

LT-PLAN BT

Épület- és településtervezés

Tatabánya, Tátra u. 1/A

2804 Tatabánya, Pf. 406

Munkaszám: 7/2008

**TATA-VÉRTESSZŐLŐS
OLD LAKE GOLF KLUB
SZABÁLYOZÁSI TERVE
2009**

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

TERVEZŐK, KÖZREMŰKÖDŐK JEGYZÉKE**LT-PLAN BT**

irányító tervező, településtervező	László Tibor okl. építészmérnök TT-1/11-0086
környezetvédelem	Laki Ferenc meliorációs üzemmérnök 11-0136 környezetvédelmi szakmérnök 55/OSzSz-KvVM
munkatárs	Orbán Edit építészmérnök

KÖRNYEZETTERV KFT

tájtervező	Lázár Tibor Okl. tájépítész mérnök TT1 01-5041/06, TK1 01-5041/12
------------	--

PARTNER KFT

közlekedés felelős tervező	Komjáthy László okl. közlekedésépítő mérnök 201/1998/11-0012
közlekedés tervezők	Busz Tamás környezetmérnök 11-0610 - településrendezői közlekedési tervező TRk-T/11-0610 - közlekedési építőmérnök KÉ-T/11-0610
közműtervezők	Csóka Gyula okl. épületgépész mérnök G-1/11-0114 Baranyai Péter okl. villamosmérnök TE-T és TH-T 19-0762/13

VIZSGÁLATOK

Településközi összefüggések:

A Tata és Vértesszőlős közti közigazgatási határ a Golf Klub területét szeli át, úgy, hogy utakat, parkolókat és funkcionálisan összefüggő telkeket vág szét. A helyzetet tovább bonyolítja, hogy a megépült M1 autópálya fizikailag levág némi területet Tata közigazgatási területéből és levág Vértesszőlős területéből is, ez utóbbi az a terület, ami a Tatai Old Lake Golf Holding érdekeltségi területe.

A két település tervezője azonos volt (Pro-Terra Kft.), amely a kialakult helyzetet csak úgy tudta kezelni, hogy mindkét tervben figyelembe vette az összefonódást, Kid különleges idegenforgalmi területbe sorolta mindkettőt, és tett némi javaslatot a közigazgatási határ módosítására, ami túlnő a rendezési tervi kereteken, és természetesen nem is valósult meg.

A funkcionális összefonódás miatt a két terület szabályozása csak együtt kezelve képzelhető el, csak egy terven bemutatva értelmezhető. A vizsgálatok, javaslatok, alátámasztó munkarészek is csak egy egységként kezelve dokumentálhatók.

A jóváhagyandó munkarészek azok, amik szétbontva dokumentálандók az illetékesség szerint.

Tervi előzmények:

Tata Város a településszerkezeti tervét 2002-ben készítette el, ebben a Golf Klub területére nagyrészt Különleges területet határozott meg, kisebb részt erdőt.

Vértesszőlős településszerkezeti terve 2005-ös, ebben az autópálya csomóponti ágak közt és az autópálya – közigazgatási határ háromszögében különleges idegenforgalmi terület került meghatározásra és jóváhagyásra.

Tatára vonatkozóan a településszerkezeti tervek megváltoztatása nem szerepelt a tervezési programban. Az Önkormányzat foglalkozik ugyan a tó környékének településszerkezeti felülvizsgálatával, de az valószínűsíthetően nem terjed ki a Golf Klub területére.

Az előzetes véleményezés során a Regionális Állami Főépítész felvetette a szerkezet felülvizsgálatát a különleges területek vonatkozásában.

Vértesszőlős szerkezeti terve az autópálya menti sávra vonatkozóan elnagyoltabb, annak korigálása elvégezhető ennek a tervezésnek a keretei között.

Mindkét település szabályozási terve azt tartalmazza, hogy Kid idegenforgalmi területre szabályozási terv készítendő. Ennek kíván eleget tenni ez a terv.

Még 2007-ben készült egy városfejlesztési-városrendezési koncepció a Golf Klub szabályozásának előkészítésére. Ezt a két önkormányzat megtárgyalta.

Tata Város a 191/2008.(VI.25.) sz. határozatával, Vértesszőlős Község a 133/2008.(VII.17.) sz. határozatával hagyta jóvá a koncepciót és a szabályozási szándékot.

Ennek alapján a két önkormányzat nevében Tata főépítésze folytatott le előzetes véleményezési eljárást.

Tulajdoni vizsgálat:

A tervezési terület 33 db tатаi és 8 db vértesszőlősi telket érint. Ebben több tulajdonos jelenik meg, de egy érdekeltségi körben. A nyilvántartási adatokat egy mellékelt táblázatban részletesen bemutatjuk.

A jelenlegi szabályozás vizsgálata:**Tata vizsgálata:**

Tata Építési Szabályzata (TÉSZ) a 38/2005.(XII.06.) sz. rendelettel hatályos, ennek legutóbbi módosítása 33/2007.(XI.30.) sz. rendelettel történt, az úgynevezett M6-os egységes szerkezet képezi a jelenlegi tervezés alapját.

A rendelet 9. §-a szabályozza az értékvédelmet, ezen belül az (1) a helyi védettségű épületekkel, a (2) a táj- és településképp védelemmel foglalkozik. Ez annyiban fontos, hogy a volt Esterházy vadászkastély helyi védelem alatt áll.

A TÉSZ 11. §-a tárgyalja a területfelhasználási kategóriákat. Az 1/e vonatkozik a Kid különleges idegenforgalmat szolgáló övezetre, ami a tervezési területünk zöme.

A 11. § 2/a a közlekedési területeket kategorizálja KÖu-1 (fő utak), KÖu-2 (gyűjtőutak, kiszolgáló utak), KÖu-3 (gyalogos- és kerékpárutak) rendszerében. Mindenütt közutakról beszél, magánutakkal nem foglalkozik.

A 11. § 2/d az erdők tekintetében megkülönböztet Ev védelmi rendeltetésű erdőt, és EE egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőt.

