

Lébény Város Önkormányzat

Polgármesterétől

..... napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2020. október 29-i

ülésére

Tárgy: Lébény város településrendezési tervének felülvizsgálata

Előterjesztő: Kovács Gábor polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Lébény város településrendezési tervének felülvizsgálati eljárásában a véleményezési dokumentációra a Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezete, a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya, valamint a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája részéről érkeztek **eltérő vélemények**. *A beérkezett eltérő véleményeket a jelen előterjesztéshez csatoljuk.*

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 39. §-ában foglaltak szerint „*Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni.*”

A beérkezett észrevételekben foglaltak tisztázására, az eltérő vélemények egyeztetésének elősegítésére 2020. október 19-én 14:00 órára **egyeztető tárgyalást** hívtunk össze, melyre valamennyi a véleményezésben részt vevő szakhatóság meghívást kapott, és amelyről a tisztelt képviselőket is tájékoztattuk. *Az egyeztető tárgyalás meghívóját, benne a legutóbbi ülésen felmerült módosítás javaslat ismertetésével, jelen előterjesztéshez csatoltuk. Az egyeztető tárgyalás lezajlott, az arról készült jegyzőkönyv szintén az előterjesztés mellékletét képezi.*

A fentiekben hivatkozott Korm. rendelet a beérkezett vélemények ismertetéséről az alábbiakat írja elő: 39. § (2) *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. (3) A véleményezési szakasz lezárul a (2) bekezdés szerinti döntés dokumentálásával és közzétételével.*

Ennek értelmében, a dokumentáció záró véleményeztetése előtt, **a beérkezett vélemények képviselő-testületi megtárgyalása és azok tárgyában döntéshozatal szükséges**. A képviselő-testületnek határozatot kell hozni arról, hogy melyik beérkezett véleményt építi bele a város a tervbe, melyiket nem, és mindezeket indokolni is szükséges. A döntéshozatal tárgya tehát, hogy milyen elhatározást, fejlesztést tart fenn továbbra is a képviselő-testület, és mi ennek az oka.

A tárgyalást és a szükséges döntések meghozatalát a településrendezési tervet készítő tervezőiroda, a Tér-Háló Kft. munkatársának személyes jelenléte és szakértelme segíti majd az ülésen.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a jelen előterjesztést áttekinteni, megtárgyalni és a szükséges döntéseket meghozni szíveskedjenek.

Lébény, 2020. 10. 22.

Kovács Gábor s.k.

polgármester

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Lébény Város településrendezési tervének módosítása kapcsán tartott eltérő vélemények egyeztető tárgyalásáról. (Munkaszám: TH-19-02-112)

A tárgyalás helye, ideje: 9155 Lébény, Fő út 47. (Lébényi Közös Önkormányzati Hivatal díszterme), 2020. október 19. 14:00 óra.

Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ív szerint.

Kovács Gábor polgármester köszönti a megjelenteket és átadja a szót Leitner Attila tervezőnek a tárgyalás levezetése végett.

Leitner Attila tervező elmondja, hogy a Földhivatal, a Katasztrófa Védelmi Igazgatóság és Állami Főépítész Asszony részéről érkeztek eltérő vélemények, ezek egyeztetése a mai napra összehívott tárgyalás célja.

Gyárfás Henriett tervező elmondja, hogy a Katasztrófa Védelmi Igazgatóság véleményében a lébényi vízbázis védőidomának feltüntetését kérte, az erre vonatkozó adatszolgáltatás és koordináták alapján ezt feltüntették. Megkérdezi, hogy a meghívó anyagában megjelölt új lakóterület fejlesztést ellenzik-e a hatóságok, elméletben támogatható-e.

Nagy-Kovács Veronika az Állami Főépítész Iroda részéről elmondja, hogy a meghívó anyagában megjelölt új lakóterület fejlesztés már nem építhető be az eljárásba. Hozzáteszi továbbá, hogy a meghívót csak ma kapták meg.

dr. Tóth Tünde jegyző Nagy-Kovács Veronika rendelkezésre bocsájta a meghívó 2020. október 7-i megküldését megküldését igazoló dokumentumokat, valamint hozzáteszi, azt valamennyi, a véleményezésben részt vevő szakhatóság megkapta, arra írásos visszajelzések is érkeztek, és egyik hatóságtól sem érkezett olyan jelzés, hogy nem érkezett volna meg. Az új lakóterület fejlesztésről a tájékoztatást szintén mindenki megkapta, azzal kapcsolatban eltérő véleményt senki nem fogalmazott meg.

Szabó Csabáné a Földhivatal részéről elmondja, hogy a földhivatal a lakóterületnek jelölt, átlag feletti minőségi osztályú, szántó művelési ágban hasznosított területek átsorolását nem támogatja, a földtörvény nem engedi meg az új fejlesztési terület kijelölését, amíg van már beépítésre jelölt, de még fel nem használt fejlesztési terület a tervben.

Gyárfás Henriett elmondja, hogy szakmai érvük az új beépítésre szánt kijelölések mellett az, hogy ezáltal meglévő utcák kétoldali beépítése valósulna meg, és olcsóbb a kialakításúak, a közművek már rendelkezésre állnak az adott utcákban.

Leitner Attila hozzáfűzi, az érintett területek kapcsolódnak a település magjához, egységesebb tud lenni ez által a település, plusz az ottani tulajdonosoknak is megvan az ilyen irányú szándékuk, gondol itt az Árpád és Liszt Ferenc utcára.

Gyurós Milán képviselő elmondja, hogy a hatályos terven korábban fejlesztésre kijelölt területek nagyon kieső helyen vannak, ezért ragaszkodnának a másik területhez.

Leitner Attila megkérdezi, hogy hogyan tudnának valamilyen kompromisszumos megoldást találni. Szerintük nem túlterjedőek a tervek.

Szabó Csabáné elmondja, így igaz, de a földtörvény új lakóterület kijelölést csak akkor támogat, ha nem áll rendelkezésre jelenleg is e célra kijelölt terület. A korábbi tervben viszont van ilyen terület, és ott sem történt semmilyen fejlesztés.

Gyárfás Henriett elmondja, az új kijelöléseknek nagyobb realitása van.

Gyurós Milán elmondja, az a baj a korábbi kijelölésekkel, hogy kieső területen, vannak, de a rendszerváltáskor csak ezek maradtak önkormányzati kézben, a beljebb lévő területek magánkézben vannak, a már beépített utcák másik oldalának beépítése pedig adta magát.

Szabó Csabáné: igen, de ez is szántó 1-es, 2 ha-os terület és az átsorolásnál a földhivatal is ezt az álláspontot fogja képviselni, mert még rendelkezésre áll be nem épített terület.

Gyárfás Henriett felveti, ha esetleg visszalép valamilyen területen a fejlesztéstől a település, kompromisszum elképzelhető?

Szabó Csabáné igen, ebbe az irányba kellene lépni.

Gyurós Milán a korábbi fejlesztési terület kapcsán elmondja, csak ez van önkormányzati tulajdonban, nincs más ilyen terület. Igaz, hogy pl. a mostani legújabb kijelölés is magánkézben van, de csak két tulajdonosa van.

Gyárfás Henriett: a korábban kijelölt fejlesztési területen belül az önkormányzati tulajdonban lévő területek távolabb esnek a településközponttól az új kijelölésekkel ellenben zömösödik a város településszerkezete.

