

POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

POLGÁRMESTERE

2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25. Telefon: (26) 814-300 Fax: (26) 325-640 E-mail: pomaz@pomaz.hu honlap: www.pomaz.hu
Ügyfélfogadási idő: Minden páratlan hét hétfőjén 13-17-ig. Az ügyintézés helye: 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23.

Ügyiratszám: 1437-8/2017/01
Ügyintéző: Kiss Gabriella
Telefonszám: 26/814-364
E-mail: foepitesz@pomaz.hu

Tárgy: OTrT és BArT tervezetének véleményezése

Melléklet: OTrT és BArT tervezete a <http://torveny-trt.e-epites.hu/> oldalról letölthető

Előterjesztés a Képviselő-testület 2017. szeptember 6-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

2003-ban fogadta el az Országgyűlés az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényt (a továbbiakban: OTrT), melyet a 2013. évi CCXXIX. törvény módosított.

2005-ben fogadta el az Országgyűlés a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényt (a továbbiakban: BArT), majd ennek a módosítását a 2011. évi LXXXVIII. törvénnyel.

Az OTrT alapvető célja, hogy „meghatározza az ország egyes térségei területfelhasználásának feltételeit, a műszaki-infrastrukturális hálózatok összehangolt térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, illetve erőforrások védelmére.”

A BArT a Szerkezeti tervben meghatározta a Budapesti Agglomeráció településrendszerét, valamint a térségi területfelhasználásnak és a műszaki infrastruktúra-rendszereknek a térbeli rendjét, míg az Övezeti Terv a Budapesti Agglomerációban érvényesítendő sajátos területrendezési szabályok érvényesítésére kijelölt kiemelt térségi övezeteket jelölte ki.

A területrendezési terveket is időnként felül kell vizsgálni, Ennek megfelelően elkészült az OTrT, a BArT és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terv módosításának tervezete, melyet a Miniszterelnökség 2017. 08. 21-én érkezett levelével véleményezésre megküldött az érintetteknek, így Önkormányzatunknak is. Önkormányzatunkat a véleményezési jog az OTrT és a BArT esetében illeti meg. A véleményezés határideje: 2017. 09. 18. A tervezetek a <http://torveny-trt.e-epites.hu/> oldalról tölthetők le.

Az anyag elején (5.-29. o.) összefoglalót találnak a módosítás szükségességéről.

Korábban mindig probléma volt, hogy az OTrT (mely a tervhierarchiában a legmagasabb szinten van) és a kiemelt térségi területrendezési tervek, valamint a megyei területrendezési tervek nem egyszerre módosultak, így mindig volt közöttük ellentmondás. Ezt igyekszik feloldani a mostani megoldás. Amikor is mindegyik egyszerre módosul, így az összhang megteremthető közöttük.

A tervezettel kapcsolatban tett észrevételeink:

1. OTrT 30. oldal 2.§, 54. o. 19/B. §, BArT 3/7. melléklet:

Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete: kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelyben a megállapított bányatelekkel lefedett és bányatelekkel le nem fedett, az állam kizárólagos tulajdonát képező, az Országos Ásványanyag Nyilvántartás Állami Ásványi Nyersanyag és Geotermikus Energiavagyon Nyilvántartás szerint nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon területei található.

12/A. § (1) A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a 12. § (1) és (2) bekezdésében felsorolt térségi övezetek által

érintett területeket az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről szóló kormányrendelet szerint, az abban **meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni.**

Településünkön jelenleg épp folyamatban van a településfejlesztési koncepció, valamint a településrendezési eszközök felülvizsgálata, melynek egyeztetése során az ásványi nyersanyag-vagyon terület lehatárolásával kapcsolatban a 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet 3. melléklete alapján előzetes adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervként a Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztálya a mellékelt adatszolgáltatást adta, mely szerint **„Pomáz területén sem bányatelek, sem nyilvántartott ásványvagyon nincs.”** Ennek megfelelően Pomáz területének besorolása az ásványi nyersanyag-vagyon-terület övezetébe nem indokolt.



2015-07-07

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: BBK/1422-2/2015.
Ügyintéző: Kovácsné Szatmári Tünde
Telefon: (06 1) 373 1812

Tárgy: Előzetes vélemény, Pomáz Város
településfejlesztési koncepciója,
adatszolgáltatás
Ügyiratszámuk: 533-15/2015/01
Ügyintézőjük: Kiss Gabriella
Melléklet: 1 db felszínmozgásos terület
nyilvántartó lap

Pomáz Város Önkormányzat
Polgármestere

2013 Pomáz
Kossuth Lajos utca 23-25.

POMÁZI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezett:	2015. júli. 6. HÍV. TAL.
533-34/2015/01	SZÁM
Előzmény:	SZÁM MELL. KLET
Előadó:	Kiss G.

Pomáz Város Önkormányzat Polgármestere megküldte a tárgyi felkérést a Budapesti Bányakapitányságnak vélemény kérése céljából. A Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztálya (a továbbiakban: Bányafelügyelet), mint jogutód és bányászati és földtani hatáskörben területileg illetékes első fokú szakhatóság kiadja az alábbi

előzetes véleményt.

