



# Közép-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítész

8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9. Tel: 22/512-250, 06/30/248-9455 Fax: 22/512-250  
e-mail: allami.foepitesz@fejer.b-m.hu web: www.fejerkozig.helyinfo.hu  
ügyintézés helye: Székesfehérvár, Petőfi S. u. 5.

Ügyszám: 09-207/2008

Ügyintéző: Szilvási Zsuzsanna

Hiv.szám: 252/2008

Tárgy: Mezőlak község  
településrendezési terv  
– záró vélemény –

L008

Mezőlak Község Önkormányzata  
Szabó László úr, polgármester

MEZŐLAK

Arany János u. 1.  
8514

Tisztelt Polgármester Úr!

Mezőlak község településrendezési tervével kapcsolatos tervdokumentációt áttekin-  
tettük, arról az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosí-  
tott 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 9. § (6) bekezdése szerinti – jó-  
váhagyást megelőző – véleményünket a tervdokumentációban található ellentmon-  
dások feloldásáig és megnyugtató kezeléséig megadni nem áll módunkban.

## **1. A tervezési munka előzményei**

Mezőlak község képviselőtestülete döntött a község új településrendezési eszközei-  
nek elkészítéséről, amelyet követett a településfejlesztési koncepció elkészítése és  
elfogadása (272/2003. (VIII.08.) önkormányzati határozat).

A tervezési munka megindításáról az Önkormányzat az Étv. 9. § (2) bekezdése sze-  
rint tájékoztatta az érintetteket. Irodánk a megkeresésre 520/2003. iktatószámon  
(2003. november 13-án) az Étv. szerinti tájékoztatást megadta.

Mezőlak község Önkormányzata 500-2/2007. iktatószámon (2007. május 31-én) kelt  
levelében tájékoztatta Irodánkat, hogy a község lakosságszáma nem éri el a külön  
jogszabályban – a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló  
252/2006. (XII.07.) Kormányrendeletben – meghatározott 1000 főt, valamint a terüle-  
t országos műemléki védettség alatt álló vagy országos jelentőségű védett termé-  
szeti terület, illetve az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű  
terület nem érinti. Ezért, a tervdokumentáció Étv. 9. § (3) bekezdés szerinti Területi  
Tervtanácsai bemutatása nem volt indokolt.

Az Önkormányzat tájékoztatása szerint az Étv. 9. § (3) bekezdés szerinti véleménye-  
zési eljárás megtörtént, az eltérő vélemények tisztázására 2007. július 27-én egyez-



tető tárgyalás került megtartásra. Az állami főépítész az Étv. 9. § (3) bekezdés szerinti (közbenső) véleményét 09-269-2/2007. iktatószámú (2007augusztus 6-án kelt) levelében megadta.

Jelen véleményünk alapja a tervező – City Plus Bt. által megküldött – 2008. február hónap keltezésű tervdokumentáció, amely az Önkormányzat tájékoztatása szerint a véleményezési eljárás során keletkezett észrevételek szerint javított tervdokumentáció.

## **2. Szakmai észrevételek és az egyeztetési eljárás során érkezett államigazgatási szervek véleménye**

A tervezési munka feladata a településfejlesztési koncepcióban részletesen megfogalmazott célok településrendezési tervben történő érvényre juttatása. Tekintettel arra, hogy a településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat – helyi érvényű – jogszabály, így azokat csak részletes vizsgálatokon alapuló, külön jogszabályokban meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelő alátámasztó munkarészek elkészítése után, az azokban foglaltak figyelembevételével lehetséges csak megalkotni és testületi döntéssel jóváhagyni.

A tervdokumentációt megvizsgálva megállapítható, hogy **több ponton nagy a bizonytalanság, így a védelem alatt álló láp és környezetének kezelésében, a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlése 5/2005. (V. 27.) számú rendeletével elfogadott Veszprém Megyei Területrendezési Terv (a továbbiakban Megyei Terv) által meghatározott térségi területfelhasználási kategóriák és övezetek (elsősorban az országos ökológiai hálózat) lehatárolása tekintetében.**

### **A láp és környezete:**

- ex-lege védett lápterület.
- a földhivatali nyilvántartás<sup>1</sup> szerint rét művelési ágú, bányatelek jogi jelleg feltüntetésével.
- a Megyei Terv szerint vízgazdálkodási térség és az országos ökológiai hálózat övezetének megyei övezetei által érintett terület.
- a 2007. május havi keltezésű településszerkezeti tervlap **különleges bánya** területfelhasználási kategóriában szerepelteti, míg a jelen, véleményezésre megküldött tervlap (2008. február havi keltezésű) **vízgazdálkodási területként** tartalmazza.

