



FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Építésügyi Hivatalának
Állami Főépítész

Ügyszám: VII-D-09-466-2/2012.
 Ügyintéző: Sagát Ágnes
 Hiv. szám: XV/29-1/2012.

Tárgy: **Tata** építési szabályzatának
 módosításáról az Étv. 9/A. §-a szerint
 - előzetes vélemény -

Tata Város Polgármesteri Hivatala
Kiss Zsolt úr
városi főépítész

TATA

Kossuth tér 1.

2890

TATA VÁROS POLGÁRMESTERI KÖZPONTI IRODA	
Iktatva	
2012 NOV 27.	
Szám:	Iktatási szám:
XV/29-17/2012	ELI7N5
Előszám:	Előírt:
	Kiss Zsolt

Tisztelt Városi Főépítész Úr!

„*Előzetes vélemény-nyilvánítási kérelem Tata építési szabályzatának módosításáról*” megnevezésű dokumentációt (továbbiakban: dokumentáció) kérésére áttekintettem. A településrendezési tervek véleményezésében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény** (továbbiakban: Étv.) 9. §-a alapján veszek részt.

Az önkormányzat a település helyi építési szabályzat módosítására az Étv. 9/A. § alapján biztosított lehetőséggel élve a településrendezési eszköz módosítása során az Étv. 9. § (3) bekezdés szerinti véleményeztetést elhagyhatónak ítélve „*rövidített (gyorsított) egyeztetési eljárást*” kíván lefolytatni.

A dokumentáció tartalma:

- Alátámasztó munkarészek
- Jóváhagyandó munkarészek:
 - *Tata Építési Szabályzatáról* szóló **38/2005. (XII.06.) önkormányzati rendelet** módosításáról szóló rendelet-tervezet;
 - Indoklás a módosító rendelethez.

Jelen szakmai véleményem alapját képező dokumentáció jóváhagyandó és alátámasztó munkarészeit a településtervezési és az építészeti-műszaki tervezési, valamint az építésügyi műszaki szakértői jogosultság szabályairól szóló **104/2006. (IV. 28.) Korm. rendeletben** meghatározott tervezői jogosultsággal rendelkező tervezőként készítette, a főépítési tevékenységről szóló **190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet** (továbbiakban: Főépr.) 6. § (2) bekezdésének megfelelően.

A módosítás összefoglalása:

Tata Város Önkormányzata Képviselő testülete határozataiban a hatályos helyi építési szabályzatának módosítási szándékát rögzítette. A településfejlesztési döntések alapján a módosítás tárgya a következő:

1. VK-Kv-1 övezeten belül a szintterületi mutató növelése a **209/2012. (V.31.) KT határozat** alapján

2. Vk-Nk-In övezeten belül a legkisebb beépíthető telekméret csökkentése a **54/2011.(II.23.) KT határozat** alapján
3. A kertvárosias lakó övezeten belül a telkenként elhelyezhető lakások számának növelése a **208/2012. (V.31.) KT határozat** alapján
4. Lk-TV-Z/2 övezetre vonatkozó építési előírások módosítása a **316/2012.(VIII.30.) KT határozat** alapján
5. A helyi építési szabályzat átfogó javítása, pontosítása a törvényességi észrevételek orvoslása, jogharmonizáció érdekében **35/2012.(II.16.) KT határozat** alapján
6. A helyi építési szabályzat előírásainak módosítása az építészeti védelem alatt álló területeken a telkek megoszthatóságára érdekében a **335/2012. (IX.27.) KT határozat** alapján.

A település közigazgatási területén **hatályos településrendezési eszközök**, az **128/2002.(IX.25.) KT. határozattal** jóváhagyott településszerkezeti terv, valamint az **38/2005.(XII.6) Önk. rendelettel** jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv. (továbbiakban: TÉSZ), melyek irodánk tervtárában megtalálhatóak. A módosítások kizárólag a TÉSZ tartalmát érintik.

Az egyeztetési eljárással kapcsolatos észrevételeim:

Jelen módosítás során az Étv. 9.§ (3) bekezdés szerinti véleményeztetés elhagyható, mert az Étv. 9/A.§ aa), ab) és ac) és b) pontok szerinti kritériumok maradéktalanul teljesülnek.

