

PK-1222/09.



## 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: 09-459-2/2009  
Ügyintéző: Széplaki Imréné  
Hivatkozási szám: XV-210-4/2009

Tárgy: **Tata** város településrendezési  
eszközök módosítása – Déli Ipari Park  
részterülete  
- közbenső vélemény -

Tata Város Polgármesteri Hivatala  
Kiss Zsolt úr, városi főépítész  
**TATA**  
Kossuth tér 1.  
2890

TATA VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IKTATÓ	
Érkezett:	
2009 NOV 18.	
Szám: XV/210-1609	Tárgyjel: 347E3
Előszám:	Előadó: Kiss Z.

Tisztelt Főépítész Úr!

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

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

A véleményezésben érdekelt államigazgatási szervek körét az országos településrendezési és építési követelményekről szóló többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) **5.§ szerint a 3. számú melléklet** tartalmazza. A közbenső véleményezés időszakában még nincs kellő információnk fenti államigazgatási szervek, valamint az **Étv. 10. § (3)** bekezdés alapján szükséges megyei és szomszédos települési önkormányzatok **Étv. 9.§ (3)** bekezdés szerinti érdemi szakmai véleményéről.

Az **Étv. 9.§ (4)** bekezdése szerint az *eltérő vélemények egyeztetése*, a polgármester által összehívott tárgyalás során történhet. Az egyeztető tárgyalásra a véleményezési eljárás valamennyi érdekeltjét meg kell hívni, nem csak azokat, akik korábban írásos véleményt terjesztettek elő. Amennyiben valamely érdekelt a véleményezés során eltérő véleményt fogalmazott meg és az egyeztető tárgyaláson szabályos meghívás ellenére nem jelent meg, úgy **egyet nem értő álláspontját az el nem fogadás indoklásával együtt az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvében rögzíteni szükséges.**

Kérjük tisztelt Címet, hogy a terv záró véleményezésre későbbiekben benyújtandó iratanyagához csatolja fenti véleményeket, az egyeztetési jegyzőkönyvet (az el nem fogadott vélemények indoklásával). A záró véleményezéshez minden esetben dokumentálni kell a véleményezési eljárás befejezését. Kérjük **a település**

**polgármesterének tájékoztatását** (pl. a záró vélemény megkereső levelében) arról, hogy az Étv. 9.§ (5) bekezdés alapján mely szervek tekinthetők kifogást nem emelő véleményezőknak.

Felhívjuk szíves figyelmüket arra, hogy előzőekben említett jogszabályi hely értelmezése szerint **kifogást nem tevő** véleményezőnek **csak azt az érdekeltet lehet tekinteni**, aki a véleményezés (és nem csak az egyeztető tárgyalás) során **írásbeli véleményt nem** terjesztett elő, **és** az egyeztető **tárgyaláson sem** vett részt. Kérjük az eltérő véleményeket egyetértéssel lezárni (ha szükséges, további egyeztetéssel), mert irodánk nem bírálhatja felül más államigazgatási szerv jogszerű szakmai véleményét – és a jogszerű észrevételek rendezetlensége esetén irodánk nem javasolhatja a tervek jóváhagyását, az egyeztetési eljárás nem tekinthető lezártnak, illetve a jogszabállyal ellentétes állapotra fel kell hívnia az önkormányzati képviselő-testület figyelmét.

**A véleményezésre benyújtott tervdokumentáció tartalma** (Tartalomjegyzék szerint az OTÉK 2.§ (5) bekezdés és 3. és 4.§ -ok alapján sorba véve):

- Településszerkezetet módosító leírás, a módosított településszerkezeti terv érintett részlete és határozat-tervezet, helyi építési szabályzat-tervezet és módosított szabályozási terv, mint jóváhagyandó munkarészek.
- Alátámasztó munkarészek:
  - o táj-zöldfelületrendezési, - környezetalakítási-környezetvédelmi javaslat leírás,
  - o közlekedési helyszínrajz (helyi fő-és gyűjtőutak, kiszolgáló utak, parkolási javaslatok leírás és út-mintakeresztaszelvények)
  - o közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, villamos - távhő - gázenergia ellátás) és hírközlési javaslat leírások, valamint a térségi és helyi jelentőségű elektromos távvezeték vonalas ábrázolása a közlekedési helyszínrajzon,
  - o biológiai aktivitás érték számítás,
  - o a területrendezési tervekkel való összhang elemzése (térkép és leírás),
  - o az előzetes tájékoztatásra beérkezett írásos állásfoglalások másolatai.