A Veszprémi Bányakapitányság (Veszprém) VBK/2389/2/2007. iktatószámú (2007. június 20-án kelt) véleményében megfelelőnek tartotta a Mezőlak III. elnevezésű tözeg lelőhely és bányatelek különleges bányászati területfelhasználási egységbe történő besorolását. A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlése 07/228/2007. iktatószámú (2007. július 25-én kelt) állásfoglalásában a Megyei Területrendezési Tervvel való összhang biztosítása érdekében a terület vízgazdálkodási területként történő kezelését kérte.

---

<sup>1</sup> Veszprém Megyei Földhivatal 10.131/2/2007. iktatószámú (2007. június 29-én kelt) levele alapján



Véleményünk szerint az államigazgatási szervek az első (különleges bányaterület) tervváltozatot véleményezték és a terv jóváhagyását nem a jelen állapot szerinti vízgazdálkodási terület ismeretében javasolták. A szerkezeti tervet érintő a két tervváltozat közötti eltérés részletes indokolását a megküldött anyagban nem találtuk, nem derül ki, hogy az egy tervezett területfelhasználás vagy már meglévő. A különleges területek esetében az alátámasztó munkarész meglévő bányákról említést tesz, azonban a jelen tervváltozat már egyáltalán nem tartalmaz bányaterületeket.

#### **Ökológiai hálózat:**

Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 57376/2007. iktatószámú (2007. augusztus 8-án kelt) levelében a rögzítette: **„A külterületi térképlapjain jelölt, és a szöveges értékelésben is megnevezett „természeti területek” sok esetben már az Országos Ökológiai Hálózat részei. Ez alapján az elnevezés, valamint a szöveges részek pontosítása szükséges, ez utóbbi kategóriáinak prioritása mellett.”** Fentiek figyelembe vétele mellett a tervet jóváhagyásra javasolta. Véleményünk szerint a Felügyelőség levelére az Önkormányzat „Vélemények értékelése” című dokumentumban adott válasza – *„a tervezők a tervdokumentációban szereplő övezeti lehatárolásokat a hatályos, és kötelezően alkalmazandó Veszprém Megyei Terv övezeti tervlapjai és kategóriái szerint ábrázolták”* – nem elfogadható.

#### **Területfelhasználást veszélyeztető tényezők:**

A Veszprémi Bányakapitányság fentiekben már hivatkozott levelében rögzítette: **„Építésföldtani szempontból kedvezőtlen jelenségekre lehet számítani. Így a magas talajvíz és térfogatváltozó agyag, süllyedésre hajlamos tőzeg megjelenése nem kizárt az alapozási mélységben, mely befolyásolhatja a közműveket is. Ezek azonban a külterületen fordulhatnak elő.”** Az alátámasztó munkarészekben erre vonatkozóan szinte semmiféle megállapítás nem található, így kétséges a probléma terven történő helyes kezelése.

#### **Gázvezeték nyomvonala:**

A korábbi egyeztetési anyagtól eltérően a (nagy nyomású?) gázvezeték jelen tervanyagban más nyomvonalon halad, ennek indoka és az államigazgatási szervekkel történt egyeztetése nem ismert. Aggályos, hogy a jelen változatban a tervezett nyomvonal (és védőtávolsága) hosszirányban keresztezi a Békés felé tervezett utat.

#### **Szélerőmű, szélerőmű park:**

Ellentmondásos a szélerőmű, szélerőmű park telepítésének kérdése. A szerkezeti terv leírás 19. pontjában a szélerőmű park telepítéséhez telepítési vizsgálatot ír elő, melynek tartalmi elemeit részletezi. Tekintettel, hogy a szerkezeti tervet jóváhagyó határozat az Önkormányzat képviselő-testületére nézve tartalmaz kötelező elemeket, így feltételezhető, hogy a vizsgálat a telepíthetőség szempontjából lehetséges területek feltárására irányul és nem a megvalósításra. Az építési szabályzat – az előbbi vizsgálat hiányában is – részletesen szabályozza a szélerőművek telepíthetőségének lehetőségét, azonban nem tér ki olyan lényeges kérdésekre, mint a csúszásveszélyes vagy felszínmozgásra veszélyes területeken történő létesítés, amelyet csak a szerkezeti tervben hivatkozott vizsgálat hivatott feltárni. Az Önkormányzat akkor jár



el helyesen, ha a szélerőművek telepítésére alkalmas területeket (a vizsgálatok elvégzése után, azok eredményeire támaszkodva) a szerkezeti tervben és a szabályozási tervben lehatárolja és csak ezután határoz meg az építési szabályzatban a telepítésre vonatkozó különböző – telepítési és építészeti – feltételeket.

