



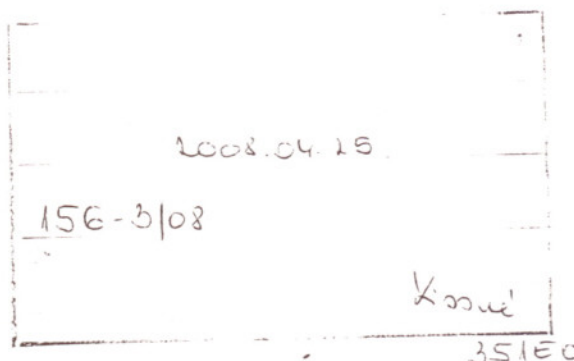
Közép-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítész

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.fejerkozsig.helyinfo.hu
ügyintézés helye: Székesfehérvár, Petőfi S. u. 5.

Ügyszám: 09-230-1/2008
Ügyintéző: Szilvási Zsuzsanna
Hiv.szám: 156/2008

Pápakovácsi község
településrendezési terv
– záró vélemény –

Pápakovácsi Község Önkormányzata
Vilman Csaba úr, polgármester
PÁPAKOVÁCSI
Fő utca 19.
8596



Tisztelt Polgármester Úr!

Pápakovácsi község településrendezési tervével kapcsolatos tervdokumentációt áttekintettük, arról az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) **9. § (6) bekezdése szerinti – jóváhagyást megelőző – véleményünket a tervdokumentációban található elientmondások feloldásáig és megnyugtató kezeléséig megadni nem áll módunkban.**

1. A tervezési munka előzményei

Pápakovácsi község képviselőtestülete 2003. évben döntött a község új településrendezési eszközeinek elkészítéséről, amelyet a településfejlesztési koncepció elkészítése és elfogadása (19/2003. (VI.10.) képviselőtestületi határozat) követett.

A tervezési munka megindításáról az Önkormányzat az Étv. 9. § (2) bekezdése szerint tájékoztatta az érintetteket. Irodánk a megkeresésre 326/2003. iktatószámon (2003. július 28-án) az Étv. szerinti tájékoztatást megadta.

A településrendezési terveket készítő City Plus Bt. (Fazekas Róbert, Tapolca) – az Étv. 9. § (3) bekezdésnek eleget téve – 2004. február 13-án kelt levelében kérte a tervdokumentáció Területi Tervtanács általi tárgyalását. A tervek bemutatására 2004. március 11-én került sor. A Tervtanács a tervvel kapcsolatban 7/2004. számon állásfoglalást adott ki, amelyben a tervdokumentációt továbbtervezésre ajánlotta.

Az Önkormányzat tájékoztatása szerint az Étv. 9. § (3) bekezdés szerinti véleményezési eljárás megtörtént, az eltérő vélemények tisztázására 2007. augusztus 10-én egyeztető tárgyalás került megtartásra. Az állami főépítész az Étv. 9. § (3) bekezdés szerinti (közbenső) véleményét 09-281-1/2007. iktatószámú (2007. augusztus 9-én kelt) levelében megadta.

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

2. Szakmai észrevételek

83. számú főút nyomvonala

Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlése 5/2005. (V. 27.) számú rendeletével elfogadott Veszprém Megyei Területrendezési Terv *(a továbbiakban: Megyei Terv)* a 83. sz. (Pápa-Devecser) főút új nyomvonalát Pápakovácsi községet nyugatról megkerülve tartalmazza. A nyomvonalat a szerkezeti terv két változatban tünteti fel:

- országos főút „Megyei Tervben szereplő nyomvonal”
- országos főút „alternatív nyomvonal”.

Előbbi csak az út nyomvonalának tengelyével került ábrázolásra, míg utóbbi a nyomvonalával és a tengelytől mért 100-100 m-es védőtávolsággal. A szerkezeti tervlapon feltüntetett, Megyei Terv szerinti nyomvonal jelen ábrázolási módjában csak tájékoztató jellegű, érdemi jelentősége nincs. Miután nem került kiszabályozásra, így annak elépülése megtörténhet és az Önkormányzati szándékok szerint meg is történik a nyomvonalon feltüntetett lakóterület fejlesztéssel.

