



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/77-4/2020. **Tárgy:** Eplény község településrendezési
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna eszközeinek módosítása (2 pontban)
Szerv. egység: Állami Főépítész
Telefon: 06-88/579-314 egyszerűsített eljárás
Hiv. szám: EPL/436-30/2020 záró véleményezési szakasz

Fiskál János polgármester
Eplény Község Önkormányzata
Eplény
Veszprémi u. 64.
8413

Tisztelt Polgármester Úr!

A TÉR-SZER Kft. által elkészített, „Eplény község településrendezési eszközeinek részleges és foltszerű módosítása” megnevezésű, 2020. augusztus hónap keltezésű véleményezési dokumentációt kérésére áttekinttem. A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat módosításának véleményezési eljárásában 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 település- rendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Eljr.) 36-41. §-ai alapján veszek részt. A megküldött településrendezési eszközökről az Eljr. 40. § (3) bekezdése szerint az alábbi – **záró** – szakmai véleményt adom.

Előzmények:

Eplény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 44/2020. (VI. 24.) számú határozatában döntött a településrendezési eszközök tárgyi módosításáról.

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetését az Önkormányzat az Eljr. 32. § (1) bekezdés b) pontja szerinti egyszerűsített eljárásban kezdeményezte. Az Eljr. 41. § (3) bekezdése szerinti véleményezési szakaszban VE/05/77-2/2020. ügyiratszámom adtam véleményt, amelyben megállapítottam, hogy az egyszerűsített eljárás lefolytatásához szükséges, az Eljr. 32. § (4)-(5) bekezdése szerinti feltételek teljesülnek.

Az Étv. 6/A. § (3) bekezdése alapján az önkormányzat az építésügyi feladatát a helyi rendeletei megalkotásával és a kapcsolódó sajátos jogintézményekkel, továbbá – a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdésében foglaltak szerinti – önkormányzati főépítész közreműködésével látja el. Tekintettel arra, hogy a településrendezési eszközök módosításában közreműködő főépítéssel kapcsolatban kért tájékoztatásra választ nem kaptam, továbbá a dokumentációban sem került nevesítésre, ezért ismételten felhívom a figyelmet a főépítész közreműködésének szükségességére.

A hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök:

- a 8/2002. (II. 14.) számú Képviselő-testületi határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció;
- a 20/2003. (V. 8.) számú Képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv (településszerkezeti terv és leírás);
- a 13/2004. (XI. 11.) számú Képviselő-testületi rendelettel megállapított helyi építési szabályzat (helyi építési szabályzat és szabályozási terv, a továbbiakban: HÉSZ).

Tervezési feladat:

1. A Vt-4 jelű építési övezetben az építménymagasság növelése, valamint az átlagos homlokzatmagasságra vonatkozó előírás törlése.
2. A belterületbe vonandó területek aktualizálása (077-086 hrsz., 0214 hrsz., 0213 hrsz.) valamint a 079 hrsz.-ú ingatlan területfelhasználásának zöldterületre módosítása.

A tervezési feladat a település közigazgatási területén felmerült változtatási szándékoknak megfelelően a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és az annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszi szükségessé.

Véleményezésre megküldött dokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja az „Eplény község településrendezési eszközeinek részleges és foltszerű módosítása” megnevezésű, a TÉR-SZER Kft. (cím: 8200 Veszprém, Viola u. 14/b.; vezető település tervező: Szabó Zoltán okl. építészmérnök TT/1 19-0100) által összeállított, TSZ-110/1/2020. törzsszámú, 2020. augusztus hónap keltezésű tervdokumentáció.

A tervezési munkát az *építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti településtervező végezte. A tervdokumentáció aláírólapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett tervezők nevét, névjegyzéki jelölését, aláírását.*

Partnerségi egyeztetés, véleményezési eljárás:

A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályait a Képviselő-testület a 43/2017. (IV. 19.) önkormányzati rendeletében határozta meg.

