



## Közép-dunántúli Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítész

8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9. Tel: 22/512-250, 06/30/248-9455 Fax: 22/512-250  
e-mail: allami.foepitesz@fejer.kdrkh.hu web: www.fejerkozig.helyinfo.hu  
Ügyintézés helye: Székesfehérvár, Petőfi u. 5.

Ügyszám: 09-60-4/2009  
Ügyintéző: Széplaki Imréné  
Hivatkozási szám: XV-210-4/2009.

Tárgy: **Tata város belterülete**  
Május 1 út- Kocsi utca-Komáromi út -  
Nagykert utca által határolt tömb  
településrendezési eszközök módosítása  
- közbenső vélemény -

Tata Város Polgármesteri Hivatala  
Kiss Zsolt úr, városi főépítész  
**TATA**  
Kossuth tér 1.  
2890

TATA VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IKTÁLÓ	
Erszolt	
2009 NOV 17.	
XV/202-35/09	3113
Kiss Zsolt	Kiss Zsolt

Tisztelt Főépítész Úr!

Tata város tárgyban megnevezett részterületén a hatályban lévő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításával kapcsolatos egyeztetési dokumentációt kérésére áttekintettük.

A településrendezési tervek véleményezésében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, a többször módosított, 1997. évi LXXVIII. Törvény (továbbiakban: Étv.) 9.§-a alapján veszünk részt.

A véleményezésben érdekelt államigazgatási szervek körét az országos településrendezési és építési követelményekről szóló többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) **5.§ szerint a 3. számú melléklet** tartalmazza. A közbenső véleményezés időszakában még nincs kellő információ a fenti államigazgatási szervek, valamint az **Étv. 10. § (3)** bekezdés alapján szükséges megyei és szomszédos települési önkormányzatok **Étv. 9.§ (3)** bekezdés szerinti érdemi szakmai véleményéről, az egyeztető tárgyalás eredményéről.

Az **Étv. 9.§ (4)** bekezdése szerint az **eltérő vélemények egyeztetése**, a polgármester által összehívott tárgyalás során történhet. Az egyeztető tárgyalásra a véleményezési eljárás valamennyi érdekeltjét meg kell hívni, nem csak azokat, akik korábban írásos véleményt terjesztettek elő. Amennyiben valamely érdekelt a véleményezés során eltérő véleményt fogalmazott meg és az egyeztető tárgyaláson szabályos meghívás ellenére nem jelent meg, úgy **egyet nem értő álláspontját az el nem fogadás indoklásával együtt az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvében rögzíteni szükséges.**

Kérjük tisztelt Címet, hogy a terv záró véleményezésre későbbiekben benyújtandó iratanyagához csatolja fenti véleményeket, az egyeztetési jegyzőkönyvet (az el nem fogadott vélemények indoklásával). A záró véleményezéshez minden esetben

dokumentálni kell a véleményezési eljárás befejezését. Kérjük a **település polgármesterének tájékoztatását** (pl. a záró vélemény megkereső levelében) arról, hogy az Étv. 9.§ (5) bekezdés alapján mely szervek tekinthetők kifogást nem emelő véleményezőknak.

Felhívjuk szíves figyelmüket arra, hogy előzőekben említett jogszabályi hely értelmezése szerint **kifogást nem tevő** véleményezőnek **csak azt az érdekeltet lehet tekinteni**, aki a véleményezés (és nem csak az egyeztető tárgyalás) során **írásbeli véleményt nem** terjesztett elő, **és** az egyeztető **tárgyaláson sem** vett részt. Kérjük az eltérő véleményeket egyetértéssel lezárni (ha szükséges, további egyeztetéssel), mert irodánk nem bírálhatja felül más államigazgatási szerv jogszerű szakmai véleményét – és a jogszerű észrevételek rendezetlensége esetén irodánk nem javasolhatja a tervek jóváhagyását, az egyeztetési eljárás nem tekinthető lezártnak, illetve a jogszabállyal ellentétes állapotra fel kell hívnia az önkormányzati képviselő-testület figyelmét.

