



Közép-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítész

8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9.

Ügyintézés helye: Székesfehérvár, Petőfi S. u. 5.

Tel: 22/512-250, 06/30/248-9455 Fax: 22/512-259 e-mail: allami.foepitesz@fejer.b-m.hu

Ügyszám: 09-570-1/2008

Ügyintéző: Széplaki Imréné

Hivatkozási szám: XV-247/2008.

Tárgy: Tata város településrendezési
terv módosítása – Déli Ipari Park
részterülete, a 460/64 és a
0250/3 hrsz-ú ingatlanok
területe–

- előzetes vélemény -

TATA VÁROS POLGÁRMESTERI
KÖZPONTI
Erkezett: 148
2008 DEC 7 3.
XV-247-16/08
Kiss Zsolt

Tata Város Polgármesteri Hivatala

Kiss Zsolt úr, városi főépítész

TATA

Kossuth tér 1.

2890

Tisztelt Főépítész Úr!

Tata város részterületén – a Déli Ipari Park és a 0250/3, 460/64 hrsz.-ú ingatlanok területére - a hatályban lévő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításával kapcsolatos előzetes tájékoztatót kérésére áttekintettük.

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

I. Tájékoztatóként az alábbi szempontokat tartjuk fontosnak megemlíteni:

Az Étv. 9.§ (2) a) pontja értelmében a **településrendezési eszköz kidolgozása előtt** meg kell határozni a rendezés alá vont területet, ki kell nyilvánítani a rendezés általános célját és várható hatását, hogy az érintettek azzal kapcsolatban javaslatokat, észrevételeket telessenek. Ennek során **az érintett népesség, szervezetek, érdek-képviselői szervek véleménynyilvánítási lehetőségét biztosítani kell**, ezért a helyben szokásos módon az érintettek tudomására kell hozni a településrendezési eszköz kidolgozásának elhatározását.

A településrendezési tervek tartalmának és formájának maradéktalanul meg kell felelnie az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) – **hatályos: 2008. IX. 01.-től** – valamint a 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet és módosításai (**OTÉK és mellékletei, hatályos: 2008. IX. 12.-től**) követelményeinek, a mindenkor aktuális jelkulcsokat alkalmazva.

A terveknek összhangban kell lenni a jogszabályi hierarchiában magasabb szintű jogszabályokkal, tervekkel, így a többször módosított **2003. évi XXVI. törvény – hatályos: 2008. VII. 19.-től** - Az Országos Területrendezési Tervről (továbbiakban: OTTrT), a 22/2005 (IX. 29.) KGy. rendelettel jóváhagyott Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Szabályzatáról (továbbiakban: megyei terv) rendelkezéseivel.

TATA VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA	
Szám:	XV-247/08
Erkezett:	2008 DEC 9.
Összevett:	Fa: K25
Tárgy:	Déli Ipari P. szab. ter. mód. Kőszegh. Áll. Főép.

A településen érintett országos, ill. kiemelt térségi és megyei övezeteket az OTÉK 3.§ (3) bekezdés 6. pontjának megfelelően a tervanyagban dokumentálni szükséges, valamint az azoktól való eltérés mértékét számítással alá kell támasztani. Ez az előírás vonatkozik arra is, hogy az OTrT szerinti országos, a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriáknak való megfelelést is vizsgálni szükséges, az eltérések mértékét a településrendezési tervekre vetítve szintén *számítással kell igazolni.*

A településrendezés eszközei készítése során a települést érintő jóváhagyott országos és megyei területrendezési terv rendelkezéseit figyelembe kell venni, ezzel téve eleget az **Étv. 9.§ (11)** bekezdésében foglaltaknak.

A településrendezési tervet – **az 104/2006.(IV.28.) Kormányrendeletben** foglaltaknak megfelelően – arra jogosult településtervező készítheti, akinek nevét, címét és településtervezői jogosultságát igazoló névjegyzéki számát a dokumentációban pontosan kell feltüntetni, valamint a jogosult településtervezőnek a terveket alá kell írnia.