Leitner Attila felveti, ha csökkentést követnének el esetleg ott? Dönteni kellene a városnak mi a prioritás, miből lehetne visszavenni, hogy a földhivatalnak is rendben legyen. Kompromisszumos döntést javasol.

Kovács Gábor polgármester elmondja, ha jól érti az a gond, hogy csökken a szántóföldek mérete indokolatlanul. De a város az ipari fejlesztési területtől visszavett 25 ha-t. Ez nem kompenzálja?

Gyárfás Henriett: elmondja, „nem csereszabatos” a gazdasági terület a lakóterülettel. Biológiai aktivitás tekintetében jól áll a város, de itt a két lakóterületet viszonyítják egymáshoz. Kihasztnálatlan, beépítetlen, még igénybe nem vett lakóterülettel rendelkezik a város, de mégis új lakóterületeket jelöl ki.

Kovács Gábor kéri, az ún. pedagógusföld, amely az egyetlen ilyen önkormányzati terület, ne kerüljön ki. (Tájékoztatásként: továbbiakban a „pedagógusföldek” a 071/12-075 hrsz.-ú területek)

Gyurós Milán kérdezi, erről mikor kell dönteni?

Gyárfás Henriett elmondja, bemehet így is az anyag állami főépítésznek záró véleményezésre, de akkor valószínűleg lesz még egy egyeztető tárgyalás, amit az állami főépítész hív majd össze.

Leitner Attila kérdezi, mit szólnak olyan javaslatához, ami a „pedagógusföld” fejlesztési terület csökkentése mellett a másik három fejlesztést is lehetővé teszi? Legyen egy alternatíva, amiről aztán a testület dönteni tud és így lehet tovább menni.

Nagy- Kovács Veronika elmondja, a legújabban kijelölt területek ebben az eljárásban nem kezelhetők.

Gyárfás Henriett: rendben, megérti, hogy az eljárási rend szerint nem megfelelő a véleményeztetése, de azért, hogy minden véleményező tudjon állásfoglalást tenni az új területtel kapcsolatban: az új lakóterület fejlesztéséről a tájékoztatást mindenki megkapta, azzal kapcsolatban eltérő véleményt senki nem fogalmazott meg.

Leitner Attila hozzászól, megpróbálták, a város érdekei miatt, nyilván tudták, hogy a dokumentációban nincs benne.

Kovács Gábor elmondja, fenntarják ezt az igényüket. Elfogadja, hogy később, de még időben lett jelezve. Emiatt ne kelljen majd egy módosítási eljárást indítani, ez ezzel az állapottal legyen átvihető.

Nagy-Kovács Veronika nem kíván hozzászólni a javaslatához, nem kíván azzal kapcsolatban véleményt nyilvánítani.

Gyárfás Henriett: rendben, akkor tovább viszik a terveken az új területet.

Leitner Attila hozzászól, úgyis bekerül záró véleményre, akkor Főépítész asszony megnézi, hogy tud dönteni.

Gyárfás Henriett összegzi, fenntartja a település az összes eddigi fejlesztési szándékát és így kerül záró véleményezésre az anyag.

Kovács Gábor megkérdezi, a földhivatal el tud-e fogadni valamilyen visszavételt a „pedagógusföldről” hogy a másik két lehetőség is fent maradjon? Valamilyen területi arányban.

Szabó Csabáné: igen, így lehet rögzíteni.

Nagy-Kovács Veronika nem kíván hozzászólni a javaslathoz, nem kíván azzal kapcsolatban véleményt nyilvánítani, elmondja, hogy majd az állami főépítész asszony a záró véleményezés során elmondja véleményét.

A jelen lévők megállapodnak abban, hogy az új területek arányában visszavesz a város „pedagógusföldet” területére jelölt lakóterületből. A kt. ülésen majd dönt a testület, hogy mely területeken lép esetleg vissza város.

Leitner Attila elmondja, szakmai javaslatok is vannak az Állami Főépítész részéről, így javasolja az ő eltérő véleményén végigmenni, és megbeszélni, mi az, ami változtatható, mi az ami mellett érvelni tudnak, hiszen mindennek oka van. Átadja a szót Gyárfás Henriettnek.

Gyárfás Henriett elmondja, a technikai észrevételeket kezelték, beépítették, javították, gondol itt a főépítési vélemény 1.1.-1.6. pontjaira.

Tovább menve, a 314/2012-es kormányrendelet szerint szeretnék a szabályozási tervet megalkotni, és irányadó szabályozási elemeket nem szeretnék használni, csak a kötelezőket, így nem is szükséges bevezetni ezeket a fogalmakat, mert nem használják. A fogalommeghatározásokat ill. szabályozási elemeket a 314-es Kormányrendelet szintén szabályozza, ezeket nem kívánjuk megismételni a HÉSZ-ben.

Nagy-Kovács Veronika: majd az állami főépítész asszony a záró véleményezés során elmondja ezzel kapcsolatos véleményét.

dr. Tóth Tünde hozzáteszi, hogy a magasabb szintű jogszabály rendelkezésének helyi rendeletben történő ismétlése a jogalkotási törvénynek is ellentmondana.

Gyárfás Henriett tovább haladva a véleményen, a HÉSZ 5. §-ában foglaltakat javasolják törölni, ezt elfogadják, törlésre kerül. A 6. §-ban foglaltakat javasolják pontosítani, áthelyezni, ezt szintén elfogadják, módosítják. A HÉSZ 12.§ a saroktelkek szabályozására vonatkozó speciális szabály, véleménye szerint egyértelmű, használható szabályozás, nem javasolja kivenni, eddig is benne volt a szabályzatban és működött.

Leitner Attila hozzáteszi, ez alapján egyértelműen be lehet helyezni az épületet. Eddig ez nem volt gond az építészeti hatóságnak.

Nagy-Kovács Veronika: majd az állami főépítész asszony a záró véleményezés során elmondja ezzel kapcsolatos véleményét.

Gyárfás Henriett javasolja, egyelőre maradjon az anyagban. Megmagyarázza, véleményük szerint ez miért célszerű, és hozzáteszi, ez egy speciális szabályozás, pont a lébenyi területekre vonatkozik. (Kormos I. utca. Liget utca, Magyar u. és környéke.) Most is benne van, indokoltnak tartotta fenntartani, el is kezdtek a telkek osztódni ez alapján. A vélemény a 14. §-t javasolja megváltoztatni, mikor tekinthető rendezettnek egy telek, ezt elfogadják, beemelik a HÉSZ-be.

Leitner Attila: a 17. §-ban a magánút megfogalmazását javasolják pontosítani. A tulajdonviszonynak nincsen jelentősége ebből a szempontból, a magánút fogalma le van írva a törvényben, nem kell a szabályzatban leírni.

Szabó Csabáné elmondja, valamilyen pontosítás kellene.

Leitner Attila elmondja, a pontosítás amiatt szükséges, mert nem mindegy, hogy mit fog kiszolgálni az adott út, hány telket és ettől függő lehet, hogy pl forgalomtól elzárt legyen e.

Nagy-Kovács Veronika: igen, ezt kellene szabályozni, hogy ezeket milyen paraméterekkel lehet megvalósítani.

Gyárfás Henriett: azt, hogy magánút hogyan és milyen feltételekkel alakítható ki, beleteszik a szabályozásba.

Köteles László az Ütügyi Osztály részéről elmondja, ha a magánút közforgalom elől elzárt nincs rá szabály. A megnyitottra pedig ugyanaz vonatkozik, mint az önkormányzatra, belép az OTÉK.

