



Tata Város Polgármesterétől

Tata, Kossuth tér 1. 2890

☎ (+36 34) 588 611 ☎ (+36 34) 586 480

E-mail: polgarmester@tata.hu

Szám: I/1-27/2012

Előterjesztés

Tata Város Önkormányzati Képviselő-testületének 2012. február 15. ülésére

Tárgy: A Proginvest Kft. kérelme
Előterjesztő: Michl József polgármester
Előadó: Kiss Zsolt főépítész, dr. Fogarasi Richárd csoportvezető

Az előterjesztés előzetesen véleményezte: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A Május 1. út múlt század 70-es évek közepén történt kiépítése alapvetően megváltoztatta a város régi struktúráját. Belehasított a város régi szövetébe, az út kialakítása során - a minimumra törekedve - nem történt meg a városképi "sebek" begyógyítása. A Május 1. út kettévágta a Nagykert utcát, a Komáromi utcát, a Katona utcát és a Bajcsy-Zsilinszky utcát.

Olyan saroktelkek alakultak ki, olyan épületek váltak saroképületekké, melyek jelen állapotukban a városképet nagyon előnytelenül alakítják.

A Bajcsy-Zsilinszky utca volt kispiac felőli telkeire az Önkormányzat a városképet javítandó, tervpályázatot bonyolított le, de sajnos még nem sikerült konkrét projektet létrehozni.

A Komáromi utca sarkán lévő 1472/44 helyrajzi számú (volt önkormányzati) ingatlan is évek óta beépítésre vár. A tulajdonos Proginvest Kft. több tervet is készített a telekre, de részben a telek alakja és mérete (a jelenlegi telekhatárokat a 2. melléklet ábrázolja), részben a szabályozási terv nem tette lehetővé az elképzelés megvalósítását. Több egyeztetés is folyt az ügyben. A probléma megoldását a szabályozási terv módosítása elősegítené. A fentiek alapján a tulajdonos képviselője levélben (1. melléklet) kérte a terület szabályozási tervének (3. melléklet) módosítását, valamint a telekhatárok rendezését .

A gondot részben a jellemzően hagyományos keskeny és hosszú telkekből álló telekstruktúra és a nem egy irányba húzó tulajdonosi érdekek okozzák.

Nehézséget jelent továbbá (itt is) a 90-es években épített Május 1. út menti buszmegálló-üzletek, melyek pavilonnak nagyok, Május 1. úti térfalat képző épületnek kicsik.

A Komáromi utca Május 1. út kereszteződése a Kossuth tér előkapuja, az autópályáról érkezők egy része itt fordul be a főtér irányába, szinte a Szent Kereszt Templom tengelyében, ezért különösen fontos e "kapu" építészeti kialakítása (4. melléklet a

terület szerkezeti terve). A Komáromi utcában a régebben állt kétszintes épület, melyet később lebontottak, a 9-es szám, bár földszintes de majdnem két szint magas polgárház, helyi védelem alatt áll, a jelenlegi szabályozás szerint 6 m a megengedett építménymagasság, mely szűken biztosítja két szint létesítését, ezt javaslom kissé megemelni.

A széles Május 1 út menti 20 méteres sávban a kertvárosi és kisvárosi beépítésnél legalább 6 m, de legfeljebb 7,5 m a megengedett beépítés. A tervezési terület településközponti vegyes, itt is javaslom legalább a 7,5 m-es, földszint + emelet + tetőtér beépíthetőséget.

A Komáromi utca Kosztolányi Dezső utca közötti szintkülönbség miatt a Kosztolányi Dezső utca felé földszint (vagy alagsor) + 2 szint + tetőtér beépítés jelentene átmenetet a Kosztolányi utca túloldalán épült földszint + 4 szintes épületek felé.

