

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

TATA, TÓVÁROSI MALOM

SZERKEZETI- ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV
MÓDOSÍTÁSA - 2017

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

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

Szakági közreműködők:

LAKI FERENC környezetvédelmi szakmérnök
SzKV-hu, SzKV-le, SzKV-vf, SzKV-zr/11-392

BUSZ TAMÁS közlekedés mérnök
TKö, KÉ-K / 11-0610

TERVI ELŐZMÉNYEK

Tata hatályos építési szabályzatát (TÉSZ) a 38/2005. (XII. 6.) önkormányzati rendelet állapítja meg.

Ennek mellékletét képező szabályozási tervlapokból a 9.3 és a 13.1 térképszelvény tartalmazza a módosítás tárgyát képező Tóvárosi Malom környezetét.

A Malom ingatlan tulajdonosai és az Önkormányzat között tárgyalások folynak az épülethez tartozó telek kiegészítéséről. Ennek viszont feltétele a településrendezési eszközök módosítása, a közterület-magánterület határának, szabályozási vonalának rendezése.

Erre vonatkozóan a Képviselő-testület a 302/2017. (IX. 27.) önkormányzati határozattal döntött a módosítás kezdeményezéséről.

Mivel alapvető infrastruktúra nem változik, erdőt nem érint, zöld terület nem csökken, új beépítésre szánt területet nem jelölünk ki, csak meglévőnek a határvonalát korrigáljuk, így az Önkormányzat a véleményeztetést egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni.

A TELEPÜLÉSSZERKEZET VIZSGÁLATA

A településszerkezeti terven az Ady E. út – Öreg tavi sétány – Malom utca telektömbön belül zöldterület, vízgazdálkodási terület és településközponti vegyes terület található.

A közterület-magánterület határának változtatása a településszerkezeti terv módosítását igényli.

Ettől a tömbtől északnyugatra településközponti vegyes területek vannak, míg a délkeleti irányban kisvárosias lakóterületek találhatóak.

Ellentmondást találtunk a tervezési területen belül a településszerkezeti terv és a szabályozási terv között. Míg a szerkezeti terv a hrsz. 3165 Malom épület és a 3164 hrsz. telket tekinti vegyes területnek, de a Malom és a Tó közti sávot közlekedési területnek jelöli teljes szélességében, addig a szabályozási terv a Malom és a Tó közötti sávból csak 12 m-t jelöl közlekedési területként, a többit (kb. 8 m-es sávot) a vegyes területhez csatolja.

Ugyancsak ellentmondás van a tervezési területen kívül, de azzal határos területen.

a Malom utca (3172 hrsz.) a Tóvárosi Malom mellett kiöblösödik a 3169-70-72 hrsz. telkek végénél. Ezt a kiöblösödést a településszerkezeti terv piros színnel a kisvárosias lakóterülethez csatolja. A szabályozási terv ezzel szemben közlekedési területként kezeli. A valóságban közterület, a Malom utca része, némi zöldfelülettel és parkolókkal.

Mindkét esetre elmondható, hogy nem egyértelmű, hogy véletlen szerkesztői hibáról van szó, vagy olyan önkormányzati megfontolásról a szabályozásban, ami nem lett a szerkezeti terven átvezetve. Minden esetre a tervezési területet ki kell terjeszteni a vitatott területre is, és a két tervfajta közt egyensúlyt kell teremteni.

A SZABÁLYOZÁS VIZSGÁLATA

A tervezési területet a 9.3 tervlap és a 13.1 tervlap határán van, mindkét lapon látszik valami, de nem igazán összefüggően.

A 9.3. lap információi:

- a vízfolyás V vízgazdálkodási területben van,
- a beépítésre szánt terület Vt-TV övezetben,
- a csatlakozó terület Zkp-1 jelű közpark, az Lk övezettől 12 m-es szabályozási szélességre van a Zkp és a KÖu-2 övezet határvonala,
- a Malom műemlék,
- a Tó mentén –ht- helyi természetvédelmi terület és –Rs- Ramsari madárvédelmi terület határ húzódik.

A 13.1 tervlapon annyi látható, hogy:

- a hrsz. 3169 kisvárosias lakótelektől 12 m-es szabályozási szélességű közlekedési terület van,
- a Malom utca kiteresédése a közlekedési terület része, ellentétben a szerkezeti tervvel.