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.

A Tftv. értelmében az Önkormányzatnak lehetősége van a nyomvonal módosítására és annak szerkezeti tervben feltüntetésére és a szabályozási tervben annak kiszabályozására, amelyet a „Vélemények értékelése” szerint a Megyei Önkormányzattal egyeztetve a +/- 5 %-os eltérésen belül megtettek. Ezzel a Megyei Terv szerinti nyomvonal elveszítette jelentőségét, ezért annak ábrázolására (tekintettel, hogy sem jogokat sem kötelezettségeket nem keletkeztet) és a szerkezeti terv leírásban részletezett megkülönböztetésére nincs szükség.

Az új nyomvonal szabályozását azonban felül kell vizsgálni, tekintettel arra, hogy azt a külterületi szabályozási tervlap „alternatív útvonal nyomvonal tengelye”-ként tartalmazza, a belterületi szabályozási tervlap egyáltalán nem tartalmazza, holott annak nyomvonala a belterületi határt érintve halad és a tengelytől mért 100 m-es védőtávolsága az új lakóterületfejlesztésre kijelölt területeket érinti.

Lakóterület fejlesztések

Az Önkormányzat szándéka, mely szerint a meglévő 180 lakóház mellett közel hasonló mértékű lakóterületfejlesztést irányozott elő, részletesebb demográfiai mutatók hiányában nem megítélhető. Felhívjuk az Önkormányzat figyelmét, hogy egy ekkora népességszám emelkedés magával vonzza az alapellátási funkciók fejlesztésének szükségességét, amelyre már most fel kell készülni. Korábbi véleményünkben jelzeteknek megfelelően falusias lakókörnyezetben **továbbra sem támogatjuk a (szabadonálló) sorházas beépítési mód megjelenését.**

Nemzeti Közlekedési Hatóság (KDR Igazgatósága, Veszprém) 1493/3/2007. iktatószámú (2007. október 29-én kelt) levelében rögzítette: „**A 100 m-es védőtávolságon belül a módosított nyomvonal mentén sem javasolt új lakóterület kialakítása,** erre csak a Magyar Közút Kht. hozzájárulásával kerülhet sor.”

A „Vélemények értékelése” című munkarészben adott Önkormányzati válasz szerint „a zaj és esetleges szennyeződések megszürése érdekében beültetési kötelezettséget írtunk elő, továbbá az ingatlanokon történő építések engedélyezése során a Közút Kht. hozzájárulását is be kell szerezni.”

Tekintettel arra, hogy a 83. számú főút nyomvonala közvetlenül a lakóterületek hátsó vagy oldalkertje mellett halad (és a 100 m-es védőtávolságon belül is csak lakóterületek találhatóak) javasoljuk a terület más célú hasznosítását (pl. gazdasági terület lakófunkció kizárásával), mert az Önkormányzati intézkedések (ültetési kötelezettség) ellenére is konfliktushelyzet fog keletkezni, **a lakóterületi hasznosítást a 100 m-es védőtávolságon belül nem támogatjuk.**

Az építési szabályzat 14. § (8) pontjában az Lf-2* jelű építési övezet beépítési feltételeként előírt illetékes közlekedési hatóság és az állami útkezelő egybehangzó nyilatkozatának beszerzésének szükségességének előírása helyett az Önkormányzat akkor jár el helyesen, ha ezt már most tisztázza és csak ennek megfelelően jelöli ki a lakóterületeket (a beépítés feltételeinek tisztázása az Önkormányzat feladata).

Ökológiai folyosó

Az ökológiai folyosó területe beépítésre szánt területté nem minősíthető (Megyei Terv 15. §). **A Papkert u. végén az Séd patak melletti két új lakóterület az ökológiai folyosó területébe esik.** Kérjük a fejlesztési szándékot törölni szíveskedjenek.

