

**LT-PLAN BT.**  
**Tatabánya, Tátra u. 1/A**

---

Munkaszám: 6/2013.

**TATA, AGOSTYÁN**  
**(Chmelo Trans térsége)**  
**VÁROSRENDEZÉSI TANULMÁNY**

**Tervező: LÁSZLÓ TIBOR**  
okl. építész mérnök  
TT-1/11-0086

## TERVI ELŐZMÉNYEK

Agostyán településszerkezeti terve és szabályozási terve 2002-ben készült, és a HÉSZ-t 18/2002. (IX. 25.) sz. rendelettel hagyta jóvá az Önkormányzat.

A Chmelo Trans Kft. Tata-Agostyán, Petőfi u. 30. szám alatti telephelye, illetve annak fejlesztési problémái 2011. novemberében kerültek először a Képviselő Testület elé, majd azóta többször, több formában volt tárgyalás és egyeztetés témája, de döntés nem született.

A fejlesztési szándék a hrsz. 01077/2 telken tehergépjármű parkoló kialakítására vonatkozott, nem a telek beépítésére. Ehhez 2011. novemberében készült egy közlekedési terv, ami a telek és a 1128. számú Tata-Agostyán-Tarján közút kapcsolatát vizsgálta, és tervezte meg. Ez a terv a Magyar Közút közútkezelői hozzájárulásával zárult.

2013. márciusában készült egy döntés-előkészítő tanulmány, melyet a Budapesti Corvinus Egyetem Tájtervezési és Területfejlesztési Tanszéke készített, és tárgya a Chmelo Trans fejlesztési szándékainak környezetvédelmi szempontú vizsgálata és hatáselemzése.

Ez fontos, de nem elégséges anyag a Képviselő Testület döntéséhez, ezért egy városrendezői szemléletű tanulmánnyal egészítjük ki.

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT

Agostyán korábban önálló település volt. Bár közigazgatásilag Tatához tartozik, annak egyik városrésze, de településszerkezeti szempontból nem szervesült, nem nőtt össze Tatával, hanem csak egy „köldök-zsinóron”, egy településközi úton kapcsolódik azzal össze. Ez a 1128. számú közút, mely Agostyánból egyik irányban Tatára vezet, másik irányban Tarján, Tardos, Vértestolna településekre.

Erre az útra telepítette a szállítási vállalkozását a Chmelo Trans, még jóval korábban, mint ahogy a városrendezési tervek elkészültek.

A településszerkezeti terv nemcsak adottságként tekintette a telephelyet KG kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolva, hanem még jelentős fejlesztési területet is csatolt hozzá TKG jellel, ami tartalék kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet jelöl.

KG területbe tartozik a hrsz. 10292/4 belterületi telek, a hrsz. 01077/1 és 01078 külterületi telek.

TKG tartalék gazdasági területbe tartozik a 01077/2 hrsz. telek egésze, valamint a 01075/15 hrsz. teleknek kb. kétharmada. Ez utóbbi teleknek egyharmada a beerdősülés miatt E erdőterület besorolást kapott.

A területfelhasználási kategóriákat az OTÉK határozza meg. Az OTÉK a „tartalék terület” fogalmát nem ismeri. Vagy gazdasági terület valami, vagy egyéb területfelhasználási kategóriába kell besorolni. A tartalék terület hosszú távú szándékot jelölt a 2002-es tervben. Ezt a mostani településrendezési jogszabály úgy kezeli, hogy a hosszú távú településszerkezeti terv gazdasági területként határozza meg, míg a rövid távú szabályozási tervben ugyanaz a terület az átmeneti használatnak megfelelően pl. mezőgazdasági területként van szabályozva.

## A SZABÁLYOZÁSI TERV VIZSGÁLATA

A Szabadság utca és a Petőfi S. utca csomópontjában a 10292/4 hrsz. telek KG-AG/2 övezeti jelet kapott, és ebbe az övezetbe kapcsolta be a tervező a 01077/1 és 01078 hrsz. telkeket is. (Az övezeti jelben az AG Agostyánt jelenti.)

