

LT-PLAN BT.

2800 Tatabánya, Tatra u. 1/A

**TATA, Lovarda, Tanoda tér
SZERKEZETI- ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV
MÓDOSÍTÁS - 2018**

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

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

Szakági tervező: **LAKI FERENC** környezetvédelmi szakmérnök
SzKV-hu, SzKV-le, SzKV-vf, SzKV-zr/11-392

TERVI ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI FELADAT

Tata város helyi építési szabályzatát (a TÉSZ-t) a 38/2005. (XII. 6.) önkormányzati rendelet, állapítja meg.

Ennek módosítását kezdeményezte a képviselő-testület a 168/2018. (V. 31.) Kt. határozattal. A határozatba foglalt feladat a volt Lovarda és a volt Piarista rendház (Tanoda tér) ingatlanok szabályozásának módosítása.

A feladat a szerkezeti- és szabályozási terv valamint a HÉSZ rendelet módosítását teszi szükségessé.

Ez a feladat nem érinti a város fő infrastruktúra hálózatát, nem szünteti meg zöld-illetve erdő területet, nem hoz létre új beépítésre szánt területet, így az egyszerűsített eljárásban véleményezhető.

A TELEPÜLÉSSZERKEZET VIZSGÁLATA

A Lovarda telektömbje Kid különleges idegenforgalmi terület besorolásban van.

Minden oldalról közterület veszi körül: közút és közpark.

A tömbön belül lakótelkek vannak, amikre nem megfelelő az idegenforgalmi funkció, míg a lovardára indokolt lehet, de romosan, funkciótlanul áll jelenleg.

A Lovarda bejárata a Fazekas utcáról az Esterházy istállóhoz vezető útról nyílik, ami a Zkp közpark területben van. Anomália, hogy ez a közpark magántulajdonba van! Nem településrendezési kérdés, de fel kell rá hívnom a figyelmet.

A Tanoda tér a Lovardát övező zöldterülettel határos közterület, aminek egy része zöldterület, más része igen szétágazó közlekedési terület és egy nagy része a volt Piarista Rendház telkéhez lett csatolva Vk, központi vegyes területfelhasználás részeként.

Ez a terület teljes áttervezésre kerül funkcionális változtatásokkal.

A SZABÁLYOZÁS VIZSGÁLATA ÉS MÓDOSÍTÁSA

A volt Lovarda telektömbje Kid, különleges idegenforgalmi terület, amihez a TÉSZ nem társít semmilyen szabályozást, beépítési paramétert.

A Tanoda tér nagyon széttagozódott már az eredeti szabályozásban is. Az 1843 hrsz. Zkk, zöldterület közkert, a tér közutas része is az 1843 hrsz. köztelken van, és 1842/1 hrsz. alatt jelzi a régi térkép a volt Piarista Rendház előtti területet Vk-FT-In/2 beépítési övezeti jellel. (Ez utóbbi a jelenlegi alaptérképen nem kap külön hrsz.-t, hanem az 1842 hrsz. intézmény telek része.)

A Vk-FT-In/2 nem szerepel a T2.2. központi vegyes területek paraméter táblázatában. Az újabb 12.2. szabályozási szelvényen már Vk-HF-In/2 az övezeti jel, ami a táblázatban:

2. Vk-HF-In/2 K-2500 m² / K-Sz / 30 % / 12,0 m / K-50 %

Ezt csak a vizsgálat kedvéért rögzítjük, megváltoztatni nem kívánjuk.

A funkció változások szükségessé teszik a két telekcsoport újra szabályozását.

A volt Lovarda vegyes funkciót kap. A kő támfalak mögött, az alagsorban rendezvényi és gépkocsi- és egyéb tároló funkció helyezhető el, a terepszint felett több szinten lakás és szálláshely szolgáltatás.

Ennek a településközponti vegyes területfelhasználás felel meg, míg a családi házaknak a kisvárosias lakó építési övezetben van a helyük.

A TÉSZ 5. melléklet T1.2. táblázatában van megfelelő kisvárosias övezet:

8. Lk-FT-O/Z K m² / Z-O / 35-60 % / 6,0 m / 25-40 %

A beépíthetőség és a zöldfelület „től-ig” paramétere úgy értelmezendő, hogy a T1.6. táblázata a telekméret függvényében pontosítja ezeket a paramétereket.

A volt Lovarda telkére is kerestünk meglévő övezetet. Az igényekhez és lehetőségekhez képest legközelebb áll:

1. Vt-FT-1 5000 m² / Z-Sz / 75 % / 12 m / 15 %

Ezen kicsit módosítva hoztunk létre egy új övezetet ebben a táblázatban:

28. Vt-FT-9 2000 m² / O-Z / 60 % / 10,0 m / 10 % - megjegyzés: térszint alatt a beépíthetőség 90 %.

A volt Piarista Rendház középiskolás kollégium volt sok-sok éven át, jelenleg felsőfokú tanintézetként kezdte meg működését, amire a felnőtt képzés a jellemző. A bejárat előtti park, meg a valamikori kosárlabda pálya az intézmény számára felesleges. Önkormányzati tulajdonban új funkciót kapott, újra Tanoda tér lett.

