

**EPLÉNY KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

Szám: KOZP/4657-2/2013.

**Előterjesztés**

**Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete**

**2013. április 24-i  
ülésére**

**Tárgy:**

- A.) Településszerkezeti terv módosítása
- B.) Eplény helyi építési szabályzatáról szóló 13/2004.(XI.11.) önkormányzati rendelet módosítása

**Előadó:** Fiskál János polgármester

**Előterjesztés tartalma:** A.) határozati javaslat  
B.) rendeletervezet

**Szavazás módja:** minősített többség

**Az előterjesztés előkészítésében részt vett:** TÉR-SZER Kft 8200 Veszprém, Viola u. 14/b.  
Szabó Zoltán okl. építészmérnök  
településrendező vezető tervező TT1 19-0100/09

**Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:** dr. Dénes Zsuzsanna irodavezető

## Tisztelt Képviselő-testület!

Eplény Község hatályos településrendezési eszközei 2002-2004 évben kerültek elfogadásra. A képviselő-testület a településfejlesztési koncepciót a 8/2002.(II.14.) számú, a településszerkezeti tervet a 20/2003.(V.8.) számú képviselő-testületi határozattal hagyta jóvá, a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv a 13/2004.(XI. 11.) számú önkormányzati rendelettel került megállapításra.

A jóváhagyás óta eltelt időben több részleges módosítás volt. Ez a településszerkezeti terv esetében a 2/2006.(I.19.) számú, a 65/2006.(X.26.) számú és a 38/2007.(VI.28.) számú határozatokkal történt meg. A Helyi Építési Szabályzat eredeti jóváhagyó rendeletét a település Képviselő-testülete az 1/2005.(II.11.) számú, a 7/2005.(IV.7.) számú, a 2/2006.(I.19.) számú, a 15/2006.(X.26.) számú, a 7/2007.(VI.28.) számú, a 12/2007.(XI.22.) számú, a 7/2009.(V.28.) számú, a 15/2009.(X.1.) számú, a 14/2010.(XI.24.) számú, a 10/2011.(IV.15.) számú, a 2/2012.(I.27.) számú és a 13/2012.(V.3.) számú rendeletével módosította.

A képviselő-testület, tulajdonosi kérelmek alapján, a 66/2012.(IX.13.) és a 75/2012.(X.4.) számú határozataival két ponton elhatározta településrendezési eszközeinek részleges (folszerű) módosítását, és egy ponton szükségesnek tartja a HÉSZ szövegének kiigazítását. A HÉSZ módosítás az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Étv.) 9. §-ban leírt speciális jogalkotási eljárás lefolytatását követően fogadható el.

*„ 9. § (1) A helyi építési szabályzatot és a településrendezési terveket az országos településrendezési szakmai előírások figyelembevételével, továbbá a külön jogszabályban meghatározott fogalmak és jelkulcsok alkalmazásával kell elkészíteni.*

*(2) A településrendezési eszköz kidolgozása előtt – beazonosítható módon – meg kell határozni a rendezés alá vont területet, ki kell nyilvánítani a rendezés célját és várható hatását oly módon, hogy az érintettek azzal kapcsolatban 15 munkanapon belül javaslatokat, észrevételeket tehessenek, véleményt nyilváníthassanak. Ennek során biztosítani kell:*

- a) a helyben szokásos módon a kidolgozás elhatározásának tudomásra hozatalát és az érintett lakosság, szervezetek, érdek-képviselői szervek véleménynyilvánítási lehetőségét,*
- b) az érintett települési önkormányzati szervek bevonását az előkészítésbe úgy, hogy azok írásban ismertethessék a település fejlődése és építési rendje szempontjából jelentős terveiket és intézkedéseiket, valamint ezek várható időbeli ütemezését,*
- c) az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott államigazgatási szervek megkeresését oly módon, hogy azok véleményt nyilváníthassanak és ismertethessék*
  - ca) a rendezési feladat ellátásához szükséges – nyilvántartásuk részét képező – mindazon adatokat, amelyek a rendezés alá vont területtel kapcsolatosak, továbbá*
  - cb) a hatáskörükbe tartozó kérdésekben a jogszabályon alapuló követelmények érvényre juttatásának feltételeit.*

*(3) A készítés alatt lévő településrendezési tervet és helyi építési szabályzatot a polgármesternek (főpolgármesternek) – külön jogszabályban meghatározottak szerint – véleményeztetnie kell az 5. § (4) bekezdésében említett tervtanáccsal. Az elkészített helyi építési szabályzatot és településrendezési terveket a megállapítás, illetve a jóváhagyás előtt a polgármesternek (főpolgármesternek) véleményeztetnie kell a külön jogszabályban meghatározott közigazgatási, az érintett települési önkormányzati és az érdekképviselői*

szervekkel, valamint az egyesületekkel, amelyek 22 munkanapon belül adhatnak írásos véleményt.

