

Tata

**Május 1. út-Komáromi utca-Kosztolányi Dezső
utca által határolt telektömb
Településrendezési tervmódosítás
2015. június
Végső Szakmai Véleményezési tervdokumentáció
TH-13-02-15**

Felelős tervező: Németh Géza
TT-1 08/0065/2006

Tervezők: Leitner Attila
É3-08-0386/2005

Szabó Roland
településmérnök

Juhász Balázs
településmérnök
TT-08-0481

Közlekedéstervező: Bogár Zsolt
K-1-1/08-0014

Közműtervező: Horváth Ervin
TE-T 18-0033
TV-T 18-0033

Zöldfelülettervező: Szűcs Gábor
TK/1 01-5078

TARTALOMJEGYZÉK

1	A TERVEZÉSI FELADAT	4
1.1	Előzmények	4
1.2	A tervezési feladat meghatározása	5
1.3	Mellékletek	6
1.3.1	Önkormányzati határozatok	6
1.3.2	Az előzetes véleményezési eljárásban kapott vélemények másolata	6
2	TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	7
3	SZABÁLYOZÁSI TERV	8
3.1	Jóváhagyandó munkarészek	8
3.1.1	Szabályozási terv M=1:1 000 felbontású	8
3.1.2	Rendelet tervezet	8
3.2	Leírás	9
3.2.1	A szabályozási terv várható hatásainak bemutatása	10
3.2.2	A szabályozási terv önkormányzatot terhelő pénzügyi vonatkozásai	11
3.3	Kötelező alátámasztó szakági munkarészek	11
3.3.1	Tájrendezési javaslat	12
3.3.2	Környezetalakítási javaslat	15
3.3.3	Közlekedési javaslat	23
3.3.4	Közművesítési javaslat	26
3.3.5	Elektronikus hírközlési javaslat	27
3.3.6	Helyi értékvédelmi javaslat	28
3.4	Egyéb alátámasztó szakági munkarészek	28
3.4.1.	Örökségvédelmi hatástanulmány	28
4	TERVEK	29
5	MELLÉKLETEK	29
6	FÜGGELÉK (mellékletek, irodalomjegyzék)	29

A TERVEZÉSI FELADAT

1.1. ELŐZMÉNYEK

Tata város Önkormányzatának Képviselőtestülete a 2000-es évek folyamán az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban építési törvény) 6. § (3) (4) továbbá a 13. § (4) bekezdésében, és a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelettel közzétett Országos Településrendezési és Építési Követelményekben (a továbbiakban OTÉK) és a 36/2002. (III. 7.) Korm. rendeletben kapott felhatalmazás alapján, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében és a 16. § (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva elkészítette a város közigazgatási területére vonatkozó, a hatályos felsőbb jogszabályoknak megfelelő településrendezési tervet.

Az 1997. évi LXXVIII törvény (a továbbiakban építési törvény), illetve az azt módosító 1999. évi CXV. törvény értelmében a rendezési tervet településfejlesztési koncepcióval (továbbiakban: koncepció) kell megalapozni. A rendezési terv előzményeként 2001 decemberében elkészült a város településfejlesztési koncepciója, melyet a képviselőtestület az **1/2002 (I.11.) Ökt.** számú képviselő-testületi határozattal elfogadott.

Tata város önkormányzatának képviselőtestülete 2002-ben hagyta jóvá a település településszerkezeti tervét a **128/2002. (IX.25.)** számú határozattal, a szabályozási terv és Tata Építési Szabályzata pedig a **38/2005 (XII.06.)** számú önkormányzati rendelettel került elfogadásra. A fenti településrendezési eszközöket a Pro-Terra Kft. készítette.

Az eltelt időben a város településrendezési terve több ízben módosult. A módosulások nagy része az eredeti rendelettel egységes szerkezetben került összedolgozásra.

Tárgyi módosítás Tata város Május 1. út, Komáromi út, Kosztolányi Dezső út által határolt telektömbjét érinti. A módosítási szándékot és a célkitűzéseket tartalmazó előterjesztést Tata Város képviselő testülete 2012. február 10-i ülésén tárgyalta.

A „városkapuként” is definiálható telektömbbel kapcsolatosan született **43/2012. (II.16.)** Tata Kt. határozat a módosítás eredményeként az alábbi célkitűzéseket rögzítette:

1. A Május 1. út Komáromi út sarok telkei beépítésének hangsúlyos kapuképző szerepe legyen.
2. A terület Komáromi utca felé eső részén a beépítés a műemléki területhez igazodóan legyen városias, zártos, magastetős, legfeljebb 2 szintes, 6-7 méteres homlokzatmagassággal, térdfal nélkül, vagy alacsony térdfalú, az utca felé legfeljebb néhány tetősíklakkal.
3. A Május 1. út felé legfeljebb földszint+ emelet+ tetőtér szint.
4. A Kosztolányi Dezső utca felé alagsor + 2 szint +tetőtér.
5. A pinceszint 100%-osan beépíthető legyen gépjárműtároló részére.

A területre vonatkozó szabályozási terv módosításának elkészítésével az önkormányzat cégünket, a Tér-Háló Kft.-t bízta meg.

