



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.fejerkozig.helyinfo.hu
ügyintézés helye: Székesfehérvár, Petőfi u. 5.

PK-233/10.

Ügyszám: 09-72-1/2010
Ügyintéző: Széplaki Imréné
Hivatkozási szám: XV/228-22/2009.

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
- közbenső vélemény -

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

| | |
|------------------------|----------|
| POLGÁRMESTERI HIVATALA | |
| KÖZPONTI IKTÁTO | |
| Értékelte: | |
| 2010. FEBR. 04. | |
| XV/4-6/2010 | E217NS15 |
| Kiss Z. | |

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 véleményezésben érdekelt államigazgatási szervek körét az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 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 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 véleményezésére későbbiekben benyújtandó iratanyagához csatolja fenti véleményeket, az egyeztetési jegyzőkönyvet. A záró véleményezéshez minden esetben dokumentálni kell a véleményezési eljárás befejezését. Amennyiben fenti államigazgatási szervek a meghívás után sem vettek részt az eljárásban, kérjük **a település polgármesterének nyilatkozatát** (a záró vélemény megkereső levelében) arról, hogy az Étv. 9.§ (5) bekezdése értelmében kifogást nem emelő véleményezőknek tekinthetők.

Felhívjuk szíves figyelmüket arra, hogy előzőekben említett jogszabályi hely (az AB 16/2008. (II.28.) számú határozat) értelmezése *szertint **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 egyeztető tárgyaláson - 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 M=1:8000-es léptékben és a határozat-tervezet, helyi építési szabályzat módosítás rendelet-tervezete és szabályozási terv M=1:2000-es léptékben, mint jóváhagyandó munkarészek.
- Alátámasztó munkarészek:
 - o táj-zöldfelületrendezési, - környezetalakítási-környezetvédelmi javaslat leírás, Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció,
 - o közlekedési helyszínrajz M=1:2000-es léptékben (helyi fő-és gyűjtőutak, kiszolgáló utak, parkolási javaslatok), leírás és M=1:100-as léptékű út-mintakeresztszelvények,
 - o közművesítési (víz, szennyvíz, villamos - gázenergia ellátás) és hírközlési javaslat leírások és helyszínrajzok M=1:2000-es méretarányban, csapadékvíz elvezetéséről leírás,
 - o biológiai aktivitás érték számítás,
 - o a területrendezési tervekkel való összhang elemzése leírásban,
 - o kulturális örökségvédelmi érintettség ismertetése,

Tervi előzmények, a területhasználat vizsgálata, ingatlan-nyilvántartási adatok vizsgálata, a jelenlegi szabályozás vizsgálata, a hatályos településszerkezeti terv részlete M=1:10000, a hatályos szabályozási terv M=1:2000-es léptékben, mint alátámasztó munkarész szerepel.

Légi felvételek a tervezési területről, valamint az előzetes tájékoztatásra beérkezett írásos állásfoglalások másolatai mellékelésre kerültek.

A teljes közigazgatási - így *tárgyi tervezési* - területre hatályos településszerkezeti terv a 128/2002. (IX. 25.) ÖH. sz. határozattal megállapított településrendezési eszköz.

Az *Óreg-tó városrész, Majorhegy – Fácános-kert* területére jóváhagyott 20/2002. (IX. 25.) ör. számú helyi építési szabályzata.

A település közigazgatási területére hatályban lévő egységes szerkezetű, többször módosított helyi építési szabályzat és szabályozási terv a 38/2005. (XII. 6.) ÖR.

számú rendelettel került jóváhagyásra, kivéve fenti számú rendeletet, mely rendelet hatályon kívül helyezésével a módosított rendelet-tervezet a jóváhagyást követően az egységes szerkezetű rendelettel összedolgozásra kerül.

A hatályos településszerkezeti tervben, a belterületben lévő *idegenforgalmi* hasznosítású terület – magában foglalva a lótarítás-lovaglás, mint tevékenységhez szükséges építmények és a volt vendégház területét – *átsorolása* tervezett a meglévő, közvetlenül határos *kertvárosias lakóterületi* területfelhasználási egységgel azonos területfelhasználásba, így egységes beépítésre szánt tömböt alkotva a körülötte meglévő külterületi (véd)erdőterületen zárványként, a Fekete utca és a külterületi fekvésű Bánhidai út között. A Fácánoskerti lakóterület a települési térség belterületi részéhez a szintén belterületi fekvésű Fekete utcával kapcsolódik.

A fejlesztési területhez a korábbi funkcióhoz tartozó *lovaglótutak* területeinek kiszélesítésével új feltáró út kerül kialakításra észak felől a Fekete utcáról és dél felől a Bánhidai útról, melyek közterületként (Köu-2 jel) lettek szabályozva. Az új feltáró utak kialakításához a szükséges szélesítés a véderdő területek rovására tervezett. A korábbiakban megállapított – a lakóterület feltárását biztosító, szintén Köu-2 jelű övezetben szabályozott - közutak a Fekete utcáról, ill. a Bánhidai útról változatlanul átvételre kerülnek a hatályos tervből. A hatályos tervekben a kertvárosias lakóterület telekosztása – lakóingatlanok és az utcahálózat - önálló helyrajzi számokkal megtörtént, amely ugyancsak változatlanul átvételre kerül. Az ingatlan-nyilvántartásnak megfelelő térképen kidolgozott szabályozási terv szerint több lakóingatlan beépült, illetve a légi felvételeken láthatóan a közterületek kialakítása megtörtént.

