

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

TATA VÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 38/2005.(XII.6.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSA

A módosítás kizárólag a rendelet szövegének módosítására, annak finomítására irányul.

A módosítás nem érinti:

- az út- és közműhálózatot,
- a zöldfelületi rendszert,
- táji, természeti, környezeti elemeket,
- az épített örökséget,

a módosítás nem okoz változást a várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában ezért szakági munkarészek kidolgozására nem volt szükség.

1. A Déli Ipari Park egyes előírásainak felülvizsgálata

Tata város Önkormányzat Képviselő-testülete a tatabi ipari park versenyképessége érdekében 478/2013. (X.31.) Tata KT. határozatában kezdeményezte Tata Város Építési Szabályzatáról szóló 38/2005.(XII.6.) önkormányzati rendelet módosításának kezdeményezéséről a Déli Ipari Park egyes építési előírásaira vonatkozóan

A módosítás célja, hogy a jó helyen lévő terület vonzó legyen a vállalkozások számára.

Az Önkormányzat megkereste az Ipari Parkban található vállalkozásokat is, kérve véleményüket.

Három vállalkozás tett észrevételt:

1. A BARINA KFT. kérte, hogy a beépíthetőséget emeljük a maximumra, a zöldfelületet csökkentsük a minimumra, növeljük az építménymagasságot, és rugalmasabban szabályozzuk a telekméretet, valamint az építési helyet.
2. A GABLER MIRELTA javasolta, hogy a TÉSZ a szabályozás eszközeivel támogassa a megújuló energia alkalmazását, tegye lehetővé a nap- és szélenergia alkalmazását az Ipari Parkban.
3. SÜPE BT. kérte a Gksz-IP-7 építési övezet szabályozásának módosítását az oldal-, illetve hátsókert méretére vonatkozóan.

A Gksz-IP-7 övezet az ipari park egyik úgynevezett "barnamezős" fejlesztési területe, ami a Kocsi út és Széles csapás út háromszögében található 460/63 hrsz. telken, vegyes és elég rendezetlen épületállománnyal. Fontos lenne ennek a területnek a fejlesztése, ami új épületek és új vállalkozások ide telepítését jelenti. Ez azonban a hatalmas telek felosztásával is jár. Ezt azonban a kialakult beépítés megnehezíti.

A véleményező államigazgatási szervek a tájékoztatási szakaszban nem ellenezték a módosítást, de tartalmi észrevételt nem közöltek.

1. 1 A beépítési lehetőségek növelése (Barina Kft. javaslata)

1.1.1 A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke

Az Ipari Parkban a TÉSZ szerint jelenleg a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke jellemzően 40-45%. Az OTÉK szerinti maximum 50%. Az OTÉK szerinti legkisebb 25%-os zöldfelület mellett a teljes burkolt terület aránya 75%, melyből jellemzően fele arányban külső burkolt terület (külső manipulációs tér) illetve épület. Természetesen az egyes tevékenységek eltérő értéket adhatnak. A javaslat szerint az OTÉK szerinti megengedett legnagyobb beépítettséget javaslunk.

1.1.2 A legkisebb zöldfelület

A zöldfelület legkisebb mértéke a TÉSZ szerint az OTÉK szerinti minimum, így ebben nincs további mozgástér. A TÉSZ szerinti – jelenleg is hatályos – telekhatárok menti fásításról szóló előírás szigorúbb az OTÉK-nél. A zöldfelület legkisebb mértékével kapcsolatban nem történik változás.

1.1.3 A megengedett legnagyobb építménymagasság

A területen különböző megengedett legnagyobb építménymagasságú övezetek találhatók, így a technológiához, a megfelelő telek kiválasztható, nem javasoljuk a növelést. Az egyes technológiai berendezések igényelhetnek nagyobb magasságot, de a magasságszámításnál a helyenkénti magasabb építményeket, berendezéseket „kiegyenlíti” az épület többi, alacsonyabb része.

1.1.4 Rugalmasabb telekméret

A kialakítható legkisebb telekszélességről általánosan a Rendelet 7. § (5) bekezdése rendelkezik. A rendelettervezet szerint – azontúl, hogy a táblázatot a jogszabály-szerkesztési előírásoknak megfelelően a mellékletbe helyezi át – a telekszélességet a telekmérettől teszi függővé, ahol az övezeti előírás kisebb telekméret kialakítását is lehetővé teszi, ott kisebb telekszélesség is megengedett lesz.

