



FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal
Állami Főépítész Iroda

Ügyszám: FED/01/157-4/2013.
Ügyintéző: Borsik Beáta (☎ 22/512-256)
Hív. szám: XV/11-32/2013.

Tárgy: **Tata** településrendezési eszközök
módosítása a Déli Ipari Park Gép-IP-1
építési övezet átsorolása érdekében
- véleményezési szakasz -

Michl József úr
polgármester
Kiss Zsolt úr
városi főépítész
Tatai Közös Önkormányzati Hivatal

TATA
Kossuth tér 1.

2890

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Városi Főépítész Úr!

„TATA VÁROS DÉLI IPARI PARK SZERKEZETI- ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE RÉSZMÓDOSÍTÁS - 2013” megnevezésű egyeztetési dokumentációt kérésére áttekintettem.

A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat véleményezésében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. §-a és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 38. § (1) bekezdés b) pontja** alapján veszek részt.

A módosított településrendezési eszközökről az **Eljr. 38. § (4) és (5) bekezdése** szerint az alábbi **szakmai véleményt** adom.

A tervezési munka előzményei:

Az önkormányzat a hatályos településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos 507/2012. (XII. 20.) Tata Kt. határozatában a tervezési feladatnak megfelelő módosításokat rögzítette. Jelen módosításokhoz az Eljr. 37. §-a szerint szükséges előzetes tájékoztatást megkérték, melyet a FED/01/157-2/2013. számú, 2013. március 12-én kelt levelemben adtam meg.

A tárgyi módosítás a településszerkezeti terv módosításával együtt történik.

Tervezési feladat:

a Déli Ipari Parkban lévő 460/87 és a 460/89 hrsz-ú utak által határolt ipari övezetből (Gép-IP-1) kereskedelmi – szolgáltató övezetbe (Gksz) való átsorolása

A település területére **hatályos településrendezési eszközök:**

a **128/2002. (IX. 25.)** önk. határozattal elfogadott településszerkezeti terv.

a **38/2005. (XII. 6.)** ÖR. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat (TÉSZ) és szabályozási terv.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatására jelen módosítás alkalmával nem került sor.

Jelen szakmai véleményem alapja a LT-PLAN Bt. (László Tibor okl. építészmérnök TT1 11-0086) által készített, 5/2013. munkaszámú, „TATA VÁROS DÉLI IPARI PARK SZERKEZETI- ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE RÉSZMÓDOSÍTÁS - 2013” megnevezésű dokumentáció. A tervezési munkát 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 tervező végezte.

A beérkezett tervdokumentáció tartalma, a tartalomjegyzék szerint:

Jóváhagyandó munkarészek:

Településszerkezeti terv 2013 – M = 1:8.000
Módosított szabályozási terv 2013 – M = 1:5.000
Határozat tervezete
Településszerkezet módosítás leírása
TÉSZ rendelet módosítás tervezete

Alátámasztó munkarészek:

Tervi előzmények:
Déli Ipari Park szerkezeti terve 2006 – M = 1:12.000
Szerkezeti terv módosítás 2009 – M = 1:8.000
Hatályos szabályozási terv 2010 – M = 1:5.000
Tájhasználat vizsgálata – M= 1:2.500
Alátámasztó munkarészek leírása
Előzetes tájékoztatási szakasz dokumentumainak összesítése

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos szakmai véleményem:

A tervezési feladat a település területén felmerült változtatási szándéknak megfelelően a hatályos településrendezési eszközök – településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv – módosítását igényli.

A dokumentáció átvizsgálása során megállapítottam, hogy a kötelező alátámasztó munkarész tartalma megfelel országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK) 3.§ (3) bekezdés 6. pontjának és tartamilag igazolják a módosítás megfelelését a magasabb rendű jogszabályoknak.

A településrendezési terv az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény és a Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Tervéről szóló 22/2005. (IX. 29.) önkormányzati rendelet előírásaival összhangban van.

Biológiai aktivitás érték (BAE) vizsgálata során számítás nem készült, mivel új beépítésre szánt terület kijelölésére nem került sor, illetve a Gip és Gksz területek BAE értéke azonos.