A KG-AG/2 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet beépítési paramétersora: O,SZ/25 %/5,0 m/2500 m<sup>2</sup>/50 %

Figyelemre méltó, hogy csak a 10292/4 hrsz. telek a telephely, a 01077/1 hrsz. telek lakóház, udvar, a 01078 hrsz. telek pedig erdő művelési ágú a telekkönyvi térkép szerint, pedig az a lakótelek zöld felülete, mivel a két telek egy tulajdonban van.

A 01077/2 és a 01075/15 hrsz. telek kétharmada M(TKG) övezeti jelet kapott „mezőgazdasági terület, tartalék kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet” értelmezéssel.

Agostyán helyi építési szabályzata többféle mezőgazdasági övezetet tartalmaz, de M(TKG) vagy csak simán M jelű övezetet nem szabályoz.

Tehát túl azon, hogy az OTÉK szerint „tartalék terület” nem szabályozható, de mezőgazdasági területként sem lett szabályozva, ezzel is növelve az „ex lex” állapotot.

A beerdősült telekrészt E-AG jellel erdő területként szabályozták.

A 01075/15 hrsz. telek keleti végéből a szabályozás levág egy 20 x 80 = 1600 m<sup>2</sup>-es telekrészt, hogy ott vigyen föl egy utat az országos közútról a gazdasági területtől északra tervezett lakóterületre. Ez a lakóterület fejlesztés nem indult el, az út telekszükséglete sem lett kisajátítva, illetve megvásárolva a tulajdonosától, aki azonos a Chmelo Trans tulajdonosával.

## FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK

A Chmelo Trans Kft. egy szállítmányozási vállalkozás, itt van a telephelyük, irodával, szervizzel, töltő állomással. Bár a gépjárművek legtöbbször úton vannak, de ha itthon vannak, akkor a telephely udvarán parkolnak, a 10292/4 hrsz. telken.

A jelenlegi gépjármű állomány 10-12 db, a gépkocsi park fejlesztési igénye távlatban + 10 db. Nagy szó a mai gazdasági helyzetben, hogy egy magyar vállalkozás fejleszteni akar, fejleszteni tud. Ha viszont az üzletmenet ezt diktálja, akkor lépni kell, mert „aki nem halad, az lemarad”.

Az az állapot, hogy a telephely udvarán parkolnak, nem ideális, részben, mert nem férnek el, részben mert szomszédosak a lakótelkekkel. Ez szülte az igényt, hogy a szomszédos beépítetlen 01077/2 hrsz. telken teherautó parkolót alakítsanak ki. Erre felhatalmazva érezheti magát a Chmelo Trans, mivel gazdasági fejlesztésre kijelölt tartalék terület, viszont a rendezési tervek bizonytalansága az önkormányzati támogatást is elbizonytalanította.

A parkoló telek kialakításával a jelenlegi udvartól távolabb parkolnak majd a tehergépjárművek. A meglévő lakóházaktól most 30 m-re kénytelenek parkolni, ez a távolság megnőne 100-

120 m-re. Tehát a gépjárművek számának növekedésével is kisebb lenne a lakóházakat terhelő zaj és légszennyezés.

## **KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLAT**

A Corvinus Egyetem környezeti hatásvizsgálata is megemlíti a szabályozási problémákat, és három változatot vizsgál környezetvédelmi szempontból:

1. a tervezett parkoló kialakítását,
2. a fejlesztés megtiltását,
3. a projekt és a telephely ipari parkba való áttelepítését.

Az 1. változatról leszögezi, hogy kiemelt ágazati fejlesztés valósul meg nem ideális helyen, kedvezőtlen hatásokkal számolva.

A 2. változatnál is megmaradnak a jelenlegi kedvezőtlen hatások, viszont a hasznos gazdaságfejlesztések elmaradnak.

