



Közép-dunántúli Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítész

8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9. Tel: 22/512-250, 06/30/248-9455 Fax: 22/512-250
e-mail: allami.foepitesz@fejer.kdrkh.hu web: www.fejerkozsig.helyinfo.hu
ügyintézés helye: Székesfehérvár, Petőfi u. 5.

Ügyszám: 09-158-4/2010
Ügyintéző: Széplaki Imréné
Hivatkozási szám: XV/13-19/2010.

Tárgy: **Tata** város – településszerkezeti terv,
szabályozási terv és HÉSZ módosítás
Halastó – Fényes városrész – Új út –
Réti tavak közötti területre
– közbenső vélemény -

Tata Város Polgármesteri Hivatala
Kiss Zsolt úr, városi főépítész

TATA
Kossuth tér 1.
2890

TATA VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IKTATÓ	
Iktatva	
2010 JÚN 15.	
Szám: XV/13-31/2010	Iktatási jel: E27N85
Előszám:	Előadó: Kiss Zs

Tisztelt Főépítész Úr!

Tata város tárgyban megnevezett részterületén a hatályban lévő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításával kapcsolatos egyeztetési tervdokumentációt kérésére áttekintettük.

A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat véleményezésében a többször módosított, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (továbbiakban: Étv.) 9.§-a alapján veszünk részt.

A módosított településrendezési eszközökről a következő közbenső, Étv. 9.§ (3) bekezdés szerinti szakmai véleményt adjuk:

A beérkezett tervdokumentáció tartalma, tartalomjegyzék szerint, az OTÉK 2.§ (5) bekezdés és 3. és 4.§ -ok szerint.

- Módosított településszerkezeti terv érintett kivágata M=1:4000-es léptékben, határozat-tervezet, helyi építési szabályzat módosítás rendelet-tervezete és szabályozási terv M=1:2000-es léptékben, mint jóváhagyandó munkarészek.
- Alátámasztó munkarészek:
 - o tájrendezési javaslat leírás,
 - o környezetalakítási javaslat leírás,
 - o biológiai aktivitás érték számítás,
 - o a területrendezési tervekkel való összhang elemzése leírás.

Egyéb alátámasztó munkarészek:

- o Településszerkezet vizsgálata, a módosítás leírása, szabályozás vizsgálata leírás, a hatályos településszerkezeti terv részlete M=1:4000, a hatályos szabályozási terv M=1:2000-es léptékben, mint alátámasztó munkarészek. Légi felvételek a tervezési területéről, valamint az előzetes tájékoztatásra beérkezett írásos állásfoglalások másolatai.

Előzmények:

A jelen módosításhoz az Étv. 9.§ (2) bekezdés szerint szükséges előzetes tájékoztatást megkérték, melyet a 09-75-2/2010 iktatószámú, 2010. január 27.-én kelt levelünkben megadtuk. Az Étv. 10.§ (4) bekezdés alapján a településszerkezeti terv módosításához szükséges településfejlesztési döntést hozott a **308/2009. (IX. 30.) Kt.** számú határozatával, mely határozati-kivonat másolatát az előzetes tájékoztatáshoz mellékelve Irodánk részére megküldték.

A területre hatályban lévő településrendezési eszközök:

- Tata Városfejlesztési Konceptió (1/2002. (I. 11.) sz. Ökt. számú határozat szerint megállapítva),
- Tata Város Szerkezeti Terve (a 128/2002. (IX. 25.) Ökt. számú határozat szerint megállapítva),
- a 38/2005. (XII. 6.) Ökt. számú rendelettel jóváhagyott, többször módosított Tata Építési Szabályzata (TÉSZ) egységes szerkezetben.

A jelen, tárgyi tervezési területre készült és hatályban lévő 21/2002. (IX. 25.) számú rendelete törvényességi felülvizsgálat során 2005-ben 21/2005. (VII. 15.) számú rendelettel került módosításra. A jelen módosítással a rendelet beillesztése meg fog történni a város (többségi) területére hatályban lévő TÉSZ-be.

