

LT-PLAN BT.

2800 Tatabánya, Tátra u. 1/A

TATA, Vaszary J. Általános Iskola
SZERKEZETI- ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV
MÓDOSÍTÁSA
2019

Alátámasztó munkarész

Településtervező: **LÁSZLÓ TIBOR** okl. építészmérnök

TT-1 / 11-0086

ELŐZMÉNYEK:

Az EFOP-4.1.2. kódszámú, és „Iskola 2020” Köznevelési intézmények infrastrukturális fejlesztése a hátránykompenzáció elősegítése és a minőségi oktatás megteremtése érdekében” elnevezésű pályázat keretében fejlesztésre kerülne a Tatabányai Tankerületi Központ fenntartásában és működtetésében levő Vaszary János Általános Iskola székhelyintézményének köznevelési feladatait szolgáló, a Tata, Országgyűlés tér 4. szám alatt található, 3074-es helyrajzi számú ingatlan.

A projekt keretében a magasabb fokú minőségi oktatás és a mindennapos testnevelés feltételeinek megteremtése érdekében fejlesztendő tartalomként került meghatározásra a tornaterem bővítése. Ennek megvalósulásaként a tornacsarnokhoz kapcsolódva a 2900 helyrajzi számú ingatlan irányába hozzáépítésre kerülne egy 225 m² alapterületű, a kiszolgáló helyiségekkel együtt 450 m² alapterülettel és 7 m szabad belmagassággal rendelkező – az oktatási intézmények tervezési előírásairól szóló MSZE 24203-2 számú szabvány 6.6.2. pontja szerinti – fél-tornaterem.

A Vaszary János Általános Iskola területe a Vt-TV-In jelű településközponti építési övezetben fekszik, az övezet gyakorlatilag az iskola területe.

Tata Építési Szabályzatáról szóló 38/2005.(XII.6.) önkormányzati rendelet 5. melléklet T2.1 táblázat 19. sora szerint a területre a következő beépítési paraméterek vonatkoznak:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Övezet jele	Megengedett legkisebb telekméret [m ²]	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség [%]	Megengedett legnagyobb építmény-magasság [m]	Legkisebb zöldfelület [%]	Szintterületi mutató [m ² /m ²]	Megjegyzés
...								
19.	Vt-TV-In	K	SZ	K/25	K	20	2,5	illeszkedés
...								

A telek jelenlegi beépítettsége 49%, jelentősen túllépi a 25%-ot, így a hatályos helyi építési szabályzat szerint nincs lehetőség a bővítésre, ezért a Tatabányai Tankerületi Központ kérte a helyi építési szabályzat módosítását. Tata Város Képviselő-testülete – a tatai gyermekek fejlődését elősegítendő – a projekt támogatásáról döntött, és 376/2017.(XI.29.) Tata Kt. határozatával a helyi építési szabályzat módosítását kezdeményezte.

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

A tervezett módosításnak nincsenek tájrendezési vonzatai.

2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A tervezett módosításnak nincs hatása a városi zöldfelületre.

3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A terület gépjárművel az Agostyáni útról és a Somogyi Béla útról is megközelíthető, de a tervezett módosítás a közlekedési rendszert nem érinti.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

4.1. Víziközművek

A tervezett módosítás a vízellátás, szennyvízelvezetés és a csapadékvíz-elvezetés rendszerét nem érinti.

4.2. Energiaellátás

A tervezett módosítás a villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások rendszerét nem érinti.

4.3. Hírközlés

A tervezett módosítás a távközlés, műsorszórás, adatátvitel rendszerét nem érinti.

4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók

A tervezett módosítás szempontjából nem releváns.

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A tervezett módosítás a várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában nem jelent számottevő növekedést.

6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A Vaszary Iskola telekhatárai lényegesen megváltoztak, ezért a kialakult állapotnak megfelelően javítandó a településszerkezeti terv. Az intézmény és a lakóterület között a közlekedési területsáv nincs.

Az intézmény és a lakóterület között a közlekedési területsáv nincs.



7. SZABÁLYOZÁSI MÓDOSÍTÁS

7.1. A 2012. augusztus 6-án hatályos országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban OTÉK) 25. § (1) bekezdés szerint a településközponti vegyes területek építési használatának megengedett felső határértékei, illetve a projekt megvalósítása érdekében javasolt értékek a következők:

	A	B	C	D
1.	Az építési szabályzatban, szabályozási tervben az építési telekre meghatározandó	hatályos	OTÉK	javaslat
2.	Megengedett legkisebb telekméret [m ²]	K	-	5 000
3.	Beépítési mód	SZ	-	Z
4.	Megengedett legnagyobb beépítettség [%]:	K/25	80	60
5.	Megengedett legnagyobb építménymagasság [m]:	K	-	10
6.	Legkisebb zöldfelület [%]:	20	10	10
7.	Szintterületi mutató	2,5	2,4*	2,4

7.2 A megengedett legkisebb telekméret értékére a nehezen kezelhető „kialakult” helyett 5 000 m² a javaslat.

7.3 A beépítési mód a területen, illetve a környezetben jellemzően zárt sorú, ezért a javaslatban zárt sorú beépítés szerepel.

