



**KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
TATABÁNYAI JÁRÁSI HIVATAL
JÁRÁSI ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATALA**

Ügyiratszám: KE-06D/EP/00643-2/2014.

Ügyintéző: Szegő Tamás

Kapcsolat: 34/513-445

szego.tamas@tatabanya.kemkh.gov.hu

Tárgy: Tata, Kristály-fürdő és környezete különleges terület részletes szabályozásához

előzetes véleményezés

Műemléki törzsszám: 11087; 2459

Műemléki azonosítószám: 11480; 6409

Lelőhely azonosító: 63800

Hivatkozási szám: XV/23-1/2014.

Tatai Közös Önkormányzati Hivatal

Kiss Zsolt

Városi Főépítész részére

Tata

Kossuth tér 1.

2890

TATAI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL KÖZPONTI IKTATÓ	
Iktatva	
2014 APR 25.	
Szám:	Iktatási jel:
XV/23-1/2014	E210NG
Előszám:	Előadó:
	Kiss Zs

Tisztelt Főépítész Úr!

Köszönettel vettük a Tata, Kristály-fürdő és környezete különleges terület részletes szabályozásához 2014. március 13-án benyújtott előzetes véleménynyilvánítási kérelmüket, mellyel kapcsolatban – 314/2013.(XI.8.) Korm. rendelet 37. §-a alapján - Hivatalom az alábbi előzetes örökségvédelmi véleményt adja:

I. Az érintett ingatlanokkal kapcsolatos előzetes adatszolgáltatás, az örökségvédelem hatásköre és illetékessége:

- A régészeti lelőhelyek a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 11. §-a szerint általános védelem alatt állnak. A 63800 azonosító számú „Angolpark” nevű régészeti lelőhely érinti a 3305/4, 3305/9 és 3305/10 hrsz. ingatlant, így bárminemű földmunka esetén, vagy az ingatlanokkal kapcsolatos minden változás esetén régészeti ügyekben a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 393/2012. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Övr.) 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján a területileg illetékes Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Tatabányai Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala (2800 Tatabánya, Bárdos László u. 2.) jár el elsőfokú szakhatóságként.
- A 2. mellékleten jelölt négy érintett ingatlan, tehát a 3305/2, a 3305/4, a 3305/9 és a 3305/10 hrsz-ú ingatlan teljes kiterjedésben részeit képezik a 11087 törzsszámú és 11480 azonosító számú, III. bírsági kategóriába tartozó „Angolkert” nevű egyedi műemléki védettségű történeti kertnek,

valamint szintén teljes kiterjedésben Tata város műemléki jelentőségű területére esnek.

A 3305/10 hrsz-ú ingatlan továbbá a 2459 törzsszámú és 6409 azonosító számú, III. bírsági kategóriába tartozó „Jenő-malom” nevű egyedi műemlék. A műemlékeket érintő örökségvédelmi vagy építési engedélyhez kötött beavatkozások esetén a Kötv. 63. § (3) bekezdése és az Övr. 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján a területileg illetékes Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Tatabányai Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala (2800 Tatabánya, Bárdos László u. 2.) jár el elsőfokú építésügyi és örökségvédelmi hatóságként, érvényesítve a Kötv. és az Övr. által szabályozott örökségvédelmi szempontokat.

- c. Az Övr. 3. § (4) bekezdés m) és n) pontja szerint örökségvédelmi engedély szükséges történeti kertben vagy műemlék telkén végzett építési vagy kertépítészeti munkákhoz (építmény, kertépítészeti alkotóelemek építése), valamint történeti kertben vagy műemlék telkén lévő parkban fás szárú növényzet telepítéséhez és eltávolításához is.
- d. Felhívom a figyelmet, hogy a Jenő-malom épületét érintő építési tevékenység esetén *a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról* szóló 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet 9. §-a (4) bekezdés c) és d) pontja értelmében a területi építészeti-műszaki tervtanács véleményének kikérése kötelező.

