



FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal
Állami Főépítési Iroda

Ügyszám: FED/01/101-4/2014.
 Ügyintéző: Borsik Beáta (☎ 22/512-256)
 Hiv. szám: XV/9-4/2014.

Tárgy: **Tata** város településrendezési eszközeinek módosítása a Komáromi út – Május 1. út – Kosztolányi Dezső utca által határolt terület szabályozásának vonatkozásában
(egyszerűsített eljárásban)
 - 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 IKTATÓ	
Iktatva	
2014 FEBR 19.	
Szám: XU/9-12/2014	Irártári jel: E210NS
Előszám:	Előadó: Kso G.

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Városi Főépítész Úr!

Tata város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos tárgybani kérelmet áttekintettem, arról az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997 évi LXXVIII. törvény (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 (Eljr.) 32. § (4) bekezdése és a 41. §-a szerinti egyszerűsített eljárás során az alábbi szakmai véleményt adom:

Előzmények:

Az önkormányzat a hatályos településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos 43/2012. (II. 16.) Tata Kt. határozatában a tervezési feladatnak megfelelő módosításokat rögzítette. Jelen módosításokhoz az Étv. 9.§ (2) bekezdése szerint szükséges előzetes tájékoztatást megkérték, melyet a VII-D-09-364-2/2012. számú, 2012. július 23-án kelt levelemben adtam meg. 2014. január 21-én az állami főépítési irodára beérkezett levelében az önkormányzat a VII-D-09-364-2/2012. számú előzetes véleményemre hivatkozva tájékoztatott, hogy az ügyben véleményezési eljárást folytat, és az Elj. 38. §-ában foglaltaknak megfelelően kéri az állami főépítési vélemény megadását.

2014. január 28-án az állami főépítési irodán tartott megbeszélésen tájékoztattam a jelenlevő tatai városi főépítést, Kiss Zsoltot, hogy a jogszabályi változások miatt a módosítás egyeztetéséről jelenleg az Eljr. 45.§ (3) bekezdése (átmeneti rendelkezések) rendelkezik, miszerint az e rendelet hatálybalépésekor már elkészült, de még el nem fogadott, vagy az egyeztetés alatt lévő településrendezési eszköz elfogadásáról **2013. december 31-ig** gondoskodni kellett.

Eljr. 45.§ (4) bekezdése kimondja, amennyiben a településrendezési eszköz elfogadása a (3) bekezdésben meghatározott határidőig – azaz 2013. december 31-ig – nem történik meg, úgy azok elkészítésére, egyeztetésére és elfogadására az Eljr. előírásait kell alkalmazni.

Az Eljr. 28. § (1) bekezdése szerint a településrendezési eszközöket a polgármester egyezteti a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel a helyi adottságoknak megfelelően, az államigazgatási szervekkel (9. melléklet), az érintett területi és települési önkormányzatokkal.

A fentiek értelmében az állami főépítési irodán lezajlott tárgyaláson kértem nyilatkozatot az önkormányzat részéről arra vonatkozóan, hogy az Eljr. 32. § (1) bekezdésében biztosítottaknak megfelelően teljes, vagy egyszerűsített eljárást kívánnak-e lefolytatni.

Az önkormányzat részéről a tatai városi főépítész a 2014. február 5-én beérkezett elektronikus levelében tájékoztat, hogy a tervezett módosításra vonatkozó véleményezési dokumentáció egyeztetését az Eljr. 32. § (1) bekezdés b) pontja szerinti egyszerűsített eljárás szerint folytatják le, mert az Eljr. 32. § (4) bekezdésben előírt feltételek teljesülnek.

A településen hatályos településrendezési eszközök:

- az **1/2002. (I. 11.)** Ökt. határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció
- 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.

Tervezési feladat: A Komáromi út – Május 1. út – Kosztolányi Dezső utca által határolt terület szabályozásának módosítása

Jelen szakmai véleményem alapja a TÉR-HÁLÓ Kft. (Németh Géza felelős tervező, okl. építészmérnök TT/1É 08-0065) által elkészített „Tata Komáromi út – Május 1. út – Kosztolányi Dezső utca által határolt telektömb Szabályozási terv módosítás” megnevezésű, „2013. december” keltezésű, „TH-13-02-15” számú véleményezési tervdokumentáció. A tervezési munkát a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte.

