

Tata Város Polgármesterétől

H-2890 Tata, Kossuth tér 1. ☎: (36) (34) 588-600 Fax: (36) (34) 587-090 E-mail: polgarmester@tata.hu
Szám: VI/285-13/2020. Tárgy: Tájékoztatás
Ügyintéző: dr. Bakos Zsolt Hiv.sz.: AJB-3968/1/2020.
Tel.: 34/588-659

Dr. Bándi Gyula
Jövő Nemzedékek Érdekeinek Védelmét Ellátó Biztoshelyettes

1387 Budapest, Pf. 40.

Tisztelt Biztoshelyettes Úr!

Örömmel fogadtam levelét a tatai Öreg-tó partjára tervezett szálloda beruházás kapcsán, melyre az alábbi tájékoztatást nyújtom.

Önkormányzatunk, ahogy a levelében is említette, már korábban is több példaértékű lépést tett ezen, egyedülálló természeti érték, az Öreg-tó és környezete megóvása érdekében. Célkitűzésünk nem változott.

A szállodaberuházással kapcsolatban korábban megkeresett az Avalon Center Kft., hogy a tulajdonában álló tatai 1841 hrsz.-ú ingatlanon — mely természetben a volt Esterházy lóistálló területe — egy ötcillagos szálloda kialakítását tervezi. Ezzel kapcsolatban kérelmezte a jelenleg az ingatlanra érvényes településrendezési eszközöknek a módosítását. A kft. kérelmét, valamint a terület elhelyezkedését mutató térképet jelen levelem mellékleteként megküldöm.

Az ingatlan 1993 óta — az akkori állami gazdaság privatizációjának köszönhetően — magántulajdonban van. Ahogy levelében Ön is írta, az Öreg-tó és partja helyi jelentőségű természetvédelmi területen fekszik, a Ramsari Egyezmény hatálya alá tartozik és Natura 2000-es területek által körülvett. Így bármilyen beruházás hatással van ezen természetvédelmi területre, annak jövőjével.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény az önkormányzat feladat- és hatáskörébe sorolja különösen a településfejlesztés, településrendezés feladatait. A magántulajdonban álló területen tervezett — a város gyakorlatában eddig sosem látott volumenű — beruházás lehetőségét és hatásait mindenképpen szükséges az önkormányzatunknak megvizsgálni. A terület mai állapotában erősen lepusztult, a rajta álló műemlék lóistálló esetében is sürgős a felelősségteljes állapotmegóvás és felújítás. Ezért a kft. megkeresésében foglaltak mielőbbi megvizsgálása érdekében hoztam meg a 29/2020. (IV.8.) határozatomat, melyet mellékelten megküldök.

A fenti határozatomban részben döntöttem a tatai 1841 hrsz.-ú ingatlan és annak környezetének kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról, figyelembe véve annak kiemelt természetvédelmi, műemlékvédelmi jelentőségét. Az önkormányzatunk a korábbi gyakorlatot figyelembe véve olyan esetben élt a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítással, amikor az adott területen tervezett fejlesztés kiemelt gazdasági vagy közösségi szolgáltatási célú beruházás megvalósítását célozza. Esetünkben

a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást a beruházás városra tervezett jelentős gazdasági hatása mellett a terület fokozott érzékenysége is indokolta. Ezzel is azt kívánjuk alátámasztani, hogy a területtel bármilyen fejlesztés megvalósítása kapcsán kiemelten, fokozott figyelemmel kell foglalkozni.

A fenti határozatomban egyúttal épp a terület fokozott érzékenysége tekintettel döntöttem arról, hogy bármilyen a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás megindítása előtt a kérelmező kft. a saját költségviselése és kockázata mellett köteles elkészíteni az önkormányzat által meghatározott szakértővel egy — a 314/2012 (XI.8.) Kormányrendelet 7. melléklete szerinti — telepítési tanulmányt és beépítési tervet, azzal, hogy a tanulmány környezeti hatásvizsgálatát olyan részletességgel szükséges kidolgozni, hogy a nemzetközi védettségből fakadó előírásoknak való megfelelés megnyugtató módon ellenőrizhető legyen. Egyúttal különösen hangsúlyosan kell vizsgálni ennek keretében a tervezett szállodakomplexum környezeti hatásai között az Őreg-tavon zajló madárvonulásra gyakorolt hatásokat.

A telepítési tanulmány örökségi és környezeti értékre gyakorolt hatása tárgykörében végzett vizsgálatot oly módon kell kidolgozni, hogy azok megfeleljenek az örökségvédelmi hatástanulmány, illetve a tájvédelmi szakértői vizsgálat követelményeinek. Az infrastrukturális igény szükségletét, a környezeti hatásvizsgálatot, valamint az örökségvédelmi hatástanulmányt és a tájvédelmi szakértői vizsgálatot az érintett közlekedési hatósággal, az illetékes nemzeti park igazgatósággal és az örökségvédelmi hatósággal egyeztetve szükséges elkészíteni. A beruházás koncepciótervét, valamint a szabályozási tervjavaslatot oly módon kell kialakítani, hogy az megfeleljen a hatóságok által elvárt követelményeknek.