Leitner Attila felveti, ha nagyobb szélességet adnának meg? Mondjuk az elzártra 6 métert, a megnyitottra valamilyen javaslat? 8 méter? Vagy a kialakítandó utcahossz függvényében kerüljön szabályozásra?

Gyurós Milán megkérdezi, hol fordulhat ez elő.

Gyárfás Henriett: pl a TSZ területen kialakítandó lakóterületekre vonatkozhat. Csak ilyen területen fordulhat elő, ahol nincs szabályozás, telekosztási javaslat egy nagyobb területre.

Kéri rögzíteni, bekerül a HÉSZ-be egy kiegészítés arra vonatkozóan, hogy magánutat milyen paraméterekkel lehet létesíteni, közforgalom elől el nem zárt magánút szélessége minimum 8 méter, 40 m hosszúságig legalább 8 méter, 40 méter felett pedig 12 méter. Közforgalom elől elzárt magánutakra pedig nem alkotnak szabályozást.

Gyárfás Henriett: a kerítés szabályozására is érkezett egy eltérő vélemény, ennek kapcsán elmondja, a kerítés magassági paramétereket az OTÉK szabályozza, tehát ebből következik, hogy a HÉSZ-ben legyen szabályozva ez a kérdés. A TKR-rel való ellentmondás tekintetében hozzáteszik, a TKR majd elfogadást követően ehhez lesz módosítva.

Nagy-Kovács Veronika: az állami főépítész asszony majd a záró véleményezés során elmondja ezzel kapcsolatos véleményét.

A rendeltetési egységek számának tekintetében a 89.§ szabályozza a felsorolt rendeltetési egységek számát, ez komoly településpolitikai döntés volt, évekkel ezelőtt jól átgondolta a testület ennek szabályozását, jelenleg is hatályban vannak ezen előírások. Ezeket a továbbiakban is fenn tartja a város, jól bevált, problémát nem okozott. Úgy gondolják, belső településpolitikai elhatározások alapján kell ezt a kérdést eldönteni. A szabályozás jelen pillanatban is jól működik, ez alapján épülnek a társasházak, ez problémát nem okozott. A 3. pontban jelzett rajztechnikai észrevételeket pótolják.

Gyárfás Henriett ismerteti, a 4.1., pontban a kisvárosias lakóterületté alakítást nem támogatja a Főépítési Iroda. Gy. H. Elmondja, Lébény nem csak nevében kíván város lenni, a településképe is városiasodik, társasházak épülnek, megújulnak a közterületek stb.. A szabályozásban is igyekeztek a városi jelleget lekövetni, ezért ez a kertvárosi besorolás.

Leitner Attila hozzászói, ezt hosszas egyeztetés előzte meg a testület részéről.

Ugyanez a 4.2. véleményre is vonatkozik, a kertvárosi lakóterületté sorolást is csak bizonyos és átgondolt helyeken tennék meg. Igenis kell sűrűsödni bizonyos részeken. Az építménymagasság 6,5-re emelését is indokoltnak tartják, legyen lehetőség ez alapján fejlődni, ezt is egyeztetés előzte meg, településpolitikai döntés. A falusias lakóterületben hagyott utcaszakaszokról a képviselő-testület döntött.

Gyurós Milán: ezeket már átgondoltuk a testületi ülésen, csak azokon a részeken tettük át ebbe az övezetbe, ahol eleve ilyen házak vannak.

Leitner Attila is azon a véleményen van, legyen meg a lehetőség, az új társasházak is ezt mutatják, hogy van már rá igény.

Kovács Gábor is megerősíti, hogy fenntartják ezeket.

Nagy-Kovács Veronika: az állami főépítész asszony majd a záró véleményezés során elmondja ezzel kapcsolatos véleményét.

Gyárfás Henriett a 4.3. pont arról ír, a TKR és Arculati Kézikönyv nincs összhangban, ez összhangba lesz hozva az elfogadást követően.

Leitner Attila: a 4.5.1. pontban foglalt észrevételt nem tartják életszerűnek.

Gyárfás Henriett hozzászói, így az irányadó elemhez rendelnének egy kötelező elemet, ami nincs összhangban a vonatkozó kormányrendelettel. Építési helyet akkor kell csak berajzolni, ha szükség van rá. A 314/2012. kormányrendelet 6. melléklete a helyi szabályozási terv tartalmi elemei között az építési helyet csak szükség esetén jelölendő elemnek tünteti föl, és ők ezt az elvet szeretnék tovább vinni. Ahol valóban indokolt és szükséges volt, ott a szabályozási terven már feltüntették az egyes speciális építési helyeket. Magyarázó rajzok

készítése nem szükséges, hiszen az OTÉK és függeléke tartalmaz minden magyarázatot és ábrát.

A 4.5.2. ponthoz elmondja, előkert vonalára való illesztést sehol nem tették kötelezővé a HÉSZ-ben, mert akkor ez már kvázi építési vonal. A kötelező településképi véleményezés dönti majd el, hogy az adott épület hova épüljön. Ha a kötelező előkertet betennék, az nagyon nagy megkötés lenne.

Nagy-Kovács Veronika: elmondja, hogy az állami főépítész asszony az Árpád utca fésűs telekosztása okán tette ezt a javaslatot és majd a záró véleményezés során elmondja ezzel kapcsolatos meglátásait.

Gyárfás Henriett: a 4.5.2. pontban: a saroktelek kialakítása során pedig kéri az építési hely feltüntetését.

Leitner Attila: a saroktelkeken az építési hely feltüntetése szakmailag nem támogatandó, mert a telekmegosztások, telekhatár rendezések nem kezelhetőek egy kötelezően berajzolt építési hellyel.

Gyárfás Henriett: ismerteti, a vélemény az autópálya melletti gazdasági területkijelölést nem támogatja.

Leitner Attila: nem tudja miért nem, hiszen ott lehetne ilyen terület, az állami útkezelő részéről nem érkezett erre ellenvélemény.

Nagy-Kovács Veronika elmondja, a gyorsvasút nyomvonalkijelölését nem vették figyelembe.

Gyárfás Henriett: a 314-es Korm. rendelet 26.§ (4) b kötelezi adatszolgáltatásra az állami szerveket, de az önkormányzat nem kapott adatszolgáltatást arról, hol megy ez a gyorsvasút nyomvonal. Nehéz azt a nyomvonalat figyelembe venni, amiről nem is tud a város.

Leitner Attila: az utolsó hivatalos dokumentum szerint az autópálya déli oldalán menne, ehhez megvan a helybiztosítás a tervben.

Köteles László tudomása szerint az ITM-ben készülnek a gyorsvasút tervei, ami kiemelt állami beruházás lesz. Pontos nyomvonalat ő sem tud.

Gyárfás Henriett: egyedül a megyei terv vehető jelenleg figyelembe, mint hivatalos és jogszerű iránymutatás a nyomvonal tekintetében, abból átemelték, most ennyit tudnak tenni. Annyi azonban biztosan elmondható a kiemelt beruházásokkal kapcsolatban, hogy az általános, eddig megismert eljárási rend szerint a kiemelt beruházások esetében a településrendezési tervi beillesztés akkor indul el, amikor a nyomvonal ismertté válik, elkészülnek a pontos kisajátítási tervek és a NIF Zrt. kezdeményezésére és költségére elindul egy településrendezési tervmódosítási eljárás.

