



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: 09-469-1/2008
Ügyintéző: Széplaki Imréné
Hivatkozási szám: XV-236-2/2008

Tárgy: Tata város településrendezési
terv módosítása
Kertváros 3933 hrsz.-ú ingatlan
- előzetes vélemény -

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

TATA VÁROS POLGÁRMESTER KÖZPONTI IKTATÓ	
Érkezett:	
2008 OKT 07.	
Előszám: XV-236-2/08	Előadó: Kiss Zs.

TATA VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA	
Szám: XV-236	
Érkezett: 2008 OKT 06.	
Csatol:	Ea: K. b.
Tárgy:	

Tisztelt Főépítész Úr!

Tata város tárgyi részterületén hatályban lévő 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. Tájékoztatásként 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 a többször módosított 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) és a 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet és módosításai (OTÉK és mellékletei) követelményeinek, a mindenkori aktuális jelkulcsokat alkalmazva.

A terveknek összhangban kell lenni a jogszabályi hierarchiában magasabb szintű jogszabályokkal, tervekkel (a 2003. évi XXVI. törvény, valamint az azt módosító 2008. évi L. 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), **a településen érintett övezeteket tervanyagban dokumentálni szükséges**, ezzel téve eleget az Étv. 9.§ (11) bekezdésében foglaltaknak. Az érintett övezeteket az illetékes államigazgatási szervek állásfoglalása alapján **pontosítani szükséges**.

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 rendszerbe foglalja a település összehangolt térbeli-fizikai fejlődését meghatározó önkormányzati döntéseket.

A településrendezési eszközök végleges formájának két, különböző használati célt szolgáló típusa: a településszerkezeti, 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 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 ezek a településrendezési eszközök keletkeztetnek állampolgári jogokat és kötelezettségeket, az építési hatósági eljárás során. Felhívjuk a figyelmet az alábbiakra:

A legkisebb önállóan szabályozható területegység **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.§ (1)-(9) bekezdésben foglalt rendelkezéseket a településrendezés eszközei **módosítása** esetén is alkalmazni kell.

Kérjük az egyeztetési anyag oly módon történő szerkesztését, összeállítását, hogy a változtatások, valamint azok indoklása **világosan értelmezhető** legyen.

Irodánknak – 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 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 összefoglalni 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 pontban 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 főépítészeti 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 kísérlévélben) 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 Irodánkunk 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 főépítész véleményével 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.fejerkozig.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 településrendezési eszközök módosításának elhatározásáról:

A tájékoztatás szerint a településen a 128/2002. (IX. 25.) számú határozattal jóváhagyott *településszerkezeti terv, valamint a többször módosított 38/2005. (XII. 6.) számú önkormányzati rendelet* (egységes szerkezetben) hatályos.

A tervezettek szerint az elenyésző forgalmú átkötő (kiszolgáló) út gyalogos és kerékpárút számára kerül átminősítésre, a felszabaduló területsávok mindkét irányban a szomszédos kertvárosi lakóterületbe kerülnének átsorolásra. A területsávokat az így szomszédos telkek bővítése céljából a telektulajdonosok megvásárolnák.

A mellékelt képviselőtestületi döntést alátámasztó Tervezői leírás nem szól a kertvárosi lakóterület szabályozási előírásainak tervezett módosításáról, csupán a szabályozási terv (rajzi munkarész) módosítása szükséges.

A jelen tervmódosítás az Étv. 11.§ (2) bekezdésére hivatkozással a település szerkezetét nem érinti, ugyanakkor a fejlesztés a környezet állapotának javítása érdekében történik.

A tervezetteket fentiekre tekintettel nem kifogásoljuk.

Felhívjuk azonban a figyelmet, hogy oldalhatáros beépítés esetén a saroktelek közterület felőli része is előkertnek minősül.

A hatályban lévő helyi építési szabályzat előírásait javasoljuk megtartani a kertvárosi lakóterület (Lke-KV-O jelű építési övezet) és a gyalogút/kerékpárút tekintetében (4méter).

Ezúton jelezzük, hogy jelen tervezési terület vonatkozásában csak a fentiekben nevesített településrendezési eszközök találhatók meg irodánkban.

A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosításai során kapcsolódó **szabályozási tervet** a jóváhagyást követően nem minden esetben mellékeltek. A Kertváros városrész területét érintően, ill. a teljes közigazgatási területre vonatkozóan hatályos szabályozási tervvel nem rendelkezünk, melye(ke)t **kérünk pótolni**.

A hiányolt terveket az államigazgatási egyeztetési eljárás Étv. 9.§ (3) bekezdése szerinti - közbenső vélemény – megkérésével egyidejűleg a dokumentációhoz - papír alapon - mellékelni szíveskedjenek.

A településrendezési eszköz módosításához elkészült tervek véleményezési eljárásában **részt kívánunk venni**.

Előzetes állásfoglalásunkat az Étv. 9.§ (2) bekezdés b/ pontja alapján adtuk.

Székesfehérvár, 2008. szeptember 26.

Tisztelettel:


Lantay Attila
állami főépítész