Eplény Község Önkormányzatának Polgármestere átruházott hatáskörben hozott, EPL/436-29/2020. számú döntésében a partnerségi egyeztetést lezárta, továbbá a beérkezett véleményeket és az azokra adott válaszokat elfogadta, a településrendezési eszközök véleményezési eljárását lezárta.

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztálya (a továbbiakban: Földhivatali Osztály) 18566/2/2020. ügyiratszámú (2020. július 29-én kelt) véleményében megállapította, hogy a 079 hrsz.-ú ingatlan belterületbe, illetve zöldterületi övezetbe sorolása sérti a termőföld mennyiségi védelmének érdekeit, ezért a termőföld védelméről szóló 2007. év CXXIX törvény 6/B (2) bekezdése alapján a módosítás ellen kifogást emelt. A kifogást emelő véleményre válaszolva Eplény Község Önkormányzatának polgármestere EPL/436-18/2020. számú levelében felhívta a Földhivatali Osztály figyelmét, hogy a 079 hrsz.-ú ingatlan a hatályos rendezési tervekben (Vt-1 jelű építési övezetbe sorolt) beépítésre szánt terület. A módosítás során a tárgyi ingatlan Vt-1 övezetből Zkp közparkra módosul. Ezt követően a Földhivatali Osztály 18566/4/2020.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

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

ügyiratszámú véleményében a korábbi véleményében foglaltakat módosította és megállapította, hogy a 079 hrsz.-ú ingatlan belterületbe vonása és övezeti átsorolása nem sérti a termőföld mennyiségi védelmének érdekeit, ezért a véleményezési eljárásban nem emel kifogást.

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Ütügyi Osztálya (a továbbiakban: Ütügyi Osztály) VE-09/UT/00703-2/2020. ügyiratszámú véleményében jelezte, hogy a tervdokumentáció közlekedési szakági munkarészének hiányosságai miatt a kért véleményt nem áll módjában megadni. A kifogást emelő véleményre válaszolva Eplény Község Önkormányzatának polgármestere EPL/436-18/2020. számú levelében felhívta az Ütügyi Osztály figyelmét, hogy a tervezett módosítások a közlekedésre vonatkozóan új szabályozást nem tartalmaznak. Ezt követően az Ütügyi Osztály VE-09/UT/00703-4/2020. ügyiratszámú véleményében a településrendezési eszközök módosítása ellen kifogást nem emelt.

Záró szakmai véleményem:

A tervezés előkészítése a jogszabályi előírásoknak megfelelően folyt. Az önkormányzat a véleményezési szakaszt az Eljr. 41. § (2) bekezdése szerint lefolytatta, és az egyeztetési eljárást az Eljr. 39. § (2) bekezdése szerint lezárta. A záró szakmai vélemény megadásához szükséges, az Eljr. 40. § (1) bekezdése szerinti dokumentumokat megküldték.

Az Önkormányzat az Eljr. 41. § (2) bekezdés szerinti véleményezési szakaszban az Eljr. 9. számú mellékletében meghatározott államigazgatási szerveket megkereste. A véleményezésre megküldött tervdokumentációval kapcsolatban a VE/05/77-2/2020. ügyiratszámú szakmai véleményemben észrevételeket tettem, amelyek egy része a jelen záró véleményezési dokumentációban figyelembevételre került.

*„Az 1. számú módosítás célja a 236/1, 238, 239/2 hrsz.-ú ingatlanokat magába foglaló Vt-4 jelű építési övezetben a legnagyobb megengedett építménymagasság 5,5 m-re történő növelése és az egy homlokzaton számított átlagos homlokzatmagasságra vonatkozó előírás törlése. A rendelkezésemre álló hatályos szabályozási tervek alapján megállapítottam, hogy a Vt-4 jelű építési övezet a településen csak a módosítással érintett tömbben található. A módosítás eredményeként a településkapuban az építménymagasság mértéke 1 m-el megemelésre kerül, amelyet a terület elhelyezkedéséből adódóan nem kifogásolok, ugyanakkor a kialakítható legkisebb telekméret 800 m²-ről 400 m²-re történő **csökkentését nem támogatom.**”* A telekméret csökkentésre vonatkozó javaslatot a jelen véleményezési dokumentáció már nem tartalmazza.

