



FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Építésügyi Hivatalának
Állami Főépítésze

Ügyszám: VII-D-09-278-4/2012.
 Ügyintéző: Sagát Ágnes
 Hiv. szám: XV/16-26/2012.

Tárgy: **Tata**, Remeteség városrész
 településrendezési eszközeinek
 módosítása a Fekete út – Gyertyános
 út – Akácos u. által határolt területen

- közbenső vélemény -

Tata Város Polgármesteri Hivatala

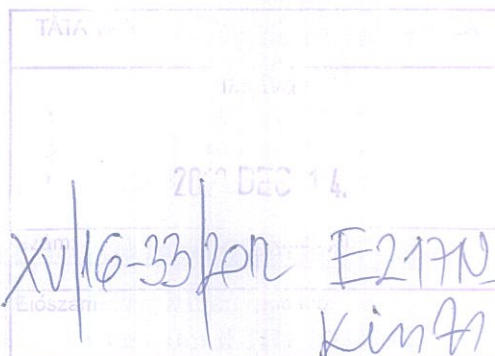
Kiss Zsolt úr
városi főépítész

TATA

Kossuth tér 1.

2890

Tisztelt Városi Főépítész Úr!



„Tata, Remeteség Wellness Hotel Gottwald szerkezeti- és szabályozási terv módosítás 2012.” című véleményezési dokumentációt kérésére áttekintettem. A településrendezési tervek és helyi építési szabályzat véleményezésében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 9.§ alapján veszek részt. A módosított településrendezési eszközökről az Étv. 9.§ (3) bekezdés szerinti - **közbenső** - véleményemet az alábbiakban adom meg:

A beérkezett dokumentáció tartalma:

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

- Határozat tervezet
- Településszereket módosítás leírása
- TÉSZ rendelet módosítás tervezet
- Módosított szerkezeti terv M=1:8000
- Módosított szabályozási terv M=1:2000

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- tervi előzmények
- a szabályozás vizsgálata
- beruházási program
- hatásvizsgálat
- a szabályozás módosítása
- környezetalakítás
 - tájrendezés
 - a területi terveknek való megfelelés vizsgálata
 - biológiai aktivitás érték vizsgálata
 - környezetvédelem
 - éghajlati adottságok
 - infrastruktúra ellátottság
- Levegő tisztaság védelem

- Hulladékgyűjtés
- felszíni, felszín alatti vizek
- zaj- és rezgésvédelem
- talajvédelem
- természetvédelem
- Infrastruktúra hálózat
- NATURA 2000 határbebecslési dokumentáció (a 275/2004.(X.8.) Korm. rendelet alapján)
- Tata Fácánoskert Településszerkezeti terv részlete 2009. M= 1:8000
- Hatályos szabályozási terv 19.2 szelvénye részlete M= 1:2000
- Tájhasználat vizsgálata M= 1:200
- KEM TrT 2011. Térségi szerkezeti terv részlete
- Előzetes véleményezési eljárásra érkezett vélemények és összesítése

Jelen szakmai véleményem alapja az LT-Plan Bt., László Tibor vezető településtervező (TT/11-0086) által elkészített, 3/2012. tervszámú, „2012. november 21.” keltezésű véleményezési dokumentáció. 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 módosítás alá vont tervezési feladat és terület leírása:

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 TЭСZ és SZT), és az **1/2002. (I. 11.) ÖH határozattal** megállapított településfejlesztési koncepciót, melyek az állami főépítési iroda tervtárában rendelkezésre állnak.

Tata Város Önkormányzata a Remeteség területének rendezésével kapcsolatos **158/2012. (IV. 26.) ÖH** határozatával megállapított településfejlesztési döntéseiben a következő módosítási szándékokat rögzítette:

1. A 4537-4543 hrsz-ú ingatlanok ÜH-TÓ-O jelű hétvégi házas üdülőterületből új. Kid-RE-7 jelű különleges idegenforgalmi beépítésre szánt övezetbe kerülnek át.
2. A 4536 hrsz-ú telek kb 1300 m²-es területe a Zkp jelű beépítésre nem szánt zöldterületből új KRE/2 jelű különleges rekreációs területbe kerül.

Az eljárás előzményei:

Jelen módosításhoz az Étv. 9.§ (2) bekezdés szerint szükséges **előzetes tájékoztatást** megkérték, melyet a VII-D-09-278-2/2011. ügyszámú, 2011. május 22-én-án kelt levelemben megadtam.

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos szakmai véleményem:

A kötelező alátámasztó munkarész tartalma megfelel *az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet* (továbbiakban OTEK) 3. § (3) bekezdés 6. pontjának és tartamilag igazolják a módosítás megfelelését a magasabb rendű jogszabályoknak.