(4) Az eltérő vélemények tisztázása érdekében a polgármesternek (főpolgármesternek) egyeztető tárgyalást kell tartania, amelyre a hely és az időpont megjelölésével a véleményezési eljárás valamennyi érdekeltjét a tárgyalás előtt legalább 8 nappal meg kell hívnia. Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell valamennyi elfogadott és el nem fogadott véleményt azok indokolásával együtt.

(5) Azt az érdekeltet, aki a véleményezési eljárás során írásbeli – államigazgatási szerv esetében jogszabályon alapuló – véleményt nem adott, vagy adott, de az egyeztető tárgyaláson szabályos meghívás ellenére nem vett részt, a továbbiakban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni. A (6) bekezdés szerinti, helyben szokásos módon történő közzététel időtartama alatt érkező észrevételeket a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell.

(6) A véleményezési eljárás befejezése után a településrendezési eszközöket az elfogadásuk előtt – a (3)-(4) bekezdés alapján beérkezett, de el nem fogadott véleményekkel és azok indokolásával együtt – a polgármesternek (főpolgármesternek) legalább egy hónapra a helyben szokásos módon közzé kell tennie azzal, hogy az érintettek a közzététel ideje alatt azokkal kapcsolatban észrevételt tehetnek, továbbá meg kell küldenie szakmai véleményezés céljából:

a) a főváros, a fővárosi kerület, a megyei jogú város igazgatási területének egészére egyszerre készített szabályzatot és terveket a jogszabályban meghatározott állami főépítész (a továbbiakban: állami főépítész) útján a miniszternek, a fejlesztési koncepciókat a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszternek,

b) egyéb szabályzatot és terveket az állami főépítésznek.

A miniszter 90, az állami főépítész 30 napon belül, a 9/A. § szerinti esetekben 15 napon belül adhat véleményt; ha e határidőn belül nem nyilatkozik, úgy véleményét egyetértőnek kell tekinteni. A véleményt a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell.

(7) A településrendezési eszköz a (2)-(6) bekezdésben előírt véleményeztetési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el. A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat – a 9/A-9/B. §-ban és a 9/D. §-ban meghatározott esetek kivételével – legkorábban a megállapításuktól számított 30. napon léptethetők hatályba.

(8) A polgármester (főpolgármester) az elfogadást követően 10 munkanapon belül gondoskodik a helyi építési szabályzat, a településrendezési tervek és a beérkezett vélemények figyelembe nem vétele indokolásának - amennyiben ennek az információtechnológiai feltételei fennállnak, az önkormányzat honlapján való - közzétételéről. A polgármester (főpolgármester) az elfogadást követően 10 munkanapon belül megküldi a helyi építési szabályzatot, a településrendezési terveket és a beérkezett vélemények figyelembe nem vételének indokolását az azok véleményezésében részt vett államigazgatási szerveknek és szakmai vizsgálat céljából az állami főépítésznek. Ha a véleményezési eljárásban részt vett vélemény-nyilvánításra jogosult államigazgatási szervek azt észlelik, hogy a települési önkormányzat nem vette figyelembe jogszabályon alapuló véleményüket, úgy e kérdésben kialakított álláspontjukról 15 munkanapon belül tájékoztatják az állami főépítészt.

