

SZAKDOLGOZAT

László Tímea  
2007

**TAB VÁROS TELEPÜLÉSKÖZPONT  
REHABILITÁCIÓJA**

LÁSZLÓ TÍMEA

BUDAPEST  
2007.

2007. 06. 11. 

## Tartalomjegyzék

<b>1. Bevezetés</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Összefoglalás</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Helyzetelemzés</b> .....	<b>7</b>
3.1. Tervi előzmények a településre vonatkozólag .....	7
3.2. Térségi kapcsolatok.....	7
3.3. Táji és természeti adottságok .....	8
3.3.1. Tájtörténet .....	8
3.3.2. Tájszerkezet.....	11
3.3.3. Táji értékek és védelmük .....	13
3.4. Történeti áttekintés .....	14
3.5. Művi értékek és védelmük .....	16
3.6. Társadalmi-gazdasági jellemzők .....	20
3.6.1. Társadalmi jellemzők .....	20
3.6.2. Gazdasági jellemzők .....	21
3.7. Infrastrukturális jellemzők .....	22
3.7.1. Vízellátás.....	22
3.7.2. Szennyvízelvezetés .....	22
3.7.3. Felszíni vízevezetés.....	23
3.7.4. Villamosenergia-ellátás.....	23
3.7.5. Földgázellátás.....	23
3.7.6. Hulladékgyűjtés.....	23
3.7.7. Távközlés .....	24
3.8. Közlekedés .....	24
3.8.1. Parkolás.....	25
3.8.2. Kerékpáros közlekedés.....	25
3.8.3. Tömegközlekedés.....	25
3.9. Zöldfelületek .....	25
3.10. Településszerkezet .....	26
3.11. Területfelhasználás.....	27
<b>4. Tab településközpont fejlesztésének koncepciója</b> .....	<b>29</b>
4.1. A rendezés célja .....	29
4.2. A rendezés alá vont területekre vonatkozó tervi előzmények .....	31
4.3. A rendezés alá vont központi területek jellemzése .....	35
4.3.1. A központi területek szerkezeti és funkcionális problémái.....	35

4.3.2.	A fejlesztés lehetőségei és korlátai .....	37
4.4.	SWOT-analízis.....	38
4.5.	A településközpont fejlesztésének jövőképe és feladatai .....	40
4.5.1.	A városközpont funkciói .....	40
4.5.2.	Társadalmi funkció.....	40
4.5.3.	Közigazgatás és közszolgáltatási funkció .....	40
4.5.4.	Kiskereskedelmi, piaci alapú szolgáltatási funkció .....	41
4.5.5.	Lakófunkció .....	42
4.5.6.	Közlekedési funkció.....	42
<b>5.</b>	<b>Fogalom meghatározások .....</b>	<b>44</b>
<b>6.</b>	<b>Irodalomjegyzék .....</b>	<b>45</b>
<b>7.</b>	<b>Mellékletek .....</b>	<b>46</b>
	<i>1. számú melléklet: A vizsgált terület elhelyezkedése a településen belül .....</i>	<i>47</i>
	<i>2. számú melléklet: Beépítési struktúra vizsgálat .....</i>	<i>49</i>
	<i>3. számú melléklet: Funkcióvizsgálat.....</i>	<i>52</i>
	<i>4. számú melléklet: Építménymagasság és tetőidom vizsgálat .....</i>	<i>55</i>
	<i>5. számú melléklet: Zöldfelületvizsgálat .....</i>	<i>58</i>
	<i>6. számú melléklet: Állagvizsgálat .....</i>	<i>61</i>
	<i>7. számú melléklet: Beépítési mód vizsgálat .....</i>	<i>63</i>
	<i>8. számú melléklet: Közterületstruktúra vizsgálat .....</i>	<i>65</i>
	<i>9. számú melléklet:Telekstruktúra vizsgálat .....</i>	<i>67</i>
	<i>10. számú melléklet: Tulajdonvizsgálat .....</i>	<i>69</i>
	<i>11. számú melléklet: Bontásra javasolt épületek vizsgálat .....</i>	<i>71</i>
	<i>12. számú melléklet: Meghatározó környezeti elemek (művi és táji értékek) ...</i>	<i>73</i>
	<i>13. számú melléklet: Szintézis .....</i>	<i>75</i>
	<i>14. számú melléklet: Keresztszelvények.....</i>	<i>77</i>
	<i>15. számú melléklet: Légtérarány vizsgálat .....</i>	<i>88</i>
	<i>16. számú melléklet: Beépítési javaslat.....</i>	<i>91</i>
	<i>17. számú melléklet: Beépítési javaslat részlet .....</i>	<i>93</i>
	<i>18. számú melléklet: Beépítési javaslat részlet II.....</i>	<i>94</i>
	<i>19. számú melléklet: Beépítési javaslat részlet III .....</i>	<i>97</i>