A rendelet 24. §-a szabályozza a különleges területeket. Az (5) bekezdésben a Kid területen a rekreációs lehetőségeket (pl. sportolás) szolgáló idegenforgalmi, üdülési célú (szállásférőhelye is) épületek létesíthetők rész-szabályozási terv készítése alapján. Ezen funkció meghatározáson túlmenő előírást (pl. paramétereket) nem ad meg, azt a rész-szabályozásra bízta.

Vizsgáltuk a 34. §-t, ahol a védett zöldterületek szerepelnek. A Golf Klub területét nem neve-síti, arra nem vonatkoztatja.

A TÉSZ 48. §-a foglalkozik a táj- és természetvédelemmel. Itt a (10) bekezdés az – Öh - Ökológiai hálózattal kapcsolatban leírja, hogy az ökofolyosó területén építményt elhelyezni csak a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet, és hogy – Öh – területen az őshonos növények, faegyedek telepíthetők.

A szabályozási tervek nem foglalkoznak a Golf Klub területével, hiszen arra rész-szabályozást írt elő, csak feltünteti a Kid és Ev területfelhasználást. (Szm-1 j. szabályozási terv)

Az Szm-2 j. tervlap, a tervi kötelezések lapja hangsúlyozottan jelöli a Kid területet a Golf Klubnál, de csak az idegenforgalmi területet, a beékelődött erdők nélkül.

Vértesszőlős vizsgálata:

Vértesszőlős község a helyi építési szabályzatát a 15/2005.(XI.17.) sz. rendeletével hagyta jóvá.

A tervezési területekre vonatkozóan sem a HÉSZ, sem a szerkezeti- és szabályozási terv nem változott azóta.

A HÉSZ 9. § foglalkozik a területfelhasználási kategóriákkal. A tervezési területünkre a d) pontban szereplő Kid különleges idegenforgalomi terület vonatkozik.

A külterület szabályozási terv szabályozási terv készítését írja elő az autópálya és tatai közigazgatási határ közti háromszögletű terület egészére.

A rendelet 23. §-a tárgyalja az idegenforgalmi övezetet, de ezt csak a lovas idegenforgalomra vonatkoztatja és szabályozza. Kiegészítendő a golf-turizmus övezeteivel.

A HÉSZ a közutakat osztályozza (KÖu 1-2), de kifejezetten a köz utakat, magánutakra nem utal.

Kulturális örökségvédelem:

A tervezési területen és annak környezetében műemlék illetve műemléki környezetként lehatárolt terület nincs.

Építészeti illetve településtörténeti érték a vadászkastély a 0443/11 hrsz. telken. Az Esterházy család vadászbirtoka volt a Remeteség, ezért épült itt ez a kis vadászkastély. Később már a XX. században szállodát rendeztek be az épületben, és vadasparkot alakítottak ki mellette, nagyjából a mostani golf pályák területén.

A szálloda funkció megszűntével hosszú időn át magárahagyva romlott az épület állaga. Az Önkormányzat az építészeti, de még inkább településtörténeti értéke miatt helyi védelemben részesítette.

A vadászkastély a Goodrich Hungary Kft. tulajdona, és része a Golf Klub projektnek. Az épület külső állagmegóvását, felújítását már elvégezték, most az idegenforgalmi célú belső kialakítását, átalakítását, felújítását tervezik. A felújítás során a helyi építészeti védettséget figyelembe vették és veszik.

A tatai régészeti örökség nyilvántartásba vételére történtek kezdeményezések illetve készültek anyagok, de ezek nem ölelték fel kellő mélységben a város közigazgatási területének egészét. A 2002-ben készült településszerkezeti terv Tm-3/A tervlapja az építészeti és régészeti értékvédelmet a belterületre illetve a belvárosra korlátozta.

Erre való tekintettel a szabályozásra- és annak beépítésre szánt területeire régészeti hatástanulmányt készítettünk László János régész-muzeológussal. Ezt a tanulmányt mellékeljük.

Vértesszőlős rendezési terveiben a régészeti védelem megtalálható a tervezési területünkön, a 0187/1 hrsz. telken az autópálya mellett, és tovább is, a Fajzasi dűlőben. László János ezt a tervezési területünkre vonatkozó régészeti kijelölést nem találta megnyugtatónak, ezért azt kiegészítette.

Tájhasználat, természetvédelem:

A tervezési terület és az Öreg tó között összefüggő lombos erdő húzódik. Az Old Lake Golf Holding területein már csak kisebb foltokban, sávokban található erdők az egyes táblák szélesein. Ezek a művelési ág szerint is erdőként vannak nyilvántartva, és a településszerkezeti terv is erdőként kezeli annak ellenére, hogy ez az idegenforgalmi terület szerves része.

A Golf Klub további tatai területei, melyek Kid idegenforgalmi területfelhasználást kaptak, ezek mind kivett területek, részben kivett-sportpálya megnevezéssel, részben kivett-épület és udvar megnevezéssel. Az épületek udvara is gazdag növényállományú, és különösen igaz ez a sportpálya területekre, ahol a volt vadspark ligetes faállományát megőrizték, közte pedig gondozott gyepterületeket alakítottak ki kisebb homokpadokkal és vízfelületekkel.

A Golf Klub Vértesszőlős közigazgatási területére eső telkei a településszerkezeti tervekben beépítésre szánt területek Kid területfelhasználási egységbe sorolva.

Ezek nem kivett területek, hanem szántó, erdő, gyeperőművelési ágban vannak. Szántó művelésnek – ha volt is régen – már nincs nyoma, hanem ligetes, fás és kaszált területek váltják egymást. Itt csak fenntartás jellegű tevékenységnek van nyoma, beépítés és sport célú kialakítás nélkül. Van viszont egy burkolt út, aminek a térképen és a földhivatali nyilvántartásban nincs nyoma, és van egy nagyobb murvás parkoló. Ezek a 0187/1 hrsz. telken találhatóak.

