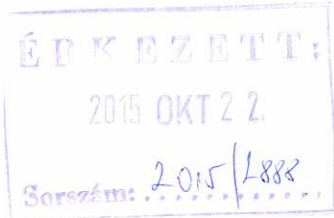


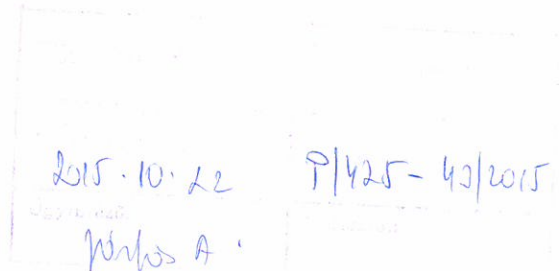


FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL



Iktatószám: FED/01/325-15/2015 Tárgy: **Pázmánd** településrendezési
Ügyintéző: Steiner Mónika eszközök módosítása
- véleményezési szakasz -
Telefon: 06-22/512-250 Hivatkozási
szám: P/425/35/2015.

dr. Virányiné dr. Reichenbach Mónika
polgármester
Pázmánd Község Önkormányzata
PÁZMÁND
Fő u. 80.
2476



Tisztelt Polgármester Asszony!

„Pázmánd településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása” megnevezésű, 2015. szeptember 28-án érkezett véleményezési tervanyagot kérésére 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.) 38. §-a** alapján az alábbi 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 jelmagyarozatának 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.

Tervezési feladat:

- 1. számú módosítás:** célja a 0349 hrsz-ú ingatlanon a korábbi nem veszélyes hulladéklerakó rekultivációja, a lakosság részére szabadidő eltöltésére létrehozandó parkban látványtő kialakítása. A módosítás során mezőgazdasági- és erdőterület változik vízgazdálkodási és beépítésre szánt különleges rekreációs területre, valamint mezőgazdasági gyepterületre. A 0358/1 hrsz-ú ingatlanon mezőgazdasági területből beépítésre nem szánt különleges sportterület kerül kijelölésre.
- 2. számú módosítás:** Az 503/8, -/9 és -/10 hrsz-ú ingatlanok jelenleg zöldterület besorolásúak. Az önkormányzat nem kíván ezen területen közparkot létesíteni. A módosítást követően a terület Lf4 falusias lakóterület építési övezet besorolásba kerül. Az újonnan kialakított Lf4 építési övezetben 10 m-es be nem építhető sáv lesz a pataktól számítottan, az előkert 5 m, a legkisebb beépíthető telek 800 m², a beépítettség legnagyobb mértéke 30 %, a zöldfelület minimális nagysága 50 %, a maximum építménymagasság 4,5 m.

8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9., Tel: 22/526-900, Fax: 22/526-905, e-mai: hivatal@fejerv.gov.hu
Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály,
Építésügyi Osztály

Ügyintézés helye: Székesfehérvár, Várkörút 22-24. tel: 22/512-250, 06/30/248-9455 Fax: 22/512-259, e-mail:
allami.foepitesz@fejerv.gov.hu

