



VESZPRÉM MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

VÁRPALOTA VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Irat száma:	01/169-20/2015
Érkezett:	2015-11-11
Előadó:	138
Előszám:	01/169-20/2015
Melléklet:	—
Ügytípus:	ELJÁR

**Ügyiratszám:** VED/001/734-2/2015. **Tárgy:** Várpalota településrendezési eszközeinek teljes  
**Ügyintéző:** Borsik Beáta  
**Szerv. egység:** Építésügyi Osztály  
**Telefon:** 06-88/579-329  
**Hivatkozási szám:** 01/169-3/2015.  
felülvizsgálata, - előzetes  
tájékoztatási szakasz -, és  
állásfoglalás a 2/2005. (I. 11.)  
Korm. rendelet szerinti  
környezeti értékelés tartalmára

**Talabér Márta asszony**  
**polgármester**  
**Várpalota Város Önkormányzata**

**VÁRPALOTA**

Gárdonyi Géza utca 39.

8100

**Tisztelt Polgármester Asszony!**

„Várpalota településfejlesztési koncepciójának és településrendezési eszközeinek teljes felülvizsgálatához a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti előzetes véleménykérés, valamint a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelt szerinti környezeti értékelés tatalmára vonatkozó véleménykérés, továbbá 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet szerinti adatkérés településrendezési tervhez” tárgyú levelét és mellékleteit 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.) 37. §-a alapján az alábbi – **előzetes** – véleményt adom:

A jogszabályi változások miatt 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 (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazása szükséges. Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban: OTvT) 2014. január 1-től hatályos módosulása miatt annak 30. § (1) bekezdés c) pontja értelmében a 31/B. § a)-b), illetve e)-h) és l) pontjában előírtak szerint kell kidolgozni a településrendezési eszközöket.

Az Eljr. 16. § (1) bekezdése értelmében a településrendezési eszközöket (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) az önkormányzat áttekinti, ellenőrzi és dönt arról, hogy:

- továbbra is változatlan tartalommal alkalmazza, vagy
- módosítja, vagy
- újat készít.

A fentiek értelmében az önkormányzatnak már a tervezést megelőzően döntenie kell, hogy a hatályos településrendezési eszközöket módosítja (az OTÉK 2012. augusztus 6-i állapot szerint), vagy újat készít a település egész területére (az Eljr. szerint).

Az önkormányzat a tájékoztató levelében **nem nyilatkozik** arról, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálata az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történő módosítás, vagy az Eljr. szerinti új készítését jelenti.

### **Előzmények:**

Várpalota Város Önkormányzat Képviselő-testülete elhatározta a településfejlesztési koncepció felülvizsgálatát a településrendezési eszközök felülvizsgálatával egyidejűleg, melyről a 32/2015. (III. 4.) határozatában döntött.

A Belügyminisztérium a Regionális Operatív Programok technikai segítségnyújtási keretének terhére szakmai támogatás biztosítását vállalta a járásszékhelyek, köztük Várpalota integrált településfejlesztési stratégiának (ITS) elkészítéséhez. Az ITS a 139/2015. (IX. 24.) sz. határozattal került elfogadásra. Az ITS elkészítését megalapozó vizsgálati dokumentum az Eljr. szerint alkalmas és a Belügyminisztériummal kötött szerződés értelmében felhasználható a településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök felülvizsgálatához. Ennek megfelelően a tervezés során a megalapozó vizsgálat aktualizálására, a településtervezés léptékéből adódóan szükséges kiegészítésére kerül sor.

**Tervezési feladat:** A város településrendezési eszközeinek teljes felülvizsgálata.

### **A település területére hatályos koncepció és településrendezési eszközök:**

- 286/2008. (X. 30.) határozattal jóváhagyott településfejlesztési koncepció. A döntés a 176/2007. (V. 31.) határozattal megállapított korábbi koncepciót egészítette ki.
- 114/2009. (IV. 30.) sz. határozattal megállapított Településszerkezeti Terv
- 22/2009. (V. 4.) rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv

### **Szakmai vélemény:**

A polgármester megkeresése Várpalota város településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközeinek felülvizsgálata tárgyban érkezett. Felhívom figyelmét, hogy az Eljr. 3. § (4) bekezdése szerint a koncepció és a településszerkezeti terv egymással összhangban készül, arra épül, ezért a településfejlesztési koncepció elfogadása meg kell, hogy előzze a településrendezési eszközök elfogadását. A településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök véleményezési eljárása **nem vonható össze**, a két dokumentáció egyeztetési eljárásáról az Eljr. külön rendelkezik.

