

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

Munkaszám: 3/2012

**TATA, FEKETE ÚT**  
**(Wellness Hotel Gottwald)**

**VÁROSRENDEZÉSI TANULMÁNY**

Tervező: LÁSZLÓ TIBOR okl. építészmérnök  
TT-1/11-0086

## TERVI ELŐZMÉNYEK

Tata város településszerkezeti tervét a 128/2002.(IX.25.) sz. határozattal fogadta el az Önkormányzat, míg a szabályozási tervét és a helyi építési szabályzatot (TÉSZ-t) a 38/2005.(XII.6.) sz. rendelettel hagyta jóvá.

A Gottwald Hotel tulajdonosának kezdeményezésére tárgyalás kezdődött az Önkormányzattal a Hotel telektömbjének bővítéséről, aminek egyrészt adás-vételi vonzata van, másrészt rendezési tervi vonzata van.

A Képviselő Testület az 596/2011.(XII.15.) sz. határozattal azt mondta ki, hogy városrendezési hatástanulmány készüljön a Fekete út – Lombos utca – Akácós utca – Horgász sétány által határolt területre, majd a szerkezeti- és szabályozási tervek felülvizsgálatáról ennek függvényében fognak dönteni.

## A SZABÁLYOZÁS VIZSGÁLATA

A szabályozási tervek 19.2 számú lapján található a Fekete út menti terület szabályozása.

A Fekete út mentén, kb. 300 m hosszban, több telekből egyesítve alakult ki a Hotel Gottwald tömbje, mely Gksz-TÓ/2 jelű építési övezetben van.

A TÉSZ 5. melléklet T3.1 táblázat 8. pontjában a Gksz-TÓ/2 övezet paraméterei: 5000 m<sup>2</sup>/SZ/30%/min. 4,5 - max. 6,5 m/35%.

A TÉSZ 19. § (Gazdasági területek) illetve a 20. § (Gksz területek és övezetei) erre az övezetre speciális előírásokat nem tartalmaznak.

A gazdasági terület mögött hétvégiházás üdülő telkek vannak Üh-TÓ-O jelű építési övezetben.

A TÉSZ 5. melléklet T4 táblázat 1. pontjában az Üh-TÓ-O építési övezet paraméterei: K/O/20%/min. 3,5 – max. 5,0 m/60%. Megjegyzésként szerepel, hogy a telkek tovább nem oszthatók, de nyilván összevonhatók.

A telektömbön belül van még egy 4536 hrsz. telek, ami közterület Zkp közpark besorolásban, és egy 8 m széles tervezett utacska van ebből kivágva.

A telektömböt a Fekete út, a Gyertyános utca, az Akácós utca és a névtelen 4544 hrsz. út határolja, és ezen belül 3 kis zsákutca szolgál az üdülő telkek megközelítésére: a Lombos utca és a névtelen 4545 hrsz. utca.

A teljes telektömb belterületben van.

Helyi természetvédelmi szempontból a védő övezet része ez a telektömb, és nem érinti a felszín alatti vizek védelmét jelentő hidrogeológiai védőterületet.

Kívül esik a Ramsari madárvédelmi területen, és határos az ökológiai folyosó területével.

## **BERUHÁZÁSI PROGRAM**

A szálló teljes neve „Wellness Hotel Gottwald”, ami azért fontos, mert a cég üzleti koncepciója a szolgáltatást hangsúlyozza a panziók szálláshelyre szorító kínálatával szemben. A „wellness” szolgáltatás már működik, nyáron szabadtéri színházat és kulturális programokat is kínálnak, most pedig a szolgáltatásokat ki kívánják egészíteni lovas programokkal: például sétalovaglás, vagy a vendégek kocsikáztatása Remeteségből a belvárosba, vagy az Öreg tó körül. A vadász turizmus is szívesen vesz igénybe lovas szolgáltatást.

Ehhez a tulajdonos megvette a szálló mögötti kb. 0,3 ha-os teleksort: hrsz. 4537-től 4543-ig. Itt gazdasági udvart kíván megvalósítani igényesen kialakított lóistállóval, szerszám- és takarmány tárolóval.

A másik fejlesztési program a 4536 hrsz. telekből a gazdasági udvar szélességében leválasztott kb. 0,13 ha-nyi területre épül. Itt a szálló körüli nyüzsgéstől elvonulva egy kis pihenő parkot kíván a tulajdonos kialakítani, ebben pedig egy kis kápolna állna a szállóvendégek fogadására. Mentális szolgáltatásnak is nevezhetnénk.

Ennek a fejlesztésnek a feltétele, hogy az Önkormányzat eladja a tulajdonát képző 4536 hrsz. telekből a szükséges kb. 0,13 ha-nyi területet.

