



**SZÉKES  
FEHÉRVÁR**  
MEGYEI JOGÚ VÁROS  
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Szám:...216/2023. (XI.10.)

**Nyílt ülés!**

Az előterjesztést tárgyaló testület megnevezése:  
Közgyűlés

### **JAVASLAT**

**Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Székesfehérvár  
Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervéről szóló 492/2019. (VII.12.) számú  
határozatának módosítására**

Székesfehérvár, 2023. november 3.

Előterjesztő: dr. Cser-Palkovics András  
polgármester

*Előzetesen tárgyalja:*

Városüzemeltetési Szakbizottság  
Stratégiai és Fejlesztési Bizottság  
Pénzügyi, Költségvetési, Jogi Bizottság

*Előkészítésért felelős:*

dr. Bóka Viktor  
címetes főjegyző

## Tisztelt Közgyűlés!

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Főépítész Irodája 2022. június 20-án 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: **Korm. rendelet**) 36. §-a szerinti **teljes eljárást indított** a településrendezési eszközök, azaz

- Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Székesfehérvár Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervéről szóló 492/2019. (VII.12.) számú határozat (a továbbiakban: **TSZT**), valamint
- Székesfehérvár Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2019. (VII.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **HÉSZ**)

### **módosítása érdekében.**

A településrendezési eszközök teljes felülvizsgálata 2019. évben fejeződött be, az új településrendezési eszközök pedig 2019. augusztus 11. napján léptek hatályba. A jelen módosítás túlnyomó részben természetes személyek és gazdasági szervezetek által benyújtott kérelmek, önkormányzati beruházáshoz kapcsolódó változtatási szándékok, kisebb részben pedig az eltelt időszakban kapott - jogalkalmazás során felmerült - visszajelzések miatt vált szükségessé.

### **Tárgyi előterjesztés a TSZT módosítására vonatkozó javaslatot tartalmazza.**

**A településrendezési eszközök módosítása érdekében** a Korm. rendelet 29. §-a előírásainak megfelelően, a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 9/2017. (III.27.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: **Partnerségről szóló rendelet**) rögzített szabályok szerint **partnerségi egyeztetés került lefolytatásra.**

- Székesfehérvár Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Főépítész Irodája 2022. június 20-án a Korm. rendelet 37. §-a szerinti **előzetes tájékoztatási szakasszal** indította meg a hatályos településrendezési eszközök módosítását. Az előzetes tájékoztatási szakasz dokumentációja megküldésre került a Korm. rendeletben rögzített államigazgatási szerveknek, a szomszédos települések önkormányzatának, a megyei önkormányzatnak, a települési képviselőknek, a Polgármesteri Hivatal szervezeti egységeinek, a közműszolgáltatóknak, valamint a Partnerségről szóló rendeletben rögzített állandó és eseti Partnereknek, továbbá közzétételre került, és 2022. július 5-én lakossági fórum került megtartásra a Partnerségről szóló rendelet szerint.
- Az előzetes tájékoztatási szakaszban a polgármester megkereste az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **R.**) 1. § (3) bekezdés a) pontja, 4. § (2) bekezdése, valamint 3. melléklet II. pontja alapján **a környezeti vizsgálat szükségessége** tekintetében a környezet védelméért felelős szerveket.

A R. 3. §-a szerint a terv, illetve program kidolgozásának megkezdésekor a terv, illetve program kidolgozásáért felelős szerv (a továbbiakban: Kidolgozó) állapítja meg, hogy a terv, illetve program beletartozik-e az 1. § (2) bekezdés szerint környezeti vizsgálatra vagy az 1. § (3) bekezdés szerint a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére kötelezett körbe.

A Kidolgozó álláspontja szerint a módosítás megvalósulásakor várható környezeti hatások jelentősége a módosítással érintett területek kis méretének, és a módosítások jellegének megfelelően nem jelentősek, várhatóan pozitívak, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatását a Kidolgozó nem tartotta szükségesnek, különös tekintettel arra, hogy 2019. augusztus 11-én léptek hatályba Székesfehérvár Megyei Jogú Város új településrendezési eszközei, melyhez lefolytatásra került a környezeti vizsgálat.

