

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

Tel: 30/277-0081
34/511-145

E-mail: lt.plan127@gmail.com

TATA, Tóvárosi malom parkoló
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TANULMÁNY



Tervező: László Tibor okl. építész-mérnök
TT-1 / 11-0086

A HELYZET ISMERTETÉSE, A SZABÁLYOZÁS VIZSGÁLATA

2017-2018-ban folyt a Tata, Tóvárosi Malom térségének településszerkezeti és szabályozási terv módosítása, amit a képviselő-testület 2019 januárban hagy jóvá.

Ennek lényege, hogy a Tóvárosi Malom funkcióváltása és fejlesztése a telekhatárok változását és emiatt a szabályozási vonalak, övezethatárok változását tette szükségessé. Ennek kapcsán vizsgáltuk és korrigáltuk a Malom utca kiöblösödését, beépítetlen és funkciótlan területét, ahol a településszerkezeti terv kisvárosi lakó területet jelölt, míg a szabályozási terv közlekedési és közmű területet. A beépítést nem láttuk célszerűnek, a közlekedési területté minősítés nagy biológiai aktivitás érték veszteséggel járt volna, ezért zöldterületi besorolást kapott.

Ez a teresedés gyepes felületű, néhány kisebb fával, egy lemezházas trafóval, legális és a rendezvények idején illegális parkolóval. Ezen kívül ezen a területen van a hrsz. 3170 és 3172/2 lakó telkek gépkocsi behajtó útja. Vagyis csak részben lehet zöldterületként, közparkként használni és kezelni.

Ezzel szemben jellemző, hogy a tópart közelsége miatt időszakosan nagy parkoló hiány mutatkozik a térségben, és a megváltozott funkciójú műemlék Tóvárosi Malom is több parkolót igényelne, mint ami a telkén belül elhelyezhető. Ha a Malom utcán állnak meg a kocsik, az rendezetlen- és a közlekedést tovább nehezítő helyzetet teremtené.

Ezért született az az ötlet, hogy a zöldterületnek minősített, de alig hasznosított területen alakítsunk ki egy olyan magán parkolót, ami a Tóvárosi Malom vendégkörét és üzemeltetőit szolgálja ki.

Emellett van még lehetőség a közterületen is közparkolók kialakítására.

SZERKEZETI- ÉS SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT

A magánparkoló a közlekedési funkciója ellenére sem lehet közlekedési terület, mivel az közterületet feltételezne. Megfelelő besorolás viszont a „különleges beépítésre nem szánt magán parkoló terület”.

Ezt úgy határolnánk le, hogy a meglévő köz-parkoló, trafóház és gépkocsi bejárat közterületen maradjon.

A magánparkoló határa fákkal és élő sövénnnyel különíthető el a köz- és lakóterülettől.

A közterületen, a Malom utcában több olyan hely is van, ahol parkolók alakíthatók ki, ezeknek szabályozási vonzata nincs.

Ahol az Ady Endre útról bekanyarodunk a Malom utcára, ott a baloldalon végig párhuzamos parkoló sor van, a jobb oldalon csak néhány párhuzamos parkoló van. Ott is van mód parkoló fejlesztésre, de úgy, hogy a párhuzamos parkolókat merőleges beállású parkolókra alakítanánk át. Ez a zöldterületből egy 2 m-es sávot venne igénybe.

Ez is és a magánparkoló is szerkezeti- és szabályozási terv módosítást igényel.

A módosítások némi biológiai aktivitás érték veszteséggel járnak (számításom szerint -0,426), ami a Piac tér és környékének módosítása során kialakult BA érték többlettel kompenzálható.

Tekintettel arra, hogy a módosítások zöldterületet érintenek, így azok teljes eljárásban hajthatók végre.

HATÁSVIZSGÁLAT

Megállapíthatjuk, hogy

- a Város érdeke is, hogy a tóparthoz közeli területeken a parkolási helyzet javuljon,
- a beépítésre szánt területek nem változnak a jóváhagyotthoz képest,
- az Önkormányzat számára kedvező telekcserével a Város közterületi vagyona nem csökken.

