



## SOMOGY MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Ügyiratszám: SOD/08/53-23/2013. Tárgy: Felsőpáhok településrendezési eszközeinek  
F-314/2013 jelű felülvizsgálata – záró  
szakmai vélemény

Ügyintéző: Kovács Mónika Hiv.sz.: 57-80/2013. és 57-81/2013.  
Telefon: 20/2-967-517

**Németh Sándor**  
polgármester

Felsőpáhok Község Önkormányzata

Felsőpáhok  
Szent I. u. 67.  
8395

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A 2013.07.04-én kelt, 57-80/2013. számú beadványukban **Felsőpáhok településrendezési eszközeinek** (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat) **F-314/2013 jelű felülvizsgálata tárgyában** – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet (továbbiakban: R.) 40.§ (1) bekezdése alapján – **záró szakmai véleményünk megadását kérelmezték.**

A 2013.07.04-én kelt, 57-81/2013. számú megkeresésük – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet (továbbiakban: **OTÉK**) 111.§ (2) bekezdése alapján – az **OTÉK normatartalmától eltérő szabályozás** [Kb-ker jelű különleges beépítésre nem szánt kereskedelmi terület övezetre vonatkozóan előírt megengedett legnagyobb beépítettség] **hozzájárulására is kiterjed.**

A településrendezési eszközök felülvizsgálata a R. eljárási szabályainak megfelelően teljes egyeztetési eljárás keretében történt, az OTÉK jelenleg hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és a R. jelmagyarázatának megfelelően.

Felsőpáhok község hatályos településrendezési eszközei:

- a 44/2004. (IX.13.) sz. önkormányzati határozattal jóváhagyott- és a 45/2012. (VIII.27.) sz. határozattal módosított településszerkezeti terv;
- a 14/2004. (IX.15.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott-, illetve többször módosított helyi építési szabályzat (önkormányzati rendelet és belterületi szabályozási terv), amely a 21/2012. (VIII.28.) sz. önkormányzati rendelettel került legutóbb módosításra.

Előzmények:

- A 77/2012. (XII.13.) sz. önkormányzati határozatukkal jóváhagyott településfejlesztési koncepció.
- Az 57-6/2013. számú megkeresésükre (kelt: 2013.01.31.) – a R. 37.§-a szerinti – SOD/08/53-2/2013. számú előzetes szakmai véleményünk (kelt: 2013.05.09.).
- Az 57-33/2013. számú megkeresésükre (kelt: 2013.03.18.) – a R. 38.§ (2) bekezdés b) pontja szerinti – SOD/08/53-8/2013. számú közbenső szakmai véleményünk (kelt: 2013.04.22.).
- Az SOD/08/53-21/2013. számú levelünk (kelt: 2013.07.15.) a záró véleményezési eljárás lefolytatásához szükséges irat tekintetében.

- Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendeletben meghatározottak szerint lefolytatott, – 2013.06.25-én megtartott egyeztető tárgyaláson elhangzottakra figyelemmel – lezárult környezeti vizsgálat.

Az 57-80/2013. számú és az 57-81/2013. számú beadványaik mellékletét képező, a Völgyzugoly Műhely Kft. által (vezető tervező: Ferik Tünde okl. építészmérnök, településmérnök, névjegyzéki szám: TT/1É 13-1259) 2013. július havában készített záró véleményezési dokumentációra és Felsőpáhok Község Képviselő-testületének – az R. 39.-ában meghatározott – 51/2013. (VI.27.) számú önkormányzati határozatára figyelemmel a következő **záró szakmai véleményt adjuk:**

- a tárgyi, F-314/2013 jelű településrendezési eszköz (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat) felülvizsgálat jóváhagyandó munkarészeit elfogadásra javasoljuk;
- a tervezett különleges beépítésre nem szánt kereskedelmi területű, Kb-ker jelű övezetre vonatkozóan az OTÉK 30/B.§ (4) bekezdésében meghatározott normatartalomtól („a különleges beépítésre nem szánt területen épület – legfeljebb 5%-ig – a helyi építési szabályzatban megengedett beépítettséggel helyezhető el”) eltérő, megengedőbb szabályozáshoz – a megengedett legnagyobb beépítettség 10% – az Állami Főépítész hozzájárulását adja

**az alábbi észrevételek szerinti javítás hatályosulása esetén:**

1./

#### **SZERKEZETI TERV:**

A tervlapon kérjük, hogy

- a település északkeleti részén, Nemesbük település határában tervezett **meglévő Eg jelű erdőterület felhasználás jelölését a jelkulcsnak megfelelően** (Eg „szövegrész” piros szín helyett világoszöld szín alkalmazása) **javítani,**
- a település északkeleti részén lévő **szeszfőzde terület (030/2 hrsz) tekintetében** a tervezett különleges beépítésre nem szánt kereskedelmi területű, Kb-ker jelű övezet **jelkulcsát ábrázolni szíveskedjenek.**

2./

#### **HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

Az önkormányzat helyi építési szabályzatát (továbbiakban: **HÉSZ**) nem eredeti jogalkotói hatáskörében alkotja meg, hanem törvényi felhatalmazás alapján, így az Alaptörvény rendelkezéseire történő hivatkozás a HÉSZ bevezető részéből törlendő.

