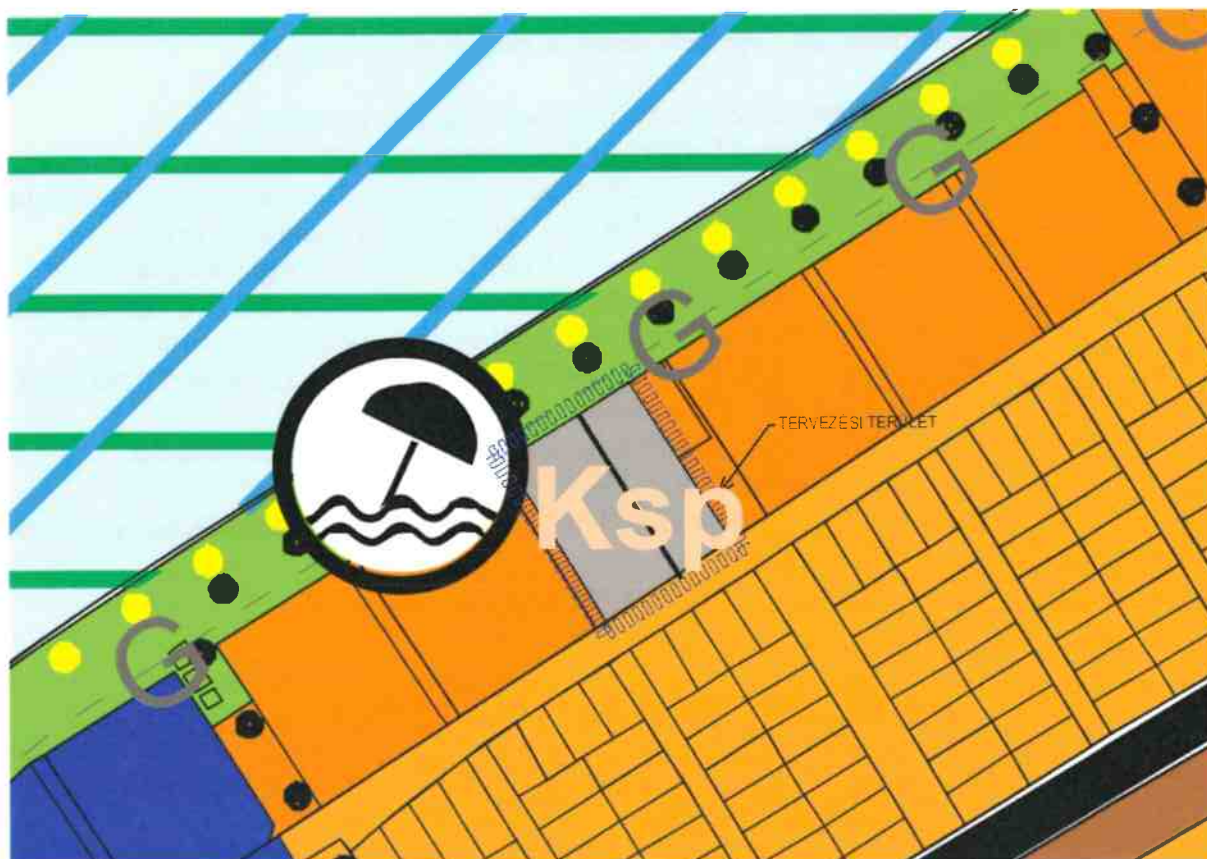
Felelős: Tóth István polgármester



Határozati javaslat melléklete: településszerkezeti terv TSZT/M12 és TSZT/M13 fedvénytervei

TSZT/M12





## HATÁROZATI JAVASLAT

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete megállapítja, hogy a

1. A Gárdony, Napsugár Strand 5426/4 hrsz-ú ingatlan területét
2. A Gárdony, Park Strand 5318/10 és 5317 hrsz-ú területét
3. A Gárdony, Sirály Strand 6039/59, és 6036/43, 6036/42 és 5895 hrsz-ú területeket
4. A Gárdony, Ladik utca 2775, 2768/1 és 2768/2 hrsz-ú ingatlanok területét
5. A Gárdony külterület 0175/10, 0175/11 és 0175/13 hrsz-ú ingatlanok területét
6. A Gárdony, Bóné Kálmán utca – Ady Endre utca – Kossuth utca és a Táncsics utcák által határolt területét és a Táncsics utca dél-nyugati oldalán lévő területet
7. A Gárdony Pisztráng utcában a 6036/21, 6036/23, 6036/52, 6036/53, 6036/20, a 6036/59 és az 5907 hrsz-ú ingatlanok területét
8. Gárdony, Széchenyi utca 6329/5 és a 6329/6 hrsz-ú ingatlanok területét
9. Gárdony, Üdülők útja 5448/2 és 5448/1 hrsz-ú ingatlan területét
10. Gárdony, Agárd Vasút utcai 5301/1-5301/13 hrsz-ú jelenleg üdülőházas ingatlanok területét
11. Gárdony 174/2 hrsz-ú, SPAR melletti területet
12. Gárdony Holdfény sétány Hotel Varša területét
13. A biológiai aktivitásérték pótlása miatt szükséges változtatásokat

érintő településrendezési eszközök módosítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr) hatálya alá tartozik.