Fentiek alapján úgy ítéljük, hogy a javasolt program magán- és közügyet egyaránt jól szolgál, valamint, hogy az szakmai és város-politikai szempontból is támogatható.

Kérjük, hogy a településrendezési tanulmányban megfogalmazott javaslatokat véleményezni- és határozatukban támogatni szíveskedjenek.

Melléklet:

- Szerkezeti terv módosítási javaslata
- Szabályozási terv módosítási javaslata.

HATÁROZATI JAVASLAT

Tata Város Képviselő-testületének/2019. (.....) önkormányzati határozata a településrendezési eszközök módosításáról

Tata város képviselő-testülete tulajdonosi kezdeményezésre megvizsgálta a Tata, Tóvárosi Malom környezetének szabályozását, és a parkolás fejlesztési javaslatokat. A településrendezési eszközök módosítását támogatja az alábbiak szerint:

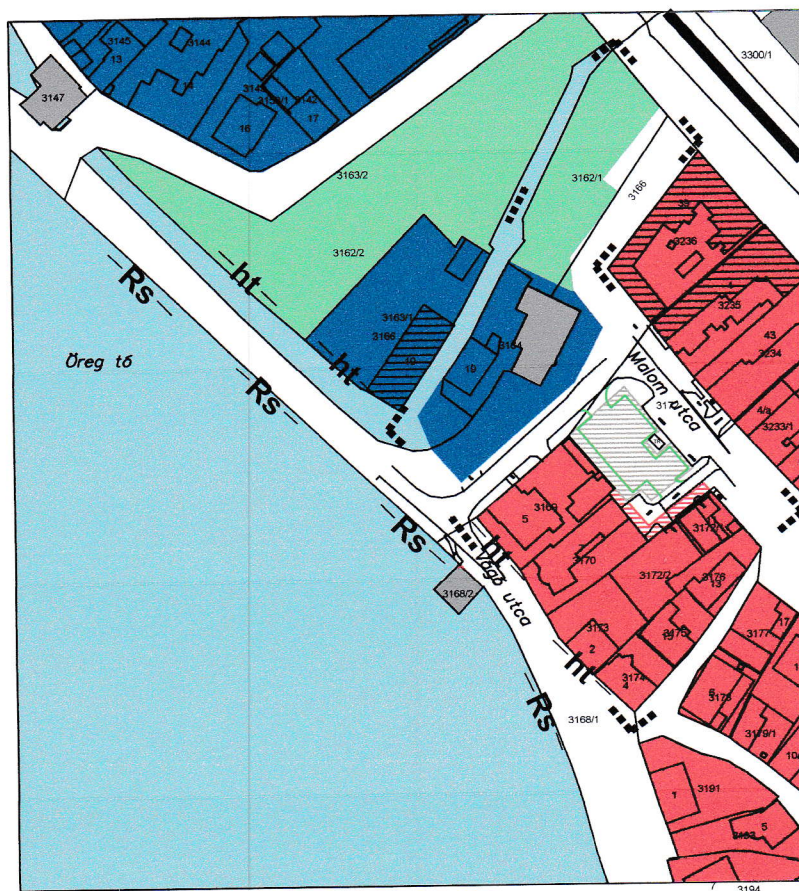
1. A Malom utca kiteresedésén magán parkoló kialakítható a zöldterület rovására.
2. A Malom utca elején közparkoló fejleszthető a zöldterület részbeni igénybevételeivel.
3. A településrendezési eszközök módosításának költségei a TMK Invest Zrt.-t terhelik.

Határidő:

Felelős:

TATA, Tóvárosi Malom parkoló TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV M = 1 : 2000 - 2019

