



# Közép-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítész

8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9. Tel: 22/512-250, 06/30/248-9455 Fax: 22/512-250  
e-mail: [allami.foepitesz@fejer.b-m.hu](mailto:allami.foepitesz@fejer.b-m.hu) web: [www.fejerkozig.helyinfo.hu](http://www.fejerkozig.helyinfo.hu)  
ügyintézés helye: Székesfehérvár, Petőfi S. u. 5.

Ügyszám: 09-373/2007

## 13/2007. sz. TERVTANÁCSI ÁLLÁSFOGLALÁS

<b>A tervtanács neve és székhelye:</b>	Közép-dunántúli Területi Tervtanács Székesfehérvár, Petőfi S. u. 5.
<b>A tervtanács helye:</b>	a Közép-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítész Iroda hivatali helyisége Székesfehérvár, Petőfi S. u. 5.
<b>A tervtanács időpontja:</b>	2007. szeptember 20. 9 <sup>00</sup>
<b>Tárgy:</b>	Nemesszalók község településrendezési terve
<b>Tervtanácsi tagok létszáma:</b>	5
<b>A tervtanács határozatképes.</b>	
<b>Tervező:</b>	City Plus Bt. Fazekas Róbert településmérnök TT2 19-0322/2004 8300 Tapolca, Deák Ferenc u., 6. 1/1

A tervtanács a tervdokumentációt **ajánlja**. A továbbtervezéshez javasolja az opponensi véleményt és a tervtanácsi állásfoglalást figyelembe venni.

### Indoklás:

A tervtanács **vizsgálta**, hogy a terv

- × összhangban van-e az országos, térségi és megyei területrendezési tervekkel, területfejlesztési koncepcióval, valamint az ágazatok fejlesztési koncepcióival, terveivel;
- × segíti-e a településfejlesztési koncepcióban megjelenő, a település egészére és részleteire vonatkozó jövőkép megvalósítását;
- × megfelel-e az Étv. 8. §-ában megfogalmazott követelményeknek;
- × figyelembe veszi-e a területhasználatot befolyásoló jogszabályokat, különösen a terület- és a településrendezésre, a környezetvédelemre, a természet- és tájvédelemre, a termőföldvédelemre, az árvíz- és a belvízvédelemre, a közlekedésre, az infrastruktúra-hálózatok elemeire, az akadálymentesített

épített környezet követelményeire, a katasztrófavédelemre, valamint az építészeti és kulturális örökség alakítására és védelmére vonatkozó szakmai követelményeket, a Magyar Köztársaság által elfogadott szakmai, nemzetközi egyezményeket és szakmai irányelveket;

- × tisztázta-e a tervezett területhasználat környezeti, társadalmi és gazdasági hatásait;
- × megfelel-e a rájuk vonatkozó jogszabályi és szakmai előírásoknak, valamint a szakmai igényesség és szakszerűség követelményeinek.

A tervtanács **megállapította**, hogy a terv

- × összhangban van az országos és a megye területrendezési tervével;
- × a településfejlesztési koncepcióval összhangban van, ugyanakkor (általános jelenség a településrendezési tervekhez készülő koncepciók esetén) a koncepció nem jelöli markánsan a fejlesztés irányait;
- × az Étv. 8. §-ának többnyire megfelel;
- × a jogszabályokban előírtakat többnyire érvényesíti;
- × továbbdolgozása során a koncepcionális javaslatok, döntések összehangolásában maradt még megoldandó feladat.

A Tervtanács az opponensi véleményt és a tervtanácsi állásfoglalást figyelembe vételével javasolja a továbbdolgozást.

A Tervtanács mind a koncepció kialakításában, mind a rendezési tervben bátrabb tervezést, hosszú távú gondolkodást javasol.

A tervtanács kiemelten fontosnak tartja a helyi sajátosságok feltárását, az azokra való építkezést – a település azzal legyen vonzó, hogy saját értékeitől egyedi.

A tervtanács javasolja a zsákutcák kikötését legalább gyalogúttal, és a sport – szabadidő – crosspálya átgondolását.

A településkép védelmében feltétlenül ajánljuk az önkormányzat számára főépítész – szakértő alkalmazását a térség többi településével közös megbízással.

A helyi építési szabályzat részletes átvizsgálását ajánljuk.

**A tervtanács állásfoglalását egyhangúan hozta meg.**

Székesfehérvár, 2007. szeptember 20.



