

Államigazgatási egyeztető tárgyalás
2014. október 7.

TATA, Kálvária utca – Fekete út által határolt különleges terület szabályozása

Készült: a Tatai Közös Önkormányzati Hivatal Dísztermében megtartott egyeztető tárgyaláson

Jelen vannak: mellékelt jelenléti ív szerint

Hivatal részéről: Michl József polgármester
Kiss Zsolt városi főépítész

Kiss Zsolt: Tisztelt Megjelentek, nagyon szépen köszönöm az államigazgatási egyeztetésen való részvételüket. Kiss Zsolt főépítész vagyok, Tata város részéről. Polgármester Úr hívta össze úgymond hivatalosan ezt az egyeztetést, ő is itt van, jelenlétével megtiszteli a tárgyalásunk első részét. Napirendi pontok szerint haladnánk, körbeküldtük a jelenléti ívet, három jelenléti ív lesz majd, témánként, külön-külön.

Az első napirendi pont a Kálvária út, Fekete út által határolt terület szabályozása, ami államigazgatási egyeztetésen is szerepelt, az ábrán látható szabályozási terv, illetve bizonyos az övezetek beépítési paramétereinek a meghatározása. Új elem a hatályoshoz képest, hogy lett volna itt egy átkötő út, az erdőn keresztül, de ezt a kis utat kiszedtünk a szabályozásból.

Tudni kell, hogy a hatályos szabályozási tervben a paraméterek nincsenek meghatározva, tehát a szabályozás célja az építési paraméterek meghatározása. A kiinduló, egyeztetési anyagban az egész terület különleges idegenforgalmi besorolásban volt. Az állami főépítésznek észrevétele, hogy azok a programok, amiket a még beépítetlen területekre a szabályozási terv alátámasztó munkarésze meghatározott vagy javasolt, azok nem kimondottan különleges területbe valók, azokat más övezetekben is meg lehet oldani. Ezért az állami főépítész javaslatára településközponti vegyes övezetbe javasoljuk azokat áthelyezni. A szabályozás tehát így módosulna, ez természetesen szerkezeti tervi módosítást is jelent, az eredeti kiküldött anyagban nem volt szerkezeti terv-változás. Mivel alapvetően ez szerkezeti terv szintű változás, ezért kértük, hogy jöjjenek el Önök is és fejtsék ki a véleményüket ezzel kapcsolatban. Alapvetően területfelhasználásban változás nem történik a kiküldött anyaghoz képest, egyszerűen a területfelhasználási egység megnevezése változna különlegesről településközponti övezetre. Itt egyébként, azt a bizonyos utat, ami a hatályos szabályozásban szerepel, ezt úgymond visszakapná az erdő, jogilag is, kikerülne a szabályozási tervünkől, hiszen fizikai valóságban ez egy beerdősült terület. Ezen a részen, a Táltos Lovas Klub területén a meglévő beépítés, illetve az új tervezési terület változna az eredetiekhez képest különleges idegenforgalmiból településközponti területté. Nagyjából, röviden ennyi, más egyébben nem történt változás. Tibor, ha esetleg van valami, amivel kiegészítenéd akkor...

László Tibor - településtervező: Talán csak annyi, hogy a hatóságok nem emeltek kifogást, egyedül az állami főépítésznek voltak észrevételei, azoknak eleget tettünk ezzel a változással, úgy hogy az építetők illetve területtulajdonosok elképzelései, érdekei nem csorbultak. Tehát jóváhagyhatónak tartom ezt a változatot. Köszönöm.

