



**FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL**  
**Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal**  
**Állami Főépítési Iroda**

Ügyszám: FED/01/202-6/2014.  
Ügyintéző: Mikus Melinda  
Hiv. szám: 6/92-38/2014.

Tárgy: Ajka-Padragkút városrész központ kialakítás céljából településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása  
- végső szakmai véleményezési szakasz -

**Schwartz Béla**  
**Ajka Város Önkormányzata**  
**AJKA**  
Szabadság tér 12.  
8 4 0 1

**Tisztelt Polgármester Úr!**

„Ajka Város Településrendezési Tervének módosítása Padragi út – 10756 hrsz-ú út (Barátság utca) – Marx K. utca – 11010/14 hrsz-ú közterület – 10821/15 hrsz-ú közterület – Cseri út által határolt területen” megnevezésű, „2014. augusztus” keltezésű végső szakmai véleményezéséhez készült anyagot 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. § (2) bekezdése a) pontja alapján veszek részt. A módosított településrendezési eszközökről az Eljr. 40. § (3) bekezdés szerint az alábbi végső szakmai véleményt adom.

A tervezési munka előzményei:

Ajka Város Önkormányzat képviselő-testülete a hatályos településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos 163/2013. (X. 29.) számú határozatában a módosítás szándékát rögzítette.

Ajka Város Önkormányzat képviselő-testülete a 10/2014. (I.24.) számú határozatával döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól.

Jelen módosításokhoz az Eljr. 37. §-a szerint szükséges előzetes tájékoztatást megkérték, melyet a FED/01/202-2/2014. számú, 2014. március 17. napján kelt levelemben adtam meg. Az Eljr. 38.§ (1)-(2) bekezdés szerinti véleményezési szakaszban a FED/01/202-4/2014. számú levelemben adtam véleményt.

Tervezési feladat:

Ajka Város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítása Padragkút központi részén, a volt bánya területén. Gazdasági terület átsorolása kertvárosias és vegyes terület területfelhasználási egységbe, új utcák, zöldterületek kijelölése az új padragkúti városrész központban.

A település területére hatályos településrendezési eszközök:

- 202/2000. (XI. 29.) számú határozattal megállapított – többször módosított - településszerkezeti terv,
- 11/2001.(VII. 2.) számú rendelettel jóváhagyott – többször módosított - helyi építési szabályzat (HÉSZ) és szabályozási terv

Jelen szakmai véleményem alapja a Város-Teampannon Kft., Koszorú Lajos vezető településrendező tervező (TT/1É 01-1346) által elkészített „Ajka Város Településrendezési Tervének módosítása Padragi út – 10756 hrsz-ú út (Barátság utca) – Marx K. utca – 11010/14 hrsz-ú közterület – 10821/15 hrsz-ú közterület – Cseri út által határolt területen” megnevezésű, „2014. augusztus” keltezésű végső véleményezésre összeállított anyag. A tervezési munkát *az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendeletben* meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező irányításával végezték.

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 főépítésznek.

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 és CD tartalma:

- az előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett államigazgatási szervek nyilatkozatai, észrevételei;
- a véleményezési szakaszt kezdeményező levél kézbesítést igazoló tértivevények;
- a véleményezési szakaszban beérkezett államigazgatási szervek véleményei;
- jóváhagyandó munkarészként Ajka Város módosított településszerkezeti terve, a helyi építési szabályzatot módosító rendelet tervezet és a módosított szabályozási terve;
- a településrendezési eszköz módosítását alátámasztó munkarész;
- az Eljr. 39.§ (2) bekezdése szerinti döntés, Ajka Város Önkormányzat Képviselő-testületének 116/2014.(VIII.29.) számú határozata a településrendezési eszközeinek tárgyi módosítása során beérkezett államigazgatási szervek véleményének ismertetéséről.

A megküldött iratanyag nem tartalmaz információt arra vonatkozóan, hogy az Eljr. 39. § (3) bekezdésében előírt, Ajka Város Önkormányzat Képviselő-testületének 116/2014.(VIII.29.) számú határozatának közzététele megtörtént-e.

