

DÖNTÉSELŐKÉSZÍTŐ ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

TATA

A.) FEDETT LOVARDA

(hrsz: 1850/8)

B.) PIARISTA RENDHÁZ ELŐTT LÉTESÍTENDŐ KÉTSZINTES
PARKOLÓ

(hrsz: 1842; trsz: 2396)

TERÜLETÉRE



2019. JANUÁR

DÖNTÉSELŐKÉSZÍTŐ ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

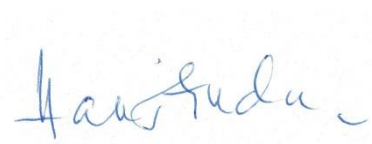
TATA

A.) FEDETT LOVARDA
(hrszt: 1850/8)

**B.) PIARISTA RENDHÁZ ELŐTT LÉTESÍTENDŐ KÉTSZINTES
PARKOLÓ**
(hrszt: 1842; trsz: 2396)

TERÜLETÉRE

2019. JANUÁR



Dr. Haris Andrea
művészettörténész
szakértői szám: 21-0060

TARTALOMJEGYZÉK

1. Vizsgálat	5. o.
1.1. Történeti leírás a változással érintett területen	5. o.
1.1.1. Régészeti örökség	5. o.
1.1.2. Műemléki értékek felmérése és települési értékleltár	5. o.
a. A fedett lovarda	5. o.
a.1. Leírása	5. o.
a.2. Telektörténete	14. o.
a.3. Építéstörténete	20. o.
a.4. A telektömbjében álló épületek	25. o.
b. A piarista rendház előtt létesítendő kétszintes parkoló területe	27. o.
b.1. Leírása	27. o.
b.2. Telektörténete	29. o.
b.3. Építéstörténete	34. o.
1.2. Természet, táj, tájhasználati és településszerkezeti összefüggések	38. o.
a. A fedett lovarda	38. o.
b. A piarista rendház előtt létesítendő kétszintes parkoló területe	39. o.
1.3. Településkép és utcaképek	40. o.
a. A fedett lovarda	40. o.
b. A piarista rendház előtt létesítendő kétszintes parkoló területe	41. o.
1.4. Településszerkezet és terület használat	42. o.
a. A fedett lovarda	42. o.
b. A piarista rendház előtt létesítendő kétszintes parkoló területe	42. o.
1.5. Településkarakter: telekszerkezet és telekhasználat, beépítési mód és épület típusok	44. o.
a. A fedett lovarda	44. o.
b. A piarista rendház előtt létesítendő kétszintes parkoló területe	44. o.
1.6. Védeltségek felsorolása (régészeti, műemléki, világörökségi érintettség)	44. o.
a. A fedett lovarda	44. o.
b. A piarista rendház előtt létesítendő kétszintes parkoló területe	44. o.
1.7. Az örökségi értékek elemzése	44. o.
a. A fedett lovarda	44. o.
b. A piarista rendház előtt létesítendő kétszintes parkoló területe	45. o.
1.8. Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggés rendszerében	45. o.
a. A fedett lovarda	45. o.
b. A piarista rendház előtt létesítendő kétszintes parkoló területe	45. o.
2. Változtatási szándékok	46. o.
2.1. Településhálózati és tájhasználati változások	46. o.
a. A fedett lovarda	46. o.
b. A piarista rendház előtt létesítendő kétszintes parkoló területe	46. o.
2.2. Településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változások	46. o.
a. A fedett lovarda	46. o.
b. A piarista rendház előtt létesítendő kétszintes parkoló területe	46. o.

2.3. Infrastrukturális változás	49. o.
a. A fedett lovarda	49. o.
b. A piarista rendház előtt létesítendő kétszintes parkoló területe	49. o.
2.4. Műemléki értékek felmérése esetén, a középtávon tervezett, a települési értékleltárban szerepeltetett létesítmények megjelenését érintő beavatkozások megnevezése és rövid ismertetése	49. o.
a. A fedett lovarda	49. o.
b. A piarista rendház előtt létesítendő kétszintes parkoló területe	49. o.
3. Hatáselemzés szöveges és ábrázolt formában a különböző hatásterületek kijelölésével	
3.1. Történeti településszerkezetet érintő következmények	50. o.
a. A fedett lovarda	50. o.
b. A piarista rendház előtt létesítendő kétszintes parkoló területe	50. o.
3.2. Természeti, táji hatások	51. o.
a. A fedett lovarda	51. o.
b. A piarista rendház előtt létesítendő kétszintes parkoló területe	51. o.
3.3. A vizsgált érték feltárulásának változásai	51. o.
a. A fedett lovarda	51. o.
b. A piarista rendház előtt létesítendő kétszintes parkoló területe	52. o.
3.4. Régészeti emlékek, műemléki értékek feltárhatóságának, megmaradásának, elfedésének, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei	52. o.
3.5. Műemlékek megújulásának és fenntarthatóságának gazdasági lehetőségei	52. o.
3.6. Környezeti terhelések és az épített örökség műszaki állapotának összefüggései	52. o.
3.7. Folyamatok iránya, visszafordíthatósága	52. o.
3.8. Károlyhívás lehetősége, költsége, illetve ellentételezésének lehetőségei	52. o.

A tárgyi dokumentáció az Öreg-tó bal partján álló ún. fedett lovarda (hrsz: 1850/8) területére és a piarista rendház északi oldala (hrsz: 1842) előtti területre és közvetlen környékükre vonatkozik.

A dokumentáció a hatályos jogszabály, a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet 15. melléklete alapján került összeállításra. A jogszabály 4. (A műemléki értékek tekintetében a települési értékleltár tartalmazza) és 5. (Az értékvédelmi terv tartalmazza) pontjai nem kerültek kidolgozásra, mivel a tárgyi döntéshozókészítő hatástanulmányhoz települési értékleltár elkészítésére nem volt szükség.

1. VIZSGÁLAT

1.1. Történeti leírás a változással érintett területen

1.1.1. Régészeti örökség felmérése esetén terepbejárás

A döntéselőkészítő örökségvédelmi hatástanulmány által érintett két helyrajzi számon – hrsz: 1850/8, hrsz: 1842 – régészeti védettség nincs.

1.1.2. Műemléki értékek felmérése és települési értékleltár felvétele szemrevételezéssel

a. A fedett lovarda (hrsz: 1850/8)

A terület 2018. decemberi helyszíni bejárása során megtörtént a területen álló épület állapotörögzítése, valamint annak vizsgálata, hogy a jelenlegi tervezési területen örökségi érték nem található.

A fedett lovarda használaton kívüli, tető nélküli; lassan 30 éve eredeti funkciójába nem sikerült visszahelyezni vagy új funkciót találni számára. Építészeti értékeiből mára csak a körítő falak maradtak fenn, melyek a 19. század végének ipari téglá építészetéhez kapcsolhatók. Ezek a falak mementóként, akár rekonstruálva megőrzendők, utalva az egykori funkcióra és a történeti múltra.

A fedett lovarda nem áll sem országos műemléki, sem helyi védelem alatt.¹ Területe Tata város műemléki jelentőségű területének (MJT) része. (trs: 10276, egyedi azonosító: 6387)

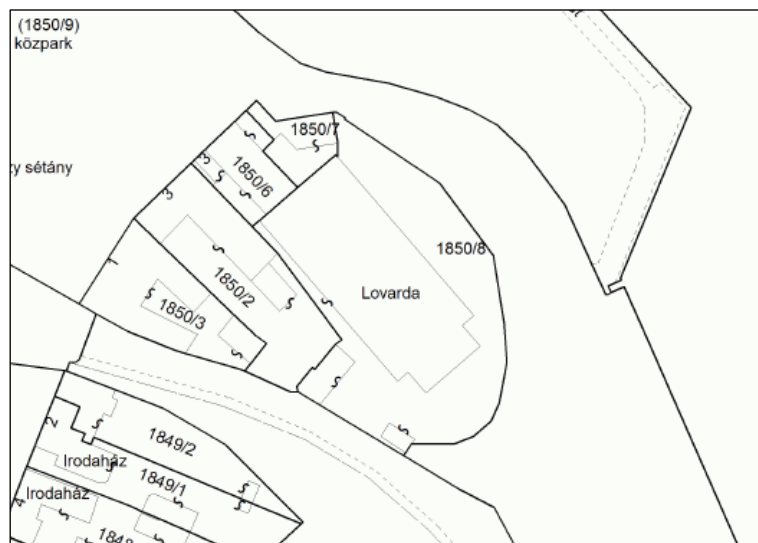
a.1. Leírása

A fedett lovarda az Öreg-tó bal partján, egy platón található. Az épülethez tartozó telek szabálytalan alaprajzú, amelyet a tó felőli oldalon magas, jellemzően kővel falazott támfal vesz körbe, a támfal tetején drótkerítéssel. A telek megközelítése a ma Kastély térnek nevezett térről a Schweizereibe² vezető (magán) útról lehetséges, valamint a tó felőli oldalról is egykor mód volt a támfal mellett két oldalról indított, közös pihenőbe érkező kétkarú lépcsővel, gyalogosan megközelíteni. Az északi³ kar indításánál, a támfalban, befalazott nyílások találhatók, mögöttes egy helyiség feltételezhető, amely egyik toldaléképület belső lépcsőjével is megközelíthető. A lovarda telke eredetileg egy telket alkotott a jelenleg 1850/6 és 1850/7 hrsz telkekkel, az 1850/6-os telek épülete mellett átjáróval, így a kastély felől is megközelíthető volt. (ld. még telektörténet)

¹ Az Eszterházy kastélyegyüttessel egy törzsszámon (trs: 2452) szerepeltetése téves adat, az országos védelem erre az épületre soha nem terjedt ki.

² A Schweizereit – amely máig használt nevét a korábban itt lévő svájci tehenészetéről kapta – az 1870-es évek végén, az 1880-as évek elején alakították át lóistállókká. Az épületegyüttes védett műemlék (trs: 10711).

³ A Lovarda épülete északnyugati tájolású, a továbbiakban a kastély felé néző oldalt északi oldalnak tekintjük.



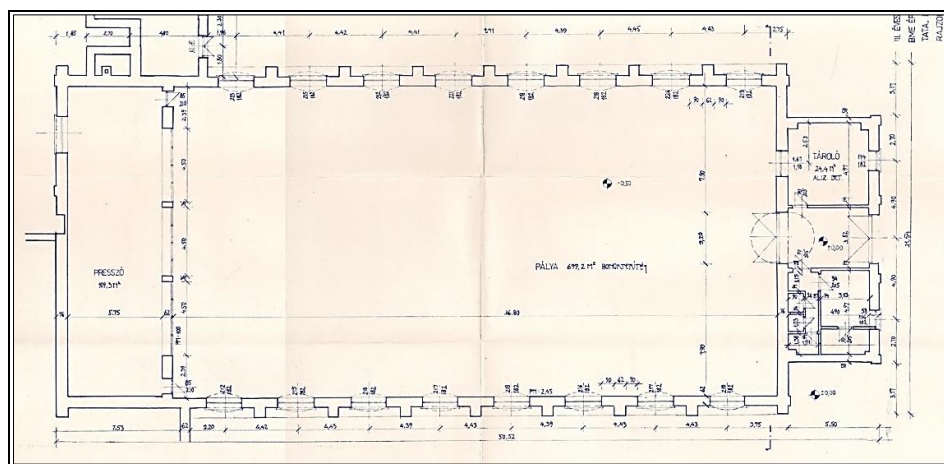
A fedett lovarda hivatalos helyszínrajza, 2019. január

A fedett lovarda (Tattersall) saját telkén, szabadon álló, téglalap alaprajzú, nyeregtetővel fedett épület, amelynek déli oldalához egy keskenyebb, alacsonyabb, lapostetővel fedett előtér csatlakozik. A tó felőli oldal északi végéhez egy félnyeregtetővel fedett, utólagos (építőanyaga alapján 1967-re datálható) toldalék simul (ezt a helyszínrajzon nem ábrázolták). Az épülethez az északi oldalon a Kastély térről induló zsákutcában lévő 1850/6 hrsz ingatlan épülete közvetlenül ráépült.