Ügyfélfogadás: hétfő-csütörtök 8.00-11.30 és 13.00-15.30 péntek: 8.00-11.30

3. **számú módosítás:** A 2. számú módosítás miatt megszűnő közpark helyett az önkormányzat pótlásként a 866-914 hrsz-ú ingatlanok területén kíván közparkot kialakítani kertés mezőgazdasági területből.
4. **számú módosítás:** A hatályos helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) tiltja a manzárdtető kialakítását. Az önkormányzat szeretné lehetővé tenni a manzárdtető építését az 536/1-549/2 hrsz-ú területen, ezért a HÉSZ 4.§ (10) bekezdése kiegészül, illetve a fenti terület Lf1* jelű új építési övezetbe kerül, ahol a HÉSZ előírása lehetővé teszi a manzárdtető kialakítását.
5. **számú módosítás:** A 498/1, 498/3 és 498/4 hrsz-ú telkek a hatályos szabályozás szerint Vt1 építési övezetbe tartoznak, ahol a minimális kialakítható teleknagyság 800 m². A fenti ingatlanok mérete 650-760 m² közötti. Az ingatlanok szabályozása egy új Vt4 építési övezet létrehozásával rendezhető, ahol az övezeti jellemzők egy része megegyezik a jelenleg hatályos szabályozással, kivéve a kialakítható legkisebb teleknagyságot, ami 800 m²-ről 600 m²-re változik. Ezen kívül az oldal- és hátsókert mérete változna az alábbiak szerint: az oldalhatáron álló beépítés esetén az épület telekhatáron elhelyezhető, az oldalkert 5,0 m, a hátsókert mérete 0,0 m.
6. **számú módosítás:** A Deák Ferenc utca – 136 hrsz-ú út – 1288/5 hrsz-ú út – 4001/1 hrsz-ú út által határolt tömb új Lf2* építési övezetbe kerül, mely a meglévő Lf2 építési övezet paramétereivel megegyezik, csak a kialakítható legkisebb telek szélesség változik 16 m-ről 15 m-re.
7. **számú módosítás:** A 021/42 hrszú területen az önkormányzat szeretné lehetővé tenni birtokközpont kialakítását. A hatályos szabályozás szerint a birtokközpont telkét a telekhatár mentén legalább 10 m telken belüli fásítással kell szegélyezni. Ez az előírás a keskenyebb földrészeket nehezíti az épület elhelyezését, ezért az előírást úgy módosítanák, hogy a fenti 10 m-t 5 m-re csökkentsék. Továbbá az általános mezőgazdasági területen gazdasági épületek esetében a max. építménymagasságot 6,5 m-re módosítják, kivéve a technológiai berendezéseket és építményeket.
8. **számú módosítás:** A módosítási pont törlésre került.
9. **számú módosítás:** A módosítási pont törlésre került.
10. **számú módosítás:** A módosítási pont törlésre került.
11. **számú módosítás:** A 0160/18 hrsz-ú ingatlant érintő 16,0 m szabályozási szélesség csökkentése 12,0 m-re, illetve a 0160/18-0160/45 hrsz-ú tömböt feltáró útszabályozások törlése, a tömbhatároló utak szabályozásának 12,0 m-re történő módosítása.
12. **számú módosítás:** A módosítási pont törlésre került.
13. **számú módosítás:** A 185/1 és 185/2 hrsz-ú Lf2 építési övezetbe tartozó ingatlanok útként történő kiszabályozása és az 1295/6, 1295/7 hrsz-ú ingatlanok mezőgazdasági területfelhasználásból falusias lakóterületbe sorolása. Azonban figyelembe kell venni, hogy 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. Az előírással kapcsolatban a módosítási pontok kiegészülnek a 14-es ponttal.
14. **számú módosítás:** Az Önkormányzat a 13. pont megvalósításával kapcsolatban úgy döntött, hogy a település más pontján törli a tervezett lakóterületi kijelölést. Ezért a település északi határán kijelölt még fel nem használt lakóterületi besorolású 0309/22, 0309/23, 0309/32, 0309/33 és 0309/34 hrsz-ú ingatlanok mezőgazdasági területfelhasználásba kerülnek.

A településen hatályos településrendezési eszközök:

- A település a területére hatályos Építési Szabályzatot a Képviselő-testület a 9/2006. (IX.15.) számú ök. rendelettel fogadta el.
- A településszerkezeti tervet elfogadó döntésről nincs tudomásom, az irodám tervtárában nem található.

A beérkezett tervdokumentáció

Jelen szakmai véleményem alapja az Alba Expert Mérnöki Iroda Bt. (Wittek Krisztina okl. építészmérnök TT/1E-01-2382/11) által elkészített „Pázmánd településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása” megnevezésű, „2015. szeptember” keltezésű véleményezésre elkészített tervdokumentáció. A tervezési munkát a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte.