Fenti hatályos településrendezési eszközök tervtárunkban megtalálhatóak.

A **tervezési terület** Tata város meglévő belterületének ÉNY-i részén elterülő Halastó-Fényes városrészben, az Új út és a Halastó DK-i nyúlványa melletti területen található. Délről a Csever utcai településközpont vegyes terület, Ny és É felől a fűtőmű és további gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználási egységben lévő terület határolja. A NY-i rész ennek megfelelően szabályozott, de északról beépítetlen kertek nem szabályozott területe – a belterületi határ melletti kb. 50 méter szélességben helyi természetvédelmi terület – kelet felől a tó külterülete, mint vízgazdálkodási terület meglévő.

A **tervezési feladat** szerint a gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználási egységben lévő terület egy része átsorolása településközpont vegyes területfelhasználásba, a szabályozási paraméterek többségének megtartásával, csupán a min. kialakítható telekterület mértékének megváltoztatása tervezett.

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos szakmai véleményünk

OTÉK 3. § (3) bek. szerint a településszerkezeti terv kötelező alátámasztó szakági munkarészei:

1. a tájrendezési munkarész:

A munkarész szöveges részében **ismertetésre kerül**, hogy az Új út és Halastavak közötti beépítetlen területen található telkek „elhanyagolt, nem művelt kertek”. A nem művelés oka feltehetően a talajmechanikai vizsgálat során egyértelművé vált kavicsos homoktalaj, mely azonban alapozásra nem alkalmatlan a magas talajvíz megléte ellenére. A munkarész a tervezési területek biológiai aktivitás érték számításával kiegészített - az erről szóló 9/2007 (IV.3.) ÖTM rendelet alapján - mely az Étv. 8.§ (2) bekezdése alapján nem kötelező, miután beépítésre szánt terület átsorolása történik más beépítésre szánt területfelhasználási egységbe. A számítás

szerint a jelen módosítással a településen a biológiai aktivitásérték változik, *nem csökken, hanem növekszik*, tehát a módosítás ezen törvényi (Étv. 8.§ (2) b)) előírásnak megfelel. A környezetalakítási munkarész természetvédelemre vonatkozó taglalása a tájrendezéshez tartozik. Eszerint a tervezési terület É-i szélébe belemetsz az országos ökológiai hálózat puffer terület övezete, a jelenleg beépítetlen oldalkertet érintően.

Tata város hatályos településszerkezeti tervében a jelen tervezési területen kívül eső, a Halastó D-i oldalán **erdőterületbe** sorolt helyi jelentőségű természetvédelmi terület került kijelölésre mintegy 50 méter szélességben, mely a szerkezeti terv módosított kivágatán zöldterületként szerepel. Kérjük megadni azon szerkezeti terv – módosítás hatályát, amelyen a terület átsorolása megtörtént, tekintettel arra, hogy az irodánkban meglévő 17/2003. (VII. 10.) Ör. számú rendelettel jóváhagyott szabályozási terv Ev jellel, azaz véderdőként szabályozza (ezen rendelet került beépítésre a TÉSZ-be).

A műholdas térképen láthatóan a tó 088/5 hrsz-ú nyúlványa mellett NY-ra lévő parti sávon (6 méteren túl beerdősült) zöldfelület. Amennyiben a tényleges használat szerint a beerdősült terület (min. 20 méter) megtartható, ezt feltétlenül támogatjuk. A telekhatártól a parti fenntartósáv – 6 méter – szélétől jelölt építési helyig 20 méter széles fásítandó terület szabályozott, mely területre javasolunk beültetési kötelezettséget elrendelni, lehetőség szerint háromszintű – gyepercsere és fásítás – növénytelepítéssel.

2. a környezetalakítási (a külön jogszabály szerinti környezeti értékelésnek is megfelelő tartalommal) munkarész:

A környezetalakítási javaslat nem a - 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet szerinti környezeti értékelésnek megfelelő tartalommal készült, melynek magyarázata, hogy a hatályos településszerkezeti terv alátámasztó munkarésze részletesen tartalmazza azt. A részletes környezetvédelmi fejezetből kiemelt fontosabb elemet hangsúlyozza, mely egyrészt a tó vízvédelme, másrészt a vízbázis védelme. Javaslat, hogy a tervezett fejlesztés a teljes (közüzemi) közművesítés megtörténte esetén lehetséges, mellyel egyet értünk.