A 38/2005. (XII.6.) TÉSZ rendelet 17. §-a tárgyalja a településközponti vegyes területet.

Itt a Vt-TV építési övezetre vonatkozóan nincs speciális előírás egyik bekezdésben sem.

A TÉSZ rendelet 5. melléklet T2.1. táblázata tájékoztat a Vt-TV építési övezetek beépítési paramétereiről az alábbiak szerint:

| | | | | | | | | |
|-----|-----------|-------|------|------|-------|----|-----|-------------|
| 17. | Vt-TV-1 | K/600 | Z/0 | K/60 | 9,0 | 20 | 2,0 | Fszt+1 |
| 18. | Vt-TV-2 | K | Z/0 | K/80 | 9,0 | 10 | 2,0 | Fszt+2 |
| 19. | Vt-TV-In | K | SZ | K/25 | K | 20 | - | illeszkedés |
| 20. | Vt-TV-Z/0 | K | Z/SZ | K/50 | K/7,5 | 20 | - | illeszkedés |

Vagyis olyan övezet, ami csak VT-TV jelű, a táblázatban nincs. Ez mégsem okoz gondot, nem tartom hibának, amennyiben egy műemléki telekről, műemléki ingatlanról van szó, ahol az építési lehetőségeket és feltételeket nem építési szabályzat, hanem a műemléki, örökségvédelmi hatóság hivatott eldönteni.

A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA

A szabályozási terven 3164 és 3165 hrsz. telkek szerepelnek úgy, hogy a 3165 hrsz. a Tóvárosi Malom épülete plusz telek nélkül. Az Önkormányzat digitális alaptérképén még ez szerepel, és a műemléki nyilvántartásban is. A közelmúltban azonban a 3165-öt beolvasztották a 3164 hrsz. telekbe. Ezt a változást mellékeljük egy hiteles ingatlan-nyilvántartási térkép mássalattal.

Ez a telek-összevonás látszólag jobb helyzetbe hozta a műemléki ingatlant, de ezt csak első lépésnek tekintették, hiszen a további teleknövelésről tárgyaltak, és ez képezi a tárgyat a szerkezeti- és szabályozási módosításnak is.

A most készülő szabályozási terv nem csak a jelenleg hatályos szabályozásból indul ki, hanem figyelembe veszi a hatályos településszerkezeti tervet és annak jelenlegi módosítását is, hogy a két terv összhangja megteremtődjön.

Az Ady Endre út és a Malom között a Malom utca szabályozása 12 m szélességről az első szakaszán 13,5 m-re nő a kiépített parkolókra tekintettel, a második szakaszon viszont – ahol

nincs parkoló - 10 m-re csökken. A Malom utca a Malom és az Öregtő közt 12 m-ről 10 m-re csökken. A köztes S kanyarban a kialakult burkolati állapot miatt 11 m-t szabályoztunk. A Tóvárosi Malom mellett, ahol a jelenlegi parkolója van, a szabályozási vonalat 7 m-re húztuk meg az épülettől, a Malom mögött a szabályozási vonalat az épülettel párhuzamosan, 4 m-re húztuk meg.

A 3164 hrsz. telek tó felőli végén a vízgazdálkodási területből is a vegyes területhez szabályoztunk egy kb. 120 m²-es területet, ami a használatát tekintve nem a vízfolyáshoz, hanem az épülethez tartozik. A szabályozási vonal törését az indokolja, hogy van ott néhány közmű akna, ami így közterületen marad.

A szabályozás módosítását a Malom telektömbjétől kiterjesztettük a Malom utca kiteresedésére is. Itt az ellentmondásos területet Zkp-1 jelű zöldterület-közpark övezetbe soroljuk úgy, hogy annak határát a malom felől a 3169 hrsz. telek határának meghosszabbítása adja meg, másik határát a 3172/1 és 3176 hrsz. telek határának meghosszabbításával képezzük. A Malom utca ezen a szakaszon 16 m széles, amin belül van járda, zöld sáv, burkolt út és parkoló sor is.