Készült az állami alapadatok felhasználásával



JELMAGYARÁZAT

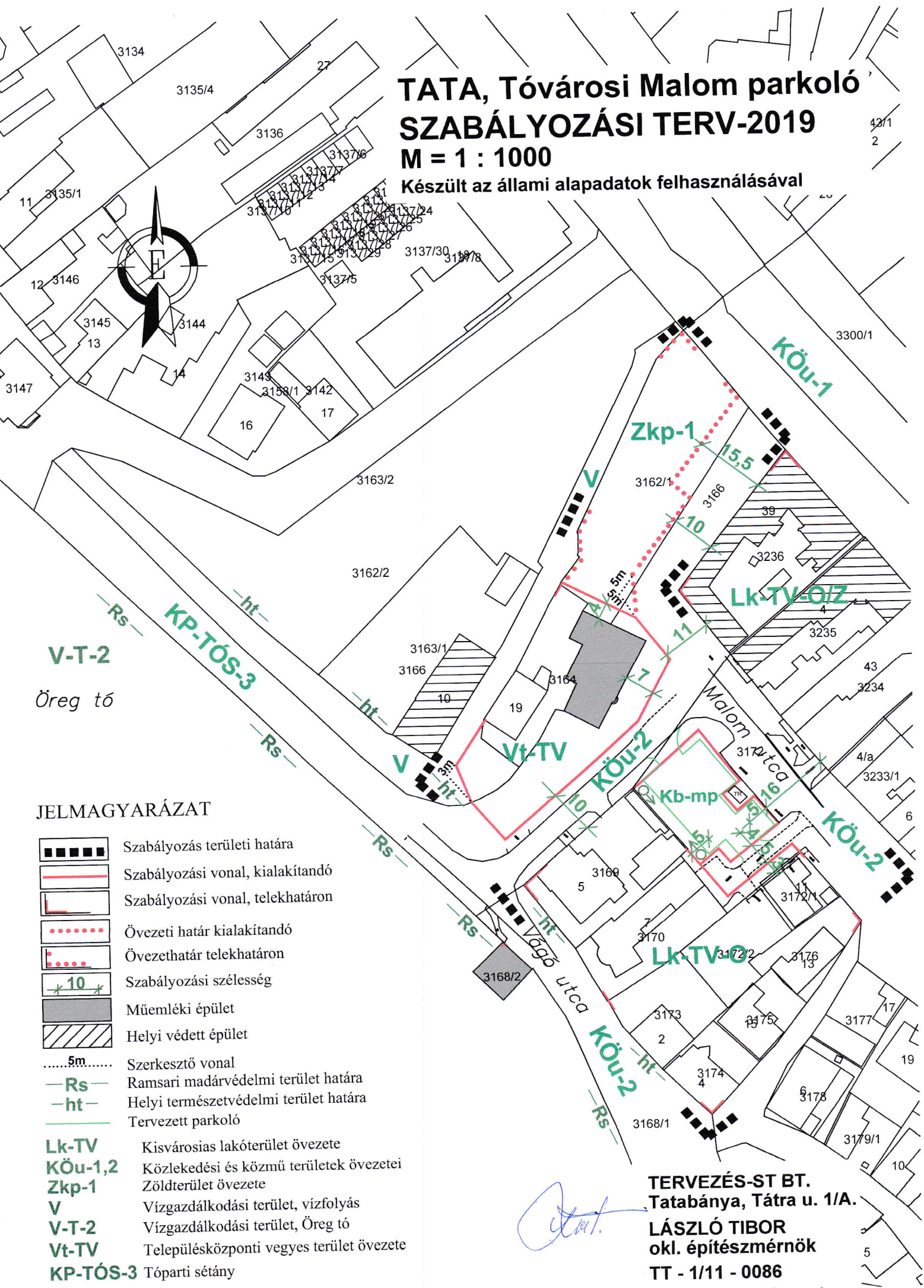
Meglévő Tervezett

- | | |
|-------|---|
| | Módosítással érintett terület |
| | Kisvárosias lakó terület |
| | Kertvárosias lakó terület |
| | Településközponti vegyes terület |
| | Zöldterület |
| | Vízgazdálkodási terület |
| | Közlekedési és közmű terület |
| | Különleges beépítésre nem szánt magán parkoló terület |
| | Műemlék |
| | Gyűjtő út |
| -Rs- | Ramsari madárvédelmi terület határa |
| -ht- | Helyi természetvédelmi terület határa |

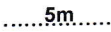
TERVEZÉS-ST BT.
Tatabánya, Tátra u. 1/A.
LÁSZLÓ TIBOR
okl. építészmérnök
TT - 1/11 - 0086