## **HATÁSVIZSGÁLAT**

A környezet terhelését, a települési térségre való hatást elsősorban az idegenforgalom nagysága jelenti. A szálloda esetén a forgalom nagysága a szállodai szobák illetve ágyak számának függvénye. Ehhez járul még az a forgalom, amit a nem szálló vendégek jelentenek, akik csak egy fürdésre vagy egy vacsorára jönnek ide.

Miután a vázolt fejlesztés szálló-férőhely bővítéssel nem járó, és a futó vendégek számát sem szaporítja, így az idegenforgalom nagysága nem változik, csak a szolgáltatás lesz többretű. A lovas szolgáltatás (nem lovas klub-szerű működéssel) nem a tataiakat vagy környékbelieket szolgálja ki, nem vonz saját forgalmat, hanem azok veszik igénybe, akik több napra szállnak meg ebben a hotelben.

A lovas tevékenység jelent némi környezetterhelést, de az a minimumra csökkenthető az állategészségügyi és környezetvédelmi szabályok betartásával:

- a terület közművesítettsége biztosított,
- az alomtrágya zárt fenekű tároló téren gyűjtendő, és rendszeresen elszállítandó,
- a híg trágya a szennyvízcsatornától függetlenül, zárt tározóban gyűjtendő, és szippantó kocsival elszállítandó,
- a gazdasági udvar tisztasága és rendezettsége az általános állattenyésztő, állattartó gazdaságnál igényesebb, a szálloda színvonalához alkalmazkodva.

Ebben a városrészben, a Fekete út mellett, a Fácános lakópark mellett volt a rendezési tervben egy lovas idegenforgalmi terület, amit egy éve lakóterületre módosítottunk. Most 600 m-rel távolabb, itt kap helyet ez a funkció, de a 4,16 ha nagysággal szemben csupán 0,13 ha területen. Tehát a lovas szolgáltatás okozta környezetterhelés is kb. 3%-ára, töredékére zsugorodik. A szabályozási tervben a tervezett lovas idegenforgalmi terület mellett, a 4544 hrsz. út mentén lovagló utat találunk jelenleg is.

A közparknak nem nevezhető zöldterület kápolna és belső park célú igénybevétele a jelenleginél rendezettebb állapotot eredményez.

A hét darab üdülőtelek lovas idegenforgalmi területként való hasznosítása hét üdülő forgalmának, használatának megszűnésével csökkenti a terület igénybevételét, terhelését.

Összefoglalva tehát megállapíthatjuk, hogy a módosítások közlekedés forgalmi valamint környezetvédelmi szempontból többlet terheléssel nem járnak, negatív vonzatuk nincs, pozitívum viszont, hogy Tata egyik fő támpillére, az idegenforgalom további szolgáltatással erősödik.

## **TERVEZŐI JAVASLAT**

A hotel jelenleg használt területe marad kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, változatlan Gksz-TÓ/2 övezetben.

A hétvégiházás üdülőterület annyiban változna, hogy a 4537-4543 hrsz. telekcsoport az Üh területből kikerül és a TÉSZ 24. §-ában szabályozott K-id különleges idegenforgalmi területbe kerül át, amely tartalmazza a lovas idegenforgalom szabályozását is.

Erre létrehozunk egy új építési övezetet Kid-RE-7 jellel a lovas funkciónak megfelelő speciális szabályozással.

A 4536 hrsz. telek leválasztott része zöldterületből ugyancsak Kid különleges idegenforgalmi terület besorolást kap, de a kápolnának megfelelő önálló övezeti szabályozással Kid-RE-8 övezeti jellel.

A biológiai aktivitásérték csökken, hiszen a különleges területek BA értéke alacsonyabb az üdülőterületek és a zöldterületek aktivitás értékénél. Ez viszont kompenzálható a Naplókert utcai BA érték többlettel, ahol gazdasági területet minősítünk át lakóterületté.

Amennyiben a Képviselő Testület a módosítás koncepcióját elfogadja, és azt határozatával megerősíti, akkor erre a Fekete út menti telektömbre szerkezeti és szabályozási terv módosítás készítendő.

**Tata Város Önkormányzat Képviselő- testületének  
596/2011.(XII.15.) Tata Kt. határozata  
A tatai 4536 hrsz.-ú (Platános utca melletti terület) ingatlanra érkezett  
vételi ajánlatról**

Tata Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Fekete út – Lombos utca – Akácos utca – Horgász sétány által határolt terület szerkezeti és szabályozási tervének felülvizsgálatáról a területre vonatkozó - a kérelmező költségviselése alapján készített - városrendezési hatástanulmány alapján dönt.

**Határidő:** értesítésre: 2011. december 31.  
a városrendezési hatástanulmány megrendelésére:  
2012. január 31.

**Felelős:** Michl József polgármester  
dr. Kórosi Emőke jegyző

