

TERVEZÉS-ST BT.
2800 Tatabánya, Tatra u. 1/A

Munkaszám: 15/2015.

TATA VÁROS
Műemlék istálló – Lovas pálya
SZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV
2015

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Tervező:	László Tibor okl. építészmérnök TT-1/11-0086
Szakági közreműködő:	Laki Ferenc környezetvédelmi szakmérnök SzKV-hu, SzKV-le, SzKV-vf, SzKV-zr/11-392

TERVI ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI FELADAT

Tata Város építési szabályzatát 38/2005. (XII. 6.) számú rendelettel hagyta jóvá a Képviselő Testület. A 2005 óta született módosítások beépültek az egységes szerkezetű TÉSZ-be.

Az Esterházy-istálló környezetének szabályozási tervében eddig még nem történt változás.

Az Önkormányzat 264/2015. (VI.25.) számú határozata kezdeményezi az istálló és a lovas pálya szabályozását.

Mivel az infrastruktúra hálózat nem változik, és csökken a beépítésre szánt terület, így a módosítást egyszerűsített eljárásban véleményeztetjük.

A TELEPÜLÉSZERKEZETI TERV VIZSGÁLATA

Tata város hatályos településszerkezeti terve az Öreg tó bal partján az Esterházy kastélytól délre közparkot jelöl. Ebbe a zöldterület sávba két különleges beépítésre szánt terület ékelődik be: a volt fedett lovarda tömbje és a lóistálló, lovas pálya területe.

Ez utóbbi részben a lóistálló 1841 hrsz. telkét foglalja magába, melyet szürke színnel meglévő ideiglenes idegenforgalmi területként jelöl egy hangsúlyos, lovat ábrázoló emblémával, részben szürke sraffozással jelöl egy nyúlványt tervezett különleges területként, hogy a lovas pálya területe teljes egészében becsatlakozzon az istálló telkébe.

A szerkezeti terv jelöl még a zöldterületen belül egy sraffozott parti sávot, ami a jelmagyarázat szerint „tóparti zóna”.

A zöldterületet nyugat felől központi vegyes terület-sáv határolja.

A szerkezeti terv ezen túlmenően régészeti területet és műemlék jelentőségű terület határt jelöl.

A SZABÁLYOZÁSI TERV VIZSGÁLATA

Az Öreg tó vízgazdálkodási területe mentén 15 m-es sávban KP-TÓS-2 jellel zöldterület, tóparti sétányt jelöl. Az istálló telke mentén szabályozási vonallal határolja, zöldterületektől övezeti határral választja el.

A lóistálló telkén Kid-3 jellel különleges idegenforgalmi területet jelöl, aminek nincs az övezeti határa jelölve, így csak a szerkezeti terv nyújt támpontot a lehatárolás kérdésében.

Az idegenforgalmi területet három oldalról Zkp-1 jellel zöldterület, közpark övezet határolja. A zöldterülettől nyugatra Vk-FT-In/2 övezeti jellel központi vegyes terület intézményi övezetét láthatjuk, ugyancsak övezeti határolás nélkül.

Ezen kívül számos kulturális örökségvédelmi intézkedést jelöl a terv:

- az 1841 hrsz. telken az istálló műemlék,
- az 1840 hrsz. telken a gimnázium (volt püspöki palota) helyi védettségű,
- MJ jelű vonal műemléki jelentőségű területet határol, de több helyen megszüntető jellel átíkszelve,
- R jelű vonallal régészeti területet határol.

Természetvédelmi intézkedések a szabályozási tervben:

- a –ht- jelű vonal helyi természetvédelmi terület védő övezete az intézményi terület határán,
- az –Rs- jelű vonal a Ramsari madárvédelmi területet határolja a tó körül,
- HVBF (jelmagyarázatban HVB) hidrogeológiai védőterület „B”, 50 éves.

A védőterületi jelölések közül a helyi természetvédelmi terület és a Ramsari madárvédelmi terület vonatkozik a 1841 hrsz. telekre, valamint a műemlék istálló miatt a 1841 hrsz. telek műemléki telek.

A tóparti sétány szabályozási vonala levág egy sávot az 1841 hrsz. telekből.

TÁJRENDEZÉS

Az Öreg tó és a tóparti területek rendkívül fontos táji, természeti és városképi jelentőséggel bírnak.

A táji értékek része az épített örökség, ebben az esetben az Esterházy kastélyhoz tartozó lóistálló, ami kívülről nem jelentős, belső kialakítása annál inkább.

