



SOMOGY MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: SO/08/00146-15/2022
Ügyintéző: Kovács Mónika
Telefon: 20-2-967-517
E-mail: kovacs.monika@somogy.gov.hu

Tárgy: Fonyód településrendezési
eszközeinek 10. számú
módosítása - teljes eljárás
keretében záró szakmai
vélemény

Hiv. szám: 01/290-202/2022

Ügyintézőjük: Szilágyi Tibor

Hídvégi József
polgármester

Fonyód Város Önkormányzata

Fonyód

Fő utca 19.
8640

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú, 2022.09.06-án kelt levelében Fonyód város településrendezési eszközeinek 10. számú módosítása ügyében, teljes eljárás keretében - *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: **korábbi R.**) 40.§ szerinti - végső szakmai véleményünk megadását kezdeményezte.

A megkereséséhez mellékelésre került az Arker Településtervező Bt. (településtervező: Vadász Rudolf, Magyar Építész Kamara névjegyzéki száma: TT 14-0325) által készített, „*Fonyód város településrendezési eszközeinek 10. számú módosítása*” elnevezésű, 50-2175/2021 jelzőszámú dokumentáció (a továbbiakban: **záró véleményezési dokumentáció**), mely papír alapon is megküldésre került irodánk részére.

Hatályos, módosuló településrendezési eszközök:

- Fonyód Város Önkormányzat Képviselő-testületének 128/2010. (VI.24.) Kt. határozatával jóváhagyott településszerkezeti terv;
- Fonyód Város Önkormányzat Képviselő-testületének - *Fonyód város helyi építési szabályzatáról* szóló - 16/2010. (VI.25.) önkormányzati rendelet.

A tervezett módosítás célja:

1. A LIDO társasház ingatlana (8250/2 hrsz) előtt kiszélesedő Fürdő utca (8261/2 hrsz) útszakaszának övezeti átsorolása a társasház ingatlanának övezeti besorolásával megegyezően (Köu → Vt₂).
E módosítási pont törlésre került irodánk által tett kifogás alapján, mivel a módosítással érintett területet - *Fonyód vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló* - 41/2004. (XII.30.) TNM rendelet „kötelezően megtartandó közterületként” jelöli.
2. **A Vágóhíd utcai gazdasági területek rendezése (KÖu → Gksz₁, Ev):**
A Vágóhíd utcától D-re, a 8379/32 hrsz-ú ingatlanon szabályozott közlekedési terület (KÖu) átsorolása a szomszédos 8379/33-34 hrsz-ú ingatlanok övezeti (Gksz₁) besorolásának megfelelően. A módosítással új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, mellyel kapcsolatban a módosítással érintett területen jogszabályban előírt véderdő terület kijelölése tervezett (Köu → Ev).
3. A Domb utcától D-re lévő telektömb feltárása (Lke₄ → KÖu; Zkp → KÖu, Lke₄; KÖu → Lke₄).
E módosítási pont törlésre került, a partnerségi egyeztetés során tett észrevételekre, véleményekre figyelemmel.
4. **A Turul utca és a Csisztai út sarkán lévő ingatlan (7747 hrsz) övezeti átsorolása (Vt₆ → Lke₂):**
Az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan településközpont vegyes területű építési övezetből (Vt₆) - a szomszédos telektömb övezeti besorolásához igazodóan - kertvárosias lakóterületű építési övezetbe (Lke₂) történő átsorolása, annak megosztása és lakóépület építésének biztosítása miatt.
5. **A 7145, 7147 hrsz ingatlanok előtt kiszélesedő Sándor utca (7577 hrsz) útszakaszának övezeti átsorolása (Köu → Lke₃, Lke₄).**
A módosítással új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, mellyel kapcsolatban jogszabályban előírt zöldterület kijelölése tervezett a 9. számú módosítási pont területén.
6. **A 7429 hrsz-ú ingatlan előtt húzódó Mandulás utca (7428 hrsz) egy részének (57,55 m²) visszacsatolása (Köu → Lke₃).**
A módosítással új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, mellyel kapcsolatban jogszabályban előírt zöldterület kijelölése tervezett a 9. számú módosítási pont területén.
7. **A Turul utca és a Csisztai út sarkán lévő ingatlan (6540/9 hrsz) övezeti átsorolása lakótelkek kialakítása céljából (Vt₅ → Lke₃).**
8. **A 7730, 7762, 7763/1, 7756 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolása lakótelkek kialakítása céljából (Gksz₂, Gksz₃ → Lke₃).**
9. **Fonyódliget, halastó melletti terület (5592/23-34, 9592/45) övezeti átsorolása lakótelkek kialakítása céljából, zöldterület egyidejű átsorolása mellett (Üh₂, Zkp, Vt₄, Köu → Lke₁; Köu → Zkp, Vt₄; Vt₄ → Lke₁, Zkp, Köu).**
A módosítással új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, mely zöldterületet is érint. E módosítási ponthoz és az 5., 6. módosítási pontokhoz kapcsolódó új beépítésre szánt terület kijelölésével, valamint a zöldterület átsorolásával kapcsolatban jogszabályban előírt zöldterület kijelölése tervezett a módosítással érintett területen.