Előzmények

- Az önkormányzat Képviselő-testülete a 18/2014. (X.10.) ök. rendeletében döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól.
- Az Eljr. 37. § (2) bekezdése szerint az önkormányzat tájékoztatta az érintetteket, a megkeresésre FED/01/325-8/2015. iktatószámom (2015. július 13-án) – előzetes tájékoztatást – adtam.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal a településfejlesztés, területrendezés, településrendezés egyeztetési szakterületet érintően a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan az alábbi szakmai véleményt adja:

- 1. számú módosítás:** A módosítással érintett terület a Fejér Megye Területrendezési Tervéről szóló Fejér Megye Önkormányzat Közgyűlésének 1/2009. (II. 13.) K. r. sz. rendelet (FmTrT) 2. sz. melléklete Térségi szerkezeti terv megnevezésű tervlapja szerint csak mezőgazdasági térség térségi területfelhasználási kategóriába tartozik, erdőgazdálkodási térséget nem érint. Kérem „A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata” című fejezetben szereplő számítást fentieknek megfelelően módosítani.

Ugyanakkor a módosítással érintett területek az **Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületek**, amelyekre vonatkozóan az OTrT 7. § (1) bekezdése kimondja: „Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.” Ennek vizsgálatát a dokumentáció nem tartalmazza.

A **Településszerkezeti terv módosításánál** kérem, hogy a fent említett számításokat a Településszerkezeti tervet megállapító határozat mellékleteként szerepeltessék.

Az OTÉK 29.§ (2) bekezdése szerint a mezőgazdasági terület kertes vagy általános mezőgazdasági terület lehet, amelyre az OTÉK „A településrendezési eszközök jelkulcsa” című 2. számú melléklete az „Mk” és „Má” jelölést alkalmazza. Fentieknek megfelelően kérem javítani a rendelőtervezet 6.§ -ában, valamint a szerkezeti- és a szabályozási terven szereplő mezőgazdasági gyepterület övezeti jelölését „Má-gy”-re.

Az SZT/M1-3 jelű szabályozási tervlappal kapcsolatos észrevételeim:

- a 0348 hrsz-ú árok övezeti besorolása hiányzik a tervlapról;
 - a fent említett 0348 hrsz-ú vízgazdálkodási terület övezetét az azt körülvevő egyéb építési övezettől, övezetektől „övezet, építési övezet határa” jelöléssel kell elválasztani, kérem pótolni;
 - kérem, hogy ahol szükséges, a módosítással érintett terület határán is legyen feltüntetve az „övezet, építési övezet határa” jelölés;
 - a 0349 hrsz-ú ingatlanon, a „Kre2” jelű építési övezet mellett látható egy „fehéren hagyott” területrész, amelyről nem derül ki pontosan, hogy milyen övezeti besorolásban van. Amennyiben a mellette lévő közút része, kérem szabályozási vonallal elválasztani a „Kre2” jelű építési övezettől.
- 2. számú módosítás:** Az SZT/M2 jelű szabályozási tervlapon kérem feltüntetni a falusias lakó építési övezetet a körülötte lévő övezetektől elválasztó „övezet, építési övezet határa” jelölést (észak-nyugaton általános mezőgazdasági övezet, dél-nyugaton vízgazdálkodási terület övezete található).
 - 3. számú módosítás:** Az SZT/M1-3 jelű szabályozási tervlapot kérem javítani az alábbiak szerint: a tervezett közterület és az egyéb nem közterület elválasztására a szabályozási vonal alkalmazandó. Ennek megfelelően a terület nyugati részén végighúzódó árok, és a keleti részén található falusias lakóterület építési övezet mellett az „övezet, építési övezet határa” jelölés helyett „szabályozási vonal” szükséges.
 - 4. számú módosítás:** A jelenleg hatályos szabályozási terven a módosítással érintett területet mindenhol tervezett út határolja. A tervezési alaptérképen jól látható, hogy a tervezett út egy része már megvalósult (561/3, 560/3 és 551/1 hrsz-ú ingatlanok), azonban a tervezési terület dél-nyugati és észak-nyugati határán lévő még nem. Az SZT/M4-5-6 jelű szabályozási tervlappal kapcsolatban felhívom a figyelmet, hogy a tervezett közterület és az egyéb nem közterület elválasztására az „övezet, építési övezet határa” jelölés helyett „szabályozási vonal” szükséges. Kérem javítani.

