



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: 09-470-1/2008
Ügyintéző: Széplaki Imréné
Hivatkozási szám: XV-219-3/2008

Tárgy: Tata-Vértesszőlős
településrendezési terv
módosítás a közigazgatási határ
mentén (Old-Lake Golf)
- előzetes vélemény -

Tata Város Polgármesteri Hivatala
Kiss Zsolt úr, városi főépítész
TATA
Kossuth tér 1.
2890

TATA VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IKTATÓ	
Érkezett:	
2008 OKT 29.	
Ügyszám: XV-219-28/08	Gráfiai jel: 343E3
Előző:	Előadó: Kintz

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 számításba kell venni.

POLGÁRMESTERI HIVATALA	
XV-219	
Érkezett:	2008 OKT 27.
Csatol:	Ea: K.A.
Tárgy:	

Ez az előírás vonatkozik arra is, hogy az OTrT szerinti országos, a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriáknak való megfelelést is vizsgálni szükséges, az eltérések mértékét a településrendezési tervekre vetítve szintén *számítással kell* igazolni.

A településrendezés eszközei készítése során a települést érintő jóváhagyott országos és térségi 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 módosításokor 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 érdekeltek 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 főépítési iroda által. A záró vélemény kérésekor az államigazgatási szervek véleményeit az irodánkunk 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 kísérlévélben) 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 terveket vagy azok vonatkozó részét, illetőleg kivonatát **a polgármesternek meg kell küldenie** az azok véleményezésében résztvetteknek, továbbá a dokumentációt Irodánkunk 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 terveket azok összes munkarészeivel, valamint a megállapításukról szóló jegyzőkönyvvel, a véleményezési eljárás dokumentumaival, az állami főépítési véleménnyel 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.fejerkozig.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 településrendezési eszközök módosításának elhatározásáról:

A fejlesztéssel érintett terület Tata város DK-i, és Vértesszőlős község ÉNY-i közigazgatási határa mentén helyezkedik el, mindkét településrészen egyazon funkció számára szükséges a hatályos településrendezési eszközök módosítása.

Itt hívjuk fel a **figyelmet** arra, hogy a módosítás településrendezési szempontból mindig az adott önkormányzatokhoz tartozóan szükséges, így az *együtt tervezés* csak időben történhet egyszerre, de a két településre külön eljárásban, miután a településrendezési tervek kompetenciája is két külön hatáskörbe tartozik. Emiatt kérjük a településrendezési tervek külön kezelését a tekintetben, hogy az Étv. 9.§ -a szerinti egyeztetési eljárás lefolytatása külön történjen az aktuális önkormányzati körben, tehát az Étv. 9.§ (2) bekezdés értelmében az *előzetes állásfoglalás megkérése*, az államigazgatási egyeztetés (Étv. 9.§ (3)) lefolytatása és a *jóváhagyás előtti főépítészzi záró vélemény megkérése* (Étv. 9.§ (6) b)), majd ezt követően lehetséges a tervek jóváhagyása mindkét apparátus részéről **külön-külön**.

A fejlesztés kinyilvánított **célja:**

Tata Remeteség-puszta területén található golf centrum további, turisztikai szempontú bővítése, Vértesszőlős község közigazgatási területére átnyúlóan.

- *a meglévő Diana Golf Hotel kapacitásának és szolgáltatási körének bővítése, az épület korszerűsítése, csatlakozó épületszárnyban szálláshely bővítése,*
- *a kapcsolódó területeken új műszaki-szolgáltató egységek,*
- *golf apartmanok építése,*
- *a meglévő pályák átalakítása nemzetközi versenyekre is alkalmassá.*

A tájékoztatás szerint **Tata** város területén az 563/2004. (XII. 09.) ÖH számú önkormányzati határozattal jóváhagyott *településszerkezeti terv*, valamint a 38/2005. (XII. 6.) ÖR számú helyi építési szabályzat hatályos.

Vértesszőlős község területén a 116/2005. (X. 13.) KGY. határozatszámú településszerkezeti terv és a 15/2005. (X. 17.) KGY Rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat hatályos.

E településrendezési eszközök irodánk nál megtalálhatóak. Tata város területén rész módosításokhoz tartozóan részterületekre készült szabályozási tervekkel rendelkezünk, jelen terület kivételével, valamint a teljes közigazgatási területre vonatkozó szabályozási tervünk sincs. Az egyeztetési anyaghoz kérjük azon hatályban lévő szabályozási tervet mellékelni, amelyből egyértelműen kiolvasható a golfpálya és területe vonatkozásában az eddigi építés feltételrendszere. Ennek hiányában közbenső véleményünk kialakítását nem áll módunkban megadni.

