



ÉPÍTÉSÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Alsónémedi új településrendezési eszközeinek készítéséről, jóváhagyó eljárásáról,
tartalmáról.

Szakértőt felkérte: Alsónémedi Önkormányzata
(2351 Alsónémedi, Fő u. 58.)

A szakértői vélemény 10 számozott oldalból és 1 oldal mellékletből áll.

A szakértői vélemény 4 példányban készült.

Érd, 2015. március 12.

Készítette:

MODULUS-R BT.
Építészeti és Településtervező Iroda
Székhely: 2340 Ráckeve, Keszeg sor 53.
Rumi Imre
Fióktel: 2030 Érd, Alsó u. 11.
Adószám: 24441119-2-13

okl. építészmérnök

településrendező és építész vezető tervező, építésügyi szakértő
TT-1, É-1, SZÉSZ-1,2,9 – 13 – 0118
igazságügyi építésügyi szakértő IM. 4932

1. SZAKÉRTŐ FELADATA, ELŐZMÉNYEK

Alsónémedi Önkormányzata 2012. még az Étv. 9.§ (2) bekezdése szerint indította el településrendezési eszközeinek módosítását. A tervezési és egyeztetési munka elhúzódása miatt szakértői véleményt rendelt meg a településrendezési eszközök mielőbbi megnyugtató módon történő jóváhagyásának érdekében.

A településrendezési eszközök készítése, jóváhagyása a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásai szerint készül. A rendelet hatályba lépése óta bekövetkezett szakmánkat érintő jogszabályi változások miatt fontos az új településrendezési eszközök egyeztetési eljárásának mielőbbi lezárása és jóváhagyása.

Alsónémedi új településrendezési eszközeinek szakértése során az alábbiakra kérdésekre válaszolhatók:

- A településrendezési eszközök jóváhagyó eljárásának vizsgálata, helyzetértékelése.
- A jóváhagyó eljárás befejezésének lehetősége, szükségessége, javasolt folyamata.
- Partnerségi egyeztetés lezárására vonatkozó javaslat.
- A településrendezési eszközök tartalmi felépítésére vonatkozó javaslatok.

A szakértő a feladatát az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: építési törvény vagy Étv.), valamint a szakértői tevékenység általános szabályait rögzítő jogszabályok alapján végezte el.

Szakértőnek nem feladata a településrendezési eszközök konkrét tartalmának részletes vizsgálata, a tervezett településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat előírásainak értékelése. Szakértő a feladata településrendezési eszközök rendszerének értékelésére és azok egyeztetési eljárásának vizsgálatára koncentrálnak.

A szakértői vélemény elkészítésének megkezdése előtt megbeszélést tartottunk Alsónémedi Önkormányzatának polgármesterével és főépítészével.

A szakértői vélemény elkészítéséhez átadásra kerül néhány, a szakértői vélemény elkészítéséhez szükséges dokumentum.

Szakértő munkáját kizárólag a részére átadott dokumentumok elemzésével és értékelésével szerzett tapasztalatai alapján végzi.





2. JOGI KÖRNYEZET A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TEVÉKENYSÉGET SZABÁLYOZÓ FONTOSABB JOGSZABÁLYOK

A szakértői vélemény készítése során alkalmazott jogszabályok:

Törvények:

- **1996. évi LVIII. törvény** a tervező- és a szakértő mérnökök, valamint az építészek szakmai kamaráiról
- **1997. évi LXXVIII. törvény** az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv.)

Rendeletek

- **253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet** az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK.)
- **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről
- **2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet** egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról
- **266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet** az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről

3. SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY KIFEJTÉSE A FELTETT KÉRDÉSEKRE

A településrendezési eszközök jóváhagyó eljárásának vizsgálata, helyzetértékelése. A jóváhagyó eljárás befejezésének lehetősége, szükségessége, javasolt folyamata.

„Településfejlesztési koncepció: a település környezeti, társadalmi, gazdasági adottságaira alapozó, a település egészére készített, a változások irányait és a fejlesztési célokat hosszú távra meghatározó dokumentum.”