Sok éve üresen áll már, itt lótartás, lovas bázis régen nincs, de a műemléki védelem biztosítja, hogy lebontani vagy nem odaillő funkcióval használni ne lehessen. A telken további istálló épület is állt, amit lebontottak, és volt egy lakóépület (szolgálati lakás), ami részben lebontásra került.

A lóistálló melletti magmaradt érték a kapuzat és a lovas pálya. Ez utóbbi még időnként funkcionál különböző rendezvények helyszínéeként, és fontos, hogy megmaradjon a lóistállót erősítve.

Jelenleg a lovas pálya jogilag rendezetlen, mivel részben az 1841 hrsz. lóistálló telkén fekszik, részben az 1838/3 közparkba nyúlik bele. A pálya jogi rendezésének része a telekalakítás, az istálló telkéhez csatolása a parkba átnyúló kisebb hányadnak, valamint része a lóistálló - lovas pálya terület szabályozásának elkészítése.

Az 1838/3 hrsz. zöldterület liget-erdő. A szabályozás ezt nem érinti, nem módosítja. Leellenőriztük azt is, hogy a NÉBIH Erdőállomány Adattárában a tervezési területen nincs erdő.

Van viszont néhány sziklaképződmény, ami természeti érdekesség, és az Önkormányzat felmérése szerint kis mértékben belenyúlik a lóistálló telkébe. A telekrendezés folyamatában ez a benyúló háromszög a közparkhoz csatolandó a szabályozási terv szerint.

A korábban tervezett 15 m-es parti sétány nem veszi figyelembe a terep adottságokat, a lovas pálya helyét és a tulajdoni viszonyokat, ezért annak a sávnak a csökkentése racionálisabbá teszi a funkciók szétválasztását.

Miután a tervezett építési helyeken nincs számottevő faállomány, és figyelembe vettük a természeti- és épített értékeket, így a tájat és a városképet a szabályozás nem sérti.

A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA

Az Önkormányzat javaslatára a felszíni sziklaképződmények 1841 hrsz. telekbe benyúló részét a közterülethez csatoljuk csökkentve ezzel a lóistálló magántulajdonú telkét.

A korábbi tervet megváltoztatva szabályozzuk a parti sétányt. Figyelembe vesszük a lovas pálya valós helyét, a parti sétány és a kísérő töltés pontos helyét, és ennek megfelelően a be-

építésre szánt terület mentén 9 m-ben, a beépítésre nem szánt terület mentén 11 m-ben szabályozzuk a közparki sétány szélességét.

Különleges idegenforgalmi terület a műemlék istálló területe Kid-1 övezeti jellel. Ez beépítést tesz lehetővé a műemlék épület és a tervezett építési hely figyelembevételével. Javasolt paraméterek: SZ,O / 40 % / 7,5 m / 5000 m² / 40 %.

A beépíthetőség max. 40 %-a és a zöldfelület min. 40 %-a az OTÉK előírása szerint való. A kialakult állapot figyelembe vételével javasoljuk az oldalhatáros és szabadonálló beépítést az építési hely megjelölésével. Az építménymagasság max. 7,5 m-ben való meghatározása figyelembe veszi a műemlék épületet, nem nő a fák fölé, és nem takarja a volt püspöki palotát a tópart felől (az istálló udvaránál 10 m-rel magasabban van a gimnázium udvara). 7,5m-nél kisebbet nem szabályozhatunk, mert akkor nem férne bele egy fedett lovarda, vagy egy panzió sem.

Külön területfelhasználás és külön övezet a lovas pálya telekrésze, ahol figyelembe vettük azt az Önkormányzati igényt, hogy a pálya beépíthetlenségét biztosítani kell. Ott jelenleg is és távlatban is különböző rendezvényeket bonyolíthatnak le: a lovas versenyektől, egyéb sportrendezvényektől a kulturális programokon át egészen a vásárokig.

Ezt különleges beépítésre nem szánt területben rendezvényi területként szabályozzuk.

Erre a Kb-R övezetet javasoljuk, ami max. 5 % beépítést tesz lehetővé.

A hatályos szabályozási tervről átvettük a védelmi övezetek határvonalának jelölését:

- a -ht- a helyi természetvédelmi terület védő övezete,
- az -Rs- a Ramsari madárvédelmi terület,
- a -HVB- a hidrogeológiai védőidom B fokozatának határvonala,
- az -R- a régészeti terület, ami kis mértékben módosult a felszíni sziklaképződmények miatti telekhatár módosításával. A szabályozási terven nem szerepelt, a szerkezeti terven viszont 1838/2 hrsz. telek is régészeti érdekelttségűnek van jelölve, ezt is feltüntettük.
- az -MJ- műemléki jelentőségű terület határa megszüntető jellel szerepelt, viszont hatályban maradt, ezért azt is feltüntettük.