Jelen terv készítésénél figyelembe vettük az alábbi előzményeket:

- Országos Területrendezési Terv (2003. Évi XXVI. törvény)
- Komárom –Esztergom Megye területrendezési terve (Komárom –Esztergom Megye Területrendezési Szabályzatáról szóló 25/2011. (XII.15.) számú önkormányzati rendelet)

Az érintett államigazgatási szervek a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti előzetes tájékoztatási és véleményezési eljárás során megtették észrevételeiket, melyeket figyelembe vettünk, illetve a kért kiegészítéseket megtettük. Jelen dokumentáció a településrendezési tervmódosítás 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40. § szerinti záró szakmai véleményezési szakaszhoz elkészített anyaga.

1.2. A TERVEZÉSI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, TERVEZÉSI TERÜLET

1.2.1. A rendezési terv módosítása által érintett terület

Jelen tervdokumentáció a Május 1. út, Komáromi út, Kosztolányi Dezső út által határolt telektömbre vonatkozik:

1.2.2. A településrendezési terv módosításának célja

A településrendezési terv módosításának célja, hogy a Május 1. úti Komáromi utca városképi, építészeti szempontból a jelenleginél egységesebb, városiasabb megjelenést kaphasson. Történeti városmaghoz vezető Komáromi utcán méltó rávezető térfal jöhessen létre. A településrendezési eszköztervezet megfelelő fejlesztéseket biztosító előírásokat biztosítson.

Feladat: a szabályozási terv módosítása, a TÉSZ vonatkozó előírásainak alkalmazása, illetve módosítása.

A településszerkezeti terv területfelhasználási kategóriái nem módosulnak, csak a közterület-határ rendezésének mértékében, amely nem településszerkezeti léptékű módosulás.

1.3. MELLÉKLETEK

1.3.1. 43/2012. (II.16.) Tata Kt. Határozat

1.3.2. Az előzetes véleményezési eljárásban kapott vélemények másolata

1.3.3. Véleményezési eljárás dokumentumai

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Tata város képviselőtestülete az **1/2002. (I.11.)** számú képviselő-testületi határozattal fogadta el a város településfejlesztési koncepcióját, amely az Országos Területfejlesztési Koncepcióval és a Komárom-Esztergom Megyei Területfejlesztési Koncepcióval összhangban került meghatározásra.

Jelen tervdokumentációban megfogalmazott fejlesztési elképzelés illetve szabályozási elemek a településfejlesztési koncepció céljainak elősegítését szolgálják, a terv elhatározásai szervesen illeszkednek a településfejlesztési koncepcióban rögzített fő fejlesztési célkitűzésekhez.

A **településfejlesztési koncepcióban** megfogalmazott fejlesztési elképzelések **módosítására nem volt szükség.**

SZABÁLYOZÁSI TERV

1.1. Jóváhagyandó munkarészek

1.1.1. TH-13-02-15 sz. dokumentáció

SZ-1 számú Szabályozási terv M=1:1 000 felbontású

1.1.2. Rendelet tervezet

**Tata Város Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2015.(VI.1.) önkormányzati rendelete
a Tata Város Építési Szabályzatáról szóló
38/2005. (XII.06.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Tata Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 9. melléklete szerinti államigazgatási szervek véleményének figyelembevételével a következőket rendeli el:

- 1. §** Tata Önkormányzat Képviselő-testületének Tata Város Építési Szabályzatáról szóló 38/2005. (XII.6.) számú önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Rendelet) 13/A §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:
- „(9) A **Ln-FT-1** jelű nagyvárosias lakó övezetben
- a) kerítés nem létesíthető,
 - b) a telkek a Tatai Ivóvízbázis hidrogeológiai „B” védőterületén fekszenek.
- 2. §** (1) A Rendelet 17/B. § (2) bekezdés „az építési övezet területén” szövegrész helyébe „a településközpont vegyes területen” szövegrész
- (2) A Rendelet 17/B. §-a következő (3) bekezdéssel egészül ki:
- “(3) A **Vt-FT-5** jelű településközpont vegyes övezetben:
- a) a jogszabály szerinti gépjárműtárolókat épületben, vagy terepszint alatti építményben kell megvalósítani,
 - b) a telektömbben a maximális gerincmagasság 11,5 m,
 - c) magastetőkön csak tetősíkból elhelyezett ablaknyílás létesíthető.
 - d) a közterületről látható homlokzatra gépészeti berendezés nem helyezhető el,
 - e) saroktelken a megengedett legnagyobb beépítettség 75%,
 - f) az terepszint felett építhető szintek száma a Komáromi utca felől földszint +1+tetőtér, a Kosztolányi Dezső utca felől garázsszint+ 2+tetőtér.
 - g) a **Köu-3** övezet mentén legalább 1 méteres zöldfelületet kell biztosítani.
 - h) a telkek a Tatai Ivóvízbázis hidrogeológiai „B” védőterületén fekszenek.
- 3.§** A Rendelet 4. melléklete kiegészül ezen rendelet 2. melléklete szerinti SZ-1 jelű szabályozási tervlappal.
- 4.§** (1) A Rendelet 5. melléklet T1.1 táblázata kiegészül ezen rendelet 1. melléklete szerinti 1. táblázat 4. sorával.

(2) A Rendelet 5. melléklet T2.1 táblázata kiegészül ezen rendelet 1. melléklete szerinti 2. táblázat 4. sorával.

Záró rendelkezések

5.§ (1) Ez a rendelet 2015.-án lép hatályba.