A településrendezési eszközök módosításának esetleges megindításáról a képviselő-testület csak a tanulmányok elkészültét követően, az abban foglaltak figyelembevételével, valamennyi információ birtokában fog dönteni a kft. kérelméről.

A fenti határozattal önkormányzatunk célja az volt, hogy a kérelemmel érintett területnek — annak fokozott érzékenysége miatt — a településrendezési eszközök esetleges módosításának és annak az épített és természeti környezetre gyakorolt hatásának vizsgálata induljon meg. Ezen vizsgálat lezárásával van lehetőség a kérelem elbírálásáról szóló döntés meghozatalára.

Az ingatlant a jelenleg hatályos helyi építési szabályzat részben különleges idegenforgalmi övezetként (Kid-3), részben rendezvény, sport területként (Kb-R) szabályozza.

Kid-3 jelű övezet előírásai:

| | |
|------------------------------|----------------------------------|
| legkisebb telekméret: | 5000 m ² |
| beépítési mód: | szabadon álló, oldalhatáron álló |
| legnagyobb beépítettség: | 40% |
| legnagyobb építménymagasság: | 7,5 méter |
| legkisebb zöldfelület: | 40% |
| szintterületi mutató: | 1,2 |

A Kid-3 jelű különleges idegenforgalmi övezetben építményt elhelyezni idegenforgalmi, lovas -és egyéb sport, kulturális és más rendezvény céljára lehet.

Kb-R jelű övezet előírásai:

| | |
|--------------------------|---------------------|
| legkisebb telekméret: | 1000 m ² |
| beépítési mód: | szabadon álló |
| legnagyobb beépítettség: | 2% |

legnagyobb építménymagasság: 7,5 méter
legkisebb zöldfelület: 30%

A Kb-R jelű különleges beépítésre nem szánt övezetet használni, az övezetben építményt elhelyezni lovas- és egyéb sport, kulturális és más rendezvény céljára lehet.

Így az ingatlan egy részére jelenleg is lehetőség van idegenforgalmi célú épület, így szálloda elhelyezésére. Az ingatlanra vonatkozó szabályozási tervlapot jelen levellem mellékleteként megküldöm.

Az általunk kért tanulmányoknak azt kell megvizsgálnia, hogy van-e és ha igen, milyen mértékben van lehetőség az idegenforgalmi övezet övezeti határának módosítására, bővítésére az ingatlanon, anélkül, hogy az az Öreg-tó és környezetének építészeti és természeti értékeire bármilyen mértékű negatív hatással lenne.

A tanulmánynak egyúttal az ingatlan megközelíthetőségével is foglalkoznia kell, hisz a terület jelenleg egy útvonalon, a történelmi belvároson és egy műemléki kapun keresztül közelíthető meg. Amennyiben a jövőben is ez a megközelítés maradna, az a belvárosi városrész autós közlekedését — mely jelenleg is jelentős terhet ró városunkra — tovább növelné, mely már az itt élők életkörülményeit is rontaná.

Tisztelt Biztoshelyettes Úr!

Mind a közösségi felületeken, mind egyes médiumokban ellentmondásos hírek jelennek meg a beruházással, annak megvalósításával kapcsolatban. Természetesen a város gazdaságának, és idegenforgalmának jelentős lökést adna egy ilyen beruházás megvalósulása, azonban az Öreg-tó és környezete egy olyan épített és természeti érték, melyet meg kell őriznünk a jövő nemzedékeinknek, mely célkitűzésünket a korábbi években számtalan alkalommal és módon bizonyítottuk és jelen helyzetben is ennek kívánunk megfelelni. Ezért kérem a beruházóktól, még bármilyen, a beruházással kapcsolatos érdemi döntés meghozatala előtt a fenti tanulmányok elkészítését, hogy a szakmai dokumentumok birtokában, az abban megfogalmazottak figyelembevételével, felelősségteljes döntést tudjunk hozni a beruházásról.

Az április 8-án kelt döntésem alapján elvégezni szükséges szakmai előkészítő anyag időigényes — a gyakorlati tapasztalataink szerint — legalább fél évet vesz igénybe. Ezt tudva és remélve a pandémia idejére elrendelt különleges jogrend időben történő megszüntetését, biztos voltam benne, hogy a döntést már a képviselő-testület rendes eljárás keretében hozhatja meg. Ez a várakozás beigazolódott, az ügyben a veszélyhelyzet megszüntetése miatt minden további döntés a normál, hatályos jogrend szerint fog történni.

Bízom benne, hogy a fenti levelemben foglaltak is alátámasztják az Ön részére is, hogy a korábbi években megkezdett, az épített és természeti környezetünk megóvására irányuló célkitűzésünket, programunkat a jövőben is folytatni kívánjuk, ennek szellemében vizsgáljuk meg a fenti beruházást is.

Amennyiben bármilyen — a beruházással vagy városunkkal kapcsolatban — további kérdése merülne fel, mind jómagam, mind hivatalom munkatársai készséggel állunk szíves rendelkezésükre.

Levelét még egyszer megköszönve, kívánok munkájához sok sikert és kitartást!

Tata, 2020. június 22.

Tisztelettel:



Michl József

P-2020.06.25 TV

