



**FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL**  
**Építésügyi Hivatalának**  
**Állami Főépítésze**

Ügyszám: VII-D-09-69-5/2012.  
Ügyintéző: Sagát Ágnes  
Hiv. szám: 244-31/2012

Tárgy: Környe község településrendezési  
eszközeinek módosítása, ipari park  
bővítése  
- **záró vélemény** -

**Környe Község Polgármesteri Hivatala**  
**Beke László polgármester**

**KÖRNYE**

Alkotmány u.2.  
**2851**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

*„Környe-Ipari park bővítés településrendezési terv módosítása”* című, 09003 munkaszámú, 2012. november 21. keltezésű véleményezési dokumentációt kérésére áttekintettem és a *településrendezési eszközökről az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény* (továbbiakban *Étv.*) 9. § (6) bekezdés b) pontja szerint az alábbi, **-záró-** véleményt adom:

**A véleményezett dokumentáció :**

Jelen szakmai véleményem alapja a TALENT – PLAN Kft., Németh Gyula vezető településtervező (TT/1 08-0066) által elkészített záró véleményezési dokumentáció mely 2012. november 23-án érkezett az állami főépítészi irodához. Megállapítom, hogy a tervező **jogosultsága megfelel a településtervezési és az építészeti-műszaki tervezési, valamint az építésügyi műszaki szakértői jogosultság szabályairól szóló 104/2006. (IV. 28.) Korm. rendeletben** ( továbbiakban *Téjr.*) meghatározottaknak

**A településrendezés tárgya és célja összefoglalása:**

A módosítással érintett, a település közigazgatási területén **hatályos településrendezési eszközök**, , melyek irodánk tervtárában megtalálhatóak:

- a **3/2000.(III.25.) ökt. határozattal** megállapított településfejlesztési koncepció,
- a **107/2011.( XI.18) ökt. határozattal** módosított **5/2000.(III.30.) ökt. határozattal** jóváhagyott településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT), valamint
- a **15/2011. ( XII.19.) ökt. rendelettel** módosított **6/2001. (X.31.) ökt. rendelettel** jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv (továbbiakban: HÉSZ és SZT),

Környe Község Önkormányzata a **164/2008.(XII.04.) ökt. határozatában** a hatályos településrendezési tervének módosítási szándékát rögzítette, mely alapján a módosítás tárgya a Szentgyörgypuszta Ipari Park területének bővítése.

## A véleményezési eljárás folyamatának összefoglalása

Az Étv. 9.§ (2) bekezdése szerint szükséges **előzetes tájékoztatást** megkérték, melyet a VII-D-09-305-2/2009. ügyszámú, 2009. június 15-én kelt levelemben megadtam.

Az Étv. 9.§ (3) bekezdése szerint kérte a **közbenső szakmai véleményt**, melyet a VII-D-09-406-2/2011. ügyszámú, 2011. november 29-én kelt levelemben megadtam. A véleményezési dokumentáció kiegészítését, javítását és pontosítását kértem több ponton, a magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelés-, valamint a településrendezési eszközök belső összhangjának megteremtése érdekében.

Az Étv. 9.§ (4) bekezdése alapján az eltérő vélemények egyeztetésére **egyeztető tárgyalást** hívott össze, mely 2012. február 2-án került megtartásra. A tárgyaláson további igényként merült fel Tatabánya közigazgatási határa mentén fekvő területen egy tatabányai telephely bővítése. (Coloplast Kft.) A tárgyalás eredményeként további intézkedések és egyeztetések váltak szükségessé.

A dokumentáció szerint **újabb egyeztető tárgyalás** összehívására került sor 2012. október 18-án, mely véleményegyezőzéssel zárult. Ez utóbbi tárgyalásra az állami főépítész nem kapott meghívót.

Az Étv. 9.§ (6) bekezdése szerint a véleményezési dokumentációt jóváhagyás előtti, **záró véleményeztetésre** megküldte és a véleményezését kérő levelében rögzítette, hogy a véleményező államigazgatási szervek Étv. 9.§ (2) és (3) bekezdése szerinti megkeresése és **véleménykérése megtörtént**, a véleményezők észrevételeinek megfelelően **a dokumentációt javította**. Tájékoztattam, hogy az **egyeztetési eljárást lezárta**, valamint a módosítások jóváhagyása előtti, az Étv. 9.§ (6) bekezdése szerinti **közzététel megkezdődött**.

