



KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám: KED/1/342-2/2015.

Ü.i.: Pintér Krisztina

Tel.: (34)515-160

Hiv.szám: XV/116-1/2015.

Tárgy: Tata, Esterházy lóistálló és környezete településrendezési eszközeinek módosítása (egyszerűsített eljárás) – véleményezési szakasz

Kiss Zsolt
városi főépítész
Tata Város Önkormányzati Hivatal

2890 Tata
Kossuth tér 1.

TATAI RÖZSÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
KÖZPONTI IRODA	
Iktatva	
2015 DEC 01.	
Szám:	Előszám:
XV/116-16/2015	EZ10109
	Kösz.

Tisztelt Főépítész Úr!

A Tata, Esterházy lóistálló és környezete településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos tájékoztatót - amely 2015. november 9-én érkezett a Hivatalba - áttekintettem, arról **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: Elj.) 38. §-a** alapján az alábbi véleményt adom:

Előzmények:

Az önkormányzat a hatályos településrendezési eszköz ellenőrzésével, módosításával kapcsolatosan, Tata Város Önkormányzat Képviselő-testületének 264/2015. (VI. 25.) számú határozatában a tervezési feladatnak megfelelő módosításokat rögzítette, és döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól.

Tervezési feladat:

- A tatai 1841 és 1838/3 hrsz.-ú ingatlanokon meglévő lovas sportpálya különleges beépítésre nem szánt sport övezetbe történő besorolása.
- A tatai 1841 hrsz.-ú ingatlan K-id-3 jelű különleges idegenforgalmi terület beépíthetőségének szabályozása a helyi építési szabályzatban.

A közigazgatási területre hatályos településrendezési eszközök:

- 128/2002. (IX. 25.) önk. határozattal elfogadott településszerkezeti terv,
- 38/2005. (XII. 6.) önk. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat (TÉSZ) és szabályozási terv.

Jelen szakmai véleményem alapja az TERVEZÉS-ST BT. – (László Tibor, okl. építészmérnök TT-1/11-0086) által elkészített „Tata, Műemlék istálló – lovas pálya szerkezeti- és szabályozási terve 2015” megnevezésű, „15/2015.” munkaszámú tervdokumentáció.

A beérkezett tervdokumentáció tartalma (tartalomjegyzék szerint):**Jóváhagyandó munkarészek:**

- Határozat és rendelet tervezet
- Szerkezeti terv 2015 – M = 1:4.000
- Szabályozási terv 2015 – M=1:2.000

Alátámasztó munkarész:

- Tájhasználat vizsgálata M = 1:2.000
- Megyei területrendezési terv térségi szerkezeti és övezeti lapjainak kivonata.
- Alátámasztó munkarészek leírása

Mellékletek:

- Hatályos szabályozási és szerkezeti tervlap
- 264/2015. (VI.25.) számú határozat

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos szakmai véleményem:

A tervezési feladat a település adott területén felmerült változtatási szándék-
nak megfelelően a hatályos szerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabá-
lyozási terv módosítását igényli.

Tervezési feladat:

A tervezési feladatban ismertetett változtatások, javítások ellen nem emelek
kifogást, a benyújtott véleményezési dokumentáció az alábbi szempontokból
azonban javítandó:

- Mivel a szabályozási terven újabb régészeti terület kerül jelölésre, ezért
a szabályozás területi hatályát ki kell bővíteni az 1838/2 hrsz.-ú ingat-
lan területével.
- Szerkezeti terv módosítás:
 - o az 1838/2 hrsz.-ú ingatlanra nincs feljelölve a hatályos szerkezeti
terven szereplő és a TÉSZ módosításban korrigálásra kerülő régé-
szeti érdekelttség.
 - o a műemléki jelentőségi terület határa nincs feljelölve, holott az
Eljr. 4. melléklet 1.2 értelmében a szerkezeti terven jelölni szük-
séges.
- Rendelet tervezet:
 - o 1. § (1) bekezdés: a TÉSZ 41/A § (1) bekezdése értelmében a kü-
lönleges beépítésre nem szánt övezetek építési paramétereit az 5.
melléklet T5. táblázata tartalmazza. A
http://magyaryterv.etata.hu/telepulesrendezes/tesz/t5_k.php2.
linket megnyitva azonban az összes különleges terület a beépítés-
re szánt területhez van sorolva, ami ellentmondásos. A beépítésre
szánt és a beépítésre nem szánt különleges területeket külön táb-
lázatban kellene szerepeltetni, vagy egyértelműen elkülöníteni a
táblázaton belül.

A 2012. augusztus 6-án hatályos állapot szerint, az OTÉK 30/B.
§ (3) bekezdése alapján a különleges, beépítésre nem szánt terüle-
teken épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.

- 1. § (2) bekezdés: a TÉSZ 5. melléklet T5 táblázata rendelkezik 24-es sorral, így a „kiegészül egy 24-es sorral” megfogalmazás nem helytálló. Amennyiben a meglévő Kid-1 övezetre vonatkozó előírásokat kívánják módosítani, akkor a meglévő 24. sor helyébe lépnek az új övezeti előírások, ha viszont csak a módosítással érintett területet kívánják szabályozni, akkor egy 26-os sorral kell kiegészíteni a táblázatot, és Kid-3 övezeti jelet adni a területnek.
- 2. §: mivel jelenleg is van hatályos szabályozási tervlap a módosítással érintett településrészre a TÉSZ 4. mellékletben (szelvény-szám: 13.3.), ezért a jogbiztonság elérése miatt szükségesnek tartjuk a módosítás átvezetését a hatályos tervlapra, nem pedig a mostani tervrészlet mellékelését a TÉSZ-hez. Ellenkező esetben két hatályos - egymással ellentétes - terv fog az adott területre vonatkozni.
- Szabályozási terv: az Eljr. 5. melléklet 2.1.4.1. pontja, valamint az OTÉK 2. számú mellékletében szereplő jelmagyarázat alapján a szabályozási terven jelölni kell a műemléki környezetet és a műemlék telkét is.

Felhívom a figyelmet, hogy a HÉSZ-t módosító önkormányzati rendeletet a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendeletben (JsZR.) 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 **végző 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 település-szerkezeti 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 képviselőtestületi 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 főépítész 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 véle-

ményt, 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 főépítész 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 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba.**

A főépítész 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 javasolom 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 a részemre.

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 kiadmányozási jog a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal kormány megbízottjának a kiadmányozás rendjéről szóló 51/2015. (V.29.) számú utasítás IV. fejezetének n) bekezdés 2. 2.15. pontjában foglaltakon alapul.

Tatabánya, 2015. november 24.

Tisztelettel:

Dr. Kancz Csaba kormány megbízott nevében és megbízásából:



F. Godó
Faragóné Godó Mária
megyei állami főépítész