A tervezést az önkormányzati határozattal jóváhagyandó **településfejlesztési koncepció** alapozza- és előzi meg, amely önálló dokumentumként készítendő el és amely rendszerbe foglalja a település összehangolt térbeli-fizikai fejlődését meghatározó önkormányzati elhatározásokat.

A településrendezési eszközök végleges formájának két, különböző használati célt szolgáló típusa: a településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat és szabályozási terv. Megjegyezzük, hogy az eltérő célra készülő településrendezési eszközöket megalapozó (OTÉK 3.§ (3) bekezdés szerinti) alátámasztó munkarészeket elegendő egyszer elkészíteni, de mindkét tervfajtaához mellékelni kell.

A tervezési folyamatban első lépés az önkormányzati határozattal megállapítandó **településszerkezeti terv** (Étv. 10. és 11.§) elkészítése – a településfejlesztési koncepció céljaival összhangban, a képviselő-testület által meghozott **településfejlesztési döntés** szerint, a fent nevezett jogszabályoknak megfelelően.

Második lépésként a településszerkezeti tervvel összhangban elkészül az önkormányzati rendelettel jóváhagyandó **szabályozási terv** (Étv. 12.§) és **helyi építési szabályzat** (Étv. 13.§). Kizárólag ezen utóbbi településrendezési eszközök keletkeztetnek *állampolgári jogokat és kötelezettségeket*, az építési hatósági eljárás során.

Felhívjuk a figyelmet az alábbiakra:

A legkisebb önállóan szabályozható terület egység **a telektömb** (Étv. 2. § 26.)

Az Étv. 12.§ (3) bekezdése írja elő, hogy a szabályozási tervnek a jóváhagyott településszerkezeti tervvel összhangban kell lennie, eltérés esetén a településszerkezeti tervet előzetesen módosítani kell.

A kétszintű szabályozást – szabályozási tervben rész-szabályozás előírását – a törvény nem teszi lehetővé. Lehetőséget ad azonban – **a telektömb** nagyságú területenkénti szabályozás megengedésével – arra, hogy az egyes területek szabályozása – a településszerkezeti tervre építve – a szükséges adatok birtokában készüljön, a kívánt önkormányzati ütemezésnek megfelelően (Étv. 12. § (1)). Későbbi ütemben megvalósítandó területfejlesztés esetén a szabályozási elvek kikristályosodásáig javasoljuk az adott terület eredeti használat szerinti jelölését a szabályozási terven.

A helyi építési szabályzat összeállításakor törekedni kell a *jogalkalmazás* folyamatosságának zökkenőmentes biztosítására, a *jogalkotás elveinek* betartására, a *jogszabályi felhatalmazást nélkülöző rendelkezések mellőzésére*. Az alkalmazott

jogszabályi hivatkozást a szabályrendelet függelékében célszerű szerepeltetni, hogy változásuk miatt a helyi rendeletet ne kelljen módosítani.

Az Étv. 13.§ (4) bekezdése szerint a területrészenként készülő helyi építési szabályzat esetében a későbbi szabályozások az első szabályzat módosítását, kiegészítését jelentik, tehát a törvény szellemében a település különböző területeire készült **szabályzatok egységes szerkezetbe** foglalása szükséges.

A településrendezés általános szabályairól szóló Étv. 9.§ (9) bekezdés szerint az (1)-(9) bekezdésben foglalt rendelkezéseket a *településrendezés eszközei módosítása* esetén is alkalmazni kell. A településszerkezetet érintő módosításakor kérjük az eredeti terület-felhasználási egységet is megadni, melyhez a hatályban lévő településszerkezeti terv aktuális részének kivágatát (és környezetét) mellékelni.

