



FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal
Állami Főépítési Iroda

Ügyszám: FED/01/111-2/2014.
Ügyintéző: Mikus Melinda
Hiv. szám: EPL/4-3/2014.

Tárgy: Eplény község helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítása **egyszerűsített eljárásban**
- véleményezési szakasz -

Fiskál János polgármester
Eplény Község Önkormányzata
EPLÉNY
Veszprémi út 64.
8 4 1 3

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal		
ÉRKEZETI:	2014 FEBR 10.	
Ügyirat száma:	EPL/4/111/2014	
Előadó:	Előszám:	Melléklet:
Fiskál J.	12436/13	-

Tisztelt Polgármester Úr!

Eplény község helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításával kapcsolatos kérelmet áttekintettem, arról az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997 évi LXXVIII. Törvény (továbbiakban: Étv.) 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.) 32. § (4) bekezdése és a 41. §-a szerinti egyszerűsített eljárás keretében az alábbi véleményt adom.

A beérkezett tervdokumentáció

Jelen vélemény alapja a TÉR-SZER Kft., Szabó Zoltán településrendező tervező (TT 19-0100) által elkészített, „2014. január” keltezésű, „Eplény Község Településrendezési eszközeinek részleges módosítása” megnevezésű iratanyag, amely 2014. január 23-án érkezett irodámhoz.

Eplény község hatályos településrendezési eszközei

- **8/2002. (II.14.) sz.** képviselőtestületi határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció;
- **20/2003. (V.08.) sz.** képviselőtestületi határozattal elfogadott többször módosított településszerkezeti terv;
- **13/2004. (XI.11.) sz.** képviselőtestületi rendelettel jóváhagyott többször módosított helyi építési szabályzat és szabályozási terv.

Tervezési feladat

1. A Búzavirág utcát keresztező két kis utcát, közt érintő szabályozási vonal módosítása (az 5x5 méteres lesarkítások megszüntetése)
2. A helyi építési szabályzat módosítása több ponton.

Szakmai vélemény

Az önkormányzat a hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításával kapcsolatos 110/2013. (XI. 28.) számú és 120/2013.(XII.19.) számú határozatában a módosítás szándékát rögzítette.

A településrendezési terv módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló képviselőtestületi döntés nem található a megküldött iratanyagban.

A Búzavirág utcát keresztező kis utcák szabályozásának módosításával (5x5 méteres lesarkítások megszüntetése) kapcsolatosan kifogást nem emelek. A benyújtott dokumentáció szerint a módosítással érintett két kis utca járműforgalmat nem bonyolít, elsősorban gyalogos használatot biztosít, ezért javaslom az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, egyéb szabályozási elemek között feltüntetett „gyalogút” jelkulcsot a szabályozási terven alkalmazni a kis utcákra vonatkozóan.

Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII.23.) kormányrendelet 1.§ (3) bekezdése valamint az 1. melléklet II. rész 18. pontja alapján Eplény település területén a Veszprémi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala látja el a műemlékekkel kapcsolatos első fokú építésügyi hatósági feladatokat. Fentiek alapján a módosító rendelettervezet 2.§ (2) bekezdésében a „Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Keszthelyi Regionális Iroda” helyett kérem a Veszprémi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatalát szerepeltetni.

Az OTÉK 7.§ (2) bekezdése szerint az építési övezeteket, övezeteket a meglévő és/vagy tervezett szerepkörük beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján és úgy kell besorolni, hogy az azokon belüli – azonos helyzetben lévő – telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. A módosító rendelet 5.§ és 6.§ (2) bekezdés rendelkezései meghatározott helyrajzi számú ingatlanok esetében lehetőséget ad az adott építési övezetre vonatkozó szabályozási előírásoktól való eltéréshez, mely előírás nem felel meg az OTÉK 7.§ (2) bekezdésének. Kérem az építési övezeteket, valamint az övezeti előírásokat az OTÉK 7.§ (2) bekezdésébe foglaltak szerint meghatározni.

Az alaprendelet 12.§ (4) bekezdése szabályozza a „Vt-2” jelű településközpont vegyes építési övezetre vonatkozó szabályozást. A bekezdés b) pontja meghatározza a beépíthető legkisebb teleknagyság területét. Az OTÉK 7.§ (3) bekezdése szerint az újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteire vonatkozóan meg kell határozni legalább a **kialakítható legkisebb telekterület méretét**. Fentiek alapján kérem kiegészíteni a „Vt-2” jelű építési övezet szabályozási előírásait.