A helyi építési szabályzat módosítása

A 38/2005. (XII. 6.) számú TÉSZ rendelet 24. §-a tárgyalja a különleges területeket.

Az (5) bekezdés szerint a „Kid jelű különleges idegenforgalmi övezetben.....a kialakult, valamint az új kijelölt területeken a rekreációs lehetőségeket (pl. lovaglás, szabadtéri egyéb sportolás, ismeretterjesztés) szolgáló idegenforgalmi-üdülési célú (szállásférőhely is) épületek létesíthetők.”

A terven szereplő Kid-3 övezetre itt nem ad szabályozást.

A különleges területek építési paramétereit az 5. melléklet T5 táblázata tartalmazza. Ebben a táblázatban Kid-3 övezet nem található, csak a tervlapon. Ezért a tervezett idegenforgalmi övezettel kiegészítjük a T5 táblázatot a

24. Kid-1 5000 m² / SZ,O / 40 % / 7,5 m / 40 % paramétersorral.

A TÉSZ rendelet 41/A §-a tárgyalja a különleges beépítésre nem szánt területeket. Ezt kiegészítjük egy (4) bekezdéssel, ahol Kb-R övezeti jellel sport- és egyéb rendezvényterületet jelölünk ki, ami az OTÉK szerint max. 5 %-ban építhető be.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A műemléki nyilvántartásban 10711 számon szerepel az 1841 hrsz. telken álló lóistálló és lakóház.

Az Esterházy család építtette a 18. század második felében, majd tovább épült, bővült a 19. században.

A kastély felőli végén áll az Esterházy-címeres kapuépítmény, melynek két oldalán volt egy-egy épület, a lóistálló és egy lakóház.

Az istálló téglalap alaprajzú, földszintes, nyereg-tetős épület. Belső tere három hajós, oszlopokra támaszkodó boltozatos mennyezettel. Említésre méltók a vörös mészkő etetők (muslik) és a közepén álló kandalló.

A kapuzat és a barokk istálló még menthető állapotban van.

A kapuzat melletti tornácos lakóház romos állapotban van, ideiglenes fedéssel.

Míg az istálló korrektül szerepel az alaptérképeken, addig ez az épület nincs rajta a földhivatali térképen, csak a kertjének a határai. Ez térképészeti hiba.

A 19. századi bővítések során a boltozatos istállót megtoldották egy alacsonyabb, síkfödemes szárnyal, ami még áll, és egy L alakú épülettel, ami a hosszabb szárnyban istállóként funkcionált, a rövidebb szárny szolgálati lakást tartalmazott.

Ennek helye az alaptérképen még meglelhető, de az épületet a rendszerváltás után lebontották.

A műemléki jelentőségű terület határa a korábban készült terven még keresztezte a 1838/3 hrsz. zöld területet, de ott is már megszüntető jellel szerepelt, mivel távolabbra, délre kívánták áthelyezni. Ezt nem hajtották végre, ezért változatlanul szerepel a szabályozási terven. Az 1841 hrsz. telek műemléki telek.

A műemléki telek szabályozásánál, beépítési paramétereinél figyelembe vettük a műemléki istállóhoz való alkalmazkodást.

A régészeti érdekességű területet a szabályozási terven feltüntettük. Az kívül esik a beépítésre szánt, magántulajdonú területen.

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

A településszerkezet az 1841 hrsz. telek és a lovaspálya, valamint a parti sétány vonatkozásában változott. Annyiban változott, hogy az 1841 hrsz. telekből 265 m²-rel nő meg a zöldterület a különleges terület rovására. Csökken a sétány zöldterülete, a különleges idegenforgalmi terület viszont beépítésre szánt, és beépítésre nem szánt területre bomlik.

Területfelhasználás	Terület, ha	Biológiai aktivitás/ha	BA érték
Jelenlegi állapot:			
Kid különleges terület	1,61	1,5	2,415
KP zöldterület	<u>0,36</u>	6,0	<u>2,160</u>
Összesen	1,97		4,575
Tervezett állapot:			
Kid különleges terület	1,20	1,5	1,800
Z, KP zöldterület	0,25	6,0	1,500

Kb beépítésre nem szánt egyéb terület	<u>0,52</u>	3,2	<u>1,664</u>
Összesen	1,97		4,964

Tehát a módosítással a BA érték $4,964 - 4,575 = 0,389$ ezreddel növekszik.

INFRASTRUKTURÁLIS VONATKOZÁSOK

A módosítás lényege, hogy egy szabályozatlan beépítésre szánt területet szabályozással látunk el. Ennek infrastrukturális vonatkozása nincs.