A tárgyi terv további véleményezési eljárásában

nem kíván részt venni.

A Bányafelügyelet nyilvántartása szerint a következő adatszolgáltatást tudja nyújtani: Pomáz területén sem bányatelek, sem nyilvántartott ásványvagyon nincs. Felszínmozgásos terület egy van: a településtől északra lévő Köhegy déli oldalán írtak le suvadást az 1970-es években. Ezen felszínmozgásos terület nyilvántartó lapját mellékelten megküldjük.

A Bányafelügyelet előzetes véleményét a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklet 19. pontjában biztosított jogkörében eljárva adja ki. A Bányafelügyelet illetékességi területéről a Magyar Bányászati és Földtani Hivatalról szóló 267/2006. Korm. rendelet 1. melléklete rendelkezik.

Budapest, 2015. július 2.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
névében és megbízásából:

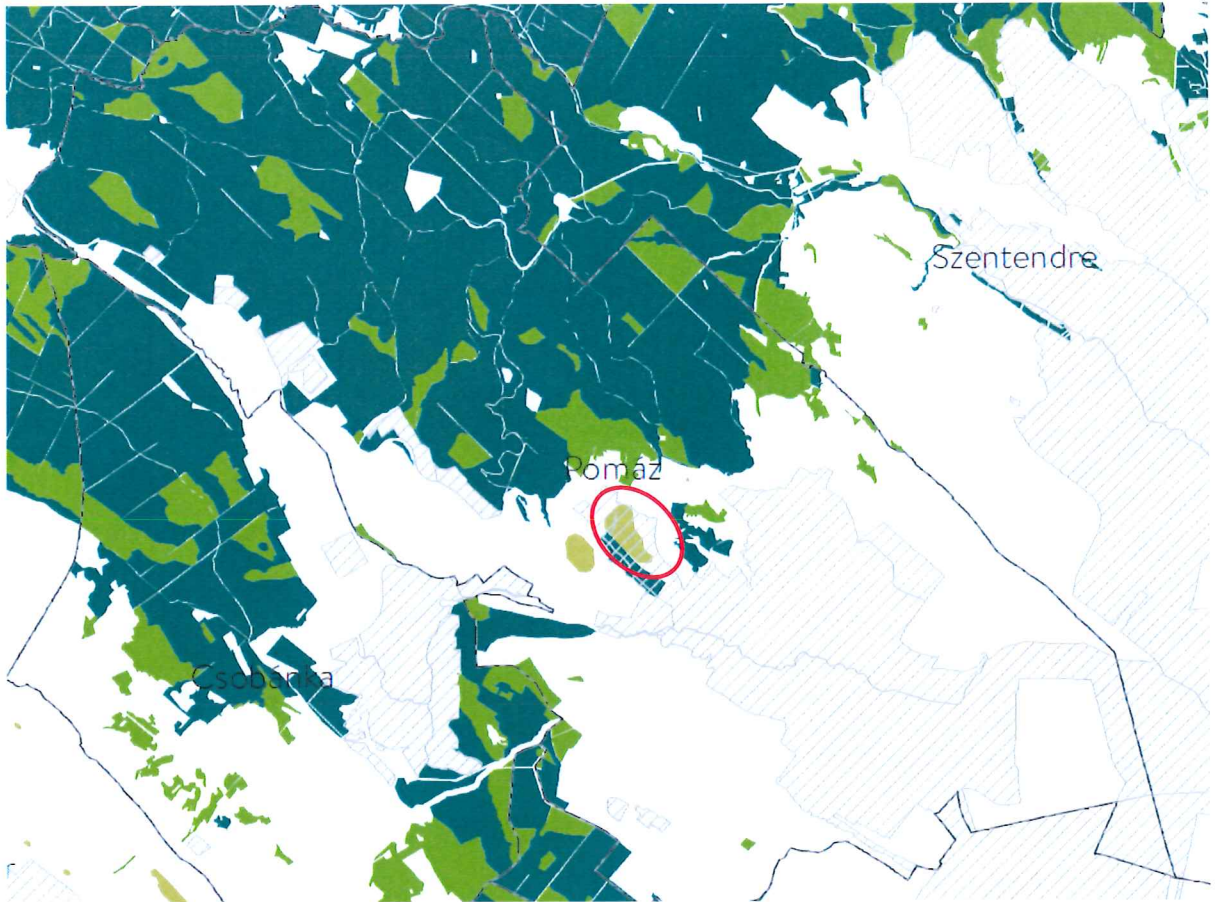


Pályi György
bányakapitány

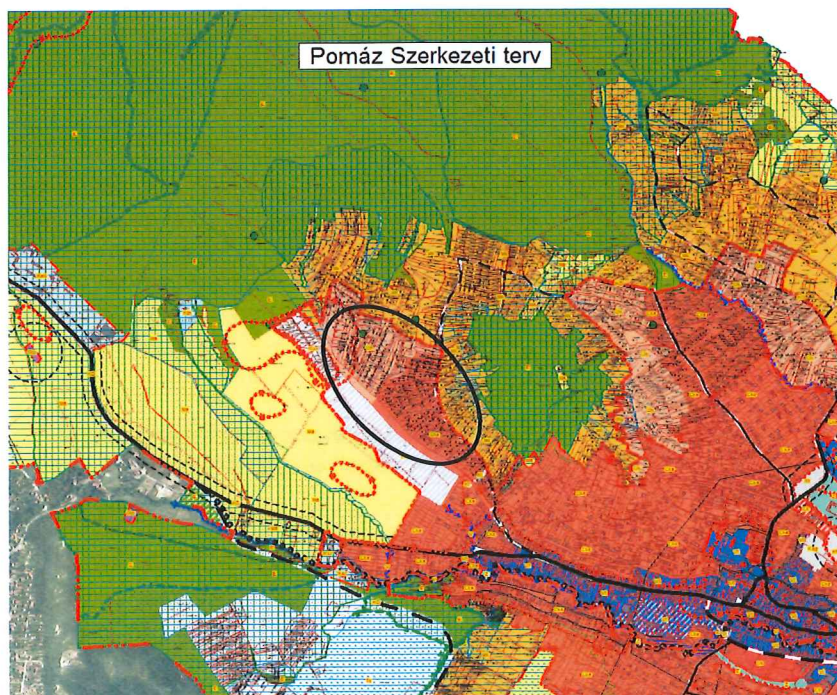
Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály
1145 Budapest, Columbus u. 17-23.
Telefon: (06-1) 373-1800 Fax: (06-1) 373-1810
E-mail: bbk@mbfh.hu Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

2. OTrT 31. oldal 2.§ 5. erdőtelepítésre javasolt terület övezete, BATrT 192. o. 16.§ (3), BATrT 3/3. melléklet:

A tervezetben ez szerepel:



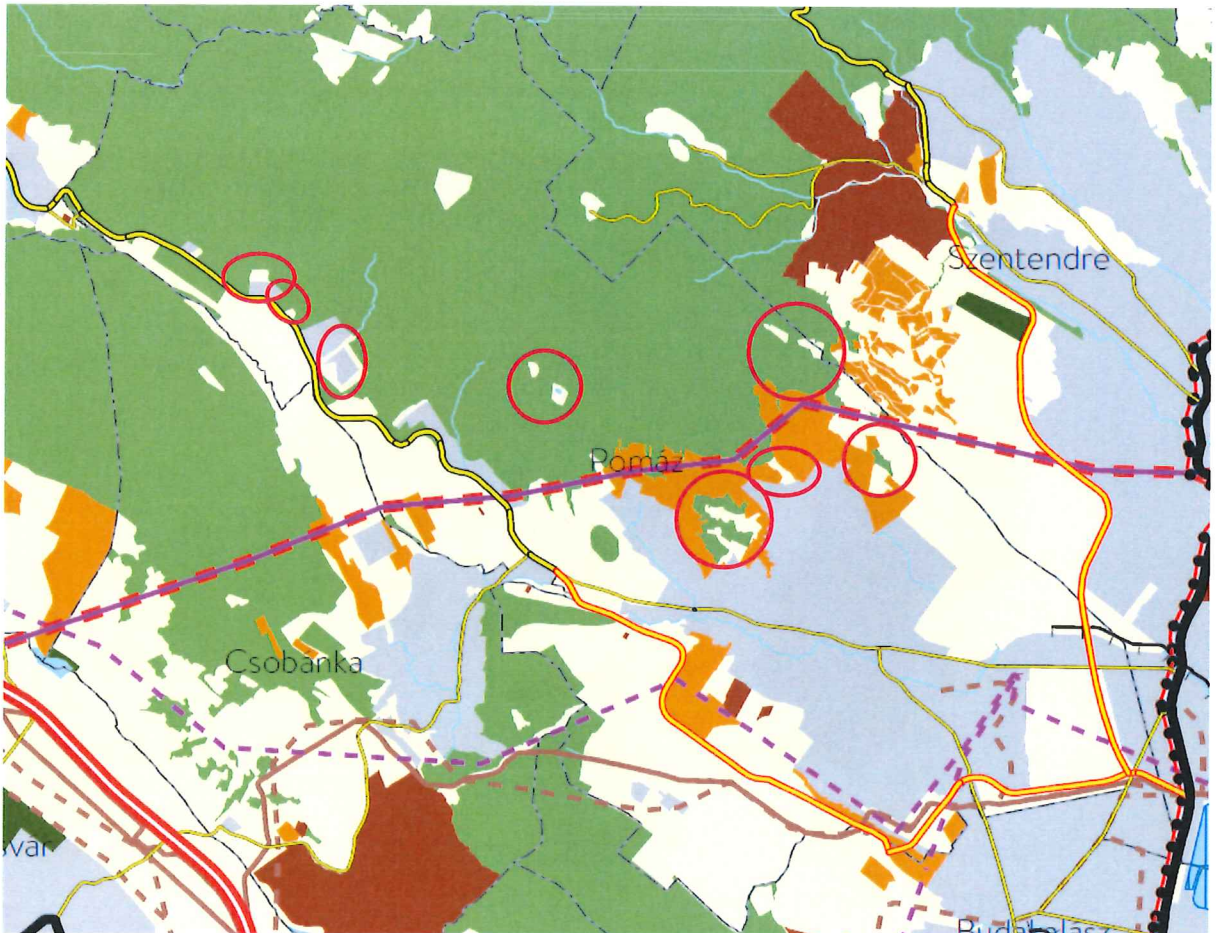
A jelzett területen a Településszerkezeti tervünkben (TSZT) beépítésre szánt területek vannak kijelölve (üdülő és lakó területek):



