



## FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| CSÁKVÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL |                    |
| Iktatás/szám                         | 30a / 14-11 / 2019 |
| Ért. azonos                          | 1040               |
| Érkezett                             | 2019 FEBR 20       |
| Mell                                 |                    |
| Ugyint                               | Petkó              |

Ügyszám: FE/ÁF/00031-9/2019  
Ügyintéző: Steiner Mónika  
Telefon: 22/512-250

Tárgy: Bodmér község településrendezési  
eszközeinek felülvizsgálata  
- véleményezési szakasz -  
Hiv. szám: Bod/14-1/2019.

Katona László  
polgármester  
Bodmér Község Önkormányzata  
**BODMÉR**  
Vasvári Pál u. 58.  
8080

Tisztelt Polgármester Úr!

Bodmér község településrendezési eszközeinek felülvizsgálatával kapcsolatos véleményezési dokumentációt áttekintettem, 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.) 38. §-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 településkép-védelemmel, 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. **Főépítész közreműködéséről nincs tudomásom.**

Az *Országos Területrendezési Tervről* szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban: OTvT) 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.

### A beérkezett tervdokumentáció

Jelen szakmai véleményem alapja a Völgyzugoly Műhely Kft. (Férik Tünde településrendező vezető tervező TT/1 13-1259) által elkészített, „Bodmér Településrendezési eszközök felülvizsgálata” megnevezésű, „2018. november” keltezésű, 2019. január 18-án érkezett véleményezési dokumentáció. A tervezési munkát az *építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről* szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező irányításával végezték. A tervdokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét és aláírását.

### A településen hatályos településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök:

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

#### 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.

#### Az állami főépítési hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal a településfejlesztés, területrendezés, településrendezés egyeztetési szakterületet érintően a településrendezési eszközök készítésével kapcsolatosan az alábbi szakmai véleményt adja:

1. A terv a település léptékének, fejlődési igényének figyelembevételével jelöli ki a területfelhasználási kategóriákat, ugyanakkor a gazdasági célra történő területkijelölések túlzottak.  
A településrendezési eszközök felülvizsgálata során fontosnak tartom a fejlesztési területek racionális, a tényleges igényeknek, valós fejlődési ütemnek megfelelő kijelölését.

#### **A Településszerkezeti tervvel (továbbiakban: TSZT) kapcsolatos észrevételek:**

2. Bodmér településrendezési eszközeinek felülvizsgálata nincs teljesen összhangban a Településfejlesztési Konceptióban rögzített fejlesztési elképzelésekkel. A koncepcióban foglaltak szerint: „Az önkormányzat a tervezett záportározó mellett is egy szabadidő eltöltésére alkalmas területet kíván kialakítani, ami szintén részét képezheti majd a turisztikai kínálatnak.” A TSZT a tervezett záportározó mellett csak mezőgazdasági és gazdasági területfelhasználást jelöl.
3. A koncepció szerint: „Fontos, hogy kiépüljön a települést délkelet irányban a mezőgazdasági területeken keresztül Alcsútdobozzal összekötő lovas és kerékpárút, valamint, hogy egy hasonló funkciót ellátó út épülhessen Felcsút és Szár irányába is.” A TSZT nem tartalmaz tervezett lovas és kerékpárutat.
4. Az OTRT a 8126. jelű Söréd-Csákvár-Bicske összekötő utat főútként szabályozza, kérem a szerkezeti tervet ezzel összhangba hozni.
5. A „B4” jelű változással érintett terület esetében a tényleges használathoz illeszkedő területfelhasználás megválasztása volt a cél. A területen vízművek találhatóak, melyet a TSZT „V” jelű vízgazdálkodási területfelhasználásba sorol. Felhívom a figyelmet, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 30.§-a alapján a vízgazdálkodással összefüggő területek: a folyóvizek medre és parti sávja, az állóvizek medre és parti sávja, a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, a vízbázis területek és a hullámterek. Fentieket figyelembe véve a vízművek nem tartoznak a vízgazdálkodási területek közé, kérem a terület OTÉK-nak megfelelő besorolását.
6. Az OTÉK 1. számú melléklet 67. pontja határozza meg a közkert fogalmát, mely szerint az egy meghatározott fő funkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló, 1 ha-nál kisebb területű és legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat. Megítélésem szerint a patak mentén tervezett Z-kk nem felel meg a fenti előírásoknak (15 m oldalméret), kérem a terv felülvizsgálatát.
7. Az Étv. 7.§ (3) bekezdés c) pontja szerint: „a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében”. Felcsúttal való összenövés elkerülése érdekében a beépítésre szánt területek kijelölésének fenti szabályt figyelembe kell venni.
8. Felhívom a figyelmet, hogy a határozat tervezet 1. melléklet 2.1 fejezetében található táblázatban, a falusias lakóterület területfelhasználásra vonatkozó 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> megengedett legnagyobb beépítési sűrűség ellentétes az OTÉK 2. melléklet 6. pontja szerinti értékkel (0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
9. A határozattervezet 4. mellékletében szereplő, az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterületek lehatárolása megítélésem szerint hibás (a térkép feltételezhetően a puffer területet ábrázolja). Kérem a lehatárolás és az OTRT 7.§ (1) bekezdésében előírtak ismételt felülvizsgálatát.
10. A tervezet 2. mellékletének 2. pontjában lévő táblázat a jelenleg hatályos területfelhasználásokat „hatályos területfelhasználás”-nak nevezi, míg a jóváhagyásra szánt területfelhasználást „tervezett területfelhasználás”-nak. A határozat elfogadását követően a fent idézett megnevezések már nem lesznek aktuálisak, ezért kérem a „hatályos területfelhasználás” megnevezés helyett a konkrét határozatszámra való utalás alkalmazását.

