



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/51/253-2/2020.
Ügyintéző: Fülöp Borbála
Szerv. egység: Állami Főépítész
Telefon: 06-88/620-042

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

Szanyi Mária Judit
polgármester
Zalameggyes Község Önkormányzata

Zalameggyes

Ady E. u. 16.

8348

Tisztelt Polgármester Asszony!

„Zalameggyes 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:

Zalameggyes Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 35/2017. (07. 31.) határozatában döntött az új településrendezési eszközök és településfejlesztési koncepció készítéséről.

A partnerségi egyeztetés szabályait az önkormányzat a 6/2017. (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, valamint az Eljr. tartalmi követelményeinek megfelelően és jelmagyarázatának alkalmazásával történt.

Az Eljr. 37. §-a szerint szükséges előzetes tájékoztatást megkérték, melyet a VEB/005/1865-2/2018. számú levelemben megadtam. Az Eljr. 38. § (1)-(2) bekezdése szerinti véleményezési szakaszban VE/51/499-2/2019. számon adtam szakmai véleményt.

Az önkormányzat a véleményezési szakaszban beérkezett államigazgatási szervek véleményeit megismerte, a beérkezett véleményeket elfogadta, és a 94/2019. (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. Zalameggyes 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. Zalameggyes Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2010. (II. 12.) 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, „Zalameggyes 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:

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 tájékoztatást adott.

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztálya (a továbbiakban: Földhivatali Osztály) folytatott egyeztetés nem került teljeskörűen dokumentálásra. Telefonos megkeresésemre, a Földhivatali Osztály megküldte a 10.124/3/2019. ügyiratszámom kelt közbenső szakmai véleményét.

Megállapítottam, hogy a dokumentáció az abban foglaltakat nem vizsgálta.

A 10.124/3/2019. számú vélemény kifogást emelő megállapítása:

„A változtatás kiterjed Zalameggyes külterület 016/23 helyrajzi számú területre, ami 2. minőségi osztályú „szántó”-ként van nyilvántartva. A helyi viszonylatban a 2. minőségi osztályú szántók átlagosnál jobb minőségűek. A termőföld nyugati felét már kijelölték falusias lakóterületnek, illetve a módosítás során belterületbe szeretnék vonni, ehhez képest a keleti felé általános mezőgazdasági övezetbe sorolják át. Zalameggyes külterületén található olyan termőföld, ami átlagosnál rosszabb minőségű és Zalameggyes 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.

Zalameggyes településrendezési eszközeinek módosítása érinti a Zalameggyes külterület 016/18, 016/21 és 016/22 helyrajzi számú területeknek a Zalameggyes külterület 024 helyrajzi számú út melletti részét. Zalameggyes külterület 016/18 helyrajzi számú terület 5. minőségi osztályú „szántó”-ként van nyilvántartva. Zalameggyes külterület 016/22 helyrajzi számú terület 2. minőségi osztályú „szántó” művelési ágban van nyilvántartva. A helyi viszonylatban a 2., 4. és 5. minőségi osztályú szántók átlagosnál jobb minőségűek. Az említett területeket gazdasági kereskedelmi, szolgáltató területként szeretnék hasznosítani, ami sérti a termőföld mennyiségi védelmének érdekeit, ezért a Tftv. 6/B. § (2) bekezdés alapján kifogást kell emelni.

A fentiek figyelembevételével a Veszprém Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály megállapította, hogy Zalameggyes 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 véleményében nem járul hozzá a fenti változtatásokhoz, azonban azokat a dokumentáció változatlanul tartalmazza, ezért ezzel kapcsolatban egyeztetést kell folytatni a fennmaradt eltérő vélemények tisztázása érdekében.

¹ a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX törvény

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/00724-2/2019. 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 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 néhány kivétellel eleget tesz a VE/51/499-2/2019. 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 HÉSZ-tervezet 41. § (2) bekezdés a) pontjában szereplő méretarány továbbra sem egyezik meg a hivatkozott szabályozási tervlap méretarányával.

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

A HÉSZ-tervezet 38. §-át és 37. címét követően a számozások továbbra is tévesen szerepelnek, kérem azok javítását.

Ismételten kérem az ökológiai hálózat magterületet a Szabályozási Terven jelölni a Településszerkezeti Tervvel összhangban.

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 **Zalamegyyes 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
névében és megbízásából