## 1. Bevezetés

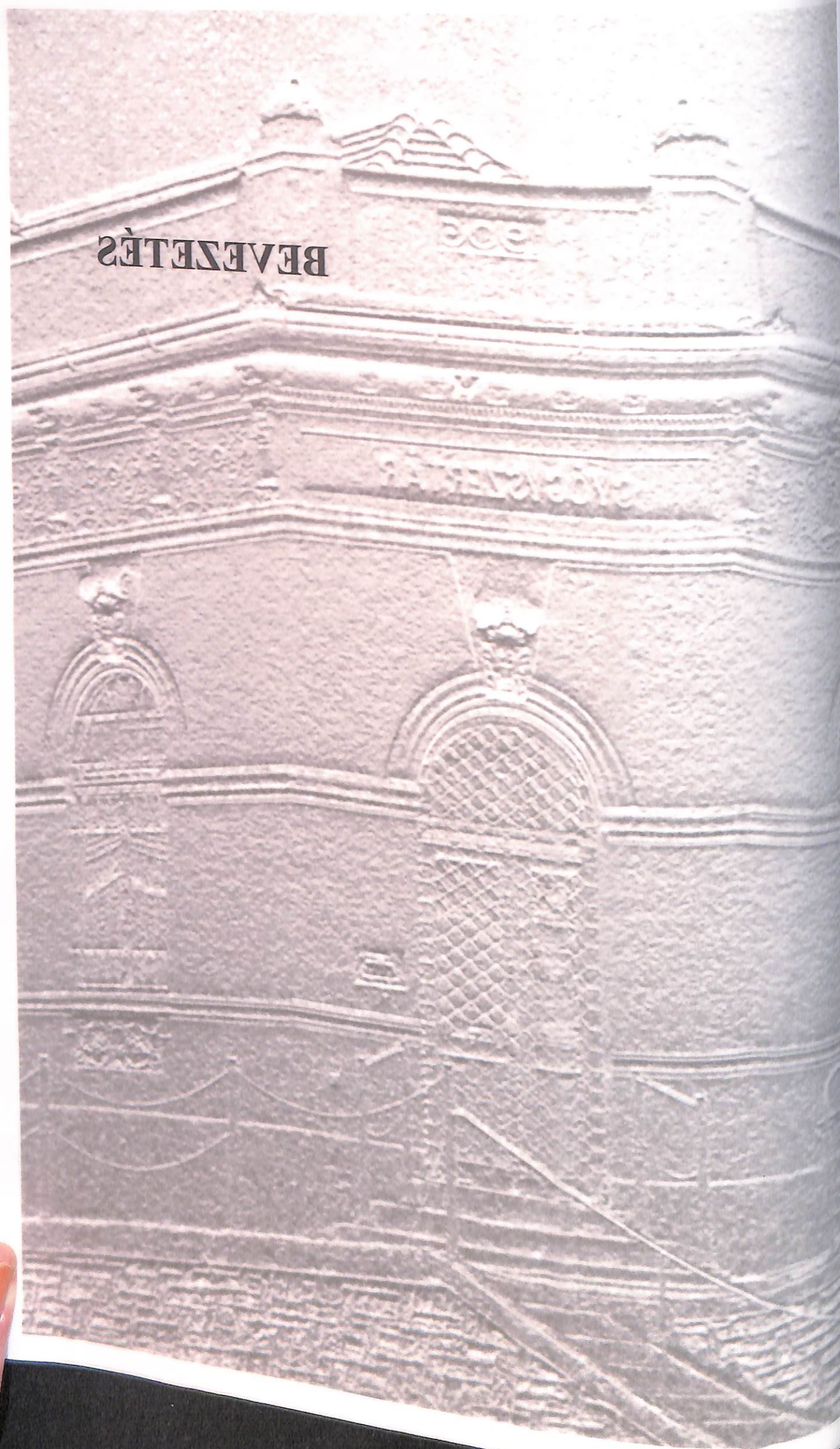
# BEVEZETÉS

Tab mintegy 5000 fős városa a Balaton medencéjétől délre, Somogy megye észak-keleti részén található. Elfogultság nélkül megállapítható, hogy a város a Külső-Somogy egyik legszebb vidékén helyezkedik el.

A Kis-Koppány patak két oldalán a völgyben, valamint a szegélyező dombokon épült ki a település, mely az idők folyamán várossá nőtte ki magát.

Tab kistérségi központ, mely szerepkör a társadalmi-gazdasági élet szervezésében, minőségében és mennyiségében a városi léptéken túlmutató feladatokat ró a városra, kiemelten annak központjára. A különböző korú, társadalmi státuszú emberek a központban találkoznak, értékeket cserélnek, illetve a mindennapi élethez szükséges köz- és kereskedelmi szolgáltatásokat veszik igénybe.