(2) Rendelet 17. § (1) bekezdése hatályát veszti

Michl József
polgármester

dr. Kórosi Emőke
jegyző

1. melléklet

1. táblázat A nagyvárosias lakóterület új övezetének építési paraméterei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	Övezet jele	Megengedett legkisebb telekméret [m ²]	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség [%]	Megengedett		Legkisebb zöldfelület [%]	Szintterületi mutató [m ² /m ²]	Megjegyzés
2.					legkisebb	leg-nagyobb			
3.					építménymagasság [m]				
4.	Ln-FT-1	1000	SZ	60	-	8,0	20	2,0	13/A § (9) bek.

2. táblázat A településközpont vegyes terület új övezetének építési paraméterei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	Övezet jele	Megengedett legkisebb telekméret [m ²]	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség [%]	Megengedett		Legkisebb zöldfelület [%]	Szintterületi mutató [m ² /m ²]	Megjegyzés
2.					legkisebb	leg-nagyobb			
3.					építménymagasság [m]				
4.	Vt-FT-5	K/600	Z	K/60	-	7,0/10,0	20	2,0	17/B. § (3) bek.

Indoklás

**a Tata Város Önkormányzati Képviselő-testületének
Tata Építési Szabályzatáról szóló 38/2005.(XII.06.) önkormányzati rendelet
módosításáról szóló
..... önkormányzati rendelethez**

Az 1.§-hoz

Az új Ln-FT-1 jelű nagyvárosias lakóövezet építési előírásairól rendelkezik

Az 2.§-hoz

Az (1) bekezdés rendelkezése a Rendelet 17/B. § (2) bekezdés önálló értelmezhetőségét biztosítja (jogbiztonság elve).

A (2) bekezdés új Vt-FT-5 jelű településközpont vegyes övezet építési előírásairól rendelkezik

Az 3.§-hoz

A rendelkezés beilleszti az új tervlapokat a Rendelet 4. mellékletébe

A 4.§-hoz

A Rendelet T1.1 és T 2.1 táblázatát egészíti ki az új övezetek beépítési paramétereivel.

A 5.§-hoz

Az (1) bekezdés a módosítás hatálybalépéséről rendelkezik.

A (2) bekezdés hatályon kívül helyezi 17.§ (1) bekezdését, mely az övezetben elhelyezhető építményekről rendelkezik, mert ezt az OTÉK egyértelműen

szabályozza. A helyi szabályozás lehet szigorúbb, de arról a 17.§ (2) bekezdés rendelkezik úgy, hogy meghatározza, hogy mely építményeket nem lehet elhelyezni az övezetben.

1.2. LEÍRÁS

A tervezési terület épületállománya a szintszámot, az építés korát és a beépítés intenzitását tekintve is változatos képet mutat. A terület műemléki környezethez közel illetve helyi védett épületek környezetében fekszik, ennél fogva városképileg fokozottan érzékeny.

A szabályozási terv módosításának célja, hogy az épített környezet megújulásának kereteit biztosítsa annak érdekében, hogy egy megfelelő, építészeti egységesebb akár városkapu szerepet is betölteni képes területté alakuljon át, építészeti szempontból a jelenleginél egységesebb, városiasabb, intenzívebb beépítés elérését eredményezze. Ez az igény első sorban a forgalmas Május 1. út és a Komáromi út menti térfalak kialakításában realizálódhat.

A módosítást megalapozó testületi döntés alapján ennek realitása csak a terület léptékváltása esetén lehetséges. Ez a tervezési terület esetében a hagyományosan kialakult földszintes és korábbi átépülések esetén földszint + tetőtér beépítések helyett egy városiasabb földszint + emelet + tetőtér azaz 3 szintes átépülést jelent.

Jelenleg a területen belül jelentős karakterisztikai különbségek találhatók. A történeti, átépülésektől mentes Komáromi utca menti szakaszok egységes földszint magastetős képet mutatnak. A tervezési területen fekvő szakaszon azonban már több átépülés is történt. Ezeknek az átépüléseknek az építészeti megfogalmazása a Komáromi utca vonatkozásában nem túl kedvezőek, hosszabb távon arculati anomália hordozói lehetnek (*Komáromi út 7., Komáromi u. 13.*).

A beépítési mód a területen belül zárt sorú. A beépített tömbök használatának intenzitása is homogénnek mondható. A szabályozásban megengedett beépítési százalékok az átépülést figyelembe vételével kerültek meghatározásra. A javasolt szabályozással a jelenlegi határozatlan térfalak helyett hangsúlyos, építészeti is megfelelően markáns térhatárolás alakulhat ki. A tömbön belül az egységes párkányvonal kialakíthatósága érdekében, figyelembe véve a terepviszonyokat differenciált maximális épületmagasság megengedését javasoljuk: 7,0 m a Komáromi utca és a Május 1. út felé, és 10,0 m a Kosztolányi u. felé, mivel itt a csatlakozó terepszint lényegesen alacsonyabban van a másik két határoló utcához viszonyítva. Ez a terepszint különbség egyébként kedvező lehetőséget ad a Kosztolányi utca felől a térszint alatt tervezendő parkolók megközelítéséhez.

Építészeti, városképileg kedvezőtlennek ítéljük a Komáromi utca mentén a tetősíkból kiemelkedő „kutyaólszerű” tetőablakképzést és az utcai homlokzaton megjelenő épületgépészeti elemek elhelyezését. A szabályozási javaslatban ezért ezen építészeti elemek mellőzését javasoljuk.

