

LT-PLAN BT

Épület- és településtervezés

Tatabánya, Tátra u. 1/A

2804 Tatabánya, Pf. 406

Munkaszám: 4/2010, 7/2010

**TATA VÁROS (Fényes fasor térsége)
SZERKEZETI- ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK
MÓDOSÍTÁSA - 2010**

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

FÉNYES FASOR TÉRSÉGÉNEK TERVEZÉSI PROGRAMJA

A tervezés négy feladatból tevődik össze:

1. A Fényes fasortól nyugatra van egy nagy beépítetlen és megműveletlen terület a Fényes fürdő és a katonai szállás között. Ezt a hatályos tervek lakóterületnek és rekreációs zöld területnek jelölték ki.

A tervezett lakóterület területének nagysága nem változik, viszont természetvédelmi okokból közelebb húzzuk a Fényes fasorhoz, és ezzel eltávolodunk a Csever árok menti természetvédelmi területtől. Kertvárosias családiházias beépítést tervezünk 40-45 lakással.

Az úgynevezett rekreációs zöld területet a THAC és a Város részére beépítésre szánt- és beépítésre nem szánt sportterületekre kell felosztani, pontosítani.

2. A honvédségi szállás másik oldalán van egy épülő lakópark, ami mögött helyi természetvédelmi területet választottak le, de szabályozás technikai okból a lakóterület zöld övezete maradt. Ennek csak az átsorolása a feladat, hogy közterület és zöld terület besorolást kapjon.

3. A Fényes fasortól keletre, a Malom patak és az Által-ér között, a volt szőnyeggyári raktár-bázis helye tervezett lakóterületként szerepel a tervekben. A beépítési módot kell pontosítani kb. 60-65 lakásra, és a közlekedés - feltárás rendszerét a kis hidak szükségességét és helyét átgondolva.

4. A Malom patak és az Által-ér összefolyásánál van egy tervezett gyűjtő út és híd a Fényes fasorra csatlakoztatva. Ennek a csomópontnak a helyét kéri korrigálni az Önkormányzat.

Mind a négy feladat érinti a szerkezeti- és szabályozási tervet és a terület biológiai aktivitás értékét.

Natura 2000-es területet nem érintünk, de az ökológiai hálózatot és a helyi természet-védelmet igen, és terület természetvédelmi értékei figyelembe veendők.

Kulturális örökség szempontjából a Berta malom műemléki környezetét érintjük, és régészeti szempontból a 1363/5 hrsz. telket érdemes megvizsgálni.

Közlekedési szempontból a Fényes fasor fejlesztése és az azt terhelő csomópontok és feltáró utak jelentenek feladatot.

A fejlesztési területeken a teljes közművesítés biztosítandó és biztosítható, a csatlakozási helyek és gerinc nyomvonalak megtervezendők az 1-es és 3-as pontra szorítkozva.

A TELEPÜLÉSSZERKEZET ÉS TERÜLETFELHASZNÁLÁS VIZSGÁLATA

A településszerkezeti tervet 563/2004.(XII.09.) sz. határozattal fogadta el a képviselő testület.

A Fényes fasortól nyugatra:

Az Új úttól kezdődően (Vk) központi vegyes területek vannak, ebben gyógyszerári központ, idősök otthona, gazdasági telephely és iskola található.

Ezt (Lke) kertvárosias lakóterület követi, majd beépítésre szánt különleges katonai célú terület (katonai szálláshely) található.

Az ezt követő beépítetlen területre kertvárosias lakóterületet, erdőt és rekreációs zöld területet terveztek a Fényes fasor mellé, míg e mögött a Csever árok mellett a tavak zöld védősávja (részben meglévő, részben tervezett) van.

A tervezési területet egy csapadék gyűjtő árok zárja le (vízgazdálkodási terület).

A beépítetlen területek zöldterületi funkciói összemosódnak (Ev, Zv és Zr), hiszen ez mind beépítésre nem szánt zöld terület, ráadásul a szerkezeti terven grafikailag is összemosódik az (Ev) a (Zv)-vel, a véderdő a védő zölddel. A (Zr) rekreációs zöld terület különül el csak.

A honvédség szállásterülettől délre van egy épülő lakópark, amire 2006-ban készült szabályozás (Lk) kisvárosias lakóterületen belüli övezetekkel. Csakhogy a hatályos szerkezeti terv kertvárosias lakóterületnek színezi ezt a tömböt. A szerkezet hozzáigazítása elkerülte a 2006-ban az illetékesek figyelmét.

A beépítésre szánt terület egy részén, a tavak felőli hátsó sávban olyan természetközeli állapotú ösgyepet találtak, ami növényritkaságai miatt védendő, és ezt a védelmet az (Lke) terület-felhasználáson belül egy beépítésre nem szánt övezettel oldották meg. Azóta önkormányzati tulajdonban került, és célszerű zöldterületi besorolásba áttervezni.

A terület egyetlen szerkezeti jelentőségű feltáró útja a Fényes fasor, mely a tervezési területen túlfutva elsősorban a Fényes fürdőt szolgálja, másrészt tovább fut a külterületi beépítésre nem szánt területekre. A Fényes fasor gyűjtőút.

A Fényes fasortól keletre:

A Fényes fasor mellett fut az Által-ér (ami egyes térképeken János patak néven szerepel). Ez térségi jelentőségű vízfolyás, hiszen a megye jelentős vízgyűjtő területének ütüere, Oroszlány mellől Tatabányán keresztül a tatai Öreg tóba folyik, majd onnan tovább fel a Dunáig.

Ettől a vízgazdálkodási területtől kb. 50-100 m-re folyik a Malom patak, amely ugyanennek a vízrendszernek a része, az Öreg tóból kivezetve szolgálta a malmot, és a malom után 400 m-rel visszafolyik az Által-érbe.

A két patak közti keskeny teleksáv igen változatos területfelhasználású. Az Új úttól indul a Szőnyeggyár gyártó részlege nagy méretű csarnoképületekkel, majd az elkeskenyedő területen egészen a Berta malomig a Szőnyeggyár raktárbázisa volt, a Perényi utcáról hídon át volt a gazdasági bejárata.

A Szőnyeggyár a rendszerváltás után leállt, majd az ingatlanok értékesítésre kerültek. Az üzemépületek egy része kihasználatlanul áll, más részt kereskedelmi célra hasznosítják. A raktársor lebontásra került.

Jelenleg beruházási tervek vannak az üzemépületek további bontására és igényes áruháza kialakítására a Fényes fasor – Új út sarkán, valamint beruházói tervek vannak a raktár-sziget lakóterületté fejlesztésére.