A szabályozási terv módosítással együtt, ahhoz, hogy a fenti beépítés városképi és tulajdonosi szempontból is kedvezőbb formában megvalósuljon szükséges továbbá, hogy a tatai 1472/44 hrsz.-ú ingatlan mellett található, az önkormányzat tulajdonában álló tatai 1472/45 hrsz.-ú, kivett beépítési terület megnevezésű ingatlanból telekrész kerüljön értékesítésre a tatai 1472/44 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa számára. Az értékesítendő terület pontos nagysága a szabályozási terv módosítással párhuzamosan alakul ki, körülbelül 250-300 m²-es keskeny, közművekkel (gáz és ivóvíz) terhelt terület a 1472/44 hrsz.-ú ingatlan és a Május 1 úti járda között (5. melléklet). A beruházó kérte, hogy az Önkormányzat Képviselő-testülete a szabályozási terv módosítás megindításával egy időben nyilatkozzon a terület értékesítésének szándékáról.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására, a határozati javaslat elfogadására.

Tata, 2012. január 29.

Michl József
polgármester

Kiss Zsolt
főépítész

dr. Fogarasi Richárd
csoportvezető

Határozati javaslat:

**Tata város Önkormányzati Képviselő-testületének
.../2012. (II.16.) Tata KT. határozata
Komáromi utca - Május 1. út - Kosztolányi Dezső utca által határolt terület
rendezéséről**

Tata város Önkormányzat Képviselő-testülete

1. kezdeményezi Komáromi utca - Május 1. út - Kosztolányi Dezső utca által határolt terület szabályozása módosítását az alábbi szempontok figyelembevételével:
 - 1.1 A Május 1. út Komáromi út sarok telkei beépítésének hangsúlyos kapuképző szerepe legyen.
 - 1.2. A terület Komáromi utca felé eső részén a beépítés a műemléki területhez igazodjon (városias, zártos, magastetős, legfeljebb 2 szintes, 6-7 méteres homlokzatmagassággal, térdfal nélküli, vagy alacsony térdfalú, az utca felé legfeljebb néhány tetősíklakkal)
 - 1.3. A Május 1 út felé legfeljebb földszint + emelet + tetőtér szint
 - 1.4. A Kosztolányi Dezső utca felé alagsor + 2 szint + tetőtér
 - 1.5. A pinceszint 100%-osan beépíthető gépjárműtároló részére.
2. a szabályozási terv készítéséről valamint a terület értékesítéséről a szabályozási terv véleményezési dokumentációjának kiküldéséig az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 17.§ j) pontja szerinti településrendezési szerződést köt a Proginvest Kft.-vel (továbbiakban Kérelmező), a szabályozási terv módosításának Kérelmező általi költségviselése mellett.
3. előzetesen szándékát fejezi ki, hogy a tatai 1472/45 helyrajzi számú, kivett beépítési területből területrészt értékesít a Kérelmezőnek, azaz a tatai 1472/44 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának, azzal, hogy az ezzel kapcsolatos valamennyi költség a Kérelmezőt terheli. Felhatalmazza a polgármestert, hogy az értékesítésről a szükséges egyeztetéseket folytassa le, és ezt követően terjessze a Képviselő-testület elé az értékesítésről szóló döntés meghozatala céljából.

Felelős: Michl József polgármester
Határidő: 2012. december 31.

Előterjesztés 1. melléklete- tulajdonosi kérelem



PK-1801/2007
07.22.
T. Vajna (Balog Zs.)
EM Zs.
07.25.
E:VI-785/2007.
Balog Zs.

Michl József úr

Tata Város Polgármestere részére

Tata
Kossuth tér 1. szám
2890

Tárgy: 1472/44. hrsz-ú telek

2011.09.07. 8.
VI/512/2011 UGYNISKU
BZ

Tisztelt Polgármester Úr!

