



NYUGAT-DUNÁNTÚLI REGIONÁLIS KÖZIGAZGATÁSI HIVATAL  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

457/2007

Tárgy: Sárvár város település rendezési  
tervének módosítása

**Dr. Dénes Tibor**  
polgármester

**Sárvár Város Önkormányzata**

Sárvár  
Várkerület 2-3.  
9600

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A megküldött tárgyban – egyébként többnyire gondos munkát tükröző és jól prezentált - dokumentációra vonatkozóan az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Étv.) 9.§ (3) bek. alapján az alábbi állásfoglalást adom:

**I. A szerkezeti tervvel kapcsolatban:**

1. A jóváhagyandó munkarészek közé tartozik a szerkezeti terv leírása is (OTÉK 3.§ /2/), amely jelen esetben a módosítások szöveges ismertetését jelenti. (Megjegyzem, azok indoklása az alátámasztó munkarész feladata, de célszerű ennek kivonatát az előterjesztéshez mellékelni).
2. A szerkezeti terven megkülönböztetve kell föltüntetni a funkciójukban megváltoztatásra tervezett területeket (Étv. 11.§ /2/) Ezen kívül kérem azt is értelmezhetően föltüntetni, melyek a csak átnevezett területfelhasználási egységek. Be kell mutatnia biológiai aktivitásérték megőrzése céljából kijelölt új területeket is.
3. A tervezés során pontosítani és a szerkezeti terven ábrázolni kell a Vas megye területrendezési tervéből a várost érintő övezetek határait is. Ennek hiányában a tájvédelmi fejezetben is jelzett területfelhasználási konfliktusok illetve az azok megoldására tett (?) javaslatok nem értelmezhetők.
4. Az alátámasztó munkarészek tekintetében megjegyzem, hogy az OTÉK-ban előírt szakági munkarészek akkor is kötelező elemei a dokumentációnak, ha a módosítás azokat nem, vagy csak kis mértékben érinti. Ez utóbbiakról jogosult tervezőnek kell nyilatkoznia.

5. Az előbbivel összefüggésben megismétlem azt a korábbi javaslatunkat, hogy a városnak és a tervnek foglalkozni kellene a helyi tömegközlekedés kérdésével, mert a település egyes részei a jelenlegi rendszerben e tekintetben ellátatlanok.

II. Az egyes módosításokra vonatkozóan:

ad 5.

A gazdasági területek megengedett legnagyobb beépítettsége nem haladhatja meg a 40%-ot (OTÉK 25.§)

ad 15.

Tájképvédelmi övezeten belül nem tűnik indokoltnak – az óhatatlanul vegyes minőségű - építési tevékenységet generáló kertés mezőgazdasági övezet kialakítása.

ad 16.

Az új zsákutca kikötése a főútra forgalomtechnikai szempontból aggályosnak látszik.

ad 17.

Egy üdülőterület sem nélkülözheti a közcélú zöldterületeket (közpark, közkert). Ennek helyét a szabályozási terven biztosítani szükséges. Ugyancsak igényelne a terület egy olyan széles, szellős, fásított utat (sétányt, allét), a (valószínűleg) kialakítandó vízfelülethez kapcsolódva, amely valóban rekreációs üdülőterületi hangulatot biztosítana. Ez némileg oldaná azt a kellemetlen érzést, amelyet a többi, csak a minimális közlekedési funkciót biztosító keskeny utcák fognak kelteni. (Ez bizonyára gazdaságosok, de csak rövid távú befektetési szempontból.)

ad 18.

Az itt kijelölt gazdasági terület ötletszerűnek, szerkezetileg szervesen, közlekedési szempontból (mivel forgalma lakóutcákat terhel) problematikusnak tűnik. Ez a döntés csak akkor igazolható, ha a terven már meglévő gazdasági területeken nincs lehetőség az ide telepíteni tervezett tevékenység elhelyezésére. (L. Étv. 8.§ /2/ c )

ad 37. és 43.