A településrendezési eszközök módosítása következtében várható környezeti hatásokat nem tartja jelentősnek, ezért úgy dönt, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

Határidő: folyamatos

Felelős: Tóth István polgármester

### **Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének**

**..../2020. (.....) önkormányzati rendelete**

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

Gárdony Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről



szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 38.§-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Fejér Megyei Kormányhivatala

Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízügyi Hatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízügyi Hatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár, Légügyi Szakszolgálati Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Útügyi Osztály, Miniszterelnökség Kulturális Örökség Védelméért Felelős Miniszter, Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály, Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Főosztály Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Fejér Megyei Rendőr-főkapitányság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Fejér Megyei Önkormányzat véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §** Gárdony Város Önkormányzatának Gárdony Város Építési Szabályzatáról szóló 3/2009. (I. 28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: R.) 1. § (3) bekezdése kiegészül az alábbi rendelkezésekkel:

"A Rendelet mellékletét képező, 4.3/4/, 4.4/1/M, 4.4/3, tervlapok helyébe a 4.3/4/M, 4.4/1/M2, 4.4/3/M jelű módosított tervlapok kerülnek."

**2. §** A R. 16. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(2) A területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú intézmények (pl. településszerkezeti terv-szabályozási terv Kisport, Kitemető, Kistrand, Kiökoturizmus, Kiidegenforgalom, Kioktatás, Kitermálfürdő, Kikereskedelem, Kiegyházi, Kimajor, Kimajorlakó stb.) és az azok rendeltetésszerű működéséhez, valamint a terület kiszolgálásához szükséges egyéb építmények helyezhetők el.

**3. §** A R. 36. §-a kiegészül az alábbi (10a) bekezdéssel:

(10a) Magánútról nyíló építési telkek esetében és Különleges intézményi – strand (Ki strand) építési övezetekben az előkert 0 m is lehet. Azon saroktelkek esetében, ahol a telkek egyik utcafrontja zöldterülettel határos, a zöldterület felé eső előkert mérete 3,0 m lehet.

**4. §** A R. 36. § (24) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(24) A szabályozási terven jelölt Velencei-tó melletti 30 m parti sávban

- közparkok esetében, kivéve a közösségi célú, max. 2%-os beépíthetőséget,
  - közhasználat számára korlátlanul átadott/jövőben átadásra kerülő, szolgalmi joggal terhelt területeken (magánkertek esetében),
  - közvetlen parti telkek esetében
- új épületet, építményt építeni nem lehet.

Azokon a területeken, ahol a szabályozási terv nem jelöli a parti sávot, ott épületet elhelyezni a tó jogi határától legalább 20 m távolságra lehet. Kivétel a kikötők területe és a szabályozási terven jelölt építési helyek területe, ahol épületet elhelyezni az építési helyen belül külön megkötés nélkül lehet.

**5. §** A R. 46. § (34) bekezdés h) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„h) A szabályozási terven jelölt 30,0 m-es parti sávot beépítésmentes zöldterületként kell megtartani, ezen a területen parkoló, sportpálya nem létesíthető.”

**6. §** A R. 46. § (34) bekezdés l) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„l) A szabályozási terven jelölt 30,0 m-es parti sáv min. 80 %-a zöldfelület kell legyen, ahol – az OTÉK szerinti háromszintes növényállománynak megfelelő mennyiségű, különleges strandterületeken az OTÉK szerinti háromszintes növényállomány felének megfelelő mennyiségű növényzetből – ligetes beültetést kell létesíteni.

**7. §** A R. 46. § (34) bekezdés n) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„n) A szabályozási terven feltüntetett 30 m széles parti sáv beépítésmentes terület kell maradjon.

**8. §** Záró és hatályba léptető rendelkezések:

(1) Hatályát veszti a R. 46. § (11) bekezdés g) és q) pontja.

(2) Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult államigazgatási ügyekben kell alkalmazni. Folyamatban levő, még el nem bírált engedély kérelmek esetében amennyiben építtető számára kedvezőbbek a jelen rendelettel elfogadott módosítások, azokat az eljárás során alkalmazni lehet.

Tóth István  
polgármester

Jankovics Zoltánné  
jegyző

Jelen önkormányzati rendelet 2020. ....-án kihirdetésre került.

Jankovics Zoltánné  
jegyző

**Rendelet Mellékletei:**

1. A belterületi szabályozási terv – 4.3/4/M jelű fedvényterve
2. A belterületi szabályozási terv – 4.4/1/M2 jelű fedvényterve
3. A belterületi szabályozási terv – 4.4/3/M jelű fedvényterve

# GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000

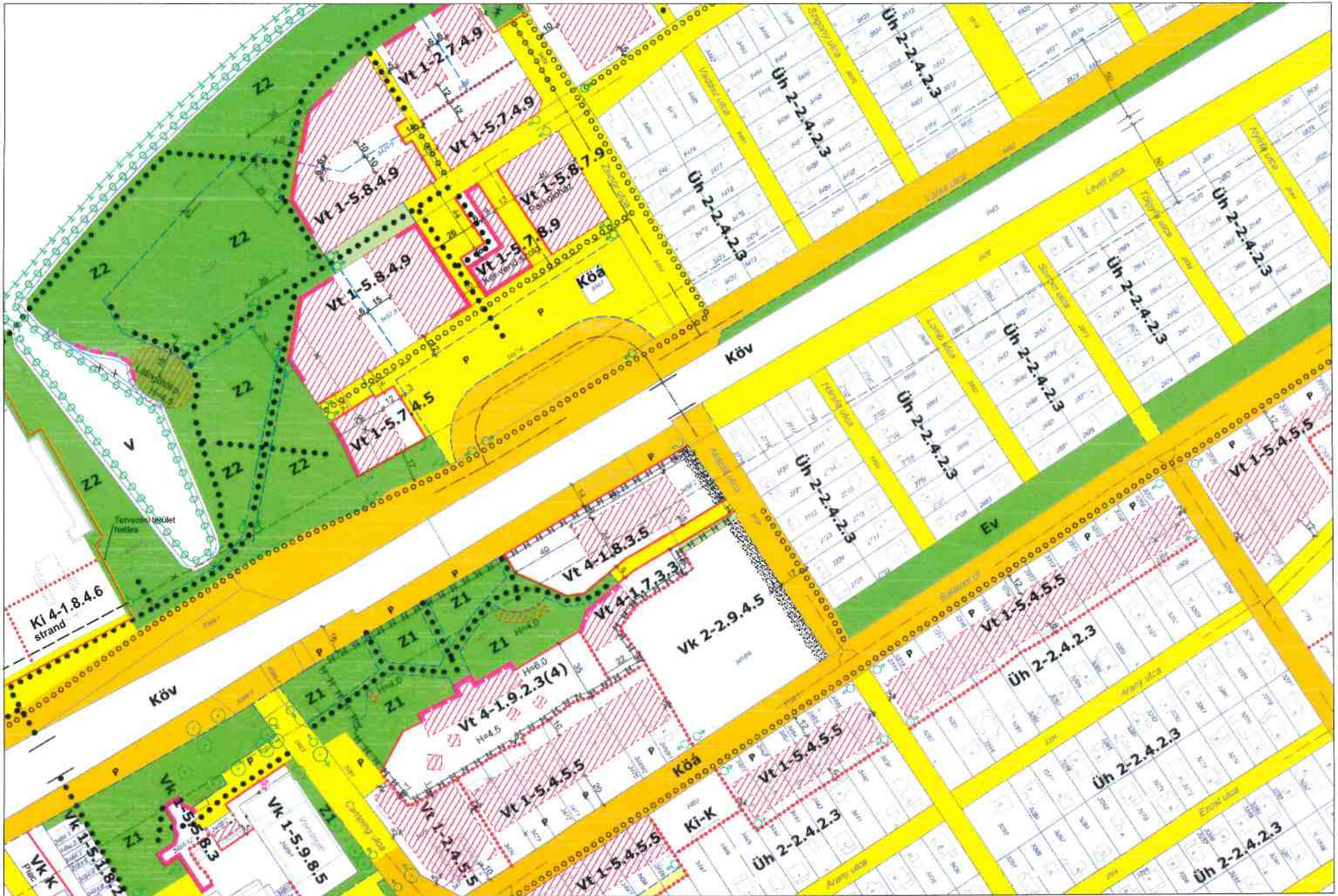


# GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



4.2/3  
4.4/1/M2  
4.4/5

# GÁRDONY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE - SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK A BELTERÜLETRE M=1:2000



X. 19. Cs. Kell



FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

ÉRKEZETT:
2020 OKT 16.
Sorszám: 19498

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

GÁRDONY VÁROS ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ-TESTÜLET	
2020. OKT. 16. ELŐZMÉNYEZÉS	
Előzetes Dátum:	2020 OKT 16.
020/15961-17/2020	

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 levélben 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 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 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 Varša)
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-Ipoly 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 I.
- Fejér Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi 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 területrésszére, 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 töri 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:

Javasolom 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 településképvédelméről 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 **területhasználat**hoz 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 településelkerülő 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 településelkerülő 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 Varso):**

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 szervezeteknek.

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 felülvizelési 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.

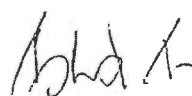
Záró szakmai véleményemet az Eljr. 42.§ (6) bekezdés alapján adtam ki.

Feladatköröm *a főépítész tevékenységről szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rendelet* 7 § h) pontja alapján 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  
névben 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)





## GÁRDONY VÁROS POLGÁRMESTERE

☒ 2483 Gárdony, Szabadság u. 20-22.  
☎ 22 / 355 - 122, Fax: 22 / 355 - 375

Iktatószám: GRD/15961-6/2020  
Ügyintéző: Keilbach János  
Telefonszám: 06-22-570001

**Tárgy:** Gárdony Város településszerkezeti terv,  
helyi építési szabályzat és szabályozási  
terv módosítás több területet érintően –  
tárgyalásos eljárás  
**Környezeti értékelés**

Tisztelt Cím!

Gárdony Város Önkormányzata a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 42.§-ban foglalt tárgyalásos eljárás szabályainak megfelelően a településrendezési eszközök módosítását készíti több területet érintően.

Gárdony Város Önkormányzata, mint a terv kidolgozója az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 1.§ (3) b) pontban adott felhatalmazása alapján a **környezeti vizsgálat** szükségességének eseti meghatározásához a Kr. 4.§(2) bekezdése alapján kikéri a környezetvédelemért felelős szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás, illetve attól függően szükséges-e környezeti vizsgálat készítése.

A módosításra vonatkozó tervdokumentáció a <https://www.gardony.hu/hesz-egyeztetes> oldalon található, részletes indokolást tartalmaz a környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozóan.


Kérem, hogy a tervdokumentációban foglaltak alapján a környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatos véleményüket a tárgyalásos eljárásra tekintettel 15 napon belül szíveskedjenek megadni.

Felhívom szíves figyelmüket, hogy amennyiben a környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozóan a kézhezvételtől számított 15 napon belül nem nyilatkoznak, azt úgy tekintjük, hogy egyetértenek az önkormányzat előzetes véleményével, miszerint környezeti értékelés készítésétől eltekinthetnek.

Gárdony, 2020. október 8.

