



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VEB/005/02627-17/2017. **Tárgy:** Zirc város településrendezési eszközeinek módosítása, a 0197/7-10 és 0197/13-16 hrsz-ú ingatlanokon az erdőterület átsorolása különleges rekreációs területbe
Ügyintéző: Borsik Beáta
Szerv. egység: Állami Főépítész
Telefon: 06-88/579-329
Melléklet: Jegyzőkönyv
Nyilatkozatok
(tárgyalásos eljárás)
– végső szakmai véleményezési szakasz –

Ottó Péter úr
polgármester
Zirc Város Önkormányzata

ZIRC

Március 15. tér 1.

8420

Tisztelt Polgármester Úr!

„Zirc város Településrendezési eszközeinek módosítása a 0197/7-10 és 0197/13-16 hrsz-ú telkek területén” megnevezésű, „Budapest, 2017. augusztus” keltezésű, véleményezési dokumentációját 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.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Eljr.) 42. § (6) bekezdése szerint az alábbi – **záró** – szakmai véleményt adom.

Előzmények:

Zirc Város Képviselő-testülete a 93/2017. (IV. 27.) határozatában döntött a településrendezési eszközök módosításáról, valamint nevesíti a 92/2017. (IV. 27.) határozata figyelembe vételével az eljárásban érintett partnereket. Ezek alapján az önkormányzat az Eljr. 37. §-a szerinti teljes eljárásban elindította a módosítás véleményezését, melynek keretében a VEB/005/02224-2/2017. számon (kelt: 2017. július 24.) előzetes véleményt adtam.

Az önkormányzat ezt követően, a 183/2017. (VII. 24.) határozatában döntött a 0197/7-10 és 0197/13-16 hrsz-ú ingatlanok kiemelt önkormányzati beruházási területté nyilvánításáról.

Mindezek alapján a polgármester az Eljr. 32. § (6) bekezdés c) pontjában biztosított lehetőséggel élve a településrendezési eszköz véleményezése során az Eljr. 42. §-a szerint az ügyben új, „tárgyalásos eljárás” lefolytatását kezdeményezte.

A hatályos településrendezési eszközök:

- 49/2005. (III. 21.) sz. Kt. határozattal elfogadott, többször módosított Településszerkezeti terv,
- 6/2005. (IV. 5.) sz. rendelettel jóváhagyott, többször módosított Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási terv.

Tervezési feladat:

A 0197/7-10 és 0197/13-16 hrsz-ú ingatlanokon az erdőterület átsorolása különleges beépítésre nem szánt rekreációs területbe.

A tervezett módosítás a településszerkezeti tervet, a HÉSZ-t és a szabályozási tervet érinti.

Jelen szakmai véleményem alapja a Környezetterv Kft. (Lázár Tibor településtervező vezető tervező TT/1 01-5041) által elkészített „Zirc város Településrendezési eszközeinek módosítása a 0197/7-10 és 0197/13-16 hrsz-ú telkek területén” megnevezésű, „Budapest, 2017. augusztus” keltezésű záró szakmai véleményezési tervdokumentáció. A tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultsággal rendelkező településtervező végezte. Az aláírólap tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét és eredeti aláírását.

A beérkezett tervdokumentáció tartalma (tartalomjegyzék szerint):

Bevezetés

I. Jóváhagyandó munkarészek

1. A településszerkezeti terv módosításának határozat-tervezete
2. A helyi építési szabályzat módosításának tervezete

II. Alátámasztó munkarészek

1. A településszerkezeti terv módosításának indoklása
2. A helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításának indoklása
3. Tájrendezési javaslat
4. A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv módosítása összhangjának igazolása
5. Környezetalakítási javaslat
6. Kulturális örökségvédelmi hatástanulmány
7. Közlekedési javaslat
8. Közművesítési és hírközlési javaslat
9. Az előzetes tájékoztatási szakasz véleményeinek összefoglalása

III. Mellékletek

Egységes szerkezetű hatályos szerkezeti terv
HÉSZ egységes szerkezetben
183/2017. (VII. 24.) önkormányzati határozat

93/2017. (IV. 27.) önkormányzati határozat
Előzetes tájékoztatási szakasz véleményei

A tárgyi kérelem az Eljr. 42.§ (2) bekezdése szerinti záró véleményezésre 2017. szeptember 5-én érkezett.

