



SOMOGY MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Ügyiratszám: SOD/08/57-2/2013.

Tárgy: Ábrahámhegy község
településrendezési eszközeinek
részleges M1/2012-OTÉK/F jelű
módosítása – közbenső szakmai
véleményezés

Ügyintéző: Fabacsovics Zoltán
Telefon: 20/296-7517

Hiv.szám: 552-2/2013.
Ügyintézőjük: Sütő Árpád

Vella Ferenc Zsolt
polgármester
Ábrahámhegy Község Önkormányzata

Ábrahámhegy
Badacsonyi u. 13.
8256

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú, irodánkhoz 2013. február 4-én érkezett levelével megküldte Ábrahámhegy község településrendezési eszközeinek módosítására irányuló anyagot, melyről az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 9. § (3) bekezdés szerinti közbenső szakmai véleményünket kéri.

Először is jelezni kívánjuk, hogy a településrendezési eszközök módosításának anyagi jogi és eljárási szabályaiban ez évben jelentős jogszabályi változás történt.

Az Étv. 60.§ (8) bekezdés szerint a településrendezési eszközök 2013. január 1-je és 2018. december 31-e közötti készítésére és módosítására a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet átmeneti rendelkezéseit kell alkalmazni.

Tekintettel arra, hogy a településrendezési eszközök módosítása 2012 évben már folyamatban volt, a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45. § (3) bekezdés előírásai alapján a véleményezési eljárás, valamint a településrendezési eszközök elkészítése, az Étv. 2012. december 31-én hatályos szabályainak, és az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően folytatható, de elfogadásukról 2013. december 31-ig gondoskodni kell!

A dokumentáción kérjük feltüntetni az általunk alkalmazott M1/2012-OTÉK/F jelű módosítás azonosítót, amely a későbbi jogforrás hitelesítés érdekében szükséges.

Felhívjuk a figyelmet, amennyiben 2013. december 31. napjáig az elfogadás nem történik meg, az elkészítésre, egyeztetésre és elfogadásra a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

Polgármester Úr felkérésének eleget téve a fentiek szerinti dokumentációról az un. közbenső véleményünket alakítjuk ki, azonban felhívjuk a figyelmet, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 9. § (2) bekezdés a) és b) pontjának teljesülésére is tekintettel kell lennie, azaz az érintett állampolgárok, szervezetek, érdekképviselői szervek véleménynyilvánítási lehetőségét is biztosítani kell a tervezés megindításától kezdődően. Mindezekre a településrendezési eszközök módosításakor figyelemmel kell lenni, az érintettek bevonását a tervezés teljes szakaszában biztosítani kell. Ennek megfelelően a kapott észrevételek, javaslatok figyelembe vételét a dokumentációban ismertetni kell, melyet következő megkeresésüknél ismertetni szíveskedjenek.

A településrendezési eszközök megváltoztatása a község képviselő-testületének 159/2010. (XI.22.), 160/2010. (XI.22.), 162/2010. (XI.22.), 167/2010. (XI.22.), 170/2010. (XI.22.), 171/2010. (XI.22.), 173/2010. (XI.22.), 174/2010. (XI.22.), 175/2010. (XI.22.), 176/2010. (XI.22.), 179/2010. (XI.22.), 180/2010. (XI.22.), 181/2010. (XI.22.), 184/2010. (XI.22.), 185/2010. (XI.22.), 186/2010. (XI.22.), 187/2010. (XI.22.), 188/2010. (XI.22.), 189/2010. (XI.22.), továbbá a **129/2011. (VIII.30.), 158/2011. (XI.30.), 159/2011. (XI.30.), 164/2011. (XI.30.)** és a **108/2012. (VI.19.)** számú határozatain alapul, melynek kivonatos másolatait a megkereső levelükhöz mellékelte Planteus Kft. (felelős tervező Németh Ferenc) által készített 2013. január 25.-én kelt dokumentáció tartalmazza.

A megküldött anyaggal kapcsolatosan kifogást emelő véleményt teszünk!

