



PK-2577/2012
élevezet: dec. 3.

FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Építésügyi Hivatalának
Állami Főépítész

Ügyszám: VII-D-09-264-4/2012.
Ügyintéző: Sagát Ágnes
Hiv. szám: XV/1-23/2012.

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 - **záró vélemény** -

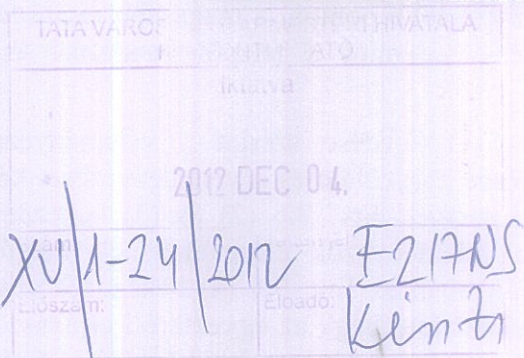
Tata Város Polgármesteri Hivatala

Kiss Zsolt úr
városi főépítész

TATA

Kossuth tér 1.

2890



Tisztelt Városi Főépítész Úr!

„Tata, Naplókert utca szerkezeti- és szabályozási terv módosítás – 2012” című, véleményezési dokumentációt kérésére áttekintettem és a településrendezési eszközökről az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 9. § (6) bekezdés b) pontja szerint az alábbi, **-záró-** véleményt adom:

A véleményezett dokumentáció :

Jelen szakmai véleményem alapja az LT-PLAN Bt., László Tibor okl. építészmérnök, irányító településtervező (TT/1 11-0086) által elkészített záró véleményezési dokumentáció mely 2012. november 5-én érkezett az állami főépítész irodához. Megállapítom, hogy a tervező **jogosultsága megfelel a településtervezési és az építészeti-műszaki tervezési, valamint az építésügyi műszaki szakértői jogosultság szabályairól szóló 104/2006. (IV. 28.) Korm. rendeletben** meghatározottaknak

A településrendezés tárgya és célja összefoglalása:

A módosítás Tata Város közigazgatási területére **hatályos településrendezési eszközöket érinti**, azaz a **128/2002. (IX. 25.) ÖH határozattal** jóváhagyott településszerkezeti tervet és műszaki leírást (továbbiakban TSZT), az **38/2005. (XII. 6.) ÖR rendelettel** jóváhagyott helyi építési szabályzatot és szabályozási tervét (továbbiakban TÉSZ és SZT), és az **1/2002. (I. 11.) ÖH határozattal** megállapított településfejlesztési koncepciót, melyek az állami főépítész iroda tervtárában rendelkezésre állnak.

Tata Város Önkormányzata a Móricz Zsigmond tér rendezésével kapcsolatos **260/2008. (IX. 24.) ÖH határozatával**, illetve a Naplókert utca környezetére vonatkozó **469/2011. (X. 27.) ÖH határozatával** megállapított településfejlesztési döntéseiben a következő módosítási szándékokat rögzítette:

1. Móricz Zsigmond tér szabályozásának változása

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

A véleményezési eljárás összefoglalása

Az Étv. 9.§ (2) bekezdése szerint szükséges **előzetes tájékoztatást** mindkét módosítási szándékot illetően 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.

Az Étv. 9.§ (3) bekezdése szerint kérte a **közbenső szakmai véleményt**, valamint a két eljárás véleményezésnek összekapcsolását, együttkezelését, melyet a VII-D-09-264-2/2012. számú 2012. május 30-án kelt levelemben megadtam. A véleményezési dokumentáció kiegészítését, javítását és pontosítását kértem több ponton, a magasabb rendű területrendezési terveknek és jogszabályoknak való megfelelés-, valamint a településrendezési eszközök belső összhangjának megteremtése érdekében.

Az Étv. 9.§ (6) bekezdése szerint a véleményezési dokumentációt jóváhagyás előtti, **záró véleményeztetésre** megküldte és a véleményezését kérő levelében rögzítette, hogy a véleményező államigazgatási szervek Étv. 9.§ (2) és (3) bekezdése szerinti megkeresése és **véleménykérése megtörtént**, a véleményezők észrevételeinek megfelelően **a dokumentációt javította**, eltérő vélemények hiányában az Étv. 9.§ (4) bekezdése szerinti **egyeztető tárgyalás** összehívására nem került sor. Tájékoztattam, hogy az **egyeztetési eljárást lezárta**, valamint a módosítások jóváhagyása előtti, az Étv. 9.§ (6) bekezdése szerinti **közzététel megkezdődött**.