A lovarda hosszú, oldalhomlokzatai támpilléres szerkezetűek, a pillérek között szegmensíves, fém szerkezetes nyílászárókkal. A déli oldalon álló előtér nyílásai szintén szegmensívesek, közepűt nagyméretű bejárati kapuval, felette az oromfalban két kör alakú ablakkal (ma az oromfal nem áll). A bejárati kapuval szemben az északi oldalon befalazott és elépített (az 1850/6-os telek felől) azonos méretű bejárat található.

A lovarda belső tere nyitott fedélszékű volt, az északi végében egy vasbeton szerkezetű galéria maradványa áll, belső fémlépcsővel. (Az egykori Lovas presszó.) Az alaprajz alapján feltételezhető, hogy eredetileg ezen az oldalon is előtér vagy talán egy fászerkezetes (?) tribün volt.

Az épület – az előtér kivételével – 2006 óta fedélszék nélkül áll.



A fedett lovarda felmérési alaprajza

(forrás: BME Építészettörténeti és Műemléki Tanszék hallgatói felmérése, 1993.)



A fedett lovarda nyugati oldala a telek bejárat felől a melléképülettel, 2018. december



A fedett lovarda déli oldala a telekhatáron álló támfallal, 2018. december



A fedett lovarda déli oldala a főbejáráttal, 2018. december



A fedett lovarda keleti oldala a támfallal és a két oldalról indított lépcsős feljáráttal,
2018. december



A lépcsős feljárat tetején lévő kandeláber oszlop és a támfal mögötti pince belső lejárata a toldalékból, 2018. december



A tóparti támfal mögötti pince elfalazott nyílásai, 2018. december



A fedett lovarda tető nélküli belső tere, dél felé, 2018. december



A fedett lovarda belső tere, dél felé, 2003. (forrás: BFVT engedélyezési- és kiviteli terve, 2003.
Építész: Kugler Katalin)



A fedett lovarda belső tere a vasbeton galéria maradványával, 2018. december



A fedett lovarda belső tere, a galériával, 2003. (forrás: BFVT engedélyezési- és kiviteli terve, 2003.
Építész: Kugler Katalin)

A telken a Schweizereibe vezető útról nyíló bejárat mellett, a telekhatáron, az útra merőlegesen elhelyezett téglalap alaprajzú melléképület áll. A ház földszintes, félnyeregtetővel fedett, négy tengelyes. Az eredetileg minden bizonnyal lakófunkciójú épület – formai jegyei alapján – a fedett lovardával egy időben épült.



A telekbejárat mellett álló melléképület, 2018. december



A telekbejárat mellett álló melléképület belső terei kelet felől, 2018. december



13

a.2. Telektörténete

A területről a legelső, helyrajzinak tekinthető és releváns információkat hordozó térképek a 18. század közepétől maradtak fenn.

1746-os Mikoviny Sámuelnek a térképe, amely Tata – Almás – Szöny térségében elterülő mocsarak lecsapolására készült és ennek egyik sarkában található a település vázlatos ábrázolása.⁴ A fedett lovarda területén illetve környezetében házak állnak és megjelenik az a terep vonal, amely a mai plató határát (is) alkotja.



Mikoviny Sámuel térképének részlete, 1746. (forrás: MNL MOL)

A 18. század második feléből három, helyrajzilag pontosan elemezhető kataszteri térkép maradt fenn a településről: 1751-ből,⁵ 1770 körül⁶ és 1784 körül.⁷

Az 1751-es térképen már bizonyosan azonosítható a mai fedett lovarda területén lévő hosszú, téglalap alaprajzú épület (4. sz.) és arra merőlegesen két kisebb, szintén téglalap alaprajzú ház (7. sz.). A térkép jelmagyarázata szerint a 4. sz. hosszú épület egy disznóól, amely a megjegyzés szerint elég roszkatag, ezért a jövőben teljesen újjá kell építeni. A 7. számmal jelölt házak jobbágy házak, az 5. számú pedig az uradalmi sör- és szeszfőzde. (A 17. számmal a mai kastély elődje, az ún. Régens-ház látható.) A jelentős méretű sörfőzdét még Tata török utáni első birtokosai a Krafft bárók alapították. A sörfőzdét 1857 után cukorgyárrá,⁸ majd 1888-ban színházzá alakították át, végül 1913-ban lebontották. A sörfőzőknek a 20. század elejéig fontos tartozékai voltak a disznóólak, ahol a sörfőzés maradványát hasznosították; ezért a mai lovarda telek- és hasznosítási története szorosan összefonódott a sörfőzdével.

⁴ MNL MOL S. 11 No 290.

⁵ KDM Révhelyi hagyaték ltsz: 2626.

⁶ KDM Révhelyi hagyaték ltsz: 2624.

⁷ KDM Révhelyi hagyaték ltsz: 2625.

⁸ Szabad György: A tatái és gesztesi uradalom Eszterházy uradalom áttérése a robotrendszerrel a tőkés gazdálkodásra. Bp., 1957. 437. o.



Az 1751-es kataszteri térkép részlete (forrás: KDM)

Az 1770 körülre datálható térképnek jelenleg vizsgált része nagyon homályos, de a hosszú téglalap alaprajzú épület (disznóól) biztosan kivehető rajta.



Az 1770 körülre datálható kataszteri térkép részlete (forrás: KDM)

Ugyanezt az állapotot mutatja az 1784 körüli kataszteri térkép, valamint az 1809-es katonai térkép. A területen továbbra is egyetlen hosszú, téglalap alakú épület, a disznóól áll.



Az 1784 körülre datálható kataszteri térkép részlete (forrás: KDM)



1809-es katonai térkép (forrás: Wien Kriegsarchiv)

A 19. századi uradalmi térképek közül (1839, 1850, 1860, 1865)⁹ csak az 1850-es és 1865-ös térképen jelölik a területen álló disznóólat, ugyanolyan hosszú, téglalap alaprajzú formában, mint a 18. században, valamint ezeken a térképeken egy, a tó felőli oldalon lévő, támfalat követő, keskeny épület is megjelenik. A térképeken, amelyeken csak az uradalmi és más nem adózó telkeket (pl. egyházi épületek) és az azokon álló épületeket tüntették fel, a platón álló épületeket egy telekként ábrázolták a kastély előtt álló sörfőzővel.

⁹ MNL KEML XV. 2.



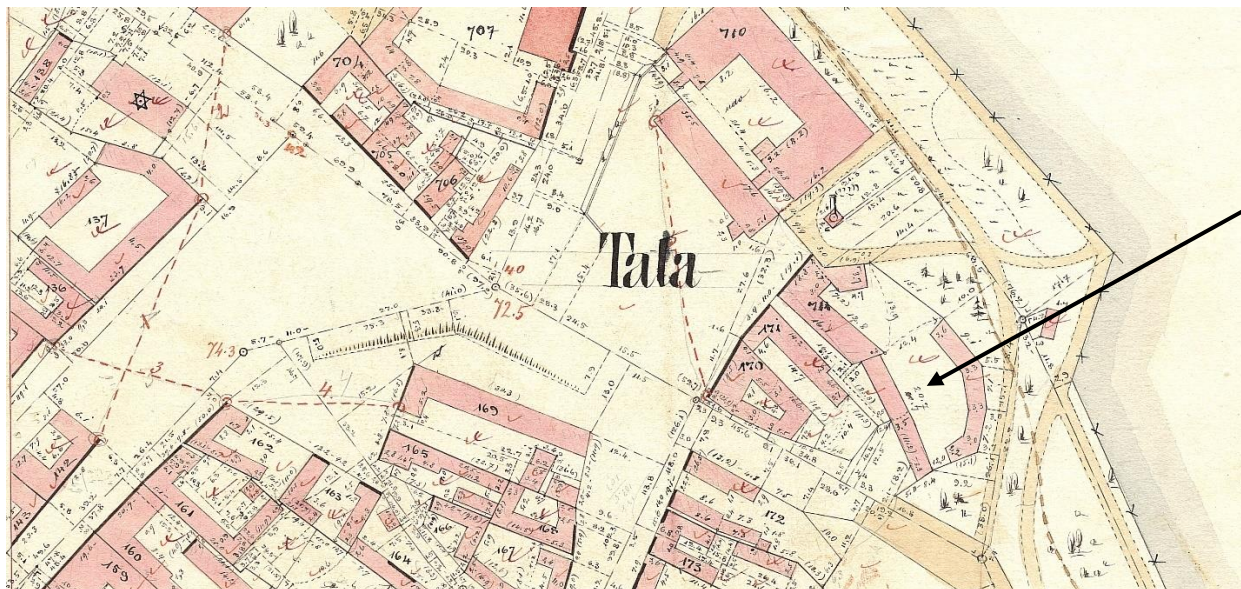
1850-es uradalmi térkép részlete (forrás: MNL KEML)



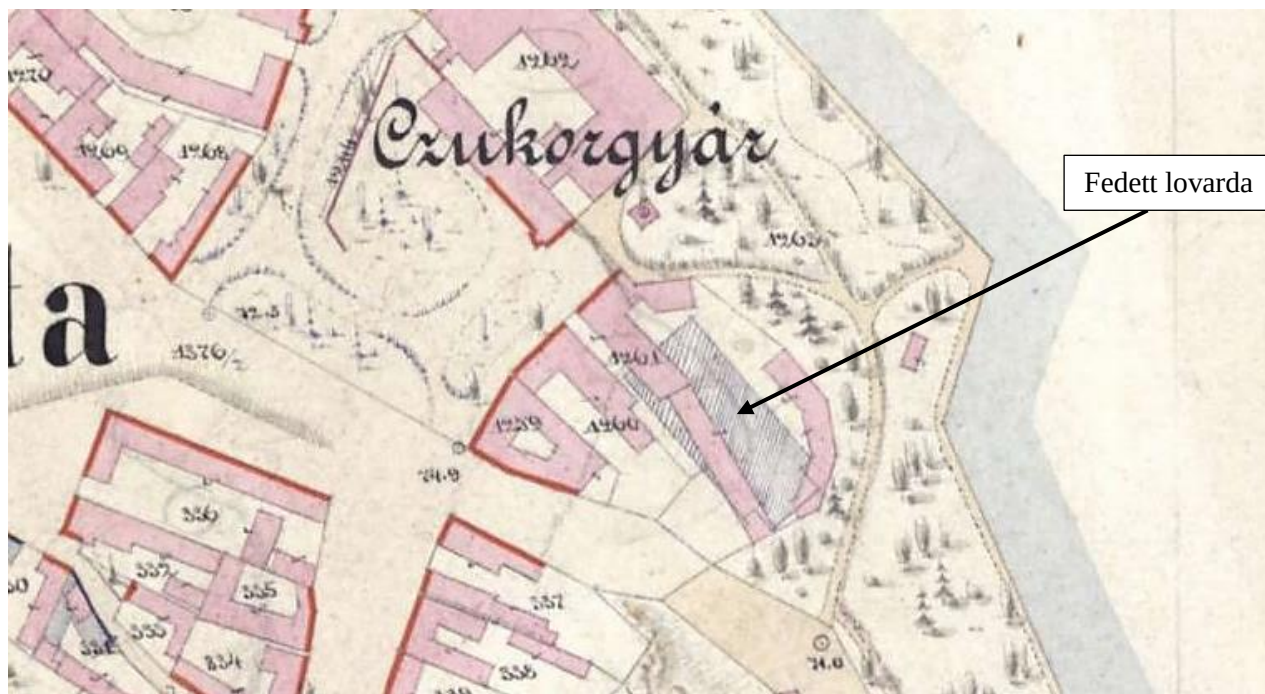
1860-as uradalmi térkép részlete (forrás: MNL KEML)

1885-ben készült el Tata kataszteri felmérése. A felmérésből fennmaradt a felvételi vázlatrajz- és térkép, valamint ez utóbbinak nyomtatott, méretek nélküli változata. A két térkép azonos helyrajzi szituációt mutat, azonban mivel a nyomtatott változat később készült és feltételezhetően 10-20 éven keresztül használták a változtatások megjelenítésére, ezért eltérő állapotot mutat. A felvételi térképen a Lovarda mai területén áll a hosszú épület (disznóól), valamint ábrázolták a támfal melletti épületet is. A tömbön belül, az északi oldalon, megtalálhatók a ma is álló épületek, szinte teljesen megegyező alaprajzi formában.