Észrevételünket az alábbiakra alapozzuk:

1. Az Étv. 9.§ (2) bekezdése szerinti un. előzetes véleményeztetés Polgármester Úr Á76-8/2011 számú, 2011. március 16-án érkezett megkeresésével indult, melyre válaszukat a 08-129-2/2011 számú, 2011. április 05-én kelt levelünkben adtuk meg. A képviselő-testület fentiekben felsorolt határozataiból a 2011-es és 2012-es döntések amennyiben új tervezési területet érintenek, akkor azokra az Étv. 9.§ (2) bekezdés szerinti előzetes véleményt meg kellett volna kérni. Az előzetes véleményünkben felhívtuk a figyelmet települési főépítész bevonására, melyre sajnós nem került sor. Véleményünk szerint települési főépítész a dokumentációban felmerülő anyagi jogi és eljárási hibákat kellő időben feltárta volna, bevonása még most is indokolt lenne! Az önkormányzati válasz a beérkezett előzetes véleményekre dátum és Polgármester Úr aláírásának hiánya miatt nem vehető figyelembe.
2. Felhívjuk a figyelmet, hogy a tervezési területeket legalább telektömbre kell kiterjeszteni (Étv. 12.§(1) és 13.§(5), melyre szíveskedjenek figyelemmel lenni, illetve a tervezői anyagot ennek megfelelően korrigálják).
3. A módosítások jelentős része a közlekedési területeket érintik, egyes utak elhagyását, illetve szabályozási szélesség csökkentését. E tárgykörben irányadónak tartjuk a közlekedési szakterület érintett államigazgatási szervének szakmai véleményét.
4. Előzetes véleményünkben jeleztük, hogy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény (továbbiakban BTSZ) vonatkozó előírásait kötelezően érvényesíteni kell. A tervezői ismertetés szerinti 14. és 22. sorszám alatti módosításokat megalapozó képviselő-testületi döntések összhangba hozandók a törvényi szabályozással, mert a jelenleg erdő terület terület-felhasználásba sorolt területek beépítésre szánt területté történő átsorolása ellentétes a BTSZ 5.§ rendelkezésével. Itt hívjuk fel a figyelmet, hogy a BTSZ 6. § szerint zöldterület más terület-felhasználásba nem sorolható át, ezért a 104/2 és 104/1 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolása (hatályos szabályozási terven Zk-1) pótlandó!
5. Jeleztük már korábban (2011-ben), hogy a településrendezési eszközök nagy számú módosítása miatt a teljes közigazgatási területre vonatkozó szabályozás felülvizsgálatát javasoljuk. Külön jeleztük azt is (2012-ben), hogy a homokbánya bányaművelésre kijelölt területe beépítésre nem szánt területbe sorolandó, tekintettel, hogy a vonatkozó OTÉK változtatás miatt bánya területet nem csak beépítésre szánt területként lehet besorolni, illetve a beépítésre szánt gazdasági terület beépíthetőségét is indokoltnak tartottuk felülvizsgálni, egyeztetve a tulajdonos közép és hosszú távú elképzeléseivel. Meggyőződésünk, hogy a bánya területétére vonatkozó felülvizsgálatot külön eljárásban nem lenne célszerű végigvinni, hiszen ez is a képviselő-testület 2010-es elhatározásán alapul. Esetünkben ez egy újabb - immár a harmadik - rendezési terv módosítás lenne, közel egy éven belül Ábrahámhegy községben.
6. A településrendezési tervek esetében ugyan mérlegelési joggal bír az önkormányzat, de a helyi építési szabályzat esetében a rendelet teljes körű felülvizsgálatát, a magasabb rendű jogszabályokkal való összhang biztosítását érvényesíteni kell!

A módosító rendelet megalkotása során kérjük a *jogalkotásról* szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) és a *jogszabályszerkesztésről* szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet előírásait figyelembe venni szíveskedjenek.

A HÉSZ és a szabályozási terv módosító rendelet bevezető részében „.....az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6/A. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény **13.§ (1) bekezdés 1.pontjában** és az Étv. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:” szerepeltetendő.

Kérjük még, a módosító rendelet lábjegyzetében megjelölni, hogy az OTÉK melyik hatályos állapota szerint módosított az alaprendeletet.

A szabályozási tervi változtatásokra a rendeletben egyértelműen ki kell térni, hivatkozva az érintett telektömbökre.

A rendelettervezet 5.§ Vt-03 építési övezet SZ/K jelű beépítési módját értelmezni szíveskedjenek. Megjegyezni kívánjuk, hogy egy építési övezetben több fajta beépítési mód megengedhetőségét nem tartjuk megfelelőnek!