Fontos eleme a szabályozásnak a területen belüli kötelező beültetéssel érintett rész. Az előírt normatíva teljesítésén túl a javasolt zöldfelület több célt is szolgál. Esztétikai és kondicionáló szerepén túl a tömbbelső művi elemeinek vizuális oldásában tölti be szerepét. Tömbbelsőben

lévő szerepe a terület egybe tartozására utal, közösségi találkozóhelyként a lakókörnyezet közösségformáló elemeként is kezelendő. Kialakítása ezért gondos tervezői és kivitelezői feladat.

A tervezési terület szabályozási paramétereinek meghatározásakor arra törekedtünk, hogy a módosításra előirányzott területek előírásai minél jobban illeszkedjenek a hatályos szabályozási terv előírásaihoz illetve a módosítás során felmerült igényekhez.

A javaslat ezért a hatályos övezeti előírások kiegészítésével történ, az alábbi módon:

- Beépíthetőség javasolt mértéke 60%, saroktelken 75 %. Ezzel a saroktelkeken történő építések számára is megfelelő keret biztosítható. A Május 1. út felőli saroktelek beépíthető részét úgy állapítottuk meg, hogy a speciális helyzeténél fogva csak oldalkerttel rendelkező ingatlan szomszédos telek felé eső oldalkertjére az OTÉK minimális hátsókertre vonatkozó előírásai vonatkozzanak, azaz az oldalkert mérete minimum a reá néző homlokzatmagassággal egyezzen meg, de legalább 6 m legyen.
- Az építménymagasság alsó és felső határán túl az előírás az épületek gerincmagasságát is rögzíti. Ennek indoka a szabályozásban szereplő 16,0 méteres építési hely mélységek kijelölésével függ össze. Az előírás kizárja az indokolatlanul nagy magastetők és azon belüli további szintképzések lehetőségét.
- 16,0 méteres építési hely. A várható traktusmélységek 10,0-13,0 méter körül realizálhatók. A 3,0 méteres többlet a belső határoló falak építészeti kialakításában adnak többletet.

A szabályozási javaslat a telektömb lehatárolását is finomítja, pontosítja a Komáromi utca 7. számú ingatlant és a Komáromi utca 21. számú ingatlan telekhatárainak egy vonalba történő rendezésével. A Május 1. út menti rendezett térfal képzés érdekében a meglévő buszmegálló kiváltása javasolt. A szabályozási javaslatban a visszaugró telekhatár képzést telekalakítással szükséges korrigálni. A telektömb egyéb határoló vonalainak módosításra javaslatot nem teszünk.

A Május 1. út térfalának és telekrendjének rendezésével az övezet és az áruháza között a közlekedési egyeztetéseknek megfelelően egy 4,0 méter szabályozási szélességű közterület, közlekedési terület, gyalogút kerül kialakításra, amely a Kosztolányi Dezső utcai hátsó gyalogos-kerékpáros kapcsolat megteremtéséhez elegendő. Emellett kerül kialakításra a saroktelek saját telekkapcsolata, amely gépjárművel kisívben megközelíthető a Május 1. útról.

Összegzésként az a helyszín hangulatának és szerepének ismeretében az alábbiakat rögzítenénk:

- A terület a városkapu szerepkörrel történő felruházással felértékelődik. A földszinten kereskedelmi, szolgáltató funkciók megjelenésével lehet számolni melyek portáljainak reklámberendezéseinek kialakítását határozott városképi érdekek szem előtt tartása mellett javasoljuk engedélyezni.
- A funkciók az épületeket és a térfalat részben felöltöztetik. A kevesebb több elve alapján az építészeti díszítőelemeket lineáris, horizontális tekintetben a térfalak mentén egységként kezelve kell érvényre juttatni.
- A városképi szempontok érvényre juttatása és a leendő beruházók elképzeléseinek megfelelő mederben tartása érdekében a térfalak vonatkozásában színdinamikai javaslatot, anyaghasználati és anyag javaslatot, irányelveket javasolt készíteni.
- Az átépüléseket csak településrendezési szerződések kötésével javasoljuk engedélyezni.
- A Komáromi utcára és Május 1 út, Kosztolányi Dezső út érintett szakaszára közterület rendezési terv készítését javasoljuk.

1.2.1. A szabályozási terv önkormányzatot érintő pénzügyi vonatkozásai

A szabályozási tervmódosítás önkormányzatot érintő pénzügyi vonatkozásai:

- A tervezett tömbhatár kiigazítások által kialakuló tulajdonhatár módosulások pénzügyi vonatkozásai: a tervezett Május 1. úti tömbhatár és a Komáromi utcai csomópontjainál lévő sarkok a magántulajdonú telkek javára változnak.
- A rendezett Május 1. út irányú utcakép kialakítása érdekében a buszmegálló megszüntetése és a Kőkúti Általános Iskola előtt történő kiépítése.
- Településképi elképzelések érvényre jutása érdekében terveköltségek (ezek díja a településrendezési szerződések megkötése esetén előfinanszírozásként kezelhető)

KÖTELEZŐ ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK

1.2.2. Tájrendezési javaslat

Természetföldrajzi adottságok, környezetalakítás, zöldfelületi rendszer

A tervezési terület Tata város hagyományosan beépített részén belül található, így közvetlenül nem érint olyan részeket, melyeken jelentős természeti érték(ek) található(k).