Kérjük az egyeztetési anyag oly módon történő szerkesztését, összeállítását, hogy a *változtatások*, valamint azok *indoklása világosan értelmezhető* legyen. Irodánkban – a törvényben előírt – véleményezési munkájához az előírásoknak megfelelően hitelesített – szabályozási terv esetében a jellemző vízszintes, magassági és egyéb adatokat is tartalmazó – aktualizált alaptérképen kidolgozott, eredeti méretarányú (másolati technikával nem kicsinyített, *papíralapú*) terveket kérünk benyújtani. A **szabályozási terv jóváhagyandó munkarészét** az OTÉK 4.§ (4) bekezdésében előírtakra tekintettel **az ingatlan-nyilvántartási térkép hiteles másolatának felhasználásával** kell elkészíteni. A szabályozási terven fel kell tüntetni, hogy „Készült az állami alapadatok felhasználásával”.

Felhívjuk a figyelmet továbbá az OTÉK II.-III. fejezetében meghatározott követelmények betartására. Amennyiben a terv készítésekor az OTÉK-ban meghatározott határértéknél megengedőbb értékeket kívánnak alkalmazni, azt külön kérelemben kell összefoglalnia az önkormányzatnak oly módon, hogy abból az eltérő megoldáshoz történő hozzájárulás teljes körűen elbírálható legyen. Az eltérés feltételeit az OTÉK 111.§-a tartalmazza.

A szakmai véleményezési eljárás:

A településrendezési tervek jogszerűségét és szakmai megalapozottságát jogszabály által kötelezővé tett véleményezési eljárás biztosítja (Étv. 9.§).

A szakmai véleményezési eljárás a következő fontosabb szakaszokból áll:

Étv. 9.§ (2) b/ pont: **előzetes állásfoglalás**, az OTÉK 3. sz. mellékletben felsorolt érdekelt államigazgatási szervek bevonásával. Az előzetes írásos állásfoglalás megadására (az állami főépítésznek is) a fenti jogszabály 30 napot biztosít.

Étv. 10.§ (3) bek.: A településszerkezeti tervet a **megyei, a szomszédos települési önkormányzatokkal** is véleményeztetni kell.

Étv. 10.§ (4) bek. értelmében az előzetes véleményt kérő dokumentációnak tartalmaznia kell a szerkezeti terv módosítása esetén az azt szükségessé tevő **településfejlesztési döntést**, valamint tájékoztatásul az elfogadott településfejlesztési koncepciót.

Étv. 9.§ (3) bek.: *részletes szakmai véleményezés – közbenső vélemény* -, az előző pontokban megnevezett érdekelt bevonásával, ha a fenti állásfoglalás alkalmával ezt kérték. A közbenső vélemény írásban történő kiadására a fenti jogszabály 45 napot biztosít.

Ezzel egy időben történhet a készülő terv véleményeztetése a Területi Tervtanáccsal, a *tervező kezdeményezésére*, a **településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet** alapján.

Étv. 9.§ (4) bek.: az *eltérő vélemények egyeztetése*, a polgármester által összehívott tárgyalás során. 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.

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.

Étv. 9.§ (6) bek. b) pont: az elkészült terv *jóváhagyás előtti – záró - véleményeztetése* az állami főépítési iroda által. A záró vélemény kérésekor az államigazgatási szervek véleményeit az irodánknak megküldendő dokumentációhoz kell csatolni.

A véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek jogszabályon alapuló észrevételeit a tervezés során figyelembe kell venni.

Kérjük a polgármester nyilatkozatában (például a dokumentációhoz csatolt kísérőlevélben) felsorolni azon érdekelteket, akik a véleményezési eljárás során írásbeli véleményt nem adtak és az egyeztető tárgyaláson sem vettek részt – tehát az Étv. 9.§ (5) bekezdés szerint kifogást nem emelő véleményezőnek tekinthetők.