**Előbbiekben részletezettekkel kapcsolatban az alábbi jogszabályi helyekre hívjuk fel a figyelmet és kérjük az alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeket azok érvényre juttatásával javítani és az érintett államigazgatási szervekkel ismételten egyeztetni.**

**A bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény** 39. § (3) bekezdése szerint: „A területrendezési tervek, illetőleg a településrendezési eszközök kidolgozásánál – a bányafelügyelet megkeresésével – figyelembe kell venni a nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyonot tartalmazó területeket. A bányafelügyelet javaslatára a megállapított bányatelek területén a szabályozási tervekben területfelhasználási, illetőleg építési korlátozásokat lehet életbe léptetni.”

Az **Étv. 8. § (1) bekezdés f) pontja és 11. § (3) bekezdés** szerint: „a településrendezés során figyelemmel kell lenni arra, hogy a rendezés végrehajtásával bekövetkező változások az érintett lakosság életkörülményeiben, értékrendjében és szociális helyzetében hátrányos következményekkel ne járjanak. Ennek érdekében biztosítani kell a területek a közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel, az emberhez méltó környezet folyamatos alakítását, értékeinek védelmét. Ennek során figyelembe kell venni: ... a nyersanyaglelőhelyek biztosítását”. A településszerkezeti tervben „fel kell tüntetni a terület felhasználását veszélyeztető, illetőleg arra kiható tényezőket, különösen az alábányászottságot (bányatelket), a nyilvántartott ásványinyersanyag-vagyont, a szennyezettséget, az árvíz-, a belvíz-, az erózió- és csúszásveszélyt, a földrengés-veszélyeztetettséget, a természetes és mesterséges üregektől veszélyeztetett területeket, a közműves szennyvízelvezetéssel ellátatlan területet, továbbá a külön jogszabályok alapján előírt minden olyan egyéb tényezőt, amely a terület felhasználását vagy beépítését befolyásolja.”

„Az Étv. 9. § (10) bekezdése értelmében az ország és a térség kiegyensúlyozott területi fejlődésének biztosítása érdekében – a településrendezési terv készítése során – figyelembe kell venni a magasabb rendű tervek tervezési területre vonatkozó részét.”

**Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény** (továbbiakban: OTv.) 6. § (2) bekezdés értelmében „a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni: ..... a vízgazdálkodási térséget legalább 90%-ban vízgazdálkodási terület kategóriába kell sorolni, a fennmaradó részen beépítésre szánt terület nem jelölhető ki”

**A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény** (a továbbiakban: Tftv.) 23/A. § (2) c) pontja szerint a településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek által érintett területeket az érdekelt államigazgatási szervek állásfoglalása szerint kell lehatárolni oly módon, hogy a kiemelt térségi és a megyei övezet területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb +/- 5 %-al változhat.



A Tftv. 23/A. § (2) b) pontja szerint a településrendezési tervek készítése során az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatoknak a település közigazgatási területére vetített hossza legfeljebb +/- 5 %-al térhet el a kiemelt térségi és a megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében ábrázolt nyomvonal-változattól, kivéve, ha külön jogszabályban meghatározott területi (környezeti, társadalmi és gazdasági hatásvizsgálat a nagyobb eltérést indokolja. Amennyiben az eltérés mértéke nem haladja meg a +/- 5%-ot, az övezet határa a településrendezési tervben pontosítható.

Ha az eltérés mértéke mindkét esetben meghaladja a +/- 5%-ot, a valós állapot rögzítéséhez a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 134/2005. (VII.14.) Kormányrendelet által meghatározott területrendezési eljárás lefolytatása szükséges.

A megyei terv szerinti tájképvédelmi területbe valamint a védett természeti területek védőövezetébe tartozó területeken (Megyei Terv 17 § (3)) „bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.”

#### **Fentiekre való tekintettel fontosnak tartjuk:**

- újragondolni a láp és környezete területfelhasználását – megjegyezzük, hogy a gyepterület vízgazdálkodási területbe történő átminősítése megfelel ugyan a Megyei Terv területfelhasználásának, ugyanakkor ellentétes az OTÉK vízgazdálkodási területekre vonatkozó előírásaival.
- az ökológiai folyosó lehatárolását a Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség adatszolgáltatása alapján, a gázvezeték nyomvonalának (védőtávolságának) meghatározását.
- a szélerőművekkel kapcsolatos előírások átgondolását.

Javasoljuk a láp mellett haladó összekötő út nyomvonalának vagy a területfelhasználási egységének határát úgy meghatározni, hogy az ne okozzon konfliktust az úttal és annak védőtávolságával (jelen esetben a nyomvonal közvetlenül a vízgazdálkodási terület mellett halad).