Szélerőmű, szélerőmű park:

Ellentmondásos a szélerőmű, szélerőmű park telepítésének kérdése. Az építési szabályzat részletesen szabályozza a szélerőművek telepíthetőségének lehetőségének helyszíneit, azonban nem tér ki olyan lényeges kérdésekre, mint a tájképvédelmi területeken történő létesítés, stb. Aggályosnak tekinthető, pl. az építési szabályzat 10. § (8) bekezdésében rögzített előírás, miszerint a szélerőmű toronytól számított 800 m-es védőtávolságon belül lakóépület nem létesíthető. A külterületi mezőgazdasági területeken M_a és M_k övezetekben lakóépület is elhelyezhető, ezért a fenti szabályozási előírás felveti az Étv. 30. § (1) bekezdés szerinti kártalanítás szükségességét. Az Önkormányzat akkor jár el helyesen, ha a szélerőművek telepítésére alkalmas területeket (egy átfogó vizsgálat elvégzése után, és annak 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. (A szélérőmű tornyok a szomszédos települések területfelhasználását semmilyen formában nem korlátozhatják, a telepítés helyét ennek megfelelően kell meghatározni – helyi építési szabályzat 10. § (9)).

Temetőbővítés

Javasoljuk a temető bővítésének lehetőségeit ismételten átgondolni, új helyszínt keresni vagy nagyobb területre kiterjeszteni, mert jelen helyzetben az OTÉK 38. § (8) bekezdés szerinti kötelező 30 m-es ültetési kötelezettség betartásával a bővítésre szánt terület szinte elveszik.

Erdőterületek

A jelen tervdokumentáció és a korábbi egyeztetési anyag területfelhasználásai között eltérés mutatkozik, korábban jelentős erdősítési szándék volt a Megyei Tervvel ellentétben Nóráp és Ganna felé. Nincs információnk arra vonatkozóan, hogy az államigazgatási szervek a terv mely változatát véleményezték, így felhívjuk a figyelmet, hogy **az egyeztetési eljárás során a területfelhasználási egységekben vagy térszerkezeti elemekben történő változtatás esetén az államigazgatási szerveket ismételten meg kell keresni** az Étv. 9. § (3) bekezdés szerinti egyeztetés céljából.

Gazdasági területfejlesztés

A temetővel szemben kialakítandó gazdasági területek esetében kérjük megfontolni a lakóterületek közé beékelődő kiszabályozást, valamint a másik tömb esetében a teljes tömbre javasoljuk kiterjeszteni az övezetet, a tömb sarkában megjelenő, a beépítés szempontjából kedvezőtlen alakú lakóterületet nem támogatjuk. A szabályozási terven kérjük az irányadó telekosztásokat feltüntetni.

3. Egyeztetési eljárás

A tervezési munka megindításáról az Önkormányzat az **Étv. 9. § (2)** bekezdése szerint tájékoztatta az érintetteket. A beérkezett válaszok tartalmáról információnk nincs, Irodánk részére csak az egyeztetési eljárás további szakaszaiban részt nem vevő szervek válaszelevelei kerültek megküldésre.

Az **Étv. 9. § (3)** bekezdésében 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 államigazgatási szervek véleményével igazolta. Az egyeztetési anyagban nem találtunk információt Pápa Város Önkormányzatának (képviselő-testülete) megkereséséről – mint szomszédos település (Étv. 10. § (3)) – a megkeresést dokumentálni szükséges. A tervdokumentáció a helyben szokásos módon közzétételre került.

Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 57627/2007. iktatószámú (2007. augusztus 9-én 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 településrendezési terv a Megyei Területrendezési Terv alapján az Országos Ökológiai Hálózatot részekre bontva ábrázolja: ökológiai folyosó, természeti terület.” – nem biztosítja a jogszabályokban előírt feltételek teljesülését.

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. Fentiekre való tekintettel fontosnak tartjuk az ökológiai folyosó lehatárolását a Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség adatszolgáltatása alapján megtenni.

Nemzeti Közlekedési Hatóság (KDR Igazgatósága, Veszprém) 1493/1/2007. iktatószámú (2007. július 16-án kelt) véleményében kérte az észrevételei alapján javított tervdokumentációt újbóli véleményezésre megküldeni, ennek hiányában a tervet jóváhagyásra nem javasolta. A javított tervdokumentációval kapcsolatban 1493/3/2007. iktatószámú (2007. október 29-én kelt) levelében a jelen véleményünk 2. pontjában idézettek figyelembevétele mellett annak jóváhagyása ellen kifogást nem emelt.