11. A határozat tervezet 6. mellékletében lévő településszerkezeti tervlap a területfelhasználásokat csak színnel jelöli. Kérem az Eljr. 6. melléklete alapján a szín mellett a betűkkel történő megjelölés alkalmazását is a területfelhasználási módok jelölése során.
12. A településszerkezeti tervlappal kapcsolatban kérem, hogy területfelhasználások változása esetén az új területfelhasználások a jóváhagyásra kerülő anyagban már ne „tervezett” elemként jelenjenek meg.
13. A magterület jelölése nehezen látható, kérem megfelelő módosítását.
14. Kérem a jelmagyarázatból kitörölni az információt nem tartalmazó, üresen hagyott „téglaalapot”.
15. Megítélésem szerint a település központjában tervezett Gksz területfelhasználáson tervezett rendeltetés a falusias lakóterületen is elhelyezhető, javasolom felülvizsgálni az átsorolás szükségességét.
16. Tekintettel a településen lévő gazdasági területek nagyságára, és a gazdasági területek iránti igény csekély mértékére, javasolom a Felcsút felőli gazdasági területek mezőgazdasági területfelhasználásba sorolását.
17. Javasolom a település északi K-Lsp jelű különleges területfelhasználás felosztását különleges beépítésre szánt és különleges beépítésre nem szánt területekre, vagy a szabályozási terven építési hely kijelölését.