A városközpont a térség „szíve”, megjelenésével, kialakításával üzenetet közvetít, a funkciók keveredésével és különféle információk szimbolikus vagy direkt közvetítésével olyan közeget hoznak létre, amely a város és a térség társadalmi-gazdasági életének meghatározó elemévé válik. Fontos a hagyományok tisztelete, az örökség ápolása, méltó bemutatása, a meglévő városi szimbólumok bemutatása és új szimbólumok létrehozása.

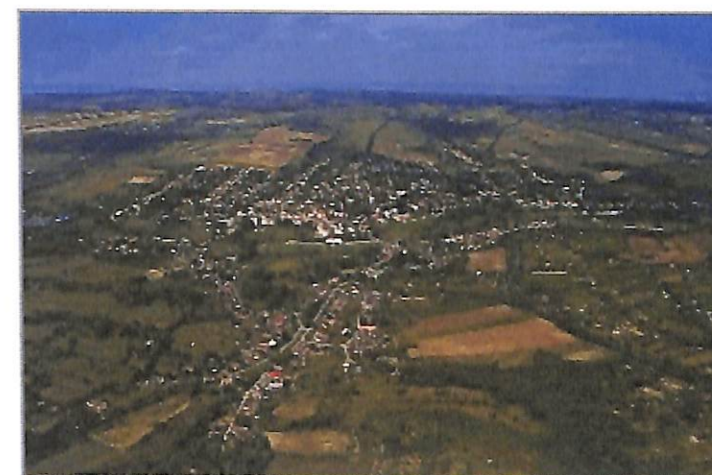


## 1. Bevezetés

Tab mintegy 5000 fős városa a Balaton medencéjétől délre, Somogy megye észak-keleti részén található. Elfogultság nélkül megállapítható, hogy a város a Külső-Somogy egyik legszebb vidékén helyezkedik el.

A Kis-Koppány patak két oldalán a völgyben, valamint a szegélyező dombokon épült ki a település, mely az idők folyamán várossá nőtte ki magát.

Tab kistérségi központ, mely szerepkör a társadalmi-gazdasági élet szervezésében, minőségében és mennyiségében a városi léptéken túlmutató feladatokat ró a városra, kiemelten annak központjára. A különböző korú, társadalmi státuszú emberek a központban találkoznak, értékeket cserélnek, illetve a mindennapi élethez szükséges köz- és kereskedelmi szolgáltatásokat veszik igénybe.



A városközpont a térség „szíve”, megjelenésével, kialakításával üzenetet közvetít, a funkciók keveredésével és különféle információk szimbolikus vagy direkt közvetítésével olyan közeget hoznak létre, amely a város és a térség társadalmi-gazdasági életének meghatározó elemévé válik. Fontos a hagyományok tisztelete, az örökség ápolása, méltó bemutatása, a meglévő városi szimbólumok bemutatása és új szimbólumok létrehozása.

## 2. Összefoglalás

# ÖSSZEFOGLALÁS

Tab városa 2007-2013-as időszakra vonatkozóan kidolgozott egy településfejlesztési stratégiát, melyet 2006 novemberében Tab Város Képviselő-testülete határozatban fogadott el. A stratégia megvalósítása érdekében a következő feladatokat határozta meg:

1. Településközpont rehabilitáció
2. Oktatásfejlesztés
3. Egészségügyi és szociális fejlesztés
4. Kulturális- és sportélet fejlesztése
5. Infrastrukturális fejlesztések
6. Környezetvédelmi fejlesztések
7. Ipari övezet fejlesztése

Dolgozatom témájául a településközpont rehabilitációjának feladatát választottam. Célom egy olyan új településközpont létrehozása, mely megőrzi a város jelenlegi arculatát, karakterét, és a városközpont olyan formában kerüljön átalakításra, amely korszerű formában biztosítja a lakosság közösségi, szolgáltatási igényeit, és egyben lendületet adjon a tágabb város életének organikus fejlődéséhez.

A település szűken vett központja, a Kossuth Lajos utca középső része (Mártírok utcától a Petőfi utcáig), és az ezt határoló tömbök, melyekhez kapcsolódik a „történeti városmag”, a katolikus templom és környékének építészeti emlékekben gazdag tömbje. A szűkebb központot északról a Ságvári Endre utca – katolikus templom – Petőfi köz, nyugatról a Petőfi utca, délről a Kis-Koppány-patak, keletről a Mártírok utca határolják.

A központi részek jellemzően kisvárosi léptékűek, zárt sorú, illetve oldalhatáros beépítésűek. Az épületek többsége földszintes, esetleg egy emeletes, utcával



## 2. Összefoglalás

Tab városa 2007-2013-as időszakra vonatkozóan kidolgozott egy településfejlesztési stratégiát, melyet 2006 novemberében Tab Város Képviselő-testülete határozatban fogadott el. A stratégia megvalósítása érdekében a következő feladatokat határozta meg:

1. Településközpont rehabilitáció
2. Oktatásfejlesztés
3. Egészségügyi és szociális fejlesztés
4. Kulturális- és sportélet fejlesztése
5. Infrastrukturális fejlesztések
6. Környezetvédelmi fejlesztések
7. Ipari övezet fejlesztése

Dolgozatom témájául a településközpont rehabilitációjának feladatát választottam. Célom egy olyan új településközpont létrehozása, mely megőrzi a város jelenlegi arculatát, karakterét, és a városközpont olyan formában kerüljön átalakításra, amely korszerű formában biztosítja a lakosság közösségi, szolgáltatási igényeit, és egyben lendületet adjon a tágabb város életének organikus fejlődéséhez.

