

# MEGRENDELŐI ÉS TERVEZŐI VÁLASZOK AZ ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA 2025. március 5-én kelt HIÁNYPÓTLÁSI FELHÍVÁSÁRA

## 1. Véleményezési szakaszt megindító polgármesteri kérelem hiánya

*„Az újR. 62. § (1) bekezdése szerint a településtervet, a kézikönyvet, a településképi rendeletet és azok módosításait a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményeztetni a véleményezésre jogosult szervekkel és a partnerekkel. Az E-TÉR felületre a dokumentációkhoz nem lett feltöltve a véleményezési szakaszt megindító polgármesteri kérelem, kérem pótolni.”*

**Válasz:** Kérésükre a kérelmet pótoltuk.

## 2. Kérem tisztázni a felelős tervező személyét

*„A dokumentációt elkészítő közreműködők névsorában három településtervező van megnevezve, a dokumentációhoz csatolt tervlapokon pedig hol Schőmer Múterem – 2006. Nádai Brigitta szerepel vezető tervezőként, hol pedig Schöder Múterem (-2006.) Rácz Bálint felelős tervező szerepel, és vannak olyan tervlapok is, ahol mindkettőjük neve felelős tervezőként szerepel. A módosított szerkezeti tervlapokon IMMO-CENTER Múterem szerepel, az aláíró lapon pedig VárosTrend Műhely Kft. Kérem tisztázni a felelős tervező személyét, és ha tervező irodához kötött a munka, akkor a tervező iroda megnevezését!”*

**Válasz:** A Szabályozási Tervlapokon – ahányszor az adott tervlap módosul – a Celldömölkön szokásos módon feltüntetésre kerül a módosítást végző cég és felelős tervezője neve, ill. a módosító rendelet száma. A jelenlegi véleményezési szakaszban a jelenleg módosuló SZT lapokra még nem tettük rá a módosítást végző cég (Város Trend Műhely Kft.) és Rácz Bálint, mint felelős tervező nevét, de ezt a hiányt pótoltuk. Az egyéb, régebbi módosításokat végző cégek és vezető tervezők nevét az adott cégek tüntették föl, azon változtatni nem áll jogunkban. Ugyanakkor jelezzük, hogy a „Schöder” nevet nem találtuk, egyébként az a Schőmer elírása, azt alkalmasint „Schőmer”-re javítjuk.

## 3. A készítő jogosultsága megfeleljen az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben foglaltaknak.

*„A dokumentáció nem felel meg az újR. 7. § (5) és (7) bekezdésében foglaltaknak, valamint a 2024. május 16-án kelt Főépítész Feljegyzésnek, tehát nem elegendő az adott területre vonatkozóan aktualizálni, hanem – mivel a korábbi megalapozó és alátámasztó munkarészek nem használhatók fel a hét év eltelte miatt – az adott területre vonatkozóan teljeskörűen kell elkészíteni.*

*A teljeskörűség alapján minden szakági tervrészt el kell készíteni, ügyelve arra, hogy a készítő jogosultsága megfeleljen az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013.(VII.11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: R.) foglaltaknak! A R. előírásainak megfelelően a terveken is fel kell majd tüntetni az összes tervező nevét és jogosultságát (aláírásukat nem!)*

*A dokumentáció készítői a tájrendezés/környezetalakítás, közművesítés tárgyában is megállapításokat tesznek, holott ilyen jogosultsággal nem rendelkeznek!*

**Válasz:** Az adott területre vonatkozóan teljeskörűen elkészültek a szakági munkarészek, melyeket arra jogosult szakági tervezők készítettek el. Jogosultságukat és aláírásukat a „Tervezők jegyzéke” tartalmazza. A felelős és a szakági tervezők nevét és jogosultságát az SZT lapokra is rátettük.