Az Étv. 9.§ (8) bekezdése szerint az elfogadott helyi építési szabályzatot, valamint a jóváhagyott településrendezési terveket vagy azok vonatkozó részét, illetőleg kivonatát **a polgármesternek meg kell küldenie** az azok véleményezésében résztvevőknek, továbbá a dokumentációt Irodánknak és az országos hatáskörű Dokumentációs Központnak.

Az áttekinthetőség és az egyértelműség érdekében kérjük a jóváhagyandó munkarészeket a jóváhagyás módjának megfelelően külön-külön szerkeszteni, illetve az alátámasztó munkarészekről külön dokumentálni. Kérjük továbbá az egyeztetési anyag oly módon történő szerkesztését, összeállítását, hogy *a változtatások, valamint azok indoklása világosan értelmezhető legyen.*

Az Étv. 9.§ (12) bekezdése szerint a településrendezési terveket azok összes munkarészeivel, valamint a megállapításukról szóló jegyzőkönyvvel, a véleményezési eljárás dokumentumaival, az állami főépítési véleménnyel együtt, a képviselő-testületi megállapításuk után az építési törvényben előírt határidőn belül a jegyző köteles megküldeni az illetékes közigazgatási hivatalnak.

Tájékoztatjuk Önöket, hogy a Közép-dunántúli Regionális Közigazgatási Hivatal Honlapján (www.fejerkozisg.helyinfo.hu) az Ügyfél tájékoztató menüpont alatt aktuális információkat talál az Állami Főépítész illetékességi területével, a településrendezési tervek készítésével (a településrendezési tervek készítésének folyamata, településrendezési eszközök követelményei, **az államigazgatási egyeztetésben résztvevő szervek, illetékességük és elérhetőségük**) és a Területi Tervtanács működésével kapcsolatban.

II. Előzetes állásfoglalás a hatályos településrendezési eszközök módosításának elhatározásáról:

A tájékoztatás szerint Tata Város Önkormányzata a tárgyi területen a hatályos településrendezési eszközei módosítását tervezi. Az Ipari Park területére készült településfejlesztési koncepciót a város képviselő-testülete a - jelen tájékoztatáshoz

mellékelt - 262/2008. /IX. 24./ sz. határozatával állapította meg. A módosítással érintett további két (tárgyi) ingatlan terület-felhasználási egysége átsorolásához szükséges település-fejlesztési döntés szintén mellékelésre került – 240/2008. /VIII. 28./ sz. önkormányzati képviselő-testületi határozat.

A településszerkezeti és szabályozási terv módosítás önkormányzat általi kinyilvánított célja: a változó feltételek mellett is vonzó gazdaságfejlesztési infrastruktúra biztosítása, mely hatással bír a munkahelyteremtésre, a helyi adóbevétel növekedésére, a településszerkezeti konfliktus helyzetek mérsékelésére. Ez utóbbi a kialakult és beépült lakóterületek közelsége miatt fontos szempont.

A település-fejlesztési koncepció szerint szükséges módosítások alábbiak:

- **I. jelű** terület a - mellékelt kicsinyített - hatályos szabályozási terv szerint az M1-es gyorsforgalmi út melletti ipari-gazdasági terület (Gip-IP-3 jelű), átsorolása tervezett **kereskedelmi-szolgáltató-gazdasági** területhasználati egységbe.
- **II. jelű** területen a korábbi ipari-gazdasági területhasználat (Gip-IP-1-4 jelű építési övezetek) átsorolása tervezett **kereskedelmi-szolgáltató-gazdasági** területhasználatba - logisztikai központ létesítése miatt - megtartva a korábbi Gksz és Gmü jelű területfelhasználási egységeket, ezen szabályozás felülvizsgálatára és kisebb módosítására van szükség. A tömb út(-és közmű)hálózata - tekintettel a logisztikai bázis várhatóan nagy teherforgalmára – áttervezésre kerül.
- **III. jelű** telektömb a koncepció szerint Kocsi úttól É-ra a temetőtől a Szélescsapásig terjed, ezen belül az ipari-gazdasági (Gip) és a mezőgazdasági üzemi (Gmü) területfelhasználás átsorolása tervezett, szintén **kereskedelmi-szolgáltató-gazdasági** területfelhasználási egységbe, valamint a tömbben lévő kisebb kertvárosi lakóterület **településközpont** **vegyes** területhasználatba kerül, a lakó funkció megtartásával, a terület intézményi, ill. gazdasági tevékenységet is kiszolgáló felhasználásával.

