



FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Építésügyi Hivatalának
Állami Főépítésze

PK-1156/2012.

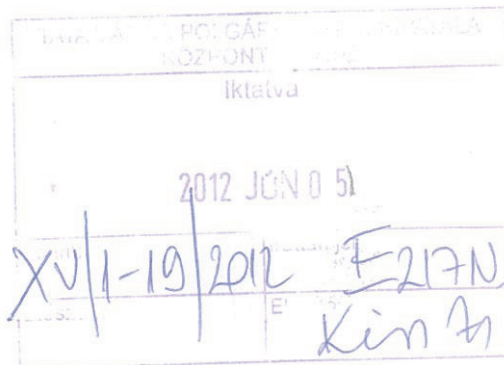
Ügyszám: VII-D-09-264-2/2012.
Ügyintéző: Borsik Beáta
Hiv. szám: XV/1-5/2012.

Tárgy: **Tata** város hatályban lévő
településszerkezeti terve, helyi építési
szabályzata és szabályozási terve
módosítása a Naplókert utcai
gazdasági kereskedelmi-szolgáltató és
a különleges idegenforgalmi
övezetekre, valamint a Móricz
Zsigmond tér területére vonatkozóan
- közbenső vélemény -

Tata Város Polgármesteri Hivatala
Kiss Zsolt úr
városi főépítész

TATA
Kossuth tér 1.

2890



Tisztelt Városi Főépítész Úr!

„Tata város szerkezeti- és szabályozási terv módosítás – 2012” megnevezésű egyeztetési anyagának dokumentációját kérésére áttekintettem.

A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat véleményezésében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény** (továbbiakban: **Étv.**) **9. §-a** alapján veszek részt.

A módosított településrendezési eszközökről az Étv. 9.§ (3) bekezdés szerinti alábbi - **közbenső** - szakmai véleményt adom.

A tervezési munka előzményei:

Az Önkormányzat a Móricz Zsigmond tér rendezésével kapcsolatos 260/2008. (IX. 24.), majd a Naplókert utca környezetére vonatkozó 469/2011. (X. 27.) Tata KT. határozatával megállapított településfejlesztési döntéseiben a tervezési feladatnak megfelelő módosításokat rögzítette.

Ezen módosításokhoz az Étv. 9.§ (2) bekezdése szerint szükséges előzetes tájékoztatást külön-külön megkérték, melyet a 09-571-1/2008. számú, 2008. december 11-én, illetve a 09-443-2/2011. számú, 2011. december 15-én kelt levelemben adtam meg. Jelen levelében az Önkormányzat kérte a továbbiakban a két eljárás összekapcsolását, együttkezelését.

A folyamatban lévő módosítások a településszerkezeti terv módosításával együtt történnek.

Tervezési feladatok:

1. Móricz Zsigmond tér szabályozásának változása
2. Naplókert utca menti gazdasági kereskedelmi-szolgáltató és különleges idegenforgalmi övezetek átsorolása Lk j. lakóterületté, az érintett külterületi ingatlanok belterületbe vonásával
3. A 257, 259 és 260 hrsz-ú ingatlanok Lk j. lakóterületből KÖu j. közlekedési és közműterületbe kerülnek át

A közigazgatási területre hatályos településrendezési eszközök:

- 1/2002. (I. 11.) ÖH határozattal megállapított településfejlesztési koncepció,
- 128/2002. (IX. 25.) ÖH határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv,
- 38/2005. (XII. 6.) ÖR rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat (TÉSZ) és szabályozási terv.

A beérkezett tervdokumentáció tartalma, a tartalomjegyzék szerint:

Jóváhagyandó munkarészek:

Módosított szerkezeti terv – M=1:4.000
Módosított szabályozási terv – M=1:2.000

Határozat-tervezet
Településszerkezet-módosítás leírása
TÉSZ rendelet módosítás tervezete

Alátámasztó munkarészek:

Hatályos szerkezeti terv részletek Tm, T-2/A
Hatályos szabályozási terv részlete – M=1:2.000
Tájhasználati vizsgálat – M=1:3.000
Geodéziai felmérés – M=1:1.000
Utcakép fotók 3 lap