A 3. változatban az ipari park ideális helyszínnek látszana. (Ha új beruházásról lenne szó, de egy működő cég esetén, akinek a szükséges ingatlanai és infrastruktúrája Agostyánban vannak, ez magvalósíthatatlan a Chmelo Trans és az Önkormányzat számára is.)

Ez persze nem környezetvédelmi kérdés, hanem településfejlesztői, településrendezői és nem utolsósorban várospolitikai kérdés!

A környezetvédelmi tanulmány megállapításokat tesz, de az Önkormányzati döntést nem segíti kellőképpen.

A magam részéről városrendezőként csak az 1. változat problémáit és lehetőségeit vizsgálom.

## **TELEPÜLÉSFEJLESZTŐI, TELEPÜLÉSRENDEZŐI JAVASLAT**

Az Önkormányzat a jóváhagyott szerkezeti- és szabályozási tervvel elkötelezte magát, hogy a jelenlegi mezőgazdasági hasznosítású telkeken gazdasági terület, telephelyfejlesztés vagy új telephely jöhet létre. A „tartalék terület” megnevezés csak időbeni, ütemezésbeni különbségtétel. Úgy vélem, hogy kártérítési felelősség terhe nélkül nem mondhatja az Önkormányzat, hogy mégis csak legyenek azok a telkek legelők.

A település együtt él ezzel a telephellyel, és amennyi gondot okoz a gépkocsi forgalom növekedése, annyi könnyebbséget is jelent az, hogy a lakóházaktól távolabb kerülnek a tehergépjárművek.

Ha a településszerkezeti tervben feltüntetett, Újhegy városrészt elkerülő út megépülne, akkor Tata várost nem terhelnék az agostyáni tehergépjárművek.

Minden kis fejlesztést támogatni kell, a +10 gépjármű +10 gépjármű vezetői állást, és plusz helyi adó bevételt jelent.

A településszerkezet és szabályozás vizsgálatánál részleteztem, hogy a tervek hibásak, illetve a megváltozott jogszabályoknak nem felelnek meg. Azokat át kellene dolgozni akkor is, ha az Önkormányzat nem támogatja a fejlesztést, és akkor is, ha támogatja. Ebben az utóbbi esetben azonban a vállalkozást terhelhetik a költségek.

Úgy vélem, hogy a tervmódosításra van olyan mód, ami egészséges kompromisszumot jelenthet.

A tartalék terület aktivizálása kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként kb. 9300 m<sup>2</sup>, közel 1 ha új beépítésre szánt területet jelentene 25 %-os beépítési joggal, üzemi épületekkel és parkoló udvarokkal. Ezt én sem tartom kívánatosnak, tehát én sem javasolom. Ehelyett egy a **valós állapothoz közelebb** és a **minimális fejlesztői igényt** kielégítő megoldásra látok módot.

A 01077/1 hrsz. telek kapja vissza a lakó funkcióját, a 01078 hrsz. telek pedig legyen a lakóház kertjeként a lakó övezet része.

A beépítésre szánt gazdasági terület mennyiségében a jelenlegi tervhez képest alig változna, csak kissé átrendeződne azzal, hogy a 01075/15 hrsz. telek nyugati nyúlványát (ahol most is állnak épületek) a gazdasági területhez csatoljuk.

A 01077/2 hrsz. telek nem válik gazdasági területté, hanem különleges beépítésre nem szánt terület besorolást kap magán parkoló megjelöléssel.

A 01075/15 hrsz. telek keleti tömbjében marad az út mellett az erdő sáv, míg a mögötte lévő fele gazdasági terület helyett mezőgazdasági terület besorolást kap.

A 01075/15 hrsz. telek szélén meg kell tartanunk a közlekedési terület sávot a távlati lakóterület fejlesztés kiszolgálása érdekében.

A távlatban tervezett lakóterület és a gazdasági illetve parkoló terület között két oldali fa- és cserjesorral lehet elválasztó zöld falat létesíteni.

