



KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám: KE/8/617-12/2022.
Ügyintéző: Hegedűs Miklós
Telefon: 34/515-155

Tárgy: Tata város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata - teljes eljárás - végső szakmai vélemény

Michl József
polgármester
Tata Város Önkormányzata

Hivatali kapun

Tisztelt Polgármester Úr!

Tata város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatával kapcsolatos, végső szakmai véleményezésre összeállított tervdokumentációt kérésére áttekintettem.

A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat véleményezésében *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997 évi LXXVIII. törvény* (a továbbiakban: Étv.) 8. §-a, valamint *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet* (a továbbiakban: Eljr.) 40. § (7) bekezdése alapján veszek részt. Az új településrendezési eszközökről az Eljr. 40. § (3) bekezdés szerint az alábbi végső szakmai véleményt adom.

A tervezési munka előzményei:

Tata város Önkormányzat Képviselő-testülete a 334/2018. (X. 31.) számú határozatával döntött Tata településrendezési eszközeinek felülvizsgálatáról, a partnerségi egyeztetés szabályait pedig a 6/2017. (III. 30.) önk. rendeletében határozta meg.

Az Eljr. 37. § (2) és 38. § (2) bekezdései szerint az Önkormányzat tájékoztatta az érintetteket, illetve kezdeményezte a véleményezési szakaszt. A véleményezési szakaszt Tata város Önkormányzat Képviselő-testülete az 59/2022. (II.24.) számú határozatával lezárta.

Tervezési feladat:

Tata város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatával új, egységes településrendezési eszközök elkészítése.

Jelen szakmai véleményem alapja a VÁTI Városépítési Tanácsadó és Tervező Iroda Kft. (1076 Budapest, Thököly út 7.; irányító tervező: Paksi Szilvia TT/1 01-2592, okl. építésszámőr) által elkészített „Tata Város Településrendezési eszközök felülvizsgálata” megnevezésű, „2022. október” keltezésű tervdokumentáció.

A tervezési munkát a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultsággal rendelkező tervező végzi.

Záró szakmai vélemény:

Az Eljr. 40. § (1) bekezdése alapján a polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak.

Az Eljr. 40. § (3) bekezdése értelmében záró szakmai vélemény akkor adható, ha az (1) bekezdés szerinti valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre került.

A végső szakmai véleményezésre megküldött iratanyag tartalma:

- a véleményezési szakaszban beérkezett államigazgatási szervek véleményei;
- jóváhagyandó munkarészként Tata város új településrendezési eszközei;
- a településrendezési eszköz módosítását alátámasztó munkarész;
- az Eljr. 39. § (2) bekezdése szerinti döntés, Tata Város Önkormányzat Képviselő-testülete 59/2022. (II.24.) számú határozata a településrendezési eszközök módosítása során beérkezett államigazgatási szervek véleményének megismeréséről és elfogadásáról;
- az Eljr. 39. § (3) bekezdésében előírt közzététel megtörtént.

Mivel a felülvizsgálat során új beépítésre szánt terület is kijelölésre került, így *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2a) bekezdése, valamint a *Miniszterelnökség Szervezeti és Működési Szabályzatáról* szóló 14/2018. (VII. 3.) MvM utasítás 114. § (2) bekezdése alapján 2022. október 7-én megkerestük az országos főépítést véleményezze a záró dokumentációt.

Az Étv. 8. § (2a) bekezdése értelmében, ha az országos főépítész nem nyilatkozik 15 napon belül, akkor a határidő jogvesztő, amely határidő 2022.10.22-én járt le.

Szakmai véleményem összefoglalása:

Az Eljr. 28. § (4) bekezdése szerint a településrendezési eszköz az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a záró szakmai véleményében hozzájárul. **Az Önkormányzat öt esetre vonatkozóan az eltéréshez a hozzájárulást megkérte.**

Az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerint az OTÉK II.-III. fejezetében meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

1) G-ÚH-1 építési övezetére: a 2048/9, a 2048/16, a 2048/23, a 2048/24, a 2048/32 és a 0465 hrsz.-ú ingatlan területére (Tata Északi Iparterülete) terjed ki – 15%-os legkisebb zöldfelület elérését célozza.

Az adott ingatlanokat érintően Tata Város Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotta 21/2016. (XI. 10.) önkormányzati rendeletét a Tata Város Építési Szabályzatáról szóló 38/2005. (XII. 06.) önkormányzati rendelet módosításáról a Szomódi úti iparterület és a Környei út – Bánhidai út által határolt területre vonatkozóan. A TRE-módosítás keretében – a kialakult állapotra történő hivatkozással – az OTÉK ipari gazdasági területére vonatkozó – 2012. augusztus 6.-án hatályos állapota szerinti – zöldfelületi minimumtól engedélyes értékben eltérve állapította meg az ekkor hatályos építési övezeti paramétereket.

Mivel a tervezett módosítás az OTÉK 111. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelel, így az OTÉK 2. melléklet 1. A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei 12. sor F oszlopában foglalt előírás (egyéb ipari terület) építési övezetben a megengedett legkisebb zöldfelület 25%) alóli felmentéshez, azaz a **Tata helyi építési szabályzatában a G-ÚH-1 építési övezetben a megengedett legkisebb zöldfelület 15%-ban való meghatározásához, hozzájárulok.**

2) K-KÖZL-HF-2 (Garázstelep, 1486/68 hrsz.) építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 20%

Az ingatlan rendezett körülmények között kíván helyet biztosítani a szomszédos lakótelepen élők garázsigényének. Az előírás nyomán a meglévő garázssorokkal megegyező elrendezésben válik lehetségessé a személygépjármű tárolók kiépítése.