Tisztelettel:



  
Tóth István  
polgármester

Kapják:

- Kérte* - Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály  
8000 Székesfehérvár, Hosszúsétatér 1.
- Nem kérte* - Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság 1525 Budapest, Pf. 86.
- Kérte* - Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya 8000 Székesfehérvár,  
Mátyás király körút 13
- Nem válaszolt* - Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság vízügyi és vízvédelmi hatósági  
jogkörben 8050 Székesfehérvár, Pf. 947.
- Kérte* - Fejér Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész 8000  
Székesfehérvár, Várkörút 22-24.
- Nem kérte* - Fejér Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály  
2481 Velence, Ország út 23.
- Nem kérte* - Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 8000  
Székesfehérvár, Kégl Gy u. 6.
- Nem kérte* - Budapest Főváros Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály  
Örökségvédelmi Osztály 1014 Budapest, Logodí u. 38-40.
- Nem válaszolt* - Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti  
Osztály 2101 Gödöllő, Pf: 431.
- Irattár



X-29 - 01  
Kallós

**Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság**  
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.  
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.  
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168  
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu  
KÉR azonosító: DIP, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon  
ügyiratszámunkra és ügyintézőnkre!

Üi.sz.: DINPI/4701-3/2020.

Ü.int.: Vrabély Panni

Tárgy: Gárdony Város településrendezési  
eszközeinek több részterületet érintő módosítása  
– véleménykérés **környezeti vizsgálat**  
készítésének szükségességéről

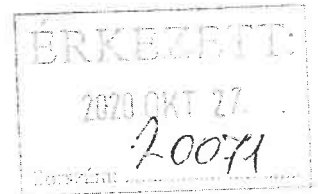
Hív.sz.: GRD/15961-6/2020.

**Tóth István úr,**  
**polgármester**

**Gárdony Város Önkormányzata**  
**Polgármesteri Hivatal**

Gárdony  
Szabadság u. 20-22.  
2483

GÁRDONYI POLGÁRMESTERI HIVATAL KÖZPONTI IKTATÓ	
Iktatás dátuma:	2020 OKT 27. Kallós
Ugyintéző:	Kallós
Iktatószám:	GRD/15961-6/2020
Melléklet:	Munkanapló sorozám



Tisztelt Polgármester Úr!

Gárdony Város településrendezési eszközeinek több részterületet érintő módosításával kapcsolatban küldött megkeresésükre válaszul az alábbi állásfoglalást adjuk:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, amely helyi szinten kis terület használatát határozza meg, várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A várható környezeti hatás jelentőségét a 2. számú mellékletben foglalt szempontok és a (2) bekezdés, valamint az 5. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések figyelembevételével kell eldönteni.

A településrendezési eszközök jelen módosításával összefüggésben megítélésünk szerint nem várható jelentős környezeti hatás, így az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdését figyelembe véve **környezeti vizsgálat** készítését nem tartjuk **szükségesnek**.

Állásfoglalásunkat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján adtuk meg.

Budapest, 2020. október 21.

Üdvözlettel:

Füri András  
igazgató megbízásából

Kézdy Pál

dr. Kézdy Pál  
általános igazgatóhelyettes



Kapják: Címzett ('HKP' - GARDONYPH)  
Iráttár

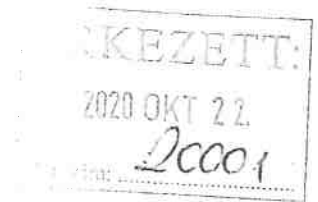
Kallós

X 29. Keilbach J.



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY



Tóth István polgármester

Gárdony Város Önkormányzata

2483 Gárdony  
Szabadság u. 20-22.

GÁRDONYI POLGÁRMESTERI HIVATAL KÖZPONTI IKTATÓ	
Iktatás dátuma: 2020 OKT 22.	Ügyintéző: Keilbach J.
Iktatószám: GRD/15961-6/2020	Melléklet Munkanapló részlete

Iktatószám: BP/1006/00391-2/2020.  
Ügyintéző: Bozoki-Ernyey Katalin  
Telefonszám: 0620/228-4144  
E-mail: [bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu](mailto:bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu)  
Tárgy: Gárdony Város településrendezési eszközeinek részterületre vonatkozó (13 pontba sorolt) módosítása – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározása tárgyában  
Hiv. szám: GRD/15961-6/2020  
Ügyintézőjük: Keilbach János

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban küldött megkeresésükre az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 8. § (3) bek. a) pontjában, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti örökségvédelmi szempontból

**az alábbi kitétellem nem tartom szükségesnek**

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Az 5. módosítási pont alatt olvasható, 0175/10, 0175/13. hrsz.-ú ingatlanok egy részén régészeti lelőhely található a Miniszterelnökség által vezetett közhiteles nyilvántartás adatai alapján (azonosító száma: 66997). Ez a tény hiányzik a *Véleményezési terv*ből (készítette: Fehér Vártervező Kft.), kérjük, hogy pótolják és amennyiben a tervlapokról is hiányzik a lelőhely ábrázolása, úgy kérjük, hogy azt is pótolják. Továbbá, kérjük, hogy hívják fel a tulajdonos figyelmét arra, hogy fatelepítés is kárt okozhat régészeti lelőhelyben! Javasoljuk, hogy vegye fel a kapcsolatot a területileg illetékes örökségvédelmi hatósággal (Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 8000 Székesfehérvár, Mátyás király krt. 6.) különösen annak fényében, hogy a lelőhelyet a Nyilvántartás szerint légifelvétel alapján rögzítették.

