

.....napirend

Előterjesztés

Révfülöp Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

2015. év szeptember hó 21- i nyilvános ülésére.

Tárgy: Helyi Építési Szabályzat módosításának elfogadása

Előterjesztő: Papp Zoltán Tamás önkormányzati főépítész

Tárgyalja: Gazdasági, Településfejlesztési és Turisztikai Bizottság, Oktatási, Szociális és Kulturális Bizottság

VESZPRÉM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám: VED/001/355-4/2015.

Ügyintéző: Mészölyné

Szerv. egység: Építésügyi osztály

Telefon: 88/579-314

Tárgy: Révfülöp nagyközség
településrendezési
eszközeinek módosítása –
záró vélemény

Hiv.szám: 1/18/12/2015.

Ügyintézőjük: Müller Márton

Kondor Géza

polgármester

Révfülöp Nagyközség Önkormányzata

Révfülöp

Villa Filip tér 8.

8253

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú levelében a Révfülöp Nagyközség területét érintő településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban elkészített véleményezési dokumentációról kérte végső (záró) szakmai véleményünket.

A „Révfülöp Településrendezési eszközeinek részterületekre történő módosítása / Alátámasztó és jóváhagyandó munkarészek / 314/2012. Korm.r. 40. § végső (záró) szakmai véleményezési tervdokumentáció” megnevezésű, 2015. június havi keltezésű dokumentációt áttekinttem, és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) 40.§ (2) bekezdése szerinti eljárás keretében, állami főépítész hatáskörömben eljárva záró véleményemet az alábbiak szerint adom meg:

Tervezési feladat:

A településrendezési eszközök módosítása (a továbbiakban: módosítás) a lakossági kérelmek során felmerült módosítási igények, a korábbi terv apróbb hibajavításai, valamint az önkormányzat által fontosnak vélt fejlesztési elképzelések miatt vált szükségessé.

„L” Lakossági kérelem részterület módosításai:

L3., L31.: 1410/43 hrsz-ú és 1423 hrsz-ú Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági területek átsorolása.

L4.: A kertes mezőgazdasági területre (1548 hrsz és 1627/2, 1627/3, 1628, 1632 és 1633 hrsz alatti) vonatkozó HÉSZ 15. § (12) bekezdése 90 m²-ben maximalizálja a gazdasági épület alapterületét, korlátozás módosítása 150 m²-re.

L5.: A 1756/2 és a 1756/3 hrsz-ú ingatlanok közötti útszabályozás módosítása.

L6.: A 1741 hrsz-ú ingatlan déli határán kiszabályozott út szabályozási vonalának módosítása az épített kerítés vonalára.

L7.: A 491/1 hrsz-ú ingatlan nyélrészének útként való megszüntetése.

L8.: A 132 hrsz (Üü-1) és 136/6 hrsz (Lke-1-a) eltérő övezetű ingatlanok övezeti besorolásának egységesítése.

L11.: A 448 m² területű 285/4 hrsz Lke-1-á jelű építési övezet előírásai miatt 42 m² telekterület hiányában nem építhető be, a telek nem bővíthető.

L12.: A 971 és 972/1,2,3 hrsz-ú üdülő területi (Üü-1) ingatlanok kertvárosias lakóterületbe (Lke) történő átsorolása.

L13.: A 854/2 hrsz-ú zsákutca meghosszabbítása, a Bodonyi közt és a Rendelő utcát összekötő utca törlése.

L15.: A 284/1,2 hrsz alatti üdülő övezetű területek (Üü) lakóövezetbe történő átsorolása (Lke).

L16.: A 303 hrsz-ú ingatlant érintő 304 hrsz-ú út szélesítésének módosítása, a 017/3 hrsz-ú út megszüntetése, valamint a 303/16-22 hrsz-okra tervezett zöldterület megszüntetése. A terület melletti 013/1 hrsz alatti ingatlan belterületbe vonása.

L17.: A Kővirág utca és a Bodonyi köz között tervezett összekötő útszakaszoknak, a 889, 867, és 868 hrsz-ú ingatlanokat érintő törlése.