II. Az érintett ingatlanokra vonatkozó jogszabályi követelmények:

- a. Az Övr. 4. §-a szerint a műemlék ingatlan (ideértve a történeti kert, mint műemlék ingatlanait is) védett műemléki értékének egészét, együttesét vagy alkotórészeit, tartozékait, berendezési tárgyait (a továbbiakban együtt: védett műemléki érték) érintő tevékenységeket az alább meghatározott követelményeknek megfelelően kell végezni:
 - 1. A műemléket fizikai valójában kell megőrizni. A műemléket érintő tevékenységeket jogszabályban vagy hatósági határozatban meghatározott esetekben jellegüktől függő szakági kutatásoknak kell megalapozniuk. A műemlék anyagát érintő tevékenységek során a műemlék történeti értékeit fel kell tárni, és dokumentálni kell.
 - 2. Műemlék átalakítását a védett műemléki értékek fenntartása, érvényre juttatása szempontjainak szem előtt tartásával lehet végezni, olyan módon és mértékig, ami nem sérti az értékek összességének (tömegalakítás, térkapcsolatok, arányviszonyok, szimbolikus tartalom, felületek kialakítása, díszítmények), valamint a történeti korok emlékeinek megtartását. A történeti korok emlékeinek megtartása nem jelent kötelezettséget ezek bemutatására.
 - 3. Műemlékhez történő hozzáépítés, ráépítés, vagy műemlék telkén új építmény, építményrész építése a védett műemléki érték fennmaradását, érvényesülését, hitelességét nem sértheti.
 - 4. Történeti kertben vagy műemlék telkén lévő parkban szakági kutatásokon kell alapulnia a kert, park helyreállítására, felújítására irányuló munkáknak. Növények eltávolítása, áttelepítése, fás szárú növények kivágása, a kerti térhatást megváltoztató koronaalakító metszése, valamint építmények építése és bontása, továbbá új növényzet telepítése, a történe-

ti kert és más műemlék, műemléki együttes érvényesülését, hitelességének, értékeinek helyreállítását nem sértheti.

5. A műemlék rendeltetése, használata nem járhat a védett műemléki értékek veszélyeztetésével.

6. Műszaki, gazdasági és funkcionális szempontból egyenértékű beavatkozások közül előnyben kell részesíteni a védett műemléki értékek fennmaradását, érvényre jutását jobban szolgáló és visszafordítható megoldásokat.

7. Műemléki jelentőségű területen végzett tevékenységek során nem sérülhet a védett településrész történelmileg kialakult szerkezete, beépítésének módja, összképe, a tájjal való kapcsolata, terei, utcaképei és az építmények együttesének összefüggő rendszere.

b. A műemléken megvalósuló tevékenységre irányuló későbbi engedélyezési eljárások során Hatóságom által vizsgálandó szempontok az Övr. 3. melléklet B. IV. pontja szerint:

1. Minden esetben vizsgálandó, hogy a tervezett tevékenység

1.1. teljesíti-e a védett műemléki érték anyagi valóságában történő megőrzésének alapkövetelményét;

1.2. tiszteletben tartja-e a műemlék történeti, kulturális értékének elsődlegességét a jelenkor használati követelményeinek kielégítése során; továbbá

1.3. a védett műemléki értéket kellő mértékben és hitelesen érvényre juttatja-e.

2. A műemlékek funkciójával kapcsolatosan vizsgálandó, hogy a műemléki ingatlanon, épületben vagy építményben tervezett funkció az eredeti, illetve a jelenlegi funkcióhoz képest

2.1. nem méltatlan-e a műemlék kulturális, történeti értékéhez;

2.2. elhelyezése (kialakítása) nem jár-e a műemléki értékek súlyos veszélyeztetésével; továbbá

2.3. a használat nem okoz-e akár közvetlenül, akár közvetve műemléki értékcsökkenést, értékvesztést.

3. Műemlékeket érintő beavatkozások körében figyelembe kell venni, hogy

3.1. műemléken védett műemléki értékkel bíró épület, építmény, épület-, illetve építményrész nem bontható el, bontás a Kötv. 45. § (2) bekezdésében foglalt esetekben kivételesen engedélyezhető, amely esetekben az engedélyezésre benyújtott dokumentációban foglaltaknak igazolniuk kell a jogszabályi követelményeknek való megfelelést;

3.2. műemlékhez történő hozzáépítés, ráépítés, illetve műemlék ingatlanán új építmény, építményrész építése különösen akkor engedélyezhető, ha a tervezett beavatkozás a műemléki érték fenntartásához elengedhetetlenül szükséges (szerkezeti megerősítés, védőépület), azonban csak annak mértékéig, hogy az új építmény, építményrész ne veszélyeztesse a meglévő értékek fennmaradását, érvényesülését, hitelességét;

3.3. műemlék egészét vagy jelentős hányadát érintő átalakítás különösen akkor engedélyezhető, ha a műemléki értékek fenntartása azt indokolja, addig a mértékig, hogy az átalakítás ne veszélyeztesse a meglévő értékek (térfelkapcsolatok, tömegalakítás, felületek kialakítása, díszítések) érvényesülését, hitelességét;

3.4. műemlékeken az egymást követő egyes beavatkozások (átalakítás) összeadódó hatásukban sem járhatnak a műemlék hitelességének csökkentésével, nem veszélyeztethetik értékeinek érvényesülését;

3.5. egyenértékű beavatkozások lehetősége esetén a hozzájárulás megadása során előnyben kell részesíteni a visszafordítható megoldásokat.