Ezzel a szabályozással elérjük, hogy

- a műemlék malom telken belülré kerül,
- a közpark területe nem csökken, hanem nő,
- a közlekedési területeken a kialakult burkolati, parkolási viszonyok nem kerülnek rosszabb helyzetbe és a fejlesztésük sem kizárt,
- a biológiai aktivitás értéke nem csökken, hanem nő.

TÁJRENDEZÉS

A tervmódosítás a közterület és a magánterület határának pontosítására korlátozódik. A közparkok használatát, növény állományát nem érinti. A Malom körüli területrészt magántulajdonba adása sem befolyásolja az összképet negatívan, hiszen csak jót remélhetünk attól, ha az lesz a gazdája, aki használja, és fenntartja.

A Malom utca kiteresedésénél a szerkezeti- és szabályozási változás, ami megteremti az összhangot a két tervfajta között, a jelenlegi állapotra, használatra épül. Településképi szempontból kedvezőbb állapotot teremt, mint a szerkezeti terv szerinti beépítés.

Így tájképi és városképi szempontból a módosítás nem jár negatív hatással.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A Czégényi-malom 2444-es számon nyilvántartott műemlék (Malom u. 1. hrsz. 3165)

Barokk épület a 18. század második feléből.

A Malom patak partján, szabadon álló, téglalap alaprajzú, háromszintes, csonkakontyolt nyeregtetős malomépület. belső terei új funkcióknak megfelelően teljesen átalakítottak.

Építette az Eszterházy-uradalom a 18. század második felében. 1840-1918 között a Ruiz család bérelte. 1921-ben akkori bérlője, Aranyosi János felújította. 1934-ben Czégényi Antal a Sándor malomból áthozott gépekkel szerelte fel. 1950-ben államosították, és hosszú ideig raktárnak használták. 1983-1984-ben felújították.

A Malom funkcióváltás előtt áll. A jelenlegi irodaház funkció megszűnik, és a Tóvárosi Klub kap benne helyett. Ennek megfelelően átépítések, korszerűsítések fognak történni az épületen és a 3164 hrsz. ingatlanon. Az engedélyezési tervekhez szakszerű vizsgálatok, felmérések, örökségvédelmi tanulmányok készülnek, a tervezők az Örökségvédelmi Hatósággal folyamatos kapcsolatban állnak, tehát a rendezési terv módosítása külön örökségvédelmi hatástanulmányt nem tesz szükségessé.

A szabályozás módosításának célja és érdeme, hogy a Malom a jelenleginél jobb helyzetbe kerüljön. Míg az idézett műemléki nyilvántartás és kézikönyv még szabadonálló épületről beszél, addig a helyzet az, hogy maga az épület volt a 3165 hrsz. telek, vagyis nem volt az épület körül telek. Ezen segít a módosítás.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a közelmúltban a 3165 hrsz. beolvadt a 3164 hrsz. telekbe, amit a műemléki nyilvántartásban javítani célszerű.

A szabályozási tervek nem tartalmazzak műemléki környezet lehatárolást. Talán azért, mert 50-100 m-en belül három másik műemlék épület is van, vagyis ezen a területen a műemléki környezetek egymásba érnek.

A hatályos szabályozási tervek szerint a tervezési területen régészeti lelőhely nem található.

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VIZSGÁLATA

Meglévő állapot a településszerkezeti terv szerint:

| Területfelhasználás | Terület, ha | BA érték/ha | BA érték |
|----------------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| Vegyes terület | 0,066 | 0,5 | 0,033 |
| Kisvárosias lakóterület | 0,070 | 1,2 | 0,084 |
| Közlekedési terület | 0,188 | 0,6 | 0,113 |
| Zöldterület | 0,105 | 6,0 | 0,630 |
| Vízgazdálkodási terület | <u>0,013</u> | 6,0 | <u>0,078</u> |
| Összesen: | 0,442 ha | | 0,938 BA |

Módosítás után:

| Területfelhasználás | Terület, ha | BA érték/ha | BA érték |
|----------------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| Vegyes terület | 0,128 | 0,5 | 0,064 |
| Közlekedési terület | 0,136 | 0,6 | 0,082 |
| Zöldterület | <u>0,178</u> | 6,0 | <u>1,068</u> |
| Összesen: | 0,442 ha | | 1,214 BA |

A módosítással a biológiai aktivitás $1,214 - 0,938 = 0,276$ BA értékkel nőtt.

