

**LT-PLAN BT.**  
**Tatabánya, Tátra u. 1/A**  
**2804 Tatabánya, Pf. 406.**

**Tel: 30/277-0081**  
**Fax: 34/511-146**  
**E-mail: lt.plan@citromail.hu**

---

**TATA - VÉRTESSZŐLÓS**

**GOLF CLUB**

**TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI - TELEPÜLÉSRENDEZÉSI**  
**KONCEPCIÓ**

**2008**

**Tervező: LÁSZLÓ TIBOR okl. építész-mérnök**  
**településrendezési vezető tervező**  
**TT-1 / 11-0086**

## **TERVI ELŐZMÉNYEK:**

Az Old Lake Golf & Country Club az Esterházy család valamikori vadászbirtokán (mely később szálloda és vadaspark volt) létesült. A tervezése 1996-ban kezdődött, és 2000-ben nyitotta meg a kapuit.

Tata város településszerkezeti tervét 2002-ben készítették el, majd többször módosították. A módosítások azonban nem érintették a Golf Club területét, melyet a tervezők a kialakult funkcióknak megfelelően (Ki) különleges idegenforgalmi terület kategóriába és kis részben (Ev) véderdő kategóriába soroltak. A szomszédságában az Öreg tó irányában erdők, az Ülepítő tó irányában mezőgazdasági területek jelennek meg a szerkezeti terven.

Tata város szabályozási terve ezt követően készült el, és folyamatosan módosul, illetve készülnek újabb tervek a korábban nem szabályozott területekre. A jelenleg hatályos helyi építési szabályzatot (a TÉSZ 2005-öt) a 38/2005 (XII.06.) sz. önkormányzati rendelet állapítja meg. Ez a szabályozás a (Ki) különleges idegenforgalmi területeket részletesen nem szabályozza, csak néhány általános, keret jellegű megállapítást tesz, és előírja ezekre a területekre a részletes szabályozás elkészítési kötelezettséget (nyilván a konkrét fejlesztési program ismeretében és figyelembe vételével).

A tatai szerkezeti terv is utal a Golf Club Vértesszőlősre átnyúló területeire, (E) erdő, (KG) kereskedelmi-gazdasági és (K-ID) különleges idegenforgalmi területet jelölve. Ugyanez a terület szerepel természetesen a Vértesszőlős szerkezeti tervén is, ott is van erdő (Ev), a beépítésre szánt terület (Gksz) kereskedelmi-szolgáltató gazdasági- és (Kid) különleges idegenforgalmi terület.

A vértesszőlősi HÉSZ-t 15/2005 X.17.) sz. rendelet hagyta jóvá, ebben a szabályozási tervben a tatai közigazgatási határ és az autópálya közé ékelődött területre szabályozási terv készítés kötelezettségét írja elő.

A tatai Golf Club fejlesztésére 2005-ben készült egy beruházói program, és készült egy részletes Városrendezési Hatástanulmány is (Pro-Terra Kft.). Ez a tanulmány a működő golfpálya 66,7 ha-os területét 61 ha-ral kívánta bővíteni, részben a Vadászcastély és a Fehér út közti erdő részleges igénybevételével, részben mezőgazdasági területek felhasználásával. Erdő pótlására betervezett 25,9 ha-nyi területet. A fejlesztés részben sport célú, a golfpályák számának és méretének a növelését célozza, részben az idegenforgalmi (szálláshelyi, szolgáltatási) adottságok növelését szolgálja.

Ezt a hatástanulmányt és a fejlesztési programot megalapozta és közvetlenül megelőzte a 2004-es Természetvédelmi Értékelemzés (Euoronatur), mely a Tata-Remetesépuszta térségében tervezett birtok-összevonási célú földcseréhez készült. Ez a földcsere jelenleg is tárgyalások témája, de nem realizálódott ez ideig.

Ezek a tanulmányok véleményezési eljáráson mentek át, az illetékes önkormányzati- és hatósági képviselők hatósági egyeztetést tartottak a Golf Clubban 2005. 02. 14-én. Ennek a jegyzőkönyvből, emlékeztetőjéből kitűnik, hogy a fejlesztéseknek nincs elvi vagy törvényi akadálya, az minden jelenlévő által támogatható. Környezeti hatásvizs-

gálat szükségessége vetődött fel az ÉD Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség képviselője és Musicz László önkormányzati referens részéről. Az Erdészeti Szolgálat képviselője sem kívánt gátat emelni a fejlesztés előtt, de felvetette, hogy az alternatívák megvizsgálásával minél kevesebb erdőt vegyen igénybe a fejlesztés.

Tata Város képviselő testülete ezt követően megtárgyalta a fejlesztési koncepciót, és az 56/2005. (II.23.) számú határozatával elvi támogatását adta.