Előzmény:

- Fonyód Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: **Önkormányzat**) 220/2021. (XII.16.) Kt. határozatával döntött a tervezett módosítások támogatásáról (1.-9. módosítási pontok) és a véleményezési eljárás lefolytatásáról.
- Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet előírásai alapján az Önkormányzat a módosítással várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez megkérte az érintett környezetvédelmért felelős szervek véleményét, melyekre alapozva meghozott 107/2022. (V.12.) Kt. határozata alapján a környezeti vizsgálat lefolytatását

nem tartotta szükségesnek. E döntésében az Önkormányzat az előzetes tájékoztató szakaszban a partnerek és az államigazgatási szervek által adott véleményeket, észrevételeket is megismerte, azokat az „összefoglalóban” leírt válaszok szerint elfogadta.

- Az Önkormányzat 170/2022. (VIII.25.) Kt. határozatában irodánk közbenső véleményében tett észrevételre az előzetes tájékoztatói szakasz pontosított „összefoglalóját”, valamint a véleményezési szakaszban a partnerek és az államigazgatási szervek által adott véleményeket, észrevételeket megismerte és azokat az „összefoglalóban” leírt válaszok szerint elfogadta, az egyeztetési szakaszt lezárta.
E döntésében az Önkormányzat a vélemények, észrevételek alapján az 1. és 3. módosítási pontok támogatásától elállt, azok tekintetében továbbra is a hatályos szabályozást tartja érvényben.

Az Önkormányzat - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Étv.**) 6/A. § (3) bekezdésében előírtaknak megfelelően - a tárgyi településrendezési feladatát ifj. Lőrincz Ferenc települési főépítész közreműködésével látta el.

A tárgyi módosítás 2022.06.30-ig megkezdésre került, ezért - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **új R.**) 78.§ (1) bekezdés a) pontja alapján - az egyeztetés során a korábbi R. 2022.06.30-án hatályos VI. Fejezetének eljárási rendelkezését kell alkalmazni.

A tervezett módosítás az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **OTÉK**) 2012.08.06-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek (II. fejezet) és jelmagyarázatának megfelelően [OTÉK 121.§ (1) bekezdés a)-b) pont, korábbi R. 45.§ (1) bekezdés, (2) bekezdés a) pont], valamint

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: **Trtv.**),
- az Étv. és a korábbi R.,
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet,
- Somogy Megyei Közgyűlés Elnökének Somogy Megye Területrendezési Tervéről szóló 6/2020. (III. 16.) önkormányzati rendelete és 1/2020. (III. 16.) közgyűlési elnöki határozata (a továbbiakban: **SMTTrT**)

vonatkozó előírásai, tartalmi követelményei alapján készült.