A településrendezési eszköz módosításával kapcsolatos szakmai véleményem:

A településrendezési eszközök módosításáról szóló önkormányzati döntéseket –az eredetivel azonos hivatalos másolat formájában- szíveskedjenek megküldeni.

Az **alátámasztó munkarész** tartalmával kapcsolatban az észrevételeim a következők:

- *Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet* (továbbiakban OTÉK) 3. §-a szerinti kötelező – **szakági - alátámasztó munkarészek** elkészítése nem vált szükségessé, mert a módosítás a hatályban lévő szerkezeti tervet nem érinti, illetve a szabályozási terv módosítása sem szükséges. Felhívom a figyelmét arra, hogy az alátámasztó munkarészeket az Étv. 9.§ (2) szerinti érintettek, illetve az OTÉK 2. melléklet szerinti államigazgatási szervek is véleményezik a szakterületüknek megfelelő jogszabályok összevetésével, ezért jogszabályon alapuló véleményüket a terv további feldolgozásakor figyelembe kell venni.
- **A 2. pont szerinti módosítás** a Vk-NK-In jelű övezetről szól, de az alátámasztó és a jóváhagyandó munkarész vonatkozó táblázataiban Vt-NK-In jelű övezeti jel szerepel. Kérem, hogy amennyiben elírás, javítani szíveskedjék. Ellenkező esetben a terület-felhasználás változás alátámasztó indoklása, a településszerkezeti- és szabályozási tervek módosítása, valamint az Étv. 9.§ szerinti véleményezési eljárás lefolytatása szükséges.
- **Az 5. pont szerinti módosításban** az alábbi TÉSZ módosítások magasabb rendű jogszabállyal ellentétesek:
 - **TÉSZ 19.§ (4):** a gazdasági területekre vonatkozó beépítettség legnagyobb mértékének meghatározása nincs összhangban az OTÉK 1. sz. melléklete 115. pontjának fogalom meghatározásával, mert nem egy értékben határozza meg azt. A zöldfelület mértékéhez kötött „rugalmas” beépítettség meghatározása nem elégíti ki az OTÉK 7.§ (2) bekezdésében foglaltakat és nincs összhangban a *jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény* 3.§ -ban foglaltakkal. Javaslom, hogy egy övezeten belül csak egyféle építési paraméter (a beépítettség

legnagyobb mértéke) legyen meghatározva, függetlenül a zöldfelület legkisebb mértékétől. Az OTÉK 5. melléklete szerinti, a többszintes növényállomány esetén a zöldfelület legkisebb mértékében megengedett csökkentés szabályozási elve nem felel meg a tervezett rendelet-módosítás bónusz-elvének. Felhívom a figyelmét, hogy a tervezett módosítás szerinti, a gazdasági területekre vonatkozó általános érvényű szabályozás nem felel meg az OTÉK 25. § (1) pontjában szereplő – az jelentős mértékű zavaró hatású ipari gazdasági területek esetében megengedett - beépítettségnek, mely legfeljebb 30% lehet. Amennyiben a módosításokban az OTÉK II.-III. fejezetében meghatározott követelményeket nem tartják be, az ott meghatározott határértéknél megengedőbb értékeket kívánnak alkalmazni, OTÉK alóli felmentésre van szükség.

