



FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Kápolnásnyék Község Önkormányzata	
Érkezett: 2018 JÚL 10.	
Ikt. szám: K/1353-20/2018	Mell.: db

Ügyszám: FE/09/00510-8/2018

Ügyintéző: Steiner Mónika

Tárgy:

Kápolnásnyék község településrendezési
eszközeinek felülvizsgálata

- véleményezési szakasz -

Telefon: 06-22/512-250

Hiv. szám:

K/1353-4/2018

Podhorszki István

polgármester

Kápolnásnyék Község Önkormányzata

KÁPOLNÁSNYÉK

Fő u. 28.

2475

Tisztelt Polgármester Úr!

Kápolnásnyék község településrendezési eszközeinek teljes 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:

Tájékoztatom, hogy az Eljr. rendeletet módosította az egyes kormányrendeleteknek a településkép védelmével és a településrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 400/2016. (XII.5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Módosító Korm. rendelet.). A Módosító Korm. rendelet hatálybalépése 2016. december 30.

Az Eljr. 45.§ - 46/B.§ -ai tartalmazzák az átmeneti rendelkezéseket:

A 46/B.§ (1) bekezdése szerint az Eljr.-nek a Módosító Korm. rendelettel megállapított 1. §-át, 2. § 1a-1c., 2a., 4a. és 9a-9c. pontját, 3. § (4), (6) és (9) bekezdését, 3/A-3/C. §-át, 5. § (2) és (3) bekezdését, 6. § (2) és (2a) bekezdését, 8. §-át, 9. § (4)-(6) és (7a) bekezdését, 10. § (1) bekezdését, 11. § (1), (4)-(7) és (7a) bekezdését, 15. § (6) bekezdését, 16. § (5) bekezdését, 17. § (1) és (2) bekezdését, V. fejezetét, 5., 9. és 12. mellékletét a 2016. december 30. napját követően megkezdett eljárásokban készülő és módosuló koncepciónál, stratégiánál, településrendezési eszköznél, kézikönyvnél, településképi rendeletnél és településkép-érvényesítési eszköznél kell alkalmazni.

A 46/B.§ (2) bekezdése alapján az Eljr.-nek a Módosító Korm. rendelettel megállapított 20-23. alcímét, 32. § (1) bekezdés d) pontját, 32. § (3) bekezdését, 32. § (4) bekezdés b) pontját, 32. § (6) és (6a) bekezdését, 32. § (7) bekezdését, 34. § (2) bekezdés c) pontját, 37. § (2) bekezdés a) pontját, 37. § (4) bekezdés a) pontját, 38. § (2) bekezdés nyitó szövegrészét, 38. § (2) bekezdés a) pontját, 38. § (3) bekezdését, 40. § (1) bekezdését, 41. § (2) bekezdés a) pontját, 42. § (1) és (2) bekezdését, 42. § (4) bekezdés c) és d) pontját, 42. § (5) bekezdését, 30/A. alcímét, 43. § (1) bekezdés c) pontját, 43. § (2) és (4) bekezdését, 31/A. alcímét 2016. december 30. napját követően megkezdett eljárásokban készülő és módosuló koncepciónál, stratégiánál és településrendezési eszköznél kell alkalmazni.



8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9. tel: 22/526-900 fax: 22/526-905 e-mai: hivatal@fejer.gov.hu

Fejér Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész

tel: 22/512-250, 06/30/248-9455 fax: 22/512-259 e-mail: allami.foepitesz@fejer.gov.hu

ügyfélfogadás: Székesfehérvár, Várkörút 22-24. hétfő-csütörtök 8.00-11.30 és 13.00-15.30 péntek: 8.00-11.30.

A főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2. § (5) bekezdés 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. (Feri Tünde okl. építészmérnök, településrendező vezető tervező TT/1 13-1259) által elkészített „Kápolnásnyék településrendezési eszközök felülvizsgálata, Alátámasztó javaslat, Településszerkezeti terv, HÉSZ – véleményezési szakasz anyaga” megnevezésű, „2018. május” keltezésű, 2018. június 9-én érkezett véleményezési tervdokumentáció.