Kiss Zsolt: Magát a rendelettervezetet is ennek megfelelően alakítottuk át, tehát a megfelelő építési övezeteknek meghatároztuk azokat a paramétereit, amiket egyébként a magasabb szintű jogszabályok előírnak. A Vt övezetekben az építési helyet kell meghatározni, elő-, oldal-, és hátsó kerttel, illetve a funkciókat amiket egy külön táblázatban számszerűen is rögzítettünk, emeljük vagy módosítjuk ezeket az értékeket, ebben az esetben létrehozuk. Nagyjából erről van szó. Ugye ez egy viszonylag alacsony beépítési intenzitású terület, részben azért is mert természetvédelmi területtel határos, a másik irányban a szomszéd műemlék - a zsidó temető - illetve maga az egész Kálvária domb is műemlék és egyben természetvédelmi terület is. Ezért itt a beépíthetőséget 40%-ban korlátoztuk, illetve a különleges területen pedig 20%-ban. Lényeges dolog egyébként, bár még egyeztetések szükségesek – ami ilyen módon a szabályozási tervet nem befolyásolja – de a területen átmegy egy 400-as vezetékek, amivel kapcsolatban még egyeztetni kell, illetve már történtek egyeztetések a vízművel, de ők megadták azokat a paramétereket, amik alapján ezt a vezetéket szükség esetén ki lehet váltani. Ez egy 40 éves vezetékek, tehát időszerű is ennek a kezelése. Köszönöm, én akkor ennyit szerettem volna. Kinek van észrevétele ehhez a témához?

Rösszer Róbert: Az Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóságtól jöttem és felolvasnám az Igazgatóság témával kapcsolatos véleményét: A tárgyi rendezési terület a 16272-5/2005. sz. védőidom kijelölő határozata szerint a Tatai Ivóvízbázis hidrogeológiai „B” védőterületén fekszik. Ennek megfelelően betartandók a vízbázisok védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai. Védőterületi besorolást azért kapott ezen terület, mert ebben a térségben már nem fedi a karsztos mezozoós víztárolót az alsó pannon fedőréteg. A talajtakaró közvetlenül a víztároló képződményekre települése pedig sérülékeny földtani környezetet jelent. Ilyen környezetben különösen gondosan kell eljárni mélyalapozások, pincék tervezésénél illetve kivitelezésénél, hogy egyrészt ne sérüljön, ne szennyeződjön a vízbázis, másrészt a tervezett építmény se károsodjon a megjelenő felszín alatti vizek miatt. Fenti szempontjaink figyelembevételével, illetve betartása mellett hozzájárulunk a tárgyi szabályozási tervmódosításhoz.

Kiss Zsolt: Ismert ez a kérdés, sőt úgy tudom, hogy nemrégiben Tata területére történtek bejegyzések ezzel kapcsolatban a Földhivatalban, tehát a védőtávolság, a védendő terület szerepel a földhivatali bejegyzéseknél a tulajdoni lapokon. Úgy gondolom, hogy az építhetőség, sőt maga tulajdonos is ilyen módon nyomon tudja követni, hogy milyen feladatai vagy kötelezettségei vannak ezzel kapcsolatban. Ami viszont kicsit nehezíti teszi, az éppen az a nagy teher, ami nyilván nem a megbízottnak a hatásköre, de komoly teher az építetőknek – már pénzügyi is – hogy szakvéleményt kell kérni pénzért, mert a jogszabályok most ezt írják elő, ha valamit akar kezdeni a területével, tehát a szakhatósági nyilatkozatokat kell kérnie. De természetesen az észrevételt beépítjük a tervbe, jelezzük a szabályozásban. Van olyan tervlapja Tata építési szabályzatának, a mellékletben, ahol a vízbázisok fel vannak tüntetve, esetleg akkor ettől a tervtől függetlenül is lehet, hogy kérjük majd a pontosítását, mert most eléggé nagyvonalú. Kérdés, hogy van-e a Vízügyi Igazgatóságnak pontosabb dokumentációja erre vonatkozóan, mert igazából ennek a lehatárolása nem a szabályozási terv feladata, hanem egy ettől független dolog. Most készül egyébként egy olyan térinformatikai rendszer, ahova szeretnénk feltüntetni az összes ilyen védőzónát. Ebben majd kérem külön a segítségüket.

Üdvözlöm az Állami Főépítési Iroda munkatársait, mi itt elkezdtük közben, mert mindenkinek drága az ideje, csak akkor nagyon gyorsan megismételném a hallottakat. Tehát, az egyik terület a kiküldött anyagban különleges idegenforgalmi területként szerepelt, de az állami főépítész felvetésében nem ezt javasolta. A módosító javaslat a lovas sportrészt meghagyta különlegesen, a többi részt pedig településközponti vegyesbe javasolja betenni, amennyiben ez támogatható az állami főépítési iroda részéről. Az eredeti javaslat szerint a szerkezeti tervvel összhangban ez az egész terület különleges idegenforgalmi, az észrevétel az volt, hogy az alátámasztó munkarészben megnevezett funkciók kevésbé különlegesek, azokra más övezet is lehetőséget ad. Így a településtervező javaslata az, hogy ezt a területet településközpont vegyes övezetbe soroljuk.

