



Szám: I/3-153/2010

Előterjesztés

Tata Város Önkormányzati Képviselő-testületének 2010. június 30-i ülésére

Tárgy: Szabályozási terv készítésének kezdeményezése a János patak Malom patak közötti területre (volt Szőnyeggyári sziget)

Előterjesztő: Michl József polgármester

Előadó: Kiss Zsolt főépítész

Az előterjesztés előzetesen véleményezte: Városfejlesztési és Gazdasági Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A tulajdonosi kör nevében Somogyi Gyula (XXL Kereskedelmi és Szolgáltató Kft) a mellékelt kérelemmel fordult az Önkormányzathoz.

A levelükben kéri tulajdonukat képező János patak és Malom patak közötti un. szőnyeggyári sziget szabályozását. A terület szerkezeti tervi besorolása lakóterület. Tata Építési Szabályzatáról szóló 38/2005.(XII.6.) ÖR (továbbiakban TÉSZ) szabályozási tervlapján a besorolás LP („lakópark jellegű”), a rendeletben azonban nincsenek meghatározva a területre vonatkozó építési paraméterek, csak általános jellegű leírás szerepel a TÉSZ 15.§ (2) bekezdésében. Az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet 7.§ (3) bekezdése szerint az

(3) Újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteire vonatkozóan meg kell határozni legalább:

- 1. a kialakítható legkisebb telekméretet,*
- 2. a beépítési módot,*
- 3. a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét,*
- 4. a megengedett legnagyobb építménymagasságot,*
- 5. a beépítés feltételeinek közművesítettségi mértékét*
- 6. a zöldfelület legkisebb értékét*
- 7. a megengedett igénybevétel, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket [a továbbiakban: környezetterhelési határértékeket (emisszió és imisszió)],*
- 8. a terepszint alatti építményeket.*

Azaz szabályozni kell.

A terület a Fényes fasorról jól látszik, szükséges a minőségi területhasználat. A szabályozási terv „lakópark jellegű” beépítést „előíró” besorolása az egységes (nem egyforma!) építészeti megjelenést, igényes, átgondolt, szabályozott területkialakítást javasol, mely egyébként összhangban van a tulajdonos-beruházó elképzelésével.

A terület feltárása érdekében a beruházó új hidat létesítene a Malom patakon a Mikovényi utcáról a Jázmin utca vonalában a szigetre (Berta malomtól, illetve az ottani téglahídtól délre), melynek folytatásában egy Által-éri híd megépítésével a tehermentesíthető a Fényes fasor hídtól Új útig tartó szakasza hiszen az északi városrészből közvetlenebb kapcsolat alakul ki a Fényes fürdő és a tervezett új THAC pálya felé. Ezzel a megoldással a hatályos szabályozási tervben a Berta malomtól északra, a Gesztenye fasor hosszabbításában jelölt hídmegépítésre nincs szükség.

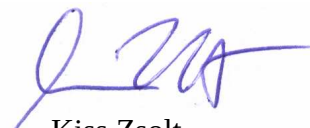
A Kérelmező levelében vállalja a rendezési terv készítésének költségeit.

Javaslom, hogy támogassuk a terület mellékelt program alapján a

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására, a határozati javaslat elfogadására.

Tata, 2010. június 23.

Michl József
polgármester



Kiss Zsolt
főépítész

Határozati javaslat:

1. Tata Város Önkormányzati Képviselő-testülete a hatályos településrendezési eszközökkel összhangban támogatja az Tata Új út – János patak – Berta malom mögötti tervezett (János patakon és Malom patakon keresztülvezető) átkötő út (HRSZ: 1989) – Malom patak közötti terület részletes szabályozását szerkezeti terv szerinti kertvárosi övezetként egységes építészeti-városképi arculat biztosító szabályozási paraméterekkel, a Berta malom mögötti tervezett átkötő út (HRSZ: 1989) valamint szerkezeti és szabályozási terv módosítását a tervezett (János patakon és Malom patakon keresztülvezető) átkötő út Jázmin utca hosszabbításába való áthelyezése érdekében.
2. Tata Város Önkormányzati Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert és a jegyzőt a a szabályozásról szóló városfejlesztési megállapodás előkészítésére és megkötésére.