Mivel a tervezett módosítás az OTÉK 111. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelel, így az OTÉK 2. melléklet 1. A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei 15. sor F oszlopában foglalt előírás (különleges terület) építési övezetben a megengedett legkisebb zöldfelület 40%) alóli felmentéshez, azaz a **Tata helyi építési szabályzatában a K-KÖZL-HF-2 építési övezetben a megengedett legkisebb zöldfelület 20%-ban való meghatározásához, hozzájárulok.**

3) K-KM-TV-1 (Vízmű, 3027 hrsz.) építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 30%

Állami Főépítési Iroda, KRID azonosító: 222328198

Címe: 2800 Tatabánya, Bárdos László utca 2.

Tel.; (34) 515-158; fax: 515-109; e-mail: foepitesz@komarom.gov.hu

www.kormanyhivatal.hu

A terület hosszú távon is közműellátási célokat szolgál. Burkolt felületei a műtárgyak igényeivel vannak összhangban. A zöldfelületek növelése a víziközmű ellátás biztosítását kockáztatná.

Mivel a tervezett módosítás az OTÉK 111. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelel, így az OTÉK 2. melléklet 1. A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei 15. sor F oszlopában foglalt előírás (különleges terület) építési övezetben a megengedett legkisebb zöldfelület 40%) alóli felmentéshez, azaz a **Tata helyi építési szabályzatában a K- KM-TV-1 építési övezetben a megengedett legkisebb zöldfelület 30%-ban való meghatározásához, hozzájárulok.**

4) K-KM-HF-1 (Fűtőmű, vízáttemelő, 1290/3, 1363/22 hrsz.) építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 0%

Mindkét terület hosszú távon is közműellátási célokat szolgál. A fűtőmű területén a burkolat tűzvédelmi célokat is szolgál. növény-telepítés katasztrófavédelmi okokból nem kívánatos. A szennyvízáttemelő telke – technológiai felépítésénél fogva – szinte teljesen burkolt terület. ennek megváltoztatása – a közműellátás zavartalanága érdekében – igényként sem merül föl.

Mivel a tervezett módosítás az OTÉK 111. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelel, így az OTÉK 2. melléklet 1. A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei 15. sor F oszlopában foglalt előírás (különleges terület) építési övezetben a megengedett legkisebb zöldfelület 40%) alóli felmentéshez, azaz a **Tata helyi építési szabályzatában a K- KM-HF-1 építési övezetben a megengedett legkisebb zöldfelület 0%-ban való meghatározásához, hozzájárulok.**

5) K-KÖZL-FT-2 (Autóbusz-pályaudvar, 1417/4 hrsz.) építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 10%

Az ingatlan autóbuszok által igénybe vett, intenzív használata, a jelenlegi burkolt felületek megtartását követeli meg. A fordulási sugarak nagysága, a burkolt útfelületek szélessége, a szükséges parkolási helyek kialakítása együttesen szabják meg a minimálisan elérhető zöldfelületi kialakítás legnagyobb mértékét. A terület funkciója, a legkisebb zöldfelületi arány előírásától eltekintő paraméter szerinti szabályozást vonja maga után.

Mivel a tervezett módosítás az OTÉK 111. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelel, így az OTÉK 2. melléklet 1. A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei 15. sor F oszlopában foglalt előírás (különleges terület) építési övezetben a megengedett legkisebb zöldfelület 40%) alóli felmentéshez, azaz a **Tata helyi építési szabályzatában a K- KÖZL-FT-2 építési övezetben a megengedett legkisebb zöldfelület 10%-ban való meghatározásához, hozzájárulok.**

Tata Város új településrendezési eszközeivel kapcsolatos záró véleményem egyetértő, javasolom annak testületi jóváhagyását.

További teendők:

Az Eljr. 43. § (1) bekezdése szabályozza a **településrendezési eszköz elfogadási és hatálybaléptetési szakaszát**, mely alapján legkorábban, - teljes eljárás esetén - a **településrendezési eszköz közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba.**

Településrendezési eszköz közlése:

Az Eljr. 43. § (2) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról, továbbá az elfogadott településrendezési eszközt vagy módosítását az elfogadást követő 15 napon belül

a) rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi

aa) az önkormányzati honlapon hirdetményben és

ab) az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, és

b) megküldi hitelesített pdf és a ba) és bb) alpont szerinti szervnek szerkeszthető - jogszabályban meghatározottak szerinti nyilvántartásra alkalmas - digitális formátumban az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt

ba) a Lechner Tudásközpont részére,

bb) az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak,

bc) az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek vagy

c) a megküldés helyett digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi a b) pont ba)-bc) alpontja szerinti szerveknek.

Az Eljr. 43. § (3) bekezdése alapján, amennyiben az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést

észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

A főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7. § h) pontja szerint az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal ellátja az Eljr.-ben meghatározott szakmai feladatokat.

Az elfogadott településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet - digitális adathordozón, *.pdf formátumban és papíralapon is kérem megküldeni részemre.

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy az *Építésügy Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontja alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-mellékletet az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.*

A végső szakmai véleményezési szakaszban a nyilatkozatomat az Eljr. 40.§ (2) bekezdés a) pontja alapján adtam ki.

A kiadmányozási jog Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Kormány megbízottjának a kiadmányozás rendjéről szóló 9/KMB/2020. (IV.01.) számú utasítása III. fejezetének 11.2. pontjaiban foglaltakon alapul.

Tatabánya, az elektronikus bélyegző szerinti időpontban

Tisztelettel:

Dr. Kancz Csaba
főispán nevében és megbízásából:

Faragóné
Godó Mária
Éva
Faragóné Godó Mária
állami főépítész

Digitálisan aláírta:
Faragóné Godó Mária
Éva
Dátum: 2022.11.02
14:34:25 +01'00'