



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.

Kiss Zsolt
02.13.

02779

Ügyszám: 09-60-2/2009
Ügyintéző: Széplaki Imréné
Hivatkozási szám: XV-202/2009

Tárgy: **Tata** város belterülete
Május 1 út- Kocsi utca-Komáromi út
Nagykert utca által határolt tömb
településrendezési terv módosítása
- előzetes vélemény -

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

TATA VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA
KÖZPONTI IRODA
Erkezett: 33.
2009 FEBR 18.
XV-202-17/09 340EJ
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: OTTrT), a 22/2005 (IX. 29.) KGy. rendelettel jóváhagyott Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Szabályzatáról (továbbiakban: megyei terv).

TATA VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA
Szám: XV-202
Erkezett: 2009 FEBR 13.
Csatol: Ea: 225
Tárgy: Május 1 út-Kocsi utca-Komáromi út által határolt tömb településrendezési terv módosítása - előzetes vélemény -

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 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 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 készítenő 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. Irodánkunk – 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 aipadatok 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.

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 elhatározásáról:

A tájékoztatás szerint Tata Város Önkormányzata a város belterületén a Felső-Tata városrészben, a Május 1 út – Komáromi út – Kocsi utca - Nagykert utca – közötti tömb – a *Kőkúti iskola és környezete* - területét rendezni kívánja.

A rendezés a 320/2008. (XI. 26.) számú határozat, mint önkormányzati **településfejlesztési döntés** alapján összeállított *tervezési feladat* szerint történik, a meglévő településfejlesztési koncepcióval összhangban.

A rendezés várható hatása: A Május 1. út K-i részén meglévő Kőkúti iskola felé eső területének építészeti rendezésével a belvárosi városkép megújulása, a Kossuth tér, mint a város főtere közelségében *intézményi és szolgáltató funkció bővülése*, a tömbbelső gépkocsi és gyalogos forgalmának átgondolásával.

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),
- a 38/2005. (XII. 6.) ÖR. számú rendelettel jóváhagyott, többször módosított Tata Építési Szabályzata egységes szerkezetben.

Fenti településrendezési eszközök irodánk tervtárában megtalálhatóak, azonban a rendelet mellékletét képező (későbbiekben történt módosítással) hatályos szabályozási tervet nem kaptunk meg, így kérjük azt megküldeni szíveskedjenek.

A rendezés céljának leírásából és a mellékelt rész-szabályozási tervből feltételezhető, hogy a hatályban lévő szabályozási terv módosításával a terület-felhasználási egységek megváltoztatása (átsorolása) is szükséges. A terület-felhasználási egységek átsorolása esetén a hatályban lévő településszerkezeti terv módosítása is szükséges, melyhez az Étv. 10.§ (4) bekezdése értelmében fenti számú határozat, mint **településfejlesztési döntés** mellékelése megtörtént.

A módosítás során **különös figyelemmel kell lenni az Étv. 8.§ (1) és (2)** bekezdésében előírtak teljesülésére, melyek közül kiemeljük az (1) d) pontját. Az előírás felhívja a figyelmet a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmére.

A módosítás során a meglévő zöldterületek megtartásával a településen a biológiai aktivitásérték szinten tartásáról (az adott területhasználaton belüli különböző felületminőséggel differenciáltan) gondoskodni szükséges.

A hatályban lévő megyei terv szerint a belterület egyes részei érintettek az országos ökológiai hálózat övezetével. A jelen módosítás területén való érintettség esetében a térségi övezeteket az illetékes államigazgatási szerv állásfoglalásában megadott adatszolgáltatása szerint, ill. a külön jogszabályban felsorolt helyrajzi számok alapján jelölni szükséges. Az érintett ingatlanok terület-felhasználásának módosítása az illetékes államigazgatási szervek bevonásával és véleményük figyelembe vételével történhet.

A tömbbelsőben a gyalogos forgalom erősítését támogatjuk, különösen a Nagykert utcai telekvégeket feltáró lakóutcától, az iskola és a Május 1. út felé tervezett városi sport/tornacsarnok érintésével, a Kossuth tér irányába kiszélesedő gyalogos tengely kialakításával és a meglévő közparkok megtartásával egyet értünk. Javasoljuk megvizsgálni a nagykiterjedésű parkoló terep alá történő elhelyezésének a lehetőségét (a Május 1. úti térfal képző épületsor alatt).

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. február 9.



Tisztelettel:

Horváth Krisztina

Lantay Attila
állami főépítész
nevében és megbízásából