



2017 JUN 16.

FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: FE/09/00299-8/2017.
Ügyintéző: Mikus Melinda
Telefon: 06-22/512-254

Tárgy: **Bodmér község új településrendezési eszközök készítése - előzetes tájékoztatási szakasz -**
Hiv.szám: B/2-9/2017.

Bíró Dénesné
alpolgármester
Bodmér Község Önkormányzata

BODMÉR

Vasvári Pál u. 58.

8080

SAJÁT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

2017.06.16.

3/2-22

szám

döntési

Pet 85

Tisztelt Alpolgármester Asszony!

Bodmér község új településrendezési eszközök készítésével kapcsolatos előzetes tájékoztatót köszönettel megkaptam, arról az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997 évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8.§-a 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. §-a alapján az alábbi véleményt adom:

A *főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2. § (5) bekezdése c) pontja alapján: A területfejlesztéssel és -rendezéssel, a településfejlesztéssel és -rendezéssel, a településképvédelemmel, továbbá az épített környezet alakításával és védelmével, valamint az építésüggyel kapcsolatos települési önkormányzati feladatokkal kapcsolatos döntéseket a települési önkormányzat közigazgatási területére kiterjedő illetékességgel a települési főépítész készíti elő.

Fentiek értelmében, ha az önkormányzat **településfejlesztési koncepciót**, integrált településfejlesztési stratégiát dolgoz ki, vagy **településrendezési eszközt** (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) **készít**, illetve módosít, **térégi- vagy települési főépítést kell foglalkoztatnia.**

Tervezési feladat:

- A megváltozott települési (lakossági, önkormányzati) igények alapján a település teljes közigazgatási területére kiterjedő településrendezési eszközök elkészítése, a korábbi településrendezési eszközökben megfogalmazottakra alapozva.
- A településrendezési eszközök és a magasabb szintű tervek összhangjának biztosítása.
- Jogszabályi összhang biztosítása.

A településen hatályos településrendezési eszközök:

- Bodmér Község Képviselő-testületének 13/2005. (IV.27.) számú határozattal elfogadott településszerkezeti terv,
- Bodmér Község Képviselő-testületének 8/2007. (IX.13.) számú rendelettel jóváhagyott és a 10/2011. (VIII.08.) rendelettel módosított helyi építési szabályzat és szabályozási terv.

Az Eljr 16. § alapján az önkormányzat a településszerkezeti tervet legalább 10 évente, a helyi építési szabályzatot legalább 4 évente áttekinti, ellenőrzi és dönt arról, hogy továbbra is változatlan tartalommal alkalmazza, módosítja, vagy újat készít. A településszerkezeti terv módosítása esetén annak a településszerkezeti tervben történő átvezetéséről folyamatosan gondoskodni kell. A településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat készítése vagy módosítása esetén a településrendezési eszközök közös megalapozó vizsgálatra alapozva, együtt készíthetők és közös alátámasztó javaslatot is tartalmazhatnak.

Az alábbiakban tájékoztatom a településfejlesztés és a településrendezés összefüggéseiről: Az Eljr. 3.§ (4) és (6) bekezdése szerint a koncepció, a településszerkezeti terv, a településképi arculati kézikönyv és a

településképi rendelet egymással tartalmi összhangban készül. A helyi építési szabályzat a településszerkezeti tervvel és a településképi rendelettel összhangban készül. Az Eljr. 28.§ (7) és (8) bekezdései alapján a koncepció elfogadása meg kell, hogy előzze a településszerkezeti terv elfogadását, a településszerkezeti terv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet elfogadása pedig meg kell előzze a helyi építési szabályzat elfogadását.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal a településfejlesztés, területrendezés, településrendezés településképi védelem egyeztetési szakterületet érintően a településfejlesztési koncepció készítésével és a településrendezési eszközök felülvizsgálatával kapcsolatosan az alábbi szakmai véleményt adja:

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban: OTrT) 2014. január 1-től hatályos módosulása miatt annak 30. § (1) bekezdés c) pontja értelmében a 31/B. § a)-b), illetve e)-h) és l) pontjában előírtak szerint kell kidolgozni a településrendezési eszközöket, figyelembe véve a Fejér Megye Területrendezési Tervéről szóló Fejér Megye Önkormányzat Közgyűlésének 1/2009. (II. 13.) K. r. sz. rendeletét (továbbiakban: FmTrT).

Bodmért érintő országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények:

- főút,
- egyéb országos törzshálózati vasúti pálya.

Bodmért érintő térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények:

- térségi szénhidrogén szállító vezeték.

Területrendezési tervek által érintett övezetek:

Az OTrT 31/B.§ b) pontja alapján: „a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül az e törvénynek az MTv.-vel megállapított 6. § (2) bekezdésének előírásait kell alkalmazni”. Bodmér területén az FmTrT 2. sz. melléklete Térségi szerkezeti terv megnevezésű tervlapja szerint az alábbi térségi területfelhasználási kategóriák vannak:

- **mezőgazdasági,**
- **hagyományosan vidéki települési,**
- **vízgazdálkodási térség.**

Az OTrT 6.§ (2) bekezdés b), d) és e) pontja szerint: „A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

b) a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;

d) a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;

e) a vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

Az OTrT 7. § (1) bekezdése szerint: „Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

Az OTrT 8. § (1) és (2) bekezdése szerint: „Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – beépítésre szánt területté nem minősíthető.

Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – beépítésre szánt területté nem minősíthető.”

Az OTrT 31/B.§ f) pontja alapján: „azokra az országos övezetekre, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásait kell alkalmazni”. Bodmér területén az alábbi ilyen övezetek vannak:

- **kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete.**

Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetére vonatkozó előírások:

OTrT 13/A.§ (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.

