



BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Palotabozsok Község Önkormányzata

Ritzl Róbert
Polgármester Úr
részére

Iktatószám: BA/40/00060-1/2023.

Ügyintéző: Horváth Szabolcs
Tárgy: Palotabozsok Község új típusú
településtervének készítése –
közbenső véleményezési szakasz

Elektronikus úton továbbítva

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyeztetésre megküldött új típusú településtervezési terv (fejlesztési terv és rendezési terv) vonatkozásában a tervdokumentációról a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (EljR2.) 78. § (1) bekezdésének a) pontjában** kapott felhatalmazás alapján az a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI.08) Kormányrendelet** (Továbbiakban: **EljR.**) **38. § (2) b) pontjában** foglalt jogkör alapján véleményemet az alábbiakban adom meg:

A településtervezési tervi megoldásaival az alábbi észrevételem figyelembe vételével értek egyet. Az egyeztetés lezárása után kérem, hogy a véglegesített tervet küldje meg végső szakmai véleményezésre:

I.) Előzmények:

Palotabozsok településtervének előzetes véleményezési eljárásában a **BA/40/00607-2/2022. ügyiratszám**on adtam ki állami főépítési véleményt és adatszolgáltatást a területrendezési tervekről. Az **EljR2. 78. § (1) bekezdésének a) pontja** alapján „(...) a településtervek legkésőbb **2022. június 30-ig megkezdett készítése** (...) során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** (...) **VI. Fejezetének eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni**”.

7623 Pécs, József A. u. 10/B. II. emelet

☎: +36 72 795 744

✉: foepitesz@baranya.gov.hu

Honlap: www.bamkh.hu

Fenti speciális eljárási szabály miatt, a településterv egyeztetése még nem az E-TÉR szakrendszerben, hanem a korábbi országos szabályok szerinti módon történik.

A jogszabályi rendelkezés alapján a megküldött tervdokumentációról az állami főépítési közbenső véleményemet tematikusan, a fejlesztési terv, a megalapozó vizsgálat, az alátámasztó javaslat és az ezek alapján készített Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási Terv (SZT.) vonatkozásában az alábbiakban részletezve adom meg.

II.) A fejlesztési terv:

Az 5000 fő lélekszám alatti Palotabozsok Község fejlesztési terve (továbbiakban: **FT.**) az **EljR2. 3. sz. melléklete** szerinti struktúrában és részletes tartalommal készült. Az **FT.** a település adottságaira, erősségeire, lehetőségeire alapozva határozza meg a település jövőképét, amelyet a stratégiában kellően részletezve bont tovább. A beavatkozási területek lehatárolása a fejlesztési tervlapon komplex, a beavatkozást igénylő területeken belül az igények és célok megfogalmazása a helyi érdekeket alapul véve, egyedi és léptéktartó módon történt. A fejlesztési célok időtávlatba (rövid-, közép-, és hosszútáv) és tematikus (közlekedési, infrastruktúra, érték- védelemmel összefüggő, turizmussal összefüggő), valamint ágazati bontásba (vízügyi, közlekedési, gazdasági, turisztikai) történő helyezése a tervdokumentációban logikusan, közérthető módon meghatározott. A cselekvési program a fejlesztési területekhez, a 6 db akcióterülethez rendeli a feladatokat, amelyeket időben ütemez és forrásokat, pályázati lehetőségeket, valamint a költségigényeket is prognosztizálja.

Fentiek alapján az **FT.** a település adottságaira, nagyságára, térségi szerepkörére, a helyi közösség érdekeire alapozva az **EljR2.** szerinti tartalommal, szakmailag példás módon határozza meg a település fejlesztési alapidokumentumát.

III.) A megalapozó vizsgálat:

A megalapozó vizsgálat elkészítése az **EljR2. 1. számú melléklete** szerinti tartalommal történt. A területfejlesztési (OTFK, DDOP, BMTfK, BMITP) és területrendezési (MaTrT., BmTrT.) dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata alapos módon, a jogszabályi környezet szerint készült el. **A meglévő helyi településfejlesztési dokumentumokkal azonban nem foglalkozik (arra való hivatkozással, hogy nem fellelhető) ezért e vonatkozásban hiányosság tapasztalható.**

A hatályos településrendezési eszközökkel való vizsgálat kellő részletezettséggel bír a meglévő terület-használatokról, egyesével, külön- külön részletezve a meglévő beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területfelhasználási egységeket. Ahol fejlesztési terület került kijelölésre a hatályos tervben, ott annak megvalósulását is vizsgálja a tervdokumentáció.