Alsónémedi Önkormányzata 2011. évben döntött új településrendezési eszközeinek elkészítéséről, amelyek megalapozására 221/2011. (IX.13.) sz. önkormányzati határozatával jóváhagyta **Alsónémedi településfejlesztési koncepcióját**.

A településfejlesztési koncepció értelemszerűen a jóváhagyása idején hatályos jogi normáknak megfelelően készült. Tekintettel arra, hogy a településfejlesztési koncepció a településrendezési eszközöket megalapozó koncepcionális célokat fogalmaz meg, fontos, hogy jól értelmezhető a településrendezési eszközök készítéséhez egyértelmű megállapításokat is tegyen.

Álláspontom szerint, a jóváhagyás idején hatályos követelményeknek a településfejlesztési koncepció megfelelt, azonban a településrendezési eszközök készítése számára, azokat az egyértelmű célokat, amelyeket a településfejlesztési koncepció jóváhagyását követően, 2013. január 1-én hatályba lépett 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2. melléklete I. 3. és 4. pontja részletesen megfogalmaz, azt nem tartalmazza.

„3. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ

3.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása

3.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra

3.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére

4. HA STRATÉGIA NEM KÉSZÜL, A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMONKÖVETÉSE

4.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer

4.2. Javaslat a koncepció és a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére”

Noha a jogszabályi előírás általános megfogalmazásnak tűnik, mégis ez ad lehetőséget az önkormányzatnak arra, hogy a településrendezési eszközeinek alapelveiről előre döntsön. Ez a döntés iránymutatás lehetne az előkészítők számára a tervezési munka során.

Alapvető döntések közé sorolható, hogy az önkormányzat új településrendezési eszközöket kíván készíteni vagy a régieket felülvizsgálja, és azokat módosítja.

E kérdés eldöntése még ma is ellentmondásosnak tűnik. A településrendezési eszközök egyeztető eljárására, az érdekelt államigazgatási szervek véleményének megkérésére módosításként kérték meg a véleményt, ugyanakkor a dokumentációban a TSZT határozat tervezete és a HÉSZ rendelet tervezete is újként van megfogalmazva.

A településrendezési eszközök „felülvizsgálatáról” az Étv. 9.§ (2) bekezdés szerinti véleményt **2012. január 25-én** kérte meg önkormányzat. Feltehetően a tervezési munka ezt követően eljutott egy szintre, azonban 2012. év vége körül ismertté vált az Étv. módosítása és hatályba lépett **a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről** szóló **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet**. Ezzel nagyon jelentős változás állt be a településrendezés terén.

A jelentős jogszabályi változások hatására az önkormányzat megalkotta Partnerségi Egyeztetési Szabályzatát és **2013. május 9-én** megismételte az előzetes véleménykérést. Az építésügyi szakmai-jogi környezet gyökeres megváltozása miatt ez racionális döntés volt az önkormányzat részéről. Álláspontom szerint, az előkészítő munkában bekövetkezett idővesztés ellenére, a kialakult helyzetben ezt meg kellett tennie az önkormányzatnak.

Azonban szakmai hiányosságnak tekinthető, hogy a településfejlesztési koncepciót nem egészítette ki a 314/2012. Korm. rendelet fent leírt elvárásai szerint. Kétségtelenül ezt nem kötelező megtenni, mert a település rendelkezett fejlesztési koncepcióval, de a jogi környezet jelentős változása miatt célszerű lett volna elvégezni.

Hasonló hiányosságnak tekinthető, hogy az Állami Főépítész megismételt előzetes eljárásban adott véleményében is szereplő észrevétel, (miszerint **egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról** szóló **2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet** előírásai szerint környezeti vizsgálat lefolytatását kéri) teljesítése – egyenlőre – elmaradt.

Kivonat az **egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról** szóló **2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet** előírásaiból:

„A rendelet hatálya

I. § (1) A rendelet hatálya a Kvt. 43. § (4) és (5) bekezdése szerinti tervre, illetve programra (a továbbiakban: terv, illetve program) terjed ki.