A település szűken vett központja, a Kossuth Lajos utca középső része (Mártírok utcától a Petőfi utcáig), és az ezt határoló tömbök, melyekhez kapcsolódik a „történeti városmag”, a katolikus templom és környékének építészeti emlékekben gazdag tömbje. A szűkebb központot északról a Ságvári Endre utca – katolikus templom – Petőfi köz, nyugatról a Petőfi utca, délről a Kis-Koppány-patak, keletről a Mártírok utca határolják.

A központi részek jellemzően kisvárosi léptékűek, zárt sorú, illetve oldalhatáros beépítésűek. Az épületek többsége földszintes, esetleg egy emeletes, utcával



párhuzamos tetővel kerületek kialakításra. Ezek az épületek több fontos városi, illetve növekvő jelentőségű kistérségi funkciókat hordoznak magukban.

A vizsgált tömbben lévő épületek leromlott állagúak, melyek felújítása nem lehetséges.



Az utcák és járdák állapota rendezetlen, minőségük kifogásolható. A térburkolatok és utcabútorok nem egységes koncepció alapján kerültek elhelyezésre, mennyisége nem elegendő, minősége fejlesztendő.

A mozgássérültek szabad közlekedését biztosító akadálymentesítés nem megoldott.

Az áruház épülete, mely helyi védelem alatt áll, kihasználtsága mélyen a lehetőségek alatt van (könyvtárnak, szálláshely kialakítására ideális helyszín lehetne).

Kevés vendéglátó egység, szálláshely egyáltalán nincs

A helyi védettség alatt álló épületek minősége jó, viszont nem kapnak elég hangsúlyt.

A Művelődési Ház melletti környezet rendezetlen, kihasználatlan.

Nincs megoldva a parkolás kérdése, kevés a zöldfelület.

Az elvárt színvonal alatti kereskedelmi szolgáltatás (nincs elektronikai üzlet, cukrászda, kávézó, cipő bolt stb.)

A feladat ezen korlátok feloldása és a lehetőségek feltárása, ahol a beavatkozások olyan formában valósulhatnak meg, amelyek közvetlenül vagy közvetve a települési funkciók minőségi javulását és mennyiségi növekedését eredményezik.

### 3. Helyzetelemzés

## HELYZETELEMZÉS

#### 3.1. Tervi előzmények a településre vonatkozóan

A feladat megoldása során figyelembe vételre kerültek az elfogadott, vagy a kidolgozás és az elfogadás különböző fázisában lévő, a térségre vonatkozó alábbi tervek:

- Országos Területrendezési Terv
- Somogy megye Területrendezési Terve
- Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve
- Balatoni területrendezési Szabályzat (BTSZ)
- Helyi Építési Szabályzat

#### 3.2. Térségi kapcsolatok

Tab a Balaton medencéjétől délre, Somogy megye észak-keleti részén található, a tabi kistérség központi települése. A kistérség területe 480 km<sup>2</sup>, a települések száma 25, 2003-as statisztikai adatok alapján 16.241 fő lakossal. A kistérség települései: Andocs, Bábonymegyer, Bedegkér, Bonnya, Fiad, Kánya, Kapoly, Kára, Karád, Kisbárapáti, Lulla, Miklósi, Nágocs, Sérsekszőlős, Somogyacsa, Somogydöröcske, Somogymeggyes, Somogyegres, Szorosad, Tab, Tengőd, Torvaj, Törökkoppány, Zala, Zics. 2005-ben jött létre a kistérség településeiből a Koppány-völgye Többcélu Kistérségi Társulás.