**A véleményezésre benyújtott tervdokumentáció tartalma** (Tartalomjegyzék szerint az OTÉK 2.§ (5) bekezdés és 3. és 4.§ -ok alapján sorba véve):

- Településszerkezeti módosítás leírása, a településszerkezeti terv módosítással érintett részlete és határozat-tervezet, a hatályos helyi építési szabályzatot módosító szabályzat-tervezet és módosított szabályozási terv, mint jóváhagyandó munkarészek.
- Alátámasztó munkarészek:
  - o táj-zöldfelületrendezési, - környezetalakítási-környezetvédelmi javaslat leírás,
  - o közlekedési (helyi fő-és gyűjtőutak, kiszolgáló utak hálózata, gyalogutak hálózata, parkolási javaslat leírás és mintakeresztszelvények)
  - o közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, villamos - távhő - gázenergia ellátás) és hírközlési javaslat leírások,
  - o kulturális örökségvédelmi hatástanulmány.

Vizsgálati munkarészként a hatályos szerkezeti terv, értékvédelmi vizsgálat terve, utcaképek, légi felvételek, elvi építési engedélyezési tervek a református gimnáziumhoz, kollégiumi szálláshelyről és fotók a meglévő városképi megjelenésről.

Az OTÉK 3.§ (3) 6. pontjában előírt alátámasztó munkarész részletes kidolgozása nem vált szükségessé a jelen tervezett fejlesztés során, a módosított településszerkezeti tervet a **hatályban lévő 22/2005 (IX. 29.) Kgy. rendelettel jóváhagyott Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Szabályzat** (továbbiakban: megyei terv) Térségi Szerkezeti tervével és a térségi övezetekkel összevetve **az összhang a leírásban megállapításra került**, a fejlesztési terület a **városias települési térség** területén meglévő.

A megállapítás elfogadható, miután a területen új beépítésre szánt terület nem kerül kialakításra, a meglévő **településközpont vegyes területfelhasználási egység határa módosul** a tömbön belül.

A biológiai aktivitás érték számítás nem vált szükségessé, az a tömbön belül a terv szerint nem változik.

*A tervezett szerkezeti módosítást többnyire elfogadhatónak tartjuk, az alábbiak megfontolását ajánljuk figyelmükbe:*

A patak mentén a Nagykert utcával párhuzamosan tervezett feltáró útról a Nagykert utcáról benyúló szalagtelkek végei beépítését javasolja a terv, a korábbi elhatározásnak megfelelően **településközpont vegyes** területhasználattal, melyet *nem tartunk kellően átgondoltnak és megalapozottnak*, hiszen a Nagykert utca felől **lakóépületek** találhatóak. Szerencsésebb lenne ezen teljes területet **lakóterület területfelhasználási egységbe sorolni**, a meglévő kertvárosias lakóterületen. Ez megfeleltethető a tényleges (hagyományosan kialakult) telekszerkezetnek és beépítési karakternek, amely esetben - jelen terv szerinti kellő mértékű kihasználására tekintettel - meg lehet teremteni annak lehetőségét, hogy amennyiben igény merül fel, az adott telkek hosszirányú megosztásával a terület beépíthető legyen elsődlegesen lakóépülettel, nem kizárva a közintézményi, esetleg kisebb élelmiszer-kereskedelmi funkciót. A kétszintes kialakítással a városiasabb megjelenést is elő lehet segíteni, amennyiben ezt szeretnék (a meglévő karsztvízforrások miatt pince építésének kizárásával, ill. az nem javasolt).

A közművesítés alátámasztó munkarész szerint a Kőkút-köz és a Május 1. út közötti területen közüzemi vízellátás-hálózat nem található, így tűzvíz-hálózat, szennyvízelvezetés sem, melyek nélkül a beépítés nem valósítható meg. Megjegyezzük, hogy a szabályozást korainak tartjuk, **közművesítés alátámasztó tervek** hiányában különösen, melyet **kérünk pótolni**.

