

PK-826/2011

FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Építésügyi Hivatalának
Állami Főépítésze

Ügyszám: 09-134-2/2011
Ügyintéző: Széplaki Imréné
Hiv.szám: XV/5-1/2011.

Tárgy: **Tata** város településrendezési
eszközei módosítása a Május 1 út-
Bajcsy-Zsilinszky utca - Almási utca -
Bartók út körforgalomi csomópont
környezete részterületén
- közbenső vélemény -

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

Tisztelt Főépítész Úr!

Tata város belterületének tárgyi részterületén a hatályban lévő településszerkezeti terv, a 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 beérkezett tervdokumentáció tartalma, tartalomjegyzék szerint:

Előzmények - a tervezési feladat meghatározása - önkormányzati határozatok - az előzetes vélemények másolatai

Településfejlesztési koncepció (és a szerkezeti terv összefüggései)

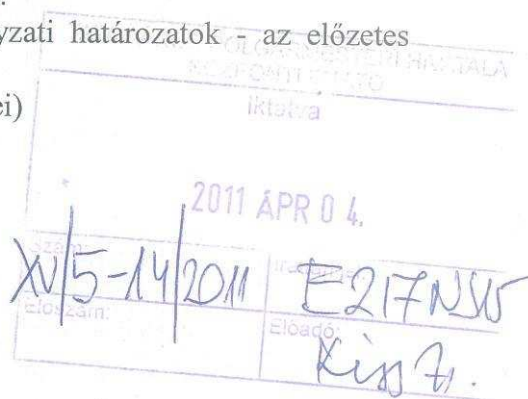
Jóváhagyandó munkarészek:

- Településszerkezeti terv M=1:1000 felbontású
- Szabályozási terv M=1:2000
- Határozat-tervezet
- A településszerkezet módosítás leírása
- Szabályozási terv M=1:1000 felbontású
- Helyi építési szabályzat módosítás rendelet-tervezete

Alátámasztó munkarészek:

Kötelező alátámasztó munkarészek:

- Tájrendezési javaslat
- Környezetalakítási javaslat
- Közlekedési javaslat
- Közművesítési javaslat
- Elektronikus hírközlési javaslat
- Örökségvédelmi hatástanulmány



- Örökségvédelmi javaslat
- Egyéb alátámasztó munkarészek:
- Hatályos településszerkezeti terv részlete
 - Hatályos szabályozási terv részlete
 - Szabályozás leírása, a szabályozás várható hatásainak bemutatása
 - A szabályozási terv megvalósításának ütemezése (az önkormányzatot terhelő pénzügyi vonatkozásai)

Tervezési terület és tervezési feladat:

A leírás szerint a város központi belterületén a tárgyi utak kereszteződésénél tervezett körforgalmú csomópontja és a környezetében lévő nagyvárosias,- kisvárosias lakó, településközpont-vegyes és zöldterület területfelhasználási egységbe sorolt, ill. szabályozási tervvel rendelkező terület építészeti arculatának, közlekedés-hálózatának javítása, a terület rendezésére lezárult pályázat alapján.

A módosított településrendezési eszközökről a következő közbenső, **Étv. 9.§ (3)** bekezdés szerinti szakmai véleményt adjuk.

Előzmények:

- A tárgyi feladathoz az **Étv. 9.§ (2)** bekezdés szerint szükséges előzetes tájékoztatást megkérték, melyet a 09-154-2/2009 iktatószámú, 2009. február 10.-én kelt levelünkben megadtunk. Az **Étv. 10.§ (4)** bekezdése értelmében **Tata Város Önkormányzati Képviselő-testülete 318/2008. (XI. 26.) számú határozata** kivonatolt, hitelesített másolata az előzetes tájékoztatáshoz mellékelésre került.