## HELYZETELEMZÉS

### 3. Helyzetelemzés

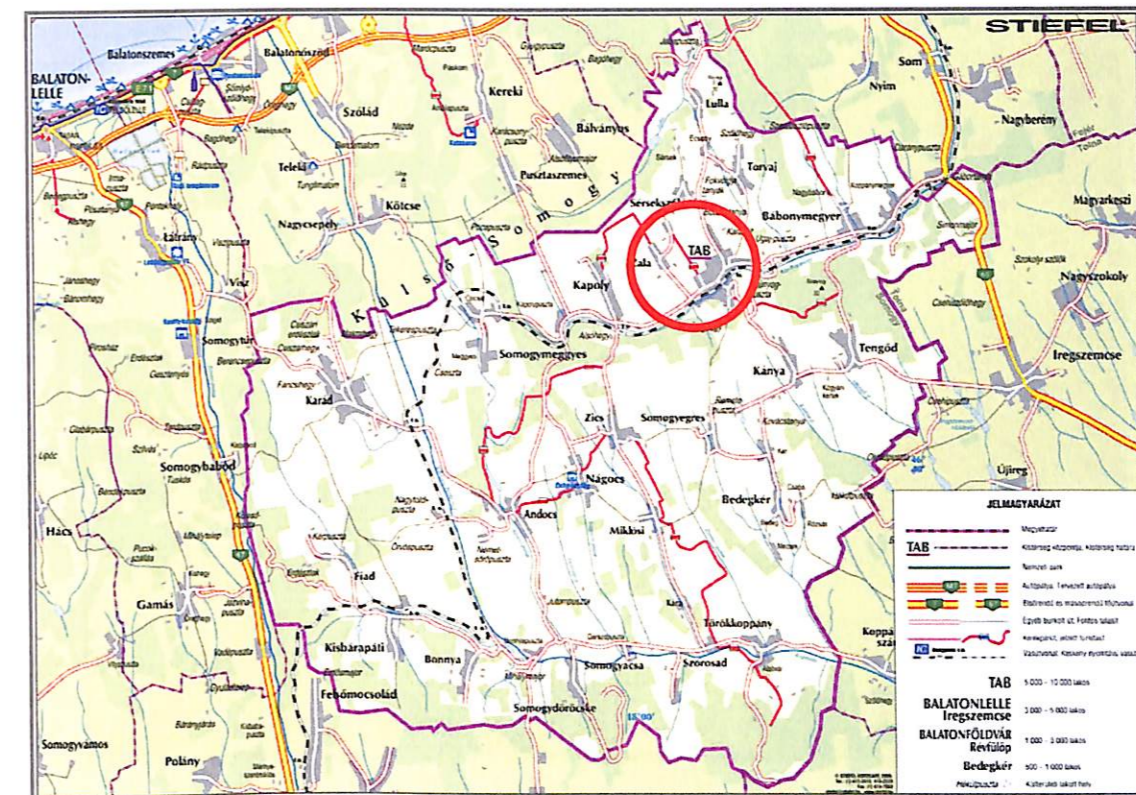
#### 3.1. Tervi előzmények a településre vonatkozóan

A feladat megoldása során figyelembe vételre kerültek az elfogadott, vagy a kidolgozás és az elfogadás különböző fázisában lévő, a térségre vonatkozó alábbi tervek:

- Országos Területrendezési Terv
- Somogy megye Területrendezési Terve
- Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve
- Balatoni területrendezési Szabályzat (BTSZ)
- Helyi Építési Szabályzat

#### 3.2. Térségi kapcsolatok

Tab a Balaton medencéjétől délre, Somogy megye észak-keleti részén található, a tabi kistérség központi települése. A kistérség területe 480 km<sup>2</sup>, a települések száma 25, 2003-as statisztikai adatok alapján 16.241 fő lakossal. A kistérség települései: Andocs, Bábonymegyer, Bedegkér, Bonnya, Fiad, Kánya, Kapoly, Kára, Karád, Kisbárapáti, Lulla, Miklósi, Nágocs, Sérsekszőlős, Somogyacs, Somogydöröcske, Somogymeggyes, Somogyegres, Szorosad, Tab, Tengőd, Torvaj, Törökkoppány, Zala, Zics. 2005-ben jött létre a kistérség településeiből a Koppány-völgye Többcélú Kistérségi Társulás.



