



## 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: 09-351-2/2009  
Ügyintéző: Széplaki Imréné  
Hivatkozási szám: XV-228-1/2009

Tárgy: **Tata** településrendezési eszközök  
módosítása az Öreg-tó városrész  
Majorhegy alja-Fácánoskert-Fekete  
út-0355/15 hrsz.-Bánhidai út-  
0353/20 hrsz. által határolt területén  
- előzetes vélemény -

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

TATA VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IKTATO	
Erkezett:	
2009 AUG 17.	
Szám: XV-228-14/09	Előadó: Kiss Zsolt

Tisztelt Főépítész Úr!

Tata város tárgyban megnevezett részterületén a hatályban lévő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításával kapcsolatos előzetes tájékoztatót 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.

### **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 tehessenek. 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. törvény (Étv.), valamint a 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet és módosításai (**OTÉK és mellékletei**) követelményeinek, a mindenkor aktuális jelkulcsokat alkalmazva.

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

A településen **érintett országos**, (ill. kiemelt térségi) **és megyei övezeteket** az **OTÉK 3.§ (3) bekezdés 6. pontjának** megfelelően – a kötelező alátámasztó munkarészben - dokumentálni és az érintett övezeteket az illetékes államigazgatási szervek állásfoglalása alapján **pontosítani** szükséges, az azoktól való eltérés mértékét számításal alá kell támasztani.

Ezen alátámasztó munkarészben az OTrT szerinti országos, a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriáknak való megfelelést is vizsgálni szükséges. A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 23/A.§ (4) bekezdés előírása szerint „Az országos terület-felhasználási kategóriákra vonatkozó szabályoknak a kiemelt térség vagy a megye területére vetítve, a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási szabályoknak a település közigazgatási területére vetítve kell teljesülnie”. Tehát az **OTrT 6.§-ban** előírt térségi terület-felhasználási kategóriákra vonatkozó szabályoknak történő megfelelést az alátámasztó munkarészben (szintén) igazolni szükséges.

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 (Étv. 2.§ 27. pont - nem azonos az Étv. 2.§ 17. pont szerinti település-fejlesztési döntéssel).

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 az Étv. 9.§ (10) bekezdésben foglalt kivételekkel a *településrendezés eszközei módosítása* esetén is alkalmazni kell. A településszerkezetet érintő módosításakor kérjük **az eredeti terület-felhasználási egységet is megadni** és 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 érdekeltek 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 résztvetteknek, 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.

Tájékoztatjuk Önöket, hogy a Közép-dunántúli Regionális Államigazgatási Hivatal honlapján 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 elhatárolásáról:**

A tájékoztatás szerint Tata Város Önkormányzata az Öreg-tó városrészben, a tótól DNY-ra lévő Majorhegy alja - Fácánoskert belterületbe vont ingatlanok területét rendezni kívánja.

A rendezés Tata Város Önkormányzati Képviselő-testületének 271/2007. (XII. 19.) számú határozatával, az Öreg-tó tájhasználati vizsgálat szakmai követelményeivel és az 55/2009. (III. 25.) számú határozatával összhangban önkormányzati **településfejlesztési döntést hozott a 223/2009. (VI.24.)** számú határozat szerint, így a településszerkezeti terv módosítását előkészítő „Tata Fácános-kert településfejlesztési koncepció – városrendezési hatástanulmány – 2009.” című tervezetét elfogadta és a módosítást támogatta, eszerint a **„Fácános-kert különleges idegenforgalmi besorolású területének lakóterületté való áttervezését és a szabályozási terv módosítását egységesen a Fácános-kert egészére”**.

A rendezés célja:

- a. A jelenleg két külön – kertvárosias lakó és beépítésre szánt különleges idegenforgalmi - területfelhasználású és ennek megfelelő építési övezetbe tartozó terület egységes kertvárosias lakóterületi területfelhasználási egységbe sorolása.
- b. Az eredeti idegenforgalmi hasznosítási elképzelés nem váltotta be a hozzá fűzött reményeket, ezért a jelenleg alulhasznosított terület egy egységes lakókörnyezet kialakításával azonos minőségűre emelhető.
- c. Közvetett cél az eddigi önálló rendelet a 38/2005. (XII. 6.) ÖR. számú rendelettel jóváhagyott, többször módosított Tata Építési Szabályzata, mint városi szabályozásba való integrálása.

A rendezés várható hatása:

- a. A különleges idegenforgalmi besorolású terület helyén a szomszédos lakóterülettel azonos besorolással homogén, egymást nem zavaró területhasználat valósul meg.
- b. Növekszik a minőségi családi házas telekkínálat.

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),
- Öreg-tó városrész, Majorhegy – Fácános-kert területére jóváhagyott 20/2002. (IX. 25.) ör. számú helyi építési szabályzata.
- A település közigazgatási területe más részeire a 38/2005. (XII. 6.) ÖR. számú rendelettel jóváhagyott, többször módosított, Tata Építési Szabályzata egységes szerkezetben.

