



FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal
Állami Főépítész Iroda

Ügyszám: FED/01/219-4/2014.
Ügyintéző: Borsik Beáta (☎ 22/512-256)
Hiv. szám: XV/7-31/2014.

Tárgy: **Tata, Kálvária utca – Fekete út közötti**
különleges idegenforgalmi terület (K-Id)
szabályozásának módosítása
- 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	
TÁJÉKOZTATÓ	
Iktatva	
2014 AUG 18.	
Szám: XV/7-44/2014	Előadó: E210NS
Előzetes:	Előzetes: Kócs B.

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Városi Főépítész Úr!

„Tata, Kálvária utca szabályozása – 2014” megnevezésű véleményezési 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 tárgybani módosításával kapcsolatosan a 7/2014. (I. 30.) Tata Kt. határozatában a tervezési feladatnak megfelelő módosításokat rögzítette, melyben a partnerségi egyeztetés szabályairól döntött.

Jelen módosításhoz az Eljr. 37. §-a szerint szükséges előzetes tájékoztatást megkérték, melyet a FED/01/219-2/2014. számú, 2014. március 25-én kelt levelemben adtam meg.

Tervezési feladat:

1. 252, 254/29 – 33 hrsz-ú ingatlanok szabályozása különleges idegenforgalmi (K-Id) területként
2. 254/30 hrsz-ú közút magánútkénti szabályozása
3. 1836/2 hrsz-ú ingatlanon jelölt tervezett út törlése

A településrész területére **hatályos településrendezési eszközök:**

- **128/2002. (IX. 25.)** határozattal megállapított településszerkezeti terv,
- **38/2005. (XII. 6.)** rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata (TÉSZ) és szabályozási terve

Jelen szakmai véleményem alapja a LT-PLAN Bt. (László Tibor tervező, okl. építészmérnök TT/1 11-0086) által elkészített „Tata, Kálvária utca szabályozása – 2014” megnevezésű, „1/2013” munkaszámú 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:

Szabályozási terv 2014 – M=1:2000

TÉSZ rendelet módosítás tervezete

Alátámasztó munkarészek:

Hatályos szabályozási tervlap – M=1:4000

Tájhasználat vizsgálata – M=1:2000

Közlekedési helyszínrajz – M=1:2000

Vízi közmű helyszínrajz I. – M=1:2000

Vízi közmű helyszínrajz II. – M=1:2000

Gázellátás helyszínrajz – M=1:2000

Villamosenergia helyszínrajz – M=1:2000

Mintakeresztmetszelvény I.-II.-III. – M=1:100

Alátámasztó munkarészek leírása

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos szakmai véleményem:

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

A benyújtott tervdokumentáció átvizsgálása során megállapítottam, hogy nem egyértelműen megfelelő az alátámasztó munkarész 2. oldal „Tervi előzmény, tervezési feladat” fejezet harmadik bekezdésében szerepelő álláspont, hogy jelen módosítás a településszerkezet megváltoztatása nélkül történik. Az 1836/2 hrsz-ú és a 254/30 hrsz-ú ingatlanokon jelölt utak – amennyiben azok fel vannak tüntetve közútként a szerkezeti terven – megszűnése miatt szükséges a településszerkezeti terv módosítása. A településrendezési terv készítése, módosítása során az OTvT 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.

Továbbá a módosítással a 254/30 hrsz-ú (közút) ingatlan beépítésre szánt területbe kerül, így szükségessé válhat a biológiai aktivitásérték számítása, ellenőrzése az Étv. 7.§ (3) bekezdés b) pontja értelmében.

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 rendelet-tervezet 1. § (1) bekezdésében tévesen szerepel, hogy a TÉSZ „24. §-a kiegészül egy új 21. bekezdéssel”, mivel a hatályos TÉSZ-ben jelenleg is van 21. bekezdés. Továbbá ebben az új bekezdésben a különleges idegenforgalmi területen olyan funkciókat helyez el az önkormányzat, melyek más terület-felhasználásban megvalósíthatók. Az OTÉK 24. § (1) bekezdése kimondja, hogy a különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) a 10-23. §-ok szerinti területektől eltérő területek. A (2) bekezdés részletezi, milyen funkciók elhelyezésére lehet alkalmas a különleges beépítésre szánt terület. Ezek értelmében a Kid-FT övezetekben nem valósítható meg magánút, lakó, szálláshely, vendéglátó, ezeket kérem törölni, vagy más terület-felhasználást jelölni a tervezési területre.

A TÉSZ - módosítás 1. § (2) bekezdése rögzíti, hogy „A telekhatár változásával együtt mozdulhat az építési övezet határa”. Ez a lehetőség abban az esetben igaz, ha sor kerül a szabályozási terv és a TÉSZ újabb módosítására, ugyanis az OTÉK 4. és 7. §-a értelmében a beépítésre szánt területeket építési övezetekbe kell sorolni, így azok határai – értelemszerűen – a településrendezési eszközök módosítása nélkül nem változhatnak. A fentiek szerint a (2) bekezdés második mondata törlendő.

A TÉSZ - módosítás 1. § (3) bekezdése az OTÉK 42. §-ától eltérően szabályozza a parkolást. A hivatkozott jogszabályhely kimondja, hogy a parkolást saját telken kell megoldani. Ettől eltérően csak akkor szabályozhat az önkormányzat, ha az Eljr. előírásai szerinti helyi építési szabályzatot készít a település teljes területére. Ennek figyelembe vételével kérem az egész bekezdést törölni.

A TÉSZ - módosítás 2. §-a tévesen sorolja, hogy a T5 táblázat kiegészül a 20. sorral, mivel azt jelenleg is tartalmazza. Illetve nem szerepel a 25. sor, aminek a szabályozását később részletez is. Kérem egyértelműen javítani.

Felhívom a figyelmet, hogy a TÉSZ-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 indokollással 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 főépítészt 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 felüyeleti 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. augusztus 11.

Tisztelettel:



Fakász Tamás
állami főépítész