A jelen tervdokumentáció nem tartalmaz örökségvédelmi munkarészt, miután a hatástanulmány a korábbi termódosítás során elkészült, de ennek tényét kérjük megemlíteni az alátámasztó munkarészek leírásában akkor is, ha az nem változik, ill. az érdekelt államigazgatási szerv kifogást nem emel. Előzetes állásfoglalása szerint a területen műemléki védettség nem szerepel, helyi védettséget sem rendelt el az Önkormányzat.

Vizsgálati munkarészként a hatályos szerkezeti és szabályozási terv érintett kivágatai, valamint az egyes szakági javaslatok előtti leírás.

**A fejlesztés területei és a tervezési feladat:**

- **1. pont:** a hatályos szerkezeti terv szerint az Ipari Park területén az M1-es gyorsforgalmi út mellett meglévő *egyéb ipari-gazdasági* terület (Gip-IP jelű) átsorolása tervezett **gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató** (Gksz-IP jelű) területhasználati egységbe. Ugyanitt a gyorsforgalmi út mellett az árok vonaláig korábbiakban véderdő került megállapításra, attól NY-ra az ipari gazdasági területen belül védőzöld sáv, beültetési kötelezettséggel szabályozva, mely keskeny területsáv jelen terv szerint egységesen védőzöld sávként beültetési kötelezettséggel, a Gksz-IP jelű területhasználaton belül.
- **2. pont:** a Gmü jelű *mezőgazdasági üzemi* terület területhasználati egység területe csökken, így a 460/82 hrsz-ú ingatlanra korlátozódik, a felszabaduló



terület és a Dob utcai lakóterületig meglévő *egyéb ipari-gazdasági* területfelhasználás átsorolása tervezett **kereskedelmi-szolgáltató-gazdasági** területhasználatba - logisztikai központ létesítése céljából. A tömb út -és közmű hálózata - tekintettel a logisztikai bázis várhatóan nagy teherforgalmára - áttervezésre került.

- **3. pont:** a Kocsi út – Széles-csapás nevű út találkozásánál lévő *kertvárosias lakóterület* átsorolása történik **településközpont vegyes** területhasználatba a lakó funkció megtartásával, de elsődlegesen intézményi, ill. a kereskedelmi-gazdasági tevékenységet kiszolgáló funkcióval.
- **4. pont:** a Kocsi úttól É-ra a temető megállapított területétől a Széles-csapásig terjedő tömb az előző pontban említett lakóterületen kívül nagyobb részben *ipari-gazdasági* (Gip-IP) területfelhasználású, kisebb részben *gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató* terület, itt is az ipari gazdasági terület átkerül utóbbi (Gksz-IP jelű) területfelhasználási egységbe, a 460/64 és a 0250/3 hrsz-ú terület egy részén korábbiakban megállapított véderdő területfelhasználású területekkel együtt.

A jelen módosítással érintett területek kapcsolódnak a lakóterületekhez belterületen, ill. beépítésre szánt külterületen a hatályos tervek szerint és már belterületbe vonásra tervezetten.

#### **Előzmények:**

A településrendezési eszközök módosításához az Étv. 9.§ (2) b) pontja szerint az előzetes tájékoztatást megkérték, melyet a 09-570-1/2008 ügyszámú, 2008. december 16.-án kelt levelünkben megadtuk, mely szerint a város rendelkezik hatályos, az Étv. 7.§ (3) bekezdése szerinti településrendezési eszközökkel. Az Étv. 10.§ (4) bekezdése értelmében a *településszerkezeti terv módosítását szükségessé tevő településfejlesztési döntés* – 262/2008. (IX. 24.) öh. számú határozat szerint - az előzetes tájékoztatáshoz **csatolásra került.**

#### **Észrevételek a jelen településszerkezeti tervről:**

A tervezett módosítást nem kifogásoljuk, alábbiak figyelembe vételével:

A 0328/6 hrsz.-ú terület a hatályos terv szerint kétfajta területfelhasználási egységbe sorolt, az elektromos távvezeték környezetében a közműsáv DNY-i vonaláig *egyéb ipari gazdasági* területfelhasználású (Gip-IP), attól ÉK-re gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató (Gksz-IP) területhasználatba. Ugyanakkor a jelen tervben a Gip-IP területhasználatú terület egy része - az elektromos távvezeték vonalában jelölt tervezési területen - átsorolásra kerül Gksz-IP jelű területfelhasználásba, de a módosított terven nem tervezettként került ábrázolásra, melyet kérünk javítani (pontosítani).

