

Szám: I/ /2019

ELŐTERJESZTÉS

**Tata Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2019. április 24-i ülésére**

Tárgy: Rendelet-tervezet Tata Építési Szabályzatáról szóló 38/2005.(XII.6.) önkormányzati rendelet módosításáról

Előterjesztő: Michl József polgármester

Előadó: dr. Bakos Zsolt építési és vagyongazdálkodási irodavezető
Kamarás Dorottya főépítész

**Az előterjesztést véleményezi: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság
Humán- és Ügyrendi Bizottság**

Tisztelt Képviselő-testület!

A 344/2017. (X.25.) Tata Kt. határozattal a Szomódi úti iparterületet, illetve a 375/2017. (XI.29.) Tata Kt. határozattal a Vaszary János Általános Iskola területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánítottuk. Mindkét területen kezdeményeztük a szabályozási terv módosítását, a Szomódi úti ipari területen a 346/2017.(X.25.) Tata Kt. határozattal, az iskola tekintetében pedig a 376/2017. (XI.29.) Tata Kt. határozattal. Mindkét módosítás tárgyalásos eljárás keretén belül történt meg.

I. Szomódi út iparterület és volt agyagbánya területe:

A módosítás egyrészt a Szomódi út közforgalom elől való elzárhatóságát készíti elő oly módon, hogy kiszabályozza a megfelelő szélességű elkerülő utat az ipari terület és az agyagbánya területe közé. Ezen felül a volt agyagbánya területének övezeti besorolása és szabályozásai paraméterei változtak meg.

Az Állami Főépítész az elkészült dokumentáció alapján a tárgyalást összehívta, a javított dokumentumot a jóváhagyásra javasolt rendelet-tervezettel együtt megküldtük záróvéleményre.

Az Állami Főépítész záróvéleményében a tervlapok és a rendelet-tervezet apróbb, technikai módosításait kérte, melyek átvezetése a testületi anyag kiküldéséig megtörténik. A véleménye egyetértő, a módosítás testületi jóváhagyását javasolta.

Az eljárás összes dokumentuma megtekinthető az alábbi internetes oldalon:

http://magyaryterv.etata.hu/telepulesrendezes/2018_szomodi_u/

II. Vaszary János Általános Iskola területe:

Az iskola épülete műemlék, így a korábbi szabályozás nem adott meg az övezetre megfelelő paramétereket, a beépítési százalékánál „K” (kialakult) érték volt feltüntetve. Ez a szabályozás ellehetetlenítette az iskolán végzendő felújításokat, fejlesztéseket.

A fenti beruházás keretében az iskola fenntartója a Tatabányi Tankerületi Központ a közeljövőben az iskola épületén jelentős fejlesztést kíván megvalósítani.

A tornaterem mellé terveznek egy bővítést szintén tornatermi funkcióval, amit csak úgy lehet megvalósítani, ha a beépítésnek megfelelő paramétereket adunk meg.

Az elkészült dokumentációt a rendelet-tervezettel együtt, a tárgyalás összehívásához megküldtük az Állami Főépítésznek, aki a tárgyalást 2019. március 27-re hívta össze. A tárgyaláson érkezett észrevételek alapján javított dokumentumot megküldtük az Állami Főépítésznek, aki záróvéleményében az építménymagasság megjegyzésben történő pontosítását és formai javításokat kért, egyebekben a módosításra vonatkozó véleménye egyetértő, javasolta a testületi jóváhagyást.

Az eljárás összes dokumentuma megtekinthető az alábbi internetes oldalon:

http://magyaryterv.etata.hu/telepulesrendezes/2017_vt-tv-in/

III. Angolpark ZR-Sp jelű övezet szabályozásának módosítása:

Tata Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 227/2018(VI.28.) Tata Kt. határozatával döntött az Angolpark ZR-Sp övezet szabályozásának módosításáról.

A módosítás révén lehetővé válna a tenispályákhoz tervezett kiszolgáló épület építése, illetve a meglévő épület felújítása, átalakítása.