(2) A környezeti vizsgálat [Kvt. 43. § (6) bekezdés] lefolytatása mindig kötelező – a (3) bekezdés a) és b) pontjában foglalt kivétellel – arra a tervre, illetve programra, amely

a) az 1. számú mellékletben szerepel, továbbá

b) az 1. számú mellékletben fel nem sorolt olyan terv, illetve program, amely

ba) a mezőgazdaság, erdőgazdálkodás, halgazdálkodás, energetika, ipar, szállítás, közlekedés, hulladékgazdálkodás, vízgazdálkodás, elektronikus hírközlés, idegenforgalom, regionális fejlesztés számára készül, és keretet szab olyan tevékenységek vagy létesítmények jövőbeli hatósági engedélyezése számára, amelyek a környezeti hatásvizsgálatról szóló külön jogszabály mellékletében¹ vannak felsorolva, azonban – e rendelet alkalmazása szempontjából – függetlenül az abban megadott küszöbértéktől és területi megkötéstől, vagy

bb)² jelentős káros hatással lehet





- bba) Natura 2000 területre vagy
- bbb) a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendelet alapján
- bbba) kijelölt víztestekre vagy
- bbbb) nyilvántartott védett területekre.

1. számú melléklet a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelethez

A környezeti vizsgálat lefolytatására e rendelet 1. § (2) bekezdés a) pontja szerint kötelezett tervek és programok köre

1. Területi tervek [1996. évi XXI. tv. 23. § (1) bekezdés]
2. A település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv [1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3) bekezdés b) és c) pontja]"

Véleményem szerint, a fentiek alapján a környezeti vizsgálat lefolytatását az eljárás további szakaszában pótolni kell.

A 314/2012. Korm. rendelet szerinti, településrendezési eszközök véleményezési szakaszában az állami főépítész 2013. október 21-én kelt levelében küldte meg véleményét. Megfogalmazott észrevételei között több olyan pont van, amely a jelentősebb kiegészítést és változtatást követelt meg. Információm szerint az önkormányzat is módosított a véleményezési szakasz dokumentációján és azt hirdette meg partnerségi egyeztetésre.

A településrendezési eszközök egyeztetésének, jóváhagyásának eljárás rendjét a 314/2012. Korm. rendelet, a teljes eljárásoknál az alábbiakban ismertetett fázisokra bontva állapítja meg:

1. Az előzetes tájékoztatási szakasz

Az előzetes tájékoztatási szakaszon Alsónémedi Önkormányzata túl van. A fentiekben leírtak szerint a jogszabályváltozások miatt kétszer, tehát megismételt előzetes tájékoztatási szakaszt is megkérte az önkormányzat.

2. Véleményezési szakasz

A teljes eljárás véleményezési szakaszára 314/2012. Korm. rendelet az alábbi előírásokat teszi:

- 38. § (1)** A településrendezési eszközök elkészült tervezetét az elfogadás előtt véleményeztetni kell.
- (2)** A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült tervezetet véleményeztet
- a) a partnerekkel, a partnerségi egyeztetésben rögzítettek szerint,
 - b) az eljárásban való részvételi szándékáról nyilatkozó államigazgatási szervvel,
 - c) településszerkezeti terv esetén a tájékoztatást adó érintett területi, települési önkormányzattal, továbbá
 - d) a fővárosi településrendezési eszköz esetén az érintett kerületi önkormányzattal.
- (3)** A véleményezési szakaszban a véleményezők a tervezet átvételétől számított 30 napon belül adhatnak írásos véleményt.

R



(4) A véleménynek tartalmaznia kell:

a) az államigazgatási szerv esetében a feladat- és hatáskörébe tartozó követelmények megállapítását,
b) a területi önkormányzat esetében a megyei területrendezési terveknek való megfelelés megállapítását, továbbá

c) a települési önkormányzat esetében a közigazgatási területét érintő infrastrukturális kapcsolatokra, valamint egyéb környezeti hatásokra vonatkozó észrevételeket.

(5) A vélemény kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indokolással kell igazolni.

39. § (1) Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni.

(2) A véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell.

(3) A véleményezési szakasz lezárul a (2) bekezdés szerinti döntés dokumentálásával és közzétételével.