**Szakmai véleményem összefoglalása:**

A FED/01/202-4/2014. számú véleményemben leírt észrevételek alapján a tervező a dokumentációt javította. A javítás során törlésre került a 10792/7, 10792/8 és a 10792/9 helyrajzi számú ingatlanokat érintő beépítésre nem szánt különleges fásított köztér, sétány övezet. A határozattervezet 1. mellékletében a TSZT-mod-2014/Padrag jelű Településszerkezeti Terv módosítása című tervlap jelmagyarázatában továbbra is szerepel a beépítésre nem szánt különleges terület – fásított köztér területfelhasználás. **Kérem a beépítésre nem szánt különleges terület – fásított köztér területfelhasználás jelkulcs törlését.**

A javítás egy új Zkp\* (zöldterület) övezettel egészíti ki a helyi építési szabályzatot. A rendelettervezet 4.§-a a Zkp\* övezettel kapcsolatban többek közt az alábbiakról rendelkezik: „A Zkp\* jelű övezetben parkoló terület kialakítása megengedett.” illetve „A Zkp\* jelű övezetben építési tevékenység (beleértve az út-

és köztérépítést is) csak építészeti-kertépítészeti kiviteli terv alapján végezhető, melynek része a fás szárú növényzet felmérését rögzítő és szükséges védelmét biztosító fakataszter.” Felhívom figyelmét, hogy az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 27.§ (1) és (4) bekezdései alapján a zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark). Továbbá a zöldterületen elhelyezhető:

- a) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.),
- b) vendéglátó épület,
- c) a terület fenntartásához szükséges épület.

Az OTÉK 26.§ (1) bekezdése szerint a közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósulók kivételével -, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi és légi közlekedés, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. **Fentiek alapján Zkp\* övezetben parkoló terület nem létesíthető, kérem a rendelet tervezetből a vonatkozó rendelkezés törlését.**

Továbbá tájékoztatom az Étv. 2.§ 11. pontja szerint a helyi építési szabályzat az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító települési önkormányzati rendelet. Fentiek értelmében a helyi építési szabályzat nem rendelkezhet hatósági engedélyezéshez szükséges dokumentáció tartalmáról, továbbá nem állapíthat meg szabályokat építési engedélyezési eljárással kapcsolatosan, mivel azokat magasabb rendű jogszabályok tartalmazzák. **Mindezek alapján kérem a módosító rendelettervezetből az építészeti-kertépítészeti kiviteli tervvel kapcsolatos előírás törlését.**

Ajka Város tárgyi településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítására irányuló **záró véleményem egyetértő, javasolom annak testületi jóváhagyását, amennyiben:**

- a Településszerkezeti tervet módosító tervlapról a beépítésre nem szánt különleges terület – fásított köztér területfelhasználás jelkulcs és
- a Zkp\* övezet előírásai közül a parkoló terület létesítésével és az építészeti-kertépítészeti kiviteli tervvel kapcsolatos előírások

**törlésre kerülnek.**

#### **További teendők:**

Az Eljr. 43. §-a 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: a polgármester a településrendezési eszközt – az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt – a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül megküldi az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek, vagy az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítést és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.

Az Eljr. 43. § (3) bekezdése szerint, amennyiben az állami főépítész 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.**

Az Eljr. 43. § (4) bekezdése szerint a **polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz** Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti **nyilvánosságáról**: amennyiben ennek az információtechnológiai feltételei fennáll-

nak, a településrendezési eszközöknek az önkormányzat honlapján való közzétételéről, valamint az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekről adandó tájékoztatásról.

*A főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7. § h) pontja szerint az állami főépítész ellátja az Eljr. -ben meghatározott szakmai feladatokat.*

**Az elfogadott településrendezési eszközöket –településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet - digitális adathordozón, \*.pdf formátumban és papíralapon is kérem megküldeni irodám részére.**

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy az *Építésügy Dokumentációs és Információs Központ*ról, valamint az *Országos Építésügyi Nyilvántartás*ról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés e) 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.

Székesfehérvár, 2014. szeptember 10.

Tisztelettel:



**Fakász Tamás**  
állami főépítész