Így ezen területeket erdőtelepítésre kijelölni indokolatlan, és életszerűtlen, valamint a BATrT 16.§ (3) bekezdésében foglaltak sem teljesíthetőek a településrendezési eszközök készítése során.

3. OTrT 31. oldal 2.§ 6. erdőgazdálkodási térség, BATrT 2. melléklet:

A szerkezeti terv több helyen is pontatlanul ábrázolja a meglévő erdőket. Többek közt olyan területek is mezőgazdasági térségbe kerültek, melyek a körzeti erdőtervben üzemtervezett erdők, vagy a valóságban is erdők, illetve a térképen egyes ingatlanoknak csak egy része került erdőgazdálkodási térségben ábrázolásra, míg az ingatlan másik része mezőgazdasági térségbe, holott a valóságban az egész ingatlanon erdő található. Ezeket a tervezeten jelöltük:



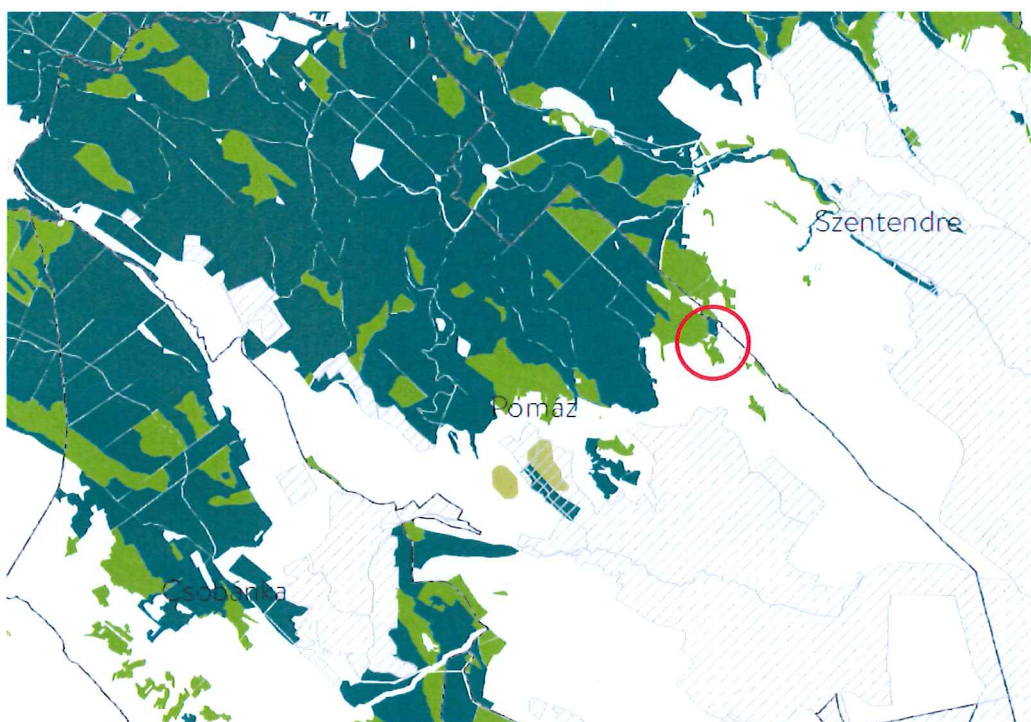
Kérjük ennek felülvizsgálatát. Ezzel összefügg a következő észrevételünk is.

4. OTrT 40. oldal 6.§ (2a) a), 49. o. 14.§, BATrT 188. oldal 6.§ (3?)

A fentiek szerint pontatlanul lehatárolt erdőgazdálkodási térséget a tervezett szabályozás szerint a TSZT-ben 100%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni. Sajnálatos módon a településeknek nem lesz e téren mozgásterük, még a fentiekben jelzett hibás lehatárolások kijavítására sem a településrendezési eszközökben, mely sokszor a tervek eltérő léptékéből, vagy a hibás, elavult nyilvántartási adatokból eredeztethetőek. Másrészt, mivel a lehatárolás sok esetben vélhetően nem telekhatárhoz kötődik, ez a TSZT-ben, illetve ez alapján a Szabályozási tervekben (SZT) komoly problémákat generálhat. Pld. telekalakítások kötelezettsége, engedélyezhetősége... stb. De még csak mezőgazdasági terület sem jelölhető ki ezen övezetekben. A BATrT 6.§-nak rendelkezése a korábbi hibás nyilvántartás alapján erdőterületbe sorolt területek korrekciójára, javítására nem ad lehetőséget.