TATA, Tóvárosi Malom parkoló SZABÁLYOZÁSI TERV-2019 M = 1 : 1000

Készült az állami alapadatok felhasználásával



JELMAGYARÁZAT

-  Szabályozás területi határa
-  Szabályozási vonal, kialakítandó
-  Szabályozási vonal, telekhatáron
-  Övezeti határ kialakítandó
-  Övezethatár telekhatáron
-  Szabályozási szélesség
-  Műemléki épület
-  Helyi védett épület
-  Szerkesztő vonal
-  Ramsari madárvédelmi terület határa
-  Helyi természetvédelmi terület határa
-  Tervezett parkoló
- Lk-TV** Kisvárosias lakóterület övezete
- Köu-1,2** Közeledési és közmű területek övezetei
- Zkp-1** Zöldterület övezete
- V** Vízgazdálkodási terület, vízfolyás
- V-T-2** Vízgazdálkodási terület, Öreg tó
- Vt-TV** Településközponti vegyes terület övezete
- KP-TÓS-3** Tóparti sétány

TERVEZÉS-ST BT.
Tatabánya, Tátra u. 1/A.
LÁSZLÓ TIBOR
okl. építészmérnök
TT - 1/11 - 0086

DÁTUM: 2018. DECEMBER

TERVSZÁM: 1852-18

MEGBÍZÓ:
TMK INVEST ZRT.
(2890 TATA, TÓPART UTCA 19.)

TATA, TÓVÁROSI MALOM KÖRNYEZETÉNEK (MALOM UTCA)
PARKOLÓHELY FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA
MŰSZAKI LEÍRÁS



PARTNER Mérnöki Iroda Kft.
2800 Tatabánya, Bárdos lakópark 2/C. fsz. 3. Tel: 34/512-788; Fax: 34/512-781
e-mail: titkarsag@partnerkft.hu, [web: www.partnerkft.hu](http://www.partnerkft.hu)

1. ELŐZMÉNYEK

2017 évben készült el Tata, Tóvárosi malom térségére vonatkozóan a szabályozási terv módosítása, melynek elfogadása megteremtette a lehetőséget arra, hogy a Tóvárosi malom fejlesztése megvalósulhasson.

A fejlesztéshez kapcsolódóan a Beruházó Tata, Malom utcában egy meglévő zöldfelületen közforgalom elől elzárt magán parkolót kíván kialakítani annak érdekében, hogy a vendégek részére biztosítani tudják a parkolási lehetőséget.

Ezen parkoló felület közterületen kerülne kialakításra, így a Város igényként támasztja a Beruházó felé, hogy kerüljön megvizsgálásra annak lehetősége, hogy a Malom utcában milyen lehetőségek vannak a parkolási helyek bővítésére.

A TMK Invest Zrt. azzal a céllal bízta meg Mérnöki Irodánkat, hogy vizsgáljuk fel koncepcionális szinten a parkolóhely fejlesztési lehetőségeket a jelzett területen.

2. MEGLÉVŐ KÖZLEKEDÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

A Malom utcába az 1. sz. főút (Ady Endre utca) felől lehet behajtani. Az Ady utcai járdát elhagyva a Malom utcában (Kodály Zoltán tér) mindkét oldalon párhuzamos parkolók láthatóak. A jobb oldalon (zenepavilon és közpark oldala) 4 db parkolóhely van, míg a bal oldalon 6 db parkolóhely látható, melyek „K” szegéllyel csatlakoznak a járdához.



1. kép: Malom utca kétoldali párhuzamos parkoló állásokkal

A Malom utca ezen a szakaszon 5,9 m széles; míg a parkolók 2,5 m szélességűek. A járda szélessége 2,0 m. Az útburkolat állapota erősen leromlott, illetve bal oldalon a „K” szegélysor tönkrement.

A párhuzamos parkolókat elhagyva a Malom út közel 90°-os bal oldali töréssel halad egy kisebb kiteresedett csomóponti részhez. Ez a kiteresedés a fejlesztést követően rendezésre kerül és a Malom utca két ága „T” csomópontként fog működni.

Az utca ketté válik, az egyik ág levezet az Öreg tó irányába. Az aszfalt útburkolat szélessége 5,0 m, melyet bal oldalról kiemelt szegélysor határol. A szegélyt követően zöldfelület látható a beépítési határig.