Székely Nóra – FM KH Építésügyi Hivatal Állami Főépítési Iroda: Milyen százalékos beépíthetőséggel?

Kiss Zsolt: A beépítési mértékek maradtak, ugyanúgy a 40%.

Székely Nóra: És akkor ugyanúgy szálláshely, szolgáltató, vendéglátó funkció lenne az elsődleges lakó mellett? Tehát, a lakó funkció is maradna? Mert ugye ha különleges idegenforgalom, akkor a lakó- szállás az egyéb szolgáltatóhoz nem fog beleférni.

Kiss Zsolt: Gyakorlatilag sok minden belefér a településközponti vegyes övezetbe, ami a környezetre nem gyakorol káros hatást. Egyébként a korábbi paraméterek mind megmaradtak. Tehát a javaslat az volt, hogy differenciálnánk a településközponti övezeteket is, az új fejlesztési területre lenne egy övezet, az eredeti szerinti mozgó övezeti határ megszűnne, egy nagy övezet lenne, ebben lenne kitüntetett helyzetben egy kilátóépítmény amit a szabályzati szöveg szerint, valahova a temető védőövezetének a határára lehetne elhelyezni, legfeljebb 50 m²-ig, ami mintegy 7x7m-es alapterületű kilátót jelentene, 18 méter magassággal. A többi paraméter változatlan módon szerepel. A jelenleg is lovas sportra használt terület maradna különleges területben, ahol most jelenleg egyéb funkciók vannak, az pedig ugyanúgy településközponti vegyes lenne. Illetve van egy jelenleg magánútként funkcionáló út, ami külön övezetet kapna, amiről elérhetők ezek a kis telkek.

Székely Nóra: Az első három telek Vt-5 övezetben van, a következő kettő milyen övezet? Ugyanaz? Mert akkor az az övezeti határ nem kell oda bele.

László Tibor: Az a két pont csak véletlenül maradt az előző tervből benne, gyakorlatilag a szerkezeti terven is látható, hogy az összes telek itt egy övezetbe kerülne.

Kiss Zsolt: Elkészült persze egy tervezői válasz, ahol látható, hogy érdemi észrevételt az övezetekkel kapcsolatban csak az állami főépítész tett, a többi észrevétel pedig már nem szabályozási kérdés volt, hanem a konkrét beavatkozásokra vonatkozott.

Kerti Katalin – Magyarországi Zsidó Hitközségek Szövetsége: A Mazsihisz képviselőjében vagyok jelen. A megbízó egyet ért a fejlesztéssel, az ellen kifogást nem emelt. Felhívta a figyelmet, és azt hiszem, hogy a terv rendezi is, hogy az az egykori kerítésszakasz az határos a fejleszteni kívánt területtel, annak az állagmegóvása, statikájának megőrzése kiemelt fontosságú. Úgy látom most, hogy 10 m-es védőtávolság van a kerítés mellett, ami ezt a problémát rendezi. A másik ami felmerült az a parkolási lehetőség, de úgy gondolom, hogy ez a terv javít, hogy az oda érkezők, az oda látogatók igényeinek megfeleljen a helyzet. Hiszen egy műemlék jelentőségű területről van szó, ez szintén javulni fog. Nem a mostani szabályozási terv témája, de miután itt egy szakrális helyről van szó, így a Mazsihisz külön kéri azoknak a vallási előírásoknak a betartását, ami temetők használatára vonatkoznak, elsősorban a péntek és szombat estéken, csend megőrzése fontos. Ezzel kapcsolatban az merült fel, hogy javasoljuk, hogy a zsidó temető környékét csendes övezetté nyilvánítsa a város. Egyben felhívnam a figyelmet arra is, hogy az összes tatai temető zajproblémákkal küzd. Különösen a Környei úti. Tehát a javaslat alapvetően az, hogy a zsidó temető környékét, nyilván ha erre a képviselőtestület fogadókész akkor csendes övezetté nyilvánítsák.