Az Étv. rendelkezéseit figyelembe véve a településrendezési terv elfogadásával a képviselő-testület felelőssége, hogy előre ismertek legyenek az egyes területek beépítésének feltételei (magas talajvíz, duzzadó agyag, stb.) és olyan építési szabályok megállapítása amelyek ezeket figyelembe veszik.

#### **Az egyeztetési eljárással kapcsolatos további észrevételek:**

Az Étv. 9. §-ában meghatározott egyeztetési eljárás során az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) 5. § -ában meghatározott államigazgatási szerveket az Önkormányzat megkereste, megkeresésüket az Önkormányzat az államigazgatási szervek véleményével, valamint a megkeresések történetanyagainak másolatával igazolta. A tervdokumentáció az Étv. 9. § (6) értelmében a helyben szokásos módon közzétételre került.



Nemzeti Közlekedési Hatóság (KDR Igazgatósága, Veszprém) 1337/3/2007. iktatószámú (2007. július 11.-én kelt), a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal 420/1949/1/2007. iktatószámú (2007. szeptember 03.-án kelt) állásfoglalásában több észrevételt tettek a tervdokumentációval kapcsolatban, amelyek tervbe történő beépítése mellett annak jóváhagyása ellen kifogást nem emeltek. Az Önkormányzat „Vélemények értékelése” című dokumentumban adott válasza szerint a tervdokumentáció javításra került.

Megyei Önkormányzat Közgyűlése 07/228/2007. iktatószámú (2007. július 25.-én kelt) állásfoglalásában az előbbieken részletezettekén túl javasolta a Nagyacsád felé kiépítendő mellékút alternatív nyomvonalának törlését, tekintettel arra, hogy azt a szomszédos település rendezési terve nem tartalmazza. A rendelkezésünkre álló nagyacsádi településszerkezeti tervlap – csak – az alternatív nyomvonal változatot tartalmazza.

### **3. Tartalmi követelmények**

#### **3.1. Alátámasztó munkarészek**

A jelen tervdokumentáció részét képező alátámasztó munkarészek sok esetben általánosak, szinte bármely település esetében érvényes megállapításokat tartalmaznak, kevés bennük a tényleges helyi adottságokat is rögzítő vizsgálat, megállapítás.

Több esetben ellentmondásokat tartalmaz, pl.:

- a környezetalakítási munkarész rögzíti: „a község szennyvízhálózattal nem rendelkezik”. Ezzel szemben a településszerkezeti terv leírása az mondja: „Mezőlakon a közcélú szennyvízelvezető csatornahálózat megépült”.
- az általános ismertető „csaknem 1800 fős település”-ként említi, a szerkezeti terv korábbi (2007. május havi) leírásában 1100 fő szerepel, a jelenlegi leírásban 1000 fő. Az Önkormányzat 500-2/2007. iktatószámú (2007. május 31.-én) kelt levelében arról tájékoztatta Irodánkat, hogy a község lakosság száma nem éri el az 1000 főt (ezért a Területi Tervtanácsi bemutatási kötelezettségtől eltekintünk). A Közép-dunántúli Regionális Munkaügyi Központ (500-2/2007. ügyirat-számú) tájékoztatása szerint a lakónépesség 2006. év elején 1060 fő.
- a szerkezeti terv leírás szerint: „a belterület módosítása nem vált szükségessé, így a belterület nagysága nem változott” a tervlapok a 0181 hrsz. ingatlan belterületbe vonják és a helyi építési szabályzat tervezet is részletesen taglalja a belterületbe vonás szabályait (11. §).

Az ellentmondásokat kérjük feloldani és javítani.

A közlekedési alátámasztó munkarészben a kerékpárutat tartalmazó közutak külterületi szakaszainak mintakeresztszelvényét kérjük kiegészíteni az önálló kerékpárút mintakeresztszelvényével.

#### Közmű és hírközlési alátámasztó munkarész:

Étv.11 §. (2) bekezdésének megfelelően, a településszerkezeti tervben meg kell határozni, a település szerkezetét meghatározó műszaki infrastruktúra-hálózatokat, köztük közüzemi közmű-gerincvezetéseket, hírközlő hálózat fő elemeit.