5. OTrT 40. oldal 6.§ (2a) a), 49. o. 14.§

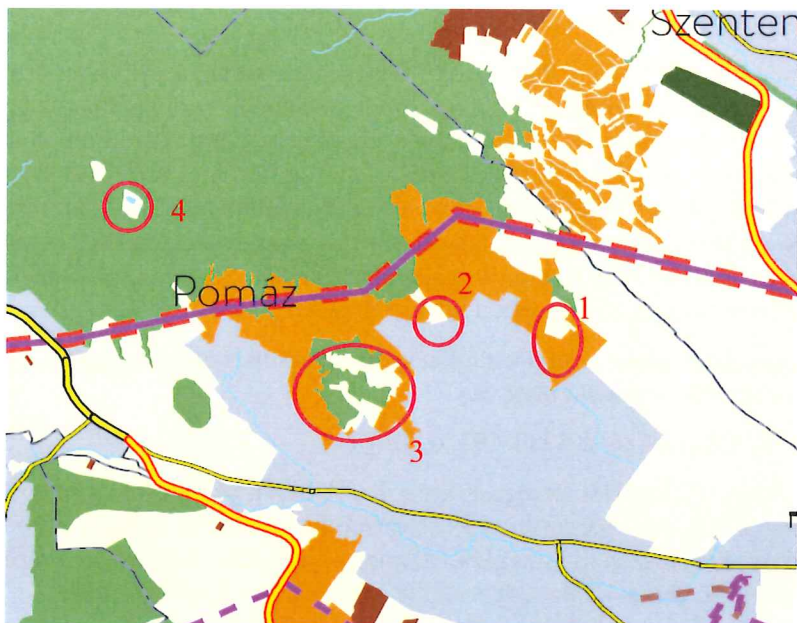
A lenti ábrán jelölt területen és környezetében egy készülő borászati fejlesztés kapcsán helyszíni bejárást tartottak a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, valamint a Földművelésügyi Minisztérium munkatársai, ami után azt a tájékoztatást adták a terület tulajdonosának a tervbe vett erdő művelési ág változtatással, és a szükséges csereerdősítéssel kapcsolatban, hogy az megvalósítható, amennyiben előtte a településrendezési eszközöket módosítjuk. E szerint az erdő művelési ág változást meg kell előzze a TSZT és a HÉSZ módosítása (vagyis az érintett ingatlanok erdő területfelhasználásból való átsorolása mezőgazdasági területfelhasználásba), mely az OTrT és a BATrT tervezett szigorú, mozgásteret nem adó szabályozásával ellehetetlenülne – holott az érdekelt hatóságok azt támogatnák. Mindenképpen szükségesnek tartjuk tehát a korábbi %-os lehetőséghez hasonló mozgástér meghagyását az Önkormányzatoknak, mivel e nélkül olyan merev rendszer jönne létre, ami egyes (egyébként támogatható) fejlesztések gátja lehet.



6. OTrT 40. oldal 6.§ (2a) b)

Bár a tervezet úgy szól, hogy a mezőgazdasági térséget *elsődlegesen* mezőgazdasági terület ...területfelhasználási egységbe kell sorolni, ez véleményünk szerint nem elég normatív meghatározás, jogbizonytalanságot okozhat. Pomáz esetében pld. a volt, ma már rekultivált szeméttelpepet a BATrT Szerkezeti terve mezőgazdasági térségbe sorolja, míg a TSZT-ben különleges beépítésre nem szánt övezetben található. Csak remélni tudjuk, hogy ez a fenti „elsődlegesen” kritériumot kielégíti. (A lenti ábrán 1. számmal jelölve.)

De ugyanígy van olyan terület, szintén mezőgazdasági térségbe sorolva, ami üzemtervezett erdő, és a valóságban is erdő. (A lenti ábrán 2. számmal jelölve.)



De ugyancsak problémás a 3. számmal jelölt terület részben mezőgazdasági, részben erdőgazdálkodási térségbe való sorolása, mely sem a telekhatárokhoz, sem a valós állapothoz, sem az erdőtervhez nem illeszkedik.

7. OTrT 41. oldal 6.§ (2a) d), BATrT 2. melléklet

A fenti ábrán 4. számmal jelölt területet a BATrT vízgazdálkodási térségbe sorolja, holott ez a lehatárolás sem a telekhatárhoz nem illeszkedik, valószínűleg a lehatárolás csupán légifotón alapszik, és a terület szintén az erdőtervben szerepel. Körülötte a mezőgazdasági térség ábrázolása szintén érthetetlen és véleményünk szerint indokolatlan.

8. OTrT 41. oldal 6.§ (2b) a)

Az tervezett előírástól eltérően adódhatnak olyan szituációk, amikor a település magjától, ún. központi belterületétől távol helyezkedik el beépítésre szánt terület. Ilyen pld. esetünkben az ún. Pankostető üdülőtelep a belterületől ÉNY-i irányba Dobogókő felé. Vagy gazdasági terület is lehet (sőt sokszor célszerű is) hogy a települési területtől távol helyezkedjen el.

