



ÉRKEZETT

2019 JAN 02

BÉKÉS MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	BE/12/00099-4/2017.	Tárgy:	Ecsegfalva község új településrendezési eszközök véleményezése – teljes eljárás közbenső véleményezési szakasz
Ügyintéző:	Farkas Péter	Hiv. szám:	10-13/2017.
Telefon:	66/622-067	Ügyintéző:	Fekete László

Kovács Mária

polgármester
részére

Ecsegfalva

Fő utca 67.
5515

Tisztelt Polgármester Asszony!

A hivatalomhoz érkezett tárgyi településrendezési eszközök módosításának elkészült tervezetét 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.*) **38. §-ában** foglaltak szerint áttekintettem és véleményemet az alábbiakban adom meg.

1. Az előzetes tájékoztatási szakaszban adott BE/12/45-1/2017. számú véleményemben is megfogalmazott országos és megyei övezetek lehatárolását a tervdokumentáció nem tartalmazza. Az Országos Területrendezési Tervtől szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban: OTrT) 12/A. § (1) bekezdése értelmében **az OTrT 12. § (1) és (2) bekezdésében felsorolt térségi övezetek által érintett területek kiterjedését a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályairól szóló 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendeletben** (továbbiakban: Korm. rendelet) **szabályozottak szerint le kell határolni a településrendezési eszközök készítése vagy módosítása során és érintettség esetén az adott térségi övezetre vonatkozó szabályokat alkalmazni kell.**

A Korm. rendelet 1. mellékletében meghatározott övezetek érintettsége esetén (Megfeleltetés magasabb rendű területrendezési tervekkel című alátámasztó munkarész tartalmazza), az ott meghatározott államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján kell a lehatárolást elvégezni.

2. A településszerkezeti terv leírásában és a rendelet tervezet 7., 8. és 35. §-ában a település nevét javítani szükséges.
3. Az Eljr. 4. melléklet 1.8. pontja alapján a településszerkezeti tervlap tartalmazza a település veszélyeztető hatások alapján készített kockázatértékelését, katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei szerint. Továbbá az Eljr. 5. melléklet 1.1.10. pontja a katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményeit. A fentieket nem tartalmazza a dokumentáció ezért annak pótlása szükséges.

Állami Főépítész

5600 Békéscsaba, Derkovits sor 2., Pf.: 389. Telefon: (+36 66) 622-000 Fax: (+36 66) 622-001

Email: vezeto@bekes.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/bekes

4. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 6. § (4) bekezdése szerint a beépítésre szánt területfelhasználási egységekre vonatkozóan meg kell határozni a beépítési sűrűséget és a közüzemi közművesítettség mértékét, melyet a településszerkezeti terv leírása tartalmaz.

Az OTÉK 8. § (1) bekezdése alapján a közművesítés építési övezetenkénti mértékét és módját a helyi építési szabályzatban meg kell állapítani. Az OTÉK 8. §(2) bekezdése szerint a közművesítés mértéke lehet: teljes, részleges, hiányos és közművesítetlen.

A helyi építési szabályzatban, a beépítésre szánt területeken lévő építési övezetekre - a településszerkezeti terv leírásában meghatározottakkal összhangban - egyértelműen meg kell határozni a közművesítés mértékét.

