



KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám: KE/8/275-17/2022.
Ügyintéző: Hegedűs Miklós
Telefon: 34/515-155

Tárgy: Kisbér város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata - teljes eljárás - végső szakmai vélemény

Sinkovicz Zoltán
polgármester
Kisbér Város Önkormányzata

Hivatali kapun

Tisztelt Polgármester Úr!

Kisbér város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatával kapcsolatos, végső szakmai véleményezésre összeállított tervdokumentációt kérésére áttekintettem.

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. § (7) bekezdése alapján veszek részt. Az új településrendezési eszközökről az Eljr. 40. § (3) bekezdés szerint az alábbi végső szakmai véleményt adom.

A tervezési munka előzményei:

Kisbér Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 259/2017. (X.13.) számú határozatával döntött Nyergesújfalu településrendezési eszközeinek felülvizsgálatáról, a partnerségi egyeztetés szabályait pedig a 12/2017. (VI.09.) önk. rendeletében határozta meg.

Az Eljr. 37. § (2) és 38. § (2) bekezdései szerint az Önkormányzat tájékoztatta az érintetteket, illetve kezdeményezte a véleményezési szakaszt. A véleményezési szakaszt Kisbér város Önkormányzat Képviselő-testülete a 123/2022. (V.12.) számú határozatával lezárta.

Tervezési feladat:

Kisbér város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatával új, egységes településrendezési eszközök elkészítése.

Jelen szakmai véleményem alapja a Talent-Plan Kft. (9023 Győr, Richter J. u. 11., felelős tervező Németh Gyula – jogosultság: TT1 08-0066 okl. építészmérnök) által elkészített „Kisbér Településrendezési eszközök felülvizsgálata” megnevezésű, 17118 munkaszámú tervdokumentáció. A tervezési munkát a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultsággal rendelkező tervező végzi.

Záró szakmai vélemény:

Az Eljr. 40. § (1) bekezdése alapján 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 fővárosi és megyei kormányhivatalnak.

Az Eljr. 40. § (3) bekezdése értelmében záró szakmai vélemény akkor adható, ha az (1) bekezdés szerinti valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre került.

A végső szakmai véleményezésre megküldött iratanyag tartalma:

- a véleményezési szakaszban beérkezett államigazgatási szervek véleményei;
- jóváhagyandó munkarészként Kisbér város új településrendezési eszközei;

- a településrendezési eszköz módosítását alátámasztó munkarész;
- az Eljr. 39. § (2) bekezdése szerinti döntés, Kisbér Város Önkormányzat Képviselő-testülete 123/2022. (V.12.) számú határozata a településrendezési eszközök módosítása során beérkezett államigazgatási szervek véleményének megismeréséről és elfogadásáról;
- az Eljr. 39. § (3) bekezdésében előírt közzététel megtörtént.

Mivel a felülvizsgálat során új beépítésre szánt terület is kijelölésre került, így az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2a) bekezdése, valamint a *Miniszterelnökség Szervezeti és Működési Szabályzatáról* szóló 14/2018. (VII. 3.) MvM utasítás 114. § (2) bekezdése alapján 2022. szeptember 30-án megkerestük az országos főépítészt véleményezze a záró dokumentációt.

Az országos főépítész – Lánszky Regő építészeti államtitkár - ÉBM-TKF72/331/2/2022. számú levelében megadta a véleményét, melyben az alábbi észrevételt tette:

A megküldött dokumentum áttanulmányozása során megállapította, hogy a tervezetben hiányosságok vannak az alábbiak szerint.