A TÉRSÉGI ÖVEZETEK VIZSGÁLATA

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.

Eszerint a Malom utca térségének településszerkezeti módosítása nem jogszabály ellenes.

Tata város az alábbi térségi övezetekkel érintett:

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

A tervezési területet a fentiekből csak a Tó körüli tájképvédelmi övezet érinti, illetve a földtani veszélyforrás övezete, ami a teljes településre vonatkozik, nem az Öreg tó partjára konkrétan.

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 Malom ingatlan tulajdonosai és az Önkormányzat között tárgyalások folynak az épülethez tartozó telek kiegészítéséről. Ennek viszont feltétele a településrendezési eszközök módosítása, a közterület-magánterület határának, szabályozási vonalának rendezése.

Erre vonatkozóan a Képviselő-testület a 302/2017. (IX. 27.) önkormányzati határozattal döntött a módosítás kezdeményezéséről.

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 adódó légszennyezés nem jelentős.

Hulladékgazdálkodás

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

A tervezési 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 közvetlenül a Tatai Öregtóba kerül.

A vizsgált területen karsztvízforrás nem található.

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 2-3 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 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 magterület övezete.
A Tatai tó védőterülete a Ramsari madárvédelmi területre vonatkozik.

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 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 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 humuszos termőréteg letermelését, tárolását, hasznosítását és a terület helyreállítását
- a felszíni szennyezések elkerülése érdekében az alábbiakat javasoljuk:
 - a parkolókról lefolyó csapadékvíz homokfogó - olajfogó műtárgyon kell átvezetni
 - 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.

KÖZLEKEDÉS

Meglévő állapot

A szabályozási terv módosítással érintett terület Tata, Ady Endre út felől közelíthető meg. Az Ady Endre út egyben az *1. sz. Budapest – Tatabánya –Hegyeshalom elsőrendű főút*.

A főút ~64+653 km szelvényében van a Malom utca csatlakozása. A főút 2016. évi forgalma az utcsatlakozás térségében: 14.452 (j/nap), ami 1601 E/óra forgalmat jelent.

A Malom utca a Kodály téri szakaszon 5,5 m szélességű 2×1 forgalmi sáv aszfalt útburkolattal rendelkezik, melyhez mindkét oldalon 2,5-2,5 m széles párhuzamos parkoló csatlakozik. Az útfelületet szegély határolja.

A bal oldalon a kereskedelmi egységekig a párhuzamos parkoló mellett 2,0 m széles gyalogos felület látható.

A Malom épülete előtt 90°-os töréssel halad tovább az utca. Az ív végén jobb oldalon a Malom épületére merőleges parkolóállások láthatóak, míg bal oldalon szintén merőleges parkolók lettek kijelölve a kereskedelmi egységek előtt.

A Malom utca közel párhuzamosan vezet tovább az Ady Endre utcával és újabb merőleges parkolók láthatóak.

Az Öreg tó irányába egy útsatlakozás vezet le, melyet csak célforgalom vehet igénybe. A kétsávos útfelület 5,0 m széles, és kiemelt szegély határolja. A keskeny vonalvezetés nem okoz problémát a minimális fogalom miatt.

Tervezett állapot

A szabályozási terv módosítása a terület közlekedési rendszerében nem vezet be változást, az útfelületek és a parkolók megmaradnak.

A Malom épületéig az eddigi egységes 12 m szabályozási szélesség a jobb oldali párhuzamos parkolók végéig 13,5 m szélességre módosul, majd azt követően 10 m-re csökken. Ezzel a módosítással kerülnek az övezeti határok a valós használathoz igazításra.

A Malom előtt merőleges parkolók jogi kategóriájában tesz módosítást, lévén a tervezett szabályozási vonal a parkolók végén jelöli ki a köz- és a magánterületek határát. A 7 m-es szélesség lehetővé teszi az épület előtti 2,0 m szélességű járda, illetve 5 m szélességű merőleges parkoló állások megtartását/fejlesztését.

Az Öreg-tó irányába a jelenlegi 12 m szabályozási szélesség 10 m-re csökken. Ezen útszakasz esetében javasolt az út északi oldalán új párhuzamos parkolók kialakítása, mellyekkel kiváltható közterületen a Malom épületéhez rendelt merőleges parkolók száma.