5. A helyi építési szabályzat megalkotására adott felhatalmazó jogszabályok engedélyezési eljárások eljárási szabályaira vonatkozó rendelkezések megállapítását nem teszik lehetővé, ezért azon rendelkezéseket, melyek az engedélyezhető szót, vagy egyéb engedélyezési eljárási szabályokat tartalmaznak módosítani szükséges. A rendelet tervezet 3. § (2), 18. § (7), 21. § (1), 26. § (2), 36. § (2), (4), 37. § (4), 39. § (6), 44. § (2) bekezdései tartalmaznak ilyen jellegű szabályokat.
6. A rendelet tervezet 2. § (1) bekezdésének „Az építés szabályait” szövegrészét „Az építés helyi rendjét” szövegre javasolom módosítani.
7. A rendelet tervezet 3. § (1) bekezdése szerinti kialakult állapotra utalás az övezeti jelölésben nem található, ezért a kialakult állapotra vonatkozó rendelkezések nem alkalmazhatók ebben a formában. A kialakult állapot eltérő szabályozásához, meg kell határozni vagy jelölni kell mi tekintendő kialakult állapotnak.
Továbbá a területfelhasználási egységek beépítésre szánt területen építési övezetekre, beépítésre nem szánt területen övezetekre tagozódnak, melynek következetes alkalmazása szükséges.
8. A rendelet tervezet 4. § (1) bek. c) pontja esetén az egyértelmű szabályozás érdekében a zárójelben lévő „lehet” szó törlését javaslom.
9. A rendelet tervezet 5. § (1) bek. a) pontjában az előkert méretnek meghatározására az övezet területén kialakult előkert méretéhez történő igazodást nem tartom megfelelő szabályozásnak. Az előkert méretének nemcsak az építési hely lehatárolása, hanem az egységes utcakép kialakítása szempontjából is fontos szerepe van, ezért nem javaslom az esetenként az utcában kialakulttól eltérő, de az övezetnek megfelelő lehetőség megteremtését. A tömb utcaszakaszához történő igazodás megfelelő és elégséges lehet az illeszkedés biztosításához.
10. A rendelet tervezet 5. § (1) bek. c) pontjában az előírt érték 2/3-ára történő csökkentés feltételeit meg kell határozni. Továbbá a hátsókert nélküli kialakítás feltételeinek pontosítása szükséges, mivel a kialakult övezet a rendelet tervezetben nem került meghatározásra, ill. azt is szükséges meghatározni, hogy milyen telekmélység-mérettől hagyható el a hátsókert.
11. Az Eljr. 13. § (3) bekezdése szerint a szabályozási tervnek tartalmaznia kell a más jogszabály által elrendelt védelemmel és korlátozással érintett területeket, továbbá az Eljr. 5. melléklet 2.1.4.2. pontja alapján a táj- és természetvédelmi elemeket a szabályozási tervlapon kell megjeleníteni.
Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészeket külön jogszabály állapítja meg (14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet).
A fentiek miatt a rendelet tervezet 43. §-ban hivatkozott 1. sz. függelék szerinti Natura 2000 területek felsorolásának törlése szükséges.
12. A rendelet tervezet 44. és 45. §-a szerinti művi értékvédelemre és településképvédelemre vonatkozó rendelkezések a településképi rendeletben szabályozandók. Az Eljr. 4. és 5. melléklet alapján a külön jogszabályokban védetté nyilvánított művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemeket a szerkezeti és szabályozási tervlapokon kell feltüntetni.
A rendelet tervezet 46. § településképre vonatkozó rendelkezései is csak a településképi rendeletben határozható meg.

Az Eljr. 3. § (6) bekezdése értelmében a helyi építési szabályzat - a tervezett változások időbeli ütemezésének figyelembevételével - a településszerkezeti tervvel és a településképi rendelettel összhangban készül. A fenti összhang megteremtése érdekében javaslom, hogy a helyi építési szabályzat elfogadását előzze meg a településképi rendelet elfogadása.

