



DÖRGICSE KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

8244 Dörgicse, Fő u. 16.; Tel/fax: 87/444-321
E-mail: polgarmester@dorgicse.hu

Ügyszám: 301/ /2023.

Előterjesztő: Pflanzner Sándor alpolgármester

Előkészítő: Gaschler Gábortelepülési főépítész

ELŐTERJESZTÉS 2. NAPIRENDI PONT

A Képviselő-testület 2023. március 9-i ülésére

Tárgy:Döntés a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálati eljárásában a partnerségi egyeztetés során kimaradt kérdésekről és az így kiegészített partnerségi egyeztetés lezárásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Dörgicse Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a **120/2022. (XI. 22.) képviselő-testületi határozatában döntött** a Dörgicse község hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálati eljárásában **a partnerségi egyeztetés lezárásáról** és a Képviselő-testület felhatalmazta a polgármestert, hogy a partnerségi egyeztetés lezárásáról hozott döntését követően a végső szakmai véleményezést kezdeményezze a Veszprém Megyei Állami Főépítésznél. **A végső véleményezési anyagot 2022. november 29-én megküldtük** az állami főépítész hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatalnak. Az Állami Főépítészeti Iroda (ÁFI) **december 12-re** a beküldött anyaggal kapcsolatban **egyeztető tárgyalást** kezdeményezett, majd ezt követően az ÁFI észrevételeit a településtervezők javították, így a végleges, javított és a záró véleményezésre beküldött anyagot 2022. december 20-án tudtuk teljesíteni, amelyet a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 8/2017.(VII.14.) önkormányzati rendeletnek megfelelően az önkormányzat honlapján közzétettünk.

Az eljárásunk során azonban olyan lakossági észrevételeket kaptunk, miszerint bizonyos kérdésekben a partnerségi egyeztetés nem történt meg. Ezt követően megvizsgáltuk a rendezési terv végső és korábbi *-a munkaközi tájékoztatás szakaszában elkészített és az államigazgatási szerveknek véleményezésre megküldött -tervezetállapotát* és megállapítottuk, hogy a következő paraméterek tekintetében a lakossági partnerségi egyeztetés elmaradt.

1) Az összes kertes mezőgazdasági övezetben a legnagyobb épületmagasság lekerült 4 méterről 3,5 méterre. (HÉSZ 3. melléklet)

2) Kertes mezőgazdasági területek általános előírásaiba bekerült, hogy "kizárólag földszintes épület építhető, a tetőtér nem építhető be". (HÉSZ 30. §.)

3) Különleges beépítésre szánt (K-Mü) területen a legnagyobb beépíthetőség max. 600 m²-ről lecsökkent

300 m²-re. (HÉSZ 3. melléklet)

4) Kertes mezőgazdasági területeknél a táblázatban a burkolt felület legnagyobb mértéke 5%-ról 3%-ra csökkent. (HÉSZ 3. melléklet)

5) Kiegészítésre kerültek az általános előírások, miszerint a teljes közigazgatási területen tilos elhelyezni: "lakóautó, lakókocsi, lakóbusz, lakókonténer, lakó funkciójú sátor és jurta".(HÉSZ 6. §.)

A Képviselő-testület ezt követően az **5/2023. (I. 27.) képviselő-testületi határozatával döntött** arról, hogy az Állami Főépítésznek a záróvéleményezésre megküldött végleges rendezési terv anyagában foglaltakat - a jelenleg záró véleményezési eljárási szakasz közben - ismételten át kívánja nézni, tekintettel arra, hogy a lakossági partnerségi jelzések alapján olyan paraméterek kerültek a megküldött anyagba, amelyek a lakossági partnerségi egyeztetésből kimaradtak (*ezek a fent említett öt pont*). A Képviselő-testület ugyanezen határozatában döntött arról is, hogy a lakossági partnerségi egyeztetési eljárásban részt vevő lakossági partnerekkel az adott paraméterek tekintetében a lakossági partnerségi egyeztetést lefolytatja. Emellett a Képviselő-testület felkérte az Állami Főépítészt, hogy Dörgicse településrendezési tervének záró véleményezési eljárását függessze fel, amíg a Képviselő-testület a lakossági partnerségi egyeztetést lefolytatja, és annak eredményéről tájékoztatja

A fenti határozatban foglaltak szerint a hibát jeleztük az ÁFI felé, amely írásban tájékoztatott minket (*Hiv. szám:301/29-2/2023.*), hogy a partnerségi eljárást teljeskörűen, hiánytalanul le kell zárni és a záró szakmai véleményt ezek után ismételten meg kell kérni.

A Képviselő-testület fentiek miatt a településrendezési tervének záró véleményezési eljárását ezért felfüggesztette és a lakossági partnerségi egyeztetési eljárásban részt vevő lakossági partnerekkel az adott paraméterek tekintetében a meghirdetett lakossági partnerségi egyeztetést 2023. február 24-én lakossági fórum keretében megtartotta. A fórumon a meghirdetett pontokra nem voltak vélemények, észrevételek, csak egyéb témában (feljegyzés szerint) szóltak hozzá.