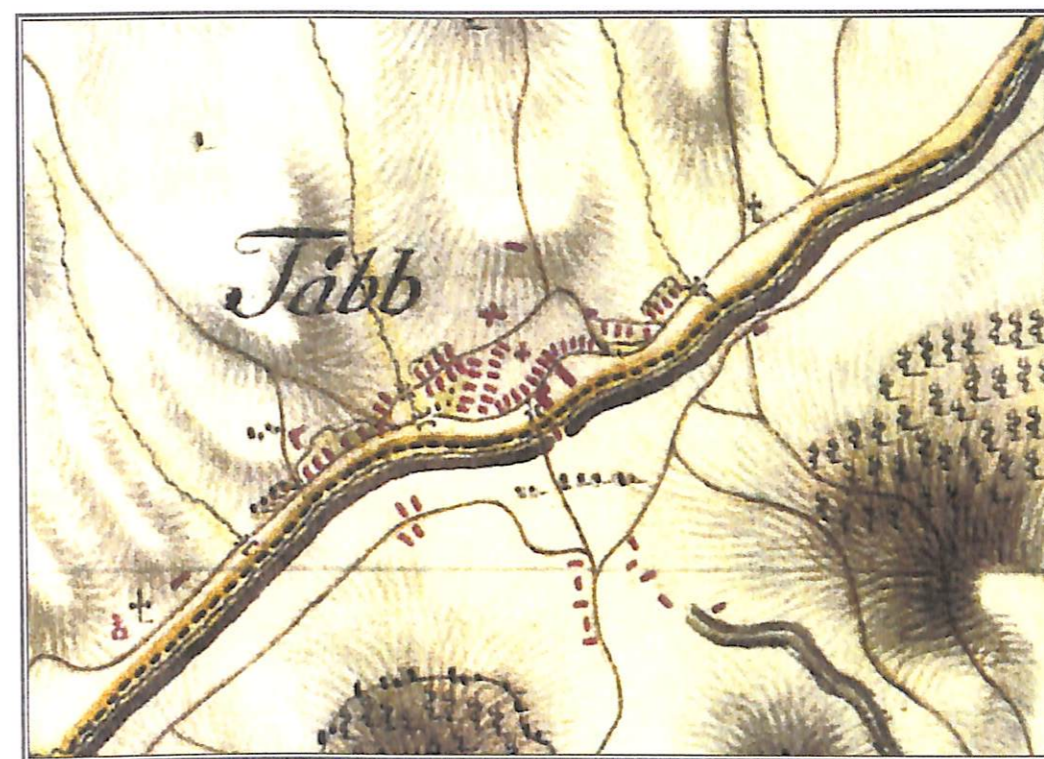
A térséget nem szeli át országos főútvonal. A fő összekötő utak a területek határán futnak. Tab városa a Siófok-Szekszárd közötti 65-ös főútvonal daránypusztai és a Szántód-Kaposvár közötti útvonal kapolypusztai leágazásától közelíthető meg.

### 3.3. Táj- és természeti adottságok

#### 3.3.1. Táj történet

A településről készült I., II., III., katonai felmérések alapján megállapítható, hogy

- a patakkal kettévágott határ eltérő karaktere a település történetileg állandó sajátossága
- hagyományos tájelemek az öreghegyi és hőlgyhegyi szőlőterületek a patak mentén futó közlekedési nyomvonal (vasút) hosszú idő óta akadályozza a patak két oldalán kialakult beépítések harmonikus kapcsolatát.

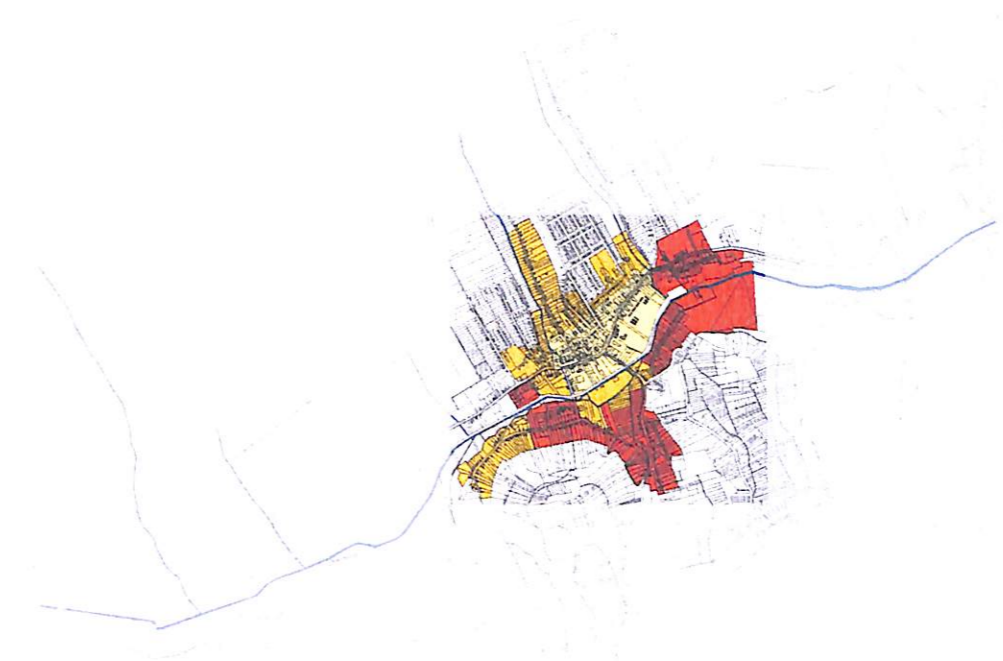


*I. katonai felmérés (1782)*



*II. katonai felmérés (1857)*





*Kronológiai vizsgálat*

**Jelmagyarázat**

- 1782
- 1857
- 1885

3.3.2. Tájszerkezet

Tab területe a Dunántúli dombság természeti nagytájon belül a Külső-Somogy középtáj, ezen belül a Kelet-Külső-Somogy kistáj része. A változatos domborzatú táj jellegzetességét az észak-nyugati irányú, egymás mellett sorakozó dombhátak, és a Balatonnal párhuzamos nagyobb völgyek együttese adja, ahol a nyugat-keleti irányú folyóvölgyekre csaknem kizárólag észak felől futnak le a mellékvölgyek, illetve az azokban csörgedező patakok, míg a folyóvölgyek déli oldalán meredek dombvonulatok emelkednek.

