

Tata Város Önkormányzati Képviselő-testületének
23/2011.(VIII.10.) önkormányzati rendelete
a Tata Építési Szabályzatáról szóló 38/2005.(XII.06.) önkormányzati rendelet
módosításáról

Tata Város Önkormányzati Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § 3. bekezdés a) pontban kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 8.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) kormányrendelet 3. számú mellékletében felsorolt államigazgatási szervek valamint az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. §-ában meghatározott szervek és szervezetek véleményének figyelembevételével a következőket rendeli el:

- 1. §** Tata Építési Szabályzatáról szóló 38/2005.(XII.6.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: rendelet) 8. §-a a következő (23) bekezdéssel egészül ki:
- „(23) A rendelet 5. melléklete egyes területek építési paramétereit meghatározó táblázataiban a *Megengedett legkisebb építménymagasságot* az épületek közterületekre néző homlokzataira kell értelmezni.”
- 2. §** A rendelet a következő 14/A. §-sal egészül ki:
- „**14/A**§(1) Az **Lk-FT-Sz** jelű övezetben
- a) Csak terepszint alatti beépítésnél a minimális telekméret 250 m².
 - b) Terepszint alatt oldalhatáron is beépíthető.
 - c) A terven jelölt helyen terepszint alatti gépkocsitároló/teremgarázs létesíthető.
 - d) A teremgarázsban kizárólag a gépjármű és a háztartással/lakófunkcióval összefüggő tároló helyiséget lehet kialakítani.
 - e) A teremgarázs meglévő lakótelek felőli részének tetejét földtakarással kell borítani.
 - f) A teremgarázs telkenként max. 1db gépkocsi részére szóló bejárattal rendelkezhet.
 - g) A lejtő felől a teremgarázst legfeljebb 1:1-es meredekségű földtakarással kell kialakítani, melyből max. 40 cm-re emelkedhet ki a garázs-szintje.
 - h) A rézsüláb a közterület felől min. 40cm-es kis-támfallal/rézsű kőborítással induljon
 - i) A teremgarázs kiszellőztetését a tetőszinten, vagy a tároló padlóvonalához közeli magasságban lehet létesíteni.
 - j) Az építmény használatba vételének idejére a földtakarást meg kell valósítani és azt növényzettel be kell ültetni.
 - k) A teremgarázs a telek legfeljebb 80%-án létesülhet.
 - l) Az Sz2/A-M1/c jelű szabályozási terven jelölt helyen a teremgarázs felett lakóépület létesülhet a telek 40%-os beépítési mértékéig.
 - m) A megengedett építménymagasság a csatlakozó terephez mérten legfeljebb 5,0 m lehet.
- (2) Az **Lk-FT-1** jelű övezetben
- a) a gépjárműtárolót épületben, vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni.

- (3) Az **Lk-III-2** jelű övezetben
- a) gépjárműtároló a főépület részeként, vagy parkoló színben létesíthető.
 - Az övezeti határon legalább 3 m-es oldalkertet kell biztosítani
 - A sorház-együttes szélső lezáró elemei homlokzatosan alakítandók ki.
 - Egy sorház-egység legfeljebb 5 sorház-elemet tartalmazhat.
- (4) Az **Lk-TV-4** jelű övezetben
- a) a megengedett legnagyobb építménymagasságot a szabályozási terv utcaszakaszonként határozza meg,
 - terepszint felett a szabályozási terven
 - a) a 10,5 m-es építménymagassággal jelölt részen legfeljebb 3 szint,
 - a) a 8 m-es építménymagassággal jelölt részen a Bajcsy-Zsilinszky utcai közterület felé legfeljebb földszint + emelet + térfal nélküli egyszintes tetőtér,
 - a) a 4 m-es építménymagassággal jelölt részen földszintes épület tetőterasszal, zöldtetővel, vagy legfeljebb 20 fokos hajlású tetővel létesíthető,
 - a) a telken a gépjárműtárolót épületben, vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni.
 - a) a terepszint alatti beépítés 100% lehet.
 - a) a körforgalom felőli oldalon az előkert legalább 3 m, de legfeljebb 5 m, melyet a közforgalom számára megnyitottan kell kialakítani.
 - a) a szabályozási terven jelölt helyen legalább 3 méter széles, közforgalom számára megnyitott gyalogos kapcsolatot kell biztosítani a Tímár utca és a körforgalom között.
 - A kialakítható legkisebb telekméretet el nem érő telken javítási-karbantartási munkákon és az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységen kívül építési tevékenység nem végezhető.
- (5) Az **Lk-TV-O** jelű övezetben a Műemléki Jelentőségű területen a telkek tovább nem oszthatók
- (6) Az **Lk-TV-O/Z** jelű övezetben a főút vonal mentén az építménymagasság legfeljebb 10,5 m.
- (7) Az **Lk-TV-Sz/1** jelű övezetben a főút vonal mentén az építménymagasság legfeljebb 10,5 m.
- (8) Az **Lk-TV-Sz/2** övezetben
- a) csak lakófunkció létesíthető,
 - építmény 30° alatti hajlásszögű magastetővel, vagy lapostetővel létesíthető.
- (9) Az **Lk-TV-Z/2** övezetben
- a) elhelyezhető:
 - aa) lakóépület
 - ab) kereskedelmi szálláshely-szolgáltató épület, valamint
 - ac) lakásokat is tartalmazó épületben kereskedelmi-, vendéglátó funkció csak a Május 1. út szintjéhez viszonyítva a földszinten, legfeljebb az út menti 12 m-es sávban,
 - ad) terepszintkülönbség kihasználásával teremgarázs.
 - Lakások a Május 1. útra nézően csak az emeleten létesíthetők.
 - a) a lakások és szálláshelyek rendeltetés szerinti járműtárolóit épületben, illetve terepszint alatti építményben kell kialakítani,
 - a) a teremgarázsok a telekhatár mentén összeépülhetnek, zárt sorú sodhatnak,
 - a) a Május 1. út felőli földszinten – a teremgarázs szintje felett – a telekhatár menti zárt sorú összeépülés legfeljebb 12 m-es traktusmélységben és 4,5 m-es

