



SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Dr. Lengyel Róbert részére
polgármester úr

Siófok Város Önkormányzata

Siófok

Fő tér 1.
8600

Iktatószám: SO/08/00426-15/2023
Ügyintéző: Kovács-Németh Laura Zs.
Tel. szám: 82/502-812
E-mail: kovacs-nemeth.laura@somogy.gov.hu
Hiv. szám: SFK/3923-15/2023.
Ügyintézőjük: Kadlicskó Krisztián városi főépítész,
Molnár Julianna főépítész referens

Tárgy: Siófok város településrendezési eszközeinek M3 jelű módosítása a korábbi R. szerinti tárgyalásos eljárás keretében – záró szakmai vélemény

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú levelében Siófok város településrendezési eszközeinek M3 jelű módosítása ügyében *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **korábbi R.**) 42. § (6) bekezdés előírásai alapján, tárgyalásos eljárás keretében záró szakmai véleményünk megadását kéri.

Tájékoztat, hogy a megküldött végső véleményezési dokumentáció kiegészítésre került a jegyzőkönyvben és a korábbi hiánypótlási felhívásunkban foglaltaknak megfelelően.

Az Önkormányzat a településrendezési eszközök M3 jelű módosításáról a 7/2022. (I.27.) Kt. határozattal döntött.

Hatályos, módosuló településrendezési eszközök:

- Településszerkezeti Terv a 49/2005. (IV.28.) Kt. határozattal került elfogadásra (a továbbiakban: **TSZT**);
- Helyi Építési Szabályzat a 23/2005. (IV.29.) önk. rendelettel került elfogadásra (a továbbiakban: **HÉSZ**).

Tervezett módosítás célja:

A Hunor utca-Zsolt utca-Megyer utca-Vadrózsa utca által határolt tömb, a Siófok-Sóstó 2590/200 hrsz-ú ingatlan területének az Üü jelű üdülõházas területfelhasználásból, illetve az Üü-2-sz jelű építési övezeti kijelölésből Üh jelű hétvégi házas területfelhasználásba, valamint Üh-1-sz jelű üdülõházas építési övezetbe kerül átsorolásra. A korábban tervezett zöldterület kijelölésének áthelyezésével új beépítésre szánt terület kijelölésre történik.

A módosítások *az országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **OTÉK**) 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezetének, 1. és 2. számú mellékletének és a mindenkor hatályos III. fejezetének előírásai alapján készültek.

Az Önkormányzat településrendezési feladatát az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Étv.**) előírásainak megfelelően Kadlicskó Krisztián *települési főépítész* bevonásával látja el.

Az Önkormányzat az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Kr.**) előírásai szerinti környezeti vizsgálati eljárást lefolytatta a környezet védelméért felelős szervek véleményét megkérve. Az eljárást a 114/2022. (IV.28.) önkormányzati határozattal lezárta.

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 238/2022. (VIII.9.) önkormányzati határozatával a beérkezett véleményéről döntött és a véleményezési szakaszt lezárta.

A hatályos településrendezési eszközökről megállapítható, hogy **azok korábban, 2005. évben, az országos településrendezési és építési követelményekről** szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **régi OTÉK**) **2012. augusztus 6-án hatályos követelményeinek megfelelően** készültek, ezért a tervezett módosítások az alábbi eljárási szabályok alapján

- **Étv.** 60. § (8) bekezdése alapján,
új R. 78. § (1) bekezdés a) pontja szerint **az eljárás 2022. június 30-ig megkezdett** [korábbi **R. VI. Fejezetének eljárási rendjét kell alkalmazni**];

továbbá az alábbi jogszabályi előírások tartalmi követelményeire figyelemmel:

- az **Étv.**,
- a régi OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, 1. és 2. melléklete, valamint a hatályos további fejezetek és mellékletek figyelembevételével,
- a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: **Trtv.**),
- a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: **MvM rendelet**),
- a Somogy Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a *Somogy Vármegye Területrendezési Tervéről* szóló 11/2023. (II. 14.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **SMTTrT**)

készült.

Tájékoztatjuk, hogy az új beépítésre szánt terület kijelölése tárgyában az **Országos Főépítész észrevételt nem tett** a 2023. augusztus 22. napon kelt EPAT/5859-1/2023/TTFO ügyiratszámú szakmai véleményében.

A **TOPO PLAN Tervezőiroda Kft.** (Tóthné Pocsok Katalin vezető településtervező TT1 01-5086) által 2023. augusztus dátummal készített „*Siófok város településrendezési eszközeinek M3 1. jelű módosítása*” című végső véleményezési dokumentációt áttanulmányoztuk, amelyre az alábbi **záró szakmai véleményt** adjuk:

**a módosuló településrendezési eszközök tervezetét az alábbi észrevétellel
elfogadásra javasoljuk**

Kérjük a módosuló SZAT 12 jelű szabályozási tervlapon a meglévő és a tervezett szabályozási vonal jelölését vizsgálni és pontosítani, mivel észak-nyugat felől eltérő jelölés van. Kérjük a tervezett szabályozási vonalat folyamatos piros vonallal jelölni, ahol a közterület már megvalósult, a piros szabályozási vonal alkalmazása nem indokolt.