A módosítás egyszerűsített eljárás keretén belül történt meg, a partnerségi egyeztetést a februári testületi ülésen zárta le a testület, oly módon, hogy az Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Tatabányai Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályának véleményét csak részben fogadta el. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2019. március 14-én módosult, melynek értelmében, ha a megyei kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörben eljáró járási hivatala által adott véleménnyel a polgármester nem ért egyet, akkor egyeztető tárgyalást kell összehívni, amennyiben itt sem születik azonos álláspont, akkor a kultúráért felelős miniszternél lehet kérni ennek a döntésnek a felülvizsgálatát. Mivel a módosítást a jelenleg futó szabályozási terv módosításokra is alkalmazni kell, így az Állami Főépítész kérte az egyeztetés megtartását.

A KEMKH Tatabányai Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztállyal történt egyeztetés alapján módosítják a szabályozási tervben az építési hely konkretizálására vonatkozó véleményüket, mert álláspontjuk szerint „*az építés hely megfelelése a majdani építési engedélyezési eljárás során igazolandó szakérői véleménnyel.*” Az partnerségi lezárásról szóló határozat többi pontját az örökségvédelmi hatóság elfogadta, így az egyeztetés értelmében nem került meghatározásra a rendeletben az építési hely.

A záró szakmai vélemény kiadásához megküldtük az egyeztetés jegyzőkönyvét az Állami Főépítésznek, a vélemény még nem érkezett meg, de a testületi ülésig várhatólag megkapjuk.

A párhuzamos eljárások rendelet-tervezeteit egységes szerkezetbe foglaltuk, így az összes, az eljárásokban érintett területre vonatkozó településrendezési eszköz módosításáról egyszerre döntünk.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, a rendelet megalkotására, valamint a településszerkezeti terv módosításáról szóló határozat elfogadására.

Tata, 2019. április 9.

Michl József
polgármester

dr. Bakos Zsolt
irodavezető

Kamarás Dorottya
főépítész

Határozati javaslat:

Tata Város Önkormányzat Képviselő-testületének/2019. (.....) Tata Kt. határozata Tata településszerkezeti tervének módosításáról

Tata Város Önkormányzat Képviselő-testülete az alábbi szerkezeti tervi módosításokat határozza el:

1. a Szomódi út, Güntner-Tata Kft. telephely térségében:

- 1.1. A Güntner-Tata gazdasági terület és a lakóterület között egy különleges beépítésre nem szánt terület – közforgalom számára megnyitott magánút (Kb-mu) létesül.
- 1.2. A Tavasz utca és a Szomódi út egy-egy szakasza (KÖu) közútról különleges beépítésre nem szánt területre – közforgalom elől elzárt önkormányzati útra (Kb-öu) módosul.
- 1.3. A Tavasz utca és a vasút közötti terület KÖk, kötöttpályás közlekedési területéről és Gip, ipari gazdasági területéről Gksz, kereskedelmi szolgáltató gazdasági területre és EV, védelmi rendeltetésű erdő területre módosul.
- 1.4. A Szomódi út és a kiszabályozott új összekötő út közti terület Gip, ipari gazdasági területéről Gksz, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre és Kb-mp, különleges beépítésre nem szánt magán parkoló területre módosul.
- 1.5. A bányatavak és környezetük Z jelű zöldterülete, V, vízgazdálkodási területre, Vt, településközponti vegyes területre, Lk, kisvárosias lakóterületre és Lke, kertvárosias lakóterületre módosul.
- 1.6. A tavak közti eddigi Gksz, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Lk, kisvárosias lakóterületre és Lke kertvárosias lakóterületre módosul.
- 1.7. A 07/23-24 hrsz. telkek E erdő területéről Lke, kertvárosias lakóterületre módosulnak.
- 1.8. A Tatát északról kerülő főút koncepciója megváltozott, ezért az törölve lett. Területe Má, általános mezőgazdasági területre módosul.
- 1.9. A határozat 1. és 2. számú mellékletét képezi a „Tata, Szomódi út – Güntner-Tata terület – településszerkezeti terv – 2019” feliratú tervlap és „A településszerkezet módosításának leírása”.

2. a Vaszary Iskola térségére vonatkozóan:

- 2.1. A Vaszary János Általános Iskola vegyes besorolású területe és a szomszédos kisvárosias lakóterület közötti tervezett közlekedési területet megszünteti. A közlekedési terület részben a kisvárosias lakóterülethez, részben a vegyes területhez csatolandó.
- 2.2. A településközponti vegyes terület megnő a kisvárosias lakóterület rovására a meglévő telekállapot szerint.
- 2.3. A határozat 3. és 4. számú mellékletét képezi a „Biológiai aktivitás változása”, valamint a „Tata, Vaszary Iskola településszerkezeti terv” feliratú tervlap.

