



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/51/499-2/2019.
Ügyintéző: Fülöp Borbála
Szerv. egység: Állami Főépítész
Telefon: 06-88/620-042

Tárgy: Zalameggyes község
településrendezési eszközeinek
készítése
– véleményezési szakasz –

Szanyi Mária Judit
polgármester
Zalameggyes Község Önkormányzata

Levelezési cím:
Gógánfai Közös Önkormányzati Hivatal

Gógánfa

Deák F. u. 23.

8346

GÓGÁNFAI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
Beérkezés időpontja: 2019. JÚLIUS 07.	Kiadás dátuma: 2019. JÚLIUS 07.
Iktatási szám: KÖH/3078-96/2019	
Mellékletek száma: –	Ügyintéző: B. Gy.

Tisztelt Polgármester Asszony!

A „Zalameggyes 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:

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.) számú Kt. rendeletében írta elő.

Az Eljr. 37. §-a szerint szükséges előzetes tájékoztatást megkérték, melyet a VEB/005/1865-2/2018. számú, 2018. május 4-én kelt levelemben adtam meg.

A településfejlesztési koncepció tervezetét külön véleményeztem VE/51/488-2/2019. 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:

Zalameggyes Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2010. (II. 12.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata és az annak mellékletét képező Szabályozási terve.

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

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. 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 kerülendő, valamint a HÉSZ-tervezet 15. § (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 7. § (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 16. § (10) bekezdésében kérem az "engedélyezés" szóhasználat mellőzését, mivel az engedélyek megadhatóságáról külön jogszabályok rendelkeznek.

Az Eljr. 23/E-23/F. §-ai értelmében az épület legmagasabb pontja, a tetőzet anyaghasználata, kialakításának módja, a tetőgerincnek a telek homlokzatához képest meghatározott irányai, valamint az épület megengedett legnagyobb szélessége 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 29. § (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 37. §-ában szereplő kertes mezőgazdasági övezetet kérem a Szabályozási Tervvel összhangban Mk jelöléssel ellátni.

A HÉSZ-tervezetben két 38. § szerepel, kérem a szakaszok számozását felülvizsgálni.

A HÉSZ-tervezet 42. § (2) bekezdés a) pontjában szereplő méretarány nem egyezik meg a hivatkozott szabályozási tervlap méretarányával.

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.

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.

A jelmagyarázatban szereplő „be nem építhető telekrész”-t kérem törölni tekintettel arra, hogy a terven ilyen területeket nem határol le.

Az ökológiai hálózat magterület a jelkulcsban szerepel, azon a terven nem került jelölésre, kérem pótolni.

A jelkulcsban a helyi védelem alatt álló épületeket kérem kiegészíteni építményekkel is, mivel a település területén helyi védett kereszt is található.

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 külterületi telektömbökön ábrázolt övezeti jelek 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, amennyiben közúti közlekedési területek, úgy annak megfelelően jelölni.

A helyi védelem alatt álló épületeket szintén kérem kiegészíteni építményekkel is.

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 26. 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 tervkészítést.

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 28.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
kormány megbízott
névében és megbízásából



Németh Zsolt
Németh Zsolt
állami főépítész

KORMÁNYMEGBÍZOTTI KABINET

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

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