~~L20.: Az 526/1 hrsz-t érintő útszabályozások felülvizsgálata.~~

L21.: A 121 hrsz-ú ingatlanon lévő épület teraszát érintő szabályozás módosítása és az üdülőterületi (Üü) besorolás kertvárosias lakóövezetbe (Lke) történő átsorolása.

L22.: 1410/38 hrsz-ú szőlőterület és környezetének telkei déli oldalán kijelölt építési zóna módosítása.

L26.: Vincellér u. – Petőfi u. – Mandula u. által határolt Lke-2-nt jelű övezetbe sorolt telkek megoszthatósága.

L30.: Kővirág u. 10. sz. alatti 907 hrsz-ú zsákutca utolsó telke, az Lke-2-kt jelű övezet módosítása.

L33.: A 2324 hrsz-ú telek kialakítása a tényleges, több évtizedes területhasználat szerint.

L35.: A 2352 hrsz-ú út 2350, 2351 és 2357/5 hrsz-ú ingatlanokat érintő szakaszának törlése.

L37.: Halász utca menti hétvégiházás üdülőterület (Üh) övezetében az építménymagasság növelése.

„F” Önkormányzati fejlesztési elképzelések szerinti módosítások:

F1.: A település nyugati határában a Z-2 és Z-3 jelű övezetben szabadidőközpont (pl. kalandpark, sportközpont stb.) létrehozása.

F3.: A település területén az Üü-1 jelű üdülőházas övezet további megtartásának felülvizsgálata.

F4-6.: Hajóállomás mellett tervezett vitorlásokikötő és kiszolgáló létesítményei.

F7.: Szigeti strandon működő kertmozi lefedése.

F8.: Hotel Révfülöp felújítása céljával és mellette lévő önkormányzati telek fejlesztése céljával a 1179/2 és 1178/8 hrsz-ú területek övezeti átsorolása.

F9.: A jelenlegi Kemping megtartása.

F10.: Révfülöpi Vitorláskikötő fejlesztése - Nemzeti Sportközpont (1171, 1174/4 és 02/1 hrsz alatti) területe – Ökoturisztikai (kerékpáros) pihenőpont.

F11.: Helyi biopiac kialakítása a 71-es főközlekedési út déli oldala melletti parkban.

HÉSZ módosítások:

- 1.: A magántulajdonban lévő utak „általános közlekedési területként, történő módosítása.
- 2.: A Petőfi Sándor utca, Szőlő utca, 1746/2 hrsz-ú út, Csörgő utca, Szepesdi utca, Kacsajtosi út teljes szakaszán az út szélesítések szabályozási módjának módosítása.
- 3.: Szőlő utca megnyitása és új út kialakítása a Kacsajtosi útra.
- 4.: Általánosságban az ÜÜ jelű övezet vizsgálata a településrendezési eszközökben.
- 5.: A nagyrészt közlekedési útként használt 721 hrsz-u árok szabályozásának módosítása.
- 8.: A 387/3 hrsz-ú út 390, 391, 392 hrsz-ú ingatlanokat érintő szabályozásának történő törlése.
- 11.: Az 550/3 hrsz-ú út nyugati részén a szabályozási szélesség csökkentése.
- 12.: A Táncsics utca 607 hrsz-ú ingatlant érintő szélesítésének vizsgálata, a szabályozási vonal törlése.
- 13.: Az Óvoda köz északi részén a szabályozási vonal törlése.
- 14.: A 1099 hrsz-ú közlekedési terület szabályozásának törlése.
- 16.: Az Üh övezetben a 4,5 méter építmény magasság 5,5 méterre történő növelése.
- 18.: A kerítés építésével kapcsolatos szabályozás felülvizsgálata.
- 19.: Kertépítészeti terv kötelezés előírásának felülvizsgálata a HÉSZ-ben.
- 20.: Temető övezetének építési előírásokkal történő kiegészítése.

A fentiekhez kapcsolódóan szeretném javasolni, hogy az elkövetkezőkben, a módosítások kezelhetősége és átláthatósága érdekében - attól függetlenül, hogy kinek az érdekében történik a módosítás - az egymással összefüggő, vagy azonos, illetve területileg összetartozó módosítások egy módosítási területként legyenek kezelve.