**Az alátámasztó munkarészeket** az érintett államigazgatási szervek is véleményezik a szakterületüknek megfelelő jogszabályok összevetésével, így jogszabályon alapuló véleményüket a terv kidolgozásakor figyelembe kell venni.

#### **Szerkezeti és szabályozási tervet is érintő további észrevételek:**

A módosítás leírásából és a szabályozási tervből sem egyértelmű, hogy a Május 1. út felőli térszint alatti parkoló területének határa hol van, azonos-e a térszínen jelölt építési övezet határával, így ezt kérjük megadni. A közlekedési alátámasztó munkarész tervén a Kőkút- köz útterülete a térszínen folyamatosan jelölt és a Komáromi utcát összeköti a Kismosó patak nyomvonalán tervezett tömbfeltáró úttal, annak a Nagykert utca felé átforduló kereszteződésben. Ezen közlekedési területet a meglévő iskolai sportpályák vonalában mindkét végén szabályozási vonal vágja el, ezzel jelezve feltehetően a föld alá kerülésének határát. Ugyanakkor a közlekedési javaslatban csak a terepre ültetése történik, mely így ellentmondásnak tűnik. A nagy méretű parkoló terep alá telepítésével a leendő föld feletti beépítéshez szükséges parkoló területet kívánják biztosítani, a hely jó kihasználásával, mely elképzelést támogatjuk, de a terület lejtésének adottságából következik, hogy a sportpályákat támfallal kell lehatárolni a köz felől. A Május 1. út felőli mélygarázs szemben a sportpályák alatt a támfal mögött kialakítható, melyet az esetben nem kifogásolunk, amennyiben a sportpályák területe ekkora szintkülönbséggel meglévő (min. 1,90). Amennyiben a mélygarázst megközelítő út a terep alá kerül, akkor az utat nem kell szabályozni még zárójelesen sem, mert zavaró. A terep alatti mélygarázs területét a (P) helyett G-vel javasoljuk jelölni az OTÉK 2. számú mellékletében található jelentős közhasználatú parkoló, garázs jelkulcs alkalmazásával (a férőhelyszám rögzíthető) és a területét megkülönböztetett szaggatott vonallal ábrázolva.

A tervezendő létesítmények – sportcsarnok, könyvtár, stb. - túlzott kiemelését javasoljuk kerülni, azok önmagukban is nagy tömegűek lesznek. A tervezett tömegek aránya tekintetében felhívjuk a figyelmet, hogy a környezetben található léptéknek megfelelően javasoljuk tagolni és pl. alacsony hajlásszögű magastetővel tervezni, összefüggően nagy, lepény-szerű épülettömeg helyett. A tömbben már eddig is idegen elemként jelenik meg a Küküti Iskola tömege, a tervezett fejlesztéssel ne

mege erősítése történjen, inkább a Május 1. úttól D-re nagyrészt műemléki jelentőségű, valamint műemléki környezetben lévő területen hagyományos telekstruktúra megtartásával az itt kialakult beépítést javasoljuk erősíteni.

Az iskolához tartozó sportpályák alá bevinni a parkolókat véleményünk szerint igen költséges vállalkozás, meglátásunk szerint azért, hogy a Kőkút-köz lesüllyesztésének kihasználtsága kimutatható legyen. Ez kényszerű megoldásnak tűnik, de ha ragaszkodik hozzá az Önkormányzat, a parkoló forgalmát el kellene választani az iskola és a tömbbelső feltárására tervezett utak forgalmától. Amennyiben a sportcsarnok megvalósul, az alatta lévő parkoló-felület megközelítése inkább a Május 1. út felől a Nagykert utcai csatlakozásnál adódik, nem a műemléki jelentőségű területet határoló Komáromi utca irányából. Ez esetben a teljesen a tömbbelsőbe kerülő iskola megközelítése a Komáromi utca felől nem változna, így a Kőkút-köz gyalogos átközlekedése megmaradhatna a Nagykert utca felé, ezzel az iskolás-korú gyerekek közlekedés- biztonsági szempontú védelme is megmaradna.

