



Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzati Hivatal

Területfejlesztési Főosztály - Területrendezési Osztály
Megyei főépítész

Szám: VI-46-2/2006

Tárgy: Tata Május 1. út – Keszthelyi út – Új út – Oroszlányi út által határolt terület szabályzása terve

Tata
Kossuth tér 1.
2890

Kiss Zsolt főépítész úr részére

TATA VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA KÖZPONTI IKTATÓ	
Érkezett: 247.	
2006 JÚN 26.	
Szám: XV-204-39/06	Irattári jel:
Előszám:	Előadó: Kiss Zsolt

Tisztelt Főépítész Úr!

Köszönettel megkaptam a Tata Május 1. út – Keszthelyi út – Új út – Oroszlányi út által határolt tömb – ún. Új vásártér - részletes szabályzási tervének egyeztetési dokumentációját. A dokumentációt áttekintve megállapítottam, hogy a tervezett szabályozás és beépítés nincs összhangban a tárgyban előzetes véleményként 2006. január 13-i levelemben leírt megyei területrendezési ajánlásokkal.

A Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Szabályzatáról szóló 22/2005. (IX. 29.) számú önkormányzati rendelet Tata belterületét városias települési térség területfelhasználási kategóriába sorolja. A Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Irányelvekről és Ajánlásokról szóló 183/2005 (XI. 29.) számú közgyűlési határozat 1. és 5. pontja tesz ajánlásokat a városias települési térség területére vonatkozóan.

A tervezett beépítésnek – részben az alátámasztó munkarész SWOT táblázatában is feltüntetett – városképi, városszerkezeti, ökológiai hátránya lehet. Ezek közül külön is felhívom a figyelmet az alábbiakra:

Új városközpont helyett a tervezett beépítés által **új vásártér jön létre**, hiszen a területen jelentős túlsúlyba kerülnek a kereskedelmi létesítmények így ehhez kapcsolódva a város kistérségi funkciói közül csak a bevásárló forgalom növekszik. Önkormányzati döntés, elhatározás kérdése, hogy ezt elfogadva Tata lemond-e a város harmadik – közös - központjának létrehozásáról, és jóváhagyja-e a régi városrészekből kiszoruló „piac” funkció véglegesedését a területen.

Az alátámasztó munkarész 46. oldalán helyesen olvasható, hogy a kialakuló kereskedelmi központ jelentős méretei folytán léptékváltást jelent a történelmileg kialakult aprótelkes kisvárosi településszerkezetben. A beruházás során létrejövő óriási csarnoképületek a kisvárosi szövetben tájidegek, mind megjelenésükben, mind funkciójukban egysíkúak, sematikusak. A szabályozási elvekben - alátámasztó munkarész 52-54. oldal – a tervező kísérletet tesz olyan

szabályozás kialakítására, amely oldja ezeket a városképi feszültségeket, de a tervezett hipermarket tömege arányaiban továbbra is „lepény” marad.

Kísérlet történik az új beépítés és a műemlékileg védett terület illeszkedésének szabályozására is. A terven értelmezhetetlen azonban a „Május 1. úttól számított első épülettömb hosszában” kifejezés. Túllépi a kisvárosi léptéket, és inkább a városszéli kereskedelmi területekre értelmezhető az *„építészeti tagolás nélkül 50 m-nél hosszabb homlokzat nem létesíthető”* kritérium is.

Kisvárosi léptékbe szintén nem illeszthető, bár korlátozásnak szánt mérték a legfeljebb 400 db felszíni parkoló, mely így is futballpályányi terület burkolását, az erről származó csapadékvíz által pedig a felszíni vizek szennyezését jelenti. Bár Tatán köztudottan gond a közterületi parkolás, egy átalakulás során e tekintetben is hosszú – 50, vagy akár 100 éves – távlatban kell megoldásra törekedni. A hipermarket beruházója bizonyára képes a terület lejtésviszonyainak figyelembe vételével a saját épülete alatt megoldani a funkcióhoz szükséges parkolók elhelyezését.