#### **A Helyi Építési Szabályzat tervezetével (továbbiakban: HÉSZ) kapcsolatos észrevételek:**

18. A HÉSZ 1.§ c) pontja meghatározza a „meglévő épület” fogalmát. Kérem a fogalom meghatározásának pontosítását, mert az jelen formájában ellentétes az Étv. azon előírásaival, melyek a szabálytalan tevékenységekre vonatkoznak.
19. A rendelettervezet 2.§ (1) bekezdés c) pontjában szereplő utalás hibás, kérem javítani.
20. A HÉSZ 7.§ (4) bekezdésében megengedett 10 m-es kialakítható minimális telekszélesség szakmai szempontból nem kívánatos, kérem a szabályozás felülvizsgálatát.
21. A HÉSZ 13.§ (2) bekezdés bb) és bd) pontja eljárással kapcsolatos szabályokat határoz meg, melyekről önkormányzati rendelet nem rendelkezhet, kérem törölni.
22. A településrendezési eszközök készítésénél figyelembe kell venni a *településkép védelméről* szóló 2016. évi LXXIV. törvény (továbbiakban: Tvtv.) előírásait. A Tvtv. 14. § (3) bekezdése szerint a „törvény hatálybalépésétől új településképi követelményt csak a településképi rendeletben lehet meghatározni.” A hivatkozott rendelkezés értelmében kérem a településképi rendeletben szabályozható elemek (pl.: kerítésmagasság) törlését a HÉSZ-ből: 20. §.
23. A HÉSZ 26.§ (2) bekezdés alapján a „fekvő telek esetében a hátsóker 1,0 méter, de legalább olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát”. A hátsóker méretének meghatározása nem egyértelmű. A fent idézett szabályozás alapján a hátsóker lehet 1,0 méternél kisebb és nagyobb is. Kérem a hátsóker méretének pontos (számszerű) meghatározását.
24. A HÉSZ tervezet 38. és 39.§-ában kerültek meghatározásra az az általános mezőgazdasági övezetben az építmények elhelyezésének feltételei. A 2. mellékletben szereplő táblázat szerint az Mā-1 övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 3 %. Felhívom a figyelmet, hogy az OTÉK 29.§-ában az elhelyezhető építmények körét különböző feltételekhez köti (teleknagyság, művelési ág), ezért a tervezet jelen formájában nem felel meg a magasabb szintű szabályozásnak.

#### **A Szabályozási tervlapokkal kapcsolatos észrevételek:**

25. A „közlekedési célú közterület – helyi út területe (egyéb út)” jelkulccsal jelölt utak területét is övezetbe kell sorolni, ezért kérem a tervlapon ezeken a területeken a „KÖu” övezeti jel feltüntetését.

#### **A Fejér Megyei Kormányhivatal környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben eljáró Székesfehérvár Járási Hivatala a környezetvédelem, természet- és tájvédelem egyeztetési szakterületet érintően a településrendezési eszközök felülvizsgálatával kapcsolatosan az alábbi szakmai véleményt adja (FE-08/KTF/677-2/2019.):**

Az Eljr. 38. §, 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.

Bodmér község területére új településrendezési eszközök készülnek a magasabb rendű jogszabályi előírásoknak való megfelelés céljából. Egységes szabályozási rendszer készül, továbbá a korábbi terület-felhasználási rendszer A1- D8 pontok alapján 25 területet érintően változik.

A tervezett módosítások közül a B2, D1, D2, D5, D6 és D7 jelű módosítások kiterjednek az országos ökológiai hálózat övezetébe tartozó területekre (B2, D1, D5 számú módosítás a pufferterületre; D2, D5, D6, D7 számú módosítás pedig a magterületre (is)). Ezen kívül a D1 és D5 számú módosítás a Vértesi Tájvédelmi Körzethez tartozó területeket is érint. Ugyanakkor a módosítások folytán újonnan beépítésre szánt területek kijelölése ezeken területeken nem történik.

A dokumentáció részét képező probléma és értéktérképpel kapcsolatosan felhívom a figyelmet arra, hogy a Bodmér 09/1 hrsz.-ú ingatlan 'a' alrészlete a Vértesi Tájvédelmi Körzethez tartozó, több védett növényfajnak élőhelyet nyújtó gyepterület, így az ökológiailag értékes védett területek között történő feltüntetése javasolt.

Az ugyancsak a Vértesi Tájvédelmi Körzethez tartozó 09/3 hrsz.-ú ingatlan jelenleg legelő művelési ágú 'b' alrészletének erdőterületbe történő sorolása csak a vagyonkezelő Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság egyetértése mellett javasolt, figyelemmel arra, hogy a természetvédelmi szempontból értékesebb gyepterületek erdősítése (még ha a terület spontán fásodik-cserjésedik is – amelyben esetlegesen invazív, idegenhonos fa- és cserjefajok is lehetnek) nem feltétlenül illeszkedik a természetvédelmi érdekekhez.

Természetvédelmi szempontból előnyös a D8-as számú módosítás, amely a Bodméri-víz mellett, jelenlegi szántóterületen történő zöldterület kijelölését jelenti.