(9) A megállapított helyi építési szabályzatban és a jóváhagyott szabályozási tervben foglaltakat az érintett közigazgatási szerveknek a hatáskörüket érintő ügyekben eljárásaik során érvényesíteniük kell. Az (1)-(9) bekezdésben foglalt rendelkezéseket a (10) bekezdésben foglaltak, valamint a 9/A. §, 9/B. §, 9/C. § és a 9/D. § eltérő rendelkezései kivételével a

*településrendezési eszköz módosítása esetén is alkalmazni kell.”*

A településrendezési tervdokumentáció elkészítésére három ajánlatot kértünk: a Pannonterv Kft-től, a Multiform Kft-től (250 eFt + áfa) és a TÉR-SZER Kft-től (192 eFt + áfa). Végül két ajánlat érkezett, amelyből az előzetes véleményezési anyag elkészítésére vonatkozóan, a TÉR-SZER Kft. volt a kedvezőbb. A közbenső véleményezési anyag elkészítésére csak a TÉR-SZER Kft. (64 eFt + áfa) adott ajánlatot. A kérelmezőkkel történt előzetes egyeztetés alapján, a 017 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai a közbenső véleményezésig felmerülő tervezési költség 50 %-át, a 4 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai pedig 25 %-át térítik meg az önkormányzatnak. A fennmaradó rész az önkormányzatot terheli, mert a módosítás egy része képviselő-testületi kezdeményezésre történő kiigazítások a rendezési tervben.

#### A módosítási szándékok ismertetése:

1. Eplény község belterületén, annak központjában a 4 hrsz. alatti ingatlanon jogerős engedélyek alapján létesült, ingatlan-nyilvántartásban szerepel, és évek óta működik, a Mókus Büfé és Bakonyi Apartmanház.

A telek használatának módja, az ott megtelepedett és működő funkciók jellege nem idegen ugyan, de eltér a jelenlegi falusias lakóterületi (Lf-3) övezeti besorolástól. A létesítmény idegenforgalmi elvárásoknak megfelelő további fejlesztését gátolja, annak jogi akadályát képezi a terület jelenlegi „lakóterületi” terület-felhasználási kategóriába sorolása és ezen belül a területen kijelölt Lf-3 (falusias lakóterületi) építési övezeti besorolása.

Cél az érintett ingatlan valós állapotát és funkcióját tükröző, a községközponti környezetben több helyen alkalmazott Településközpont-vegyes terület-felhasználási mód és szabályozás érvényesítése.

2. A Veszprém-Győr közötti 82. sz. főútvonal belterületre déli irányból bevezető szakaszától keletre a főút és a vasút között helyezkedik el a 017/1 hrsz. alatti külterületi ingatlan, mely jelentős hosszon (a Gyöngyvirág utcai vasúti átjáróig) beékelődik a belterületbe is. A telek „a” és „b” művelési alrészleten egyaránt jelenleg csemetekert, faiskola funkcióval bír.

A telek használatának módja, az ott megtelepedett és működő funkció jellege idegen, és eltér a jelenlegi beépítésre nem szánt, *Különleges-honvédségi, véderdő övezeti* besorolástól.

Az ingatlan hosszú távú igénybevételét igénylő növendék növényállomány telepítését feltételező további fejlesztését gátolja, annak jogi akadályát képezi a terület jelenlegi *Különleges-honvédségi terület-felhasználási kategóriája* és ezen belül a területen kijelölt véderdő övezeti besorolása.

Cél itt is az érintett ingatlan valós állapotát és funkcióját tükröző, beépítésre nem szánt *különleges terület-felhasználási mód* és ezen belül *Különleges-növénykert övezeti szabályozás* érvényesítése.

3. A HÉSZ szövegének kiigazítását a két érdemi módosítás egyébként is lefolytatandó egyeztetési igényére tekintettel az adminisztráció csökkentése okán azokkal egyesített eljárás keretében, azonos módon egyeztetési megbízó önkormányzat.

A két konkrét módosítási igény egyaránt jelenti a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat, valamint annak mellékletét képező szabályozási terv módosításának szükségességét. Mindkét tervezési helyszínen a település belterületi településszerkezeti tervében illetve a belterületi szabályozási tervében szerepel, tekintettel arra, hogy a Csemetekert esetében egy olyan ingatlanról van szó, amely a belterületbe beékelődve helyezkedik el.

A Mókus BÜFÉ és Bakonyi Apartmanház esetében a HÉSZ rendeletének szöveges módosítása nem szükséges, hiszen egy, a településen már alkalmazott építési övezetbe kívánjuk a területet besorolni.

A Csemetekert esetében szükségessé válik a HÉSZ kiegészítése, hiszen egy olyan övezet alkalmazására kerül sor, amelyik a község településrendezési eszközeiben még eddig nem szerepelt.

A HÉSZ szöveges kiigazításának (3. számú módosítás) rajzi vonatkozása nincs, az kizárólag a rendelet szövegét érintő beavatkozás.