## A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos záró szakmai véleményem:

A záró véleményezésre benyújtott dokumentumokat, a tervezői válaszokat a TSZT módosítás tervezetét, a HÉSZ módosító rendelet tervezetét és szabályozási tervlapjait megvizsgáltam és a következőket állapítom meg:

- A dokumentáció tartalmazza az *örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendelet* szerint szükséges **örökségvédelmi hatástanulmányt**, illetve az *egyes tervek illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet* (továbbiakban Tkvr) szerinti **környezeti vizsgálatot**. Ez utóbbi az alátámasztó munkarész „Természetvédelmi hatáselemzés” című munkarészében került dokumentálásra a Tkvr. 4. számú mellékletének megfelelő tartalommal. A fenti munkarészek tekintetében az érdekelt államigazgatási szervek állásfoglalását tekintem irányadónak.
- A véleményezési eljárás során **nem vált szükségessé az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet** (továbbiakban: OTÉK) 111. § szerinti eltéréshez az Étv. 31.§ (3) bekezdése szerinti **eltérési engedély** kiadása, mert a településrendezési eszköz módosításában az OTÉK II.-III. fejezetében előírt határértéknél megengedőbb értékeket nem kíván alkalmazni az önkormányzat.
- A záró dokumentáció **nem tartalmazza az alábbi iratokat**, melyeket legkésőbb - a jóváhagyott módosítások szakmai vizsgálat céljából történő megküldésével együtt - szíveskedjék részemre eljuttatni:
  - Az Étv. 10.§ (4) bekezdése szerinti, a településszerkezeti terv módosításának előzetes véleménykéréshez szükséges **településfejlesztési döntés, - a 164/2008.(XII.04.) önkormányzati határozat** - tartalma nincs összhangban a településrendezési eszköz módosítás véleményezési eljárás szerinti tartalmával, mert nem tartalmazza az Eg jelű erdőterületek - a település déli, Má-II jelű mezőgazdasági területein történő - kijelölési szándékának rögzítését. A településfejlesztési döntés módosítása és a módosított határozat hivatalos másolatának megküldése szükséges.