Az uralkodó felszíni takaró a lejtőlösz.

A terület használatában a domborzati formák erős hatása figyelhető meg.

A település a Kis-Koppány patak ÉK-DNY-i irányú völgyében, a patak két oldalán helyezkedik el. Az ÉNY-DK irányba dőlő löszfelszín a patak a tábla dőlésére merőlegesen vágja át. E térbeli helyzet eredményeként az északi oldalon a Kis-Koppány-patakba siető vízfolyások hosszasan elnyúló, enyhe völgyeket alakítottak ki, míg a déli oldalon rövid, de mélyen bevágódott eróziós völgyek kísérik a patakot. A település közigazgatási határa délen a Kis-Koppány-patak vízgyűjtő területének határán, a vízválasztón halad, de északon is összefüggés mutatható ki a domborzattal, a határ mélyen benyúlik a kisvízfolyások völgyeibe.

A felszíni formák hatása a területhasználat szempontjából is különböző karakterű oldalakra osztja a települést. A déli oldalon jellemző az erdő- és szőlőterületek magas aránya, míg az északi oldal összefüggő szántóterületeit csak néhol szakítják meg vízfolyások, és a partokat kísérő gyepek keskeny sávjai.

A fenti tagozódás megfigyelhető a két partoldal úthálózatában is. Az északi oldal szinte egyenletes lejtőjén hosszú, egyenes ÉNY-DK irányú utak találhatók. A déli oldalon a lekerekedett ormok közötti sokágú vízmosásokat, majd a szintvonalakat követik az utak.

A közigazgatási területen belül a beépített terület helyzete is érzékeny a völgyre. A házak az északi lankásabb oldal kisebb ormán csoportosulnak, közvetlenül a vízjárta terület határán. A történeti utcahálózat alapján a telkek a hátsódvarukkal fordulnak a völgy felé, és a víznek mindkét oldalon hátat fordító háztömböket hidakon vezetett utcák kötik össze harmonikusan.

A két „oldal” területhasználata, tájszerkezet meglehetősen állandó, belterület északi irányú növekedése okoz csak hosszú idő óta változást. Ezzel szemben a köztes tér, a völgy fogadta be az újabb változásokat, a közlekedés – a vasút, közút – az ipar, a sport, a bánya mind itt keresett és talált magának területet.

A fentiek alapján a táj-településfejlődés szempontjából a völgy önállóan kezelendő, megoldandó zónát jelent, az északi oldalon a belterület növekedésének kell a táj szempontjából indokolt határt szabni, míg a déli ormokon a hagyományos tájhasználat megőrzésére, helyreállítására kell törekedni.



3.3.3. Táj értékek és védelmük

*A település területén országos műemléki védelem alatt álló természeti értékek:*

Szociális otthon (volt kastély) kertje

- Római katolikus templom kertje

*Országos védelem alatt álló természeti érték („ex-lege védett”):*

- Forrás az Öreghegyen

*A település területén helyi védelem alatt álló természeti értékek:*

- Védendő belterületi értékek:
- Evangélikus templom vadgesztenye fái
- Kossuth utca északi oldalának juharfái
- Kilátó melletti feketefenyők
- Petőfi köz juharfa
- Kossuth u. 53/b lucfenyői
- Mártírok utca vérszilvafái
- Kossuth utca gesztenyefái
- Volt kollégium udvarán lévő platánfa
- Patakparti füzesek
- Evangélikus templomkert
- Gyurgyalag – parti fecske – fészkelőhely



*Védendő külterületi értékek:*

- Kis-Koppány-patak-Dunáté patak menti természetvédelmi terület
- Kenderföldek-zalai vízfolyás menti természetvédelmi terület
- Kis-Koppány patak-torvaji patak menti természetvédelmi terület
- Hőlyeghegytől keletre eső területek

### 3.4. Történeti áttekintés

Tab neve személynévből keletkezett névadással. A német Theobald személynévből alakult névváltozatokkal. A település első említését egy 1211-ben kelt oklevélből ismerjük „villa Thob” elnevezéssel, a helységet 1320-ban a Szent Péter apostol tiszteletére emelt templom birtokai során említik ismét. Újra benépesülésre utal, hogy templomépítés már korábbi évekre vonatkozó betelepülést feltételez. A földrajzilag szomszédos települések létéről már XI-XII. században említést tesznek oklevelek. Az Árpád-ház kihalását követő trónviszályok során a mindenkori hatalmi erőviszonyokat követve a vidék gyakran cserélt gazdát. Thobot 1385-86-ban az Ugali család birtokai között találni. A nevet Tab határában lévő puszta jelzi, amely a középkorban falu volt. 1428-35: Rozgonyi István bakonyi főispán és neje tulajdonába került, 1438-ban a Battyányak és a velük vérokon Fajszyak nyertek Tab határában adományt. A török hódoltság előtt még Ewleweldi László Tharródy Demeter is voltak itt birtokosok.