A D6, D7 számú módosítás az előbbiek szerint az ökológiai hálózat magterületére is kiterjed, amelynek keretében nagyrészt gyepterületen (de régebben részben nádasként is nyilvántartott területen) különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai terület kerülne kijelölésre eddig általános mezőgazdasági terület és védelmi erdőterület övezetébe sorolt területen. A rendelkezésre álló adatok alapján a területet a korábbiakban a természeti területek közé sorolták, így nem kizárható, hogy a terület természetközeli állapotú. Az övezetre meghatározott 10 %-os beépíthetőség, illetve a 2500 m<sup>2</sup>-es legkisebb területnagyság a terület adottságait és elhelyezkedését is figyelembe véve a terület felaprózódását okozhatja, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait veszélyeztetheti, így természetvédelmi szempontból nem kívánatos. Erre figyelemmel a beépítési százalék csökkentése, a kialakítható legkisebb teleknagyság növelése, és a Bodméri-víz melletti 15-20 m-es területsáv kötelező zöldterületként történő szabályozása, továbbá esetlegesen építési hely meghatározása javasolt.

A C1, C4 C5 módosítások során falusias lakóterület beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató övezetbe kerül, ami a területfelhasználásra vonatkozó zajvédelmi határértékek csökkenését, azaz a zajvédelmi fokozat visszalépését jelenti.

A C4 számú módosítás során a lakóterületek közé ágyazódott gazdasági terület Gkszl építési övezetbe kerül, ahol a közvetlen közelében lévő lakóterületekre vonatkozó zajvédelmi határértékek betarthatóságát a HÉSZ 30.§ (1) bekezdésének szabályozása biztosítja azzal, hogy a Gkszl építési övezetben a falusias lakóterületekre vonatkozó környezeti határértékek betartását előírja.

A C1 és C5 számú módosítással szintén falusias lakóterületek kerülnek Gksz2 építési övezetbe, melyek közvetlenül határosak lakóövezettel. Bár a HÉSZ szabályozza, hogy a lakóterületei övezetbe tartozó telekhatártól számított tíz méteren belül építmény, épület nem helyezhető el, illetve a HÉSZ. 4.§ (1) bekezdése is tartalmaz általános előírást arra, hogy új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük, ezen két módosítás esetében is megfontolandó a lakóterületekre vonatkozó zajvédelmi határértékek betartásának előírása.

A negatív környezeti hatások csökkentése érdekében a gazdasági területek és a különleges mezőgazdasági üzemi terület esetében javasolt a telekhatárokról vonatkozó többszintes zöldterület vagy fasor létesítési kötelezettségre vonatkozó, a helyi építési szabályzatban rögzített előírás megfontolása. Különösen azon szerkezeti változásokkal járó tervezett módosítások során, amelyek a lakóterületekkel, közutakkal, ökológiai hálózattal vagy vízfolyással szomszédosak

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bek. b) pontja szerint az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének – a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (VI. 3.) ÖTM rendelet alapján számított – biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitásértékhez képest nem csökkenhet. A Településrendezési terv felülvizsgálata a tervezett változások figyelembe vételével biológiai aktivitás érték számítását tartalmaz, mely alapján a településen a biológiai aktivitásérték a tervezett változások folytán nem csökken.

#### Környezeti vizsgálat:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 8.§ (3) bekezdés előírásai figyelemmel a területi környezetvédelmi hatóság az alábbi véleményt nyújtja:

A településrendezési terv felülvizsgálata a Rendelet hatálya alá tartozik, mely szerint a Rendelet 1. § (2) bekezdése és 1. sz. melléklete alapján, a település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv készítése esetén a környezeti vizsgálat lefolytatása mindig kötelező. A településrendezési terv módosításához készült a Rendelet szerinti környezeti vizsgálati dokumentációt.

A környezeti értékelés a rendelkezésre álló adatoknak és a helyi adottságnak megfelelően tartalmazza a terv megvalósulásával környezeti hatást kifejtő tényezők, okok feltárását, a megvalósulás esetén várható környezeti hatásokat, a káros hatások elkerülésére, csökkentésére vonatkozó, szükséges intézkedéseket.

A Főosztály Bodmér településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát és annak részét képező környezeti vizsgálati dokumentációt a fent leírtak, és a vonatkozó aktuális jogszabályi előírások figyelembe vétele mellett környezetvédelmi, valamint táj- és természetvédelmi szempontból elfogadásra javasolja.