Az 1–4, 6–13. pontokba szedett módosítások örökségi érdeket nem sértenek.

*Budapest, dátum: digitális aláírás szerint*

Tisztelettel:

Dr. Sára Botond kormány megbízott megbízásából:

dr. Zelenyánszki Éva  
osztályvezető h.

Sajti Zsuzsanna 2020.10.22  
10:17:27 +02'00'

Erről értesül:

1. Címzett
2. Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály,  
8000 Székesfehérvár, Mátyás király krt. 6.

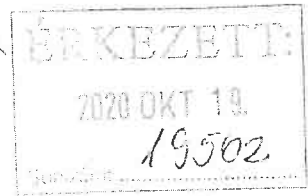
Bélyegző  
Fejér  
MKH

Digitálisan  
aláírta:  
Bélyegző Fejér  
MKH  
Dátum:  
2020.10.19  
13:01:14  
+02'00'

X.19. *Dr. Simon László*



FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL



Ügyszám: 17.117-2/2020.  
Ügyintéző: Szűcs Tamás  
Tel.: 22/513-247

Tárgy: Gárdony településrendezési  
terveinek módosítása, **környezeti  
értékelés**

Hiv.szám: GRD/15961-6/2020.

Tórh István Polgármester úr  
részére

Gárdony  
Szabadság u. 20-22.  
2483

GÁRDONYI POLGÁRMESTERSÉG INFLIKTATO	
ÉRTÉKELÉS DÁTUM	2020 OKT 19.
ÉRTÉKELÉS SZÁMA	GRD/15961-15/2020

Tisztelt Polgármester Úr!

Gárdony Város településrendezési eszközeinek tárgyalásos eljárásban történő módosításához a környezeti vizsgálat szükségességéhez a 1997. évi LXXVIII. tv. és a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján a termőföld, mint hatásviselő környezeti elem védelme szempontjából az alábbi véleményt adom:

A tervezett módosítások az 5. számú kivétellel belterületre vonatkoznak, melyekre a termőföld mennyiségi védelme szempontjából nem rendelkezünk hatáskörrel.

Az 5. módosítás szerint a 0175/10, 0175/11 és 00175/13 hrsz.-ú ingatlanok Kk-Eg, *Különleges beépítésre nem szánt erdészeti gazdálkodási övezetbe* fognak tartozni, ahol szarvasgomba termő kocsányos tölgyben 2%-os beépíthetőséggel a tevékenységgel összefüggő, annak rendeltetését szolgáló épületek elhelyezhetőek. Mivel ez a terület is marad beépítésre nem szánt besorolású terület, ezért véleményünk szerint a környezeti vizsgálat a termőföld mennyiségi védelme szempontjából **nem szükséges.**

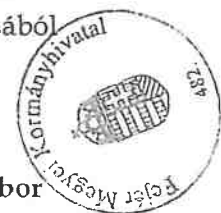
Székesfehérvár, 2020. október 19.

Tisztelettel:

Dr. Simon László  
kormány megbízott  
nevében és megbízásából

*Holzheim Gábor*

Holzheim Gábor  
osztályvezető



X-19. 01. Kérelm



FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY



Ügyiratszám: FE/NEF/2518-2/2020.

Ügyintézőnk: Bartha Viktória

Telefon: 06-22/511-720/202.

Kérem, válaszukban a fenti ügyiratszámunkra  
hivatkozni szíveskedjenek!

Gárdony Város Önkormányzata

Tóth István

polgármester úr részére

Gárdony

Szabadság u. 20-22.

2483

Tárgy: Gárdony város  
településszerkezeti terv, helyi építési  
szabályzat és szabályozási terv  
módosításához kapcsolódó környezeti  
vizsgálat szükségességéről vélemény

Iktatószámuk: GRD/15961-6/2020

Ügyintéző: Keilbach János

2020 OKT 15.		VO
GRD/15961-13/2020		

Tisztelt Polgármester Úr!

A GRD/15961-6/2020. iktatószámú megkeresésére válaszolva tájékoztatjuk tisztelt Polgármester Urat, hogy Gárdony város településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításához kapcsolódó eljárásában a megküldött dokumentációt áttanulmányoztuk, ennek alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése szerint, a 2. számú melléklet szempontjait figyelembe véve, a 3. számú melléklet II. 1. pontja alapján nyilatkozom, hogy a tervezett módosítások tekintetében jelentős környezeti hatás várható, így **környezet- és település-egészségügyre kiterjedően környezeti hatásvizsgálat lefolytatását szükségesnek tartjuk.**

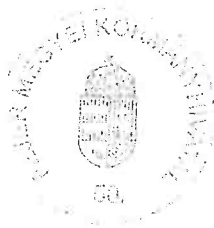
Közegészségügyi szakkérdésben véleményemet az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény 2. § (1) bekezdés c), d) pontja, a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés c) pontja és az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján adtam ki.

Illetékességünket a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése határozza meg.

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

Dr. Mohai Zsuzsanna  
közegészségügyi osztályvezető

Ügyintézés helye: Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály

8000 Székesfehérvár, Mátyás király krt. 13. Tel: 22/511-720,

E-mail: [titkarsag.nepegeszsegugy@fejer.gov.hu](mailto:titkarsag.nepegeszsegugy@fejer.gov.hu)

Hivatali Kapu: FMKHNEPEG 536555342

Ügyfélfogadás: 10:00-12:00, 13:00-15:00, 16:00-18:00

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: Királyné Preszter Orsolya

Digitálisan aláírta: Fejér Megyei Kormányhivatal 2020.10.15. 14:01:58





FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY

Iktatószám: FE/NTO/03163-2/2020.  
Ügyintéző: Győri Diána talajvédelmi felügyelő  
☎ 70/4362496, e-mail: gyori.diana@fejer.gov.hu

Tárgy: Talajvédelmi vélemény Gárdony Város településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításához kapcsolódó **környezeti értékelés** tárgyában.