A településrendezési eszközök módosítása az 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (2) szerinti előzetes véleményezési kör lefolytatásával 2012. évben megkezdődött. A 2013 januárjától hatályos 314/2012. Kormányrendelet előírásai alapján a módosítást a 2012. december 31-ig hatályos Étv. előírások szerint kívánta a település folytatni és befejezni.

A településszerkezeti leírást tartalmazó, a 2/2006.(I.19.) Kt. számú, a 65/2006. (X. 26.) Kt. számú és a 38/2007.(VI.28.) Kt. számú határozatokkal módosított, a 20/2003.(V.8.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott szöveg az alábbi pontokon módosul:

**5. A településszerkezeti tervlap elemei (3) bekezdés (Kötelező elemek) d) pontja:**

~~területi~~ terület-felhasználási egységek meghatározása

**6. Településszerkezet, terület-felhasználás, belterületi határ (4) bekezdés e/ különleges terület**

- temető	T
- honvédségi területek	KÜ-HV
- védelmi	<u>HT</u>
	Ev
- gazdasági	<u>HT</u>
	Eg
- parkerdő	<u>HT</u>
	Ee-PE
- sportterület	<u>HT</u>
	SP
- növénykert területe	K-Nk

**11. Különleges területek**

(5) Különleges növénykert terület a 82. sz. főút és a vasút között elhelyezkedő hrsz. 017/1 alatti „csemetekert”

A szöveges anyag egységes szerkezetben kerül dokumentálásra az egyeztetési eljárás befejezését és jóváhagyást követően.

A belterületi, 1:4000 léptékű településszerkezeti tervlap két ponton módosításra kerül.

Egyik a belterületi 4 hrsz. alatti ingatlan (Mókus BÜFÉ és Bakonyi Apartmanház). Az ingatlan jelenleg falusias lakóterületi övezeti besorolású, ennek megfelelően beépítésre szánt területen helyezkedik el jelenleg is.

Az ingatlant két oldalról közlekedési célú terület, egy oldaláról külterületi különleges terület, egy oldaláról csatlakozó, szintén falusias lakóterületi övezetbe sorolt lakóingatlan határolja.

Az ingatlan módosítás után tervezett terület-felhasználási módja szintén beépítésre szánt Vegyes terület, ezen belül Településközpont-vegyes terület.

Másik a Csemetekert 017/1 hrsz. alatti ingatlan, mely jelenleg beépítésre nem szánt különleges területbe sorolt, ezen belül KÜ-HT, azaz honvédelmi különleges terület.

A tervezett terület-felhasználás a 253/1997. kormányrendelet (OTÉK) 30/B. § (1) bekezdés d) pontja szerinti, szintén Különleges beépítésre nem szánt terület, ezen belül növénykert területe.

Előbbi esetben változik a tervlapon az ingatlan terület-felhasználási módját jelölő színkód és a terület-felhasználás kategóriáját egyértelműsítő jelölés. Utóbbi esetben a színkód változatlansága mellett csak a terület-felhasználás kategóriáját egyértelműsítő jelölés változik.

A belterületi, 1:4000 léptékű településszerkezeti tervlap több ponton kiigazításra kerül.

A belterületi hrsz. 5. alatti ingatlan a hatályos belterületi szabályozási tervben ábrázoltakkal azonosan a közlekedési terület a terület-felhasználás jelölés érdekében színezés nélkül szerepel a kiigazított tervlapon a jelenleg hatályos tervlapon szereplő falusias lakóterületi színezéstől (rajzi hiba) eltérően.

A bánya ipari területtől délre elhelyezkedő mezőgazdasági gazdasági terület-felhasználás rajzi jelölését a jelmagyarázatban és az építési övezet területén egyaránt a beépítésre szánt gazdasági területeket jelölő (lila) színkódra cseréljük a jelenlegi, külterületi általános mezőgazdasági terület színkódjával egyező (sárga) színezésről.

Ez utóbbi csupán a tervlap értelmezését segítő korrekció, megszünteti két, egymástól lényegesen eltérő terület-felhasználási kategória megtévesztően azonos színezését. A módosítások és a kiigazítások egyértelmű értelmezhetősége érdekében a belterületi, 1:4000 léptékű településszerkezeti tervlapot nem foltszerűen módosítjuk, hanem a módosításokkal egységes szerkezetben.