Határidő: 2019. április 25.

Felelős: Michl József polgármester

A TELEPÜLÉSSZERKEZET MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA

A Güntner–Tata Kft. telephelye a Szomódi út két oldalán kerül el. A telephely belső forgalma ütközik a gyűjtőút forgalmával. Ezért a Szomódi út forgalma áthelyezendő a telephely és a lakóterület közé. Ez közforgalom számára megnyitott magánút, különleges beépítésre nem szánt magánút besorolásban. A Tavasz utca és a Szomódi út egy-egy szakasza közforgalom elől elzárt önkormányzati útra módosul.

Az új út tervezett nyomvonala igénybe veszi a meglévő körforgalmat. Az Újhegy felől tervezett gyűjtőút egy szakasza kialakításra kerül, és ebbe csatlakozik be az új magánút.

A Szomódi út és a tervezett új út között a cég nem termelő tevékenységet kíván folytatni, hanem raktározást, logisztikai tevékenységet. Ezért az ipari gazdasági területfelhasználás kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre változik.

A bányatavak és környezetük zöldterületi besorolása megváltozik, mivel a zöldterület közterületi kategória, ez viszont a magéntulajdonban van. A tavak vízgazdálkodási terület besorolást kapnak, környezetük kertvárosias lakóterület besorolást kap, mivel itt pavilon épületekben szolgálati lakások kerülnek kialakításra.

A tavak körül létesítendő kertvárosias lakóterület két szélső pontján van egy-egy telekrész, ami a kertvárosias lakóterületről eltérően településközponti vegyes besorolást kap, lehetővé téve itt munkásszállók építését.

A két tó közötti kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kisvárosias lakóterületre módosul. Itt áruház, szolgáltató ház épül, valamint lehetőség van alapfokú gyermekintézmény elhelyezésére, ami nemcsak a Kft. dolgozóit hivatott kiszolgálni, hanem a városi lakóterületek számára is nyitott és megközelíthető.

A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület átnyúlt korábban a jelenlegi kertterületbe, ami tervezett lakóterület. A gazdasági funkció megszűntével ezek a telekvégek is visszakapják lakó funkciójukat.

Az új út biztosítja az eddig megközelíthetetlen 07/23-24 telkek elérhetőségét, így lehetőség nyílik a beépítésükre. Erdőterületről kertvárosias lakóterületre módosul a területfelhasználásuk.

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS VÁLTOZÁSA

Tata, Szomódi út (Güntner terület) és Vaszary iskola együttesen:

Hatályos településszerkezet szerinti

Területfelhasználás	Terület, ha	BA érték/ha	BA érték
Kisvárosias lakóterület	0,539	1,2	0,646
Ipari gazdasági terület	9,881	0,4	3,952
Gksz gazdasági terület	5,582	0,4	2,233
Zöldterület	7,295	6,0	43,770
Közlekedési terület	2,651	0,6	1,591
Erdő terület	<u>0,390</u>	9,0	<u>3,510</u>
Összesen:	26,338		55,702

Módosított településszerkezet szerinti

Területfelhasználás	Terület, ha	BA érték/ha	BA érték
Kisvárosias lakóterület	1,032	1,2	1,238
Kertvárosias lakóterület	7,56	2,7	20,412
Gazdasági terület	8,943	0,4	3,577
Településközponti vegyes t.	1,093	0,5	0,547
Általános mezőgazdasági t.	1,15	3,7	4,255
Közlekedési terület	0,77	0,6	0,462
Erdő terület	0,73	9,0	6,570
Különleges magánút, parkoló	1,57	0,6	0,942
Különleges zöldterület	0,35	6,0	2,100
Vízgazdálkodási terület	<u>3,14</u>	6,0	<u>18,840</u>
Összesen:	26,338		58,943

Tehát a tervezési területeken a módosítással a biológiai aktivitás érték 3,241 ponttal megnőtt. Ezt a többletet az Önkormányzat a folyamatban lévő módosításoknál kívánja felhasználni.