Ezt a területfelhasználást a jelenlegi szerkezeti terv úgy kezeli, hogy a volt szőnyeggyár kereskedelmi hasznosítású területe (Gksz) kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területben van, a raktár-szigetet tervezett kertvárosias lakóterületként jelöli a terv (Lke).

A Berta malom és a lakóterület közé jelöl egy kis zöld területet (Z), ahol garázsok állnak, majd a Berta malom is (Gksz) kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület besorolásban van. A

két patak közt a Berta malom mögött nagy kiterjedésű garázsváros van, a szerkezeti besorolása ezzel szemben rekreációs zöld terület (Z).

Északabbra a honvédségi területeknél lévő tervezett gyűjtő úttól délre a két patak közé (Z) zöld területet tervez a szerkezeti terv, és a Malom patak – Zrínyi utca közé különleges honvédségi területet valamint lakóterületet.

Ez 2004-ben készült, viszont a 2006-os szabályozási terv ezzel szemben gazdasági területet és egy kis erő területet szabályozott. A szerkezeti terv hozzáigazítása, az ellentmondás megszüntetése akkor elkerülte az illetékesek figyelmét.

Közlekedés-szerkezeti vonatkozásban ezt a tervezési területet érinti az Új út, valamint a Mikoviny út, melyek gyűjtő utak, valamint tartalmaz a településszerkezeti terv egy tervezett gyűjtőutat északabbra, a lakóterület és a Klapka György laktanya közé, mely a jelenlegi 1. sz. főutat a Fényes fasorral köti össze. Ennek az útnak idegenforgalmi és gazdasági funkciója van.

A szerkezeti terv jelöl egy hidat a Csapó utcánál és a Perényi utcánál (ami meglévő) a Malom patak fölött. Jelöl egy hidat az Által-ér fölött, ahol az első (1997-es) tervben egy gyalogos híd volt, ami nem szerkezeti elem.

Van egy híd, ami meglévő, a Berta malom előtti kő- és vashíd a két patakon, ezeket gyalogos hídként a szerkezeti terv nem jelöli.

Jelöl egy hidat a Berta malom háta mögé, a Gesztenye fasor folytatásaként a Malom patak fölé. Ennek a szerepe az öreg kőhíd kiváltása lenne a gépkocsi forgalomban, és a gyűjtő utak összekötése.

A laktanya és a lakóterület közti tervezett út is híddal megy át a Fényes fasorra, megkeresve azt a pontot, ahol már a két patak egyesül, és egy híd építése is elég.

A hidak szerkezeti terven való jelölése zavaros, részben, mert több ponton eltér a szabályozási tervtől, részben mert indokolatlan a jelölésük, ha a híd nem szerkezeti jelentőségű, nem gyűjtő úti funkciót szolgál ki.

Összegezve:

Szerkezeti módosítást igényelnek a Fényes fasortól nyugatra lévő beépítetlen területek. Pontosítandó a lakóterület határa, a sport célú beépítésre szánt terület határa és besorolása (Ks).

A nem beépítésre szánt (Ev) véderdő, (Zv) védő zöld és (Zr) rekreációs zöldterület racionalizálása, pontosítása szükséges. (A szerkezeti terven összemosódik a véderdő a védő zölddel gyakorlatilag is.) A rekreációs zöld terület helyett (Kk-s) különleges nem beépítésre szánt sport terület javasolható.

Az épülő lakópark ellentmondásait meg kell szüntetni (Lke) helyett (Lk) beépítésre szánt területbe sorolással és (Tk) természetközeli terület vagy (Ev) véderdő beépítésre nem szánt területbe sorolással.

Korrekciónak igényelnek a közlekedés szerkezeti vonatkozások, gyűjtő utak és hidak.

Az északi gyűjtőút körüli ellentmondásokat meg kell szüntetni, a szerkezeti és szabályozási terv összhangját meg kell teremteni, a gyűjtőút korrekciója miatt a vízgazdálkodási terület is korrigálandó.

A SZABÁLYOZÁS VIZSGÁLATA

A Fényes fasortól nyugatra:

A vegyes területeket nem érinti a módosítás. A jelenleg építés alatt lévő lakópark (Lk-Lp) részeként van egy védett, nem beépíthető terület, ami Lk-Hf-Lpzv övezeti jelet kapott. Miután ez szerkezeti módosítás tárgya ebben a tervben, ezért ez az övezet törlendő lesz.

A K-Ho jelű különleges honvédségi területet nem érinti a szabályozás módosítása.

E fölött Lp jelű övezet szerepel a szabályozási terven. A szerkezeti terv szerint ez kertvárosias lakóterület, vagyis ezen belüli lakópark. Ezt a TÉSZ 15.§ (1), (2) és (3) szabályozza általános-ságban. Lakópark jellegű beépítés esetén max. 6 lakásos épület építhető. Környezethez illesztendő. Max. 30%-os beépítettség lehet, 7,5 m-es építménymagassággal és min. 50% zöldfelülettel. Bruttó szintterületre (lakás, lépcsőház, garázs, stb.) 100 m²-enként 1 lakással számol, ami nehezen követhető és értelmezhető. Ez a kis társasházakra vonatkozik. A lakóparkon belül a kertesi családi házakra a telekméreteket nem szabályozza. Min. 6 m, max. 12 m előkertet szabályoz.

Az (Lp) lakópark mellett és mögött beépítésre nem szánt területek vannak a szántóföldre tervezve (Ev) véderdő és (Zv) védő zöld terület megjelöléssel.

Az (Ev) az OTÉK-ban nevesített és pontosított, a (Zv) csak a TÉSZ alapján értelmezhető: nem erdő jellegű védett vagy védelmi funkciójú zöld terület, ami három szintű növényzettel betelepítendő (38. § (6) és (10) bekezdés), épület nem építhető.

Nem világos, hogy mi különbség az erdő telepítés és a védő zöld telepítés között, és hogy milyen logika szerint váltakoznak a véderdő és védő zöld sávok, ha sem a terület állapota, sem a funkciójuk nem különbözik.

A Csever árok menti zöld sáv is részben erdő, részben zöld terület besorolásban van.

Az (Ev) és (Zv) területek karéjában a Fényes fasor mellett van még egy jelentős méretű ZR-2 jelű rekreációs zöld terület is. A TÉSZ 38. § (4) bekezdés szerint a ZR-2 jelű övezetben a szabadidő eltöltését szolgáló vegyes funkciójú létesítmények létesíthetők (pl. sport, fitness, wellness, játéktér).

Ugyanakkor ennek ellentmond, hogy a ZR övezet nem beépítésre szánt zöld területen van!

Az OTÉK ma már a nem beépítésre szánt területek között is nevesít nagy kiterjedésű, sportolási célú területeket, leginkább ez felel meg a rekreációs terület fogalmának és funkciójának. Ez max. 2% beépítettséget tesz lehetővé.

