



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VEB/005/03559-8/2018. **Tárgy:** **Szóc** településrendezési
Ügyintéző: Borsik Beáta eszközök felülvizsgálata, új
Szerv. egység: Állami Főépítész készítése
Telefon: 06-88/579-329 - végső szakmai
Hiv. szám: SZ/542-45/2018. véleményezési szakasz -

Németh Balázs úr
polgármester
Szóc Község Önkormányzata

Szóc

Kossuth Lajos utca 41.

8452

Tisztelt Polgármester Úr!

„Szóc Község Településrendezési Eszközeinek Felülvizsgálata” megnevezésű, „2018. november” keltezésű végső főépítészeti véleményezési dokumentációt 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.) 40. § (2) bekezdése a) pontja alapján veszek részt. A településrendezési eszközökről az Eljr. 40. § (3) bekezdése szerint az alábbi – záró – szakmai véleményt adom.

Előzmények:

Szóc Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 57/2016. (XI. 17.) sz. határozatával döntött a településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök felülvizsgálatáról, valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól.

Az Eljr. 37. §-a szerint szükséges előzetes tájékoztatást megkérték, melyet a VEB/005/03559-2/2016. számú, 2016. december 12-én kelt levelemben adtam meg. Az Eljr. 38. § (1)-(2) bekezdése szerinti véleményezési szakaszban 2018. november 5-én, a VEB/005/03559-2/2018. számon adtam szakmai véleményt.

A véleményezési szakaszban az önkormányzat a partnerségi egyeztetést a 7/2017. (VII. 5.) önkormányzati rendelet alapján folytatta le.

Tervezési feladat:

A település teljes közigazgatási területére új településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) készítése.

Hatályos településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök:

- 2005-ben jóváhagyott Településfejlesztési koncepció;
- 93/2007. (IX. 17.) sz. Kt. határozattal elfogadott, többször módosított Szóc Község Településszerkezeti terve;
- 9/2007. (X. 01.) rendelettel jóváhagyott Szóc Község Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási terve.

A településen a főépítési feladatokat Hornyák Attila önkormányzati főépítész látja el.

Jelen szakmai véleményem alapja a Város és Ház Bt. generáltervező (tervezők: Bárdosi Andrea vezető településrendező tervező TT/1 01-4073 és Lázár Tibor vezető településrendező tervező TT/1 01-5041) által elkészített „Szóc Község Településrendezési Eszközeinek Felülvizsgálata” megnevezésű, „2018. november” keltezésű, záró véleményezési dokumentáció. A tervezési munkát az *építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről* szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte. A dokumentáció aláírólapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett településtervező és a szakági tervezők nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését, a tervezők eredeti aláírását.

A beérkezett tervdokumentáció tartalma:

- III. Jóváhagyandó munkarészek
 - Településszerkezeti terv
 - Helyi építési szabályzat
- IV. Alátámasztó munkarész
- Mellékletek, terviratok

Szóc új településrendezési eszközeinek tárgyi dokumentációja 2018. november 20-án érkezett be záró szakmai véleményezésre, melyet 2018. december 12-én kiegészített az önkormányzat az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásaitól eltérő szabályozás teljes körű indoklásával.

Az önkormányzat a dokumentációhoz csatolt SZ/542-45/2018. számú levélben külön kéri az **OTÉK előírásainál megengedőbb követelmények** alkalmazásával élve a korlátozott használatú mezőgazdasági terület lehatárolását, valamint a korlátozott használatú mezőgazdasági területen lovas sportolás, lovasturizmus építményeinek elhelyezését.

Az önkormányzat csatolta az 53/2018. (X. 26.) számú határozatát, melyben megállapította, hogy a beérkezett véleményeket megismerte, azokat a mellékelt önkormányzati válaszok szerint beépítette a dokumentációba. A partnerségi egyeztetést megtartotta, ahol érdemi észrevétel nem érkezett, ezzel a partnerségi szakaszt lezárta, egyben rendelkezett a döntés dokumentálásról és közzétételéről.

Az elfogadott észrevételeket a tervezők – nyilatkozatuk szerint – a dokumentációban átvezették.