**4. A 3.1. módosítási tartalom tekintetében kérem az önkormányzati szándék tisztázását!**

*„A 3.1. módosítási tartalom tekintetében a dokumentációból nem derül ki, hogy mi indokolja a tömb belsejében lévő, építési övezetek közötti övezethatár változást, ahogyan a módosítást megalapozó 2024. augusztus 27-én kelt Főépítési feljegyzés is „vasút terület: telekalakítás érdekében a szabályozási vonal és övezethatár vizsgálata” szöveget tartalmazza. Kérem az önkormányzati szándék tisztázását!”*

**Válasz:** Az övezethatár változásának oka: A módosítást kezdeményező 107/1 hrsz. megvásárolta a 110/3 hrsz-et és a 109/1 hrsz. hátsó telekrészét. Ezért az övezethatár átkerül a tulajdonában lévő telkek határa, mert ennek településrendezési ellenjavallata nincs. A 110/1 hrsz. pedig megvásárolta a 110/2 hrsz-t ezért a – eredetileg a – tömb déli oldalán lévő Lke-z/1 jelű építési övezet határa követi a tulajdonában lévő telkek határát, mert ennek sincs településrendezési szakmai ellenjavallata. A fent leírt igények ellen az önkormányzatnak sincs kifogása. A fenti értelmező magyarázattal a dokumentációt is kiegészítettük.

**5. A 3.3. módosítási szándék alátámasztásául szolgáló, a dokumentációhoz csatolt helyszínrajz és tömegvázlat nem felel meg az újR. 19. § (4) bekezdésében foglaltaknak.**

*„Felhívom rá a figyelmet, hogy a 3.3. módosítási szándék alátámasztásául szolgáló, a dokumentációhoz csatolt helyszínrajz és tömegvázlat nem felel meg az újR. 19. § (4) bekezdésében foglaltaknak. Amennyiben az önkormányzat telepítési tanulmányterv alapján kívánja meghatározni az új területfelhasználási módot, illetve a település egyéb területein lévő mezőgazdasági területektől eltérő építésügyi előírásokat kíván meghatározni, akkor az újR. 19. § szerint kell eljárnia, a telepítési tanulmányterv tartalmát az önkormányzati főépítésznek kell előre meghatározni, melyet az önkormányzatnak el kell fogadnia.”*

**Válasz:** Az önkormányzat a módosítás kérelmezőjével nem kíván sem településrendezési szerződést kötni, sem telepítési tanulmánytervet készíttetni. A kérelmező által 2024

augusztusában készítettett, a teljes telket ábrázoló, 1:1500-as méretarányú Tervezett állapot helyszínrajzával és az 1:500-as méretarányú, a telek beépítésre tervezett részét részletesebben ábrázoló Beépítési tervvel a dokumentációt kiegészítettük. Az önkormányzat részére is benyújtott tervek elegendők voltak ahhoz, hogy a kérelmezőt a testület támogatásáról biztosítsa.

**6. A 3.5. módosítási feladatra vonatkozóan kérem a bizonytalanság tisztázását, vagy a dokumentációból való törlését!**

*„Eljárásomban megállapítottam, hogy a dokumentációban 3.5. módosítási feladat számon szereplő – az építési övezet/övezethatár és telekhatár viszonyának vizsgálata, rendezése a HÉSZ-ben néven szereplő – módosítási tartalom nem szerepel egyik – 2084/2023.(XII.20.) és a kiegészítéseként kiadott 109/2024. (V.29.) - önkormányzati döntésben sem, valamint a 2024. augusztus 27-én kelt Főépítési feljegyzésből sem derül ki, hogy mire irányulhat. Kérem a bizonytalanság tisztázását, vagy a dokumentációból való törlését!”*

**Válasz:** Mivel építési igény esetén a lakosság részéről rendszeresen felmerülő probléma, hogy az építési hatóság nem tekinti rendezettnak azt az építési telket, amely több építési övezetbe tartozik, és az ingatlan övezethatár mentén történő megosztásához köti engedélyének kiadását, az Önkormányzat szándéka az - Önkormányzat és a VárosTrend Műhely Kft. között 2024 májusában megkötött Településtervezési Szerződés tárgyának 1.6. pontját képező, a 2024. május 16-án kiadott, 2024. augusztus 27-én kiegészített, a 109/2024. (V. 29.), valamint a 185/2024. (IX. 11.) sz. képviselő-testületi határozatokkal elfogadott főépítési feljegyzésekben feltüntetett - övezethatár/telekhatár elválaszthatóságának biztosítása általánosságban a településen (Helyi Építési Szabályzatban).

Cellödömök és Budapest, 2025. április 1.