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos szakmai véleményünk

OTÉK 3. § (3) bekezdés szerint a településszerkezeti terv kötelező alátámasztó szakági munkarészei:

1. a tájrendezési munkarész:

A szöveges munkarészben ismertetésre került a meglévő *zöldfelületi rendszer és a zöldterületek*, a javaslatban ennek *megtartása és fejlesztése*. A javasolt módosítással a tervezési területen *a jelenlegi zöldfelület minősége és mennyisége is növelhető a jelenlegi állapothoz képest*, melyet a szabályozási terv újonnan tervezett fásítással jelöl a Bajcsy-Zsilinszky és az Almási utcákban, az utakat elválasztó forgalmi sávokban, a meglévő és tervezett zöldfelületeken.

A magas közlekedési forgalom miatt javasoljuk a Tímár utcától nyugatra, a Május 1. út mentén lévő előkertekben a még nem beépített ingatlanok tekintetében többszintű (min. háromszintű) növényzettel beültetési kötelezettség elrendelését, valamint az itt jelölt szabályozási vonal mentén fásítást tervezni a közterületen.

Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, így az **Étv. 8.§ (2) b)** pont szerinti biológiai aktivitás érték vizsgálata nem vált szükségessé.

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

2. a környezetalakítási (a külön jogszabály szerinti környezeti értékelésnek is megfelelő tartalommal) munkarész:

A környezetalakítási javaslat nem teljesen a - 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti - környezeti értékelésnek megfelelően készült.

Tata város belterületét az 1-es számú országos jelentőségű főút érinti. A közlekedési zajterhelés vizsgálati része kimutatja, hogy a körforgalmú csomóponttól és az úttengelytől mért 10-40 méteres környezetében lévő lakóépületek előtt a forgalmi zajszint magasabb a 8/2002. (III. 22.) KOM-EüM számú rendeletben meghatározott zajterhelési határértéknél. Ennek ellensúlyozására a javaslat szerint a maximális sebesség csökkentésével, ill. az úton hangelnyelő kopóréteg alkalmazásával adódik lehetőség az elkerülő út megépítéséig (mely tervezés alatt áll). Új épület építésénél a meglévő zajterhelésre figyelemmel javasolt az épületszerkezeteket megválasztani, ill. a védendő funkciójú helyiségeket más irányba tájolva tervezni. A leírásban említésre került a 8-as út, mely feltehetően tévedés, kérjük pontosítani.

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

3. a közlekedési (az országos közutak és a helyi fő- és gyűjtőutak hálózata, csomópontjai és keresztmetszetei):

A Május 1. úti körforgalmú csomópont fejlesztési helyszínrajza és a csatlakozó utak mintakeresztmetszelvei mellékelésre kerültek, az útburkolat mellett (alatt) a közművek elhelyezhetőségét bemutatva.

4. a közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) munkarész:

A közművesítés munkarész szerint a tervezési területen a közművek teljes körűen megépültek, így az ivó- és tűzvíz ellátás, a szennyvíz- és csapadékvíz elvezetés, az energia ellátás a jelenlegi hálózatokon biztosított.

Felhívjuk a figyelmet az OTÉK 33.§ -ában foglaltakra, mely egyértelműen rendelkezik a telek beépítésének feltételeiről. Az előírás minden olyan telekre vonatkoztatandó, amelyen épületet kívánnak elhelyezni, legyen az beépítésre szánt, vagy beépítésre nem szánt területen, melyet kérünk figyelembe venni.

5. a hírközlési (távközlés, műsorszórás) javaslat.

Az OTÉK 3.-5. pont szerinti kötelező alátámasztó munkarészek a tervezési területekre vonatkozóan többnyire elégséges kidolgozásúak. Tartalmukat az érdekelt államigazgatási szervek is véleményezik, melyek jogszabályon alapuló észrevételeit a terv továbbdolgozásakor figyelembe kell venni.

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: OTvT) és a Komárom-Esztergom megye Területrendezési Szabályzatáról szóló 22/2005 (IX. 29.) KGy. számú rendelet (továbbiakban: Megyei terv) előírásaival.

