



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/51/248-2/2020.
Ügyintéző: Fülöp Borbála
Szerv. egység: Állami Főépítész
Telefon: 06-88/620-042

Tárgy: Rigács község
településrendezési
eszközeinek módosítása
– záró szakmai vélemény –

dr. Kertész-Bakos Ferenc
polgármester
Rigács Község Önkormányzata

Rigács

Kossuth Lajos u. 19.
8348

Tisztelt Polgármester Úr!

„Rigács község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata” megnevezésű, „2019. december hó” keltezésű, végső szakmai véleményezési dokumentációt kérésére megvizsgáltam. A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat véleményezésében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. §-a, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Eljr.) 40. § (2) bekezdése a) pontja alapján veszek részt. A településrendezési eszközökről az Eljr. 40. § (3) bekezdése szerint az alábbi – záró – szakmai véleményt adom.

Előzmények:

Rigács Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 44/2017. (07. 31.) határozatában döntött az új településrendezési eszközök és településfejlesztési koncepció készítéséről. A partnerségi egyeztetés szabályait az önkormányzat az 5/2017. (VIII. 15.) Kt. rendeletében írta elő.

A településrendezési eszközök készítése a jelenleg hatályos, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásai és az Eljr. tartalmi követelményeinek megfelelően és jelmagyarázatának alkalmazásával történt.

Az Eljr. 37. §-a szerint szükséges előzetes tájékoztatást megkérték, amelyet a VEB/005/1876-2/2018. számú levelemben megadtam. Az Eljr. 38. § (1)-(2) bekezdése szerinti véleményezési szakaszban VE/51/494-2/2019. számon adtam szakmai véleményt.

Az önkormányzat a véleményezési szakaszban beérkezett államigazgatási szervek véleményeit megismerte, a beérkezett véleményeket elfogadta, és a 109/2019. (12. 06.) Kt. határozatában a véleményezési szakaszt lezárta.

Tervezési feladat:

A település teljes közigazgatási területére új településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat a szabályozási tervvel együtt) készítése.

A település területére jelenleg hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök:

1. Rigács község a rendelkezésre álló információk alapján nem rendelkezik hatályos elfogadott településfejlesztési koncepcióval (a továbbiakban: TFK). Az új TFK tervezetének véleményezése megtörtént, annak elfogadásáról nincs tudomásom.
2. Rigács Község Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2004. (XI. 09.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott, többször módosított Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és az annak mellékletét képező Szabályozási Terve.

Jelen szakmai véleményem alapja a PESTTERV Kft. (településrendezési vezető tervező: Kissfazekas Kornélia TT/1 01-1298, területrendezési vezető tervező: Károlyi János TR-13-1017, területrendezési vezető tervező: Burányi Endre TR1-, TT/T-, TK-01-5014) által elkészített, „Rigács község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata” megnevezésű, „2019. december hó”, végső véleményezési dokumentáció.

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

Záró szakmai vélemény:

Az iratanyag átvizsgálása során megállapítottam, hogy az Eljr. 40. § (1) bekezdése szerinti valamennyi dokumentumot megküldték.

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. törvénynek és a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 5/2011. (II. 28.) önkormányzati rendeletével módosított, Veszprém Megye Területrendezési Tervéről szóló 5/2005. (V. 27.) önkormányzati rendeletnek megfelelően, azokkal összhangban készültek.

Az önkormányzat az egyeztetést a jogszabályi előírásoknak megfelelően lefolytatta. A véleményezési eljárás során minden érintett államigazgatási szerv, önkormányzat és partner megkeresésére sor került.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés – amely az alátámasztó munkarészben került dokumentálásra – tartalmával **egyetértek**.

A tervezői válaszokat és a véleményezés során részt vett államigazgatási szervek véleményeit átvizsgálva megállapítottam, hogy a Veszprém Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztállyal (a továbbiakban: Földhivatali Osztály) folytatott egyeztetés nem került teljeskörűen dokumentálásra. Telefonos megkeresésemre, a Földhivatali Osztály megküldte a 10.129/3/2019. számú közbenső szakmai véleményét.

Megállapítottam, hogy a dokumentáció az abban foglaltaknak egy kivétellel eleget tett.

A 10.129/3/2019. számú vélemény kifogást emelő megállapítása:

*„A településrendezési eszközök módosítása során a Rigács külterületi 015/9 helyrajzi számú területből részben közparkot, részben közúti közlekedési területet és részben gazdasági kereskedelmi és szolgáltató övezetet szeretnék kialakítani. Ezen felül a Rigács külterületi 015/10 helyrajzi számú területből kereskedelmi és szolgáltató övezetet terveznek létrehozni. A két említett terület 3. minőségi osztályú „szántó” művelési ágban van nyilvántartva. A helyi viszonylatban 3. minőségi osztályú szántók átlagosnál jobb minőségűek, így **a módosítás a közút kivételével sérti a termőföld mennyiségi védelmének érdekeit, ezért a Tftv.¹ 6/B. § (2) bekezdés alapján kifogást kell emelnie.**”*

Az érintett területrészt megvizsgálva megállapítottam, hogy a Földhivatali Osztály tévesen emelt kifogást, tekintettel arra, hogy a Rigács 015/9 és 015/10 hrsz.-ú ingatlanok területfelhasználása a jelenleg hatályos szabályozáshoz képest nem változik. A földhivatal fenti megállapítása vélhetően abból adódott, hogy a Szabályozási Terv 1:7000 méretarányban készült, amely így nehezen olvasható és a terv még digitálisan felnagyítva is téves megállapításokra, értelmezésekre adhatott okot.