A lakossági észrevételekre a partnerségi rendeletünk 9. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a lakossági fórumtól számítva 8 napos határidőt biztosítottuk, amely alatt - a 2023. március 6-i *végző határidőig* - észrevétel a kiegészítő partnerségi egyeztetésben meghirdetett pontokra nem érkezett.

Az egyeztetési eljárás **újboldi**végző szakmai véleményezési szakaszának kezdeményezése előtt a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 29/A. §-a értelmében a Képviselő-testületnek a **partnerségi egyeztetést le kell zárni**. A lezárásról határozatot kell hoznia a testületnek. Továbbá a partnerségi egyeztetés lezárása előtt az egyeztetésre bocsájtott pontokban is döntést szükséges hozni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat tárgyalja meg és döntsön a határozati javaslatokban foglaltak szerint.

Dörgicse, 2023. március 7.

Pflanzner Sándor
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT 1

.../2023. (III. 9.) képviselő-testületi határozat:

Dörgicse Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a kertes mezőgazdasági övezetekben javasolt épületmagasság tervezett mértékét és az alábbi döntést hozta:

1./ Dörgicse Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az összes kertes mezőgazdasági övezetben a legnagyobb épületmagasságként a tervezett 3,5m-es épületmagasságot támogatja. (HÉSZ 3. melléklet)

2./ A Képviselő-testület a jelen döntéséhez a következő indokot vette figyelembe: A kertes mezőgazdasági területeken a meglévő, de főleg az újonnan épülő gazdasági épületek nagyon sok esetben lakó- és nyaraló funkciót töltenek be. Megjelennek a nagyméretű villák, hatalmas tetőkkel, rengeteg ablakkal, üvegfelülettel, amely idegen a történelmi szőlőhegyektől és a Balaton-felvidéki kultúrájától. A szabályozással a cél az, hogy az új épületek mértéktartóak maradjanak, ne lehessen nagyméretű, térdfallal rendelkező padlástereket létesíteni, amelyet később beépíthessenek. A tervezett szabályozási mutató átlagosnak tekinthető a Balaton-felvidéken. (Van olyan település, ahol ez 3,0 m.)

Felelős: Pflanzner Sándor polgármester

Határidő: azonnal

HATÁROZATI JAVASLAT 2

.../2023. (III. 9.) képviselő-testületi határozat:

Dörgicse Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a kertes mezőgazdasági övezetekben javasolt tetőtérbeépítésre vonatkozó korlátozó javaslatot és az alábbi döntést hozta:

1./ Dörgicse Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja, hogy a kertes mezőgazdasági területen kizárólag földszintes épület legyen építhető és a tetőtér ne legyen beépíthető. (HÉSZ 30. §.)

2./ A Képviselő-testület a jelen döntéséhez a következő indokot vette figyelembe: A kertes mezőgazdasági területeken a meglévő, de főleg az újonnan épülő gazdasági épületek nagyon sok esetben lakó- és nyaraló funkciót töltenek be. Megjelennek a nagyméretű villák, hatalmas tetőkkel, rengeteg ablakkal, üvegfelülettel, amely idegen a történelmi szőlőhegyektől és a Balaton-felvidéki kultúrájától. A szabályozással a cél az, hogy az új épületek mértéktartóak maradjanak, ne lehessen nagyméretű, térdfallal rendelkező padlástereket létesíteni, amelyet később beépíthessenek lakó funkciókkal, tetőablakokkal, „kutyaólakokkal”.

Felelős: Pflanzner Sándor polgármester

Határidő: azonnal

HATÁROZATI JAVASLAT 3

.../2023. (III. 9.) képviselő-testületi határozat:

Dörgicse Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a K-Mű különleges mezőgazdasági üzemi övezetben javasolt beépítésre vonatkozó korlátozó javaslatot és az alábbi döntést hozta:

1./ Dörgicse Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja, hogy a K-Mű különleges mezőgazdasági üzemi övezetben a maximális beépíthetőség a 600 m² helyett max. 300 m² legyen. *(HÉSZ 3. melléklet)*

2./ A Képviselő-testület a jelen döntéséhez a következő indokot vette figyelembe: Az önkormányzat általános célja hogy külterületeken konkrét fejlesztési elképzelések és beépítési tanulmányterv híján ne lehessen nagy épületeket létrehozni. Ne legyen vonzó semmilyen befektető számára az építhető bruttó maximális alapterület, ezért ezen a területen, amely egyetlen telket érint (Dörgicse 0115/2 hrsz., Becserpuszta) és mindenholonnan véderdők határolnak, ott a 300m²-es korlátot tartja indokoltnak és arányosnak.

Felelős: Pflanzner Sándor polgármester

Határidő: azonnal

HATÁROZATI JAVASLAT 4

.../2023. (III. 9.) képviselő-testületi határozat:

Dörgicse Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a kertés mezőgazdasági övezetekben javasolt burkolt felületekre vonatkozó korlátozó javaslatot és az alábbi döntést hozta:

1./ Dörgicse Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja, hogy a kertés mezőgazdasági övezetekben a burkolt felület legnagyobb mértéke 5%-ról 3%-ra csökkenjen. *(HÉSZ 3. melléklet)*

2./ A Képviselő-testület a jelen döntéséhez a következő indokot vette figyelembe: Az övezetekben jellemző 2%-os beépítés mellett indokolatlanul nagy a burkolt felületek 5%-os mértéke. Az önkormányzat nem támogatja, hogy a szőlőhegyeken 2-3 vagy még több gépjármű részére térkövezett felületek készüljenek.