Az önkormányzat egyben kéri az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásainál megengedőbb követelmények alkalmazását a különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület beépítettségére vonatkozóan.

A tervezés előkészítése a törvényi előírásoknak megfelelően folyt. Az önkormányzat tájékoztatott, hogy a partnerségi egyeztetést az Eljr. 42. § (1) bekezdése értelmében lefolytatta és lezárta, egyben rendelkezett a közzétételről. Az erről szóló 210/2017. (VIII. 31.) képviselő-testületi határozatot csatolta.

Az önkormányzat döntött arról, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása – a tervezett módosításnak csekély hatása miatt – nem szükséges. Egyidejűleg kérte az érdekelt államigazgatási szervek állásfoglalását a vizsgálat szükségességéről.

A benyújtott dokumentáció átvizsgálása után, az Eljr. 42. § (3) bekezdése értelmében egyeztető tárgyalást hívtam össze 2017. szeptember 18-ra a Veszprém Megyei Kormányhivatalba (Veszprém, Megyeház tér 1.). A tárgyalásra elektronikus úton küldött meghívóra az alábbi államigazgatási szervek jelezték távolmaradásukat:

- Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Természetvédelmi Osztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
- Országos Atomenergiiai Hivatal (tárgyalást követően érkezett)
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (tárgyalást követően érkezett)
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatala Ütügyi Osztály (tárgyalást követően érkezett)
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály I. (tárgyalást követően érkezett)
- Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (tárgyalást követően érkezett)
- Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Ütügyi Osztály (tárgyalást követően érkezett)
- Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság (tárgyalást követően érkezett)
- Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság (tárgyalást követően érkezett)
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztálya (tárgyalást követően érkezett)

KORMÁNYMEGBÍZOTTI KABINET

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

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

A meghívóra hivatkozva nyilatkozó államigazgatási szervek és önkormányzatok nem emeltek kifogást a településrendezési eszközök módosítása ellen, illetve a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartották szükségesnek.

A meghívás ellenére nem jelentek meg és nem nyilatkoztak az alábbi államigazgatási szervek és önkormányzatok:

- Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály
- Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Veszprém Megyei Szakasz mérnökség
- Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal
- Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
- Miniszterelnökség, Helyettes Államtitkárság
- Országos Vízügyi Főigazgatóság
- Veszprém Megye Önkormányzata Megyei Főépítész
- Borzavár Község Önkormányzata

Az Eljr. 34. § (2) bekezdése kimondja: Azt az érdekeltet, aki az eljárás során az eljárási szabályokban meghatározott határidőn belül nem adott - államigazgatási szerv esetében jogszabályon alapuló - véleményt, az egyeztető tárgyaláson szabályos meghívás ellenére **nem vett részt**, vagy aki az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát és levelében nem jogszabályon alapuló véleményének fenntartását jelzi, az adott eljárási szakaszban **kifogást nem emelő** véleményezőnek kell tekinteni.

A fentiek értelmében az egyeztető tárgyaláson nem képviselt államigazgatási szerveket és önkormányzatokat kifogást nem emelő véleményezőnek tekintettem.

Záró szakmai vélemény:

A dokumentáció az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával készült.

A beérkezett dokumentáció átvizsgálása során megállapítottam, hogy az a magasabb szintű jogszabályok (Étv., OTÉK) előírásaival összhangban van.

