

Előterjesztés

Ósi Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2018. december 28. napi
rendkívüli nyilvános ülésére
- előterjesztés az 1. napirendi ponthoz -

Tárgy: Az új településszerkezeti terv elfogadása és a helyi építési szabályzatról szóló rendelet megalkotása

Előterjesztő: Kotzó László polgármester

Összeállította: Andrásiné Marton Mónika jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testülete 2016. február 3. napi ülésén tárgyalta a „Településrendezési eszközök felülvizsgálata” tárgyú előterjesztést, 14/2016. (02. 03.) határozattal döntött a településrendezési eszközök felülvizsgálatának szükségességéről, a szükséges pénzügyi fedezet költségvetésben való megtervezéséről.

A Képviselő-testület részére a Veszprém Megyei Kormányhivatal törvényességi felhívást tett 2016. július 20. napján kelt levelében, melyben Ósi Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 10/2007. (V. 11.) önkormányzati rendeletére vonatkozóan élt felhívással, részletezve annak jogszabálysértő rendelkezéseit, 2018. december 31. napi határidőre.

Időközben hatályba lépett magasabb szintű jogszabályok további módosításokat is szükségessé tettek kiemelten a településképi rendeletek megalkotása kapcsán.

A településrendezési eszközök az alábbiak:

- településfejlesztési koncepció (2018-2030): Az új településfejlesztési koncepciót a képviselő-testület 198/2018. (12. 13.) határozatával elfogadta.
- településszerkezeti terv és
- helyi építési szabályzat és szabályozási terv (továbbiakban: HÉSZ).

A HÉSZ és a mellékletét képező településszerkezeti terv, valamint Ósi község településrendezési eszközeinek átfogó módosítása jelentős időt vett igénybe. A felülvizsgálat 2017. évben kezdődött.

A testület 199/2018. (12. 13.) határozatával döntött az új településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat véleményezési szakaszának lezárásáról, és záró főépítési véleményezésre való benyújtásáról. A Veszprém Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész által a véleményezési szakaszban adott véleményre a véleménykülönbözőség feloldása érdekében Önkormányzatunk OTÉK alóli felmentést kér a „korlátozott használatú mezőgazdasági terület”, mint sajátos használatú területfelhasználási egység alkalmazására.

A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása az utolsó szakaszhoz érkezett.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) végső szakmai véleményezési szakaszáról szóló 40. § szerint:

„40. § (1) A polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét vagy a 39. § (2) bekezdés szerint elfogadott észrevétel esetén a javított tervezetet, 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 fővárosi és megyei kormányhivatalnak.

(2) Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított

a) 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy

b) 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.”

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítésze által kiadott, VEB/005/03795-5/2018. számú, a Korm. rendelet 40. § (2) bekezdése szerinti főépítési záró szakmai vélemény az előterjesztés mellékletét képezi.

A Főépítész hozzájárult a benyújtott kérelemnek megfelelően a mezőgazdasági területen belül az „Mko” jelű, korlátozott használatú mezőgazdasági terület lehatárolásával az OTÉK követelményeknél megengedőbb követelmények alkalmazásához.

A Főépítési vélemény 3. oldalán, a HÉSZ-tervezet 25. és 28. §-ára vonatkozó javításokat elkészítettük, a mellékelt rendelet-tervezet e szerint került benyújtásra.

Összességében a záró főépítési vélemény Ősi új településrendezési eszközeire vonatkozóan egyetértő, a főépítész javasolja annak testület általi jóváhagyását, amennyiben a 25. és 28. §-ra vonatkozó javítások megtörténtek.

A településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat elfogadását követően vonatkozó jogszabály 43. § (2) bekezdése alapján a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § 4. bekezdése szerinti nyilvánosságáról, továbbá az elfogadott településrendezési eszközt az elfogadást követő 15 napon belül a jogszabályi előírásoknak megfelelően közzéteszi, illetve megküldi a jogszabályban rögzített szervezetek részére.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés anyagait áttekintve az új településszerkezeti tervet és a Helyi építési szabályzatról szóló rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjenek.

I. Új településszerkezeti terv elfogadása

Településszerkezeti terv: Szöveges és rajzi részekből áll, a HÉSZ alapja. Meghatározza az egyes területrészek felhasználási módját, az infrastruktúra eleminek kialakítását és elrendezését, a szomszédos települések rendezési terveinek figyelembe vételével, a környezeti állapot javítását, legalábbis szinten tartását szem előtt tartva.

A településszerkezeti terv, valamint a településrendezési terv tervezete az előterjesztés mellékleteként kiküldésre kerül.

