

LT-PLAN BT.

2800 Tatabánya, Tatra u. 1/A

**TATA, Hotel Gottwald telektömb
SZERKEZETI- ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV
MÓDOSÍTÁS - 2020**

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Településtervező: **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.

Tata, Fekete úton lévő Hotel Gottwald telektömbjére 2012-2013-ban készült egy módosítás, ami jelenleg is hatályban van, ezt a 39/2013. (XII.19.) önkormányzati rendelet hagyta jóvá.

Ennek módosítását – a Hotel Gottwald kérésére - elindította a képviselő-testület a 182/2020. (X.28.) Kt. határozattal. A telektömböt az Önkormányzat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a 181/2020. (X.28.) határozatával.

A határozatba foglalt feladat a Hotel Gottwaldhoz tartozó telekcsoport településszerkezetének és szabályozásának módosítása oly módon, hogy egységesíteni kell különleges idegenforgalmi területként, és a szabályozási paraméterek tegyék lehetővé a szálloda komplexum fejlesztettségét.

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.

Kiemelt fejlesztési területként tárgyalásos eljárásban véleményeztethető.

A TELEPÜLÉSSZERKEZET VIZSGÁLATA

A telektömböt a Fekete út – Gyertyános utca – Akácok utca határolja, ezen belül a Fekete út mentén van egy gazdasági terület sáv. A gazdasági terület és a hrsz. 4545 uttelek között különleges idegenforgalmi terület sáv található. Az Akácok és a Platános utca sarkán zöldterület van. A zöldterület és a gazdasági terület között van egy kisebb különleges rekreációs terület.

A Gyertyános és Lombos utca között, a Lombos és Platános utca között, valamint az Akácok és hrsz. 4545 út között hétvégi házas üdülő területek találhatók.

A tervezés tárgyát képező Gottwald érdekeltségű telkek gazdasági- és különleges terület besorolásban vannak.

Az ingatlan együttes megközelítése a szálloda forgalom számára a Fekete útról lehetséges, a Fekete út gyűjtő út.

A Fekete út (és így közvetve a Hotel Gottwald is) az ökológiai hálózat magterületének, a helyi természetvédelmi területnek és a Ramsari madárvédelmi területnek a határán van, de azon kívül esik.

A településszerkezeti módosítás csak a gazdasági területet érinti.

A SZABÁLYOZÁS VIZSGÁLATA ÉS MÓDOSÍTÁSA

A tervezési területre vonatkozó, 39/2013. (XII.19.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozás beépült a 38/2005. (XII.06.) TÉSZ-be, de a mellékletét képező szabályozási tervlap nem épült be részleteiben a TÉSZ mellékletét képező 19.2 szabályozási tervszelvényébe, csak lehatárolás és utalás van a 19.2 szelvényen a 2013-as módosításra.

Ezen a 2012-2013-as módosító terven a tervezési területen belül az alábbi építési övezetek találhatók, a hozzárendelt paraméterekkel:

5. melléklet T3.1 táblázat: 19. sor Gksz-TÓ/2 5000 m² / Sz / 30 % / 6,5 m / 35 %
 T4 táblázat: 1. sor Üh-TÓ-O K m² / O / 20 % / 5,0 m / 60 %
 T5 táblázat: 11. sor Kid-RE-7 3000 m² / Sz / 30 % / 6,0 m / 40 %
 19. sor Kre-2 1000 m² / Sz / 20 % / 7,5 m / 60 %

Az Üh kivételével (ami nem módosul) ezek a változatos területfelhasználások, építési övezetek és paraméterek zömmel egy tulajdont, egy üzemelési egységet képeznek Hotel Gottwaldként. Mivel a tulajdonos egységesen egy telekként kezelve használja a teljes területet, valamint azért, mert a terület hasznosítása inkább idegenforgalmi és rekreációs, mint kereskedelmi gazdasági jellegű, ezért az övezetek egységesítése célszerű. Az érintett telkek az alábbiak: hrsz. 4507/13-17-22-23-24, 4536/3, 4537, 4538, 4539, 4540, 4541, 4542, 4543.

Gksz övezetben van további 4 telek, a Fekete út mentén, amelyek nem Gottwald érdekeltségű telkek: hrsz. 4507/20, 4507/26, 4507/27 és a 4521 úttelek egy része.

A gazdasági terület megszüntetésével ezek a telkek sem maradhatnak Gksz övezetben, hanem a funkciójuknak megfelelően hozzá csatolhatók a szomszédos ÜH-TÓ-O építési övezethez. A hrsz 4521 telekrész az út folytatásaként út besorolást kap. Jelenleg a terület egy része zöld felület, illetve egy gyalogos ösvény vezet ki itt a Fekete útra.

A fentebb felsorolt Gottwald érdekeltségű telkek összevonandók egyetlen telekké és egyetlen építési övezetté. Különleges idegenforgalmi területen belül ez lesz a Kid-RE-8 jelű övezet, aminek a beépítési paraméterei: 5000 m² / Sz / 40 % / 7,5 m / 40 %. Az építési hely: a Fekete út mentén az előkert kialakult/3 m, máshol elő-, oldal és hátsó kert 6-6 m a terepszint felett, és 4-4 m a terepszint alatt.

Beépítésre nem szánt övezetként a KÖu-2 közlekedési terület és a Zkp zöldterület övezete jelenik meg, ezeket a változtatás nem érinti.