- 13.A rendelet tervezet 5. § (6) bekezdése településképi követelményeket tartalmaz, melyeket az önkormányzat képviselő-testülete a településképi rendeletben állapíthat meg.
14. A rendelet tervezet 6. § (2) bek. c) pontja ellentétes az OTÉK 1. számú melléklet 91. pontban meghatározott oldalkert fogalmával. Az OTÉK szerint az oldalkert az építési teleknek a szomszédos telekkel közös oldalhatára és az e felé eső építési határvonala (oldalkerti határvonal) között fekvő része. Az oldalkertbe nem számítható be a szomszédos telekrész, ezért annak törlését javaslom.
- 15.A rendelet tervezet 6. § (3) bekezdése elvi telekalakítási tervben történő tisztázást ír elő. Az elvi telekalakítási eljárás jelenleg nem létező eljárás típus, továbbá az önkormányzat képviselő-testülete ilyen eljárásjogi szabály megalkotására a helyi építési szabályzatban nem rendelkezik felhatalmazással.
- 16.A rendelet tervezet 13. § (1) bekezdésének Lk/o jelölésű, oldalhatáron álló kisvárosias lakóterület építési övezetét a rendelet külön szerkezeti egységében szükséges szabályozni, tekintettel, arra, hogy az OTÉK 6. § (3) bek. a) pontja a lakóterületet nagyvárosias lakó-, kisvárosias lakó-, kertvárosias lakó-, falusias lakóterületekre osztja. A falusias lakóterületek között a kisvárosias lakóterület nem kerülhet feltüntetésre, a kisvárosi lakóterületekre vonatkozó szabályokat külön kell megállapítani.
- 17.A rendelet tervezet 15. § (7) bekezdés homlokzatmagasság megengedett értékétől való eltérés feltételeit konkrétabban meg kell határozni. Továbbá a homlokzatmagasság megengedett legkisebb/legnagyobb mértékétől való eltérés mértékét is meg kell határozni.
- 18.A rendelet tervezet 15. § (5) bekezdését javaslom kiegészíteni „A gazdasági területek építési övezeteiben szükséges közművesítettség mértéke:” szöveggel. A jelenlegi megfogalmazásból nem tűnik ki, hogy az a közművesítettség mértékére vonatkozó előírás.
- 19.A rendelet tervezet 16. § beépítésre szánt területek építési övezeteit állapítja meg, ezért az OTÉK 7.§ (1) bekezdése alapján azokat építési övezetekbe kell sorolni, nem pedig övezetekbe.
- 20.A rendelet tervezet 20. § (1) bekezdése a helyi építési szabályzat szempontjából felesleges elem, a hírközlési építményekkel kapcsolatos engedélyezési eljárásokat a mindenkori hatályos jogszabályok szerint kell lefolytatni, ezt rendeletben nem kell megállapítani. A bekezdés törlését javaslom.
- 21.A rendelet tervezet 26. § természetközeli területekre vonatkozó előírása építmény elhelyezését indokolt esetben megengedi. Az OTÉK 30/A. § (2) bekezdése szerint természetközeli területen épületet elhelyezni nem lehet.
Tekintettel arra, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 2. § 8. pontjában meghatározott építmény fogalom szerint az építmény az épület és műtárgy gyűjtőfogalma, javaslom, hogy a rendelet tervezetbe kerüljön bele az OTÉK szerinti épületekre vonatkozó tiltás. Például: „*A természetközeli területeken építmény, az épületek kivételével csak indokolt esetben, a terület rendeltetésének megfelelően.*”
- 22.A rendelet tervezet 24. § (6) bekezdés c) pont c.g) alpontja a településképi rendeletben meghatározandó településképi követelményeket állapít meg.
A településképi rendeletben a településképi szempontból meghatározó és helyi területi védelemmel érintett területeken kívül csak az építmény anyaghasználatára vonatkozó tiltó építészeti követelmény állapítható meg.
- 23.A rendelet tervezet 28. § (3) bekezdés a) pontja az értelmezhetőség érdekében vagy szóval egészítendő ki.

24.A rendelet tervezet 29. § (4) bek. c) pont c.d) alpontja a közterületen elhelyezhető építmények körében építménynek nem minősülő *építőanyagot* és *törmelék*et is megállapított. Az előzőek törlését javaslom a felsorolásból.

25.Az építési övezetek beépítési mutatót meghatározó táblázata feleslegesen tartalmazza az értékek előtt, hogy max és min, mivel az oszlopok megnevezése alapján legkisebb és legnagyobb értékeket határoznak meg, ezért a max és min szavak törlését javaslom a táblázatokból.

A településrendezési eszközök készítésére vonatkozó további észrevételt nem teszek, az egyeztetési eljárás további szakaszának szabályairól az alábbiakban tájékoztatom.

Az Eljr. 39. § (1)-(3) bekezdése alapján véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A véleményezési szakasz a képviselő-testületi döntés dokumentálásával és közzétételével zárul le.

Az Eljr. 40. § (1) bekezdése szerinti végső szakmai véleményezési szakaszban 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 elektronikus adathordozón megküldi végső véleményezésre az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak, aki a hiánytalanul beérkezett dokumentumok beérkezéstől számított 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához.

Kérem, hogy a partnerségi egyeztetésre vonatkozó döntéséről, a határozat tartalmáról a végső véleményezési szakasz kezdeményezésekor tájékoztasson.


Az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal véleményeltérés fennállása esetén a dokumentumok beérkezését követő 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez a vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására. Az állami főépítész ebben az esetben az egyeztetést követő 8 napon belül megküldi a polgármesternek az egyeztetésről készült jegyzőkönyvet és a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához.

Békéscsaba, 2017. december 22.

Tisztelettel:

Dr. Takács Árpád
kormány megbízott
névében és megbízásából:




Az állami főépítész helyett eljáró
Börner Miklós
építésügyi osztályvezető