Ezért közlekedési, közmű és hírközlési munkarész nem készült.

TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL ÖSSZEVETÉS

Komárom-Esztergom megye területrendezési tervében a térségi szerkezeti terv alapján megállapítható, hogy a tervezési terület városias települési térségben van.

Az OTvT-ről szóló 2003. évi XXVI. törvény 6. § (2) bekezdés d) pontja szerint a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható. Tehát az idegenforgalmi különleges terület, a beépítésre nem szánt és a zöld terület a területrendezési tervekkel összhangban van.

A KEM Területrendezési Rendeletének 2. függeléke alapján Tata az alábbi országos és térségi övezetekkel érintett:

- országos ökológiai hálózat, de a tervezési területen kívül,
- kiváló termőhelyi adottságú szántó, a tervezési területet nem érinti,
- kiváló termőhelyi adottságú erdő, a tervezési területen kívül,
- országos tájképvédelmi terület, ennek része a tervezési területünk. A tájképvédelmi szempontokat érvényesítettük, új beépítésre szánt területet nem jelöltünk ki, és növeltük a zöldterületet.
- földtani veszélyforrás területe az egész települést általánosságban érinti, nem konkretizálva a helyeket. Az elmúlt időszakban a tó körül több termőmódosítást végeztünk, ezek kapcsán a bányászati hatóság úgy nyilatkozott, hogy földtani veszélyforrásra nem kell számítanunk.

KÖRNYEZETVÉDELEM

Környezetalakítási vizsgálat

Előzmények

Tata Város építési szabályzatát 38/2005. (XII. 6.) számú rendelettel hagyta jóvá a Képviselő Testület. A 2005 óta született módosítások beépültek az egységes szerkezetű TÉSZ-be.

Az Esterházy-istálló környezetének szabályozási tervében eddig még nem történt változás.

Az Önkormányzat 264/2015. (VI.25.) számú határozata kezdeményezte az istálló és a lovas pálya szabályozását.

A tervezett módosítás a környezetre lényeges hatással nincs, ezért a vizsgálati és javaslati munkarészek aktualizálása történik.

Éghajlati adottságok

A vizsgált terület környezetének helyzetét, állapotát két tényező nagymértékben befolyásolja. Az egyik az éghajlati adottságok másik az infrastrukturális ellátottság.

Tata éghajlata a "nedves kontinentális és mérsékelt meleg" jelleget mutatja.

- Évi középhőmérséklet 10,1 C°
- éven belüli átlagos hőingadozás 22,4 C°
- nyári félév sokévi átlaga 17, 4 C°
- téli félév sokévi átlaga 3,6 C°
- fagyos napok száma 90-100
- fagy és hőérzékeny napok száma 165-190
- jellemző szélirány ÉNy-i
- átlagos szélsébség 2,5 m/s
- jellemző napos órák száma 1950-2000
- a napsugárzás évi összege 4300 MJ/m²
- felhőborítottság éves viszonylata 58 %
- légnyomás évi középértéke 720-750 mbar
- átlagos éves csapadék 560-590 mm
- hó takarta napok száma 35-45
- hótakaró átlagos vastagsága 8-10 cm
- a csapadék 12-15 %-a hó formájában hullik le
- a terület párolgása (tényleges) 550 mm
- potenciális párolgás (lehetséges) 970 mm
- szabad vízfelület párolgása 1028 mm

Infrastruktúra ellátottság

A tervezési terület közmű ellátottsága megoldott, a változtatás a közműveket nem érinti.

Levegőtisztaság-védelem

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.)KvVM rendelet alapján Tata a 3. zónába és az alábbi zónacsoportba tartozik: NO_x C, CO F, SO₂ E, benzol E, szilárd (PM₁₀) D, Talaj közeli ózon O-I.

A vizsgált területen a közlekedésből, a fűtésből és az ipari tevékenységből adódó légszennyezés nem jelentős.

Hulladékgazdálkodás

A jelenlegi és a tervezett tevékenységből eredendően kommunális szilárd és folyékony hulladékok is keletkezhetnek. 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 területen illegális hulladék nem található.

Felszíni, felszín alatti vizek

Az érvényben lévő jogszabályok szerint Tata közigazgatási területe 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 területéről lefolyó csapadékvíz részben elszivárog, másrészt közvetve a Tatai Öregtóba kerül.

A vizsgált területen karsztvízforrás nem található. A közelben lévő Kálvária domb nyitott karszt terület.

A vizsgált terület vízbázis közelében helyezkedik el, de a karsztvíz mennyiségét és minőségét tervezett fejlesztések nem veszélyeztetik, kivéve az esetleges lóttartás.