Az Étv. 8.§ (2a) bekezdése alapján:

„ Új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési terv készítése vagy módosítása esetén - ide nem értve, ha a szabályozási vonal változása miatt keletkezik új beépítésre szánt terület - az állami főépítész a záró szakmai véleményezés során a településrendezési terv tervezetét véleményezésre megküldi az országos főépítésznek. Az országos főépítész 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, a határidő jogvesztő. ... „

A tervezett 2. számú módosítás [Köu → Gksz₁, Ev] és 9. számú módosítás [részben Zkp, Köu → Lke₁] új beépítésre szánt terület kijelölésére is irányul, ezért irodánk 2022.09.09-én kelt, SO/08/00146-8/2022 iktatószámú levélben kezdeményezte a záró véleményezési dokumentáció országos főépítész

véleményezését, mely megkeresésre a jogszabályban előírt határidőig (2022.09.24.), illetve jelen vélemény kialakításáig országos főépítési vélemény nem érkezett.

A tervezett 5. és 6. számú módosítások során az új beépítésre szánt terület kijelölése a szabályozási vonal változása miatt keletkezik, ezért e módosítási pontok tekintetében az országos főépítési véleményezés nem vált indokolttá.

Irodánk 2022.09.22-én kelt, SO/08/00146-9/2022 iktatószámú, végső véleményezési szakaszban tett hiánypótlási felhívására az Önkormányzat 200/2022. (IX.29.) Kt. határozatában az új beépítésre szánt területek tervezett kijelölésével, növelésével kapcsolatban, az Étv. 7.§ (3) bekezdés e) pontja alapján hozott döntésében igazolta, hogy „a település már beépítésre kijelölt területén belül nincsenek megfelelő, a kérelemben megfogalmazott használati célra szolgáló területek”.

A tervezett módosítás - figyelemmel a záró szakmai véleményben foglaltakra - megfelel a területrendezési tervi előírásoknak, a vonatkozó jogszabályi követelményeknek, valamint az egyéb szakmai elvárásoknak.

Záró szakmai vélemény a településrendezési eszközök módosításához:

A záró véleményezési dokumentációra - a korábbi R. 40.§ (2) bekezdés a) pontja szerinti feladatkörünkben - az alábbi záró szakmai véleményt adjuk:

A módosuló településrendezési eszközök tervezete az alábbi javítás elvégzését követően elfogadásra javasolt:

- Kérjük a településszerkezeti tervet módosító határozattervezet 2. mellékletéből („Változások”) a törölt módosítási pontokra vonatkozó 1. és 3. bekezdéseket elhagyni.

Tájékoztatás a további teendőről:

Az eljárás során a településrendezési eszközök módosítása egyszerre készült, véleményezésük párhuzamosan folyt, mellyel kapcsolatban felhívjuk a figyelmet az elfogadásuk azon szabályára, mely szerint a településszerkezeti terv módosításának elfogadása meg kell, hogy előzze a HÉSZ módosításának elfogadását [a korábbi R. 33.§ (1) bekezdés].

A településrendezési eszköz legkorábban tárgyalásos eljárás esetén az elfogadást követő napon lép hatályba [a korábbi R. 43.§ (1) bekezdés c) pont].

Felhívjuk a figyelmet, hogy a módosuló településrendezési eszközök elfogadását követően Fonyód Város Önkormányzat Képviselő-testületének - Fonyód településképp védelméről szóló - 12/2019. (VII.30.) önkormányzati rendeletét a módosuló településrendezési eszközökkel összhangba kell hozni, melyre figyelemmel a településképp védelméről szóló rendeletet (módosuló területfelhasználások miatt a településképi karakterek tekintetében) módosítani szükséges [korábbi R. 3.§ (4) bekezdés, új R. 4.§ (3) bekezdés].