Az Eljr. 13. § (1) bekezdése kimondja, hogy a *„szabályozási terv a településszerkezeti tervvel összhangban készül, az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis felhasználásával, a szabályozási tartalomnak megfelelő méretarányban.”*

Fentiek alapján javaslom, hogy a továbbiakban az egyértelmű értelmezhetőség érdekében a Szabályozási Terv **legfeljebb 1:4000** méretarányban készüljön.

Előzőeken túl a záró véleményezési dokumentációval kapcsolatosan az alábbiakat állapítottam meg:

A dokumentáció részben tesz eleget a VE/51/494-2/2019. számon kiadott szakmai véleményemben foglaltaknak.

Kértem véleményemben a konkrét jogszabályi hivatkozások törlését, amely megtörtént ugyan, azonban azokkal együtt a felhatalmazó rendelkezések és a hatáskört meghatározó jogszabályok is törlésre kerültek a bevezető részből.

Ezek egyértelmű megjelölése a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 54. § (1), 55. § (1) és (5) bekezdései szerint kötelező. A jóváhagyás előtt kérem ezek javítását.

A 38. § (2) bekezdésében továbbra is szerepel a tető kialakítására vonatkozó előírás, amely az Eljr. 23/E-23/F. §-ai értelmében nem lehetséges és a *településkép védelméről* szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14. §-a alapján nem is alkalmazható, ezért kérem annak törlését.

Tekintettel arra, hogy a magánút nem közlekedési terület, az arra vonatkozó szabályozásokat a telekalakítással foglalkozó fejezetben írhatja elő az önkormányzat. Továbbra is szerepel a HÉSZ-tervezet 32. § (5) bekezdésében magánutakra vonatkozó előírás, kérem azok törlését.

Ismételten kérem a „pl.” és „stb.” kifejezéseket a HÉSZ-tervezet egészében mellőzni, mivel ezen felsorolások jogbizonytalanságot okozhatnak és nem felelnek meg az egyértelműség követelményeinek.

¹ a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX törvény

A HÉSZ-tervezet 40. §-ától és 39. címét követően a számozások tévesen szerepelnek, kérem azok javítását.

A záró véleményezési dokumentáció átvizsgálása során észrevételeztem a Szabályozási Tervlapon további néhány hiányosságot.

A Rigács 015/9 hrsz.-ú ingatlanon feltüntetett közút mentén a hiányzó szabályozási vonalat kérem pótolni.

A kötőtpályás közlekedési terület jelölése javítandó az Eljr. 6. mellékletének megfelelően, az nem ad lehetőséget alternatív jelölés alkalmazására.

A Marcal folyón átívelő hidak jelölése hiányzik a jelkulcsból, kérem annak pótlását.

Szakmai véleményem összefoglalása:

Rigács új településrendezési eszközeire vonatkozó záró véleményem **egyetértő, a fenti javításokat követően javasolom annak testületi jóváhagyását.**

Az elfogadott településrendezési eszközöket – településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet – digitális adathordozón (CD-n), *.pdf formátumban és papíralapon is kérem megküldeni részemre.

Tájékoztatom, hogy az elfogadott településrendezési eszközöket az Eljr. 43. § (2) bekezdése szerint, az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt részemre és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szerv részére meg kell küldeni.

Felhívom a figyelmet, hogy az Ejr. 43. § (3) bekezdésének megfelelően, amennyiben a megyei kormányhivatal, vagy az eljárásban részt vett államigazgatási szerv jogszabályütközést észlel, úgy törvényességi felügyeleti eljárást kell kezdeményeznie.

Az Étv. 8. § (4) bekezdés a)-c) pontjai szerint a polgármesternek gondoskodni kell a településrendezési eszközök nyilvánosságáról.

Az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontja és (2) bekezdése alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet és terv-mellékleteket az elfogadást követő 30 napon belül meg kell küldeni a Dokumentációs Központ részére.

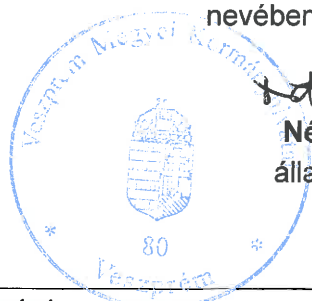
Záró véleményemet az Ejr. 40. § (2) bekezdése alapján adtam meg.

Az Eljr.-ben meghatározott 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, 2020. március 25.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
kormány megbízott
névében és megbízásából



Németh Zsolt
Németh Zsolt
állami főépítész

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

Telefon: 82/579-313, Fax: 82/550-835, e-mail: allami.foepitesz@veszprem.gov.hu