Az Étv. nem határozza meg a gerincvezetékek fogalmát, és a különböző ágazatok (energiaközmű, víziközmű stb.) sem egységesen használják a gerincvezeték fogalmát. A település vonalas infrastruktúrája a településszerkezet legmaradandóbb, legállandóbb eleme. Miközben az egyes területek felhasználása változik, a területek új funkciókat kapnak, átépülnek, a területet körülvevő, azt kiszolgáló forgalmi úthálózat és az a lehetőség, hogy helyet ad az alatta húzódó közművek nyomvonalainak, sokszor évszázadok során is változatlan marad, ezért az Étv. szellemében a „település szerkezetét meghatározó” közműüzemi közműhálózati elemeket továbbra is kérjük ábrázolni. Többek között az alábbi hiányosságokra hívjuk fel a figyelmet:

- a közműhálózatok és egyéb közmű létesítmények védőtávolságának ábrázolását kérjük pótolni;
- az ivóvízellátás tekintetében a főnyomóvezetékét – mely a betáplálás helyétől a fogyasztási területre szállítja a vizet – csak a külterületi szakaszon ábrázolták, a belterületi szakaszon nem ábrázolták a nyomvonalat. Az ivóvíz ellátás tekintetében a tervlapról nem derül ki, (és a szöveges részben sem taglalják) hogy a vezetékek kapcsolódása szerint a hálózat körvezetékes, elágazó vagy vegyes rendszerű, stb.
- a csapadékvíz elvezetés tekintetében nem ábrázolták a főgyűjtőket, illetve a befogadót sem a tervlapon, ez különösen aggályos a település geotechnikai adottságait tekintve.
- a villamosenergia belterületi hálózati rendszerét nem ábrázolták a tervlapon.

### **3.2. Jóváhagyandó munkarészek**

A település korábbi településrendezési eszközeire – ÖRT – a jóváhagyandó munkarészben hivatkozni nem jogszerű, miután az Étv. 60. § (3) értelmében 2007. december 31-vel hatályát veszítette. *(„A törvény hatályba lépésekor a korábbi jogszabályok rendelkezései szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően készített érvényes településrendezési terveket a módosításukig változatlanul alkalmazni kell a megyei jogú városok, a városok, a főváros, valamint a fővárosi kerületek esetében legfeljebb 2003. december 31-éig, egyebekben 2007. december 31-éig”).*

#### **Településszerkezeti terv leírás:**

- a szerkezeti terv határozata helyi érvényű, csak az azt elfogadó képviselő-testületre nézve tartalmaz (tartalmazhat) kötelező elemeket, így sürgősségűnek a települést bemutató leíró részek (3. pont).
- a településszerkezeti tervnek az Étv.-ből eredően figyelembe kellett vennie a magasabb rendű területrendezési terveket és jogszabályokat, így azokat felsorolni (egy-egy jogszabály vagy terv kiragadásával) nem kell (2. pont (3)).
- a településrendezési eszközök hierarchiájából eredően a szerkezet terv a településfejlesztési koncepcióval összhangban készült, így a leírásban nem kell a koncepció egyes elemeit megismételni (pl. 4. pont (2)).
- 3. pont (2.) – Malomsok községet említ Mezőlak helyett.
- 5. pont (2) – a településszerkezeti terv kötelező tartalmi elemeit az Étv. 11. §-a tartalmazza. Hiányoznak pl. a beépítésre szánt és nem szánt elemek.
- az OTÉK előírások folyamatos ismételése, hivatkozása felesleges (pl. (8. pont (2), 9. pont (5), 11. pont (8)).



- 6. pont (3) – a belterület határral kapcsolatos leírást (lásd. az alátámasztó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink) a tényleges Önkormányzati szándéknak megfelelően kell rögzíteni.
- 9. pont (7) – nem egyértelmű előírás, „az elhelyezett létesítmények védőterületét a terven fel kell tüntetni.” (Mikor és hol?) Az Étv. 11. § előírja a védőtávolságok, védőterületek szerkezeti terven történő ábrázolását, ennek megfelelően a terven fel kell tüntetni a hivatkozott szennyvízátemelő, gázfogadó és hulladékudvar védőterületét. A zárszó elhagyását javasoljuk.
- 20. pont – a leírás nem határozat, hanem a határozat mellékletét képezi a szerkezeti tervlappal együtt, amelynek számát (R-1) a határozatban fel kell tüntetni.
- nyelvtanilag nem helyes bizonyos pontok többszám első személyben történő rögzítése (pl. „9. (4.) Tervezett egyéb ipari területet jelöltünk.”).

### **Településszerkezeti tervlap:**

- hiányoznak az Étv.-ben meghatározott tartalmi elemek pl. a terület felhasználását veszélyeztető, illetőleg arra kiható tényezők feltüntetése (pl. nyilvántartott ásványi nyersanyag-vagyon), a védőtávolságok (pl. gázvezeték nyomvonala mellett) (Étv. 11. § (3)).
- az országos ökológiai hálózat övezetét az illetékes államigazgatási szerv állásfoglalása szerint kell a tervben szerepeltetni, figyelembe véve, a megyei tervtől való eltérés mértékét.
- kerékpárút OTÉK szerinti jele üres karika (a tömör pont gyalogutat jelöl).
- a tervezett területfelhasználással érintett területeken az alapjelölésnek tükröznie kell a jelenlegi területfelhasználást, erre kerüljön a tervezett területfelhasználás jelölése (pl. tervezett erdők, zöldterület esetében).