A tervezési terület ökológiai folyamatait alapvetően meghatározó és befolyásoló biológiailag aktív egybefüggő felületek (közterületi) a növényzettel borított zöldfelületek nem találhatóak.

A tervezési területet érintő zöldfelületi rendszerként értelmezett elemei:

- Komárom utca menti fasor => esztétikai.

Ezen elemek az átépülések során védelemre javasoltak. Jelenleg fontos szegélyező (és takaró) szerepet töltenek be. A közterületi gyalogos nyomvonal humanizálásban töltik be szerepüket.

Utcai fasorok, közterületi zöldfelületek

A Komáromi utca menti **utcai fasor** többszörös funkciót tölt be, a településrész zöldfelületi rendszerének fontos elemei, rendezett, egyöntetű utcaképet adnak, előre jelzik az utca nyomvonalának változását, árnyékolják az úttestet, a közterületen elhelyezett parkolókat és a gyalogjárdát.

Az utcai fák, fasorok többnyire az úttest és a járda közötti gyeves sávban találhatóak. A zöld sávokat autóbehajtók szakítják csak meg, így bár keskeny, de hosszú, összefüggő közterületi zöldfelületek alakult ki.

Javaslat: A hiányos fasorral rendelkező Kosztolányi Dezső utcát a beépüléssel párhuzamosan egyöntetű állománnyal javasolt kialakítani, ahol azt a közművek elhelyezkedése és a parkolók lehetővé teszik. A fentiekhez hasonlóan az esztétikai szerepükön túl a közlekedési nyomvonalak vizuális kijelölését is figyelembe kell venni. A fafajokat az utcakeresztszelvényhez igazodóan javasolt meghatározni. Amennyiben a helyhiány és a közművek a zöldsávban fatelepítést nem tesznek lehetővé, ezeket a sávokat javasolt gyepfelülettel ellátni (cserjék telepítése mintegy alacsony, de függőleges falat, kerítést képezhet az amúgy közterületi növényhiányos szakaszon)

Kosztolányi Dezső utcai szakaszon az épített elemek közötti légtérarány jelentős. A köztes zöldfelületi elemnek a fentiekén túl vizuális átkötő szerepet is be kell tölteni. Az új Május 1. út és Kosztolányi Dezső utcai kapcsolat a templom irányú feltárulásának szem előtt tartásával.

Az **Komáromi utca** légtéraránya változik, szabályozási szélessége azonban nem a tervezett módosítás által. Az utcakép és azon belüli funkciók rendezettek. Az esetleges átépüléssel szükségessé váló a pótlásokat el kell végezni.

A **Kosztolányi Dezső utca** jelenlegi szabályozási szélességét megtartja. Javaslatunk szerint a Május 1. út irányából új közlekedési kapcsolat jöhetne létre. Ezt a fajta többlet útkapcsolatot a telepített az út melletti fasortelepítéssel jelezni szükséges. Az utcában a kétoldali fasor mellett a parkolók megtartásra is lehetőség lesz. Javasolt tájra jellemző gyorsan növekvő fafaj választása.

A városkapu közterületi kialakításához javasoljuk közterületrendezési tervdokumentáció készítését

Zöldfelület:

Közterületi zöldfelületek kialakítását táj- és kertépítész mérnök ill. szakmérnök tervei alapján javasoljuk megvalósítani. El kell készíteni a növénykiültetési (kertészeti) tervet, amely kijelöli az ültetendő fák helyét és faját.

A terv a tervezési területen a jelenlegi közterületi zöldfelület minőségének javulást kell, hogy eredményezze.

Tömbbelső

A tömbbelsőben telepítendő növényzet egyrészt tértagoló szerepű, díszítő értékű, másrészt kondicionáló hatású. A növényzetet javasolt három szintűen (gyep-, cserje- és lombkoronaszint) kialakítani. A telepítendő növényzet alaprajzi elhelyezésénél törekedni kell a minden irányból való megfelelő feltárulására.

Tájvédelem

A tervezési terület városias települési térség, történelmileg beépített terület ezért tájvédelmi szempontból a módosításnak érdemi hatása nincs.

Föld- és talajvédelem

Mindennemű beruházás megvalósítása során a beruházó, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a szennyeződésmentes termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak. A humusz felhasználásáról a tervezett fejlesztések megvalósítása során humuszgazdálkodási tervet kell készíteni, és erről talajtani szakvéleményt kérni az illetékes hatóságtól.

1.2.3. Környezetalakítási javaslat

Mivel a település területe élővizekben bővelkedik és közel van a Duna-Ipoly Nemzeti Park védett területeihez, a fejlesztések során fokozott gondot kell fordítani a környezetvédelmi szempontokra.

A tervezett fejlesztések a lehető legkisebb környezetterheléssel valósítandóak meg.

1.2.3.1. Víz

A terület vízgazdálkodását a mélygarázsok létesítése esetén a tömb egészének vonatkozásban szükséges vizsgálni. A szabályozási terv alapján megvalósítható építmények

elhelyezésének műszaki követelményeit az eredmények ismeretében szükséges meghatározni.

A felszín alatti víz (talajvíz) szennyezettség nem ismert.