#### A népegészségügyi hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal közegészségügy egyeztetési szakterületet érintően a településrendezési eszközök felülvizsgálatával kapcsolatosan az alábbi szakmai véleményt adja (FE/NEF/00288-4/2019.):

Bodmér Község Önkormányzata a község új településfejlesztési koncepciójának és településrendezési eszközeinek készítése eljárásában az Eljr. 30. § és 38. § szerint kérte a Fejér Megyei Kormányhivatal véleményét az ágazati, jogszabályi és egyéb követelményeknek megfelelően.

A Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztályához megküldött dokumentációt áttanulmányoztuk, és az abban foglaltak alapján, az új településfejlesztési koncepció ellen közegészségügyi, környezet-egészségügyi szempontból kifogást nem emelünk.

A Településfejlesztési Koncepciót a település sajátosságainak és a településhálózatban betöltött szerepének figyelembevételével készítették el.

A megalapozó vizsgálat megállapításaira épülő dokumentumok rögzítik Bodmér jövőképét, horizontális célkitűzéseit, átfogó célkitűzéseit, valamint tematikus rész céljait.

A Településfejlesztési Koncepció tematikus célrendszerének elemei a lakókörnyezetet minőségi fejlesztésére, szociális ellátás és turizmus fejlesztésére, új munkalehetőségek teremtésére és a megújuló energiaforrások hasznosítására egyaránt fókuszálnak.

#### A településrendezési eszközök készítésénél közegészségügyi szempontból az alábbiak figyelembevételét javasoljuk:

- Mind az újonnan kijelölésre kerülő beépítésre szánt területeken, mind a telekfeltárás révén a jövőben új lakóépületek építésére szolgáló területeken a létesítésnél biztosítani kell az ingatlanok közművesítését, beleértve a szennyvíz-csatorna hálózatra történő csatlakozást; gondoskodni kell az ivóvíz minőségű víz biztosításáról, mely kielégíti a 201/2001. (X.25.) Korm. rendeletben előírt paramétereket.

- Ahol jelenleg a csapadékvíz-elvezetés nem megoldott, ott a csapadékvíz-elvezető árkok kiépítéséről, a meglévőknél pedig a rendszeres karbantartásáról, tisztításáról gondoskodni szükséges
- A tervek megvalósítása során figyelemmel kell lenni a keletkező, közszolgáltatás körébe tartozó hulladék előírásoknak megfelelő gyűjtésére, elhelyezésére a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló 13/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet alapján.
- 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 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.
- 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 - a zajtól védendő területeken 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 közérdekű 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 településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet alapján **elkészített anyagokat közegészségügyi, környezet-egészségügyi és egészségvédelmi szempontból elfogadásra javasoljuk.**

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 az Eljr. 38. § 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 hatáskörében eljáró Székesfehérvári Járási Hivatala - gyorsforgalmi úttal, közúti határátkelőhellyel, víziúttal, vasúti pályahálózattal, különösen szintbeli közúti-vasúti átljáróval érintett település, a légi közlekedéssel érintett település kivételével - a közlekedés egyeztetési szakterületet érintően a településrendezési eszközök felülvizsgálatával kapcsolatosan az alábbi szakmai véleményt adja (FE-08/UT/00114-3/2019):**

Bodmér Község Polgármestere 2019. január 7-én kelt levelében állásfoglalásomat kérte Bodmér község településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközei készítésének államigazgatási véleményeztetése tárgyában.

A dokumentációt áttanulmányoztam, és megállapítottam, hogy a tervben foglaltak ügyi érdeket nem sértenek, így azokat nem kifogásolom.

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/0224-4/2019):

**Módosítás tárgya:** Bodmér településrendezési eszközök véleményezési eljárásában az Eljr. 42. § (4) bek. alapján örökségvédelmi szempontból az alábbi véleményt adom:

- 1) A megküldött dokumentációban lévő alátámasztó munkarészeként elkészített örökségvédelmi hatástanulmány nem felel meg a *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV. 10.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 84. § (2) bekezdés b.) pontjában foglaltaknak. A fenti joghely az újonnan beépítésre szánt területek (A1 és A2) vonatkozásában megalapozó **régészeti terepbejáráson alapuló felmérést ír elő**, amelyet a Kr. 84.§ (2) bekezdés b.) pontja alapján legkésőbb a helyi építési szabályzat kidolgozása során el kell készíteni. A terepbejárás elvégzésére jogosult intézményt a Kr. 84. § (2) bekezdés b.) pontja nevesíti, amely értelmében a gyűjtőterületén érintett régészeti gyűjtőkörrel rendelkező múzeum, jelen esetben a *Szent István Király Múzeum* (8000 Székesfehérvár, Fő utca 6., Tel.: 22/315-583) legfeljebb 60 feltárássra alkalmas nap alatt térítésmentesen végzi el.
- 2) A fenti jogszabály, és az örökségvédelmi hatástanulmányban leírtak alapján, illetve arra tekintettel, hogy a község egész közigazgatási területére vonatkozóan régészeti terepbejárás nem történt szükséges a régészeti lelőhelyek terepi pontosítása.
- 3) A terepbejárás a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 20. § (3) bekezdése alapján bejelentés köteles tevékenység. Az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítéséhez kapcsolódó terepbejárás elvégzésére irányuló bejelentés eddig nem érkezett a hivatalhoz.
- 4) Az örökségvédelmi hatástanulmány 17. oldala a régészeti szakfeladatok elvégzésére – *mentő feltárás elvégzésére* - kijelölt múzeumot rosszul jelöli. A hatályos jogszabályok alapján Bodmér közigazgatási területén a mentő feltárás elvégzésére a székesfehérvári *Szent István Király Múzeum* (8000 Székesfehérvár, Fő utca 6.) jogosult, és nem a Laczó Dezső Múzeum (8200 Veszprém, Erzsébet sétány 1.)
- 5) Az örökségvédelmi hatástanulmányban is szerepel a *középkori eredetű Árpád – kori templom elhelyezkedésére* utaló információ. A régészeti lelőhely központi nyilvántartásba való felvétele folyamatban van, így a megküldött adatok alapján kérem a lelőhely átvezetését a Helyi Építési Szabályzat tervlapjára (lásd térképmelléklet).

A fentiek alapján a megküldött tervdokumentációt ki kell egészíteni a terepbejáráson alapuló (Szent István Király Múzeum) örökségvédelmi hatástanulmánnyal.

Az ingatlanügyi hatáskörben eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal földvédelem egyeztetési szakterületet érintően a településrendezési eszközök felülvizsgálatával kapcsolatosan az alábbi szakmai véleményt adja (10.024/2019.):

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 igénybevételének 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 termőföldet 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 Tftv. 9. § (1) bekezdése alapján hatósági engedéllyel lehet termőföldet más célra hasznosítani, továbbá a külterületi földet belterületbe vonni, mely engedélyt az illetékes Járási Hivatal adja ki. Ezért javasolom,



hogy a településrendezési terv 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 az 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdése szerint a fenti minőségi osztályú földeknél rosszabb minőségű termőföldeket kell elsősorban beépítésre szánt célra kijelölni.**

Az újonnan kijelölt, beépítésre szánt, továbbá az újonnan kijelölt, beépítésre nem szánt területek termőföldet nem érintenek, ezért azokat nem kifogásolom.

A beépítésre szánt területek átsorolása közül a C1 és C6 jelű módosítás érint termőföldet. A Mindkét esetben Gksz övezet keletkezne. A C1 jelű módosítás során a 02/9-47 hrsz.-ú, 2. minőségi osztályú, azaz átlagosnál jobb minőségű, 3,3 ha nagyságú szántó művelési ágú termőföldet a jelenlegi Lf övezetből sorolná át Gksz övezetbe, a C6 jelű módosítás során a 026/2 hrsz.-ú, 2, 3, 4 és 5. minőségi osztályú, azaz részben átlagosnál jobb minőségű, 17,91 ha nagyságú szántó művelési ágú termőföldet a jelenlegi Gp övezetből sorolná át Gksz övezetbe a tervezet. Egyidejűleg a C5 jelű módosítással belterületen Lf övezetből 4,18 ha nagyságban jelölne ki a terv Gksz övezeti besorolású területet.