A Chmelo Trans tulajdonosa megismerte és elfogadta az általam javasoltakat, és további javaslatokkal, vállalatokkal egészíti azt ki. Nem a Szabadság útról nyitja meg a 01077/2 hrsz. kamion parkoló megközelítését, hanem a 10292/4 telephelyről úgy, hogy a 01078 hrsz. telekből átvesz egy átjárónyi sávot, és a 01077/2 telekből kompenzálja a ház mellett.

A Szabadság utca mentén nem lesz bejárat, hanem csapadék víz gyűjtő árok és fásítás.

A mellékelt településrendezési koncepció tervlap áttekinthetően mutatja a javasolt, rendezett állapotot.

Ez még kis mértékben változhat a tervezés során az önkormányzati- és szakhatósági vélemények mentén illetve a biológiai aktivitás érték megőrzése miatt.

A feladat végrehajtása a településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosítását teszi szükségessé és az Agostyánra vonatkozó HÉSZ-t is módosítani kell.

## ÖSSZESÍTŐ ÉRTÉKELÉS

### A Chmelo-Trans vállalásai:

- A Chmelo Trans elfogadja a módosítás koncepcióját.
- Nem nyit újabb kijáratot a 01077/2 telekről a 1128-as számozású útra, a Szabadság utcára, hanem a jelenlegi bejáraton át belső átkötéssel oldja meg a parkolást.
- A Szabadság utca mentén a 01077/2 hrsz. telek alján csapadékvíz gyűjtő árkot és védő zöld sávot alakít ki a szemközti lakóterület védelmére.
- Vállalja a rendezési terv módosításának költségét.

**A megoldás településpolitikai előnyei:**

- A korábbi tervhez képest csökken a beépítésre szánt terület, javul a terület biológiai aktivitása, környezeti állapota.
- A fejlesztés nem terheli a lakótelkeket, mivel a kamionok parkolása távolabb kerül a lakóházaktól, mint a jelenlegi parkoló.
- A hasznosítatlan területek kihasználásával nő a terület gazdasági potenciálja. A vállalkozás fejlesztésével nő a munkahelyek száma és a helyi adó bevétel.
- Az Önkormányzat nem gátolja, hanem segíti a vállalkozói kezdeményezést

(Határozati javaslat)

**Tata Város Képviselő Testületének  
...../2013. (.....) sz. határozata  
Agostyán településrendezési eszközeinek módosításáról**









Tata város képviselő testülete lakossági kérésre megvizsgálta az Agostyánban telephellyel rendelkező Chmelo Trans Kft. fejlesztési igényeit és az azzal kapcsolatos településrendezési szempontokat.

