



VESZPRÉM MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

**Ügyszám:** VED/001/338-7//2015.  
**Ügyintéző:** Mészölyné  
**Szerv. egység:** Építésügyi Osztály  
**Telefon:** 88/579-314

**Tárgy:** Óbudavár község  
településrendezési  
eszközeinek készítése –  
**záró vélemény**  
**Hiv.szám:** 20-72/2015.  
**Ügyintézőjük:** Németh Balázs települési  
főépítész

**Végh Tamásné polgármester**  
**Óbudavár Község Önkormányzata**

**Óbudavár**  
Fő u. 18/1.  
8272

**Tisztelt Polgármester Asszony!**

Hivatkozott számú levelében megküldte ÓBUDAVÁR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK FELÜLVIZSGÁLATA 2015. megnevezésű végső szakmai véleményezési dokumentációját.

Állami főépítész feladatkörömben eljárva, a dokumentáció alapján 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.) 40.§ (2) bekezdése alapján, állami főépítész hatáskörömben eljárva záró véleményemet az alábbiak szerint adom meg:

**Tervezési feladat:**

Az 54/2015.(VII.21.)Ób. önkormányzati határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció alapján új településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZ), és új helyi építési szabályzat, illetve annak mellékletét képező szabályozási terv (továbbiakban: HÉSZ) készítése.

**Előzmények:**

Óbudavár Község Önkormányzata a 66/2014.(XI.25.)Ób.Önk.sz. Kt. határozatában döntött a településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök (továbbiakban: TRE) felülvizsgálatáról, és új TSZ, illetve HÉSZ készítéséről.

A koncepció elfogadását követően került sor a TRE készítésére.

Az önkormányzat a 84/2014.(XII.17.)Ób.Önk.sz. határozatában elfogadta a partnerségi egyeztetés szabályait.

A TRE készítése Németh Balázs települési főépítész közreműködésével történik.

## **Szakmai vélemény**

### **I. Általános megállapítások:**

Szakmai véleményem alapja a TÁJTERV MŰHELY Kft. (8261 Badacsonytomaj, Római út 197.; településtervezési vezető tervező Dr. Laposa József TT61T 19-0384) és az ARKER STÚDIÓ ÉPÍTÉSZETI és KERESKEDELMI Kft. (7400 Kaposvár, Dózsa Gy. u. 21.; vezető településtervező L. Balogh Krisztina TT 14-0007) által összeállított ÓBUDAVÁR településrendezési eszközeinek felülvizsgálata 2015. (Jsz: 50-1855/2015) elnevezésű dokumentáció.

A tervezési munkát az *építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről* szóló 266/2013. (VII.11) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti településtervezők végezték. Az dokumentáció tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett valamennyi tervező nevét, névjegyzéki jelölését és a tervezők eredeti aláírását.

A véleményezési dokumentáció a településfejlesztési koncepció megalapozó vizsgálatára épül, alátámasztó munkarésze az Eljr. 3. melléklet tartalmi követelményeinek eleget téve részletesen kifejtésre került.

Az Ejr. 40. § (1) bekezdése szerint a végső (záró) vélemény megkéréséhez a véleményezési szakasz lezárást követően, a TSZ és a HÉSZ tervezetét az eljárás során beérkezett és keletkezett valamennyi vélemény és dokumentum egy példányával együtt kell megküldeni az állami főépítész hatáskörben eljáró kormányhivatal részére. A (3) bekezdés alapján a záró szakmai vélemény csak a hiánytalanul megküldött dokumentumok esetében adható meg.

Megállapítottam, hogy az Ejr. vonatkozó rendelkezési szerinti dokumentumok megküldésre kerültek.

A véleményezési eljárást az önkormányzat lefolytatta. A megkeresett államigazgatási szervek véleménye, észrevétele a dokumentációhoz csatolásra került.

A Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítésze az SOD/08/4-3/2015. számú iratában az előzetes tájékoztatását megadta, állami főépítész (közbenső) véleményünket a VED/01/338-5/2015. számú levelünkben tettük meg.

A véleményezési eljárást az önkormányzat a 88/2015.(X1.16.)Ób. önkormányzati határozatában lezárta. A vélemények tisztázása érdekében egyeztető tárgyalás megtartására nem került sor.

A megküldött iratanyag nem tartalmaz információt arra vonatkozóan, hogy az Eljr. 39. § (3) bekezdésének megfelelően, a véleményezési szakasz lezárásáról szóló testületi döntés közzététele megtörtént-e.

## **II. A véleményezési anyag az alábbiakat tartalmazza:**

### **1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEI**

Szerkezeti tervlap – TSZT

Szerkezeti terv szöveges munkarésze

Kiemelt térségi övezetek vizsgálati lapjai

## 2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEI

Helyi építési szabályzat tervezet

Külterület szabályozási terv – SZT-1

Belterület szabályozási terv – SZT-2

## 3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Alátámasztó javaslat

Egyeztetési eljárás, iratanyagok

- Összefoglaló – tervezői válaszok
- Válaszlevelek másolatai I.
- Válaszlevelek másolatai II.
- Válaszlevelek másolatai III.

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT (CD-n)

### III. Jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételek

#### A) Településszerkezeti terv:

A TSZ-el kapcsolatos, a VED/001/338-7//2015. számú közbenső véleményemben adott észrevételeim figyelembe vételre kerültek.

Jelezni szeretném azonban, hogy a véleményezés során sajnos nem észleltem, csak a tárgyi eljárásban, hogy a TSZ szöveges részét képező, az Eljr. 4. melléklet 3. pontja szerinti *Település területi mérlege* nem felel meg az Eljr. 2. § 11. pontjában foglaltaknak.