Nagy-Kovács Veronika: az állami főépítész asszony majd a záró véleményezés során elmondja ezzel kapcsolatos véleményét.

Nagy-Kovács Veronika távozott az egyeztető tárgyalásról így az állami főépítész részéről érkezett további észrevételeket nem tárgyalták meg a jelenlévők.

Király Zsófia, Gottwald Erzsébet: a Katasztrófa Védelmi Igazgatóság nyilatkozata, a HÉSZ-ben kéri szerepeltetni, hogy a védőidommal érintett területen be kell tartani a kijelölt határozatban foglalt követelményeket és a 123/1997.(VII.18.) kormányrendelet előírásait.

Gyárfás Henriett: a HÉSZ kiegészítésre kerül fenti előírással.

Sipos Tibor a FHNP részéről kéri, hogy a Hanságon át vezető kerékpár nyomvonalát egyeztessék velük.

Gyárfás Henriett elmondja: a kerékpáros nyomvonalak nem új települési elhatározások/döntések alapján kerültek a tervekbe, hanem a megyei tervből ill. a hatályos rendezési tervből átvett nyomvonalak. A megyei területrendezési terv 2020 tavaszán jóváhagyásra került, annak nyomvonalát szerepeltették a terveken, a megyei terv jóváhagyását pedig hosszas egyeztetési folyamat előzte meg. Az Ottó major felé vezető kerékpáros nyomvonal pedig már 20 éve szerepel Lébény településrendezési tervében (egyébként ez a nyomvonal a piros turistajelzésen megy).

Felek egyebet elmondani nem kívántak, a jegyzőkönyv lezárásra került.

K.m.f.



.....
dr. Tóth Tünde

jegyző, jegyzőkönyvvezető



Lébény Város Önkormányzata

9155 Lébény, Fő út 47. • telefon: +36 96 360-033, +36 20 264-7967
fax: +36 96 360-038 • e-mail: hivatal@lebeny.hu • www.lebeny.hu

Iktatószám: L/199/2020.

Ügyintéző: dr. Tóth Tünde

Elérhetősége: 96/360-033/11. mellék

Tárgy: Lébény város településrendezési
tervének felülvizsgálata

Tisztelt Címzett!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 39. §-ában foglaltak szerint „Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni.”

Lébény településrendezési tervének módosítása kapcsán a véleményezési dokumentációra beérkezett észrevételekben foglaltak tisztázására, az eltérő vélemények egyeztetésének elősegítésére

2020. október 19-én 14:00 órakor

a Lébényi Városháza dísztermében (9155 Lébény, Fő út 47.)

egyeztető tárgyalást tartok.

A tárgyalás eredményessége érdekében kérem szíves megjelenését.

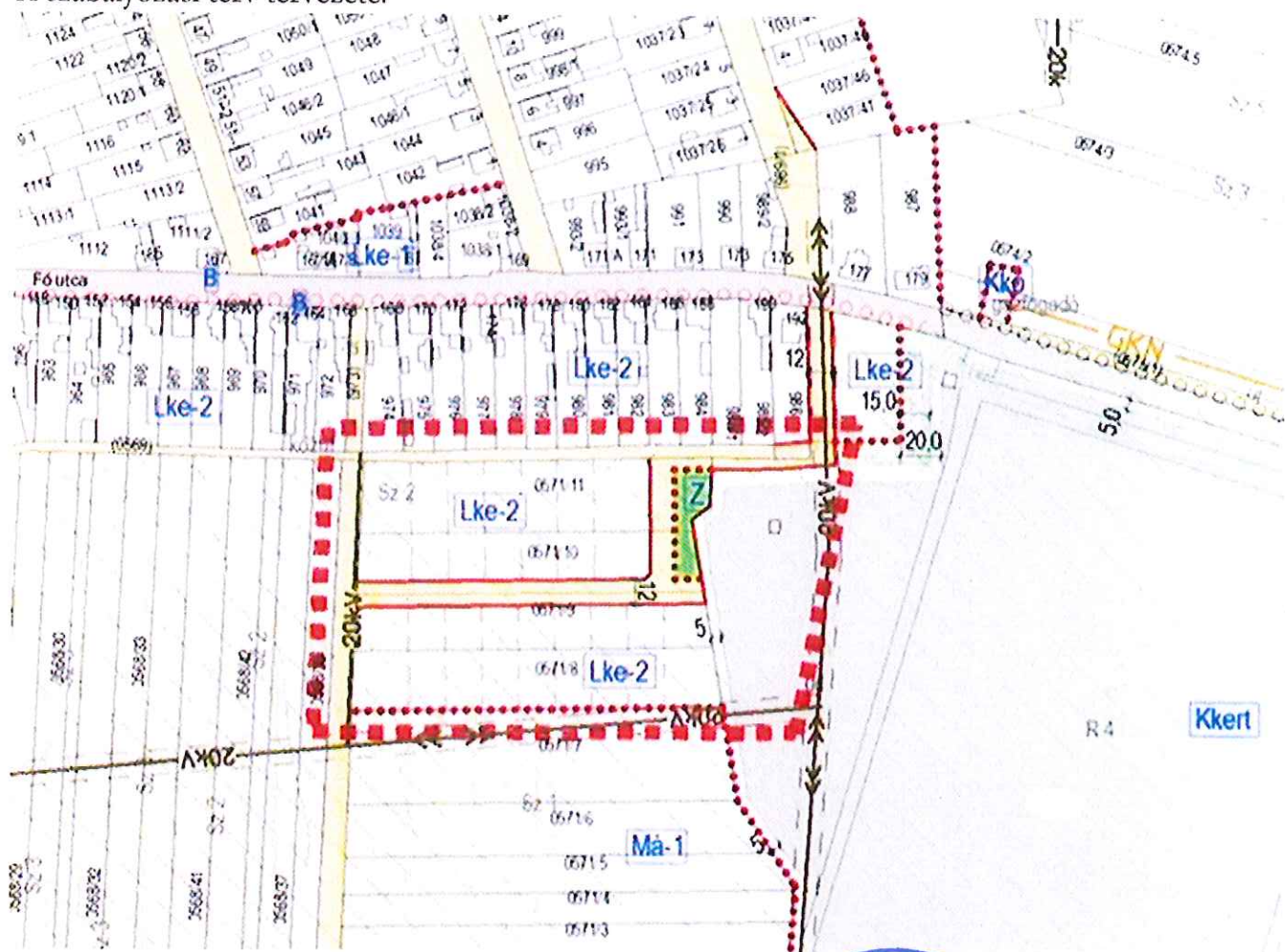
Tájékoztatásként az egyeztető tárgyalás összehívását megalapozó véleményeket csatoltan megküldjük.

Tájékoztatjuk továbbá, hogy a véleményezési dokumentáció elkészülte után a képviselő-testület javaslata alapján a város a bemutatott településszerkezeti tervhez képest az alábbi területfelhasználásmód-változást kívánja még érvényesíteni:

Hatályos településszerkezeti terv	Felülvizsgálat

A Fő utca déli oldala mögött tervezett újonnan beépítésre szánt lakóterülethez kapcsolódóan a biológiai aktivitásérték pótlására és az OTvT által előírt követelmények teljesítése érdekében a lakóterületfejlesztéssel egyidejűleg kijelölésre kerül a területen egy közpark (zöldterület) is. A terület közműellátása és közlekedési kapcsolata a Fő utca felől biztosítható. A terület feltárása egy 12 méter szabályozási szélességű lakóutcával tervezett, amelynek Fő utcára való kikötése egy már kialakult csomópontban történne.