Felhívom figyelmét, hogy a helyi építési szabályzatban helyrajzi számokra illetve konkrét jogszabályhelyre történő hivatkozást nem célszerű szerepeltetni, mivel esetleges változtatásuk esetén a helyi építési szabályzatról szóló rendeletet is módosítani kell.

Az OTÉK 7.§ (1) bekezdés alapján a 6. § (3) bekezdése szerinti területfelhasználási egységek területeit – a b) pont 1. alpontja kivételével - közterületekre és egyéb (közterületnek nem minősülő) területekre kell tagolni, továbbá ezeket beépítésre szánt területek esetén építési övezet(ek) be, beépítésre nem szánt területek esetén övezet(ek) be kell sorolni. A rendelettervezet 16.§-a a zöldterület, közpark övezet előírásait módosítja, melyek közt a „b” pontban építési övezetet említ. Kérem az OTÉK 7.§ (1) bekezdésének megfelelően az „övezet” meghatározást alkalmazni az „építési övezet” helyett.

A módosító rendelettervezet 18.§-a építési engedélyezési eljárással kapcsolatos szabályokat fogalmaz meg, mely tárgyköröket önkormányzati rendelet nem szabályozhat, kérem a rendelkezés törlését. Tájékoztatom, hogy az *építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról* szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. melléklete tartalmazza az egyes építésügyi hatósági engedélyezési eljárásában közreműködő szakhatóságokat. Kérem a rendelettervezet 18.§-ának törlését.

A rendelettervezet 23.§-a a 85/2000. (XI.8.) FVM rendelet szerinti telekalakítási tervre hivatkozik. Az FVM rendelet 5. §-a rendelkezett a telekalakítási tervről, mely szakasz 2008. január 01. napjától hatályát veszítette. Fentiek alapján kérem a telekalakítási tervre vonatkozó rendelkezések törlését.

A rendelettervezet záró rendelkezései szerint a kihirdetést követő napon lép hatályba. Felhívom figyelmét az Eljr. 43. § (1) bekezdés b) pontjára, mely alapján a településrendezési eszköz legkorábban egyszerűsített eljárás esetén a (2) bekezdés szerinti közlést követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba. Mindezek alapján kérem a hatályba léptetés időpontját javítani.

Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

A 2013. január 1-től indult ügyekben az Eljr. 45.§ (2) bekezdése (átmeneti rendelkezések) rendelkezik, miszerint a 2012. december 31-én hatályban lévő településrendezési eszközök 2015. december 31-ig történő módosítása a VI. fejezet eljárási szabályai szerint, *az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával* történhet.

Az Eljr. 34. § (1) bekezdése rögzíti, hogy az államigazgatási szervet az eljárás során adott véleménye – a településrendezési eszköz szabályozási körében – köti. Azt az érdekeltet, aki az eljárás során az eljárási szabályokban meghatározott határidőn belül nem adott – államigazgatási szerv esetében jogszabályon alapuló – véleményt, az egyeztető tárgyaláson szabályos meghívás ellenére nem vett részt, vagy aki az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát és levelében nem jogszabályon alapuló véleményének fenntartását jelzi, az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

A településrendezési eszközök tartalmának és formájának maradéktalanul meg kell felelnie az Étv., az Eljr. és az OTÉK követelményeinek.

A tervezési munka szakmai szabályait elsősorban az Étv. 8. § (1) bekezdése, a 9/B-13. §-a, az Eljr. 11-13. §, 16.§. valamint az OTÉK 3. és 4. §-a rögzíti, amelyek vonatkoznak a megfelelő és aktualizált alapterképre, a tervi ábrázolás mélységére, részletességére, a jóváhagyandó és alátámasztó munkarészek tartalmára és szerkesztésére.

A egyszerűsített eljárás szakmai egyeztetése a következő fontosabb szakaszokból áll:

Az Eljr. 32. § (4) bekezdése alapján: „A településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:

- a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,
- nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja és az legalább 15 új munkahely megteremtését biztosítja,
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”

Az Eljr. 41. §-a szerint:

„(1) Az egyszerűsített eljárás a véleményezési szakasz kezdeményezésével indul. Amennyiben a településrendezési feladathoz adatok beszerzése szükséges, a polgármester az előzetes tájékoztatási szakasz szerinti előzetes adatszolgáltatást kérhet az érintett államigazgatási szervektől.

