



## 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.fejerkozsig.helyinfo.hu  
ügyintézés helye: Székesfehérvár, Petőfi u. 5.

Ügyszám: 09-352-2/2009  
Ügyintéző: Széplaki Imréné  
Hivatkozási szám: XV-213-3/2009.

Tárgy: **Tata** településrendezési eszközök  
módosítás a közigazgatási határ  
mentén  
Remeteség - Old-Lake Golf Klub -  
területén  
- közbenső vélemény -

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

TATA VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA	
Erkezett:	
2009 AUG 27.	
XV-213-17/09	JYJED
Eloszám:	Eltérít:
	Kisz.

Tisztelt Főépítész Úr!

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

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

### Az egyeztetési tervdokumentáció tartalma:

- Településszerkezeti terv módosítás és határozat-tervezet, helyi építési szabályzat módosítás rendelet-tervezete és szabályozási terv, mint jóváhagyandó munkarészek.
- Kötelező alátámasztó munkarészek: Leírás a terv módosításáról előzményekkel, állapotfelvétel a golf pályák elhelyezkedéséről M=1:5000 léptékű terv, mint tájrendezési-környezetalakítási javaslat, közlekedési (hálózati, keresztmetszeti), közművesítési (víz, szennyvíz, gázenergia,- elektromos energia ellátás), hírközlési javaslat tervlapokkal, leírással, örökségvédelmi hatástanulmány-régészet, Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció, biológiai aktivitás érték számítás, a területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás.
- Vizsgálati leírások az egyes szakági javaslatok előtt, műszaki leírás előzményekkel, a hatályban lévő T-2/A jelű tervlap részlete (563/2004. (XII. 9.) sz. határozattal megállapítva), a hatályos Szm-1 jelű szabályozási tervlap részlete, az Szm-2 jelű tervlap részlete, mint szabályozási tervi kötelezés.
- Az előzetes tájékoztatásra beérkezett írásos állásfoglalások másolatai.

A településrendezési eszközökről (és az alátámasztó munkarészekről) az Étv. 9. § (3) pontja alapján a következőkben adjuk meg közbenső szakmai véleményünket.

A településrendezési eszközökről az Étv. 9. § (3) pontja alapján a következő közbenső szakmai véleményt adjuk:

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

Kérjük tisztelt Címet, hogy a terv záró véleményezésre későbbiekben benyújtandó iratanyagához csatolja fenti véleményeket, az egyeztető tárgyalásról készült jegyzőkönyvet.

Amennyiben fenti államigazgatási szervek az egyeztető tárgyalásra szóló meghívás után sem vettek részt az eljárásban, kérjük a **település polgármesterének nyilatkozatát** (a záró vélemény megkereső levelében) arról, hogy az Étv. 9.§ (5) bekezdése alapján kifogást nem emelő véleményezőknak tekinthetők.

**A jelen tervezési terület és tervezési feladat:**

Tata Öreg-tó területétől DK-re, az ún. Remeteség-pusztta területén található *golf centrum* további, turisztikai szempontú bővítése, Vértesszőlős község közigazgatási területére átnyúlóan. ennek keretében

- a meglévő Diana Golf Hotel kapacitásának és szolgáltatási körének bővítése, az épület korszerűsítése, csatlakozó épületszárnyban szálláshely bővítése,
- a kapcsolódó területeken új műszaki-szolgáltató egységek,
- golf apartmanok építése,

a meglévő pályák átalakítása nemzetközi versenyekre is alkalmassá.

A közigazgatási területre, valamint a tárgyi területre is **hatályos településrendezési eszközök:**

- 1/2002. (I.11.) sz. határozattal megállapított településfejlesztési koncepció,
- 563/2004. (XII. 09.) ÖH számú önkormányzati határozattal módosított, 128/2002. (IX. 25.) ÖH számú *településszerkezeti terv*,
- 38/2005. (XII. 6.) ÖR számú helyi építési szabályzat,

Ezen településrendezési eszközök irodánk nál megtalálhatóak, a 191/2008. (VI. 25.) számú öh. számú határozat, mint településfejlesztési döntés az előzetes tájékoztatáshoz mellékelésre került.

**A településszerkezeti tervre szóló észrevételeink:**

A hatályban lévő OTTrT a települést

- erdőgazdálkodási térség,
- mezőgazdasági térség,
- vegyes területfelhasználású térség,
- települési térség,
- vízgazdálkodási térség

területfelhasználási kategóriákba sorolja.

A hatályban lévő 22/2005 (IX. 29.) KGy. rendelettel jóváhagyott Komárom - Esztergom Megye Területrendezési Szabályzat (továbbiakban: megyei terv) 3.1 számú mellékletében a települést az

- erdőgazdálkodási térség,
- bel-és külterjes mezőgazdasági térség,
- városias települési térség,
- vízgazdálkodási térség terület-felhasználási kategóriába sorolja.

A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriák területén az országos településrendezési és építési követelményekről szóló külön jogszabályban meghatározott települési területfelhasználási egységeket lehet kijelölni (OTrT 4.§ (3)).

A **tervezési terület** alábbi térségi területfelhasználási kategóriákban **érintett**:

- **erdőgazdálkodási térség,**
- **külterjes mezőgazdasági térség.**

A térségi területfelhasználásra vonatkozó szabályokat az OTrT 6.§ (2) bekezdése szerint szükséges figyelembe venni.

Az OTrT országos (térségi) övezetei közül *a település területe érintett az*

- *országos ökológiai hálózat övezetében, valamint az*
- *országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetében, a*
- *kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő területek övezetében, a*
- *a felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezetében, és a*
- *kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezetében,*

tehát az OTrT 13.§, a 14/A.§, a 14/B.§, a 16.§ és a 16/C.§ rendelkezéseit figyelembe kell venni.