Tehát, ugyanazt a tervezetet tartalmazó dokumentációt kell megküldeni a partnerségi egyeztetésben résztvevőknek és az érintett államigazgatási szerveknek és önkormányzatoknak. Ez elvileg időben elkülönülhet, mint ahogy Alsónémediben történt, de ha valamely, 38.§ (2) szerinti egyeztetési körnek más dokumentációt küldtek meg, akkor értelemszerűen a többieknek is meg kell küldeni ugyanazt a tervezetet tartalmazó dokumentációt. Véleményem szerint, Alsónémedi esetében meg kell ismételni az érintett államigazgatási szervekkel és önkormányzatokkal történő véleményeztetést, a partnerségi egyeztetésre bocsátott dokumentáció ismételt kiküldésével.

A vélemények megérkezése, összesítése után, véleményeltérés esetén egyeztető tárgyalást kell összehívni, majd a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő-testülettel. **A testület dönt a vélemény elfogadásáról vagy el nem fogadásáról.** A kialakult szakmai gyakorlatban, a beérkezett véleményeket a tervező táblázatos formába szerkeszti és válasz tervezetet, és indokolást fogalmaz meg minden egyes észrevételhez. Ez a munkarész, a szakértői egyeztetésen elhangzottak szerint készítés alatt áll, amelyet a megismételt államigazgatási véleményezés után fejeznek be.

3. A végső szakmai véleményezési szakasz

A végső véleményezési szakaszban az önkormányzat gyakorlatilag csak az állami főépítésszel egyeztet, amelynek eredményeként a településrendezési eszköz előterjeszhető jóváhagyásra.

40. § (1) A polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítésznek.

Az elfogadási és hatálybaléptetési előírások egyértelműek, azokat betartva fejezhető be és zárható le a településrendezési eszközök jóváhagyási eljárása.



Partnerségi egyeztetés lezárására vonatkozó javaslat.

A településrendezési eszközök tartalmi felépítési rendszerére vonatkozó javaslatok.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai szerint a hiányzó **környezeti vizsgálat lefolytatását** sürgősen pótolni kell. Ha a környezeti vizsgálat miatt, vagy más okból nem szükséges módosítani a településrendezési eszközök tervezetének véleményezési szakaszban elkészült dokumentációján, akkor a partnerségi egyeztetés lezárhatónak tekinthető.

A partnerségi egyeztetés során érkezett véleményeket az érdekelt államigazgatási véleményekkel együtt kellene feldolgozni, megválaszolni és képviselő-testület elé terjeszteni, majd a testületi döntést ismertetni kell az észrevételt megfogalmazókkal.

Tekintettel arra, hogy a partnerségi egyeztetés és az államigazgatási szervek véleményeztetése időben eltért a beérkezett vélemények feldolgozásával és testület elé terjesztésével meg kell várni az államigazgatási szervek véleményezését. Ugyanis előfordulhat, hogy a különböző véleményezési körből érkező észrevételek átfednek egymásra (erősítik egymást vagy éppen kioltják egymást).

Alsónémedi jelenleg hatályos településrendezési eszközeinek 2015. december 31-ig alkalmazhatóságát érintően, éppen a szakértői vélemény lezárásának napján hatályba lépett a kulturális örökség védelmével összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról szóló 38/2015. (III. 11.) Korm. rendelet, amely a határidőt meghosszabbította. Ettől függetlenül azzal kellene számolni, hogy mielőbb, reálisan az idei év végéig be kellene fejezni és hatályba kellene léptetni az új településrendezési eszközöket.

Az eddig elkészült munkarészek és eddig lezárult egyeztetések alapján ez megvalósítható, ha egyeztetés teremthető a településrendezési eszközök tartalmát illetően.

A megváltozott jogszabályi környezetben, az építésügyi eljárásokban történő önkormányzati közreműködés választott módjáról, ezzel összefüggésben az új településrendezési eszközök tartalmi rendszeréről, felépítéséről az önkormányzat képviselő-testületének kellene döntenie. Ennek a döntésnek valójában a településfejlesztési koncepcióban, annak végén a korábbiakban már hiányolt tartalmi elemeknél lenne a helye.