  
Csóhány Klára  
állami főépítész





# Közép-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítész

8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9. Tel: 22/512-250, 06/30/248-9455 Fax: 22/512-250  
e-mail: allami.foepitesz@fejer.b-m.hu web: www.fejerkozig.helyinfo.hu  
ügyintézés helye: Székesfehérvár, Petőfi S. u. 5.

Ügyszám: 09-373/2007

## JELENLÉTI ÍV

**Tárgyalás helye:** Közép-dunántúli Területi Tervtanács ülése  
Közép-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal  
Állami Főépítési Iroda hivatali helyisége  
(Székesfehérvár, Petőfi S. u. 5. szám alatt)

**Tárgyalás időpontja:** 2007. szeptember 20. 9<sup>00</sup> óra

**Tárgy:** Nemesszalók község településrendezési terve  
tervező: Fazekas Róbert településmérnök  
City plus Bt., Tapolca

Képviselt intézmény	Képviselő neve	Aláírás
TERÜTANÁCSI TAGJA	M. Zsolt Készlin	
TERÜTANÁCS	MÉRET LÁRUC	
TERÜTANÁCS	SZICSI ANITA	
CITY PLUS Bt.	Szalay-Szabó ANITA	
CITY PLUS Bt.	NÉMETH KORNÉL	
CITY PLUS Bt.	FAZEKAS RÓBERT	
Önkormányzat Wüden	UHDA LAJLÓ	
JÖNGTWOOLT Műteremt	FŐRÉK TÜNDÉ	
TERÜTANÁCS	SZABÓ GÁBOR	
TERÜTANÁCS	MOLNÁR CSABA	
TERÜTANÁCS	CSABAI KÁROLY	

## OPPONENSI VÉLEMÉNY

### Nemesszalók Településrendezési tervéhez

A véleményezésre benyújtott tervdokumentáció a település megfelelő vizsgálatokon alapuló, átgondolt tervezésről tanúskodik.

A **Településfejlesztési koncepció** támogatható általános alapelveket fogalmaz meg, a fejlesztés fő irányai a realitást tükrözik, a település fejlődését jól szolgálhatja.

Bár a koncepció egy nehezen megfogalmazható műfaj, jogszabályilag körülhatárolt tartalmi követelmények nélkül, így csak javaslatként fogalmazható meg, hogy a feladatok néha kissé általánosak, több konkrét intézkedés jobban segítené az Önkormányzat munkáját.

Bár a koncepció jóváhagyása megtörtént, kiegészítését megfontolandónak tartom a közetkezőkkel:

- A közlekedésfejlesztés témakörben kimaradt a megyei tervben szereplő úttal kapcsolatos Önkormányzati állásfoglalás. Feltételezem, hogy támogatott az elkerülő út építése, épp ezért különösen fontos támogatásának megerősítése.
- Sajnálatos módon teljesen kimaradt a koncepcióból az értékvédelem, s mivel mind táji, természeti, mind épített értékek megtalálhatók a településen ezek védelmét, és a tennivalókat elsődlegesen itt a koncepcióban kell megfogalmazni. Különös jelentősége van ennek manapság, amikor a települések népességmegtartó képessége még mindig csökken, s a településhez való kötődés egyik alapja lehet a helyi sajátosságokhoz való kötődés. Ezen értékek a koncepcióban megfogalmazott falusi turizmus alapjai kell legyenek.
- Ugyanígy nagyobb hangsúlyt fektetnék a környező településekkel való együttműködésre. A koncepcióban megfogalmazott kistérség - különösen a Pápai kistérség nagyszámú településeire való tekintettel - már egy nagyobb, nehezebben kezelhető egység. Nemesszalóknak a környező falvakkal kell erősítenie elsősorban kapcsolatait, fejlesztéseiket össze kell hangolni, s ez nem csak a mindennapi munkát, de az Unió pályázatok pénzforrásainak megszerzését is segítheti.

A **Településrendezési terv** a jogszabályoknak és a szakmai elvárásoknak megfelelő tartalmú és színvonalú dokumentáció. A megfelelő munkarészeket - Településszerkezeti terv és leírás, Szabályozási terv és helyi építési szabályzat, alátámasztó munkarészek - tartalmazza. Örökségvédelmi hatástanulmány készült.