7.4. A megengedett legnagyobb beépítettség mértékének az OTÉK felső határértékéhez közelítő, de annak csak $\frac{3}{4}$ része, azaz 60 % a javaslat, mely mintegy 800 m² bruttó beépítést engedne még.

7.5. Megengedett legnagyobb építménymagasság értékére a nehezen kezelhető „kialakult” helyett 10 m a javaslat.

7.6. A legkisebb zöldfelület mértékét az OTÉK szerinti értékre javasoljuk, mert a iskola területe – városközponti elhelyezkedéséből adódóan – gyakorlatilag nem bővíthető.

7.7. Az OTÉK szerint a településszerkezeti tervben a területfelhasználási egységekre meghatározandó megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség felső értéke 2,4. A javaslatban ennek a telekre számított értéke ennek megfelelően változik, azaz 2,4.

7.8 Mivel Vt-TV-In építési övezet máshol is szerepel, és az Önkormányzat a változtatást azokra a telkekre nem kívánja kiterjeszteni, ezért a Vaszary iskolára vonatkozóan új építési övezetet adunk meg Vt-TV-In/1 jellel.

7.9 A kialakult telekállapotnak megfelelően az intézmény telekhatárára helyezzük a vegyes terület és a lakóterület közötti övezeti határt.

8. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA

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

Az OTv-ról szóló 2003. évi XXVI. törvény 6. § (2) bekezdés d) pontja szerint a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.

8.2 Tata város az alábbi térségi övezetekkel érintett:

- ökológiai hálózat övezetei,
- kiváló adottságú szántó- és erdő övezetek,
- tájképvédelmi terület övezete,
- kiemelt honvédelemi övezet,
- felszín alatti vízbázis védelmi övezet,
- földtani veszélyforrás övezete.

A tervezési terület ezek közül a földtani veszélyforrás övezetében érintett, de az is csak azért, mert az a teljes közigazgatási területre vonatkozik pontosítás nélkül. A korábbi tervezések kapcsán a Cseke tó környékére a Bányászati Hatóság nem jelzett veszélyforrást.

Részben érintett a felszín alatti vízbázis védelmi övezetben, de az övezeti határ módosításnak vízbázis védelmi vonatkozása nincs.

9. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VIZSGÁLATA

Területfelhasználás változása	Terület, ha	BA érték változása	BA érték
KÖu helyett Lk	0,022	$-0,6+1,2= +0,6$	+ 0,013
Lk helyett Vt	0,035	$-1,2+0,5= - 0,7$	- 0,024
KÖu helyett Vt	0,018	$- 0,6+0,5= - 0,1$	<u>- 0,002</u>
BA érték különbség összesen			- 0,013

A biológiai aktivitás érték veszteség jelentéktelen, de az is kompenzálható a jelenleg tervezés és véleményeztetés tárgyát képező Volt Lovarda módosításából, ahol + 0,36 BA pontnyi többlet keletkezett.

10. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Az övezetben található a Vaszary János Általános Iskola 2389 műemléki törzsszámon nyilvántartott késő barokk, illetve historizáló épületegyüttese.

Az Országgyűlés tér, Agostyáni u., Somogyi Béla u. által határolt telkeken, zárt sorú beépítésben álló, különböző építési idejű, egyemeletes, U alaprajzú épületegyüttes. Legkorábbi része az Agostyáni u. 4. alatt álló egykori kaszárnya, téglalap alaprajzú, egyemeletes, nyeregtetős épület. Udvari homlokzatának földszintjét félköríves árkádok alkotják, homlokzatának középtengelyében, a nyolcszög három oldalával záródó lépcsőházi rizalit található. Kétraktusos és oldalfolyosós elrendezésű, egy helyiség csehsüveg boltozatú, a többi tér részben poroszsüveggel, részben síkmennyezettel fedett. Épült a 18. század végén. Ehhez csatlakozik az U alaprajzú, egyemeletes, nyeregtetős iskola, amely lépcsős oromzatokkal leárt oldal- és középrizalitokkal tagolt. Épült 1904-ben. 1996-ban tornateremmel bővítették a Somogyi Béla u.-i szárnyat.



Forrás: Magyarország műemlékjegyzéke – Komárom-Esztergom megye (KÖH 2006)