*„A 2. számú módosítás célja a a belterületbe vonandó területek aktualizálása, pontosítása. A módosítás érinti a 077-086 hrsz.-ú, a 0214 hrsz.-ú és a 0213 hrsz.-ú ingatlanok területét. A módosítás része a jelenleg teleülésközpont vegyes építési övezetbe tartozó 079 hrsz.-ú ingatlan közparkba sorolása. A tárgyi módosítási szándékokkal kapcsolatban észrevételt nem teszek, a 079 hrsz.-ú ingatlan átsorolását településképi és településszerkezeti szempontból **támogatom.**”*

Korábbi véleményemben jeleztem, hogy: a „**HÉSZ 9. § (5) bekezdésének módosítására vonatkozóan (falusias lakóterületen kialakítható és beépíthető legnagyobb telekméret 1800 m²-ben történő meghatározása) az alátámasztó munkarész nem tartalmaz indokolást, ezért annak szükségessége nem megítélhető.** Kérem az alátámasztó munkarész (szükség

esetén az önkormányzati döntés) kiegészítését a módosítás szükségességnek indokolásával.” A tervezett módosítás indokolását – a kialakult településszerkezet megőrzése, az aránytalanul nagy méretű belterületi ingatlanok kialakulásának megelőzése – elfogadom, ugyanakkor nincs információ arra vonatkozóan, hogy a tervezett módosítás a már kialakult, és 1800 m²-nél nagyobb telkek esetében a beépíthetőség, illetve a már meglévő beépítések bővítése tekintetében okoz-e korlátozást. A kialakítható telekméret 1800 m²-es korlátozása mellett javaslom az övezetre vonatkozó legnagyobb beépíthetőség (beépítési %) figyelembevételével a telek legnagyobb beépíthetőségét meghatározni (pl. 500 m²), így a már kialakult telkek esetében a beépíthetőség és a bővítés lehetősége nem kerül kizárásra.

Településszerkezeti terv módosítás

A településszerkezeti tervlap módosításával kapcsolatban ismételten felhívom a figyelmet, hogy a jelen véleményezési eljárás során **nem történik meg a teljes településszerkezeti tervlap felülvizsgálata**, csak annak módosítása történik több ponton. Az Eljr. 16. § (1)-(2)¹ bekezdései alapján a **településszerkezeti tervlapot módosító határozat tervezetet**, illetve annak mellékleteit a módosítással érintett és lehatárolt tömbökre vonatkozóan kell összeállítani, a teljes településszerkezeti tervlap önmagában nem cserélhető. A módosító határozat elfogadását követően van lehetőség – illetve az Eljr. 16. § (2) bekezdése alapján szükséges is – az érintett tömbök beillesztése az egységes szerkezeti tervlapba.

Előbbiekre való tekintettel a **határozat-tervezet melléklete nem a T-1_{M2} jelű (egységes szerkezetbe foglalt tervlap), hanem a két módosuló tömb szelvénye** (lásd: alátámasztó munkarész településszerkezeti terv módosítás leírása).

HÉSZ tervezet, szabályozási terv módosítás

A hatályos HÉSZ bevezető részét az aktuális jogszabályi környezetnek megfelelően kell összeállítani (felhatalmazások a jogszabály megalkotására, továbbá a rendelet megalkotásához mely adott szerv vagy személy véleményének kikérésére volt szükség). Véleményem szerint az alaprendelet bevezető részében a véleményezésben részt vett államigazgatási szervek megnevezésének aktualizálása nem indokolt.