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos záró szakmai véleményem:

A záró véleményezésre benyújtott dokumentumokat, a tervezői válaszokat a TSZT módosítás tervezetét, a TÉSZ módosító rendelet tervezetét és szabályozási tervlapjait megvizsgáltam és a következőket állapítom meg:

- A véleményezési eljárás során **nem vált szükségessé:**
 - az egyes tervek illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló **2/2005. (I.11.) Kormányrendelet** (továbbiakban Tkvr) szerinti **környezeti vizsgálat készítése**, valamint
 - az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet** (továbbiakban: OTÉK) 111. § szerinti eltéréshez az Étv. 31.§ (3) bekezdése szerinti **eltérési engedély** kiadása, mert a településrendezési eszköz módosításában az OTÉK II.-III. fejezetében előírt határértéknél megengedőbb értékeket nem kíván alkalmazni az önkormányzat.
- Az Étv. 10.§ (4) bekezdése szerinti, a településszerkezeti terv módosításának előzetes véleménykéréshez szükséges **településfejlesztési döntést** az eljárás során a dokumentációhoz nem csatolták. Ismételten kérem, hogy az alátámasztó munkarészben hivatkozott, a Móricz Zsigmond tér szabályozásának módosításáról szóló **260/2008. (IX. 24.) számú önkormányzati határozatot** legkésőbb - a jóváhagyott módosítások szakmai vizsgálat céljából történő megküldésével együtt - szíveskedjék részemre eljuttatni.
- A dokumentációból nem derül ki, hogy az Étv. 10.§ (3) bekezdése szerint megkereste-e a **szomszédos települések önkormányzatait**. Kérem, hogy a megkereséseket és az önkormányzatok véleményeit legkésőbb - a jóváhagyott módosítások szakmai vizsgálat céljából történő megküldésével együtt - szíveskedjék részemre eljuttatni.

- A településszerkezeti tervben a telektömbön belüli lakóutcák eltérő színű jelölésére vonatkozóan **a közbenső véleményemben megfogalmazottakat fenntartom.** A tervezői válasz 3.3.5. pontjában felvetett állásfoglalás kérésre a következőkről tájékoztatom:
 - Tekintettel arra, hogy a hatályos TSZT egyértelműen jelöli és elkülöníti a terv léptékében ábrázolható lakóutcákat a beépítésre szánt területektől, így a hatályos terv és módosítás egységes kezelhetősége érdekében célszerű a jelölés változatlanul hagyása.
 - Az Étv. 11.§ (2) bekezdése szerint a településszerkezeti tervben – többek között - meg kell határozni a bel- és külterületeket, a beépítésre szánt, illetve a beépítésre nem szánt területeket, azok tagozódását. OTÉK 2. számú melléklete 1.1.2 pontja pedig egyértelműen meghatározza a közlekedési terület, mint beépítésre nem szánt területfelhasználási mód színes jelölését, ezért - véleményem szerint - a záró dokumentációban **szereplő javítás megfelelő.**
- A záró véleményezési dokumentációban figyelembe vették a véleményező államigazgatási szervek által megfogalmazott véleményeket. A módosított településrendezési eszközök tartalmilag és formailag összhangban vannak a vonatkozó területrendezési tervekkel és a kötelező érvényű magasabb rendű jogszabályokkal a következő kivétellel:
 - A Bánhidai út északi oldalán, a lakóterület határán a temető védő zöldsávjának kijelölését javasoltam, melyet a záró dokumentáció jóváhagyandó munkarészében, mint **beültetési kötelezettség** tüntetett fel. A beültetési kötelezettség jelöléseként nem a hatályos szabályozási terven is szereplő és az OTÉK 2. sz. melléklet II. szakasz, 1.24 pontja szerinti jelkulcsot használta, ezért kérem, szíveskedjék - a jelenleg hatályos és OTÉK szerinti jelnek megfelelően - **a jelölést változatlanul hagyni.** Felhívom a figyelmét arra, hogy a beültetési kötelezettség a településrendezési kötelezések körébe tartozik, mely az önkormányzat részére feladatot (ingatlan-nyilvántartási bejegyzést) és bizonyos esetekben kiadásokat (költségtérítés) is jelent. Az Étv. 29.§ (4) és (5) bekezdése értelmében a települési önkormányzat képviselő-testülete hatósági határozatban a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettségét írhatja elő. Ha e kötelezettség teljesítése az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó ráfordítást igényel, az önkormányzatnak a tulajdonos költségeit rendeletben meghatározott mértékben kell megtérítenie. A településrendezési kötelezettségről szóló határozat közlésével egyidejűleg a képviselő-testület megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése érdekében. A kötelezettség megszűnését követően 15 munkanapon belül a képviselő-testület az erről szóló határozat közlésével egyidejűleg a kötelezettség tényének az ingatlan-nyilvántartásból való törlése érdekében megkeresi az ingatlanügyi hatóságot.