Helyi természetvédelmi intézkedés nem vonatkozik a Golf Klub területére. Itt a természeti értékek védelmét maga a tájhasználat biztosítja, hiszen minél gazdagabb, minél változatosabb táji elemek között húzódik a golf pálya, annál vonzóbb a sportolni és kikapcsolódni vágyó igényes vendég-kör számára.

A hatályos rendezési terv Tm-4/A tervlapja mutatja be a táj- és természetvédelmi rendszert.

Az Öreg tó és környezetének természeti területe illetve annak övezetei gyakorlatilag a Golf Klub határáig húzódnak, és nem tovább. Ezen a természeti területen belül az úgynevezett tófarok a „természeti övezet”, az üdülőkkel szabdaltsáv a „védő övezet”, és a Golf Klubbal határos erdők és szántóföldek a „kezelési övezet”-ben vannak.

Az országos természetvédelmi intézkedések érintik a Golf Klub területét is, ezért a tulajdonos NATURA-2000 hatásbecslési dokumentációt készített a tervezési területünk egészére az EURONATUR Bt-vel, Musitz László humánökológussal.

Ez alapján pontosítottuk az – Öh – ökológiai hálózat határát, ami megközelítőleg azonos a természeti terület kezelési övezetével. Az idegenforgalmi terület határán húzódik a sportterületen kívül, viszont magába foglalja a tatai 0443/11 hrsz. vadász kastély telkét és a vértesszőlősi 0183/2 hrsz. telket az autópálya csomópont le- és felhajtó ága között.

A Natura 2000 – Tt – jelű természeti területének a határa a tatai Fekete út mentén húzódik, majd a Golf Klub bejáratánál a 0184/1 hrsz. út mentén átlép Vértesszőlősre, és az autópálya mellett húzódik tovább. Eszerint a Golf Klub tatai és vértesszőlősi területe teljes egészében a Natura 2000 természeti terület része.

A Ramsari övezet határa a tó körül húzódik, a beépítésre szánt idegenforgalmi területtől több mint 1000 m-re.

Komárom – Esztergom Megye Településrendezési Terve szerint a golfpálya területének egy része védett természeti területként (tervezett) része az országos ökológiai hálózat területének. A módosított OTrT és az azzal összhangban lévő Természetvédelmi Információs Rendszer szerint a golfpálya területére már nem fed rá az országos ökológiai hálózat. A határa mentén a Tatai – Öreg – tó irányában ökológiai folyosóba sorolt terület található.

Területrendezési tervek és a településszerkezeti tervek módosításának összhangja

A településszerkezeti terv nem lehet ellentétes a hatályos területrendezési tervekkel. Vizsgálni kell tehát, hogy a módosítások összhangban vannak-e Komárom – Esztergom megye 22/2005. (IX. 29.) számú közgyűlési rendelettel elfogadott területrendezési tervével, továbbá az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben foglaltakkal.

Komárom – Esztergom megye térségi szerkezeti terve a golfpálya területét részben erdőgazdasági térségként, részben külterjes hasznosítású mezőgazdasági térségként jelölte ki. Tata 2002 – ben elfogadott szerkezeti terve azonban a golfpálya területét már beépítésre szánt területként jelölte ki. A megyei terv elfogadásakor a golfpálya már működött, így alkalmazni kell a megyei rendelet 8.§ - át, amely kimondja, hogy a rendelet hatályba lépése előtt már beépítésre szánt területként kijelölt területeket is települési térségnek kell tekinteni. Így a golfpálya esetében nem kell alkalmazni az OTrT területfelhasználási egységekre vonatkozó szabályozását, hiszen a már beépítésre szánt golfpálya területén kívül a módosítás más területeket nem érint. Az új területfelhasználási egységek kijelölésének területrendezési szabályozási akadályai nincsenek.

A megyei terv övezeti rendszeréből:

- az országos ökológiai hálózat
- a felszíni vizek vízminőség – védelmi vízgyűjtő területe
- tájképvédelmi terület
- csúszásveszélyes területek övezetével érintett település
- vízerózióknak kitett terület által érintett település
- szélérozióknak kitett terület által érintett település

fednek rá a területre.

A megyei területrendezési terv által kijelölt országos ökológiai hálózat övezeteiből a védett természeti terület övezete részben ráfed a golfpálya területére. A módosított OTrT azonban megváltoztatta az ökológiai hálózat területét, úgy hogy a golfpálya területére már nem fed rá. Ezt erősíti meg a Természetvédelmi Információs Rendszer is, amely szerint csak a golfpálya és az Öreg – tó közötti terület része az ökológiai hálózatnak, ökológiai folyosóként. Így az OTrT ökológiai hálózat övezeteire vonatkozó szabályokat a módosítás területére nem kell alkalmazni.

A felszíni vizek vízminőség - védelmi vízgyűjtő terület övezetként része a Tatai – Öreg – tó vízgyűjtő területe is. A golfpálya is része ennek az övezetnek. Az övezetre vonatkozó OTrT és a megyei tervi előírások nem érintik a módosításokat.

Tájképvédelmi terület övezete esetében figyelembe kell venni, hogy az OTrT új övezetként bevezette az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetét, amelybe Tata és Vértesszőlős is beletartozik. Így a területre az OTrT 14/A.§ előírásait kell alkalmazni. A módosítás a tájképi értékek fennmaradást nem veszélyeztet, az épületek tájbaillesztését a szabá-

lyozás biztosítja, így a terv a tájképvédelmi övezetekre vonatkozó előírásokkal összhangban van.

A csúszásveszélyes terület övezetével érintett település övezetét az OTrT földtani veszélyforrás területére változtatta. A megyei tervi övezet szerint földtani veszélyforrás nem fed rá.

A vízerózióknak kitett terület és szélerózióknak kitett terület sem fed rá a golfpálya területére, de az igen nagy zöldfelületi borítottság a talaj védelmét egyébként is biztosítja.

Az OTrT Tatát és Vértesszőlőst érintő új övezetei közül a

- kiemelt fontosságú honvédelmi terület (Tata)
- együtt tervezhető térség (Tata, Vértesszőlős)
- kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő terület (Tata)

érinti a területet.