A szabályozási terv tervezete:



Lébény, 2020. október 6.

Tisztelettel



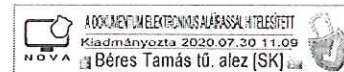
Kovács Gábor
polgármester

Lébényi Közös Önkormányzati Hivatal

Érkezett: 2020.08.03.

Iktató szám: L/199-23/10 Melléklet:

Ügyintéző: Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
IGAZGATÓHELYETTESI SZERVEZET



35800/3947-1/2020.ált.

Szám: 35800/3947-1/2020.ált.

Tárgy: Lébény településrendezési terv (TH-19-02-112)- véleményezés

Hiv. szám: -
Ügyintézőjük: Kovács Gábor
Ügyintéző: Horváth-Tudós Adrienn t. fhdgy.
Telefonszám: 96/529-533

Kovács Gábor
Polgármester

Lébény Város Önkormányzata

Lébény

Fő út 47.
9155

Tisztelt Polgármester Úr!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) bekezdés m) pontja és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § alapján Lébény város településrendezési terv (TH-19-02-112) dokumentációt megvizsgáltam, és az alábbi véleményt adom:

I. Vízgazdálkodási, vízvédelmi követelmények:

A Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (a továbbiakban: Igazgatóság) a Lébény Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatának Tér-Háló Kft. által TH-19-02-112 munkaszámon elkészített dokumentációjában foglaltak alapján vízvédelmi és vízgazdálkodási szempontból az alábbi eltérő véleményt adja:

A település közigazgatási területét érinti 35800/6904/2019.ált. számú határozattal kijelölt lébényi vízbázis védőövezete. A környezeti értékelés, valamint a műszaki leírás nem terjed ki a vízbázis védelmének vizsgálatára.

A szabályozási, illetve a szerkezeti tervlapokon a vízbázis védőövezete nem került feltüntetésre. (A vízminőség-védelmi terület övezete nem azonos fogalom a vízbázis védőövezetével, illetve védőidomával.)

A vízbázis védőövezettel érintett területek hasznosítása kizárólag a kijelölt határozatokban, valamint a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási-művek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben foglalt előírások betartásával lehetséges, melyet a településrendezési tervben (védőövezet feltüntetése a szabályozási tervlapon, korlátozási előírások rögzítése a HÉSZ-ben) rögzíteni kell. (A HÉSZ Vízgazdálkodási területekről szóló fejezete 184. § - 187. § csak a parti sávra, a vízjárta, illetve a fakadó vízzel veszélyeztetett területek vonatkozásában tartalmazza a korlátozási előírásokat, a vízbázis vonatkozásában nem.)

Egyebekben az Igazgatóság vízvédelmi és vízgazdálkodási szempontokból észrevételt nem tesz.

II. Iparbiztonsági követelmények:

1. A település egyes területei használati jellegének jövőbeni kialakítása, módosítása során figyelemmel kell lenni
 - a) a már működő küszöbérték alatti vagy veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek elhelyezkedésére, veszélyeztető hatásaira;
 - b) az a) pont szerinti üzemekbe és onnan kifelé történő veszélyes áruk szállítása során jelentkező veszélyeztető hatásokra;
 - c) a tervezett küszöbérték alatti vagy veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek várható veszélyeztető hatásaira.
2. A lakóterületek terjeszkedése, közösségi létesítmények, tömegtartózkodásra szolgáló építmények létesítése, tervezése során – a már működő, vagy tervezett veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek környezetében – figyelembe kell venni a terület mikrometeorológiai, urbanisztikai és infrastrukturális sajátosságait. Ezen jellemzők alapján a fejlesztések a veszélyes üzemek irányába csak ésszerű távolságig történhet.
3. Amennyiben a településrendezési eszközben bármilyen módosítás (pl.: övezeti átsorolás) történik, ahol veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem működik, érvényesíteni kell a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Kormányrendelet 7. melléklet 2. pontjának vonatkozó rendelkezéseit.

III. Polgári védelmi követelmények:

A polgári védelmi követelményeket a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: **Kormányrendelet**) 1. mellékletében meghatározottak alapján a vizsgált tényezők elemzésével, egymásra hatásuk összevetésével kell meghatározni.

Különösen:

- a terület-felhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők egymásra hatásának elemzését,
- a veszélyeztetettség mértékének és védelmi intézkedések érvényesülésének megállapítását,
- a településre vonatkozó védelemmel és korlátozásokkal érintett területek meghatározásának meglétét a településszerkezeti tervben.

A településre vonatkozó jogszabályon alapuló követelmények:

- a) a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény,
- b) a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI.10) Kormányrendelet.

A kockázatok azonosításának célja a veszélyeztető hatások meghatározása, amelyek hatással lehetnek az érintett lakosságra, környezetre.

A kockázattértékelés célja a lakosság és anyagi javainak védelme érdekében a megelőzés, az esetlegesen bekövetkezett események következményeinek csökkentése, elhárítása.

A Kormányrendelet 1. melléklet 1. 18. katasztrófavédelem területfelhasználást befolyásoló vagy korlátozó tényezők:

- a) építésföldtani korlátok
- b) alábányászott területek, barlangok és pincék területei
- c) csúszás-, süllyedésveszélyes területek
- d) földrengés veszélyeztetett területei
- e) vízrajzi veszélyeztetettség
- f) árvízveszélyes területek
- g) belvízveszélyes területek
- h) mély fekvésű területek
- i) árvíz és belvízvédelem
- j) kedvezőtlen morfológiai adottságok (pl. lejtés, falszakadás)
- k) mélységi, magassági korlátozások
- l) tevékenységből adódó korlátozások
- m) ásványi nyersanyag lelőhely
- n) városi klíma
- o) egyéb

Az elemi csapások, természeti eredetű veszélyek hatása kiterjedhet az élőlényekre, a természetes környezetre, a meglévő infrastruktúrákra és azokon belül a műszaki létesítményekre. A katasztrófák döntő többségénél számolni kell a műszaki létesítmények, műtárgyak károsodásával, a bekövetkezett esemény közvetlen - és közvetett következményeivel, dominóhatásával is.

A hidro-meteorológiai kockázati tényezőknél figyelembe kell venni:

- a) az emberekre és környezetre gyakorolt hatását,
- b) az ár- és belvizek okozta veszélyek lehetséges hatását,
- c) a földtani veszélyforrások hatását,
- d) az iparterület beépítettségének hatását és a védelmi zónákat,

Figyelembe kell venni továbbá:

- a) a katasztrófaveszélyek elhárításában érintett ágazatok,
- b) az országos hatáskörrel rendelkező központi államigazgatási szervek
- c) a felsőoktatási illetve tudományos intézmények szakvéleményét.

A települések szerkezeti tervének főbb elemei:

- i. a veszélyeztetett illetve veszélyeztető területek környezeti és természeti tényezők figyelembevétele,
- ii. a védelemre vagy korlátozásra javasolt területek, objektumok megléte,
- iii. a település veszélyeztető hatások alapján készített kockázatértékelése, katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményeinek érvényesülése.