9. OTrT 41. oldal 6.§ (2b) c)

A tervezet szövege így szól: „új beépítésre szánt terület csak akkor kerüljön kijelölésre, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítetlen beépítésre szánt terület, vagy a tervezett rendeltetésnek megfelelő használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület.”

Véleményünk szerint a szöveg tervezet pontatlan, nem egyértelmű megfogalmazása számos problémát okozhat. Pld.:

„nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítetlen...” Ha akkor kezdünk el pld. újabb lakó vagy gazdasági területfelhasználási egységeket kijelölni, amikor már egyetlen beépítetlen, ilyen övezetben található telek sem található, az életszerűtlen helyzeteket teremthet, és a fejlődés gátja lehet. Ki fogja ezt ellenőrizni, és milyen nyilvántartás alapján? Sajnos az ingatlan-nyilvántartás ennek megállapítására nem alkalmas, mert az ingatlan tulajdonosok a megépült épületeiket sajnos sokszor nem tüntetik fel az ingatlan-nyilvántartásban (a jogszabályi kötelezettség ellenére sem).

A „terület” szó használata során nem egyértelmű, hogy egy telket, vagy egy területfelhasználási egységet értenek alatta.

10. OTrT 42. oldal 8.§ (2), BATrT 189. oldal 7.§ (4?)

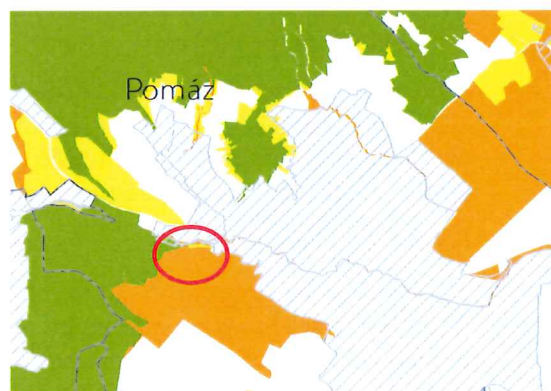
A településrendezési eszközök folyamatban lévő felülvizsgálata során, a gyümölcs termőhelyi kataszter adatait lekérve szembesültünk mi is azzal, hogy az ebbe tartozó ingatlanok egy jelentős része évek, évtizedek óta a TSZT-ben beépítésre szánt területbe sorolt, így nyilván azokon gyümölcsstermesztés (jelentős mértékben) már nem fog történni. A nyilvántartás adatai sokszor elavult, 1980-as évekbeli földhivatali művelési ágak adatain alapulnak, amik azóta jelentősen változtak, a gyümölcs termőhelyi kataszter mégsem követte ezen változásokat. A NÉBIH tájékoztatása szerint az adatok felülvizsgálat alatt vannak. Szintén probléma, hogy a kataszteri lehatárolás nem illeszkedik itt sem a telekhatárokhoz.

A szőlő termőhelyi kataszter adatai településünkön tapasztalataink szerint ugyancsak pontatlan, jelenleg pedig felülvizsgálat alatt van.

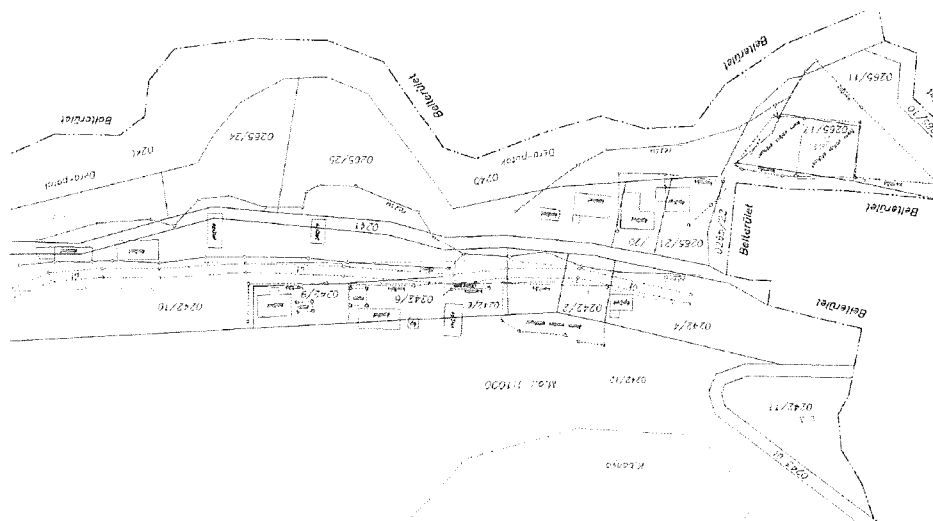
11. OTrT 47.-49. oldal 13/A.§ -13/C.§, BATrT 192. o. 16.§ (1)

Pomázon előfordul, hogy a települési térség (és így a TSZT-ben a beépítésre szánt terület) és a magterület, az ökológiai folyosó és a pufferterület övezete fedi egymást. A tervezett előírás ugyan ezt nem akadályozza (hiszen már meglévő állapotról van szó), azonban célszerű lenne ilyen területeket nem az ökológiai hálózat övezeteibe sorolni, hiszen ezen területek felhasználásakor, beépítésekor az ökológiai hálózat célja nem biztosítható.