A településrendezési, településszerkezeti vizsgálat munkarész a hatályos Településképi Arculati Kézikönyvre is alapozva mutatja be a településszerkezet változásait, külön vizsgálati tervlapokon vizsgálja a Lechner Tudásközpont által biztosított térinformatikai metaadatok alapján az épületfunkciót, a telekstruktúrát, beépítettséget, a tulajdonviszonyokat. **A jövőre nézve megfontolásra ajánlom azonban az önkormányzati tulajdonú ingatlanok, földrészletek további vizsgálatát, annak metaadatok szerinti tovább bontását (pl.: közlekedési területek, intézmények, beépítetlen területek, közmű területek, zöldterületek, (közparkok- közkertek), vízfelületek, hulladéklerakók, stb.) és térképen való ábrázolását, valamint a beépítési módok, a geodéziai adatok településrendezési vizsgálatát**

amelyek a későbbi tervezést, a szabályozási környezet alátámasztást is még hatékonyabban segíthetik.

A szakági munkarészek ikellő alapossággal bírnak, amelyek jó támpontot biztosítanak az alátámasztó javaslatához.

IV.) Az alátámasztó javaslat:

Az alátámasztó javaslat a fejlesztési terv és a megalapozó vizsgálatra épülve, az abban foglaltakat figyelembe véve készült. A településfejlesztési javaslat munkarész röviden, tömören ismétli meg a település jövőképét, a célok elérése érdekében a kijelölt akcióterületeket és az azokon belül már a konkrét fejlesztéseket a szükséges terület igényekkel. A beépítésre szánt területek közül újonnan kijelölt falusias lakóterület fejlesztéseket irányoz elő mindössze két területen a településterv. A „Gip-e” jelű gazdasági- ipari egyéb, nem jelentős zavaró hatású területek vonatkozásában közép- és hosszútávon jelöl ki összesen 9,88 ha ha nagyságú területeket. Fejlesztési területként fogalmaz meg a terv különleges területeket, amelyek mezőgazdasági üzemi és sportolási célokat szolgálnak (majortól délre lévő kb. 5,73 ha nagyságú terület, meglévő sportolási célú területek bővítése a sportpályától északra). A biológiai aktivitásérték számítás a 9,88 ha nagyságú iparterület, a 0,83 ha falusias lakóterület kijelölése okán a tervdokumentációnak része. A biológiai aktivitás szinten tartására összesen 10,68 ha nagyságú védelmi és egészségügyi rendeltetésű erdőterületet jelöl ki a településterv. Fentiekén túl az MaTrT. 12. § (3) bekezdésében előírtaknak megfelelően legalább 5% védelmi célú erdőterület kijelölését is tartalmazza a terv az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével összefüggésben.

Megállapítottam, hogy a készülő településterv összhangban van a területrendezési tervekkel, az azokban foglalt előírások teljesültek a tervdokumentáció készítésekor.

V.) A környezeti értékelés véleményezése:

Az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról szóló **2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 1. § (2) bekezdésének a) pontja** szerint a **3. számú melléklet II. 2. b) pontjában** szereplő, mint az épített környezet védelméért felelős közigazgatási szerv **a környezeti értékelés alátámasztó munkarész tematikájával egyetértek, és megállapítottam, hogy annak az épített környezettel, a kulturális örökségvédelemmel érintett munkarészei megfelelnek a jogszabályi követelményeknek.**

VI.) A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási terv (SZT):

1. Általánosságban tájékoztatom, hogy az **EIR2. 15. § (5) bekezdése** szerint a **„a 6. mellékletben nem szereplő, azonban helyi adottság vagy különleges településrendezési ok miatt indokolt egyedi szabályozási elem akkor jeleníthető meg a szabályozási tervben, ha a helyi építési szabályzatnak a 72. § (1) bekezdése szerinti E-TÉR-be történő feltöltésével egyidejűleg a polgármester a Lechner Tudásközpontnak megadja a helyi építési szabályzatban alkalmazott, a 6. mellékletben nem szereplő egyedi szabályozási elemeket.**
2. A külterületi szabályozási tervlapon a 093 hrsz.-ú tervezett 22 m szabályozási szélességű tervezett utat meghatározó szabályozási vonal és annak környezete több egyéb szabályozási elemmel is érintett, amely a terv értelmezhetőségét, olvashatóságát, egyértelműségét

megnehezíti. Fentiek alapján javaslom a szabályozási terv ezen irányú felülvizsgálatát és javítását.

3. Zavaró, hogy a belterületi szabályozási tervlapon a külterülethez tartozó, a tervezett belterülettel nem érintett meglévő majorság, gazdasági ipari területek is szerepelnek, ezért javaslom a szabályozási terv ezen irányú felülvizsgálatát.
4. A „Rusztli” a „Fukszberg” és a „Hilsberg” megnevezési területek (a belterülettel keletre és délre lévő külterületek), és a település közigazgatási területének déli szélén található 052 hrsz.-ú földrészlet vonatkozásában az övezeti jel hiányzik (vélelmezhetően általános mezőgazdasági területek), ezért kérem azok pótlását.
5. A HÉSZ funkciókat meghatározó és tiltó táblázatában az „Lf-3” jelű falusias lakóterület építési övezetének vonatkozásában a szabályozás tiltja a lakó rendeltetést, amelynek felülvizsgálatát javaslom az önkormányzat számára.
6. Felhívom figyelmét, hogy a HÉSZ 11. § (1) bekezdésben szereplő előírás nem építésüggyel közvetlenül összefüggő előírás.