A környezetalakítási munkarész tartalmát abban az esetben tudjuk elfogadni, ha az érdekelt államigazgatási szervek kifogást nem emelnek.

A munkarész természetvédelemmel foglalkozó tartalmát a fenti, tájrendezési javaslatban véleményyeztük (ahhoz tartozóként), a továbbiakban kérjük ott szerepeltetni.

3. a közlekedési (az országos közutak és a helyi fő- és gyűjtőutak hálózata, csomópontjai és keresztmetszetei).

4. a közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia, távhőellátás), és

5. a hírközlési (távközlés, műsorszórás) javaslat.

A fenti 3.-5. szerinti alátámasztó munkarészekhez rajzi rész nem készült, a leírás szerint a hatályos tervek alapján az úthálózat és a közművek, a hírközlés kiépült, a módosításnak az úthálózat megfelel, plusz közműigény nem jelentkezik. Az érdekelt államigazgatási szervek (a közmű-üzemeltetők is) véleményezése alapján felmerülő, jogszabályon alapuló észrevételeit a terv továbbdolgozásakor figyelembe kell venni.

A munkarész tartalmát abban az esetben tudjuk elfogadni, ha az érdekelt államigazgatási szervek kifogást nem emelnek.

6. a területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás (számítás).

A magasabb rendű területrendezési tervekkel való összhang tekintetében az alátámasztó munkarész leírása kimondja, hogy a tervezési terület a városias települési térségben található, így a területrendezési tervekkel való összhang biztosított a településszerkezet kisebb változtatása esetében is. A vízvédelmi szempontokat a korábbi (hatályos településszerkezeti és szabályozási) terv figyelembe vette, a jelenlegi módosítás ezt tovább erősíti. Ezen utóbbi megállapítást az esetben tudjuk elfogadni, ha az érdekelt államigazgatási szervek kifogást nem emelnek.

Örökségvédelmi munkarész nem készült, melytől eltekinteni az esetben tudunk, amennyiben az érdekelt államigazgatási szerv(ek) is eltekintenek, ill. kifogást nem emelnek.

A településszerkezeti tervvel kapcsolatos észrevételünk:

A jelen településszerkezeti terv módosított kivágata a tervezési területet lehatárolja, de tartalmazza ezen túlmenően a belterületen a környezetében lévő azon területek területfelhasználásait, amelyekkel együtt nagyobb tömbterületet alkot dél felé az Új útig, ill. É-on és K-en a tó telekhatáráig, NY-on a mezőgazdasági szakiskola telke melletti 1246 hrsz.-ú útig terjedően. A terület magában foglalja a fűtőmű korábbiakban (tévesen) Kü jelű területfelhasználási egységét, mely egyértelműen kereskedelmi-gazdasági-szolgáltató (Gksz jelű) területként való jelölését az esetben nem kifogásoljuk, amennyiben már nem, mint fűtőmű hasznosított (az alátámasztó munkarészből nem derül ki). Amennyiben azonban továbbiakban a funkció nem változik, javasoljuk egyéb (nem zavaró hatású) ipari-gazdasági területfelhasználási egységbe átsorolni az OTÉK 20.§ (4) bekezdése alapján, valamint a tervezési terület határát kiterjeszteni, az alátámasztó munkarészeket is kiegészítve.