(2) Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

Az OTrT 31/B.§ h) pontja alapján: „azokat a kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv megállapít, azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, a j) pontban foglaltak figyelembevételével a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásaival kell alkalmazni”. Bodmér területén az alábbi ilyen övezetek vannak:

- **magterület,**
- **pufferterület övezete,**
- **erdőtelepítésre javasolt (alkalmas) terület övezete.**

Magterület övezetére vonatkozó előírások:

OTrT 17. § (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhetők el.

(6) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.

Pufferterület övezete:

OTrT 19. § Pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

Erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó előírások:

OTrT 19/A. § A településrendezési eszközökben az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét az erdőterület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.

Az OTrT 31/B.§ l) pontja alapján: „azon új országos, kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket az MTv. állapított meg, azonban a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben még nem kerültek alkalmazásra, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított 12/A. § (1) bekezdése és övezeti előírásai szerint kell lehatárolni és alkalmazni”, tehát az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével. A területi érintettséggel kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek körét a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályairól szóló 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) határozza meg. Bodmér területén az alábbi ilyen övezetek vannak:

- **jó termőhelyi adottságú szántóterület,**
- **tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület.**

A Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint a jó termőhelyi adottságú szántóterület esetében adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szerv a **Budapest Főváros Kormányhivatala** és a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület esetében a **Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság**.

Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetére vonatkozó előírások:

OTrT 13/B. § A településrendezési eszközökben a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetére vonatkozó előírások:

OTrT 14/A. § (1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete területét a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv és annak alapján a településszerkezeti terv pontosítja.

(2) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a kiemelt térség és a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg helyi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(3) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzatban meg kell határozni a területfelhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.

(4) A helyi építési szabályzat az építmények tájba illeszkedésének bemutatására látványterv készítését írhatja elő és a készítésre vonatkozó követelményeket határozhatja meg.

(5) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

(6) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.

Az Eljr. 4.§. (2) bekezdése szerint a településrendezési eszközök a területrendezési tervek rendelkezéseivel összhangban készülnek.

Kérem a jelenleg hatályos településszerkezeti terv oly módon történő felülvizsgálatát, hogy az csak a település tényleges igényeinek, valós fejlesztési szándékainak megfelelő fejlesztési területeket jelöljön ki, figyelembe véve az Étv. 7.§ (2) bekezdésében előírtakat.

A Fejér Megyei Kormányhivatal környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben eljáró Székesfehérvár Járási Hivatala a környezetvédelem, természet- és tájvédelem egveztetési szakterületet érintően a településrendezési eszközök felülvizsgálatával kapcsolatosan az alábbi szakmai véleményt adja (FE-08/KTF/4543-2/2017.):

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (Eljr.) 37. §, valamint *a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 71/2015. (III. 30.) Kormányrendelet 8/A. és 35. § (1) bekezdése alapján a Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatalának Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya (továbbiakban: Főosztály) a tárgyi ügyben az alábbi környezetvédelmi és természetvédelmi szempontú véleményt nyújtja:

Adatszolgáltatás:

Az Eljr. 9. sz. melléklete alapján a kormányhivatal környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében a „*felszíni vízminőség-védelmi terület és felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület*” vonatkozásában adatszolgáltatásra kötelezett, ugyanakkor 2014. szeptember 10-étől vízvédelmi hatósággént a területileg illetékes katasztrófavédelmi igazgatóság jár el, mint ahogy a 9. sz. melléklet táblázatában is szerepel, mint „*felszíni és felszín alatti vízminőség-védelmi terület, és felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület*” témakörben adatszolgáltatásra kötelezett szerv. Előzőekre tekintettel, az adatokat a Főosztálynak nem áll módjában megadni, azzal a területileg illetékes Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság rendelkezik.

A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályairól szóló 282/2009. (XII. 11.) Kormányrendelet alapján a környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében eljáró kormányhivatal adatszolgáltatási kötelezettséggel nem rendelkezik.

A tervezési munkát segítendő, tájékoztatom, hogy Bodmér község területe a Vértes HUDI30001 területkódú Natura 2000 hálózatra tartozó ingatlan tekintetében - az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földterületekről szóló 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet alapján a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság működési területén található különleges madárvédelmi és kiemelt jelentőségű természet-megőrzési Natura 2000 terület által érintett. Az egyes tevékenységekkel, terület-használatokkal kapcsolatban az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Kormányrendelet előírásai betartandók.

A község külterületén a Vértesi Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról szóló 146/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet szerint védett területek találhatóak. A község területén továbbá két forrás is található: templomkerti kút és a közepdülői forrás.

A település területét az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. (továbbiakban: OTRT) törvényben meghatározott országos ökológiai hálózat övezetének mag és puffer területei is érintik.

A fenti érintettségek pontos lehatárolásával, illetve annak térképi ábrázolásával kapcsolatban az adatszolgáltatásért felelős szerv a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság.

A településrendezési eszközök készítése során az alábbi **táj- és természetvédelmi szempontok** érvényesítését kérem:

- A Tvt. 19. § (2) bekezdése szerint a természeti érték igénybevételevel járó tevékenység, így különösen a beruházás, építés, létesítés tervezése, kivitelezése során biztosítani kell, hogy a földtani természeti értékek, valamint a nyilvántartott ásványvagyon csak a lehető legkisebb mértékben károsodjon.
- A Tvt. 16. § (5) bekezdése szerint a vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépitési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell előnyben részesíteni. Mivel a vizes élőhelyek természetközeli állapotának helyreállítása a cél, ezért ezeken építési telek kialakítását, feltöltését, a patakmedrek burkolását (kiárkolását) meg kell akadályozni. A Tvt. 18. § (3) bekezdése alapján, a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások partvonalától számított 50 méteren, tavak partjától számított 100 méteren belül új építmény elhelyezése nem megengedhető.
- A Tvt. 6. § (2) bekezdése alapján meg kell őrizni a tájak természetes és természetközeli állapotát, gondoskodni kell a tájak esztétikai adottságait és a jellegét meghatározó természeti értékek és természeti rendszerek fennmaradásáról.
- A Tvt. 7. § (2) bekezdésének a), c) és e) pontjai szerint a táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében gondoskodni kell az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések külterületi elhelyezése során azoknak a természeti értékek, a mesterséges környezet funkcionális és esztétikai összehangolásával történő tájba illesztéséről; a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére; biztosítani kell, hogy a gazdálkodással összefüggő épületek, építmények, létesítmények és berendezések elhelyezése, mérete, formája, funkciója és száma alkalmazkodjon a táj jellegéhez.
- A Tvt. 6. és 7. §-aiban foglalt általános tájvédelmi szempontok alapján javaslom meghatározni, hogy az építkezések során csak természetes, a magyar építészeti hagyományokhoz alkalmazkodó természetes anyagok és színek legyenek használhatók. Az alapelvekben megfogalmazottaknak megfelelően a további tervezés során figyelembe kell venni a település hagyományos szerkezetét, az épületek jellegét, ill. azok méreteit, a beépítés jellemzőit, a közműhálózat állapotát stb.
- Az újonnan létesítendő épületekhez szükséges közműrendszer kiépítésénél a településkép-védelem érdekében az alábbi szempontok legyenek elsődlegesek: takart elhelyezés, minimális burkolt felület, földbesüllyesztés (amennyiben az adott technológia lehetővé teszi), valamint tájba illesztés színezéssel és növénytelepítéssel. Tehát a gázvezeték, telefonkábel stb. lehetőség szerint ne jelenjen meg az épületek homlokzatán, a felszíni közműlétesítmények (pl. távközlési létesítmények, trafóállomás stb.) kevésbé feltűnő helyre, növénycsoportok mögé, semleges színben kerüljenek elhelyezésre.
- A település közterületeinek zöldfelület rendezéséhez, a tájba illesztést szolgáló növénytelepítések létesítéséhez tájhoz, lombhullató fa- és cserjefajok alkalmazását kérem.

- A lakóterületi fejlesztések külterülettel határos részein és a gazdasági, ipari területek körül takarófásítás tervezését, szabályozását javaslom. A telepíthető növények jegyzékét javaslom a HÉSZ-hez csatolni, illetve a szabályozási előírásokban is rendelkezni erről.
- A *NaturaR.* 8. § (1) és (2) bekezdései szerint a védett természeti területnek nem minősülő Natura 2000 területen tilos engedély nélkül vagy az engedélytől eltérő módon olyan tevékenységet folytatni, illetve olyan beruházást végezni, amely – a 4. § (1) bekezdésére figyelemmel – a terület védelmi céljainak a megvalósítását akadályozza, ugyanakkor a Natura 2000 terület fenntartási céljainak elérését nem veszélyeztető vagy nem sértő és a Natura 2000 terület jelölésekor jogszerűen, jogerős engedélynek megfelelően folytatott tevékenység korlátozás nélkül folytatható.
- A *NaturaR.* 10. § (1) bekezdése alapján olyan terv vagy beruházás elfogadása, illetőleg engedélyezése előtt, amely nem szolgálja közvetlenül valamely Natura 2000 terület természetvédelmi kezelését vagy ahhoz nem feltétlenül szükséges, azonban valamely Natura 2000 területre akár önmagában, akár más tervvel vagy beruházással együtt hatással lehet, a terv kidolgozójának, illetőleg a beruházást engedélyező hatóságnak – a tervvel, illetve beruházással érintett terület kiterjedésére, az érintett területnek a Natura 2000 területhez viszonyított elhelyezkedésére, valamint a Natura 2000 területen előforduló élővilágra vonatkozó adatokra figyelemmel – vizsgálnia kell a terv, illetve beruházás által várhatóan a Natura 2000 terület jelölésének alapjául szolgáló, az 1–4. számú mellékletben meghatározott fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére gyakorolt hatásokat.
- Az *OTrT.* 13. § (1) bekezdése alapján az országos ökológiai hálózat övezetben csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.
- Az *OTrT.* 17. §-a és 18. §-a alapján az ökológiai hálózat mag és folyosó övezetének területén beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

A kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhetők el. Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.

A településrendezési eszközök készítésekor a tervezett **területhasználat-módosításokat** a véleményezési dokumentációban **részletesen kérem bemutatni** (helyrajzi szám, hatályos terület-felhasználás, tervezett terület-felhasználás, változtatás indoka, a módosítás hatása a területre vonatkozó előírások teljesíthetőségére, illetve a vonatkozó övezeti előírások betarthatóságára is kiterjedően).

Az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdésének b) pontja szerint az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének **biológiai aktivitás értéke** az átminősítés előtti aktivitásértékhez képest nem csökkenhet. **Amennyiben új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre**, úgy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás-érték számítását a *területek biológiai aktivitásértékének számításáról* szóló 9/2007. (VI. 3.) ÖTM rendelet alapján a véleményezési dokumentációban el kell végezni, a megfelelőséget igazolni szükséges. A Tvt. 7. § (3) bekezdése szerint külterületi ingatlan, különösen természeti terület belterületté, illetve beépítésre szánt területté minősítésére akkor kerülhet sor, ha annak következtében a táj jellege, esztétikai és természeti értéke nem károsodik helyreállíthatatlanul.

Környezetvédelem:

A *környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól* szóló 284/2007. (X.29.) Kormányrendelet (ZajR.) 9. § (1) és (2) bekezdése szerint a **környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket** úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségben a zaj- vagy rezgésterhelés feleljen meg a zaj- és rezgésterhelési követelményeknek. **A védendő területeket úgy kell kijelölni**, hogy a külön jogszabály szerinti zajterhelési határértékek teljesüljenek. A védendő épületet, helyiséget

úgy kell megtervezni és megépíteni, hogy a külön jogszabály szerinti belső téri zajterhelési határértékek a használatbavétel időpontjára teljesüljenek. A zaj- és rezgésvédelmi követelményeket a védendő létesítmények, területek besorolásának függvényében a *környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról* szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet 1. számú melléklete szabályozza.