Tata Város Önkormányzati Képviselő-testülete Tata város - jelenleg is hatályos - Településszerkezeti tervét megalapozó településfejlesztési koncepciót az 1/2002./I.11./ sz. *határozatával* állapította meg. Ezzel összhangban került kijelölésre a különleges terület-felhasználással a golf-pálya és létesítményei a konkrét befektetők jelentkezésekor az Old Lake Golf Centrum számára, melynek fejlesztését későbbiekben az 5/2005. (II. 23.) számú határozat szerint támogatta a képviselő-testület.

Vértesszőlős község képviselő-testülete a 64/2006. (VII. 06.) számú határozatával támogatta a Tata felől átnyúló területein a Golf Club fejlesztési elképzeléseit.

Az Étv. 10.§ (4) bekezdése értelmében a jelen módosítást szükségessé tevő **településfejlesztési döntések** - a 191/2008. (VI. 25.) számú öh. (Tata város részéről) és 133/2008. (VII. 17.) öh. (Vértesszőlős részéről) számú határozatok - **mellékelésre** kerültek.

A *hatályos településrendezési tervekben jóváhagyott elhatározások a tervezési területre vonatkoztatva* alábbiak:

- **Tata** város Településszerkezeti terve az adott területet (az M1-es gyorsforgalmi úttól ÉK-re) meglévő erdő, vízgazdálkodási és meglévő különleges - golfklub – terület-felhasználási egységbe sorolta. Ez utóbbi területre vonatkozatható szabályozási tervet a mellékelt dokumentumok alapján nem készítette el az Önkormányzat.
- **Vértesszőlős** község Tata várossal határos (ÉNY-i) közigazgatási területén, az M1 jelű úttól É-ra részben külterületi közlekedési és meglévő védelmi jellegű erdőterület, részben beépítésre szánt, belterületbe vont, különleges - idegenforgalmi terület, ez utóbbi terület-felhasználási egységre ez ideig nem készült szabályozási terv,
- a Fajzasi-dűlő területe meglévő, kiszabályozott egészségügyi, turisztikai jellegű erdőterület.

A tájékoztatás szerint a fejlesztés **Vértesszőlős** község területén *településszerkezetet* érintő változással is jár, valamint a már megállapított különleges-idegenforgalmi területre *szabályozási terv* készítendő.

Tata város területén a többször módosított, egységes szerkezetű, hatályban lévő *tatai helyi építési szabályzat* (TÉSZ-2005.) előzőek értelmében nem vonatkozatható jelen – a mellékelt vázlaton lehatárolt - tervezési területre teljes mértékben, így további szabályozási terv készítése szükséges a hatályban lévő – megfelelő - településszerkezeti terv alapján. A helyi építési szabályzathoz tatózó, jelen területre vonatkozó hatályos szabályozási terv irodánkánál nem található meg, ezért azt legkésőbb az egyeztetési anyaghoz kérjük mellékelni szíveskedjenek.

A *településszerkezeti terv módosítása* esetén felhívjuk a figyelmet az **OTÉK 3.§ (3) bekezdés 6. pontjában** új, eddig nem szereplő **kötelező alátámasztó** munkarész elkészítésére. Településszerkezetet érintő változáskor, amennyiben *új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, a magasabb szintű területrendezési* terveknek való **megfelelést** ezen alátámasztó munkarészben **számítással** kérjük kimutatni azért, hogy a településrendezési és a területrendezési tervekkel való összhang meglétének teljesülése egyértelműen értelmezhető legyen.

Az OTÉK 3.§ (3) bekezdése szerint a *településszerkezeti terv kötelező alátámasztó szakági munkarésze a 2. környezetalkítási javaslat*, melyet (külön jogszabály szerinti) környezeti értékelésnek is megfelelő tartalommal szükséges elkészíteni.

Az OTÉK módosítás 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelet 7.§-a (egységes szerkezetben a 30/B §) *különleges beépítésre nem szánt területeket* határoz meg. Konkrétan, az (1) b) pontban *nagykiterjedésű sportolási célú területként* nevesítésre került a *golfpálya* területe, így javasoljuk a településszerkezeti tervben meglévő területet lehetőség szerint a különleges terület-felhasználási egységen belül - a (2) és a (3) bekezdés rendelkezéseit figyelembe véve - szabályozni. Az átsorolás lehetősége jelen esetben adottnak tűnik, miután szabályozási terv hiányában a településszerkezeti terven történt elhatározás építési jogokat nem keletkeztetett. Előzővel összefüggésben kérjük áttekinteni az Étv. 30.§ szerinti szabályokat.