Záró szakmai vélemény:

Az iratanyag átvizsgálása során megállapítottam, hogy az Eljr. 40. § (1) bekezdése szerinti valamennyi dokumentumot megküldték.

Az önkormányzat az egyeztetést a jogszabályi előírásoknak megfelelően lefolytatta. A véleményezési eljárás során minden érintett államigazgatási szerv, önkormányzat és partner megkeresésére sor került.

A véleményezésre megküldött településrendezési eszközökkel kapcsolatosan nem érkeztek eltérő észrevételek, így nem volt szükség tárgyalás összehívására az eltérő vélemények egyeztetésére. A Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkozási Főosztály Útügyi Osztályával külön egyeztetést folytatott az önkormányzat.

Önkormányzati igénynek megfelelően a rendelet-tervezet (HÉSZ) az OTÉK előírásaitól eltérő követelményeket tartalmaz oly módon, hogy a mezőgazdasági területen belül lehatárolásra kerül az "Mko" jelű, korlátozott használatú mezőgazdasági terület, mint sajátos területfelhasználási egység. Továbbá az "Mko-1" jelű övezetben lehetőség van a lovas sportolás, lovas turizmus építményeinek elhelyezésére.

Az OTÉK 29. § (2) bekezdése rögzíti, hogy a mezőgazdasági terület kertes és általános mezőgazdasági terület lehet, azonban az eltérésre benyújtott kérelemben megfogalmazott indoklás értelmében a korábban kialakult helyzetre és a természeti értékeket képviselő gyepterületek (magterület, pufferterület és a természetes, természetközeli gyepes élőhelyek) védelmére, eltérő használatára, illetve a 6. § (5) bekezdésére tekintettel indokolt az eltérés.

Az OTÉK 29. § (1) bekezdése értelmében a mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

Tekintettel arra, hogy az önkormányzat szerint a turizmus fejlesztése fontos a település számára, ezért a fentiek figyelembe vételével az eltérés megalapozott.

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 főépítészeti hatáskörében eljáró 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

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

Fentiek értelmében **hozzájárok a mezőgazdasági területen belül az "Mko" jelű, korlátozott használatú mezőgazdasági terület lehatárolásával, illetve az "Mko-1" jelű**

övezetben a lovas sportolás, lovas turizmus építményeinek elhelyezésével az OTÉK követelményeknél megengedőbb követelmények alkalmazásához.

Ezzel összhangban a Szerkezeti tervlapon kérem az Eljr. 6. melléklet I./1. táblázat B/4 sorának megfelelő sárga színnel jelölni az Mko területeket.

A VEB/005/03559-2/2018. számon kiadott szakmai véleményemben előírt javítások, módosítások többségében megtörténtek. Azonban a HÉSZ 20. § (1) bekezdésében nem került sor az egyértelmű meghatározásra, ezért kérem javítani a következő módon, hogy a területen **legfeljebb 5 MW névleges teljesítményt el nem érő** napelempark létesíthető. Felhívom a figyelmet, hogy az 5 MW-ot elérő teljesítményű napelempark az *Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény 2. § 14. pontja* szerint már kiserőműnek számít, melyet tartalmaznia kell az 5/2005. (V. 27.) önkormányzati rendelettel elfogadott Veszprém Megye Területrendezési Tervének is.

A HÉSZ 7. § (2) bekezdését a "Szóc bel- és külterületén" helyett kérem a következők szerint javítani: "Szóc teljes területén ...", mert a "bel- és külterület" nem településrendezési, hanem ingatlan-nyilvántartási fogalom.

Szakmai véleményem összefoglalása:

Szóc új településrendezési eszközeire vonatkozó záró véleményem egyetértő, javasolom annak testületi jóváhagyását, amennyiben a fentiekben részletezett javítás megtörtént.

Tájékoztatatom, hogy 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 felügyeleti eljárás** lefolytatását.

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 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 szakmai véleményezési szakaszban a záró szakmai véleményemet az Eljr. 40. § (3) bekezdése 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, 2018. december 12.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
kormány megbízott
névében és megbízásából



Németh Zsolt
állami főépítész

