



SOMOGY MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SO/08/00095-5/2021.
Ügyintéző: Kovács-Németh Laura Zs.
Telefon: 82/502-812
Email: kovacs-nemeth.laura@somogy.gov.hu
Hivatali kapu: SMKHEH

Tárgy: Fonyód Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása a vízparti zöldterületekre vonatkozó szabályozás pontosítása ügyében
– **záró szakmai vélemény**

Hiv. szám: 01/537-54/2021.
Ügyintéző: Hatos Norbert

Hidvégi József
polgármester úr részére
Fonyód Város Önkormányzata

Fonyód
Fő u. 19.
8640

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkereső levelében Fonyód város Helyi Építési Szabályzatának módosítása – *a vízparti zöldterületekre vonatkozó szabályozás pontosítása* – ügyében záró szakmai véleményt kér a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **TFR**) 42/A. § (2) bekezdés előírásai alapján, állami főépítési eljárás keretében, amelyhez mellékelten megküldte a pontosított véleményezési dokumentációt elektronikus úton (hivatali kapun).

A HÉSZ módosításáról az 54/2021.(IV.15.) számú polgármesteri határozattal döntött Fonyód Város Önkormányzatának Polgármestere.

Hatályos, módosuló településrendezési eszköz:

- Fonyód város Önkormányzata Képviselő-testületének a *Fonyód város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről* szóló 16/2010. (VI. 25.) sz. önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **HÉSZ**)

Tervezett módosítások a véleményezési dokumentáció szerint:

1. Építmények számára kijelölt területek feljelölésének rendezése a vízparti zöldterületeken:
A szabályozási terv átvette a *Fonyód vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról* szóló 41/2004. (XII. 30.) TNM rendeletben (a továbbiakban: **VpRT**) szereplő jelkulcsot, azonban a VpRT szerinti területrendezési jelkulcs (házikó) nem került a HÉSZ-ben „átfordításra”, adaptálásra, így az tévesen építési helyként értelmezhető a HÉSZ-ben, amely teljesen ellentétes a VpRT szabályozási tartalmával és szándékával, nevezetesen azzal, hogy helyi jogszabályi szinten azon zöldterületi ingatlanok, földrészletek legyenek nevesítve, amelyek kizárólagosan épület elhelyezhető a VpRT szerint „házikóval” rendelkező ingatlan vonatkozásában. Az ellentmondás feloldása és az épülettel ténylegesen beépíthető földrészletek, valamint azokon az épület elhelyezésére szolgáló terület, vagy a nevesített „építési hely” egyértelmű szabályozása céljából az önkormányzat úgy döntött, hogy településrendezési eszközeit módosítja a vízparti zöldterületek vonatkozásában, az állami főépítész felhívásának megfelelően.

Állami Főépítési Iroda

7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. Levelezési cím: 7401 Kaposvár, Pf.: 281 Telefon: (82) 502 650
E-mail: allami.foepitesz@somogy.gov.hu Honlap: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/somogy>

2. A HÉSZ zöldterületekre vonatkozó rendelkezéseinek felülvizsgálata:

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **OTÉK**) 2012.08.06-án és jelenleg hatályos rendelkezései szerint elő-oldal és hátsókerthje az építési teleknek van, az építési telek pedig beépítésre szánt területen lehet csak, zöldterületen, mint beépítésre nem szánt területen nem. Továbbá a szabadon álló beépítési mód szintén építési telekre vonatkozik. Fonyód helyi építési szabályzata a beépítésre nem szánt területen az előkertre és a szabadon álló beépítési módra vonatkozóan külön nem tesz rendelkezést, így azok a zöldterületekre nem értelmezhetők. A fentiek alapján a HÉSZ 24.§ (5) bekezdése módosításra kerül az ellentmondás feloldására. Továbbá a HÉSZ zöldterületekre vonatkozó rendelkezéseinél a zöldterületen elhelyezhető építmények meghatározásából kimaradt a vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület megnevezése, amelyet az önkormányzat jelen módosítás keretében szeretne pótolni. A HÉSZ 24.§ (2) bekezdése úgy módosul, hogy rugalmas hivatkozásként az OTÉK zöldterületekre vonatkozó rendelkezéseiben meghatározott építmények kerülnek meghatározásra.

Az Önkormányzat döntött az 1/a., 1/b. és 1/c. módosításokról, amelynek tekintetében a településrendezési eszköz tervezetét a TFR előírásai alapján a partnerekkel, az államigazgatási szervekkel véleményeztette, és a véleményezési szakaszt Fonyód Város Polgármestere a 109/2021. (VI.10.) sz. polgármesteri határozatával lezárta.