A tervezési terület a Tatai Ivóvízbázis hidrogeológiai „B” védőterületén belül fekszik, a fejlesztéseket ennek figyelembe vételével kell megvalósítani.

1.2.3.2. Levegő

A tervezési területen belül a szabályozási terv által lehetővé tett átépülés a klímaviszonyokat nem módosítja, az éghajlati jellemzők csak kis mértékben, eseti módon változhatnak meg. Az éghajlati viszonyok és a szélklíma kedvező, ezért csekély esély van a légszennyezettség felhalmozódására.

A kommunális (fűtési) légszennyezés

Az új beépítések esetében a hőenergia nagyrészt gázkazánok által biztosított.

A tervezett kommunális energia igényének hatékonyabb kiszolgáltatását ahol lehetséges tömb fűtőművek vagy épületenkénti központi kazán kiépítésével javasolt biztosítani, ezzel a fajlagos emisszió értékek jelentősen csökkenthetők.

A várható közlekedési légszennyezés

A tervezett fejlesztés számottevő mértékben nem növeli a terület forgalmát jelentős változást nem eredményez.

1.2.3.3. Föld- és talajvédelem

A terület közműves víz és csatorna ellátása biztosított, így a területről szennyeződés nem várható. A tervezési területen a rendezési terv módosításában megfogalmazott fejlesztések nem veszélyeztetik a talaj minőségét. A földtani közeg (talaj) nem tekinthető szennyezettnek. Kármentesítés, különleges műszaki beavatkozás nem indokolt.

A területen a megfelelő szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetés, a hulladéktárolás, illetőleg a burkolt felületek kialakítása kellő biztosítékot szolgáltatnak a talajszennyezés kizárására. A talajra, mint környezeti elemre gyakorolt hatás a tervezett létesítmények esetében semlegesnek minősíthető.

A termőföldről szóló 1994. évi LV. Törvény és a Környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. Törvény továbbá 46/1997. (XII.29) KTM rendelet értelmében a tervezési területeken a kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében kárt ne okozzanak.

A tervezési területen ásványi nyersanyag lelőhely nem található.

1.2.3.4. Klíma, éghajlati viszonyok

Az rendelkezésre álló adatok alapján az uralkodó szélirány: ÉÉNY-É

A szabályozás általi átépülés káros kibocsátást nem eredményez. Az uralkodó szél irányát figyelembe véve a terület klímájában változást nem várható.

1.2.3.5. Élővilág

A tervezett fejlesztések városias környezetben valósul meg a terület élővilágára nincs hatással. A tervezési területeken védett természeti terület vagy érték nem található.

1.2.3.6. Zaj és rezgésvédelem **Komárom utcai szakasz**

A vizsgált területen a komáromi utcai szakaszon a zajterhelés döntően közlekedésből adódhat. A 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet 1. sz. melléklete alapján nappal (6-22h) 50 dB, éjjel (22-6h) 40 dB lehet a megengedett A-hang nyomásszint a kisvárosias lakóterületen. A határértékeknek a védendő homlokzat előtt 2,0 m-re és 1,5 m magasságban kell érvényesülni. A védendő homlokzat a legközelebb lévő lakóépület előtt értendő.

Május 1. út menti szakasz

A tárgyi tervezési terület és azon belül az átépüléssel érintett ingatlan a város belterülete, az 1-es főút átvezető szakasza által érintett is érintett. A főút jellegéből eredően forgalma nagy, jellemzően jelentős átmenő forgalmat is bonyolít.

A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei a zaj-és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 8/2002(III.22)KöM- EüM sz rendelet. 3. sz. melléklete szerinti II. rendű országos főút környezetében „kisvárosias, valamint „nagyvárosias beépítésű, vegyes terület” esetén egyaránt

L_{TH} nappal (06⁰⁰-22⁰⁰ óráig) = 65 dBA

L_{TH} éjjel (22⁰⁰-06⁰⁰ óráig) = 55 dBA

A Május 1 út forgalma és a környezetében meglévő, kialakult beépítési viszonyok adottságként kezelhetők.

A nagy forgalmú főút belterületi szakaszának tehermentesítésére elkerülő út építése tervezett.

A tervezett elkerülő út megépítése után a belterületi régi nyomvonalon jelentős, mintegy 30%-os járműszám csökkenésre lehet számítani.

A védendő épületek terhelése csökken, zajtól védendő létesítmény azonban csak abban az esetben létesíthető a határérték feletti forgalmi zajjal terhelt területeken, ha az épületen belüli védendő helyiségekben előírt, a 8/2002 (III.22.) KÖM-EüM sz. rendelet 4. sz. melléklete szerinti belső téri zajszinteket zajvédelmi szempontok alapján kiválasztott épületszerkezeti megoldásokkal biztosítják.

Az építési tevékenységek környezeti zajszintjei:

Az építkezések átlagosan várható időtartama 11 hónap, ebben az esetben a zajterhelési határértékek nappal $L_{TH}=60$ dB, éjjel $L_{TH}=45$ dB (lakóterület, kisvárosias beépítés esetén, a többi területen magasabb értékek megengedettek). Az építkezés domináns zajforrásai (földgépek, betonkeverő, stb.) egy $L_{WA}=105$ dB hangteljesítményű, az építkezési terület közepére koncentrált pontforrással vehetők figyelembe. Építkezés idején a tervezett munkákat úgy kell ütemezni, hogy a fenti nappali határértékek betarthatók legyenek, építési tevékenység éjszakai időszakban a területen belül nem megengedett.