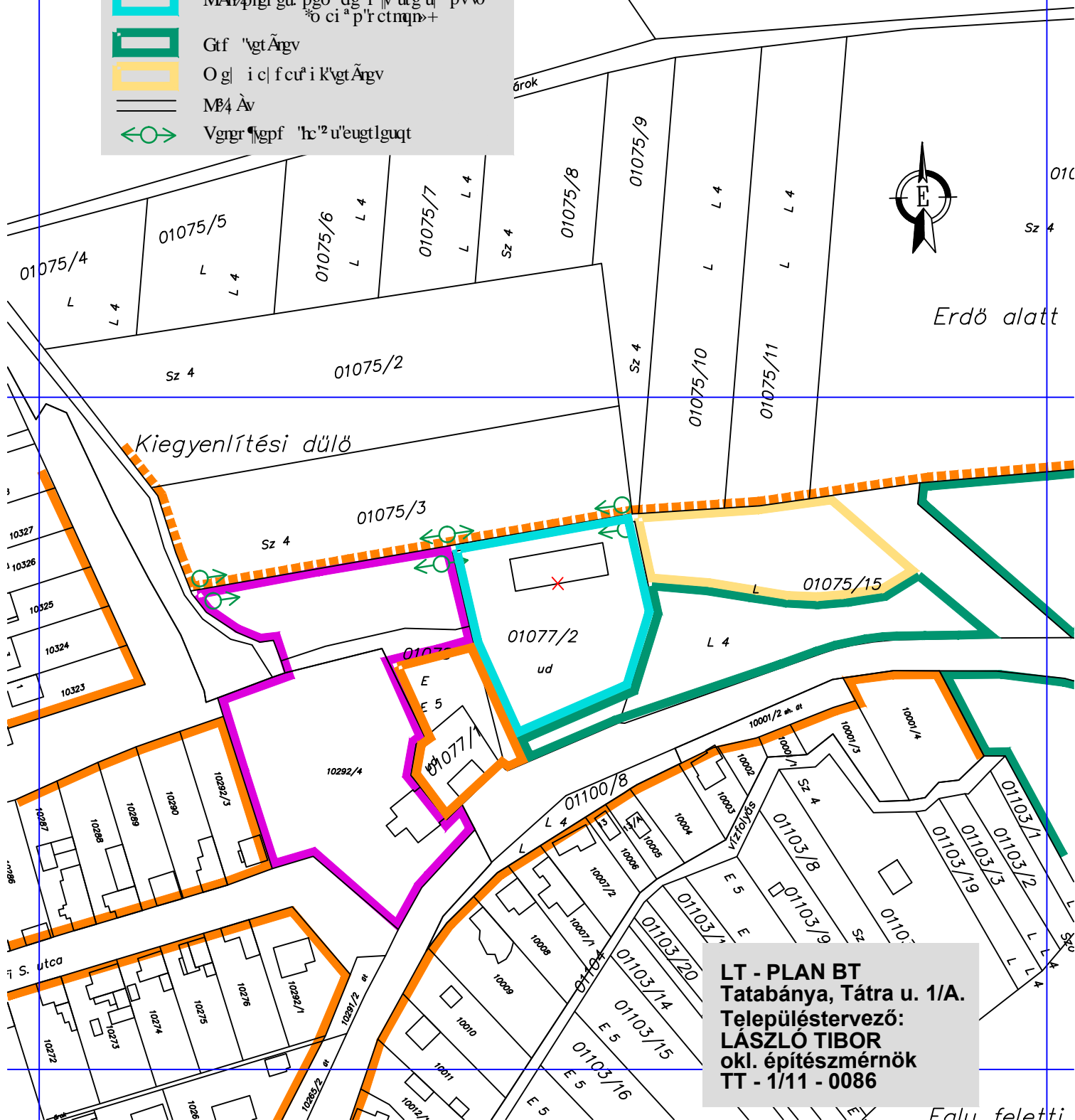
Ennek nyomán az alábbiakat határozza el:

1. Támogatja a Chmelo Trans Kft.-nek azon szándékát, hogy a 01077/2 hrsz. telken tehérgépjármű parkolót alakítson ki.
2. Ehhez a szerkezeti- és szabályozási tervek módosítása szükséges, amelynek alapját a határozat mellékletét képező „Tata, Agostyán, Chmelo Trans térsége, Városrendezési Tanulmány” és a „Tata, Agostyán, Településrendezési Konceptió” feliratú tervlap képezi.
3. A településrendezési módosítás költségét a Chmelo Trans Kft. magára vállalja.

# TATA-AGOSTYÁN TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KONCEPCIÓ M = 1 : 2000

IGNO CI [ CTf \ CV

-  O gi if x 'rcm>vtÁgv
-  Vgtxgl gw'rcm>vtÁgv  
Sz 4
-  Mgtgungf gm k'u' qri a ncw' i c| f cu' i k'v0
-  M'Ár'prgi gu.'pgo 'dg²r 'f² ut'g'u' a pv'v0  
\*o ci a'p'r ctmqm>+
-  Gtf 'vtÁgv
-  O gl i c| f cu' i k'v0Ágv
-  M'Á Áv
-  Vgng r'f'gp f 'hc'² u'eugt lguqt



**LT - PLAN BT**  
**Tatabánya, Tatra u. 1/A.**  
**Településtervező:**  
**LÁSZLÓ TIBOR**  
 okl. építészmérnök  
**TT - 1/11 - 0086**

Falu feletti