- **TÉSZ 20.§ (2):** Tájékoztatom, hogy az *élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről* szóló **2008. évi XLVI. törvény** 6.§ (6) bekezdése értelmében a mezőgazdasági haszonállat tartása önkormányzati rendeletben nem korlátozható. Ennek megfelelően a rendelet módosítás szövegezését pontosítani szükséges: (Pl.: ..kedvtelésből és sportolási célból tartott állatok részére állattartó épület nem helyezhető el.)
- **A TÉSZ 38.§ (3):** „a lombkorona borítottság aránya” olyan fogalom melyet sem az OTÉK, sem a helyi építési szabályzat fogalommagyarázata nem tartalmaz. Ennek megfelelően javaslom a fogalom használatának mellőzését. Ellenkező esetben a TÉSZ 1. melléklete szerinti fogalom meghatározás kiegészítés szüksége, vagy az OTÉK 5. melléklete szerinti többszintes növényállomány fogalmainak és mérőszámainak alkalmazását javaslom.
- **A TÉSZ 38.§ (6) és (10) :** Az örökzöld és cserje telepítésre vonatkozó előírások tekintetében az OTÉK 5. melléklete szerinti többszintes növényállomány fogalmainak és mérőszámainak alkalmazását javaslom.
- **A TÉSZ 38.§ (7):** A zöldfelület számításra vonatkozó szabályozás nincs összhangban az OTÉK 1. sz. melléklete 113. pontjának fogalom meghatározásával. A tavak vízfelülete nem felel meg annak a feltételnek, hogy olyan növényzettel borított terület, ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző kőzet között nincs egyéb más réteg. Javaslom a szabályozás paraméterének átgondolását, a zöldfelület legkisebb mértékének módosítását.

A településrendezési eszköz módosítás továbbdolgozását, kiegészítését a fentiek, illetve az államigazgatási szervek véleménye alapján javaslom.

Az egyeztetési eljárás következő lépései:

Felhívom a figyelmet, hogy az *építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről* szóló **343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet** 2. § (1) bekezdése szerint **az elsőfokú építésügyi hatóság megállapítás előtt véleményezi** az illetékességi területén a helyi építési szabályzatot és a településrendezési terveket.

Felhívom a figyelmét arra, hogy , hogy az Étv. 9.§ (7) bekezdése szerint a **településrendezési eszköz** – az Étv. 9.§ (2)-(6) pontjaiban előírt - **véleményeztetési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el.**

Az Étv. 9.§ (4) bekezdése értelmében **az eltérő vélemények egyeztetésére a polgármester által összehívott egyeztető tárgyalást kell tartani.** Kérem az eltérő véleményeket egyetértéssel lezárni, mert az Állami Főépítész nem bírálhatja felül más államigazgatási szerv jogszerű

szakmai véleményét és a jogszerű észrevételek rendezetlensége esetén nem javasolhatja a tervek jóváhagyását, illetve a jogszabállyal ellentétes állapotra fel kell hívnia az önkormányzati képviselő testület figyelmét. Az Étv. 9.§ (5) bekezdése szerint azt az érdekeltet, aki a véleményezési eljárás során írásbeli – államigazgatási szerv esetében jogszabályon alapuló - véleményt nem adott, (vagy adott, de az egyeztető tárgyaláson szabályos meghívás ellenére nem vett részt,) a továbbiakban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

Az Étv. 9.§ (6) bekezdése szerint a véleményezési eljárás befejezése után a településrendezési eszközöket az elfogadásuk előtt - a beérkezett, de el nem fogadott véleményekkel és azok indokolásával együtt - **a polgármesternek legalább egy hónapra** a helyben szokásos módon **közzé kell tennie** azzal, hogy az érintettek a közzététel ideje alatt azokkal kapcsolatban észrevételt tehetnek.

Az Étv. 9.§ (5) bekezdése alapján a helyben szokásos közzététel időtartama alatt érkező **észrevételeket a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell.**

Étv. 9.§ (6) bekezdése szerint az elkészült tervet jóváhagyás előtti – **záró – véleményeztetésre meg kell küldeni az állami főépítésznek** az alábbiak figyelembe vételével:

- a záró vélemény kérésekor az államigazgatási szervek véleményeit a főépítési irodának megküldendő dokumentációhoz kell csatolni;
- a záró véleményeztetésre benyújtandó dokumentációt papíralapon és digitális formában is kérem megküldeni;
- a záró vélemény részeként nyilatkozatban, például a dokumentációhoz csatolt kísérőlevélben szíveskedjék felsorolni azon érdekeltet, akik a véleményezési eljárás során írásbeli véleményt nem adtak, vagy adtak, de az egyeztető tárgyaláson nem vettek részt, tehát az Étv. 9.§ (5) bekezdése szerint kifogást nem emelő véleményezőnek tekinthetők.
- Kérem a jóváhagyó képviselőtestületi ülés időpontját a főépítési vélemények kialakításához szükséges – az Étv. 9. § (6) bekezdés b) pontja szerint – 30 napos - határidő figyelembevételével meghatározni.