- A dokumentációból nem derül ki, hogy az Étv. 10.§ (3) bekezdése szerint a véleményezési eljárás során megkereste-e **Tata város önkormányzatát**, illetve *az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről* szóló **343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet** 2. § (1) bekezdése szerint **az elsőfokú építésügyi hatóság** véleményezte-e a dokumentációt. A megkeresések és az önkormányzat, illetve az építés hatóság véleménye hiányzik.
- A záró véleményezési dokumentációban figyelembe vették a véleményező államigazgatási szervek által megfogalmazott véleményeket. A módosított településrendezési eszközök tartalmilag és formailag **összhangban vannak** a vonatkozó területrendezési tervekkel és a kötelező érvényű magasabb rendű jogszabályokkal **a következő kivételekkel:**
  - A Téj. 9.§ (10) bekezdése szerint a településrendezési tervek jóváhagyandó munkarészeit a településrendező tervezőnek és a kötelező alátámasztó munkarészeket készítő településrendezési szakági **tervezőnek alá kell írnia**. A szakági tervlapokat az annak készítésére jogosult településrendezési szakági tervező írja alá. Az aláírásokkal azonos helyen fel kell tüntetni a tervezők szakképesítését és tervezői névjegyzéki számát.
  - **A településrendezési terv módosítás területének kijelölésével kapcsolatban** felhívom a figyelmét arra, hogy az Étv. 12. § (1) bekezdése értelmében a szabályozási terv a település közigazgatási területére vagy külön-külön annak egyes - **legalább telektömb nagyságú** - területrészeire készülhet. A dokumentációban szereplő TSZT és HÉSZ tervlapokon a módosítással érintett területek kijelölései több helyütt ( pl. Közép dűlő, Bodza völgy) nem felelnek meg az Étv. 2.§ 26. pontja szerinti követelménynek. A módosított településrendezési tervlapok használhatósága, valamint az egységes értelmezés érdekében **kérem, hogy a módosítással érintett területet** a településszerkezeti és a szabályozási tervlapon egységesen, az Étv. előírásnak megfelelően jelölje ki.
  - Felhívom a figyelmét arra, hogy az Étv. 12.§ (3) bekezdése értelmében a településrendezési eszközöknek összhangban kell lenniük. **A településrendezési terv módosítás** esetében a **módosításra kijelölt területen kívül nem tartalmazhat** a hatályos településrendezési eszköz tartalmától eltérő jelöléseket, területhasználatot. Erre a településrendezési eszközök **felülvizsgálata** esetén nyílhat lehetősége, az arról szóló településfejlesztési döntés alapján. Tekintettel arra, hogy jelen esetben településrendezési eszköz módosítás véleményezési eljárása van folyamatban, a dokumentáció ettől elérő tartalmú jóváhagyandó munkarészeinek elfogadása az Étv. 9.§ előírásaiba ütközik. A fentiek miatt kérem a javítását- és javaslom a településrendezési eszköz soron következő felülvizsgálata során történő véleményezését - a következőknek:
    - A TRSZm-1 és TRSZm-4. számú szabályozási tervlapok nem tartalmazzák a módosítással érintett területeket, ezért a helyi építési szabályzat mellékleteként történő hatályba léptetésük nem lehetséges. A helyi építési szabályzat módosításról szóló rendelet tervezet 1.§-nak -a közbenső véleményezési dokumentációs szerinti - javítása szükséges.
    - A TRTm-1, TRSZm-2, TRSZm-3, TRSZm-5, TRSZm-6 számú tervlapokon a módosítással nem érintett területeken kívül a hatályos településszerkezeti és szabályozási tervek tartalmának feltüntetését kérem. ( Pl.: az ipari parkban az ipari gazdasági területek övezeti jeleként Gipe jelölés alkalmazása; a Bánhidai határ területén a Gksz jelű területfelhasználású területek feltüntetése; a Nagy rét és Házra dűlő területén, az ipari park területébe ágyazott lakóterület körül kijelölt Ev jelű véderdő jelölése, a Közép dűlőben fekvő, 0254/7 hrsz-ú telek Kszt jelű területfelhasználási egységben és övezetben történő szerepeltetése.)

- A tatabányai telephely (Coloplast Kft.) Környe község közigazgatási területén belüli, az **egyeztető tárgyaláson felmerült bővítési igénye** miatt a dokumentáció – a közbenső véleményezési dokumentációhoz képest - jelentős változtatásokat tartalmaz. ( Pl. területfelhasználás, zöldterület, vonalas létesítmények védősávjai, építési hely mérete, összeépíthetőség lehetősége.) E terület szabályozásának véleményezése az Étv. 9.§ szerinti eljárásrend szerint nem lehetséges, ugyanis az érdekelt államigazgatási szervek teljes körűen nem véleményezték. Megállapítom, hogy **egyeztető tárgyalás összehívása szükséges** az Étv. 9.§ (4) bekezdése szerint, azaz az eltérő vélemények tisztázása érdekében a polgármesternek egyeztető tárgyalást kell tartania, amelyre a hely és az időpont megjelölésével **a véleményezési eljárás valamennyi** – az OTÉK 3. számú melléklete szerinti- **érdekeltjét** a tárgyalás előtt legalább 8 nappal meg kell hívnia.

Amennyiben e lehetőséggel nem kívánnak élni, javaslom az érintett terület tervezési területből történő törlését, és új eljárásban való véleményeztetését. Tájékoztatom, hogy *Komárom - Esztergom Megye Területrendezési Tervéről szóló 22/2005. (IX. 29.) önkormányzati rendelet* (KemTrT ) 3. melléklete 10. pontja szerint Tatabánya és Környe is az együtt tervezhető térségek övezetébe sorolhatóak. Az *Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény* ( OTrT ) 16/B § (1) bekezdésének értelmében az együtt tervezhető térségek övezetébe tartozó települési önkormányzatok településfejlesztési és településrendezési feladataik összehangolt ellátásához – törvényben meghatározott – közös egyszerűsített településszerkezeti tervet készíthetnek. A térségi jelentőségű logisztikai központként jelölt, tatabányai és környei ipari parki területek közös fejlesztését érintő módosítások esetében ezt a lehetőséget megfontolandónak vélem.