Balatoni Nemzeti Park Igazgatóság 3410-4/2007. iktatószámú (2007. július 31-én kelt) levelében a természetvédelmi területeket az alátámasztó munkarész szerinti kérte a külterületi szabályozási tervlapon megjeleníteni, valamint az építési szabályzat 30.-31. §-ait a védett természeti területekre vonatkozó korlátozásokkal kérte kiegészíteni. A „Vélemények értékelése” szerint az építési szabályzat pontosításra került.

Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlése 07/212/2007. iktatószámú (2007. július 25-én kelt) állásfoglalásában rögzítette, hogy az ábrázolt területfelhasználás részben ellentétes a Megyei Tervben meghatározott (külterjes mezőgazdasági térség) területfelhasználással, területi mérleg elkészítését kérte. Az infrastruktúra hálózatok tekintetében a 83. számú főút nyomvonalával kapcsolatban és a Dél-európai tranzit gázvezeték nyomvonalával kapcsolatban tett észrevételeket. A jelen véleményezésre megküldött dokumentációban a Megyei Terv területfelhasználási kategóriáinak lehatárolása igazolásra került, a 83. sz. főút nyomvonala pontosításra került a „Vélemények értékelése” szerint, azonban a hivatkozott egyeztetés dokumentálását nem látuk. A Dél-európai tranzit gázvezeték nyomvonala csak a szerkezeti terven került ábrázolásra (védőtávolságok nélkül). A Megyei Tervvel való összhang biztosítása érdekében szükségesnek tartjuk a gázvezeték nyomvonalának és védőtávolságának szabályozási terven történő ábrázolását.

Veszprém Megyei Földhivatal 10.136/2/2007. iktatószámú (2007. július 10-én kelt) levelében túlzottnak tartotta a lakóterület fejlesztéseket, a közepes minőségű termőföldek belterületbe vonásához csak a tényleges felhasználásnak megfelelően, ütemezetten járulnak hozzá. A „Vélemények értékelése” című önkormányzati válaszban az Önkormányzat rögzítette, hogy a Nórapi út menti beépítéseket csökkentette.

Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat (Pápa) 1967-2/07 iktatószámú (2007. augusztus 08-án kelt), Kulturális Örökségvédelmi Hivatal 420/2002/1/20007. iktatószámú (2007. augusztus 27-én kelt) levelében a tervvel kapcsolatban több észrevételt tett, amelyek tervdokumentációba történő beépítése mellett annak jóváhagyását javasolja.

4. Tartalmi követelmények

4.1. Alátámasztó munkarészek

A tervezési munka során elkészültek az OTÉK-ban meghatározott kötelező alátámasztó munkarészek (tájrendezési, környezetalakítási, közlekedési, közművesítési, hírközlési) valamint az örökségvédelmi hatástanulmány.

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, amely rögzíti, hogy a tervdokumentációt a hatályos jogszabályok szerint és azok betartásával készítették el.

4.2. 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:

- 1. pont és 20. pont – a településszerkezeti terv leírás nem a határozat, hanem a határozat mellékletét képezi a szerkezeti tervlappal együtt, ez utóbbi számát (R-1) a határozatban fel kell tüntetni. Javasoljuk a két pont összevonását és átfogalmazását, a zárszó elhagyását.
- 2. pont (3) – 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 szükséges.
- 3. pont – a szerkezeti terv határozata helyi érvényű, csak az azt elfogadó képviselő-testületre nézve tartalmaz (tartalmazhat) kötelező elemeket, ezért elhagyhatók a települést bemutató leíró részek.
- a településrendezési eszközök hierarchiájából eredően a szerkezet terv a településfejlesztési koncepcióval összhangban készült, így a leírásban nem kell a koncepció egyes elemeit megismételni.
- 3. pont és 10. pont (2) – jelen véleményünk 2. pontjában részletezettek alapján kérjük, hogy **csak azt a nyomvonalat szerepeltessék a tervben, amelyik az**

Önkormányzat szándékait tükrözi és a Megyei Tervvel is összhangban van (+/- 5 %-os eltéréssel).