1.2.3.7. Hulladékgazdálkodás

A jelenlegi és a tervezett tevékenység eredendően kommunális szilárd és folyékony, veszélyes hulladékok nem keletkeznek. A szilárd kommunális hulladékot hetente legalább egy alkalommal elszállítják az önkormányzat által a helyi köztisztasági rendeletben előírt szakvállalattal. A folyékony kommunális hulladék közcsatornán keresztül kerül elvezetésre. A tervezési területeken illegális hulladék nem található.

1.2.4. Közlekedési javaslat

A meglévő fő közlekedési kapcsolatok módosítására javaslatot nem teszünk.

A teletömb közlekedési kapcsolatainak bővítése érdekében a Május 1. út és Kosztolányi Dezső utca közvetlen kapcsolatának kialakítása javasoltuk, de a közlekedési államigazgatási szervek véleményét figyelembe véve a mellékelt közlekedési alátámasztó terveknek megfelelően a Kosztolányi utca felé csak egy 4 m széles gyalogos-kerékpáros forgalmú közterület kerül kialakításra, valamint mellette csak telekkiszolgálást biztosító kisíves gépjárműforgalmi megközelítés a tömb szélső telke alatt tervezett térszín alatti parkoló számára.

A teletömbben a felszín alatti mélygarázsok kialakításának a Kosztolányi Dezső utcai szintkülönbség kedvez, amiknek hatékony használatát a javasolt közlekedési kapcsolat elősegítheti, így tehermentesítve a meglévő Komáromi utcai jelzőlámpás csomópontot is.

A közösségi közlekedés

A Május 1. úton a teletömb északi sarkánál található buszmegálló áthelyezésére két alternatívát javasoltunk. Az egyik alternatíva szerint a Kőkúti Általános Iskola vonalába történő áthelyezés javasolt. Az áthelyezéssel nem csak a fent leírt teletömb közlekedési kapcsolati javíthatók, hanem az iskola fejlesztési elképzeléseihez közel „új” közösségi közlekedési pont hozható létre. Amennyiben a jelenlegi autóbusz útvonal marad, a megálló a Május 1. úton északi irányban kerülhet elhelyezésre, az úszótelkeken elhelyezkedő tömbházak előtt.

A közlekedési egyeztetéseknek megfelelően az autóbusz öböl egyelőre kis módosítással a jelenlegi helyétől néhány méterre elcsúsztatva kerül kialakításra.

Parkolás

Magánterületen belül a tervezett egységes koncepció alapján beépülő tömbben kötelezően felszín alatti parkolóban helyezendőek el a gépjárművek. A felszín alatti parkolás a Kosztolányi Dezső utca csatlakozó parkolóit érintheti.

A gyalogos közlekedés

A tervezett módosítás eredményeként a térség gyalogos nyomvonalában nem várható változás.

Amennyiben a buszmegálló áthelyezése megvalósul az iskola irányú gyalogos kapcsolat útkeresztezés nélkül kialakítható. Közlekedésbiztonsági szempontból kedvezőbb feltételek biztosíthatóak.

1.2.5. Közművesítési javaslat

A szabályozásra kijelölt tervezési területén a közművek teljes körűen megépültek.

A szakági közműhálózatok jelenlegi állapotot rögzítő adatai digitális formában rendelkezésünkre álltak. A szabályozási tervben elhatározott fejlesztések a jelenlegi szabályozási előírások által lehetővé tett fejlesztésekhez képest jelentős új közműfejlesztési igényt nem generálnak.

1.2.5.1. Ivó- és tűzvíz ellátás

A város vízellátását az Észak-Dunántúli Vízmű Rt. biztosítja. A hálózati nyomás a tervezési területen megfelelő. A tervezett fejlesztések a meglévő hálózatról leágazó bekötések kiépítésével láthatóak el ivóvízzel.

1.2.5.2. Szennyvíz és csapadékvíz elvezetés

A 219/2004 (VII.21.) Korm. rend. 7. §-a és a 27/2004.(XII.25) KvVM. rendelet szerint a felszín alatti vizek szempontjából szennyeződésre kiemelten érzékeny a terület. A felszíni vizek szempontjából a vizsgált terület a 2. egyéb védett terület vízminőség-védelmi kategóriába tartozik.

A területről lefolyó csapadékvíz elvezetése megoldott. A tervezési területen kiépült zárt szennyvíz és csapadékvíz-elvezető rendszer üzemel. A vizsgált területek két vízbázis között helyezkednek el, de a karsztvíz mennyiségét és minőségét tervezett változások, fejlesztések nem veszélyeztetik. Tata város teljes területe a vízbázis „B” hidrogeológiai védőterületén található.

A szabályozási terv által lehetővé tett fejlesztések plusz igényt generálnak.

A felmerülő igények fogadására és meglévő hálózat esetleges szűkségszerű korszerűsítését javasolt a fejlesztővel történő településrendezési szerződés keretein belül a telektömb és a kérdéses útszakasz vonatkozásában részletesen vizsgálni.

1.2.5.3. Energia ellátás

A tervezési terület gázellátása teljes körű. A tervezett fejlesztések a jelenlegi hálózatra való rákötéssel, illetve a jelenlegi hálózat fejlesztésével megvalósíthatóak.