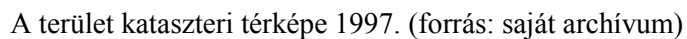
A nyomtatott változatra azonban már kézzel berajzolták a mai lovarda épületét. Mindkét térképen már a jelenlegi telekstruktúra első változata szerepel. A mai 1850/2 és 1850/3 hrsz-on álló lakóház külön helyrajzi számot kapott, míg az 1850/6 és 1850/7 hrsz lakóépület a lovardával azonos hrsz-on (711) található. Az 1850/2 és 1850/3 a mai Fazekas utca hrsz-ainak folytatása, míg a lovarda a kastély hrsz-aihoz (711) tartozik.



1885. kataszteri felvételi térkép



1885. kataszteri térkép nyomtatott változata, a fedett lovarda épületének utólagos berajzolásával
(forrás: mapire.hu)



Tingelhof in weißer gelber Mauer



Paris 23.6.1894

19

a.3. Építéstörténete

A fedett lovarda (Tattersall), kapcsolódva az Eszterházy család által a dualizmus idején felfejlesztett lótartáshoz, a bértartásra szolgáló versenyistállók rendszeréhez és a lóversenyekre kialakított pályához épült fel.¹⁰ Az épület helyének kiválasztásában minden bizonnyal meghatározó volt a kastélynak, valamint az Eszterházy családnak a Schweizereiben lévő, saját lovai számára fenntartott istállójának a közvetlen közelsége.¹¹ 1897-re, a Tatán tartott nagyszabású hadgyakorlat idejére már bizonyosan elkészült, és amennyiben hiteles forrásnak fogadjuk el Benesch László 1894-ben készült akvarelljét, akkor az építés dátuma 1894 és 1897 közé szűkíthető. A hadgyakorlat idejére nagyméretű étkezővé alakították át.

„A felségek kísérete a földött lovardában fog étkezni, amelyet szintén gyönyörűen rendeztek be. A földött lovarda területe körülbelül 800 négyszögméter. A bejáratnál ősrégi fegyverek, harci öltözetek vannak, ezután a bejáratnál szemben Eszterházy Miklós grófnak életnagyságú arcképe, amelyen mint Master of huos van ábrázolva, a falakon jobbra és balra allegorikus csoportokban van fölfüggesztve a mezőgazdaság, a vadászat, halászat, a művészet, a régiségtörténelem stb. Az egész teret zöld növényzet veszi körül. A közepén szökőkút emelkedik s körülötte marsall-asztalokat állítanak föl.”¹² Az átrendezett lovardáról fénykép is készült, amely az egyetlen ismert, háború előtti ábrázolása.



Az étkezővé átrendezett lovarda, 1897-ben. A fényképen a lovarda fele látható, az észak felé néző rövidebb oldallal.

(forrás: Vasárnapi Újság 1897. szeptember 26. 635. o.)

¹⁰ A lótartásról, versenyekről részletesen ld.: *Marton Melinda: A tatái lovas élet a dualizmus korában. Komárom-Esztergom Megyei Múzeumok Közleményei* 18 (2012) 171-179

¹¹ A Schweizereit – amely máig használt nevét a korábban itt lévő svájci tehenészettről kapta – az 1870-es évek végén, az 1880-as évek elején alakították át lóistállókka. Az épületegyüttes védett műemlék (trsz: 10711). A továbbiakban a Schweizerei kifejezést használjuk a köznyelvben ma használatos lovarda helyett az egyértelmű megkülönböztetésül a fedett lovardától.

¹² Pesti Napló 1897. szeptember 5.



A fedett lovarda a 20. század elején. (forrás: KDM)

Az épületet a második világháborúig fedett lovardának használták, majd 1948-ig az épület üresen állt. Ekkor a Tatára helyezett olimpiai edzőtáborhoz került és kosárlabda / kézilabda pályáját alakították ki benne.¹³ A tatai edzőtábor mai épületeinek folyamatos kiépülése után a pálya – amelyet helyi és megyei csapatok is használtak – az edzőtábor számára feleslegessé vált és 1957-ben bérbe adta a FÜSZÉRT-nek raktározásra.¹⁴

1966-ban határozat született arról, hogy a lovardát eredeti állapotában és funkciójában állítják vissza, valamint a Schweizereiben lévő lóistállókkal együtt a tatai lovasiskolának ad helyet a továbbiakban. A fedett lovarda felújítás utáni ünnepélyes átadására 1967 februárjában került sor.¹⁵ (Ekkor készülhetett az a mára elpusztult szeglemezes fafedélszék, amelyet a BFVT által 2003-ban készített engedélyezési terv állapotfényképen rögzített.) A fedett lovarda funkció mellett egy vendéglátó hellyel is bővült az épület. A belső tér északi oldalán kialakították a galériás szerkezetű „Lovas Presszót”, amelynek fogyasztó teréből ablakokon keresztül be lehetett látni a fedett lovardába, valamint a tóparti oldalon egy nagyméretű terasszal is rendelkezett. A presszó a város „elit” szórakozó helyének számított.

A vendéglátóhelyet és a fedett lovardát, párhuzamosan a Schweizereiben lévő lóistállókkal privatizálták, majd 1992-ben bezárták. Azóta az épület üresen, 2006 óta tető nélkül áll, állapota folyamatosan romlik.

¹³ Sportkiadás 1948. június 28. „A lovarda három héttel ezelőtt még piszkos, belövéses épület volt, amelynek teteje beomlott és üvegei betörték. Három hét alatt helyreállították ...”

¹⁴ Komárom megyei Dolgozók Lapja 1958. február 22.

¹⁵ Dolgozók Lapja 1966. március 30.; Dolgozók Lapja 1967. február 17.



A fedett lovarda épülete, feltételezhetően az 1967-es helyreállítás után. (forrás: BFVT engedélyezési- és kiviteli terve, 2003. Építész: Kugler Katalin)



A Schwezereibe és a fedett lovardába vezető közös bejárat (Lovas Iskola), a lovarda belső tere, és a Lovas presszó fogyasztó tere az 1967-es helyreállítás után.
(forrás: Zempléni Múzeum, Szerencs ltsz: 0027698)



A fedett lovarda belső tere, az 1967-es helyreállítás után az eredeti fedélszékkal (forrás: BFVT engedélyezési- és kiviteli terve, 2003. Építész: Kugler Katalin)



A Lovas presszó belső tere, a lovaglópályára való rálátással (forrás: Tatai TV riport filmje, 1994.)



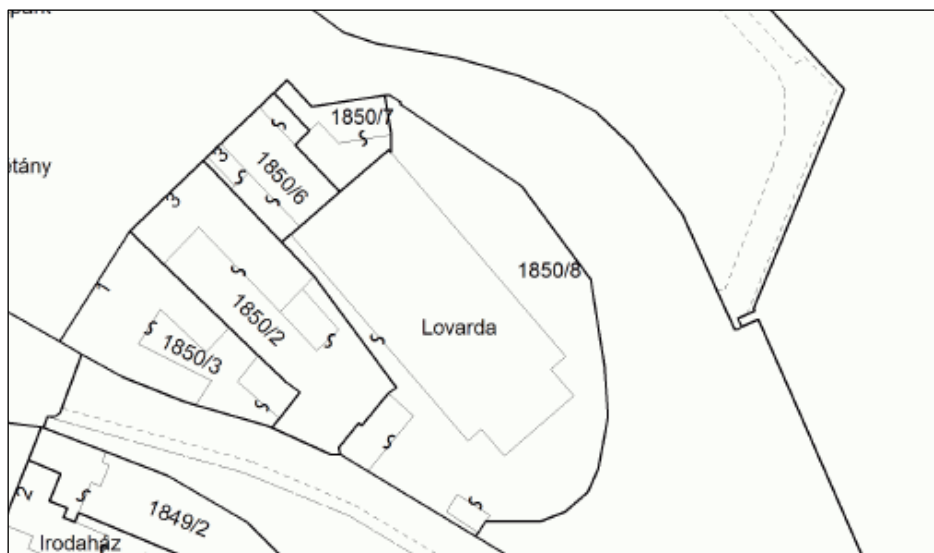
A Lovas presszó belső tere (forrás: Tatai TV riport filmje, 1994.)



A Lovas presszó tó felé néző terasza (forrás: Zempléni Múzeum, Szerencs)

a.4. A telektömbjében álló épületek

A fedett lovarda telektömbjében álló további, négy helyrajzi számmal rendelkező telek közül három, helyi védetség alatt áll: 1850/3, 1850/6 és 1850/7.¹⁶ A telkeken álló épületek – a felújítások után megmaradt építészeti formáik alapján – a 19. század közepére, második felére datálhatóak. A telektömb az É-i, K-i és D-i oldalon zöldterületekkel érintkezik, a Ny-i oldalán (magán) út határolja, amely a Kastély tértől a Schweizereibe vezet.



A fedett lovarda telektömbjének helyszínrajza, 2019. január

Kastély tér 1. hrsz: 1850/3, helyi védetségi törzsszám: 143.



Kastély tér 1.

¹⁶ Forrás: <http://magyaryterv.etata.hu/ertekvedelem>

Kastély tér 2. hrsz: 1850/2, helyi védetségű törzsszám: 144.



Kastély tér 2.

Kastély tér 3. hrsz: 1850/6, helyi védetségű törzsszám: 145.



Kastély tér 3.

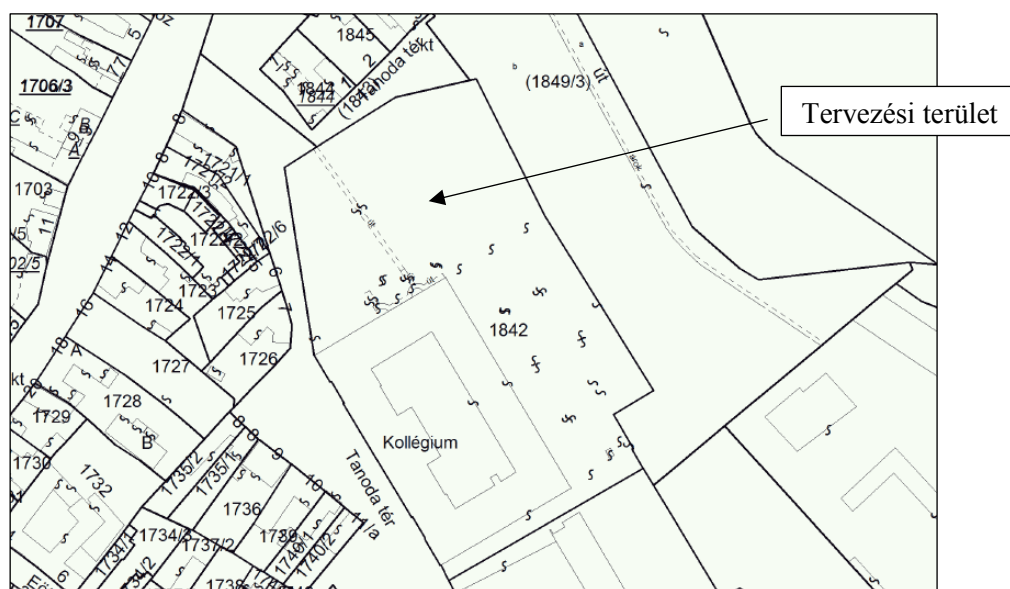
Az **1850/7-es hrsz** csak az 1850/6 hrsz-mal közös házból közelíthető meg (keleti, legszélső tengely), így az az utcaképben nem jelentkezik.

b. A piarista rendház előtt létesítendő kétszintes parkoló területe (hrsz: 1842; trsz: 2396)

A terület 2018. decemberi helyszíni bejárása során megtörtént a terület állapotörögzítése, valamint annak vizsgálata, hogy a jelenlegi tervezési területen más épített építmény és örökségi érték nem található. A piarista rendház országos műemléki védelem (trsz: 2396, egyedi azonosító: 628153) alatt áll és területe része Tata város műemléki jelentőségű területének (MJT) (trsz: 10276, egyedi azonosító: 6387).

b.1. Leírása

A jelenlegi tervezési terület, a rendház főhomlokzata (É-i homlokzat) előtt, attól keleti irányban – azzal azonos helyrajzi számon – lévő beépítetlen, jelenleg sportpályának használt terület. A terület aszfaltozott, romló állapotú, parkolóként (is) használt.



