



VAS MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: VA/ÁFI/524-2/2022.

Ügyintéző: Takácsné Knizner Beáta

Elérhetőség: 06-94/505-992

**Tárgy:** Meggyeskovácsi község helyi

építési szabályzatának módosítása

Teljes eljárás – Előzetes tájékoztatási szakasz

**Kondora Tihamér polgármester úr részére**  
**Meggyeskovácsi Község Önkormányzata**

9757 Meggyeskovácsi

Március 15. tér 1.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Meggyeskovácsi község településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó, 2022. június 13-án kelt, Mk/119-4/2022. számú megkeresésére válaszolva 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: Tr.) 37. § (4) bekezdései alapján az alábbi előzetes tájékoztatást adom:

Általánosan felhívom szíves figyelmét arra, hogy a Tr. 3. § (4) bekezdése szerint a koncepció, a településszerkezeti terv, a kézikönyv és a településképi rendelet egymással tartalmi összhangban készül; a (6) bekezdés értelmében a helyi építési szabályzat - a tervezett változások időbeli ütemezésének figyelembevételével - a településszerkezeti tervvel és a településképi rendelettel, és a Tr. 4. § (2) bekezdésének megfelelően a településrendezési eszközök a területrendezési tervek rendelkezéseivel összhangban készülnek.

A településszerkezeti terv részletes követelményeit a Tr. 4. melléklete, a helyi építési szabályzatét az 5. melléklete tartalmazza. Tájékoztatom, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 121. § (1) bekezdése értelmében a 2012. augusztus 6-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2023. december 31-ig megvalósítható módosítása során a települési önkormányzat a módosítást e rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, valamint 1. számú melléklete és koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével készíti el.

A jogszabály szerkesztése során figyelembe kell venni a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. (továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009.(XII.14.) IRM rendelet rendelkezéseit.

Mivel a megalapozó vizsgálat több, mint hét évvel ezelőtt készült új megalapozó vizsgálatot, és alátámasztó javaslatot kell készíteni.

A településfejlesztési és településrendezési eszközök készítése és módosítása során az Étv. 6/A. § (3) bekezdése értelmében **kötelező az önkormányzati főépítész aktív közreműködése**, mivel azonban a megalapozó és alátámasztó munkarész nem használható fel, a Tr. 3/A. § (2) bekezdése nem alkalmazható, a szakági megalapozó munkarészeket – a módosítás tartalmára vonatkozóan – teljes egészében kell elkészíteni! Ezzel összefüggésben hívom fel a figyelmet arra is, hogy a szakági

munkarészek elkészítése az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013.(VII.11.) Korm. rendeletben meghatározott jogosultsághoz kötött!

Felhívom a Polgármester Úr figyelmét, hogy a HÉSZ módosítása kapcsán lefolytatandó egyeztetési eljárást nem csak az önkormányzat által elfogadott partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló önkormányzati rendelet szerint kell lefolytatni, hanem figyelembe kell venni a Tr. 37. § (2) bekezdése szerinti előírásait, az ott felsorolt partnereket, államigazgatási szerveket, különös tekintettel a Tr. 9. mellékletében felsorolt államigazgatási szervekre, az ott felsorolt esetekben, a lehető legszélesebb körű nyilvánosság biztosítása érdekében.

A tervezett módosítási tartalommal kapcsolatos tájékoztatások:

- ***A Meggyeskovácsi 415/6 és 415/7 (dokumentációban 0315/16) hrsz-ú területre vonatkozó új építési előírások kialakítása.***

A két ingatlanra vonatkozóan Meggyeskovácsi Község Önkormányzat Képviselő-testületének Meggyeskovácsi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2007.(V.11.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) mellékletét képező Szabályozási tervlap 3. szelvénye 3 övezetet/építési övezetet határoz meg: Kö jelű közlekedési területet, Gk jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetet és Gm jelű ipari, mezőgazdasági építési övezetet.