- A **településrendezési javaslat** tartalmazza a módosítással érintett területek jelenlegi használatát, szabályozásának jelenlegi és tervezett leírását, valamint indoklását.
- A **tájrendezési munkarész** tartalmazza településrész zöldfelületi- és táji rendszerének ismertetését. A munkarész tartalmazza a *területek biológiai aktivitás értékéről szóló 9/2007 (IV.3.) ÖTM rendelet* szerinti, a tervezett területfelhasználás-változások miatt

szükséges számítást, mely a módosítás telektömbjének BA érték csekély mértékű csökkenését bizonyítja. Felhívom a figyelmét arra, hogy az Étv. 8.§(2) b) pontja értelmében a biológiai aktivitásérték egyensúlyát az adott településrendezési eszköz módosítás esetében szükséges bizonyítani. Véleményem szerint a település más területét érintő településrendezési eszköz módosításból (pl. Naplókert utcai módosítás) származó biológiai aktivitásérték többletet – mint kvótát- figyelembe venni hibás gyakorlat.

- **A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv módosítása összhangjának értékelésében** a tervdokumentáció igazolja a magasabb rendű, területrendezési terveknek- *az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény*, illetve a Komárom-Esztergom Megyei Közgyűlés *Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Szabályzatáról szóló, 22/2005. (IX. 29.) számú önkormányzati rendelet*- való megfelelését. A dokumentáció szerint a térségi övezetek a módosítással érintett területekre vonatkozóan korlátozást nem jelentenek, holott a Gksz övezet az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetében található.
- **A környezetalakítási javaslat** fejezete a környezet elemeinek védelmét és hatásait tartalmazza. A fejezet szerint a módosítások által új beépítésre szánt terület kijelölése, valamint a tervezett terület-felhasználás változások a település környezeti elemeire káros hatást, természeti erőforrás igénybevételét, vagy környezetterhelést nem jelentenek.
- **A közlekedésfejlesztési,- közműfejlesztési és hírközlési javaslatok** szerint módosítások érdemi változást nem tartalmaznak a hatályos településszerkezeti tervhez képest.
- A dokumentáció érintettség hiányában nem tartalmaz *az örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendelet* szerint szükséges örökségvédelmi hatástanulmányt.
- *Az egyes tervek illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet* (továbbiakban: Tkvr.) 1.§ (2) a) pontja szerinti **környezeti vizsgálat** nem készült. A mellékletként csatolt hatásbecslési dokumentáció tartalmazza a várható természeti állapotváltozást és a káros hatások kiküszöbölésére irányuló javaslatokat fogalmaz meg.

A településszerkezeti terv módosításával kapcsolatban felhívom a figyelmét a következőkre:

- Tekintettel arra, hogy a hatályos TSZT nem egyértelműen jelöli és különíti el a terv léptékében ábrázolható lakóutcákat a beépítésre szánt területektől, így a hatályos terv és módosítás egységes kezelhetősége érdekében célszerű a jelölés egységesítése. A módosítással érintett területen belül javaslom a közlekedési célú nem beépíthető területek területének eltérő jelölését. 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. Az OTÉK 2. számú melléklete 1.1.2 pontja pedig egyértelműen meghatározza a közlekedési terület, mint beépítésre nem szánt területfelhasználási mód színes jelölését.
- A jelmagyarázatban szereplő tervezett elemek közül hiányzik a tervezett zöldterület jelölése, ezt pótolni szíveskedjék. Javaslom, hogy tervezett elemek sraffozott megjelenítése csak a véleményezési eljárás alatt szerepeljen a tervlapokon, a jóváhagyott településszerkezeti terv ábrázolása legyen összhangban az OTÉK 2. sz. melléklete jelkulcsaival.

A helyi építési szabályzat szövegezésével kapcsolatban felhívom a figyelmét arra, hogy 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: A rendelet szövegezésének szerkesztésekor *a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet* (továbbiakban: JsZR) előírásait kell alkalmazni.

A szabályozási terv módosításával kapcsolatban felhívom a figyelmét a következőkre:

- A GksZ övezet határának módosulásának indoklást az alátámasztó munkarész nem tartalmazza, kérem pótolni szíveskedjék.
- A hatályos szabályozási tervben a 4507/13 hrsz-ú telek határán szereplő megszüntető jel a módosításban nem szerepel. A változás indoklása szükséges.

Megállapítom, hogy tervben az OTÉK II.-III. fejezetében meghatározott követelményeket betartották, az ott meghatározott határértéknél megengedőbb értékeket nem kívánnak alkalmazni. OTÉK alóli felmentésre nincs szükség.

A településrendezési eszköz módosítás továbbdolgozását a fentiek, illetve az államigazgatási szervek véleménye alapján javasolom.

Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmét:

A településrendezési eszközök tartalmának és formájának maradéktalanul meg kell felelnie az Étv. és az OTÉK követelményeinek.

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

A településrendezési tervet – *a településtervezési és az építészeti-műszaki tervezési, valamint az építésügyi műszaki szakértői jogosultság szabályairól szóló 104/2006. (IV.28.) Korm. rendeletben* (továbbiakban Kr.) foglaltaknak megfelelően – arra **jogosult településtervező** készítheti. A Kr. 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.

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 tervtanácsi véleményezésre benyújtandó tervek körét.

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 egyeztetési eljárás következő lépései:

A településrendezési tervek jogszerűségét és szakmai megalapozottságát az Étv. 9. § által kötelezővé tett véleményezési eljárás biztosítja

Felhívom a figyelmét arra, hogy , hogy az Étv. 9.§ (7) bekezdése szerint a **településrendezési eszköz – az Étv. 9.§ (2)-(6) pontjaiban előírt - véleményeztetési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el**. Tájékoztatom, hogy a településrendezési eszközök szakmai véleményezési eljárása a következő fontosabb szakaszokból áll:

Étv. 9.§ (3) bekezdés szerinti **tervtanácsi véleményezés**, mely során a készítés alatt lévő településrendezési eszközt a polgármesternek véleményeztetnie kell a az Étv. 5. § (4) bekezdése, valamint a Ttr szerinti tervtanáccsal.

Étv. 9.§ (3) bekezdése szerinti részletes szakmai véleményezés, azaz a **közbenső véleményezés**, mely a külön jogszabályban meghatározott közigazgatási, az érintett települési önkormányzati és az érdek-képviselői szervekkel, valamint a társadalmi szervezetekkel. Az OTÉK 5.§ (3) szerint 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. Étv. 9/A. § szerint a településrendezési eszköz módosítása esetén a 9. § (3) bekezdés szerinti véleményeztetés elhagyható, ha a módosítás nem érinti a település fő infrastruktúra hálózatát, alapvető zöldfelületi rendszerét, morfológiáját, védett természeti értékeit, a kulturális örökség védelmét és nem növeli felhasználási intenzitását, terület-felhasználási változást nem jelent, és már a 9. § (2) bekezdés szerinti véleményeztetéshez részletesen kidolgozásra került és véleményeztetése megtörtént, vagy a módosítás elírás javítása érdekében történik.

Az Étv. 9.§ (4) bekezdése értelmében az eltérő vélemények egyeztetésére a polgármester által összehívott **egyeztető tárgyalást** kell tartani. Kérem az eltérő véleményeket egyetértéssel lezárni, mert az Állami Főépítész nem bírálhatja felül más államigazgatási szerv jogszerű szakmai véleményét és a jogszerű észrevételek rendezetlensége esetén nem javasolhatja a tervek jóváhagyását, illetve a jogszabállyal ellentétes állapotra fel kell hívnia az önkormányzati képviselő testület figyelmét. Az Étv. 9.§ (5) bekezdése szerint 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.

Felhívom a figyelmet, hogy *az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet* 2. § (1) bekezdése szerint az **elsőfokú építésügyi hatóság megállapítás előtt véleményezi** az illetékességi területén a helyi építési szabályzatot és a településrendezési terveket.

Az Étv. 9.§ (6) bekezdése szerint a közbenső véleményezési eljárás lezárása után – a jóváhagyás, illetve **elfogadás előtt**- a településrendezési eszközöket 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 helyben szokásos közzététel időtartama alatt érkező észrevételeket **a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell.**

Étv. 9.§ (6) bekezdése szerint az elkészült tervet jóváhagyás előtti, **záró véleményeztetésre** meg kell küldeni az **állami főépítésznek** az alábbiak figyelembe vételével:

- a záró vélemény kérésekor az államigazgatási szervek véleményeit a főépítész irodának megküldendő dokumentációhoz kell csatolni;
- a záró véleményeztetésre benyújtandó dokumentációt papíralapon és digitális formában is kérem megküldeni;
- a záró vélemény részeként nyilatkozatban (például a dokumentációhoz csatolt kísérőlevélben) szíveskedjék 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 főépítész vélemények kialakításához szükséges – az Étv. 9. § (6) bekezdés b) pontja szerint – 30 napos - határidő figyelembevételével meghatározni.

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 - **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 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.

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 főépítész, 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 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 véleményezési eljárásában **részt kívánunk venni**, igény esetén szakmai konzultációval is segítjük munkájukat.

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

Székesfehérvár, 2012. december 10.

Tisztelettel:


Lantay Attila

hivatalvezető, állami főépítész