Fentiek miatt a terv ellentmond mind a gazdaságos területhasználat elvének, mind a Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Irányelvekről és Ajánlásokról szóló 183/2005 (XI. 29.) számú közgyűlési határozat 5.6. pontjának: *„A városok rendezési terveiben a hagyományos városias szövethez alkalmazkodó, azt megújító-gazdagító beépítési formák kidolgozásával kell megfékezni a városszerkezet szétilalódását.”*

A szabályozási tervben szereplő beruházás következményeként megnövekszik az Új út, az Oroszlányi út és a Keszthelyi út forgalma nem csak személyautó, de autóbusz és teherforgalom, árufeltöltés tekintetében is. Ez területhasználati konfliktusokat okoz az Új út és Keszthelyi út mentén kialakult lakó funkciókkal.

Fentiekén túl környezeti konfliktust okozhat a meglévő vízfolyások – a Csever és a tápvízcsatorna – áthelyezése illetve lefedése. Értékes városi környezet kialakítása érdekében ezen vizeket inkább városkép-alakító, gazdagító tényezőként kellene kezelni.

Hasonlóan környezeti okból aggályos a karsztvíz-észlelő kutak áthelyezésének lehetősége, valamint a Büdös-kútnak nevezett karsztkút felett építési terület kijelölése. Megjegyzendő, hogy a Büdös-kút az alátámasztó munkarészben nem is került említésre.

Másik fontos probléma, hogy a tervezési területen megjelenő közösségi funkciók jelenlegi – tervezési területen kívüli - helyének távlati sorsa nem megoldott:

A meglévő buszpályaudvar területének felhasználása. A buszpályaudvar épülete saját korának jó színvonalú, akár helyi védelemre érdemes darabja. Új funkcióra való felújítása, hasznosítása inkább elképzelhető, mint bontása. Ehhez kapcsolódóan meg kell említeni a Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Irányelvekről és Ajánlásokról szóló 183/2005 (XI. 29.) számú közgyűlési határozat 5.9. pontját, mely kimondja: *„A településszerkezet alakításával és a szabályozás eszközeivel biztosítani kell a vasútállomások térségének megújulásátfelértékelődését, intermodális közlekedési csomópontként történő fejlesztését, a vasútállomás és a településközpont városszerkezeti kapcsolatának javulását, az állomások településszerkezetbe történő integrálódását.”* Meggondolandó tehát, hogy érdemes-e a jelenlegi helyétől csak pár száz méterre áthelyezni azt az autóbusz-pályaudvart, melynek az intermodális közlekedésfejlesztési szempontok szerint a vasúti pályaudvar közelében van az optimális helye.

A művelődési ház teljes felújításra érett, címzett támogatási pályázata azonban több ízben is sikertelen volt. A közösségi ház, előadóterem stb. funkciók új épületben való elhelyezése esetén a jelenlegi épület további felhasználására is javaslatot kell tenni.

A tervezett közösségi ház, és különösen az előtte kialakítandó „rendezvénytér” elhelyezése is vitatható. A két szupermarket oldalhomlokzata között fennmaradó terület még igényes burkolatok és kertészeti megoldások esetén sem nevezhető nagyvonalú városi térképzésnek. Helyette a meglévő történeti városi terek (pl. Kossuth tér) műszaki és esztétikai színvonalának javítása javasolható.

Kérem, hogy a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat végleges kialakítása során fentieket szíveskedjenek figyelembe venni.

A véleményezési eljárásban a továbbiakban is részt kívánok venni. A terv elfogadásáról egy példány tervtárunk számára való megküldésével értesítést kérek.

Üdvözlettel:


Pengő Julianna
Pengő Julianna

Tatabánya, 2006. június 14.

TATA VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA	
Szám:	XV-204/06
Érkezett:	2006 JÜN 21
Csatol:	Ea: <i>VES.</i>
Tárgy:	<i>Május 1. u. - Kertész u. át.</i>