### **Szabályozási terv**

- „kialakult szabályozási vonal” a hatályos jogszabályok szerint nincs. A szabályozási vonal kötelező erejű szabályozási elem, amelyet abban az esetben kell a tervlapon feltüntetni, ha az nem azonos a kialakult telekhatárral.
- „építési hely határvonala” nincs. Az OTÉK építési határvonalat, építési helyet és építési vonalat határoz meg (OTÉK 1. számú melléklet). Tekintettel a községben kialakult jellemző beépítési módra, az egységes település- és utcakép továbbvitele érdekében javasoljuk az építési vonal rögzítését.
- a jelmagyarázatban az egységesség érdekében vagy csak az övezeti jelek vagy az alövezetek is kerüljenek feltüntetésre, de a mindegyikből egyet-kettőt megoldás nem helyes (pl. ha az  $L_{f-1}$ ,  $L_{f-2}$  fel van tüntetve, akkor az  $L_{f-3}$  miért nincs?). Ugyanez a megállapításunk az övezetek beépítési feltételeinek rögzítésével kapcsolatban is. Javasoljuk az OTÉK szerinti övezeti jel alkalmazását. Ahol az építési szabályzat a kialakult állapot és egy bizonyos paraméter kettősét adja meg (pl. K-30%), abban az esetben az övezeti jelben mindkettőt meg kell adni.
- jelkulcsok mindegyikét fel kell tüntetni.
- $G_{ipe}$  övezetben a 02/4 hrsz. ingatlan beépíthetősége az ábrázolt ültetési kötelezettség mellett ellehetetlenül.
- javasoljuk a Petőfi utca melletti gazdasági területbe beékelődő lakóterületek védelmében ültetési kötelezettség meghatározását, valamint az utca menti fásítások feltüntetését.



- amennyiben a belterületi szabályozási terven feltüntetik a külterületi gazdasági területeket, abban az esetben kérjük feltüntetni az ott haladó gázvezetékét és annak védőtávolságát,
- a belterületi szabályozási hiányzik a Békás felé kiépítendő út melletti 50-50 m-es védőtávolság, valamint a vasút 50 m-es védőtávolsága, a gázfogadó, szennyvíz-átemelő, stb. védőtávolságai. Ezeket pótolni szükséges.
- a bel-és külterületi szabályozási tervlapokon kérjük ábrázolni a kerékpárutat (OTÉK szerinti jelkulcsa üres karika).
- „területfelhasználás határvonala” – a szabályozási terveken övezetek és építési övezetek vannak, a területfelhasználási egység szerkezeti tervi kategória (OTÉK 2. számú melléklet 1./II./1.2.).

### Helyi építési szabályzat

- az építési szabályzat még mindig sok, magasabb rendű jogszabályokban rendezett kérdést igyekszik a rendelet szintjén meghatározni. Ilyenek pl. a telekalakításról szóló előírások amelyet többek között az Étv, a telekalakításról szóló 85/2000. (XI.08.) FVM rendelet és az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007. (XII.31.) ÖTM rendelet tartalmaz (a továbbiakban: ÖTM rendelet), a 6. § (1), (2), 7. § (3), stb. az OTÉK előírások átfogalmazása.
- 4. § (1) – „kötelező szabályozási” vonal nincs, csak „szabályozási vonal”, kérjük javítani.
- 4. § (6) – saroktelek esetében nem egyértelmű, hogy mit nevezünk a telek szélességének és hosszának.
- 4. § (4) – a dűlőút nyomvonalas létesítmény, a „területe” nem értelmezhető, kérjük helyesbíteni.
- 4. § (8) – a 3. § (1) bekezdés ismétlése, törölni szükséges.
- 5. § (4) – a lábjegyzetet javasoljuk törölni és a hivatkozást függelékben elhelyezni.
- 7. § (10), 29 § (4) – aggályos a 10 m-nél magasabb építményeknél a az építés engedély iránti kérelemhez tájéztétikai és látványterv készítés előírása. Az Étv. szerint az Önkormányzat feladata a településrendezési eszközökben tisztázni és rendezni az építés feltételeit. Az építési engedély tartalmi követelményeit az ÖTM rendelet tartalmazza. A 29. § (4) a 7. § (10) ismétlése.
- 8. § (1) – „a terven meghatározott közterületeken túl további közterületek is létesíthetők .... feltételek teljesülése mellett” az Étv. 12. § (5) c) pont értelmében a szabályozási tervnek tartalmaznia kell a közterületeket és az egyéb területek elkülönülését, ennek megfelelően, új közterületek létesítése esetében a szabályozási tervet módosítani szükséges.
- 8. § (6) – jogszerűtlen és felhatalmazás nélküli a „KAT” (Közterület-alakítási Terv) elkészítésének előírása. Ugyanilyen felhatalmazás nélküli és az ÖTM rendelettel ellentétes előírás a 9. § (5), amely az építési engedély iránti kérelemhez a képviselő-testület vagy a Polgármester hozzájáruló nyilatkozatát kéri.
- 10. § – (szélerőművek elhelyezése) szabályait a szerkezeti terv leírásával összhangba kell hozni, a jelen levelünkben már részletezettek szerint.
- 10. § (9.) – a szélerőmű tornyok a szomszédos települések területfelhasználását semmilyen formában nem korlátozhatják, a telepítés helyét ennek megfelelően kell meghatározni.
- 11. § – jelen esetben ellentétes a szerkezeti terv leírással („a belterület módosítása nem vált szükségessé, így a belterület nagysága nem változott”). Ezzel össze-