A Város rendezvényei a Vár, az Esterházy kastély és a tópart területére koncentrálnak. Komoly tömegeket mozgatnak meg, megfelelő számú parkoló viszont nem biztosított. Ez megoldandó feladat. Ha a Lovarda rendezvényi és szálláshely funkciót kap, annak is parkoló igénye lesz.

A kettőt összekapcsolva született egy innovatív gondolat: a Tanoda téren, a volt kosárlabda pálya helyén alakítsanak ki egy kétszintes parkolót.

A szabályozási terv tájékoztat a szintekről. A parkoló megközelítése gépkocsival a Fazekas utca – Tanoda tér irányából történik, míg a Lovarda és a tópart irányába egy tereplépcsőn lehet majd lemenni.

Ennek a kidolgozása műszaki és közlekedéstervezői szempontból nem ennek a tervnek a feladata, jelenleg csak a területfelhasználási és szabályozási lehetőséget keressük.

A Tanoda téren két szintes parkoló épül, az egyik szint a Lovarda magánparkolója lesz, a másik szint közterület, közparkoló lesz. Ez a kettősség indokolja, hogy mért nem lehet ez közlekedési és közmű terület, mért kell különleges beépítésre nem szánt parkoló területként (Kb-P) szabályozni.

TÁJRENDEZÉS

Ez a fejlesztés több településképi, tájrendezési kérdést is fölvet.

A tópart látványa, a műemléki környezet kemény feladat elé állítja az építészt tervezőt. Fontos városképi elem a terméskő támfal és a várostörténeti jelentőségű fedett lovarda látványa, ami a fejlesztések során megőrzendő.

Ennek szabályozása azonban nem a TÉSZ, hanem a településképi rendelet dolga.

Telken belül, a támfal tetejének szintjén ma sincs faállomány, így a támfal visszabontásával nem sérül a meglévő faállomány. A tájképet a kő támfal körüli faállomány adja, ami megőrzendő, de felülvizsgálandó a faállomány korát és egészségi állapotát tekintve. A szükséges kivágásokat telepítéssel kell pótolni.

Az engedélyezési tervekhez tájépítész tervfejezet is készülni fog mind a Lovarda, mind a Tanoda tér vonatkozásában, ami egyeztetésre kerül a városi főépítésszel és az örökségvédelmi hatósággal is.

Tájrendezési szempontból kedvező a Tanoda tér áttervezése:

- a gépkocsik nem, vagy kevésbé fognak a zöldben vagy a szűk utcákban parkolni,
- növekszik a közterek területe,
- felesleges intézményterületek köztéri funkciót kapnak,
- a volt Rendház előtti park így védelmet kap, amit az intézményi besorolás nem biztosított.

KÖZLEKEDÉSI VONATKOZÁSOK

A Tanoda téri parkolóra közlekedéstervező által készített munkarész készül, itt most csak a településtervezési vonatkozásokkal foglalkozunk.

A Lovarda a 1849/3 hrsz. zöldterületről és az azon át húzódó útról közelíthető meg. Ez a telek jelenleg még magán tulajdonban van, de a köztulajdonba vétele – telekcsere formájában – már folyamatban van.

A Lovarda telkén a parkolás - a támfal miatt - nem lehetséges, legfeljebb az alagsorban helyezhető el néhány kocsitároló. A parkban a parkolás nem kívánatos, ennek tiltása, illetve célforgalomra korlátozása közlekedési táblákkal szabályozható, nem szabályozási tervi kérdés.

A vendégforgalom parkolása a Tanoda téren lehetséges (500 m-en belül), ahonnan a parkon keresztül egy kedvező gyalogösvényen keresztül lehet a Lovarda szálló vendégeinek vagy rendezvényi vendégeinek a Lovardát megközelíteni.

A Tanoda téren két szintes parkoló épül, településfejlesztési szerződés keretén belül, ami azt eredményezi, hogy az egyik szint a Lovarda magánparkolója lesz, a másik szint közterület, közparkoló lesz, ami a Piarista rendházon kívül a tó-menti rendezvények parkolási igényébe is besegít.

BIOLÓGIAI AKTIVITÉSÉRTÉK VIZSGÁLATA

Területfelhasználás	Terület, ha	BA érték/ha	BA érték
Jelenleg:			
Lovarda: Kid	0,40	1,5	0,60
Tanoda: Z	0,07	6,0	0,42
KÖu	0,94	0,6	0,56
Vk	<u>0,54</u>	0,5	<u>0,27</u>
Összesen:	1,95		1,85
Tervezett:			
Lovarda: Lk	0,17	1,2	0,20
Vt	0,23	0,5	0,11
Tanoda: Z	0,16	6,0	0,96
KÖu	1,04	0,6	0,62
Kb-P	<u>0,35</u>	0,6	<u>0,21</u>
Összesen:	1,95		2,10

A biológiai aktivitásérték a módosítás során + 0,25 ponttal növekedett.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Ez a tervezési terület a műemléki jelentőségű területen belül van. A tervezési terület határos a volt Piarista Rendházzal.