Felelős: Pflanzner Sándor polgármester

Határidő: azonnal

HATÁROZATI JAVASLAT 5

.../2023. (III. 9.) képviselő-testületi határozat:

Dörgicse Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a HÉSZ általános előírásaiban megnevezett egyedi lakó műtárgyak tiltására vonatkozó javaslatot és az alábbi döntést hozta:

1./ Dörgicse Község Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja, hogy a teljes közigazgatási területen tilos legyen a lakóautó, lakókocsi, lakóbusz, lakókonténer mellett a lakó funkciójú sátor és jurta elhelyezése is. (HÉSZ 6. §.)

2./ A Képviselő-testület a jelen döntéséhez a következő indokot vette figyelembe: A HÉSZ általános előírásaiban az egyedi, nem építmények számító műtárgyaknál kerüljön be a lakófunkciójú sátor és jurta is, így a teljes közigazgatási területen tilos legyen a következőket elhelyezni: "lakóautó, lakókocsi, lakóbusz, lakókonténer, lakó funkciójú sátor és jurta". A jurta és a sátor, mint fogalom egyáltalán nem szerepelt a HÉSZ-ben és a Balaton törvény (lásd MaTrt 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről) sem tiltja az építésüket. A Képviselő-testület megítélése szerint ugyanakkor ezek a műtárgyak tájidegenek, ezért szeretné az önkormányzat az elterjedésüket Dörgicsén megakadályozni.

Felelős: Pflanzner Sándor polgármester

Határidő: azonnal

HATÁROZATI JAVASLAT 6

.../2023. (III. 9.) képviselő-testületi határozat:

Dörgicse Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „**Döntés a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálati eljárásában a partnerségi egyeztetés során kimaradt kérdésekről és az így kiegészített partnerségi egyeztetés lezárásáról**” című napirendet és a következő döntést hozta:

1./ Dörgicse község hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálata eljárásában a partnerségi véleményezési eljárás lefolytatásra került, amely alapján a partnerségi egyeztetési eljárást a Képviselő-testület a 120/2022. (XI. 22.) képviselő-testületi határozatával lezárta. E határozatával a Képviselő-testület felhatalmazta a polgármestert, hogy a partnerségi egyeztetés lezárásáról hozott döntését követően a végső szakmai véleményezést kezdeményezze a Veszprém Megyei Állami Főépítésznél. A végső véleményezési anyag 2022. november 29-én megküldésre került az állami főépítész hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatalnak.

Ezt követően olyan lakossági észrevételeket kapott az önkormányzat, miszerint bizonyos kérdésekben a partnerségi egyeztetés nem történt meg, megállapításra került, hogy öt paraméter tekintetében a lakossági partnerségi egyeztetés valóban elmaradt. A Képviselő-testület ezt követően az 5/2023. (I. 27.) képviselő-testületi határozatával döntött arról, hogy lakossági partnerségi egyeztetési eljárásban részt vevő lakossági partnerekkel az adott paraméterek tekintetében a lakossági partnerségi egyeztetést lefolytatja, amelyre 2023. február 24-én lakossági fórum keretében sor került, melyre sem ott sem azt követően a

partnerségi rendeletben biztosított 8 napos határidőig (2023. március 6-ig) partnerségi észrevétel nem érkezett.

2./ Dörgicse Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1./ pontban foglaltakra tekintettel a partnerségi egyeztetés során kimaradt kérdésekről a kiegészítő partnerségi eljárásban ismertetett paraméterek tekintetében megismerve a lakossági véleményeket és véleményét kialakítva a .../2023. (III. 9.), a .../2023. (III. 9.), a .../2023. (III. 9.), a .../2023. (III. 9.), a .../2023. (III. 9.) képviselő-testületi határozatokban foglaltak szerint döntött a partnerségi egyeztetés során kimaradt kérdések vonatkozásában.

3./ Dörgicse Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 120/2022. (XI. 22.) képviselő-testületi határozatával lezárt partnerségi egyeztetést kiegészítve a jelen határozatában foglaltakkal a lakossági partnerségi egyeztetést ezzel teljes körűen lezártnak tekinti.

4./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy tájékoztassa a Veszprém Vármegyei Állami Főépítésszt arról, hogy a Képviselő-testület az 5/2023. (I. 27.) képviselő-testületi határozatában foglaltak alapján a kiegészítő partnerségi eljárást lefolytatta és jelen határozatával lezárta, ezzel Dörgicse településrendezési eszközeivégső záró véleményezési eljárásának nincs akadálya és ezúton kezdeményezi a végső szakmai véleményezési eljárás lefolytatását.

Felelős: Pflanzner Sándor polgármester

Határidő: azonnal