

előterjesztés 1. melléklet: Állami főépítész záró szakmai véleménye



Digitálisan aláírta:
Keményi Aranka
2024.03.22. 13:10:52

SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

**Horváth Gyula részére
polgármester**

Ordacsehi Község Önkormányzata

Ordacsehi
Fő utca 54.
8635

Iktatószám: SO/08/00281-23/2024.

Ügyintéző: Kovács-Németh Laura

Telefonszám: 82/502-812

E-mail: kovacs-nemeth.laura@somogy.gov.hu

Hiv. szám: O/10-8/2024.

Ügyintézőjük: -

Tárgy: Ordacsehi község településrendezési eszközeinek M7 jelű számú módosítása az új R. szerinti egyszerűsített eljárás keretében – **záró szakmai vélemény**

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú levelében Ordacsehi község településrendezési eszközeinek M7 jelű számú módosítása ügyében a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Komm. rendelet (a továbbiakban: új R.) 68. § (2) bekezdés b) pont bb) alpontjának előírásai alapján, egyszerűsített eljárás keretében záró szakmai véleményünk megadását kéri.

A településrendezési eszközök módosításáról Ordacsehi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 80/2023. (XI.28.) határozatában döntött. Az új R. 68. § előírásai alapján egyszerűsített eljárás keretében történt az egyeztető tárgyalás megtartása.

Hatályos településrendezési eszközök:

- Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testületének 135/2004. (X.26.) önkormányzati határozatával jóváhagyott településszerkezeti terv (TSZT);
- Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testületének *Ordacsehi község helyi építési szabályzatáról* szóló 23/2004. (X.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **HÉSZ**).

Tervezett módosítások céljai:

1. Az Ordacsehi 417/5 hrsz.-ú és 418 hrsz.-ú ingatlanokat érintő övezethatár módosítása a Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezet és az Lf1 jelű falusias lakóterület építési övezet között. A volt magtár területe kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetben marad, a funkciók nem változnak. A módosítás célja továbbá a Településszerkezeti terv és Szabályozási terv közötti összhang megteremtése.
Az érintett terület belterületen található, lakóövezetek mellett, ezért új Gksz-1 megnevezésű építési övezeti jelet kap, amelyre a településen meglévő Gksz jelű építési övezetnél szigorúbb zajvédelmi előírások kerülnek meghatározásra. A rendelkezés a HÉSZ-t módosító rendelettervezetben a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztályával egyeztetve került megállapításra.
2. A településen meglévő Lf2 jelű falusias lakóterület építési övezet beépítési paramétereinek módosítása tervezett, amely során a telekmélység mértéke megszüntetésre kerül és a kialakítható legkisebb telekméret értéke 600 m²-re csökken.

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda
Székhely: 7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. Postacím: 7400 Kaposvár, Pf.:261. Telefon: (82) 502-651
e-mail: afu@somogy.gov.hu Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>
Hivatali kapu: SMKHEH; KRID: 311564718; KER-azonosító: KHIV_SOK_AFI

3. A Dózsa György – Bajcsy-Zsilinszky – Bartók Béla – Agarérszi utcák által határolt telektömb övezeti átsorolása tervezett [Lf1→Lf2]. Az Lf1 jelű falusias lakóterület építési övezet Lf2 jelű falusias lakóterület építési övezetbe kerül átsorolása, illetve az építési határvonal és a KERTEK felirat törlése tervezett.

Az Önkormányzat településrendezési feladatát az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: *Étv.*) 6/A. § (3) bekezdése alapján Mikus Melinda települési főépítész bevonásával látta el.

Az Önkormányzat az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: *Kr.*) előírásai alapján a környezet védelméért felelős szervek véleményét megkérte, a beérkezett véleményekre alapozva a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartotta szükségesnek és az eljárást a 22/2024. (II.14.) Kt. határozattal lezárta.

Az Önkormányzat a partnerségi egyeztetést lefolytatta, a beérkezett véleményeket megismerte és a partnerségi egyeztetést a 23/2024. (II.14.) Kt. határozattal lezárta.

A hatályos településrendezési eszközökről megállapítható, hogy azok korábban 2004. évben, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: *OTÉK*) 2012. augusztus 6-án hatályos követelményeinek megfelelően készültek, ezért a tervezett módosítás az alábbi eljárási szabályok alapján

- *Étv.* 60. § (8) bekezdése alapján [2027. június 30-ig módosítható].
- az új R. eljárási szabályai alapján,

továbbá az alábbi jogszabályi előírások tartalmi követelményeire figyelemmel:

- az *Étv.*,
- az *OTÉK* 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, 1. és 2. melléklete, valamint a hatályos további fejezetek és mellékletek figyelembevételével,
- a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: *Trtv.*),
- a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: *MvM rendelet*),
- a *Somogy Vármegye Területrendezési Tervéről* szóló 11/2023. (II. 14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: *SVTrT*)

készült.