4. A hatóságnak figyelembe kell vennie annak a feltételnek a teljesülését, hogy műemlékek megjelenését befolyásoló fényforrások, reklámok, útbai-gazító-, cég- és jelzőtáblák, utcabútorok, pavilonok és más szabadter-építészeti elemek egyenként vagy összességükben nem eredményezhetik a műemlék tájban vagy településképben feltáru-ló látványának, a műemlék-ből és műemlékről élvezhető kilátásnak, illetve általában a műemléki ér-ték érvényesülésének vagy hitelességének sérelmét.

7. Történeti kert vagy műemlék telkén lévő park esetén a 4. § (6) bekezdé-sében meghatározott követelmények érvényesülését kell figyelembe venni. A telekalakítással kapcsolatos eljárás során a történeti telektulajdonságo-kat (telekméret, telekforma, telekosztási struktúra, megközelítési lehető-ség) az ingatlan kulturális örökségi elem elválaszthatatlan részeként kell tekintetbe venni, ezért

7.1. műemléki ingatlan megosztásához (illetve ezt eredményező telek-határrendezéshez, korrekcióhoz) kivételes esetben adható hozzájárulás, különösen akkor, ha az tudományos kutatás alapján bizonyítottan a tör-téneti állapot visszaállítását szolgálja;

7.2. a történetileg igazoltan összetartozó ingatlanok, ingatlanrészek újra-egyesítésétől eltekintve műemléki ingatlanok más (védett vagy nem vé-dett) ingatlannal történő összevonásához, egyesítéséhez (illetve ezt ered-ményező telek-határrendezéshez, korrekcióhoz) hozzájárulás kivételes, abban az esetben adható, ha az az örökségvédelem érdekét is szolgálja.

III. A településrendezési eszköz tartalmi követelményeivel kapcsolatos el- vá-rások:

- a. A Kötv. 66. § (1) bekezdésére tekintettel „örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település fejlesztési koncepciójának kidolgozása során. Amennyiben a fejlesztési koncepció készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanul-mány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni. Nem kell örökségvédelmi hatástanul-mányt készíteni, ha az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdése szerinti véleményezési eljá-rásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból nem érintett.”
- b. Az Övr. 4. § (6) bekezdése alapján történeti kertben vagy műemlék telkén lévő parkban szakági kutatásokon kell alapulnia a kert, park helyreállítá-sára, felújítására irányuló munkáknak, **így javasoljuk – amennyiben még nincs – a magterületre készült kertetörténeti tudományos dokumentá-ció kiegészítését és vizsgálatának kiterjesztését célzottan az érintett területre** – ami a hatályos jogszabályok alapján az érintett ingatlanokon végzett építési munkák engedélyezésének feltétele is. A szabályozással megengedhető beavatkozások mértékének elbíráláshoz tudományos meg-alapozottság szükséges. Fontos tisztázni a kert eredeti struktúráját, az új épületek elhelyezésénél figyelemmel kell lenni a történeti és művészi érté-kű átlátások, rálátások megtartására és a korábbi használati módokra is.