A 4. pont szerinti, fentiekben ismertetett erdőterület helyett a jelen terv, mint kisebb zöldterületet említi, melyre felhívjuk szíves figyelmüket és kérünk javítani, amely kihatással van a biológiai aktivitás érték számításra is, így azt is korrigálni szükséges.

A mellékelt hatályos településszerkezeti terv részletén összedolgozott, a tervezési területen található összes jelkulcsot kérjük szerepeltetni, nemcsak a 33/2006. (II. 22.) számú határozattal jóváhagyott módosított terv jelkulcsát. Itt jegyezzük meg, hogy a 4. pont szerinti tévedés nem következett volna be, ha ez megtörtént volna.

Mind a szerkezeti és a szabályozási terven egyaránt a *tervezett és a meglévő*, valamint a *megszűnő belterületi határt* kérjük pontosítani, mert a szabályozási

vonallal, ill. a telekhatárral egymásra rajzolt vonalokból nem követhető egyértelműen (átvéve a hatályos szabályozási tervből). A korábbi tervmódosításkor már belterületbe vonásra tervezett, de meg nem valósult ingatlanok területeit továbbra is tervezettként szükséges jelölni helyesen, de nem minden esetben konzekvens, kérjük pontosítani.

A módosított településszerkezeti terven az egyes területfelhasználási egységek területeit betűvel is jelölik, de miután a szabályozási terv lett lekicsinyítve, az építési övezeti, ill. övezeti számozásai szerepelnek, melyeket törölni szükséges, mert nem szerkezeti tervi elemek, hanem a szabályozási terv elemei.

A jelmagyarázatból hiányzik a terven látható KÖz jelű út - és zöldterületi besorolású területfelhasználási egység - mely a korábbiakban módosított, a területre hatályos szerkezeti tervből került átvételre - pótolni szükséges.

A módosított településszerkezeti tervet jóváhagyó határozat-tervezetben az érintett területeket a módosítás leírásának megfelelő számokkal kérjük szerepeltetni. Megjegyezzük, hogy az előzetes tájékoztatáskor római számokkal, jelen tervben arab számokkal, a határozat-tervezetben pedig kisbetűvel jelölték a módosítás területeit, mely nem szerencsés, tévedésre ad lehetőséget, kérjük az egyértelműen következetes jelölést.

A településszerkezeti terv a **hatályban lévő 22/2005 (IX. 29.) KGy. rendelettel jóváhagyott Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Szabályzat** (továbbiakban: megyei terv) Térségi Szerkezeti tervével való összevetése az alátámasztó munkarészben megtörtént, **az összhang megállapításra került**, miszerint a jelen terület a **városias települési térség** területébe került a korábbi módosítás alkalmával és ezen belül kerül sor új beépítésre szánt terület kialakítására a véderdő terület átsorolásával.

A térségi övezetek tekintetében fennálló érintettség vizsgálatával megállapítja a jelen terv, hogy „*a hatályos tervek ennek ismeretében készültek*”, mely megállapítást irodánk elfogadja, amennyibe az érdekelt államigazgatási szervek kifogást nem emelnek. A megyei terv ezen övezeteit a tervdokumentáció bemutatja.

**Az alátámasztó munkarészeket** az érintett államigazgatási szervek is véleményezik a szakterületüknek megfelelő jogszabályok összevetésével, így jogszabályon alapuló véleményüket a terv kidolgozásakor figyelembe kell venni.

#### **Helyi építési szabályzat és szabályozási terv észrevételei:**

A helyi építési szabályzat elfogadható, a tervezett módosítás során a korábbi ipari-gazdasági területen jóváhagyott építési övezeti paraméterek többnyire nem változnak, ahol változás tervezett, ott sem kedvezőtlenebb irányban.