A területrendezés megvalósulási folyamatában a villamos energiaigényekről előzetes tájékoztatót kell kérni az E.ON Észak-dunántúli Áramszolgáltató Rt.-től. A kiadott Áramszolgáltatói tájékoztató részletesen tartalmazni fogja a műszaki és gazdasági feltételeket.

Az elektromos hálózatról engedélyezési és kivitelezési tervet kell készíttetni, az E.ON nyilatkozatának figyelembevételével.

A tervezett módosítás által lehetővé tett fejlesztések megvalósulása esetén a meglévő transzformátorállomások kapacitásának szükség esetén történő növelésével biztosítható a szükséges villamos energia.

A közterületek megvilágítása kiépült. Az esetleges korszerűsítéseket az MSZ 20194 szabványsorozatnak megfelelően kell kiépíteni.

1.2.6. Elektronikus hírközlési javaslat (távközlés, mősorszórás)

A tervezési terület egyéb távközlési illetve mősorszórással összefüggő infrastrukturális elemet nem érint.

1.2.7. Helyi értékvédelmi javaslat

A helyi értékvédelem rendszerét, követelményeit a hatályos TÉSZ előírásai határozzák meg.

A tervezési terület közvetlen környezetében műemlék nem, de helyi védett épületek találhatóak. A vizsgált telektömbben a Komáromi utca 9. számú lakóház helyi védett épület. A szemközti párhuzamos térfalon is több védett épület található.

A Komáromi utcát szegélyező épületek magasságai eltérőek. A vizsgálat szakaszon kiegyensúlyozott légtérarány létrehozása érdekében a védett épület 6,0 méteres magasságát javasolt alapul venni. A tervezett átépülő utcakép Fsz+1 emelt. Ennek elérése érdekében az építménymagasság kismértékű emelése elfogadható.

A tervezett térfalak magasságának meghatározásakor a Főtér Szent kereszt templom irányú látványbéli feltárulást vizsgálni kell.

A tervezett módosítás eredményként várható átépülés közvetlenül helyi védett épületet nem érint arra hatást nem gyakorol. A Komáromi utcán az új beépítés alapján 15-17. számú épület bontásra várható. A tervezett szabályozás alapján F+1 szintes térfal kialakulása gondos tervezéssel történhet a közbenső épületek időben várhatóan elhúzódó átépülése miatt. Javasoljuk, hogy az esetleges átépítés a helyi védelem arculati elemeinek megtartásával történjen.

A szabályozási terv alapján az alábbi objektumok helyi védettek a tervezési területen környezetében:

Tata, Komáromi utca 9

Név: Lakóház

Törzsszám: 165

HRSZ: 1621/1

Védettségi kategória: Helyi védett I.



Tata, Komáromi utca 10

Név: Lakóház

Törzsszám: 166

HRSZ: 63/3-5

Védettségi kategória: Helyi védett III.



Tata, Komáromi utca 14

Név: Lakóház

Törzsszám: 166

HRSZ: 63/1

Védettségi kategória: Helyi védett III.



Tata, Komáromi utca 16

Név: Lakóház

Törzsszám: 168

HRSZ: 64/14

Védettségi kategória: Helyi védett III.

**Tata, Komáromi utca 16/a**

Név: Lakóház

Törzsszám: 167

HRSZ: 64/15

Védettségi kategória: Helyi védett III.

**Tata, Komáromi utca 19**

Név: Lakóház

Törzsszám: 360

HRSZ: 1617/1

Védettségi kategória: Helyi védett III.

**1.3. EGYÉB ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK**

1.3.1. Örökségvédelmi hatástanulmány

A település értékvédelmével a település teljes közigazgatási területére elkészült örökségvédelmi és régészeti hatástanulmányok részletesen foglalkoztak. A tervezett módosítás új fejlesztési terület kijelölésével nem jár, így a teljes közigazgatási területre készített településrendezési terv mellékleteként készült régészeti és művi értékvédelmi hatástanulmány megállapításainak módosítása nem vált szükségessé.

2. TERVEK

	Szabályozási terv kivonat	M 1:1 000
SZ-1	Szabályozási terv javaslat	M 1:1 000
	Településszerkezeti terv kivonat	M 1:4 000
T-2	Településszerkezeti tervmódosítás	M 1:4 000
K-1	Közmű helyszínrajz	M 1:1 000
K-2	Közlekedési helyszínrajz	M 1:1 000

3. MELLÉKLETEK

- Tömör üres morfológiai vizsgálat
- Térleltár
- Ortofotó
- Közlekedési egyeztetések dokumentumai

4. FÜGGELÉK

IRODALOMJEGYZÉK

- Komárom-Esztergom Megye Fejlesztési Terve 2001.
- Komárom-Esztergom Megye Stratégiai Programja 2001.
- Komárom-Esztergom Megye Fejlesztési Konceptiója és Programjavaslatai
- Komárom –Esztergom Megye területrendezési terve (Komárom –Esztergom Megye Területrendezési Szabályzatáról szóló 22/2005. (IX.29.) számú önkormányzati rendelet
- Komárom –Esztergom Megye Területrendezési Irányelvekről és Ajánlásokról szóló 183/2005. (XI.29.) számú közgyűlési határozat