2. kép Malom utca Öreg-tó irányába

Ez az utca szakasz csak néhány ingatlan megközelítését biztosítja, így elenyésző a gépjármű forgalma.

A Malom utca fő ága az Ady utcával közel párhuzamos vezet. A Vágó utcai csomópontig kétirányú forgalmi renddel, majd azt követően egyirányú forgalmi renddel. A jobb oldali ágot elhagyva 8 db merőleges parkoló van kialakítva az útburkolat jobb oldalán, melyek közforgalom számára megnyitottak.

Az út bal oldalán a sarkon még van pár merőleges parkoló, majd azt követően a lakóingatlanok előtt vannak parkolók(kapubehajtók) kialakítva vélhetően az ingatlan tulajdonosok és vendégeik számára.



3. kép Merőleges parkolók a Malom utcában

A Vágó utcai útsatlakozást követően a Malom utca mindkét oldalán családi házak találhatók. Egyes ingatlanokhoz rendezett kapubehajtók vannak kiépítve, de vannak olyan ingatlanok, melyek előtti teljes szélességben zöldfelület látható.

A Malom utca burkolatának szélessége 4,2 m, melyet jobb oldalon „K” szegély határol a vízelvezetés érdekében. A jobb oldali beépítési határ mellett járda látható. A közterület szélessége folyamatosan szűkül a Vágó utcai csomópontig.



4. kép: Malom utca jelenlegi állapota Vágó utcai csomópontot követően

3. PARKOLÓHELY FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEK

A Malom utca első szakaszán helyszíni szemlét tartva a jelen műszaki leíráshoz tartozó helyszínrajzon bemutatott lehetőségeket látjuk a parkoló helyek bővítése kapcsán.

Az alábbiakban ismertetjük ezen lehetőségeket.

A **zenepavilon előtti szakaszon** a díszkert felőli oldalon lévő 4 férőhelyes párhuzamos parkolók helyén a parkolási módot megváltoztatva merőleges parkolók alakíthatók ki a zöldfelület minimális rovására. Így ezen a területen **5 parkoló állás többlet** alakítható ki. Az útburkolat szélessége itt 5,9 m, így nem okoz problémát a merőleges parkolók használata.

A **Malom utca Öreg-tó felé vezető szakaszán** a meglévő útburkolat mellett, annak északi oldalán **5 db párhuzamos parkoló** építhető ki úgy, hogy az utca végén „Y” forduló kerül kialakításra annak érdekében, hogy ne a tóparti sétányon forduljanak meg az autók.

A Malom utcában meglévő 8 férőhelyes merőleges parkoló egység **kibővíthető további 2 db parkoló állással**. Jelenleg is használják ezt a területet az autósok parkolásra.



5. kép: Merőlegesen parkoló autók zöldfelületen

A Malom utca Vágó utcai csatlakozását követően merőleges parkoló elhelyezésére nincs lehetőség a következő okok miatt:

- Az útburkolat szélessége mindössze 4,2 m; mely nem elégséges a merőleges parkolás számára.
- A 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 42.§ (9) a) pontja értelmében felszíni gépjármű-várakozóhely huzamos tartózkodás céljára szolgáló földszinti helyiség homlokzati nyílászárójához – a saját tulajdonú gépjármű kivételével – 5,0 m-nél közelebb nem lehet.

Ezen okok miatt itt „csak” párhuzamos parkolók helyezhetők el a kapubehajtók között. Párhuzamos parkolóból **az út mindkét oldalán 5-5 db parkolóhely alakítható ki.**

