



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám: VEB/005/2056-5/2017.
Ügyintéző: Mészölyné
Szerv. egység: Állami főépítész
Telefon: 8/579-314

Tárgy: Felsőörs község
településrendezési
eszközeinek (3 pontos)
módosítása – (közbenső)
vélemény
Hiv.szám: 11/88-96/2017.
Ügyintéző: dr. Könczöl Gábor

Szabó Balázs
polgármester
Felsőörs Község Önkormányzata

Felsőörs
Szabadság tér 2.
8227

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú levelében megküldte Felsőörs Község településrendezési eszközeinek 3 részterületet érintő módosításának véleményezési anyagát.

A megküldött véleményezési anyagot áttekintettem 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.) 38. § (4) bekezdés a) pontja szerint, az alábbi **állami főépítési véleményt** adom:

Előzmények:

Felsőörs Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 42/2017. (04. 19.) és az 59/2017. (04. 19.) sz. határozatában a hatályos településrendezési eszközeinek (a továbbiakban: TRE) módosításáról, míg a 6/2017. (IV. 21.) sz. rendeletében a partnerségi egyeztetés szabályairól döntött.

A módosítással érintett településrendezési eszközök:

- a 154/2015.(XII.16.) sz. határozattal módosított, 41/2015.(IV.13.) sz. határozattal megállapított településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZ) és
- a 32/2015.(XII.18.) sz. rendelettel módosított, 9/2015.(IV.16.) sz. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ).

A módosítások érintik a TSZ-t és a HÉSZ-t a szabályozási tervvel együtt.

A TRE módosítás teljes egyeztetési eljárásban, a jelenleg hatályos OTÉK előírásai alapján, és települési főépítész közreműködésével történik.

A tárgyi módosításokhoz az Eljr. 37. §-a szerint szükséges előzetes tájékoztatást megkérték.

Előzetes állami főépítészeti véleményemet a VEB/005/2056-2/2017. számú iratomban adtam meg.

Tervezett módosítások az önkormányzati döntés alapján:

1. sz. módosítás:

A 080/6-080/9 hrsz-ú, valamint a 080/11-080/15 hrsz-ú általános mezőgazdasági ingatlanok belterületbe vonása és kertvárosias lakóterületi építési övezetbe sorolása.

2. sz. módosítás:

Az 1504/36 hrsz-ú ingatlan átsorolása árutermelő mezőgazdasági övezetből kertes mezőgazdasági övezetbe.

3. sz. módosítás:

A HÉSZ 49. § (9) bekezdésének módosítása, hogy az Üü jelű építési övezetben a min. 5 m-es előkert helyett az illeszkedés szabályai érvényesüljenek.

Szakmai vélemény:

Szakmai véleményem alapja Németh Ferenc felelőstervező (településtervező, TT-1É 19-0221) által összeállított „Felsőörs Község Településrendezési Eszközeinek Részleges Módosítása” megnevezésű, „2017. október 16.” keltezésű véleményezési 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.

Az I. Műleírás 5. pontja a 3 db módosítás leírását tartalmazza, de a megalapozott szakmai vélemény kialakítása érdekében célszerűbb lett volna azt, kicsit részletesebben megtenni.

Az alátámasztó javaslat ugyan több oldalról is érinti az egyes módosításokat, de ezek bizonyos szempontból túl általános megállapításokat tartalmaznak, ténylegesen és egyértelműen nem támasztják alá és indokolják meg a szabályozási tervben és a HÉSZ módosításban foglaltakat.

Észrevételek az egyes módosításokra vonatkozóan:

1. sz. módosítás:

Elfogadva azt az önkormányzati indokot, hogy az érintett tulajdonosok között a megkívánt, egyenlő nagyságú építési telket biztosítani szeretnék, szakmailag még is megalapozatlannak, irreálisnak tartom a biológiai aktivitás érték miatt szükséges védőerdőnek, de a zöldterületnek is az m-SZT-1 tervlap szerinti kialakítását. Egyetértve a környezet- és természetvédelmi államigazgatási szerv előzetes véleményével, az erdőterületet és a zöldterületet is, a funkció és a megvalósíthatóság miatt, a módosítási területtel Ny-ról határos Ev területhez, a NATURA 2000 határához kapcsolódóan javasolt inkább kijelölni.