GÁRDONY VÁROS POLGÁRMESTERE  
2483 Gárdony  
Szabadság u. 20-22.

Hivatkozási szám: GRD/15961-6/2020.

2020 OKT 13.

TALAJVÉDELMI VÉLEMÉNY

A Fejér Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztályához, mint talajvédelmi hatósághoz Gárdony Város Polgármesterétől 2020. október 8-án a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításhoz kapcsolódó környezeti értékelés tárgyában megkeresés érkezett. A módosításra vonatkozó tervdokumentáció az önkormányzat honlapján található meg. A véleményezési anyagot a Fehér VÁRtervező Kft. (8000 Székesfehérvár, Rába u. 22.) állította össze 2020 szeptemberében.

„Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 3. számú melléklet II. pontja szerint a talajvédelmi hatáskörben eljáró kormányhivatal talajvédelemre kiterjedően érintettség esetén vesz részt az eljárásban. „A termőföld védelméről” szóló 2007. évi CXXIX. törvény 2. § 19. pontja szerint termőföld az a földrészlet, mely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva.

A dokumentáció 12 db, módosítással érintett területet sorol fel, melyek közül kizárólag az 5. számú módosítás érint termőföldeket. Ezek a területek a Gárdony 0175/10-11, /13 hrsz.-ú szántó művelési ágban lévő ingatlanok, melyek övezeti átsorolással érintettek: egészségügyi erdő (Ee) besorolás helyett különleges beépítésre nem szánt erdészeti gazdálkodási övezet (Kk-Eg) besorolásba kerülnek át. A dokumentáció „Tájrendezési javaslat” c. fejezete szerint a módosítás lehetővé teszi az ingatlanok 2%-os beépíthetőségét erdőgazdálkodáshoz szükséges épületekkel. Az ingatlanokon erdőtelepítést kezdtek meg.

A dokumentáció összességében megállapítja, hogy a módosítások nem teszik szükségessé környezeti értékelés elvégzését.

Az 5. számú módosítás csupán övezeti átsorolást jelent, nem pedig olyan tevékenységet, mely a termőföld minőségére konkrét hatással bír. Tekintettel erre, jelen eljárásban **talajvédelmi szempontból környezeti vizsgálat elkészítésére nincs szükség, illetve megállapítható, hogy a módosítás nem jár jelentős környezeti hatással a talaj vonatkozásában.** Tájékoztatásul közöljük, hogy a termőföldek talaját érintő beruházások esetén a talajvédelmi hatóság a jogszabály által előírt kötelezően lefolytatandó eljárásokban közreműködik (művelés alól történő kivonás, építési engedélyezés), és előírásokat tesz a termőföld védelme érdekében.

A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Megyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásról szóló 13/2020. (IV.15.) utasításának módosításáról szóló 16/2020. (IV. 28.) utasítása alapján történt.

8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9. Tel.: +36-22-526-900 Fax: +36-22-526-905  
e-mail: hivatal@fejer.gov.hu

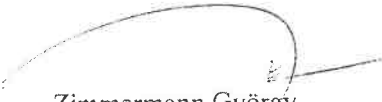
Fejér Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztálya  
Ügyintézés helye: 2481 Velence, Ország út 23. Tel.: +36-22-589-210. Fax: +36-22-589-211  
e-mail: nto@fejer.gov.hu

Ügyfélfogadás: kedd, csütörtök: 8-16 óra, illetve előzetes egyeztetés alapján munkaidőben

Velence, 2020. október 13.



**Dr. Simon László**  
kormány megbízott  
névében és megbízásából

  
Zimmermann György  
osztályvezető

Értesülnek:

1. **Gárdony Város Polgármestere** (2483 Gárdony, Szabadság u. 20-22.)
2. Helyben: irattár

*hivatali kapu*

*Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező!*

**Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi  
megfelelőséghez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja**

Digitálisan aláírta: Fejér Megyei Kormányhivatal 2020.10.13. 14:51:49



Fejér Megyei Kormányhivatal

192/6

Ügyszám: FE/KTF/2271 - 2 /2020.

Ügyintéző: Magyar Eszter

Telefon: 22/514-300

Tárgy: Vélemény Gárdony város településrendezési eszközei módosításához készülő környezeti vizsgálat szükségességéről

Melléklet: -

Hivatkozási szám: GRD/15961-6/2020.

Gárdony Város Önkormányzat  
Tóth István polgármester részére

2483 Gárdony, Szabadság u. 20-22.

2020.09.13. 125  
GRD/15961-10/2020

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésében tájékoztatta a Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztályát (továbbiakban: Főosztály) arról, hogy tárgyalásos eljárásban módosítani kívánja Gárdony város településrendezési eszközeit.

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 megkeresésében a Rendelet 4. § (2) bekezdése alapján kérte a Főosztály véleményét a várható környezeti hatások jelentőségéről, mely vélemény megalapozásához, megadta a Rendelet 4. § (3) bekezdés szerinti tájékoztatás internetes elérhetőségét.