Tata Város Képviselő-testületének
...../2019. (.....) önkormányzati rendelete
Tata Építési Szabályzatáról szóló
38/2005. (XII. 6.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tata Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek (Komárom-Esztergom megyei Kormányhivatal Megyei Állami Főépítész, Komárom-Esztergom megyei Kormányhivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Komárom-Esztergom megyei Kormányhivatal Járási Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály, Komárom-Esztergom megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály, Komárom-Esztergom megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Komárom-Esztergom megyei Kormányhivatal Járási Útügyi Osztály, Komárom-Esztergom megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Komárom-Esztergom megyei Rendőr-főkapitányság, Budapest Fővárosi Kormányhivatal Közlekedési Főosztály, Budapest Fővárosi Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedéspolitikai Államtitkárság, Innovációs és Technológiai Minisztérium Légiközlekedési Hatóság, Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatóság, Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatóság, Győr-Moson-Sopron megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Pest megyei Kormányhivatal Erdőfelügyeleti Főosztály, Pest megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztálya, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Légügyi Főosztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság, Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Helyettes Államtitkár, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Észak-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Országos Atomenergia Hivatal, Komárom-Esztergom megyei Önkormányzat Megyei Főépítész), és a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszköz, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítése, módosítása egyeztetésének és elfogadásának közös szabályairól szóló 6/2017. (III.30.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

- 1.§ (1)** A helyi építési szabályzatról szóló 38/2005. (XII.6.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 14./A §-a következő (14) bekezdéssel egészül ki:
„(14) Az Lk-ÚH-Sz jelű kisvárosias lakó övezetben az újhegyi bányatavak mellett kereskedelmi, szolgáltató és gyermek intézményi épület, épületegyüttes létesíthető.
A beépítési paramétereit az 5. melléklet T1.2. táblázat 37. sora tartalmazza.”
- (2) A Rendelet 20. § (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:
„(4) A Gksz-ÚH-2 építési övezetben
a) az építési hely: közterületi telekhatártól 10 m, illetve védő zöld sáv szerint. A védő zöld sávba három szintű növényzet (gyep, cserje és fasor) telepítendő.
b) az övezet lakóterület felőli oldalán az övezeti határtól mért 45 m-es sávban a T.3.1. táblázat 28. sorának paramétereivel szemben csak max. 9,0 m magas raktárépület építhető.”
- (3) A Rendelet 38. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:
„(2) A ZR-Sp jelű angolkerti városi sportpálya övezetében:
a) A játszó- és sportpálya gyepes vagy természet-közeli anyaggal fedetten építendő.
b) A kétszintes fásszárú növényzettel fedett területek aránya nem csökkenthető. A telekhatártól legalább 10 m széles, intenzív, háromszintes védő növényállomány telepítendő az SZ2/A jelű terven megjelölt helyeken, illetve a meglévő megőrzendő.”

(4) A Rendelet 41/A §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A Kb-mu jelű övezet különleges, beépítésre nem szánt, a köz-forgalom számára megnyitott magánút.

(5) A Rendelet 41/A §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A Kb-mp jelű övezet különleges, beépítésre nem szánt terület, a közforgalom elől elzárt gépkocsi és kamion parkoló.”

(6) A Rendelet 41/A §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A Kb-öu jelű övezet különleges, beépítésre nem szánt terület, a közforgalom elől elzárt önkormányzati út.”

2.§ A Rendelet 4. melléklet SZ-2/A jelű, A központi belterület és környezete szabályozási terv 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 3.3, 5.2, 6.1, 9.1, 9.3 szelvényei helyébe, jelen rendelet 1. melléklet 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 3.3, 5.2, 6.1, 9.1, 9.3 szabályozási szelvények lépnek.

3.§

(1) A Rendelet 5. melléklet T1.2. táblázata a következő 37. sorral egészül ki:

	A	B	C	D	F	G	H	I
	Övezet jele	Megengedett legkisebb telekméret [m ²]	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség [%]	Megengedett legnagyobb építmény-magasság [m]	Legkisebb zöldfelület [%]	Szint-terület mutató [m ² /m ²]	Megjegyzés
37.	Lk-ÚH-Sz	10.000	Sz	40	9,0	40		

(2) A Rendelet 5. melléklet T1.3. táblázata a következő 32. sorral egészül ki:

	A	B	C	D	F	G	H	I
	Övezet jele	Megengedett legkisebb telekméret [m ²]	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség [%]	Megengedett legnagyobb építmény-magasság [m]	Legkisebb zöldfelület [%]	Szint-területi mutató [m ² /m ²]	Megjegyzés
32.	Lke-ÚH-Sz/1	2.000	Sz	20	7,5	50		

