



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám: VEB/005/2662-2/2018.
Ügyintéző: Mészölyné
Szerv. egység: Állami főépítész
Telefon: 8/579-314

Tárgy: Hidegkút község
településrendezési
eszközeinek (20 pontos)
módosítása – **előzetes
vélemény**
Hiv.szám: HID/121-6/2018.

Dr. Kriszt András
polgármester
Hidegkút Község Önkormányzata

Hidegkút

Fő u. 67/A.
8247

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú levelében tájékoztatott, hogy Hidegkút Község Önkormányzata a településrendezési eszközeinek 20 részterületet érintő módosítását kezdeményezte.

A megküldött előzetes tájékoztatót áttekintettem és 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.) 37. § (4) bekezdés b) pontja alapján a tervezett módosítással kapcsolatban, állami főépítész feladatkörömben eljárva az alábbi **előzetes tájékoztatást** adom:

Előzmények:

Hidegkút Község Önkormányzat Képviselő-testülete 29/2018. (V. 10.) számú kt. határozatában a hatályos településrendezési eszközeinek (a továbbiakban: TRE) módosításáról, míg 12/2017. (VIII. 9.) sz. kt. rendeletében a partnerségi egyeztetés szabályairól döntött.

A módosítással érintett településrendezési eszközök:

- a 21/2004. (IX. 07.) sz. határozattal megállapított településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZ) és
- a 3/2012. (III. 23.) sz. rendelettel módosított, 7/2004. (IX. 07.) sz. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ).

A 20 pontos, részterületeket érintő módosítás érinti a TSZ-t és a HÉSZ-t a szabályozási tervvel együtt.

A módosítás teljes egyeztetési eljárásban, a jelenleg hatályos OTÉK előírásai alapján, és települési főépítész közreműködésével történik.

Tervezett módosítások:

1. sz. módosítás:

A településszerkezeti terven a 038/27-29 hrsz-ú ingatlanok területfelhasználásának megváltoztatása a szabályozási tervnek megfelelően. A terület gazdasági kereskedelmi szolgáltató területfelhasználásról általános mezőgazdasági területfelhasználásra változik.

2. sz. módosítás:

Gazdasági terület bővítése az önkormányzati tulajdonú 038/14 hrsz-ú ingatlanon kb. 1,81 ha nagyságban, a biológiai egyenérték más területen való pótlásával.

3. sz. módosítás:

Visszavonásra került.

4. sz. módosítás:

A 191, 192, 193 hrsz-ú ingatlanok falusias lakóterületről általános mezőgazdasági területbe sorolása a tényleges használat szerint.

5. sz. módosítás:

Patak utcai lakóterület bővítése a jelenlegi zöldterületnek a 02/7 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú területre való áthelyezésével kb. 0,57 ha nagyságban, ezzel együtt a Patak utca meghosszabbítása.

6. sz. módosítás:

A 04/7 hrsz-ú beépítésre nem szánt sportolási célú területnek a jelenlegi állapotnak megfelelő általános mezőgazdasági területfelhasználásra történő módosítása kb. 1,34 ha nagyságban.

A 91/54 hrsz-ú önkormányzati közút szabályozási szélességének 12 m-re csökkentése és a csapadékvíz-elvezető árok feltüntetése.

7. sz. módosítás:

A település központi zöldterületének növelése kb. 0,13 ha nagyságban a 167-169 hrsz-ú lakóingatlanok hátsótelekrészeinek felhasználásával.

8. sz. módosítás:

A 91/74 és /75 hrsz-ú lakóingatlanok hátsó telekrészből 0,13 ha-nyi terület zöldterületté minősítése.

9. sz. módosítás:

A patak melletti 93-122 hrsz-ú apróparcellás volt „káposztáskertek” területe általános mezőgazdasági területről zöldterületre történő módosítása.

10. sz. módosítás:

A 023/15 hrsz-ú ingatlanra jelölt új lakóterület törlése és általános mezőgazdasági övezetbe való visszahelyezése 2,23 ha nagyságban.

11. sz. módosítás:

A 246-294/1 hrsz-ú ingatlanok tömbjének szabályozásbeli visszaállítása a valós jelenlegi állapotnak megfelelően. A tömbön belül kerül teljesítésre a biológiai ellenérték biztosítása is, szükség szerinti zöldterület pótlással.

12. sz. módosítás:

A 299-307 hrsz-ú ingatlanok falusias lakóterületi övezetváltása és a feltáró út szabályozási szélességének 9 m-re csökkentése.

13. sz. módosítás:

A 294/3-298 hrsz-ú ingatlanok falusias lakóterületi övezetről általános mezőgazdasági övezetre módosítása.

14. számú módosítás:

A 133, 134/1./2./3 hrsz-ú telkeken a zöldterület valós telekhatárig való bővítése.

15. számú módosítás:

Az Lfm-2 övezeti besorolású 60 hrsz-ú ingatlan területéből kb. 1000 m² átsorolása az Lf-1 övezetbe.

16. számú módosítás:

A jelenleg Lf-3 övezeti besorolású 33-40 és 42-44 hrsz-ú ingatlanok tömbjének közpark szabályozásra módosítása.