Mivel a HÉSZ 9.§ (1) és (5) bekezdése a két építési övezet esetében különböző rendeltetéseket és építési előírásokat határoz meg, ezért javasoljuk, hogy a telekegyesítést segítő építési övezet kiválasztásánál vegyék figyelembe a jelenlegi működés szerinti rendeltetéseket.

Megállapítottuk, hogy a 415/6 hrsz.-ú ingatlan területére „építési hely” van bejelölve, ezzel szemben a 415/7 hrsz.-ú ingatlan területén „feltételesen beépíthető építési hely” található. A HÉSZ normaszövege nem tartalmaz meghatározást, illetve korlátozást vagy feltételeket a két különböző építési hely fogalmára, javasoljuk az így kialakított építési helyek felülvizsgálatát, illetve a szabályozás megalkotását.

- Amennyiben az Önkormányzat a telekegyesítés segítése érdekében a szabályozási tervben és rendezési tervben található „E” utca (térképen Jókai utca) folytatódólagos útszakaszának megszüntetését tervezi, úgy a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT.) 12.§ (3) bekezdése értelmében új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatban ugyancsak felhívom a figyelmet az Étv. 7. § (3) bekezdésében, különösen annak e) pontjában foglaltakra, ami alapján a Képviselő-testületi döntés kiegészítésre szorul.

A tárgyi változtatásokkal kapcsolatosan tájékoztatom, hogy az Étv. 8. § (2a) bekezdése alapján a tervezett új beépítésre szánt terület kijelölésére tekintettel – amennyiben erre a fentiek alapján sor kerül - a záró szakmai véleményezési eljárásom során a településrendezési eszköz tervezetét véleményezésre meg kell küldenünk az országos főépítésznek. A 8. § (2b) bekezdés szerint 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. A 8. § (2c) bekezdés értelmében az országos főépítész érdemi véleményét a záró szakmai véleményembe be kell építeni.

Mivel a Képviselő-testület módosítási szándékot megfogalmazó döntése és az előzetes tájékoztatási szakasz megindítására irányuló megkeresés 2022. június 30. előtti keltezésű, illetve a megkeresés a hivatkozott időpont előtt érkezett be Hivatalunkhoz, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a Tr. eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni, és az Étv. 60. § (14) bekezdése szerint a polgármester mentesül az Étv. 8. § (4) bekezdés d) pontjában foglaltak – a településterv kormányrendeletben meghatározott, a településügyi műszaki követelményeknek megfelelő szerkeszthető állományainak az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerbe (a továbbiakban: E-TÉR) történő feltöltése – teljesítésének kötelezettsége alól.

**Felhívom a figyelmet** a fenti módosítási szándékon kívül arra, hogy az OTÉK 2021. április 22-től hatályos 42. § új (2a) bekezdésében foglaltakra, miszerint lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a helyi építési szabályzatban meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy a helyi építési szabályzat kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő.

Továbbá a módosítás során el kell végezni a településképi rendelkezések hatályon kívül helyezésével kapcsolatos jogharmonizációt teljeskörűen, és eleget kell tenni a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. 91. § (2) bekezdésében foglalt felülvizsgálati kötelezettségnek is!

A Tr. 37. § (4) bb) pontjának megfelelően nyilatkozom arról, hogy **az eljárás további szakaszában részt kívánok venni**, részemre az egyeztetési anyagokat elektronikus formában kérem megküldeni.

Hatáskörömet és illetékességemet a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja állapítja meg.

A kiadmányozás jogát a Vas Megyei Kormányhivatalt vezető kormány megbízott a kiadmányozás rendjéről szóló 5/2020.(II.28.) számú utasítás III/2. pontjában foglaltak szerint ruházta át.

**Szombathely, 2022. július 7.**

Tisztelettel:

*Vámos Zoltán kormány megbízott nevében és megbízásából:*

**Csermelyi Andrea**  
állami főépítész