Ugyanakkor van olyan terület, ami ugyan nem beépítésre szánt, de ökológiai folyosó illetve pufferterület érinti, a valóságban azonban egy meglehetősen lepusztult, szegregált lakóterület, részben engedéllyel, részben engedély nélkül épült lakóházakkal. A terület részben a Duna-Ipoly Nemzeti Park része is. Ezen a területen védendő élőhely mára sajnos nem található. A környezetszennyezés gyakori, az életkörülmények mostohák. A terület rendezése, a különböző szintű terveknek a megmásíthatatlan valósághoz való igazítása évek óta várat magára, melyet Önkormányzatunk többek között az OTrT és a BATrT vonatkozó rendelkezései miatt nem tud megtenni:



Holott a valóságot ez ábrázolja:



Célszerű lenne ezen terület települési térségbe sorolása annak érdekében, hogy kialakult állapot mind építésjogilag, mind polgári jogilag rendezhető legyen.

12. OTrT 47. oldal 13/A.§ (4)

A tervezett előírásban némi ellentmondást érzek a tekintetben, hogy a tervezett 400kV-os vezeték jelentős magterületen haladna át. Kétséges ebben az esetben a fenti (4) bekezdés előírásainak betarthatósága a természetes élőhelyek fennmaradásának biztosítása érdekében.

13. OTrT 51. oldal 14/A.§ (6)

A tájképvédelmi terület övezetében nagy segítséget jelentene az önkormányzatok számára, ha az OTrT a tervezett megfogalmazásnál konkrétan írná elő a közművek terepszint alatti elhelyezésének kötelezettségét.

14. OTrT 52. oldal 16/B.§ (1), 54-55.o. 25.§ Árvízi kockázatkezelési terület övezete

Az övezet lehatárolása jelentős, már korábban beépítésre szánt területként, jellemzően gazdasági területként kijelölt területet érint (Tripolszki terület, Kis Petine). Ezen területek fejlesztésére egyelőre beláthatatlan hatással lehet ezen övezetbe történő besorolás.

15. Étv. 59. oldal tervezett módosítása

Bár tény, hogy az indoklásban szereplő bírói gyakorlat ez volt, azonban a 7 év után történő automatikus építési jog megszűnését drasztikus lépésnek tartanám. A tervezet szövege sem egyértelmű: az építési jog megszűnése után milyen övezet szabályai vonatkoznak az adott területre? Figyelembe kell venni azt is, hogy számtalan akadálya lehet annak, ha egy terület beépítése nem kezdődik el 7 éven belül: tömbönkénti telekalakítás elhúzódnása, akár hagyatéki ügy vagy bírósági ügy miatt, közművesítés elhúzódnása, közmű társulat megalapításának problémái... stb. Nem egyértelmű az a szóhasználat, hogy „az építési övezet beépítése nem kezdődik meg, a terület elveszti az építési jogot”. Az adott teljes építési övezet, vagy tömb legalább egyik telkén el kell kezdeni az építkezést? Meg nem történte esetén mely terület veszti el az építési jogot? A teljes építési övezet, adott esetben az abba sorolt összes tömb?

Felmerül még ebben az esetben, hogy az esetlegesen ezzel járó, polgári peres úton (mint ahogy a jelenlegi joggyakorlat is ez) megítélt kártérítést ki köteles megfizetni?

16. OTrT 34. oldal 23. pont, 75. oldal 1/4 számú melléklet, BATrT 199. oldal 1/2 számú melléklet 1.7. táblázat

Az országos kerékpárút törzshálózat elemei között talán érdemes lenne kijelölni az Euro Velo 6 nyomvonalához kapcsolódóan egy Pilisi kerékpárutat is, különös tekintettel a 1550/2017. (VIII. 18.) Korm. határozatra, mely a Dunakanyart kiemelt turisztikai fejlesztési térséggé nyilvánította.