A dokumentáció szerinti „település területi mérlege” táblázat a Btv. kiemelt térségi övezetek megfeleltetését tartalmazza, és nem a település teljes közigazgatási területére vonatkozó, az eltérő (települési) területfelhasználási kategóriába tartozó meglévő és tervezett területek meghatározását és összegzését.

#### B) A HÉSZ tervezetével (a továbbiakban: HÉSZ) kapcsolatos észrevételek:

1. A HÉSZ 3. § (2) bekezdés g) pontját is az f) ponthoz hasonlóan a „javasolt” jelzővel kell kiegészíteni, mivel a védettség még csak tervezett.

2. A HÉSZ 4. § (2) bekezdése ugyan már nem tartalmazza a belterületbe vonást, mint az építés feltételét, de a jogszerű hatósági alkalmazhatóság szempontjából a jelenlegi rendelkezés sem megfelelő.

A HÉSZ 4. § (2) bekezdéseként az alábbi rendelkezés megfogalmazását javaslom:

*(2) A Szabályozási terven belterületbe vonásra javasolt területeken a vonatkozó építési övezet szerinti építés csak az érintett telekcsoport újraosztásával történő telekalakítást követően történhet.*

A HÉSZ 5. § (2) bekezdése is módosításra került a véleményezési anyaghoz képest, de azzal, hogy a rendelkezés csak az Lf-2 jelű építési övezetre terjed ki, ellentmond az általam javasolt 4. § (2) bekezdésének.

Amennyiben a telekcsoport újraosztás elvégzését csak az Lf-2 jelű építési övezet esetében kívánják érvényesíteni, úgy a HÉSZ 4. § (2) bekezdését az alábbiak szerint kellene megfogalmazni:

*(2) A Szabályozási terven belterületbe vonásra javasolt területeken a vonatkozó építési övezet szerinti építési tevékenység csak az építési övezet szerinti építési telek kialakítását, vagy az érintett telekcsoport újraosztását követően történhet.*

A fentiek értelmében és az egyértelmű, jogszerű alkalmazhatóság érdekében a HÉSZ 5. § (2) bekezdését is változtatni szükséges az alábbiak szerint:

*(2) Az Lf-2 jelű építési övezetben az építési övezet előírásainak megfelelő építési tevékenység csak a telekcsoport újraosztásával történő telekalakítást követően végezhető.*

3. A HÉSZ 23. §-a pontosításra került. Ugyanakkor az (1) bekezdés aa) pontjában a Balatoni törvényre és a szakhatósági előírások alkalmazására való hivatkozás sem megfelelő.

Mint arra korábban már utaltam, a *Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról* szóló 2000. évi CXII. tv. (Balatoni törvény) egyes előírásaira a hatóság az eljárásai során nem lehet figyelemmel, az ott megfogalmazottaknak a HÉSZ-ben kell megjeleníteniük, hogy azt a hatóság érvényre juttathassa. Ezért a HÉSZ 23. § (1) bekezdésében kell a Balatoni törvény 9. §-ának az Óbudavár településre vonatkozó előírásait nevesíteni.

Továbbá, az engedélyezési eljárásba bevonandó szakhatóságok körét magasabb szintű jogszabály állapítja meg, így az illetékes szakhatóság előírásainak figyelembe vételéről rendelkezni jogsértő és felesleges.

4. Bár a HÉSZ 40. § (2) bekezdését csak a Balatoni törvény szempontjából sérelmeztem, aminek az önkormányzat eleget is tett, de esetében is egyrészt fennállnak az előbbi, 3. pontban leírtak, másrészt a HÉSZ 23. § (1) bekezdés a) pontja már rendelkezett a Vt építési övezet közművesítési feltételeiről, ezért ez a bekezdés felesleges, törlése indokolt.

5. A HÉSZ. 62. § (6) bekezdéséből továbbra is kimaradt az országos mellékút elkerülő szakaszának 30 m-es szabályozási szélessége, melyet pótolni szükséges.

Egyebekben a kifogásaim, észrevételeim figyelembe vételre kerültek.

A végső véleményezésre benyújtott dokumentáció alapján az Ejr. 40.§ (2) bekezdés a) pontja szerint az alábbi

**záró szakmai véleményt adom:**

**A tárgyi településrendezési eszközök elfogadását javasolom**, amennyiben a fenti észrevételek a HÉSZ-ben figyelembe vételre kerültek, és a 88/2015.(X1.16.)Ób. önkormányzati határozat közzététele megtörtént.

Tájékoztatom, hogy az elfogadott településrendezési eszközöket az Ejr. 43.§ (2) bekezdése szerint, az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt részünkre és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szerv részére meg kell küldeni.

Kérem, hogy az egységes szerkezetű településrendezési eszközöket hatályba lépésüket követően papír alapon, hitelesítve, és digitális adathordozón, \*.pdf formátumban is szíveskedjenek megküldeni részünkre.

Felhívom a figyelmet, hogy az Ejr. 43. § (3) bekezdésének megfelelően, amennyiben a megyei kormányhivatal, vagy az eljárásban részt vett államigazgatási szerv jogszabályütközést észlel, úgy törvényességi felügyeleti eljárást kell kezdeményeznie.

Az Étv. 8.§ (4) bekezdés a)-c) pontjai szerint a polgármesternek gondoskodni kell a településrendezési eszközök nyilvánosságáról.

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-melléleteket az elfogadást követő 30 napon belül meg kell küldeni a Dokumentációs Központ részére.

Az Eijr.-ben meghatározott állami főépítészeti szakmai feladatokat a főépítészeti tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 7. § h) pontja alapján látom el.

**Veszprém, 2015. október 22.**

Tisztelettel:

Takács Szabolcs  
kormány megbízott  
névben és megbízásából



*Németh Zsolt*  
**Németh Zsolt**  
osztályvezető