Tekintettel a település nagyságára, lakosság számára, és arra, hogy sem a C1, sem a C6, sem a C5 jelű övezet tényleges igénybevétele nem történt meg, egyidejűleg három új Gksz övezet kijelölése véleményem szerint nem indokolt. További probléma a 02/9-47 hrsz.-ú földrészletek Gksz övezeti besorolásával, – tekintettel arra, hogy átlagosnál jobb minőségű termőföldre vonatkozik, – hogy a Tfv. szerint csak helyhez kötött beruházás céljából lehet engedélyezni a felhasználását. Amennyiben azonban van máshol (C5 és C6 jelű területek) azonos célra felhasználható terület, a helyhez kötöttség feltétele nem áll meg, és el kell utasítani a terület végleges más célú felhasználását.

Fentiekre tekintettel a C1 jelű átsorolást nem támogatom, de Lf övezetbe hagyását sem, hiszen maga az átsorolási szándék jelzi, hogy az Lf övezeti besorolás fenntartása nem indokolt. Mindezek miatt, és különös tekintettel arra, hogy átlagosnál jobb minőségű termőföld található a területen, M4 övezetbe visszasorolását javaslom.

A beépítésre nem szánt területek átsorolása közül a Településrendezési eszközök Véleményezési eljárás anyaga 31. oldal és a változásokat tartalmazó, a digitális állományban bodmer\_TSZT-valtozasok.pdf néven szereplő térkép tartalma nincs összhangban. A D6 jelű átminősítés a véleményezési anyag 31. oldalán 1 ha nagysággal szerepel, a változási térkép szerint pedig a 031/3 hrsz.-ú ingatlant érinti, melynek a területe 2,43 ha. A D7 jelű átminősítés a véleményezési anyag 31. oldalán 2,43 ha nagysággal szerepel, a változási térkép szerint pedig a 031/4 hrsz.-ú ingatlant érinti, melynek a teljes területe 1 ha, de ebből az 'a' alrészlet víztározó, melynek fenti célú átsorolása véleményem szerint indokolatlan.

A HÉSz tervezet termőföldre vonatkozó rendelkezéseit nem kifogásolom.

#### **Tájékoztatóként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:**

- 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 az eljárás során az eljárási szabályokban meghatározott határidőn belül nem adott - államigazgatási szerv esetében jogszabályon alapuló - véleményt, az egyeztető tárgyaláson szabályos meghívás ellenére nem vett részt, vagy aki az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát és levelében véleményének fenntartását jelzi, az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.
- 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.



Az egyeztetési eljárás következő szakasza:


- 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 fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A véleményezési szakasz lezárul a képviselő-testületi döntés dokumentálásával és közzétételével.
- Az Eljr. 40. § (1) bekezdése rendelkezik 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 főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak. Ezt az eljárási szakaszt **végső szakmai véleményezési szakasz** nevezik.
- Az Eljr. 40. § (2)-(3) bekezdés szerint az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel **kapcsolatos záró szakmai véleményét** a településrendezési eszköz elfogadásához, amennyiben valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre került és véleményeltérés nem áll fenn.
- Amennyiben az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdései tisztázására szorulnak az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a beérkezésétől számított 15 napon belül **egyeztető tárgyalást kezdeményez**. Az Eljr. 40. § (4) bekezdése szerint az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal az egyeztető tárgyalásra a hely és az időpont megjelölésével a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton meghívja a polgármestert, valamint a véleményezési szakaszban véleményt adó valamennyi államigazgatási szervet, valamint a településszerkezeti terv esetében az érintett területi, települési önkormányzat képviselőjét.
- Az Eljr. 40. § (5) -(7) bekezdései szerint az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést, és a településrendezési eszköz elfogadására alkalmassá tételéhez szükséges feltételeket. Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához. Amennyiben az egyeztető tárgyalás eredményeként a **településrendezési eszköz jelentős átdolgozása szükséges, a polgármester az átdolgozást követően a településrendezési eszköz tervezetét ismételten benyújtja** az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak, aki ezt követően az Eljr. 40. § (2)-(3) bekezdései szerint szakmai záró véleményt ad.

Feladatkörömet a *főépítési tevékenységről* szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rendelet 7 § h) pontja állapítja meg. Illetékességet 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.