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, aláírását.

A településen hatályos településrendezési eszközök:

- Kápolnásnyék Község Képviselő-testületének 59/2005. (XII.13.) számú határozattal elfogadott, többször módosított Településszerkezeti terve,
- Kápolnásnyék Község Képviselő-testületének 4/2002. (II.26.) számú rendelettel jóváhagyott, többször módosított Helyi építési szabályzat és szabályozási terv.

Tervezési feladat:

- a megváltozott települési igények alapján a hatályos tervek olyan felülvizsgálata, amely a magasabb szintű tervekkel való összhangot biztosítja Kápolnásnyék területén,
- a táj, az épített- és a természeti környezet alakításával és védelmével összefüggő tervi rendszerek megállapítása,
- a település egyes területeirészein a területfelhasználás, valamint az építési övezetek, övezetek meghatározása,
- a településfejlesztés területi irányainak kijelölése, a fejlesztési lehetőségek biztosítása,
- a település működésének szükséges műszaki infrastruktúra elemeknek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítása és rendezése,
- az új, megváltozott jogszabályi környezet szerinti tervek kidolgozása.

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

1. Kápolnásnyék településrendezési eszközeinek felülvizsgálata nincs teljesen összhangban a Településfejlesztési Konceptióban rögzített fejlesztési elképzelésekkel.

A „Gazdaság- és kommunikáció-fejlesztés, funkcióbővítés” megnevezésű cél elérését szolgáló prioritás a mezőgazdasági területek megőrzése. A gazdasági-, a lakó-, a településközpont- és a különleges beépítésre szánt területkijelölések túlzóak. Különösen szembetűnő a gazdasági területfelhasználás irreális mértéke.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során fontosnak tartom a fenti probléma kezelése érdekében a fejlesztési területek racionális, a tényleges igényeknek, valós fejlesztési szándékoknak megfelelő kijelölését, illetve ütemezett felhasználását.

A Településszerkezeti tervvel (továbbiakban: TSZT) kapcsolatos észrevételek:

2. A Megalapozó vizsgálat „2.1. Vizsgálatok összefoglalása, a folyamatok értékelése, szintézis” című fejezete helyesen értékeli a hatályos tervek állapotát, és az alábbi megállapítást teszi: „A hatályos, 2002-ben, 2005-ben készült településrendezési eszközök igen nagy, beépítetlen területeket soroltak beépítésre szánt területbe. A területek felhasználásának ütemezése, priorizálása hiányzik. A területek jelentős többségének fejlesztése nem indult meg az elmúlt 15 évben.”
Fent leírtakkal ellentétben a TSZT csak az új lakóterületek kijelölésénél tartalmaz ütemezést, a gazdasági területek tekintetében nem, sőt további területek kijelölését irányozza elő. A település léptékéhez igazodó területfelhasználás érdekében kérem a jelenleg hatályos tervben szereplő, túlzó fejlesztési területek újragondolását.
3. A TSZT-vel kapcsolatban kérem, hogy területfelhasználások változása esetén az új területfelhasználások a jóváhagyásra kerülő anyagban már ne „tervezett” elemként jelenjenek meg, kivéve a távlati fejlesztési területeket.
4. A szerkezeti terv területi hatálya Kápolnásnyék közigazgatási területe. Kérem törölni (vagy csak tájékoztatósi elemként szerepeltetni) a szerkezeti tervről a közigazgatási területen túlnyúló elemeket.
5. 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”. Bár Kápolnásnyék tekintetében adottságnak tekinthető a Velencével való összenövés, de az új beépítésre szánt területek kijelölésének fenti szabályt figyelembe kell venni.
A Velencével határos lakóterület bővítésénél kerülni kell a két település további összenövését, különös tekintettel arra, hogy Velence településrendezési tervében a kérdéses helyen meglévő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület található.
6. Az Étv. 7.§ (3) bekezdés e) pontja szerint: „a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.” Kápolnásnyék területén jelentős nagyságú, fel nem használt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználás található, ezért új beépítésre szánt terület ilyen célra történő kijelölése nem lehetséges.
7. Településrendezési szempontból a kastély és kastélykert egységes kezelése, egy területfelhasználásba való sorolása kedvező megoldás, ugyanakkor tekintettel a Dabasi Halász-kastély műemléki védettségére és a terület nagyságára, kérem a területfelhasználás megváltoztatását.
8. A Megalapozó vizsgálat „8.1.2. Tényleges területhasználat” című fejezete szerint: „A Fő út menti egyes funkció térsége jellemzően egy teleksorból áll, az úttól távolabb eső területek leginkább lakófunkcióval rendelkeznek.” Fent leírtakat és a terület jellegét is figyelembe véve nem indokolt a kastély fölötti terület Vt jelű településközpont területfelhasználásba sorolása, tekintve, hogy az új beépítésre szánt területen is tervezett egy településközponti terület.
9. A település zöldfelületi rendszerének javítása érdekében javasolt a település belterületén tervezett „Kb-Z” jelű és „Kb-EZ” jelű különleges beépítésre nem szánt területek zöldterületbe sorolása.
10. A TSZT nem tartalmazza a szabályozási terven szereplő zöldterületeket, kérem javítását.
11. Az M7 autópálya alatti kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet övező véderdő sáv megszakítása indokolatlannak tűnik, védelmi szerepét jelen formájában nem tudja betölteni.
12. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 38. § (8) bekezdése szerint az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület - a gazdasági területek és a 24. § (2) bekezdés i), k) és n) pontja szerinti területek kivételével - gyorsforgalmi út esetében az út tengelyétől számított 250-250 m széles területen. A település északi oldalán lévő, távlatban tervezett lakóterület kijelölés nem felel meg a fenti jogszabálynak.
13. Kápolnásnyéket érinti a nagysebességű vasútvonal országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózati elem, melyet a TSZT kétféle nyomvonallal is ábrázol.
Az OTvT 31/B. §-a szerint „A kiemelt térségi és a megyei területrendezési terveknek az e törvénnyel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az alábbi átmeneti rendelkezéseket kell alkalmazni:

a) az Országos Szerkezeti Terv által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket az e törvénynek az MTv.-vel megállapított 1/1-11. melléklete, 9. § (7) bekezdése, és 10. §-a előírásainak alkalmazásával, valamint az Országos Szerkezeti Tervben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell kijelölni; az e törvénynek az MTv.-vel megállapított 1/1-11. mellékletében nem szereplő, de az Országos Szerkezeti Tervben feltüntetésre kerülő országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket az Országos Szerkezeti Terv által meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell kijelölni”.

Fentieknek megfelelően a TSZT-n csak az OTrT szerinti nyomvonalat kell ábrázolni, kérem a terv javítását.

14. Az Országos Szerkezeti Terv szerint Kápolnásnyéken keresztülhalad földgázszállító vezeték és termékvezeték, melyet a TSZT nem ábrázol. Kérem pótlását.
15. A határozattervezet 2. és 4. számú melléklete több helyen utalást tartalmaz a jelenleg hatályos településrendezési tervek tartalmára („hatályos területfelhasználási egység”, „hatályos területfelhasználás”, „tervezett területfelhasználás” stb.), melyet ugyanezen tervezet egyúttal hatályon kívül helyez. Tehát jelen tervezet hatályba lépésénél már nem az lesz a hatályos terv. A TSZT leírását kérem fentiek figyelembevételével átdolgozni, esetleg a „hatályos terv” megjelölés helyett a konkrét határozatszámra való utalással.
16. Felhívom a figyelmet, hogy Pettend észak-keleti részén lévő gazdasági területfelhasználás nincs összhangban a szabályozási terven jelöltekkel. Kérem az összhang megteremtését.
17. Jelzem, hogy a településen található műemlékek nincsenek jelölve a TSZT-n.