A CityPlan Mémöki Iroda (Székely Nóra e.v., TT 07-0346) által készített „*Ordacsehi község településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat 7. számú módosítása*” elnevezésű 2024. január dátumú záró településrendezési dokumentációt áttanulmányoztuk, amely alapján az alábbi záró szakmai véleményt adjuk:

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Somogy Vármegyei Kormányhivatal az eljárási szabályoknak megfelelően az egyeztető tárgyalást 2024. március 12-én megtartotta.

A tárgyalásról készített kivonatos jegyzőkönyvet a tárgyalásra beérkezett véleményekkel együtt az E-TÉR felületre feltöltötte az Önkormányzat részére.

Figyelemmel a megküldött jegyzőkönyvben foglaltakra, a 2024. március 19. napon beérkezett javított Alátámasztó Javaslati munkarészekre és az egyeztető tárgyaláson elhangzott észrevételekre,

a módosuló településrendezési eszközök tervezetét elfogadásra javasoljuk.

A jegyzőkönyvben foglaltakra és a vármegyei Főépítész észrevételére figyelemmel jelezzük és kérjük, hogy olyan esetben, ahol építési övezet, övezet paramétereinek megváltoztatása tervezett, javasolt a

meglévő közlekedési feltételeket és közmű kapacitásokat megvizsgálni, bemutatni (fejlesztések és bővítések szükségességét eldönteni).

Kérjük erre kiemelten figyelemmel lenni a következő településrendezési eszközök módosítása során.

Továbbá felhívjuk a figyelmet arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytár Önkormányzati Rendeletek tárában a hatályos HÉSZ mellékletei nemcsak az egységes tervlapokat, tervlapszelvényeket tartalmazzák, hanem a legutolsó módosítással érintett terület Szabályozási Terv kivágatait is.

Kérjük, hogy csak az egységes szerkezetbe foglalt Szabályozási Tervlapok, vagy Tervlapszelvények kerüljenek a Nemzeti Jogszabálytár Önkormányzati Rendeletek tárába feltöltésre.

Tájékoztató a további teendőkről:

Az új R. 67. § előírásai alapján tájékoztatjuk, hogy a záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

Kérjük figyelemmel lenni arra, hogy a településrendezési eszközök elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében kell dönteni.

A településrendezési eszközök elfogadásának és nyilvánosságának szabályait az új R. 72. § rendelkezései tartalmazzák, amely szerint az elfogadott rendezési tervet legkésőbb a hatálybalépése napján fel kell tölteni az E-TÉR felületére.

Az Étv. 8. § előírásai alapján felhívjuk Tisztelt Polgármester Úr figyelmét arra, hogy gondoskodnia kell az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekről adandó tájékoztatásról.

Az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § rendelkezései alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet, határozatot és terv-mellékleteket az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

A *Nemzeti Jogszabálytárról* szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet előírásai alapján a jegyző köteles a képviselő-testület által megalkotott, a polgármester és a jegyző által aláírt és kihirdetett önkormányzati rendeletet, valamint a módosított önkormányzati rendelet jövőbeni időállapota szerinti egységes szerkezetű szövegét a Nemzeti Jogszabálytárban közzétenni, és a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül megküldeni az illetékes kormányhivatalnak.

Felhívjuk a figyelmet a *jogalkotásról* szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 12. § előírásaira, melynek értelmében a jogszabály módosító és hatályon kívül helyező rendelkezése a hatálybalépéssel végrehajtottá válik. A módosító jogszabály végrehajtott rendelkezése a következő napon hatályát veszti. Ennek értelmében a módosító rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően egységes szerkezetbe kell foglalni a jelenleg hatályos jogszabály rendelkezéseivel, figyelemmel a Jat. 2. § (1) bekezdésére is. Az egységes szerkezetbe foglalásnál a láblécben meg kell jelölni, hogy melyik jogszabály módosította, vagy helyezte hatályon kívül.

A Törvényességi Felügyeleti Osztály tájékoztatása alapján a HÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlap módosítását két lépésben javasolt a rendeletervezetbe beépíteni:

Első rendelkezésként javasolt a hatályos szabályozási tervlapot újraszabályozó rendelkezéssel módosítani, amelynek során a lehatárolt, módosítással érintett területet tartalmazó tervlap a hatályos teljes tervlap helyébe lép.

Második rendelkezésként javasolt a módosítással érintett területet tartalmazó tervlapot újraszabályozó rendelkezéssel módosítani, amelynek során az egységes szerkezetű tervlap (lehatárolás nélkül) a lehatárolt, módosítással érintett területet tartalmazó tervlap helyébe lép.