A golfpálya nyilvánvalóan nem kiemelt fontosságú honvédelmi terület.

Az együtt tervezhető térségre vonatkozó OTrT előírás a módosítást semmilyen formában nem érinti.

A kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő település Tata. Ezt az övezetet a megye területrendezési tervében kell a világörökség és a világörökség - várományos terület övezetébe, vagy történeti települési terület övezetébe sorolni. A módosítások az OTrT vonatkozó 22/A.§, és a 22/B.§. előírásaival nem ellentétesek, mivel a történeti településközpontot, történeti kertet, jelentős régészeti területet, országos és helyi védelem alatt álló területet, valamint ezek környezetét és védőövezetét sem érintik. A kialakult településszerkezetet, településkarakteret nem változtatja meg és kulturális örökségre hatással nincs.

Összességében tehát megállapítható, hogy Tata és Vértesszőlős településszerkezeti tervi módosítása a megye területrendezési tervével és az OTrT – vel egyaránt összhangban van, illetve azzal nem ellentétes.

JAVASLATOK

Szabályozási javaslatok Tatára:

A szabályozás kereteit illetve a területfelhasználást a módosított szerkezeti terv alapozza meg. A hatályban lévő T-2/A jelű településszerkezeti terv csak általánosan „különleges terület”-et jelöl, és egy golf szimbólummal egészíti azt ki. Az OTÉK változása módot ad arra, hogy a szabályozásban ezt cizelláljuk beépítésre szánt különleges területre (idegenforgalom) és beépítésre nem szánt különleges területre (golfpálya).

Tata szabályozási rendeletében K-id-G jelzést kapnak a golf pálya építési övezetei. A G1 építési övezet a vadászkastély telke. Ide új épület vagy épületszárny nem épül, a felújítás a helyi védetség szabályozott körülményei között történhet. A telek valamit változni fog, ezért sem lenne helyes a szabályozást elintézni azzal, hogy „kialakult”. Az építési övezet tervezett paraméterei: Sz/20/9,0/5000, ami tükrözi a meglévő paramétereket.

A G2 építési övezet a Golf Hotel és étterem övezete részben kialakult épületállománnyal, részben új szállodát és konferencia termeket szolgáló fejlesztési szándékkal. Telekkorrektíót javasolunk, és ehhez jelölünk ki bőséges építési helyet, amin belül szabad mozgástere van az építész tervezőnek és beruházónak. A max. 30%-os beépíthetőség a jelenlegi épületállományt kb. kétszeresére növelheti. Az építési övezet paraméterei: Sz/30/7,5-10,5/5000, szabályozási rendelet szerint

A G3 a tervezett szálláshelyek, golfpartmanok építési övezete. A nagy telek megosztása nélkül a szabad terület lazán elszórt házak sorával kerül beépítésre. Valamennyire követi a terület külső vonalát, úgy hogy az építési hely a telekhatárt és az erdő 10 m-nél jobban nem közelíti meg. A külső- és belső zöld felületeken kertépítészeti terv alapján lehet gyalogos-, kerékpár és parkoló utakat kialakítani, növényt telepíteni és középen egy kis tavat kialakítani, ami valamennyire már most is megvan, és figyelembe vettük. A telek szélén lévő erdősáv az erdőnyilvántartásban nem szerepel, így nem erdőként, hanem az övezet zöld felületeként kezelendő. Az építési övezet paraméterei: Sz/20/6,0/1 ha.

A G4 építési övezet funkciója és szabályozása azonos a G3-mal, de kisebb telken, ezért a tervezett paraméterei: Sz/20/6,0/2000.

A G5 a jelenlegi klubház területének építési övezete. Itt is javasolunk telekkösszevonást. Mivel itt van udvar is és sportpálya is, ezért a beépíthetőséget 10%-ra csökkentjük, és az építménymagasságot a kialakult 4,5 m-re szabályozzuk. A jelenlegi épületállomány nem nő jelentősen, de egy nagyobb építési helyet határozunk meg, hogy legyen a fejlesztési koncepcióhoz mozgástér.

A tervezett paraméterek: Sz/10/4,5/1 ha.

Az erdőfoltok maradhatnak albetétként is, ahogy jelenleg vannak, vagy leválaszthatóak önálló telekként, hiszen útcsatlakozással rendelkeznek.

A G6 a jelenlegi tanpálya fejépületeinek az építési övezete. Funkciójában és paramétereiben hasonló a G5-höz, de az övezet területe jelentősen kisebb. Ezért a tervezett paraméterei: Sz/10/4,5/2000.

A sportpályák övezetét (Kk-g) különleges beépítésre nem szánt területként szabályozzuk. Ezek jellemzően zöld területek, ahol speciális sporttevékenység (golfozás) folyik. A magasabb jogszabály módot ad arra, hogy az alaptevékenységet kiszolgáló építmények (pl. WC, esőbeálló, stb.) elhelyezhetők legyenek. A mi esetünkben ezt max. 0,5 %-ban, tájbaillesztett módon javasoljuk.

A tervezési területen belüli, földhivatali nyilvántartásban is erdőként szereplő telekrészeket Ev véderdőként szabályozzuk.

A közlekedési területek szabályozása mindkét települést érinti. A Golf Klub tatai belső úthálózata (0443/8, 0453/5, stb.) a bejárai 0443/2 hrsz. telekről csak a vértesszőlősi 0187/1 hrsz. telken keresztül lehetséges. Ez az út burkolt útként ki is épült, csak a telekalakítása nem történt meg. Ennek kiszabályozását elvégeztük.

A jelenlegi burkolt utak 14 és 10 m széles telken futnak, ennek megfelelően szabályoztuk az új utakat is. Vannak még meglévő 6 m-es földutak, golf utak, ilyenből egyet szabályoztunk a 0457-0458-as telken, ahol az árokkal együtt 10 m szélességet szabályoztunk.

A közlekedési hatóság elvárása, hogy a szabályozásból tűnjön ki, hogy a magánterületen ki-szabályozott utak közutak vagy magánutak. Emiatt teszünk egy megkülönböztető jelet a magánutak övezetére: KÖu-m.