Tájékoztatás a további teendőkről:

A településrendezési eszközök elfogadási és hatálybaléptetési szakaszának előírásait a korábbi R. 43. § rendelkezései tartalmazzák.

Kérjük Tisztelt Polgármester Urat, hogy a településrendezési eszközt (módosító rendelet) - az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt - a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül küldje meg az Állami Főépítész számára és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek, vagy az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül küldjön értesítést annak elérési lehetőségéről.

Kérjük, hogy a jóváhagyást követően a korábbi R. VI. Fejezet eljárásai szabályi szerint szíveskedjenek eljárni.

Az Étv. 8. § előírásai alapján felhívjuk Tisztelt Polgármester Úr figyelmét arra, hogy gondoskodnia kell az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekről adandó tájékoztatásról.

Az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § rendelkezései alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet, határozatot és terv-mellékleteket az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

A *Nemzeti Jogszabálytárról* szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet előírásai alapján a jegyző köteles a képviselő-testület által megalkotott, a polgármester és a jegyző által aláírt és kihirdetett önkormányzati rendeletet, valamint a módosított önkormányzati rendelet jövőbeni időállapota szerinti egységes szerkezetű szövegét a Nemzeti Jogszabálytárban közzétenni, és a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül megküldeni az illetékes kormányhivatalnak.

Felhívjuk a figyelmet a *jogalkotásról* szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 12. § előírásaira, melynek értelmében a jogszabály módosító és hatályon kívül helyező rendelkezése a hatálybalépéssel végrehajtottá válik. A módosító jogszabály végrehajtott rendelkezése a következő napon hatályát veszti. Ennek értelmében a módosító rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően egységes szerkezetbe kell foglalni a jelenleg hatályos jogszabály rendelkezéseivel, figyelemmel a Jat. 2. § (1) bekezdésére is. Az egységes szerkezetbe foglalásnál a láblécben meg kell jelölni, hogy melyik jogszabály módosította, vagy helyezte hatályon kívül.

A Törvényességi Felügyeleti Osztály tájékoztatása alapján a HÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlap módosítását két lépésben javasolt a rendeletervezetbe beépíteni:

Első rendelkezésként javasolt a hatályos szabályozási tervlapot újraszabályozó rendelkezéssel módosítani, amelynek során a lehatárolt, módosítással érintett területet tartalmazó tervlap a hatályos teljes tervlap helyébe lép.

Második rendelkezésként javasolt a módosítással érintett területet tartalmazó tervlapot újraszabályozó rendelkezéssel módosítani, amelynek során az egységes szerkezetű tervlap (lehatárolás nélkül) a lehatárolt, módosítással érintett területet tartalmazó tervlap helyébe lép.

A két rendelkezés hatályba lépésének eltérő időtartamát (egy óra eltéréssel, munkaidőn kívül) be kell állítani a LOCLEX felületén.

Tájékoztatjuk, hogy a LOCLEX felületének használatához igény esetén a Törvényességi Felügyeleti Osztály felajánlotta, hogy segítséget nyújt.

Kérjük, hogy a hatályba lépést követően elkészített egységes szerkezetű, aláírt, önkormányzati bélyegzővel ellátott HÉSZ-t, illetve szabályozási tervet digitális adathordozón és papír alapon is szíveskedjenek rendelkezésünkre bocsátani.

Egyéb tájékoztatás:

Kérjük, hogy a megváltozott jogszabályi környezetre figyelemmel a településrendezési eszközök jóváhagyása, alkalmazása és későbbiekben történő módosítása során az alábbiakra legyenek figyelemmel:

Az Étv. 60. § (8) bekezdés rendelkezése alapján (az 525/2022. (XII. 16.) Korm. rendelet előírására figyelemmel):

„(8) * Azon településeknek, amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján nem készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb **2027. július 1-jéig** hatályba kell léptetniük, és **a 2012. augusztus 6-án hatályos** szabályoknak megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy **településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük.**”

Az Étv. 60. § (15) bekezdés rendelkezése alapján:

„E törvénynek a településtervezéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2021. évi XXXIX. törvénnyel megállapított 27. § (2) bekezdését a 2021. július 1-jét megelőzően elrendelt szabályozási vonalnál is alkalmazni kell azzal, hogy a **szabályozási vonal felülvizsgálatát** az első 7 éves felülvizsgálati kötelezettséget megelőzően **2024. január 1-ig** el kell végezni.”

Az OTÉK 121. § (1) bekezdés rendelkezése alapján:

„(1) 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
a) 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, valamint 1. számú melléklete és
b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével készíti el.”

A településrendezési eszközök tervezetére vonatkozó záró szakmai véleményünket a korábbi R. 42.§ (6) rendelkezésére figyelemmel adtuk.

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal állami főépítési feladatát és hatáskörét a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2.§ (1) bekezdése és 7.§ h) pontja, illetékességét a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Kaposvár, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából:

Kétnyári Aranka
állami főépítész

Kapja

1. címzett

(hivatali kapu)

Értesül:

2. TOPO PLAN Tervezőiroda Kft.

(email)

pocsok@gmail.com

3. irattár