A fentiek értelmében a településfejlesztési koncepció felülvizsgálatával kapcsolatos előzetes véleményemet a VED/001/719-4/2015. számon adtam meg.

Az Eljr. 28. § (1) bekezdése értelmében a koncepciót, a stratégiát és a **településrendezési eszközöket** a polgármester egyezteteti a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel a helyi adottságoknak megfelelően, az államigazgatási szervekkel, az érintett területi és települési önkormányzatokkal.

Az Eljr. 29. §-a rendelkezik arról, hogy az önkormányzat **a tervezés előtt dönt a partnerségi egyeztetés szabályairól**, amelynek során meghatározza:

- a) az egyeztetésben résztvevők (a továbbiakban: partnerek) tájékoztatásának módját és eszközeit,
- b) a javaslatok, vélemények dokumentálásának, nyilvántartásának módját,
- c) az el nem fogadott javaslatok, vélemények indokolásának módját, a dokumentálásuk, nyilvántartásuk rendjét,
- d) az elfogadott koncepció, stratégia és településrendezési eszközök nyilvánosságát biztosító intézkedéseket.

A partnerségre vonatkozó önkormányzati döntést azonban **nem találtam** az iratanyagban.

Tájékoztatójában az önkormányzat beazonosíthatóan meghatározta a rendezés alá vont területet, ismertette a rendezés célját és hatását, oly módon és részletezettséggel, hogy az egyeztetésben résztvevő érintettek azzal kapcsolatban észrevételeket, javaslatokat tehetnek, véleményt nyilváníthatnak. Azonban nem jelölte meg az eljárás alapjául szolgáló jogszabályhelyet, ezért annak **kiegészítését kérem**.

A tervezett felülvizsgálattal kapcsolatos **érdemi szakmai véleményt** csak a konkrét javaslatok jogszabálynak megfelelő kidolgozása esetén tudok adni.

A településrendezési eszközök teljes felülvizsgálata a teljes közigazgatási területre készül, ezért az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (Kr1.) szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásra kerül, környezeti értékelés készül. A Kr1. 1.§ (2) bekezdése a) pontja szerint a környezeti vizsgálat [Kvt. 43. § (6) bekezdés] lefolytatása mindig kötelező az 1. melléklet 2. pontjában szereplő, a település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv [1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3) bekezdés b) és c) pontja] készítése esetén.

A környezeti vizsgálat lefolytatásában az állami főépítési hatáskörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal - a Kr1. 3. számú melléklete alapján, érintettség esetén - az épített környezet védelmére kiterjedően vesz részt.

A környezeti vizsgálat tartalmának és részletezettségének megállapítása tárgyában a környezet védelméért felelős szervek szakmai véleményét kell kikérni (Kr1. 7. § (1) bekezdése). Megkeresésére a „Várpalota város településrendezési eszközei felülvizsgálata” c. tárgyú terv „Környezeti értékelésének javasolt tartalma” munkarészre vonatkozóan az alábbi véleményt adom:

**A környezeti értékelést tartalmazó dokumentáció tartalmával egyet értek.** Kiemelten fontosnak tartom a következetes, ellentmondásoktól mentes területfelhasználásra való törekvést (pl.: egymástól a zavaró területfelhasználások szomszédságának korlátozását,

összefogott településhálózat és gazdaságos területfelhasználásra törekvést, az esztétikai ütközések kiküszöbölését).

A polgármester levelében a településrendezési terv felülvizsgálatához szükséges, a 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet (Kr2.) szerinti adatszolgáltatást is megkérte. Tájékoztatom, hogy a Kr2. szerint az állami főépítési hatáskörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal nem tartozik az *adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek* közé.

**Tájékoztatóként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:**

A településrendezési tervek jogszerűségét és szakmai megalapozottságát a jogszabály által kötelezővé tett egyeztetési eljárás biztosítja (Eljr. 32-43. §).