A tervezési terület helyszínrajza, 2019. január



A tervezési terület D felől a piarista rendház keleti bejáratától, 2018. december



A tervezési terület ÉNy felől a piarista rendházhoz vezető fasorral, 2018. december



A tervezési terület D sarka a piarista rendház előtti előkerttel és homlokzatának vonalában a tópart felé húzódó téglakerítéssel, 2018. december



A tervezési terület K felől a Fazekas utca felé nézve, 2018. december



A tervezési terület É felől a piarista rendház felé nézve, 2018. december

b.2. A telek története

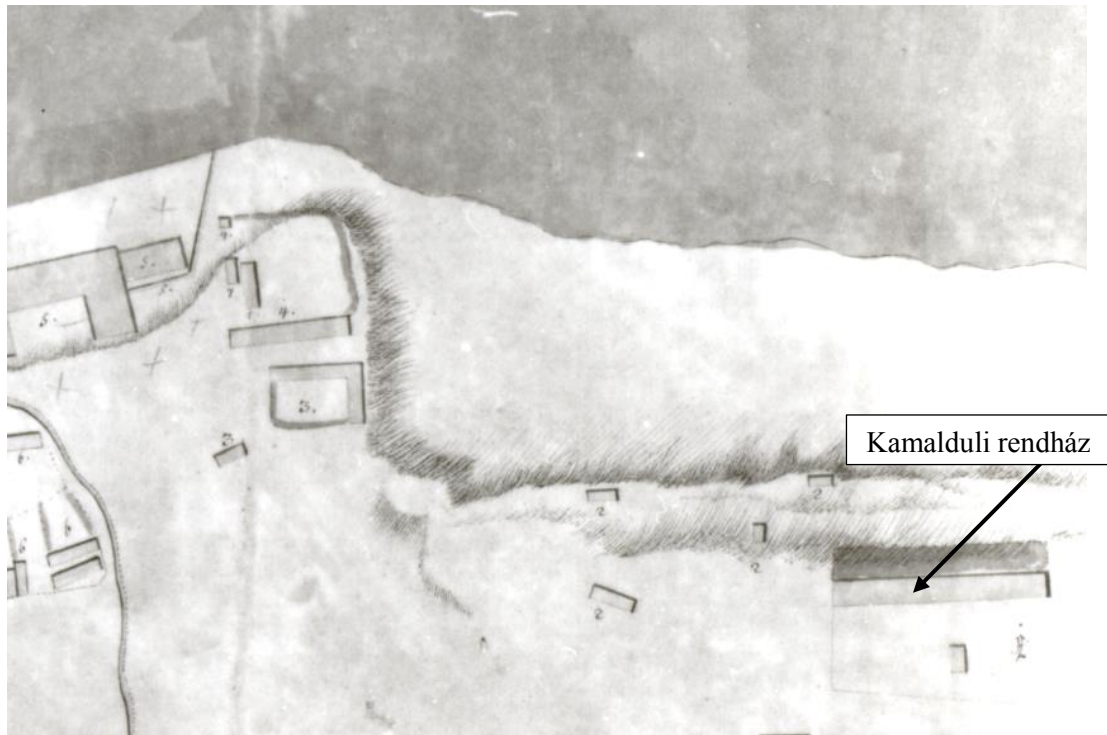
A 18. század második feléből három, helyrajzilag pontosan elemezhető kataszteri térkép maradt fenn a településről: 1751-ből,¹⁷ 1770 körül¹⁸ és 1784 körül.¹⁹

Az 1751-es térképen azonosítható az a hosszú, téglalap alaprajzú épület (1. sz.), amely a jelenlegi piarista rendház előzménye. A térkép jelmagyarázata szerint is ez a kamalduliak rendháza. (Az épület 1765-től vált piaristák tulajdonává. ld. még építéstörténet) További kisebb épületek (2. sz.) állnak a térképen szétszórva, településszerkezeti alakzatot, utcát nem alkotva a területen. A jelmagyarázat szerint ezek a parasztok háza a kamalduliak épülete körül.

¹⁷ KDM Révhelyi hagyaték ltsz: 2626.

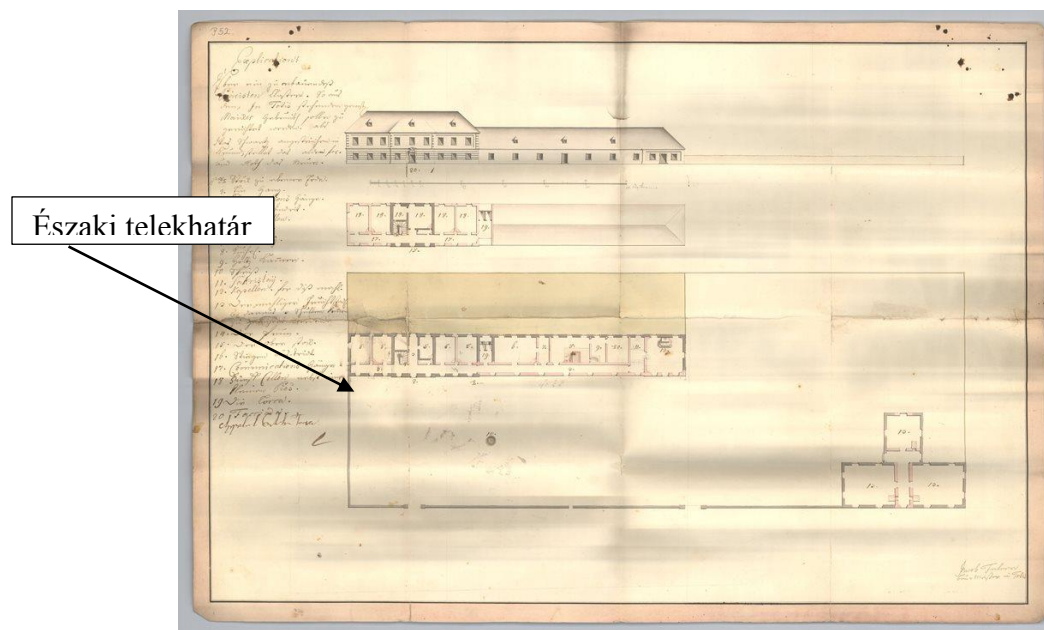
¹⁸ KDM Révhelyi hagyaték ltsz: 2624.

¹⁹ KDM Révhelyi hagyaték ltsz: 2625.



Az 1751-es kataszteri térkép részlete (forrás: KDM)

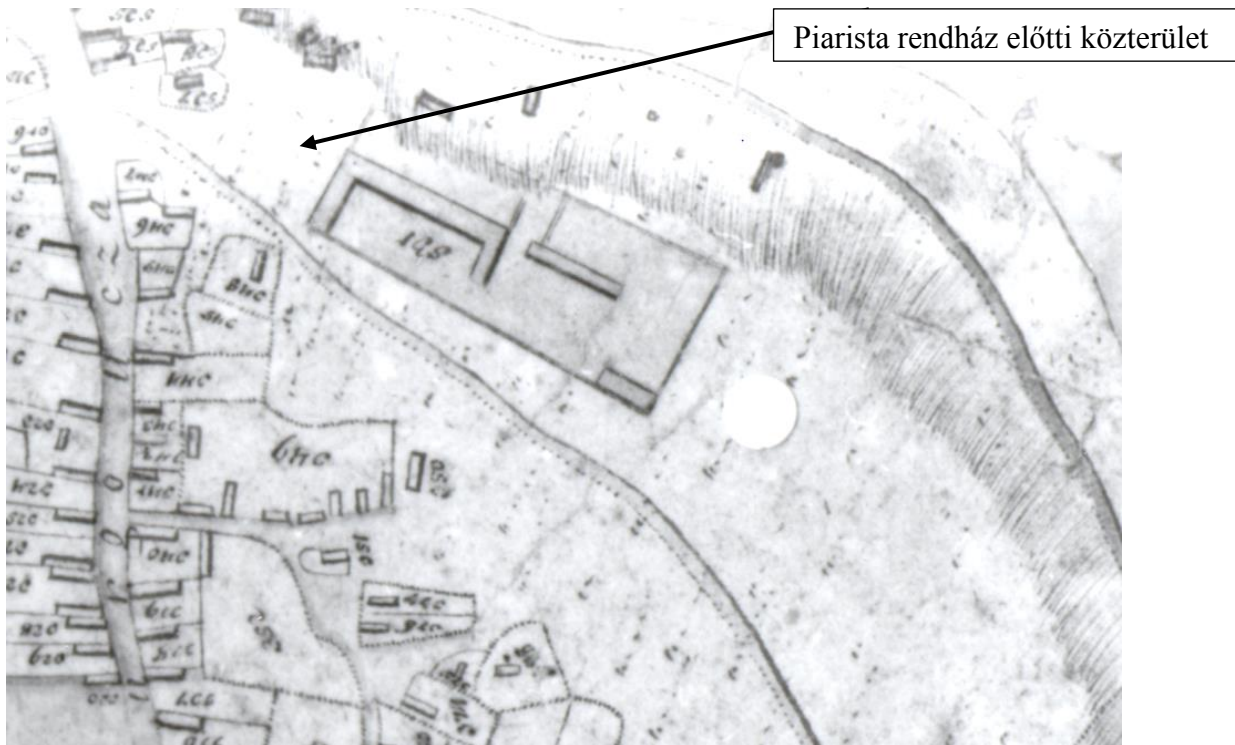
A rendház előtti terület közterület és teljesen beépítetlen volt. Ezt megerősítik Fellner Jakabnak a kamalduli rendház átépítésére készített tervrajzain látható telekhatárok is. ²⁰



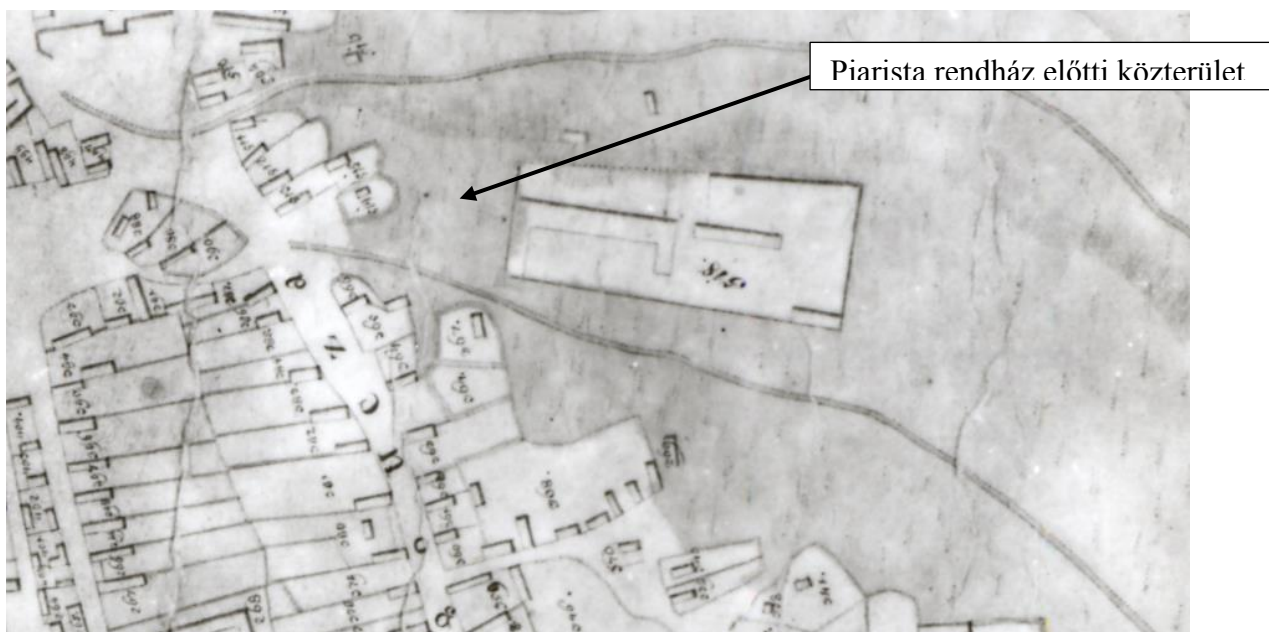
Fellner Jakab terve a kamalduli rendház átépítéséhez, 1760-as évek közepe. A telek keleti oldalán álló legkorábbi épülettel. (forrás: Bartos: A piarista rendház kutatási dokumentációja)

²⁰ ld. *Bartos György*: Tata, Piarista rendház értékleltára és műemléki kutatása. KÖSZ 2010. Köszönöm a szerzőnek, hogy a dokumentációt rendelkezésemre bocsájtotta.