Az épülő lakópark szerkezeti- és szabályozási besorolásának ellentmondásáról már volt szó a szerkezet vizsgálatánál. A 14/2006.(III.31.) sz. rendelet egy Lk-HF-Lp1 beépítésre szánt kertvárosias lakóövezetet szabályozott, valamint egy Lk-HF-Lpzv beépítésre nem szánt, de kertvárosias lakó területfelhasználáson belüli övezetet, mint a lakópark védett zöld övezetét szabályozott ki. Erre kiterjesztették a helyi természetvédelmi területet is.

A tervezési terület határát (V) vízgazdálkodási terület jelenti, ami egy összekötő árok a Fényes patak és az Által-ér között.

A Fényes fasor KÖu-2 jelű közlekedési területe a 1363/20 hrsz. 11 m széles úttelek mellé szabályoz egy kb. 7 m széles útszélesítést a beépítésre szánt terület felé, és ide csatolja az út és az Által-ér közti változó szélességű zöld felületet is.

A Fényes fasortól keletre:

Készült egy részletes szabályozás a volt Szőnyeggyár területére, ami hatályban van 11/2007. (III.30.) számon, és ami ellentmondásban van az ugyancsak hatályban lévő 38/2005(XII.06.) sz. rendelettel jóváhagyott szabályozási tervvel és a szerkezeti tervvel is.

A Fényes fasor – Új út sarkán van egy Gksz – TV jelű építési övezet, amely a TÉSZ 20. § (5) bekezdés táblázatában a 13. sora szerint kialakult vagy min. 2000 m²-es telken, kialakult vagy szabadonálló beépítéssel, kialakult vagy max. 45%-os beépíthetőséggel, kialakult vagy min. 4,5 m – max. 7,5 m-es építménymagassággal, min. 20%-os zöldfelülettel lett szabályozva.

Ezt követi a Székely Zsófia tervén egy Vk-TV-K jelű építési övezet. A TÉSZ-ben csak Vk-TV jelöléssel a 18. § (10) bekezdés táblázatának 16. sorában található meg: min. telekterület 2000 m², beépítési mód kialakult vagy szabadon álló, beépíthetőség max. 35%, építménymagasság min. 4,5 m – max. 10,5 m, zöldfelület kialakult vagy min. 30%. Ez ellentmond a szerkezeti terven szereplő lakóterületnek.

Ugyanez a terület a PRO-TERRA szabályozási tervén (Lp) lakópark besorolású.

Mindkét terven követi ezt egy közlekedési terület, út két híddal, amely a Csapó utcát összeköti a Fényes fasorral.

A két patak közti terület végig (Lp) lakópark jelölést kapott kertvárosias lakóterület szerkezeti besoroláson belül. Ezt a TÉSZ 15. § (1), (2) és (3) bekezdés szabályozza általánosságban. Lakópark jellegű beépítés esetén max. 6 lakásos épület építhető. Környezethez illesztendő. Max. 30%-os beépítettség lehet, 7,5 m-es építménymagassággal és min. 50% zöldfelülettel. Bruttó szintterületre (lakás, lépcsőház, garázs, stb.) 100 m²-enként 1 lakással számol, ami nehezen követhető és értelmezhető. Ez a kis társasházakra vonatkozik. A lakóparkon belül a kertes családi házakra a telekméreteket nem szabályozza. Min. 6 m, max. 12 m előkertet szabályoz.

A lakópark övezetet átszeli egy közlekedési terület a Perényi utca folytatásában is. Ezt szabályozási vonallal kiszabályozza a Malom árkon és az 1979/3 hrsz. területen, majd szaggatott vonallal továbbviszi az Által-éren keresztül. Ezt úgy próbálom értelmezni, hogy a közlekedési terület átköthető a Fényes fasorig, de nem kötelező.

Az 1979/3 hrsz. telek Berta malom felőli végén kialakít egy kis zöldterületet (Zkp), bontásra ítélve a meglévő ötállásos sorgarázst (hrsz. 1979/2). Ebből a telekből kiszabályoz egy utcsonkot az Által-ér mentén, ami a közlekedési kapcsolatot jelentené a Berta malmot megkerülve.

A Berta malom telke Gksz-TV-M jelzést kapott, ami a TÉSZ 20. § (5) bekezdés táblázatának 10. sora szerint: telekterület min. 1000 m², beépítési mód szabadonálló, beépítettség max. 45%, építménymagasság kialakult vagy max. 7,5 m, zöldfelület min. 20%. Ebbe az övezetbe csatolta a Berta malom melletti garáztömböt is. Ez a szabályozás láthatólag nem a sorgaráz sokra vonatkozik, inkább azt mondanám, hogy a garázsokat nem veszi figyelembe, ugyanakkor bontásra sem ítéli.

A szabályozandó területet lezárja a tervezett út, ami a két patak közti feltárást biztosítaná a Gesztenye fasor folytatásában a Malom patakon keresztül. Szaggatottal itt is megjelenik egy bizonytalan folytatás az Által-éren keresztül a Fényes fasorig.

A két patak (V) vízgazdálkodási területe a szabályozási terveken követhetően a patakok telkén belül marad. A vízfolyások mentén védősávot, kezelősávot nem jelöl a terv.

Az Által-ér és a Malom patak összefolyásánál átvezetett gyűjtőút a szerkezeti tervvel szemben funkció határt is jelent. Északra marad a különleges honvédségi terület, de délre (Gksz) gazdasági területet jelöl az 1990/8 hrsz. telket is bekapcsolva: Gksz-TV-Sz építési övezetben. A két patak közt marad a (Zr) rekreációs zöld övezet és a csúcsban egy kis (Ev) véderdő.

SZABÁLYOZÁSI JAVASLATOK

A Fényes fasortól nyugatra:

A honvédségi terület mellett a Fényes fasortól a 20 kV-os légvezetékig volt kertvárosias lakóterület. Időközben a helyi természetvédelmi terület mellett kijelölték annak kezelési övezetét, a lakóterület egy része ezen belülre került. Ezért a lakóterületet úgy fordítottuk, hogy a Fényes fasortól nem nyúlik olyan mélyre, csak a kezelési övezet határáig, így több kerül a Fényes fasor mellé.

A korábbi (Lp) lakópark programtól visszaléptünk egy **kertvárosias (Lke) lakóterület** szintjére. Családházak beépítést tervezünk néhány négylakásos kis-társasházzal. Az Lke-HF építési övezetben a telekméret min. 800 m² (négylakásos társasházak esetében min. 1400 m²), szabadonálló beépítési móddal, max. 6 m-es építménymagassággal max. 30% építhető be. 55-60 lakás alakítható ki, a telekalakítás a paraméterek és az igények figyelembevételével változtatható.

