



KÖZÉP-DUNÁNTÚLI TERÜLETI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Iktatószám 38/2006

Hivatkozási szám: XV-291/2005.

(Válaszlevelükben kérjük a fenti számra hivatkozni)

Ügyintéző: Dr. Horváth Györgyné

Tárgy: Tata, Május 1. út-Keszthelyi út-Új út-Oroszlányi út által határolt tömb szabályozási terve.

Tata Város Polgármesteri Hivatala
Kiss Zsolt Városi Főépítész úr
Tata
Kossuth tér 1.
2890

| | |
|--|---------------------|
| TATA VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IKTATÓ | |
| Érkezett: | 184. |
| 2006 MAJ 22. | |
| Szám: XV-209-34/06 | Tartalmi jel: |
| Előszám: | Előadó: Kiss Zs. |

Tisztelt Főépítész Úr!

Az irodánkhoz küldött – Tata, Május 1. út-Keszthelyi út-Új út-Malom-patak által határolt terület szabályozását tartalmazó - anyagot átnéztük és arról az alábbi, az Étv. 9. § (3) bekezdése szerinti előzetes véleményt adjuk.

- Az előkészítés a törvényi előírásoknak megfelelően, az érintettek bevonásával történt, a benyújtott anyag azonban nem tartalmazza annak dokumentumát, hogy a tervezés önkormányzati döntés alapján folyt.
- A tervezett szabályozás a jóváhagyott településszerkezeti tervvel nincs teljesen összhangban (zöldfelület/Vk-HF-AP, Vt/Zkp). A tervek összhangjának megteremtése szükséges.
- A tervdokumentáció tartalmazza:
 - A szabályozási tervet, annak az építési korlátozásokról szóló mellékletét és a szabályozásról szóló rendelettervezetet, mint jóváhagyandó munkarészeket,
 - A közlekedési, tájrendezési, környezetvédelmi, közműellátási és hírközlési javaslatokat, mint kötelező alátámasztó munkarészeket.

A tervdokumentáció a műleírás szerint a városfejlesztési koncepcióban és a településszerkezeti tervben megfogalmazott és a képviselő-testület által elfogadott célok szabályozási terv szintű továbbfejlesztése, kidolgozása:

- A múlt század első felében egyesített Tata és Tóváros egyesítése után a mai napig is fennálló „kétközpontúság” enyhítése, a központokat összefűző új városközpont kialakításával,
- „...a város kulturális, művelődési, idegenforgalmi, rekreációs, valamint sportolási igényeinek kielégítését célzó fejlesztési lehetőségeinek megfogalmazása...”
- A Piac tér rehabilitációja,
- Városi sportközpont elhelyezési lehetőségének megteremtése,
- Az üzemanyag-töltő állomás(ok) „...városképi és környezetvédelmi rendezése...”

Nagyon nagy igazságokat fogalmaz meg Magyary Zoltán 1938-as írásában és nagyon jó követője ezeknek a gondolatoknak a Városfejlesztési koncepció tiszta céljaival. Irodánk sajnálattal veszi tudomásul, hogy a dokumentációban részletesen felsorolt kereskedelmi üzlethálózatokkal próbál a település „újabb értékeket teremteni”. A koncepció valós településközponti funkciókat, életminőséget céloz meg kulturális, művelődési, idegenforgalmi, rekreációs és nem másodsorban sportlétesítményekkel. A szabályozni szándékozott valóság ezzel szemben egyszerű bevásárlóközpont az életformával együttjáró parking és shopping funkciókkal. Tény, hogy Tata nem rendelkezik ilyen összetételű és szerkezetű „központi területekkel”, azonban a multinacionális érdekeltségű üzletláncokra sem jellemző az ilyen központi területeken történő fejlesztés, ugyanis a világ legtöbb részén jobb híján a városszélre szorulnak. Kedvező körülmény ebben a helyzetben, ha „a számukra legkívánatosabb helyszín a központ lenne”? Igen. Számukra fölöttébb kedvező. Minden éltől mentesen nem tartjuk szerencsésnek, hogy csupán egy rendezvényház hordozza magában a koncepció és a korabeli városrendezők elképzeléseit.

A tervezési terület adottságai a városközpont kialakítása szempontjából – az épített környezetet tekintve nem kedvezőek („garázsváros”, üzemanyag-töltő állomás, diszkont élelmiszer áruház, piac, sportpálya), tehát a rendezés kívánatos. Az azonban kérdéses, hogy a jelen dokumentációban letelepítésre megjelölt, illetve meghagyott funkciók mindegyike (pl.: üzemanyag-töltő-állomás, Lidl-áruház, autóbusz pályaudvar) ideális-e a városközpont-képzésre. Azt is meggondolandónak tartjuk, hogy a városközpont átvágása egy forgalmasnak ígérkező úttal szerencsés-e.

Abban az esetben, ha a terület hasznosításának koncepciójában jelentősebb változás nem következik be mindenképpen szükséges lenne olyan beépítést

előírányozó keretterv (klasszikus beépítési terv), amely legalább a tömegek elhelyezését, a terek, térfalak, zöldfelületek rendezését meghatározná. A városközponti szerep hangsúlya miatt a kétszintű engedélyezés bevezetésével (elvi engedély, építési engedély) párhuzamosan javasoljuk előírni már a terület beépítésének megkezdésekor a teljes tömbre vonatkozó beépítési terv készítésének kötelezettségét, mint az elvi engedély megszerzésének feltételét. Ezt követően az egyes további elvi engedélyek megkérésekor ezt a tervet az aktuális beruházási program szerint – az elveket megtartva – felülvizsgálni szükséges.