- 5. pont – a településszerkezeti terv kötelező tartalmi elemeit az Étv. 11. §-a tartalmazza. Jelen felsorolásból hiányoznak pl. a beépítésre szánt és nem szánt elemek, stb., ezeket pótolni szükséges.
- 7. pont – a korábbi rendezési eszközökre valamint a „hatályos” tervre történő hivatkozásokat kérjük törölni.
- 7. pont (4) – az ütemezés rendjét kérjük pontosan rögzíteni, amelyet az önkormányzat lépésről, lépésre betarthat. A „legnagyobb realitása” van, „történhet”, „követheti” stb. megfogalmazásokat javasoljuk kerülni és a konkrétumokat meghatározni. Az ütemezés legutolsó fázisa tartalmazza a külterületi lakóterületi hasznosításokat, ezzel szemben az építési szabályzat 11. § (2) bekezdése lehetővé teszi az ingatlanok belterületbe vonást is megelőző beépítését. Kérjük a szerkezeti terv elhatárolásait és a szabályozási előírásokat összhangba hozni.
- az OTÉK előírások folyamatos ismételése, hivatkozása felesleges (pl. (8. pont (2)).
- 11. pont (2) – kérjük pontosítani a zöldterület fogalmát. Zöldterület az OTÉK 27. § (1) bekezdés szerint állandóan növényzettel fedett közterület, a hivatkozott „víz” felületeket az OTÉK 30. § (1) bekezdése értelmében vízgazdálkodási területbe kell sorolni.
- 13. pont (3) – javasoljuk átfogalmazni vagy elhagyni. A helyi építési szabályzat (a jogszabályi hierarchiából eredően) a szerkezeti terv testületi elfogadása után kerülhet elfogadásra, ezért a mezőgazdasági területekre vonatkozó építési feltételeket az átmeneti időre – valamint az elfogadott építési szabályzat mellett – OTÉK és a vonatkozó jogszabályok szerint kell meghatározni.
- 14. pont – a vízbeszerzési területeket és védőterületeit vízgazdálkodási területbe sorolta. Az OTÉK vízgazdálkodási területfelhasználása elsősorban a nyílt vízforrásokra vonatkozik, ezért javasoljuk a vízmű és víműkút területét a közlekedési és közmű vagy településgazdálkodási (G_{ipE}) övezetbe sorolni. A vízgazdálkodási területek védőterületét nem szükséges vízgazdálkodási területbe sorolni, az, az eredeti funkciójában használható amennyiben a magasabb rendű jogszabályok lehetővé teszik. Amennyiben viszont a védőterületet is vízgazdálkodási területbe sorolják, a szerkezeti tervet (és az összhang biztosítása érdekében a szabályozási tervet) módosítani szükséges. A szerkezeti tervlapon és a szabályozási tervlapon nem beazonosíthatók a vízbeszerzési területek, miután az OTÉK szerinti szimbólummal nem kerültek feltüntetésre.
- nyelvtanilag nem helyes bizonyos pontok többesszám első személyben történő rögzítése (pl. 7. pont (3) „jelöltünk”).

Településszerkezeti tervlap:

- hiányoznak az Étv.-ben meghatározott tartalmi elemek pl. a terület felhasználását veszélyeztető, illetőleg arra kiható tényezők feltüntetése, a védőtávolságok (pl. gázvezeték nyomvonala mellett) (Étv. 11. § (3)).
- a tervezett területfelhasználással érintett területeken az alapjelölésnek tükröznie kell a jelenlegi területfelhasználást, erre kerüljön a tervezett területfelhasználás jelölése (pl. tervezett erdők esetében).