**A környezeti vizsgálat lefolytatását a környezet védelméért felelős szervek sem tartották szükségesnek, mely a Kidolgozó álláspontjával egyezett, azaz a környezeti vizsgálat nem került lefolytatásra, melyet a Polgármester a 2022. szeptember 26-án hozott döntésében rögzített.**

- A **véleményezési szakasz** dokumentációja a Korm. rendelet 38. § (2) bekezdése szerint, 2023. április 26. napján került megküldésre a Korm. rendeletben rögzített államigazgatási szerveknek, a szomszédos települések önkormányzatának, a megyei önkormányzatnak, a települési képviselőknek, a Polgármesteri Hivatal szervezeti egységeinek, a közműszolgáltatóknak, Partnerségről szóló rendeletben rögzített állandó és eseti, valamint az eljárásba bejelentkezett Partnereknek, továbbá közzétételre került és 2023. május 9-én lakossági fórum került megtartásra a Partnerségről szóló rendelet szerint.

- **Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés e) pontja szerint „a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja.”**

Az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja szerinti előírás alapján tehát külön döntés nélkül a településszerkezeti terv módosítása nem fogadható el. Az Étv. azt nem szabályozza, hogy a véleményezési eljárás megkezdése előtt, alatt, vagy a véleményezési eljárást követően, azaz a záró szakmai véleményezési szakaszt követően (de az elfogadást megelőzően) kell-e a településrendezéssel összefüggésben a fenti döntést meghozni. A településrendezési eszközök előző módosításakor a záró véleményezési szakaszt követően, a TSZT módosítással egy napirendi pontban került elfogadásra az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja szerinti döntés, a jelen módosítási eljárás véleményezési szakaszában azonban a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész az FE/ÁF/00440-7/2023. számú levelében előírta, hogy **a záró vélemény kééréshez mellékelni kell a már elfogadott Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja szerinti döntést is.”**

**Mindezek alapján Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a 435/2023. (VI.23.) számú határozatában már döntött a beépítésre szánt területek kijelöléséről.**

- A **véleményezési szakasz lezárásáról** a Polgármester a Korm. rendelet 39. § (3) bekezdése alapján 2023. június 28-án döntött, a döntés közzétételével a véleményezési szakasz lezárult.

A véleményezési szakasz lezárásának dokumentuma, - mely tartalmazza a véleményezési szakaszban beérkezett véleményeket, a vélemények elfogadását, továbbá az el nem fogadott vélemények indoklását - megküldésre került a települési képviselőknek, a Partnerségről szóló rendeletben rögzített állandó és eseti, valamint az eljárásba bejelentkezett Partnereknek, továbbá közzétételre került.

- **A véleményezési szakasz lezárására vonatkozó döntésben foglaltaknak megfelelően a tervdokumentáció átdolgozásra, javításra került.** A végső szakmai véleményezési szakaszban a Polgármester a Korm. rendelet 40. § (1) bekezdése alapján az átdolgozott, javított tervdokumentációt 2023. július 17-én megküldte az Állami Főépítésznek végső szakmai véleményezésre. Az Állami Főépítész 2023. augusztus 11-én a Korm. rendelet 40. § (6) bekezdés szerint **a záró szakmai véleményt** a FE/ÁF/0000440-21/2023. számú, 2023. augusztus 15-én kelt levelében - az alábbiak szerint - megadta:

**„1. Az örökségvédelmi hatáskörében eljáró Fejér Vármegyei Kormányhivatal FE/ÁF/00440-20/2023 . ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye:**

*Az új Vt-1.34 jelű építési övezet módosított előírásai azzal a feltétellel fogadhatók el, ha az övezet Mátyás király körúti telekhatárán a homlokzatmagasság korlátozásra kerül, igazodva a szomszédos telkeken már meglévő épületekhez. (Azoknál ne legyen magasabb.)*

**2. Az állami főépítési hatáskörében eljáró Fejér Vármegyei Kormányhivatal FE/ÁF/00440 -20/2 023 ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye:**

*A véleményezési szakaszban adott FE/ÁF/00440-7/2023. iktatószámú levél 1., 2., 3. és 5. pontjában lévő észrevételeknek megfelelően a tervdokumentáció javításra került. A*

4., 6., 7. és 9. pontba foglalt vélemények nem vagy csak részben kerültek elfogadásra, az ezekre adott önkormányzati válasz elfogadható.