Az ismertetőből nem derül ki a módosítás indoka, de ez feltehetően az épített gazdasági megfontolása lehet. Ehhez képest azonban mérlegelni kellene a város hosszú távú érdekeit is. A beépítés sűrűségének emelése növeli a terület terhelését, beleértve a népsűrűséget és a forgalom növekedését is. Ideje lenne a városnak egy számvetést csinálnia arról, hogy mennyi a település idegenforgalmi eltartó kapacitása. Gondolni kell arra, hogy a zsúfoltság egy idő után visszatartó hatású lesz.

ad 51.

Az anyagból úgy tűnik, hogy a település zöldfelületeink elhelyezése, vagy kiiktatása, csonkítása ötletszerű, nélkülözi a tervszerűséget. Ez ellentétben áll az Étv. 8.§-ában az emberi környezet alakításával kapcsolatos minőségi követelményekkel, és nem felel meg azoknak az elvárásoknak sem, amelyet OTÉK 9.§-a fogalmaz meg a település zöldfelületi rendszerével kapcsolatban. A zöldfelületeknek az a halmaza, amely a másra nem alkalmas területek részét képezi, vagy az olyan gyakorlat, amely a fejlesztési igényeket többnyire a zöldfelületek rovására oldja meg, nem nevezhető átgondolt és rendszerszerű tervezésnek. A helyes megközelítésnek foglalkoznia kell a klimatikus hatásokkal, a különböző zöldfelületek és zöldterületek olyan, területileg és funkciójában differenciált tervi kialakításával, amely a település valamennyi lakója számára egyenlő eséllyel teszi lehetővé az azokhoz történő hozzáférést. A terv ezt a feltételt jelenlegi állapotában igazoltan nem teljesíti.

ad II/1

A módosítás indoka nem világos, de csak akkor van értelme, ha a területen lakásépítési szándék merült föl. (Más különbség lényegében nincs a kettő között). Ez pedig a forgalmas, zajterhelő főút mellett nem javasolható.

ad II/7

Nem derül ki az anyagból, mi az indoka és a célja az ökológiai folyosó megszüntetésének, azzal sem foglalkozik a vonatkozó alátámasztó munkarész, hogy milyen hatása van ennek a döntésnek a település ökológiai állapotára.

ad II/10

A módosítás indoklása szakmailag értelmezhetetlen. A védőfásítás nem csupán zöldfelület, hanem az OTÉK 38.§ szerinti védőövezet egyik fajtája. Akkor szüntethető meg, ha nincsenek azok a káros hatások, amelyek alapján a korábbi terv azt meghatározta. Szakmai irányelvek szerint a védőfásítás legalább 25 m-es szélességben hatékony. Egy sor fa ezt semmiképpen sem pótolja. A megvalósítás realitása nem lehet szempont a méretezésnél. Figyelembe kell venni, hogy az említett jogszabályhely alapján a védőterületet annak kell saját telkén kialakítania, akinek a tevékenysége következtében az szükségessé válik.

ad III/2

Érthetetlen, hogy egy – a fejlesztését döntően az idegenforgalomra, a rekreációs üdülésre alapozó, gazdag történelmét a laza beépítésű települési morfológiában még többnyire őrző – kisváros miért törekszik a beépítés sűrűségének növelésére, a zöldfelületek tudatos és konzervens csökkentésére és ezzel a környezet minőségének alacsonyabb szintre szállítására.

### III. A szabályozási tervre vonatkozóan:

Az újonnan kialakítandó közterületeknél számszerűen (kótázással) is meg kell határozni azok méreteit. Az alátámasztó munkarészben szereplő ábrák nem alkalmasak az azonosításra, és egyébként sem eszközei a hatósági munkának.

### IV. A helyi építési szabályzat tervezetét illetően:

A csatolt szöveg alkalmas a változások bemutatására, de meg kell jegyezni, hogy a módosítás önálló rendelet, amely annak elfogadás után tehető közzé az eredetivel egységes szerkezetben. Részletesen (a hivatkozások az új számozásra vonatkoznak):

ad 2.§ (2)

A rendelkezés technikailag értelmetlennek tűnik. A szabályozási 1:4000 léptéke nem teszi lehetővé az 1m-es mérési pontosságot.

ad 3.§ (2)

A szabályozási terv jelmagyarázatában nem szerepel ilyen kategória. A volt zártkerteket azonosítani szükséges.

ad 6.§ (3) d)

A szövegből nem egyértelmű, hogy a csökkentett beszámíthatóság a teljes telekterületre vonatkozik-e, vagy csak a kétszeres telekméretet meghaladó telekrészre.

ad 6/A §

Az OTÉK nem ismeri a vegyes lakó-üdülőövezet fogalmát. A két területfelhasználás alapvetően eltérő igényeket szolgál és különböző szolgáltatási, ellátási kötelezettségeket illetve jogokat ró az önkormányzatra.