Az Önkormányzat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet előírásai alapján a környezet védelméért felelős szervek véleményét megkérte. A változtatás a környezetre jelentős hatást nem gyakorolnak, ezért a 109/2021. (VI.10.) sz. polgármesteri határozat alapján a környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Tervezett módosítások az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **OTÉK**) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készültek.

Az Önkormányzat településrendezési feladatát az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Étv.**) előírásainak megfelelően ifj. Lőrincz Ferenc települési főépítész bevonásával látja el.

A „Fonyód város Településrendezési eszközeinek 9. számú módosítása a zöldterületek előírásaira vonatkozóan” című dokumentációt 2021. június dátummal az **ARKER Településtervező Bt.** (Vadász Rudolf településtervező TT 14-0325) készítette el.

Irodánk részére megküldött záró véleményezési tervdokumentációt áttanulmányoztuk, amelyre az alábbi szakmai véleményt adjuk:

1. a korábban, 2021. május hó dátummal megküldött végső véleményezési dokumentáció három (3) darab módosítást vizsgált, míg a jelenleg, 2021. június hó dátummal beérkezett végső véleményezési dokumentáció négy (4) darab módosítást vizsgál, **a kialakult eljárásjogi hiba miatt kérjük az újonnan megvizsgált módosítási pont tekintetében (1/d. sz. módosítás: 10232/4 hrsz. – Erzsébet tábor területe) a környezeti vizsgálati eljárás szükségességének eldöntésére vonatkozó eljárást, illetve az állami főépítési eljárást lefolytatni, pótolni;**
2. kérjük a VpRT-nek megfelelően és annak jelkulcsa szerinti piktogramot (a piros színű körben ábrázolt „házikó” piktogramot) **csak az is érintett ingatlanokon (telkeken) elhelyezni, kérjük a tervezett piktogramot levenni a VpRT szerint nem érintett ingatlanokról (telkekről);**
A 10194 hrsz.-ú ingatlanról (telekről) kérjük a tervezett piktogramot levenni, törölni.
3. **kérjük a jóváhagyandó rendelettervezetből az 1/d. módosítási pontot kivenni;**

a módosuló településrendezési eszköz – HÉSZ – tervezetének az 1/a., 1/b. és 1/c. pontjaira vonatkozóan, a fenti 2. pontban tett kikötés teljesítését követően (jóváhagyását megelőzően) történő átdolgozása tekintetében a záró szakmai véleményt megadjuk.

Az 1/d. módosítási pontra vonatkozóan hozzájáruló záró szakmai vélemény nem adható az eljárásjogi jogszabályi ütközések miatt.

Tájékoztatás a további teendőről:

Tájékoztatjuk Tisztelt Polgármester Urat, hogy a településrendezési eszköz elfogadását követően a TFR 43. § (2) bekezdése szerint kell eljárnia, illetve gondoskodnia kell a településrendezési eszköz nyilvánosságáról, az önkormányzat honlapján való közzétételéről, valamint az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekről adandó tájékoztatásról.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a *Nemzeti Jogszabálytárról* szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet rendelkezései alapján a jegyző köteles a kihirdetett önkormányzati rendeletet, valamint a módosított önkormányzati rendelet jövőbeni időállapota szerinti egységes szerkezetű szövegét a Nemzeti Jogszabálytárban közzétenni, és a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül megküldeni az illetékes kormányhivatalnak.

Kérjük figyelemmel lenni arra, hogy a HÉSZ melléklete a szabályozási terv, a szabályozási terv nélkül az ingatlanokra vonatkozó előírások nem azonosíthatók be, ezért az egységes szerkezetű szabályozási tervet is fel kell tölteni a Nemzeti Jogszabálytárba.

A településrendezési eszközre vonatkozó záró szakmai véleményt a TFR 40. § rendelkezéseire figyelemmel adtuk.

A megyei kormányhivatal állami főépítési feladatát és hatáskörét a *főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, illetékességét a *fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról* szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Kaposvár, 2021. június 30.

Tisztelettel:

Dr. Neszményi Zsolt kormány megbízott nevében és megbízásából:

ifj. Horváth János
állami főépítész

Értesül:

1. Fonyód Város Önkormányzata
2. Irattár

(hivatali kapu)

Tájékoztatásul:

3. SMK H Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztály
4. SMK H Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
5. ARKER Településtervező Bt.
telepulestervezo@arker.hu

(hivatali kapu)
(hivatali kapu)
(email)

Állami Főépítési Iroda

7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. Levelezési cím: 7401 Kaposvár, Pf.: 281 Telefon: (82) 502 650
E-mail: allami.foepitesz@somogy.gov.hu Honlap: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/somogy>