A településrendezési eszközök tervezett módosítása az alábbiakra terjed ki:

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 Tánicsics utca délnyugati oldala által határolt terület
7. A Gárdony Pisztráng utcában a 6036/21, 6031/230 6031/52, 6036/53, 6036/20 és a 6036/59 hrsz.- ú 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 Varso)

*Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyszámunkra!*

8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9., Tel. szám: 22/526-900, Fax: 22/526-905, e-mail: [hivatal@fejervar.hu](mailto:hivatal@fejervar.hu)

Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály

Ügyintézés helye: 8000 Székesfehérvár, Hosszúsétány 1. Levelezési cím: 8002 Székesfehérvár, Pf.: 137.

Hivatali Kapu: FMKHKOTE, 733602766

Telefon: (22) 514-300, Fax: (22) 313-564, E-mail: [kornyeztvedelem@fejervar.hu](mailto:kornyeztvedelem@fejervar.hu)

Ügyfélfogadás: Hétfő: 8<sup>30</sup>-12<sup>00</sup>, Szerda: 8<sup>30</sup>-12<sup>00</sup> és 13<sup>00</sup>-15<sup>30</sup>, Péntek: 8<sup>30</sup>-12<sup>00</sup>

H:\KOZOS\rendezeési\_terv\_velemenyek\2020\2271\_gardony\_mod\_kornyeztvi\_vizsg\_szuksegssege.docx

### 13. A változtatási pont a biológiai aktivitásérték pótlása miatt szükséges változtatás

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 Velencei-tó és Gárdony partmenti, belterületi területrésze az országos területrendezési terv alapján a tájképvédelmi terület övezetéhez tartozik. A part menti területeken tervezett módosítások mindegyike érintett ezzel az övezettel (pl. 1., 2., 3., 7., 12. számú módosítások).

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 belterületi területrészekben az eddig szabályozás szerint 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 erősítik a strandként használt területeken is. 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.

A tervezett módosítások így környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi szempontból egyértelmű visszalépés jelentenek a jelenlegi szabályozáshoz képest. Mindezekre figyelemmel és a városi mikroklíma fenntartása, javítása érdekében a partmenti területrészekben a beépítetlenül hagyandó 30 m-es parti sáv eltörlését és a beépítési % növelését nem a Főosztály nem javasolja.

A tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó jogszabályi előírások céljaival nem összeegyeztethető a tervezett beépítés intenzitás növekedése, illetve a 30m-es parti sáv eltörlése:

**A Főosztály a tájképvédelmi terület övezete által érintett módosítások esetében szükségesnek tartja Rendelet alapján a környezeti vizsgálat elkészítését, a tervezett beépíthetőség növekedésének és a parti sáv eltörlésének a településképre és a tájképvédelemre gyakorolt hatásának vizsgálata céljából a fentebb ismertetettek figyelembe vételével.**

Székesfehérvár, 2020. október 13.

**Dr. Simon László**  
kormány megbízott  
nevében és megbízásából



#### Kapják:

1. Címzett Hivatali kapun (GARDONYONK; 651512321)
2. Tájékoztatásul: [allami.foepitesz@fejer.gov.hu](mailto:allami.foepitesz@fejer.gov.hu)
3. Irratár

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: *Mátys Andrea Rita*

X. 14. kelt



FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

2020 OKT 13  
19213

Iktatószám: FE/ÁF/00163-2/2020.  
Ügyintéző: Mikus Melinda  
Telefon: 22/512-254

Tárgy: Gárdony város településszerkezeti terv,  
helyi építési szabályzat és szabályozási  
terv módosítása  
**- környezeti vizsgálat szükségessége -**

Hiv. szám: GRD/15961-6/2020.

Tóth István  
polgármester  
Gárdony Város Önkormányzata

GÁRDONY  
Szabadság u. 20-22.  
2 4 8 3

GÁRDONYI POLGÁRMESTERI IRODA KÖZPONTI IRTAJO	
Beérkezett	2020 OKT 13.
Előzetes	GRD/15961-6/2020

Tisztelt Polgármester Úr!

Gárdony város tárgyi településrendezési eszközeinek módosításával és környezeti értékeléssel kapcsolatos tájékoztatását kérésére áttekintettem.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: rendelet) 1.§ (3) bekezdése szerint a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [Kvt. 43. § (5) bekezdés b) pontja] a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzat módosításánál. A környezeti vizsgálat lefolytatásában az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a fenti rendelet 4.§ (2) bekezdése alapján vesz részt, a rendelet 3. melléklet II.2.b) pontja értelmében az épített környezet védelmére kiterjedően.

Az állami főépítész hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal a környezeti értékeléssel kapcsolatosan az alábbi szakmai véleményt adja:

**A 1., 2., 3., 7., 11. és 12. módosítási pontok szerinti tervezett változtatások jelentős hatással vannak az épített környezetre. A fenti módosítások esetében a korábbi szabályozáshoz képest új szabályozás tervezett, ezért a településrendezési eszközök módosítása során a környezeti vizsgálat lefolytatását ezen módosítási tételek esetében szükségesnek tartom.**

Feladatköröm az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, valamint a 3. melléklet 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 13.

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 (2020.10.13. 09:57:49)





## GÁRDONY VÁROS POLGÁRMESTERE

✉ 2483 Gárdony, Szabadság u. 20-22.  
☎ 22/570-094, Fax: 22 / 570-182  
e-mail: titkarsag@gardony.hu

Iktatószám: GRD/15961-16/2020

Ügyintéző: Keilbach János

Telefonszám: 22/570-001

**Tárgy:** Gárdony város településszerkezeti terv,  
helyi építési szabályzat és szabályozási terv  
módosítása több területet érintően

**környezeti vizsgálat szükségessége**

Tisztelt Címzettek!