A jelen tervdokumentáció a területrendezési tervvel való összehasonlítására és elemzésére vonatkozóan a kötelező alátámasztó munkarészt az OTÉK 3.§ (3) bekezdése 6. pontja értelmében tartalmazza.

A hatályban lévő településszerkezeti terv a területet **beépítésre szánt különleges idegenforgalmi területként állapította meg**, valamint **különleges, idegenforgalmat szolgáló építési övezetként szabályozta**, azóta eltelt időszakban az építés ennek alapján történt.

A jelen módosítás során a beépítésre szánt különleges területfelhasználású idegenforgalmi területek egy részének visszaminősítése történik, a golfpályák területén, beépítésre nem szánt különleges golfpálya területfelhasználási egységbe, melyre az OTÉK a 30/B.§ (1) b) pontja által lehetőséget biztosít. Ezen területfelhasználási egység kijelölést és szabályozását üdvözöljük és nem kifogásoljuk.

Az alátámasztó munkarész leírása, *a térségi övezetekkel való összefüggés elemzése* alapján az OTrT szerinti ökológiai hálózat – ökológiai folyosó- területe nem fed rá a tervezési területre.

A tájképvédelmi terület övezetére tekintettel a terv megállapítja, hogy *„a módosítás a tájképi értékeket fennmaradását nem veszélyezteti, az épületek tájba-illesztését a szabályozás biztosítja”*.

A felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő terület övezetéként része a Tatai öreg-tó vízgyűjtő területének. Az övezetre vonatkozóan az OTrT 14/B.§ előírásainak a módosítás megfelel.

A fentiekben felsorolt, további térségi övezetekre vonatkozóan a tervben tett megállapítást tudomásul vesszük, amennyiben az érdekelt államigazgatási szervek kifogást nem emelnek.

A települések összenövése elkerülése érdekében a vértesszőlősi közigazgatási terület határán, ahol beépítésre szánt terület került kijelölésre és szabályozott magánút sem szerepel, a szabályozási terven jelölt **építési helyen kívül beültetési kötelezettség elrendelését - a közigazgatási határon (a magánút mentén is) fassal - javasoljuk**, miután indokoltnak látjuk, hogy a megyei tervben javasolt 100 méter szélességű beépítésre nem szánt terület kijelölése, ill. megvalósítása itt nem történhet meg.

Az erdő művelési ágban nyilvántartott ingatlanokat a településszerkezeti terv módosítás véderdő területfelhasználási egységben jelöli ki és a szabályozási terv ennek megfelelő övezetben szabályozza.

A dokumentációba mellékelt *Területkimutatás Remeteség-puszta szabályozási tervéhez* című alátámasztó munkarész a tervezési területen található ingatlanokat az erdőgazdálkodási területből a földhivatali nyilvántartás szerint kivett sportpálya, gazdasági épület, út, stb. művelési ágban a helyrajzi számokkal azonosítva felsorolja, így **a beépítésre szánt területek megtartását nem kifogásoljuk.**

A további kötelező alátámasztó munkarészeket mellékelték, azokat az érintett államigazgatási szervek is véleményezik a szakterületüknek megfelelő jogszabályok összevetésével, így jogszabályon alapuló véleményüket a terv továbbdolgozásakor figyelembe kell venni.

### **Helyi építési szabályzat és Szabályozási terv észrevételei:**

A **beépítésre nem szánt különleges golfpálya** területek esetében javasoljuk az OTÉK 7.§ (4) bekezdése szerint ajánlott beépítési paraméterek közül – amennyiben lehetséges – a beépítési módot, valamint a legnagyobb építménymagasság mértékét is meghatározni.

A legkisebb építménymagasság mértékét a helyi építési szabályzat-tervezet szerint nem kifogásoljuk.

A golfpálya területén szükséges építmények esetében javasoljuk a természetes építőanyagok alkalmazását – fa, terméskő, ill. égetett agyagtégla natúr színű felülettel – melyet lehetőség szerint, kérünk a helyi építési szabályzat által eirendelni.

A szabályozási vonal - az OTÉK 1. számú melléklet *Fogalommeghatározások* 86. pontja szerint – a közterületeket és az egyéb nem közterületeket elválasztó vonal, így ennek alkalmazására hívjuk fel figyelmüket a szabályozási terv kidolgozásánál. A *nem közterületek, de eltérő funkciójú* (azonos területfelhasználási egységben meghatározott) *övezetek elválasztására* kérjük az építési övezet, ill. övezet – OTÉK 2. számú melléklet – szerinti jelkulcsot használni.

Ezen beépítésre nem szánt különleges területfelhasználási egység és övezet betűjele – OTÉK 2. sz. melléklet szerint **Kk-...**, melyet eszerint kérünk szerepeltetni a településrendezési tervben.

Megjegyezzük, hogy a *Kid* betűjelű építési övezet jele helyesen: **K-id**, így kérjük javítani.

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

A záró, végleges főépítészeti véleményt kérő leveléhez papír alapú tervdokumentációt kérünk mellékelni.

A záró főépítészeti véleményt 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 (kifogást nem emelő) állásfoglalását, az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét és a polgármester véleményeket értékelő válaszát (Tervezői közreműködéssel készült válasz).

Az érintett, de nem válaszolt államigazgatási szervek megkeresését irodánk felé kérünk igazolni pl. a térítvevény másolatával.

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.

Székesfehérvár, 2009. augusztus 19.

**Tisztelettel:**



  
**Lantay Attila**  
állami főépítész