A tervdokumentáció nem tartalmaz a fenti magasabb rendű területrendezési tervekkel való összhang tekintetében vizsgálatot, miután megállapításra került, hogy a tervezési terület a jelenlegi belterületen, a város centrumának tekinthető beépített területén található.

A helyi értékvédelmi javaslat munkarészben szerepel egy országosan védett műemlék épület az Almási út 12. sz. alatti klasszicista lakóépület, mely a helyszínrajz szerint a 14. házszámon szerepel, mely ellentmondás, kérjük pontosítani.

Észrevételeink a tárgyi településszerkezeti terv tervezéséről:

A szerkezeti terv tartalmát az Étv. 10.-11.§ előírásai határozzák meg. Ez alapján a közlekedési és zöldterület területfelhasználási egység jelölése a nagyvárosias és a kisvárosias lakóterület, ill. a településközpont vegyes területfelhasználási egység vonatától indul, amelyen

belüli burkolt (gyalogos) és zöldfelületek lehetnek, de azokat szükségtelen –zavaró, helytelen – megadni. A **településszerkezeti terv-javaslat** szerinti területfelhasználási egységek átsorolása és határainak korrekciója nem kifogásolható, ugyanakkor a tervet a fentiekre tekintettel – ábrázolástechnikailag - **javítani** szükséges, valamint a jelmagyarázatot összhangba kell hozni (ennek kiegészítésével). Ezzel összefüggésben a **közlekedési zöldterület** területfelhasználási egység értelmezhetetlen, mely szabályozási tervi elem, így ott kérjük megadni.

A terv a fenti jogszabály alapján **hiányos** a védett objektumok, régészeti területek jelölését, valamint a fő-gyalogos közlekedésre szánt területet illetően, (Tímár utca kezdeti, lépcsős szakasza), így kérjük kiegészíteni. Utóbbi jelölése a szabályozási tervben is szükséges.

A szerkezeti leírás szerint a tervezési területen belül technikai értelemben van szükség a településszerkezeti terv módosított tervének elkészítésére, melynek következtében a körforgalmú csomópont megvalósulásával a környezetében a városkép, a térfalak rendezésével kisebb mértékű módosítás válik szükségessé. Ennek keretében a T-1 rajzszámú településszerkezeti terv-javaslat tervében láthatóan módosul a meglévő **Ln** jelű nagyvárosias lakóterület, a **Vt** jelű településközpont vegyes terület és a **Köu** jelű közlekedési és közműterület.

Tehát a Ny-i oldalon meglévő **Ln** jelű nagyvárosias lakóterület átsorolása történik **Lk** jelű kisvárosias lakóterületi felhasználásba a Május 1. út és a Tímár utca sarkán, továbbá a csomóponttól ÉK-re meglévő **Lk** jelű kisvárosias lakóterület területfelhasználási egység átsorolása részben **Z** jelű zöldterület, részben közlekedési területfelhasználásba, valamint a DK-i irányban meglévő **Vt** jelű területfelhasználás kismértékben csökken a közlekedési területfelhasználás javára.

Fentiek alapján a *technikai jellegű módosításra utaló szöveges részeket* kérjük **kiegészíteni**.

Megjegyezzük, hogy a szerkezeti terv-javaslat léptékválasztását nem kifogásoljuk, ugyanakkor javasoljuk a hatályban lévő szerkezeti tervvel azonos – M=1:10000-es - léptékben kidolgozni – megszűnik az utak és zöldfelületek (*közlekedési zöldterület*) jelölésének problémája – és a záró véleményezésre beküldött jóváhagyandó dokumentációban mellékelni.

A hatályban lévő azonos településszerkezeti terv részleten a hatályba kerülés adatait is kérjük megadni.