Az 1770 körüli és az 1780 körüli térképen már a piaristák számára felépített U alakú rendház és melléképületei láthatók; a két térképen teljesen azonos formában. A térképeken jelölték a telekhatárokat, amelyből egyértelmű, hogy a rendház főhomlokzata előtti tér a nagy építkezés után sem tartozott a rendházhoz.



Az 1770 körüli kataszteri térkép részlete (forrás: KDM)



Az 1780 körüli kataszteri térkép részlete (forrás: KDM)

A 19. századi uradalmi térképek (1839, 1850, 1860, 1865)²¹ ugyanezt az állapotot rögzítették, a rendház főhomlokzata előtti terület továbbra is közterület, valamint ugyanígy ábrázolták az 1885-ös kataszteri felvételi térképen és annak nyomtatott változatán is.

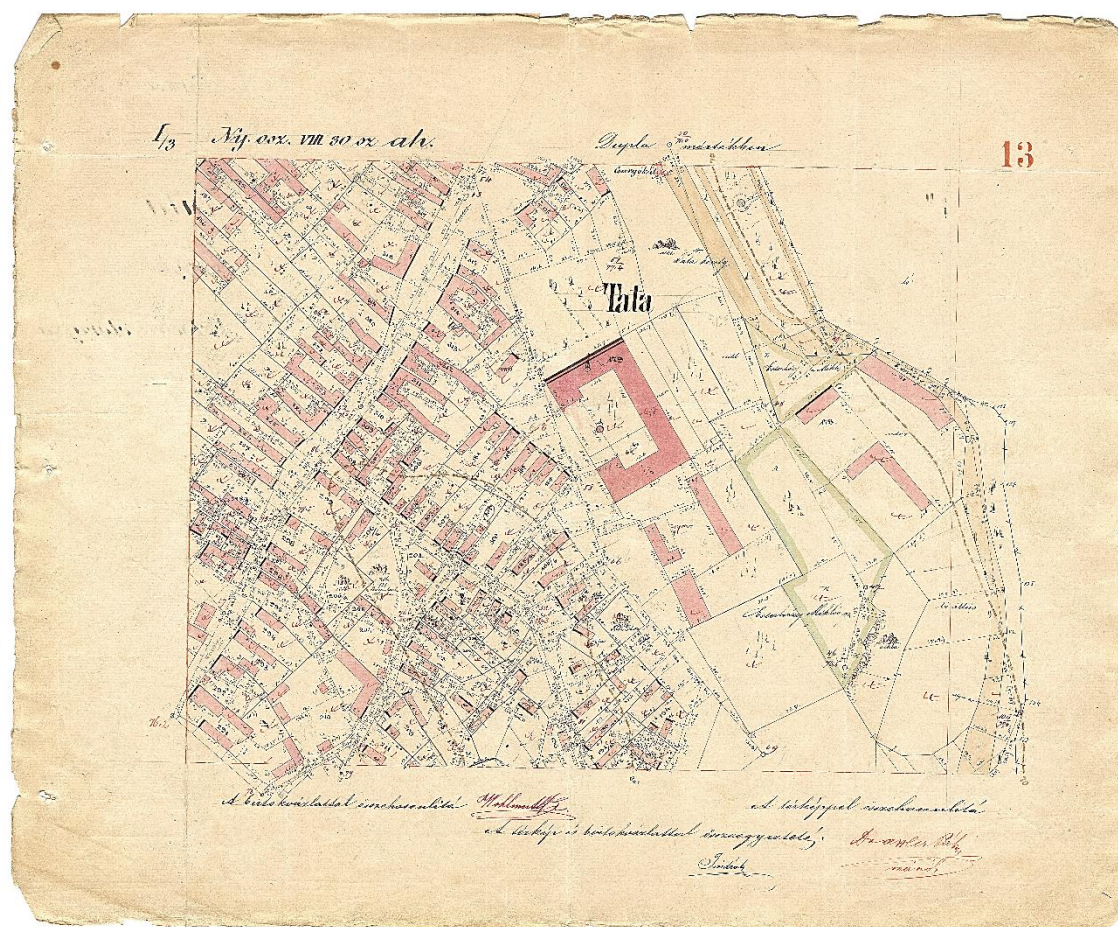


Az 1839-es uradalmi térkép részlete (forrás: MNL KEML)

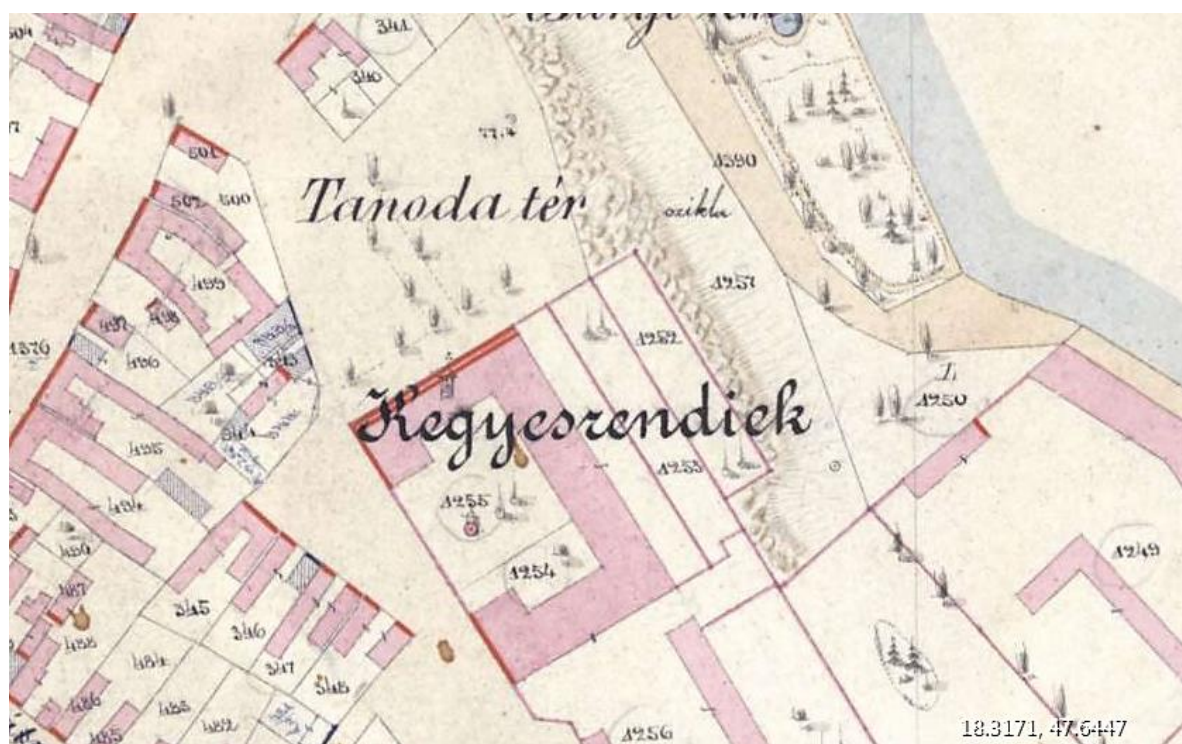


Az 1860-as uradalmi térkép részlete (forrás: MNL KEML)

²¹ MNL KEML XV. 2.



1885. kataszteri felvételi térkép



1885. kataszteri térkép nyomtatott változata. (forrás: mapire.hu)

A jelenleg rendelkezésre álló tulajdonlap valamint a város 1990-es években használt kataszteri térképe nem tartalmazott adatot arra vonatkozóan, hogy mikor került sor a közterület és a rendház azonos helyrajzi számon történő összevonására.²² Feltételezzük, hogy a volt rendházban a gimnáziumtól függetlenül működő közép fokú iskolának és kollégiumnak szüksége volt saját sportpályára, amelyet az előtte lévő közterületen alakítottak ki és egy kerítéssel a telekhez csatoltak majd ennek telekkönyvi és térképi és átvezetése is megtörtént, feltételezhetően az 1950-1960-as években.

b.3. Építéstörténete

A telektörténetből kétségtelen, hogy a jelenlegi tervezési terület csak a második világháború után került az akkor kollégiumnak használt rendházhoz, ahhoz történetileg soha nem tartozott. A piarista (kegyesrendi) szerzeteseket 1765-ben telepítette le Tatán Eszterházy Ferenc. Azt az épületet adta nekik, amelyet 1748-1749 között a – később Majkra költözött – kamalduli szerzetesek ideiglenes rendházaként épített fel. (Ez a téglalapalakú, a tóval párhuzamos épület látható az 1751-es térképen.) A korábbi épületet megtartva, 1766-1770 között épült fel a rendház, közel U alakú formában. (építész: Fellner Jakab) Az U szárnyait a 19. században bővítették, majd 1929-1930 között elkészült a nyugati szárny (építész: Hüttl Dezső), amellyel keretes beépítésűvé vált a rendház. A rendház az államosítás után (1950) különböző közép fokú kollégiumoknak adott helyet.

A rendház architektonikus részletformákkal is kiemelt főhomlokzata, az északi homlokzat alkotta a rendház nagyméretű telkének északi telekhatárát.

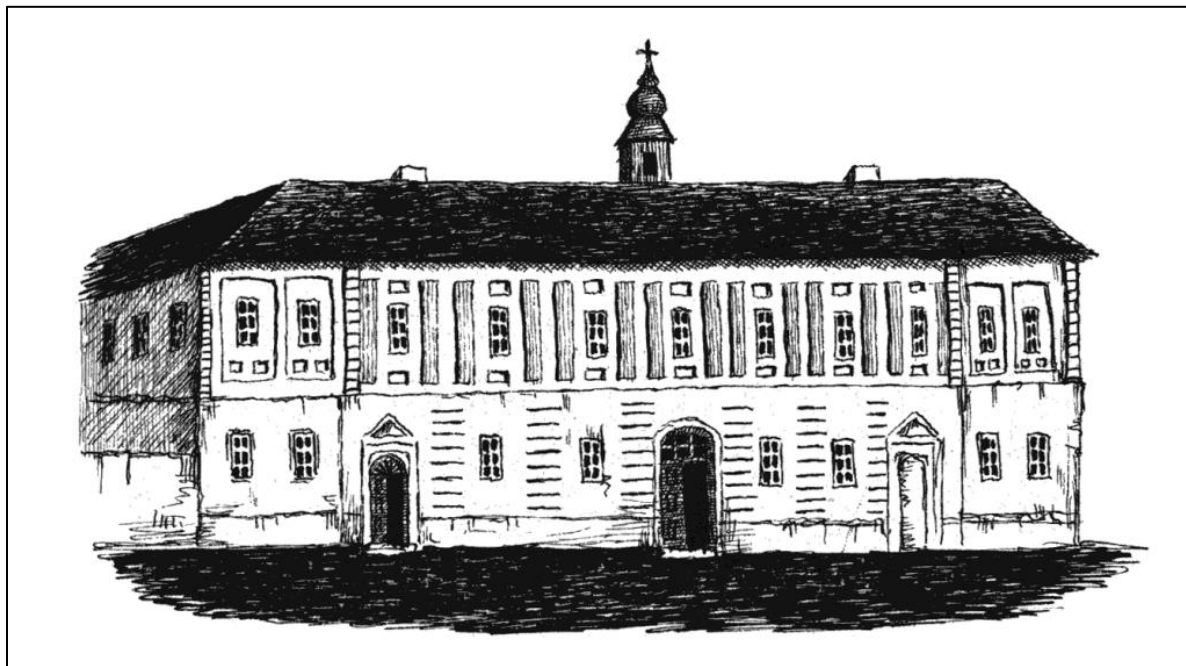
Az előtte lévő terület közterület volt, szinte szabályos négyzetes teret alkotva, sokkal szerencsésebb alakzatban, mint a jelenlegi telekhatárok. A tér egyik oldalát zárt térfalként a rendház alkotta.