Amennyiben a város felelősséggel döntött arról, hogy a tervezett intézményeket ide telepíti – számolva a történelmi központban bekövetkező változásokkal is - az alábbi észrevételeket tesszük:

- A tervezési területet ki kellene terjeszteni a Május 1. út és a Vár közötti területre is, mivel bizonyos intézmények (autóbusz-pályaudvar, Művelődési Központ) áttelepítése az általuk elfoglalt terület rendezését is szükségessé teszi.
- Az épületek elhelyezésénél, csoportosításánál javasoljuk figyelembe venni a tervezett funkciókat és a várható építészeti kialakítást (kereskedelem- kultúra, tömeg-anyaghasználat, stb.).
- A tervezett funkciók jobban terhelik a környezetet a jelenleginél. Ennek ellensúlyozására - és városképi szempontból is - előnyös lenne a zöldfelületek növelése, amire a parkolók és rakodók lehető legnagyobb mértékű szint alatti – esetleg a rakodók épületkontúron belüli - kialakításával lehetőség nyílna (a parkolók szint alatti elhelyezését a rendezvényház és a lakóházak esetében a terv is javasolja).
- Az épületek által körbevett tér felszabadítása a parkolóktól lehetőséget teremtene arra is, hogy a kereskedelmi funkciót befogadó épületek ne „befelé forduljanak”, hanem ahol lehetséges a földszinti üzletek a tér felé megnyíljanak, bizonyos esetekben előtte teraszt kialakítva. A köztéri funkciók számára szolgáló felületeket igényes térburkolattal és zöldfelületekkel gazdagítva a területet egészségesebben lehetne a város vérkeringésébe bekapcsolni. Nagyobb hangsúlyt kellene fektetni a tér és térfalképzés tiszta geometriájára.
- A káros környezeti hatásoktól (autóbusz-pályaudvar, kereskedelmi épületek „rakodói”) intenzív zöldfelülettel kellene óvni az arra érzékeny épületeket (Idősek otthona, lakóépületek).
- A szabályozás az Ln-TV-3, -4, -H1 jelű építési övezetekben 9,0, 11,5, illetve 6,5 m-ben határozza meg a legnagyobb építménymagasságot, az OTÉK 25. §-ában foglaltaktól eltérően, miszerint a megengedett legkisebb építménymagasság 12,5 m.

- A rendelettervezettel kapcsolatos észrevételeink:
 - 19. § (14) e) bekezdése szerinti rakodóudvar kialakítását és ebből következően annak a 14. § (3) szerinti bekerítését nem javasoljuk.
 - 15. § -ban megengedett átépítését az üzemanyagöltő állomásnak ismételten megfontolandónak tartjuk (a városfejlesztési koncepció is felveti a kitelepítését).
 - 19. § (14) aa) bekezdésében előírt vakolt és kő-burkolatok kiegészítését javasoljuk a téglaburkolattal, az ac) bekezdésben foglaltakkal ellentétben a felületkezelt táblás fémlemez burkolat alkalmazását azonban meggondolandónak tartjuk.
 - 34. § kiegészítését javasoljuk, miszerint a hulladékgyűjtő szigetet növényzettel takartan kell kialakítani.
- A 2006. május 1-én hatályba lépő, az 1997. évi LXXVIII. Törvény módosításáról szóló 2006. évi L. törvény szellemében a település különböző területeire készült helyi építési szabályzatok egységes szerkezetbe foglalása szükséges.
- Az érintett államigazgatási szervek véleményeiben és a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 134/2005. (VII. 14.) Korm. rendelet 1. § (1) a) pontjában foglaltak szerint a területet érintő ökológiai hálózat alövezeti határának pontosítása jelen eljárásban a rendezési terv jóváhagyásával egyidőben történik, amennyiben a kérdéses terület megfelelő besorolást kap. Kérjük felhívni a tervező figyelmét arra, hogy a terület övezeti előírásait a HÉSZ-ben egyértelműen meg kell határozni.

A végleges tervdokumentációt annak figyelembevételével javasoljuk összeállítani, hogy a képviselő-testület elé a jóváhagyandó munkarészek terjesztendők, tehát azokat a kötelező alátámasztó munkarészekről elkülönítve kell kezelni.

Végleges, jóváhagyás előtti szakvéleményünket az OTÉK 3. és 4. §-ában előírt tartalommal és szerkesztéssel készített tervdokumentáció, valamint az Étv. 9. § (3) bekezdésében, továbbá az OTÉK 3. sz. mellékletében felsorolt érintettek válaszában ismeretében tudjuk megadni – az Önkormányzat kérésére.

Veszprém, 2006. május 15.

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| TATA VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA | |
| Szám | |
| Érkezett: | 2006. MÁJ 19. |
| Csatol: | XV-291/06 Ea. KZS |
| Tárgy | |



Mezei László
területi főépítész