A helyi építési szabályzat részletes övezeti előírások figyelembevétele, katasztrófavédelmi kockázati tényezők szempontjából, a településszerkezeti tervekben meghatározott, kiemelten veszélyeztetett területekre kell figyelemmel lenni:

- a) beépítésre szánt építési övezetek előírásainak megfelelőségi vizsgálata a katasztrófavédelmi előírásokkal, a kockázatelemzés és kockázatbecslés javaslatai és indokai alapján,
- b) beépítésre nem szánt övezetek előírásainak, más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek figyelembevétele katasztrófavédelmi előírásoknak megfelelően,

- c) a katasztrófavédelmi osztályba sorolás és az elégséges védelmi szint követelményeinek teljesítése.

Az adatszolgáltatási kötelezettség a Korm. rendelet 9. melléklet alapján:

- a.) a katasztrófariasztási feladatok ellátására kijelölt épületeken vagy objektumokon elhelyezett riasztó eszközök (szirénák) adatai:
- 9155 Lébény, Ady E. u. 1.
 - 9155 Lébény, Fő u. 106.
 - 9155 Lébény, Fő u. 47.
 - 9155 Lébény, Kossuth u. 32.
- b.) a kijelölt melegedő- és befogadó helyek adatai:
- 9155 Lébény, Iskolaköz u. 1.
 - 9155 Lébény, Iskolaköz u. 3.
 - 9155 Lébény, Iskola u. 1.
 - 9155 Lébény, Akácfa u. 76.

A lakóterület fejlesztése, bővítése esetén a lakossági riasztó eszköz elhelyezésére szolgáló terület biztosítása javasolt.

IV. Tűzvédelmi követelmények

1. A terület megközelítése: a tűzoltóság vonulása és működése érdekében az építményekhez olyan utat és területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.
2. Oltóvíz biztosítása: a tűzoltás céljára biztosítandó oltóvíz vizsgálata.
3. Építmények elhelyezése:
 - a) tűz esetén a szomszédos építményeket gyulladás, a tűz áttérjedésének lehetősége ne veszélyeztesse,
 - b) a tűzoltóegységek az építményeket akadálytalanul, késedelem nélkül megközelíthessék,
 - c) a tűzoltó gépjárművek hatékony tűzoltási és mentési működése biztosított legyen,
 - d) a környezetükben elegendő és alkalmas szabadterület legyen a kimenekülő személyek számára.
4. A vonatkozó jogszabályban meghatározott tűzoltási felvonulási területre és útvonalra vonatkozó előírások biztosítása.

A fenti követelmények betartását az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény, és a végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI.10) Kormányrendelet, az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet, illetve a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Kormányrendelet, a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Kormányrendelet, illetve a vízjogi engedélyezési

eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet előírásai indokolják.

Tájékoztatom, hogy az Igazgatóság az eljárás további szakaszában részt kíván venni, továbbá az elfogadásra kerülő tervdokumentációra – *elektronikus formában* – igényt tart.

Győr, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

Sallai Péter tűzoltó dandártábornok,
tűzoltósági tanácsos
igazgató

nevében és megbízásából:

Béres Tamás tűzoltó alezredes
hatósági szolgálatvezető

Melléklet: -
Terjedelem: 5 oldal
Kapják: Címzett- Biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján (Hivatali kapu)
GYMS MKI Irrattár

Cím: 9021 Győr, Munkácsy Mihály utca 4.
Telefón: +36(96)529-530
E-mail: gyor.titkarsag@katved.gov.hu
Hivatali kapu azonosító: GYMSMKI



GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Lébényi Közös Önkormányzati Hivatal

Érkezett: 2020.08.12.

Iktatószám: 4199-29/2020 Melléklet:

Ügyintéző: Dr. József J.

Iktatószám: 12.087/2/2020.

Ügyintéző: Szabó Csabáné

Telefon: 96/896 095

Tárgy: Lébény város településrendezési
terv felülvizsgálata TH-19-02-112

Ügyintéző:

Hiv. szám:

Kovács Gábor
polgármester

Polgármesteri Hivatal

Lébény

Fő út 47.

9155

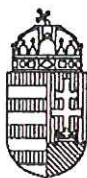
Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésükre a véleményezési szakasz dokumentációja alapján a következő

INGATLANÜGYI HATÓSÁGI VÉLEMÉNYT

adja a Hivatal:

A rendezési tervek véleményezési eljárásában az ingatlanügyi hatósági jogkörben eljáró Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tftv.) vonatkozó előírásai alapján vizsgálja meg a tervekben lefektetett elképzeléseket és adja meg véleményét, különös tekintettel az érintett termőföld ingatlanok minőségi adataira. A Tftv. 6/B. § (1) bekezdése értelmében ha az ingatlanügyi hatóság a településrendezési eszközök, a településfejlesztési koncepció, illetve az integrált településfejlesztési stratégia elkészítése vagy azok módosítása tekintetében az egyeztetési eljárásban véleményező hatóságként működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételel történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület felhasználás ne akadályozza. A Tftv. 6/B. § (2) bekezdése szerint pedig az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak - a (3) bekezdésben meghatározott eset kivételével - kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek



GYŐR-MÉNŐCSANAK-GYŐR-MÉNŐCSANAK MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldet érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldön is sor kerülhet, vagy

b) övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A Tft. 6/B. § (3) bekezdése pedig akként rendelkezik, hogy a (2) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a zártkerti ingatlan esetében, ha a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása a zártkerti ingatlan területének beépítésre szánt területbe történő átsorolása érdekében történik.

Lébény település közigazgatási területén belül a **szántó és legelő** művelési ágú területeken az **1-3., gyümölcsös** művelési ágú területeken a **2., rét** művelési ágú területeken a **3-4., fásított terület** művelési ágú területeken a **3-5. és erdő** művelési ágú területeken az **1-4.** minőségi osztályú földrészletek viszonyulnak átlagosnak vagy átlagosnál jobbnak.

A Hivatalhoz nem érkezett meg az előzetes tájékoztatási szakasz dokumentációja, ezért az adatszolgáltatási kötelezettségnek most tesz eleget.

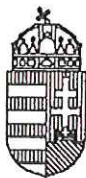
A tervezett módosítások közül a belterületi vagy művelés alól kivett ingatlanokat érintő változtatások földvédelmi szempontból nem tartoznak a Tft. hatálya alá, ezért a Hivatal nem tesz észrevételt velük kapcsolatban.

A lakóterületnek jelölt, átlag feletti minőségi osztályú, szántó művelési ágban hasznosított termőföldök átsorolását a Hivatal nem támogatja. A fent idézett Tft. 6/B. § (2) bekezdés b) pontja értelmében a Hivatalnak kifogást kell emelnie, ha az övezeti besorolásnak megfelelő, már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt terület rendelkezésre áll.

A kereskedelmi, szolgáltató övezetnek jelölt, átlag alatti minőségi osztályú, fásított terület művelési ágú földrészlet kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetbe sorolása ellen a Hivatal nem emel kifogást.

A Hivatal a hatáskörébe tartozó területek tervezési és véleményezési folyamataiban részt kíván venni.