A Proginvest Kft. ügyfelem képviselőjében eljárva a tatai 1472/44. hrsz-ú ingatlannal – továbbiakban telek -, valamint a Tata Május 1. út és Komáromi utca sarok által határolt terület – továbbiakban együtt terület - szabályozásával kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom a T. Polgármester urat:

Az ügy előzményeivel kapcsolatban kiemelem, hogy a területtel kapcsolatban Kiss Zsolt városi főépítész úr, Benis Erika az építési osztály vezetője, Pálinkás László építésztervező, és László Tibor településtervező megbeszélést folytatott, amelyről emlékeztető került felvételre.

Az emlékeztető alapján a felek a korábbi egyeztetéseik alapján rögzítették, hogy a fent megnevezett területre (a telekre, és az azt tartalmazó tömbre) rendezési tervmódosítást kell készíteni annak érdekében, hogy az aktuális állapotnak megfelelően a szabályozási terv tartalmazza a kialakult telkeket, azok megközelíthetőségét, beépíthetőségét, és az épületek elhelyezéséhez szükséges helyet és beépítési vonalat.

A felek egyetértően rögzítették azt is, hogy a telek alapterülete 1708 nm-re növekszik azáltal, hogy hozzácsatolásra került 296 nm terület a Május 1. út és a Kosztolányi utca felé, azzal, hogy ezen hozzácsatolt – nem beépíthető - terület tartalmazza az ügyfelem költségén kiváltott közműveket is.

A telekkel kapcsolatban felek a következőket is rögzítették:

- a beépítési százalék min.60 %.
- a szintszám: május 1 út felé : térszín alatti garázs+fsz+1 emelet+tetőtér.
- a Kosztolányi utca felé: földszint+2 szint+tetőtér.
- megközelítés és napi parkolás a Kosztolányi utca felől biztosítható
- a beépítési vonalunk a piros vonalra esik
- a buszmegálló/Szalai féle üzlet úszótelek marad

Az egyeztetés a fentiek szerinti alapjait, főbb számokat tudomásunk szerint a Polgármesteri Hivatal is tudomásul vette, melyre figyelemmel kérjük a T. Önkormányzatot, hogy a fentiek.

Előterjesztés 1. melléklete- tulajdonosi kérelem



és az egyeztetésen elhangzottak megvalósításához az Önkormányzat által szükséges lépéseket megtenni, így a

- a telek kiegészítésre vonatkozó döntést meghozni, és az az adás-vételi szerződést előkészíteni, valamint
- a rendezési tervet módosítani

illetve az ügyfelem által megteendő intézkedésekhez a szükséges együttműködő támogatást megadni szíveskedjenek.

Várjuk a T. Polgármester úr megtisztelő válaszát!

Budapest, 2011. július 18.

Tisztelettel:

Proginvest Kft.
képviselőjében

Dr. Pozderka Gábor ügyvéd
Pozderka Ügyvédi Iroda

Pozderka Ügyvédi Iroda

Dr. Pozderka Gábor ügyvéd
1054. Budapest, Kálmán I. u. 21. I/12.

T: 373-7630, 20/331-5204,

e-mail: gabor.pozderka@garancia.hu

bankszámla: 10918001-00000019 71660004

postacím: 1369 Budapest, Pf.: 268.

adószám: 18117871-2-41., bankszámla: 10918001-00000019-71660004.

telefon: 373-7630, 20/331-5204, fax: 373-7541.

e-mail: iroda@pozderka.hu, www.pozderka.hu

Előterjesztés 1. melléklete- tulajdonosi kérelem

PK - 2051/2011
Polgármesteri
2011.08.26
05.15
01/57



Michl József úr

Tata Város Polgármestere részére

Tata
Kossuth tér 1. szám
2890

Tárgy: 1472/44. hrsz-ú telek

Tisztelt Polgármester Úr!

2011.08.26.