A tervdokumentáció tartalma (tartalomjegyzék szerint):

- | | |
|-------|--|
| 1 | A TERVEZÉSI FELADAT |
| 1.1 | Előzmények |
| 1.2 | A tervezési feladat meghatározása |
| 1.3 | Mellékletek |
| 1.3.1 | Önkormányzati határozatok |
| 1.3.2 | Az előzetes véleményezési eljárásban kapott vélemények másolata |
| 2 | TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ |
| 3 | SZABÁLYOZÁSI TERV |
| 3.1 | Jóváhagyandó munkarészek |
| 3.1.1 | Szabályozási terv M=1:1000 felbontású |
| 3.1.2 | Rendelet-tervezet |
| 3.2 | Leírás |
| 3.2.1 | A szabályozási terv várható hatásainak bemutatása |
| 3.2.2 | A szabályozási terv önkormányzatot terhelő pénzügyi vonatkozásai |
| 3.3 | Kötelező alátámasztó szakági munkarészek |
| 3.3.1 | Tájrendezési javaslat |
| 3.3.2 | Környezetalakítási javaslat |
| 3.3.3 | Közlekedési javaslat |
| 3.3.4 | Közművesítési javaslat |
| 3.3.5 | Elektronikus hírközlési javaslat |
| 3.3.6 | Helyi értékvédelmi javaslat |

- 3.4 Egyéb alátámasztó szakági munkarészek
- 3.4.1 Örökségvédelmi hatástanulmány
- 4 TERVEK
- 5 MELLÉKLETEK
- 6 FÜGGELÉK (mellékletek, irodalomjegyzék)

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos szakmai véleményem:

A kérelemhez csatolt dokumentáció átvizsgálása során megállapítottam, hogy több ponton hiányos, jogsértő az alábbiak szerint:

- A dokumentáció szöveges részében, az ELŐZMÉNYEK c. fejezetben, az 5. oldalon a tervező kijelenti, hogy: „Jelen dokumentáció a településszerkezeti és szabályozási tervmódosítás a többszöri módosított 314. évi LXXVIII. Törvény 9. § (3) szerinti véleményezési dokumentációja.” A téves jogszabályi hivatkozást kérem értelem szerűen kijavítani.
- Az iratanyag 1.2.2 pontja kimondja, hogy a tervezési feladattal csak a szabályozási terv és a TÉSZ módosul, a településszerkezeti terv nem! Azonban a becsatolt szerkezeti terv-részlet, és az SZ-1 rajzszámú szabályozási tervlap a tervezési területen nem felel meg egymásnak, mivel a tervezett **Vt-FT-6** jelű építési övezet a hatályos tervek szerint jelenleg nagyvárosias lakóterület (**Ln**), illetve részben **KÖu-2** jelű közlekedési terület és nem településközponti vegyes terület (**Vt**), tehát szükséges a településszerkezeti terv módosítása és az azt jóváhagyó önkormányzati határozat-tervezet, kérem pótolni.
- A szabályozási tervlapon nincsenek feltüntetve az övezeti határok a jelkulcsok között szereplő jellel, kérem pótolni.
- Az új építési övezetekre (**Vt-FT-5** és **Vt-FT-6**) vonatkozó beépítési paraméterek táblázatában fel kell tüntetni a TÉSZ rendelkező részében részletezett egyéb – pl. a saroktelkekre, illetve a térszín alatti beépítésre vonatkozó eltérő – szabályozást, kérem pótolni. Továbbá kérem a táblázat megnevezését, számozását konkretizálni.
- A térszín alatti tervezett 100%-os beépítés lehetőséget nem támogatom, helyette javaslok az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK) 25. §-ában szereplő táblázat szerinti max. 80 % os beépítést.
- A TÉSZ-t módosító rendelet-tervezet megnevezésében addig nem szerepelhet a rendelet száma, ameddig nem hagyja jóvá a képviselő-testület, kérem törölni a „39/2013. (XII. 19.)” megjelölést.
- A rendelet-tervezet 1. § (4) bekezdésében értelmezhetetlen „maximális szintterület 0,4” és a „maximális szintterület 0,3” (!) megfogalmazás, kérem javítani.

A terv továbbdolgozását, kiegészítését a fentiek, illetve az államigazgatási szervek véleménye alapján javasolom.

Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

Az Eljr. 28. §-a szerint a koncepciót, a stratégiát és a településrendezési eszközöket a polgármester egyeztetni a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel a helyi adottságoknak megfelelően, az államigazgatási szervekkel, az érintett területi és települési önkormányzatokkal. Koncepció, 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.

Az Eljr. 28. § (3) bekezdése szerint a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, egyházakkal történő véleményeztetés a helyi adottságoknak megfelelően, a feladat jellegének figyelembevételével a partnerségi egyeztetés szabályai szerint történik.

Az Eljr. 29. §-a rendelkezik arról, hogy az önkormányzat - a teljes körű nyilvánosság biztosításával, az Eljr.-ben meghatározott határidők figyelembevételével - **a tervezés előtt dönt a partnerségi egyeztetés szabályairól**, amelynek során meghatározza:

- a) az egyeztetésben résztvevők (a továbbiakban: partnerek) tájékoztatásának módját és eszközeit,
- b) a javaslatok, vélemények dokumentálásának, nyilvántartásának módját,
- c) az el nem fogadott javaslatok, vélemények indokolásának módját, a dokumentálásuk, nyilvántartásuk rendjét,
- d) az elfogadott koncepció, stratégia és településrendezési eszközök nyilvánosságát biztosító intézkedéseket.

A partnerségi tervet az egyeztetési eljárást megelőzően kell elkészíteni, mert az abban foglalt lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, egyházakkal történő véleményeztetést már az előzetes tájékoztatási szakaszban is el kell végezni.