Ennek megfelelően a határozat hatályos mellékleteit szükséges meghatározni és pontosítani az alábbi módon:

Közigazgatási terület - külterület	M = 1 : 10 000 (PANNONTERV Kft.)
Belterület	M = 1 : 4 000 (TÉR-SZER Kft.)

Önkormányzati válaszok, összegzés közbenső véleményekhez:

2013. január végén, az 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (3) szerinti „közbenső” véleményezés céljából a TÉR-SZER Kft. 13/2/2012 törzsszámú tervdokumentációjának megküldésével megkerestem az eljárásban érintett szervezeteket, hatóságokat.

A megkeresést tértivevénnyel igazoltan átvették, de nem válaszoltak a következő szervezetek:

- Lókút Község Önkormányzata
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság Csopak

A megkeresést tértivevénnyel igazoltan átvették, válaszoltak, kifogást nem emeltek, észrevételt nem tettek, az eljárás további részében nem kívánnak részt venni a következő szervezetek:

- Veszprém Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága

A megkeresést tértivevénnyel igazoltan átvették, válaszoltak, kifogást nem emeltek, észrevételt nem tettek, az eljárás további részében is részt kívánnak venni a következő szervezetek:

- Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség
- Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége útján a Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatala
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve
- Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Elnöke

A megkeresést tértivevénnyel igazoltan átvette, válaszolt, kifogást nem emelt, de észrevételt tett, az eljárás további részében is részt kíván venni a következő szervezet:

- Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Állami Főépítésze

*„A különleges honvédségi területbe tartozó Csemetekert átsorolásával kapcsolatban az előzetes véleményében fogalmazza meg azon észrevételeit, melyek szerint tisztázni kell a különleges honvédségi terület-felhasználás kijelölésének indokát, ami a közbenső véleményezésre kiküldött anyagban nem történt meg.*

Válasz: a 2. számú módosítással érintett hrsz. 17/1. alatti terület eredetileg (a Különleges-honvédségi besorolás megállapításakor) a Magyar Állam tulajdonában, a Honvédelmi Minisztérium kezelésében volt. A tulajdoni és kezelői viszonyok alapján került sor akkor a korábbi besorolásra.

Időközben a területet a Magyar Állam értékesítette, jelenleg magántulajdonban áll, a korábbi tulajdoni és kezelői viszonyok megváltozásával a terület Különleges-honvédségi besorolása is okafogyottá vált. Az előzetes és a közbenső véleményezési körben egyaránt megkeresett illetékes véleményező szervezet (Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal) mindkét megkeresésre adott írásos véleményt, a tervezett átsorolás ellen kifogást nem emelt.

*A jóváhagyandó munkarészek tekintetében jelzi, hogy azokat a módosítás jellegének megfelelően az Étv., valamint a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletnek megfelelően szükséges összeállítani és dokumentálni.*

Válasz: a településrendezési eszközök módosítása során az a kialakult általános gyakorlat, hogy az előzetes és a közbenső egyeztetési körökben a véleményezőkhöz számára a módosítások mibenlétét sokkal szemléletesebben bemutató, a kiküldött anyagokban is szerepeltetett módszerekkel kerül az anyag összeállításra. Természetesen a záró véleményezésre már a jogszabály szerkesztési előírásoknak megfelelő, területi jóváhagyásra beterjeszhető formában kerül az anyag dokumentálásra. A csatolt anyagban véleményező kérésének megfelelően már a településszerkezeti tervet módosító határozat tervezete és annak mellékletét képező módosító településszerkezeti leírás illetve a jelenlegi belterületi településszerkezeti tervlap helyébe lépő új belterületi településszerkezeti tervlap illetve a Helyi Építési Szabályzat esetében az azt módosító rendelet tervezete szerepel.

*Szabályozási terv: a módosítással érintett területeket önmagukban nem lehet értelmezni, ezért a szabályozási tervlap kivágatokon szükségesnek ítélem a szomszédos területeken legalább az övezeti jelek feltüntetését.*

Válasz: véleményünk szerint a tervezési terület lehatárolása a jelkulcs szerint egyértelmű, a szabályozási tervlap kivágat a tervezési terület környezetét is alaptérképi elemeivel ábrázolja. Szakmai szempontból tervező véleményével egyetértve nem tartjuk jó megoldásnak a csatlakozó területeken a szabályozási elemek részleges ábrázolását (övezeti jel) hiszen az teljes körűség hiányában számos súlyos félreértésre adhat okot.