Felhívjuk a figyelmet az építmények közötti legkisebb távolságról szóló, jelen esetben a *gyorsforgalmi útra* vonatkozó, OTÉK 36.§ (6)-(7) bekezdések - szintén új – előírásaira. A (6) a) pont kimondja, hogy országos közút mellett nem jelölhető ki beépítésre szánt terület, ill. csak az előírás szerinti korlátozásokkal.

Az országos utak melletti előírt szélességű területsáv védősáv (biztonsági sáv) az OTÉK 38.§-a szerint, így ezen paragrafus előírásait is alkalmazva szükséges eljárni a településrendezési terv kidolgozása során.

Az Ország Szerkezeti Terve a fejlesztéssel érintett területet mindkét település esetében *erdőgazdálkodási térségi területfelhasználási kategóriába* sorolja. Az országos és megyei területfelhasználási kategóriák felsorolását OTrT 5.§-a, ill. az ezekre vonatkozó szabályokat a 6.§-a tartalmazzák, melyeket a településrendezési tervek készítésekor alkalmazni szükséges. Az OTrT 8.§ (1) bekezdése szerint az erdőgazdálkodási térség *Országos Erdőállomány Adattár szerint* erdőterületnek minősülő területét a településszerkezeti terv *legalább 95%-ban csak erdőterület* terület-felhasználási egységbe sorolhatja. Az ennek való megfelelést és az eltérés mértékének igazoló számítását szükséges elkészíteni és az alátámasztó munkarészhez mellékelni.

Az OTrT szerinti térségi övezetek tekintetében a fejlesztési terület **Tata** esetében érintett az ökológiai hálózat országos övezetében, a kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő terület övezetében és a kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezetében, **mindkét település** az országos jelentőségű tájképvédelmi terület, valamint a felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő terület övezetében.

A térségi övezetek felsorolását, illetve az országos övezetekre vonatkozó szabályokat az OTrT IV. és V. fejezete taglalja, a kiemelt térségi és megyei övezetekre vonatkozó szabályokat pedig a VI. fejezete. A magasabb rendű tervek, mint jogszabályok hierarchiáját követve az országos ökológiai hálózat megyei övezeteit az OTrT 12.§ (2) bekezdésében nevesített övezeteket és a 13.§ szabályait szükséges alkalmazni.

Az OTrT 4.§ (5) bekezdése előírja, hogy *„adott térségre vonatkozóan az országos, kiemelt térségi és megyei terület-felhasználási kategóriákra vonatkozó szabályok, illetőleg a térségi övezeti szabályok közül az 1.§ szerinti adottságok és értékek megőrzése szempontjából szigorúbb előírásokat kell alkalmazni.”*

A jelen módosítással érintett szerkezeti és szabályozási terv területi hatályába tartozóan a külterületen elkülönülten kérjük jelölni a meglévő szőlőültetvény I. és II. kataszterbe sorolt területeit, valamint az OTrT 8.§ (1) bekezdése szerinti rendelkezést figyelembe véve eljárni.

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 (2) c) pontja szerint a települések beépítésre szánt területe csak olyan terület-felhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt és igénybevett területén belül nincs megfelelő terület.

A fenntartható fejlődés, az egészséges környezet érdekében kiemeljük még a település közigazgatási területének **biológiai aktivitás értékének megtartását** célzó 8.§ (2) b) pont előírás fontosságát. Ez utóbbi teljesüléséhez kérjük a területek biológiai aktivitásértékének (BA érték) számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján elkészített számítást az egyeztetési anyaghoz mellékelni. A biológiai aktivitásérték meglévő területek más terület-felhasználási egységbe történő átsorolásakor változhat, de nem csökkenhet. A jogszabályban megfogalmazásra került, hogy az „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével **egyidejűleg**” szükséges biztosítani a biológiai aktivitásérték szinten tartását, így a korábbi, jóváhagyott módosítások alkalmával „többletként” jelentkezett BA értéket egy későbbi településrendezési tervmódosítás során az Önkormányzatnak nincs lehetősége felhasználni. Javasoljuk jelen módosításakor többletértéket nem

eredményező elhatározásokat tenni, csak a biológiai aktivitás érték egyensúlyának fenntartását megcélozni.


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 tervek készítését.

Jelen levelünket másolatban megküldjük Vértesszőlős Község Polgármesterének tájékoztatás céljából.

Székesfehérvár, 2008. október 8.

Tisztelettel:


Lantay Attila
állami főépítész