Ezen szabályok módosításáról a módosító rendelet 1.§-a rendelkezik.

1.1.5 Rugalmasabb építési hely

Az építési helyet az elő-, oldal- és hátsókert méretének szöveges, vagy szabályozási tervi meghatározásával szabályozza a rendelet.

Az ipari park barnamezős részein (Gksz-IP-7 jelű övezet), illetve ahol az elmúlt években a terület beépítése után felfelé módosult a megengedett legnagyobb építménymagasság (Gip-IP-2 jelű övezet) az oldal és hátsókert méretére vonatkozóan „rugalmasan” a tényleges és nem a megengedett legnagyobb építménymagasság mértékét javasoljuk, minimumként az OTÉK 4 m-ét (Gksz-IP-7 jelű övezet), illetve a módosítás előtti 6 m-t (Gip-IP-2 jelű övezet) .

Ezen szabályok módosításáról a módosító rendelet

3.§ (1) bekezdése, a

4.§ (2) bekezdése, valamint az

5.§-a

rendelkezik.

1.2. Megújuló energia alkalmazásának támogatása (Gabler-Mirelta Kft javaslatai)

A hatályos szabályozás jelenleg sem gátolja az ilyen jellegű műszaki megoldásokat. Nincs szükség szabályozásra.

1.3. A Gksz-IP-7 övezet oldal-, illetve hátsókert méretének módosítása (Süpe Bt. javaslata)

A javaslatot az 1.4 pontban kifejtésre került, a barna mezős területen indokolt a rugalmasabb szabályozás.

Ezen szabály módosításáról a módosító rendelet már említett

3.§ (1) bekezdése, a

4.§ (2) bekezdése

rendelkezik.

1.4. Jogszabály-harmonizáció

A terület egyes előírásainak felülvizsgálatával a jogszabály-harmonizációs módosításokat is teszünk, melyek a rendelet pontosítását, jobb érthetőségét, a jogbiztonságot szolgálják, a túlszabályozást, illetve a párhuzamos szabályozást szüntetik meg, valamint a jogszabály-szerkesztési előírásoknak is eleget tesz.

Ezen szabályok módosításáról a módosító rendelet

- 1.§-a, a
- 2.§-a, a
- 3.§ (1) bekezdése, a
- 3.§ (2) bekezdése, a
- 3.§ (3) bekezdése valamint a
- 4.§ (2) bekezdése

rendelkezik.

2. Vk-HF-4 építési övezet megengedett legkisebb építménymagassága

Tata város Önkormányzat Képviselő-testülete a 219/2014. (VI.26.) Tata KT. határozatában kezdeményezte Tata Város Építési Szabályzatáról szóló 38/2005.(XII.6.) önkormányzati rendeletének Vk-HF-4 építési övezet megengedett legkisebb építménymagasságra vonatkozó előírásának felülvizsgálatát.

A Vk-HF-4 építési övezet az Május 1. út Keszthelyi út – Új -út – Oroszlányi út által határolt területen található.

Ennek az övezetnek a szabályozási paraméterei a 38/2005. (XII. 6.) számú TÉSZ rendelet 5. melléklet T2.2 táblázat paraméter sora szerint:

legkisebb kialakítható telekméret:	1000 m ²
beépítés módja:	Sz (szabadon álló)
Megengedett legnagyobb beépítettség:	40%
Megengedett legkisebb építménymagasság*	7,5
Megengedett legnagyobb építménymagasság	10,5 m
Legkisebb zöldfelület:	20%.

** A rendelet 5. melléklete egyes területek építési paramétereit meghatározó táblázataiban a Megengedett legkisebb építménymagasságot az épületek közterületekre néző homlokzataira kell értelmezni. (a rendelet 8. § (23) bekezdése)*

A minimális építménymagasságra vonatkozó előírást alapvetően településképi szempontok indokolták. Az Étv. 2013-tól lehetőséget biztosít a polgármesternek engedélyezési tervek településképi véleményezésér jogköre kellőképpen biztosítja a településképi védelmét, a megengedett legkisebb építmény magasság szabályozásánál „erősebb” eszközzel biztosítható a településképi védelme, így ebben az övezetben már túlszabályozást jelent.