A rendelettervezet 8.§-ában ismertetett *KK-f – Különleges beépítésre nem szánt fásított közterület* övezetének fogalomhasználatával szemben kifogással élünk, a rendelkezésre álló információk szerint ez zöldterület, kérjük ennek megfelelően szerepeltetni, illetve a beépíthetőségét meglévő esetében 2%, új kialakítás esetén 4% értékben megállapítani.

7. A településszerkezeti terv határozattervezete javítandó és a rendelkezésünkre bocsátott anyag kiegészítendő. Figyelembe kell venni ugyanis, hogy az Étv. 11.§ (1) bekezdése szerint a településszerkezeti terv szöveges és rajzi munkarészből áll. a határozattervezet csak a rajzi munkarészre tér ki, a szöveges munkarészre nem. Valószínűleg azért sem, mert a megküldött anyag nem tartalmazza a településszerkezeti terv jóváhagyandó szöveges munkarészét, ezért azt pótolni szükséges.
8. A szabályozási terv szelvényekre bontása jelen formájában kezelhetetlen. Áttekintő ábrát kérünk szerepeltetni a szelvényezésről, hogy a szabályozási tervlapok csatlakozása nyilvánvalóvá váljék. Felhívjuk a figyelmet, hogy a KSZA jelű tervlapokon szereplő E1gv övezetre nem tér ki a jelmagyarázat, értelmezendő. Saját hatáskörben visszaellenőrizendő, hogy a szabályozási terven alkalmazott övezeti/építési övezeti jelölés és a HÉSZ közötti összhang biztosított-e. (Célszerű lenne a jelenleg hatályos helyi építési szabályrendeletet mellékelni a véleményezendő anyaghoz, melyet kérünk irodánkhoz a következő véleménykérésnél megküldeni szíveskedjenek.)
9. A területrendezési terv és a településszerkezeti terv összhangjának igazolása kötelező alátámasztó munkarész (OTÉK 3.§ (3) 6.). A BTSZ övezeti lehatárolását bemutatják a BTSZ 22.§ (3) bekezdés szerint. A tervezői kimutatás szerint a +/- 5 %-os területi küszöb teljesül, ezért a tervezett övezeti lehatárolással szemben kifogást nem emelünk, amennyiben az érintett államigazgatási szerv egyetértésével állapították meg. Azon övezeteken, ahol az általunk nyújtott adatszolgáltatástól jelentősen eltér a tervező által levett területi adat, kérjük a VÁTI Kht. munkatársaival történő egyetértő egyeztetés dokumentálását.
10. Megjegyezni kívánjuk még, hogy a BTSZ 4/B § szerinti térségi területfelhasználási kategóriáknak történő megfeleltetésre nem tér ki az anyag, pótolni szükséges.

Fentiekre tekintettel a bemutatott településrendezési eszközök kiegészítése és átdolgozása után lehetséges csak a véleményezési eljárás folytatása. Kérjük, hogy az átdolgozott anyag kiküldésével kerüljön sor az Étv. 9.§ (3) bekezdés szerinti véleményezés megismétlésére. A 2011-ben beemelt új tervi elemekre az Étv. 9.§ (2) bekezdés szerinti előzetes véleménykérést pótolni szükséges.

Amennyiben a korábban megváltozott, módosult előírásokat és településrendezési terveket, melyek még nem kerültek egységes szerkezetbe, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 16. § (3) bekezdése alapján jelen eljárásban egységes szerkezetbe kell foglalni.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45. § (1) bekezdése és az előzőekben kifejtettek alapján kérjük, a teljes közigazgatási területet tartalmazó átnézeti térképen a jelenlegi módosítások telektömbjeit feltüntetni, külön - külön mindegyik rész- és a teljes terület vonatkozásában a hatályba léptető rendelet(ek) számát és dátumát az érintett telektömbökön, területeken ábrázolni.

Egyben felhívjuk az önkormányzat figyelmét, hogy az érintett telektömb további módosítására már csak az új eljárás szerint kerülhet majd sor.

Szakmai véleményünket az Étv. 9. § (3) bekezdés alapján adtuk meg.

*További megkeresésükben ügyiratszámunkat és ügyintézőnket szíveskedjenek meghivatkozni, leveleiket, küldeményeiket **székhelyünk címére: 7400 Kaposvár, Csokonai u. 3. kérjük küldeni.***

Kaposvár, 2013. március 06.

Tisztelettel:



Horváth János
hivatalvezető,
állami főépítész

Kapják:

- ① címzett
2. Planteus Kft. 8273 Monoszló, Fő u. 23. – tervező
3. irattár