Az Előzményekben szerepelnek a jelen terv készítésénél figyelembe vett magasabb rendű jogszabályok, melyek közül konkrétan megadásra került az *Étv. 2006. évi L. Törvénnyel* való módosítása. Dicséretes a jogszabályok követése, ugyanakkor tovább kell lépni, az *Étv.* a mai napig, ill. a tárgyi rendezési tervi módosítás egyeztetési eljárásának megindításaig többször módosult, így értelemszerűen azon módosító jogszabályokat is fel kellene sorolni. A csupán a 2006 évi törvénymódosítás kiemelése esetében arra lehet gondolni, hogy a tervek és a helyi építési szabályzat kidolgozása, ill. az eljárás lefolytatása annak hatálya alatt történik, így félrevezető. Javaslatunk a továbbiakra, hogy ehelyett – az *Étv.* esetében - a **többször módosított** fogalom kerüljön a szövegbe, mely természetesen minden módosított de hatályban lévő jogszabályra alkalmazható.

Szabályozási terv és helyi építési szabályzat észrevételei:

- A **szabályozási terv** a településszerkezeti tervvel nem lehet ellentétes, eltérés szükségessége esetén a szerkezeti tervet előzetesen módosítani kell.
- A **szabályozási terv jóváhagyandó munkarészét** az OTÉK 4.§ (4) bekezdésében előírtakra tekintettel az ingatlan-nyilvántartási térkép hiteles másolatának felhasználásával kell elkészíteni, terepmagasságot jelölő rétegvonalakkal.
- Felhívjuk a figyelmet arra, hogy - nem fővárosi kerettervről lévén szó – a szabályozási tervben nincs helye a területfelhasználások jelölésének – az OTÉK 7.§ (1)-(2) bekezdései alapján – így az *eltérő területfelhasználás* jelkulcsot kérjük törölni, helyette alkalmazandó a közterület – egyéb, közterületnek nem minősülő terület elválasztására

szolgáló **szabályozási vonal** (amennyiben egyben nem telekhatár is), ill. a közösségi használat szempontjából azonos építési övezet, övezet elválasztására az **övezeti határ**. Megjegyezzük, hogy a zöldterületen átmenő burkolt felületet (itt is) szükségtelen és zavaró jelölni, kérjük törölni, tehát a *közkert övezet* a körülette lévő átközeledés területével együtt a Zkk jelű övezet.

- A közlekedésre szánt közterületeket Köu jellel szükséges megadni a tervben, a hatályban lévő helyi építési szabályzatban differenciált, az út adott besorolásának al-övezeteként. Az egyes építési övezetek, övezetek területén a beépítési terv szolgáltatja a konkrét növényesítés, ill. a burkolt felületeket, mely alátámasztó munkarészként kidolgozásra került.
- További hiányosság, hogy a közterületbe átkerült magántulajdonú ingatlanrészek esetében a megszűnő telekhatárok ekként történő jelölése szükséges (ez más, mint a telek közforgalmi gyalogos közlekedésre fenntartott – a tervben jelölt – terület).
- A szabályozási előírásokat alapvetően nem kifogásoljuk, a nagyvárosias lakóterületen – a tervezési területen belül – hiányzik a szabályozás, kérjük pótolni.
- A szabályozási tervben alkalmazott és a TÉSZ 1. számú mellékletét kiegészítő (56) bekezdésében megadott jelölés - *a beépítési sáv telken belüli határa: a beépítés vonalán az előkert maximális nagyságát meghatározó vonal* azonos az OTÉK 1. számú melléklet 22. pontja szerinti építési határvonallal – *a telek előkertjét és hátsókertjét meghatározó vonalak* - mely egyben az építési hely határa is, így ezen új fogalom bevezetését javasoljuk elhagyni és az OTÉK jelkulcsát kérjük alkalmazni. Az építési helyen belül megadható az építési vonal – OTÉK 1. sz. melléklet 25. pont – amelyre *az épületet kötelezően kell elhelyezni*, melynek megadását javasoljuk megfontolni (a beépítési tervben látható térfalként új épület elhelyezésére tekintettel).