Az FE/ÁF/00440-7/2023. iktatószámú levél 8. pontjába írt véleményem továbbra is fenntartom: A HÉSZ-t módosító rendelet tervezet 7. §-a szerint a HÉSZ kiegészül a 168/A. §-sal, mely a K-en jelű különleges beépítésre szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület építési övezetről rendelkezik. Az FmTrT és szerkezeti tervlapja nem nevesít és az érintett területen nem ábrázol 5 MW névleges teljesítőképességű erőműnél nagyobb erőművet, ezért a K-en jelű építési övezetben jelenleg 5 MW feletti névleges teljesítőképességű erőmű nem helyezhető el. Információnk szerint Fejér Vármegye területrendezési tervéről szóló Fejér Vármegye Önkormányzat Közgyűlés 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendeletének módosítása folyamatban van, mely tartalmazza a fenti erőmű ábrázolását és nevesítését. **A tervezett HÉSZ módosítást akkor tartjuk megfelelőnek, ha Székesfehérvár helyi építési szabályzatát módosító rendelet jóváhagyása Fejér vármegye területrendezési tervének módosítása után történik.**

### **3. A Fejér Vármegyei Önkormányzati Hivatal FE/ÁF/00440-20/2023. ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye:**

A 16. sz. módosítási javaslatban szereplő 80%-os beépítettség maximum és a 13,5 m-es legnagyobb épületmagasság túlzó. Ez különösen gondot okozhat a már megvalósult várfalfeltárás és -kiegészítés bemutathatósága miatt.

Kérem a közterületneveket az eredetileg elfogadott és jelenleg is hivatalos formában szerepeltetni a különböző, a jelenlegi tervben szereplő elnevezés helyett. (Kossuth Lajos utca, Jókai Mór utca, Petőfi Sándor utca, Szent István király tér)

#### **Záró szakmai vélemény:**

**Székesfehérvár Megyei Jogú Város településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására irányuló záró szakmai véleményem az 1. - 3. pontokban foglaltak figyelembe vétele esetén egyetértő."**

**Az állami főépítész záró szakmai véleménye az alábbiak szerint került figyelembevételre:**

1. A TSZT tekintetében nem releváns.
2. A Fejér Vármegyei Önkormányzat Közgyűlése elfogadta a Fejér megye területrendezési tervéről szóló 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 13/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendeletét. A módosított rendelet tartalmazza az erőmű ábrázolását és nevesítését.
3. A TSZT tekintetében nem releváns.  
A közterületnevek a határozati javaslat mellékleteiben javításra kerültek.

**A határozati javaslat a TSZT módosításáról rendelkezik.** A módosítások részletes ismertetését a véleményezési szakasz dokumentációja tartalmazta, melynek elérhetőségéről, és véleményezési határidejéről a Főépítési Iroda a települési képviselők részére értesítést küldött. A települési képviselők részéről vélemény, kifogás nem érkezett.

**A végső szakmai véleményezési szakasz dokumentációja Székesfehérvár Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Főépítési Irodáján megtekinthető.**

A Korm. rendelet 9. § (1) bekezdése rögzíti, hogy a *hosszútávra szóló településszerkezeti tervet az önkormányzat a megállapításról szóló döntés mellékleteként fogadja el.*

#### **A hatályos TSZT mellékletei:**

1. melléklet SZERKEZETI TERV
2. melléklet A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA
3. melléklet: VÁLTOZÁSOK - Településrendezési eszközök teljes felülvizsgálata 2019.
- 3/A. melléklet: VÁLTOZÁSOK - Településrendezési eszközök módosítása a Székesfehérvár MJV Intermodális csomópont területére, valamint a déli összekötőút (0.ütem) - Mártírok útja, tervezett közúti felüljáró és Újváralja sor - területére vonatkozóan (2021.)
- 3/B. melléklet: VÁLTOZÁSOK - A Településrendezési eszközök több ponton történő módosítása (2022.)

4. melléklet: A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE  
 5. melléklet: A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA -  
 Településrendezési eszközök teljes felülvizsgálata (2019.)  
 5/A. melléklet: A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA -  
 Településrendezési eszközök módosítása a Székesfehérvár MJV Intermodális  
 csomópont területére, valamint a déli összekötőút (0.ütem) - Mártírok útja,  
 tervezett közúti felüljáró és Újváralja sor - területére vonatkozóan (2021.)  
 5/B. melléklet: A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA  
 6. melléklet: BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

**Fenti mellékletek közül az 1. melléklet, a 2. melléklet és a 6. melléklet módosul, a 4. melléklet helyébe új melléklet lép, valamint a Településszerkezeti terv két új melléklettel - a 3/C. és az 5/C. melléklettel - egészül ki, az alábbiak szerint:**