A **Településszerkezeti terven** ábrázolásra kerültek mind a vonalas szerkezeti elemek, mind a jelentős területfelhasználási egységek. Tiszta, átlátható, a helyi sajátosságok mellett a megyei terv kategóriáit is figyelembe veszi, a meglévő és tervezett elemeket megkülönbözteti. Fejlesztési javaslatai többségében visszafogottak, túlzásoktól mentesek.

A terv általában jól kezeli az egyes területfelhasználási egységeket. A jelenlegi használattal és az OTÉK-kal összhangban határozta meg azokat. Néha talán kissé túlságosan is ragaszkodva a jelenlegi használatához, ami azonban előre nem látható tulajdonosi fejlesztési igények esetén a fejlesztés korlátjává is válhat.

Problémát jelent számomra az **ipari gazdasági terület** területfelhasználás tartalma és szabályozása. Belterületen is több helyen határoz meg a terv ipari gazdasági területet, ennek is azt a válfaját, ahol az „egyéb nem zavaró hatású gazdasági célú építmények helyezhetők el”. A településközpontban miért nem él tervező a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület besorolással, amely az OTÉK szerint „elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál”, s e mellett számos településközpontban elképzelhető és támogatható kereskedelmi, gazdasági, igazgatási és



lakó funkció elhelyezését is lehetővé teszi? Sőt, ha a település távlati érdekeit nézzük elképzelhető terület egy jelentős részén a településközpont vegyes területfelhasználás is, hiszen e területfelhasználási egységben is elhelyezhetők kereskedelmi, szolgáltató építmények is. Ezt megfontolva javasolnám újragondolni a Rákóczi utca Vt, Gipe, Lf, Gks, Lf területfelhasználási egységeinek besorolását, és a sűrű területfelhasználási váltás újragondolását, hisz a terv fő célja nem a jelenlegi használat megerősítése, hanem távlati területfelhasználás meghatározása a fejlesztés lehetőségének biztosításával.

A terv a jelenlegi belterülethatáron belül határoz meg lakóterületi fejlesztést. A Malom utca Szabadság tér összekötése a település jelenlegi szerkezetéhez illeszkedik, elgondolkodnék azonban a **Béke tér Fő utca között tervezett lakóterület** feltárásáról. A javasolt dupla zsákutcás megoldás a falusias szerkezettől idegen. A mindennapi gyakorlat többször megmutatta, hogy egy új utca nyitásának mindig a meglévő úttal való összekötése a legproblémásabb pontja, de ezt akkor is fel kell vállalni a tervben, s nem szabad megoldás nélkül hagyni. Itt van az a pillanat, ahol az Önkormányzatnak - esetleg anyagi kötelezettség vállalással is - be kell avatkozni. Ha gépkocsival való kikötés nem is megy mind a két irányba, legalább a gyalogos kikötést meg kell oldani.

További kérdéseim: A Malom utca- Szabadság tér között tervezett lakóterület miért ábrázolja a terv meglévőként? A Rákóczi utca és a Fő utca mentén lévő lakóépületek miért kerültek tervezett kategóriába? Az összes belterületi út miért lett tervezett erdő?

A település nyugati oldalán a cross pályához kapcsolódva **sport, szabadidőterület** fejlesztést javasol a terv. Ennek nagysága a meglévő területtel együtt a jelenlegi belterület felénél is nagyobb, mely első látásra túlzónak tűnik. Kérdés, hogy ennek a fejlesztésnek van-e reális alapja, van-e ilyen volumenű fejlesztésre valós igény.

A település keleti és nyugati oldalán több meglévő és tervezett közparkot ábrázol a szerkezeti terv. Zöldterület tervezés egy településrendezési tervben mindig üdvözlendő, de elgondolkodtató, hogy van-e ezen területek megvásárlására és fenntartására elegendő gazdasági alapja az Önkormányzatnak.

A jobb érthetőség kedvéért javasolnám a szerkezeti terven azon főbb, szerkezeti jelentőségű utak nevének feltüntetését, melyekre a településszerkezeti leírás is hivatkozik, a mintakeresztszelvényeken a kerékpárút feltüntetését, valamint a szerkezeti és szabályozási terv alaptérképének szintvonalakkal való kiegészítését.

E mellett megfontolandónak tartanám a szerkezeti tervben az **elkerülő út** nyomvonalának pontosítását, hisz ez az a tervi elem, ahol a településnek lehetősége van a magasabb szintű tervekben kimondott közútfejlesztési elképzelés pontosítására a helyi sajátosságok, tulajdonviszonyok figyelembevételével.