A Kismosó-patak föld alá történő helyezését és annak nyomvonalát javasoljuk meggondolni. Kérjük megvizsgálni annak lehetőségét, hogy a patak a térszínen nyílt vízfolyásként megmaradjon - lehetőleg a meglévő mederben, de átépítés esetén a tervezett út nyomvonalának mentén - amilyen hosszban csak lehetséges, és csak a Május 1 úthoz közeli szakasza kerüljön célszerűen a terep alá. Megjegyezzük, hogy a tervezettek szerint a mélygarázst így is kettészeli (?). A tömbbelsőben jelölt és a felbukkanó források vizének levezetésére a tervből kiderül, hogy azok a Kismosó-patakba kerülnek bevezetésre, de az nem derül ki, hogy miért nem az élő, nyílt csatorna megtartását választja az Önkormányzat (a felszínen bejutó szennyeződést szűrő, lombfogó beiktatásával ki lehet küszöbölni). A tervezettek szerint, igen célszerűen, az itt lakók a vizét öntözésre használhatják, ezzel a karbantartást is feltehetően felvállalnák.

A Május 1. út és Nagykert utca kereszteződésében a két telek – 46 és 49 hrsz. – szanálását az esetben nem kifogásoljuk, amennyiben a mélyparkoló megközelítése az itt kialakított közterület felől – annak rovására - megvalósítható, gondolva a tervezett sportcsarnok megközelítésére is, mert azt a Május 1. útról nem lehet megoldani, csak esetleg párhuzamos szervizútról, a Komáromi utca felől nem célszerű. A szerviz úttal hasznos terület elvesztése jár, a Komáromi utca felőli beközlekedés az általános iskolához szolgál elsődlegesen, így a mélyparkolóhoz nem javasoljuk.

Általános észrevétel, hogy miután a fejlesztéssel érintett tömb a Kossuth térhez kapcsolódó műemléki jelentőségű és környezetű, az ott található hagyományokra épülő kisvárosias jellegűvé alakult struktúrát a közlekedés „fejlesztésével” sem kellene zavarni, tehát a tömb ÉK-i oldalát „tisztelőben” megtartva a másik – DNY-i - felén megoldani a tervezett új közintézmények gépjárművel való megközelítését.

A református templom felőli beépítetlen 27/3 hrsz.-ú terület beépítését nem kifogásoljuk, de nem javasoljuk olyan tömegű épület tervezését, mely a szomszédos – és a tömbön belül hagyományosnak tekinthető – hosszirányú telekszerkezetre merőlegesen hosszban egybefüggő lepény-szerű (és az iskola tömegéhez hasonlóan idegen), hanem a hagyományos telekstruktúra megtartására visszavezethető, a hajdani telekhatárokat követő épületet eredményez, mely keresztirányú kisebb tömegű épületrészekkel összeköthető.

A Kossuth tér felőli református gimnázium telkéhez csatlakozó tömbbelső beépítésének szükségessége esetén a különálló telkeket a gimnázium telkéhez javasoljuk csatolni és ebből következően oktatási funkcióval, ill. ehhez köthető kiegészítésként kollégium számára felhasználni. Az általános iskola felől tervezett

„zsákutcát” gyalogos, kerékpáros forgalom számára is javasoljuk kiépíteni a közpark mellett. A Komáromi utca Kossuth tér felé eső szakaszán a hátsókerterek beépítése nem tervezett, így a feltáró út mentén a hiányzó térfalat zárt kerítéssel javasoljuk pótolni, a gimnáziumhoz csatlakozó új beépítés vonaláig. A zsákutca szűkösnek tűnik a tervezett idegenforgalmi hasznosításra tekintettel, javasoljuk felülvizsgálni.

A szabályozási terven az általános iskola épületétől É-ra, ettől 15-22 méterre jelölt építési hely vonalának jelkulcsával ábrázolt jel nem egyértelmű, mert nem záródik be egyik oldalon sem így kérdés, hogy honnan kell figyelembe venni. Lehetséges, hogy inkább javasolt telekhatárra utal, csak a színe nem a jelmagyarázat szerinti zöld, kérjük pontosítani.