Az átsorolt területen a szabályozási paraméterek meghatározása a meglévő kertvárosias lakóterülettel azonosan tervezett, tehát az Lke-F jelű építési övezetben szabadon álló beépítéssel, max. 20%-os beépítettséggel, max. 6,0 méteres építménymagasságú épület helyezhető el min. 770 m²-es telekméretű ingatlanon, 60%-os min. zöldfelület kialakításával.

Előzmények:

- A településrendezési eszközök módosításához az Étv. 9.§ (2) b) pontja szerint az előzetes tájékoztatást megkérték, melyet a 09-351-12/2009 ügyszámú, 2009. augusztus 10.-én kelt levelünkben megadtuk.
- Hatályos, Étv. 7.§ (3) bekezdése szerinti településrendezési eszközökkel – az előzetes tájékoztató alapján – a város rendelkezik, melyek irodánk nál megtalálhatóak.
- Az Étv. 10.§ (4) bekezdése értelmében a *településszerkezeti terv módosítását szükségessé tevő településfejlesztési döntések – 55/2009. (III. 25.) és a 223/2009. (VI.24.)* számú határozatokkal megállapításra kerültek - az előzetes tájékoztatáshoz **mellékelve**.

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos szakmai véleményünk:

- A benyújtott tervdokumentáció **tartalmazza a településszerkezeti terv** módosított tervét, melynek kidolgozása a szabályozási tervvel azonos területen megfelelő (fedvényterv). A hatályos településszerkezeti terv azonos területi kivágata az alátámasztó munkarészben szerepel.
- Az Étv 7.§ (3) b) bekezdés szerint a településszerkezeti tervet az önkormányzati településfejlesztési döntés figyelembevételével a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki, és határozattal állapítja meg.

- Az Étv 11. § (1) bekezdés szerint a településszerkezeti terv a település közigazgatási területére készül és rajzi, valamint szöveges munkarészből áll. A településszerkezeti terv - rajzi és szöveges - munkarészei a **megállapításukról szóló határozat mellékletei**. Javasoljuk a településszerkezeti tervmódosítás megállapításra kerülő munkarészeit a településrendezési eszközök jóváhagyásának sorrendjére tekintettel külön szerkeszteni és összeállítani.
- A településszerkezeti terv tartalmi követelményei az Étv. 10.§ (2) (3) bekezdésben rögzítettek. A **településszerkezeti leírás** tartalmi követelményeiről jogszabály külön nem rendelkezik, de fentiekből következik, hogy az önkormányzat képviselőtestülete által meghozott döntés, tehát nem műleírászerű, „**csak tényszerűen**” fogalmazza meg a fejlesztést, a területfelhasználási egységek módosulását, így kérjük korrigálni.
- A határozat-tervezetben javasoljuk felsorolni az érintett ingatlanokat a helyrajzi számok alapján és a véderdő területmértékét pontosan kérjük megadni.

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

1. a tájrendezési munkarész:

A terület biológiai aktivitás érték számítását - az erről szóló 9/2007 (IV.3.) ÖTM rendelet szerint - az alátámasztó munkarészben dokumentálták, a számítás során kimutatásra került, hogy a korábbiakban kivett területből 0,21 hektárnyi terület véderdőbe átsorolásra tervezett, mely lakóterületbe való átsorolásnál elvesző biológiai aktivitás értéket visszapótolja, kismértékben megnöveli.

2. a környezetalakítási munkarész:

Az Észak-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség – tekintettel a határos Natura 2000 területekre – a 275/2004. (X. 8.) Korm. Rendelet 10. §-a alapján előírta, hogy *a településrendezési terv módosítását az előzőekben említett jogszabály mellékletének megfelelően készített **hatásbecslési dokumentációval** kell megalapozni*, mely elkészült és jelen dokumentációhoz mellékeltek.

A jelen, Fácános-kerti lakóterület a Tatai Öreg-tótól DNY-ra esik. A tavat határoló erdőterületek egy része 1989 óta a Ramsari Egyezmény hatálya alá tartozó nemzetközi vizes élőhely, valamint 2004-től a Natura 2000 Madárvédelmi Területbe tartozik, mely szinte teljesen megközelíti a lakóterületet. A területi védelem az érdekelt államigazgatási szervek adatai alapján a jelen terveken jelölésre került. A Hatásbecslési dokumentációt a környezetvédelemben érdekelt szervek véleményezik. A hatásbecslésben megfogalmazott kedvezőtlen hatások csökkentésére megfogalmazott intézkedésekre tekintettel javasoljuk, hogy a terv számoljon a jelenleg külterületi, földes Bánhidai út kiépítésével az alátámasztó munkarészben (a tervezési terület kiterjesztésével).