Fenti jogszabályi előírások érvényre juttatása érdekében javasolt a készülő HÉSZ-ben is szabályozásokat szerepeltetni. Amennyiben szükséges, a véleményezési dokumentáció zajvédelmi fejezetében kérem továbbá kidolgozni azokat a szabályozási feltételeket (beépíthetőség, zajforrások maximális hangteljesítményszintje, védőtávolság stb.) amelyekkel a védendő területeknél, létesítményeknél a zajvédelmi követelmények betartása biztosítható. A rendezési terv csak akkor hagyható jóvá, ha a zajvédelmi követelmények teljesülése maradéktalanul biztosított.

A véleményezési dokumentáció levegőtisztaság-védelemmel foglalkozó fejezeteinek készítése során a *levegő védelméről* szóló 306/2010. (XII. 23.) Kormányrendelet (LevR.) előírásaira hívom fel a figyelmet:

- Tilos a légszennyezés, valamint a levegő lakosságot zavaró bűzzel való terhelése, továbbá a levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezettséget okoz. (LevR. 4. §)
- A légszennyező forrás létesítésekor és működése során levegővédelmi követelmények megállapítása és alkalmazása szükséges. (LevR. 5. § (1) bekezdése)
- Bűzzel járó tevékenység az elérhető legjobb technika alkalmazásával végezhető. Ha az elérhető legjobb technika nem biztosítja a levegő lakosságot zavaró bűzzel való terhelésének megelőzését, további műszaki követelmények írhatók elő, például szaghatás csökkentő berendezés alkalmazása, vagy meglévő berendezés leválasztási hatásfokának növelése. Ha a levegő lakosságot zavaró bűzzel való terhelésének megelőzése műszakilag nem biztosítható, a bűzzel járó tevékenység korlátozható, felfüggeszthető vagy megtiltható. (LevR. 30. § (1) és (2) bekezdése)

Tájékoztatom továbbá, hogy egyes tevékenységek megkezdése, létesítmények építése a *környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról* szóló 314/2005. (XII. 25.) Kormányrendelet hatálya alá tartozhat, ezért a településrendezési eszközök felülvizsgálata, illetve a településfejlesztési koncepció elkészítése során célszerű a jogszabály előírásait is figyelembe venni.

Környezeti vizsgálat:

Tekintettel arra, hogy Bodmér község településrendezési eszközei a teljes közigazgatási területére készülnek, a benyújtandó terv *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (Rendelet) 1. § (2) bekezdés a.) pontja hatálya alá tartozik és így a környezeti vizsgálat lefolytatása kötelező. A környezeti vizsgálatot a Rendelet 1. sz. mellékletének 2. pontja alapján kell lefolytatni a Rendelet 2. számú melléklete által meghatározott szempontok szerint. (A környezeti értékelés általános tartalmi követelményeit a 4. sz. melléklet tartalmazza.)

Tájékoztatom, hogy a vizsgálati dokumentáció hiányában a Kormányhivatal nem javasolja a településrendezési terv felülvizsgálatának elfogadását.

A tematika elkészítésénél, összeállításánál szükséges figyelembe venni, hogy a Rendelet 8.§ (2) bekezdése alapján a környezeti értékelésnek azt az információt kell tartalmaznia, ami a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 43.§ (7) bekezdésében foglaltak, illetve a Rendelet 7.§ (4) bekezdésében meghatározott tematika kielégítéséhez, a jelenlegi ismeretek és vizsgálati módszerek, a terv tartalmának és részletzettségének, a döntéshozatali folyamatban elfoglalt helyének figyelembevételével megkívánható.

Itt kívánom felhívni a figyelmet az EljR. 3. sz. melléklete 10. és 11. pontjai alapján a készülő terv alátámasztó munkarészeiben az önkormányzati fejlesztések beépítése során a hatályos tervhez képest a változások átlátható bemutatásának szükségességére, mely változások környezeti hatásainak bemutatására a Rendelet szerint készülő környezeti értékelésnek is ki kell térnie.

Tájékoztatom, hogy a Főosztály a településrendezési eszközök készítésének véleményezési szakaszában az EljR. 38. § (1) bekezdésének b) pontja alapján részt kíván venni. Kérem, hogy a tervdokumentációt CD-lemezen is szíveskedjen megküldeni.

A népegészségügyi hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal közegészségügy egveztetési szakterületet érintően a településrendezési eszközök felülvizsgálatával kapcsolatosan az alábbi szakmai véleményyt adja (FE/NEF/01659-4/2017.):

Bodmér község Önkormányzatának Képviselő-testülete döntött a község új településrendezési eszközeinek készítéséről. Bodmér község Önkormányzata a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 37. § értelmében előzetes tájékoztatási szakaszban kérte a Fejér Megyei Kormányhivatal véleményét az ágazati, jogszabályi és egyéb követelményeknek megfelelően.

A Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztályához megküldött módosításra vonatkozó dokumentációt áttanulmányoztam, és az abban foglaltak alapján, a tervezett módosítás ellen közegészségügyi, környezet-egészségügyi szempontból kifogást nem emelünk.