A források számozását a szabályozási terven is kérjük ábrázolni, a helyi építési szabályzat vonatkozásában.

### **Helyi építési szabályzat észrevételei:**

A településközpont vegyes intézményi (Vt-FT-In jelű) építési övezet (1.§ (1)) szabályozási paraméterei közül túlzottnak tartjuk a 75%-os beépítést. Az esetben nem kifogásoljuk, ha ez annak érdekében történik, hogy több kisebb telek alakítható ki. A min. kialakítható 5000 m<sup>2</sup> telekterület is javasoljuk megfontolni, mert az általános iskola területe a pályákkal már ettől nagyobb telket igényel, ugyanakkor kerülni célszerű az *úszótelek* kialakulását, valamint a nagy összefüggő, tagolatlan épületeket a fentiekben leírtakat alapul véve. A zárt sorúan és szabadon-állóan történő beépítést is javasoljuk megfontolni, vagy az egyiket, vagy a másikat alkalmazni. Véleményünk szerint a szabadon-álló beépítés előnyösebb, a Május 1. út túloldali beépítése miatt és a tervezett 7,5 méteres építménymagasságra tekintettel.

### **A terv továbbdolgozását, kiegészítését fentiek, illetve az államigazgatási szervek véleményének alapján javasoljuk.**

A záró szakmai főépítész vélemény megkéréséhez papír alapú tervdokumentációt kérünk továbbra is mellékelni.

A záró főépítész véleményét az Étv. 9.§ (3) bekezdése értelmében írásban megküldött - a 10. § (3), továbbá az OTÉK 3. számú mellékletében felsorolt érintettek – állásfoglalások ismeretében tudjuk kiadni az Önkormányzat kérésére, csatolva az érintettek állásfoglalását, az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét, a polgármester véleményeket értékelő válaszát (Tervezői közreműködéssel készült válasz). Az érintett, de nem válaszolt államigazgatási szervek megkeresését irodánk felé kérünk igazolni.

Az Étv. 9.§ (6) bekezdése szerint a véleményezési eljárás *befejezése* után a településrendezési eszközöket az elfogadásuk előtt - a beérkezett, de el nem fogadott véleményekkel és azok indokolásával együtt - **a polgármesternek legalább egy hónapra a helyben szokásos módon közzé kell tennie** azzal, hogy az érintettek a közzététel ideje alatt azokkal kapcsolatban észrevételt tehetnek.

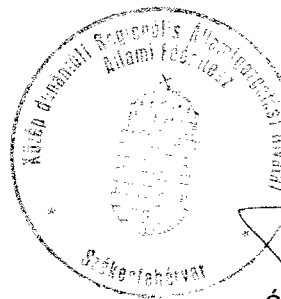
Az Étv. 9.§ (6) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a véleményezési eljárás után a településrendezési eszközök vonatkozásában elfogadásuk előtt a korábban beérkezett, de el nem fogadott véleményekkel és indoklásukkal együtt lehetőséget kell adni a területi (állami) főépítésznek véleménye 30 napon belül történő előterjesztésére. Az Étv. ezen rendelkezéséből megállapítható, hogy a főépítész

részére nyitva álló 30 napos határidő csak **a véleményezési eljárás lefolytatása után** - azt követően, hogy az egyeztető tárgyalásról, az előterjesztett véleményekről és indoklásukról az iratokat a főépítésznek megküldték – **kezdődik meg**, a véglegesített, vagy annak szánt tervezetek vonatkozásában.

Az Étv. 9.§ (5) bekezdése alapján a (6) bekezdés szerinti, helyben szokásos közzététel időtartama alatt érkező észrevételeket a döntésre jogosult testülettel ismertetni kell.

Közbenső szakmai véleményünket 1997. évi LXXVIII. Törvény (Étv.) 9. § (3) pontja alapján tettük.

Székesfehérvár, 2009. november 10.



**Tisztelettel:**

  
**Lantay Attila**  
állami főépítész