A *környezetvédelem* című munkarészt az LT-Plan Bt., Laki Ferenc meliorációs üzemmérnök, környezetvédelmi szakmérnök készítette el, melyet az érdekelt államigazgatási szerv az általános tartalmi követelményeknek megfelelően kért elkészíteni.

Vizsgálja a terület éghajlati adottságait és infrastrukturális ellátottságát, mint a környezetet nagymértékben befolyásoló két tényezőt. Az általánosan érintett témakör: a levegőtisztaság-védelem, hulladékgazdálkodás, felszíni, felszín alatti vizek védelme, zaj- és rezgésvédelem, talajvédelem, természetvédelem.

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

A 3.-5. szerinti közlekedési (az országos közutak és a helyi fő- és gyűjtőutak hálózata, csomópontjai és keresztmetszetei), a közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia), és a hírközlési (távközlés, műsorszórás) javaslat leírást és terveket mellékeltek, melynek megfelelőségét az érdekelt államigazgatási szervek véleményezik. A tervekből megállapítható, hogy a fejlesztési terület teljes közművesítéssel tervezett, mellyel egyetértünk. A közművek a Fekete út felől meglévők, így a terület ellátása is innen történik.

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

A terveknek összhangban kell lenni a jogszabályi hierarchiában magasabb rendű jogszabályokkal, tervekkel, így a többször módosított, az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban: OTrT) és Komárom-Esztergom megye Területrendezési Szabályzatáról szóló 22/2005.(IX. 29.) KGY rendelet (továbbiakban: megyei terv) előírásaival.

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 hatályos településszerkezeti tervben a fejlesztési terület beépítésre szánt különleges idegenforgalmi területfelhasználási egységbe sorolt és a szabályozási tervben ennek megfelelő építési övezetben meghatározott.

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

A jelen tervdokumentáció tartalmaz magasabb rendű területrendezési tervekkel való összhang tekintetében vizsgálatot, melyben megállapításra került, hogy a módosítás *azzal összhangban van.*

Az OTrT térségi övezetei közül *a tervezési terület, ill. 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 az érdekelt államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján a településrendezési tervben eszerint szükséges lehatárolni, mely megtörtént, tehát az ökológiai folyosó övezetének határa a településrendezési tervekben szerepel.

A település érintett a térségi jelentőségű *tájképvédelmi terület övezetében*, így az övezetre vonatkozó rendelkezést alkalmazva ki kell jelölni a *településképvédelmi terület* határát, mely többek között a látványterv készítésének kötelezettségét jelenti az egyes építési övezetek és övezetek területén. A jelen tervezési terület nem került kijelölésre, mint településképvédelmi terület.

A térségi övezetekhez fűződő előírások a településrendezési eszközök készítésekor érvényesítendő szabályokat állapítanak meg, és nem keletkeztetnek jogot és kötelezettséget az ingatlantulajdonosokra nézve, ezért – a kötelező alátámasztó

munkarész mellett - legfeljebb a településszerkezeti terven javasoljuk ábrázolni, a szabályozási tervről javasoljuk törölni, az építésügyi hatósági munka könnyítése érdekében. (Pl. ökológiai folyosó övezethatára).

A helyi építési szabályzat és szabályozási terv tervezetével kapcsolatban az alábbi észrevételeket tesszük:

- o A helyi építési szabályzatban javasoljuk meghatározni az erdővel határos hátsókertben a fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú épületek, a *melléképítmények* elhelyezését, melyeket a telekhatárhoz 5 méternél közelebb nem javasolunk, kivéve a nem éghető anyagú – beton – építményeket.

Felhívjuk a figyelmüket, hogy a tárgyi dokumentáció kidolgozása alatt az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészet-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló **37/2007 (XII.30.) ÖTM rendeletet 2009. okt. 1-i hatállyal módosította a 25/2009. (IX.30.) NFGM rendelet**, valamint **2009. október 1-én hatályba lépett** az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről szóló **193/2009 (IX.15.) Korm. rendelet**. Szintén 2009. október 1-i hatállyal módosult az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított **1997. évi LXXVIII. törvény**, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló, többször módosított **253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK)**. A fenti jogszabályi változások alapján kérjük a helyi építési szabályzatot módosító rendelet tervezetének átdolgozását, az ültetési kötelezettséget az Étv. 17.§ sajátos jogintézménye alkalmazásával javasoljuk meghatározni.

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

Az egyeztetési eljárás további lépései:

Étv. 9.§ (4) bek.: az *eltérő vélemények egyeztetésére*, a polgármester által összehívott tárgyalást kell tartani.

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.: az elkészült terv *jóváhagyás előtti – záró - véleményeztetése* az állami főépítési iroda által.

A véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek (OTÉK 3. sz. melléklet) jogszabályon alapuló észrevételeit a terv véglegesítésénél figyelembe kell venni.

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.

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

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

Székesfehérvár, 2010. január 26.

Tisztelettel!



Horváth Krisztina

Lantay Attila

állami főépítész

nevében és megbízásából