A Klub belső útjai közforgalom elől elzárt magánutak.

A telekkönyvi térképek anomáliát mutattak. A Fekete út autópálya csomóponti szakaszán a 0363/12 és a 0447 úttelek nem találkozik. Rendezni szükséges. A tényleges út felmérése megtörtént, a tervre rávezettük. Ez képezi a telekhatár rendezés alapját.

A 0447 hrsz. úttelek és a 0446 hrsz. erdő telek határa megváltozik, de a területük kb. azonos marad, és így fogják a valóságot tükrözni.

Szabályozási javaslatok Vértesszőlősrre:

A szabályozás kereteit a szerkezeti terv módosítása adja meg, aminek lényege, hogy a különleges idegenforgalmi (beépítésre szánt) területét több területfelhasználási egységre bontjuk.

Beépítésre szánt: - különleges golfpálya
 - gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató

Beépítésre nem szánt: - különleges golfpálya
 - véderdő.

Vértesszőlős szabályozási rendeletében K-id-gk övezeti jelzést kapnak a golf klubhoz tartozó idegenforgalmi területek.

Az építési övezet a meglévő parkoló és a tervezett üzemeltető-fenntartó bázis épületeinek az övezete. Az építési övezet kijelölésénél figyelembe vettük az autópálya védő sávját.

Vértesszőlős területén még egy beépítésre szánt építési övezet van a szerkezeti tervnek megfelelően: a 0183/2 hrsz. telek, ami Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület. Áttétele-sen ez is kapcsolódik a Golf Klubhoz, részben a tulajdonosi kör miatt, részben a funkció mi-att, hiszen olyan kereskedelmi és szolgáltató létesítményt kívánunk ide telepíteni, ami kötődik az itt megforduló idegenforgalomhoz. Egyéb gazdasági tevékenységet innen kizárunk.

Ennek megfelelően az övezeti jel is utal a golf klubra: Gksz-gk, beépítési paraméterek: SZ/25/7,5/1 ha.

Speciális a telek fekvése, hiszen az autópálya le és felhajtó ága között van, de a beépíthetősége már korábban tisztázódott a szerkezeti terv készítése során is, és a közlekedési hatóság – autópálya üzemeltető körében is, hiszen a csomópont kialakításakor a 0184/1 hrsz. útról egy behajtó csonk ki is épült. Az autópálya burkolati szintje és a telek szintje között 9 m szintkülönbség van, tehát egy 6 m-es építménymagasságú létesítmény nem is látható, nem hogy zavaró lenne.

Az építési hely meghatározása is egyedi a védőtávolság miatt, az ott húzódó közművek miatt, így a beépíthetőséget is lecsökkentettük a lehetséges 60%-ról 25%-ra.

A 0187/1 hrsz. b) alrészlete erdőként van nyilvántartva, ezt véderdőként szabályozzuk.

A sportpályákra szánt övezetet (Kk-g) különleges beépítésre nem szánt területként szabályozzuk. Ezek jellemzően zöld területek, illetve nem művelt mezőgazdasági területek, ahol újabb golfpályák alakíthatók ki. A magasabb jogszabály módot ad arra, hogy az alaptevékenységet kiszolgáló építmények (pl. WC, esőbeálló, stb.) elhelyezhetők legyenek. A mi esetünkben ezt 0,5%-ban, tájbaillesztett módon javasoljuk.

A közlekedési területek szabályozása kapcsán már Tatánál is tárgyaltuk, hogy a golf klub területeinek belső tatai úthálózata csak Vértesszőlősön keresztül kapcsolódik össze kiépítetten, de telekkönyvileg nem kialakítva. Ezt az íves közlekedési tengelyt a meglévő utaknak megfelelően 14 m-ben kiszabályoztuk.

A közlekedési hatóság elvárásának megfelelő, hogy a szabályozásból kitűnjön, hogy a kiszabályozott út közút vagy magánút. Emiatt teszünk egy megkülönböztető jelet a magánutak övezetére: KÖu-m.

Az autópálya 100 m-es védősávját a szabályozási terven szerepeltetjük.

A Fekete út felméréseivel pontosítottuk annak a valós vezetését, és hozzá szabályoztuk az út telkét. Ennek rendezésével csökkentenünk kellett a 0183/1 hrsz. erdő telkét és megnövelnünk a 0189/3 hrsz. út telkét.

Kulturális örökségvédelem:

László János régész a hatástanulmányában megállapítja, hogy a változtatás által érintett területen régészeti lelőhely nem található. Összességében úgy fogalmaz, hogy „mivel a tervezett változtatások örökségvédelmi értékeket nem sértenek, ezért ezek elfogadásra javasolhatóak azzal a megkötéssel, hogy az egész tervezési területet régészeti érdekeltségű területként kell kezelni”.

Hatástanulmánya szellemében a szabályozási terveken a tervezési terület teljes Vértesszőlősre eső részét illetve a tatára eső részének a beépítésre szánt területét – Ré – jelzéssel régészeti érdekeltségű területnek nyilvánítottuk.

A 0443/11 hrsz. telken a volt vadászkastély épületére a helyi védelmet jelöltük. További értékvédelmi intézkedésre nincs szükség, hiszen azt a magasabb jogszabályok tartalmazzák, illetve a tatai TЭСZ 9. §-a és a vértesszőlősi HЭСZ szabályozzák.

Tájrendezési javaslat:

Tájképi, településképi szempontból gazdag és értékes a terület, ami fejleszthető és fejlesztendő a természeti értékek tiszteletben tartásával.

Elsődleges szempont, hogy az erdő területeket a fejlesztés ne érintse, és a kivett udvarokon és sportpálya területeken is a fejlesztések, beépítések a meglévő faállomány megőrzésével történjenek.

Az erdők védelmét szolgálja, hogy az albetétként nyilvántartott erdő foltok, erdő sávok is önálló területfelhasználási egységként szerepelnek, és a szabályozás kimondja, hogy az erdők mentén az oldal- illetve hátsó kert min. 10 m.