5. számú módosítással kapcsolatban észrevételt nem teszek.
6. számú módosítással kapcsolatban észrevételt nem teszek.
7. számú módosítással kapcsolatban észrevételt nem teszek.

11. számú módosítással kapcsolatban felhívom a figyelmet, hogy az Étv. 24.§ (2) bekezdése szerint: „Új beépítésre szánt, vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő (pl. rehabilitációs) területek esetében a területre vonatkozó helyi építési szabályzat elfogadása után a beépíthetőség feltételeként a telkeket az előírásoknak megfelelő építési telekké, telekké kell alakítani az **érintett telekcsoport – legalább telektömbönként történő – újraosztásával.**” Ennek érdekében kérem, hogy az SZT/M11 jelű szabályozási tervlap az „Lf3” jelű telektömbre vonatkozóan tartalmazzon javaslatot a telekosztásra.

13. számú módosítás: kapcsolatban ismét felhívom a figyelmet az Étv. 24.§ (2) bekezdésére, és kérem, hogy az SZT/M13 jelű szabályozási tervlapon az „Lf2” jelű telektömböt érintően kerüljön feltüntetésre a javasolt telekosztás.

Az SZT/M13 jelű szabályozási tervlapon, a tervezési terület dél-keleti, észak-keleti részén végighúzódó vízgazdálkodási terület és a falusias lakóterület között kérem feltüntetni az „övezet, építési övezet határa” jelölést. Egy építési övezet területén belül felesleges kétszer szerepeltetni az építési övezet jelölését. Javasolom az egyik „Lf2” jelölést törölni, ugyanakkor a tervezett út hiányzó övezeti besorolását kérem feltüntetni a tervlapon.

14. számú módosítással kapcsolatban észrevételt nem teszek.

A szerkezeti terv módosításával kapcsolatos észrevétel: a határozat javaslatban kérem pontosan megjelölni, hogy a képviselő-testület mely számú határozatát kívánja módosítani.

A környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal a környezetvédelem, természet- és tájvédelem egyeztetési szakterületet érintően a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan az alábbi szakmai véleményt adja:

Pázmánd község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban (Önkormányzatnál: ügyszám P/425/35/2015.), az Alba Expert Mérnöki Iroda Bt. Által készített, 2015. szeptember hónapban kelt tervdokumentációban foglaltakra figyelemmel, az Eljr. 38.§ (3) bekezdése és 9. számú melléklete alapján a következő környezetvédelmi, valamint táj- és természetvédelmi szempontú véleményt adom:

A településrendezési eszközök jelen módosítási szándéka az alábbiakra terjed ki:

Az előzetes tájékoztatásban a településrendezési eszközök módosítását 13 pontra tervezték, azonban idő közben a 3., 9., 10., és 12. módosítási pontok törlésre kerültek, illetve a véleményezési anyag kiegészül a 14. módosítási ponttal.

Biológiai aktivitás érték számítás:

Az Étv. 7. § (3) bek. b) pontja szerint megfogalmazott rendelkezés a tárgyi módosítás során teljesül, azaz a településrendezési eszközök módosítása során Pázmánd község közigazgatási területén a biológiai aktivitás érték az átminősítés előtti aktivitásértékhez képest nem csökken.

Környezeti vizsgálat:

A benyújtott terv az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 1.§ (3) bekezdés hatálya alá tartozik, így a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el.

