



Faragóné Godó
Mária Éva

3K-4526/2018.
Fájl: 10.08.
Digitálisan aláírta: Faragóné Godó
Mária Éva
Dátum: 2018.10.05 12:10:58 +0200

KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám: KE/8/203-2/2018.
Hiv. szám: XV/50-3/2018.
Ü.i.: Pintér Krisztina
Tel.: (34)515-160

Tárgy: Tata város
településrendezési eszközeinek
módosítása, Tanoda tér és
környezete (egyszerűsített eljárás) –
véleményezési szakasz

Michl József
polgármester
Tata Város Önkormányzata

2890 Tata
Kossuth L. tér 1.

Tisztelt Polgármester Úr!

KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL 2. FÖLDEKELŐ	
Iktatva	
2018 OKT 03.	
Szám: XV/50-18/2018	Előzetes: ELŐZETES
Előszám:	Előzetes: Kóvona D.

Tata város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos dokumentációt - amely 2018. szeptember 20-án 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: Eljr.) 38. §-a alapján az alábbiakat állapítottam meg:

Előzmények:

Tata Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 168/2018. (V.31.) számú határozatával döntött Tata város tárgyi településrendezési eszközeinek módosításáról, a partnerségi egyeztetés lefolytatásáról nincs tudomásunk.

Tervezési feladat:

A Tata 1580/8 hrsz.-ú (Tata, volt fedeles lovarda) és az 1842 hrsz.-ú (Tata, Piarista Rendház) ingatlanokra vonatkozóan a településrendezési eszközök módosítása, övezeti besorolások és övezeti határok megváltoztatása.

A közigazgatási területre hatályos településrendezési eszközök:

- 128/2002. (IX. 2.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv,
- 38/2005. (XII. 6.) Kt. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és szabályozási terv.

Jelen szakmai véleményem alapja a LT-PLAN BT. – (László Tibor, okl. építészmérnök TT-1/11-0086, 2800 Tatabánya, Tátra u. 1/A.) által elkészített „Tata, Lovarda, Tanoda tér szerkezeti- és szabályozási terv módosítás - 2018” megnevezésű tervdokumentáció.

A tervezési munkát a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultsággal rendelkező tervező végzi.

Kormány megbízotti Kabinet – Állami Főépítész, KRID azonosító: 222328198

Címe: 2800 Tatabánya, Bárdos László utca 2.

Tel.; (34) 515-158; fax: 515-109; e-mail: foepitesz@komarom.gov.hu

www.kormanyhivatal.hu

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos szakmai véleményem:

A tervezési feladat a település adott területén felmerült változtatási szándéknak megfelelően a szerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítását igényli.

Tervezési feladat:

A tervezési feladatban felsorolt változtatások közül a Tanoda térrel kapcsolatban nem emelek kifogást, a benyújtott véleményezési dokumentáció **az alábbi szempontokból azonban javítandó, kiegészítendő:**

- A rendelettervezet 2. § (1) bekezdés és 3. §-a: ebben a megfogalmazásban nem teljesül a térképszelvény módosulása, sőt, hatályon kívül kerül a 12/2 és 13/1 térképszelvény.
- a dokumentáció nem tartalmazza a tervezési területet tartalmazó rajzi munkarészt, kérem pótolni.
- 12.2 szabályozási tervlap:
 - o A módosított szabályozási tervlap a tervezési területen kívül nem egyezik mindenütt a becsatolt, hatályos tervlapokon ábrázoltakkal (védett országos művi érték; védett helyi művi érték; közhasználat előtt megnyitott magánút, Komáromi u. – Kosztolányi D. u. – Május 1. u. telektömb; Hősök tere Zkp, Z övezetek jelölése). Kérem a tervlap javítását, vagy a dokumentáció kiegészítést további hatályos tervlapokkal (ha vannak).
- 13.1 szabályozási tervlap:
 - o A módosított szabályozási tervlap a tervezési területen kívül nem egyezik mindenütt a becsatolt, hatályos tervlapokon ábrázoltakkal (védett országos művi érték; Z övezetek jelölése). Kérem a tervlap javítását, vagy a dokumentáció kiegészítést további hatályos tervlapokkal (ha vannak).
- Az Eljr. 16. § (5) bekezdése és a 11. § (4)-(6) bekezdései értelmében a helyi építési szabályzat módosítása esetén a tervezési feladatnak megfelelő tartalommal kell elkészíteni a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot. Az Eljr. 1 és 3. mellékletében meghatározott tartalmi elemeket és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

Az Eljr. 3/C. §-a alapján az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indokolása a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.