Az Étv. 9. § (6) bekezdés b) pontja alapján **a településrendezési eszközök elfogadása előtt az Állami Főépítész szakmai véleményét ismertetni kell a döntésre jogosult testülettel.**

A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat – a az Étv. 9/A.§-ban és a 9/B.§-ban meghatározott esetek kivételével – **legkorábban a megállapításuktól számított 30. napon léptethetők hatályba**, mely vonatkozik jelen módosításra is.

Az Étv. 9.§ (8) bekezdése értelmében **a polgármester az elfogadást követő 10 munkanapon belül gondoskodik a helyi építési szabályzatnak, a településrendezési terveknek és a beérkezett vélemények figyelembe nem vétele indokolásának - amennyiben ennek az információtechnológiai feltételei fennállnak, az önkormányzat honlapján való - közzétételéről.**

Ezzel egyidőben, azaz **az elfogadást követő 10 munkanapon belül a polgármester fenti tartalmú dokumentációt megküldi a véleményezésében részt vett államigazgatási szerveknek és szakmai vizsgálat céljából az állami főépítésznek is.** Ha a véleményezési eljárásban részt vett vélemény-nyilvánításra jogosult államigazgatási szervek azt észlelik, hogy a települési önkormányzat nem vette figyelembe jogszabályon alapuló véleményüket, úgy e kérdésben kialakított álláspontjukról 15 munkanapon belül tájékoztatják az állami főépítészt.

A Főépr. 7.§ h) és i) pontja szerint az állami főépítész ellátja az Étv. 9.§-ában meghatározott szakmai ellenőrzési feladatokat a településrendezési eszközök tekintetében, jogsértés esetén a bírósághoz, illetve az Alkotmánybírósághoz fordul.

Tájékoztatom, hogy az Étv. 9.§ (12) bekezdése értelmében a **jegyző köteles a képviselő-testületi megállapításuk, azaz elfogadásuk után 15 napon belül megküldeni a helyi építési szabályzatot és a településrendezési terveket** azok összes munkarészeivel, valamint a megállapításukról szóló – külön jogszabály szerinti – jegyzőkönyvvel, a véleményezési eljárás dokumentumaival, továbbá az állami főépítész, illetve a miniszteri véleménnyel együtt, a **megyei kormányhivatalnak, jelen esetben a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatalnak.**

Tájékoztatom továbbá, hogy az építésügy, a településfejlesztés és - rendezés körébe tartozó dokumentációk központi nyilvántartásáról szóló **277/2008. (XI. 24.) Korm. rendelet 3.§ (1) bekezdés f) pontja értelmében a jegyző köteles** az önkormányzat döntését követő **30 napon belül a településrendezési eszközöket** a rendelettel vagy határozattal együtt egy példányban a **Dokumentációs Központ részére** ingyenesen átadni, illetve **megküldeni.**

Az Étv 59. §-a rögzíti az állami főépítész elektronikus nyilvántartási kötelezettségét a településrendezési eszközök tekintetében. Az előírásnak megfelelően **az elfogadott helyi építési szabályzatot, a településrendezési terveket, az azokhoz - az egyeztetési eljárás során - beérkezett véleményeket és a beérkezett vélemények figyelembe nem vételének indokolását, az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét, valamint az egyéb - az eljárás során keletkezett - dokumentumokat digitális adathordozón, *.pdf formátumban, ezen felül a jóváhagyott tervlapokat papír alapon 1 példányban szíveskedjék részemre megküldeni.**

Székesfehérvár, 2012. november 19.

Tisztelettel:




Lantay Attila
hivatalvezető
állami főépítész

Fejér Megyei Kormányhivatal
Építészeti Hivatalának
Állami Főépítész
8000 Székesfehérvár, Szent István tér
Tel: (22) 512 - 250

2012-11-20

BITTELEZVE

ÉRKEZETT
2012 NOV 23.

PK-2455/2012

Tata Város Polgármesteri Hivatala
Kiss Zsolt úr
városi főépítész
TATA
Kossuth tér 1.
2890