Közlekedési helyszínrajz – M=1:2.000
Mintakeresztmetszelvény I-II-III. – M=1:100
Vízellátás – M=1:2.000
Szennyvízelvezetés – M=1:2.000
Gázellátás – M=1:2.000
Villamos energia ellátás – M=1:2.000
Hírközlés – M=1:2.000

Alátámasztó munkarészek leírása

Előzetes véleményezési eljárás dokumentumai

Jelen véleményem alapja a LT-PLAN Bt., László Tibor okl. építészmérnök, irányító településtervező (TT/1 11-0086) által elkészített, 11/2011 munkaszámú, „Tata város szerkezeti-

és szabályozási terv módosítás – 2012” megnevezésű véleményezési dokumentáció. A tervezési munkát a 104/2006. (IV. 28.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte.

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos szakmai véleményem

- A tervezési feladat Tata város közigazgatási területén felmerült változtatási szándékoknak megfelelően a hatályos településrendezési eszközök – településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv – módosítását igényli.
- A dokumentáció átvizsgálását követően megállapítottam, hogy a módosítással kapcsolatos alátámasztó munkarész és a jóváhagyandó munkarész nincs összhangban, mivel az alátámasztó munkarész a gazdasági területen kialakítandó **kertes lakóterületről** beszél több helyen, azonban a jóváhagyandó dokumentáció **kisvárosias lakóövezeteket** jelöl a tervezési területen, egyértelműen javítani szükséges.
- Az alátámasztó munkarész arra hivatkozik, hogy nem módosul a település belterületi határa, ezért nem szükséges az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK) 3. § (3) bekezdésében kötelezően előírt, a Komárom - Esztergom Megye Területrendezési Tervéről szóló 22/2005. (IX. 29.) önkormányzati rendelet (KEMTrT) és az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) előírásai, szabályozásai, valamint a módosított **településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás (számítás)** készítése. Azonban dokumentáció alapján azt állapítottam meg, hogy a módosított szerkezeti terv és önkormányzati határozat értelmében a Naplókert utcától dél-keletre tervezett lakóterület - jelenleg - külterületi ingatlanai belterületbe kerülnek, ezzel változik a település belterületi határa, ezért az OTÉK 3. § (3) bekezdése szerinti alátámasztó szakági munkarészt pótolni szükséges.
- A temető közelsége és az azzal kapcsolatos gépkocsi-forgalom, illetve a tervezett parkolók miatt javaslom a Bánhidai út északi oldalán, a lakóterület szélén ún. védő zöldsáv létesítését, beültetési kötelezettség előírását.
- A dokumentációban szereplő biológiai aktivitás érték (BAE) számítása nem felel meg az erről szóló, 9/2007 (IV.3.) ÖTM rendeletben (R.) foglaltaknak. Felhívom a figyelmet, hogy a BAE-t a **R. jelenleg hatályos mellékletében** feltüntetett értékmutatók alkalmazásával kell kiszámítani, kérem ennek figyelembe vételével javítani a számítást.
- A módosított szerkezeti terven nem került sor a lakóterületeken belül tervezett új utcák, illetve a meglévő utak feltüntetésére, ugyanakkor a hatályos szerkezeti terv egyértelműen jelöli azokat, ezért javítani, kiegészíteni szükséges.
- A tervezett Lk-FT-6 j. területbe benyúló, feltételelesen kialakítandó magánút-szakaszra vonatkozóan tájékoztatom, hogy azt nem lehet jelölni KÖu2 övezet részeként, mivel a magánút nem minősül közterületnek. Javaslom, ezen övezet szabályozása csak a „javasolt telekhatárok” feltüntetésével történjék, a magánút közlekedési övezet jelölésének elhagyásával.
- Felhívom a figyelmet, hogy a tervezett **parkolók tervezésénél, kialakításánál** figyelembe kell venni az OTÉK 42. § (7) bekezdésében előírt követelményeket, továbbá a parkolók jelölésére szolgáló betűjelet (P) a szabályozási tervlap jelmagyarázatában szükséges feltüntetni.
- A Naplókert utca keleti oldalán, a **hidrogeológiai védőterületen** lakóterület kijelölése csak az érdekelt államigazgatási szervek, szakhatóságok előírásainak fokozott figyelembe

vételével lehetséges, különös tekintettel arra, hogy a területre a hatályos szerkezeti terven jelölt „beerdősülés”, illetve a különleges idegenforgalmi övezet felszámolásával, a területfelhasználás változtatásával a beépítés intenzitása mindenképpen növekedni fog.

