



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/51/251-2/2020.
Ügyintéző: Fülöp Borbála
Szerv. egység: Állami Főépítész
Telefon: 06-88/620-042

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

Vass Géza
polgármester
Zalagyömörő Község Önkormányzata

Zalagyömörő

Fő u. 2.

8349

Tisztelt Polgármester Úr!

„Zalagyömörő 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:

Zalagyömörő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 54/2017. (07. 25.) határozatában döntött az új településrendezési eszközök és településfejlesztési koncepció készítéséről.

A partnerségi egyeztetés szabályait az önkormányzat az 5/2017. (VIII. 14.) 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/005/1364-2/2018. számú levelemben megadtam. Az Eljr. 38. § (1)-(2) bekezdése szerinti véleményezési szakaszban VE/51/497-2/2019. számon adtam szakmai véleményt.

Az önkormányzat a véleményezési szakaszban beérkezett államigazgatási szervek véleményeit megismerte, a beérkezett véleményeket elfogadta, és a 81/2019. (12. 10.) Kt. határozatában a véleményezési szakaszt lezárta.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

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

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. Zalagyömörő 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. Zalagyömörő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 8/a/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: 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, „Zalagyömörő 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 tájékoztatást adott.

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztállyal (a továbbiakban: Földhivatali Osztály) folytatott egyeztetés nem került teljeskörűen dokumentálásra. Telefonos megkeresésekre, a Földhivatali Osztály megküldte a 10.126/3/2019. ügyiratszámom kelt közbenső szakmai véleményét.

Megállapítottam, hogy a dokumentáció az abban foglaltakat nem vizsgálta.

A 10.126/3/2019. számú vélemény kifogást emelő megállapítása:

*„A Zalagyömörő külterületi 0235/8 helyrajzi számú ingatlan „a” alrészlete 4. minőségi osztályú szántóként van nyilvántartva. Helyi viszonylatban a 4. minőségi osztályba sorolt szántók átlagosnál jobb minőségűek. A Zalagyömörő külterületi 0235/8 helyrajzi számú ingatlan „a” alrészlete jelenlegi, kereskedelmi-szolgáltató övezeti besorolása **sérti a termőföld mennyiségi védelmének érdekeit, ezért a Földhivatali Osztály javasolja a Zalagyömörő külterületi 0235/8 helyrajzi számú ingatlan „a” alrészlet vonatkozásában az övezeti besorolás módosítását.***

*A fentiek figyelembevételével a Veszprém Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály megállapította, hogy Zalagyömörő 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/00729-2/2019. 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 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/51/497-2/2019. 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 7. § (3) bekezdéséből törlésre került, azonban az 53. § (5) bekezdésében továbbra is szerepel. A függelék nem kötelező tartalmi eleme a HÉSZ-nek, ezért arra a rendelkező részben hivatkozni nem lehet.

A HÉSZ-tervezet 24. § (7) bekezdésének első mondata, – mely szerint *„Az építési telkeken a beépítési vonalat a kialakult állapotnak megfelelően, legalább a 3-3 szomszédos ingatlan leggyakoribb beépítési módjához igazodva kell engedélyezni.”* – nem értelmezhető, ezért kérem törölni.

A 43. § (2) 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 53. § (4) 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 5. §-át és 39. címét követően a számozások tévesen szerepelnek, valamint a 8. szakaszban „§” jel helyett továbbra is „&” jel található, kérem azok javítását.

Ismételten kérem a kötőpályás közlekedési terület jelölését az Eljr. 6. mellékletének megfelelően javítani, az nem ad lehetőséget alternatív jelölés alkalmazására.

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

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 **Zalagyömörő 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 8.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
kormány megbízott
nevében és megbízásából



