



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

GÓGÁNFAI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
Bekérkezés időpontja: 2019. AUG 27.	Kiadás dátuma: 2019. AUG 27.
Iktatószám: KÖH/3078-75/2019	
Mellékletek száma: —	Ügyintéző: B. Gy.

Ügyiratszám: VE/51/493-2/2019.
Ügyintéző: Fülöp Borbála
Szerv. egység: Állami Főépítész
Telefon: 06-88/620-042

Tárgy: Megyer község
településrendezési eszközeinek
készítése
– véleményezési szakasz –

Pajer Kristóf László
polgármester
Megyer Község Önkormányzata

Levelezési cím:
Gógánfai Közös Önkormányzati Hivatal

Gógánfa

Deák F. u. 23.

8346

Tisztelt Polgármester Úr!

A „Megyer településrendezési eszközeinek felülvizsgálata” megnevezésű, „2019. április hó” keltezésű, valamint a vizsgálati munkarészek kötetét tartalmazó dokumentációkat megvizsgáltam. A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat véleményezésében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 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.) 38. § (2) bekezdés b) pontja alapján veszek részt. A településrendezési eszközökről az Eljr. 38. § (4) és (5) bekezdése szerint az alábbi – közbenső – **szakmai véleményt** adom.

Előzmények:

Megyer Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 29/2017. (08. 08.) határozatában döntött az új településrendezési eszközök és településfejlesztési koncepció készítéséről. A partnerségi egyeztetés szabályait az önkormányzat az 5/2017. (VIII. 11.) számú Kt. rendeletében írta elő.

Az Eljr. 37. §-a szerint szükséges előzetes tájékoztatást megkérték, melyet a VEB/005/1690-2/2018. számú, 2018. április 23-án kelt levelemben adtam meg.

A településfejlesztési koncepció tervezetét külön véleményeztem VE/51/482-2/2019. számon.

Tervezési feladat:

A település teljes közigazgatási területére új településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat, és az annak mellékletét képező szabályozási terv) készítése.

A hatályos településrendezési eszköz:

- Megyer Község Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2009. (IV. 21.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata és annak mellékletét képező Szabályozási terve.

Jelen vélemény alapja a PESTTERV Kft. (településrendezési vezető tervező: Kissfazekas Kornélia TT/1 01-1298) által elkészített, „Megyer településrendezési eszközeinek felülvizsgálata” megnevezésű, „2019. április hó” keltezésű, valamint a vizsgálati munkarészek kötetét tartalmazó dokumentációk.

A tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervezők végezték.

Szakmai vélemény:

Az előzetes tájékoztatási szakasz, valamint a tervezési folyamat a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény hatályba lépése előtt megkezdődött, ezáltal a településrendezési eszközök az *Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény* és a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 5/2011. (II. 28.) önkormányzati rendeletével módosított, Veszprém Megye Területrendezési Tervéről szóló 5/2005. (V. 27.) önkormányzati rendelet tartalma alapján készültek.

A beérkezett dokumentáció átvizsgálása során megállapítottam, hogy az a területrendezési tervek előírásaival összhangban van.

A megküldött dokumentáció részletes és alapos, az Eljr.-ben meghatározott tartalmi követelményeknek megfelel.

Észrevételeim az alábbiak:

A tervezett „Kb-me1” és „Kb-me2” jelű övezetekkel kapcsolatosan felhívom a figyelmet, hogy a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet 7. melléklet II. A) 1.2. pontja felsorolja a műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények térbeli rendjének elemeit. Amennyiben az önkormányzat 5-50 MW közötti névleges teljesítőképességű erőművet tervez megvalósítani a területen, úgy annak, mint térségi jelentőségű elemnek a megyei területrendezési tervben szerepelnie kell.

Tájékoztatom, hogy a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr1.) 4. melléklet 13. pontja értelmében a Marcal nagyvízi mederkezelési terv elkészítésével érintett folyó, ezért a Kr1. 3. §-a szerint a településrendezési szabályokat a nagyvízi mederkezelési tervvel összhangban kell meghatározni. Továbbá felhívom a figyelmet, hogy a Kr1. 2. § (3) bekezdés b) pontja alapján a Marcal mentén 6 méterig parti sávot szükséges kijelölni, mely nem történt meg.