17. BATrT 193. oldal 22.§ (2)

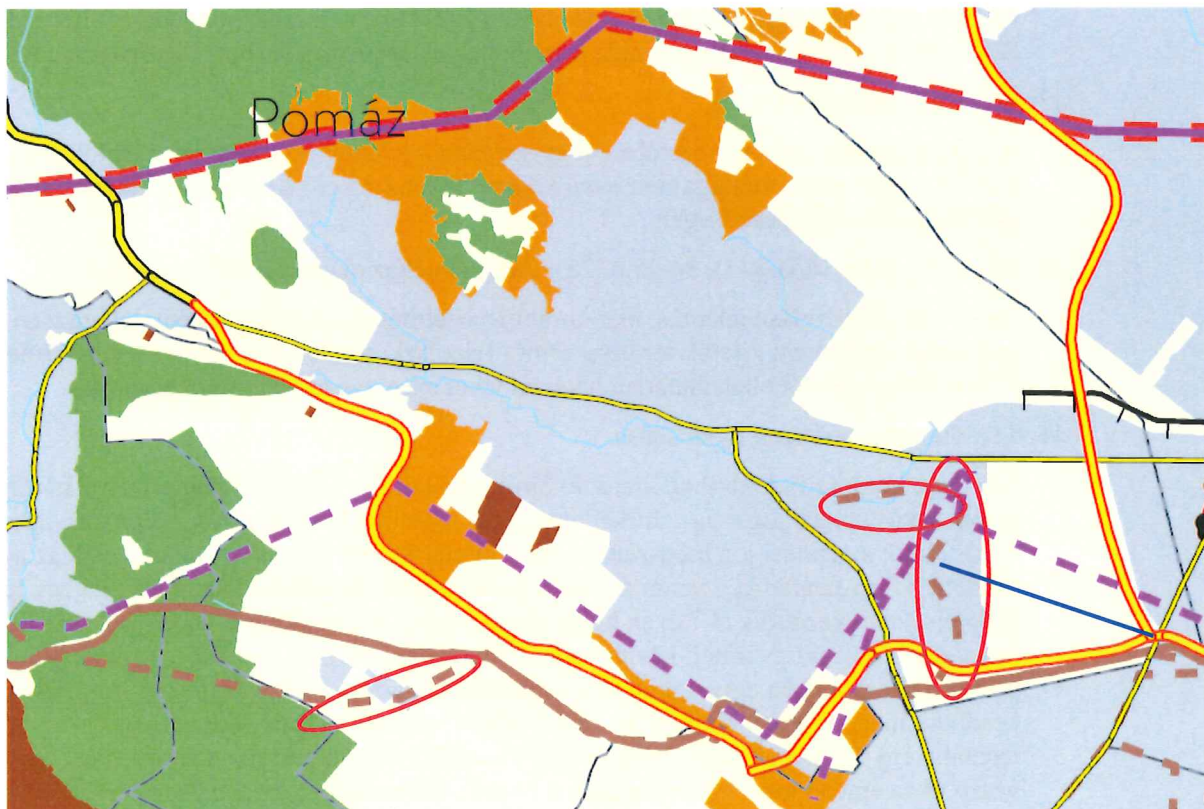
A tervezet szerinti, a településrendezési eszközök kötelező módosítására vonatkozó kötelezettség teljesítéséhez kérjük a T. Kormányzatot, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerint annak forrásáról az önkormányzatok számára gondoskodni szíveskedjen:

6.§ (2) Ha országos közérdekből vagy kiemelt nemzetgazdasági érdekből szükséges, törvény a települési önkormányzatot kötelezheti, hogy - a Kormány által rendeletben meghatározott határidőre - gondoskodjon a településfejlesztési koncepciójának, integrált településfejlesztési stratégiájának és a településrendezési eszközeinek elkészítéséről, módosításáról, azok jóváhagyásáról. Ilyen esetben a pénzügyi fedezetnek az éves központi költségvetésben történő tervezéséről a Kormány gondoskodik.

18. BATrT 193. oldal 22.§ (3)

A tervezett 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték Pomáz területén jelenleg is beépítésre szánt területet (és beépített ingatlanokat) is érint, valamint ugyan nem beépítésre szánt területen lévő, de adott esetben beépített ingatlanokat. Ezen területek visszaminősítéséből, vagy az ott elrendelendő korlátozásból eredő kártérítési kötelezettséget Önkormányzatunk nem tudja és nem is kívánja vállalni.

19. BATrT 2. számú melléklet földgázszállító vezeték nyomvonala



Nyilvántartásunk szerint a jelzett helyeken nincs földgázszállító vezeték. Ellenben a késsel jelölt helyen van.

20. Általános észrevételek:

A tervezet többször még mindig a településrendezési terv kifejezést használja, holott az Étv. és a 314/2012. Korm. r. már a településrendezési eszköz terminológiát használja.

A vízgazdálkodási térség lehatárolása a BATrT szerkezeti tervén szakaszosan látható csak a vízfolyások esetében.

Szeretném megjegyezni, hogy a véleményezést nehezítette, hogy nem állt rendelkezésünkre a tervezetről digitális (pld. dxf, vagy más hasonló) állomány, így nehéz volt az adott térségi vagy övezeti lehatárolások összevetése az ingatlan-nyilvántartási térképpel, illetve az ezen készült TSZT-vel.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy véleményezze a megküldött terveket.

A fentiek alapján az alábbi határozat-tervezeteket terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé.

Pomáz, 2017. augusztus 31.

Tisztelettel:



Vicsi László
polgármester

HATÁROZAT-TERVEZET

POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
_____/2017. (09. 06.) határozata

1) Határozati javaslat

Pomáz Város Önkormányzatának Képviselő-testülete igen-szavazattal, nem-szavazattal úgy határozott, hogy az előterjesztésben szereplő, az Országos Területrendezési Tervről és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló törvények tervezett módosításáról összeállított véleményt elfogadja.

Felelős: polgármester, főépítész

Határidő: azonnal

Pomáz, 2017. szeptember 6.