A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény. 27.§ (2)-(4) bekezdése alapján az ingatlan tulajdonosának, illetve a tulajdonosi jogok gyakorlójának (vagyonkezelőjének) tartózkodnia kell minden olyan tevékenységtől, amely az ingatlanon lévő földmérési jel megrongálódásához vagy megsemmisüléséhez vezethet. A földmérési jel megrongálódását vagy megsemmisülését az ingatlan tulajdonosa, illetve a tulajdonosi jogok gyakorlója (vagyonkezelője) az ingatlanügyi hatóságnak köteles a tudomására jutását követően haladéktalanul, de legkésőbb tizenöt napon belül bejelenteni. A földmérési jel helyreállításának, pótlásának, áthelyezésének, megszüntetésének költségeit az viseli, akinek az áthelyezés vagy a megszüntetés az érdekében áll. A földmérési jel megóvása az ingatlan mindenkorai tulajdonosának, a tulajdonosi jogok gyakorlójának



GYŐR-MENFŐCSANAK MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

(vagyonkezelőjének), jogszerű használójának a kötelezettsége. Amennyiben áthelyezésre (pótlásra) lenne szükség, akkor az irányuló kérelmet 2 példányban főosztályunk részére kell megküldeni. Az ingatlanügyi hatóság az elmozdított, megrongált, vagy megsemmisült földmérési jel helyreállítását az ingatlan mindenkor jogszerű használójának, ennek hiányában tulajdonosának költségére rendeli el.

A Hivatal hatásköre a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 7. § (1) bekezdésén, valamint a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Kormányrendelet 37. § (1) bekezdésén, illetékessége a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén alapul.

Győr, 2020. augusztus 10.

Széles Sándor kormány megbízottjában és megbízásából:





GYŐR-MENFŐCSANAK MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Tudó
email Kiv - Halóval! *HK*

Lébényi Község Önkormányzati Hivatal	
Érkezett:	2020. 10. 01.
Iktatószám:	4199-37/2020
Melléklet:	
Ügyintéző:	<i>dr. József</i>

Iktatószám: GY/15/19-8/2020.

Tárgy: Lébény Település
településrendezési eszközeinek
TH-19-02-112
munkaszámú módosítása
teljes eljárás
szakmai vélemény

Ügyintéző: Nagy-Kovács Veronika
Telefon: 96/795-789

Mellékletek: -
Hiv. szám: -

Kovács Gábor úr
polgármester
Lébény Község Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Úr!

Lébény Község településrendezési eszközeinek TH-19-02-112 munkaszámú felülvizsgálatával kapcsolatos szíves megkeresésére – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Étv.) 8. § (2) bekezdése, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § alapján az alábbi **szakmai véleményt adom a településrendezési eszköz módosítását az alábbi módosításokkal támogatom:**

1. Településszerkezet tervlappal és határozat tervezettel kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszem:

- 1.1 Az önkormányzati határozat tervezetét a dokumentáció nem tartalmazza. Az elkészítendő határozat tervezetben a munkaszámot szerepeltetni kell.
- 1.2 A 1:10 000 méretarányú terven a 0187/10. hrsz. terület „Eg” területként került feltüntetésre a nagyobb felbontású szerkezeti terven sötétebb színnel van jelölve, a felirat nem található.
- 1.3 Az általános mezőgazdasági terület (rét, legelő) színét (jelölését) kérjük módosítani, a halványzöld jelölés megtéveszthető lehet és könnyen összekeverhető az erődterülettel. A mezőgazdasági terület jelölése a Korm. rendelet előírásai alapján sárga, melynek csak a színárnyalata változtatható.

ZÁRADÉK

Az eredeti papír alapú dokumentummal egyező.

Másolatkészítő szervezet neve: Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal

A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős személy neve: Kondor Alíz (KONDORAL)

Másolatkészítő rendszer: Poszeidon (EKEIDR) Irat és Dokumentumkezelő rendszer 3.725.3.9

Másolatkészítési szabályzat: A Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal másolatkészítési szabályzata

Másolatkészítési rend elérhetősége: <http://www.kormanyhivatal.hu/download/1/29/c5000/Masolatkészitesi%20s>

Másolatkészítés időpontja: 2020.09.30. 09:38:20



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum:2020.09.30 09:38:20
Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal
Kondor Alíz

- 1.4 A 0167 hrsz. területen elmaradt az „Ev” jelölés, a színárnyalat alapján beazonosítható, azonban a következetes jelölés okán kérem annak feltüntetését.
- 1.5 Az 1:10 000 méretarányú terven a 0159/6 hrsz. területen lemaradt az „Ev” jelölés, kérem azt pótolni.
- 1.6 A kavicsbányák területe mellett kérem (032/4, 033, 030/2, 030/3 hrsz. területe) a terven felirattal is jelölni a véderdőt (Ev).

2. Helyi építési szabályzattal kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszem:

A kötelező, szabályozási elemek, irányadó szabályozási elemek nem kerültek definiálásra (sem a szöveges részben, sem a szabályozási terven). Kérem ennek pótlását.

Az 5. §-ban foglaltakat kérem törölni. A telekalakítást az 5. pont szabályozza, ezért annak előírásait az 5. pontban van lehetőség szerepeltetni.

A 6. §-ban leírtakat kérem pontosítani szíveskedjenek, annak tartalmát az 5. pontba kérem áthelyezni.

A 12. §-ból kérem törölni „Az épület előkert elhagyásával is elhelyezhető, ha a telek előtt a közlekedési terület szabályozási szélessége minimum 9 méter” –ezt a szabályozást nem támogatom, mivel az előkert elhagyása ilyen feltételhez nem köthető. Felhívom a figyelmüket, hogy a 9 méteres szabályozási szélesség nagyon kevés, indoklása szükséges.

A 14. § megfogalmazása helyet javasolt az alábbiak szerepeltetése:

„Az építési telek a rendezési terv szerint akkor tekinthető kialakultnak, amennyiben a kötelező szabályozási vonallal határolt, a telek közterületi kapcsolatát biztosító közterület kialakítása és az önkormányzati közúthoz történt csatolás megtörtént.”

A 17. § -ban szereplő magánút megfogalmazását kérem pontosítani, ott nem egyértelmű, hogy közforgalom elől elzárt, vagy közforgalom számára megnyitott magánútról van szó. Az út minimális szabályozási szélessége nem került rögzítésre, ezt kérem pótolni.

A 26. § c) pontban szerepel, hogy „lakó övezetben kerítés legfeljebb 1,8 magasságig létesíthető” – ezen szabályozást a TKR-ben kell szerepeltetni. A HÉSZ-ben ilyen jellegű előírások nem szabályozhatóak, kérem annak törlését.

A 89. § a felsorolt rendeltetési egységek számát nem támogatom, az alábbiak szerint kérem annak módosítását:

- a) 1300 m²-nél nagyobb építési telken maximum 4 rendeltetési egység lehet
- b) 600-1300 m² –nél közötti építési telken maximum 2 rendeltetési egysége lehet
- c) 600 m²-nél kisebb telken egy rendeltetési egységet lehet elhelyezni.

3. Szabályozási tervvel kapcsolatosan tett észrevételek:

3.2 Az 1816, 1747 hrsz. stb. terület „Eg” területként van jelölve a szerkezeti terven, ellentétben a szabályozási tervlappal ahol „Ek”. Kérem ennek pontosítását.

3.3 A 346, 347 hrsz. stb. területén (A Vasvári Pál út- Fő u. közötti területen) a szabályozási terven az övezeti jel lemaradt (Lke) kérem annak pótlását.

