



PK - 1465/2015.

FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal
Állami Főépítész Iroda

Ügyszám: FED/01/189-2/2015
Ügyintéző: Steiner Mónika
Hiv.szám: XV/21-1/2015.

Tárgy: Tata város településrendezési eszközeinek
módosítása – egyszerűsített eljárás
- véleményezési szakasz -

Kiss Zsolt
Városi Főépítész
Tata Város Polgármesteri Hivatala
TATA
Kossuth tér 1.
2890

TATAI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL KÖZPONTI IKTATÓ	
Iktatva	
2015 APR 0 1.	
Szám: XV/21-24/2015	Iráttár jel: E210NS
Előszám:	Előadó: Kiss

Tisztelt Főépítész Úr!

„Tata, Kakas utca mezőgazdasági üzemterület szerkezeti- és szabályozási módosítás” megnevezésű, 2015. március 18-án érkezett véleményezési 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.) 41. § (2) bekezdés b) pontja alapján veszek részt.

A módosított településrendezési eszközökről az Eljr. 32. § (4) bekezdése és a 41. §-a szerinti egyszerűsített eljárás során az alábbi szakmai véleményt adom:

Előzmények:

A jogszabályi változások miatt a 2013. január 1-től indult ügyekben az Eljr. 45.§ (2) bekezdése rendelkezik, miszerint a 2012. december 31-én hatályban lévő településrendezési eszközök 2015. december 31-ig történő módosítása a VI. fejezet eljárási szabályai szerint, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történhet.

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban: OTTrT) 2014. január 1-től hatályos módosítása miatt, annak 30. § (1) bekezdés c) pontja értelmében a 31/B. § a)-b), illetve e)-h) és l) pontjában előírtak szerint kell kidolgozni a településrendezési eszközöket.

A település területére hatályos településrendezési eszközök:

- 128/2002. (IX.25.) számú határozattal megállapított Tata város szerkezeti terve;
- 38/2005. (XII.6.) számú rendelettel jóváhagyott Tata város építési szabályzata.

Tata Város Önkormányzat Képviselő-testülete 438/2014. (XII.18.) számú határozatával döntött Tata településrendezési eszközei módosításának kezdeményezéséről a Kakas utca mezőgazdasági üzemi területre vonatkozóan.

Jelen szakmai véleményem alapja az LT-PLAN BT. (László Tibor településrendező tervező TT-1/11-0086) által elkészített „Tata, Kakas utca mezőgazdasági üzemterület szerkezeti- és szabályozási módosítás” megnevezésű, „2015” keltezésű, véleményezésre összeállított tervdokumentáció.

Az Étv. 16.§-a rendelkezik a településtervezésre vonatkozóan. Településtervezési tevékenységnek minősül a településrendezési eszköz elkészítése. A településrendezési tervet – az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységről szóló 266/2013.(VII.11.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően – arra jogosult településtervező készítheti. A tervezési munkát a Kr.-ben meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte.

Felhívom figyelmét, hogy a Kr. 14.§ (5) bekezdése szerint a településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében rész vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és – legalább egy eredeti példányon – a tervező saját kezű aláírását. A településrendezési eszköz tervlapja tartalmazza a településtervező nevét és névjegyzéki jelölését.

Tervezési feladat:

A módosítás célja a Kakas utca melletti, külterületen fekvő telektömb, volt TSZ major rendezése és fejlesztésének biztosítása.

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos szakmai véleményem:

1. Magasabb rendű területrendezési tervekhez való illeszkedés:

Kérjük a dokumentáció megfelelő kiegészítését a Komárom-Esztergom Megyei Közgyűlés 22/2005. (IX. 29.) számú önkormányzati rendeletével elfogadott Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Szabályzata előírásainak megfelelően az alábbiak szerint:

A KEM Területrendezési Tervében szereplő országos kerékpárút törzshálózat elemét kérjük szerepeltetni a szabályozási tervlapon is.

2. Településszerkezeti terv:

A településrendezés eszközei a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat. A határozat tervezetben kérjük javítani „a település szerkezetének módosítása” szövegrészt az alábbiak szerint: **településszerkezeti tervének módosítása.**

3. Szabályozási terv és helyi építési szabályzat:

- A módosítás során a területen megengedett legnagyobb beépítés mértéke 15 %-ról 40 %-ra nő. Az intenzívebb beépítést lehetővé tévő szabályozás miatt indokoltnak tartjuk a közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész kidolgozását.
- A véleményezési dokumentációban a következő szerepel: „Jelöl még egy 200 m-es sugarú védő távolság kört, amiről nem lehet tudni, hogy mi indokolta, mért pont ott van a középpont, és mért 200 m a sugara.”
A jelenleg hatályos rendelet alapján: „A Gmü övezetben, a terven jelölt **szennyező forrás** 200 m-es védőtávolságán belül lakófunkció nem létesülhet.” A dokumentáció környezetvédelmi munkarésze nem tartalmaz információt arra vonatkozóan, hogy az említett szennyező pontforrással az eltelt időszakban mi történt. A védőtávolság megszüntetését vagy megtartását a környezetvédelmi hatósággal egyeztetve, csak ezen vizsgálat után lehet megítélni.
- Felhívjuk a figyelmet, hogy a rendelettervezet szerkesztése nem felel meg a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben foglaltaknak:
„100. § (2) Jogszába kizárólag
a) szerkezeti egysége valamely hatályos szövegrésze helyébe lépő szöveg megállapításával (a továbbiakban: szövegcsere) módosítás),
b) a hatályos szerkezeti egysége helyébe lépő szerkezeti egység szövegének megállapításával, illetve a hatályos szerkezeti egységében foglalt mondat helyébe lépő mondat szövegének megállapításával (a továbbiakban együtt: újraszabályozás), vagy
c) új szerkezeti egységgel való kiegészítésével, illetve hatályos szerkezeti egysége új mondatral való kiegészítésével (a továbbiakban együtt: kiegészítés) módosítható.”