- A TÉSZ módosító rendelet-tervezetének 1. § (1) bekezdése lehetővé teszi a 3.5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára parkolóterület létesítését az Lk-FT-3 jelű kisvárosias lakóövezetben. Ez a szabályozás nem felel meg az OTÉK 12. § (4) bekezdésében foglaltaknak, miszerint:

„A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3.5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.”

Mint arról a 09-443-2/2011. számon kiadott előzetes szakmai véleményem 3. oldalának második francia bekezdésében már tájékoztattam, az OTÉK II.-III. fejezetében előírt **követelményeket be kell tartani**. Az OTÉK előzőekben hivatkozott bekezdése a II. fejezetben található. Amennyiben a terv készítésekor az OTÉK-ban meghatározott határértéknél megengedőbb értékeket kíván alkalmazni az önkormányzat, 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 magasabb szintű jogszabálynak való megfelelés érdekében vagy törölni kell a vitatott, megengedőbb szabályozást, vagy hozzájárulás iránti kérelmet kell benyújtani az állami főépítési irodára, az OTÉK előírásaitól eltérő megoldásra vonatkozóan.

- Kérem továbbá pótlólag csatolni a dokumentációhoz az alátámasztó munkarészben hivatkozott, a Móricz Zsigmond tér szabályozásának módosításáról szóló 260/2008. (IX. 24.) számú önkormányzati határozatot.

Az egyeztetési eljárás következő lépései:

- Étv. 9.§ (4) bekezdése: az eltérő vélemények egyeztetésére a polgármester által összehívott tárgyalást kell tartani. Kérem az eltérő véleményeket egyetértéssel lezárni, mert Irodám nem bírálhatja felül más államigazgatási szerv jogszerű szakmai véleményét és a jogszerű észrevételek rendezetlensége esetén Irodám nem javasolhatja a tervek jóváhagyását, illetve a jogszabállyal ellentétes állapotra fel kell hívnia az önkormányzati képviselő testület figyelmét.
- Étv. 9.§ (5) bekezdése: 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.
- 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. Az Étv. 9.§ (5) bekezdése alapján a (6) bekezdés szerinti, helyben szokásos közzététel időtartama alatt érkező észrevételeket a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell.
- Étv. 9.§ (6) bekezdése: az elkészült terv jóváhagyás előtti – záró - véleményeztetése az állami főépítési iroda által;
- Az Étv. 9.§ (6) bekezdésében előírt záró vélemény kérésekor az államigazgatási szervek véleményeit a főépítési irodának megküldendő dokumentációhoz kell csatolni.

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

A záró véleményeztetésre benyújtandó dokumentációt papíralapon és digitális formában is kérem megküldeni az állami főépítési irodára. Kérem továbbá 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) bekezdése** szerint kifogást nem emelő véleményezőnek tekinthetők.

Kérem a jóváhagyó képviselőtestületi ülés időpontját a főépítési vélemények kialakításához szükséges – az **Étv. 9. § (6) bekezdés b) pontja** szerint – 30 napos határidő figyelembevételével meghatározni.

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

Az Étv. 59. §-a 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 digitális adathordozón, *.pdf formátumban is és papíralapon is kérem megküldeni irodám részére.**

Az Étv. 9.§ (8) bekezdése szerint az elfogadott jóváhagyott településrendezési terveket (konceptiót és szerkezeti tervet) vagy azok vonatkozó részét, illetőleg kivonatát **a polgármesternek meg kell küldenie** az azok véleményezésében részt vetteknek.

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy az építésügy, a településfejlesztés és - rendezés körébe tartozó dokumentációk központi nyilvántartásáról szóló 277/2008. (XI. 24.) Korm. rendelet 3.§ (1) bekezdés f) pontja alapján a településrendezési eszközöket az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a rendelettel vagy határozattal együtt egy példányban a jegyző köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

Székesfehérvár, 2012. május 30.

Tisztelettel:




Lantay Attila
hivatalvezető
állami főépítész