A jelenleg hatályos jogszabályi környezetben építésügyi, településépítészeti szempontból szakmailag néhány fontos kérdéskört kellene tisztázni.

1. Alsónémedi önkormányzata kíván-e élni a településképi véleményezési eljárás bevezetésének lehetőségével, amely valamikorra szakmai és helyi társadalmi kontrollt is teremthet az építési engedélyezési eljárásokban.

Álláspontom szerint, napjainkban a településképi véleményezési eljárás bevezetése előremutató megoldásnak tűnik. Ez természetesen együtt járhat a tervtanács megalapításával és főépítész intenzív foglalkoztatásával.



2. A településképi véleményezési eljárás bevezetéséről szóló döntés alapján lehet a helyi építési szabályzat és szabályozási terv tartalmára, annak szabályozási mélységére javaslatot tenni.

Álláspontom szerint, ha egy településen jól működik a településképi véleményezési eljárás, akkor megfelelő szakmai kontroll áll rendelkezésre a helyi építésügyi tevékenység befolyásolására. Ebben az esetben a helyi építési szabályzat és szabályozási terv egy rugalmasabb szerkesztési metodikát célozhat meg, amelyben a befektetői szándék is jobban, gyorsabban érvényesülhet, a szakmai kontroll pedig az egyedi döntéseknél érvényesíthető.

3. A jelenlegi jogszabályi környezet lehetőséget ad a település területén a helyi építési szabályzat és szabályozási terv részterületekre történő elkészítésére is. A településfejlesztési koncepcióban kell dönteni az együtt tervezendő területek lehatárolásáról és a helyi építési szabályzat és szabályozási terv külön területegységekre történő készítéséről.

Eddigi munkáim során tapasztaltak szerint számomra egyértelmű, hogy minden településen megvannak azok a területek, ahol egy részletes városrendezési szabályozásra van szükség, tehát nagy a terület szabályozási érzékenysége, és vannak olyanok ahol nagyon laza, általános szabályozás elégséges. Ezért célszerű megvizsgálni a település szerkezeti és településépítészeti adottságait, hogy szükséges-e a település egészére egy viszonylag részletesen szabályozó helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet készíteni, vagy esetleg megbontható 2-3 egyszerűbb, külön-külön homogénebb tartalmú településrendezési eszközökre bontani.

Ezen alapvető kérdésekben célszerű a településrendezési eszközök készítésének megkezdése előtt dönteni és a településrendezési eszközöket e döntésnek megfelelő módon koherensen előkészíteni.

R.

4. SZAKÉRTŐI JAVASLAT

Összefoglalva megállapítható, hogy az eddig elkészült munkarészek kismértékű (korábbiakban leírtak szerint történő) kiegészítésével a településrendezési eszközök egyeztetési, jóváhagyási eljárása folytatható és néhány feltétel teljesülése esetén lezárható.

Legfontosabb feltételként fogalmazható meg, hogy a döntéshozó képviselő-testület részéről legyen következetes döntés a véleményezési szakaszban érkezett észrevételekről, amely döntés alapján az új településrendezési eszközök tervezetének dokumentációja véglegesíthető. Addig viszont nem szabad a településrendezési eszközök tervezetének dokumentációját megváltoztatni, mert akkor a véleményezési szakaszt újra kell indítani.

Még nem késő a szakértői vélemény előző fejezetének végén felvetett alapvető kérdésekben sem döntést hozni, mert a településrendezési eszközök tervezetének véglegesítése során - a döntésre is tekintettel - kell a beérkező észrevételekre választ adni és indokokat megfogalmazni.

Érd, 2015. március 12.

Készítette:



Rumi Imre

okl. építészmérnök

településrendező és építész vezető tervező, építésügyi szakértő

TT-1, É-1, SZÉSZ-1,2,9 – 13 – 0118

igazságügyi építésügyi szakértő IM. 4932

MODULUS-R BT.
Építészeti és Településtervező Iroda
Székhely: 2300 Ráckeve, Keszeg sor 53.
Helyszín: 2030 Érd, Alsó u. 11.
Adószám: 24441119-2-13