A lakóterület belsejében egy **zöldterülettel**, pihenő- és játszó térrel lazítottuk és gazdagítottuk a beépítést.

A Fényes fasorból egy feltárást terveztünk, és belső hurokúttal történik a feltárás, amit 12 m-re szabályoztunk. Havária esetére biztosítunk egy második kijáratot is a sportterület irányában. A Fényes fasor bővíthetősége érdekében a Fényes fasor telekhatárától 10 m-re jelöltük ki a lakóterület határát.

A lakóterület mellé egy **(Ev) véderdő** sávot terveztünk beültetési kötelezettséggel. Ez a zöld fal választja el a lakóterületet a sportterülettől.

A sportterületet korábban (Zr) rekreációs zöld területnek nevezték. Mi szűkítettük ennek a területét a természetvédelmi célú (Ev) véderdő javára.

Az OTÉK lehetővé teszi a különleges területek szétválasztását beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre. Így kiszabályoztunk két **beépítésre szánt különleges sportterületet** Ks-HF építési övezeti jellel, min. 2000 m² telekterülettel, szabadonálló beépítési móddal, max. 9 m-es építménymagassággal, max. 40%-os beépíthetőséggel, min. 40%-os zöldfelülettel.

A többi rekreációs terület marad **beépítésre nem szánt különleges sportterület** (Kk-s-HF), ahol az OTÉK szerint max. 2% építhető be.

A sportterületek két ponton közelíthetők meg a Fényes fasor felől, és mindkét út parkoló utcaként lesz kialakítva, az erdősáv és a sportterület közt egyoldali, a vízfolyás melletti közlekedési területen kétoldali parkoló sávval (KÖu-p).

Az épülő lakóparknál a beépítésre szánt terület nem változik (Lk-HF-Lp1). Az 1363/76 hrsz. leválasztott terület lakóterületen belüli zöld övezeti besorolása megszűnik, a telket a szomszédos (Ev) véderdőhöz csatoljuk.

A Fényes fasortól keletre:

A volt Szőnyeggyár területén változatlanul marad a Gksz-TV építési övezet, abban a szabályozási változtatban, hogy kiterjed a lakóterület határáig.

A lakóterületen a korábbi lakóparki (Lp) szabályozás helyett visszaléptünk a **kertvárosias lakóterület** irányában. Az Lke-TV építési övezetben a változatos lakásstruktúrához változatos telekméretet biztosítunk. Min. 600 m²-es telken egy lakásos családház, min. 800 m²-es telken 2 lakásos, min. 1300 m² telken négylakásos kistársasház épülhet max. 6 m-es építménymagassággal, szabadonálló beépítéssel. Beépíthetőség max. 30%, zöldfelület min. 50%.

A különleges, hosszú, keskeny szigetszerű területre a korábbi szabályozás szerint már készült telekosztás, ez látható az alaptérképen. A területet két telekbokorra osztottuk, az egyik bokor a Perényi utcáról közelíthető meg, a másik bokor a Berta malom felől.

A két közút szakasz között van egy telken belüli magánút szakasz, ami parkoló út és szervízút, alatta a két bokor közművei összekapcsolódnak, és átjárást biztosíthat kukás autónak, tűzoltónak, stb., de az átmenő személygépkocsi forgalmat kizárja.

A szőnyeggyár felőli végén az út elfordul. Ez segít visszafordulni a zsákutcából, és onnan átvezethető a személy- és kerékpárforgalom egy gyalogos hídon az Által-ér felett.

A Berta malomnál a személy- és tehergépkocsi forgalom az öreg téglakő hídon bonyolódik jelenleg. Azt megtartjuk gyalogos- és kerékpár forgalomra, és tervezünk mellé egy új hidat a Malom patakon keresztül. Így ez a lakó-bokor és a Berta malom jól megközelíthető a Mikoviny útról. A 1979/2 hrsz. 5 állásos garázs a korábbi terven is bontásra volt ítélve, most ez már haladéktalanul végrehajtandó.

A jelenleg hatályos terven a Gesztenye fasor egyenes folytatásaként a Malom patakon és az Által-éren keresztül két híddal a Fényes fasorra kikötve terveztek egy gyűjtő úti átkötést. Ez elhagyható, ha a Mikoviny útról a „szigetre” bevezető úttal szemben megépül egy híd az Által-éren keresztül. Így a lehető legrövidebb úton összeköthető és még gazdaságos is. A lakóterület fejlesztéshez elég a Malom patak hídja, az Által-ér feletti híd városszerkezeti szempontból hasznos, és nem kell, hogy feltétlenül egy ütemben épüljenek meg.

A Berta malom Gksz-TV-M jelű szabályozása változatlan.

A Gesztenye fasornál ide csatlakozó Ln-TV-O építési övezet is változatlan, de ide kapcsolható az 1989 hrsz. közterület, aminek a közúti funkciója megszűnik.

A hídlábaknál egy-egy kis **(Z) zöldterületet** szabályoztunk.

A lakóterület két végén telken belüli beültetési kötelezettséggel kívánjuk a funkciókat elválasztani, és a lakóterület közepén hasonló módon elválasztjuk a két lakó-bokrot, ebben akár egy kis magán- illetve közösségi játszótér is helyet kaphat.

A gyűjtő út felfelé, a honvédségi terület felé kanyarodó vonalát lefelé kanyarítjuk, és a THAC pálya csomópontnál vezetjük át az Által-éren. Csak egy híd kell, mivel a Malom patakot délebbre, a garázsok után kötjük át az Által-érbe.

Az új Malom patak ág fölötti háromszögben és a gyűjtő út felett **véderdőt** (Ev) szabályozunk ki, a középső területet pedig összevonva Gksz-TV-Sz építési övezetben **gazdasági területnek** megtartjuk a korábbi szabályozás szellemében az Által-ér és a Zrínyi utca közt.

Hogy mi célt szolgálhat itt, a Fényes fürdő közelségében a gazdasági terület, arra egy fontos indok, hogy a Fényes források vizét itt lehetne palackozni. A források közelében, de a szabadidős területeken kívül, közúti csatlakozással az 1-es főút felé a Fényes fasor terhelése nélkül.

A biológiai aktivitásérték függvényében az úttól északra még a (KHo) különleges honvédségi területhez is csatolunk területet.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI VIZSGÁLAT

A tervezési területen belül műemléki védettséget élvez a Berta malom (2398).

Berta malom: Mikoviny út 60. hrsz. 1987/77, 1988/1

Barokk stílusban épült a 18. század második felében.

