



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!

Hivatkozva 713/1/ 2008 számú tárgybani termódosításról – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Étv.) 9.§ (2) bek. alapján –az alábbi előzetes állásfoglalást adom:

1. A rendezési terv készítését (vagy módosítását) a képviselőtestület által határozattal elfogadott *településfejlesztési koncepció* - illetve ha annak csak egyes elemei kerülnek felülvizsgálatra -, *településfejlesztési döntés* alapozza meg {(Étv. 2.§ 27, illetve a 7.§ /3/ b)}, amelyek szakági vizsgálatokra épülve a rendezési terv távlatában (15 ill. 30 év) állapítják meg a település fejlesztésének fő irányait.
 - a. Ha a termódosítást a fejlesztési koncepcióban rögzített olyan célok, vagy feltételek változása indokolja, amely kihat a dokumentumban foglaltak jelentős részére, akkor célszerű a teljes koncepció felülvizsgálatát elvégezni az Étv. 9.§-ban előírt rend szerint. Ellenkező esetben csak a módosuló elemekre vonatkozóan kell testületi döntést hozni, természetesen alátámasztva a koncepcióhoz megkövetelt alátámasztó vizsgálatokkal és elemzésekkel.
 - b. Ha az első esetről van szó, a rendezési tervezést meg kell előznie a fejlesztési koncepció egyeztetésének és elfogadásának. Ha csak településfejlesztési döntés születik, akkor kérem az erre vonatkozó eljárás megindítását és a *határozatot az azt indokló előterjesztéssel, valamint az alátámasztó munkarészekkel és az eredeti koncepcióval együtt csatolják a következő egyeztetési dokumentációhoz.* {/l. Étv. 10.§ (4)}
2. A tervezési munka megindítása előtt indokolt egy olyan *tervezési programot* készíteni, amely felsorolja és térképen is ábrázolja a termódosítással érintett területeket, ismerteti

az azokra vonatkozó konkrét változtatási szándékokat, célokat, valamint jelzi a várható (területhasználati, környezeti, gazdasági, társadalmi stb.) konfliktusokat. Ez nem csak a tervező és az államigazgatási szervek munkáját segíti, de lényegesen megkönnyíti a terv lakossági kommunikációját is.

3. A leírt dokumentummal tehet eleget a megbízó annak a kötelezettségének, ami reá nézve az Étv. 9.§ (2) bekezdésében foglalt előírásból fakad. Mivel a most megküldött levélből sem a módosítás indoka, célja és várt hatása nem derül ki – és ilyenformán alkalmatlan az érdemi reagálásra – *célszerűnek tartom az eljárás újbóli megindítását a fenti pontokban írtak figyelembe vételével.*
4. A koncepció- és tervmódosítás során eleget kell tenni az Étv. 7. és 8. §-ában foglalt településrendezési követelményeknek. Ezek közül kiemelem azokat, amelyek a jelenlegi terv elfogadása óta léptek életbe:
 - a. Az új gazdasági és lakóterületek kialakításánál tekintetbe kell venni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 8.§ (2) bek. c) pontjának rendelkezését, ami szerint „*a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt és igénybe vett területén belül nincs megfelelő terület*”. Ezt igazolni és indokolni szükséges, illetve a meglévő azonos célú, de felhasználni nem kívánt területeket ugyanebben a tervműveletben át kell minősíteni.
 - b. Az Étv. hivatkozott szakaszának b) pontja előírja, hogy „*újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet*”. A tervezés során gondoskodni kell a szükségesé váló kompenzációról és ezt a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendeletben foglaltak szerint területi mérleggel alátámasztott számítással igazolni kell.
 - c. A szakasz d) pontja szerint „*a tervezés időszakában a 20 000 fő lakosságszámot meghaladó, valamint a tervezett létszámmal azt elérő települések, a kiemelt üdülőterületek, a gyógyhelyek meglévő, illetőleg bővített belterületét a közigazgatási területükön belül - eltérő területrendezési tervi előírás hiányában, és ahol ez fizikailag lehetséges - legalább 200 m szélességű, beépítésre nem szánt (mező-, erdőgazdasági, közlekedési, vízgazdálkodási) területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, amely területen csak közlekedési, közmű, hírközlési és vízvédelmi építmények helyezhetők el. Új belterületet, beépítésre szánt területet úgy kell kijelölni, hogy legfeljebb tízezer tervezett lakost befogadó településrészt (illetőleg az üdülőterület valamint a gyógyhely jellegéhez igazodó területegységeket) ugyanilyen, beépítésre nem szánt területekből álló gyűrű vegye körül. Két terület közötti gyűrű - a természeti adottságok és a környezetvédelmi előírások figyelembevételével - egymásba metszhet.*”
5. A szerkezeti terv indoklásában *társadalmi-gazdasági hatásvizsgálattal* kell igazolni, hogy a terv eleget tett az Étv. 7. és 8. szakaszaiban foglalt feladatoknak
6. Fölvívom a figyelmet arra is, hogy a szabályozásnak legalább telektömb nagyságú területre kell készülnie (Étv. 12.§ /1/), valamint hogy a városnak egy egységes, a teljes közigazgatási területre kiterjedő hatályú *helyi építési szabályzattal* kell rendelkeznie (Étv.13.§. /4/).