A vz jelű védőzöld terület jelölésével a kötelező zöldfelület kialakítását kívánják biztosítani a gyorsforgalmi út melletti Gksz jelű területen, mely nem OTÉK szerinti szabályozás, így alkalmazását kerülni szükséges. A kötelezően zöldfelületként fenntartandó területet ültetési kötelezettség elrendelésével javasoljuk szabályozni, melyet az Étv. 17.§ sajátos jogintézménye alkalmazásával szükséges előírni és a szabályozási terven az OTÉK 2. számú mellékletében található jelkulccsal ábrázolni.

Javasoljuk megfontolni, hogy amely esetben az ültetési kötelezettség nem valamely terület védelmi céljából került előírásra, hanem az elvesző biológiai aktivitás érték visszapótlása érdekében, azon építési övezetben a kialakítandó zöldfelület

mértékének arányos növelésével történjen a visszapótlás, hiszen szigorúbb szabályozást megenged az OTÉK.

A szabályozási terv a szerkezeti terv módosításának megfelelően készült, észrevételünk, hogy az építési övezeteket, ill. övezeteket egyértelműen az OTÉK 2. számú melléklete szerinti jelkulccsal övezeti határként kérjük elválasztani. A folyamatos vonal a szabályozási vonal jele, mely a közterület és egyéb nem közterület elválasztására szolgál (OTÉK 1. számú melléklet 86. pont).

Irodánk – a törvényben előírt – véleményezési munkájához az előírásoknak megfelelően hitelesített – szabályozási tervesetében 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 magassági adatokat nem tartalmaz, kérjük fentiek szerint kiegészíteni.

A településrendezési tervet – a 104/2006.(IV.28.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően – arra **jogosult településtervező** készítheti, mely jelen esetben teljesül. Felhívjuk figyelmüket, hogy a 104/2006.(IV. 28.) Korm. rendelet 9.§ (10) bekezdése szerint a településrendezési tervek jóváhagyandó munkarészeit a településrendező tervezőnek és a kötelező alátámasztó munkarészeket készítő településrendezési szakági tervezőnek alá kell írnia. A szakági tervlapokat az annak készítésére jogosult településrendezési szakági tervező írja alá. Az aláírásokkal azonos helyen fel kell tüntetni a tervezők szakképesítését és a tervezői névjegyzéki számát. A településtervező esetében fentiek teljesülnek, de a szakági tervezők esetében

**A terv továbbdolgozását, kiegészítését fentiek, illetve az államigazgatási szervek véleményének alapján javasoljuk.**

A záró főépítész véleményét az Étv. 9.§ (3) bekezdése értelmében írásban megküldött - a 10. § (3), továbbá az OTÉK 3. számú mellékletében felsorolt érintettek – állásfoglalások ismeretében tudjuk kiadni az Önkormányzat kérésére, csatolva az érintettek állásfoglalását, az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét, a polgármester véleményeket értékelő válaszát (Tervezői közreműködéssel készült válasz).

Az érintett, de nem válaszolt államigazgatási szervek megkeresését irodánk felé kérünk igazolni.

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 indoklásával 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.§ (6) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a véleményezési eljárás után a településrendezési eszközök vonatkozásában elfogadásuk előtt a korábban beérkezett, de el nem fogadott véleményekkel és indoklásukkal együtt lehetőséget kell adni a területi (állami) főépítésznek véleménye 30 napon belül történő előterjesztésére. Az Étv. ezen rendelkezéséből megállapítható, hogy a főépítész részére nyitva álló 30 napos határidő csak **a véleményezési eljárás lefolytatása után** - azt követően, hogy az egyeztető tárgyalásról, az előterjesztett véleményekről és indoklásukról az iratokat a főépítésznek megküldték – **kezdődik meg**, a véglegesített, vagy annak szánt tervezetek vonatkozásában.

Az Étv. 9.§ (5) bekezdése alapján a (6) bekezdés szerinti, helyben szokásos közzététel időtartama alatt érkező észrevételeket a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell.

Közbenső szakmai véleményünket 1997. évi LXXVIII. Törvény (Étv.) 9. § (3) pontja alapján tettük.

Székesfehérvár, 2009. november 11.

**Tisztelettel:**



**Lantay Attila**  
állami főépítész