A Főosztály a Rendelet alapján lefolytatandó környezeti vizsgálatról szóló önkormányzati nyilatkozatot – mely szerint azt nem kívánják elkészíteni – annak indokolásával együtt elfogadja.

A tervezett módosítás ellen a Főosztály részéről a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások betartása mellett környezetvédelmi, valamint táj- és természetvédelmi szempontból nem emelek kifogást.

A népegészségügyi hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal közegészségügy egveztetési szakterületet érintően a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan az alábbi szakmai véleményt adja:

Pázmánd Község Önkormányzata kezdeményezte Pázmánd Község településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását az Eljr. alapján.

Pázmánd Község Önkormányzatának Polgármestere az Eljr. 38. §-ban foglaltaknak megfelelően az egveztetési eljárás véleményezési szakaszában kérte a Fejér Megyei Kormányhivatal véleményét az ágazati, jogszabályi és egyéb követelményeknek megfelelően.

A Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztályához megküldött módosításra vonatkozó dokumentációt áttanulmányoztam, és az abban foglaltak alapján, a tervezett módosítás ellen közegészségügyi, környezet-egészségügyi szempontból kifogást nem emelek.

Felhívjuk a figyelmet azonban az alábbiakra:

- A tervek megvalósítása során az egyes övezetekben a létesítményeket oly módon kell elhelyezni, hogy azok egymást zavaró hatása kizáró legyen, különös tekintettel a lakóövezetekre, valamint az egyes esetekben előírt védőtávolságok is kialakíthatóak legyenek.
- A tervek megvalósítása során az egyes építési övezetknél biztosítani kell azok közművesítését, gondoskodni kell az ivóvíz minőségű víz biztosításáról, mely kielégíti a 201/2001.(X.25.) Korm. rendeletben előírt paramétereket.
- A tervek megvalósítása során figyelemmel kell lenni a keletkező szilárd- és folyékony hulladék előírásoknak megfelelő gyűjtésére elhelyezésére a települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló 16/2002. (IV. 10.) EüM rendelet alapján.
- A tervek megvalósítása során a zöldterületek kialakításánál figyelemmel kell lenni arra, hogy ott, allergizáló hatású pollennel rendelkező, vagy mérgező növényzet ne kerüljön telepítésre, és különös figyelmet kell fordítani a már meglévő zöldterületek parlagfű mentesítésére is, a parlagfű elleni közérdekű védekezés végrehajtásának, valamint az állami, illetve a közérdekű védekezés költségei megállapításának és igénylésének részletes szabályairól szóló 221/2008. (VIII. 30.) Korm. rendelet előírásait figyelembe véve.

Közegészségügyi szakkérdésben véleményemet az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény 2. § (1) bekezdés c), d) pontja, az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálatról a népegészségügyi szakigazgatási feladatok ellátásáról, valamint a gyógyszerészeti államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 323/2010. (XII. 27.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés b) pontja, az Eljr. 38. § alapján adtam ki.

A Fejér Megyei Kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró Székesfehérvári Járási Hivatala örökségvédelem egveztetési szakterületet érintően a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan az alábbi szakmai véleményt adja:

Módosítás tárgya: Pázmánd Község településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása

A tervezett módosítással kapcsolatban az Eljr. 38.§ (4) bekezdése alapján örökségvédelmi szempontból az alábbi véleményt adom:

- A HÉSZ módosítási tervezetének 4.§ (5) bekezdésében szereplő hátsókert 0,00 m-es érték vonatkozásában Hivatalunk a 2015. július 13-án kelt FED/01/325-8/2015 iktatószámú levélben előadott véleményét az egyedileg védett, 1734 műemléki törzsszámon nyilvántartott volt Jezsuita-rendház műemléki környezetét érintően fogalmazta meg. A köztes konzultáció szerint ez az érték úgy fogadható el, ha az érintett köztes telekhatárok nyomvonalán megfelelő, egységes,

szabályozott épített optikai zárás létesül. A HÉSZ módosításának tervezete ennek meghatározását nem tartalmazza, ezt a véglegesítésre kerülő anyagban pótolni szükséges.