- építménymagassággal létesíthető,
- f) A Május 1. út mentén csak a földszinten létesülhet kereskedelmi, szolgáltató-, vendéglátó funkció, de azok szervizelő gépjármű, illetve gazdasági forgalmát a tömbbelsőben létesülő feltáró út felől kell biztosítani.
 - g) lakófunkciójú épület lapostetővel csak akkor létesülhet, ha a tetőfelület legalább 50 %-ban zöldtetős kialakítású.
 - h) építmény 30° alatti hajlásszögű magastetővel, vagy lapostetővel létesíthető.
 - i) A Május 1. útra merőlegesen a tömb átszellőzését biztosítani kell. Az átszellőzést nem kell számítással igazolni, ha a Május 1. út menti telekszélesség 30 %-ában az építési hely teljes mélységében legfeljebb földszintes épület létesül. Az emeletes épületrész a Május 1. úttal párhuzamosan legfeljebb 40 m hosszú lehet.
 - j) A szálloda épülete vendégeket szállító autóbusszal csak a Május 1. út felől közelíthető meg.
 - k) A Május 1. út menti előkert 3 m-es sávjában gépkocsi parkoló, illetve azt kiszolgáló úttal párhuzamos burkolt felület nem létesíthető.
 - l) A Május 1. úton az út menti telkek beépítésével kapcsolatosan gépjármű ki-, behajtás akkor létesíthető, ha a főúton megfelelő, a közút kezelője által elfogadott forgalomtechnikai eszközökkel biztosított a balra nagyíves ki-, és behajtás megakadályozása.
 - m) A Május 1. út menti gépkocsi ki-, behajtásra engedély csak a szállodai vendégforgalommal összefüggően, illetve a terepszint alatt létesülő teremgarázs forgalmát lebonyolítóan kérhető.
- (10) Az **Lk-ÚTH-Sz/O** jelű övezetben
- a) a legkisebb beépíthető telek 2500m²,
 - b) sorgarázs oldalhatáron is létesíthető,
 - c) a melléképület minimális építménymagassága 3,5 m,
 - d) a terven jelölt beültetési kötelezettségű területen többszintes (lombkorona- és cserjeszint) növénytelepítésű, többször iskolázott, legalább 5-10 éve előnevelt fa- és cserjeegyedekkel beültetett védelmi célú zöldfelületet kell kialakítani.”

3. § (1) A rendelet 15. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A kertvárosias lakóterületen telkenként elhelyezhető:

1. legfeljebb 2 db lakóépület, ha az övezetre a TÉSZ 4. melléklet T1.5 táblázata másképp nem rendelkezik,
2. legfeljebb 3 lakás, ha az övezetre a TÉSZ 4. melléklet T1.5 táblázata másképp nem rendelkezik,
3. kivételesen legfeljebb 6 lakás lakópark jellegű beépítés esetén,
4. Nem főút vagy gyűjtőút mentén az OTÉK 13. §. (2) 2. pontja szerinti építmény legfeljebb a beépíthető terület 50%-án,
5. Állattartó épület, épületrész legfeljebb 10 m²-ig.”