7. A terv feleljen meg az a 2003. évi XXVI. törvénnyel kihirdetett *Országos Területrendezési Terv (OTrT)* követelményeinek és a megye elfogadott illetve készülő területrendezési tervének. Ezzel összefüggésben alkalmazni kell a területfejlesztésről és rendezésről szóló 1996. évi XXI. tv. 23/A.§ szakasz bekezdéseiben foglalt alábbi, a településrendezésre vonatkozó előírásokat is:

„(2) A településrendezési tervek készítése során

c) az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek által érintett területeket az érdekelt államigazgatási szervek állásfoglalása alapján kell lehatárolni oly módon, hogy a kiemelt térségi és a megyei övezet területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb +/-5%-kal változhat;

(4) Az országos terület-felhasználási kategóriákra vonatkozó szabályoknak a kiemelt térség vagy a megye területére vetítve, a kiemelt térségi és megyei terület-felhasználási szabályoknak a település közigazgatási területére vetítve kell teljesülnie.

(5) Az országos övezetek határait a kiemelt térségi vagy a megyei területrendezési tervekben az érdekelt államigazgatási szervek állásfoglalása alapján kell kijelölni.

(6) A kiemelt térségi vagy a megyei területrendezési tervben a csúszásveszélyes terület övezetét, a vízerózióknak kitett terület övezetét, valamint a szélérozióknak kitett terület övezetét az érintett települések közigazgatási területének megjelölésével kell meghatározni. A fenti térségi övezetek határát az érdekelt államigazgatási szervek állásfoglalása alapján a településrendezési tervekben kell kijelölni.”

A területfelhasználási területek arányait a rendezési terv dokumentációjában – a területi mérleg felhasználásával – igazolni kell!

8. Külön felhívom a figyelmet az OTrT.§ és 21.§-aira:

„19. § Az ökológiai (zöld) folyosó övezete nem minősíthető beépítésre szánt területté.

21. § (2) Az övezetbe tartozó település helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének a tájképet zavaró építmények és területfelhasználási módok tilalmára, illetve az építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat is tartalmaznia kell.

9. Emlékeztetek rá, hogy a környezet védelméről szóló 1995. évi LIII. tv. 46.§-a alapján a településeknek *környezetvédelmi programot* kell készíteniük és a szükséges intézkedéseket a tv. 27.§-a szerint a település fejlesztési koncepciójában és rendezési tervében rögzíteni kell.

10. A terv *környezetalkítási alátámasztó munkarészét* az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11) Korm. rendelet előírásainak megfelelően kell elkészíteni.

11. Felhívom a tervező figyelmét, hogy amennyiben a rendezési terv az OTÉK-ban foglaltaknál – a 111. § /2/ bek.-e szerint - *megengedőbb követelményeket* kíván rögzíteni, az erre vonatkozó igényeket *megfelelő indoklással együtt a tervdokumentációban külön fejezetben* kérjük bemutatni.

12. A tervet a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet 8.§ /3/ pontja szerint a készülő településrendezési terveket a tervezőnek az egyeztetési eljárásra bocsátás előtt *területi tervtanácson be kell mutatnia.*

13. Kérem, hogy a tervezési szerződésben a *leszállítandó példányszámnál* vegyék tekintetbe, hogy a jóváhagyott teljes tartalmú dokumentációt a 181/1999. (XII.13.) Kormányrendelet 2. §-a értelmében megőrzésre az VÁTI Kht. Dokumentációs Központ (1111 Budapest, Budafoki út 59.) rendelkezésére kell.
14. Emlékeztetem Polgármester urat, hogy az önkormányzati testületek építésügybe tartozó döntéseinek előkészítése, így a településrendezési terv készítésének koordinálása az Étv. 6.§ (6) bekezdése értelmében a *települési főépítész* feladata.

Tájékoztatom, hogy az egyeztetési eljárásban az Étv. 9.§ szerint további fázisokban is részt kívánok venni.

Győr, 2008. márc.7.

Keresztes Sándor