

**A rendeletet hatályon kívül a 27/2016.(XII.16.) Ör. 2.§ (3) bekezdése,
hatálytalan 2016. december 20-tól**

**Tata Város Önkormányzati Képviselő-testületének
9/2002. (IV.30.) számú rendelete
az Alkotmány u. – Ady E. u. – Tópart u. – Bartók B. u. által határolt terület
Építési szabályzatáról, valamint Szabályozási tervéről**

(egységes szerkezetben)

Tata város Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. Törvény 16. §-ában foglalt, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 6. § (3) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján és a 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet és egyéb jogszabályok rendelkezéseinek figyelembe vételével megállapítja a következő helyi építési szabályzatot, jóváhagyja a szabályozási tervet és annak kötelező alkalmazását elrendeli.

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. §

- (1) A rendelet hatálya kiterjed Tata város Ady Endre utca, Tópart utca, Bartók Béla utca által határolt területére.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni, 1,0 m-nél nagyobb mértékű tereprendezést végezni (továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni a 253/1997. (XII.20.) az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló Kormányrendelet és mellékletei, (továbbiakban: OTÉK) és az egyéb általános érvényű törvényi és hatósági előírások, az ágazati magasabb rendű jogszabályok, valamint a helyi településrendezési eszközök (helyi építési szabályzat és a szabályozási terv) rendelkezései szerint szabad.

2. §

- (1) a) Az OTÉK által meghatározott és a tervben alkalmazott szabályozási elemeket kötelezőnek kell tekinteni. Ezen elemek a következők:
 - szabályozási vonallal elválasztott közterületi határ,
 - területfelhasználási egység határa,
 - övezet és az építési övezet határa,
 - övezeti besorolás, övezeti jellemzők (a funkció, a beépítési mód, a beépítés mértéke, építménymagasság, a kialakítható legkisebb, illetve legnagyobb telekterület, a szintterületi mutató és a zöldfelületi arány),
 - kötelező telekalakítás
 - védett területek határa, védő területek határa,
 - építési hely telekhatárhoz viszonyított helyzete (elő, oldal-, hátsókerti méretek),
 - funkcionális megkööttség a terven jelölt helyeken (pl. épület közhasználati rendeltetése, üzletudvar kialakítása),
 - parkolóház kiszolgálásának terven jelölt iránya,
 - helyi természetvédelmi terült határa,A kötelező elemek módosítása jelen rendelet és szabályozási terv módosítását vonja maga után.
- b) Az a) pontban nem említett elemek irányadó jellegűek.

**A rendeletet hatályon kívül a 27/2016.(XII.16.) Ör. 2.§ (3) bekezdése,
hatálytalan 2016. december 20-tól**

²Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása, vagy az építési övezete a terv szerint megváltozik, a telekalakítás és építés a változásnak megfelelően történhet. Engedélyköteles építési munka csak rendezett telken végezhető.

(2) ²Építési engedélyt kell kérni továbbá:

- az oldal és hátsó telekhatáron 80 cm-nél magasabb tömör kerítés elhelyezéséhez,
- az A3-as méretet meghaladó közterületi homlokzaton, közterület felől látszó épületrészen, kerítésen cégtáblák, reklámtáblák elhelyezéséhez,
- közhasználatra megnyitott magántulajdonú üzletudvarok létesítéséhez.

(3) ²A közhasználatra megnyitott magántulajdonú üzletudvarok létesítése esetén a közvilágítást és a csapadékvíz elvezetését biztosítani kell. Az engedélykérelemhez a közvilágítást és a csapadékvíz elvezetését is bemutató kertépítészeti tervet kell csatolni.

Fogalom meghatározás

3. §

Kétlépcsős engedélyeztetési eljárás: az elvi építési engedélyben az adott terület rendeltetésének beépíthetőségének, műemléki környezethez viszonyított tömegarányának és építészeti formálásának, anyaghasználatának, épület(ek) elhelyezhetőségének, közlekedési és közmű kiszolgálhatóságának kérdéseit, megoldásait kell feltárni. Építési engedély csak az elvi engedély megállapításai alapján készíthető és engedélyezhető.

Vegyes tető: magastető (25° feletti) és alacsony hajlásszögű tető (legfeljebb 10°-ig) együttes alkalmazása, amelyen belül a magastető aránya a teljes tetőfelülethez viszonyítva nem lehet kevesebb 60 %-nál.

Főépület: a telek rendeltetését meghatározó, utcaképet adó épület.

Melléképület: a főépület használatát kiegészítő funkciók számára létesíthető külön épület.

Szintterületi mutató: összes beépített bruttószint területe és a telek területének viszonyaránya.

Teremgarázs: a legalább 3 db gépkocsi parkoló felület és a beállást biztosító közlekedési felület együttese.

²**Rendezett telek:** ha a szükséges telekalakítás és vízrendezés megtörtént, a víz- és szennyvízcsatorna hálózatra való rákötés megoldható, az energia ellátás biztosítható.

A TERV TERÜLTÉNEK FELHASZNÁLÁSA

4. §

(1) A terv **beépítésre szánt** területeinek építési övezetei az építési használat általános jellege, valamint a sajátos építési használatuk szerint a következők:

Településközpont vegyes terület övezetei **TV-FT/1; TV-TK/1-9; TV-TK/K**

(2) A terv **beépítésre nem szánt** területei a használat általános jellege, valamint a sajátos építési használatuk szerint a következők lehetnek:

a) Közpark övezetei **KP-TK/1; KP-T6S**

b) Közlekedési és közmű övezetek, **K**

- országos közutak, egyéb utak, parkolók **Kz**

- közlekedési területhez tartozó zöldfelületek, **Kk**

- korlátozott közhasználatú magánút **VT**

c) Egyéb terület vízgazdálkodással összefüggő övezet **VT**

- az Öreg tó és a Malom árok vízfelülete

**A rendeletet hatályon kívül a 27/2016.(XII.16.) Ör. 2.§ (3) bekezdése,
hatálytalan 2016. december 20-tól**

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Telekalakítás

5. §

- (1) Az Szm/1 jelű terven kötelezően jelölt telekösszevonások végrehajtása keletkeztet az összevonás révén kialakuló telkekre építési jogot, a terven jelölt további telekalakítások (pl: megosztás, összefonás) irányadók.
- (2) A telkek tovább ott oszthatók:
 - ahol a szabályozási terv ezt javasolja, vagy
 - ahol az osztás utáni telekméret az övezetre előírt legkisebb telekméret értékét eléri és az osztás után kialakult telkekhez biztosítható a gépjárművel történő megközelítés (magánút, közút), valamint a keletkező kisebb telkek beépítési mértéke az övezetre meghatározott mértéket nem lépi túl.
 - ahol az előírásoknak megfelelő állapotok létrehozására irányul.
- (3) Közterületi telekhatár rendezés ott alkalmazható:
 - ahol a módosítás mértéke legfeljebb az érintett telkek összterületének **10 %-ára** terjed ki,
 - ahol a telkeken nem hoz létre a hatályos építési előírásoknak nem megfelelő állapotot,
 - ahol az előírásoknak megfelelő állapot létrehozására irányul.

Vegyes terület, településközponti vegyes építési övezetek általános előírásai

6. §

- (1) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:
 - a) lakóépület,
 - b) igazgatási épület,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, melyek terhelési határértékei nem haladják meg a lakóterületre vonatkozó egyéb jogszabályokban rögzített környezetvédelmi határértékeket,
 - d) vegyes használatú épület (lakó, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó helyiségeket befogadó), melyek terhelési határértékei nem haladják meg a lakóterületre vonatkozó egyéb jogszabályokban rögzített környezetvédelmi határértékeket,
 - e) egyházi, egészségügyi, szociális épület,
 - f) egyéb közösségi szórakoztató épület, mely terhelési határértékei nem haladják meg a lakóterületre vonatkozó egyéb jogszabályokban rögzített környezetvédelmi határértékeket, (kivéve a Tópart utcában)
 - g) parkolóház, (a szabályozási terven jelölt helyen)
 - h) az Ady Endre utcán a közterületi homlokzattal rendelkező földszinti helyiségek üzleti (kereskedelmi, vendéglátói, szolgáltatói), intézményi célú rendeltetése megtartandó, lakófunkcióvá való átalakítás nem engedélyezhető.
 - i) ²Az övezetben nem létesíthető
 - üzemanyagtöltő állomás
 - önálló raktározási célú épület
 - a Tópart utcában rendeltetési egységenként 10 személygépjármű, vagy azzal egyenértékű gépjármű-forgalmat vonzó létesítményt magába foglaló épület,
 - állattartási épület
 - 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára járműtároló, önálló parkoló terület.
- (2) ²
- (3) Beépítés:
 - a) Az Ady Endre utcában, az Alkotmány utcában, a Tópart utcában (kivéve a szabályozási terven jelölt helyen) előkert nem létesíthető, az átépítésnél és bővítésnél

**A rendeletet hatályon kívül a 27/2016.(XII.16.) Ör. 2.§ (3) bekezdése,
hatálytalan 2016. december 20-tól**

- a műemléki védettségű épületek építési vonalához, illetve a közterület felőli telekhatárhoz kell igazodni.
- b) A Tóvárosi korzó mentén az SZ-1 jelű terven ábrázolt helyeken legalább a kótázott mértékig előkert létesítendő, az irányadó építési vonallal jelölt területeken előkert létesíthető.
- c) Az oldalkertre szervezett (nyílással rendelkező) épületrészek között az előírás szerinti tűztávolság megtartandó.
- d) A kötelező építési vonaltól a földszinten és az emeleten legfeljebb – 30 cm-t a telekirányba el lehet térni. A közterület fölé az emelet és a párkány kiülése (az ereszsatornát is beleértve) új épületnél legfeljebb 70 cm lehet.
- e) Telkenként legfeljebb 2 db épület létesíthető, ez alól kivétel TV-TK/5 jelű övezet telke, amelyen legfeljebb 3 db épület építhető. Az 1. § (1) bekezdésében meghatározott területen melléképület nem építhető.
- f) Meglévő épület bővítése, vagy elbontása esetén, új épület/rész az övezeti előírások szerint, az elbontott helyére és/vagy a terven új építési hellyel jelölt területre épülhet.
- g) Valamennyi önálló telekre a gépjárművel való bejutást biztosítani kell.
- h) Teremgarázs létesítése esetén a szintterületi mutató számításába a teremgarázs területe nem számítandó be.
- (4) Építészeti megjelenés:
- a) Tetőformálás, tető anyaghasználat:
- Az épületek formálása magas tetővel, vagy vegyes tetővel történhet. Kivételt képez a TV-TK/9 jelű építési övezet, amelyben lapostetős épület is építhető.
 - A tető hajlásszöge magastető esetén 25° – 45° közötti lehet.
 - A tető kialakítása a kialakult állapothoz illeszkedjen, a gerinc az utcára jellemző irányultságú legyen.
 - Álló tetőablak legfeljebb a tetőfelület vetületi hosszának 1/3-án helyezhető el. Tetősíkból kiemelt tetőablak nem létesíthető az Alkotmány utcai homlokzati síkon, valamint a 3107 és 31212 hrsz-ú ingatlanok közötti Tópart utca felőli homlokzatokon.
 - Oromfalas magastető utcafronti megjelenése szimmetrikus hajlásszögű, szimmetrikus vetületi hosszúságú legyen.
 - Az új oromfalak aránya nem térhet el a kialakult oromfal-arányok rendszerétől.
 - Azonos telekhez tartozó tetőfelületeknél az udvari épületszárnyak gerincmagassága az utcai homlokzat gerincmagasságával, vagy megegyező, vagy alacsonyabb lehet.
 - Tető fedésére cserép, „cserép jellegű” tetőfedő anyagok természetes cserépszínekben, korszerű felületkezelt fémlemez (pl: cink, réz) és üveg használható.
 - Egy telken lévő és/vagy épülő épületek és építmények tetőfedő anyaga azonos legyen.
- b) Hagyományos épületszerkezetek alkalmazandók, függőleges falfelületek anyaga jellemzően vakolt, látszó kőfelület, vagy téglaburkolatú legyen.
- c) Az építési telkeken közterületi homlokzatú épületenként legfeljebb 1 db garázkapu és 1 db kapuáthajtó létesíthető. Ez alól kivételek a műemléki épületek, illetve a helyi védelem alatt álló épületek megtartandó kapuáthajtói.
- d) Kerítés: a meglévő, kialakult rakott kő, vagy tömör, vakolt, kapuszerű, homlokzatjellegű kerítések felújítandók, megőrzendők. Új kerítés legfeljebb 2,0 m maga lehet. A Tóvárosi Korzó volt bőrgyári telkei és a mozi telke mentén legalább 40 %-ban áttört formában létesíthető kerítés. A kitöltő-mező anyaga acél (pl: acélháló), fa, kovácsoltvas lehet. A kerítés lezárásaként sérülést okozó anyag (pl: szögesdrót, tört üveg) nem alkalmazható.
- (5) Térszín alatti beépítés előírásai:
- a) Pince, terepszint alatti *építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken történhet, közterület és magán út alá nem kerülhet. A terepszint alatti beépítés valamennyi övezetben legfeljebb a telek 80 %-ára terjedhet.

**A rendeletet hatályon kívül a 27/2016.(XII.16.) Ör. 2.§ (3) bekezdése,
hatálytalan 2016. december 20-tól**

- b) Az új térszín alatti építmény a szomszédos telekhatárokat csak a talaj- és rétegvizek elvezetésének biztosításával közelítheti meg.
- c) ²Pinceszinti, illetve a terepszint alatti építés esetén talajmechanikai vizsgálat készítendő . Az építési engedélyezés kérelemben a talaj- és rétegvizek szabad áramlását hidrogeológiai vizsgálatokkal igazolni kell.
- (6) Környezetrendezés, zöldfelületek:
- a) ²
- b) A termett talajon és/vagy 1,0 m-es földfeltöltéssel létrehozott tetőkert tekintendő 100 %-osan zöldfelületnek a telekhez rendelt zöldfelületi mérték biztosításánál. Tetőkert legalább 50 cm-es termőföld borítás esetén 50 %-ban, 50-35 cm közötti termőföld borítás esetén 25 %-ban a zöldfelületi arányba beszámítható.
- c) A telekhez rendelt zöldfelületi arány 40 %-án lombkorona szint telepítendő az építési engedélyben kikötött módon, a telepített fák a telekhatárokhoz 3,0 m-nél közelebb nem kerülhetnek.
- d) A tervezési területen létesülő támfal anyaga csak természetes építőanyag, a feltöltés anyaga környezetminőségileg vizsgált földanyag lehet.
- e) A telekhatárokon belül elhelyezésre kerülő felszíni parkolókat fásítva, vízzáró burkolattal kell megépíteni. Az építési engedélyben kikötött feltételekkel 3 parkoló állásonként egy darab lombos fa kiültetése kötelező.
- (7) A Tópart utcai és a Malom árok menti telkeken létesülő új épületek építési engedélyezési terve talajmechanikai és talaj-szennyezettségi szakvélemény megállapításainak figyelembe vételével készülhet.
- (8) ²
- (9) Az Ady Endre utca közlekedési felületére kinyúló új épületrészek, építmények nem létesíthetők

A TV jelű építési övezetek paraméterei
7.§

- (1) Az építési övezetek jeleinél használt betűk jelentése:
TV = településközponti vegyes terület,
FT = Felső – Tata városrész,
TK = Tóváros – Kertváros városrész

- (2) **TV-FT/1**

SZ	60 %	Z= 15 %	Szm: 1.8
K/8m	1000m²		

- A Cifra malom szabadon álló (SZ) beépítési módja megtartandó,
- A beépítés megengedett legnagyobb mértéke 60 % lehet,
- A kialakult (K) építménymagasság megtartandó, de felújítás, átépítés esetén sem haladhatja meg a 8,0 m-t,
- A kialakult telekterület megtartható, de a kialakítható legkisebb telekterület legalább 1000 m² legyen,
- Telken belül legalább a telekterület 15 %-án zöldfelület telepítendő,
- A szintterületi mutató átépítés esetén legfeljebb 1,8 lehet.
- A betelepülő funkció (pl: közösségi, kulturális) parkolási igénye az önkormányzati parkolási rendelet kikötései és feltételei szerint biztosítandó.
- Az épület tetőszintjének hasznosítása során a bevilágító felületek kialakítása a Tópart és a Bartók Béla utcai tetőfelületen azonos megjelenésű legyen a műemléki épület és a látványvédelem okán. A tetősík megbontása az építési engedélyezési tervben utcaép, látványterv bemutatásával igazoltan készíthető.

**A rendeletet hatályon kívül a 27/2016.(XII.16.) Ör. 2.§ (3) bekezdése,
hatálytalan 2016. december 20-tól**

(3) TV-TK/1

² Z	50 %	Z= 20 %	Szm: 1.6
K/6,0 m	Legkisebb: 350 m ² Legnagyobb: 700 m ²		

- ²Zárt sorú az övezet beépítési módja, az SZ-1 jelű tervlapon jelölt helyeken, földszinti homlokzati részen épített, utcaképet adó kerítés (a zárt jellegű beépítés biztosítása érdekében a falmezőben elhelyezett tömör fakapuk) létesítésével, az emeleten legalább 6,5 m-es, de legfeljebb 9,5 m-es beépítetlen légtér biztosításával.
- A beépítés megengedett legnagyobb mértéke 50 % lehet.
- A kialakult építménymagasság megtartható, új létesítményeknél a megengedett legnagyobb építménymagasság legfeljebb 6,0 m lehet.
- A beépíthető legkisebb telek területe legalább 350 m² legyen, telek összevonással kialakuló legnagyobb telekterület legfeljebb 1000 m² lehet.
- A telek területének legalább 20 %-án zöldfelület alakítandó ki.
- Az építési övezetben a szintterületi mutató legfeljebb 1,6 lehet.
- A tetőgerinc fő iránya az utcával párhuzamos kialakítású legyen. A zárt sorú csatlakozásnál a további építés lehetőségét biztosítani kell (pl: hózúg mentes, oromfalas kialakítás), a többi helyen a telekhatár irányában tűzfal nem létesíthető, kontyolt tetőmegoldás alkalmazandó.
- A beépítés megengedett legnagyobb mértéke 40 % lehet.

(4) TV-TK/2

O	40 %	Z= 30 %	Szm: 1.3 és 1,0
K/8 m	800 m ²		

- ²Oldalhatáron álló az övezet beépítési módja, a Malom árok 3,0 m-es karbantartási sávjának megtartásával.
- A kialakult építménymagasság (K) megőrzendő, az új bővítéseknél a megengedett legnagyobb építménymagasság legfeljebb 8,0 m lehet.
- A kialakítható legkisebb telekterület 800 m² lehet.
- A telekhez rendelt zöldfelületi arány legalább 30 % legyen.
- A szintterületi mutató a lakóépületnél 1,3 m²/m², a közösségi funkcionál 1,0 lehet.

Az építési övezetben 3119/1-2 hrsz-ú telkeken az intézményi, közösségi funkció megőrzendő.

TV-TK/3

O	50 %	Z= 20 %	Szm: 1.0 és 1,3
K/6,0 m	350 m ²		

- ²Oldalhatáron álló az övezet beépítési módja.
- A beépítés megengedett legnagyobb mértéke 50 % lehet.
- A megengedett legnagyobb építménymagasság a kialakult állapot figyelembe vételével (K) legfeljebb 6,0 m legyen.
- A beépíthető legkisebb telek területe legalább 350 m² legyen. A terven kötelezően jelölt telekrendezés, vagyis a rendezett telek megléte az építés feltétele (SZm-1 jelű tervlap).
- A telepítendő zöldfelület aránya legalább a telek területének 20 %-a.
- Az SZm-2 jelű szabályozási mellékleten meghatározott területen a szintterületi mutató felső határa 1,0 és 1,3 lehet.

(5) TV-TK/4

² Z	65 %	Z= 15 %	Szm: 1.0; 1,3; 1,6
K/6 m	800 m ²		

- ²Zárt sorú az övezet beépítési módja, a Malom árok mentén a 3,0 m-es karbantartási sáv megtartásával.

A rendeletet hatályon kívül a 27/2016.(XII.16.) Ör. 2.§ (3) bekezdése, hatálytalan 2016. december 20-tól

- A beépítés megengedett legnagyobb mértéke 65 % lehet.
- A kialakult építménymagasság megőrzendő, bővítésnél, felújításnál, újrabeépítésnél a megengedett legnagyobb építménymagasság legfeljebb 6,0 m lehet.
- A kialakítható legkisebb telekterülete legalább 800 m² legyen.
- A telekterület 15 %-ának megfelelő mértékű zöldfelület telepítendő.
- Az SZm-2 jelű szabályozási mellékleten meghatározott területen a szintterületi mutató felső határa 1,0 és 1,3 és 1,6 lehet.

(6) TV-TK/5

² Z	50 %	Z= 20 %	Szm: 1,6
Ém: 11,0 m Ém: 6,0 m	5000 m ²		

- ²Zárt sorú, részben zártudvaros az övezet beépítési módja.
- A beépítés megengedett legnagyobb mértéke 50 % lehet.
- A megengedett legnagyobb építménymagasság /Ém/:
 - a Tópart utca felőli telekrészen legfeljebb 11,0 m,
 - a Tóvárosi Korzó menti telekrészen legfeljebb 6,0 m lehet,
- A Tópart utca mentén az új párkány- és gerincmagasság nem lehet magasabb, mint a műemléki épületek párkány- és gerincmagassága.
- A beépíthető legkisebb telekméret a kötelezően jelölt telekegyesítés eredményeként kialakuló telekterület, de legalább 5000 m²
- A zöldfelület legkisebb mértéke a telek területének 20 %-a.
- A telekterülethez viszonyított szintterületi mutató legfeljebb 1,6 lehet. A Tóvárosi Korzó mentén legalább 30 %-ban áttört kerítés építendő. 2,0 m mély, vagy ennél kisebb mélységű előkert a közterületi irányból nem keríthető le.
- A Malom árok a Tóvárosi Korzó közötti területen az építési engedélyezési eljárás keretén belül tisztázandó a tömbbelső tűzoltási lehetősége, feltétele és követelménye (pl: tűzoltógépjármű behajtását biztosító úrszelvény, tűzcsap-telepítési igény, felvonulási útvonal.)
- A Tóvárosi Korzó mentén legalább 40 %-ban áttört kerítés építendő. 2,0 m mély, vagy ennél kisebb mélységű előkert a közterületi irányból nem keríthető le.

(7) TV-TK/6

0/SZ	35 %	Z= 35 %	Szm: 0,7
K/5 m	400 m ²		

- Oldalhatáron álló (O), kialakult esetben szabadon álló (SZ) az övezet beépítési módja.
- A beépítés megengedett legnagyobb mértéke 35 % lehet.
- A megengedett legnagyobb építménymagasság 5,0 m, a kialakult (K) magasság megőrizhető, de tovább nem bővíthető.
- A legkisebb kialakítható telekméret legalább 400 m² legyen. A kialakult 400 m²-nél kisebb telken lévő beépítés felújítható, bővíthető, újrabeépíthető.
- A zöldfelület legkisebb mértéke a telek területének 35 %-a.
- A telekterülethez viszonyított szintterületi mutató legfeljebb 0,7 lehet.
- A Tóvárosi Korzó mentén legalább 40 %-ban áttört kerítés építendő. 2,0 m mély, vagy ennél kisebb mélységű előkert a közterületi irányból nem keríthető le.

(8) TV-TK/7

² Z	50 %	Z= 20 %	Szm: 1.3 és 1,6
Ém: 10,5 m ÉM: 6,0 m	900 m ²		

- ²Zárt sorú, részben zártudvaros az övezet beépítési módja.
- A beépítés megengedett legnagyobb mértéke 50 % lehet.
- A megengedett legnagyobb építménymagasság (ÉM):
 - az Ady Endre utca vonalán 10,5 m

A rendeletet hatályon kívül a 27/2016.(XII.16.) Ör. 2.§ (3) bekezdése, hatálytalan 2016. december 20-tól

- a Tóvárosi korzó felől, valamint a hátsókert mentén legfeljebb 6,0 m lehet.
- Osztás révén kialakítható telekterület legalább 900 m² legyen.
- A zöldfelület legkisebb mértéke a telek területének 20 %-a.
- A telekterülethez viszonyított szintterületi mutató legfeljebb az SZm-2 jelű terven jelölt helyeken 1,3 és 1,6 lehet.
- A Tóvárosi korzó mentén legalább 40 %-ban áttört kerítés építendő. 2,0 m mély, vagy ennél kisebb mélységű előkert a közterületi irányából nem keríthető le.

(9) **TV-TK/8**

² Z/SZ	65 %	Z= 15 %	Szm: 2,3
12 m (5,0 m)	3000 m ²		

- Zárt sorú, részben szabadon álló (SZ) ²az övezet beépítési módja.
- A beépítés megengedett legnagyobb mértéke 65 % lehet.
- A megengedett legnagyobb építménymagasság: 12,0 m az Ady Endre utcai és a Tópart utcai telekhatár mentén, az udvari parkolóház, zöldtetős lemezparkoló építmény-magassága legfeljebb 5,0 m lehet.
- A kialakítható és beépíthető legkisebb telekterület 3000 m².
- A zöldfelület legkisebb mértéke a telek területének 15 %-a.
- A telekterülethez viszonyított szintterületi mutató legfeljebb az SZm-2 jelű terven jelölt helyen 2,3 lehet.

(10) **TV-TK/9**

² Z	80 %	Z= 10 %	Szm: 3,0
10,5 m (12,0 m)	1100 m ²		

- Az építési övezetben kétlépcsős építési engedélyezési eljárás keretében parkolóház, vagy vegyes funkciójú épület létesítendő (parkolóház, iroda, kereskedelem).
- ²Zárt sorú az övezet beépítési módja.
- A beépítés megengedett legnagyobb mértéke 80 % lehet.
- A megengedett legnagyobb építménymagasság: 10,5 m lehet, amely a Nepomucenus malom melletti gyalogos út felőli homlokzati hosszra számítva legfeljebb 12,0 m lehet.
- A beépíthető telekterület legalább 1100 m² legyen.
- A zöldfelület legkisebb mértéke a telek területének 10 %-a. Tetőkert a tetőfelület területének 1/3-án létesíthető.
- A telekterülethez viszonyított szintterületi mutató legfeljebb az SZm-2 jelű terven jelölt helyek 3,0 lehet.

(11) **TV-TK/K**

K	K	K	K
K	K		

A beépítési mód, a beépítési mérték, a meglévő épületek építménymagassága kialakult, megőrzendő. B övítés, felújítás, átalakítás csak a meglévő épülettömegben belül végezhető. A kialakult telekterület tovább nem osztható, a terven jelölt telekalakítások megvalósítandók. Az épület állomány elbontása és újraépítése csak kétlépcsős engedélyezési eljárás keretében történhet.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési területek és övezetek (K; Kz, Kk)

8. §

- (1) Az 1. sz. főút Tata városát elkerülő szakaszának forgalomba helyezéséig az Ady Endre utca I. rendű főút, melynek tervezési osztályba sorolása B.III.a.C. Az elkerülő út forgalomba helyezésével az Ady Endre utca hálózati szerepe II. rendű főútra változik, ennek megfelelően tervezési osztályba sorolása B.IV.b.C-re módosul.

**A rendeletet hatályon kívül a 27/2016.(XII.16.) Ör. 2.§ (3) bekezdése,
hatálytalan 2016. december 20-tól**

- (2) A Bartók Béla utca, Alkotmány utca, Tópart utca a 3106/1 hrsz-ú építési területre eső szakaszának kivételével, valamint a Malom árok (3148 hrsz-ú építési területe, északi oldalán) változó szélességgel kiszabályozott út kiszolgáló utak, melyek tervezési osztályba sorolása B.VI.d.C.
 - (3) A Bartók Béla utca, Alkotmány utca, Tópart utca, a 3106/1 hrsz-ú területére eső szakaszának (a Tatai várhoz vezető sétány) kivételével, valamint a Malom-árok 3148 hrsz-ú területének északi oldalán változó szélességgel kiszabályozott út kiszolgáló út, tervezési osztályba sorolása B.VI.d.c.
- A 4,5 m szabályozási szélességű közterületek és a Tópart utca 3107/1 hrsz-ú építési területre eső szakasza gyalogos út, melynek tervezési osztályba sorolása B.X.
- (4) Közcély mélygarázs és/vagy parkolóház kiszolgálása közvetlenül az Ady Endre utcáról nem biztosítható.
 - (5) Az Ady Endre utca – Alkotmány utca – Bartók Béla utca által határolt tömbben maximum 400 férőhelyes közcély mélygarázs és/vagy parkolóház létesíthető.
 - (6) A Tópart utca Öreg tóval határos szakaszán közterületi parkoló nem létesíthető.
 - (7) ²
 - (8) Korlátozott közhasználatú magánút (**Kk**):
 - (a) A Tóvárosi korzó közhasználat előtt megnyitott magánútként alakítandó ki. A közhasználat korlátozása a Városi Polgármesteri Hivatal, az érintett tulajdonosok, valamint az érintett szakhatóságok között lefolytatott egyeztetés alapján állapítandó meg, melynek eredményét a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A magán úton a megkülönböztetett jelzésű célforgalmú gépjárművek közlekedését biztosítani kell. A magánútra szóló gépjármű-behajtási engedélyekről a fent említett egyeztető kör kell, hogy döntsön.
 - (b) A közhasználatú magánút minimális szélességét a szabályozási tervlap tartalmazza.
 - (c) A Tóvárosi korzó már kiépített szakaszához városképileg illeszkedő kialakítású legyen a további útszakasz.
 - (d) A Tóvárosi korzó bármely szakaszán építési tevékenység csak építésengedélyezési eljárás keretében végezhető.
 - (9) Közlekedési terület zöld övezete (**Kz**):
 - (a) Az övezetéhez azok a zöldfelületi jelleggel kialakított – általában a közlekedési területeknél szigetszerűen képződő – területek tartoznak, amelyeknek elsősorban forgalomtechnikai, vizuális és esztétikai szerepük van.
 - (b) A területen – közlekedési építményeken kívül – épület, más építmény nem helyezhető el.
 - (c) Az övezetben a zöldfelület aránya nem lehet kisebb 85 %-nál, melyen legalább 80 %-os faállomány és 20 %-os cserje állomány (alacsony és magas cserjeszintekkel) telepítendő a forgalombiztonsági szempontok figyelembe vételével készült kertépítészeti terv alapján. Az útépitési, felújítási, parkoló építési engedélyezési terv részeként készítendő a kertépítészeti terv.

Közműterületek, közműlétesítmények

9. §

Általános előírások

- (1) A közüzemi hálózatokat és építményeket, illetve azok ágazati előírás szerinti biztonsági övezetének helyigényét közterületen belül kell biztosítani.
- (2) ²Az övezetben a teljes közmű ellátottságot meg kell valósítani.
- (3) Az átépülő telkek közműellátásának biztosítására a közterületi hálózathoz közvetlen önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni.
- (4) ²A fejlesztés kapcsán szükségessé váló útépitésnél, közterület alakításánál a közművek egyidejű megépítéséről, vagy egyidejű felújításáról, illetve a közművek átépítése kapcsán a közterület alakításáról is gondoskodni kell.

**A rendeletet hatályon kívül a 27/2016.(XII.16.) Ör. 2.§ (3) bekezdése,
hatálytalan 2016. december 20-tól**

- (5) A kiváltandó, feleslegessé vált közművezetéseket el kell bontani indokoltan a földben maradó vezetéknek a lezárását, az eltömedékelését szakszerűen kell megoldani.

Vízellátás

- (6) A vízvezeték hálózatra csak föld feletti tűzcsapok szerelhetők. A tűzcsapok pontos helyét az építési engedélyezési tervezés és engedélyeztetés során kell meghatározni, de a védendő épülettől a megközelítési útvonalon mérten 100 méternél távolabb elhelyezni nem szabad.
- (7) A 3155/1 hrsz. Ingatlanon a volt bőrgyári kutak megszüntetését, eltömedékelését szakszerűen, a műszaki irányelvek szerint kell elvégezni. Az építési engedélyben kikötött módon a használatba vétel feltétele a megszüntetési folyamat végrehajtása.

Vízelvezetés

- (8) A terv területén a közcsatornába csak abban az esetben vezethető a szennyvíz, ha a közcsatornára rákötés vízminőségi követelményeinek megfelel. Ettől eltérő esetben csak a saját telken belüli előtisztítás után vezethető a kezelt szennyvíz a közcsatornába.
- (9) A Tatai – Öreg tó partján a korona-éltől számított 10 m-es sávot szabadon kell hagyni a vízgazdálkodási szakfeladatok elvégzéséhez.
- (10) A Malom árok medre két oldalról részlegesen beépített. Az építési telkek beépítetlen szakaszain 3,0 – 3,0 m-es karbantartási sáv biztosítandó. A karbantartási sávban, sem épület, sem építmény nem létesíthető.
- (11) A visszajövő forrásvizek és a rétegvizek áramlását, folyási útját elzárni nem szabad. Terepszint alatti építéseknel a víz továbbvezetését meg kell oldani.

Villamosenergia ellátás

- (12)¹
- (13)²A tóvárosi korzó területén közvilágítási lámpatest csak engedéllyel helyezhet el. A lámpatestek csak falra szerelhetők. A lámpatestek káprázást, vakítást, ártó fényhatást nem okozhatnak. Új épület létesítése, meglévő épület felújítása esetén a szükséges lámpatestek homlokzaton való elhelyezését biztosítani kell.

Hőenergia ellátás

- (14) A tervezési területen csak föld alatti vezetéssel építhetők meg a gáz- és a távhővezetékek.

Hírközlés

- (15) A terv területén csak föld alatti vezetéssel építhetők meg a távközlési és a kábel TV kábelek.
- (16) Városkép védelmi szempontból az 1. § (1) bekezdésében meghatározott műemléki jelentőségű területen közcélú hírközlési bázisállomás (antennatorony) nem állítható fel.

Zöldterületek, zöldfelületek

10. §

- (1) A Sz-1 jelű szabályozási terv **KP-TK/1** jelű övezete az Öreg-tó partja menti közpark. Az övezetben a beépítési mérték legfeljebb 1 %-ig terjedhet, az elhelyezhető építmények köre: kerti pavilon, szobor, ivókút, szökőkút, valamint a pihenést szolgáló kerti berendezések. Alkalmazható természetes anyagok: kő, fa, fém, kerámia, üveg.
²A övezetben fásítás csak engedéllyel, kertépítészeti terv csatolásával végezhető oly módon, hogy legalább 1 db nagy lombkoronát növeszt fa kerüljön minden megkezdett 100 m²-re.
- (2) **KP-TóS** jelű övezet a városi szintű tóparti sétány övezete, amely a gyalogos és a kerékpáros közlekedés területe. Kiemelt jelentőségű közcélú terület, melynek átalakítása, felújítása csak kertépítészeti engedélyezési terv alapján végezhető. A kerti, a pihenést szolgáló eszközök, bútorok (pl: kerti pad, szemetes kosár) természetes anyagból készülhetnek: kő, fa, fém. ²A övezetben fásítás csak engedéllyel, kertépítészeti terv csatolásával végezhető oly módon, hogy legalább 1 db nagy lombkoronát növeszt fa kerüljön minden megkezdett 100 m²-re.
- (3) Azon telkeken, amelyeken az SZ1 jelű terv a helyi védelem alá tartozó és védendő növényekről rendelkezik, az építési engedélyezési terv részeként favédelmi terv készítenendő. A favédelmi tervben kell meghatározni az új építés kapcsán kivágandó fák visszapótlásának helyét, mértékét, módját a telepítendő növényzet faj- és fajtaösszetételét.

**A rendeletet hatályon kívül a 27/2016.(XII.16.) Ör. 2.§ (3) bekezdése,
hatálytalan 2016. december 20-tól**

Egyéb terület

A vízmedrek és a vízgazdálkodás területe VT jelű övezet

11. §

- (1) Az övezetbe tartozik az Öreg tó, a területen lévő árok, vízmeder területei és azok parti sávjai, valamint az azokat övező zöldfelületek (gyepterületek, facsoportok).
- (2) Az övezetben épületet, építményt elhelyezni nem lehet, ez alól kivétel a vonalas közmű-, valamint a terven jelöltek szerint a közlekedést szolgáló létesítmények.
- (3) Az övezetbe tartozó árkok, vízmedrek területeit elzárni, lekeríteni, feltölteni nem lehet.
- (4) ²
- (5) A patakok és tavak mentén védőövezetet kell kijelölni. Ez a védőövezet:
 - a beépítésre nem szánt területeken az Öreg tó mentén 6 m
 - a Malom árok mentén 3 – 3 méter.

A védőövezeten belül csak vízügyi vagy természetvédelmi rendeltetésű építmény helyezhető el, tilos tartósan, vagy ideiglenesen az élő szervezetekre káros, illetve a vízre és a talajra szennyező hatású vegyszert tárolni, illetve bármilyen típusú hulladékot tárolni. A védőövezeten belül a felszíni és felszín alatti vizeket szennyező vagy a vízparti vegetáció fennmaradását veszélyeztető tevékenység nem folytatható.

Környezetvédelem

12. §

- (1) ²Az 1.§ (1) bekezdésében lehatárolt terület az „A”, fokozottan érzékeny besorolású területek közé tartozik, így az építési tevékenységek folytatása során a felszín alatti vizekbe és a földtani közegbe semmilyen veszélyes/kockázatos anyag nem kerülhet.
- (2) Az Ady Endre úton az úttest és a beépítési vonal között levegőtisztaság-védelmi és zajgátló védelmi övezetként a meglévő közlekedési terület zöld övezete fejlesztendő (a háromszintű növényzet pótlandó, kiegészítendő), meg nem szüntethető.
- (3) ²
- (4) A parkolóház megtervezése kapcsán a környezetére kiterjedően (a Bartók Béla utca, Alkotmány utca mindkét oldala) akusztikai hatástanulmány készítendő. A tanulmány alapján készíthető az építési engedélyezési terv.
- (5) A **KP-TK/1** és a **KP-TóS** jelű övezet helyi természetvédelmi terület. ²²²

**A rendeletet hatályon kívül a 27/2016.(XII.16.) Ör. 2.§ (3) bekezdése,
hatálytalan 2016. december 20-tól**

**Értékvédelem: építészet, régészet, táj- és településkép,
egyéb természeti értékek**

13. §

(1) Országos védelem alatt állnak az alábbi művi értékek:

Tópart utca	Cifra malom	3105/2	hrsz.
Tópart utca 5-6; 7	lakóház, udvar	3154; 3155	hrsz.
Tópart u. 8.	Pötörke malom	3147	hrsz.
Alkotmány u. 1.	Nepumucenus malom	3119/2	hrsz.
Alkotmány u. 3.	lakóház	3115	hrsz.
Alkotmány u. 4.	ház és udvar	3127/1-3	hrsz.
Alkotmány u. 6.	József malom	3150	hrsz.
Alkotmány u. 10.	lakóház és üzlet	3112	hrsz.
Ady Endre utca 11.	lakóház és udvar	3128/1	hrsz.
Ady Endre utca 19.	lakóház	3132/1	hrsz.

(2) Műemléki jelentőségű terület része az 1. § (1) bekezdésében lehatárolt terület.

(3) A műemléki védettség megszűntetendő az Alkotmány utca 14. számú telek épületénél,
hrsz: 3110

(4) Helyileg védendő művi értékek:

Alkotmány utca 20.	lakóház	3107	hrsz.
Alkotmány u. 18.	lakóház	3108/1	hrsz.
Tópart u. 1.	lakóház	3111	hrsz.
Tópart u. 2.	lakóház + üzlet	3112	hrsz.
Ady Endre utca 7.	üzlet	3125/3-4	hrsz.
Ady Endre utca 9.	lakóház + üzlet	3126/1-2	hrsz.
Ady Endre utca 17.	üzletudvar	3131/1	hrsz.
Tóvárosi korzó	ház	3149/1; 3	hrsz.
Tópart utca 8.	lakóház	3156	hrsz.
Tópart utca 14.	lakóház	3144	hrsz.
Tópart u. 16.	lakóház	3143	hrsz.

(5) **A helyi védelem megszűntetendő a következő épületeknél:**

Alkotmány utca 10.	3152/1	hrsz.
Alkotmány utca 8.	3151	hrsz.
Tópart utca 4.	3153	hrsz.
Tópart utca 13.	3145	hrsz.

(6) Helyi védelem alá tartozó egyedi természeti értékek a következők:

Alkotmány u. 2. **Quercus robur** kocsányos tölgy Ø 40 cm

Védelemre javasolt egyedi természeti érték:

Alkotmány u. a Nepumucenus malom közelében
Öreg **Populus alba** – nyárfa (idős kora miatti állagvédelme
biztonságtechnikai okokból kötelező), Ø 160 cm

Alkotmány u. a 3153/1 hrsz telek előterében
Platanus hybrida – platán, Ø 80 cm

Ady Enre u. 11. műemléki ház lakóudvarán
2 db **Biota orientális** – életfa, Ø 30 cm

**A rendeletet hatályon kívül a 27/2016.(XII.16.) Ör. 2.§ (3) bekezdése,
hatálytalan 2016. december 20-tól**

- 1 db Abies sp – jegenyefenyő, Ø 60 cm
- (7) a meglévő fásított közterületek, fasorok, az intézmények és magánkertek városképi szempontból értékes faegyedei, valamint az utcaképet meghatározó településképi jelentőségű gyepek zöldsávok és zöldfelületek védendő zöldfelületi elemek, amelyeket érintő rendezés, változtatás csak építéshatósági engedély alapján történhet.
- (8) A helyi értékvédelemről (művi és táji), annak tartalmáról és a tulajdonosra illetve az önkormányzatra háruló kötelezettségekről külön önkormányzati rendelet intézkedik.
- (9) Régészeti nyilvántartott terület: A Tópart utca SZ-1 jelű szabályozási terven jelölt területe.
- (10) A tervlapon jelölt területeken bármilyen 60 cm-nél nagyobb mélységű földmunka, illetve mindenféle építési tevékenység különös gonddal végezhető, melynek megkezdését a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalnak be kell jelenteni, szükség esetén a régészeti kutatás lefolytatását biztosítani kell.

Egyéb rendelkezések

14. §

- (1) Építészeti tervpályázat bonyolítandó le a 3121/2 helyrajzi számú ingatlan átépítése, beépítése esetén.
- (2) A tervezési területen megvalósítandó új, vagy alapvetően átépítendő építmények, vagy épületegyüttesen –építési engedélyezési eljárását megelőzően- építészeti-műszaki terveit, illetve beépítési terveit a területi tervtanácson be kell mutatni.
- (3) Jelen szabályozat csak a szabályozási tervvel és mellékleteivel együtt érvényes:
- | | | |
|-------------------------|--------------|----------|
| - Szabályozási terv | SZ-1 | M=1:1000 |
| - Telekalakítás | SZm-1 | |
| - Beépítési paraméterek | SZm-2 | |

Záró rendelkezések

15. §

- (1) A szabályozási terv jóváhagyásával és az építési szabályzat megállapításával Tata, Tóvárosi – Kertvárosi városrészének jelen rendelet 1. § (1) bekezdésében lehatárolt területére a 7/1994. (III.23.) ÖR. sz. rendelettel jóváhagyott rendelkezések hatályukat veszti.
- (2) A rendelet hatályba lépésének időpontja: 2002. május 1.

Hetényi Tamás
polgármester

dr. Szabolcs Tivadar
jegyző

¹ Hatályon kívül helyezte a 31/2003.(XII.1.) ÖR. Hatályos 2003. december 1-től

² Módosította a 18/2005.(VII.15.) ÖR. Hatályos 2005. augusztus 1-től