A szabályozási tervvel nem lefedett kereskedelmi-gazdasági-szolgáltató területfelhasználású területrészeket (nem a tervezési terület része, de a szabályozásához előre jelezzük) - a tényleges használat szerinti kerteket – tekintettel a térségi pufferterület övezetében való érintettségére és a hozzá fűződő OTTrT 19.§ szerinti szabályra, beépítésre szánt területfelhasználási egységben megtartani nem támogatjuk. A tó mellett minden oldalon, így a K-i oldalon végig minél szélesebben, javasoljuk beépítésre nem szánt területsáv kijelölését, melynek része közút, (köz)sétány. Ez esetben a beültetési kötelezettséggel biztosított zöldfelülettel a 20 méterre jelölt építési helyet megfelelőnek ítéljük. A Halastó meder része megegyezik a telekhatárával, ill. a vízgazdálkodási területtel, így nagy esőzések után nem látjuk biztosítva a parti sáv vízmentes, vagy víz alá kerülésének körülményeit, ezzel kapcsolatban sincs szó az alátámasztó munkarészekben, így kérjük kiegészíteni. A tómeder falának megfelelőségéről szintén kérünk tájékoztatást az építési hely vonalának és magasságának meghatározásához.

A nagyvízi medrek, parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásról szóló 21/2006. (I. 31.) Kormányrendelet előírásait figyelembe véve kérjük az alátámasztó munkarészt kiegészíteni, a vizek kártételei elleni védelemről és védekezésről, a meder és a part állagának megfelelőségéről.

Szabályozási terv és helyi építési szabályzat észrevételei:

A szabályozásból egyértelmű, hogy a terület átminősítése annak érdekében történik, hogy lakóépület elhelyezhető legyen a területen, a gazdasági terület kínálatának csökkentése mellett.

A fenti észrevételek alapján javasoljuk a szabályozási terv kidolgozását és az építési övezet, ill. az építési hely tótól való távolabbi meghatározását. Aggályosnak véljük a vízparti, védőmű nélküli(?) vízgazdálkodási terület mellett történő beépítés lehetőségét, melynek szintmagassága nem látható sem a hatályos, sem a módosított tervből.

A szabályozási terv kiegészítést kérjük a tó parti sávja szintmagassága (és a tómeder fenékszintje), ill. a (védőmű által) lehetséges vízfelület szintmagassága tekintetében. A min. kialakítható telekterület, mint szabályozási paraméter csökkentésével a beépítés intenzitása nem növekszik, így a tervezett módosítást önmagában nem kifogásoljuk, csupán annak a tótól való távolságát.

A jelen rendelet-tervezet 1.§ (2) bekezdésén belüli újabb (2) bekezdés b) pont szerinti előírás további feladatot delegál az építési hatóság számára az építésügyi hatósági eljárásokról szóló magasabb rendű jogszabályokban előírtaknál, melyet javasolunk elhagyni, ill. az Étv. 17.§ szerinti sajátos jogintézményét alkalmazva a beültetési kötelezettséget előírni, melyet a szabályozási terven az OTÉK-nak megfelelő jelkulccsal és kótával szükséges megadni.

A helyi építési szabályzat rendelet-tervezete felvevő szövegében a módosítandó, hatályos *alaprendeletet* – 38/2005 (XII. 6.) ökt. számú rendelet - kérjük szerepeltetni a hatályát veszítő rendelete(ke)t a jelen módosító rendelet záró rendelkezése tartalmazza a 4.§ szerint, mely így megfelelő.

Felhívjuk az önkormányzat figyelmét, hogy 2010. március 1-én hatályba lépett a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet.

Az egyeztetési eljárás következő lépései:

- Étv. 9.§ (4) bek.: az eltérő vélemények egyeztetésére, a polgármester által összehívott tárgyalást kell tartani, amelyre a véleményezési eljárás valamennyi érdekeltjét meg kell hívnia.
- Étv. 9.§ (5) bek.: **Azt az érdekeltet, aki a véleményezési eljárás során írásbeli – államigazgatási szerv esetében jogszabályon alapuló - véleményt nem adott, vagy adott, de az egyeztető tárgyaláson szabályos meghívás ellenére nem vett részt, a továbbiakban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.** Kérjük az eltérő véleményeket egyetértéssel lezárni, mert irodánk 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. Fentiek alapján azon államigazgatási szerveket, ill. a településszerkezeti terv érintettsége esetén a megyei és a szomszédos önkormányzatokat érdekelt szervnek tekinteni, akik az előzetes megkeresésére nem reagáltak és az egyeztető tárgyalásra meghívni.
- Az Étv. 9.§ (6) bekezdése szerint a véleményezési eljárás befejezése után a településrendezési eszközöket az elfogadásuk előtt - a beérkezett, de el nem fogadott véleményekkel és azok indokolásával együtt - a polgármesternek legalább egy hónapra a helyben szokásos módon közzé kell tennie azzal,