Gárdony Város Önkormányzata módosítani kívánja a város településszerkezeti tervét, helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét több területet érintően.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 1.§ (3) b) pontban adott felhatalmazása alapján **a környezeti vizsgálat szükségességének eseti meghatározásához** a Kr. 4.§(2) bekezdése alapján, mint a terv kidolgozója **kikértük a környezetvédelemért felelős szervek véleményét** arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás, illetve attól függően szükséges-e környezeti vizsgálat készítése.

A Kr. alapján tájékoztattuk a környezetvédelemért felelős szerveket, hogy a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításai a környezetre káros hatással nem lesznek, ezért a módosítás a Kr. szerinti külön környezeti vizsgálati eljárásban történő környezeti értékelését előzetesen nem tartjuk szükségesnek.

A környezetvédelemért felelős szervek közül a Fejér Megyei Köormányhivatal környezetvédelmi, állami főépítési, valamint népegészségügyi hatáskörben tartja szükségesnek környezeti értékelés készítését.


Miután a környezeti vizsgálat szükségessége tekintetében eltér a véleményünk, ezért a Kr. 5. § (1) bekezdése alapján a végleges döntést megelőzően az indokok tisztázása érdekében megbeszélést kezdeményezek.

Tisztelettel meghívom a Címzetteket 2020. november 24.-én 11 órára Gárdony Polgármesteri Hivatal polgármesteri irodájában tartandó megbeszélésre.

Kérem, hogy a megbeszélésen megjelenni szíveskedjék, szükség esetén javasolom az érintett tervezési területek helyszíni bejárását is.

Gárdony, 2020. november 12.

Tisztelettel:

  
Tóth István  
polgármester



Címzettek:

1. Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály  
8000 Székesfehérvár Hosszúsétatér 1.
2. Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda 8000 Székesfehérvár Várkörút  
22-24.
3. Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály 8000 Székesfehérvár  
Mátyás király körút 13.
4. Irattár

## EMLÉKEZTETŐ

Időpont: 2020. 11. 24., 11.00-13.00

Helyszín: Gárdony Város Polgármesteri Hivatal, Tanácsterem

Tárgy: HÉSZ módosítás ügyében a környezeti hatásvizsgálat szükségességének egyeztetése

Jelenlévők:

Tóth István, Gárdony város polgármestere

Fakász Tamás, Állami Főépítész

Dr. Májer Andrea, Környezetvédelmi és természetvédelmi szakügyintéző

Órsi Katalin, Környezetvédelmi és természetvédelmi szakügyintéző

Dr. Mohai Zsuzsanna, megyei tisztiorvos

Horváth Rita, közegészségügyi és járványügyi szakügyintéző

Bartha Viktória, közegészségügyi és járványügyi szakügyintéző

Szabó Zsolt, műszaki ügyintéző, Gárdony Polgármesteri Hivatal

Lejegyezte: Szabó Zsolt, ügyintéző, Gárdony Polgármesteri Hivatal

### MEGÁLLAPÍTÁSOK, VÉLEMÉNYEK

**Fakász Tamás, Állami Főépítész:**

Az FE/ÁF/00163-2/2020 számú levélben említett 1., 2., 3., 7., 11., és 12. módosítási pontok esetében szükségesnek tartom a környezeti vizsgálat lefolytatását, nyilatkozom, hogy a véleményemet továbbra is fenntartom.

**Tóth István polgármester:**

A környezeti hatásvizsgálat elkészítése, ha nem szükséges, vagy nem kötelező, akkor nem készíttetjük el.

**Dr. Májer Andrea és Órsi Katalin Környezetvédelmi és természetvédelmi szakügyintézők:**

Tájképi és településképi szempontok miatt a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartjuk.

**Tóth István polgármester:**

A hatástanulmány elkészítését a teljes területre nem tartjuk szükségesnek, hiszen a beavatkozások elszórta, pontszerűen tervezettek. Abban az esetben, ha az egyes beruházások indokoltá teszik, elkészítettjük a hatástanulmányt.

Ha nem kötelező, akkor nem tartjuk szükségesnek a hatástanulmány elkészítését, mert a területeket a jelenlegi HÉSZ is beépítésre szánt területeknek jelöli.

**Dr. Májer Andrea és Órsi Katalin Környezetvédelmi és természetvédelmi szakügyintézők:**

Véleményünket fenntartjuk, a hatástanulmány elkészítését továbbra is szükségesnek tartjuk.

**Dr. Mohai Zsuzsanna, megyei tisztiorvos:**


Egyetértünk a fejlesztések azon részével, amelyek a meglévő épületek felújításával foglalkozik. A HÉSZ módosítással kapcsolatban az álláspontunkat fenntartjuk, szükséges a hatástanulmány elkészítése, mert alkalmas lehet a problémák kezelésére, ezért is fontos az elkészítése.

**Tóth István polgármester:**

A parti sávban elbontásra került számos önkormányzati tulajdonú, rossz állagú, fenntarthatatlan, településképre hátrányos épület, mely jelentős költséget okozott. A tervezett fejlesztések a HÉSZ módosítással összefüggésben történnek, a két említett helyen kívül az új agárdi sétány mellett kijelölt 2000m<sup>2</sup>-es területen tervezünk építést.

Az álláspontunk változatlan, a hatástanulmány elkészítését - jelentős költségvonzata miatt is - nem tartjuk szükségesnek.

A hivatalos megbeszélést követően a résztvevők a Velencei tó környezetének fejlesztésével kapcsolatos kérdéseket vitatták meg.

  
Szabó Zsolt  
2020. 11. 26.

7