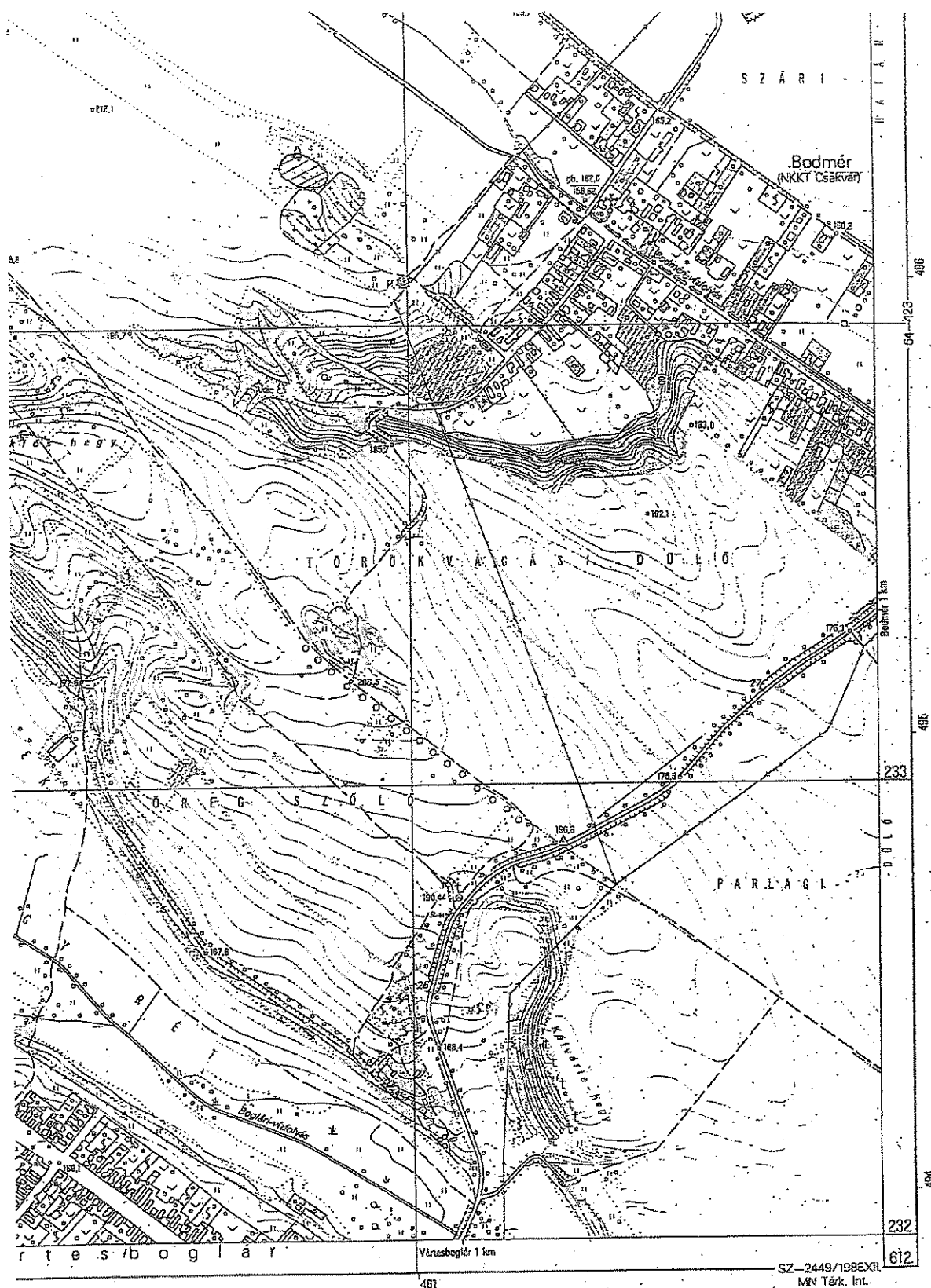
Székesfehérvár, 2019. február 19.

Tisztelettel:

Dr. Simon László  
kormány megbízott  
nevében és megbízásából

  
Fakász Tamás  
állami főépítész





Felújította és az EOTR-be átdolgozta a Kartográfiai  
Vállalat 1993-ban.