A dokumentáció az önkormányzati főépítész feljegyzését nem tartalmazza, kérem annak pótlását!

A volt fedett lovarda területét érintő módosítást jelen formájában – beépítési mód, megengedett legnagyobb beépítés, terepszint alatti beépíthetőség mértéke - nem támogatom.

Az Öreg-tó melletti, Tatát jellemző látképbe – *figyelembe véve a környező beépítéseket, és a Lovarda eredeti magasságát – nem illik egy 11 m építménymagasságú, a környezetből jelentősen kiemelkedő, ezáltal a várról a figyelmet elvonó épület.*

Az egykori tatái Eszterházy birtok részét képező telektömb kiemelt figyelmet érdemlő része a városnak. A meglévő beépítésnél intenzívebb szakmailag nem támogatható. Jelen esetben kimagaslóan fontos a környezethez való illeszkedés. A szomszédos földszintes épületek magassága védettségük folytán (helyi építészeti érték, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet) várhatóan nem változik. A tervezett beépítés 2 oldalról akár 11 m magas tűzfalat eredményezhet dél felől, a meglévő lakóházakkal határos telekhatáron. Az Étv. 7. § (1) bekezdése alapján: A településfejlesztés és a településrendezés célja a **lakosság életminőségének** és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, **a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme,** valamint az erőforrások kiméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

A telek sajátos alakja, és a mellette lévő telkeken meglévő lakóépületek miatt pedig konkrét építési hely megjelölését tartom szükségesnek, és a terepszint alatti 100 %-os beépítést nem tartom indokoltnak, különösen tekintettel arra, hogy a várható hatás az ingatlan környezetében meglévő régi fák pusztulásához vezethet.

Megállapítottam továbbá, hogy a rendezési tervhez nem készültek a változtatás hatásait részletesen bemutató alátámasztó munkarészek (beépítési vázlat, látványképek, közlekedési munkarész, park és tájépítészeti munkarész stb.) és a védett területen történő jelentő változást igazoló örökségvédelmi hatástanulmány (Eljr. 1. és 3. melléklet; 15. § és 7. melléklet).

Fenti dokumentációk pótlása és a volt fedeles lovardára vonatkozó előírások módosítása szükséges. Felhívom a figyelmet, hogy a dokumentáció jelentős módosulása miatt a véleményező szervek ismételt megkeresése válhat szükségessé.

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy a HÉSZ-t módosító önkormányzati rendeletet a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendeletben (továbbiakban: IRM rendelet) 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 -**

Kormány megbízotti Kabinet – Állami Főépítész, KRID azonosító: 222328198

Címe: 2800 Tatabánya, Bárdos László utca 2.

Tel.; (34) 515-158; fax: 515-109; e-mail: foepitesz@komarom.gov.hu

www.kormanyhivatal.hu

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 **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 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 közlése:** az Eljr. 43. § (2) bekezdése szerint a **polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz** Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti **nyilvánosságáról, továbbá az elfogadott településrendezési eszközt vagy módosítását az elfogadást követő 15 napon belül**
 - a) rövid, közérthető összefoglaló kíséretében **közzéteszi**
 - aa) az önkormányzati honlapon hirdetményben és
 - ab) az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, és
 - b) **megküldi** hitelesített pdf és a ba) és bb) alpont szerinti szervnek szerkeszthető - jogszabályban meghatározottak szerinti nyilvántartásra

alkalmas - digitális formátumban az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt

ba) a Lechner Tudásközpont részére,

bb) az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak,

bc) az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek **vagy**

c) a megküldés helyett digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi a b) pont *ba)-bc)* alpontja szerinti szerveknek.

- 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.**

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 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 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, - az egyszerűsített 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 tervkészítést.

Az elfogadott településrendezési eszközöket - településrendezési terveket és helyi építési szabályzatot - digitális adathordozón, *.pdf formátumban és papíralapon is kérem megküldeni osztályom 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 tervmellékletet 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 42/2017. (II.15.) számú utasítása III. fejezetének 5. a) pontjában foglaltakon alapul.

Tatabánya, 2018. október 5.

Tisztelettel:

Dr. Kancz Csaba

kormány megbízott nevében és megbízásából:

Faragóné Godó Mária

megyei állami főépítész