Ennek megfelelően – helyes tervezés esetén – egymástól különböző településrendezési megoldásokat igényel. A városnak el kell döntenie, hogy az adott területen melyik igényt akarja kielégíteni. Az már a telektulajdonosok magánjellelű döntése, hogy ingatlanát üdülési, vagy lakáscélra fogja-e használni.

ad 8.§ (és a továbbiak)

Az övezeteken belül az egyes építményszíntípusok kivételes elhelyezését az OTÉK teszi lehetővé, ezért ennek megisméltése a helyi előírásokban fölösleges. A szabályzatnak az a feladata, hogy a kivételesség kritériumait megállapítsa, rögzítse, hiszen ez nem tartozhat az építési hatóság mérlegelési jogkörébe. A fogalommagyarázat vonatkozó szövegét a rendelkezések közé kellene beépíteni.

ad 20.§

Célszerűbb lenne a kialakult állapot „megtartása” helyett az ahhoz való illeszkedést határozni meg előírásként, igazodva az Étv. 18. §-ában megfogalmazott követelményekhez.

ad 27.§ (8)

Definiálni kellene a kisgarázs fogalmát.

ad 32.§ (9)-(10)

A HÉSZ nem adhat feladatot államigazgatási szerveknek. A konkrét tájvédelmi előírásokat ebben a rendeletben kell megfogalmazni (l. Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi tv. 21.§ /2/)

ad 36.§

A dokumentációt ki kell egészíteni hírközlési alátámasztó munkarésszel. Ennek alapján kell a szabályzatban meghatározni a hírközlési létesítmények, berendezések elhelyezésének föltételeit (pl. az alkalmas területek, épületek kijelölése, a településképi követelmények meghatározása stb.).

ad 38.§ (2)

A lábjegyzetben hivatkozott ÖTM rendelet nem szól a biológiai aktivitásérték fizikai pótlásának módjáról. Célszerű azonban, ha erről az önkormányzat a fejlesztővel/beruházóval kötött településrendezési szerződésben gondoskodik

ad 40.§ (4)

Kérem lábjegyzetben megadni az említett helyi rendelet számát.

ad 41/A § (3)

Ez a szakasz is államigazgatási szerveknek ad feladatot, amire nincs jogosultsága. Ezen a területen az említett hatóságok saját jogszabályukat alkalmazzák, a HÉSZ legföljebb kiegészítheti azokat az önkormányzat saját hatáskörébe tartozó rendelkezésekkel.

ad 42. §

A szabályzatban nem kell definiálni a más jogszabályokban meghatározott fogalmakat.

ad 42. § (11)

Célszerű lenne a közkert fogalmat területileg kiterjedtebben értelmezni és alkalmazni. Más lakó-, üdülő- és különleges övezetekben is indokolt közcélú zöldfelületek (játszótér stb.) elhelyezése.

Felhívom Polgármester úr szíves figyelmét, hogy a tervre vonatkozóan beérkezett eltérő vélemények tisztázására az Étv. (4) bekezdése szerint *egyeztető tárgyalást* kell tartani. Az erre szóló meghívóban célszerű ismertetni a megtárgyalást igénylő kérdéseket, hogy a résztvevők előzetesen ki tudják alakítani ezekkel kapcsolatos álláspontjukat. A tárgyalásról jegyzőkönyvet kell fölvenni, amely tartalmazza az elfogadott és az el nem fogadott észrevételeket egyaránt, az utóbbiakat az azokra vonatkozó indoklásokkal együtt.

Kérem, hogy a fentiek szerint kiegészített, módosított komplett tervdokumentációt az előző eljárási lépések során keletkezett iratok másolatával együtt az Étv. (6) bekezdése szerint *záró véleményezésre* megküldeni szíveskedjék.

Győr, 2008. július 7.

**Keresztes Sándor**