- A terv egyéb módosítása ellen kifogást nem emelek.

Az ingatlanügvi hatáskörben eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal földvédelem egvezetési szakterületet érintően a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan az alábbi szakmai véleményt adja:

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban Tvt.) 10. § (1) bekezdése alapján hatósági engedéllyel lehet termőföldet más célra hasznosítani, továbbá a külterületi földet belterületbe vonni. Javaslom, hogy a településszerkezeti terv és a HÉSZ módosítása során a jövőbeni engedélyezés Tvt.-ben foglalt szempontjait szíveskedjen figyelembe venni.

- Termőföldet más célú hasznosítással járó beruházás céljára csak kivételesen - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételeivel - lehet felhasználni.

- Átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, vagy helyhez kötött beruházás céljából lehet. A Tvt. 2. § 1. pontja meghatározza az átlagos minőségű termőföld fogalmát. A Tvt. 11. § (2) bekezdése pedig kimondja, hogy **átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetőleg helyhez kötött igénybevétele céljából lehet.**

- Tájékoztatom, hogy Pázmánd településen átlagosnál jobb minőségűnek minősül a 2-4. minőségi osztályú szántó, a 2-3. minőségi osztályú legelő és a 4. minőségi osztályú rét művelési ágú termőföld. Mind a Tvt., mind az Étv. 7. § (3) bekezdése szerint a fenti minőségi osztályú földeknél rosszabb minőségű termőföldet kell elsősorban beépítésre szánt célra kijelölni.

Felhívom a figyelmet az Étv. alábbi előírásaira:

A 7. § (2) bek. k) pontja szerint a településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást.

A 7. § (3) A (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése - különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a **termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás** - érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:

d) a **termőföld igénybevételevel járó, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésénél** elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott **átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek** jelölhetők ki,

e) a **települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.**

Az 1. számú módosítás a 0349 hrsz-ú földrészletből erdő művelési ágon kívül érinti a 'c' jelű, 2. minőségi osztályú, legelő művelési ágú alrészletet. Tekintettel a módosítás céljára, és a viszonylag kis területre az átsorolást nem kifogásolom, azzal, hogy felhívom a figyelmet arra, hogy mivel a terület átlagosnál jobb minőségű, ezért csak helyhez kötött beruházás céljára vehető igénybe.

A módosítások közül a 2. 3. 4. 5. 6. és 13. számú belterületre vonatkozik, ezért ezekkel a módosításokkal kapcsolatban érintettség hiányában észrevétellel nem élek.

A 7. számú módosítást nem kifogásolom, tekintettel arra, hogy a területre a Székesfehérvári Járási Hivatal már adott ki termőföld végleges más célú felhasználására engedélyt.

A 11. számú módosítás ugyan termőföldet érint, de új átminősítés nincs, a terület 2006 óta Lf övezeti besorolású, ezért a jelenlegi módosítást nem kifogásolom, azzal, hogy a nagy területű, lakótelek céljára kijelölt terület belterületbe vonására csak fokozatosan, az indokolt szükségletnek megfelelően, a Tvt. 15. §-ban foglalt előírások betartásával kerülhet sor.

A 14. számú, a 0309/22-23, 0309/32-34 hrsz-ú földrészletek Lf jelű övezetből mezőgazdasági általános övezetbe történő átsorolását támogatom.

Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

Az Eljr. 34. § (1) bekezdése rögzíti, hogy az államigazgatási szervet az eljárás során adott véleménye - a településrendezési eszköz szabályozási körében - köti. 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 szakmai egyeztetési eljárás a következő fontosabb szakaszokból áll:

- Az Eljr. 39. § (1)-(3) bekezdése alapján véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni. **A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt.** A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. **A véleményezési szakasz lezárul a képviselő-testületi döntés dokumentálásával és közzétételével.**
- Az Eljr. 40. § (1) bekezdése rendelkezik a polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak. Ezt az eljárási szakaszt **végső szakmai véleményezési szakasz** nevezik.
- Az Eljr. 40. § (2)-(3) bekezdés szerint az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel **kapcsolatos záró szakmai véleményét** a településrendezési eszköz elfogadásához, amennyiben valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre került és véleményeltérés nem áll fenn.
Amennyiben az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdései tisztázására szorulnak az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a beérkezésétől számított 15 napon belül **egyeztető tárgyalást kezdeményez.** Az Eljr. 40. § (4) bekezdése szerint az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal az egyeztető tárgyalásra a hely és az időpont megjelölésével a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton meghívja a polgármestert, valamint a véleményezési szakaszban véleményt adó valamennyi államigazgatási szervet, valamint a településszerkezeti terv esetében az érintett területi, települési önkormányzat képviselőjét.
- Az Eljr. 40. § (5) –(7) bekezdései szerint az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést, és a településrendezési eszköz elfogadására alkalmassá tételéhez szükséges feltételeket. Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához. Amennyiben az egyeztető tárgyalás eredményeként a **településrendezési eszköz jelentős átdolgozása szükséges, a polgármester az átdolgozást követően a településrendezési eszköz tervezetét ismételten benyújtja** az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak, aki ezt követően az Eljr. 40. § (2)-(3) bekezdései szerint szakmai záró véleményt ad.
- Az Eljr. 43. §-a szabályozza a **településrendezési eszköz elfogadási és hatálybaléptetési szakaszát**, mely alapján legkorábban, - a teljes eljárás esetén - a településrendezési eszköz közzétételét követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba. Településrendezési eszköz közzététele: a polgármester a településrendezési eszközt - az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt - a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül megküldi az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek, vagy az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami

főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalt és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.

- 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 felüyeleti eljárás lefolytatását**.
- Az Eljr. 43. § (4) bekezdése szerint a **polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz** Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti **nyilvánosságáról**: amennyiben ennek az információtechnológiai feltételei fennállnak, a településrendezési eszközöknek az önkormányzat honlapján való közzétételéről, valamint az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekről adandó tájékoztatásról.

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy az Építésügy Dokumentációs és Információs Központról, 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 véleményeztetésre benyújtandó dokumentációt **papíralapon és digitális formában is** kérem megküldeni. Kérem továbbá a polgármester nyilatkozatában (például a dokumentációhoz csatolt kísérőlevélben) felsorolni - az Eljr. 37. § (7) bekezdése szerint - azt az eljárásban érintettet, aki az előzetes tájékoztatási szakaszban az (1)-(6) bekezdésnek megfelelően megküldött tájékoztatóhoz határidőn belül nem adott véleményt, nem tett észrevételt, vagy nyilatkozott arról, hogy az eljárásban nem kíván részt venni, így az eljárás további szakaszaiban nem kell értesíteni.

Kérem a jóváhagyó képviselőtestületi ülés időpontját az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal záró szakmai véleménye kialakításához szükséges – az **Eljr. 40. § (2) bekezdés a) pontja** szerinti – 21 napos határidő figyelembevételével meghatározni.

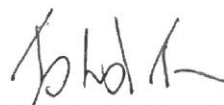
Véleményezési szakaszban megadott véleményemet az Eljr. 38.§ (2) bekezdés b) pontja alapján adtam ki, melyet másolatban **javaslom megküldeni a tervezőnek**, hogy a feladatok egyeztetett értelmezése is elősegítse az eredményes tervekészítést.

Hatáskörömet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rendelet 7 § h) pontja állapítja meg. Illetékességemet megállapító jogszabály a főépítési tevékenységről szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése. A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Megyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásról szóló 3/2015. (III.31.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, 2015. október 19.

Tisztelettel:

Dr. Simon László
kormány megbízott
névben és megbízásából



Fakász Tamás
állami főépítész