.../2018. (12. 28.) képviselő-testületi határozat-javaslat

1. Ősi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva Ősi Község Településszerkezeti tervét jelen határozatban 1-5. mellékleteiben foglaltak szerint állapítja meg.
2. Ősi Község Településszerkezeti terve jelen határozat mellékleteinek együttes alkalmazásával:
 1. melléklet a „TSZT” jelű „Településszerkezeti terv” tervlap
 2. melléklet Ősi Község Településszerkezeti terv leírása
 3. melléklet:
 - 3.1. melléklete: Változások Ősi Község területfelhasználásában
 - 3.2. melléklet: „VÁLT” jelű „Területhasználat változásai” tervlap
 4. melléklete: Ősi Község területi mérlege

5. melléklete: Ősi Község Településszerkezeti tervének a területrendezési tervekkel való összhang igazolása
3. **Biológiai aktivitásérték számítás eredménye:** A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 16. § (8) bekezdése szerint új Településszerkezeti terv esetében a biológiai aktivitásérték egyenlege: 0.
4. Ősi Község Településszerkezeti terve az elfogadástól számított 30. napon lép érvénybe, ezen naptól alkalmazandó.
5. Ősi Község Településszerkezeti terv érvénybe lépésével egyidejűleg Ősi Község Önkormányzata Képviselő-testületének 44/2007. (V. 3.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti terve érvényét veszti és nem alkalmazható.
6. A Képviselő-testület felkéri Kotzó László polgármestert, hogy az elfogadást követő 15 napon belül gondoskodjon a Településszerkezeti terv közléséről és nyilvánosságáról, az elfogadott Településszerkezeti tervet küldje meg az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak és az egyeztetési eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek, valamint a partnerségi egyeztetés szabályai szerint tájékoztassa a partnereket.

Felelős: Kotzó László polgármester

Határidő: Elfogadást követő 15 napon belül

II. Helyi építési szabályzat elfogadása

Helvi Építési Szabályzat (HÉSZ): Az építés helyi rendjének meghatározása az országos szabályoknak megfelelően, illetve az abban biztosított mozgástér helyi sajátosságokhoz igazodó kihasználásával. Meghatározza a közigazgatási határokon belüli területfelhasználást, beépítést, az ingatlanokhoz kapcsolódó sajátos helyi követelményeket.

A helyi építési szabályzatról szóló rendelet-tervezet az előterjesztés melléklete.

Előzetes hatás-vizsgálat a rendelet-tervezethez:

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17.§ (1) bekezdése alapján a 2018. évi költségvetési rendelet várható következményeiről – az előzetes hatásvizsgálat tükrében – az alábbi tájékoztatást adom:

1. A rendelet valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:

a) A rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

Társadalmi hatás: A rendelet megtartja a jelenlegi településszerkezeti képet, változás a település belterületi közlekedési hálózatának tehermentesítése érdekében került tervezésre. A település belterületének jövőbeni bővítése a jelenlegi települési sajátosságok alapján történt.

Gazdasági hatás: Önkormányzatot érintő közvetlen gazdasági hatása nincs. A település gazdasági övezeteiben gazdálkodó vállalkozásokat a tervezet kedvezően érinti.

Költségvetési hatás: Közvetlen költségvetési hatása jelenleg nincs.

b) A rendelet környezeti és egészségügyi következményei: A terv alátámasztó munkarészei elemzik a környezeti hatásokat. Ezek szerint a településre nézve negatív hatásokat a rendelet elfogadása nem jelent.

c) A rendeletnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása: adminisztratív többletigénye nincs

2. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás várható következménye:

A rendelet elfogadásával a képviselő-testület eleget tesz a Veszprém Megyei Kormányhivatal 2018. december 31. napján lejáró törvényességi felhívásának, valamint a magasabb rendű jogszabályokban (építési törvény és végrehajtási rendeletei, valamint a településkép védelméről szóló törvény).

3. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:
Rendelkezésre állnak.

Ő s i, 2018. december 27.



Kotzó László sk.
polgármester

**Ósi Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2018. december 28. napi
rendkívüli nyilvános ülésére**

- az 1. napirendi ponthoz készített előterjesztés kiegészítése -

Tárgy: Környezeti értékelés elfogadása

Előterjesztő: Kotzó László polgármester

Összeállította: Andrásiné Marton Mónika jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. számú mellékletének 2. pontja a település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv 1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3) bekezdés b) és c) pontja esetében kötelezővé teszi a környezeti értékelés elkészítését.

A környezeti vizsgálat a településszerkezeti terv kidolgozási, egyeztetési és elfogadási folyamatának része. A kidolgozást, egyeztetést és elfogadást a 2/2005. Korm. rendeletben foglaltak figyelembevételével kell elvégezni.