A beépítésre szánt területek faállományának védelmét jelenti a magas, min. 40-60%-os zöldfelületi arány, a nem magas (max. 6 m-es) építménymagasság, és a speciális építési hely kijelölés a 0442 hrsz. telken, ahol a telek közepén megmaradhat a kis tó a nádassal, vagy a 0443/12, 0443/7 hrsz. telkeken a nagyobb építési hely, hogy az építész megkereshesse azt a fejlesztési irányt, ami a legjobban tájba illeszthető.

A 0443/6 hrsz. telken az építési helyet egy tenispálya rovására jelöltük ki.

Az autópálya felől a beépítések megbújnak a fák takarásában.

Az EURONATUR Bt. által készített NATURA 2000 hatásbecslési dokumentáció azzal zárul, hogy:

„A tervezett beruházás létesítése, üzemeltetése és felhagyása a javasolt hatáscsökkentő intézkedések következetes és szigorú figyelembevételére esetén nem gyakorol jelentős negatív hatást a Natura 2000 terület jelölő madárfajaira.

A tervezett beruházás létesítése, üzemeltetése és felhagyása a Natura 2000 terület integritását nem veszélyezteti.”

A tanulmányt is felhasználva a szabályozási terveken feltüntettük a Natura 2000 természeti terület határát – Tt – jellel és az ökológiai hálózat határát – ök – jelöléssel.

A módosított vértesszőlősi szerkezeti terven is korrigáltuk a védelmi határokat.

A táji természeti értékek fokozottabb védelmét szolgálja az is, hogy a módosított OTÉK által nyújtott lehetőség alapján a golfpálya természetközeli épületmentes zöldfelületeit a terv beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt különleges területbe sorolta át. Ezen területfelhasználási egységen belül a szabályozás az OTÉK által nyújtott 2% - os beépítési lehetőséget 0,5% - ra csökkenti. Biztosítja továbbá a már meglévő zöldfelületek védelmét azzal, hogy a minimális zöldfelületi arányt 90% - ban határozza meg.

Biológiai aktivitásérték számítása: (Tata)

Hatályos terv szerint:

Területfelhasználás	Terület nagyság	Fajlagos érték/ha	Összes érték
Beépítésre szánt terület:			
K-id különleges – idegenforgalmi (nagy kiterjedésű sportolási célú terület 40% - os zöldfelülettel)	58.3359 ha	3,5	204,176
Beépítésre nem szánt terület:			
Ev erdő 0446 és 0442/a	2.3458 ha	9,0	21,112
Terület összesen:	60.6817 ha	Összes BA érték: 225,288	

Módosított szerkezet szerint:

Területfelhasználás	Terület nagyság	Fajlagos érték/ha	Összes érték
Beépítésre szánt terület:			
K-id különleges – idegenforgalmi	14.8711 ha	3,5	52,049
Beépítésre nem szánt terület:			
K-g különleges – golfpálya (90% zöldfelülettel)	44.2493 ha	7,875	348,463
Ev erdő 0446	1.5583 ha	9,0	14,025
KÖu közút	0.0030 ha	-	-
Terület összesen:	60.6817 ha	Összes BA érték:	414,537

Tehát a településszerkezet módosításával a terület BA értéke 189,249 ponttal emelkedik.

A biológiai aktivitásérték számítását a 9/2007.(IV.03.) ÖTM rendelet értelmében és annak táblázatai alapján készítettük el. A rendelet 1. számú táblázata szerint nagy területű sportolási létesítmény fajlagos BA értéke 40% zöldfelülettel 3,5/ha, 90% zöldfelülettel tehát arányosan több: 7,875/ha.

Biológiai aktivitásérték számítása: (Vértesszőlős)

A szerkezeti terv módosításával érintett telkek: 0183/2, 0187/1,2,4 hrsz. és 0183/1 hrsz.

Hatályos terv szerint:

Területfelhasználás	Terület nagyság	Fajlagos érték/ha	Összes érték
Beépítésre szánt terület:			
Kid különleges – idegenforgalmi (nagy kiterjedésű sportolási célú terület 40% zöldfelülettel)	7,311 ha	3,5	25,588
Ev erdő	0,316 ha	9,0	2,844
Terület összesen:	7,627 ha	Összes BA érték:	28,432

Módosított szerkezet szerint:

Területfelhasználás	Terület nagyság	Fajlagos érték/ha	Összes érték
Beépítésre szánt terület:			
Kid különleges – idegenforgalmi	1,151 ha	3,5	4,029
Gksz gazdasági-kereskedelmi, szolg.	1,310 ha	0,3	0,393
Beépítésre nem szánt terület:			
K-g különleges – golfpálya (90% zöldfelülettel)	4,659 ha	7,875	36,690
Ev erdő – védelmi rendeltetésű	0,427 ha	9,0	3,843
KÖu - közút	0,080 ha	-	-
Terület összesen:	7,627 ha	Összes BA érték:	44,955

Tehát a településszerkezet módosításával a terület BA értéke 16,523 ponttal emelkedik.

A biológiai aktivitásérték számítását a 9/2007.(IV.03.) ÖTM rendelet értelmében és annak melléklete felhasználásával készítettük el.

1. Közlekedési munkarész

1.1. Vizsgálat

Tata és Vértesszőlős települések határán elterülő Golf Klub közlekedési helyzetét megvizsgálva kedvező kép található. Az M1-s autópálya tatai pihenőhelyein keresztül közvetlen autópálya kapcsolaton keresztül érhető el a terület.

Ez a kapcsolat tudja biztosítani a területre érkező, illetve távozó vendégek gyors kapcsolódási lehetőségét az országos közúthálózatba.

Tata város belterülete irányába a Fekete úton keresztül lehet bejutni. Ezen út megfelelő paraméterekkel rendelkezik és igen hangulatos megjelenésű a kétoldali erdővel. Ezen út Tata Város Szabályozási tervében KÖu-2 (gyűjtőút, kiszolgáló út) kategóriába tartozik.