Az alátámasztó munkarészben - térképpel és leírással (számítás) - kell igazolni a területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját.

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

Az Étv. 7.§ (3) bekezdés b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A területek biológiai aktivitás értékét az erről szóló 9/2007 (IV.3.) ÖTM rendelet szerint kell számítani. A biológiai aktivitás érték számítását a szerkezeti terv mellékleteként kérem dokumentálni.

Az Étv. 7. § (3) bekezdés c) pontja alapján a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében.

Az Étv. 7. § (3) bekezdés d) pontja alapján a termőföld igénybevételével járó, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki.

Az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

A tervezési munka szakmai szabályait elsősorban az Étv. 8. § (1) bekezdése és az OTÉK 3. és 4. §-a rögzíti, illetve, ha az eljárás nem az átmeneti rendelkezések alapján készül, akkor az Eljr. 4.-6. melléklet határozza meg. Ezek vonatkoznak a megfelelő és aktualizált alaptérképre, a tervi ábrázolás mélységére, részletességére, a jóváhagyandó és alátámasztó munkarészek tartalmára és szerkesztésére, melyeket a módosítás vonatkozásában szükséges figyelembe venni. Az utóbbi esetben az alátámasztó munkarészeket az Eljr. 1. mellékletében foglalt tartalommal kell elkészíteni, illetve aktualizálni. Amennyiben a településfejlesztési koncepcióhoz készült az 1. melléklet szerinti megalapozó vizsgálat, az a településszerkezeti tervhez is felhasználható.

Az Étv. 16. §-a rendelkezik a településtervezésre vonatkozóan. Településtervezési tevékenységnek minősül a településrendezési eszköz elkészítése. A településrendezési tervet – az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységről szóló 266/2013.(VII.11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr3.) foglaltaknak megfelelően – arra jogosult településtervező készítheti.

Felhívom figyelmét, hogy a Kr3. 14. § (5) bekezdése szerint a településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és – legalább egy eredeti példányon – a tervező saját kezű aláírását. A településrendezési eszköz tervlapja tartalmazza a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését.

Amennyiben a terv készítésekor az OTÉK-ban meghatározott határértéknél megengedőbb értékeket kívánnak alkalmazni, azt a véleményezési eljárásra benyújtandó anyagban külön kell jelezni, hogy az eltérő megoldáshoz történő hozzájárulás teljes körűen elbírálgatható legyen. Az eltérés feltételeit az OTÉK 111. §-a tartalmazza. Az eltérésről – kérelemre – az Eljr. 28. § (4) bekezdése alapján az állami főépítésznek a záró véleményben kell döntést hoznia.

A HÉSZ-t (önkormányzati rendeletet) a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendeletben, illetve a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben foglaltak szerint kell megalkotni.

Az előzetes tájékoztatási szakaszban a nyilatkozatomat az Eljr. 37.§ (2) bekezdés b) pontja alapján, a környezeti értékelésre az állásfoglalásomat pedig a Kr1. 7. § (1) bekezdés 3. melléklet II. 2. b) pontja alapján adtam ki, melynek másolatát **javaslom megküldeni a tervező részére is** annak érdekében, hogy a feladatok egyeztetett értelmezése is elősegítse az eredményes tervekészítést.

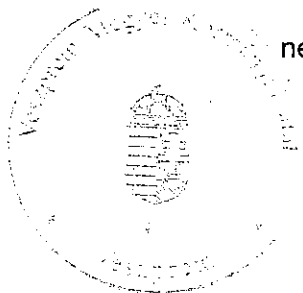
**A szakmai véleményezéshez az előírásoknak megfelelően hitelesített – szabályozási terv esetében a jellemző vízszintes, magassági és egyéb adatokat is tartalmazó – aktualizált alaptérképen kidolgozott, eredeti méretarányú (másolati technikával nem kicsinyített, papíralapú és digitális formában) terveket kérem benyújtani.**

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

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, 2015. november 5.**

**Tisztelettel:**



Takács Szabolcs  
kormány megbízott  
névében és megbízásából

  
**Németh Zsolt**  
állami főépítész