Ez elkészült, közzétételre került a település honlapján, a véleményezési eljárás során a Képviselő-testület megismerte.

A végső véleményezési szakasz előtt a testület az illetékes környezetvédelmi hatóságok egyetértő véleményét megismerte.

A környezeti értékelés elfogadása külön határozattal szükséges:

.../2018. (12. 28.) képviselő-testületi határozat-javaslat

Ósi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete figyelemmel az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. számú mellékletének 2. pontjára Ósi község egészére készülő új településszerkezeti tervre és új helyi építési szabályzatra és szabályozási tervre vonatkozóan elkészült környezeti értékelést az előterjesztés mellékletét képező tartalommal elfogadja.

Ósi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri Kotzó László polgármestert, a további szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Kotzó László

Határidő: A határozat elfogadását követően azonnal

Ó s i, 2018. december 27.



Kotzó László sk.
polgármester



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VEB/005/03795-5/2018.
Ügyintéző: Borsik Beáta
Szerv. egység: Állami Főépítész
Telefon: 06-88/579-329
Hiv. szám: 1957-58/2018.

Tárgy: Ósi településrendezési
eszközök felülvizsgálata, új
készítése
- végső szakmai
véleményezési szakasz -

Kotzó László úr
polgármester
Ósi Község Önkormányzata

ÓSI
Kossuth L. u. 40.

8161

Tisztelt Polgármester Úr!

„Ósi Község „új” Településfejlesztési Konceptió és „új” Településrendezési Eszközök” megnevezésű, „2018. december” keltezésű záró állami főépítészti véleményezési tervdokumentációt kérésére megvizsgáltam. A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat véleményezésében az *épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény* (a továbbiakban: *Étv.*) 8. §-a, valamint a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet* (a továbbiakban: *Eljr.*) 40. § (2) bekezdése a) pontja alapján veszek részt. A településrendezési eszközökről az *Eljr.* 40. § (3) bekezdése szerint az alábbi – záró – szakmai véleményt adom.

Előzmények:

Ósi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 14/2016. (02. 03.) határozatában döntött az új településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök készítéséről. A partnerségi egyeztetés szabályairól az önkormányzat a 12/2017. (VIII. 24.) számon rendelkezett.

Az *Eljr.* 37. §-a szerint szükséges előzetes tájékoztatást megkérték, melyet a VEB/005/02505-2/2017. számú, 2017. szeptember 11-én kelt levelemben adtam meg. Az *Eljr.* 38. § (1)-(2) bekezdése szerinti véleményezési szakaszban 2018. december 4-én, a VEB/005/03795-2/2018. számon adtam szakmai véleményt.

Tervezési feladat:

A település teljes közigazgatási területére új településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) készítése.

KORMÁNYMEGBÍZOTTI KABINET
8200 Veszprém, Megyeház tér 1.
telefon: 88/579-313, fax: 88/550-835, e-mail: veymkh.epitesugv@veszprem.gov.hu



Hatályos településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök:

- 44/2007. (V. 3.) Kt. határozattal elfogadott, módosított Településszerkezeti Terv;
- 10/2007. (V. 11.) önk. rendelettel jóváhagyott, módosított Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv.

Jelen vélemény alapja a Pápai Építész Stúdió Kft. (tervezők: Mezei László okl. építészmérnök TT/É 19-0006, Auer Jolán vezető terület- és településtervező TT1, TK/1, TR 01-5003), mint generáltervező által elkészített, „Ósi Község „új” Településfejlesztési Koncepció és „új” Településrendezési eszközök” megnevezésű, „2018. december” keltezésű záró állami főépítészeti véleményezési tervdokumentáció. Az aláírólap tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését, és az aláírásokat. A tervezési munkát az *építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről* szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultsággal rendelkező településtervezők végezték.

A beérkezett tervdokumentáció tartalma:

Településszerkezeti terv
Helyi építési szabályzat

Ósi új településrendezési eszközeinek tárgyi dokumentációja 2018. december 18-án érkezett be záró szakmai véleményezésre, melyet 2018. december 20-án kiegészítésre került az OTÉK előírásaitól való eltérés indoklásával.

Az önkormányzat a dokumentációhoz csatolt, 1957-57/2018. számú levélben külön kéri az OTÉK előírásainál megengedőbb követelmények alkalmazásával élve a korlátozott használatú mezőgazdasági terület lehatárolását.