A közterületet 1896-ban a milleniumra készülve fásított be a település – mint közterületet – a Kossuth térrel együtt.²³ A park jellegű fásítás határozta meg a területet a második világháború előtt. Feltételezhetően a rendház főhomlokzatának 1937-es Wälder Gyula-féle átalakítása során a rendház előtt egy előkertet választottak le, drótkerítéssel. A terepadottságokból adódó előkert már a 19. század második felében is létezett, akkor deszkakerítés határolta. A jelenlegi sportpálya elődjének kialakításáról a legkorábbi adat 1955-ből származik.²⁴

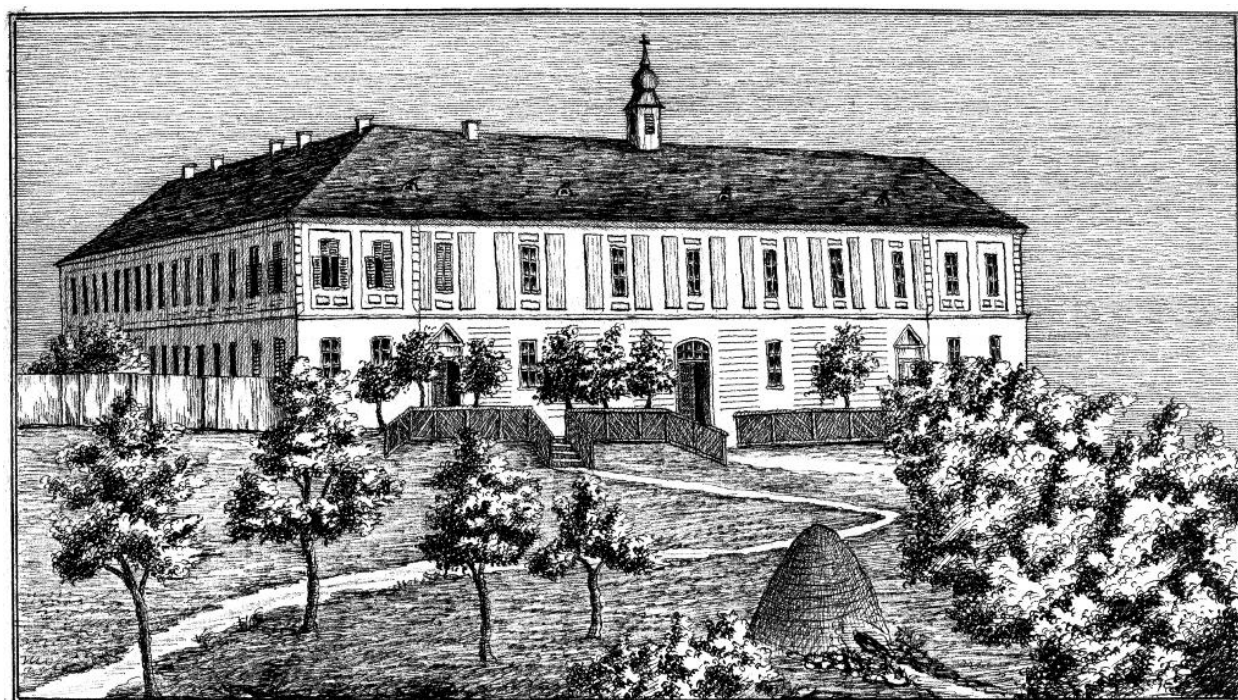
²² A Műemléki Tervtár jelenleg ismeretlen ideig kutathatatlan, ahol azonban megtalálhatók a rendház 1950-es években készült felmérési rajzai (ltsz.: 62804-62821), amelyek ezt a változást tartalmazhatják.

²³ *Körmendi Géza: A szabadságharc bukásától az első világháborúig. in: Tata története. II. szerk.: Körmendi Géza. Tata, 1984. 88. o.*

²⁴ Komárom megyei Dolgozók Lapja 1955. április 27.



A rendház É-i homlokzata. Váry Gellért rajza, 1874, (forrás: Bartos: A piarista rendház kutatási dokumentációja)



A rendház É-i homlokzata. Váry Gellért rajza, 1881. (forrás: Bartos: A piarista rendház kutatási dokumentációja)



A piarista rendház előtti tér az 1896-os fásítás után. (forrás: KDM)



A piarista rendház előtti terület az előkerttel. Révhelyi Elmér: A piarista rendház és múzeuma c. könyvében, Budapest, 1938.



A piarista rendház ÉK felől 1900. k. A képen látható az a téglafal, amely a rendház keleti oldala előtti kertet határolta és még ma is áll, valamint az északi homlokzat előtti fásítás a lejtő teraszos kialakításával. (forrás: KDM)



A piarista rendház K felől a kertet határoló téglakerítéssel. 1900. k. (forrás: KDM)

1.2. Természet, táj, tájhasználati és településszerkezeti összefüggések

a. A fedett lovarda

A vizsgált terület az Öreg-tó bal partján fekszik, amely a tatai völgyet átszelő Által-ér mesterséges felduzzasztásával alakult ki. Szabályozása előtt egy változó kiterjedésű nyílt vízterület volt, nádasokkal, lápos területekkel. Zsigmond király alatt, a vár kiépítésével párhuzamosan készültek el az első vízszabályozási munkák. A legutolsó, jelentősebb szabályozást Mikoviny Sámuel végezte az 1730-1740-es években, összefüggésben az Által-ér lefolyásának szabályozásával. A völgyben, a tó melletti természetes, sziklás magaslaton – amelyet minden bizonnyal évszázadokon keresztül húzódó, folyamatos tereprendezési munkákkal platóvá alakítottak ki – található a fedett lovarda területe.²⁵ A körülötte lévő terület változatos szintmagasságú. Az északi oldalon közel azonos a terepszint magasság, a platótól keletre, délre lényegesen mélyebben terül el a tó medrét övező parti terület, míg a nyugati oldalon fokozatosan csökkenve, lejtősen éri el a tó melletti partszakasz szintmagasságát.

A terület / a plató, a török utáni időszak óta, a 18. század elejétől mindig beépített volt. A 19. század legvégéig, a lovarda felépítéséig, a kastély előtti területen álló sör- és szeszfőzdéhez kapcsolódott funkciójában. (ld. még: a.2. *Telektörténete*) A gazdasági funkció (disznóól) ellátására egy-egy lakóépület (cselédház) is állhatott a területen. A gazdasági használat 19. század közepi háttérbe szorulásával, majd megszűnésével, a plató keleti oldalán – a település felé fordulva –, utca jelleggel, zárt sorú beépítéssel, az uradalomhoz kapcsolódó lakóépületek jöttek létre.

A terület / a plató Tata (Felső Tata) településszerkezetétől, utcahálózatától elkülönül, szabálytalan, közel ovális formát bezáró zárványként áll. Két oldalról beépítetlen, zöld terület, park veszi körbe, amelyek a tó partjáig futnak ki. Északi oldalán lévő házak egy kis zsákutcán keresztül közelíthetők meg, míg a lovarda területére a településszerkezet utcarendszerétől elkülönülő – ezt egy átjáró kapuval is hangsúlyozó – úton lehet eljutni. Az út jelenleg is magántulajdon és az Eszterházyak idejében is korlátozott lehetett a használata. Az út szintén zsákutca, végpontja a lovardához tartozó istállóknál, a Schwezereinél van, azok felépítése során, 1807-1808-ban hozták létre. A Schwezereinbe vezető út felett, kissé eltérő irányulással – a 18. századi térképek alapján –, a sziklás partoldal aljában mindig vezetett egy út dél felé; amely ösvényként, gyalogútként ma is megtalálható. A fedett lovarda területét még gyalogosan, a tó felé eső, keleti támfalnál kialakított lépcsős feljárón lehet még elérni.

²⁵ A területről összefoglalóan ld.: *Keller György*: Tata természeti földrajza. in: *Tata története I. (Az őskortól 1727-ig.)* szerk.: Bíró Endre. Tata, é. n. [1979] 7-22. o.



A fedett lovarda megközelítésére szolgáló, a város felé kapuval lezárt (magán) út, 2018. december

b. A piarista rendház előtt létesítendő kétszintes parkoló területe

A piarista rendház és az épületegyüttes északi oldala előtt létesítendő parkoló területe – hasonlóan a fedett lovarda területével – az Által-ér völgyében, a felduzzasztott Öreg-tó fölötti természetes, sziklás magaslaton található.

A terület a török utáni időszak óta, a 18. század elejétől napjainkig beépítetlen volt. Közterület funkciója volt, majd az 1950-as években, a rendházban akkor működő középfokú kollégium sportpályáját alakított ki a területen.

A területnek Tata (Felső Tata) településszerkezetéhez, utcarendszeréhez való kapcsolata egy történetileg fontos utcáról leágazó mellékút szerkezetű. Feltételezhetően a késő középkor óta meglévő, ma Fazekas utcának nevezett, fontos szerepet betöltő utcából való leágazással jött létre a ma Tanoda térnek nevezett utca, amely nevével ellentétesen inkább utca, mint tér. A legjelentősebb kiteresedése a piarista rendház előtt található, közel négyzetes formában. (Ez ma a rendház telkének része és részben a tervezési terület.) További szakaszain kisebb, szabálytalan kiteresedésekkel rendelkezik.

Az utca kialakulása 1748-1749-hez, a kamalduli rend épületének felépítéséhez köthető, akik életmódjuk miatt egy lakatlan, a település központtól távol eső területen akarták felépíteni ideiglenes tatai rendházukat, amelyet a majki együttes elkészültéig használtak. Az utca a 18. században és részben a 19. században is, csak a kamalduli, majd a piarista rend épületeinek megközelítésére szolgált, lakóépületeknek csak a telekvégeik dőltek ide. (ld. 18-19. századi kataszteri térképek) Később néhány ház épült a telkek végébe, kisebb, egy-két házból álló utcák indultak a Tanoda térnek nevezett utca felé, ezeknek a torkolatában szabálytalan geometriájú teresedéseket kialakítva. Az utca keleti oldalán ma is csak a piarista rendház és az Eötvös József

Gimnázium épületei állnak, a nyugati oldal beépítése jelenleg is esetleges – telekvég, utcai homlokzatú ház – a sajátos településszerkezeti fejlődés miatt.

1.3. Településkép és utcaképek

a. A fedett lovarda

A tervezési terület a tó bal partján található, egy zsákutcából közelíthető meg elsődlegesen, további három oldalról zöldterület fogja közre, így fekvésénél fogva nem része semmilyen utcaképnek. Ezzel szemben a településbe beleékelődő Öreg-tó partján lévő épületek nagy távolságokról is látható elemei a településképnek. Annak a településképi látványnak, amelyben erősen dominálnak a tájképi elemek, a nagy vízfelület, a víz melletti hangsúlyos zöldsáv és csak részlegesen szakítanak meg építmények, elsősorban az északi oldalon. A tó látképének leghangsúlyosabb, romantikus tájképi eleme a vár, míg a víztől visszahúzva emelkedő kastély épülete alig látható. Lakóházak –a tóvárosi egykori börgyárhoz csatlakozó épületek, valamint a 19. század végi eredetű villasor kivételével –, történetileg nem voltak a tó partján. Ezek az épületek sem közvetlenül a parton, hanem visszahúzva, szélesebb sétány mögött épültek fel. A tó körüli zöld sáv mögött tűnnek fel a tó két partján fekvő településrészek magasabb épületei. Megjelenésük a tájban távoli látványelem, ugyanakkor karakteresen jelzik a település fontos pontjait, sűrűsödését és annak urbanizációs fokát.