A Helyi Építési Szabályzattal (továbbiakban: HÉSZ) kapcsolatos észrevételek:

18. A településrendezési eszközök készítésénél figyelembe kell venni a *településkép védelméről* szóló 2016. évi LXXIV. törvény előírásait. A törvény záró rendelkezéseinek 14. § (3) bekezdése az alábbiakat írja elő: „E törvény hatálybalépésétől új településképi követelményt csak a településképi rendeletben lehet meghatározni.”

Ennek értelmében kérem az egyéb településképi elemek törlését: 2.§ 1., 11., 16.pontok, 25.§-ban szereplő, a kerítés anyaghasználatára és kialakítására vonatkozó előírások (áttört, tömör stb), 32.§ (1) bekezdésben szereplő épületszélesség, 35.§ (4) bekezdés utolsó tagmondata, 38.§ (8), 40.§ (6) bekezdés.

19. A HÉSZ értelmező rendelkezése több olyan fogalmat is tartalmaz, amelyre a rendelet szabályokat nem alkot, így szükségtelennek tűnik, pl.: szintterületi mutató, tanyatelek.

20. *A jogalkotásról* szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) 3. §-a az alábbiakat tartalmazza:

„3. § Az azonos vagy hasonló életviszonyokat azonos vagy hasonló módon, szabályozási szintenként lehetőleg ugyanabban a jogszabályban kell szabályozni. A szabályozás nem lehet indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű.”

Felhívom a figyelmet, hogy a „belterület” fogalmát a *területszervezési eljárásról* szóló 321/2012. (XI. 16.) Korm. rendelet alkalmazza.

21. A HÉSZ 5.§ (2), 7.§ (4), 11.§ (1), 29. § (11) bekezdésében előírtak nem építésügyi előírások, más jogszabály szabályozza, ezért kérem törlését.

A HÉSZ 10.§ (4) bekezdése nincs összhangban az OTÉK 38. § (8) bekezdésében szereplő szabályokkal. Kérem az összhang megteremtését.

Továbbá felhívom a figyelmet, hogy a 312/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 6. mellékletének I. táblázata szabályozza „az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről” szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. § (1) és (4) bekezdésében kijelölt építésügyi hatóság hatáskörébe tartozó engedélyezési eljárásban közreműködő szakhatóságok” körét, II. táblázata szabályozza „az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről” szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. § (2)-(3) és (5)-(6) II. bekezdésében kijelölt építésügyi hatóság hatáskörébe tartozó engedélyezési eljárásban közreműködő szakhatóságok” körét. Törvénysértő ezért az olyan HÉSZ, amely szakhatóságoknak olyan hatósági hatáskört állapít meg, melyet a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet már – magasabb szinten – szabályoz.