Az új településrendezési eszközökre vonatkozóan közegészségügyi szempontból az alábbiak figyelembe vételét javasoljuk:

- A tervezésnél vegyék figyelembe a fenntarthatóság követelményeit, így szolgálva az egészséges környezet biztosításával és általában az élhetőséggel szemben támasztott elvárásokat.
- Kiemelten fontosnak tartjuk a teljes vízbeszerzés- és elosztás során fellépő kockázatok megfelelő kezelését, a vízellátó rendszerek műszaki karbantartásának, felújításának ösztönzését. A tervek megvalósítása során biztosítani kell az egyes építési övezetek, ingatlanok közművesítését, gondoskodni kell az ivóvíz minőségű víz biztosításáról, mely kielégíti a 201/2001.(X.25.). Korm. rendeletben előírt paramétereket.
- A tervezett létesítményeket a megvalósulás során úgy kell kialakítani és a tevékenységet úgy kell végezni, hogy a tevékenység végzése során ne szennyeződhessenek a felszíni, a felszín alatti vizek, a földtani közeg, a levegő, erre vonatkozóan valamennyi vonatkozó előírás teljesüljön, így a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet.
- A tervek megvalósítása során biztosítani kell a keletkező szilárd- és folyékony hulladék előírásoknak megfelelő gyűjtését, elhelyezését a települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló 16/2002. (IV. 10.) EüM rendelet alapján.
- A tervek megvalósulása során a veszélyes anyaggal, illetve a veszélyes keverékkel kapcsolatos tevékenységet a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény alapján, úgy kell megtervezni és végezni, hogy a tevékenység az azt végzők és más személyek egészségét ne veszélyeztesse, a környezet károsodását, illetve szennyezését ne idézze elő, illetőleg annak kockázatát ne növelje meg. A vegyi anyagok által okozott káros hatások csökkentése a teljes életciklusukban, azaz a gyártástól a felhasználáson át a hulladék kezeléséig, a sérülékeny csoportok magasabb szintű védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.
- A keletkező szennyvizek elvezetése és tisztítása elsődleges prioritású a lakosság életminőségének javítása, a közegészségügyi szempontok érvényesítése és a környezet védelme érdekében.
- Fontos a család-és klímabarát, zöld környezet megteremtése, családbarát, a fiatalok és az idősök aktív szabadidő eltöltését segítő rekreációs övezetek kialakítása.
- A helyi szabályozás során biztosítani kell az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben meghatározott építési övezeteket. Az egyes övezetekben a létesítményeket oly módon kell elhelyezni, hogy azok egymást zavaró hatása kizáró legyen, különös tekintettel a lakóövezetekre.
- Az üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken nem léphetik túl - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet 2. § (1) bekezdése alapján - az üzemi vagy szabadidő zajforrástól származó zajterhelési, *1. számú mellékletben* meghatározott határértékeket.
- A tervek megvalósítása során a zöldterületek kialakításánál figyelemmel kell lenni arra, hogy ott, allergizáló hatású pollennel rendelkező, vagy mérgező növényzet ne kerüljön telepítésre, és különös figyelmet kell fordítani a már meglévő zöldterületek parlagfű mentesítésére is, a parlagfű elleni köz-

érdekű védekezés végrehajtásának, valamint az állami, illetve a közérdekű védekezés költségei megállapításának és igénylésének részletes szabályairól szóló 221/2008. (VIII. 30.) Korm. rendelet előírásait figyelembe véve.

A terv véleményezési eljárásában továbbra is részt kívánunk venni, a véleményezési dokumentációt elektronikus adathordozón szíveskedjenek részünkre megküldeni.

Közegészségügyi szakkérdésben véleményemet az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény 2. § (1) bekezdés c). d) pontja, a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés c) pontja, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. § alapján adtam ki. Illetékességünket a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 66/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése határozza meg.

A Fejér Megyei Kormányhivatal közlekedési hatáskörben eljáró Székesfehérvár Járási Hivatala - gyorsforgalmi úttal, közúti határátkelőhellyel, víziúttal és vasúti pályahálózattal, különösen szintbeli közúti-vasúti átjáróval érintett település, a légi közlekedéssel érintett település kivételével - a közlekedés egyeztetési szakterületet érintően a településrendezési eszközök felülvizsgálatával kapcsolatosan az alábbi szakmai véleményt adja (FE/UT/NS/A/463/2/2017.):

A tervek készítése során a következőket figyelembe kell venni:

- A tervek készítése során figyelemmel kell lenni a magasabb rendű területrendezési tervek előírásaira.
- Rendezési tervek közlekedési munkarészeit csak a Mérnöki Kamaránál bejegyzett, jogosultsággal rendelkező szaktervező készítheti. (A megkívánt jogosultság kódja: K1d-1, TRk-T vagy Tkö)
- Amennyiben a terv készítése országos közutat is érint, javasolom, szíveskedjen egyeztetni a tervet a Magyar Közút NZrt. Fejér Megyei Igazgatóságával a későbbi, konkrét tervezés során esetlegesen felmerülő nézetkülönbségek elkerülése céljából.
- A tervek készítése során ki kell dolgozni – a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet előírásai alapján – alátámasztó munkarészként a közlekedési javaslatot. Meg kell tervezni a közúthálózat hierarchiáját, és az egyes utakat osztályba kell sorolni.
- Az utak helyigényét a távlati forgalmi igények alapján kell tervezni, mely során figyelembe kell venni a szükséges keresztmetszeti elemeket, közműveket, környezetvédelmi berendezések helyigényét.
- ÚT 2-1.201:2008 útügyi műszaki előírás 1.14.2. pontja értelmében az utak keresztmetszvényi kialakítását, valamint a fontosabb csomópontok vázlatát csatolni kell, helyszükségletük megállapítása céljából.
- Az utak paramétereit úgy kell megválasztani, hogy azok kielégítsék a vonatkozó útügyi műszaki előírásokban foglaltakat.
- A keresztmetszeti méretezést azon utak esetében is el kell végezni, amelyeket magasabb kategóriába sorolnak, vagy új funkciókkal egészítenek ki.
- A településrendezési tervek közlekedési munkarészeinek készítéséhez felhívjuk a figyelmet az ÚT 2-1.201:2008. Közutak tervezése, az ÚT 2-1.218:2003. „A településrendezési tervek közúti közlekedési munkarészeinek tartalmi követelményeiről és az ÚT 2-1.115:2004 „Közutak melletti ingatlanok, kiszolgáló létesítmények útsatlakozása” műszaki előírásokban foglalt betartására.
- A belterületbe vonandó területek úthálózatát és a meglévő közúthálózathoz való kapcsolódását a vonatkozó előírások, szabványok szerint szükséges megtervezni.