Kiss Zsolt: Van még esetleg észrevétel?

Beiermeiszter György – Gasztró KristályZrt.: Nincs észrevétel, csak a Gasztró Kristály részéről szeretném megerősíteni, hogy a tervező úrral történt egyeztetés alapján az átvezetés megtörtént, ezt megköszönöm. Egyetértünk a megfogalmazottakkal, későbbi egyeztetéseken nyilván részt kívánunk venni.

Kiss Zsolt: Nem tudom, egyébként, hogy az a kérésünk, hogy az épületek, amikre engedély volt és aztán el is készültek bejegyzésre kerültek-e? Örültem volna, ha a szabályozási tervre rákerülnek, mert nekünk a hivatalos alaptérképre kell rávezetnünk a szabályozási tervet. Szerencsésebb, ha naprakész a szabályozási terv.

Beiermeiszter György: Ez folyamatban van, tehát mindenféleképpen meg fogjuk csinálni.

László Tibor: Rendezési terven én feltüntettem az épületeket, ez nyilván nem helyettesíti a földhivatali térképre való, közhiteles felmérést, bejegyzést.

Kiss Zsolt: Köszönöm szépen. További észrevétel van-e? Nincs? Akkor köszönöm szépen, az első napirend megtárgyalását akkor be is fejeztük.

TATA, Kálvária utca - Fekete út által határolt különleges terület szabályozása		
Ssz.	Intézmény	Képviselő neve
Államigazgatási szervek		
2.	Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Állami Főépítésze	FAKASZ TAMÁS, SZÉKELY NÓRA, MIKLÓS MELINDA
3.	Észak-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség	HERCEG LÓRÁNT FALVÉNYI Zoltán
4.	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	
5.	Nemzeti Környezetügyi Intézet Észak-dunántúli Kirendeltsége	
6.	Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	RÖSSZEL LÓRÉNT
7.	Komárom-Esztergom Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	
8.	KEM Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerv	
9.	Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala	
10.	Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala	
11.	KEM Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége	
12.	Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ	
13.	KEM Kormányhivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala	
14.	KEM Kormányhivatal Földhivatala	
15.	Fővárosi és Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatóság	
16.	KEM Kormányhivatal Növény-és Talajvédelmi Igazgatóság	
17.	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal vezetője	OTT GA'BOR, ADEL SZILVIA, HÁGODA BORSIK
18.	KEM Rendőr-főkapitányság	
19.	Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Budapesti Bányakapitányság	
20.	Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság Hivatala	
21.	Országos Atomenergia Hivatal Nukleáris Biztonsági Igazgatósága*	
22.	Országos Tisztifőorvosi Hivatal*	
Körműszolgáltatók		
T1.	Baj Község Önkormányzata	
T2.	Kocs Község Önkormányzata	
T3.	Környe Község Önkormányzata	
T4.	Naszály Község Önkormányzata	
T5.	Szomód Község Önkormányzata	
T6.	Tardos Község Önkormányzata	
T7.	Vértesszőlős Község Önkormányzata	
További szakmai véleményezők		
1.	KEM Önkormányzati Hivatal Területfejlesztési és Gazdasági Főosztály Megyei Főépítésze	
2.	Tatai Közös Önkormányzati Hivatal – Városüzemeltetési Csoport – Helyi útközelő	
3.	Tatai Közös Önkormányzati Hivatal – Városüzemeltetési Csoport – Helyi természetvédelem	
4.	Magyar Közút KEM Területi Igazgatósága	
5.	Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ	
Közműszolgáltatók		
K1.	Észak-dunántúli Vízmű Zrt.	DOROGI LÁSZLÓ
K2.	E-ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.	
K3.	Égáz-Dégáz Földgázelosztó Zrt.	
K4.	PR-Telecom Zrt.	
K5.	Vidanet Zrt.	
K6.	Magyar Telekom Nyrt. Észak-dunántúli Szolgáltatási Központ	
Partnerek		
P1.	Manzárd Hungária Kft.	Gotthardt Viktória
P2.	Gasztro-Kristály Zrt.	KEIERMEIER ZOLTÁN
P3.	Magyarországi Zsidó Hitközségek Szövetsége	KERTI KATALIN
Egyéb		
1.	Udvardi Tibor településközpont	
2.		
3.		
4.		