



FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal
Állami Főépítési Iroda

FK-2061/2014,

Ügyszám: FED/01/104-5/2014.
Ügyintéző: Borsik Beáta (☎ 22/512-256)
Hiv. szám: XV/8-27/2014.

Tárgy: **Tata – Agostyán** településszerkezeti terv és szabályozási terv módosítása az 01100/5, 01100/6 és 01116 hrsz-ú ingatlanokon temetkezési hely kialakítása érdekében - véleményezési szakasz -

Michl József úr
polgármester
Tata Város Önkormányzata

Kiss Zsolt úr
városi főépítész
Tatai Közös Önkormányzati Hivatal

TATA
Kossuth tér 1.

2890

TATAI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL KÖZPONTI IKTALÓ	
Iktatva	
2014 AUG 06.	
Szám: XV/8-hi/2014 E210NS	Irat: jkt
Előszám:	Előadó: Kiss Z.

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Városi Főépítész Úr!

„Agostyán Szerkezeti- és Szabályozási Tervének Módosítása Két Területre” megnevezésű, „2014.” keltezésű egyeztetési anyagot 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 tárgyban módosításával kapcsolatosan az 312/2013. (VI. 28.) Tata Kt. határozatában a tervezési feladatnak megfelelő módosításokat rögzítette. Jelen módosításhoz az Eljr. 37. §-a szerint szükséges előzetes tájékoztatást megkérték, melyet a FED/01/104-2/2014. számú, 2014. február 11-én kelt levelemben adtam meg.

Az önkormányzat a 2014. június 24-én beérkezett kérelmében – a módosított tervdokumentáció csatolásával – kérte a közbenső szakmai véleményemet Tata-Agostyán városrész két területére vonatkozóan az alábbiak szerint:

- 1. Emlékerdő, Ökofalu telekcsoport
- 2. Chmelo Trans érdekeltségű telekcsoport.

Az iratanyag átvizsgálása után megállapítottam, hogy az a két tervezett módosítást együtt tartalmazza. Az eljárás tisztázása érdekében a FED/01/104-4/2014. számú levélben kértem az önkormányzatot, hogy nyilatkozzon, egyesíteni kívánja-e a korábban külön-külön indult eljárásokat. Az önkormányzat azonban ez ügyben mai napig nem nyilatkozott, ezért a csatolt dokumentáció alapján az egyes tervezési területekről külön-külön adok véleményt.

Jelen véleményem az 1. tervezési feladatra vonatkozik.

A tárgyi módosítás a településszerkezeti terv módosításával együtt történik.

Tervezési feladat:

- az 01100/5, 01100/6 és 01116 hrsz-ú ingatlanokon temetkezési emlékhely kialakítása erdő és mezőgazdasági terület átsorolása különleges beépítésre nem szánt területbe (Kb,te-Ag)
- Ökofalu telekcsoport övezetének (Má,öf-Ag) kijelölése – új tervezési feladat

A településrész területére **hatályos településrendezési eszközök:**

- **128/2002. (IX. 25.)** határozattal megállapított településszerkezeti terv,
- **18/2002. (IX. 25.)** rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv

Jelen szakmai véleményem alapja a TERVEZÉS – ST Bt. (László Tibor tervező, okl. építészmérnök TT/11-0086) által elkészített „Agostyán Szerkezeti- és Szabályozási Tervének Módosítása Két Területre” megnevezésű, „2014” keltezésű, „2/2014.” munkaszámú véleményezési tervdokumentáció. A tervezési munkát a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte.

A beérkezett tervdokumentáció tartalma (tartalomjegyzék szerint):

Jóváhagyandó munkarészek:

1. Emlékerdő, Ökofalu telekcsoport

Településszerkezeti terv – M=1:5000

Szabályozási terv – M=1:3000

2. Chmelo Trans telekcsoport

Településszerkezeti terv – M=1:4000

Szabályozási terv – M=1:2000

Határozat tervezet

Településszerkezet módosítás leírása

HÉSZ rendelet módosítás tervezete

Alátámasztó munkarészek:

1. Emlékerdő, Ökofalu telekcsoport

Hatályos szerkezeti terv

Hatályos szabályozási terv

Tájhasználat vizsgálata – M=1:3000

Alátámasztó munkarészek leírása

2. Chmelo Trans telekcsoport

Hatályos szerkezeti terv részlet

Hatályos szabályozási terv részlet

Tájhasználat vizsgálata – M=1:2000

Alátámasztó munkarészek leírása

Csatolt mellékletek:

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 tárgyi ügyben kiadott előzetes tájékoztatásomban már felhívtam a figyelmet, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK) 28. §-a meghatározza az erdőterület rendeltetését. A dokumentációban – az alátámasztó és a jóváhagyandó munkarészben is – több esetben szerepel az erdőterületnek olyan tervezett funkciója, ami ellentétes az OTÉK szabályozással. Továbbá figyelemmel kell lenni arra a jogszabályi környezetre is, ami az erdőterületek más célú felhasználásáról rendelkezik.