Tata város szinte teljes területe „B” ivóvízbázis hidrogeológiai védőterületen található.

A vizsgált területen nincs határozattal kijelölt hidrogeológiai védőterület.

Zaj és rezgésvédelem

A vizsgált területen zajterhelés döntően közlekedésből adódhat. A mellékutcákban a közlekedésből származó zajhatás jelentéktelen.

A 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet 1. sz. melléklete alapján nappal (6-22^h) 50 dB, éjjel (22-6^h) 40 dB lehet a megengedett A-hang nyomásszint. A határértékeknek a védendő homlokzat előtt 2,0 m-re és 1,5 m magasságban kell érvényesülni. A védendő homlokzat a legközelebbi lakóépület előtt értendő.

Talajvédelem

A vizsgált területen a mészkő 3-5 méter mélyen található, melyre pleisztocén finomhomok települt, ezért sérülékeny földtani közeget jelent.

Az esetleges fejlesztési munkák megkezdése előtt a termőtalajt az építési területéről le kell termelni és az újra felhasználásig deponálni szükséges. A termőtalaj 20-40cm vastagságú.

A termőföld tárolását, kezelését, hasznosítását a talajvédelmi törvényben előírtak szerint a KEM.Növény és Talajvédelmi Hatóság felügyelete mellett kell elvégezni.

A tervezési területen ásványi nyersanyag lelőhely nem található.

Tata közigazgatási területe csak részben nitrát érzékeny. A tervezési terület nem nitrát érzékeny.

Természetvédelem

A tervezési területen helyileg védett természetvédelmi terület a temető melletti erdő.

Az erdő mellett a DINPI adatszolgáltatása alapján NATURA 2000-es terület található.

A 22/2005.(IX.29.)KEM. rendeletben a tervezési terület az országos ökológiai hálózat övezetének magterület övezete.

A védőterület a helyi természetvédelmi terület és a Ramsari madárvédelmi területre vonatkozik, valamint a műemlék istálló miatt a 1841 hrsz. telek műemléki telek.

Környezetalakítási javaslat

A szerkezeti és szabályozási terv módosítása környezetvédelmi szempontból nem jelent változást.

A jelenlegi kedvezőnek mondható környezeti helyzet fenntartása és javítása érdekében az alábbiakat javasoljuk:

- a lóttartásból eredő trágya szigetelt trágyatárolóban helyezhető el
- a trágya elszállításáról rendszeresen gondoskodni kell
- a szennyvizek elszikkasztása tilos!
- a közcatornában elvezetendő szennyvizek minőségének meg kell felelnie a 28/2004.(XII.25.) KvVM rendeletben előírt határértékeknek
- a fejlesztési területeket be kell vonni a városi hulladékgazdálkodási rendszerbe

- levegőtisztaság védelmi szempontból a mindenkoriban érvényben lévő követelményeket kell betartani
- a termőföld tárolását, kezelését, hasznosítását a KEM. Növény és Talajvédelmi Hatóság felügyelete mellett kell elvégezni
- a fejlesztési munkák megkezdése előtt a termőtalajt az építési területéről le kell termelni és a fejlesztési terület szélén az újra felhasználásig deponálni szükséges.
- a beruházási terveknek tartalmazniuk kell a humusztermőréteg letermelését, tárolását, hasznosítását és a terület helyreállítását
- a felszíni szennyezések elkerülése érdekében az alábbiakat javasoljuk:
 - a parkolókról lefolyó csapadékvizet homokfogó - olajfogó műtárgyon kell átvezetni
 - a trágyatároló csak szigetelt zárt rendszerű lehet
 - a zöldterületet három lépcsőben (fű, bokor, fa) kell telepíteni
 - a szilárd kommunális hulladékot hetente legalább egy alkalommal el kell szállítani
 - a vízbázis védelem érdekében a 123/1997.(VII. 18.) Korm. rendelet előírásait a tervezés és kivitelezés során be kell tartani.
- zaj és rezgésvédelmi szempontból a tervezés, kivitelezés és a terület beépítése után a 284/2007.(X.29.)Korm. és a 27/2008.(XII.3.)KvVM-EüM együttes rendeletben előírtakat biztosítani kell
- a részletes szabályozási terv módosítása az országos ökológiai hálózat övezetének magterületét az ökológiai folyosó természetes és természet közeli élőhelyeinek fennmaradását, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működését nem befolyásolja.

Az elkövetkező évek egyik nagy feladata lesz Tatán az újra éledő források vizeinek kártétel nélküli elvezetése, de a tervezési területen illetve 400 méteres körzetben forrás nem található.