A szabályozási terv 19.2 szelvényén a tervezési területen kívüli szabályozási elemeket változtatlanul hagyjuk, annak vizsgálata és esetleges korrekciója a folyamatban lévő felülvizsgálat hatáskörébe tartozik.

TÁJRENDEZÉS

A tervezés tárgyát képező telektömb négy oldalról úttal, három oldalról az úton túl erdővel van körülvéve, a negyedik oldalon az úton túl üdülő övezet és zöldterület van, jellemzően kialakult, beépített állapotban.

A tervezési területen belül, a hrsz. 4545 úttelek mentén van egy teleksor, ami most épül be, egyébként az üdülő telkek korábbi beépítésűek, és mára már jelentős faállománnyal rendelkeznek, a telkek néhol beolvadnak az erdős környezetbe.

A 4536 hrsz. közpark besorolású telek kinézete nem közparkra jellemző, sokkal inkább sarj-erdő, illetve olyan erdő, ami gondoztatlanságával, cserje sűrűségével nem alkalmas közparki (vagy akár közjóléti erdő) funkció betöltésére. De a célkitűzéssel egyetértünk. Hogy a távlati besorolása mi lesz, azt a felülvizsgálat során még át lehet gondolni.

A Hotel Gottwald ingatlan együttese növényzettel gazdagon telepített, kertészeti igényességgel fenntartott. Az elmúlt időszakban a beteg és túlkoros fákat kivágták, de az építést követően tovább folytatják a parkosítást.

Városképi szempontból jelenleg is gazdagítja az autópálya felől a Városba érkezők szemében a „város-kapu”-t a Hotel Gottwald látványa. Az új építés, fejlesztés a Fekete úttól távolabbi telekrészen fog megvalósulni, ilyen módon kevésbé domináns, mint a meglévő épület együttes, de az a tény, hogy a tervezés településképi tervtanácsi véleményezésen kell átessen, az biztosíték arra, hogy a városképi szempontok érvényesüljenek.

A Hotel Gottwald együttes kívül esik, de szinte határos a helyi természetvédelmi terület és a Ramsari madárvédelmi területtel, azoktól a közút hálózat választja el. Az ökológiai hálózat ökológiai folyosója a 2020-ban elfogadott megyei területrendezési terven ráfed a Hotel Gottwald beépített területére.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A tervezési területen műemlék, műemléki környezet illetve régészeti lelőhely nem található.

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA

Komárom-Esztergom megye 2020-ban elfogadott területrendezési tervében a térségi szerkezeti terv alapján megállapítható, hogy a tervezési terület települési térségben van.

Az OTvT-ről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 11. § e) pontja szerint a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.

Tehát a módosítás az OTvT-vel nem ellentétes.

Tata város az alábbi térségi övezetekkel érintett:

Országos övezetek:

- Az ökológiai hálózat övezetei, ezen belül az ökológiai folyosó, ami korábban nem érintette a Hotel telkét, most valamilyen okból ráfed a Hotel telkének arra a részére, ami beépített, ami nem beépített, de beépítésre, fejlesztésre szánt, arra a részére nem. Grafikai, szerkesztői hibára gyanakszunk.
- Kiváló adottságú szántó övezet, ami csak külterületen van, a települési területen nincs.
- Erdő övezet, ami körül veszi a tervezési területet, de a kettő nem fed egymásra.
- A tájképvédelmi terület övezete, ami körülöleli az Öreg tavat. Ezt figyelembe vettük, a Tájrendezés fejezetben kitértünk a tájképi, településképi vonatkozásokra.
- Vízminőség védelmi övezet, ami az egész településre vonatkozik, így ide is. A teljes közművesítettség a biztosíték arra, hogy a vízminőséget nem veszélyeztetjük.
- Honvédelmi övezet, ami a teljes településre vonatkozik pontosítás nélkül. A szálloda-fejlesztésnek nincs honvédelmi vonatkozása.

Magyarországi övezetek:

- Földtani veszélyforrás övezete, ami a teljes településre vonatkozik pontosítás nélkül. A szálloda-fejlesztésnek nincs földtani vonatkozása.

Egyedi magyarországi övezetek:

- Térségi térszervező város övezete, ami a teljes településre vonatkozik pontosítás nélkül. A szálloda-fejlesztésnek annyiban van térszervező vonatkozása, hogy a környező települések idegenforgalmát is szolgálni tudja.
- Térségi együttműködés övezete, ami a teljes településre vonatkozik pontosítás nélkül. A szálloda-fejlesztésnek nincs együttműködést igénylő vonatkozása.
- Által-ér turisztikai övezet, ami a teljes településre vonatkozik pontosítás nélkül. A szálloda-fejlesztésnek jelentős és pozitív turizmus fejlesztési vonatkozása van.

- Gerecse Natúrpark övezete, ami a teljes településre vonatkozik pontosítás nélkül. A szállodafejlesztés harmonizál a Natúrparkkal, amennyiben természeti környezetben valósul meg, anélkül, hogy zöld területet venne igénybe.
- Szőlőkataszteri terület övezete, ami a teljes településre vonatkozik pontosítás nélkül. A szállodafejlesztésnek nincs szőlőkataszteri vonatkozása, a szőlőskertektől távol valósul meg.

MEGJEGYZÉS

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

KÖRNYEZETVÉDELEM