

ZÁRADÉK

Az eredeti papír alapú dokumentummal egyező.

Másolatkészítő szervezet neve: Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal

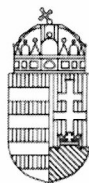
A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős személy neve: Bánki Szilvia (BANKIS)

Másolatkészítő rendszer: Poszeidon (EKEIDR) Irat és Dokumentumkezelő rendszer 3.745.2.30

Másolatkészítési szabályzat: A Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal másolatkészítési szabályzata

Másolatkészítési rend elérhetősége: <http://www.kormanyhivatal.hu/download/1/29/c5000/Masolatkeszitesi%20szabalyzat.pdf>

Másolatkészítés időpontja: 2022.07.22. 07:40:19



GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Iktatószám: GY/15/1001-2/2022.

Tárgy: Kisbajcs Község
településrendezési eszközeinek
TT-20303
munkaszámú módosítása
teljes eljárás
szakmai vélemény

Ügyintéző: Bánki Szilvia
Telefon: +36 (96) 795-678

Mellékletek: -
Hiv. szám: Kb/586-3/2022.

Kamocsai Sándor úr
Polgármester

Kisbajcs Község Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Úr!

Kisbajcs Község (a továbbiakban: Önkormányzat) településrendezési eszközeinek **TT-20303 munkaszámú** felülvizsgálatával kapcsolatos szíves megkeresésére az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. § (2) bekezdése, továbbá 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) 38. §-a alapján a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Irodája (a továbbiakban: Állami Főépítészeti Iroda) az alábbi **szakmai véleményt adja:**

Az Állami Főépítészeti Iroda véleménye szerint a dokumentáció jelentős átdolgozása szükséges, ezért a véleményezési szakaszt meg kell ismételni.

Az Állami Főépítészeti Iroda a tervet, a benne szereplő módosításokat jelen formájában nem támogatja.

Az Állami Főépítészeti Iroda a 2022. június 30-i beadványát áttekintette, és a következőket állapította meg:

Szerkezeti és szabályozási tervlap

- Mindkét terven a „természeti területek a FHNP működési területén” jelölés összetéveszthető a „villamosenergia átviteli hálózat” jelölésével, továbbá a „villamosenergia átviteli hálózat” nem

szerepel a rajzokon . Az Állami Főépítészeti Iroda kéri az eltérő jelölés használat módosítása mellett a villamosenergia átviteli hálózat feltüntetését a rajzokon.

- A külső védőidom felíratban elírás van a tervlapokon. Az Állami Főépítészeti Iroda kéri ennek javítását.
- Az Állami Főépítészeti Iroda felhívja a figyelmet arra, hogy a szabályozási tervlapokon a vízgazdálkodási területeken a parti sávokat is fel kell jelölni.
- Az Állami Főépítészeti Iroda felhívja a figyelmet arra, hogy a Helyi Építészeti Szabályzatban (a továbbiakban HÉSZ) említett deflációval érintett területeket a szabályozási terven is fel kell tüntetni.
- Az Állami Főépítészeti Iroda felhívja a figyelmet arra, hogy a szabályozási tervrajz kidolgozásának átgondolása javasolt a Szavai főcsatorna északi területének mentén a következők okán:

- A zöld karikában „Z” betű jelölés nem található meg a jelmagyarázatban, így annak jelentéstartalma nem vizsgálható meg érdemben.
- A kijelölésen belül Lf-2-vel jelölt lakóterületen feljelölt teleknagyságok nem minden esetben tudják tartani az övezeti előírásban szereplő minimálisan kialakítható 600 nm-t, továbbá a feljelölt út végén már csak egy telek válik megoszthatóvá, így útkapcsolat híján a 170 és 169 hrsz.-ú ingatlanok esetében nem kerülhet telekalakításra sor.
- Az Állami Főépítészeti Iroda felhívja a figyelmet arra is, hogy a Szavai csatorna nyugati oldalán a közút jelölés megszüntetésével a 162-165/1 hrsz.-ú ingatlanok rendezetlenné válnak. Az Állami Főépítészeti Iroda kéri a terület szabályozásának felülvizsgálatát, átdolgozását.
- Az Állami Főépítészeti Iroda a szabályozási terveken szereplő „telek be nem építhető része (területbiztosítás)” jelölést jelen formájában **nem támogatja**. Feltételezhető, hogy a be nem építhető teleksávok területe a jövőben magánútként kerülnek kialakításra, így kezelhetetlen, nagy számú tulajdonos tulajdonába kerülő úthálózat alakul ki, amely tekintetében a közútkezelői státusszal együtt járó valamennyi kötelezettség a tulajdonosokat fogja terhelni. Ennek következménye az lehet, hogy nem tud kialakulni egy folyamatos úthálózat a telektömbön belül, amely telektömbön belüli telkek kialakíthatóságát is ellehetetleníti. Az Állami Főépítészeti Iroda felhívja a figyelmet arra, hogy a szabályozás önmagában nem feltétlenül alkalmas arra, hogy be nem építhető területsávként jelölt területen a jövőben valóban út kerül kialakításra, ugyanis a be nem építhető területsáv önmagában nem minősül a telekalakítás határának, melynek következtében a kialakuló építési telkek maximális beépíthetőségének kihasználása esetén a jövőben nem lesz lehetőség a terület útként történő kialakítására a beépítési paraméterek okán.