„A Malom patak két partján egymással szemközt álló, két, egyemeletes, téglalap alaprajzú, csonkakontyolt nyeregtetős malomépület. A két épület között vörös mészkő pilléres duzzasztógát. A patak keleti oldalán álló nagyobb épület (hrsz. 1988/1) falsávokkal díszített K-i homlokzata középtengelyében, az emeleti ablakok magasságában Esterházy címer. A Ny-i oldalon álló másik (hrsz. 1987/77) malomépület É-i végfalához további újjáépített toldaléképületek csatlakoznak. A két épület patak felé eső homlokzatain kör alakú, kökeretes nyílások a malomkerekek tengelyeinek.

Belső terei az új funkciónak megfelelően teljesen átalakítottak, az épületeket új folyosó kapcsolja össze. Épültek a 18. sz. végén. 1850-ben Bürtner József modern gépekkel szerelte fel. 1894-1920 között Dugovics Vilmos, majd Kelner Lajos bérelte. 1921-től az uradalom saját kezelésbe vette, majd 1924-től Róth Nándor bérelte 1935-ig. Az 1950-ben bekövetkezett államosításig Teplák Ferenc és Kelner Lajos bérletében volt. 1950-től asztalos műhely, majd kosárfonó műhely működött benne. 1973-ban felújították, helyreállítva és belsők átalakítva 2003-ban. KCs.”

A malom patakon átvezető téglaboltíves, kő mellvédes, kétlyukú híd egykorú lehet a malommal, de sem a műemlékek listáján, sem a helyileg védett építmények listáján nem szerepel.

A szabályozási terv műemléki környezetet jelöl a Berta malom köré. Ennek része a Berta malom két telkén kívül a mögöttük lévő garázstömb a 1987/73 hrsz. telken, a túloldalon az 1988/4 hrsz. lakóépület telke és az 1988/2 és 1988/3 hrsz. telkek. A Berta malomtól délre a műemléki környezet kiterjed az 1979/2 hrsz. garázstelekre és az 1979/3 hrsz. teleknek a zöldterület-közpark céljára leválasztott területére (jelenleg 1979/5 hrsz.)

A műemlék állapota kielégítő, a környezete viszont rendezetlen.

A Mikoviny út felől a malom-együttes látványa kedvező. Az 1988/2 hrsz. telekről elbontották a volt orvosi rendelő épületét, egy faldarab még áll kerítés jelleggel, ami nem szép látvány. A telek funkciója, kialakítása még megoldatlan, de a malom telkéhez csatolása jó hatással van az épület megjelenésére. Nem kellene beépíteni!

Nagyobb a gond a másik épülettel, illetve annak környezetével. A Fényes fasor felől egy csúnya vashídon érkezünk ide, csúnya közmű-hidak között. A hídról látszik a Berta malom előszőr, de úgy, hogy együtt látjuk a két oldalán éktelenkedő sorgarázsok lehangoló látványával. Ezek a sorgarázsok megengedhetetlenek műemléki környezetben. De magántulajdonban vannak, saját telekkel, így a szanálásuk igen költséges és nehézkes. Kevés az esély rá, hogy az Önkormányzat ezt várospolitikailag és pénzügyileg fel tudja vállalni. Enélkül pedig a tervezőnek nincsenek esélyei a rendezésre, illetve papíron marad a szándéka. Az 1979/2 hrsz. sorgarázs már bontásra volt ítélve a jelenlegi tervben is, de a végrehajtás érdekében semmi sem történt. A mögötte lévő garázsvárosnál ennyi sem történt.

A malom épület látványát a saját kertje sem segíti. Elhanyagolt növényzet, rendezetlen sivár kert jellemzi.

Az öreg híd közúti hídként funkcionál, a malom-épület és a mögötte lévő 1987/1 hrsz. telephely gépkocsi forgalma ezen bonyolódik, valamint a malom épület- és 125 garázs személygépkocsi forgalma is ezt terheli. Az állaga nemcsak a terhelés következtében romlott, hanem a téglaboltozat téglái és a korlát kövei szétfagynak, kitöredeznek. Felújításra szorul a híd, és nem lenne szabad nagyobb terhelést ráengedni, mint a gyalogos- és kerékpár forgalmat.

A tervezési területen belül két beépítetlen terület van. A Fényes fasortól Ny-ra az 1363/5 hrsz. telek és a két patak közti 1979 hrsz. területből osztott teleksor. Ezekre régészeti védelmet, régészeti érdekeltséget nem jelöl a szabályozási terv, sem az előzetes KÖH vélemény.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI JAVASLAT

Magát a műemlék Berta malmot a módosítás közvetlenül nem érinti, közvetve annyiban, hogy a patakokon átkötő utak és hidak nem a malom mögött, hanem az előtt vezetnek el, így „helyzetbe hozzák” az épületegyüttest. A forgalmat pedig átveszik a kőhídtól.

A téglakőhid felújítása időszerű, sőt elkerülhetetlen, hogy az állagmegóvást biztosítsa az önkormányzat, mielőtt visszafordíthatatlanná válik a szétfagyás.

Mivel a malom mögötti 1987/78 hrsz. tömbgarázs lebontására nem látunk módot, bár szívesen javasolnánk, ezért a Berta-malom hátsó kerítése mentén fasor telepítést, zöld takaró falat javasolunk. A rendezetlen udvarok parkosítása is emelne a műemlék épület környezetén.

Az 1979/2 hrsz. garázssor bontása fontos, hasznos és elkerülhetetlen.

A Berta malom körüli műemléki környezet lényegileg változatlan marad, de kiegészítettük az 1989 hrsz. közterülettel. A tervezett lakóterület irányában a zöld területre terjedt ki a műemléki környezet (1979/5 hrsz.), ezt kiterjesztettük az első két tervezett lakótelekre.

A TÁJHASZNÁLAT ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VIZSGÁLATA

Ebben a fejezetben inkább a szabályozás szempontjából vizsgáljuk a természeti környezetet, hiszen természetvédelmi szakemberrel ökológiai tanulmányt készítettünk a térségről.

A Fényes fasortól nyugatra:

A teljes terület része az OTTrT-ben meghatározott ökológiai hálózat puffterületének, mely a tavaktól a Fényes fasorig terjed. A puffterület nem zárja ki a beépíthetőséget, ha az közvetlen veszélyt, illetve jelentős környezeti terhelést nem jelent.

A helyi természeti értékek védelméről Tata Város a 21/1999.(VII.10.) sz. rendeletében intézkedik. Ebben a 2. § nevesíti a „Réti-tavak környéke természetvédelmi terület”-et, mely a tervezési területünket érinti, és a „Fényes-fürdő természetvédelmi terület”-et, ami kívül esik, de határos a tervezési területünkkel.