2011 AUG 31.	
VI/512-5/2011	U611NS
Előszó	Előadó Balogh S.

A Proginvest Kft. ügyfelem képviselőjében eljárva a tatai 1472/44. hrsz-ú ingatlan - továbbiakban telek -, valamint a Tata Május 1. út és Komáromi utca sarok által határolt terület - továbbiakban együtt terület - szabályozásával kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom a T. Polgármester urat:

Köszönettel megkaptuk a T. Polgármester úr 2011. augusztus 3-án kelt levelét, amellyel kapcsolatban kérjük, hogy a kérelmünkben foglaltakkal kapcsolatban szükséges lépésekre vonatkozóan szíveskedjen konkrét határidőket és felelősüket is tartalmazó ütemtervet a részünkre megküldeni.

Várjuk a T. Polgármester úr megtisztelő válaszát!

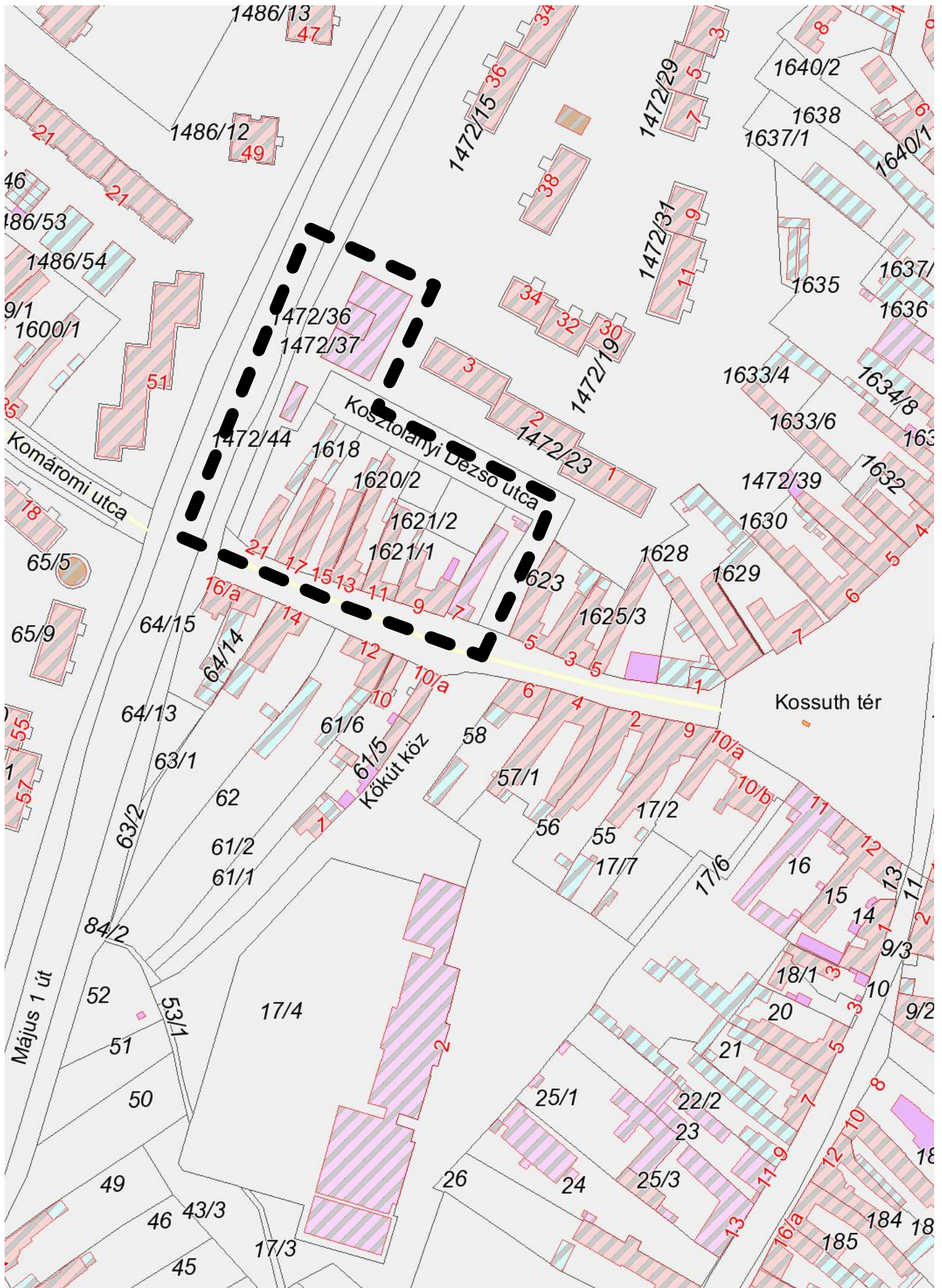
Budapest, 2011. augusztus 23.