A tervmódosítás véleményezésében rész kívánunk venni, és kérem, hogy annak közlekedési alátámasztó munkarészt (lehetőleg kinyomtatott formában) küldjék meg részünkre.

A Fejér Megyei Kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró Székesfehérvári Járási Hivatala kulturális örökségvédelem egyeztetési szakterületet érintően a településrendezési eszközök felülvizsgálatával kapcsolatosan az alábbi szakmai véleményt adja (FE-08/ÉPÍT/1375-3/2017.):

- Bodmér közigazgatási területén a központi örökségvédelmi nyilvántartás alapján **1 db. régészeti lelőhely található.** A régészeti lelőhely érintettségének tisztázása a *kulturális örökség*

védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényt (a továbbiakban Kötv.) 71. § (1) bekezdés szerinti közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás adatai alapján történik, amely nyilvántartás vezetése a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 496/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 3. § (1) bekezdés c.) pontja szerint a kulturális örökségvédelemért felelős miniszter hatásköre országos illetékességgel. Az előbbiek alapján a régészeti lelőhelyek pontos jelölése érdekében kérem, szíveskedjen a központi örökségvédelmi nyilvántartást vezető szervtől megkérni a közhiteles adatokat.

- A Kötv. és a Kr. előírásait a tervezés során figyelembe kell venni.
- A Kötv. 3. § kimondja, hogy a településrendezés és – fejlesztés tervezését hazánk kulturális örökségének védelmével összhangban kell elvégezni, továbbá a Kr. 75.§ (1) bekezdése alapján figyelemmel kell lenni a védett régészeti örökség és a védett műemléki értékek helyben történő megőrzésének alapvető követelményére.
- A Kötv. 85/A. § (1) bekezdése és a Kr. 68. § (1) bekezdés a) pontja alapján a település településfejlesztési koncepciójának kidolgozása során **örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni.** A Kötv. 85/A. § (2) bekezdése alapján az örökségvédelmi hatástanulmányban megfogalmazott értékvédelmi terv szerint kell meghatározni az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó településfejlesztési és településrendezési eszközöket.
- A Kr. 69. § (1) bekezdése alapján az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítéséről a településfejlesztési koncepció készíttetője köteles gondoskodni. Az örökségvédelmi hatástanulmányt a Kr. 68. § (2) bekezdés a) pontjában előírt Kr. 12. számú melléklet tartalmi követelményeit figyelembe véve a Kr. 69. § (2) bekezdésében, illetve a Kr. 4. §-ában **előírt jogosultsággal rendelkező készítheti el.** A régészeti örökséggel és a műemléki értékkel kapcsolatos szakértői tevékenységről szóló 439/2013. (XI.20) Korm. rendelet szerinti szakértők aktuális névsora a <http://www.kormany.hu/hu/miniszterelnokseg/parlamenti-allamtitkar/regeszeti-es-muemleki-szakertoi-nevjegyzek/regeszeti> honlapon érhető el.
- A hatástanulmány régészeti szakterületi része kötelező tartalmi eleme a régészeti örökség felmérése. A Kr. 12. melléklet 1.b) pontja alapján legalább az újonnan beépítésre szánt területek vonatkozásában megalapozó régészeti terepbejáráson alapuló felmérést ír elő, amelyet a Kr. 68.§ (2) bekezdés b.) pontja alapján legkésőbb a helyi építési szabályzat kidolgozása során el kell készíteni. A terepbejárást a Kr. 69.§ (2) bekezdés b.) pontja értelmében az örökségvédelmi szerv (Budavári Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Nonprofit Kft.) legfeljebb 60 feltárással alkalmas nap alatt térítésmentesen végzi el.
- A Kr. 42. § (7) bekezdése alapján műemléki környezetben végzett tevékenységek során nem sérülhet a műemlék megjelenése, különösen védett értékeinek érvényesülése, a műemlékre nyíló látvány vagy a műemlékből feltáruuló kilátás.
- A településfejlesztési koncepciónak a Kr. 75. § (2) bekezdésben előírt szempontokat kell érvényesíteni.
- Fentiekre tekintettel az eljárás későbbi szakaszaiban is részt kívánok venni.
- A véleményezési dokumentációt elektronikus adathordozón kérem megküldeni.

Az ingatlanügyi hatáskörben eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal földvédelem egyeztetési szakterületet érintően a településrendezési eszközök felülvizsgálatával kapcsolatosan az alábbi szakmai véleményt adja (10.070/2017.):

A termőföld Magyarország legfontosabb természeti erőforrása, amelynek megőrzése, illetve sokoldalú funkcióképességének fenntartása jelentős nemzetgazdasági érdek. A termőföld, mint környezeti elem védelme egyaránt jelenti a termőföld mennyiségének védelmét, az igénybevételeinek és terhelésének a megelőzését, illetve a lehetséges csökkentését vagy a megszüntetését.

A termőföld és a talaj, mint természeti erőforrások és értékek megőrzése, az azokkal való felelős, fenntartható gazdálkodás, nemzetbiztonsági jelentőségű stratégiai feladat.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tftv.) szabályozásának legfőbb célja, hogy a beruházásokhoz, a településfejlesztési célok megvalósításához elsősorban ne termőföldet vegyenek igénybe, de ha ez elkerülhetetlen, úgy legalább a gyengébb minőségű termőföldeket használják fel. A cél, hogy a más célú hasznosításra irányuló túlzott mértékű, indokolatlan kezdeményezések megakadályozásra kerüljenek, illetve az igénybevételekre az átlagosnál gyengébb minőségű termőföldeken kerüljön sor.

A Tfv. 9. § (1) bekezdése alapján hatósági engedéllyel lehet termőföldet más célra hasznosítani, továbbá a külterületi földet belterületbe vonni, mely engedélyt a földhivatal adja ki. Ezért javaslom, hogy a stratégia, a koncepció készítése és a településrendezési terv jövőbeni módosítása során az engedélyezés Tfv.-ben foglalt szempontjait szíveskedjen figyelembe venni.