22. A HÉSZ 23.§ (2) bekezdésében szereplő előírások nincsenek összhangban az OTÉK 25.§ (2) bekezdésével, mely szerint: „A telekre előírt legkisebb zöldfelületbe a tetőkert és a vízfelület az 5. számú melléklet szerint számítható be.” Kérem az összhang megteremtését.
23. Javaslom a HÉSZ 29.§ (7) bekezdés c) pontjának átgondolását, mert megítélésem szerint jelen formájában nem alkalmazható.
24. Felhívom a figyelmet, hogy a HÉSZ 33. § (5) bekezdése az OTÉK követelményeinél megengedőbb. Nem támogatom az összes Lke-jelű kertvárosias lakóövezetben sportsarnok építésének lehetőségét, javaslom az átgondoltabb szabályozás megalkotását.
25. A rendelet tervezet 37.§-a úgy szabályoz, hogy a beépítésre szánt Vt-3 jelű építési övezetben „A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.”
Az építési övezetben elhelyezhető épület lakó, igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, sport rendeltetést tartalmazhat.
A Vt-3 jelű építési övezetben a kialakítható legkisebb telek mérete 2000 m², a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 30 %, a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m.
A tervezett szabályozás lehetőséget ad arra, hogy a kastélypark 2000 m²-es telkekre darabolódjon, a kialakult telkeken több önálló épület, akár lakópark is épüljön.
A tervezett szabályozás ellentétes a Dabasi Halász-kastély és kastélypark műemléki védettségével. A kastélypark nem lehet bármely célú fejlesztési terület.
26. A HÉSZ 40.§ (2) bekezdése ellentétes az OTÉK 19.§-ában szabályozottakkal, mivel az OTÉK nem engedi a kereskedelmi szolgáltató területek esetében az igazgatási és önálló iroda épületek elhelyezését. Javaslom a kereskedelmi szolgáltató rendeltetéssel összefüggő iroda rendeltetés alkalmazását.
27. A HÉSZ 42.§ (2) bekezdése ellentétes az OTÉK 22.§-ában szabályozottakkal, mivel az OTÉK nem engedi üdülőházas területek esetében a kereskedelmi, szolgáltató, igazgatási, iroda, kulturális, közösségi szórakoztató, sport rendeltetés elhelyezését. Kérem a magasabb szintű jogszabálynak való megfelelés biztosítását.
28. A HÉSZ 51.§ (2) bekezdése ellentétes az OTÉK 28.§-ában szabályozottakkal, az övezetben csak a közjóléti erdő rendeltetéssel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés elhelyezése lehetséges.
29. A HÉSZ 53.§-ával kapcsolatban megjegyzem, hogy az általános mezőgazdasági területen az önálló lakóépület elhelyezhetősége szakmai szempontból nem javasolt.
30. A különleges beépítésre szánt (K-Rek) és különleges beépítésre nem szánt övezetekben (Kb-Rek) elhelyezhető rendeltetések, építmények köre ellentétes az OTÉK előírásaival (nem különleges övezetbe való funkciók).
31. A HÉSZ 2 mellékletében szereplő * jelöléssel jelölt építési övezetek (feltehetően az új beépítésre szánt területeken lévő építési övezeteket jelöli így a terv) telekalakítási és beépítési előírásai nem különböznek a * nélküli építési övezetektől. Nem indokolt a területek ilyen jellegű megkülönböztetése. Javaslom törölni.

A Szabályozási tervlapokkal (továbbiakban: SZT) kapcsolatos észrevételek:

32. A szabályozási terv nem ábrázolja sem a tervezett nagysebességű vasút sem a 7-es út tervezett elkerülő szakaszát (pl. út céljára fenntartott területként). Kérem pótolni.
33. A HÉSZ 2. §-a megkülönbözteti egymástól a magánút céljára fenntartott területet és az út céljára fenntartott területet. Kérem, hogy a szabályozási terven ezzel összhangban jelenjen meg kétfajta jelölés.
34. Az 1. számú SZT-n a 026 hrsz-ú ingatlan besorolása nem tisztázott.
35. Az 5. számú SZT-n a Kb-Rek-2 és Kb-Rek-3 jelű övezet között hiányzik az övezet határa jelölés.
36. Az 5. számú SZT tartalmaz egy kék hullámvonal jelölést, amely jelölés a jelmagyarázatban nem szerepel. Kérem a megfelelő javítást.
37. A 6. számú SZT-n a K-Rek-2 és Gksz-1 jelű építési övezet között hiányzik az építési övezet határa jelölés.

- 38.A 8. számú SZT-n a Gksz-5 és Gksz-6 jelű építési övezet között hiányzik az építési övezet határa jelölés.
- 39.A 9. számú SZT-n a 823/2 hrsz-ú ingatlanlál tervezett út és a Kök jelű övezet között hiányzik a szabályozási vonal jelölés.
- 40.Jelzem, hogy a Pettend feletti K-Mű jelű építési övezetet sem a külterületi, sem a belterület tervlap nem szabályozza.

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/5750-2/2018.):

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.

Kápolnásnyék 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- F4 pontok alapján 45 területet érintően változik.