A **településszerkezeti leírás** jól felépített, megfogalmazásának jellege azonban néha a műfaji sajátosságoktól idegen, hiszen ezt egy, az Önkormányzat képviselőtestület által megfogalmazott dokumentumnak kell tekinteni.

Tervezők helyében élnék a szintterületsűrűség korlátozó erejével és nem az OTÉK legmagasabb értékét határoznám meg, hisz ez egy nagyon jól használható szabályozási eszköz.

A **szabályozási terv** a szerkezeti tervvel összhangban készült, a szerkezeti terv távlati elemeit (elkerülő út) megfelelő visszafogottsággal kezeli. Megfelelő léptékű, jól használható külterületi és belterületi szabályozási tervlapokon került ábrázolásra. Jelkulcsa jól olvasható, azonban megfontolandónak tartanám az egyes övezetek beépítési paramétereit a szabályozási terven is megjelentetni, hogy a helyi építési szabályzat nélkül is alapadatokhoz jusson a hatóság és az építtető.



A terv többségében jól kezeli a kötelező és a javasolt szabályozási elemeket. Jó elképzelés, hogy a telekosztás csak javaslati jelleggel jelenik meg a terven és nem korlátozza a tulajdonosokat. Dicsérendő, hogy a javasolt telekosztás a jelenlegi tulajdonviszonyokhoz lehetőség szerint alkalmazkodik, lehetővé téve ezzel a minél egyszerűbb végrehajtást.

Mivel a tervezési alaptérkép nem került kiegészítésre a meglévő épületekkel, és nem jelölték a már lebontott épületeket, ezért a Rákóczi utca Szabadság tér melletti bővítéséről nem tudok véleményt mondani, azonban, ha ez valóban meglévő épület bontásával jár, és az nem Önkormányzati tulajdon, csak abban az esetben javasolnám a tervben ábrázolni, ha az Önkormányzat felmérte a szabályozás milyen anyagi terhet jelent számára.

A Béke tér Fő utca közötti zsákutcás feltárást továbbra sem tartom szerencsésnek.

A szabályozási terv környezetet szennyező gazdasági terület esetében nem jelöl védőtávolságot, mely azt jelenti, hogy a környezetvédelmi határértékeknek a telekhatáron belül kell teljesülniük. Valóban ez az önkormányzati és tervezői szándék?

A szabályozási terv jelkulcsa „nem közlekedési célú közterületet” ábrázol, mely a terven nem jelenik meg, azonban a gondolat támogatandó. A szabadság tér zöldfelületi része javasolható e területfelhasználásba, azonban csak abban az esetben, ha erre a szabályzat megfelelő előírást tartalmaz.

Nem tartom szerencsésnek a középületek bármilyen jelölését a szabályozási terven, bár ezek nem kötelező szabályozási elemek, mégis egy Önkormányzati döntést követő funkcióváltással (váltásokkal) a terv hitelességét kérdőjelezhetik meg.

A helyi építési szabályzat (HÉSZ) jól felépített, világos szerkesztésű. „A kevesebb több” elv érvényesítése érdekében javasolnám a magasabb szintű jogszabályok ismétlését elhagyni (4.§ (6), 5.§ (1),(3), 6.§ (6), 9.§ (1),(5), 12.§ (2), 31-33.§, 35.§, 36.§, 40.§ némely előírásai, sajátos jogintézmények ... stb), különösen, hogy ezen jogszabályok gyűjteményét - nagyon helyes módon - a függelék tartalmazza.

E mellett nem tartom szerencsésnek a terv végrehajthatóságára vonatkozó előírásokat, hisz ez műfajilag nem lehet része egy építési szabályzatnak sokkal inkább van helye a szerkezeti leírásban, vagy a koncepcióban(pl. ütemezés, sajátos jogintézmények...), illetve nincs helye az építési szabályzatban az önkormányzat önmaga számára megfogalmazott előírásnak sem. (pl. vízrendezési terv készítése, mely egyebekben szintén nagyon is támogatandó. Mert mi történik, ha nem készül el, ki lesz a felelős, milyen szankciókkal?)

A helyi építési szabályzat meghatározza a szabályozási terv kötelező elemeit. Amennyiben itt nem jeleneik meg kötelező elemként a beültetési kötelezettség, a helyi védelem, (egyedi tájérték(?)), úgy nincs jogi biztosíték ezek számonkérésére.

