



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/51/00003-9/2019.
Ügyintéző: Borsik Beáta
Szerv. egység: Állami Főépítész
Telefon: 06-88/579-329
Hív. szám: P08/16-23/2019.

Tárgy: **Várpalota** város új
településrendezési eszközök
készítése
- végső szakmai
véleményezési szakasz -

Campanari-Talabér Márta asszony
polgármester
Várpalota Város Önkormányzata

Várpalota

Gárdonyi Géza utca 39.

8100

Tisztelt Polgármester Asszony!

„Várpalota város új településrendezési eszközök” megnevezésű, „2019. április” keltezésű, záró állami főépítészeti 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.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: *Eljr.*) 40. § (2) bekezdés a) pontja alapján veszek részt. A településrendezési eszközökről az **Eljr. 40. § (3) bekezdése szerint az alábbi – záró – szakmai véleményt adom.**

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 partnerségi egyeztetés szabályairól az önkormányzat a 11/2017. (V. 26.) számon rendelkezett.

Az Eljr. 37. §-a szerint szükséges előzetes tájékoztatást megkérték, melyet a VEB/001/734-2/2015. számú, 2015. november 5-én kelt levelemben adtam meg. Az Eljr. 38. § (1)-(2) bekezdése szerinti véleményezési szakaszban 2019. február 1-én, a VE/51/00003-2/2019. számon adtam szakmai véleményt.

Tervezési feladat:

A település teljes közigazgatási területére új településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) készítése.

A hatályos koncepció és településrendezési eszközök:

- 28/2016. (III. 13.) határozattal jóváhagyott Településfejlesztési koncepció;
- 114/2009. (IV. 30.) határozattal megállapított Településszerkezeti Terv;
- 22/2009. (V. 4.) rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv.

A településen a főépítési feladatokat Mezei László önkormányzati főépítész látja el.

Jelen szakmai véleményem alapja a TÁJOLÓ-TERV Kft. – KÉSZ Kft. konzorcium, mint generáltervező (Auer Jolán TT/1 01-5003, Jaczenkó Judit TT/1 01-5156 és Zétényi Zsófia TT/1 01-2407 vezető településtervezők) által elkészített „Várpalota Város új településrendezési eszközök” megnevezésű, „2019. április” keltezésű záró véleményezési dokumentáció. A tervezési munkát az *építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervezők végezték. Az aláírólap tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését, eredeti aláírását.*

A beérkezett tervdokumentáció tartalma:

- II. Településszerkezeti terv
- III. Helyi építési szabályzat
- IV. Alátámasztó javaslat (tartalmazza a beérkezett véleményeket is)
- V. Települési örökségvédelmi hatástanulmány (CD-n)
- VI. Környezeti értékelés (CD-n)

Tervlapok

Várpalota új településrendezési eszközeinek dokumentációja 2019. április 5-én és 6-án elektronikusan, majd április 10-én papír alapon érkezett be záró szakmai véleményezésre, melyhez az önkormányzat csatolta a 62/2019. (III. 29.) Kt. határozatát. Ebben megállapította, hogy az új településrendezési eszközeinek és a környezeti értékelésre beérkezett véleményeket megismerte, azokat, valamint a véleményekre adott válaszokat és észrevételeket elfogadta. Egyidejűleg rendelkezett a véleményezési szakasz lezárásáról.

Az önkormányzat – 2019. április 16-án pótlólag a dokumentációhoz csatolt – a P08/16-23/2019. számú külön kérelem alapján kérte az *országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet* (továbbiakban: **OTÉK**) **előírásainál megengedőbb követelmények** alkalmazását.

Záró szakmai vélemény:

Az iratanyag átvizsgálása során megállapítottam, hogy az Eljr. 40. § (1) bekezdése szerinti valamennyi dokumentumot megküldték.

Az önkormányzat az egyeztetést a jogszabályi előírásoknak megfelelően lefolytatta. A véleményezési eljárás során minden érintett államigazgatási szerv, önkormányzat és partner megkeresésére sor került.

A véleményezésre megküldött településrendezési eszközökkel kapcsolatosan nem érkeztek eltérő észrevételek, így nem volt szükség tárgyalás összehívására az eltérő vélemények

egyeztetésére. Az önkormányzat a Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztályával külön egyeztetést folytatott le.

Önkormányzati igényeknek megfelelően a rendelet-tervezet (HÉSZ) az OTÉK előírásainál megengedőbb szabályozást tartalmaz az alábbi esetekre:

1. Nagyvárosias, kisvárosias lakóterületeken és a településközpont vegyes területeken az "építési övezeten belül kijelölt közkert jellegű területek"-en a legnagyobb beépíthetőség 5%.
2. A honvédelmi erdőterület, mint önálló, sajátos területfelhasználási kategória alkalmazása.
3. A korlátozott használatú mezőgazdasági terület, mint önálló, sajátos területfelhasználási kategória alkalmazása.

Az OTÉK 6. § (1) bekezdés a) pontja írja elő, hogy a beépítésre szánt területek megengedett beépítettsége legalább 10%-os kell, hogy legyen. Az 1. pontban lévő esetekben azonban a kialakult helyzetre tekintettel és ezen területeknek a város zöldfelületeként való megőrzése érdekében indokolt az eltérés.