A parkoló építés, mint közlekedési szolgáltatás és a zöldfelület közparkká minősítése semmiképp sem ellentétes a műemléki érdekekkel. Azt sem látványában, sem funkciójában nem terheli, inkább segíti.

Jelenleg a műemlék ismertetésére szorítkozunk.

PIARISTA RENDHÁZ - 2396

Tanoda tér 5. hrsz. 1842

barokk, 1770

Szabadon álló, keretes beépítésű, egyemeletes, nyeregtetős épület. Az É-i szárny középtengelyében huszártoronnyal. Az É-i szárnyon három, kőkeretes bejárati kapu, a középső felett Esterházy címer. Egy traktusos, oldalfolyosós elrendezés, a folyosók részben boltozottak. Az É-i szárny Ny-i végében két szintet átfogó, öt szakaszos csehsüveg boltozatú kápolna, oltárépítménnyel és díszítőfestéssel. A D-i szárny K-i végében fiókos dongaboltozatú, stukkódíszes ebédlő. A piaristák 1765-ben telepedtek meg Tatán. Az épület magját a Majkra költözött kamalduli barátok rezidenciája alkotja, amely 1748-1749-ben épült, a jelenlegi épület 1767-1770 között készült (építész: Fellner Jakab). Az egykori Kalasantzi Szent József kápolna 1765-ben épült, 1840-ben bővítették, ekkor készült díszítőfestése is. A Ny-i kapu felett díszes vasrács: 1937 (terv: Wälder Gyula). Az eredetileg U alaprajzú rendházat Ny-i szárnyal bővítették, 1929-1930 között (építész: Hüttl Dezső). 1987-1988-ban felújították.

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA

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

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

Tehát a módosítás a jogszabállyal nem ellentétes.

Tata város az alábbi térségi övezetekkel érintett:

- az ökológiai hálózat övezetei,
- a kiváló adottságú szántó és erdő övezet,
- a tájképvédelmi terület övezete,
- a kiemelt honvédelmi övezet,
- a földtani veszélyforrás övezete.

A tervezési terület érintett a földtani veszélyforrás övezetével, amennyiben az az egész településre vonatkozik pontosítás nélkül. De a korábbi tervezések tanúsága szerint Tata belvárosára a Bánya Hatóság nem közöl veszélyforrást.

A tervezési terület a tájképvédelmi övezetben érintett, ami körülöleli az Öreg tavat. Ezt figyelembe vettük, a Tájrendezés fejezetben kitértünk a tájképi, településképi vonatkozásokra.

MEGJEGYZÉS

A kialakult állapotok közmű-hírközlés munkarészeket nem igényelnek, ezért infrastruktúra alátámasztó munkarészek nem készültek.

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.

A feladat a szerkezeti- és szabályozási terv valamint a HÉSZ rendelet módosítását teszi szükségessé.

Ez a feladat nem érinti a város fő infrastruktúra hálózatát, nem szünteti meg zöld-illetve erdő területet, nem hoz létre új beépítésre szánt területet, így azok egyszerűsített eljárásban vélemezhető.

A tervezett módosítások a környezetre lényeges hatással nincsenek, 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" jellegűt 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 szélesség 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 területek 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 területeken 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 közelben lévő Kálvária domb nyitott karszt terület.

A vizsgált terület vízbázis közelében helyezkedik el, de a karsztvíz mennyiségét és minőségét a tervezett módosítások nem veszélyeztetik.

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

A vizsgált területen nincs határozattal kijelölt hidrogeológiai védőterület.

Zaj és rezgésvédelem

A vizsgált területeken 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 20-40 cm 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 Lovarda melletti területen helyileg védett természetvédelmi terület a közpark és az 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 ökológiai folyosó övezete.

A védőterület a helyi természetvédelmi terület és a Ramsari madárvédelmi területre vonatkozik.

Környezetalakítási javaslat

A tervezett módosítások környezetvédelmi szempontból nem jelentenek változást.

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

- az esetleges lótarásból eredő trágya szigetelt trágyatárolóban helyezhető el

- a trágya elszállításáról rendszeresen gondoskodni kell
- a szennyvizek elszikkasztása tilos!
- a közsatornában 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 érvényes rendeletben előírt követelményeket kell betartani
- a termőföld tárolását, kezelését, hasznosítását a KEM. Növény és Talajvédelmi Hatóság felügyelete mellett kell elvégezni
- az esetleges fejlesztési munkák megkezdése előtt a termőtalajt az építési területről le kell termelni és a fejlesztési területek szélén az újra felhasználásig deponálni szükséges.
- a beruházási terveknek tartalmazniuk kell a humuszos termőréteg 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 ökológiai folyosó természetes és természet közeli élőhelyeinek fennmaradását, valamint az ökológiai kapcsolatokat zavartalan működését nem befolyásolja.