A településrendezési eszközök módosításának elfogadását követő 15 napon belül a polgármester gondoskodik azok Étv. előírásai szerinti nyilvánosságáról, továbbá az elfogadott településrendezési eszközöket módosító határozatot és rendeletet, mellékleteikkel együtt

- rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzé kell tenni az önkormányzati honlapon hirdetményben és az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, valamint

- az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt meg kell küldeni a Lechner Tudásközpont részére, az állami főépítész hatáskörében eljáró Somogy Megyei Kormányhivatalnak és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek, vagy megküldés helyett digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt, mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé kell tenni [a korábbi R. 43.§ (2) bekezdés a) pont].

Az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 4.§ (1) bekezdés g) pontja alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet, a határozatot és azok mellékleteket az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a Dokumentációs Központ részére a (2) bekezdésben meghatározott formátumban és módon ingyenesen átadni vagy megküldeni.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 29.§ (1)-(2) bekezdései alapján az elektronikus közszolgáltatásként működő Nemzeti Jogszabálytár (a továbbiakban: **NJT**) biztosítja a jogszabályok kihirdetett szövegének és az időállapotok szerint egységes szerkezetű szövegeinek közzétételét.

A Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII.29.) Korm. rendelet előírásai alapján a jegyző köteles a képviselő-testület által megalkotott, a polgármester és a jegyző által aláírt és kihirdetett önkormányzati rendeletet, valamint a módosított önkormányzati rendelet jövőbeni időállapota szerinti egységes szerkezetű szövegét az NJT-ben közzétenni, és az NJT 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 az NJT-be.

Kérjük, hogy a módosítás hatályba lépését követő 30 napon belül a módosítással egységes szerkezetbe foglalt településrendezési eszközöket digitális adathordozón és annak aláírt, önkormányzati bélyegzővel ellátott, eredeti méretarányban dokumentált példányát papír alapon is szíveskedjenek rendelkezésünkre bocsátani.

Egyéb tájékoztatás:

Kérjük, hogy a megváltozott jogszabályi környezetre figyelemmel a településrendezési eszközök jóváhagyása, alkalmazása és későbbiekben történő módosítása során az alábbiakra legyenek figyelemmel:

Az Étv. 60.§ (8) bekezdése alapján:

Azon településeknek, amelyek a korábbi R. tartalmi követelményei alapján nem készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2024.01.01-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012.08.06-án hatályos szabályoknak megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik **módosítására 2023.12.31-ig van lehetőségük.**

Az Étv. 27.§ (2) bekezdése és 60.§ (15) bekezdése alapján:

A **kiszolgáló út megvalósítását biztosító** - szabályozási vonalként megjelenő - szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes, melyet a települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia és annak újabb legfeljebb hét évvel történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség.

E jogszabályi előírást **2021.07.01-jét megelőzően elrendelt** szabályozási vonalnál is alkalmazni kell azzal, hogy a **szabályozási vonal felülvizsgálatát** az első 7 éves felülvizsgálati kötelezettséget megelőzően **2024.01.01-ig el kell végezni.**

Az OTÉK 121.§ (1) bekezdés a)-b) pontjai alapján:

A 2012.08.06-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök **2023.12.31-ig megvalósítható módosítása során** a települési önkormányzat a módosítást e rendelet

a) **2012.08.06-án hatályos II. Fejezete, valamint 1. számú melléklete** és

b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz **módosításakor hatályos III. Fejezete** figyelembevételével készíti el.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy az új R. átmeneti rendelkezésének 78.§ (1) bekezdés b) pontja alapján a 2022.07.01. után induló eljárásoknál az új R. eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

A Somogy 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 állapította meg.

Kaposvár, *elektronikus dátumbélyegző szerint*

Tisztelettel:

Dr. Neszményi Zsolt főispán nevében és megbízásából:

Kétnyári Aranka
állami főépítész, főosztályvezető

Értesül:

1. Címzett (hivatali kapun)