Helyi építési szabályzat

A rendelet-tervezet bevezető részével kapcsolatban tájékoztatom, hogy a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet (a továbbiakban: IRM rendelet) 52. § (3) bekezdése szerint meg kell jelölni, hogy az Eljr. vonatkozó rendelkezései

alapján, a rendelet megalkotásához mely adott szerv vagy személy véleményének kikérésére volt szükség, melynek felsorolására az IRM rendelet 1. melléklet 7.3.2. pontja ad szövegezési mintát. Javaslom ezekkel a bevezető rész kiegészítését.

A bevezető részből az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletről (a továbbiakban: OTÉK) történő hivatkozás törlendő.

Felhívom a figyelmet, hogy a településrendezési eszközöknek a Eljr. tartalmi követelményeinek megfelelően és jelmagyarázatának alkalmazásával kell készülnie az OTÉK jelenleg hatályos állapota szerint.

A magasabb szintű jogszabályok (törvények, kormányrendeletek) esetében, azokra számmal, illetve rövidítésükkel történő hivatkozása kerülendő, valamint a HÉSZ-tervezet 18. § (1) bekezdéséből a szabvány konkrét megnevezése törlendő tekintettel arra, hogy azok változása a rendelet módosítását vonhatja maga után.

Az 1. §-t javaslom törölni, mivel a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 6. § (3) bekezdése alapján területi hatályt csak akkor szükséges feltüntetni, ha az nem a teljes közigazgatási területre terjed ki.

A követhetőség érdekében az első előforduláskor (3. § (1) bekezdése) kérem rögzíteni, hogy a továbbiakban HÉSZ-ként rövidíti jelen rendelet a helyi építési szabályzatot.

A 3. §-ban kérem a szabályozási terv jelmagyarázatával összhangban felsorolni a szabályozási terv elemeit.

A III. fejezet címéből kérem törölni az „ÉS A TELEPÜLÉSKÉP” szövegezést.

A HÉSZ-tervezet 9. § (3) bekezdése törlendő. Tekintettel arra, hogy a függelék nem kötelező tartalmi eleme a HÉSZ-nek, arra a rendelkező részben hivatkozni nem lehet.

A HÉSZ-tervezet 19. § (10) bekezdésében kérem az "engedélyezés" szóhasználat mellőzését, mivel az engedélyek megadhatóságáról külön jogszabály rendelkezik.

Az Eljr. 23/E-23/F. §-ai értelmében az épület legmagasabb pontja, a tetőzet anyaghasználata, kialakításának módja, valamint a tetőgerincnek a telek homlokzatához képest meghatározott irányai kizárólag a településképi rendeletben határozhatók meg, ezért kérem a HÉSZ-tervezet egészéből az ezekre vonatkozó előírásokat törölni. Felhívom a figyelmet, hogy a *településképi védelmről* szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14. §-a alapján a településképi rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a HÉSZ-ben szereplő településképi követelményeket nem lehet alkalmazni.

A HÉSZ-tervezet 35. § (6) bekezdésében szerepel a magánutakra vonatkozó előírás. Tekintettel arra, hogy a magánút nem közlekedési terület, az arra vonatkozó szabályozásokat a telekalakítással foglalkozó fejezetben írhatja elő az önkormányzat.

A HÉSZ-tervezet XI. fejezetében beépítésre nem szánt övezetek szerepelnek, ezért az építési telekre vonatkozó előírások (beépítési mód) nem határozhatók meg, kérem azok törlését, vagy az értékek más formában való rögzítését.

A HÉSZ-tervezet 48. §-ában Kb-Sp jelű sportterület övezete található, mely mind a Szabályozási Terven, mind a Településszerkezeti Terven Kb-sr jelölést kapott. Kérem az összhang megteremtését.

Az 50. § (3) bekezdésében szereplő napenergia telep övezetének jele hibásan szerepel, kérem javítani.

A HÉSZ-tervezet 51. § (2) bekezdés a) pontjában szereplő méretarány nem egyezik meg a hivatkozott szabályozási tervlap méretarányával.

A HÉSZ-tervezet 4. §-ától kezdve a szakaszok, a 4. oldaltól a fejezetek számozása tévesen szerepel, kérem azokat javítani.

