



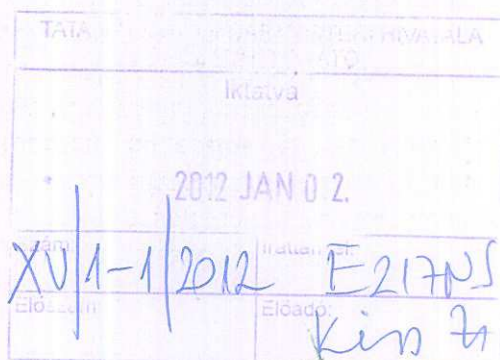
PK - 3055/2011.

FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Építésügyi Hivatalának
Állami Főépítésze

Ügyszám: 09-443-2/2011
Ügyintéző: Bodó Beáta
Hiv.szám: XV/25-2/2011

Tárgy: **Tata** város hatályos településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítása a **Naplókert utca** gazdasági területre - 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 (Fekete út – Arany János utca – Környei út – Bánhida út – remeteségi erdők által határolt területre) tájékoztatóját áttekintettük, arról **az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény** (továbbiakban: **Étv.**) 9.§ (2) c) bekezdése szerinti - előzetes - állásfoglalásunkat az alábbiakban adjuk meg:

Tájékoztatásként az alábbiakra hívjuk fel a figyelmet:

Az **Étv.** 9.§ (2) bekezdés szerint a településrendezési eszköz kidolgozása előtt - beazonosítható módon - meg kell határozni a rendezés alá vont területet, ki kell nyilvánítani a rendezés célját és várható hatását oly módon, hogy az érintettek azzal kapcsolatban javaslatokat, észrevételeket telessenek, véleményt nyilváníthassanak. Ennek során **biztosítani kell a helyben szokásos módon a kidolgozás elhatározásának tudomásra hozatalát és az érintett lakosság, szervezetek, érdek-képviselői szervek véleménynyilvánítási lehetőségét.**

Az **Étv.** 9 § (11) bek. szerint a településrendezés eszközei készítése során a települést érintő jóváhagyott országos és térségi területrendezési terv (többször módosított, az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban: OTvT) és a 22/2005 (IX. 29.) Kgy. rendelettel jóváhagyott Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Szabályzatáról (továbbiakban: megyei terv) rendelkezéseit figyelembe kell venni.

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 számítással alá kell támasztani.

Ezen alátámasztó munkarészben 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 igazolni szükséges.

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 tervezési munka szakmai szabályait elsősorban az Étv. 9.§ (1), 10.-13.§, valamint az OTÉK 3. és 4. §-ai rögzítik, amelyek vonatkoznak a megfelelő és aktualizált alaptérképre, a tervi ábrázolás mélységére, részletességére, a jóváhagyandó és alátámasztó munkarészek tartalmára és szerkesztésére.

A településrendezési tervet – a 104/2006.(IV.28.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően – arra **jogosult településtervező** készítheti. Felhívjuk figyelmüket, hogy a 104/2006.(IV.28.) Korm. rendelet 9.§ (10) bekezdése szerint a településrendezési tervek jóváhagyandó munkarészeit a településrendező tervezőnek és a kötelező alátámasztó munkarészeket készítő településrendezési szakági tervezőnek alá kell írnia. A szakági tervlapokat az annak készítésére jogosult településrendezési szakági tervező írja alá. Az aláírásokkal azonos helyen fel kell tüntetni a tervezők szakképesítését és tervezői névjegyzéki számát.

Külön felhívjuk figyelmüket az alábbiakra:

– OTÉK 3. § (3) bek. szerint a településszerkezeti terv kötelező alátámasztó szakági munkarésze:

1. a tájrendezési,
2. a környezetalakítási (a külön jogszabály szerinti környezeti értékelésnek is megfelelő tartalommal),
3. a közlekedési (az országos közutak és a helyi fő- és gyűjtőutak hálózata, csomópontjai és keresztmetszetei),
4. a közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia), és
5. a hírközlési (távközlés, műsorszórás), javaslat.