A Réti tavak védelmi célja többek közt:

- a városhatár természetközeli arculatának megőrzése,
- a rét és legelő területnek, nádasok és patakparti ligeterdők életközösségeinek, védett növény-együtteseinek (különösen a nagy aggófü termőhelyének) fenntartására.

A rendelet 2. melléklete szerint a Réti-tavak természeti övezetébe tartozik az 1363/27 és az 1363/4 hrsz. egy része (a tervezési térképen nem található), és az 1363/5-ből a Csever árok menti mocsárerdő.

A kezelési övezet és a védő övezet külterületi telkeket sorol fel a tervezési területen kívül.

A „Tata Város Környezetvédelmi Programja 2005-2010” módosította a helyi természetvédelmi területek lehatárolását.

A természeti övezetben maradt a Csever árkot kísérő erdő területsáv, valamint a lakópark mögötti 1363/76 hrsz. telek is ide került.

A kezelési övezetbe sorolták az 1363/76 hrsz. „a” albetétjének a természeti övezettel határos kb. 80 m-es sávját és az „f” albetétet.

Védő övezet lett az 1363/5 hrsz. telek további része egészen a Fényes fasorig, valamint az épülőfélben lévő lakópark beépítésre szánt telekcsoportha.

A helyi természetvédelmi rendelet szerint a „természeti övezetben” tilos mindennemű építési tevékenység, üdülési-sportolási tevékenység és a természet háborgatása.

A „kezelési övezetben” tilos a művelési ág változtatás, kivéve, ha az természetvédelmi célt szolgál, és tilos a természeti értékek károsítása. Építési tevékenységhez a természetvédelmi hatóság engedélye szükséges.

A „védő övezetben” tilos az ipari tevékenység és a természeti értéket jelentősen zavaró létesítmény elhelyezése. Természetvédelmi hatóság hozzájárulása kell művelési ág változtatáshoz és építési engedélyezéshez.

Az 1363/5 hrsz. területet érinti a HVA és HVB hidrogeológiai védőterület is, mely a Fényes források körül húzódik. A honvédségi szállástól délre HVB védőidom található.

A Csever árok mentén lényegében a Réti tavak területe védendő, ami eredetileg kazettákra osztott halastó, de a légifelvételek bizonyítják, hogy nincsenek használatban, vízfelület már nem is látható, annyira benőtte a nád, sás, stb. Ettől még persze vizes élőhelynek tekintendő, és védendő.

A védő zóna mély fekvésű mocsaras, erdős terület változatos, víztűrő fafajtákkal és cserjékkel. Ez jellemző az 1363/70 hrsz. telek jó részére, az 1363/5 hrsz. telek „b” és „d” albetétjére és a már erdővé minősített „c” albetétjére. Az „f” albetét a mély fekvése miatt nem művelik, ezért a spontán beerdősülés jelei tapasztalhatók.

Az 1363/5 hrsz. „a” albetétje szántó volt, de a fejlesztési szándék miatt már nem művelik, jelenleg füves, kaszált terület képét mutatja.

Az 1363/70 hrsz. telek (mint említettük) csak részben erdősült be, félig megmaradt ösgyep területnek. Ez folytatódik az 1363/76 hrsz. telken, ahol ugyancsak ösgyep található védett fűfélékkel.

A tervezési terület északi határát az 1363/57 hrsz. telkén lévő csapadékvíz elvezető árok jelenti. Az árok partját cserjés fasor kíséri.

Az 1363/44 hrsz. telek a honvédségi szálláshely nagyméretű telke, mely jelentős zöldfelülettel bír, és körben, a kerítés mentén fasor határolja.

A Fényes fasor:

A 21/1999.(VII.10.) sz. rendelet 3. sz. melléklete egyedi természeti értéként védeni rendeli a Fényes fasori vadgesztenye fasort. A túlkorosodás és betegség miatt jó néhány fa kipusztult, a fasor foghíjas, bár történtek pótlások.

A fejlesztések rendszeresen beleütköznek a védett fasorba, ugyanis a másfél sáv széles út a két fasor között nem bírja el a forgalmat, ha többletterhelést kap, viszont ez a fasor gátja a

szélesítésnek. A probléma megoldására előzetes tanulmányokat készítettett a Város, melynek eredményei felhasználhatók ebben a rendezési tervben.

Maurer-Klimes Attila okl. táj- és kertépítész mérnök elkészítette a Fényes fasor kertészeti fakataszterét. Egyenként vizsgálta a faállományt, egyenként és a fasor egészére ajánlásokat fogalmazott meg. Ebből néhány kulcsmondatot emelünk ki a rendezési terv kapcsán.

A fasor (egy-két kivétellel) közönséges vadgesztenye fákból (más néven bokrétafákból) áll. Ezt a fajtát ma már „nem várostűrő”-nek minősítik a kártevői miatt.

Javasolja a beteg fák kivágását, mert balesetveszélyesek. Az összes fa metszése, korona karbantartása elvégzendő. A régen kivágott fák és új kivágások után a gyökérzet eltávolítandó. Fapótlásra nagyméretű, földlabdás fák ültethetők. Az aknázó moly elleni folyamatos védekezés permetezéssel vagy fainjektálással történhet.

A szakember azt javasolja, hogy a pótlás ne ezzel a fafajtaival történjen, hanem ennek a nagyobb tűrőképességű rokonával, melynek neve „teltvirágú vadgesztenye”. Hasonló a fa mérete, megjelenése, virágja, de termést nem hoz, ami közúton előnyösnek mondható.

A két fasor között az útburkolat szélesítése a fák gyökérzetének roncsolásával járna, nem javasolható.

A fakataszter összesen 179 db fát vett nyilvántartásba, ebből megtartandó 147 db, kivágandó, pótlandó 30 db, kivágandó 2 db. A hiányok pótlása előre nem számszerűsíthető, hiszen a közútfejlesztést követően, annak figyelembe vételével lesz csak tervezhető.

Fényes fasortól keletre:

A két patak (Által-ér és Malom patak) közt iparterület volt, a Szőnyeggyár raktárbázisa. Az épületeket már lebontották, a belső utak burkolata még látható. Évek óta használaton kívül van a terület, ezért felverte a gyom, és elszaporodtak a gyomfák (akác és nyár).

Az Által-ér partján, a raktárbázis kerítése mentén jegenye fasor állt még évekkel ezelőtt. Ezeket nagyrészt már kivágták, csak néhány nagyméretű fa található a patak mentén. Ezek is kivágásra vannak ítélve, mivel a gyökérzetük megbontja a patak rézsűjét.