Tájrendezés keretében új szabályozásra nincs szükség, mert a hatályos TÉSZ részletesen szabályozza a gazdasági területek, telephelyek körbefásítási kötelezettségét és az utak fásítási kötelezettségét.

Kulturális örökségvédelmi szempontból a dokumentáció rögzíti, hogy a tervezési terület szélén lévő, 460/125 hrsz-ú ingatlant érinti a 24. számú régészeti lelőhely, ezért a telket beépítés előtt meg kell kutatni és feltáratni. A területen műemlék, illetve műemléki környezet nem található.

Infrastruktúra tekintetében a terv tartalmazza, hogy az ipari park út- és közműfejlesztése folyamatos, a tervezési területen már kiépült.

A **környezetvédelmi fejezetben** fontos az éghajlati adottság és az infrastruktúra-ellátás vizsgálata. A területen a közműellátottság megoldott, a növekvő igényeket is el tudja látni. A **levegőtisztaság-védelem** szempontjából megállapításra került, hogy az ipari park közlekedéséből származó légszennyezés elenyésző a fűtésből és az M1 – es autópálya légszennyezéséhez képest.

A **hulladékgazdálkodás** szabályozott. A tervezési területen illegális hulladék nem található.

A vizsgált területről lefolyó csapadékvíz az Öreg tó vízminőségét nem veszélyezteti, ár- és belvízveszélytől nem kell tartani, közművesítés megoldott.

Zaj- és rezgésvédelem tekintetében a helyi rendeletben előírtakat kell betartani.

Talajvédelem tekintetében a magasabb rendű jogszabályokban előírtakat be kell tartani, a területen ásványi nyersanyaglelőhely nem található.

Természetvédelmi szempontból megállapítható, hogy a területen védendő természeti terület vagy érték nem található.

Környezetalakítási javaslat keretében megállapításra kerül, hogy a tervezett módosítás környezetvédelmi szempontból előnyösebb helyzetet teremt, de a terv további javaslatokat fogalmaz meg a környezet állapotában történő romlások megelőzése céljából.

Konkrét javaslataim a dokumentációval kapcsolatban:

A szerkezeti terv-módosításon a tervezési területet átszelő új út jelölése – amennyiben szükséges a feltüntetése - nem szerepel a tervlap jelmagyarázatában.

A szabályozási terven jelölt, az előbbieken említett új út (460/99-460/126 hrsz.) szabályozási szélessége, valamint övezeti jele nincs feltüntetve. Amennyiben ez nem közút, hanem magánút, akkor nincs szükség az övezeti jelölés és a szabályozási vonal feltüntetésére sem.

Az utak szabályozási szélességében van jelölve a fasor telepítési kötelezettség, azonban a tervdokumentációban nem lelhető fel az utak minta-keresztmetszésvényei. Így nem állapítható meg, hogy az utak szabályozási szélességében biztosított-e a közművek elhelyezése, különös tekintettel arra, hogy a területen (Gksz) nagyobb méretű gépjárművek közlekedését is biztosítani

szükséges. Javaslom a fasor-telepítési kötelezettséget - a már beépült ingatlanokhoz igazodva – az ingatlanokra terhelni, és nem az utakra.

Felhívom a figyelmet, hogy az Eljr. 29. §-a előírja a partnerségi egyeztetést.

Az egyeztetési eljárás következő lépései:

- Eljr. 38. § (5) bekezdése értelmében a véleményezésben résztvevő államigazgatási szerveknek a véleményük kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indokolással kell igazolniuk.
- Az Eljr. 39. § (1)-(3) bekezdése alapján véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni. **A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt.** A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. **A véleményezési szakasz lezárul a képviselő-testületi döntés dokumentálásával és közzétételével.**
- Az Eljr. 40. § (1) bekezdése értelmében a polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítésznek. Ezt az eljárási szakaszt **végső szakmai véleményezési szakasz** nevezik.
- Az Eljr. 40. § (2)-(3) bekezdése szerint az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel **kapcsolatos záró szakmai véleményét** a településrendezési eszköz elfogadásához, amennyiben valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre került vagy észrevétel nem áll fenn.
Amennyiben az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdései tisztázására szorulnak **az állami főépítész** a beérkezésétől számított 15 napon belül **egyeztető tárgyalást kezdeményez.** Az Eljr. 40. § (4) bekezdése szerint az állami főépítész az egyeztető tárgyalásra a hely és az időpont megjelölésével a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton meghívja a véleményezési szakaszban véleményt adó valamennyi államigazgatási szervet, valamint a településszerkezeti terv esetében az érintett területi, települési önkormányzat képviselőjét.
- Az Eljr. 40. § (5) –(7) bekezdése szerint az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést, és a településrendezési eszköz elfogadására alkalmassá tételéhez szükséges feltételeket. Az állami főépítész a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához. Amennyiben az egyeztető tárgyalás eredményeként a **településrendezési eszköz jelentős átdolgozása szükséges, a polgármester az átdolgozást követően a településrendezési eszköz tervezetét ismételten benyújtja az állami főépítésznek,** aki ezt követően az Eljr. 40. § (2)-(3) bekezdései szerint záró szakmai véleményt ad.
- Településrendezési eszköz közlése: a polgármester a településrendezési eszközt - az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt - a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül megküldi az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási

szervnek, vagy az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítést és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.

- Az Eljr. 43. § (3) bekezdése szerint, amennyiben az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, **haladéktalanul kezdeményezi** a fővárosi és megyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos **törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását**.
- Az Eljr. 43. § (4) bekezdése szerint a **polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz** Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti **nyilvánosságáról**: amennyiben ennek az információtechnológiai feltételei fennállnak, a településrendezési eszközöknek az önkormányzat honlapján való közzétételéről, valamint az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekről adandó tájékoztatásról.

A véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek (Eljr. 9. sz. melléklet) jogszabályon alapuló észrevételeit a tervezés során figyelembe kell venni.

A végső véleményeztetésre benyújtandó dokumentációt **papíralapon és digitális formában is** kérem megküldeni az állami főépítési irodára. Kérem továbbá a polgármester nyilatkozatában (például a dokumentációhoz csatolt kísérlőlevélben) felsorolni - az Eljr. 37. § (7) bekezdése szerint - azt az eljárásban érintettet, aki az előzetes tájékoztatási szakaszban az (1)-(6) bekezdésnek megfelelően megküldött tájékoztatóhoz határidőn belül nem adott véleményt, nem tett észrevételt, vagy nyilatkozott arról, hogy az eljárásban nem kíván részt venni, így az eljárás további szakaszaiban nem kell értesíteni.

Kérem a jóváhagyó képviselőtestületi ülés időpontját a főépítési záró szakmai vélemény kialakításához szükséges – az **Eljr. 40. § (2) bekezdés a) pontja** szerinti – 21 napos határidő figyelembevételével meghatározni.

Felhívom a figyelmet, hogy az Eljr. 28. § (2) bekezdése alapján településrendezési eszköz vagy azok módosítása **véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el**, kivéve a magasabb szintű jogszabály rendelkezésének változása miatti ellentétes - helyi önkormányzati - előírás hatályon kívül helyezése esetén. Az Eljr. 43. §-a szabályozza **a településrendezési eszköz elfogadási és hatálybaléptetési szakaszát**, mely alapján legkorábban, - a teljes eljárás esetén - **a településrendezési eszköz közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba.**

A főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7. § h) pontja szerint az állami főépítész ellátja az Eljr.-ben meghatározott szakmai feladatokat.

A fenti – az Eljr. 38. § (4) bekezdés a) pontja, valamint az (5) bekezdése alapján adott – szakmai véleményt másolatban javaslom megküldeni a tervezőnek, hogy a feladatok egyeztetett értelmezése is elősegítse az eredményes tervkészítést.

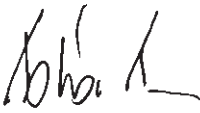
Az elfogadott településrendezési eszközöket - településrendezési terveket és helyi építési szabályzatot - digitális adathordozón, *.pdf formátumban és papíralapon is kérem megküldeni irodám részére.

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy az Építésügy Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés e) pontja alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-mellékletet az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

Székesfehérvár, 2013. július 4.

Tisztelettel:




Fakász Tamás
állami főépítész