(2) A rendelet 15. §-a a következő (13) - (15) bekezdésekkel egészül ki:

- „(13) Az **Lke-HHF-1** jelű Fényes fasori és az **Lke-TV-1** jelű Által-ér menti kertvárosias lakó övezetben
- a) ipari tevékenység és gazdasági célú állattartás építménye nem létesíthető.
 - b) a telken az OTÉK által előírt mennyiségű gépjárműtárolót épületben, vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni,
 - c) lakásonként további legalább egy el nem kerített parkolót kell kialakítani,
 - d) a lakóházak legalább 20%-os lejtésű magastetővel létesíthetők,
 - e) lapostető nem létesíthető,
 - f) a fedés anyaga nem lehet nád, pala vagy fémlemez.
- (14) Az **Lke-HHF-1** jelű Fényes fasori kertvárosias lakó övezetben
- a) az elő- és hátsókert legalább 6-6 m, oldalkert legalább 3 m,
 - b) a lakóterület és a véderdő terület határán kerítés építendő, valamint fasor telepítés és beültetés végzendő honos fafajtákkal a szabályozási terv szerint.
- (15) Az **Lke-TV-1** jelű Által-ér menti kertvárosias lakó övezetben az elő-, oldal- és hátsókert legalább 3-3 m.”
- 4. § (1)** A rendelet 24.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„(1) A Különleges területek építési paramétereit az 5. melléklet T5 táblázata tartalmazza.”
- (2) A rendelet 24.§ (13) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„(13) Ks-HF övezet a Fényes fasor melletti különleges beépítésre szánt sportterület, mely övezetben sport, szabadidős, rekreációs tevékenység építményei, valamint az azokat kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és szálláshely-szolgáltató épület helyezhető el.”
- 5. §** A rendelet 41/A §-a a következő bekezdéssel egészül ki:
„(3) **Kks-HHF-1** övezet a Fényes fasor melletti különleges beépítésre nem szánt sportterület, mely övezetben sport, szabadidős, rekreációs tevékenység építményei helyezhetők el.”
- 6. § (1)** A rendelet 4. mellékletének „Tervlapjegyzék” című táblázata az 1. mellékletében található 1. táblázat két sorával egészül ki.
- (2) A rendelet 4. melléklete a
- a) az 2. melléklet „Fényes fasor térsége”,
 - b) a 3. melléklet „Május 1. úti körforgalom és környezete” című tervlappal egészül ki.
- (3) A rendelet 5. melléklete
- a) T1.2 táblázata (kisvárosias jellegű építési övezetek) helyébe az 1. melléklet T1.2 táblázata lép.
 - b) T1.3 táblázata (kertvárosias jellegű építési övezetek) helyébe az 1. melléklet T1.3 táblázata lép.
 - c) az 1. melléklet T1.5 táblázatával egészül ki.
 - d) T2.1 táblázatának helyébe a rendelet 1. melléklet T2.1. táblázata lép
 - e) T3.1 táblázatának B:25 cellájának „5000” szövegrész helyébe „1500” szöveg lép
 - f) T5 táblázata (különleges területek) helyébe az 1. melléklet T5 táblázata lép.
- 7. § (1)** Ez a rendelet 2011. szeptember 10-én lép hatályba és a hatályba lépést követő napon hatályát veszti.
- (2) Hatályát veszti a 11/2007.(III.30.) önkormányzati rendelet és a 14/2006.(III.31.) önkormányzati rendelet.
- (3) Hatályát veszti a rendelet 14. § (36)-(41) bekezdése.

- (4) Hatályát veszti a rendelet 4. melléklete tervlapjegyzék táblázatának 16. sora és az Sz-2/A-M3/Lp1 jelű „Fényes fasor” nevű szabályozási tervlap.

Michl József
polgármester

dr Kőrösi Emőke
jegyző

Indokolás
Tata Város Önkormányzati Képviselő-testületének
23/2011.(VIII.10.) sz. önkormányzati rendelethez
a Tata Építési Szabályzatáról szóló 38/2005.(XII.06.) önkormányzati rendelet
módosításáról

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény hatalmazza fel az Önkormányzatot a helyi rendelettel szabályozni az építés feltételeit.

A helyi építési szabályzat módosítását bárki kezdeményezheti az Önkormányzatnál.

A jelenleg hatályos Tata Építési Szabályzatáról (TÉSZ) szóló 38/2005.(XII. 6.) önkormányzati rendelet szabályozza a terület építési feltételeit.

Az 1. §-hoz

Az minimális építménymagasság meghatározása a városkép védelmét, alakítását szolgálja. Ezért csak a közterületre néző homlokzatok esetében kívánatos ez az előírás. 1. §-sal beillesztett rendelkezés teszi lehetővé a minimális építménymagasság előírásának fenti értelmezését.