Az Eljr. 34. § (1) bekezdése rögzíti, hogy az államigazgatási szervet az eljárás során adott véleménye - a településrendezési eszköz szabályozási körében - köti. Azt az érdekeltet, aki az eljárás során az eljárási szabályokban meghatározott határidőn belül nem adott - államigazgatási szerv esetében jogszabályon alapuló - véleményt, az egyeztető tárgyaláson szabályos meghívás ellenére nem vett részt, vagy aki az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát és levelében nem jogszabályon alapuló véleményének fenntartását jelzi, az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

A településrendezési terv készítése során az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT), 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 településrendezési eszközök tartalmának és formájának maradéktalanul meg kell felelnie az Étv, az Eljr. és az OTÉK követelményeinek.

A tervezési munka szakmai szabályait elsősorban az Étv. 8.§ (1) bekezdése, a 9/B-13.§-a, az Eljr. 9-17 § valamint az OTÉK 3. és 4. §-a rögzíti, amelyek vonatkoznak a megfelelő és aktualizált alaptérképre, a tervi ábrázolás mélységére, részletességére, a jóváhagyandó és alátámasztó munkarészek tartalmára és szerkesztésére.

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 foglaltak szerint kell megalkotni.

Az egyeztetési eljárás:

A településrendezési tervek jogszerűségét és szakmai megalapozottságát jogszabály által kötelezővé tett egyeztetési eljárás biztosítja (Eljr. 32-43. §).

A szakmai egyeztetési eljárás a következő fontosabb szakaszokból áll:

- Az Eljr. 32. § (4) bekezdése kimondja: „A településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:
 - a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,
 - nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja és az legalább 15 új munkahely megteremtését biztosítja,
 - nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”

- A településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet 8. § (2) bekezdése tartalmazza, hogy a települési önkormányzat polgármestere vagy a településrendezési eszköz tervezője településrendezési tervtanácsai véleményt kérhet a készülő településrendezési eszközről a településrendezési eljárás véleményezési szakaszát megelőzően.
- 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 rendelkezik 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 és véleményeltérés nem áll fenn.

Kérem az eltérő véleményeket egyetértéssel lezárni, mert irodám nem bírálhatja felül más államigazgatási szerv jogszerű szakmai véleményét - és a jogszerű észrevételek rendezetlensége esetén irodánk nem javasolhatja a tervek jóváhagyását, illetve a jogszabállyal ellentétes állapotra fel kell hívnia az önkormányzati képviselő testület figyelmét.

Ismételten felhívom a figyelmet, hogy a terv a magasabb rendű jogszabályokkal és területrendezési tervekkel nem lehet ellentétes.

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. (2)-(3) bekezdés szerint szakmai záró véleményt ad.**
- Az Eljr. 41. §-a szerint:

„(1) Az egyszerűsített eljárás a véleményezési szakasz kezdeményezésével indul. Amennyiben a településrendezési feladathoz adatok beszerzése szükséges, a polgármester az előzetes tájékoztatási szakasz szerinti előzetes adatszolgáltatást kérhet az érintett államigazgatási szervektől.

(2) A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült településrendezési eszközt véleményezteti:

 - a) a partnerekkel, a partnerségi egyeztetésben rögzítettek szerint,
 - b) a 9. mellékletben meghatározott államigazgatási szervvel,
 - c) településszerkezeti terv készítése vagy módosítása esetében az érintett területi, települési önkormányzattal, továbbá
 - d) a fővárosi településrendezési eszköz esetén az érintett kerületi önkormányzattal.

(3) A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételétől számított 15 napon belül adhatnak írásos véleményt a 38. § (4)-(5) bekezdésében foglaltak szerint.

(4) Az egyszerűsített eljárás ezt követően a 39-40. § szerint folytatódik.”

- Az Eljr. 43. §-a szabályozza a **településrendezési eszköz elfogadási és hatálybaléptetési szakaszát**, mely alapján legkorábban, - egyszerűsített eljárás esetén - a településrendezési eszköz közlését követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba. 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 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 főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7. § h) pontja szerint az állami főépítész ellátja az Eljr. -ben meghatározott szakmai feladatokat.

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

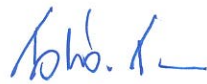
Felhívom továbbá a figyelmet, hogy az Építésügy Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés e) pontja alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-mellékletet az önkormányzat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

A véleményezési szakaszban a nyilatkozatomat az Eljr. 41.§ (2) bekezdés b) pontja alapján adtam ki, melyet másolatban **javaslom megküldeni a tervezőnek**, hogy a feladatok egyeztetett értelmezése is elősegítse az eredményes tervekészítést.

Az elkészült tervek véleményezési eljárásában **részt kívánok venni**, igény esetén szakmai konzultációval is segítem munkájukat.

Székesfehérvár, 2014. február 12.

Tisztelettel:


Fakász Tamás
állami főépítész