Határidő: 2011. június 30.

Felelős: Michl József polgármester

1. számú melléklet

Intézkedés!



Kis Zolt

KONCEPCIÓ ÉS JAVASLATOK

Szabályozási terv készítendő a két patak közti területre, aminek kiindulási pontja a hatályos településszerkezeti terv, ha szükséges, akkor kisebb korrekciók végrehajthatók.

Maradjon végig kertvárosias lakóterület, és azon belül legyenek kertes családi házak, és legyenek kis-társasházak is, például a terület két végén.

A Perényi utca felől van egy meglévő híd, ami megtartható, szükség szerint fejleszthető. Ezen kívül tervezzük egy új hidat a Malom patak fölött a Mikovényi utca felől. Ez a híd a műemlék kőhíd mellé épülne két forgalmi sáv szélességgel, a kőhíd pedig megmaradna gyalogos forgalomra.

Ezzel az új híddal két irányú megközelítést biztosítunk a lakó területnek, ami előírás lehet a tűzoltó és a mentő miatt is havária esetére. Igaz, hogy a Perényi utcai hídtól lesz egy rövid zsákutca, de az kis forgalmú, és annak a végén teret lehet biztosítani arra, hogy meg tudjon fordulni a tűzoltó, a teherautó vagy a kukás autó is.

Ez a megoldás a lakóterület forgalmát biztosítani tudja, de előremutató a város közút-fejlesztése terén is, amennyiben megvalósítható a városi főépítész javaslata, hogy a Berta malmon túli, a Gesztenye fasort meghosszabbítani tervezett utat és két hidat ide át lehet helyezni, és az Önkormányzatnak nem két hidat kell építtetnie, csak egyet, az Által-ér fölét, ami ütemezés szempontjából is elválhat a Malom pataki hídtól, és cél-szerűen összeköthető a Fényes fasori út átépítésével.

A kis társasházak 7,5 m-es magassággal, földszint + emelet + tetőtér beépítésre alkalmasak, a földszinten részben a garázsokkal. Ezek 6 lakásosak lennének, min. 1800 m²-es telken.

A családi házakból két változatot tervezünk: min. 600 m²-es telkeken egy-egy nagyobb szabadonálló ház, kb. 180 m² beépített alapterülettel, illetve min. 800 m²-es telkek, ahol kétlakásos házak is építhetők két lakószinttel.

Vázlattevé alapján úgy becsüljük, hogy kb. 30 telek alakítható ki a „lakó szigeten”, ezen belül a telekosztás és a lakás-szám az igény szerint változhat, de kb. 60-65 lakásra becsülhető.