A település területét országos jelentőségű védett természeti terület, a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (továbbiakban: Tvt.) szerinti ex-lege védett érték, (forrás, barlang és földvár) és Natura 2000 hálózatra tartozó területet nem találhatók. Kápolnásnyék az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény által meghatározott országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó terület találat, melynek mértéke csekély. A módosítással érintett területek az ökológiai folyosó területébe tartozó ingatlant nem érintenek.

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 dokumentáció.

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 Kápolnásnyék településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát és annak részét képező környezeti vizsgálati dokumentációt 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/01501-4/2018.):

Kápolnásnyék Község Önkormányzatának Képviselő-testülete döntött a község településrendezési eszközeinek módosításáról. Kápolnásnyék Község Önkormányzata az Eljr. 38. § szerint véleményezési szakaszban kérte a Fejér Megyei Kormányhivatal véleményét az ágazati, jogszabályi és egyéb követelményeknek megfelelően.

A Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztályához megküldött módosításra vonatkozó dokumentációt áttanulmányoztam, a tervezett módosítások ellen környezet-egészségügyi szempontból kifogást nem emelünk.

A tervezett módosítások során közegészségügyi szempontból az alábbiak figyelembe vételét javasoljuk:

- A létesítésnél biztosítani kell az ingatlanok közművesítését, gondoskodni kell az ivóvíz minőségű víz biztosításáról, mely kielégíti a 201/2001.(X.25.) Korm. rendeletben előírt paramétereket.
- A tervek megvalósítása során figyelemmel kell lenni a keletkező szilárd- és folyékony hulladék előírásoknak megfelelő gyűjtésére, elhelyezésére - *a települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről* szóló 16/2002. (IV. 10.) EüM rendelet alapján. Gondoskodni kell a keletkezett szennyvizek megfelelő elvezetéséről az ingatlanok szennyvízcsatornába történő bekötésével, valamint szükség esetén a szennyvíztisztító kapacitásának bővítéséről is.
- 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.
- 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 fenti rendelet 4. § (1) bekezdése értelmében a közlekedési létesítményeket úgy kell megtervezni, hogy az általuk okozott zajterhelés nem haladhatja meg a *3. melléklet* szerinti határértékeket. Meglévő közlekedési létesítmények esetében ugyanezen rendelet 4. § (5) bekezdésének rendelkezéseit kell figyelembe venni.
- Közegészségügyi szempontból támogatjuk a települési levegőminőséget javító intézkedések bevezetését, ezáltal a közlekedésből származó szennyezés határérték alatti szinten tartását.

Fentiek szerint közegészségügyi szempontból elfogadásra javasolom.

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, az Eljr. 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (3) bekezdése alapján adtam ki.

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/1482-2/2018):

A Kápolnásnyék község településrendezési eszközeinek készítésével kapcsolatban az Eljr. 38. § (3) bekezdése alapján örökségvédelmi szempontból az alábbi véleményt adom:

- Kápolnásnyék község elkészült településrendezési eszközeivel szemben tartalmi kifogást nem emelek.

- Javasolom a 436/52, 436/53, 436/54 és 441 hrsz.-ú ingatlanok területét M (műemlék) övezetre módosítani, ahol a telekalakítás és a kialakult (meglévő) beépítési paraméterek megváltoztatása nem engedélyezett.
- Az Lke-11 övezet Vt-3 övezetre módosítása örökségvédelmi szempontból nem javasolt, mivel műemléki környezetben a műemlék tömbjén a tömbbelsőben a műemlék felőli oldalon a műemlékkel konkuráló építménymagasságot enged meg. Javasolom az érintett területen (449 hrsz.-ú ingatlan ezen része) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét a jelenleg is hatályos 5,5 méterben előírni.

Véleményem kialakításánál tekintettel voltam a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 43 § (6) pontjában leírtakra, miszerint műemléki területen a területet érintő, jogszabályban meghatározott változtatást, beavatkozást a védett érték településképi, illetve tájképi megjelenésének és érvényesülésének kell alárendelni.