Előzmények:

A településrendezési eszközök módosítása a 109/2014.(VIII.26.) önkormányzati határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepció alapján, teljes eljárás keretében történt.

A módosítás érintette

- a módosított, 79/2003.(X.1.) sz. határozattal megállapított településszerkezeti tervet (a továbbiakban: TSZT), és
- a módosított, 5/2008.(III.31) sz. rendelettel elfogadott Szabályozási tervet és Helyi Építési Szabályzatot (továbbiakban: HÉSZ).

Az Ejr. 45. § (2) bekezdés a) pontjának lehetőségével élve, a módosítást az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos (a továbbiakban: régi OTÉK) tartalmi követelményei alapján és az Ejr. VI. fejezetének eljárási szabályai szerint végezték el.

A véleményezési dokumentációval kapcsolatos megállapítások:

A véleményezési dokumentációt a Z.É. MŰHELY KFT. (1116 Budapest, Zsurló köz 5.) állította össze. Településtervező Horváth Adrienne (TT/1 13-1095) és Czene Éva (TT/1 12-0160) volt.

Az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet 14. § (5) bekezdése szerint, „a településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és - legalább egy eredeti példányon - a tervező saját kezű aláírását. A településrendezési eszköz tervlapja tartalmazza a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését”.

Megállapítottam, hogy a dokumentáció a fenti rendelkezéseknek megfelel, azt az arra jogosultsággal rendelkező tervezők készítették.

Az Ejr. 40. § (1) bekezdése szerint a végső (záró) vélemény megkéréséhez a véleményezési szakasz lezárását követően, a TSZ és a HÉSZ tervezetét az eljárás során beérkezett és keletkezett valamennyi vélemény és dokumentum egy példányával együtt kell megküldeni az állami főépítési 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.

Az Állami főépítési (közbenső) véleményt a Somogy Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítési Irodája az SOD/08/110-15/2014. számú levelében adta meg.

A megkeresett államigazgatási szervek véleménye, észrevétele a dokumentációhoz csatolásra került.

Az önkormányzat a 101/2015.(VII.6.) Kt. határozatában a véleményezési eljárást lezárta.

Jóváhagyásra kerülő anyaggal kapcsolatos észrevételek:

Településszerkezeti terv módosítása, határozat-tervezet:

A településrendezési eszközök jóváhagyandó és kötelező alátámasztó munkarészeit a régi OTÉK rögzíti. A záró véleményezésre benyújtott dokumentáció a régi OTÉK 3. és 4. §-a szerinti tartalmi követelményeit részben kielégítik.

A dokumentáció a régi OTÉK 3. § (3) bekezdése szerinti kötelező alátámasztó szakági munkarészeket, melyekre a 4. § (5) bekezdése alapján a szabályozási terv esetében is figyelemmel lehet lenni, nem tartalmazza.

A jóváhagyáshoz kérem a dokumentációt az alátámasztó munkarésszel is kiegészíteni.

Javaslom a határozat-tervezet szövegét úgy pontosítani, hogy a módosítandó tervlap száma illetve, hogy az milyen számú melléklet is szerepeljen a bevezető részben. Továbbá, a táblázatban a *tervezett fejlesztés* helyett – tartalma alapján – javaslom inkább a *módosítással érintett terület* megnevezést alkalmazni.

A TSZT/M III. jelű tervlapon lemaradt az F4-6 számú módosítási terület lehatárolása, az F8 és az F10 területek esetében pedig kék és nem zöld szaggatott vonallal lett a lehatárolás jelölve. A többi tervlapra is vonatkozik, hogy hiányzik a jelmagyarázat és hogy, a módosított területeken a változás szerinti felületi ábrázolásnak kellene szerepelnie.

A jóváhagyáshoz kérem ezeket javítani.

Szabályozási terv:

A terv jobb alkalmazhatósága, az egyes területek beazonosíthatósága érdekében mindenképpen célszerű az egyes főutak és a vasút jelét, irányát az egyes tervlapokon is – nem csak a szerkezeti tervlapon – feltüntetni.

A szabályozási terv és a HÉSZ jogszerű (egységesen értelmezhető) alkalmazhatósága érdekében a jogszabályokban szereplő fogalmakat csak pontosan lehet szerepeltetni. A jogszabálytól eltérő fogalmakat a HÉSZ fogalom-meghatározásában külön kell nevesíteni.

