



Tata Város Polgármesterétől

Tata, Kossuth tér 1. 2890

☎ (+36 34) 588 611 📠 (+36 34) 586 480

E-mail: polgarmester@tata.hu

Szám: I/1-28/2012

Előterjesztés

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

**Tárgy: Kakas utcai gazdasági kereskedelmi szolgáltató övezet építési előírásai
módosításának kezdeményezése**

Előterjesztő: Michl József polgármester

Előadó: Kiss Zsolt főépítész

Az előterjesztés előzetesen véleményezte: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A Pannon Lézer Műhely Kft. (2890 Tata, Szomódi út 2.)- továbbiakban Kérelmező- az előterjesztés 1. mellékletét képező kérelmet nyújtotta be. A Kft. a 0149/5 helyrajzi számú külterületen lévő ingatlanon résztulajdonnal rendelkezik, melyen lézeres acélmegmunkáló műhelyt kíván építeni. Az ingatlan a szabályozási terv alapján GKSZ-HF jelű kereskedelmi-, szolgáltatói gazdasági övezetben helyezkedik el.

A Kérelmező tevékenységének fejlesztéséhez egy daruzott csarnokot szeretne építeni, melynek tervezett építménymagassága a hatályos építési szabályzatban az övezetre vonatkozó megengedett legnagyobb (5 m-es) építménymagasságot meghaladja, ezért terve 0149/5 helyrajzi számú ingatlanon történő megvalósításához kéri az építési szabályzat építménymagasságra vonatkozó előírásának módosítását.

A nem az ipari parkban található kereskedelmi szolgáltató övezetek legnagyobb beépíthetősége jellemzően 30%, javasolom, hogy ebben az övezetben is ezt alkalmazzuk. Mivel a szabályozási terv a közterületi határon jelentős, 20 méter széles beültetési kötelezettséget jelöl, a 35 %-os zöldfelület sem túlzó.

Figyelembe véve az ingatlan városszerkezetben elfoglalt helyét, a gazdasági terület további fejlesztése és ennek településrendezési eszközökkel történő segítése összhangban van a város településfejlesztési koncepciójával. A tervezett fejlett, lézeres technológia nem zavaró hatású környezetére.

Mivel a terület a meglévő lakóterülettel, illetve kiskertes területtel szomszédos, ezért a konfliktusok elkerülése érdekében fontos gazdasági terület lehetséges környezeti hatásainak korlátozása. Erre több eszköz lehetséges, például a jelenlegi szabályozásban is szereplő ültetési kötelezettség (fásítás), az elő-, oldal-, és hátsókert megadásával az építési hely meghatározása.

A környezet védelmének általános szabályairól szóló **1995. évi LIII. törvény** (a továbbiakban: **Kt.**) 48. § (1) bekezdése szerint:

"A települési önkormányzat képviselő-testülete, illetőleg a fővárosi önkormányzat esetén a fővárosi közgyűlés önkormányzati rendeletben — törvényben vagy kormányrendeletben meghatározott módon és mértékben — illetékességi területére a más jogszabályokban előírtaknál kizárólag nagyobb mértékben korlátozó környezetvédelmi előírásokat határozhat meg."

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet** (a továbbiakban: **OTÉK**) 7.§ (3)-(5) bekezdése szerint

"(3) Újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteire vonatkozóan meg kell határozni legalább:

- 1. a kialakítható legkisebb telekterületméretet,*
- 2. a beépítési módot,*
- 3. a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét,*
- 4. a megengedett legnagyobb építménymagasságot,*
- 5. a beépítés feltételének közművesítettségi mértékét,*
- 6. a zöldfelület legkisebb mértékét,*
- 7. a megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket [a továbbiakban: környezetterhelési határértékeket (emisszió és imisszió)],*
- 8. a terepszint alatti építményeket.*

(4) Az övezetre vonatkozóan az e rendeletben foglaltakon túlmenően meg lehet határozni:

- 1. a beépítési módot,*
- 2. a megengedett legnagyobb építménymagasságot.*

(5) Az építési övezetekre, övezetekre vonatkozóan meg lehet határozni:

- 1. a felhasználás kizárólagosságát, illetőleg korlátozását,*
- 2. a helyi sajátosságok megőrzése vagy kialakítása érdekében a telkek legkisebb szélességi és mélységi méretét, a legkisebb építménymagasságot, az építészeti karakter jellemzőit,*
- 3. a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik kialakítására vonatkozó egyéb előírásokat,*
- 4. a legfelső építményszint magasságát."*

Az **OTÉK** tehát a 7.§ (3) bekezdés 7. pontja által felhatalmazza az Önkormányzatot **környezetterhelési határértékek meghatározására.**

Az **OTÉK** 7.§ (5) bekezdés 1. pontja pedig nem csak az építéssel, de a használattal kapcsolatos szabályok megalkotására is felhatalmazást ad. Javaslom, hogy a szabályzat rendelkezzen a megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékekről és a felhasználás esetleges szükséges kizárólagosságáról, illetőleg korlátozásáról.

Az övezet környezetében északi irányban kiskertes és tanyasi mezőgazdasági besorolású zártkerti területek, a város felé eső szomszédos területeken falusias lakóövezet található. A Kakas utca túloldalán nagy kiterjedésű üzemi mezőgazdasági (volt TSZ major) terület helyezkedik el. (A szerkezeti terv részletét lásd az előterjesztés 4. mellékletében).



A gazdasági területet a meglévő lakóterülettől 20 m széles fásítás (a gazdasági terület tulajdonosát terhelő beültetési kötelezettség) valamint a Kakas utcát a Naszályi úttal összekötő, 0150 helyrajzi számú, 22 m szabályozási szélességű út választja el. ezért a megengedett építménymagasság 10 méterre való megnövelése a lakóterületére sem fejt ki érzékelhető hatást. A mellékelt településrendezési javaslat (5. melléklet) építészeti látványtervei igényes építészeti megoldása városképi szempontból is megnyugtató.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, a határozat elfogadására.

Tata, 2012. február 9.

Michl József
polgármester

Kiss Zsolt
főépítész

Határozati javaslat:

Tata város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2012. (II.16.) Tata KT. határozata a Kakas utcai GKSZ-HF jelű övezet szabályozása módosításának kezdeményezéséről

Tata város Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezi Kakas utcai GKSZ-HF jelű övezet szabályozásának módosítását az alábbi szempontok figyelembevételével:

1. A jelenleg GKSZ-HF kereskedelmi-, szolgáltatói gazdasági terület új övezeti besorolást kap, GKSZ-HF-3 övezeti jellel, az alábbi paraméterekkel:
 - megengedett legkisebb telekméret: 2000 m²
 - beépítési mód: oldalhatáron álló/szabadon álló
 - megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
 - megengedett legnagyobb építménymagasság: 10,0 m
 - legkisebb zöldfelület: 35%
2. A szabályzat biztosítsa a környező lakóterület és kiskertes terület védelmét többek között az alábbiak meghatározásával:
 - környezetterhelési határértékek,
 - felhasználás kizárólagossága, illetőleg korlátozása
 - beültetési kötelezettség (fásítás)
3. A módosítás költségei a szabályozási terv módosítását kezdeményező ingatlantulajdonost terhelik.

Felelős: Michl József polgármester

Határidő: az államigazgatási eljárás megindítására: 2012. április 30.
rendelet-tervezet alkotásra: 2012. december 31.