17. számú módosítás:

A 244/2 hrsz-ú autóbuszváró területének bővítése a 244/3 hrsz-ú lakóingatlanból leválasztott területtel és közterületre módosítása.

18. számú módosítás:

A külterületen a keresztút területének jelölése a geodéziai bemérés után, helyi védelem elrendelése és tájértéki jelölés feltüntetése.

19. sz. módosítás:

Kötelező építési vonalak törlése a szabályozási tervlapról.

20. sz. módosítás:

A helyi építési szabályzat módosítása/pontosítása törvényességi szempontból és a településképi rendelettel való összhang biztosítására.

Szakmai vélemény:

A módosítások ellen előzetesen nincs kifogásom, érdemi véleményt a kidolgozott tervek alapján fogok tudni adni.

Észrevételeim az alábbiak:

A 12. számú módosításhoz kapcsolódóan felhívom a figyelmet a jelenleg hatályos HÉSZ 21. § 7. bekezdésére, miszerint a tervezett lakóutcák szabályozási szélessége minimum 12 m lehet. A 9 m-es szabályozási szélesség megfelelőségét mintakeresztzelvénnyel igazolni kell.

A 18. számú módosítással kapcsolatban felhívom a figyelmet, hogy a HÉSZ-ben helyi védelem nem rendelhető el, csak a településképi rendeletben. Feltüntetésük a szabályozási terven más jogszabállyal védetté nyilvánított tájvédelmi értékekkel együtt csak tájékoztató jellegű lehet.

A 20. számú módosítás esetében a HÉSZ és a településképi rendelet összhangjának biztosításához, a 2016. évi LXXIV. tv. 14. § (1) bekezdése szerint a törvény, ennek alapján az Eljr. 17/c. és 17/D. alfejezete szerinti településképi követelményekre kell figyelemmel

lenni.

Az előzetes tájékoztató rajzi mellékletén (Bsza jelű tervlapon):

- a 9. számú módosítás esetében nem a leírás szerinti zöldterület, hanem lakóterület jelölése szerepel,
- a 11. számú módosításnál a megszűnő 22 m-es közút szabályozási vonalát is törölni kell,
- a 270-280 hrsz-ú telkeken is szerepel módosítási jel (12).

Környezeti vizsgálat:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdése szerint a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [1995. évi LIII. tv. 43. § (5) bekezdés b) pontja] a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál. A környezeti vizsgálat lefolytatásában az állami főépítési hatáskörében eljáró illetékes megyei kormányhivatal - a fenti rendelet 4.§ (2) bekezdése, és 3. számú melléklete alapján, érintettség esetén - az épített környezet védelmére kiterjedően vesz részt.

Az épített környezet védelme tekintetében – az egyes módosítások környezeti hatásainak ismertetése alapján – a tervezett módosítás várható hatása nem jelentős, ezért a településrendezési tervek jelen módosítása során a környezeti vizsgálat lefolytatását – az önkormányzattal egyetértve – **nem tartom szükségesnek.**

Tájékoztatóként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

A településrendezési tervek jogszerűségét és szakmai megalapozottságát a jogszabály által kötelezővé tett egyeztetési eljárás biztosítja (Eljr. 32-43. §). Az Eljr-nek megfelelő véleményezési eljárás lefolytatása nélkül a településrendezési eszközök nem fogadhatóak el.

A településrendezési eszközök tartalmának és formájának maradéktalanul meg kell felelnie az Étv., az Eljr. és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet követelményeinek.

Az Eljr. 4. § (2) bekezdése alapján a településrendezési eszközök a területrendezési tervek rendelkezéseivel összhangban készülnek, melyet az alátámasztó munkarészben – térképpel és leírással (számítással) – kell igazolni.

A TRE módosítása során az Eljr. 46/B. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakat alkalmazni kell, településképi követelményeket a HÉSZ módosítása nem állapíthat meg.

A HÉSZ-t módosító önkormányzati rendeletet a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendeletben, illetve a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben foglaltak szerint kell megalkotni.

A helyi építési szabályzat módosításakor is törekedni kell a jogalkalmazás folyamatosságának zökkenőmentes biztosítására, a jogalkotás elveinek betartására, a jogszabályi felhatalmazást nélkülöző rendelkezések mellőzésére.

Az előzetes tájékoztatási szakaszban nyilatkozatomat az Eljr. 37. § (2) bekezdés b) pontja alapján adtam ki, a (4) bekezdés bc) pontja szerinti **előzetes adatszolgáltatási kötelezettségem nem áll fenn.**

A szakmai véleményezéshez az előírásoknak megfelelően hitelesített – szabályozási terv esetében a jellemző vízszintes, magassági és egyéb adatokat is tartalmazó – aktualizált alaptérképen kidolgozott, eredeti méretarányú (másolati technikával nem kicsinyített, papíralapú és digitális formában) terveket kérem benyújtani.

Az elkészült tervek **véleményezési eljárásában részt kívánok venni**, igény esetén szakmai konzultációval is segítem munkájukat.

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. július 13.

Tisztelettel:



Takács Szabolcs
kormány megbízott
névében és megbízásából

Németh Zsolt
állami főépítész