Vértesszőlős képviselő testülete 64/2006 (VII.6.) sz. határozatával támogatta a Golf Club fejlesztési elképzeléseit.

## **FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓK, LEHETŐSÉGEK:**

Az Öreg tavat tápláló Által ér befolyási térségében, az Ülepítő tó mellé egy nagyki-terjedésű szűrőmező megvalósítását tervezik. Ezt segítheti az Old Lake Holding Zrt. tulajdonában lévő egyes telkek átadása, melyért cserében a Golf Club és a Fehér út közti erdős telkekből kapna területet a Holding. Erre épült a korábban készült és jóváhagyott tanulmány. Ennek a telekcserének a szándéka és a realitása változatlan, de a csere szerződés megkötésének időpontja bizonytalan, ezért ezzel a Holding egyelőre nem számolhat, a fejlesztéseit más koncepcióval kénytelen elindítani.

A jelenlegi Golf Club területe funkcióját tekintve az alábbi egységekre osztható:

- Sport- és idegenforgalmi szolgáltató épületek
- Műszaki- és fenntartási célú épületek
- Belső úthálózat
- Sportpályák
- Véderdők
- Parkos zöld területek
- Tó, vízfolyás, árok.

Csak a nagyságrendeket vizsgálva és érzékeltetve, a jelenlegi kb. 67 ha-os területen kb. 2500 m<sup>2</sup>-nyi idegenforgalmi szolgáltató épület és kb. 1000 m<sup>2</sup>-nyi műszaki fenntartó épület van, ami 0,5 %-os beépítettséget jelent.

A jelenleg élő fejlesztési- beruházási koncepció szerényebb keretek közt mozog, mint a 2005-ös Városrendezési Hatástanulmányban tárgyalt célok és nagyságrendek. Megmarad a jelenleg is a Holding tulajdonában lévő tatai és vértesszőlősi területeken.

A fejlesztés elemei:

Lebontandó a jelenlegi karbantartó műszaki bázis régi, nem értékes, és rossz helyen lévő épületsorozatja, és egy új technikai bázis építendő az autópályához közelebbi vértesszőlősi tartalék területre.

A bontások után felszabaduló területre, valamint az ezzel határos 0442 hrsz. területre szálláshely fejlesztésként apartman-házakat lehet építeni.

Lehetőség és igény van a meglévő klubház és a meglévő szálloda épülettömbjének bővítésére is a sport- és idegenforgalmi szolgáltatások fejlesztése érdekében.

A volt vadászkastély a maga történeti - építészeti értékeivel helyreállítás után idegenforgalmi célokat fog szolgálni (pl. konferencia túrizmus), viszont az épület karaktere miatt nem bővíthető, ezért a szálláshelyek és a szolgáltatások fejlesztése az előzőekben felsorolt módon a Golf Club területén valósítandó meg.

## **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KONCEPCIÓ:**

A szerkezeti terveket nem kívánjuk módosítani.

Tatán megtartva a véderdő- és különleges idegenforgalmi területeket, csak a szabályozási terv készítési kötelezettségnek kívánunk eleget tenni.

Vértesszőlős területén az autópálya csomópontonál lévő betervezett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület és különleges idegenforgalmi terület kategóriákat megtartjuk, és az előírt kötelezettségnek eleget téve a szabályozást elkészítjük.

A szabályozásban meghatározandók az építési helyek és módok, a beépítési paraméterek, a védelmi intézkedések, a zöldfelületek kialakítása.

Meg kell találni a fejlesztésnek azt a módját, ami a természeti környezetet nem terheli túl, de a területet gazdagítani tudja.

Tata városát a település történelmi levegője, arculata, természeti adottságai az idegenforgalom fejlesztésére predesztinálják. Ennek egyik meglévő és perspektívikus gyűjtőpontja a Golf Club.

Bár a szerkezeti terv utal arra, hogy a Golf Club autópálya melletti területét Vértesszőlőstől Tata közigazgatási területéhez kellene csatolni, ez rendezési terv keretében nem megvalósítható, és eddig sem volt konfliktus forrása, ezután sem okozhat problémát, ha a Holding sport - idegenforgalmi funkciója és tevékenysége átnyúlik a közigazgatási határon.

A Golf Club, illetőleg az Old Lake Holding Zrt. példamutatóan igényes és nemzetközi rangú idegenforgalmi szolgáltatást biztosít Tata, a régió és az ország számára. Ideális háttérrel biztosít a sporttevékenységhez Tata városa, a természeti környezet és az M1 autópálya közelsége. Úgy véljük, hogy a fejlesztéséhez együtt van az adottság, a lehetőség és a szándék.

2008-06-02

László Tibor TT-1/11-0086