A hatályos településszerkezeti tervet alapul véve a közút melletti – az alátámasztó munkarész szerint ~ 80 m széles – erdőterület különleges beépítésre nem szánt területbe történő átsorolását a PM KH Erdészeti Igazgatóság hozzájárulása esetén támogatom.

A beerdősült, de az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek nem minősülő terület, „különleges beépítésre nem szánt terület – temetkezési emlékhely” területbe átsorolását támogatom azzal, hogy a jóváhagyandó és alátámasztó munkarészből törölni szükséges az „erdő” és „emlékerdő” megnevezést és helyette az „emlékhely” megjelölés alkalmazását javaslom.

Az ökofalu új övezetként történő szerepeltetését nem tudom értelmezni, mivel ez nem volt része az előzetes tájékoztatási szakasznak, és jelen dokumentáció sem foglalkozik behatóan, részletesen vele. Mindössze azt jegyzi meg a tervező, hogy „rég óta működik az Ökofalu ismert módon, ezért azt szükségtelen részletezni”. A területfelhasználás ismertetése hiányában nem tudom megítélni a módosítás támogathatóságát. Külön felhívom a figyelmet, hogy az előzetes tájékoztatási szakasztól eltérő módosításokat minden érdekelt államigazgatási szervvel és partnerrel ismertetni szükséges, mivel ellenkező esetben sérül az egyeztetési eljárás jogszerűsége. Az Eljr. 28. § (2) bekezdése kimondja: „Konceptió, stratégia, 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”.

A településrendezési terv készítése, módosítása során az OTTrT 2014. január 1-től hatályos előírásait – különös tekintettel a 30. és a 31/B. §-ában foglaltakra –, valamint Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Tervéről szóló 22/2005. (IX. 29.) önkormányzati rendelet (KEMTrT) előírásait kötelezően érvényesíteni kell. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK) 3. § (3) bekezdés 6. pontjának megfelelően az alátámasztó munkarészben - térképpel és leírással (számítás) - kell igazolni a területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját. A benyújtott dokumentáció átvizsgálása során azonban megállapítottam, hogy az alátámasztó munkarészben (6. oldal) tévesen szerepel, hogy a tervezési terület egésze mezőgazdasági, közjóléti és kegyeleti erdő, és így megfelel az OTTrT 6. § (2) bekezdés c) pontjában előírtaknak. Mivel a módosítással a hatályos településszerkezeti terv szerinti erdő övezet egy része különleges övezetbe kerül, szükséges számíttással igazolni a megfelelőséget. Különös tekintettel kell lenni az OTTrT 7. § (1) bekezdésére, ami kimondja, hogy az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni. Az igazolás hiányában nincs mód megállapítani, hogy a

településrendezési eszközök módosítása összhangban van-e a hatályos területrendezési tervekkel, ezért kérem haladéktalanul javítani.

Az alátámasztó munkarészben több helyen téves a hivatkozott jogszabály megjelölése. Így például a 6. oldal negyedik francia bekezdésében az urnás temetkezésről a temetőkről és a temetkezésről szóló 1999. évi XLIII. törvény végrehajtásáról szóló 145/1999. (X. 1.) Korm. rendelet 33. § (3) bekezdése a helyes jogszabályi hivatkozás. A 9. oldalon hivatkozott „93. évi XLIII. törvény” nem létezik, kérem törölni.

A rendelet-tervezet preambulumban tévesen szerepel a jogszabályi felhatalmazás. Helyesen: Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdése, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, illetve az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése, és a **62. § (6) bekezdés 6. pontja** teszi lehetővé a településfejlesztést és a településrendezést. A fentiek alapján kérem javítani.

A HÉSZ tervezett módosításának 1. § (5) bekezdéséből kérem törölni az új, 26/A § (1) bekezdésének második mondatát, illetve a (2) bekezdés utolsó sorából az erdő megnevezést, mivel a kérdéses területet nem lehet erdőként kezelni, mint ahogy azt az előzőekben kifejtettem.

Felhívom a figyelmet, hogy a HÉSZ-t módosító önkormányzati rendeletet a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendeletben és a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben (Jat.) foglaltak alapján kell megalkotni.

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 véleményezésre az állami főépítésznek. Ezt az eljárási szakaszt **végso 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 és véleményeltérés 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 közzlése:** 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. 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 kísérőlevélben) 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 közzlését 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 tervekészítést.

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, 2014. július 29.

Tisztelettel:



Fakász Tamás
állami főépítész