Az Állami Főépítészeti Iroda kéri, hogy valamennyi a jövőben útként tervezett olyan területet, amelyet a hatályos, illetve tervezett helyi építési szabályzat be nem építhető teleksávként jelöl, útként kerüljön feljelölésre a fentiekben részletesen kifejtett okok miatt.

- Az Állami Főépítészeti Iroda a településen új lakóterület kijelölését **nem támogatja**.

Az Állami Főépítészeti Iroda felhívja a figyelmet arra, hogy új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontjában meghatározott határozathozatali köteleességre, mely alapján a képviselő-testületnek jogszerűen kell megállapítania, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs a használati célnak megfelelő terület. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy ezen határozatot a jogszabályoknak megfelelően kell meghozni, annak megfelelőségét a kormányhivatal vizsgálja.

Az Állami Főépítészeti Iroda megállapította, hogy a település közigazgatási területén még jelentős számú (több mint 100 db) be nem épített lakó rendeltetésű ingatlan áll rendelkezésre, ezért javasoljuk az új lakóterület kijelölések átgondolását.

-Az Állami Főépítészeti Iroda a „K-En” Különleges terület – Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület kijelölését **nem támogatja**. A megyei területrendezési terv 3.17. számú melléklete szerint Kisbajcs település jelentős részét, beleértve az érintett K-En övezeti besorolású területet is lefedi a nap-és szélenergiatermelő létesítésének korlátozásával érintett terület övezete. A Győr-Moson-Sopron Megyei Önkormányzat 5/2020. (V.5.) számú rendelet 15. § (1) bekezdése szerint az övezetet a településrendezési eszközökben a 3. § 4. pontban felsorolt térségi övezetek térbeli uniójával kell lehatárolni.

(2) Az övezet területén csak a háztartási méretűnél nem nagyobb szélenergiatermelő létesíthető.

(3) Háztartási méretűnél nagyobb új napelemez erőmű csak épületen helyezhető el.

Az Állami Főépítészeti Iroda megállapította, hogy a tervezett módosítás ellentétes a fenti szabályozással, ezért nem támogatható. Az Állami Főépítészeti Iroda kéri a településrendezési eszközök kidolgozása során **az országos és a megyei területrendezési tervvel való összhang megteremtését és az ellentétek feloldását**.

- Az Állami Főépítészeti Iroda megállapította, hogy a 039/ 29 valamint a 039/17 hrsz.-ú ingatlanokat érintő módosítási javaslat szerint mezőgazdasági területből kereskedelmi szolgáltató, gazdasági területbe történő átsorolás miatt új beépítésre szánt terület kijelölés valósulna meg. Az Állami Főépítészeti Iroda felhívja a figyelmet az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontjában meghatározott határozathozatali köteleességre, mely alapján a képviselő-testületnek jogszerűen kell megállapítania, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs a használati célnak megfelelő terület. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy ezen határozatot a jogszabályoknak megfelelően kell meghozni, annak megfelelőségét a kormányhivatal vizsgálja.

Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ):

Az Állami Főépítészeti Iroda a szabályozások megalkotása tekintetében felhívja a figyelmet a 2010. évi CXXX. törvény 2 § (1) bekezdésére: „**A jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie.**” Az Állami Főépítészeti Iroda kéri, hogy a szabályozás az állampolgárok számára is érthető egyértelmű tartalommal kerüljön megfogalmazásra.

