



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: 09-571-1/2008

Ügyintéző: Széplaki Imréné

Hivatkozási szám: XV-248/2008.

Tárgy: Tata város településrendezési terv
módosítás – Móricz Zsigmond tér
területe –
- előzetes vélemény -

Tata Város Polgármesteri Hivatala
Kiss Zsolt úr, városi főépítész

TATA

Kossuth tér 1.

2890

TATA VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA	
KÖZPONTI KATÓ	
Erkezett:	147
2008 DEC 23.	
Ügyszám:	XV-248-16/08
Tárgy:	343 E3
Előszám:	Kiss Zs.

Tisztelt Főépítész Úr!

Tata város részterületein a hatályban lévő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási tervek 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. 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. Tv. (Étv.) – **hatályos: 2008. IX. 01.-től** – valamint a 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet és módosításai (**OTÉK és mellékletei, hatályos: 2008. IX. 12.-től**) 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 – **hatályos: 2008. VII. 19.-től** - Az Országos Területrendezési Tervről (továbbiakban: **OTrT**), a 22/2005 (IX. 29.) KGy. rendelettel jóváhagyott Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Szabályzatáról (továbbiakban: megyei terv).

A településen érintett országos, (ill. kiemelt térségi) és megyei övezeteket az **OTÉK 3.§ (3) bekezdés 6. pontjának** megfelelően a tervanyagban dokumentálni szükséges, valamint az azoktól való eltérés mértékét számítással alá kell támasztani. Ez a jogszabályi előírás vonatkozik arra is, hogy az OTrT szerinti

TATA VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA	
KÖZPONTI KATÓ	
Erkezett:	XV-248/08
2008 DEC 29.	
Csatolt:	225
Tárgy:	Móricz Zs. tér szab. lev. mód. közig. Áll. Főép.

térsgégi és megyei területfelhasználási kategóriáknak való megfelelést is vizsgálni szükséges, a meghatározott értékektől való eltérések mértékét a településrendezési tervekre vetítve szintén *számítással kell* igazolni.

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.

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 önálló dokumentumként készítendő 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. 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 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 főépítész iroda által. A záró vélemény kérésakor 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 kísérlőlevélben) 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 tervek 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.**

Az Étv. 9.§ (12) bekezdése szerint a településrendezési tervek az 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.fejerkozsig.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 hatályos településrendezési eszközök módosításának elhatározásáról:

A tájékoztatás szerint Tata Város Önkormányzata a város belterületén a Felső-Tata városrészben, a Móricz Zsigmond tér – Fekete út – Naplókert utca – közötti tömb területét rendezni kívánja.

A rendezés az út és közművek létrehozhatósága érdekében a közterület növelése érdekében történik.

A rendezés várható hatása: az út és közműfejlesztés miatt nem kell az épületek előtti fákat kivágni, a zöldfelületet megszüntetni.

A területre hatályban lévő településrendezési eszközök:

- Tata Városfejlesztési Konceptió (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 és szabályozási terve.

Fenti településrendezési eszközök irodánk tervtárában megtalálhatóak, kivéve a mellékelt szabályozási tervi kivonat alapjául szolgáló jóváhagyott tervet - mint a helyi építési szabályzat módosítás mellékletét -nem kaptuk meg, kérjük pótolni (az egyeztetési dokumentáció szerinti rajzi melléklet található meg irodánk nál).

A rendezés céljának leírásából és a mellékelt rész-szabályozási tervből feltételezhető, hogy a hatályban lévő szabályozási terv módosításával a terület-felhasználási egységek megváltoztatása (átsorolása) szükséges. A terület-felhasználási egységek átsorolása esetén a hatályban lévő településszerkezeti terv módosítása is szükséges. Az Étv. 10.§ (4) bekezdése értelmében a településszerkezeti terv módosítását szükségessé tevő **településfejlesztési döntést mellékelni** szíveskedjenek.

A módosítással érintett, a terven lehatárolva jelölt tervezési területen közlekedési és közműterület (KÖu-2), közpark (Zkp) és közkert (Zkk) övezetei, valamint kisvárosias lakóterület (Lk) építési övezete kiszabályozásra került, az építésre vonatkozó előírásokat a fenti szabályzat tartalmazza.

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 zöldterületek csökkentéséből adódó változáskor a település biológiai aktivitásértének *viSSzapótlását* az adott területhasználaton belüli különböző felületminőséggel kell (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 tervekészítést.

Székesfehérvár, 2008. december 11.

Tisztelettel,