A fedett lovarda épületét is – szervesen beleilleszkedve a tópart tájképi együttesébe – a szélesebb sétánytól való visszahúzott és zöldsáv mögött elhelyezett telepítés jellemzi, mind az előtte kialakított sétány, mind pedig a tópart túlsó oldaláról alig látható.



A terület látképe az Öreg-tó tóvárosi oldaláról, 1923. (forrás: arcanum.hu)



A terület látképe az Öreg-tó tóvárosi oldaláról, 2018.



A fedett lovarda és támfala, előtte a telepített facsoporttal a tóparti sétány felől, 2018. december

b. A piarista rendház előtt létesítendő kétszintes parkoló területe

A tervezési terület a település tóparti és a Kálvária dombról feltáruló látképében nem jelenik meg. Egyetlen utcaképben, a Tanoda térnek nevezett utcáról látható. Az utca a Fazekas utcai torkolatból való megközelítés során csak a piarista rendház tömege jelenik meg, a tervezési

terület ettől kelet felé nem látható, csak az utcán való elhaladás során, azzal szinte egy vonalba érve.



A terület a Tanoda és Fazekas utca torkolatából, 2018. december

1.4. Településszerkezet és terület használat

a. A fedett lovarda

A tervezési terület a település szerkezetéhez, utcahálózatahoz két úton csatlakozik. Az egyik a 19. században kialakult tóparti sétány, amely ma gyalogos és kerékpáros útvonal. Ebből az irányból gyalogosan, a területet a tópart felől övező támfal mellett lévő lépcsőn lehet megközelíteni. A másik, Kastély tér felől induló, már a 18. század közepi térképeken is felfedezhető, a 19. század elején véglegesült út, amely zsákutca és a Schweizerei-ig vezet. Az aszfaltozott, gépjármű forgalomra alkalmas, magánút. Az aszfaltozott út felett megtalálható egy gyalogút, amely a sziklás partfal mellett a nyugati oldalon halad el.

A tervezési terület területhasználat a 18-19. században a sör- és szeszfőzdéhez kapcsolódó gazdasági funkció, disznóól volt. A fedett lovarda 19. század végi felépítése óta a terület használati értéke megnőtt, felértékelődött, sport- és szórakoztató, majd vendéglátó funkciók kerültek az épületbe. Ezek a funkciók megmaradtak 1992-ig. Azóta az épületek funkció nélküliek, üresen állnak.

b. A piarista rendház előtt létesítendő kétszintes parkoló területe

A tervezési terület a település szerkezetéhez, utcahálózatahoz a Fazekas utcáról induló, közel merőleges torkolatú Tanoda térnek nevezett utcával csatlakozik. Korábban a jelenlegi tervezési terület a Tanoda utcára merőleges közel négyzet alakú tér része és közterület volt. A közterület

nagy részét 1950-1960-as években a piarista rendház telkéhez csatolták. Egy vékony sávot hagytak meg közterületként az északi oldalon lévő házak megközelítésére, erről a területről egy gyalogösvényt alakult ki kelet felé, amelyen keresztül a fedett lovardát is el lehet érni.

A terület az 18. századtól beépítetlen, a sportpályák az 1950-es évektől állnak a területen, jelenleg aszfaltozva.



A sportpálya területéről a lovarda felé vezető gyalogösvény, 2018. december



A lovarda felől a sportpálya területe felé vezető gyalogösvény, 2018. december

1.5. Településkarakter: telekszerkezet és telekhasználat, beépítési mód és épület típusok

a. A fedett lovarda

A fedett lovarda a település szerkezetében zárványként álló tömbjének telekszerkezetét meghatározta egyrészt a magaslaton / a platón lévő földrajzi fekvése, másrészt a település földesurainak, az Eszterházy családnak uradalmi, azaz saját kezelése. Mai telekszerkezete a 19. század legvégén véglegesítődött, amely során a nagyméretű lovarda felépítésekor figyelembe vették a már ott álló – szintén uradalmi tulajdonú lakóházakat – és a legkevesebb bontással igyekeztek elhelyezni / kialakítani az új épületet, valamint annak telkét. (ld. 1.1.2. a.2. Telektörténete) A beépítési mód és az épület típus is eszerint változott, amely mindig egy nagyméretű, lényegében szabadon álló, egy belső szintet magában foglaló jellegű volt.

b. A piarista rendház előtt létesítendő kétszintes parkoló területe

A piarista rendház előtti terület beépítetlen közterület volt, majd az 1950-1960-as években a rendház telkéhez csatolták. Ma aszfaltozott sportpályák és parkolók találhatók a területen.

1.6. Védettségek felsorolása (régészeti, műemléki, világörökségi érintettség)

a. A fedett lovarda

A fedett lovarda hrsz-án nem található régészeti védettség.

Nem áll sem országos műemléki, sem helyi védelem alatt.

Területe Tata város műemléki jelentőségű területének (MJT) része. (trsz: 10276, egyedi azonosító: 6387)

b. A piarista rendház előtt létesítendő kétszintes parkoló területe

A piarista rendház hrsz-án nem található régészeti védettség.

A rendház és az azzal egy hrsz-on található tervezési terület országos műemléki védelem (trsz: 2396, egyedi azonosító: 628153) alatt áll.

Területe Tata város műemléki jelentőségű területének (MJT) része. (trsz: 10276, egyedi azonosító: 6387)

1.7. Az örökségi értékek elemzése

a. A fedett lovarda

A vizsgált terület Tata városképi szempontból kiemelt területe, része a város műemléki jelentőségű területének (MJT). A területen található épületegyüttes egyedileg nem védett, azonban fontos helytörténeti emléke a dualizmus idejében a településen virágzó, országos hírű lótartásnak és lósportnak. A bértartásra is alkalmas versenyistálló, az országos (monarchia) szintű versenyek rendezésére kialakított versenypálya mellé csatlakozott a jelentős méretű fedett lovarda, amely a lovak tréningezésére és bemutatókra volt alkalmas. Az épületnek

örökségi értékét elsősorban ez a történeti értéke adja, építészeti értékei (ipari műemlék kategóriába sorolható) teljesen megszűnőben vannak.

b. A piarista rendház előtt létesítendő kétszintes parkoló területe

A vizsgált terület Tata városképi szempontból kiemelt területe, része a város műemléki jelentőségű területének (MJT). A területen található épületegyüttes (piarista rendház) egyedileg védett műemlék, amely a tatai uradalmi barokk építészetnek a nagytemplommal, a kastéllyal és a kapucinus rendházzal egyenrangú, kiemelkedő emléke. A piaristák által itt működtetett gimnázium pedig nem csak a helyi, hanem az ország szellemi örökségének fontos része. A piarista rendház kiemelkedő értékeivel összehasonlítva méltatlan az előtte lévő beépítetlen terület állapota.

1.8. Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggés rendszerében

a. A fedett lovarda

A fedett lovarda és telke az 1990-es évek közepe óta használaton kívüli, funkció nélküli. Az épület állapota azóta folyamatosan romló – jelenleg már tető nélkül – és ezzel párhuzamosan a telek is elhanyagolt. A telket határoló támfal állapota műszakilag még kielégítő, de hamarosan ez is karbantartásra fog szorulni.

A terület része a város műemléki jelentőségű területének, és ha nem is a leghangsúlyosabb eleme, de része Tata legfontosabb településképi elemének az Öreg-tónak. Mai funkció nélküli, elhanyagolt állapotában érdemtelen státusú a terület kulturális- és természeti értékeinek összefüggésében.

b. A piarista rendház előtt létesítendő kétszintes parkoló területe

A rendház előtti beépítetlen terület amortizálódóként jellemezhető. A sportpálya – amelyet részben parkolóknak hasznosítanak –, a területet határoló rossz állapotú drótkerítések – amelyek az 1930-as évek végi felújításból származhatnak –, az aszfaltos utak, az elhanyagolt növényzet méltatlanok és nem segítik a rendház kiemelkedő építészeti és szellemi értékeinek érvényre jutását.

2.

VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

a tér- és időbeli folyamatok szöveges és összehasonlító térképi vagy grafikus megjelenítése

2.1. Településhálózati és tájhasználati változások

a. A fedett lovarda

A terv a történeti településhálózatban nem tervez változtatást. Nem változik a tájhasználat sem, továbbra is beépített terület lesz.

b. A piarista rendház előtt létesítendő kétszintes parkoló területe

A terv a történeti településhálózatban nem tervez változtatást. A tájhasználat nem változik meg jelentősen, az eddig sportpályaként kialakított és részben parkolóként használt aszfaltos terület legalizáltan parkolóvá válik.

2.2. Településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változások

a. A fedett lovarda

A terv érdembeli településszerkezeti változtatást nem tervez, elsősorban telekhasználati és beépítettségi változást tartalmaz, a jelenlegi állapotot és a tervezett változtatást rögzíti.

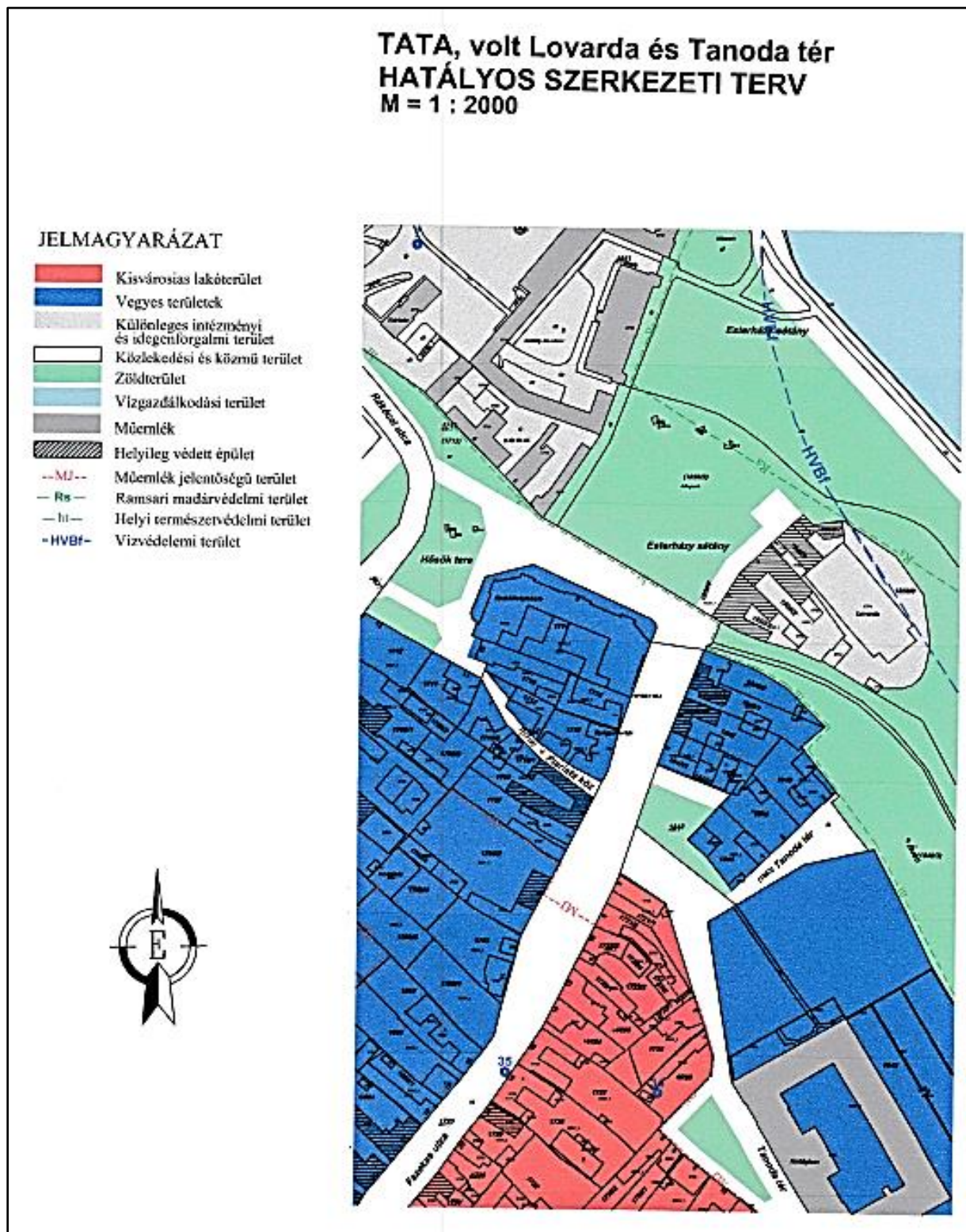
A fedett lovarda telektömbje jelenleg különleges idegenforgalmi és intézményi terület besorolású, amelyhez a TÉSZ jelenleg nem társít semmilyen szabályozást és beépítési paramétert.