6. a területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás (számítás).

OTÉK 4. § (5) pontja szerint a szabályozási terv kötelező alátámasztó szakági munkarészei, amennyiben azok a településszerkezeti tervvel együtt készülnek, megegyeznek a településszerkezeti terv alátámasztó munkarészeivel, a településszerkezeti tervet követően készülő esetében a 3. § (3) bekezdése szerinti munkarészek közül csak az eltelt időszakra és a terv által megkövetelt részletezettségre figyelemmel szükséges alátámasztó munkarészek.

- **A kulturális örökség védelméről 2001. évi LXIV. törvény** 66.§ (2) bek. szerint kötelező az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítése a településrendezési eljárás (a településfejlesztési koncepció, a településrendezési terv, a helyi építési szabályzat és szabályozási terv) során;
- **Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet** 1.§ (2) bekezdés szerint a település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv esetében a környezeti vizsgálat [Kvt. 43. § (6) bekezdés] lefolytatása mindig kötelező.
- **A településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet** 8.§ -a tartalmazza a központi és a területi településrendezési tervtanács feladatait, azaz a tervtanácsai véleményezésre benyújtandó tervek körét;

- Az Étv. 8.§ (2) b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A területek biológiai aktivitás értékét az erről szóló, a 18/2010. (V. 13) NFGM rendelettel módosult 9/2007 (IV.3.) ÖTM rendelet szerint kell számítani. A biológiai aktivitás érték számítását a tájrendezési alátámasztó munkarészben szükséges dokumentálni.
- 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 elbírálgatható legyen. Az eltérés feltételeit az OTÉK 111. §-a tartalmazza.
- A helyi építési szabályzat módosításának 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.

Felhívjuk az önkormányzat figyelmét továbbá, hogy 2010. március 1-én hatályba lépett a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet. Javasoljuk a helyi építési szabályzatot ezen jogszabályban előírtaknak megfelelően szerkeszteni.

A 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) c/ pont: **előzetes állásfoglalás**, az érintett települési önkormányzati szervek, és az OTÉK 3. sz. mellékletben felsorolt érdekelt államigazgatási szervek bevonásával.

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.: *tervtanácsai véleményezés*, a **készítés alatt lévő** településrendezési eszközt a polgármesternek - külön jogszabályban meghatározottak szerint (többször módosított a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet) - véleményeztetnie kell az 5. § (4) bekezdésében említett tervtanáccsal

- Étv. 9.§ (3) bek.: *részletes szakmai véleményezés – közbenső vélemény* -, a külön jogszabályban meghatározott közigazgatási, az érintett települési önkormányzati és az érdek-képviselői szervekkel, valamint a társadalmi szervezetekkel.

OTÉK 5.§ (3) Az Étv. 9. §-ának (3) bekezdése szerinti véleményezési eljárásba azokat az államigazgatási szerveket kell bevonni, amelyek az előzetes véleményezési eljárásban állásfoglalást tettek, illetve ezt kérték.

Az OTÉK 5. § (2) bek. szerint az előzetes véleményében az érdekelt államigazgatási szervnek nyilatkoznia kell, hogy az eljárás további szakaszaiban a részére megküldendő dokumentációt milyen formában kéri. Nyilatkozat hiányában a dokumentáció elektronikus adathordozón megküldhető.

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.

- Étv. 9.§ (4) bek.: az *eltérő vélemények egyeztetése*, a polgármester által összehívott tárgyalás során.

Étv. 9.§ (5) bek.: Azt az érdekeltet, aki a véleményezési eljárás során írásbeli - államigazgatási szerv esetében jogszabályon alapuló - véleményt nem adott, vagy adott, de az egyeztető tárgyaláson szabályos meghívás ellenére nem vett részt, a továbbiakban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

Szabályos a meghívás, amennyiben - az Étv. 9.§ (4) bekezdésnek megfelelően -, a hely és az időpont megjelölésével a véleményezési eljárás valamennyi érdekeltjének megküldik, és a tárgyalás előtt legalább 8 nappal történik.

