



# 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.

02779

Ügyszám: 09-154-2/2009  
Ügyintéző: Széplaki Imréné  
Hivatkozási szám: XV-203/2009

Tárgy: **Tata** város belterülete  
Május 1 út- Bajcsy-Zsilinszky utca- Almási  
utca – Ady Endre utcai körforgalmi  
csomópont környezete területén  
szabályozási terv módosítása  
- előzetes vélemény -

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



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 tehesse. 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).

|                                   |                           |
|-----------------------------------|---------------------------|
| TATA VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA |                           |
| XV-203                            |                           |
| Értékeztetve:                     | 2009. FEBR. 18.           |
| Csatolt:                          | 347EJ                     |
| Tárgy:                            | Május 1. u. - körforgalom |

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 OTtT 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 **OTtT 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 készítenendő 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 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. 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 Tervtanácssal, 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 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.

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

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 Tóváros városrészben, a *Május 1 úti körforgalom és környezete* területét rendezni kívánja.

A rendezés a 318/2008. (XI. 26.) számú határozat, mint önkormányzati **településfejlesztési döntés** alapján történik, a meglévő településfejlesztési koncepcióval összhangban.

A rendezés kinyilvánított célja a körforgalom környezetében lévő lakó, településközpont-vegyes és zöldterületi terület-felhasználási egységbe sorolt, ill. szabályozási tervvel rendelkező terület építészeti arculatának, közlekedés-hálózatának javítása, a terület rendezésére lebonyolított ötletpályázat megvalósíthatóságának építésjogi biztosítása.

A rendezés várható hatása: A városkép és a közlekedés jelentős javítása, szolgáltatások minőségi javítása, vonzó gazdasági környezet kialakítása.

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 (TÉSZ) egységes szerkezetben.

Fenti településrendezési eszközök irodánk tervtárában megtalálhatóak.

A hatályos településrendezési eszközök jelen módosítással érintett részletét kérjük az egyeztetési dokumentációban, mint alapui szolgáló tervet szerepeltetni, a tervezési terület lehatárolásának jelölésével.

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 hatályban lévő szabályozási terv szerint jelen tervezési területen országosan védett műemlékek, valamint műemléki környezet, műemléki jelentőségű terület és helyi védett terület található. A kidolgozott tervdokumentáció államigazgatási véleményezési eljárásába az örökségvédelemben érdekelt – Kulturális - Örökségvédelmi Hivatal Közép-dunántúli Iroda (8000 Székesfehérvár, Távírdá u.2.) államigazgatási szerv bevonása minden esetben szükséges.

A hatályban lévő OTrT szerint a Tata város közigazgatási területe (többek között) *érintett a kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő területek övezetében*, így az OTrT 14/B § előírására felhívjuk a figyelmet. Ezen előírás alapján az érintett térségi övezet tényleges kiterjedésének megfelelő határát a településrendezési tervben kell meghatározni. Az érintett ingatlanok terület-

felhasználásának módosítása az illetékes államigazgatási szerv bevonásával és véleménye figyelembe vételével történhet.

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

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 tervkészítést.

Székesfehérvár, 2009. február 10.



Tisztelettel:

Horváth Krisztina

Lantay Attila  
állami főépítész  
névében és megbízásából