- Kérem, hogy a tervlapokon **a jelkulcsok és jelölések** az adott tervnek megfelelő tartalmú és mélységű, valamint az OTÉK 2. melléklet szerinti legyen. (Pl.: A településszerkezeti terven ne szerepeljen térségi övezet jelölése, ha az jogot és kötelezettséget nem keletkeztet, valamint a szabályozási terven ne szerepeljen településszerkezeti jelkulcs illetve településszerkezeti terven ne kerüljön szabályozási elem feltüntetésre. )
- A TRTm-1 jelű településszerkezeti tervlap nem tartalmazza az OTÉK 2. melléklet 5. pont szerinti **közlekedési területek ábrázolását** és jelkulcsait. Kérem a tervlap javítását.
- A módosítással érintett területeken **az övezetek, övezethatárok jelölését** a következő esetekben javítani szükséges:
  - A TRSZm-2 és TRSZm-6 számú tervlapon több helyütt az azonos, Eg jelű területfelhasználási egység között szerepel övezethatár.
  - A TRSZm-3 számú tervlapon a Bodza völgy területén kijelölt Ev jelű erdőterület mentén, a Gip jelű gazdasági-, valamint Má-II jelű mezőgazdasági övezetek között nem szerepel övezethatár.
  - A TRSZm-3 számú tervlapon a Szentgyörgy-ér mellett kijelölt Z jelű zöldterület mentén, a Gip jelű gazdasági övezet között több helyen szabályozási vonal szerepel övezethatár helyett.
  - A TRSZm-3 számú tervlapon az újonnan feltüntetett vízgazdálkodás területeket külön övezettel szükséges jelölni a HÉSz 15. §-nak megfelelően.
  - A TRSZm-3 számú tervlapon a Gip jelű gazdasági terület övezeti jele mellett – csillaggal jelölt – szabályozási tartalmú megjegyzést a helyi építési szabályzatban az övezet leírása között kell szerepeltetni. A tervlapon az OTÉK 2.§ alapján, az OTÉK 2. sz. melléklete II. szakasz szerinti jelek, jelölések szerepelhetnek, normatív szabályozás nem.

- A TRSZm-3 számú tervlapon a **közigazgatási határon átnyúló jelölések** (építési hely épületek közötti összekötés) szerepel. A település közigazgatási határon átnyúló rész ábrázolását Magyarország Alaptörvénye 31. cikk (2) bekezdése értelmében mellőzzék.
- A jóváhagyandó munkarészben a helyi építési szabályzat **módosító rendelet** tervezetéből nem derül ki melyik rendelet módosítását kívánják megvalósítani. A módosító rendelet címében a hatályos rendelet számának feltüntetése szükséges

**A tervdokumentációt áttekintve megállapítom, hogy a közbeni véleményezési dokumentációhoz és az egyeztetési tárgyalásjegyzőkönyvében rögzítettekhez képest olyan jelentős módosításokat tartalmaz, melyet jelen formában sem szakmailag, sem a jogszabályilag nem támogatok, így az Étv. 9.§ szerinti egyeztetési eljárását nem tekintem lezártnak.**

**A magasabb rendű jogszabályok, valamint az államigazgatási szervek véleményének teljeskörű figyelembe vétele mellett, illetve a jogszabállyal alá nem támasztott, szakmai véleményem megfontolásával kérem a dokumentáció fent részletezett hiányosságainak pótlását és javítását.**

**Kérem, hogy a fentieknek megfelelően módosított dokumentációt az egyeztető tárgyalás meghívójának mellékleteként a véleményezésben résztvevő államigazgatási szerveknek megküldeni szíveskedjék, hogy arról érdemben véleményt lehessen nyilvánítani.**

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

Az Étv. 9.§ (5) bekezdése alapján a helyben szokásos közzététel időtartama alatt érkező **észrevételeket, illetve az Étv. 9. § (6) bekezdés b) pontja** alapján a településrendezési eszközök elfogadása előtt az **állami főépítész –záró- szakmai véleményét ismertetni kell** a döntésre jogosult testülettel.