Szabályozási terv

- a terv nem a jogszabályban előírt **szintvonalas térképen** készült (Étv. 12. § (4)), magassági adatokat is tartalmazó hiteles alaptérkép a Veszprém Megyei Földhivatalban nem áll rendelkezésre („Vélemények értékelése”).
- kérjük a temetővel szembeni **gazdasági terület** részletes kiszabályozását (telekhatárok megszüntetése, ültetési kötelezettség jelölése, stb.).
- a **temető** területét a belterülethatár szeli ketté. Javasoljuk annak megfontolását, hogy a teljes terület belterületbe kerüljön. Problémának ítéljük, hogy a külterületi szabályozási tervlap szerint a temető bővítési területét a belterületi szabályozási tervlap tartalmazza, ezzel szemben azon csak a beültetési kötelezettség került feltüntetésre, vagyis, nem került kiszabályozásra. Kérjük a területet a jogszabályi előírásoknak megfelelően kiszabályozni (telekhatár, övezeti határ, övezeti jel, ültetési kötelezettség, stb.).
- az árkok, utak az általuk közrezárt telkekkel telektömböt alkotnak, amelyek mindegyikére meg kell határozni az övezetet, építési övezetet. Ennek megfelelően pl. a külterületi szabályozási terven a mezőgazdasági területek minden telektömbjén fel kell tüntetni az övezeti jelet.
- „szabályozási vonal - kialakult” és „szabályozási vonal - tervezett” 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 (vagyis tervezett). Az „érvényes” szabályozási terv jelölés használata felesleges.
- „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.
- „területfelhasználás határvonala” – a szabályozási terveken övezetek és építési övezetek vannak, a területfelhasználási egység szerkezeti tervi kategória (OTÉK 2. számú melléklet 1./II./1.2.).
- a jelmagyarázatban az egységesség érdekében vagy csak az övezeti jelek vagy az alövezetek is kerüljenek feltüntetésre, de a mindegyikből egyet-kettőt megoldás nem helyes. Javasoljuk az OTÉK szerinti övezeti jelkulcsok tervlapon történő feltüntetését.
- a bel-és külterületi szabályozási tervlapokon kérjük ábrázolni a kerékpárutat (OTÉK szerinti jelkulcsa üres karika).
- a tervről hiányoznak a védőtávolságok (gázvezeték, szennyvízátemelők, zavaró iparterület stb.) ezeket pótolni szükséges.

Helyi építési szabályzat

- az építési szabályzat még mindig sok, magasabb rendű jogszabályokban rendezett kérdést igyekszik a rendelet szintjén meghatározni, átfogalmazni pl. 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 (a továbbiakban: ÖTM rendelet), OTÉK előírások.
- az építési szabályzat csak olyan előírások tartalmazzon, amely az Önkormányzat szándékaival megegyező, valamint meglévő és várható eseményeken alapul. Pl.
 - meggondolandó a 21. § (9) és 13. § (2) bekezdésekben a parkolási rendeletre hivatkozni, amely feltehetően egy ekkora lakosszámú településen nem feltétlenül fog elkészülni.

- Natura 2000 területek nem érintik a települést (31. § (2)).
- 4. § (1) – „kötelező szabályozási” vonal nincs, csak „szabályozási vonal”, kérjük javítani.
- 4. § (4) – a dűlőút nyomvonalas létesítmény, a „területe” nem értelmezhető, kérjük helyesbíteni.
- 4. § (6) – saroktelek esetében nem egyértelmű, hogy mit nevezünk a telek szélességének és hosszának.
- 4. § (7) – a 3. § (1) bekezdés ismétlése, törölni szükséges.
- 5. § (3), 35. § (4), 35. § (6), 37. § (3) stb. – nem lehetséges a magasabb rendű jogszabályok rendelkezései szerinti tevékenységet és feladatot ellátó államigazgatási szervek, szakhatóságok számára az építési szabályzatban feladatok telepítése (pl.: „eljárásba minden esetben be kell vonni”, stb.). Amennyiben az építés hatóság számára segítséget jelent, az esetleges eljárási rendeket a függelékben lehet rögzíteni. A lábjegyzetet javasoljuk törölni és a hivatkozást függelékben elhelyezni. Előbbi vonatkozik a 38. § (3) bekezdésben hivatkozott megyei főépítész feladatkörére is.
- 5. § (2) – a mélyfekvésű, magas talajvízállású területeket le kell határolni, mert ennek hiányában mi alapján kerül eldöntésre, hogy szükséges-e a talajvíz helyzetét tisztázó talajmechanikai vizsgálatok elvégzésének szükségessége. Az építés hatóságnak nincs mérlegelési jogköre.
- 7. § – a „homlokzatmagasság” fogalma csak abban az esetben használható, ha annak jelentését fogalommagyarázatban rögzítik, javasoljuk az OTÉK szerinti építménymagasság alkalmazását.
- 7. § (10) – aggályos a 10 m-nél magasabb építményeknél az építés engedély iránti kérelemhez tájlesztétikai 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.
- 7. § (6) – az egész településen csak magastető építését teszi lehetővé, ezzel szemben a 15. § (4) és 19. § (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).
- 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. § (2) – megfontolandónak tartjuk a 16 m² alapterületű autóbusz váróterem méretének csökkentését, valamint 4 m²-es pavilont közterületen csak ideiglenes jelleggel javasolunk engedélyezni (az ÖTM rendelettel összhangban).
- 8. § (5) – 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. § – lásd jelen véleményünk 2. pontja.
- 12. § (8) – lásd jelen véleményünk 2. pontja.
- 12. § (10) – falusias léptékben nem javasoljuk torony jellegű építményrészek megjelenését (ha az nem a funkcióhoz köthető, pl. templom).