hogy az érintettek a közzététel ideje alatt azokkal kapcsolatban észrevételt tehetnek. Az Étv. 9.§ (5) bek. alapján a (6) bekezdés szerinti, helyben szokásos közzététel időtartama alatt érkező észrevételeket a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell.

- Étv. 9.§ (6) bekezdés: az elkészült terv jóváhagyás előtti – záró - véleményeztetése az állami főépítész iroda által;
- Az Étv. 9.§ (6) bekezdésben előírt záró vélemény kérésekor az államigazgatási szervek véleményeit az Irodánknak megküldendő dokumentációhoz kell csatolni.

Az előzetes véleményünkben **jeleztük, de** miután a jelen módosítás az Étv. 2009. évi módosítását követően indult, **ismételten felhívjuk figyelmüket az alábbiakra:**

Étv. 9.§ (7) bek.: A településrendezési eszköz a (2)-(6) bekezdésben előírt véleményeztetési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el. **A helyi építési szabályzat és a településrendezési tervek – a 9/A.§-ban meghatározott esetek kivételével – legkorábban az elfogadásuktól számított 60. napon léptethetők hatályba.**

Étv. 9.§ (8) bek.: A polgármester (főpolgármester) az elfogadást követően 10 munkanapon belül gondoskodik a helyi építési szabályzat, a településrendezési tervek és a beérkezett vélemények figyelembe nem vétele indoklásának – amennyiben ennek az információtechnológiai feltételei fennállnak, az önkormányzat honlapján való – közzétételéről. **A polgármester 10 munkanapon belül megküldi a helyi építési szabályzatot, a településrendezési terveket és a beérkezett vélemények figyelembe vételének indoklását az azok véleményezésében részt vett államigazgatási szerveknek és szakmai vizsgálat céljából az állami főépítésznek.** Ha a véleményezési eljárásban részt vett vélemény-nyilvánításra jogosult államigazgatási szervek azt észlelik, hogy a települési önkormányzat nem vette figyelembe jogszabályn alapuló véleményüket, úgy e kérdésben kialakított álláspontjukról 15 munkanapon belül tájékoztatják az állami főépítészt.

A főépítészeti tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7.§ h) és i) pontja szerint az állami főépítész ellátja az Étv. 9.§-ában meghatározott szakmai ellenőrzési feladatokat a településrendezési eszközök tekintetében, jogsértés esetén a bírósághoz, illetve az Alkotmánybírósághoz fordul.

Az Étv. 59.§ rögzíti az állami főépítész elektronikus nyilvántartási kötelezettségét a településrendezési eszközök tekintetében. Az előírással összefüggésben az **elfogadott helyi építési szabályzatot, a településrendezési terveket, az azokhoz - az egyeztetési eljárás során - beérkezett véleményeket és a beérkezett vélemények figyelembe vételének indoklását, az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét, és az egyéb – az eljárás során keletkezett – dokumentumokat kérjük digitális adathordozón, *.pdf formátumban megküldeni irodánk részére.**

Kérjük a jóváhagyó képviselőtestületi ülés időpontját a főépítészeti vélemények kialakításához szükséges – az **Étv. 9. § (6) b) pont** szerinti – 30 napos határidő figyelembevételével meghatározni.

A fenti - az Étv. 9.§ (3) bekezdése alapján adott - állásfoglalást másolatban javasoljuk megküldeni a tervezőnek, hogy a feladatok egyeztetett értelmezése is elősegítse az eredményes tervekészítést.

Székesfehérvár, 2010. június 8.

Tisztelettel:



Lantay Attila
állami főépítész