A HÉSZ tervezet „mellékleteként” továbbra is az egységes szerkezetű szabályozási tervlapok kerültek dokumentálásra, ezért ismételten felhívom a figyelmet, hogy a jelen véleményezési eljárás során **nem történik meg a szabályozási terv teljes felülvizsgálata**, csak annak módosítására kerül sor. Előbbiekre való tekintettel, valamint az Eljr. 11. § (8)² bekezdése alapján a **helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapot módosító fedvényeket a módosuló és lehatárolt tömbökre vonatkozóan kérem összeállítani, a teljes szabályozási tervlap önmagában nem cserélhető**. A módosító rendelet elfogadását követően van lehetőség az érintett tömbök beillesztésére.

1 Eljr. 16. § (1): „Az önkormányzat a településszerkezeti tervet legalább 10 évente, a helyi építési szabályzatot legalább 4 évente áttekinti, ellenőrzi és dönt arról, hogy
a) továbbra is változatlan tartalommal alkalmazza,
b) módosítja, vagy
c) újat készít.”

Eljr. 16. § (2): „A településszerkezeti terv módosítása esetén annak a településszerkezeti tervben történő átvezetéséről folyamatosan gondoskodni kell.”

2 Eljr. 11. § (8): „Helyi építési szabályzatot kell készíteni:
a) az újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területekre, ...
d) közterület kialakítása, módosítása vagy megszüntetése esetén,
e) az építés helyi rendjének biztosítása érdekében, amennyiben a település sajátosságai és adottságai azt indokolják.”

Előbbiek alapján a hatályos HÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlapok felsorolásának módosítása, a tervlapok cseréje nem szükséges.

Ismételten felhívom a figyelmet, hogy a szabályozási tervlap fedvények a HÉSZ tervezet mellékletét képezik.

A településrendezési eszközök módosítása az Eljr. 45. § (2) bekezdés a) pontja alapján, az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményei, és jelmagyarázata, valamint az Eljr. VI. fejezetének eljárási szabályai szerint továbbá a MaTrT, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, és a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete figyelembevételével készült. A tervdokumentáció az Eljr. tartalmi követelményeinek megfelelően tartalmazza a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálatát.

Országos főépítész záró véleménye:

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért az Étv. 8. § (2a)-(2d) bekezdéseinek, az országos főépítész megkeresésére irányuló előírásait nem kellett alkalmazni.

Környezeti vizsgálat:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése szerint a település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv esetében a környezeti vizsgálat lefolytatása mindig kötelező, míg módosítás esetén az 1. § (3) bekezdése szerint a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A véleményezési dokumentációban a tervező rögzítette, hogy a tárgyi módosítás vonatkozásában környezeti vizsgálatot nem kívánnak lefolytatni, és „a véleményezési szakaszban a megbízó önkormányzat kéri, hogy az ennek tudomásulvételéről szóló nyilatkozatát is a megkeresett illetékes államigazgatási szervek szíveskedjenek megadni”. A csatolt dokumentumok alapján a véleményezési szakaszban nyilatkozó környezet védelméért felelős államigazgatási szervek a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartották szükségesnek.

Szakmai véleményem összefoglalása:

Eplény község településrendezési eszközeinek módosítására irányuló záró véleményem **egyetértő**, amennyiben a jóváhagyásra szánt munkarészek a fentiekben foglaltak szerint kerülnek összeállításra, javaslom annak **képviselő-testületi jóváhagyását**.

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.

Az elfogadott településrendezési eszközöket – településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet – digitális adathordozón (CD-n), *.pdf formátumban és papíralapon is kérem megküldeni részemre.

Az Építésügy Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontja alapján a

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

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

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.

Az Eljr. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a polgármester az elfogadást követő 15 napon belül gondoskodik az elfogadott településrendezési eszközök közzétételéről, valamint az érintett államigazgatási szervek, az állami főépítész, továbbá a Lechner Tudásközpont részére történő megküldéséről.

Az Étv. 8. § (4) bekezdés a)-c) pontjai szerint a polgármesternek gondoskodni kell a településrendezési eszközök nyilvánosságáról.

Záró véleményemet az Ejr. 42. § (6) bekezdése alapján adtam meg.

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. augusztus 17.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
kormány megbízott
névében és megbízásából


Németh Zsolt
állami főépítész