Az önkormányzati rendelettervezet **bevezető részét** – a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet V. Fejezetének 23. Alcíme alatt foglaltak alapján – **az alábbiak szerint kérjük kijavítani:**

„Felsőpáhok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: *Étv.*) 6/A.§ (3) bekezdésében és 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az *Étv.* 6.§ (1) bekezdésében biztosított feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.”

**A HÉSZ 3.§ (6) bekezdésében kérjük a hivatkozott „Btv.” jogszabály címét megadni** (a rendeletben a későbbiek során a törvény rövidített hivatkozása megfelelő).

**A HÉSZ 45.§-a alatt lévő rendelkezéseket kérjük, hogy az alábbi tartalmú önálló bekezdéssel kiegészíteni szíveskedjenek:**

„Az *Ev* jelű övezetben a *Btv.* Ö-1, Ö-2 és T-1 jelű kiemelt térségi övezeteire vonatkozó rendelkezéseket **figyelembe kell venni.**”

**A HÉSZ 46.§-a lévő rendelkezéseket kérjük, hogy az alábbi tartalmú önálló bekezdéssel kiegészíteni szíveskedjenek:**

„Az *Eg* jelű övezetben a *Btv.* T-1 jelű kiemelt térségi övezetére vonatkozó rendelkezéseket **figyelembe kell venni.**”

**A HÉSZ 47.§-a alatt lévő rendelkezéseket kérjük, hogy az alábbi tartalmú önálló bekezdéssel kiegészíteni szíveskedjenek:**

„Az M2 jelű övezetben a Btv. T-1 jelű kiemelt térségi övezetére vonatkozó rendelkezéseket figyelembe kell venni.”

**A HÉSZ 49.§ (1) bekezdését kérjük, hogy az alábbiak szerint javítani szíveskedjenek:**

„(1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk1 és Mk2 jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést, illetve saját ellátást biztosító terület.”

**A HÉSZ 55.§-a alatt lévő rendelkezéseket kérjük, hogy az alábbi tartalmú önálló bekezdéssel kiegészíteni szíveskedjenek:**

„A Kb-lsp jelű övezetben a Btv. T-1 jelű kiemelt térségi övezetére vonatkozó rendelkezéseket figyelembe kell venni.”

**A HÉSZ 57.§-a alatt lévő rendelkezéseket kérjük, hogy az alábbi tartalmú önálló bekezdéssel kiegészíteni szíveskedjenek:**

„A Kb-ker jelű övezetben a Btv. T-1 jelű kiemelt térségi övezetére vonatkozó rendelkezéseket figyelembe kell venni.”

**A szabályozási terlapokon a HÉSZ 59.§-ában foglaltak szerint kérjük a mellékletek számát megadni (SZT-2 → 2. melléklet, SZT-3 → 3. melléklet, SZT-4 → 4. melléklet).**

A külterületi szabályozási terlapon kérjük a beépítésre nem szánt Tk jelű természetközeli területű övezet jelölését a jelkulcsoknál szerepeltetni.

Az SZT-3 jelű külterületi szabályozási terlapon (és a szerkezeti terlapon) a közlekedési területen belül létesítendő erdőterületet kérjük Köü-Ev jelkulccsal jelölni, ezáltal a jelkulcsot javítani, valamint a HÉSZ 58.§ (8) bekezdésében a jelölést értelemszerűen meghivatkozni.

### **TÁJÉKOZTATÁS:**

A R. 43.§ (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdése értelmében teljes eljárás keretében véleményezett **tárgyi felülvizsgált településrendezési eszköz** legkorábban a településrendezési eszközt elfogadásáról szóló rendelet Hivatalunk és a véleményezési eljárásban közreműködő összes államigazgatási szervnek történő megküldéstől vagy annak elektronikus úton történő elérhetőségéről szóló értesítést követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon **léphet hatályba.**

A R. 43.§ (2) bekezdése alapján a **polgármester a településrendezési eszközt – az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt – a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül megküldi az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek, vagy az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítészt és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.**

A R. 43.§ (4) bekezdése alapján a **polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8.§ (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.** Az Étv. – jelenleg hatályos – 8.§ (4) bekezdés a)-c) pontjai értelmében a polgármester (főpolgármester) gondoskodik a településrendezési eszközök nyilvánosságáról, amennyiben ennek az információtechnológiai feltételei fennállnak, a településrendezési eszközöknek az önkormányzat honlapján való közzétételéről, valamint az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekről adandó tájékoztatásról.