- c. Hatástanulmány és szakági kutatás hiányában – mivel az érintett ingatlanok az Angolkert történeti kiterjedésének részei – az Angolkert magterületére vonatkozó **ZTk-1 övezet előírásait és a kialakult állapotokat tartjuk irányadónak.**
- d. A kialakítható legkisebb (beépíthető) telekméret érdekében a II./b) 7. pontban hivatkozott szempontok alapján **Hivatalom a jelenlegi telekfelosztás felülvizsgálatát szorgalmazza,** az Angolkert történeti egységének visszaállítása érdekében, ami szervesen illeszkedne az Angolkert magterületén folyamatban lévő rehabilitációhoz is. A Kötv. 43. § (2) bekezdése értelmében „*a műemlékek helyreállítása és használata során törekedni kell a történetileg összetartozó ingatlanokat, ingatlanrészeket egyesítő megoldásokra.*” Az Övr. 14. § (2) bekezdése szerint „*a telekalakítási eljárás során törekedni kell a történeti településszerkezet sajátosságainak megőrzésére, a korábban történetileg összetartozó vagy részben védett ingatlanrészek újraegyesítésére.*”
- e. **A beépítési mód tekintetében a szabadon álló, illetve kialakult beépítést javasoljuk.**
A legnagyobb beépítés mértékét a kialakult, az ingatlanokon meglévő építmények alapterületét alapul véve kérjük meghatározni, az OTÉK szerint megengedett legnagyobb beépíthetőség mértékét figyelembe véve.
- f. **A legkisebb építménymagasságot nem szükséges szabályozni, a legnagyobb építménymagasság mértékénél a Pálma Rendezvényház építménymagassága legyen a meghatározó.**
- g. **A legkisebb zöldfelület legalább 60 %-os legyen.**
- h. Tekintettel arra, hogy a 2. mellékleten ábrázolt tervezési terület nem a jelenlegi ingatlan-nyilvántartási telekhatárokat ábrázolja, **kérjük a tervezési terület határát az érintett ingatlanok telekhatáráig kiterjeszteni, valamint a Pálma rendezvényház épületét is az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint ábrázolni.**
- i. Figyelembe véve Tata város Önkormányzati Képviselő-testületének 477/2013.X.31.) Tata Kt. határozatában foglaltakat, mely szerint az érintett területen a Tatai Olimpiai Központtal együttműködve fedett uszoda létrehozását tervezik, városi sport- és szabadidő tevékenységek bővítése céljából is, **kérjük a tervezési területen a sportlétesítmény kiszolgálását biztosító, OTÉK alapján előírt személygépkocsi-, és autóbusz várakozóhelyek ábrázolását is.**

IV. az adott területet érintő ágazati elhatározások:

- a. Az örökségvédelem elsődleges elhatározása az Angolkert történeti értékeinek megőrzése hiányzó, elpusztult elemeinek kutatáson alapuló visszaállításával.
- b. Az örökségvédelem az eredeti történeti kiterjedés lehetőség szerinti visszaállításában érdekelt, a jelenleg szétdarabolt ingatlanok újraegyesítésével, vagy legalább funkcionális egységével.
- c. A kertbe új funkció, új építmény csak olyan mértékig engedélyezhető, ami a terület egykori főúri eleganciájához méltó elitkultúrát, visszafogott terhelésű kulturált kikapcsolódást tesz lehetővé.

- d. A Kristály-fürdő szabadtéri strand funkciója, kiterjedése és kialakítása a kertbe és környezetébe illeszkedik, jól megfér a történeti értékek mellett. A tervbe vett fedett uszodaépület esetén figyelembe kell venni a megnövekvő gépkocsi forgalmat, valamint a létesítmény jellegéből adódó egyéb környezeti terhelést, ami veszélyeztetheti a kert pihenőpark funkcióját. Egy fedett uszoda gazdaságos fenntartása többfunkciós kialakítást igényel, a tan- és verseny medencék jelentős befoglaló méretek mellett a szabadidős fürdőzési, rekreációs (szauna, tenisz, stb.) és vendéglátó funkciók idővel természetesen jelentkező igényét a terület nem bírja el. Ezért Hivatalom álláspontja szerint a Kristály-fürdőt szabadtéri jellegét meg kell őrizni, új szintterület a teljes tömb átlagos szintterületének mértékéig növelhető. Az elhelyezhető legnagyobb egybefüggő építmény nem lehet nagyobb a Pálma Rendezvényháznál. A kiszolgáló funkciók a meglévő épületekbe helyezése vizsgálendő, ezáltal is csökkentve az új beépítés mértékét.
- e. Megfontolandó a tervbe vett funkció a Tatai Edzőtábor telkén történő elhelyezése, a jobb megközelíthetőség, a kert védett történeti kiterjedésén kívülre kerülése és jobb funkcionális kapcsolatok erősítése végett. Az Edzőtábor jelentős része nem tartozik az Angolkert történeti területe alá, így az elhelyezés és beépítés, építészeti megjelenés szempontjai is kötetlenebbek lehetnek. A terület sokkal alkalmasabb egy nagyméretű, fedett uszoda elhelyezésére, esetleg felmerülő új, kiegészítő funkciók telepítése, bővítés esetén szabadabb mozgástere van a létesítménynek.

Az eljárás további szakaszában Hivatalom részt kíván venni, a véleményezési dokumentációt papír alapon és CD formátumban is kéri.

Véleményezési eljárásom során eljárási költség nem merült fel.

Hatóságom hatáskörét és illetékességét a Kötv. 63. § (3) bekezdése és az Övr. 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján az 1. számú melléklet 11. sora állapítja meg. Nyilatkozatomat az Övr. 2. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. § - a és 9. mellékletének 13. pontja alapján adtam ki.

Tatabánya, 2014. április 11.

Tisztelettel:

