



Tata Város Polgármesterétől

Tata, Kossuth tér 1. 2890

(+36 34) 588 611 (+36 34) 586 480

E-mail: polgarmester@tata.hu

Szám: I/1-107/2012

Előterjesztés

Tata Város Önkormányzati Képviselő-testületének 2012. április 25.-i ülésére

Tárgy: Tata, Fekete út- Gyertyános utca- Akácós utca és 4544 hrsz. által határolt terület szerkezeti és szabályozási terve módosításának kezdeményezése (Hotel Gottwald és környezete)

Előterjesztő: Michl József polgármester

Előadó: Kiss Zsolt főépítész

Az előterjesztés előzetesen véleményezi: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A Hotel Gottwald tulajdonosa, Gottwald Sándor 2011. évben nyújtotta be vételi szándéknyilatkozatát a 4536 hrsz.-ú, önkormányzati tulajdonban lévő terület egy részére. A Hotel Gottwald jelenleg a 4507/13, /17, /20, /22, /23, /24, /26, /27 hrsz.-ú területeken üzemel, melynek övezeti besorolása GKSZ-TÓ/2 jelű gazdasági, kereskedelmi szolgáltató övezet. A tulajdonos szolgáltatásainak bővítése érdekében megvásárolta a hotel telke mellett húzódó 4537-től 4543 hrsz-ig terjedő - a hatályos építési szabályzat szerint Üh-TÓ-O jelű hétvégi házas üdülőterületen fekvő - beépítetlen teleksort. A hotel a már megvásárolt ingatlanokon lovas szolgáltatásokat kínál, itt a lovas funkciót kiszolgáló létesítmények kapnának helyet (részletesen lásd a városrendezési tanulmányban – előterjesztés 1. melléklete). További beruházási program egy pihenő park lenne, melyben kápolna létesülne a szálloda vendégeinek fogadására. Ehhez biztosítaná a területet 4536 helyrajzi számú önkormányzati ingatlanból megvásárolni kívánt ~1300 m² területű telekrész (lásd városrendezési tanulmány melléklete). Az adásvétel akadályos a vételi ajánlat tárgyát képező telekrész Zkp (általános zöldterületi övezet) besorolása, mely előírásai szerint: „...az övezetben telket megosztani, közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet.” Ezért a tulajdonos kérelmet nyújtott be a terület szabályozásának módosítására - saját költségviselése mellett.

A Képviselő-testület 596/2011.(XII.15.) Tata Kt. határozatában a területre vonatkozó városrendezési hatástanulmány elkészítéséről döntött - a Kérelmező költségviselése mellett - mely alapján dönt a szabályozás módosításának kezdeményezéséről és a területrész adásvételéről. A tanulmány elkészült (előterjesztés 1. melléklete), melynek hatásvizsgálata kitér a lovas tevékenység környezetterhelő hatásaira illetve azok kezelésének módjára. A tanulmány megállapítása szerint "az állategészségügyi és

környezetvédelmi előírások betartásával a terhelés minimálisra csökkenthető, összességében pedig a módosítással érintett terület terhelése, igénybevétele nem nő". A szabályozás módosításával a jelenleg Üh-TÓ-O jelű hétvégi házas övezeti besorolású teleksor, ahol a lovas-szolgáltatás kapna helyet, különleges idegenforgalmi területként új övezeti besorolásba kerülne Kid-RE-7 jelöléssel, a lovas funkcióhoz speciálisan meghatározott paraméterekkel. A 4536 hrsz.-ú telekből leválasztott pihenő-park részalkalmas építési paraméterekkel szintén új, különleges idegenforgalmi övezetként Kid-RE-8 jelöléssel szerepelne. A 4536 helyrajzi számú ingatlanból a hatályos szabályozási tervben szereplő 72 méter hosszú, 8 méter széles, ~576 m² területi (jelenleg kiépítetlen) közút övezet a Zkp jelű általános zöldterületi övezetbe kerülne, így a Zkp övezet jogilag csak ~ 724 m²-rel csökken. A hotel jelenleg használt területe marad Gksz-TÓ/2 övezetben. A különleges területek biológiai aktivitás értéke alacsonyabb, mint az üdülő illetve zöldterületeké, emiatt a módosítással a ezen a területen a jogszabályok szerinti biológiai aktivitás (BA) értéke csökken. A módosítás végrehajtásához ezt a BA érték csökkenést kompenzálni kell az Étv. 8.§ (1) b) pontja alapján, mely a jelenleg államigazgatási egyeztető eljárás alatt lévő Naplókert utcai szabályozás módosítással lehetséges, ahol jelentős gazdasági kereskedelmi-szolgáltató terület kerül át a magasabb BA értékkel rendelkező kisvárosias lakóövezetbe. Mivel a biológiai aktivitásérték kompenzációt a város biztosítja, nem a kérelmező, az eladni kívánt területet nem terheli ez a költség, azaz építési telek árban (magasabb áron) lehet értékesíteni a területet.

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

Tata, 2012. április 12.

Michl József
polgármester

Kiss Zsolt
főépítész

Határozati javaslat:

Tata város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2012. (IV.25.) Tata KT. határozata a Tata, Fekete út- Akácós utca közötti telektömb szabályozása módosításának kezdeményezéséről

Tata város Önkormányzat Képviselő-testülete

1. A I/1-107/2012 számú előterjesztés mellékletét képező városrendezési hatástanulmány alapján kezdeményezi Tata, Fekete út- Akácós utca közötti telektömb szabályozásának módosítását az alábbi szempontok figyelembevételével:

1.1 A jelenleg Ûh-TÓ-O hétvégi házas üdülő terület 4537-től 4543 helyrajzi számú ingatlanai új, különleges idegenforgalmi területi besorolást kap, egyedi, a lovas szolgáltatásnak megfelelő előírásokkal.

1.2 A 4536 hrsz-ú ingatlanból a I/1-107/2012 előterjesztés melléklete szerint leválasztott ~1300 m² terület

a) különleges, rekreációs (pihenőpark)

b) hétvégi házas üdülő

c)

területi besorolást kap

1.3 a módosítás költségei

a) a kérelmezőt

b) az Önkormányzatot

c) területarányosan a tulajdonosokat

terhelik.

2. támogatja a 4536 hrsz-ú ingatlanból kialakuló ~1300 m² terület hasznosítását.

Felelős: Michl József polgármester

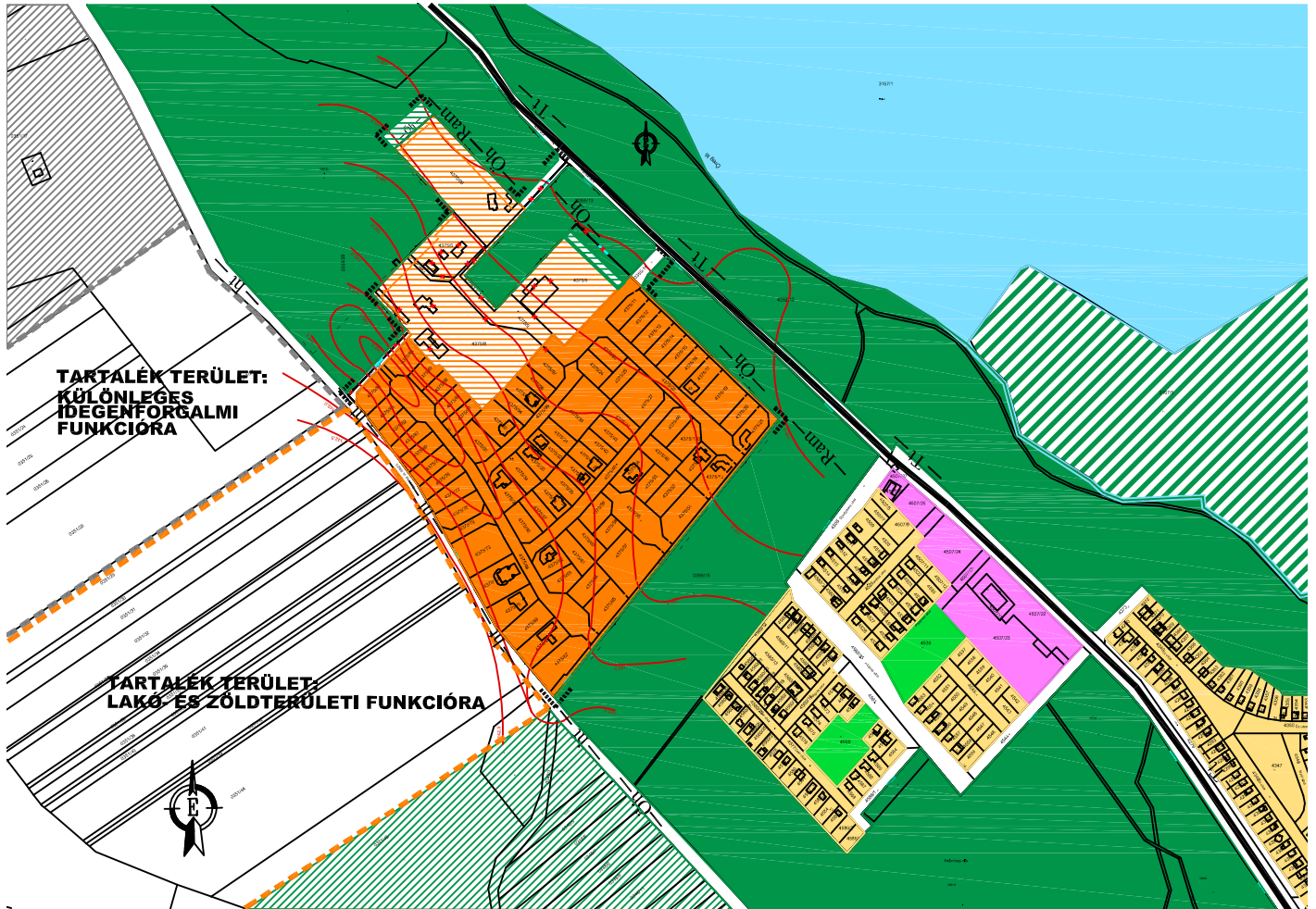
Határidő: az államigazgatási eljárás megindítására:2012. május 30.

Előterjesztés 2. melléklete- alaptérkép részlete a tervezési területről



— — tervezési terület határa

Előterjesztés 4. melléklete- szerkezeti terv részlete



JELMAGYARÁZAT

meglévő tervezett

		Lakóterület - kertvárosias
		Üdülőterület - hétvégi házas
		Gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató
		Különleges terület - idegenforgalmi
		Erdő - védelmi rendeltetésű
		Zöldterület
		Vízgazdálkodási terület - tó
		Beerdősült vízgazdálkodási terület

	Módosítással érintett terület
	Belterületi határ
	Természeti terület
	Helyi természetvédelmi terület
	Ramsari terület
	Ökológiai hálózat határa
	Gyűjtőút

Tata Város szerkezeti tervéről szóló 128/2002.(IX.25.) ÖH tervrajzi melléklete
Módosította a 397/2010/XII.15./ sz. ÖH. Hatályos 2010. XI.24-től.

Fácános kert - Módosított szerkezeti terv

M = 1:5000

készült az állami alapadatok felhasználásával

LT-PLAN BT

Épület- és településtervezés
Tatabánya, Tátra u. 1/A.
László Tibor okl. építészmérnök
TT-1/11-0086