Előzőeknek megfelelően a tervlapon ábrázolásra került az ábrázolt csatlakozó területek valamennyi szabályozási eleme.

*Szabályozási terv: beépítésre nem szánt területen az építési hely nem értelmezhető.*

Véleményező felvetésével egyetértve a hatályos jogszabályokban szereplő fogalom meghatározások figyelembe vételével a szabályozási tervlapról az építési hely kijelölését töröltük, azonban az épületek elhelyezésének lehetőségét szakmai okokból továbbra is keretek közé kívánjuk rendezni. Ezt a csatolt anyagban már szövegesen, a HÉSZ vonatkozó részében szerepeltetjük. Az észrevételt köszönjük.

*Szabályozási terv: az országos főút mellett a jogszabályokban meghatározott 50-50 m-es védőtávolságot kéri szabályozási (és szerkezeti) terven feltüntetni.*

A védőtávolság feltüntetése az országos közút külterületi szakaszához kötődően megtörtént. Az észrevételt köszönjük.

*Helyi Építési Szabályzat:*

Véleményező valamennyi észrevételét a módosító rendelet szövegének összeállításakor maradéktalanul figyelembe vettük. Az észrevételeket köszönjük.

*Alátámasztó munkarészek:*

Véleményező valamennyi észrevételét a csatolt dokumentáció összeállításakor maradéktalanul figyelembe vettük. A puffer terület a csemetekert esetében nevesítésre került, tekintettel arra, hogy a területen új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, további beavatkozást a besorolás ténye nem igényel. Az észrevételeket köszönjük.”



A fentiekből látható, hogy az államigazgatási szervektől beérkezett vélemények – az állami főépítész eltérő véleménye kivételével – egyike sem tartalmazott kifogást a tervezett Településrendezési terv részleges módosítással szemben, azt elfogadásra javasolták.

Az Étv. 9. § (4) bekezdése alapján, ha a véleményezési eljárásban eltérő vélemény születik, a polgármesternek egyeztető tárgyalást kell tartania, amelyet – a tárgyalást legalább 8 nappal megelőzően kiküldött meghívónak megfelelően – Eplényben, a Községi Házban, 2013. március 22-én 9 órakor megtartottunk.

Az egyeztető tárgyaláson csak a tervező TÉR-SZER Kft. és az önkormányzat vett részt, a tárgyalásról jegyzőkönyvet vettünk fel.

A véleményezési eljárás során a Balaton- felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága és Lókút Község Önkormányzata nem nyilatkozott, és az egyeztető tárgyaláson sem jelentek meg.

Előzetesen írásban jelezte távolmaradását, a korábbi véleményének fenntartása és a módosítás elfogadására vonatkozó javaslattal: a Közép- dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprém Járási Hivatal Járási Népegészségügyi Intézete, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatala és a Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság.

Hasonló tartalmú levél érkezett, az egyeztető tárgyalást követően, a Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasút és Hajózási Hivataltól.

A Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Állami Főépítésze FED01/77-5/2013. számú levélben jelezte távolmaradását, egyben úgy nyilatkozott, hogy a közbenső véleményezés során megfogalmazott észrevételekre adott tervezői válaszokat elfogadja.

A rendelettervezet szerkesztésére vonatkozó észrevételeit köszönettel vettük, azokat a záró véleményezéshez csatolt dokumentációban – amely minden szükséges mellékletet tartalmaz – figyelembevettük és javítottuk.

Az Eplény Község Településrendezési tervének részleges módosításával kapcsolatos véleményezési eljárása ezzel befejeződött, a helyben szokásos módon, az Étv. 9. § (6) bekezdése szerint, a 30 napra történő közzétételre intézkedtem.

Az Állami Főépítész az elfogadásra vonatkozó, FED01/77-6/2013. és FED01/134-6/2013. számú záró véleményt megküldte, amelyet az előterjesztéshez csatolok. Továbbá csatolom a Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Jegyzője, mint Elsőfokú Építésügyi Hatóság KOZP/920/2/2013. számú támogató nyilatkozatát is.

A lakosság részéről ez idáig észrevétel nem érkezett a módosítással kapcsolatban, amelyre április 22-ig van még lehetőség. Amennyiben észrevétel érkezne, úgy azt a képviselő-testületi ülésen ismertetni fogom.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, a határozati javaslat és a rendelettervezet elfogadására.

Eplény, 2013. április 17.

Fiskál János

A.)