Az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm.rendelet 4. § (1) bekezdés e) pontja és (2) bekezdése alapján a **településrendezési eszközöket, a rendeletet és terv-mellékleteket az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni, amely dokumentumokat jogszabályi előírás hiányában a térképi alapú tervdokumentációkat GML (Geography Markup Language) formátumban, a többi dokumentumot PDF (Portable Document Format) formátumban**

- a Dokumentációs Központ honlapján közzétett terjedelemtől elektronikus úton, a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvény elektronikus kapcsolattartásra vonatkozó szabályai szerint,

- a Dokumentációs Központ honlapján közzétett terjedelemben az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszerben (ÉTDR) biztosított elektronikus alkalmazások igénybevételével, vagy csak egyszer írható elektronikus adathordozón postai úton kell a Dokumentációs Központ részére átadni.

A önkormányzati rendeleteknek és jegyzőkönyveknek a fővárosi és megyei kormányhivatalok részére történő megküldésének rendjéről szóló 23/2012. (IV. 25.) KIM rendelet 1.§ (1) bekezdés a)-b) pontjai értelmében a jegyző a képviselő-testület által megalkotott, a polgármester és a jegyző által aláírt és a szervezeti és működési szabályzatban meghatározott módon kihirdetett önkormányzati rendeletet a kihirdetést követően papír alapon két eredeti példányban és egyúttal elektronikus formában, elektronikus levél útján, vagy elektronikus úton, minősített elektronikus aláírással ellátva legkésőbb a kihirdetést követő munkanapon megküldi a területileg illetékes fővárosi és megyei kormányhivatalnak.

Az elfogadott Településszerkezeti Tervre kérjük ráírni az elfogadó határozat számát, keltét. A jóváhagyott HÉSZ mellékleteit képező Szabályozási Tervlapokra kérjük ráírni a jóváhagyó rendeletek számát, keltét és hatályba lépését. A dokumentációkat a tervezőknek, a jegyzőnek és a polgármesternek is alá kell írni.

A dokumentáción kérjük feltüntetni a hivatkozott F-314/2013. jelzőszámot a későbbi jogforrás azonosíthatósága érdekében.

Kérjük a fentiek szerint hitelesített településrendezési eszközöket digitális adathordozón és eredeti példányban papíralapon is szíveskedjenek rendelkezésünkre, illetve – az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm.rendelet 1.§ (1) és (2) bekezdéseiben meghatározott – első fokú építésügyi hatósági feladatokat ellátó illetékes általános építésügyi hatóságok, mint jogalkalmazók (Keszthely Város Önkormányzatának Jegyzője és a Zala Megyei Kormányhivatal Keszthelyi Járási Hivatal Építésügyi Hivatala) részére bocsátani.

A R. 43.§ (3) bekezdése alapján amennyiben Hivatalunk jogszabályi ütközést észlel, illetve a tárgyi településrendezési eszköz a záró dokumentációtól eltérően kerül jóváhagyásra, abban az esetben – Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 132.§ (3) bekezdés b) pontjában foglaltakra figyelemmel – haladéktalanul kezdeményezzük az illetékességgel rendelkező megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

Az OTÉK normatív követelményétől eltérő tárgyi tervezett szabályozás az OTÉK 111.§ (2) bekezdésében foglaltakat kielégíti, mivel azt különleges településrendezési okok, a kialakult helyzet indokolja, továbbá közérdeket nem sért és biztosított, hogy az OTÉK 31.§ (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

Záró szakmai véleményünket a R. 40.§ (2) bekezdés a) pontjában biztosított jogkörünkben adtuk, az OTÉK normatív követelményétől eltérő szabályozáshoz való hozzájárulást a R. 28.§ (4) bekezdésében foglaltak szerint adtam meg.

Kaposvár, 2013. július 24

Tisztelettel:

ifj. Horváth János  
hivatalvezető,  
állami főépítész



Erről értesül:

1. Címzett
2. Völgyzugoly Műhely Kft. Ferik Tünde 2083 Solymár, Bimbó u. 20. (településtervező)
3. Irattár