Ugyanakkor meg kell említeni, hogy a Fekete út telke nem teljesen rendezett, de ezen szakasz a tervezési területen kívül esik.

Az M1 autópálya alatt átvezető útszakasz KÖu-1 (fő utak) kategóriába van besorolva.

A Golf Klub területére jelenleg egy forgalom terelő szigeten, illetve kvázi körforgalmon keresztül lehet bejutni és a főépület előtti parkolóba lehet a gépjárműveket elhelyezni.

Üzemszerűen innen a golfozni vágyók már elektromos golfautókkal jutnak ki a pályákhoz. A sportpályák térségében kiépített (aszfalt burkolatú) utak már nincsenek, hanem stabilizált úthálózat áll rendelkezésre.

A Golf Klub területén belül valamennyi út magánútként funkcionál!

1.2. Fejlesztés

A Golf Klub szabályozási terve közlekedési szempontból nem tartalmaz jelentős változásokat a jelenlegi állapotokhoz képest.

A leglényegesebb változás a Klub területére bevezető útszakaszt érinti, ahol a Fejlesztők elképzeléseivel szinkronban elbontásra kerül majd a forgalomterelő sziget, illetve körforgalom és helyette a külső útsatlakozástól egy sorompót követően „S” kanyarral kerülne az új út rávezetésre a meglévő burkolt úthálózatra.

Erről a bevezető útról történik majd a az étterem konyhájának gazdasági bejárati megközelítése a csatlakozással, illetve az épület előtti parkoló felület is innen lenne megközelíthető egy útsatlakozáson keresztül.

Ezen belső út tovább vezetésre kerül a Kid-G3 terület irányába, illetve egy csatlakozáson keresztül elérhetővé válik a Kid-G5 és Kid-gk területek is.

A sportpályák között megmaradnak a 6,0 m szabályozási szélességű utak, melyeket kizárólag golfautók használnak és azok forgalmát megfelelően le tudják bonyolítani.

A Golf Klub területén belül meglévő-fejlesztendő utak magánútként kerülnek besorolásra és funkciójuk szerint is ebbe a kategóriába tartoznak.

A kiszabályozásra került közlekedési területek esetében a következő alapadatokkal kell számolni:

Tervezési kategória: magánút
 Tervezési sebesség: $v = 30$ km/h
 Forgalmi sáv szélesség: 2,75 m

2. Villamos energiaellátás és hírközlés

2.1. Villamos energiaellátás

Tata város – villamos-energia ellátás szempontjából – az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. Tatabányai Régiójához (2800. Tatabánya, Március 15. út 11.) tartozik. A tőlük kapott, szakági helyszínrajz szerint, a Golf Klub villamos-energia ellátása – az M1 autópályát annak 64,4 km szelvényében keresztező – 28/3 számú, 20 kV-os, AASC 3x50 mm² keresztmetszetű szabad vezetékről történik, a Golf Klub területére telepített, 88-106 sz. VHTRL 20/0,4 kV-os, vasházás transzformátor állomáson keresztül.

A Golf Klub létesítményeit (szálloda, apartman házak, műhelyek, térvilágítás, stb.) a transzformátor állomásból induló, 0,4 kV-os földkábelek látják el energiával.

A tervezett, újabb létesítmények ugyanebből a transzformátor állomásból indított, földkábeleken keresztül láthatók el energiával, 0,4 kV-on. A kábeleket a közlekedési utakkal párhuzamosan, min. 0,8 m mély földárokba kell fektetni, és az egyes fogyasztóknál kismegszakító szekrényekben kell végződtenni.

A 20 kV-os hálózat érintésvédelme védőföldelés, a 0,4 kV-os hálózaté nullázás.

2.2. Elektronikus hírközlés

2.2.1. Vezetékes hírközlés:

Tata város az ország 34. számú távközlési körzetébe tartozik, melyben a Magyar Telekom Nyrt. a vezetékes távközlési szolgáltató (*telefon*).

A Magyar Telekom Nyrt. Műszaki Szolgáltatási Igazgatóság, Észak-dunántúli Szolgáltatási Központ, Székesfehérvári Mérnökség, Tatabányai Üzemétől (2800. Tatabánya, Fő tér 26.) kapott közműterkép szerint, A Golf Klubot a tatai telefonközpontból (Kossuth tér 19.) induló kábelhálózatnak a 0363/12 hrsz. közút mellett álló, 66. sz. kifejlődési oszlopáról induló, Q1 10x4/0,6-os légkábel látja el. Erről elvileg 20 fővonal is kiadható, ha az előfizető ezt igényli. Konkrét igényekkel a Magyar Telekom Nyrt. Székesfehérvári Mérnökség, Tatabányai Üzemét (2800. Tatabánya, Fő tér 26.) kell megkeresni.

Tata városban a *kábel-televízió* hálózat üzemeltetője a PR-TELECOM ZRT (3533. Miskolc, Gózon Lajos u. 11.) tatai kirendeltsége (Tata, Ady Endre út 31.). Igény esetén őket kell megkeresni.

2.2.2. Vezeték nélküli hírközlés

A magyarországi, vezeték nélküli, elektronikus hírközlési szolgáltatók közül a **Magyar Telekom Nyrt** a Golf Klub területét Tata 1 sz. állomásáról (EOV: 252635, 596785) látja el, és ott megfelelő minőségű, GSM kül- és beltéri lefedettséget biztosít, EDGE hozzáféréssel. UMTS lefedettségük az adott helyen nincsen.

A *Pannon GSM Távközlési Szolgáltató Zrt* tájékoztatása szerint a Golf Klub területén a költéri lefedettség megfelelő, a beltéri lefedettség változó, az épületek anyagától, tagoltságától és elhelyezkedésétől függően. A pontos beltéri lefedettség meghatározásához helyszíni mérés szükséges.

A *Vodafone Magyarország Távközlési Zrt.* nem adott tájékoztatást.

3. Vízellátás

Szabályozási terv által érintett területen a vízellátást az Észak-dunántúli Vízmű Z.R.T. biztosítja. A területet jelenleg NA80/20 kombinált vízmérőórán át látják el vezetékes vívóvízzel. A vízmérő óra akna a telekhatáron belül van elhelyezve.