Az Által-ér Szövetség és a Vízügyi Igazgatóság készítettett egy meder rendezési tervet az Által-érre. Ez vízépítő mérnöki szemlélettel katonásan rendezett partfalakat, vonalzóval meghúzott medervonalat tartalmaz. A patak jelenlegi képe rendezetlenebb, de természetközeli.

A helyi szakemberek a túlrendezettséggel szemben a kialakult állapot lehetséges megőrzése mellett meder-fenék kotrásra szavaznak.

Helyi- vagy országos természeti védelem ezen a területen nincs érvényben. Értékes, látványos nagyméretű fák a Berta malom körül található, kb. 15-20 db, köztük néhány 60-100 cm-es törzsátmérővel. Fajtájukat tekintve vegyesek: fűz, nyár, gesztenye, jegenye és platán.

Az 1979/2 garázs-sor mögött, a raktár-sziget végén nem volt korábban sem beépítés, ezért az ott spontán nőtt faállomány és cserje besűrűsödött (1979/5 hrsz.)

Ezt a jelenleg hatályos terv közparknak minősítette, és elbontandónak ítélte a garázsokat.

A Berta malom területén, a Malom patak két oldalán néhány faegyed található, de az udvarok kertészetileg kialakítatlanok, rendezetlenek.

A Malom patak – Által-ér összefolyásnál a Malom patak keleti oldalán található egy hangsúlyos, nagy fákból álló fasor.

TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

A Fényes fasortól nyugatra:

A terv megvalósítja azt, hogy a rekreációs zöld terület illetve sport terület valamint a lakóterület ne a helyi természetvédelmi terület természeti övezete határáig tartson, hanem visszahúzódik a kezelési övezet határára. A kezelési övezet kiterjesztésére is javaslatot tesz.

A biológiai aktivitás érték figyelembe vételével a sportterület nagyobb része beépítésre nem szánt, kisebb része beépítésre szánt terület.

A korábbi egy tömbben tervezett lakóterületet a terv fellazítja egy kis közpark beékelésével.

A természeti övezetben van erdő, beerdősült mély fekvésű terület és értékes gyepterület vegyesen. A korábbi terv próbálta ezt bontani (Ev) véderdő és (Zv) védő zöld területre. Mivel az OTÉK szerint az Ev nem jelent kötelező erdőtelepítést, az ősgyep megmaradhat annak, ami, így a nehezen követhető különbségtételt elvetettük, és egységes (Ev) véderdőbe soroltuk.

Ugyanígy tettük, ugyanezzel a logikával az épülő lakópark mögötti természetközeli terület lakóterületből véderdőbe sorolását is.

A honvédségi szállástelek körben fasorral kerített, ezt megőrzendőnek ítéljük. A lakóterület lehatárolásaként a kezelési övezet határán fasor telepítését írtuk elő.

A lakó- és sportterület közötti elválasztó véderdő sáv esetében beültetési kötelezettséget is előírtunk. Itt nem maradhat a gyeper, hanem 3 szintű növényzet telepítésével biztosítható az esztétikai, környezetvédelmi és természetvédelmi szerep betöltése. Ez az intenzív zöld folyosó kapcsolatot teremt a Csever árok menti természeti terület és az Által-ér menti, Fényes fasori zöld sávval.

A sport terület szélén nagy parkoló területet jelöl ki a terv. Olyan széles területet szabályoz ki, hogy az út és a két merőleges parkoló sor mellett maradjon hely a növényzet telepítésére, illetve az árok mentén meglévő fa- és cserje sor megőrzésére.

A Fényes fasor védett faállományának kezelésére részletes és szakszerű javaslattal szolgál Maurer-Klimes Attila már idézett tanulmánya.

A fasor védelmének és a közút fejlesztésének ellentmondását jól oldja fel az a közlekedéstervezői javaslat, hogy a két fasor közti út maradjon meg egyik (Fényes fürdő felé vezető) közlekedési sávnak, és a másik sávot a fasor és a beépített terület közé lehetne megépíteni. Erre módot ad, hogy az úttelek és a meglévő honvédségi kerítés közt jelenleg is van 8 m, a tervezett fejlesztési területen pedig plusz 10 m közlekedési területet biztosítunk.

A Fényes fasortól keletre:

A két patak közti gyom és gyomerdő kitakarítása elkerülhetetlen, valamint az Által-ér partján volt fasor még megmaradt egyedei is kivágandók a partfal védelmében.

Megőrzendők a lakóterületen belül a beültetési kötelezettséggel jelölt területek faállománya, illetve, ahol nincs, ott betelepítendő honos lombos fakkal. Ezek a zöld falak lehatárolják az egyes területfelhasználási övezeteket, és megszakítják a hosszú lakóterületet is.

A Berta malom körül jó néhány védelemre, kíméletre méltó faegyed van, ezeket jelöltük a szabályozási terven, sőt figyelembe vettük az átkötő út és híd helyének tervezésénél.

A Berta malom hátsó telekfalánál javasolunk fasor telepítését, ahol nem takarja a malmot, de takarja a tömbgarázt.

A Berta malom funkciójához kötődő nyári programot is figyelembe vevő kertészeti fejlesztést javasolunk a Malom patak mindkét oldalán.

Az Által-ér mentén a Fényes fasor oldalán a meder felső élétől 6 m-es védősávot jelölünk, a lakóterület oldalán 3 m-es a védősáv.

Az önkormányzati fenntartású Malom patak mentén a meder felső élétől 3 m-es védőtávolságot jelöltünk. A túlsó part tervezési területen kívül esik. A véső távolságon belül épület, építmény nem állhat, fa nem telepíthető.

A védőtávolságokat a 21/2006.(I.31.) kormányrendelet figyelembevételével határoztuk meg.

A két patak összefolyásánál lévő fasor megőrizhető, mivel az már nem a patakpartot terheli, hanem gazdasági területre kerül.

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VIZSGÁLATA

A változás vizsgálatát és számítását a 9/2007.(IV.3) ÖTM rendelet és annak melléklete alapján végeztük el.

1. A Fényes fasortól nyugatra:

A különleges honvédségi területet a változás nem érinti, ezért azt nem szerepeltetjük.

