



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/51/249-2/2020.
Ügyintéző: Fülöp Borbála
Szerv. egység: Állami Főépítész
Telefon: 06-88/620-042

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

Hujber Csaba
polgármester
Sümegprága Község Önkormányzata

Sümegprága

Rákóczi Ferenc u. 17.

8351

Tisztelt Polgármester Úr!

„Sümegprága község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata” megnevezésű, „2020. január 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:

Sümegprága Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 45/2017. (08. 09.) határozatában döntött az új településrendezési eszközök és településfejlesztési koncepció készítéséről.

A partnerségi egyeztetés szabályait az önkormányzat a 6/2017. (VIII. 25.) 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, melyet a VEB/005/1440-2/2018. számú levelemben megadtam. Az Eljr. 38. § (1)-(2) bekezdése szerinti véleményezési szakaszban VE/51/495-2/2019. számon adtam szakmai véleményt.

Az önkormányzat a véleményezési szakaszban beérkezett államigazgatási szervek véleményeit megismerte, a beérkezett véleményeket elfogadta, és a 104/2019. (12. 11.) Kt.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

Telefon: 82/579-313, Fax: 82/550-235, e-mail: allami.foepitesz@veszprem.gov.hu

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. Sümegprága 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. Sümegprága Község Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2004. (XII. 15.) 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: Mátyás-Varga Eszter TT/1 01-4863, É 01-4863, területrendezési vezető tervező: Burányi Endre TR1-, TT/T-, TK-01-5014) által elkészített, „Sümegprága község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata” megnevezésű, „2020. január 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 – mely 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 10.128/3/2019. ügyiratszámra kelt közbenső szakmai véleményét.

Megállapítottam, hogy a dokumentáció az abban foglaltakat részben vette figyelembe.

A 10.128/3/2019. számú vélemény kifogást emelő megállapítása:

*„A változtatás kiterjed Sümegprága külterület 027/13 helyrajzi számú ingatlanra, ami 4. minőségi osztályú „legelő” művelési ágban van nyilvántartva. A területet beépítésre nem szánt különleges sport-rekreációs területbe szeretnék átsorolni. A helyi viszonylatban a 4. minőségi osztályú legelők átlagosnál jobb minőségűek. A tervezett övezeti besorolás beépítésre nem szánt területet jelöl ki, de a tervezett sport-rekreációs terület kialakításához a legelő más célú hasznosítását engedélyeztetni kell, aminek engedélyezése kizárólag helyhez kötött igénybevétel esetén lehetséges, ezért **a módosítás sérti a termőföld mennyiségi védelmének érdekeit.***

A fentiek figyelembevételével a Veszprém Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály megállapította, hogy Sümegprága 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 véleménye alapján a Sümegprága, 027/13 hrsz.-ú ingatlanon Kb-Sr jelű, beépítésre nem szánt sport-rekreációs terület kialakításához nem áll módomban hozzájárulni, ezért kérem azt a korábbi területfelhasználásnak megfelelően dokumentálni.

Tekintettel arra, hogy Sümegprága területén máshol nem található Kb-Sr jelű övezet, a fent leírtak átvezetése során a Kb-Sr övezeti előírásait a HÉSZ szövegezéséből törölni kell, valamint a Településszerkezeti Terv leírása, a területi mérleg és a biológiai aktivitásérték számítása is javítandó.

Amennyiben az önkormányzat továbbra is ragaszkodik az övezet kijelöléséhez, úgy az esetben további egyeztetést szükséges folytatni a Földhivatali Osztállyal.

Fent leírtak a záró véleményezési dokumentáció olyan mértékű változását eredményezik, hogy arra záró vélemény jelenleg nem adható, **ezért kérem az átdolgozott dokumentációt ismételten záró véleményezésre benyújtani.**

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 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/51/495-2/2019. számon kiadott szakmai véleményemben foglaltaknak.

A HÉSZ-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. Kérem ezekkel a bevezető rész kiegészítését.

A bevezető részből az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletre (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 hivatkozás a HÉSZ-tervezetben kerülendő, tekintettel arra, hogy azok változása a rendelet módosítását vonhatja maga után.

A függelék nem kötelező tartalmi eleme a HÉSZ-nek, ezért arra a rendelkező részben hivatkozni nem lehet, így a HÉSZ-tervezet 6. § (3) bekezdése törlendő.

A HÉSZ-tervezet 31. § (5) 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 51. § (2) bekezdés a) pontjában szereplő méretarány továbbra sem egyezik meg a hivatkozott szabályozási tervlap méretarányával.

A HÉSZ-tervezet 34. címét követően a számozások tévesen szerepelnek, és továbbra is hiányzik a „§” jel a 34. szakasz jelölésénél, kérem ezek javítását.

A Szabályozási Terven a vízgazdálkodási területek mentén több helyen hiányzik a szomszédos övezet jele (pl.: 021/1 és 021/2 hrsz.-ú ingatlanoknál hiányzik az „Má-1” övezeti jel, a 052 hrsz.-ú vízgazdálkodási terület mentén a „Tk” övezeti jel csak az egyik oldalon került ábrázolásra.), amely jogbizonytalanságot okozhat, ezért feltétlen kérem azokat pótolni.

A „tervezett telken belüli erdősítés” jelölése a Szabályozási és a Településszerkezeti Terven a HÉSZ vonatkozó rendelkezése hiányában nem egyértelmű, így nem alkalmazható. Kérem a HÉSZ-ben a jelkulcshoz tartozó szabályokat meghatározni, vagy a jelölést törölni. Amennyiben a terven továbbra is ábrázolásra kerül a „tervezett telken belüli erdősítés”, úgy kérem a jelkulcs javítását Településszerkezeti Terven.

A „Vt-3” övezet a Szabályozási Terv jelmagyarázatából továbbra is hiányzik, azt ismételtlen kérem pótolni.

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. Kérem a tervezett területfelhasználások alkalmazását mellőzni.

A Szabályozási és a Településszerkezeti Terv jelmagyarázatában az országos művi értékvédelem eszközei között továbbra is kérem feltüntetni a „*védett vagy nyilvántartott műemléki érték*”-et is.

Szakmai véleményem összefoglalása:

Tekintettel arra, hogy a véleményezési eljárás nem zárult le maradéktalanul, valamint a dokumentáció nagy mértékű módosítás szükséges, ezért **Sümegprága 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 szükség esetén a Földhivatali Osztállyal egyeztetést folytat, 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, 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. március 30.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
kormány megbízott
névében és megbízásából



Németh Zsolt
állami főépítész