Tisztelettel:

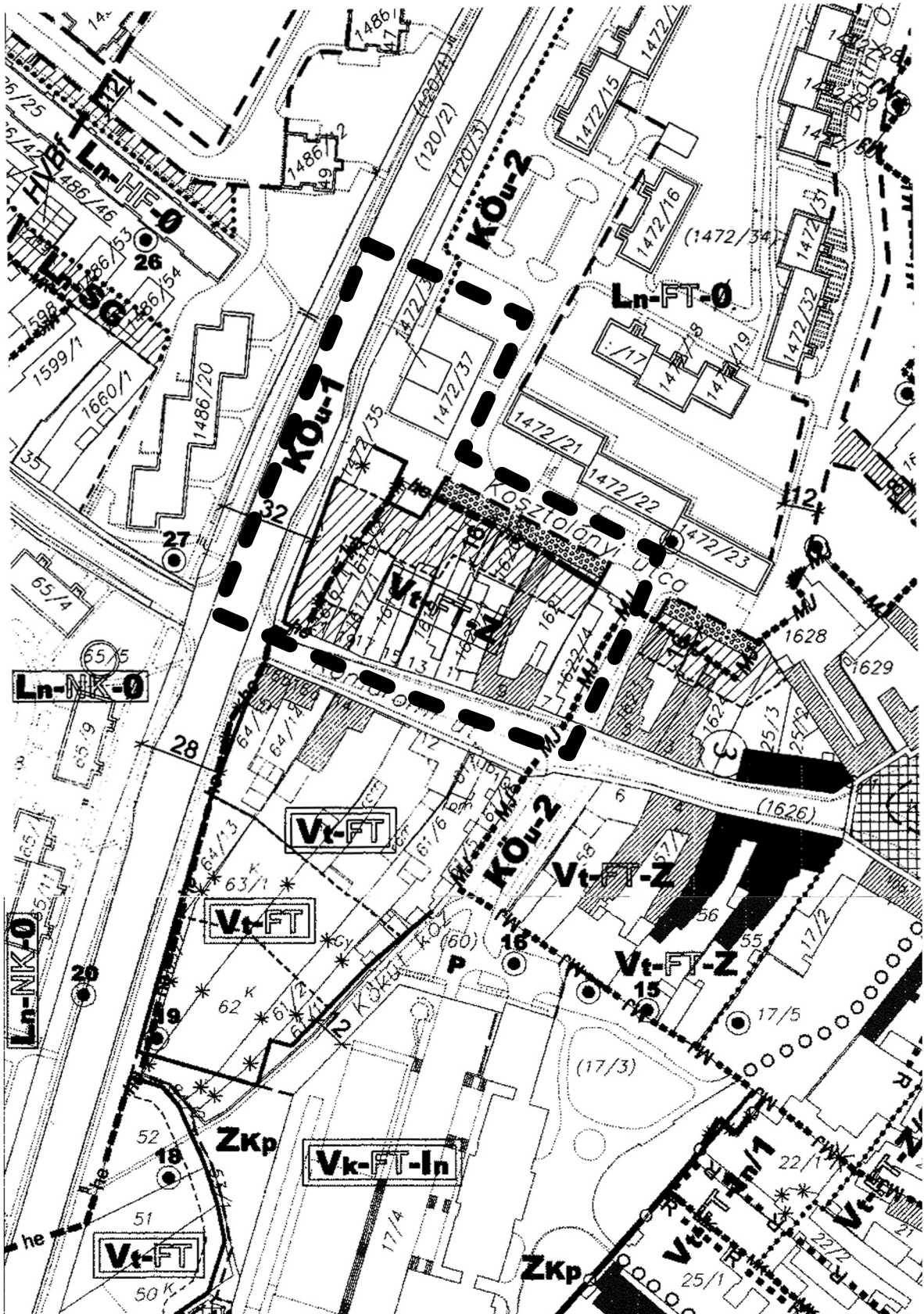
Proginvest Kft.
képviselőjében
Dr. Pozderka Gábor ügyvéd
Pozderka Ügyvédi Iroda