- Termőföldet más célú hasznosítással járó beruházás céljára csak kivételesen - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével - lehet felhasználni.

- Átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, vagy helyhez kötött beruházás céljából lehet. A Tfv. 2. § 1. pontja meghatározza az átlagos minőségű termőföld fogalmát. A Tfv. 11. § (2) bekezdése pedig kimondja, hogy **átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetőleg helyhez kötött igénybevétel céljából lehet.**

Tájékoztatom, hogy Bodmér településen átlagosnál jobb minőségű a 2-3. minőségi osztályú szántó és a 2-3. minőségi osztályú legelő művelési ágú termőföld. Mind a Tfv., mind a 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdése szerint a fenti minőségi osztályú földeknél rosszabb minőségű termőföldeket kell elsősorban beépítésre szánt célra kijelölni.

- A 15. § (5) bekezdés b) pontja alapján el kell utasítani a belterületbe vonás iránti kérelmet, ha az olyan területfelhasználás céljára irányul, amely a település belterületén beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén megvalósítható.

A hatályos településrendezési tervben szereplő, 2. azaz átlagosnál jobb minőségű, szántó művelési ágú, illetve 2. minőségi osztályú gyümölcsös művelési ágú 02/9-02/43 hrsz-ú földrészleteket magába foglaló tömb belterületbe vonását ellenzem, tekintettel arra, hogy a meglévő belterületen jelenleg bőségesen rendelkezésre áll lakóházak építésére terület.

Tekintettel arra, hogy a 026/2 hrsz.-ú földrészleten igen jelentős nagyságú, még igénybe nem vett gazdasági övezet áll rendelkezésre, ezért újabb Gip, Gksz övezeti besorolású terület kijelölését előzetesen sem támogatom.

Tájékoztatóként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

- **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 (továbbiakban: OTÉK) követelményeinek.**
- Az Étv. 16.§-a rendelkezik a településtervezésre vonatkozóan. Településtervezési tevékenységnek minősül a településrendezési eszköz elkészítése. A településrendezési tervet – az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységről szóló 266/2013.(VII.11.) Korm. rendeletben (továbbiakban: Kr.) foglaltaknak megfelelően – arra **jogosult településtervező** készítheti. Felhívom figyelmét, hogy a Kr. 14.§ (5) bekezdése szerint a településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében rész vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és – legalább egy eredeti példányon – a tervező saját kezű aláírását. A településrendezési eszköz tervlapja tartalmazza a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését.
- Az Eljr. 9.§ (4) bekezdése szerint a településszerkezeti tervhez el kell készíteni a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot a (6) bekezdésben foglaltak figyelembevételével. Településszerkezeti terv készítése esetén a korábbi megalapozó vizsgálat felhasználására a 3/A. § szerint van lehetőség. Az Eljr. 9.§ (6) bekezdése alapján a 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemek összevonhatók, fejezetben belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a település adottságainak, valamint a település településhálózatban elfoglalt helyének figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók. **Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemeket és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.**
- A településszerkezeti terv részletes tartalmi követelményeit az Eljr. 4. melléklet tartalmazza.
- Az Eljr. 11.§ (4) – (7a) bekezdései szerint:
 - „(4) A helyi építési szabályzathoz el kell készíteni
 - a) a megalapozó vizsgálat építés helyi rendjének megállapításához szükséges részét, és
 - b) az alátámasztó javaslatot a (6) bekezdésben és a 16. § (4) bekezdésében foglaltak figyelembevételével.

(5) A helyi építési szabályzat készítése esetén a korábbi megalapozó vizsgálat felhasználására a 3/A.§ szerint van lehetőség. A településszerkezeti tervhez készített alátámasztó javaslat szükség szerint aktualizálva, kiegészítve felhasználható a (4) bekezdés szerinti munkarészekhez.

(6) Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemek összevonhatók, fejezetben belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a tervezési terület adottságainak figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók. **Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemeket és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.**

(7) A helyi építési szabályzat részletes tartalmi követelményeit - figyelemmel a 13. § (3) bekezdésében foglaltakra is - az 5. melléklet tartalmazza. A helyi építési szabályzat - az egyértelmű jogalkalmazás érdekében - mellékletében

- a) az építési övezetekre és övezetekre vonatkozó táblázatokat, továbbá
- b) a szabályozási terv értelmezését szolgáló függelékeket tartalmazhat.

(7a) A helyi építési szabályzat szerkeszthető - e rendeletben meghatározott egyeztetésre és külön jogszabályban meghatározottak szerinti nyilvántartásra alkalmas - digitális formátumban készül, papír formátumú dokumentálásra is alkalmas módon."

- **Az Eljr. 3/C.§ értelmében az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indokolása a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.**
- Az Étv. 7. § (2) bekezdés értelmében a településrendezés során biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel.
- Az Étv. 7.§ (3) bekezdés b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékéhez képest nem csökkenhet. A területek biológiai aktivitás értékét az erről szóló 9/2007 (IV.3.) ÖTM rendelet szerint kell számítani. A biológiai aktivitás érték számítását a szerkezeti terv mellékleteként kérem dokumentálni.
- Az Étv. 7. § (3) bekezdés c) pontja alapján a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni. a települések összenövésének elkerülése érdekében.
- Az Étv. 7. § (3) bekezdés d) pontja alapján a termőföld igénybevételével járó, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki.
- Az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.
- A településrendezési eszközök készítésénél figyelembe kell venni a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény előírásait.
- Felhívom a figyelmet, hogy az önkormányzati rendeletet a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendeletben, illetve a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben foglaltak szerint kell megalkotni.

A véleményezési eljárás:

A településrendezési tervek jogszerűségét és szakmai megalapozottságát jogszabály által kötelezővé tett egyeztetési eljárás biztosítja.

- Az Eljr. 28. § szerint a koncepciót, a stratégiát és a településrendezési eszközöket, a kézikönyvet és a településképi rendeletet a polgármester, egyezteti a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel, a 9. melléklet szerinti érintett államigazgatási szervekkel, az érintett területi és települési önkormányzatokkal. Koncepció, stratégia, településrendezési eszköz, kézikönyv, településképi rendelet vagy azok módosítása véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el, kivéve ha a módosításra a magasabb szintű jogszabállyal ellentétes helyi önkormányzati előírás hatályon kívül helyezése miatt van szükség.
- Az Eljr. 28. § (2) bekezdése szerint a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban: partnerek) történő véleményeztetés a helyi adottságok-

nak megfelelően, a feladat jellegének figyelembevételével a partnerségi egyeztetés szabályai szerint történik.

- Az Eljr. 29. §-a rendelkezik arról, hogy az önkormányzat - a teljes körű nyilvánosság biztosításával, a 29/A. § és az Eljr. 21. fejezetében meghatározott határidők figyelembevételével – az egyeztetési eljárást megelőzően **dönt a partnerségi egyeztetés szabályairól**, amelynek során meghatározza:
 - a) a partnerek tájékoztatásának módját és eszközeit,
 - b) a partnerek által adott javaslatok, vélemények megadásának módját és határidejét, továbbá nyilvántartásának módját,
 - c) az el nem fogadott partnerségi javaslatok, vélemények indokolásának módját, a dokumentálásuk, nyilvántartásuk rendjét,
 - d) az elfogadott koncepció, stratégia, településrendezési eszközök, kézikönyv és településképi rendelet nyilvánosságát biztosító intézkedéseket.

Partnerségi rendeletet kell alkotni az egyeztetési eljárást megelőzően, mert az abban foglalt lakossággal, érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel történő véleményeztetést már az előzetes tájékoztatási szakaszban is el kell végezni.

- Az Eljr. 33. § (1) bekezdése szerint településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat egyszerre történő készítése vagy módosítása esetén egyeztetési eljárásuk történhet párhuzamosan, külön-külön vagy egy eljárásban, de a településszerkezeti terv elfogadásáról szóló döntés meg kell, hogy előzze a helyi építési szabályzat elfogadását.
- Az Eljr. 34. § (1) bekezdése rögzíti, hogy az államigazgatási szerv az eljárás során adott véleménye - a településrendezési eszköz szabályozási körében - köti. Azt az érdekeltet, aki
 - a) az eljárás során az eljárási szabályokban meghatározott határidőn belül nem adott – államigazgatási szerv esetében jogszabályon alapuló – véleményt,
 - b) az egyeztető tárgyaláson szabályos meghívás ellenére nem vett részt, vagy
 - c) aki az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát és levelében véleményének fenntartását jelzi,

az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

- Az Eljr. 37. § (7) bekezdése szerint azt az eljárásban érintettet, aki az előzetes tájékoztatási szakaszban az (1)–(6) bekezdésnek megfelelően megküldött tájékoztatóhoz határidőn belül nem ad véleményt, nem tesz észrevételt, vagy nyilatkozik arról, hogy az eljárásban nem kíván részt venni, az eljárás további szakaszaiban nem kell értesíteni.

Fentiek értelmében az egyeztetési eljárás következő szakasza:

- Az Eljr. 38. § (1) bekezdése alapján a településrendezési eszközök elkészült tervezetét az elfogadás előtt véleményeztetni kell, melyet **véleményezési szakasznak** neveznek.
- Eljr. 38. § (2)-(4) bekezdése szerint a véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült tervezetet véleményezteti:
 - a partnerekkel, a 29/A. §-ban rögzítettek szerint,
 - az eljárásban való részvételi szándékáról nyilatkozó államigazgatási szervvel,
 - településszerkezeti terv esetén a tájékoztatást adó érintett területi, települési önkormányzattal.

A véleménynek tartalmaznia kell:

- az államigazgatási szerv esetében a feladat- és hatáskörébe tartozó követelmények megállapítását,
- a területi önkormányzat esetében a megyei területrendezési terveknek való megfelelés megállapítását, továbbá
- a települési önkormányzat esetében a közigazgatási területét érintő infrastrukturális kapcsolatokra, valamint egyéb környezeti hatásokra vonatkozó észrevételeket.
- Az Eljr. 38. § (5) bekezdése szerint a vélemény kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indokolással kell igazolni.
- Az Eljr. 39. § (1)–(3) bekezdése alapján véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni. **A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt.** A vélemény, észrevétel el nem fo-

gadása esetén a döntést indokolnia kell. A véleményezési szakasz lezárul a képviselő-testületi döntés dokumentálásával és közzétételével.

Irodám felé – a kormányrendeletben előírt – a véleményezéshez az előírásoknak megfelelően hitelesített – szabályozási terv esetében a jellemző vízszintes, magassági és egyéb adatokat is tartalmazó – aktualizált alaptérképen kidolgozott, eredeti méretarányú terveket és dokumentációt (másolati technikával nem kicsinyített,) papíralapon és digitális adathordozón is (*.pdf formátumban) kérem benyújtani.

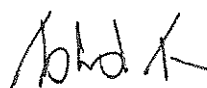
Az elkészült tervek véleményezési eljárásában **részt kívánok venni**, igény esetén szakmai konzultációval is segítem munkájukat.

Hatásköröm *a főépítési tevékenységről* szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rendelet 7 § h) pontja állapítja meg. Illetékességemet megállapító jogszabály *a főépítési tevékenységről* szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése. A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Megyei Kormányhivatal vezetőjének *a kiadmányozásról* szóló 27/2016. (XII. 30.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, 2017. június 9.

Tisztelettel:

Dr. Simon László
kormány megbízott
nevében és megbízásából



Fakász Tamás
állami főépítész