**HATÁROZATI JAVASLAT****Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének****.../2013.(.....) határozata****Településszerkezeti terv módosításáról**

1. Eplény Község Önkormányzati Képviselő-testülete, a 2/2006.(I.19.) Kt. számú, a 65/2006.(X.26.) Kt. számú és a 38/2007.(VI.28.) Kt. számú határozatokkal módosított 20/2003.(V.8.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott Eplény Község Településszerkezeti Tervét – a TÉR-SZER Kft. által elkészített dokumentáció és az Állami Főépítész FED01/77-6/2013. és FED01/134-6/2013. számú egyetértő záró véleménye alapján – az előterjesztéssel egyezően elfogadja, illetve módosítja.
2. Jelen határozattal érintett településszerkezeti tervmódosítások az elfogadást követő 30. napon lépnek hatályba.
3. A jelen módosítással egységes szerkezetbe foglalt Eplény Község Településszerkezeti Tervét, a már folyamatban lévő ügyek esetében is alkalmazni kell.
4. A Képviselő-testület utasítja a polgármestert, hogy az Étv. 9. § (8) bekezdése szerint szükséges intézkedéseket tegye meg.
5. A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy az önkormányzati döntést követő 30 napon belül az elfogadott településrendezési eszközöket, egységes szerkezetbe foglalva, a mellékletekkel együtt, a Dokumentációs Központ részére adja át, illetve küldje meg.

**Felelős:** 1. - 4. pontokban: Fiskál János polgármester  
5. pontban: Dr. Mohos Gábor jegyző

**Határidő:** 1. pontban: azonnal  
2. pontban: 2013. május 24.  
3. pontban: a hatálybalépést követően  
4. pontban: 2013. május 3.  
5. pontban: 2013. május 24.

**Eplény, 2013. április 24.**

**Fiskál János s.k.**  
polgármester

**Dr. Mohos Gábor s.k.**  
jegyző

B.)

**Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2013.(.....) önkormányzati rendelete**

**Eplény helyi építési szabályzatáról szóló 13/2004.(XI.11.) önkormányzati rendelet  
módosításáról**

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

Az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § Eplény helyi építési szabályzatáról szóló 13/2004.(XI.11.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 1. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  
„(1) Jelen rendelet hatálya kiterjed Eplény község teljes közigazgatási területére.  
Jelen szabályzat mellékletei:  
a) szöveges melléklet: fogalom-meghatározások  
b) rajzi melléklet:  
*ba) Eplény 1:2000 méretarányú belterület szabályozási terve SZ-1 rajzszámú tervlap, tervező PANNONTERV Kft. A módosítással érintett területekre vonatkozó előírások hatálytalanításával (kitakarásával)*  
*bb) A 4 helyrajzi számú ingatlant magába foglaló telektömb szabályozási terve Sz-1 rajzszámú tervlap, tervező TÉR-SZER Kft. M=1:2000*  
*bc) A 017/1 helyrajzi számú ingatlant magába foglaló telektömb szabályozási terve Sz-2 rajzszámú tervlap, tervező TÉR-SZER Kft. M=1:2000*  
*bd) Eplény 1:8000 méretarányú HÉSZ külterületi rendelkezések rajzi melléklete tervező PANNONTERV Kft.”*
2. § A Rendelet 3. § (1) - (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:  
„(1) A terv területe:  
a) beépítésre szánt és  
b) beépítésre nem szánt területre tagolódik.  
  
(2) Beépítésre szánt területek:  
a) lakóterület  
falusias – Lf,  
  
b) vegyes terület  
településközpont – Vt,  
  
c) gazdasági terület  
ca) ipar – Gip,  
cb) kereskedelem, szolgáltatás – Gksz,  
cc) mezőgazdasági – Gm,  
  
d) különleges terület

- da) sport – Ksp,
- db) temető – Kt.

(3) Beépítésre nem szánt területek:

a) közlekedési terület

aa) közúti – KÖu,

ab) kötöttpályás – KÖk,

b) zöldterület

ba) közpark – Z-kp,

bb) közkert – Z-kk,

c) erdőterület

ca) egészségügyi, sport, parkerdő – Ee,

cb) gazdasági erdő – Eg,

cc) talajvédelmi erdő – Ev,

d) mezőgazdasági terület

általános – Má,

e) különleges terület

ea) honvédségi, honvédelmi területek – Kh,

eb) felhagyott bányaterület – Bf,

ec) növénykert – K-Nk,

f) egyéb terület

vízgazdálkodási – V.”