Összességében megállapítottam, hogy az új típusú fejlesztési terv és a településtervezési készítése komplex módon, a jogszabályi környezetnek megfelelően, a helyi adottságokat és lehetőségeket figyelembe véve, példás szakmai színvonallal készült, ezért a településtervezőket az Állami Főépítési Iroda dicséretben részesíti.

VII.) A véleményezési eljárásra vonatkozó további általános érvényű észrevételeim:

1. Felhívjuk a figyelmét, hogy a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek jogszabályon alapuló észrevételeit a tervezés során **figyelembe** kell venni. Az **EljR. 39. § (1)-(2) bekezdései** értelmében szakmai „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”.
2. Tájékoztatom, hogy az **EljR. 40. § (2) b) pontja** értelmében a végső szakmai véleményezési szakaszban „**az állami főépítési feladatkörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza és a beérkezéstől számított ... 15 napon belül egyeztetést kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására**”. Az **EljR. 40. § (4)-(7) bekezdései** értelmében „**az állami főépítési feladatkörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal az egyeztető tárgyalásra ...a hely és időpont megjelölésével a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton meghívja a véleményezési szakaszban véleményt adó valamennyi államigazgatási szervet, településszerkezeti terv esetén az érintett területi, települési önkormányzat képviselőjét. Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel**

kapcsolatos döntést, és a településrendezési eszköz elfogadására alkalmassá tételéhez szükséges feltételeket. Az állami főépítési feladatkörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és ... a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához. Amennyiben az egyeztető tárgyalás eredményeként a településrendezési eszköz jelentős átdolgozása szükséges, a polgármester az átdolgozást követően a településrendezési eszköz tervezetét ismételten benyújtja az állami főépítési feladatkörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak, aki ezt követően az EljR. 40.§ (2) bekezdés a) pontja szerint jár el.”

3. Felhívjuk figyelmét, hogy **Hivatalom** adja ki a jóváhagyáshoz szükséges végső szakmai véleményt az egyeztetési eljárás lezárultát követően elkészült, véglegesített dokumentációról. Ehhez csatoltan kérjük megküldeni az **EljR. 40. § (1) szerint** az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, további azok másolati példányát elektronikus úton, valamint a véleményezők észrevételeire adott önkormányzati állásfoglalásokat, továbbá a polgármester nyilatkozatát arról, hogy az **EljR.** által kötelezővé tett véleményezési eljárást lefolytatta, valamint melyek azok az érdekelt államigazgatási szervek, melyek az **EljR. 34. § (2) a)-c) pontjai** alapján kifogást nem emelő véleményezőnek tekinthetők.
4. Felhívom figyelmét, hogy az **az EljR. 43. § (1) a)-c) pontjai értelmében** „a településrendezési eszköz legkorábban a teljes eljárás esetén a településrendezési eszköz **EljR. 43. § (2) bekezdés** szerinti közlését követő **15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon léphet hatályba.**
5. Az **Étv. 8. §. (4)** alapján a polgármester gondoskodik „a településrendezési eszközök nyilvánosságáról, amennyiben ennek információtechnológiai feltételei fennállnak, a településrendezési eszközöknek az önkormányzat honlapján való közzétételről”.
6. Előzetesen jelezzük, hogy az **EljR. 43. § (2) bekezdése** szerint „a polgármester a településrendezési eszközt - az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt - a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül megküldi az állami főépítési feladatkörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek, vagy az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítési feladatkörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivalt, és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.”
7. Tájékoztatom, hogy az **EljR. 43. § (3) bekezdése** értelmében „amennyiben az állami főépítési feladatkörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal, vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását”.

8. ***Előzetesen jelzem, hogy az EljR. 43. § (2) bekezdése szerint „a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról, továbbá az elfogadott településrendezési eszközt vagy módosítását az elfogadást követő 15 napon belül rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi, az önkormányzati honlapon hirdetményben és az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, és megküldi hitelesített pdf és a ba) és bb) alpont szerinti szervnek szerkeszthető - jogszabályban meghatározottak szerinti nyilvántartásra alkalmas - digitális formátumban az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt a Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság részére (a továbbiakban: Lechner Tudásközpont), az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak, az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek vagy a megküldés helyett digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi a b) pont ba)-bc) alpontja szerinti szervezeteknek”.***

Pécs, elektronikus dátumbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Lukáts István
állami főépítész