Pozderka Ügyvédi Iroda
Dr. Pozderka Gábor ügyvéd
1054. Budapest, Kálman L. u. 2. sz. 12.
T: 373-7630, 20/331-5204
e-mail: gabor.pozderka@garancia.hu
bankszámla: 10918001-00000019-71660004

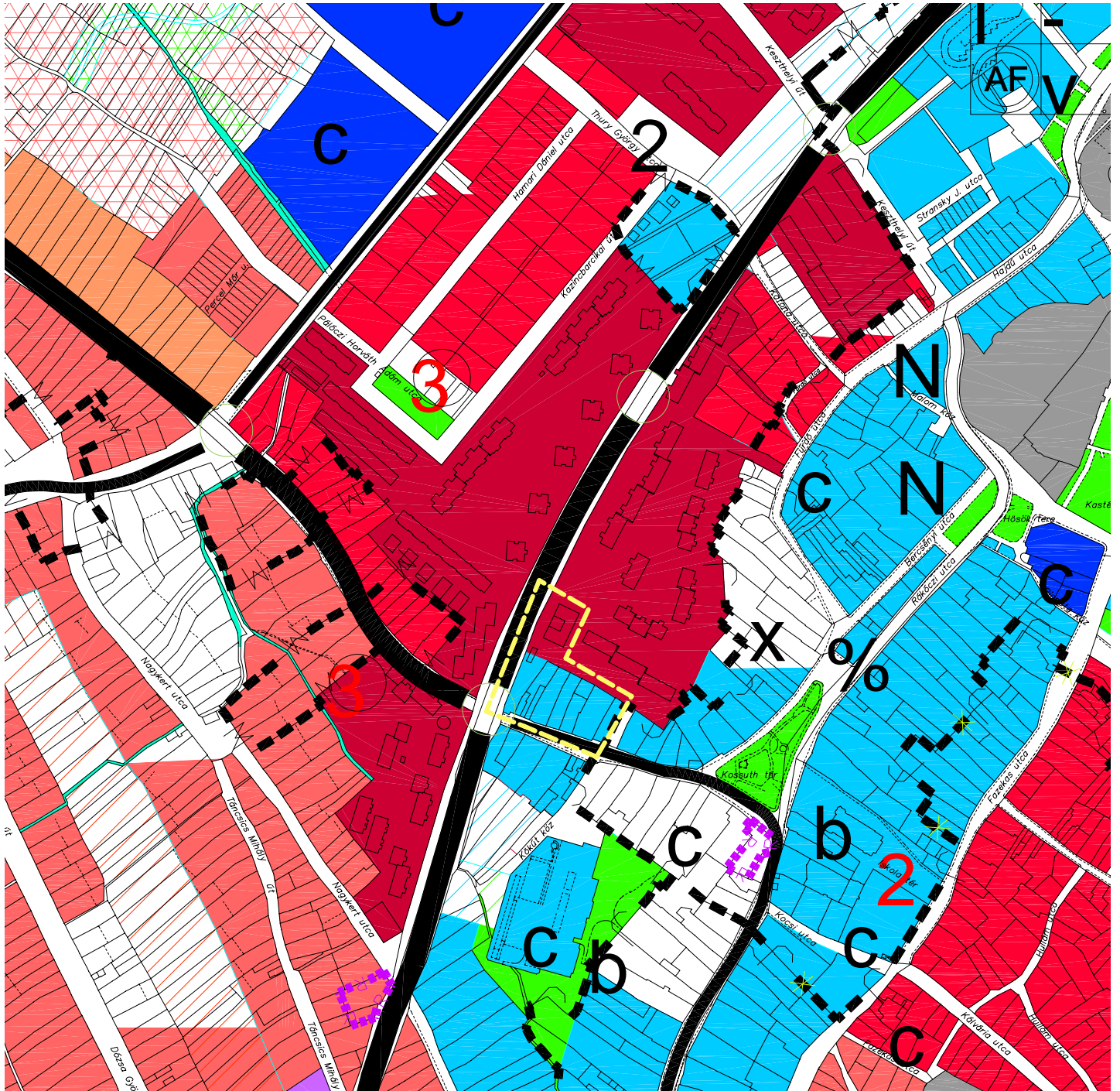
Előterjesztés 2. melléklete- alaptérkép részlete a tervezési területről