Szabályozási terv módosítása, rendelet tervezet:

A törvényességi és felügyeleti főosztállyal történt egyeztetés alapján a rendelettervezet (a továbbiakban: R. mód.) bevezető részét az alábbiak szerint kell megszövegezni:

„az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdése, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében államigazgatási szervek és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően az alábbiakkal egyeztetve a következőket rendeli el:”

A kipontozott részben a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 52. § (3) bekezdése és az 54. § (1) bekezdése alapján kell megjelölni, hogy a rendelet megalkotásához mely adott szerv, önkormányzat vagy személy véleményének kikérésére volt szükség. Ennek felsorolására az 1. melléklet 7.3.2. pontja ad szövegezési mintát.

Az Eljr. 28.§ (2) bekezdésében foglaltak értelmében, a magasabb szintű jogszabállyal ellentétes HÉSZ rendelkezés a TRE módosítása során, annak érintettségétől függetlenül hatályon kívül helyezhető.

Ezért javaslom a hatályos HÉSZ összes szintterület sűrűségi mutatóit törölni, nem csak a módosítandó területek esetében. Ehhez kapcsolódóan kérem javítani az R.mód. 23. §-ában keretbe foglalt fogalommagyarázatot. Kérem elhagyni a „hasznos” megnevezést, mivel az OTÉK fogalommagyarázata szerint a bruttó szintterület nem lehet hasznos, csak a nettó.

OTÉK alóli felmentés:

Az önkormányzat a záró vélemény megkérésével együtt csatolta három rendelkezést érintően az OTÉK előírásainál megengedőbb követelmények alkalmazására vonatkozó kérelmét.

Az OTÉK 111. § (2) bekezdése értelmében a II-III. fejezetben meghatározott településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket a TRE a bekezdés szerinti feltételek megléte esetében és csak akkor állapíthat meg, ha ahhoz, külön kérelemre az Eljr. 28. § (4) bekezdése alapján az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a záró szakmai véleményében hozzájárul.

Az OTÉK 111.§ (2) bekezdése szerint az OTÉK megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá

- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) az OTÉK 31.§ (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

Fentiek értelmében:

Hozzájárulok az F4-6 módosítási területet érintően az OTÉK előírásainál megengedőbb, a Z-5 jelű zöldterület 4 %-os max. beépítettségének meghatározásához.

A HÉSZ 12. § (6) bekezdés b) ponttal való kiegészítéséhez azonban nem adom hozzájárulásomat.

Hozzájárulok az F8 módosítási területet érintően az OTÉK előírásainál megengedőbb, a Vt-3 jelű övezet előírásait érintő, a HÉSZ 9. § (12) bekezdésének j) ponttal való kiegészítéséhez az alábbiak szerint:

j) Az épületben elhelyezett, a közterület felé megnyíló vendéglátó, szolgáltató, kereskedelmi rendeltetésű egységekhez az elő- és oldalkertben az épülettől szerkezetiileg független, legfeljebb 180 napig fennálló terasz-építmény létesíthető.

Hozzájárulok az F11 módosítási területet érintően az OTÉK előírásainál megengedőbb, a Z-6 övezetben a HÉSZ 12. § (10) bekezdésének c) ponttal való kiegészítéséhez, - miszerint: valamint őstermelői piaci tevékenység számára mobil, szerelhető standok elhelyezhetőek - , azzal, hogy az őstermelői piaci tevékenység és a standok fogalmát a HÉSZ fogalommagyarázatában szerepeltetni kell.

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

záró szakmai véleményt adom:

A tárgyi településrendezési eszközök módosítását elfogadásra javasolom, amennyiben a fenti hiányosságok, hibák pótlásra és javításra kerültek.

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

Záró véleményemet az Ejr. 40. § (2) bekezdése alapján adtam meg.
Az állami főépítészeti szakmai feladatokat a főépítészeti tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.)
Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. § h) pontja alapján látom el.

Veszprém, 2015. augusztus 10.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
kormány megbízott
névében és megbízásából



Németh Zsolt
osztályvezető