Ez esetben a tervezett 1100 m²-es telkeket a 080/10 hrsz-ú úttal párhuzamosan lehetne kialakítani, ami illeszkedne a területtől (közel) É-ra már kialakult, oldalhatáros beépítésű területhez, igaz a telkek szélessége keskenyebb, kb. 15 m lenne, ami egy új övezetbe sorolást tenne szükségessé.

Ugyan akkor az új ingatlanok feltárása építésügyi szempontból megfelelővé válna. A jelenlegi tervezett szabályozás ellentétes az OTÉK 1. melléklet 30. c) pontjával, mivel az építési telkek megközelítése a módosítás szerint – a beépítési terv javasolt telekosztása alapján – a 080/10 hrsz-ú ingatlan felől, a Zkk2 zöldterületen keresztül történne.

Ezzel a megoldással a telkek nem felelnének meg az építési telkek fogalmának, mert az ingatlanok megközelítése a közkert, mint közterület zöldfelületét sértené. Továbbá, a közkert a beépítési terv szerinti 7,0-7,15 m-es szélességével nem tesz eleget az OTÉK 1. melléklet 67. pontjában foglaltaknak, így ez a megoldás ebből a szempontból sem elfogadható.

Jelezni szeretném még, hogy a Ny felőli, legszélső telkek beépítését (a megadott építési vonalat) érinti a nagyközépnymású gázvezeték védőtávolsága.

Mindezek alapján átgondolásra javaslom a módosítást.

2. és 3. sz. módosítással szemben észrevételem nincs.

Észrevételek a HÉSZ módosításával kapcsolatban:

A HÉSZ 49. § új (9) bekezdését az alábbiak szerint javaslom átfogalmazni:

(9) Üdülőházas területen épület a szomszédos ingatlanokhoz igazodva, de a telekhatártól legalább 3 m-re helyezhető el.

Az illeszkedés szabályait az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 18. § (2) bekezdése állapítja meg abban az esetben, ha a HÉSZ nem vagy nem teljes körűen szabályoz. Jelen esetben a HÉSZ szabályozni kíván, ezért nem történhet utalás az illeszkedés szabályaira, csak a környezethez való illeszkedésre.

A HÉSZ jelenlegi (9) bekezdése is *telekhatártól* számított értéket állapít meg, ami értelmezése szerint az utcai, az oldal és a hátsó telekhatárra egyaránt érvényes. Amennyiben ez volt a jogalkotó szándéka, akkor azt a jogszerűség érdekében javasolt lenne a HÉSZ szövegében pontosítani.

Észrevétel a szabályozási tervet érintően:

Az m-SZT-1 jelű tervlapról lemaradt az út szabályozási szélességének, a Zkk2 jelű zöldterület szélességének és az Ev jelű terület szélességének a mértéke. Pótlásuk szükséges.

Tájékoztatásként 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 Eljr-nek megfelelő véleményezési eljárás lefolytatása nélkül a településrendezési eszközök nem fogadhatóak el.

A záró véleményezéshez az előírásoknak megfelelő, hitelesített alaptérkép alapján kidolgozott, jóváhagyásra kerülő terveket kérem benyújtani, papíralapú és digitális formában.

A közbenső véleményezési szakaszban adott nyilatkozatomat az Eljr. 38.§ (2) bekezdés b) pontja és a (4) bekezdés a) pontja 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, 2017. november 27.

Tisztelettel:



Takács Szabolcs
kormány megbízott
nevében és megbízásából

Németh Zsolt
állami főépítész