A lekötött ívó víz mennyiség jelenleg: $V_{\text{víz napi}}=18,5 \text{ m}^3/\text{d}$.

A távlati fejlesztés során a szálloda kapacitása bővülne ~50 ágygal illetve 6 lakásos apartmanokat építenének. Ezen igényeket figyelembe véve a szabályozási terv által érintett terület fejlesztése után a várható többlet vízigény: $V_{\text{víz többlet igény d}}=15,0 \text{ m}^3/\text{d}$.

A fejlesztés során a szálloda épületet jelenleg kiszolgáló vízvezeték méretét felül kell vizsgálni, fokozottan figyelve az épület belső tűzi víz hálózat kialakítására.

Az építendő apartmanok részére önálló gerinc vezeték építendő ki.

A jelenlegi vízmérő óra aknát kiszolgáló méretlen oldali vízvezetéket min. NA100 méretűre kell kicserélni, illetve a vízmérő óra aknában lévő kombinált mérő cseréje is szükséges. A kiépítendő új földi mért oldali vízvezeték minimális mérete: D110/PE-80/SDR-11.

A területileg illetékes tűzoltósággal egyeztetett helyeken földfeletti tűzcsapokat kell telepíteni.

A tűzcsapok telepítése előtt meg kell vizsgálni, hogy a szolgáltató tudja-e biztosítani a tűzcsapoknál igényelt minimális víznyomást?

Az apartmanokat kiszolgáló vízvezeték hálózat minimális mérete, melyre a földfeletti tűzcsapokat kell telepíteni: D110/PE. A vízvezeték hálózatról lecsatlakoztathatóak a zöld területek öntözését biztosító locsolóvíz hálózat. A vízvezeték hálózat minimális földtakarása: 1,20 m. A vezetékek mélypontjainál az ürítési lehetőségeket biztosítani kell.

A mért oldali vízvezeték hálózat kiviteli tervdokumentációját szolgáltatói véleményezésre be kell nyújtani.

4. Szennyvíz elvezetés

Szabályozási terv által érintett területen a kommunális jellegű szennyvíz elvezetést az Észak-dunántúli Vízmű Z.R.T. biztosítja.

Jelenleg megváltott-felhasználható szennyvíz kontingens mennyisége: $V_{\text{szennyvíz napi}}=18,5 \text{ m}^3/\text{d}$.

A távlati fejlesztés során a szálloda kapacitása bővülne ~50 ágygal illetve 6 lakásos apartmanokat építenének. Ezen igényeket figyelembe véve a szabályozási terv által érintett terület fejlesztése után a várható többlet kommunális jellegű szennyvíz mennyiség: $V_{\text{szennyvíztöbblet igény d}}=15,0 \text{ m}^3/\text{d}$.

A szálloda bővítése során, a szállodát kiszolgáló konyhatechnológia szennyvíz kibocsátása is nőni fog. Felül kell vizsgálni a konyhatechnológiát kiszolgáló zsírfogó kapacitását, s szükség szerint bővíteni-korszerűsíteni kell. A szabályozási terv által érintett területen kettő, egymástól függetlenül üzemelő gravitációs rendszerű szennyvíz csatorna hálózat lett kiépítve NA200/KG-PVC mérettel.

A gravitációs csatorna hálózat külön-külön egy-egy automatikus üzemű szennyvíz átemelő berendezésre csatlakozik. A szennyvízátemelő a telekhatáron kívül üzemelő nyomott rendszerű csatorna hálózatra csatlakozik D90/KPE mérettel.

A tervezett bővítés során a jelenleg üzemelő szennyvíz átemelők kapacitását felül kell vizsgálni, s szükség szerint bővíteni kell. A tervezett apartmann épületek kommunális jellegű szennyvizeit a kiépítendő gravitációs csatorna hálózattal kell bevezetni a meglévő-üzemelő csatorna hálózatba. A csatorna hálózat minimális földtakarása:0,8 m.

Kommunális jellegű csatorna hálózatba csapadékvíz nem vezethető be.

5. Csapadékvíz elvezetés

Szabályozási terv által érintett területen önálló csapadékvíz elvezető rendszer-csatorna hálózat nincs kiépítve.

Az épületek tetőszerkezetén összegyűlt csapadékvizeket a zöld felületekre kell levezetni s ott leszikkasztani a felületen.

6. Földgázellátás

A szabályozás terv által érintett területen a gázszolgáltató az ÉGÁZ-DÉGÁZ Földgázelosztó ZRT. A terület jelenleg be van kapcsolva a vezetékes gázellátásba. A szálloda épület jelenlegi átlag gázfogyasztása: $V_{gáz}$ átlag=36,0 m³/h.

A telekhatártól lett kiépítve a középnyomású gázellátást biztosító földi vezeték a szállodáig. A tervezett fejlesztés során a gázszolgáltatónak előzetesen be kell jelenteni az igényelt többlet gázmennyiséget.

A szolgáltató nyilatkozni fog, hogy milyen műszaki-gazdasági feltételekkel tudja a többlet gázigényt biztosítani.

A telekhatárnál jelenleg meglévő középnyomású D90/PE-80G/SDR-11 leágazó vezetékről leágazva kell továbbépíteni a tervezett épületek gázellátást biztosító vezetékét. Épületenként kell telepíteni a gázfogyasztást mérő gázmérőt és nyomás szabályozót.

A mért oldali vezeték terepszint alatt kell vezetni a felhasználási helyekig-épület homlokzataig. A kiépítendő gázvezeték minimális földtakarása 1,0 m. Csővezeték PE-80G/SDR-11 minőségű, elektrofittinges kötésmóddal szerelt.

A csőhálózat védőtávolsága a vezeték mindkét oldali palástjától számítva:4,0 – 4,0 m. Ezen távolságon belül építmény nem lehet.

Kiviteli tervdokumentációt szolgáltatói véleményezésre be kell nyújtani.