



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/51/247-2/2020.
Ügyintéző: Fülöp Borbála
Szerv. egység: Állami Főépítész
Telefon: 06-88/620-042

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

Vári Dávid Patrik
polgármester
Megyer Község Önkormányzata

Megyer
Fő u. 5.
8348

Tisztelt Polgármester Úr!

„Megyer 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:

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.) 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, valamint az Eljr. tartalmi követelményeinek megfelelően és jelmagyarázatának alkalmazásával történt.

Az Eljr. 37. §-a szerint szükséges előzetes tájékoztatást megkérték, melyet a VEB/005/1625-2/2018. számú levelemben megadtam. Az Eljr. 38. § (1)-(2) bekezdése szerinti véleményezési szakaszban VE/51/493-2/2019. számon adtam szakmai véleményt.

Az önkormányzat a véleményezési szakaszban beérkezett államigazgatási szervek véleményeit megismerte, a beérkezett véleményeket elfogadta, és a 105/2019. (12. 13.) 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. Megyer 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. Megyer Község Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2009. (IV. 21.) önk. 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, „Megyer község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata” megnevezésű, „2019. december hó” keltezésű, 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 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 egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés – mely az alátámasztó munkarészben került dokumentálásra – tartalmával **egyetértek**.

Az Eljr. 40. § (3) bekezdése értelmében záró szakmai vélemény akkor adható, ha a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezete vagy a 39. § (2) bekezdés szerint elfogadott észrevétel esetén a javított tervezet, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példánya, továbbá azok másolati példánya elektronikus adathordozón hiánytalanul megküldésre kerül. A véleményezésre megküldött dokumentáció áttekintését követően megállapítottam, hogy az nem teljeskörűen tartalmazza az Eljr.-ben meghatározott valamennyi dokumentumot.

Az önkormányzat az egyeztetést nem a jogszabályi előírásoknak megfelelően folytatta le. A véleményezési eljárás során nem került sor minden érintett államigazgatási szerv megkeresésére.

A tervezői válaszokat és a véleményezés során részt vett államigazgatási szervek véleményeit átvizsgálva az alábbiakat állapítottam meg:

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

Telefon: 88/579-313, Fax: 88/550-835, e-mail: allami.foepitesz@veszprem.gov.hu

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Természetvédelmi Osztály (jogelődje: Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Természetvédelmi Osztály, a továbbiakban: Természetvédelmi Osztály) a véleményezési szakaszban kizárólag a környezeti értékelés tekintetében került megkeresésre, a településrendezési eszközök tervezetének véleményezése vonatkozásában nem, erről a Természetvédelmi Osztály vezetője telefonon szóban tájékoztatót adott.

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztállyal (a továbbiakban: Földhivatali Osztály) folytatott egyeztetés nem került teljeskörűen dokumentálásra. Telefonos megkeresésemre, a Földhivatali Osztály megküldte a 10.130/3/2019. ügyiratszámra kelt közbenső szakmai véleményét.

Megállapítottam, hogy a dokumentáció az abban foglaltakat nem vizsgálta.

A 10.130/3/2019. számú vélemény kifogást emelő megállapítása:

„A településrendezési tervben leírtak alapján a módosítás érinti a Megyer külterületi 012/24 helyrajzi számú területet, ami már megszűnt. A tárgyi ingatlanból telekmegosztással Megyer külterületi 012/34 és 012/35 helyrajzi számú ingatlanok jöttek létre. A megküldött térképvázlat alapján a változás a Megyer külterületi 012/35 helyrajzi számú 4. minőségi osztályú „rét” művelési ágban nyilvántartott termőföldet befolyásolja. A területet különleges beépítésre nem szánt területbe tervezik átsorolni, ahol különleges megújuló energia hasznosítású telephelyet (biogáztelep) szeretnének létrehozni. A helyi viszonylatban a 4. minőségi osztályba sorolt rétek átlagosnál jobb minőségűek. A tervezett övezeti besorolás beépítésre nem szánt területet jelöl ki, de a tervezett biogáztelep kialakításához a réti más célú hasznosítását engedélyeztetni kell, aminek engedélyezése kizárólag helyhez kötött igénybevétel esetén lehetséges, ezért a módosítás sérti a termőföld mennyiségi védelmének érdekeit.