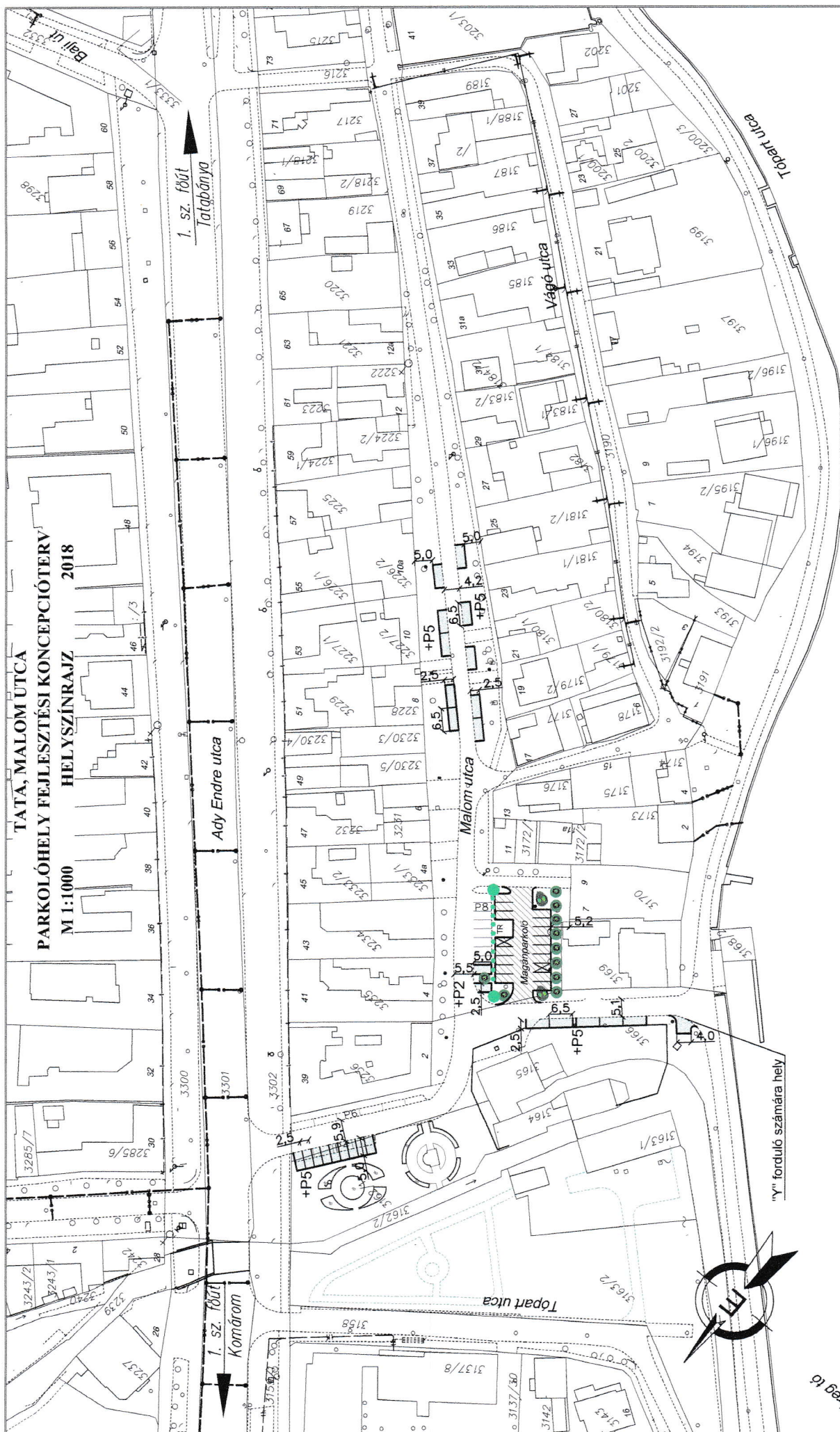
Összességében a vizsgált terület egységen belül 22 db további parkoló alakítható ki!

Fontos megjegyezni, hogy a parkolók kialakítását megelőzően szükséges a vonatkozó jogszabályokat és ügyi előírásokat betartva jogerős építési engedély beszerzése. Továbbá felmerülhet a lakosság ellenállása a parkolóhelyek kialakítása kapcsán; különösen a Malom utca családi házas övezetében.

Tatabánya, 2018. december 03.



Busz Tamás
felelős tervező
KÉ-K/11-0610



Busz Tamás
Építőmérnök, környezetmérnök
Ttk/11-0610
KE-K/11-0610



JELMAGYARÁZAT:

- Javasolt parkolók/burkolat szélesítés határvonala
- Javasolt parkoló felosztás határvonala
- Meglévő helyi közút/parkoló határvonala
- Meglévő telekhatár

Órred tő