A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat – az Étv. 9/A.§-ban és a 9/B.§-ban meghatározott esetek kivételével – legkorábban a **megállapításuktól számított 30. napon léptethetők hatályba**, mely vonatkozik jelen módosításra is.

Az Étv. 9.§ (8) bekezdése értelmében a polgármester **az elfogadást követő 10 munkanapon belül** gondoskodik a helyi építési szabályzatnak, a településrendezési terveknek és a beérkezett vélemények figyelembe nem vétele indokolásának - amennyiben ennek az információtechnológiai feltételei fennállnak, az önkormányzat honlapján való – jóváhagyás utáni - **közzétételéről**.

Ezzel egyidőben, azaz **az elfogadást követő 10 munkanapon belül** a polgármester fenti tartalmú **dokumentációt megküldi a véleményezésében részt vett államigazgatási szerveknek és szakmai vizsgálat céljából az állami főépítésznek is**. Ha a véleményezési eljárásban részt vett véleménynyilvánításra jogosult államigazgatási szervek azt észlelik, hogy a települési önkormányzat nem vette figyelembe jogszabályon alapuló véleményüket, úgy e kérdésben kialakított álláspontjukról 15 munkanapon belül tájékoztatják az állami főépítészt.

Tájékoztatom, hogy az Étv. 9.§ (12) bekezdése értelmében a jegyző köteles a képviselő-testületi megállapításuk, azaz **elfogadásuk után 15 napon belül megküldeni** a helyi építési szabályzatot és a településrendezési terveket azok összes munkarészeivel, valamint a megállapításukról szóló – külön jogszabály szerinti – jegyzőkönyvvel, a véleményezési eljárás dokumentumaival, továbbá az állami főépítészi, illetve a miniszteri véleménnyel együtt, a megyei kormányhivatalnak, jelen esetben a **Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatalnak**.

Tájékoztatom továbbá, hogy *az építésügy, a településfejlesztés és - rendezés körébe tartozó dokumentációk központi nyilvántartásáról szóló 277/2008. (XI. 24.) Korm. rendelet 3.§ (1) bekezdés f) pontja* értelmében a jegyző köteles **az önkormányzat döntését követő 30 napon belül** a településrendezési eszközöket a rendelettel vagy határozattal együtt egy példányban a **Dokumentációs Központ részére** ingyenesen átadni, illetve **megküldeni**.

Az Étv 59. §-a rögzíti az állami főépítész elektronikus nyilvántartási kötelezettségét a településrendezési eszközök tekintetében. Az előírásnak megfelelően az elfogadott helyi építési szabályzatot, a településrendezési terveket, az azokhoz - az egyeztetési eljárás során - beérkezett véleményeket és a beérkezett vélemények figyelembe nem vételének indokolását, az egyeztető tárgyalás(ok) jegyzőkönyvét, valamint az egyéb - az eljárás során keletkezett - dokumentumokat digitális adathordozón, \*.pdf formátumban, ezen felül a jóváhagyott tervlapokat papír alapon 1 példányban szíveskedjék az állami főépítész részére megküldeni.

A főépítészti tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 7.§ h) és i) pontja szerint az állami főépítész ellátja az Étv. 9.§-ában meghatározott szakmai ellenőrzési feladatokat a településrendezési eszközök tekintetében és jogsértés esetén a bírósághoz, illetve az Alkotmánybírósághoz fordul.

A fenti - az Étv. 9.§ (6) bekezdése alapján adott - állásfoglalást másolatban javasolom megküldeni a tervezőnek, hogy eredményes munkájukat a feladatok egyeztetett értelmezése is elősegíthesse.

Székesfehérvár, 2012. december 19.

Tisztelettel:

**Székely Nóra**

**Lantay Attila**  
hivatalvezető,  
állami főépítész  
megbízásából és nevében