- függésben a 42. § (1) bekezdés a külterületi lakóterületi építkezéseket, belterületbe vonásukat szabályozza és ütemezi, amely jelen esetben szükségtelen, miután elvileg egy (már) meglévő lakóingatlan kerülne csak belterületbe.
- 7. § (6) – az egész településen csak magastető építését teszi lehetővé, ezzel szemben a 16. § (4), 18 § (7) (gazdasági és különleges) övezetben lapostető építését is engedélyezi. Ellentmondásos az előírás azon része is, amely szerint magastető hajlásszöge 15 °-nál alacsonyabb nem lehet (a lapostető ennél alacsonyabb).
  - 18. § (6) – a temetőt határoló fasort a szabályozási terven is ábrázolni kell. Nem egyértelmű, hogy a 0179/13 ingatlan a már meglévő temető része, vagy a temető bővítési területe (a temető a bel- és külterület határral van elválasztva, valamint a temető melletti  $G_{ipT}$  is a 0179/13 helyrajzi számon szerepel), ezért felhívjuk a figyelmet: az új vagy újra megnyitott temető területén belül legalább 30 m széles fásított védőterületet kell kialakítani, ez a követelmény érvényes a működő temető bővítési területére is (OTÉK 38. § (8) bekezdés).
  - 18. § (6) – nem lehetséges a magasabb rendű jogszabályok rendelkezései szerinti tevékenységet és feladatot ellátó államigazgatási szervek, szakhatóságok számára az építési szabályzatban feladatok telepítése („szakhatóságként be kell vonni”, stb.). Amennyiben az építéshatóság számára segítséget jelent, az esetleges eljárási rendeket a függelékben lehet rögzíteni. Amennyiben az Önkormányzat nem alkalmaz főépítészt a 18. § (6), 38. § (3) előírásait törölni kell, ugyan ez vonatkozik az „illetékes tervtanács”-ra is. Az egyes építészeti-műszaki tervek tervtanácsai bemutatási kötelezettségéről az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) kormányrendelet előírásai az irányadók.
  - 19. § (1) – beépítésre nem szánt területen csak abban az esetben lehet a közművesítettség mértékét előírni, ha azt valamilyen építmény létesítése szükségessé teszi. Jelen előírás vonatkozik pl. a közlekedési területekre is, azonban nem értelmezhető.
  - 20. § (11) – ellentmondásban van a 13. § (2) bekezdéssel, javítani szükséges.
  - 20. § (12) – „a vonatkozó szabvány” alatt jelen esetben az OTÉK 42. § (7) bekezdést kell érteni, amely nem szabvány, hanem Kormányrendelet.
  - 21. § (1) és 14. (13) előírásokat összhangba kell hozni és csak abban az esetben kell az építési szabályzatban rögzíteni, ha azt magasabb rendű jogszabály nem rendezi (szolgalmi jog, vezetékjog).
  - 22. § (9) – (zöldterületek) „a szabályozási terven jelölt, jelenleg más rendeltetésű területeken az eredeti rendeltetés megszüntetése után az előfásítást meg kell kezdeni.” A szerkezeti terv egy ingatlanon jelöl ki tervezett zöldterületet (a jelenlegi területfelhasználás nem ismert). Mit kell érteni előfásítás alatt és ennek elvégzése kinek a feladata?
  - 22. § (10), (11), (12) – nem az építési szabályzat tartalmi eleme. Az zöldterületeken a járművel közlekedés, járműjavítás és tisztítás tiltását más eszközökkel kell tiltani (pl. közlekedési tiltótábla kihelyezése).
  - 24. § (3) „mezőgazdasági területeken található meglévő erdők területén épület nem helyezhető el” – az erdő művelési ágú területeket erdő területfelhasználási egységbe kell sorolni, és ott kell tiltani az épületek elhelyezését (az OTÉK mezőgazdasági területen nem ismer erdő művelési ágat”. Megjegyezzük, hogy az 5. § (1) előírása is ellentmond a fenti előírásnak: „amennyiben a földrészletek tényleges és ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ága eltér, úgy az építési engedély kiadásáig az eltérést rendezni kell...”
  - 24. § (9) – „parti sávon kívül legalább az egyik partoldalon 10 méteres fás-cserjés sávot kell kialakítani” az előírás ellentétes az OTÉK 7. § (2) bekezdéssel, amely