A HÉSZ kidolgozása során az alábbiakra hívjuk fel a figyelmet:

- Az 5. § felsorolása zavaros. Ugyanezen paragrafus (2) bekezdése értelmetlen, a (7) bekezdés pedig ellentétes a megalapozó vizsgálat 24. oldalán található „Közlekedési és közműterületek” fejezetben foglaltakkal, miszerint építési telkeket csak közutak vagy közforgalom számára megnyitott magánutak szolgálhatnak ki. Az 5. §. utolsó bekezdése (ami a rendelet tervezet ismételt (3) bekezdése) szintén ellentétes a megalapozó vizsgálat „Közlekedési és közműterületek” fejezetében foglaltakkal, valamint ugyanezen paragrafus (7) bekezdésével. Az Állami Főépítészeti Iroda kéri a szabályozási pontok felülvizsgálatát, valamint az ellentmondások feloldását.

- Az Állami Főépítészeti Iroda javasolja, hogy a 13. § (5) bekezdés gépjármű elhelyezésre vonatkozó szabályozása az alábbi szövegezéssel kerüljön kiegészítésre:

*A település területén minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után egy személygépkocsi parkolót kell biztosítani **saját** telken belül. A gépjármű épületen kívüli elhelyezése esetén a gépjármű elhelyezésére szolgáló terület és annak megközelítését szolgáló*

gáló közlekedési út nem számítható bele a zöldfelületbe. A gépjármű épületen kívüli elhelyezésére szolgáló terület minimális nagysága 1 gépjármű esetén 5 méter X 5 méter. A közlekedési út szélessége minimum 2,5 méter. Ha az épületen belül kerül elhelyezésre a gépjármű, úgy annak megközelítésére szolgáló közlekedési út nem számítható bele a zöldfelületbe.

(A megadott méretek csak irányadók, azokat az Önkormányzat határozza meg.)

- Az Állami Főépítész Iroda a 16. § (5) bekezdésében foglalt Vt-3 övezetben a telkenként maximum 6 db önálló lakás rendeltetés elhelyezését **nem támogatja**, mivel a település közigazgatási területén még jelentős számú be nem épített lakó rendeltetésű terület áll rendelkezésre. A lakás rendeltetés ilyen mértékű növelése a fentiek okán nem támogatható.
- Az Állami Főépítész Iroda felhívja a figyelmet arra, hogy a rendelettervezet 27. §-a ellentétes a **Győr-Moson-Sopron Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 5/2022. (V. 2.) önkormányzati rendelet 15. § (3) bekezdésével**. Az Állami Főépítész Iroda kéri a módosítási javaslat kidolgozása során **az országos és a megyei területrendezési tervvel való összhang megteremtését és az ellentétek feloldását**.

Az Állami Főépítész Iroda tájékoztatja, hogy a tervmódosítással kapcsolatos további teendőkről a Korm. rendelet 39. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

„(1) Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni.

(2) 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.

(3) A véleményezési szakasz lezárul a (2) bekezdés szerinti döntés dokumentálásával és közzétételével.”

Az Állami Főépítész Iroda tájékoztatja, hogy az Étv. 8. § a alapján új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz készítése vagy módosítása esetén az állami főépítész a záró szakmai véleményezés során a településrendezési eszköz tervezetét véleményezésre megküldi az országos főépítésznek. Az országos főépítész 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, a határidő jogvesztő. A záró szakmai vélemény kiadására meghatározott határidőbe nem számít bele az országos főépítész nyilatkozatának kiadására rendelkezésre álló 15 napos határidő. Az országos főépítész a (2a) bekezdés szerinti nyilatkozatának kiadása során vizsgálja, hogy a településrendezési eszköz tervezete megfelel-e az országos és térségi szintű területrendezési, településrendezési, településfejlesztési és településképi követelményeknek. Az országos főépítész érdemi véleményét a záró szakmai véleménybe be kell építeni. A végső szakmai véleményezési szakasszal, kapcsolatban a Korm. rendeletnek különösen az alábbi előírásaira hívja fel az Állami Főépítész Iroda a figyelmet:

„40. § (1) 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 főépítésznek.

(3) Záró szakmai vélemény akkor adható, ha az (1) bekezdés szerinti valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre került”

A Korm. rendelet 40. §-a szerinti végső szakmai véleményezésre benyújtandó dokumentációt a Korm. rendelet 38-41. §-ai alapján beérkezett véleményekkel, előzményiratokkal, a partnerségi egyeztetés végrehajtásáról és **eredményéről szóló okiratokkal**, a véleményezési eljárás során beérkezett vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról, valamint az egyeztetési eljárás lezárásról szóló önkormányzati döntéssel együtt, elektronikusan is szíveskedjék megküldeni.

Győr, 2022. július 21.

Tisztelettel

Széles Sándor kormány megbízott nevében és megbízásából

Németh Edina,

állami főépítész