A változtatás kiterjed a Megyer külterület 038 helyrajzi számú 2. minőségi osztályú „szántó”-ként nyilvántartott termőföldre. A helyi viszonylatban a 2. minőségi osztályú szántók átlagosnál jobb minőségűek. Az említett ingatlant falusias lakóterületként tervezik hasznosítani, illetve belterületbe szeretnék vonni. Megyer külterületén található olyan termőföld, ami átlagosnál rosszabb minőségi osztályú és Megyer településének belterületével határos, ezért a tervezett belterületbe csatolás sérti a termőföld mennyiségi védelmének érdekeit, ezért a Tftv.¹ 6/B. § (2) bekezdés alapján kifogást kell emelni.

A településszerkezeti terv alapján a Földhivatali Osztály megállapította, hogy a Megyer 03/9 helyrajzi számú terület „a” alrészletének északi fele már meglévő közkert övezeti besorolású. Az említett földrészlet 4. minőségi osztályú „rét” művelési ágban van nyilvántartva. A helyi viszonylatban a 4. minőségi osztályba sorolt rétek átlagosnál jobb minőségűek. A Földhivatali Osztály javasolja a közkert áthelyezését, mert a Megyer külterületi 03/9 helyrajzi számú átlagosnál jobb minőségű termőföld engedélyezése termőföld védelmi szempontból kivételes esetben engedélyezhető. A Földhivatali Osztály a településszerkezeti terv és a Megyer térképi adatbázisa alapján javasolja, hogy a közparkot a Megyer belterület 2 helyrajzi számú belterületi művelés alól kivett területre helyezték át, mert a jelenlegi övezeti besorolás sérti a termőföld mennyiségi

¹ a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény

védelmének érdekeit. A Földhivatali Osztály előadja, hogy a Megyer belterületi 2 helyrajzi számú ingatlan belterületen helyezkedik el és a jelenlegi általános mezőgazdasági terület kijelölés ellenére a térképi és ingatlan-nyilvántartási adatbázis alapján kivett területként van nyilvántartva, ezért a közpark elhelyezését alkalmasabbnak találja erre a területre áthelyezni.

A fentiek figyelembevételével a Veszprém Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály megállapította, hogy Megyer község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata sérti a termőföld mennyiségi védelmének érdekeit, ezért a véleményezési eljárásban kifogást emel, valamint a véleményezési eljárásban a továbbiakban is részt kíván venni."

A Földhivatali Osztály kifogást emelő levelével kapcsolatban **egyeztetést kell folytatni a fennmaradt eltérő vélemények tisztázása érdekében.**

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Ütügyi Osztály (jogelődje: Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Ütügyi Osztály, a továbbiakban: Ütügyi Osztály) VE-09/UT/00727-2/2019. számú levelében rögzítette, hogy a felsorolt általános hiányok, rajzi és szövegezési problémák javítását követően áll módjában szakmai véleményt adni.

Fentiek alapján megállapítottam, hogy a Természetvédelmi Osztály a véleményezési szakaszban nem került megkeresésre, ezért **kérem részére az egyeztetési anyagot véleményezés céljából megküldeni.**

A Földhivatali és Ütügyi Osztály észrevételeire adott Önkormányzati válaszokat, az arra vonatkozó tervdokumentáció javítások megfelelését a záró szakmai véleményezésem során **földvédelmi, valamint közlekedési szakági szempontból nem vagyok jogosult vizsgálni.** A megküldött dokumentáció alapján a kért javításokat követően ismételt egyeztetésre nem került sor, ezért véleményem szerint, a Földhivatali és Ütügyi Osztály a tervdokumentációval kapcsolatos kifogások, hiányosságok, pontatlanságok miatt **az Eljr. szerinti közbenső, egyetértő szakmai véleményét nem adta meg, így a dokumentáció vonatkozásában ismételt egyeztetés szükséges.**

Előzőekre való tekintettel kérem az érintett államigazgatási szervekkel a szükséges egyeztetések lefolytatását annak érdekében, hogy a településrendezési eszközök módosításának képviselő-testületi elfogadása jogszerű legyen.