A jelen módosítással érintett területek kapcsolódnak a belterületi lakóterületekhez belterületen, ill. beépítésre szánt külterületen, de belterületbe vonásra tervezetten. A terület kedvezőbb úthálózati kialakítása elősegíti a terület gazdaságosabb kihasználtságát, a nagy telephely szükségességével csökken a terület felaprózódása is.

A területre hatályban lévő településrendezési eszközök:

- Tata Városfejlesztési Koncepció (1/2002. (I. 11.) sz. Ökt. határozatával megállapítva),
- Tata Város Szerkezeti Terve (a 128/2002. (IX. 25.) ÖH. számú határozattal megállapítva) ill. 33/2006. (II. 22.) számú önkormányzati határozattal megállapított településszerkezeti terv módosítása a Déli Ipari Park területén,
- a 38/2005. (XII. 6.) ÖR. számú rendelettel jóváhagyott, többször – az ipari park területére a 7/2006. (III. 1) Ör. számú rendelettel - módosított Tata Építési Szabályzata és szabályozási terve.

Ezen településrendezési eszközök irodánk tervtárában megtalálhatóak.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a jelen dokumentációban az írásos melléklet a tervezési feladat kibővített leírása, a képviselő-testületi döntés melléklete, tehát e-képpen kérjük nevezni, szemben a „Településfejlesztési-településrendezési koncepció”-val. A hatályban lévő fentiekben jelzett *Tata Városfejlesztési Koncepciója* dokumentum alapján a tervezett módosítások az abban megfogalmazottakkal nem ellentétesek. A módosítás területe (jelen tervezési terület) elhelyezkedését tekintve alkalmasabb a

tervezett funkcióra, hiszen a lakóterületek közvetlen közelében a környezetet - a lakóterületekre is óhatatlanul kiható - minél kevésbé szennyező gazdasági funkciók telepítése és a középoktatási bázis fejlesztése, ill. a felsőoktatási bázis kialakítása, speciális oktatási célok megvalósítása a koncepcióban megfogalmazott feladatok.

Az Ország Szerkezeti Terve az OTrT 2. számú melléklete, melyen a Déli Ipari Park területe a város 1000ha feletti települési térségében jelölt terület.

Az OTrT szerint a tervezési terület az alábbi térségi övezetekben érintett:

- országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete
- kulturális örökségvédelem szempontjából kiemelten kezelendő terület övezete
- kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete
- felszíni vizek vízminőség-védelmi-vízgyűjtő területének övezete.

Az OTrT szerinti országos (és megyei) fenti övezetekre vonatkozó rendelkezéseit figyelembe kell venni.

A tájképvédelmi terület övezetében a szabályozási paraméterek kialakításához, ill. módosításához *tájrendezési és környezetalakítási* alátámasztó munkarész készítése szükséges.

A hatályban lévő megyei terv - 1. számú melléklete a - Térségi Szerkezeti Terve szerint a Déli Ipari Park területe érintett az országos jelentőségű termékvezeték Százhalombatta-Almásfűzítő közötti - Tatán áthaladó - szakasza által, valamint az OTrT 2. számú melléklete, az Ország Szerkezeti Terve szerint, valamint az 1/10. számú mellékletében nevesített Kápolnásnyék-Komárom-Győr tatai szakasza nyomvonala. Az ipari park területén a jelen konkrét tervezési területen előzőekben említett nyomvonalakra és a közművek védőterületére figyelemmel kell lenni a területfelhasználás módosításánál, ill. az építési övezetek, övezetek szabályozási paraméterei kialakításánál.