Az önkormányzat csatolta a 199/2018. (12. 13.) számú határozatát, melyben a véleményezési szakaszt lezárta. A beérkezett véleményeket megismerte, az azokra az előterjesztés melléklete szerinti tervezői összefoglalóban megfogalmazottakkal egyetért. Támogatta az OTÉK előírásai alóli felmentés kérését a "korlátozott használatú mezőgazdasági terület", mint sajátos használatú területfelhasználási egység alkalmazására. Azonban nem rendelkezett a döntés dokumentálásról és közzétételéről.

Az elfogadott észrevételeket a tervező a dokumentációban átvezette.

Záró szakmai vélemény:

Az iratanyag átvizsgálása során megállapítottam, hogy az E/1r. 40. § (1) bekezdése szerinti valamennyi dokumentumot megküldték.

Az önkormányzat az egyeztetést a jogszabályi előírásoknak megfelelően lefolytatta. A véleményezési eljárás során minden érintett államigazgatási szerv, önkormányzat és partner megkeresésére sor került.

A véleményezésre megküldött településrendezési eszközökkel kapcsolatosan nem érkeztek eltérő észrevételek, így nem volt szükség tárgyalás összehívására az eltérő vélemények egyeztetésére.

Önkormányzati igénynek megfelelően a rendelet-tervezet (HÉSZ) az OTÉK előírásaitól eltérő követelményt tartalmaz oly módon, hogy a mezőgazdasági területen belül lehatárolásra került az "Mko" jelű, korlátozott használatú mezőgazdasági terület, mint sajátos területfelhasználási egység.

Az OTÉK 29. § (2) bekezdése rögzíti, hogy a mezőgazdasági terület kertes és általános mezőgazdasági terület lehet, azonban az eltérésre benyújtott kérelemhez később csatolt indoklás értelmében a korábban kialakult helyzetre és a természeti értékeket képviselő gyepterületek (magterület, pufferterület és a természetes, természetközeli gyepes élőhelyek) védelmére, eltérő használatára, illetve a 6. § (5) bekezdésére tekintettel indokolt az eltérés.

Az Eljr. 28. § (3) bekezdése szerint a településrendezési eszköz az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a záró szakmai véleményében hozzájárul.

Az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerint az OTÉK II-III. fejezetében meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- közérdeket nem sért, valamint
- az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

Fentiek értelmében hozzájárulok a mezőgazdasági területen belüli az "Mko" jelű, korlátozott használatú mezőgazdasági terület lehatárolásával az OTÉK követelményeknél megengedőbb követelmények alkalmazásához.

A VEB/005/03795-2/2018.számon kiadott szakmai véleményemben előírt javítások, módosítások többségében megtörténtek. Azonban a HÉSZ 25. § és a 28. § továbbra is együtt tárgyalja az elektronikus hírközlési hálózatok elhelyezését, ahol előírja a vezetékek terepszint alatti elhelyezését. Ismételten kérem, hogy csak egy alkalommal, pl. a 28. §-ban szerepeljenek a hírközlési hálózattal kapcsolatos előírásokat, azonban felhívom a figyelmet „a nagy sebességű elektronikus hírközlő hálózatok kiépítése érdekében már meglévő légvezetékes vagy meglévő szabadvezetékes fizikai infrastruktúra *elektronikus hírközlésről szóló törvény szerinti*” felhasználásra.

Szakmai véleményem összefoglalása:

Ősi új településrendezési eszközeire vonatkozó záró véleményem egyetértő, javasolom annak testületi jóváhagyását, amennyiben a fentiekben részletezett javítás megtörtént.

Tájékoztatom, hogy az Eljr. 43. § (3) bekezdése értelmében, amennyiben az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a megyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felülvizelési eljárás lefolytatását.

Az elfogadott településrendezési eszközöket – településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet – digitális adathordozón (CD-n), *.pdf formátumban és papíralapon is kérem megküldeni részemre.

Felhívom a figyelmét az Eljr. 2016. december 30-tól hatályos 43. § (2) bekezdésében foglaltakra, ami az elfogadott településrendezési eszközök közzétételéről, valamint az érintett államigazgatási szervek és az állami főépítész mellett a Lechner Tudásközpont részére történő megküldéséről rendelkezik.

Továbbá felhívom még a figyelmet, hogy az *Építésügy Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról* szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés e) pontja alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-mellékletet az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a záró szakmai véleményemet az Eljr. 40. § (3) bekezdése alapján adtam ki.

Az Eljr.-ben meghatározott állami főépítész szakmai feladatokat a *főépítész tevékenységről* szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. § h) pontja alapján látom el.

Veszprém, 2018. december 20.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
kormány megbízott

nevében és megbízásából



Németh Zsolt
Németh Zsolt
állami főépítész