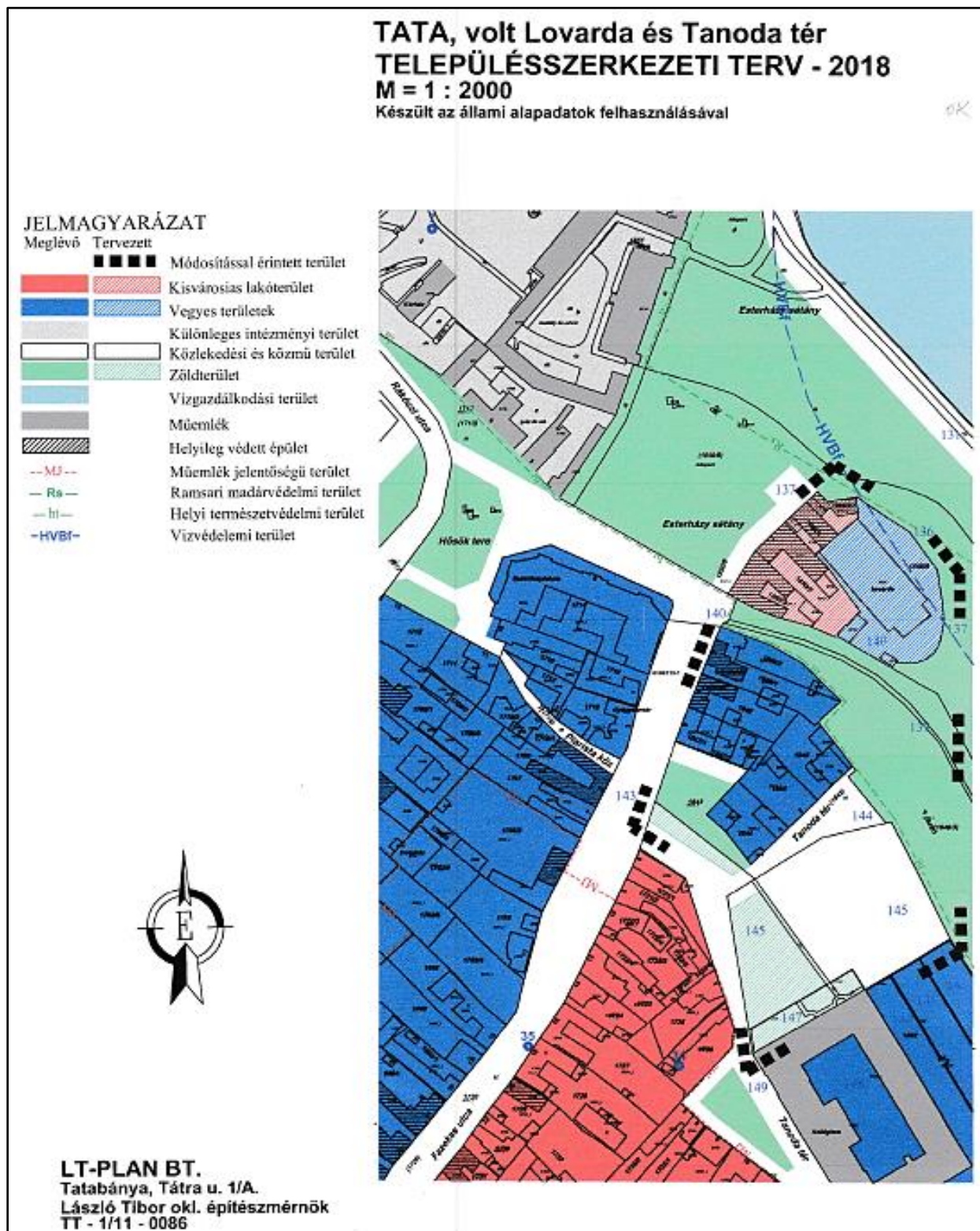
A településszerkezeti terv a tömböt ketté osztja a lakóépületekre és a fedett lovarda területére. A telektömbben, az északi oldalon álló lakóházakat – melyek helyi védettségűek, kivéve az 1850/7 hrsz – a különleges idegenforgalmi és intézményi területből kisvárosias lakóterületbe sorolja át. A tervezett besorolás: LK-FT-O/Z övezeti besorolás, a beépítési mód: oldalhatáron vagy zárt sorú, amelyben beépíthetőséget és a zöldfelületek paramétereit a telekméret függvényében pontosítja, a TÉSZ T1.6 táblázata alapján, a megengedett legnagyobb építmény magasságot 6 m-ben határozza meg. (Lk LK-FT-O/Z K m², /Z-O / 35-60 % / 6,0 m / 25-40 %) A fedett lovarda területére Vt-FT-9 jellel új övezeti besorolást hoz létre. Ebben a megengedett legkisebb telekméret 2000 m², a beépítési mód: oldalhatáron vagy zárt sorú, a megengedett legnagyobb beépítettség 60 %, a megengedett legnagyobb építmény magasság 11 m, a legkisebb zöldfelület: 10 %, azzal a megjegyzéssel, hogy a térszint alatt a telek beépíthetősége, összefüggésben a tervezett új épülettel: 100 %. (Vt-FT-9 2000 m² / O-z / 60% / 11,0 m / 10 %)

b. A piarista rendház előtt létesítendő kétszintes parkoló területe

A terv érdembeli településszerkezeti változtatást nem tervez, a jelenlegi telekhasználatot jeleníti meg; elsősorban telekalakítás célzatú. A terület központi vegyes intézményterületként való besorolását módosítja. A tervezendő parkoló területét (É-i oldal) közlekedési és közmű területre, az attól délre eső részt zöldterületre módosítja.

A hatályos szabályozási paramétert nem kívánja változtatni: VK-HF-In/2 K-2500 m² / K-Sz / 30 % / 12,0 m / K-50 %.





2.3. Infrastrukturális változás

a. A fedett lovarda

A tervezési területen infrastrukturális változás nem történik.

b. A piarista rendház előtt létesítendő kétszintes parkoló területe

A tervezési területen infrastrukturális változás nem történik.

2.4. Műemléki értékek felmérése esetén, a középtávon tervezett, a települési értékleltárban szerepeltetett létesítmények megjelenését érintő beavatkozások megnevezése és rövid ismertetése

a. A fedett lovarda

A tervezési területen műemléki érték felmérése nem történt.

b. A piarista rendház előtt létesítendő kétszintes parkoló területe

A tervezési területen műemléki érték felmérése nem történt.

3.

HATÁSELEMZÉS

szöveges és ábrázolt formában a különböző hatásterületek kijelölésével

3.1. Történeti településszerkezetet érintő következmények

a. A fedett lovarda

A tárgyi szerkezeti és szabályozási terv a történeti településszerkezetben semmilyen változást nem tervez; a tervezési területen fenntartja a 19. század legvégén megszilárdult településszerkezeti és telekosztási állapotot.

b. A piarista rendház előtt létesítendő kétszintes parkoló területe

A tárgyi szerkezeti és szabályozási terv a történeti településszerkezetben semmilyen változást nem tervez; a tervezési területen azonban egy a történeti szerkezet felé való pozitív visszafordulást eredményezhet. A piarista rendház előtti közel négyzet alakú terület történetileg, a 20. század közepéig közterület volt. A terület nagy részét az 1950-1960-as években a rendház helyrajzi számához csatolták. A jelenleg tervezett változtatás a terület északi részét ismét közterületté teszi, azonban a déli rész a rendházzal ugyanazon a helyrajzi számon marad. **Megfontolandó, hogy a teljes terület közterületté váljon**, sokkal átfogóbban lehetne gondolkodni a területen elhelyezni tervezett parkoló, zöldterület, rávezető utak együttesében és egy, a történeti telekosztást visszaállító – a terület mai, szerkezetileg értelmezhetetlen telekosztását tovább bonyolító –, a jelen kor igényeihez átalakított közterület jöjjön létre.

A rendháznak a tér felé eső homlokzata előtt az 1930-as években kialakított, a korból megőrződött, vasrácsos kerítéssel körül vett előkert megtartása, területének a rendház telkeként való megtartása megfontolandó.



A rendház É-i homlokzata, 1935. (forrás: Bartos: A piarista rendház kutatási dokumentációja)

3.2. Természeti, táji hatások

a. A fedett lovarda

A tervezett beavatkozások a tervezési terület kialakult természeti, táji jellegén nem változtatnak. A tervezett beépítési magasság (11 m) a jelenlegi párkánymagasságnak több mint kétszerese (5 m), így az új épület a tópart látképi elemeinek részévé fog válni. Az új épület tervezésekor törekedni kell arra, hogy a megjelenés ne teljes tömegű, hanem foltszerű, a zöldsávon áttűnő legyen, hasonlóan a tópart többi látképi elemeinek többségéhez.

A tervezett felszín alatti bővítés természeti hatásainak vizsgálata az örökségvédelmi szakterületen kívül esik.

b. A piarista rendház előtt létesítendő kétszintes parkoló területe

A tervezett beavatkozások a tervezési terület kialakult természeti, táji jellegén nem változtatnak, azt pozitívan befolyásolhatják. A tervezett felszín alatti bővítés természeti hatásainak vizsgálata az örökségvédelmi szakterületen kívül esik.

3.3. A vizsgált érték feltárulásának változásai

a. A fedett lovarda

A vizsgált érték, a fedett lovarda telkén tervezett településszerkezeti változásokkal a településkép és az MJT területének tópart felőli feltárulkozása nem változik meg jelentősen. A tópart zöldsávja mögött, ahogy eddig is, ezután is pontszerűen fog áttűnni a lovarda helyén tervezett új épület, amelynek szabályozott beépítési magassága nem fog versenyezni a sokkal magasabban, a sziklás partfal tetején emelkedő piarista rendház és gimnázium tömbjével. A változatlan látképhez továbbra is szükséges megőrizni a fedett lovarda K-i támfala előtt lévő facsoportot.



A lovarda az 1968-as helyreállítás után, a vár felől, a hiányos és kevés növényzet miatt jól láthatóan, 1968. (forrás: arcanum.hu)

b. A piarista rendház előtt létesítendő kétszintes parkoló területe

A rendház előtti terület revitalizációja mindenképp a műemléki védettséggel rendelkező rendház érdekeit szolgálja.

3.4. Régészeti emlékek, műemléki értékek feltárhatóságának, megmaradásának, elfedésének, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei

A fedett lovarda és a piarista rendház előtt létesítendő kétszintes parkoló területének történeti, régészeti és műemléki szempontjait vizsgálva új emlék vagy érték feltárhatóságának, megmaradásának, elfedésének, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei nem merültek fel.

3.5. Műemlékek megújulásának és fenntarthatóságának gazdasági lehetőségei

A fedett lovarda és a piarista rendház előtt létesítendő kétszintes parkoló területén nincs műemlék.

3.6. Környezeti terhelések és az épített örökség műszaki állapotának összefüggései

A fedett lovarda és a piarista rendház előtt létesítendő kétszintes parkoló területén a tervezett változtatások a védett épített örökség műszaki állapotát nem terhelik.

3.7. Folyamatok iránya, visszafordíthatósága

A fedett lovarda és a piarista rendház előtt létesítendő kétszintes parkoló területén a tervezett változtatások által létrehozott helyzet visszafordítható, a tervezett épület és műtárgy bontásával a jelenlegi állapot visszaállítható.

3.8. Kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezésének lehetőségei

A tervezett változtatások a kárenyhítés lehetőségét, költségét illetve ellentételezésének lehetőségeit nem indukálják.