- 1. melléklet: SZERKEZETI TERV - FEDVÉNYTERVEK**  
 A hatályos TSZT 1. mellékletének módosítása.  
**2. melléklet A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA**  
 A hatályos TSZT 2. mellékletének módosítása.  
**3. melléklet 492/2019. (VII.12.) Kgy. határozat 3/C. melléklete VÁLTOZÁSOK - A Településrendezési eszközök több ponton történő módosítása (2023.)**  
 A hatályos TSZT új 3/C melléklettel egészül ki.  
 A területfelhasználás és az infrastruktúra hálózatok tekintetében hatályos településszerkezeti tervhez képest történő változások térképi ábrázolása.  
**4. melléklet: 492/2019. (VII.12.) Kgy. határozat 4. melléklete A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE**  
 A hatályos TSZT 4. melléklete helyébe új 4. melléklet lép.  
 A város közigazgatási területének egészére vonatkozó, az eltérő területfelhasználási kategóriába tartozó meglévő és tervezett területek meghatározása és összegzése hektárban.  
**5. melléklet: 492/2019. (VII.12.) Kgy. határozat 5/C. melléklete A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA - A Településrendezési eszközök több ponton történő módosítása (2023.)**  
 A hatályos TSZT új 5/C. melléklettel egészül ki  
**6. melléklet: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE MÓDOSÍTÁSA**  
 A hatályos TSZT 6. melléklete a mellékletben foglalt 6. ponttal egészül ki.

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Székesfehérvár Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervéről szóló 492/2019. (VII.12.) számú határozatának módosításáról szóló **határozati javaslat alábbi mellékletei** Székesfehérvár Megyei Jogú Város hivatalos honlapján a [www.szekesfehervar.hu](http://www.szekesfehervar.hu) → **Információk** → **Polgármesteri Hivatal** → **Jegyzői Kabinet** → **Főépítészeti Iroda** → **Egyeztetési eljárások** menüpont alatt a **Javaslat Székesfehérvár Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek több ponton történő módosítására (2023.)** cím alatt, a <https://www.szekesfehervar.hu/egyeztetesi-eljarasok?parent=196> linken is megtekinthetők elektronikus formában.

1. melléklet: SZERKEZETI TERV - FEDVÉNYTERVEK  
 2. melléklet: A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA  
 3. melléklet: 492/2019. (VII.12.) Kgy. határozat 3/C. melléklete  
 VÁLTOZÁSOK - A Településrendezési eszközök több ponton történő módosítása (2023.)  
 4. melléklet: 492/2019. (VII.12.) Kgy. határozat 4. melléklete  
 A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE  
 5. melléklet: 492/2019. (VII.12.) Kgy. határozat 5/C. melléklete  
 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA - A  
 Településrendezési eszközök több ponton történő módosítása (2023.)  
 6. melléklet: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYÉNEK MÓDOSÍTÁSA

..-.-.-..

Jelen előterjesztésről a települési képviselőket a Főépítészeti Iroda tájékoztatta.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a fenti előterjesztés megtárgyalását követően a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen!

**dr. Cser-Palkovics András**  
**polgármester**

## HATÁROZATI JAVASLAT

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése megtárgyalta a **Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének Székesfehérvár Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervéről szóló 492/2019. (VII.12.) számú határozatának módosítására** előterjesztett javaslatot és az alábbi határozatot hozta:

### Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének ...../2023. (.....) számú határozata

#### Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésnek Székesfehérvár Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervéről szóló 492/2019. (VII.12.) számú határozatának módosításáról

1. A Közgyűlés a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. §-a alapján Székesfehérvár Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervéről szóló 492/2019. (VII.12.) számú határozatát (a továbbiakban: **TSZT**) az alábbiak szerint módosítja:
  - a. A TSZT 1. mellékletét képező SZERKEZETI TERV helyébe "*a módosítás területi hatálya*" jelkulccsal lehatárolt területen jelen határozat 1. melléklete szerinti „Fedvénytervek” 1-20. pontja lép.
  - b. A TSZT 2. mellékletét képező SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA a jelen határozat 2. melléklete szerint módosul.
  - c. A TSZT a jelen határozat 3. melléklete szerinti 3/C. melléklettel egészül ki.
  - d. A TSZT 4. melléklete helyébe a jelen határozat 4. melléklete lép
  - e. A TSZT a jelen határozat 5. melléklete szerinti 5/C. melléklettel egészül ki.
  - f. A TSZT 6. melléklete jelen határozat 6. mellékletében foglalt 6. ponttal egészül ki.
2. Jelen határozat - figyelemmel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (1) bekezdés a) pont előírására - az elfogadását követő 30. napon lép hatályba.

Felelős: Dr. Cser-Palkovics András polgármester  
Lantay Attila városi főépítész

Határidő: azonnal