A jelenleg hatályos szerkezeti terv szerint:

Területfelhasználás	Terület nagysága (ha)	BA/ha	BA
Ev véderdő	6,63	9	59,67
Zv zöldterület (védelmi)	9,79	8	78,32
Zr zöldterület (rekreációs)	8,12	8	64,96
Lke lakóterület (kertvárosias)	3,76	3	11,28
Összesen:	28,30		214,23

Módosítás után:

Területfelhasználás	Terület nagysága (ha)	BA/ha	BA
Ev véderdő	18,21	9	163,89
Kk-s nem beép. sportterület	4,01	8	32,08
Zkp zöldterület, közpark	0,29	6	1,74
Ks beép. különleges sportterület	0,99	3,5	1,68
Lke lakóterület, kertvárosias	4,80	3	14,40
Összesen:	28,30		213,79

2. Az épülő lakópark módosítása:

A jelenleg hatályos szerkezeti terv szerint:

Területfelhasználás	Terület nagysága (ha)	BA/ha	BA
Lke lakóterület, kertvárosias	3,28	3	9,84

Módosítás után:

Területfelhasználás	Terület nagysága (ha)	BA/ha	BA
Lk lakóterület, kisvárosias	2,43	1,5	3,65
Ev véderdő	0,85	9	7,65
Összesen:	3,28		11,30

3. A Fényes fasortól keletre:

A jelenleg hatályos szerkezeti terv szerint:

Területfelhasználás	Terület nagysága (ha)	BA/ha	BA
Gksz gazdasági terület	1,82	0,3	0,55
Lke lakóterület, kertvárosias	3,33	3	9,99
Ln lakóterület, nagyvárosias	0,35	0,7	0,24
Z zöldterület	0,25	6	1,50
Összesen:	5,75		12,28

Módosítás után:

Területfelhasználás	Terület nagysága (ha)	BA/ha	BA
Gksz gazdasági terület	1,82	0,3	0,55
Lke lakóterület, kertvárosias	3,45	3	10,35
Ln lakóterület, nagyvárosias	0,41	0,7	0,29
Z zöldterület	0,07	6	0,42
Összesen:	5,75		11,61

Módosítás után:

Területfelhasználás	Terület nagysága (ha)	BA/ha	BA
Lk lakóterület, kisvárosias	2,43	1,5	3,65
Ev véderdő	0,85	9	7,65
Összesen:	3,28		11,30

4. A gyűjtőút korrekciója:

A jelenleg hatályos szerkezeti terv szerint:

Területfelhasználás	Terület nagysága (ha)	BA/ha	BA
Kho különleges honvédségi terület	0,75	2,7	2,02
Lke lakóterület, kertvárosias	0,40	3	1,11
V vízgazdálkodási terület	0,37	6	2,22
Z zöldterület	0,64	6	3,84
KÖu közút	0,21	1,2	0,25
Összesen:	2,37		9,44

Módosítás után:

Területfelhasználás	Terület nagysága (ha)	BA/ha	BA
Gksz gazdasági terület	1,06	0,3	0,32
V vízgazdálkodási terület	0,10	6	0,60
Ev véderdő	0,83	9	7,47
Kho különleges honvédségi terület	0,19	2,7	0,51
KÖu közút	0,19	1,2	0,23
Összesen:	2,37		9,13

Összesítve a négy terület biológiai aktivitás értékét:

- jelenleg hatályos $214,23 + 9,84 + 12,28 + 9,44 = 245,79$ BA

- módosítás után $213,79 + 11,30 + 11,61 + 9,13 = 245,83$ BA

Tehát a módosítással a terület biológiai aktivitásértéke nem csökkent, hanem 0,04 BA ponttal növekszik.

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELŐSÉG VIZSGÁLATA

A fejlesztési terület a megyei területrendezési terv szerint városias települési térségben van. Az OTvT 6. § (2) d) pontja szerint bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható. Tehát nem kizárt a területfelhasználási egységek, besorolások kisebb módosítása, az nem ütközik jogszabályba.

A belterület határát a módosítás nem érinti, nem terjeszti ki a belterületet.

Tata közigazgatási területe érintett tájképvédelmi- és kulturális örökség szempontból. Mindkét fejlesztésre szánt terület jelenleg műveletlen, hasznosítatlan terület. A tájképi szempontból városiasabb képet nyújtatnának lakó- és sport célú beépítésekkel.

Táj- és városképi szempontból a korábban jóváhagyott lakóparki beépítéstől visszalépünk kertvárosias lakóterületre, amely jobban illik Tata városszélehez és a természeti környezethez. A KÖH előzetes véleménye szerint a módosítás örökségvédelmi értéket nem érint. Ennek ellenére vizsgáljuk az 1363/5 hrsz. terület régészeti érdekelttségét és figyelembe vesszük a Berta malom műemléki ragját.

A malom szabályozása nem változik, a környezetének fejlesztésével a Berta malom is „helyzetbe hozható”.

Érintettek vagyunk a felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetében. Tata Város Környezetvédelmi Programja meghatározta és pontosította a (HVA) biológiai védőterület – 5 éves, és (HVB) hidrogeológiai védő terület – 50 éves védőidomának határait. Ezt a rendezési tervre átveztük.

A beépítésre szánt területet csak a (HVB) védőterülete érinti. A vízvédelmi intézkedések a TÉSZ-ben a teljes közművesítettség előírásán túlmenőleg is szabályozottak.

Az országos ökológiai hálózat puffterületében van a Fényes fasortól nyugatra eső tervezési terület. Határát a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság pontosította.

A környezetvédelmi- és természetvédelmi hatóság a sportterület kialakítását nem kifogásolta, új lakóterület kijelölését nem támogatta, ezért maradnunk kell a már korábban jóváhagyott lakóterület nagyságánál.

INTÉZKEDÉSI JAVASLATOK

Fényes fasortól nyugatra:

- A helyi természetvédelmi rendelet pontosítandó, korrigálandó a szabályozás figyelembevételével.
- Településfejlesztési megállapodás a THAC és az Önkormányzat közt az infrastruktúra fejlesztések megosztásáról.
- A Fényes fasor közúti fejlesztése és a gerincközművek fejlesztése meg kell előzze a THAC pálya üzembe helyezését és a szomszédos, tervezett lakóterület beépítését, hogy a Fényes fasor túlterhelése elkerülhető legyen.

Fényes fasortól keletre:

- A volt Szőnyeggyár kereskedelmi fejlesztése előtt a túlépítettséget bontással meg kell szüntetni.
- Tisztázandó a személy- és teherforgalom rendje a Fényes fasor terhelése nélkül.

- Fejlesztendő az Új úti közúti csomópont a kereskedelmi többletforgalmat megelőzően.
- A két patak közti lakóterület beépíthetőségének feltétele a Malom-patakon átvezető, kőhíd melletti új híd megépítése.
- Településfejlesztési megállapodásban tisztázandók az egyéb járulékos fejlesztési költségek és a megvalósítás ütemezése (pl. garázsok szanálása, Mikovinyi úti körforgalom, Által-éri új híd).
- A honvédség melletti gyűjtőút és új híd megvalósításához pályázati lehetőség felkutatása.
- A Malom patak új befolyási szakaszára vízjogi engedély beszerzése.