A meghívó mellé javasoljuk mellékelni az észrevételekre adott önkormányzati szándék szerint kialakított válaszokat, hogy az érdekelt az egyeztető tárgyalásra fel tudjanak készülni.

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.

Ismételten felhívjuk a figyelmet, hogy a terv a magasabb rendű jogszabályokkal és területrendezési tervekkel nem lehet ellentétes.

- Étv. 9.§ (6) bek.: A véleményezési eljárás befejezése után a településrendezési eszközöket az elfogadásuk előtt - a (3)-(4) bekezdés alapján 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. Az Étv. 9.§ (5) bek. alapján a (6) bekezdés szerinti, helyben szokásos módon történő közzététel időtartama alatt érkező észrevételeket a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell.
- Étv. 9.§ (6) bek.: az elkészült terv *jóváhagyás előtti – záró – véleményeztetése* az állami főépítész által;

Az Étv 9.§ (6) bekezdésben előírt záró vélemény kérésekor az államigazgatási szervek véleményeit az irodánkunk megküldendő dokumentációhoz kell csatolni.

A véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek (OTÉK 3. sz. melléklet) jogszabályon alapuló észrevételeit a tervezés során figyelembe kell venni.

Kérjük a polgármester nyilatkozatában (például a dokumentációhoz csatolt kísérőlevélben) felsorolni azon érdekeltet, 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.

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.**

Az elkészült tervek véleményezési eljárásában **részt kívánunk venni**, igény esetén szakmai konzultációval is segítjük munkájukat.

III. Konkrétumok az I. és II. fejezetben leírtakon túl:

Tata város teljes közigazgatási területén a

- 1/2002. (I. 11.) ÖH számú határozatával megállapított Tata Városfejlesztési Koncepció,
- 128/2002. (IX. 25.) ÖH számú határozattal megállapított településszerkezeti terv,
- 38/2005. (XII. 6.) ÖR számú rendelet hatályos.

Fenti településrendezési eszközök irodánk tervtárában megtalálhatóak.

Az előzetes véleményt kérő dokumentáció alapján a módosítás célja a Naplókerti utcától északnyugatra eső volt Malomipari Zrt telephelyének (261/1 hrsz), a 257 hrsz-ú ingatlanak és a 320 és a 0353/6 hrsz-ú raktározási célú épületekkel beépített gazdasági területek kisvárosi lakóterületbe sorolása.

Fentiek alapján szükséges a hatályos településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat – szabályozási terv módosítása, melyet a mellékelt – **Tata Város Önkormányzati Képviselő-testületének 469/2011. (X.27.) Kt. számú határozat szerinti - településfejlesztési döntésben az önkormányzati Képviselő-testület támogat.**

Az önkormányzat megkeresése szerint a 2008. december 11-én kelt 09-571-1/2008. számon kiadott Móricz Zsigmond tér területére vonatkozó előzetes véleményünk és jelen előzetes véleményünkkel indult településrendezési eszközök módosítása egy eljárásban fog folytatódni.

A módosításokkal kapcsolatban konkrét vélemény csak tervdokumentáció birtokában tudunk adni.

A településrendezési eszközök készítése során a tervek véleményezési eljárásában **részt kívánunk venni**, igény esetén szakmai konzultációval is segítjük munkájukat

Előzetes állásfoglalásunkat az Étv. 9.§ (2) bekezdés c) pontja alapján adtuk, melyet másolatban javasoljuk megküldeni a tervezőnek, hogy a feladatok egyeztetett értelmezése is elősegítse az eredményes tervkészítést.

Székesfehérvár, 2011. december 15.

Tisztelettel:



Lantay Attila
hivatalvezető
állami főépítész