(3) A Rendelet 5. mellékletének T2.1. táblázata a következő 28. sorral egészül ki:

	A	B	C	D	E	F	G	H
	Övezet jele	Megengedett legkisebb telekméret [m ²]	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség [%]	Megengedett legnagyobb építmény-magasság [m]	Legkisebb zöldfelület [%]	Szint-területi mutató [m ² /m ²]	Megjegyzés
28.	Vt-ÚH-Sz	3.000	Sz	30	9,0	20		

(4) A Rendelet 5. melléklet T2.1 táblázat a következő 29. sorral egészül ki:

	A	B	C	D	E	F	G	H
	Övezet jele	Megengedett legkisebb telekméret [m ²]	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség [%]	Megengedett legnagyobb építmény-magasság [m]	Legkisebb zöldfelület [%]	Szint-területi mutató [m ² /m ²]	Megjegyzés
29.	Vt-TV-In/1	5 000*	Z**	60	K/9***	10	2,4	

* A műemléki telek nem megosztható

** A zártosú beépítést a Somogyi Béla út felől legalább 5 méter szélességben megszakítandó.

*** A 9 métert a bővítmény épületrésznek külön is teljesítenie kell.

(5) A Rendelet 5. melléklet T3.1. táblázat 28. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

	A	B	C	D	F	G	H	I
	Övezet jele	Megengedett legkisebb telekméret [m ²]	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség [%]	Megengedett legnagyobb építmény-magasság [m]	Legkisebb zöldfelület [%]	Szint-területi mutató [m ² /m ²]	Megjegyzés
28.	Gksz-ÚH-2	10.000	Sz	50	14,0	20		

(6) A Rendelet 5. mellékletének T6. táblázat 18. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

	A	B	C	D	F	G	H	I
	Övezet jele	Megengedett legkisebb telekméret [m ²]	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség [%]	Megengedett legnagyobb építmény-magasság [m]	Legkisebb zöldfelület [%]	Szint-területi mutató [m ² /m ²]	Megjegyzés
18.	ZR-Sp	K	K/Sz	2	5,5	70	-	-

4.§ Hatályát veszti a Rendelet:

- (1) 21. § (7) bekezdése,
- (2) 21. § (9) bekezdése,
- (3) 21. § (10) bekezdése,
- (4) 38. § (7) bekezdése,
- (6) az 5. melléklet T3.2 táblázat 9., 12., és 13. sorai és
- (7) az 5. melléklet T6. táblázat 21. és 22. sorai.

5.§ Hatályát veszti a Rendelet 4. mellékletének:

- (1) „Északi Ipari Park 22/2004. VII.1.) ör. és Szomódi úti Iparterület 21/2016. (XI.10.) ör. egybeszerkesztett szabályozási terve az építési hely, zöldfelület, tájékoztató elemek elhagyásával” elnevezésű tervlapja,
- (2) „Május 1. úti körforgalom és környéke” elnevezésű tervlapja.

6.§ (1) Ez a rendelet - a (2) bekezdésében foglalt kivétellel – 2019. április 29-én lép hatályba.

- (2) Az 1.§ (3) és (6) bekezdése 2019. május 9-én lép hatályba.

.....
polgármester

.....
jegyző

Indokolás

a

...../2019. (.....) önkormányzati rendelethez

1. §-hoz

- (1) Az Lk-ÚH-Sz övezet előírásait határozza meg.
- (2) A rendelkezés a Gksz-ÚH-2 építési övezet előírásait módosítja
- (3) A ZR-Sp övezet előírásait módosítja.
- (4) A rendelkezés a Kb-mu övezetet határozza meg.
- (5) A rendelkezés a Kb-mp övezetet határozza meg.
- (6) A rendelkezés a Kb-ou övezetet határozza meg.

2. §-hoz

A rendelkezés beilleszti az tervezési területre vonatkozó módosított szabályozási tervszelvényeket a Rendelet 4. mellékletébe.

3. §-hoz

- (1)-(6) A módosított övezetek építési paramétereit határozza meg.

4. §-hoz

A Rendelet egyes elemeit hatályon kívül helyezi.

5. §-hoz

A Rendelet 4. mellékletének egyes tervlapjait hatályon kívül helyezi.

6. §-hoz

A hatálybalépésről rendelkezik.