3. § A Rendelet 10. § (4) bekezdése a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:  
*„a) az épületeket az oldalhatáron álló beépítési mód szabályai szerint kell elhelyezni, ”*
4. § A Rendelet 12. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  
*„(3) Vt-1 jelű, településközpont vegyes övezetben, a település központja területein*  
 a) az építési övezetben új épületeket szabadon álló beépítés szabályai szerint kell elhelyezni,  
 b) *a 4 hrsz-ú és a 20 hrsz-ú ingatlanon – a már kialakult beépítési módnak megfelelően – oldalhatáron álló beépítés is megengedhető,*  
 c) a területen a legkisebb kialakítható teleknagyság 800 m<sup>2</sup> lehet. Az övezetben meglévő, kialakult telkek területmérettől függetlenül beépíthetőek,  
 d) a telkek beépítettsége legfeljebb 40 % lehet,  
 e) a legnagyobb megengedett építménymagasság 5,0 m lehet, de a legnagyobb homlokzatmagasság sem haladhatja meg a 6 m-t,  
 f) az előkert méretét úgy kell meghatározni, hogy az új épület illeszkedjen az utcaképbé, az előkert mérete alkalmazkodjon a szomszédos telkek előkertjének méretéhez.”

5. § A Rendelet 21. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  
 „(1) A beépítésre nem szánt területen lévő különleges területekbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények, vagy egyéb tevékenységek különlegessége miatt a többi beépítésre nem szánt területektől eltérőek. Ide tartoznak a:
- a) honvédelmi területek,
  - b) honvédelmi területen lévő erdő terület,
  - c) honvédelmi területen lévő felhagyott bánya terület,
  - d) növénykert területe.”
6. § A Rendelet a következő „KÜLÖNLEGES TERÜLET NÖVÉNYKERT” alcímmel és a 23/A. §-sal egészül ki:

*„KÜLÖNLEGES TERÜLET NÖVÉNYKERT*

*23/A. §*

- (1) *K-Nk - jelű, különleges terület növénykert övezet, a 82. számú főút és a vasúti pályatest között elhelyezkedő 017/1 helyrajzi számú Csemetekert területe.*
- (2) *A területen az annak rendeltetésszerű használatához szükséges épületek és építmények helyezhetők el szabadon álló beépítési móddal, legfeljebb 2 %-os beépítettséggel, legfeljebb 5 m-es megengedett építménymagassággal, a vasúti védőtávolságra tekintettel annak jelentős részén a szükséges vasút-üzemeltetői és szakhatósági előírások betartásával, 50 % minimális zöldfelületi fedettség biztosításával. Az ingatlan területe tovább nem osztható. A szabályozási tervlapon feltüntetett csökkentett vasúti rálátási háromszög területén belül az út és a vasút szintjénél, 80 cm-rel magasabb növényzet és építmény nem telepíthető. A területen épület a déli telekhatártól minimum 15 m-es, maximum 95 m-es, a 82. számú főútvonal felőli telekhatártól minimum 15 m-es, a vasút felőli telekhatártól minimum 6 m-es távolság elhagyásával helyezhető el.*
- (3) *Az ingatlanon több épület is elhelyezhető, kötelező beépítési vonal nélkül. A létesíthető épületek építészeti megjelenését úgy kell tervezni, hogy azok a természetes környezetbe és a hagyományos településképbe egyaránt illeszkedjenek (kő, fa, vakolt és meszelt, festett fal, agyagcserép héjazat). Az épületek térszín alatti elhelyezéssel, földtakarással, vagy 30-45° hajlású magas tetővel készüljenek.*
- (4) *A területen elhelyezhető:*
  - a) *az alaptevékenységet szolgáló kereskedelmi, adminisztrációs, szociális épület,*
  - b) *az alaptevékenységet szolgáló üzemi tároló épület,*
  - c) *üvegház, fóliasátor, porta épület.”*

## ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

7. § (1) E rendelet a kihirdetését követő 31. napon lép hatályba.  
(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.  
(3) Jelen rendelet a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

Eplény, 2013. ....

**Fiskál János**  
polgármester

**Dr. Mohos Gábor**  
jegyző

### Záradék:

A rendelet .....napján lép hatályba.

Eplény, 2013. ....

**Dr. Mohos Gábor**  
jegyző