- 12. § (13) és 22. § (1) – az előírásokat összhangba kell hozni és csak abban az esetben kell az építési szabályzatban rögzíteni, ha azt magasabb rendű jogszabály nem rendezi (szolgalmi jog, vezetékJog).
- 20. § (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.
- 21. § (7) – a „sarkok beláthatósága” helyett az „útkereszteződések beláthatósága” megfogalmazást javasoljuk.
- 21. § (10) – „a vonatkozó szabvány” alatt jelen esetben az OTÉK 42. § (7) bekezdést kell érteni, amely nem szabvány, hanem Kormányrendelet.
- 21. § (8) – (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?
- 21. § (11) – nem az építési szabályzat tartalmi eleme. Az zöldterületeken a járművel közlekedés, járműjavítás és tisztítás tiltását más eszközökkel kell szabályozni (pl. közlekedési tiltótábla kihelyezése).
- 25. § (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...”
- 25. § (7) – nem egyértelmű az előírás, kinek a feladata a cserjesáv telepítése, mi számít természetvédelmi és gazdasági érdeknek (a kettő együttesen). Az Önkormányzat ezen előírása csak akkor éri el célját, ha ehhez kapcsolódóan az érintett területek vonatkozásában alkalmazza az Étv. 29. § (4) szerinti beültetési kötelezettséget.
- 25. § (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.
- 28. § (1) – a vízbeszerzési területek és védőtávolságaik vízgazdálkodási területbe történő sorolását a szerkezeti terv leírásával kapcsolatban rögzített észrevételeink szerint javasoljuk átgondolni.
- 30. § (3), (4) – mit kell érteni a „10 méternél magasabb építmények” alatt? Kérjük pontosítani a meghatározást.
- 41. § – (vízrendezési terv készítése a közigazgatási területre) a szabályozás csak akkor éri el célját, ha annak határidejét, eszközrendszerét is meghatározzák.
- 46. § – a hivatkozott ÖRT az Étv. 60. § (3) előírásából adódóan 2007. december 31-vel hatályát veszítette.
- az egyes §-ok és bekezdések számozási rendszerét kérjük felülvizsgálni és szükség szerint javítani (p. 42. § után a 46. § következik).

5. 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 főépítési vélemény megadásához szükségesnek tartjuk:

- az ökológiai folyosót a Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség adatszolgáltatása alapján pontosítani (a Tftv. rendelkezéseinek figyelembevételével).
- Pápa Város Önkormányzata megkeresését (a megkeresést írásban dokumentálni).
- amennyiben az államigazgatási szervek nem a jelen záró véleményezésre megküldött területfelhasználási elhatározásokat véleményezték, akkor az **új területfelhasználásokat ismételten egyeztetni szükséges**. Az egyeztetés megtörténtét dokumentálni kell.
- **a tervdokumentáció kiegészítését és javítását** jelen főépítési vélemény 2. és 4.2. pontjaiban (Jóváhagyandó munkarészek) tett észrevételeink alapján.
- a tervezői nyilatkozat pótlását.

A fentiekben részletezett szakmai véleményünknek megfelelően javított, kiegészített és véglegesített Pápakovácsi 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 11.

Tisztelettel:




Lantay Attila
állami főépítész