A „pl.” és „stb.” kifejezéseket kérem a HÉSZ-tervezet egészében mellőzni, mivel azok a felsorolásoknál jogbizonytalanságot okoznak.

Szabályozási Terv

A belterületi határ nem kötelező eleme a szabályozási tervnek, ezért kérem azt a tájékoztató elemek között feltüntetni. Tekintettel arra, hogy a belterületi határ ingatlan-nyilvántartási kategória, kérem annak mentén az övezeti, építési övezeti határokat feltüntetni.

A külterületi telektömbökön ábrázolt övezeti jelek, övezeti határok nem egyértelműek. Az övezeti jelet nem kell valamennyi ingatlanon feltüntetni, azokat feltételezhetően nem közterületek, hanem magánutak határolják.

Amennyiben azok valóban magánutak, kérem a jelmagyarázatban feltüntetni a „magánút javasolt helye” jelölését.

A település DNY-i részén a két vízgazdálkodási területtel közrezárt mezőgazdasági terület övezetéről hiányzik az övezeti jel, kérem pótolni.

A gazdasági erdők területén a Településszerkezeti Terven az utak közúti közlekedési terület övezetében vannak sorolva, míg a Szabályozási Terven nem. Kérem a két tervet összhangba hozni.

Az OTÉK 1. melléklet 31. pontja kimondja, hogy az építési vonal az építési helyen belül vagy annak határvonalán a HÉSZ-ben meghatározott olyan vonal, amelyre az épületet kötelezően helyezni kell. Ez alapján a Szabályozási Terven jelölt „irányadó építési vonal” nem értelmezhető. Amennyiben illet kíván az önkormányzat előírni, úgy a HÉSZ értelmező rendelkezései között az „irányadó építési vonal”-at, mint új fogalmat szükséges meghatározni.

Felhívom a figyelmet, hogy helyi védelemre javasolt épület, építmény nem szerepeltethető a Szabályozási Terven tekintettel arra, hogy a településképi rendelet helyi védetté nyilvánítja az értékeket, javaslatot nem adhat rá, ezért az törlendő.

Településszerkezeti Terv

A tervezett területfelhasználások tájékoztató jelleggel történő feltüntetése a véleményezési anyagban lehetséges. Felhívom a figyelmet, hogy amennyiben a Szabályozási Terven az egyes területfelhasználások kiszabályozásra kerülnek, úgy a Településszerkezeti Terven nincs lehetőség azokat tervezettként jelölni. Javaslom a tervezett területfelhasználások alkalmazását átgondolni.

A helyi védelem alatt álló épületeket kérem kiegészíteni építményekkel is, mivel a település területén helyi védett keresztek és síremlékek is találhatók.

Ahogy a Szabályozási Terven, úgy a Településszerkezeti Terven sem szerepeltethető helyi védelemre javasolt épület, építmény, kérem azok törlését.

Kérem a terven az északjel feltüntetését.

Környezeti vizsgálat

A településrendezési eszközökkel együtt az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés is készült, melyet az „Alátámasztó javaslat” munkarész tartalmaz. A környezeti értékelés **tartalmával egyetértek.**

A környezeti értékelés tartalomjegyzékében, valamint a 28. oldalán kérem a 3.3 pontban hivatkozott 2.2 pont javítását tekintettel arra, hogy az nem a terv, illetve program összefüggését tartalmazza más releváns tervekkel, illetve programokkal.

Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

A településrendezési tervek jogszerűségét és szakmai megalapozottságát a jogszabály által kötelezővé tett egyeztetési eljárás biztosítja (Eljr. 32-43. §).

Szakmai véleményemet **javaslom megküldeni a tervezőnek**, hogy a feladatok egyeztetett értelmezése is elősegítse az eredményes tervekészítést.

A záró véleményezéshez az előírásoknak megfelelően hitelesített, az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis felhasználásával kidolgozott, a szabályozási tartalomnak megfelelő (másolati technikával nem kicsinyített, papíralapú és digitális formában, CD-n) terveket kérem benyújtani.

Az állami főépítési szakmai feladatokat a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. § h) pontja alapján látom el.

Veszprém, 2019. augusztus 21.

Tisztelettel:



Takács Szabolcs
kormány megbízott
névén és megbízásából

Németh Zsolt
Németh Zsolt
állami főépítész