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.”

A Szabályozási Terv 1:7000 méretarányban készült, amely így nehezen olvasható és a terv még digitálisan felnagyítva is téves megállapításokra, értelmezésekre adhat okot.

Fentiek alapján javasolom, 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/51/493-2/2019. számon kiadott szakmai véleményemben foglaltaknak.

Kértem véleményemben a konkrét jogszabályi hivatkozások törlését, mely 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. Kérem ezek javítását.

A függelékre történő hivatkozás a HÉSZ-tervezet 9. § (3) bekezdéséből törlésre került, azonban az 50. § (3) bekezdésében továbbra is szerepel. A függelék nem kötelező tartalmi eleme a HÉSZ-nek, ezért arra a rendelkező részben hivatkozni nem lehet.

A 26. § (17) bekezdésében továbbra is szerepel a tető kialakítására vonatkozó előírás, mely 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.

A HÉSZ-tervezet 50. § (2) bekezdés a) pontjában szereplő méretarány továbbra sem egyezik meg a hivatkozott szabályozási tervlap méretarányával.

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

A HÉSZ-tervezet 3. §-át és 4. címét követően a számozások továbbra is tévesen szerepelnek, kérem azok javítását.

Kérem, hogy a közös önkormányzati hivatalhoz tartozó települések ismételt záró véleményezési dokumentációit ne egyszerre, egy időben küldje meg részemre tekintettel arra, hogy az Eljr. 40. § (2) bekezdés a) pontja alapján 21 nap áll rendelkezésre azok véleményezésére.

Tekintettel arra, hogy a Gógánfai Közös Önkormányzati Hivatalhoz tartozó 11 településből 1 település (Bazsi) záró véleményezési dokumentációja a további 10 településsel egy időben nem érkezett meg, feltételezhető, hogy annak véleményezési szakasza még folyamatban van. Kérem, hogy hívja fel a tervezők figyelmét arra, hogy Bazsi készülő településrendezési eszközeinek vonatkozásában is vizsgálják meg azt, hogy a véleményezési szakasz maradéktalanul lezárult-e annak érdekében, hogy záró véleményem Bazsi esetében hozzájáruló lehessen.

Szakmai véleményem összefoglalása:

Tekintettel arra, hogy a véleményezési eljárás nem zárult le maradéktalanul, valamint az Eljr. 9. melléklete szerinti államigazgatási szervek nem mindegyike került megkeresésre a véleményezési szakaszban, ezért **Megyer új településrendezési eszközeinek képviselő-testületi jóváhagyását jelen formájában nem támogatom.**

Amennyiben a korábbi és a jelen szakmai véleményemben kért módosításokat és javításokat az önkormányzat elvégzi, illetve a fent felsorolt államigazgatási szervekkel egyeztetést folytat az eltérő vélemények tisztázása érdekében, azt követően **van lehetőség a záró véleményezési szakasz megismétlésére.**

Felhívom a figyelmet, hogy a képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását az Étv. 8. § (2d) bekezdés alapján az állami főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével fogadhatja el.

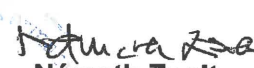
Felhívom a figyelmet továbbá, hogy az Eljr. 43. § (3) bekezdése szerint, amennyiben az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, **haladéktalanul kezdeményezi** a fővárosi és megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos **törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.**

A végső szakmai véleményezési szakaszban a záró szakmai véleményemet az Eljr. 40. § (2) bekezdés a) pontja alapján adtam ki. Az Eljr.-ben meghatározott állami főépítész szakmai feladatokat a főépítész tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. § h) pontja alapján látom el.

Veszprém, 2020. április 9.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
kormány megbízott
nevében és megbízásából


Németh Zsolt
állami főépítész