Fenti településrendezési eszközök - az Öreg-tó – Fácános-kert területére vonatkozó rendelet kivételével - irodánk tervtárában megtalálhatóak.

A fenti önkormányzati településfejlesztési döntéseket jelen tájékoztatáshoz mellékeltek, az ebben hivatkozott korábbi – 271/2007. (XII. 19.) számú határozat - településfejlesztési döntést is kérjük megküldeni, amennyiben releváns jelen módosítással.

A hatályos településszerkezeti tervben az idegenforgalmi területfelhasználási egység közvetlenül határos a tervezett lakóterületi területfelhasználással, magában foglalva a meglévő lótarás területét, így egységes beépítésre szánt tömböt alkotva a

körülötte meglévő külterületi erdőterületen zárványként, a belterületi határon belül és a - régi vadászház, a lóistállók területe - külterületen, a Fekete utca és a Bánhidai út között. A Fácános-kerti lakóterület a települési térséghez (belterületéhez), a Felső-Tata városrészhez, a belterületi fekvésű Fekete utcával kapcsolódik.

A hatályos OTrT szerinti területfelhasználási kategóriák a tervezési területen:

- erdőgazdálkodási térség,
- mezőgazdasági térség.

A hatályban lévő megyei terv térségi terület-felhasználási kategóriák tekintetében a jelen tervezési terület a

- városias települési és az
- erdőgazdálkodási térség *terület-felhasználási kategóriába* tartozik.

A térségi területfelhasználásra vonatkozó szabályokat az OTrT 6.§ (2) bekezdése szerint szükséges figyelembe venni, így a **(2) a)** pont alapján az erdőgazdálkodási térséget 85%-ban erdőterület terület-felhasználási egységbe kell sorolni.

Az OTrT 6.§ **(2) d)** pontja szerint a városias települési térség *bármely települési terület-felhasználási egységbe* sorolható.

Az OTrT országos (térségi) övezetei közül *a település területe érintett az*

- országos ökológiai hálózat övezetében, valamint az
- országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetében, a
- kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő területek övezetében, a
- a felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezetében, és a
- kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezetében,

tehát az OTrT 13.§, a 14/A.§, a 14/B.§, a 16.§ és a 16/C.§ rendelkezéseit figyelembe kell venni.

Az országos ökológiai hálózat övezetében érintett területet a magasabb szintű (új) OTrT-nek való megfeleltetés tekintetében szükséges vizsgálni, miszerint mag,-puffer,- vagy ökológiai folyosó övezetéről van-e szó, valamint az érdekelt államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján a településrendezési tervben eszerint lehatárolni. Megjegyezzük, hogy a megyei terv a 3.1. számú mellékletében az Öreg-tó és környezete, tehát a tervezési terület is védett természeti terület övezete. Miután az érdekelt államigazgatási szervek állásfoglalása nincs birtokunkban és a tervezési terület láthatóan az országos ökológiai hálózat OTrT 3/1. melléklete alapján ennek határán található, nem dönthető el teljes bizonyossággal érintettsége, ill. a nem érintettsége. Érintettség esetében az OTrT fenti előírása szerint szükséges eljárni. A 4375/99 hrsz-ú ingatlan esetében a földhivatali nyilvántartás szerinti termőföldből való kivonás meglétét igazolni szükséges, mely a hatályos településszerkezeti tervben külterület. Ezen ingatlan lakóterületi felhasználásához belterületbe vonása tervezett jelen fázisban.

A kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezetét a hatályban lévő megyei terv 3.11. számú mellékletében a belterület É-i részén jelöl ki térségi jelentőségű honvédségi területet, melyet javasolunk felülvizsgálni az OTrT fenti rendelkezése tekintetében, mert a megyei terv a hatályban lévő OTrT előtt készült. Érintettség esetén az OTrT fenti előírása szerint szükséges eljárni.

A településszerkezeti terv kötelező alátámasztó munkarésze az OTÉK 3.§ (3) bekezdés 6. pontja szerinti új, eddig nem szereplő *munkarész, a magasabb szintű területrendezési* tervek és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás (számítás). A területrendezési terveknek való *megfelelést* ezen kötelező alátámasztó munkarészben értékelni szükséges, a megfelelés meglétét kiemelve.

A módosítás során **figyelemmel kell lenni az Étv. 8.§ (1)** bekezdésében előírtak teljesülésére, különös tekintettel az (1) a), b), d), e), g), h) pontokra, melyek közül kiemeljük az (1) d) pontot. Az előírás felhívja a figyelmet a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmére.

Miután a hatályos településrendezési tervekben a beépítésre szánt területek kijelölésre kerültek, az OTÉK fentiekben említett magasabb rendű területrendezési tervekkel való összhang igazolása, valamint a termőföldből való kivonás meglétének igazolása esetén, az érdekelt államigazgatási szervek véleményével összhangban a tervezett kertvárosias lakóterületté történő átminősítést irodánk sem kifogásolja.

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, 2009. augusztus 10.

**Tisztelettel:**



**Lantay Attila**  
állami főépítész