„115. § (1) A szakasznál magasabb szintű szerkezeti egységet önálló szakaszban kell újrászabályozni.
 (2) A szakaszt vagy annál alacsonyabb szintű szerkezeti egységet önálló szakaszban vagy önálló bekezdésben kell újrászabályozni.
 (3) Jogszabályt szakasznál magasabb szintű szerkezeti egységgel önálló szakaszban kell kiegészíteni.
 (4) Jogszabályt szakasszal vagy alacsonyabb szintű szerkezeti egységgel önálló szakaszban vagy önálló bekezdésben kell kiegészíteni.
 (5) Önálló szakaszban kell elhelyezni a szakasznál alacsonyabb szintű szerkezeti egység módosítását, ha a módosítás a szakasz szövegének újbóli megállapítása nélkül több azonos szintű szerkezeti egységet szabályoz újra. Ez esetben a nem egymást követő szerkezeti egységek nem szabályozhatóak újra ugyanabban a bekezdésben.”

Kérjük a rendelettervezet teljes átdolgozását a fentieknek megfelelően.

- Rendelettervezet 1.§ (1) bekezdés: „A 38/2005. (XII.6.) számú rendelet (a továbbiakban Rendelet) 7.§ (9) bekezdés (Magánutak minimális telekszélessége) 2. pont: egyéb területen 12 m 8 m-re módosul.”
 A jelenleg hatályos rendelet 7.§ (9) bekezdése szerint: „A magánutak elhelyezése céljára legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:

1. Lakóterületen 8 m
2. egyéb területen 12 m
3. ipari parkban 16 m”.

A rendelettervezet a teljes település „egyéb területeire” vonatkozóan csökkentené a magánutak szélességét 12 m-ről 8 m-re. A módosítás nem rendelkezhet a település egyéb, jelen módosítással nem érintett területeire. Javasoljuk a rendelettervezet kiegészítését egy új ponttal az alábbiak szerint: 4. különleges mezőgazdasági üzemterületen 8 m.

- Rendelettervezet 1.§ (3) és (4) bekezdései alapján „A Rendelet 24.§ kiegészül az alábbi (21) és (22) bekezdéssel”.

Információink szerint a jelenleg hatályos Rendelet már rendelkezik (21) és (22) bekezdésekkel, ezért kérjük a sorszámozás megfelelő javítását.

- Rendelettervezet 1.§ (5) bekezdése alapján „A Rendelet 5. melléklet T5 paraméter táblázata kiegészül az alábbiak szerinti 20. és 21. sorral:”.

Kérjük a jogszabályrész pontos idézését: „T5: A különleges területek paraméterei”. Információink szerint a jelenleg hatályos rendelet ezen táblázata 23. sorral rendelkezik, ezért kérjük a sorszámozás megfelelő javítását.

- Rendelettervezet 1.§ (4) bekezdése alapján a különleges mezőgazdasági üzemterületen kialakítandó magánút külön övezetbe, a „Kmü”² jelű különleges mezőgazdasági üzemterület közlekedési övezetébe kerülne.

Magánút kialakítása esetén felesleges külön övezet létrehozása, hisz a telekalakításról szóló 85/2000. FM rendelet 3.§ (3) bekezdése alapján:

„Magánút céljára szolgáló telek kialakítása esetében a helyi építési szabályzatban előírt építési övezet, övezet szerinti rendeltetés céljára szolgáló telek méretére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni”.

Fentieknek megfelelően a magánút területe is a „Kmü” jelű övezet része kell legyen, aminek területét a szabályozási terven javasolt telekhatár vonal jelöléssel, esetleg a jobb áttekinthetőség érdekében plusz kitöltéssel lehet jelölni.

- A védő zöldsáv és az út védőtávolsága jelölés egyforma megjelenítése miatt nem teljesen egyértelmű, hogy pontosan hol kell védő zöldsávot kialakítani a területen. Kérjük a jelölés átgondolását.

Az egyeztetési eljárás következő lépései:

- 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.

- 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 tervtanácsi véleményt kérhet a készülő településrendezési eszközről a településrendezési eljárás véleményezési szakaszát megelőzően.
- 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 és véleményeltérés nem áll fenn.
Amennyiben az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdései tisztázásra 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.**
- 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 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.

Felhívom a figyelmet, hogy a helyi építési szabályzatot módosító önkormányzati rendeletet a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendeletben és a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben foglaltak szerint kell megalkotni.

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.

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.

Szakmai véleményemet az Eljr. 38. § (4) bekezdés a) pontja, valamint az (5) bekezdése alapján adtam ki, melyet másolatban **javaslom megküldeni a tervezőnek**, hogy a feladatok egyeztetett értelmezése is elősegítse az eredményes tervekészítést.

Székesfehérvár, 2015. március 27.

Tisztelettel:



Fakász Tamás
állami főépítész