A HÉSZ előírásai közül a megfontolandónak tartom felülvizsgálni:

- a teljes lakóterületen üzemanyagtöltő elhelyezés biztosításának korlátozását.
- elhagyni a homlokzatmagasság fogalmát, vagy fogalommagyarázatban szerepeltetni
- a szomszédos épületek homlokzatmagasságától való max. 0,5 m-es eltérés korlátozásának feloldását
- Az Lf1, Lf2 övezet max. tetőhajlásszögének meghatározását, hiszen a szabályozott 40-45, illetve 30-40 fok korlátozás településképi indokai nem érthetők.
- Gipjű övezet előkert, oldalkert előírásait, mert nincs összhangban a beültetési kötelezettséggel

A HÉSZ előírásai közül módosításra javaslom:

- a 2.§ (3) előírásait a felmentésről. Miért kellene erre feljogosítani az építési hatóságot és milyen alapon? És milyen alapon adhat egy helyi Önkormányzati



rendelet felmentést egy leegyeztetett, jogszabály szerint készülő helyi építési szabályzat előírása alól.

- A 17.§ (5) GIPJÜ beépítettségét javaslom 30 % -ban meghatározni, mert a jelenleg szabályozott 40 % ellentétes az OTÉK-kal.
- A HÉSZ 42.§ tévesen belterületbe vonásra utal, amikor azt a terv nem tartalmaz.

A **sport, szabadidő területet** jelen állapotban alulszabályozottnak tartom. A HÉSZ több mint 50.000 m<sup>2</sup> épület építésére biztosít lehetőséget, különösebb előírások nélkül. Megfontolandó ilyen esetben - amikor még annyira nem ismert és a majdani területhasználat jellege és a beruházó személye, szándéka a területen -, hogy a terület bizonytalan részét a szerkezeti tervben tervezett területfelhasználással jelöljük, de a szabályozást a valós igények megjelenésének időpontjára toljuk el.

### Értékvédelem

A terv kiemelkedően értékes része a részletes felmérésen és kutatáson alapuló örökségvédelmi hatástanulmány.

A településen a három templom mellett megtalálhatók még azok a népi lakóházak, melyek az egykori Nemesszalók, Pórszalók emlékei, az egykori települések jellegzetes épületei. Építményei közül 14 épület, építmény került felvételre, s javasolt az alátámasztó munkarészben védelemre.

Nem tartalmaz a tervdokumentáció semmilyen terviratot arra vonatkozóan miért nem kerültek a helyi építési szabályzatban helyi védelem alá ezek az épületek, tény azonban, hogy a helyi építési szabályzat és a szabályozási **terv mindössze a 3 templomot jelöli védettként.**

Bár helyi értékvédelmi rendeletet az önkormányzat a helyi építési szabályzaton kívül is alkothat - és ez dicséretes, ha szándékában áll - átmenetileg mégis célszerű a helyi építési szabályzat adta lehetőségeket kihasználni, s a védelmet kimondani. Ezen lakóházak, keresztek, emlékművek, a Szalóky kripták legfőbb értéke abban rejlik, hogy még állnak a településen, s múltjának tanúi. Védelmük fontosságát a helyieknek kell átérezniük. Ezek azok az elemek, amelyektől Nemesszalók még más tud lenni, mint a többi település, ezek a falu sajátos jellemzőinek hordozói.

E mellett a védelem módját, mikéntjét az Önkormányzatnak helyi rendeletében joga van úgy meghatározni, hogy az ne válhasson a fejlesztés, átépítés korlátjává, hanem az értékek szem előtt tartásával valósulhasson meg. Az Uniós pályázatok közül akadtak/akadnak olyanok, melyek helyi értékek védelmére, funkcióval való megtöltését támogatják. Ha nem mondja ki a testület a helyi védelmet, ezek a források elveszhetnek a tulajdonosok számára.

Nemesszalók Településrendezési terv munkaközi változatáról összességében elmondható, hogy részletesen kimunkált, megfelelően alátámasztott javaslatokat tartalmazó terv, mely a fenn felsoroltak megfontolásával továbbtervezésre és egyeztetésre javasolható.

Budapest, 2007. szeptember 18.



Ferik Tünde

okl. építészmérnök  
vezető településrendező tervező