Előterjesztés 3. melléklete- szabályozási terv részlete



Előterjesztés 4. melléklete- szerkezeti terv részlete



Jelmagyarázat:

meglévő tervezett

- közigazgatási terület határa
- belterület határa
- szomszéd község területe
- nagyvárosias lakóterület
- kisvárosias lakóterület
- kertvárosias lakóterület
- falusias lakóterület
- mezőgazdasági tanyás terület
- településközpont vegyes terület
- központi vegyes terület
- kereskedelmi, gazdasági terület
- ipari gazdasági terület
- üdülőházas üdülőterület
- hétvégi házhas üdülőterület
- különleges terület
- közmuvelődési terület
- vasúterület
- mezőgazdasági üzemi terület
- rekreációs zöldterület
- zöldfelület
- erdőterület

meglévő tervezett

- védett gyepek
- mezőgazdasági terület
- kiskertes mg. terület
- vízgazdálkodási terület
- beerdősült vízgazdálkodási terület
- alközpont
- telekhez rendelt tájfasítás
- tartalék terület
- tóparti zóna
- műemlék jelentőségű terület határa
- műemléki környezet határa
- régészeti terület határa
- közterület, közlekedési terület
- autópálya
- I. rendű főút
- II. rendű főút
- külterületi összekötőtűt és bekötőtűt belterületi gyűjtőtűt
- külön szintű csomópont
- szintbeli csomópont
- felül/aluljáró
- szintbeli közúti-vasúti áttjáró
- megszüntetőjel

meglévő tervezett

- jelentős közhasználatú parkolóhely
 - jelentős közhasználatú parkoló garázs
 - üzemanyag-töltő állomás
 - autóbussz forduló
 - vasútállomás
 - jachtkikötő
 - elektromos állomás
 - gáztároló állomás
 - szennyvíztisztítómu
 - szippantott szennyvíz ürítőhely
 - rekultiválandó terület
- intézmények:**
- igazgatási
 - oktatási
 - művelődési
 - egyházi
 - kereskedelmi
 - sport

meglévő tervezett

- szabadidő
- egészségügyi
- gyógyszertár
- kórház
- mentőállomás
- idegenforg. kapu
- posta
- szociális otthon
- temető
- strand
- kemping
- vár
- golfpálya
- lőtartás

Előterjesztés 5. melléklete- telekhatárok és szabályozás viszonya a területen

SZABÁLYOZÁSI VONAL

TELEKHATÁR