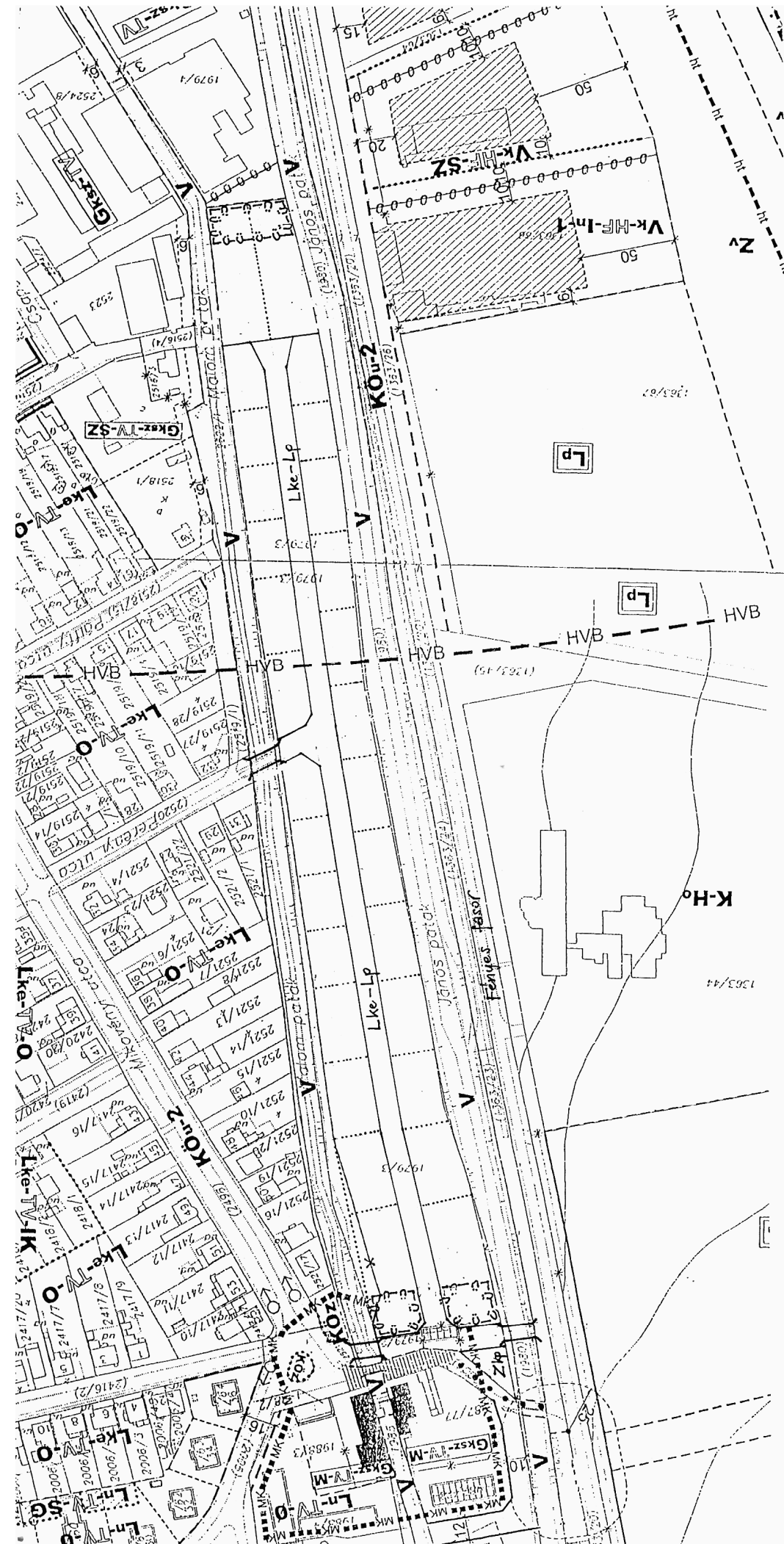
Javasolható, hogy a Berta malom melletti, magántulajdonú zöldterület (amit csökkent az új út), inkább a terület két végére oszadjék el egy-egy zöld határként, védő zónaként. A magánterületből az út levág egy háromszöget a gyaloghíd mellett, ezt javasolom köz-parkként átadni az Önkormányzatnak, cserébe a Malom patak mellett közterületből a telekhatár kiegyenesíthető.

A Berta malom melletti garázs telket és a garázsokat a régi terv szerint szanálni kell az útépítés érdekében és a műemléki környezethez illően.

Kérjük a programhoz az Önkormányzat elvi támogatását.

2010-04-22

László Tibor
okl. építészmérnök
településrendezési vezető tervező



TATA VÁROS, FÉNYES FASOR
 "LAKÓ SZIGET"
 RENDEZÉSI - FEJLESZTÉSI VÁZLATTERV
 M = 1:2.000

LT-PLAN BT.
 László Tibor TT-1 / 11-0086