A 38/2005. (XII.6.) ÖR. számon jóváhagyott hatályban lévő Tata Építési Szabályzatában (TÉSZ) a közlekedési, ill. más övezetek eddigi szabályozási gyakorlatához javasoljuk alkalmazkodni a módosítás során - az építési övezeti, övezeti, a védett objektumok, ill. területek jelkulcsaira vonatkozóan is.

Az egyeztetési eljárás következő lépései:

- Étv. 9.§ (4) bek.: az eltérő vélemények egyeztetésére, a polgármester által összehívott tárgyalást kell tartani. 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) bekezdés: az elkészült terv jóváhagyás előtti – záró - véleményeztetése az állami főépítési iroda által.
- Az Étv 9.§ (6) bekezdésben előírt záró vélemény kérésekor az államigazgatási szervek véleményeit az Irodánknek megküldendő dokumentációhoz kell csatolni.
Kérjük a polgármester nyilatkozatában (például a dokumentációhoz csatolt kísérőlevélben) felsorolni azon érdekelteket, akik a véleményezési eljárás során **írásbeli véleményt nem adtak, vagy adtak, de az egyeztető tárgyaláson nem vettek részt**, tehát az Étv. 9.§ (5) bekezdés szerint kifogást nem emelő véleményezőnek tekinthetők.

- Étv. 9.§ 7) bek.: A településrendezési eszköz a (2)-(6) bekezdésben előírt véleményeztetési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el. **A helyi építési szabályzat és a településrendezési tervek - a 9/A. §-ban és a 9/B.§-ban meghatározott esetek kivételével - legkorábban az elfogadásuktól számított 30. napon léptethetők hatályba.**
- Étv. 9.§ 8) bek.: A polgármester (főpolgármester) az elfogadást követően 10 munkanapon belül gondoskodik a helyi építési szabályzat, a településrendezési tervek és a beérkezett vélemények figyelembe nem vétele indokolásának - amennyiben ennek az információtechnológiai feltételei fennállnak, az önkormányzat honlapján való - közzétételéről. **A polgármester az elfogadást követően 10 munkanapon belül megküldi a helyi építési szabályzatot, a településrendezési terveket és a beérkezett vélemények figyelembe nem vételének indokolását az azok véleményezésében részt vett államigazgatási szerveknek és szakmai vizsgálat céljából az állami főépítésznek.** Ha a véleményezési eljárásban részt vett vélemény-nyilvánításra jogosult államigazgatási szervek azt észlelik, hogy a települési önkormányzat nem vette figyelembe jogszabályon alapuló véleményüket, úgy e kérdésben kialakított álláspontjukról 15 munkanapon belül tájékoztatják az állami főépítészt.
- A főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 7.§ h) és i) pontja szerint az állami főépítész ellátja az Étv. 9.§-ában meghatározott szakmai ellenőrzési feladatokat a településrendezési eszközök tekintetében, jogsértés esetén a bírósághoz, illetve az Alkotmánybírósághoz fordul.
- Az Étv. 59. § rögzíti az állami főépítész elektronikus nyilvántartási kötelezettségét a településrendezési eszközök tekintetében. Az előírással összefüggésben **az elfogadott helyi építési szabályzatot, a településrendezési terveket, az azokhoz - az egyeztetési eljárás során - beérkezett véleményeket és a beérkezett vélemények figyelembe nem vételének indokolását, az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét, és az egyéb- az eljárás során keletkezett - dokumentumokat kérjük digitális adathordozón, *.pdf formátumban megküldeni irodánk részére.**

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

A fenti - az Étv. 9.§ (3) bekezdése alapján adott - állásfoglalást másolatban javasoljuk megküldeni a tervezőnek, hogy a feladatok egyeztetett értelmezése is elősegítse az eredményes tervekészítést.

Székesfehérvár, 2011. március 25.

Tisztelettel,



Lantay Attila
állami főépítész