- A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 16. § (5) bek. alapján a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása esetén a tervezési feladatnak megfelelő tartalommal kell elkészíteni a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot. A benyújtott alátámasztó javaslat tartalma nem megfelelő, mert a módosításai pontok nincsenek számmal vagy betűvel jelölve, ebből adódóan nem beazonosíthatóak. Továbbá egy kertvárosias lakóterületeket kijelölő módosítási pont esetében nem egyértelmű a területfelhasználási egységek változása, valamint nincs feltüntetve a módosítással érintett területek mérete (minden terület külön). A könnyebb átláthatóság érdekében a módosítások sorszámát, a területfelhasználási egységek változását (módosítási pontonként) és azok méreteit feltüntető táblázat készítése javasolt.
- Nem teljesülnek a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) 12. 0 (3) bekezdésében foglaltak. A fent nevezett jogszabály alapján új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. A tervezett módosítás során az Önkormányzat új beépítésre szánt lakóterületet jelöl ki, ugyanakkor nem jelölt ki zöldterületet, ami nem felel meg a Trtv. 12. § (3) bekezdés előírásának.
- A megküldött dokumentációban nem lelhető fel az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontjában foglalt kötelezettségnek eleget tevő képviselő-testületi döntés. Az új beépítésre szánt terület kijelölése akkor támogatható, ha az önkormányzat képviselő-testülete megalapozottan, külön döntésével igazolja, hogy nincs a település már beépítésre kijelölt területén belül olyan terület, amelyen a kijelölt tervezett használati cél megvalósítható lenne.

Az eljárásra irányadó, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (3) bekezdése szerint záró szakmai vélemény csak akkor adható, ha polgármester az állami főépítész rendelkezésére bocsátotta a főépítési döntéséhez szükség valamennyi dokumentumot.”

Az országos főépítész által kifogásolt hiányosságot a KE/8/275-14/2022. számú, 2022.10.20-án kelt hiánypótlási felhívásunkban kértük pótolni.

Az önkormányzat az ÖHI/1286-23/2022. számú, 2022.11.28-án érkezett levelében teljesítette a kért hiánypótlást, melyben az Étv. 7.§ (3) bekezdés e) pontja szerinti önkormányzati döntést meghozta az új beépítésre szánt területek kijelölését igazolva, az 5 %-os zöldfelület kijelölést igazolta a legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban, valamint a módosítások a könnyebb átláthatóság érdekében sorszámozásra kerültek.

Szakmai véleményem összefoglalása:

Kisbér Város új településrendezési eszközeivel kapcsolatos **záró véleményem egyetértő, javaslom annak testületi jóváhagyását.**

További teendők:

Az Eljr. 43. § (1) bekezdése szabályozza a **településrendezési eszköz elfogadási és hatálybaléptetési szakaszát**, mely alapján legkorábban, - teljes eljárás esetén - a **településrendezési eszköz közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba.**

Településrendezési eszköz közlése:

Az Eljr. 43. § (2) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról, továbbá az elfogadott településrendezési eszközt vagy módosítását az elfogadást követő 15 napon belül

a) rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi

aa) az önkormányzati honlapon hirdetményben és

ab) az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, és

b) megküldi hitelesített pdf és a ba) és bb) alpont szerinti szervnek szerkeszthető - jogszabályban meghatározottak szerinti nyilvántartásra alkalmas - digitális formátumban az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt

ba) a Lechner Tudásközpont részére,

bb) az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak,

bc) az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek vagy

c) a megküldés helyett digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi a b) pont ba)-bc) alpontja szerinti szervezetnek.

Az Eljr. 43. § (3) bekezdése alapján, amennyiben az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

A főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7. § h) pontja szerint az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal ellátja az Eljr.-ben meghatározott szakmai feladatokat.

Az elfogadott településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet - digitális adathordozón, *.pdf formátumban és papíralapon is kérem megküldeni részemre.

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 g) pontja alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és tervmellékletet 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 nyilatkozatomat az Eljr. 40.§ (2) bekezdés a) pontja alapján adtam ki.

A kiadmányozási jog Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Kormány megbízottjának a kiadmányozás rendjéről szóló 9/KMB/2020. (IV.01.) számú utasítása III. fejezetének 11.2. pontjaiban foglaltakon alapul.

Tatabánya, az elektronikus bélyegző szerinti időpontban

Tisztelettel:

Dr. Kancz Csaba

főispán nevében és megbízásából:

Faragóné

Godó Mária

Éva

Faragóné Godó Mária

állami főépítész

Digitálisan hitelesítve:

Faragóné Godó Mária

Éva

Dátum: 2022.12.01

11:29:56 +0100