A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 52. § (3) és 54. § (1) bekezdései alapján az önkormányzati rendelet-tervezet (HÉSZ-módosítás) preambulumban meg kell jelölni, hogy az Eljr. vonatkozó rendelkezései alapján, a rendelet megalkotásához mely adott szerv vagy személy véleményének kikérésére volt szükség. Ennek felsorolására az 1. melléklet 7.3.2. pontja ad szövegezési mintát. Javasolom ennek pótlását.

A HÉSZ-módosítás 3. §-ában a hatályos HÉSZ-t kiegészíti a 17/C. §-sal, melynek (2) bekezdés c) pontjában a **Kk-r** jelű övezetben (különleges-rekreációs terület) a beépítettséget max. 5%-ban határozza meg – az OTÉK 30/B. § (3) bekezdésében lévő előírásaitól eltérően – a turizmussal kapcsolatos fejlesztések, a tervezett beépítés biztosítására hivatkozva, melyet az alátámasztó munkarész 14. oldalán, „Az OTÉK-nál megengedőbb szabályozás indoklása” megnevezésű fejezetben részletez. Az OTÉK hivatkozott része a legnagyobb beépítettséget 2%-ban írja elő. Továbbá hivatkozik a dokumentáció az OTÉK jelenleg hatályos állapotára is, mely a legnagyobb beépítést 10%-ban határozza meg.

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 fővárosi és 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

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

Fentiek értelmében **hozzájárok az OTÉK előírásainál megengedőbb, a „Kk-r” jelű (Különleges-rekreációs terület) övezetre vonatkozóan a megengedett legnagyobb beépítettséget 5%-ban történő meghatározásához.**

A dokumentációban szereplő azon indoklás, mely az OTÉK jelenleg hatályos állapotára hivatkozik, jelen esetben nem releváns, tekintettel arra, hogy a település hatályos településrendezési eszközei az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával készült, így annak módosítása is csak ennek megfelelően történhet. A fentiek alapján ezt nem tudtam figyelembe venni.

A HÉSZ-módosítás 3. § (6) bekezdésében szerepel, hogy az övezet területén látványtervet kell készíteni.

A településrendezési eszközök módosítása során az Eljr. 2016. december 30-tól hatályos 46/B. §-ban (Átmeneti rendelkezések) foglaltak és a *településkép védelméről* szóló 2016. évi LXXIV. törvény 3. § (1) bekezdés b) pontja és a 14. § (3) bekezdése alapján új településképi követelményt (pl. látványterv készítésének előírása) csak a **településképi rendeletben** lehet meghatározni. Ennek megfelelően a (6) bekezdést kérem törölni.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése szerint a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 43. § (5) bekezdés b) pontja] a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál. A környezeti vizsgálat lefolytatásában az állami főépítési hatáskörében eljáró illetékes megyei kormányhivatal - a fenti rendelet 4. § (2) bekezdése, és 3. számú melléklete alapján, érintettség esetén - az épített környezet védelmére kiterjedően vesz részt.

Az épített környezet védelme tekintetében a tervezett módosítás várható hatása nem jelentős, ezért a településrendezési tervek módosítása során környezeti vizsgálat lefolytatását – az önkormányzattal egyetértve – **nem tartom szükségesnek.**

Szakmai véleményem összefoglalása:

Zirc településrendezési eszközeinek módosítására irányuló záró véleményem **egyetértő, javasolom annak testületi jóváhagyását**, amennyiben az önkormányzati rendelet-tervezet fentiekben részletezett javítása megtörtént.

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. 2016. december 30-tól hatályos 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.

Továbbá felhívom még a figyelmet, hogy az *Építésügy Dokumentációs és Információs Központ*ról, valamint az *Országos Építésügyi Nyilvántartásról* szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés e) 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. § (2) bekezdés a) pontja alapján adtam ki.

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, 2017. szeptember 22.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
kormány megbízott
névében és megbízásából



Németh Zsolt
Németh Zsolt
állami főépítész