A két rendelkezés hatályba lépésének eltérő időtartamát (egy óra eltéréssel, munkaidőn kívül) be kell állítani a LOCLEX felületén.

Tájékoztatjuk, hogy a LOCLEX felületének használatához igény esetén a Törvényességi Felügyeleti Osztály felajánlotta, hogy segítséget nyújt.

Kérjük, hogy a hatályba lépést követően elkészített egységes szerkezetű, aláírt, önkormányzati bélyegzővel ellátott HÉSZ-t, illetve szabályozási tervet digitális adathordozón és papír alapon is szíveskedjenek rendelkezésünkre bocsátani.

Egyéb tájékoztatás:

Kérjük, hogy a megváltozott jogszabályi környezetre figyelemmel a településrendezési eszközök jóváhagyása, alkalmazása és későbbiekben történő módosítása során az alábbiakra legyenek figyelemmel:

Az Étv. 60. § (8) bekezdés rendelkezése alapján (az 525/2022. (XII. 16.) Korm. rendelet előírására figyelemmel):

*„(8) * Azon településeknek, amelyek 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: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján nem készítették településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2024. január 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük.”*

Az OTÉK 121. § (1) bekezdés rendelkezése alapján:

„(1) A 2012. augusztus 6-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2023. december 31-ig megvalósítható módosítása során a települési önkormányzat a módosítást e rendelet

- a) 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, valamint 1. számú melléklete és*
- b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével készíti el.”*

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal állami főépítési feladatát és hatáskörét a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2.§ (1) bekezdése és 7.§ h) pontja, illetékességét a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó záró szakmai vélemény az új R. 68. § (2) bekezdés d) pontjának rendelkezésére figyelemmel készült.

Kaposvár, *elektronikus időbélyegző szerint*

Tisztelettel:

Dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából:

Kétnyári Aranka
állami főépítész

Kapja:

1. Címzett (E-TÉR)

Értesül:

2. Tervező (e-mail)
3. Irattár

Ordacsehi Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.....önkormányzati rendelete
Ordacsehi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2004.(X.27.) önkormányzati rendeletének
módosításáról

Ordacsehi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet eljárási szabályai szerint a következőket rendeli el:

1.§ (1) Ordacsehi Község Helyi Építési Szabályzatról szóló 23/2004.(X.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 4. mellékletét képező Belterület Szabályozási Terve SZ-1-M1 megnevezésű tervlapja helyébe jelen rendelet 1. melléklete Belterület Szabályozási Terv SZ-1-M1 tervlapja lép.

(2) A HÉSZ 5. mellékletét képező Belterület Szabályozási Terve SZ-2-M1 megnevezésű tervlapja helyébe jelen rendelet 2. melléklete Belterület Szabályozási Terv SZ-2-M1 tervlapja lép.

(3) A HÉSZ 6. mellékletét képező Belterület Szabályozási Terve SZ-3-M1-3 megnevezésű tervlapja helyébe jelen rendelet 3. melléklete Belterület Szabályozási Terv SZ-3-M1-3 tervlapja lép.

2.§ A HÉSZ 3.§ (4) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) b) Lf2 övezet: Beép. mód: oldalhatáros, Beépítettség (max): 30%, Telekszélesség (min): 16 m, Szintter. sűrűség (max): 0,5, Telekméret (min): 600 m², Építménymagasság (max): 5 m, Zöldfelület (min) 40%”

3.§ A HÉSZ 6.§(1) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) A beépítési módot, a legnagyobb épületmagasságra, a beépítettségre és a legkisebb telekméretre vonatkozó előírásokat a szabályozási terv tartalmazza.

a) Gksz övezet: Beép. mód: szabadonálló, Beépítettség (max): 30%, Telekszélesség (min): 24 m, Telekmélység (min): 50 m, Szintter. sűrűség (max): 0,5, Telekméret (min): 2000 m², Építménymagasság (max): 6 m, Zöldfelület (min) 40%

b) Gksz-1 övezet: Beép. mód: szabadonálló, Beépítettség (max): 30%, Telekszélesség (min): 24 m, Telekmélység (min): 50 m, Szintter. sűrűség (max): 0,5, Telekméret (min): 4000 m², Építménymagasság (max): 6 m, Zöldfelület (min) 40%.”

4. § A HÉSZ 6.§ (5) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(5) A Gksz-1 övezetben és a lakóterületekkel szomszédos területeken csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz a lakóterületre előírtnál nagyobb környezetterhelést. A Gksz-1 övezeten csak nem zavaró gazdasági tevékenység folytatható, a tevékenységből származó zajszint nem érheti el a lakóterületekre vonatkozó előírt zajszintet.”

Záró rendelkezések

5. § 1) Ezen rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

polgármester

jegyző