Az 2. §-hoz

Jelenleg a TÉSZ 14 §-a 41 bekezdésben tartalmazza a kisvárosi területek általános és övezetekre vonatkozó egyedi rendelkezéseit. A könnyebb használhatóság és logikusabb tagolás érdekében a 2 §. létrehoz egy új 14/A §-t, melybe a kisvárosias lakóterület egyes övezeteire vonatkozó egyedi új és a TÉSZ 14. § hatályban lévő (36)-(41) bekezdések rendelkezéseit „áthelyezi” ebbe a szakaszba az övezeti jelek „abc” sorrendjében.

A TÉSZ 14. §

- (36) bekezdése a 14/A. § (1) bekezdésévé „válík”,
- (37) bekezdése a 14/A. § (10) bekezdése lesz,
- (38) bekezdése a 14/A. § (5) bekezdése lesz,
- (39) a) pontja övezetekre bontva a 14/A. § (6)-(7) bekezdése lesz,
- (39) b), c), e), f), g) és h) pontjainak rendelkezései a 14/A. § (9) bekezdésbe kerülnek,
- (39) d) pontja a 14/A. § (8) bekezdése lesz,
- (40) bekezdését a rendelet hatályon kívül helyezi, mert az övezet megszűnik,
- (41) bekezdés út kialakítására vonatkozó első két mondata végrehajtásra került. A beépítésre szánt övezetek rendelkezéseit tartalmazó a) és b) pont részben a 14/A. § (2)-(3) bekezdésbe, részben az övezet építési paramétereit tartalmazó táblázatba kerülnek át.

A 14/A. § (4) bekezdés szabályozza az átalakulásra szánt Lk-TV-4 övezet építési feltételeit.

Az a) alpont az építménymagasságot határozza meg a tervre hivatkozva, biztosítva a térfalképzést, de nem gátolva a mögötte lévő épületek benapozását.

A b) pont pontosítja a szintek számát

A c) pont a belváros parkolását hivatott elősegíteni, a gépjárművek elhelyezésének szigorú, de az OTÉK-kal összhangban lévő szabályozásával.

A d) pont a c) pont elérése érdekében megengedi a telek terepszint alatti 100%-os beépítését.

A e) pont az átmenő gyalogosforgalmon túli az épület funkciójából adódó egyéb közterületszerű használat számára (kereskedelemhez kapcsolódó kikapolás, kirakatnézegetés,

stb) ír elő 3-5 méteres előkertet (melynek határán fasor telepítendő). A 3-5 méter homlokzat kialakítására is biztosít építészeti szabadságot.

Az f) pont a meglévő gyalogos közforgalom biztosítását írja elő.

Az g) pont a terület városközpontivá való átalakulását erősíti.

Az 3. §-hoz

Az építési feltételek OTÉK 7.§ (3) pontja szerinti kötelező elemeit meg kell határozni. A szakasz rendelkezik a kertvárosias övezetekről általában és az Lke-HF-1, Lke-TV-1 új építési övezetekről részletesen, valamint a helyi adottságokból származó egyéb, a magasabb rendű jogszabályok által nem szabályozott, de az Önkormányzat által szabályozható építési feltételekről.

Az (1) bekezdés illeszti be TÉSZ-be a telkenként elhelyezhető lakások telekméret nagyságától függő szabályozását.

A (2) bekezdés illeszti be a TÉSZ-be (13)-as bekezdésként az Lke-HF-1 és Lke-TV-1 kertvárosias övezetek közös előírásait, (14)-es bekezdésként az Lke-HF-1 és (15)-ös bekezdésként az Lke-TV-1 övezet egyedi előírásait.

A 4-5.§-hoz

Az eddigi rekreációs zöld területet differenciálva – lehetőséget adva az Önkormányzati beruházási szándék szerinti beépítésnek - két új övezeti besorolásként megjelenik a Ks-HF-1, különleges beépítésre szánt sportterület, és Kk-s-HF-1 különleges beépítésre nem szánt sportterület, melynek építési előírásait illeszti a TÉSZ-be a szakasz.

A 6. §-hoz

A 6. § (1)-(2) bekezdés a TÉSZ 4. - szabályozási tervlapokat tartalmazó - mellékletét egészíti ki.

A 6. § (3) a TÉSZ 5. melléklet építési övezetek paramétereit tartalmazó táblázatainak módosítását és kiegészítését tartalmazza.

A 7.§-hoz

A 7. § a hatálybalépésről és a módosító rendelkezés és a TÉSZ egyes rendelkezéseinek, illetve a 14/A §-ba kerülő rendelkezéseinek, valamint a Fényes fasori lakópark szabályozásáról szóló rendelet valamint szabályozási tervlap hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.