Az ingatlanügyi hatáskörben eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal földvédelem egyeztetési szakterületet érintően a településrendezési eszközök felülvizsgálatával kapcsolatosan az alábbi szakmai véleményt adja (10.092/2018.):

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 termőföldeket használják fel. A cél, hogy a más célú hasznosításra irányuló túlzott mértékű, indokolatlan kezdeményezések megakadályozásra kerüljenek, illetve az igénybevételekre az átlagosnál gyengébb minőségű termőföldeken kerüljön sor.

A 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 készítése során az engedélyezés Tftv.-ben foglalt szempontjait szíveskedjen figyelembe venni.

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

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

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

Tájékoztatom, hogy Kápolnásnyék településen átlagosnál jobb minőségű az 2-3. minőségi osztályú szántó, a 2. minőségi osztályú legelő és a 4. minőségi osztályú kert művelési ágú termőföld. Mind a Tftv., mind a 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdése szerint a fenti minőségi osztályú földeknél rosszabb minőségű termőföldeket kell elsősorban beépítésre szánt célra kijelölni.

A Tftv. 6/B. § (2) bekezdése alapján az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak – a (3) bekezdésben meghatározott eset kivételével – kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek:

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

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

A mellékelt véleményezési anyagban szereplő módosítások közül a Településszerkezeti terv Véleményezési anyagának 33. oldala szerint külterületre vonatkozó, és új beépítésre szánt területfelhasználási övezetbe kíván sorolni 4 területet (A1, A3, A4 és A5).

Az A1 erdő művelési ágú, ezért arra a termőföld mennyiségi védelme szempontjából nincs hatásköröm.

Az A4 számú módosítás a területet beépítésre nem szánt temetőterületből beépítésre szánt temetőterületbe sorolja át. A temetőhöz kapcsolódó tervezett átminősítést nem kifogásolom.

Az A5 számú módosítás során a korábbi, beépítésre szánt temetőterület egy kisebb részét (0,17 ha) falusias lakóterületbe kívánja sorolni. Tekintettel a kis területre, a módosítást nem kifogásolom.

Az A3 jelű módosítás során a 043/13-18 hrsz.-ú; a 043/25-26 hrsz.-ú; a 029/3-4 hrsz.-ú ingatlanokat, továbbá a 029/1 hrsz.-ú földrészlet egy részét Gksz övezetbe kívánják átsorolni. Az átsorolás a védelmi területtel együtt jelentős nagyságú, 8,5 ha 3. és 4. minőségi osztályú, azaz részben átlagosnál jobb minőségű, részben jó termőhelyi adottságú szántóterületek övezetébe eső, termőföldet érint.

Fenti hrsz.-ú földrészletek tervezett területfelhasználás módosítása ellen kifogással élek a Tfvt. 6/B. § (2) bekezdés b) pontja alapján.

Indokolás:

Gksz övezeti besorolásban jelenlegi is igen nagy, fel nem használt terület van kijelölve Kápolnásnyéken. A vitatott terület közvetlen közelében a 027/1 hrsz.-ú, 22 ha nagyságú, valamint a 036/2; 038; 039 és 034/1-8 hrsz.-ú földrészletek kb. 19 ha nagyságban, továbbá a 7. főút mentén a 065/5-29 hrsz.-ú kb. 17 ha nagyságú, a 099/1-11 és 0100/1-3 hrsz.-ú további 44 ha nagyságú terület azonos övezeti besorolású, ezért újabb terület kijelölése a Tfvt. 6/B. § (2) bekezdés b) pontjába ütközik.

Tájékoztatásként 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. Illetékességemet megállapító jogszabály a *főépítési tevékenységről* szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése. A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Megyei Kormányhivatal vezetőjének a *kiadmányozásról* szóló 14/2018. (III. 29.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, 2018. július 6.

Tisztelettel:

Dr. Simon László
kormány megbízott
névében és megbízásából



Fakász Tamás
állami főépítész