Amennyiben a fenti hiányosságokat pótolják, illetve a hibát javítják, a településrendezési eszközök módosításának képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást nem elemelek.

Az egyeztetési eljárással kapcsolatos további teendők:

Az Étv. 9.§ (5) bekezdése alapján a helyben szokásos közzététel időtartama alatt érkező **észrevételeket, illetve az Étv. 9. § (6) bekezdés b) pontja** alapján a településrendezési eszközök elfogadása előtt az **állami főépítész –záró- szakmai véleményét ismertetni kell** a döntésre jogosult testülettel.

A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat – az Étv. 9/A.§-ban és a 9/B.§-ban meghatározott esetek kivételével – legkorábban a **megállapításuktól számított 30. napon léptethetők hatályba**, mely vonatkozik jelen módosításra is.

Az Étv. 9.§ (8) bekezdése értelmében a polgármester **az elfogadást követő 10 munkanapon belül** gondoskodik a helyi építési szabályzatnak, a településrendezési terveknek és a beérkezett vélemények figyelembe nem vétele indokolásának - amennyiben ennek az információtechnológiai feltételei fennállnak, az önkormányzat honlapján való - **jóváhagyás utáni - közzétételéről.**

Ezzel egyidőben, azaz **az elfogadást követő 10 munkanapon belül** a polgármester fenti tartalmú **dokumentációt megküldi a véleményezésében részt vett államigazgatási szerveknek és szakmai vizsgálat céljából az állami főépítésznek** is. Ha a véleményezési eljárásban részt vett véleménynyilvánításra 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.

Tájékoztatom, hogy az Étv. 9.§ (12) bekezdése értelmében a jegyző köteles a képviselő-testületi megállapításuk, azaz **elfogadásuk után 15 napon belül megküldeni** a helyi építési szabályzatot és a településrendezési terveket azok összes munkarészeivel, valamint a megállapításukról szóló – külön jogszabály szerinti – jegyzőkönyvvel, a véleményezési eljárás dokumentumaival, továbbá az állami főépítészi, illetve a miniszteri véleménnyel együtt, a megyei kormányhivatalnak, jelen esetben a **Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatalnak.**

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

Az Étv 59. §-a rögzíti **az állami főépítész elektronikus nyilvántartási kötelezettségét** a településrendezési eszközök tekintetében. Az előírásnak megfelelően **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(ok) jegyzőkönyvét, valamint az egyéb - **az eljárás során keletkezett - dokumentumokat digitális adathordozón, *.pdf formátumban,** ezen felül a jóváhagyott tervlapokat **papír alapon 1 példányban** szíveskedjék **az állami főépítész részére megküldeni.**

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 és **jogsértés esetén a bírósághoz, illetve az Alkotmánybírósághoz fordul.**

A fenti - az Étv. 9.§ (6) bekezdése alapján adott - állásfoglalást másolatban javaslom megküldeni a tervezőnek, hogy eredményes munkájukat a feladatok egyeztetett értelmezése is elősegíthesse.

Székesfehérvár, 2012. november 29.

Tisztelettel:



Lantay Attila
hivatalvezető
állami főépítész