(2) A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült településrendezési eszközt véleményezteti:

- a) a partnerekkel, a partnerségi egyeztetésben rögzítettek szerint,
- b) a 9. mellékletben meghatározott államigazgatási szervvel,
- c) településszerkezeti terv készítése vagy módosítása esetében az érintett területi, települési önkormányzattal, továbbá
- d) a fővárosi településrendezési eszköz esetén az érintett kerületi önkormányzattal.

(3) A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételétől számított 15 napon belül adhatnak írásos véleményt a 38. § (4)-(5) bekezdésében foglaltak szerint.

(4) Az egyszerűsített eljárás ezt követően a 39-40. § szerint folytatódik.”

Az Eljr. 39. § (1)-(3) bekezdése alapján **véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt.** A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. **A véleményezési szakasz lezárul a képviselő-testületi döntés dokumentálásával és közzétételével.**

Az Eljr. 40. § (1) bekezdése rendelkezik a polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítésznek. Ezt az eljárási szakaszt **végső szakmai véleményezési szakasz** nevezik.

Az Eljr. 40. § (2)-(3) bekezdése szerint az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel **kapcsolatos záró szakmai véleményét** a településrendezési eszköz elfogadásához, amennyiben valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre került vagy és véleményeltérés nem áll fenn.

Amennyiben az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdései tisztázására szorulnak az állami főépítész a beérkezésétől számított 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez. Az Eljr. 40. § (4) bekezdése szerint az állami főépítész az egyeztető tárgyalásra a hely és az időpont megjelölésével a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton meghívja a polgármestert, valamint a véleményezési szakaszban véleményt adó valamennyi államigazgatási szervet, valamint a településszerkezeti terv esetében az érintett területi, települési önkormányzat képviselőjét.

Az Eljr. 40. § (5)-(7) bekezdése szerint az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést, és a településrendezési eszköz elfogadására alkalmassá tételéhez szükséges feltételeket. Az állami főépítész a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához. Amennyiben az egyeztető tárgyalás eredményeként a **településrendezési eszköz jelentős átdolgozása szükséges, a polgármester az átdolgozást követően a településrendezési eszköz tervezetét ismételten benyújtja az állami főépítésznek, aki ezt követően az Eljr. 40.§ (2)-(3) bekezdés szerint szakmai záró véleményt ad.**

Az Eljr. 43. §-a szabályozza a településrendezési eszköz **elfogadási és hatálybaléptetési szakaszát**, mely alapján legkorábban, – egyszerűsített eljárás esetén – a településrendezési eszköz közlését követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba. Településrendezési eszköz közlése: a polgármester a településrendezési eszközt – az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt – a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül megküldi az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek, vagy az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítészt és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.

Az Eljr. 43. § (3) bekezdése szerint, amennyiben az állami főépítész 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 jogszabályosságával kapcsolatos törvényességi felülvizelési eljárás lefolytatását.**

Az Eljr. 43. § (4) bekezdése szerint a **polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz** Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti **nyilvánosságáról**: amennyiben ennek az információtechnológiai feltételei fennáll-

nak, a településrendezési eszközöknek az önkormányzat honlapján való közzétételéről, valamint az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekről adandó tájékoztatásról.

A főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7. § h) pontja szerint az állami főépítész ellátja az Eljr. -ben meghatározott szakmai feladatokat.

Az elfogadott településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet kérem pa-pír alapon és digitális adathordozón, *.pdf formátumban megküldeni irodám részére.

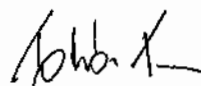
Felhívom továbbá a figyelmet, hogy az *Építésügy Dokumentációs és Információs Központ*ról, valamint az *Országos Építésügyi Nyilvántartásról* szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés e) pontja alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-mellékletet az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

A véleményezési szakaszban a nyilatkozatomat az Eljr. 41.§ (2) bekezdés b) pontja alapján adtam ki, melyet másolatban **javaslom megküldeni a tervezőnek**, hogy a feladatok egyeztetett értelmezése is elősegítse az eredményes tervekészítést.

Az elkészült tervek véleményezési eljárásában **részt kívánok venni**, igény esetén szakmai konzultációval is segítem munkájukat.

Székesfehérvár, 2014. február 4.

Tisztelettel:



Fakász Tamás
állami főépítész