Az OTÉK 28. § (2) bekezdése értelmében az erdő területfelhasználási célja szerint védelmi gazdasági és közjóléti erdőterület lehet, így nem ad lehetőséget a 2. pontban szereplő, külön "honvédelmi erdőterület" lehatárolására. Figyelembe véve azonban az időközben hatályba lépett, *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt* (továbbiakban: MATrT), mely nevesíti a "honvédelmi célú erdőterület"-et, az összhang előrevetítése érdekében az eltéréshez hozzájárulás adható.

A mezőgazdasági területeket az OTÉK 29. § (2) bekezdése szerint kell besorolni, melyek kertes és általános mezőgazdasági területek lehetnek. A tervezett településrendezési eszközökben szereplő Mko jelű, korlátozott használatú mezőgazdasági terület az általános mezőgazdasági terület egyik övezetként nevesíthető (pl. Má-ko), ahol a sajátos használatnak megfelelő további követelmények előírhatók. Ebben nem hozott változást az MATrT sem, így nem indokolt a 3. pontba lévő esetben az OTÉK követelményeitől való eltérés.

Az Eljr. 28. § (3) bekezdése szerint a településrendezési eszköz az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a záró szakmai véleményében hozzájárul.

Az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerint az OTÉK II-III. fejezetében meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- közérdeket nem sért, valamint
- az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

Fentiek értelmében **hozzájárulok az OTÉK előírásainál megengedőbb követelmények alkalmazásához, az alábbiak szerint:**

1. Nagyvárosias, kisvárosias lakóterületeken és a településközpont vegyes területeken az "építési övezeten belül kijelölt közkert jellegű területek" esetén a **legnagyobb beépíthetőség 5%**.
2. **Honvédelmi erdőterület**, mint önálló, sajátos területfelhasználási kategória alkalmazása.

A VE/51/00003-2/2019. számon kiadott szakmai véleményemben már felhívtam a figyelmet a dokumentáció hibáira, illetve a vonatkozó jogszabályi ütközésekre, és kértem azok javítását, vagy törlését. Ezek a kifogásolt helyek egy része továbbra is fellelhető a dokumentációban, mely az alábbi:

- Az Alátámasztó javaslat című kötet a 12. oldalán lévő táblázat megnevezése javítandó "Beépítésre nem szánt területek" -re.
- A HÉSZ 16. § és 17. §-át kérem **módosítani**, tekintettel arra, hogy önkormányzatnak nincs hatásköre arra, hogy megállapítsa az alábányászott és a felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetett területeken az épületek elhelyezésének feltételeit. Arra csak a bányászati hatóság jogosult abban az esetben, ha a fenti területek a szabályozási terven feltüntetésre kerülnek. A bányászati hatóság eljárását az ágazati jogszabályok szabályozzák. Az ilyen területeken az épületek elhelyezésének feltételei a HÉSZ-ből **törlendők**.
- A 37. § (1) és (4) bekezdéseiben "Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztálya" megnevezés helyett kérem a "honvédelmi hatóság" használatát, mivel az eljáró szerv nevének változása esetén így nincs szükség a HÉSZ módosítására. Az (1) bekezdésben téves a jogszabály megjelölése, továbbá más jogszabály tartalmára való hivatkozás jogszabálysértő. A védőterületeknek a szabályozási terven történő bejelölése egyértelműen szabályozza, milyen hatósági eljárások folytatandók le az ott meghatározott esetekben. Önkormányzati rendelet azt nem írhatja elő. Fentiek miatt mindkét bekezdés **átfogalmazása, módosítása** szükséges.
- A 49. § (3) bekezdésében a "minimum 50%-ban áttört építésű" megfogalmazás helyett kérem a településkép védelmi rendeletben szabályozottakra való utalást **alkalmazni** az Eljr. 46/B. § (1) bekezdése értelmében, tekintettel arra, hogy a céltól függetlenül a kerítés kialakítása, megjelenése a településképet befolyásolja.
- Az 5. melléklet "6.1.5. Intézményterületek" megnevezésű táblázat 12. és 13. sorában **javítandó** a legkisebb zöldfelület mértéke az OTÉK 2. számú melléklet 8. sora (be nem épített terület 50%-a) figyelembe vételével 35, illetve 30%-ra.

Fenti helyeken kérem ismételten a dokumentáció (alátámasztó javaslat, településrendezési eszközök, különösen a HÉSZ) javítását.

Szakmai véleményem összefoglalása:

Várpalota településrendezési eszközeire vonatkozó záró véleményem **egyetértő, javasolom annak testületi jóváhagyását**, amennyiben az előzőekben részletezett **javítások, módosítások megtörténtek**.

Tájékoztatom, hogy az Eljr. 43. § (3) bekezdése értelmében, amennyiben az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a megyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos **törvényességi felügyeleti eljárás** lefolytatását.

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

Felhívom a figyelmét az Eljr. 43. § (2) bekezdésében foglaltakra, ami az elfogadott településrendezési eszközök közzétételéről, valamint az érintett államigazgatási szervek és az állami főépítész mellett a Lechner Tudásközpont részére történő megküldéséről rendelkezik.

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 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 végső szakmai véleményezési szakaszban a záró szakmai véleményemet az Eljr. 40. § (3) bekezdése alapján adtam ki.

Az Eljr.-ben meghatározott állami főépítési szakmai feladatokat *a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. § h) pontja alapján látom el.*

Veszprém, 2019. április 17.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
kormány megbízott
névén és megbízásából



Németh Zsolt
Németh Zsolt
állami főépítész