Az országos, kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályok, illetőleg a térségi övezeti szabályok közül - az OTrT 4.§ (5) bekezdésére tekintettel - a *szigorúbbat kell alkalmazni*, figyelemmel az OTrT 1.§ szerinti adottságok és értékek megőrzésére.

Az OTÉK 2.§ (6) bekezdése szerint a településrendezési eszközök módosítása során az OTÉK 3. és a 4. §-ban előírtakat a módosítás jellegének megfelelően kell alkalmazni.

Az OTÉK 3.§ (3) bekezdése szerint a *településszerkezeti terv kötelező, alátámasztó szakági munkarésze a 2.pont szerinti környezetalakítási munkarész*. Az egyes tervek, illetve programok **környezeti vizsgálatáról** szóló 2/2005. (I. 11.) sz. Kormányrendelet (továbbiakban. Kormányrendelet) 4.§ (2) bekezdése értelmében a kidolgozónak ki kell kérnie a környezet védelméért felelős szervek, illetve a 3. sz. melléklete II.2. pontjában meghatározott szervek véleményét a tekintetben, hogy várható-e jelentős környezeti hatás a tervezett módosítások végrehajtását követően, melyhez az összeállított tematikát kérjük irodánknak is megküldeni. A Kormányrendelet 4.§ (2) bekezdése, valamint a 3. sz. melléklet II./2 b) pontja értelmében **az épített környezet védelmére** kiterjedően irodánk is részt vesz.

A környezetalakítási javaslat munkarész az OTÉK 3.§ (3) bekezdése szerint a településszerkezeti terv kötelező alátámasztó szakági munkarésze, melyet a (külön, fenti Kormányrendelet szerinti) környezeti értékelésnek is megfelelő tartalommal szükséges elkészíteni, a környezetvédelemben érintett államigazgatási szervek állásfoglalásával egyetértésben. Ezt követően lehet eldönteni az előzetes környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességét.

A fenntartható fejlődés, az egészséges környezet érdekében kiemeljük még a település közigazgatási területének **biológiai aktivitás értékének megtartását** célzó előírás fontosságát. Ez utóbbi teljesüléséhez kérjük a területek biológiai

aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján elkészített számítást az egyeztetési anyaghoz mellékelni, a meglévő területek más terület-felhasználási egységbe történő átsorolásakor, az, változhat, de nem csökkenhet.

Településszerkezeti tervet érintő változásokor, **újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.**

A tervezési területen a korábbi fejlesztési céltól eltérő, kedvezőbb területfelhasználási elképzelésekkel egyetértünk.

Megjegyezzük, hogy a feladatléírást és a térképi mellékletet – az egyes tervezési területek jelölését – egymással összhangba kell hozni, mely most ellentmondásos, valamint a terven az „A”, ill. „B”-vel jelölt területek belesznek a leírásban szereplő területekbe és a leírásban nem differenciáltak. Pl. a III. jelű terület a leírásban a Kocsi úttól É-ra elhelyezkedőnek jelölt, míg a térképi mellékleten attól D-re ábrázolt. Kérjük az ellentmondás feloldását.

A településrendezési eszközök módosításához elkészült tervek véleményezési eljárásában **részt kívánunk venni**, igény esetén szakmai konzultációval is segítjük munkájukat.

Előzetes állásfoglalásunkat az Étv. 9.§ (2) bekezdés b/ pontja alapján adtuk, melyet másolatban **javasoljuk megküldeni a tervezőnek**, hogy a feladatok egyeztetett értelmezése is elősegítse az eredményes tervekészítést.

Székesfehérvár, 2008. december 15.

Tisztelettel:



1. Lantay Attila
alkalmi főépítész