4. Egyéb észrevételek:

- 4.1 Az érintett falusias akóterületek, kisvárosias lakóterületté átsorolást támogatom, kifogást nem emelek.
- 4.2 Az érintett falusias lakóterület átsorolását- kertvárosias lakóterületté, nem támogatom.
A benyújtott tervek alapján 148,9 ha területen kerül sor változtatásra, ahol eddig falusi lakóterület volt. Ezen túl a Város számos területen jelölt ki lakóterület fejlesztést.
A falusias lakóterületbe eddig a terepszint felett építhető szintek legnagyobb száma 2 volt, most 3-ra emelkedett, ezen túl a szinterületi mutató is 0,5-ről 0,6-ra emelkedett és a megengedett legnagyobb épületmagasság is változott 4,5 méterről 6,5 méterre nőtt.
Javasoljuk a fejlesztés átgondolását, a túlzott beépítés lehetőség megteremtésének megszüntetését!
- 4.3. A jelen módosítás egyes elemei nincsenek összhangban a településképi arculati kézikönyv előírásaival, kérjük az összhang megteremtését.
- 4.4 A 3-as számú melléklet hiányos, annak kiegészítése szükséges.
- 4.5 A telkek kialakítására vonatkozóan kérem az alábbi figyelembe vételét.
- 4.5.1. Az építési hely rajzi jelölését (méretezéssel ellátva) kérem, pótolják az új fejlesztések esetén.
- Az HÉSZ-ben rögzíteni kell, hogy „az építési hely meghatározásánál elsődlegesen a rajzi részt kell figyelembe venni, amennyiben a rajzi részen az építési hely nem került meghatározásra akkor azon esetekben az OTÉK vonatkozó előírásait kell alkalmazni.”
- Telekalakítás esetén, amennyiben a telekalakítás az építési hely, a rajzon kijelölt területét is érinti, a telekalakítást követően a rajzon kijelölt építési helyet úgy kell figyelembe venni, hogy a két építési hely között lévő - megszűnő, érintett oldal vagy hátsókerti rész is építési helyé válik. Esetlegesen ajánlott magyarázó rajz készítése egy általános esetre.
- 4.5.2 Kérjük a HÉSZ-be beépíteni az alábbi előírást: Ha a telek utcai telekhatára nem merőleges az oldalsó telekhatárra, akkor az utcai homlokzatnak legalább egy ponton illeszkednie kell a kötelező előkert vonalához. Az előkert mélysége az OTÉK vagy egyes esetekben az illeszkedés elve alapján határozandó meg.
- 4.5.2 Fentieken túl a saroktelek kialakítására vonatkozóan kérjük az épület elhelyezésének pontos szabályozását, a szabályozási terven az építési hely jelölését.
- Az építési hely jelölése nélkül, az építési hely meghatározása sokszor nem egyértelműen definiálható, melyből problémák adódhatnak. Esetlegesen javasolt itt is magyarázó rajz készítése, ha nem lehetséges a tervlapon való építési hely jelölése.
- 4.6 A felülvizsgálat szerint 082/4. hrsz alatti terület mezőgazdasági szántóterületből, kereskedelmi szolgáltató gazdasági területté minősül át. A szerkezeti terven a módosítás átvezetésre került, ezzel szemben a szabályozási terven továbbra is véderdő szerepel.
Az érintett területen a kereskedelmi és szolgáltató terület kijelölését nem támogatom. A felülvizsgálat nem tartalmazott alátámasztást arra vonatkozóan, hogy a terület megközelítése hogyan lehetséges. A Magyar Közút Kht. -val való egyeztetést a dokumentáció nem tartalmazza. A ki-

jelölt terület várhatóan a jelenleg érvényben lévő megyei rendezési terven a várható megvalósulástól eltérő nyomvonalon szereplő gyorsvasút fejlesztési területet érint.

4.7 Felhívom a figyelmüket, hogy a szerkezeti terven nem szerepel a megyei rendezési terven szereplő gyorsvasút nyomvonala. Ezen gyorsvasút nyomvonal azonban változott, a TRENCON Tanácsadó és Tervező Kft a NIF Zrt. megbízásából elkészítette a Budapest-Varsó nagysebességű vasútvonal megvalósíthatósági tanulmányát, amely több lehetséges nyomvonalat is vizsgálat. A támogatott nyomvonal kiválasztásra került, mellyel kapcsolatban a NIF Zrt. tud adatot szolgáltatni.

5. A tervdokumentációban foglaltakkal kapcsolatban továbbá az alábbiakra hívom fel a figyelmét:

5.1 Az előzetes véleményezési szakasz lefolytatását követően a Győr-Moson-Sopron Megyei rendezési terv 5/2020. (V.5.) önkormányzati rendelettel elfogadásra került, a rendezési terv felülvizsgálata során ezt kell figyelembe venni. (pl.: A rendelet mellékleteként elfogadott 3.17. melléklet szerinti Nap- és szélérőmű létesítésének korlátozással érintett terület övezete és a műszaki leírásban szereplő (71. oldal) tervlap nem egyezik.)

5.2 Az előzetes nyilatkozatomban foglaltak alapján már korábban is felhívtuk a figyelmet arra, hogy a Korm. rendelet 45. § (1) bekezdése módosult, azonban a rendezési terv műszaki leírás 5. oldalán ez még nem került javításra.

5.3 Jelenleg hatályban, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Tv.), amely 8. pontja 12. § az Új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatban rendelkezik, ami a műszaki leírás 51. oldalán idézett szöveggel nem egyezik. Kérem az ellentmondás feloldását.

5.4 A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriáknál (50. oldal) megfogalmazott a) erdőgazdálkodási térség és b) mezőgazdasági térség meghatározása a törvény alapján változott Tv. 11. § a) és b) pontjai.

Tájékoztatom, hogy a tervmódosítással kapcsolatos további teendőkről a Korm. rendelet 39.§-a az alábbiak szerint rendelkezik:

„(1) Véleményeltetés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni.

(2) 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.

(3) A véleményezési szakasz lezárul a (2) bekezdés szerinti döntés dokumentálásával és közzétételével.”

Tájékoztatom, hogy az Étv. 8. § (2a) bekezdés alapján Új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz készítése vagy módosítása esetén az állami főépítész a záró szakmai véleményezés során a településrendezési eszköz tervezetét véleményezésre megküldi az országos főépítésznek. Az országos főépítész 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, a határidő jogvesztő. A záró szakmai vélemény kiadására meghatározott határidőbe nem számít bele az országos főépítész nyilatkozatának kiadására rendelkezésre álló 15 napos határidő.

(2b)86 Az országos főépítész a (2a) bekezdés szerinti nyilatkozatának kiadása során vizsgálja, hogy a településrendezési eszköz tervezete megfelel-e az országos és térségi szintű területrendezési, településrendezési, településfejlesztési és településképi követelményeknek.

(2c)87 Az országos főépítész érdemi véleményét a záró szakmai véleménybe be kell építeni.

A végső szakmai véleményezési szakasszal, kapcsolatban a Korm. rendeletnek különösen az alábbi előírásaira hívom fel a figyelmet:

„40. § (1) 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, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítésznek.

(3) Záró szakmai vélemény akkor adható, ha az (1) bekezdés szerinti valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre került”

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40.§-a szerinti végső szakmai véleményezésre benyújtandó dokumentációt a Korm. rendelet 38-41.§ alapján beérkezett véleményekkel, előzményiratokkal, a partnerségi egyeztetés végrehajtásáról és eredményéről szóló okiratokkal, a véleményezési eljárás során beérkezett vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról, valamint az egyeztetési eljárás lezárásáról szóló önkormányzati döntéssel együtt, elektronikusan is szíveskedjék megküldeni.

Győr, 2020.09.29.

Tisztelettel

Széles Sándor kormány megbízott nevében és megbízásából

Németh Edina
állami főépítész