szerint az övezeteket úgy kell besorolni, hogy az azokon belüli telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Kérdéseket vet fel, hogy melyik partoldalon és a „méteres” kifejezést hogy kell érteni? A szabályozás ebben a formában nem egyértelmű. Javasoljuk, hogy az Önkormányzat döntse el és a településrendezés eszközeivel juttassa érvényre, mely partoldalt és ezáltal mely telkeket érinti az ültetési kötelezettség.

- 25. § (9) – 10 méteres építménymagasságot általános mezőgazdasági területen, különösen a tájképvédelemmel érintett övezetekben nem támogatjuk, kivétel, ha azt valamilyen különleges technológiai megoldás indokolja.
- 31. § (2) – információink szerint a településen nincs NATURA 2000 által érintett terület. Amennyiben van, azt a szerkezeti és a szabályozási terven is fel kell tüntetni, ellenkező esetben az előírást törölni kell.
- 32. § (5), 34. § (9) – bányanyitásra és rekultivációra vonatkozóan előírás csak abban az esetben tehető, ha az, az önkormányzat szándékaival összhangban van (a bányanyitás), illetve vannak működő bányák, amelyek rekultivációja szükséges lehet (bányaterület nem került kijelölésre, így nem egyértelmű, hogy a településen vannak-e működő bányák vagy tervezettek).
- 37. § (2) – a kulturális örökség védelméről szóló törvény előírásainak betartására vonatkozó előírás nem az építési szabályzat része, ugyan ez vonatkozik a 42. § (3) bekezdésre is.
- 39. § (1) (vízrendezési terv készítése a közigazgatási területre) – a szabályozás csak akkor éri el célját, ha annak határidejét, eszközrendszerét is meghatározzák.
- 40. § (8) – a jelen szabályzat tervezet nem ad lehetőséget az egyes övezetekben a nádfedés alkalmazására, így az előírás szükségtelen.
- 43. § – a hivatkozott ÖTR az Étv. 60. § (3) előírásából adódóan 2007. december 31-vel hatályát veszítette.

#### **4. Összefoglalás**

A tervdokumentáció és az egyeztetési eljárás dokumentációjának megvizsgálása után megállapítható, hogy **annak továbbdolgozása és egyeztetése szükséges, az a képviselőtestület előtt jelen állapotában nem javasoljuk jóváhagyásra.**

**Az Étv. 9. § (6) bekezdés szerinti – záró – állami főépítész vélemény megadásához kérjük:**

- tisztázni a láp és környezete területfelhasználását, az ökológiai folyosó lehatárolását. Amennyiben a területfelhasználásban változás történik és az eltér az államigazgatási szervekhez az Étv. 9. § (3) bekezdés szerinti egyeztetésre megküldött tervállapottól az államigazgatási szervektől ismételtelen meg kell kérni az Étv. 9. § (3) bekezdés szerinti véleményt.
- az alátámasztó és jóváhagyandó munkarészek jelen levelünkben rögzítettek szerinti javítását és kiegészítését, az ellentmondások feloldását.



A tervezési munkát az 53/2000. (VIII.11.) FVM rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervezők végezték (a terven a tervezők neve, címe, jogosultsága feltüntetésre került). Kérjük a dokumentációt tervezői nyilatkozattal kiegészíteni, amelyben rögzítik, hogy a tervdokumentációt a hatályos jogszabályok szerint és azok betartásával készítették el.

***A fentiekben részletezett szakmai véleményünknek megfelelően javított, kiegészített és véglegesített Mezőlak község településrendezési terveiről és helyi építési szabályzatáról ismételt - Étv. 9.§ (6) b) szerinti - záró véleményt adunk, ezért a javított anyagot kérjük irodánknak benyújtani.***

Székesfehérvár, 2008. április 4.

Tisztelettel:



  
Lantay Attila  
állami főépítész