Az ország három részre szakadását követően e vidék is török uralom alá került. Az első támadások kezdetben elérték a települést, de csak 1551-53 között foglalta el véglegesen a budai pasa és a koppányi aga nagybirtokába helyezte. Az itt élők egy része a török elleni harcokban elesett, más része elmenekült, más része mocsarak, erdők lakói lettek. A török kincstári adórajstrom szerint Tab 1573-74-ben 12 adózó lakossal rendelkezett. Rendszeressé váltak a magyar-török végvári csatározások. A harcokban Nádasdy Ferenc és Zrínyi Miklós pápai várőrséggel rajtaütött a koppányi agán és a törököket rövid időre kiűzték a vidékről.

A helységről 1660-ig nincs írott forrás, ettől az időtől a szigligeti vár tartozékai között sorolják fel. Buda felszabadítását követően 1689-ben magyar kézre került Tab is. Tabon és a szomszédos településeken (Csaba, Ugaj) a Fajszy család leszármazottai, a Nyitrából visszatért Mérey és Lengyel családok örökösei, és a vérségileg hozzájuk tartozó Nyitrayak, Gussitsok, felsőbüki Nagyok, Révayak települtek le. Ismert, hogy 1712-től települt újra magyarokkal, németekkel, tótokkal. A bevándorlások és a betelepítések során a lakosság száma folyamatosan nőtt. Tabon nagyobb számú zsidóság megtelepedésére utal, hogy 1762-ben itt épült meg Somogy megye egyik legrangosabb zsidó imaháza. Tabot a főbb kereskedelmi útvonalak

ugyan nem érintették, de a helyi hatóságok értékelve a zsidó polgárok kezdeményező és kereskedő szellemét támogatták megtelepedésüket. A század második felében (1762) befejeződött a katolikus templom rekonstrukciója. Kupoláját és falait a Németalföldön tanult Dorfmeister által festett freskók díszítik. Szépségét napjaink látogatói is csodálják. A templom barokk stílusban épült a fő és mellék szószerk és a padok copf stílusúak.

A helység 1847 elején mint mezőváros országos és hetivásárok tartására lett jogosult. A mezőváros fejlettségére és földrajzi központi szerepére hivatkozva erőfeszítéseket tett azért, hogy vármegye által javasolt Karád helyett Tab legyen a járási székhely. A települést 1871-ben a járási települések közé sorolták. A századforduló ipari, kereskedelmi fejlődése, valamint a közigazgatási növekvő igénye tette lehetővé Zuckermanel Jakabnak, hogy nyomdát alapítson. Pallós Ignác 1908-ban a város szomszédságában modern gőztégla- és cserépgyárat hozott létre, amely Tab környékének munkaerejét tavasztól őszig foglalkoztatta. Termékeiből osztrák és kelet-európai exportra is jutott. Nagy Lajos Tab és Vidéke címmel 1909-ben lapot indított. 1913 februárjában az Otthon Kávéházban kezdte meg vetítéseit a mozi. Megalakult a hitelszövetkezet. Egy évvel később, 1914-ben létrejött a tabi sportegyesület.

Az I. és II. világháború súlyos embervesztéseket okozott. Az I. világháborúba Tabról 754 munkaszolgálatost vonultattak be katonának. Ennek is a következménye lett, hogy sok kisgazdaság fizetésképtelenség miatt tönkrement. A gazdasági világválság idején került Tabra a Szociális Misszió Társulat. A Társulat helyében 1928-ban a Népművelők Társasága lépett, akik sz óvoda és a népház építésére szereztek támogatást. A két világháború között (bár kulturális intézménye nem volt a településnek) jelentős volt a közművelődési élet. Az elemi oktatás, amely felekezeti volt, három intézményben folyt, a katolikus, az evangélikus és a zsidó iskolában.

A második világháború első tabi következménye volt 670 zsidó lakos tevékenységének megszüntetése. Lengyelország leigázását követően nagyszámú lengyel menekült érkezett Tabra, akiket a lakosság befogadott, sokakat bújtatott. 1944 májusában gettót létesítettek a térség zsidó lakosságának. A gárda lövészhadtest 1944. december 2-án érte el a települést.

Az 1950-es évek elején, a tanácsok létrejöttével a tabi járás területe is megváltozott. Siófok járási székhely lett, Somogy megyéhez került, Tab pedig Tolna

megyéből és a megszűnt igali járásból kapott falvakkal egészítve ki járása területét. A közigazgatás átszervezése hátrányosan érintette a települést, mert 1968-ban megszűnt a tabi járás. A fejlődés eredményeképpen azonban Tab 1984-ben városi rangú nagyközség lett, majd 1989. március 1-jén pedig városi rangot kapott. Jelenleg kistérségi központi szerepet tölt be.

### 3.5. Művi értékek és védelmük

*A településen országos védelem alatt álló műemlék:*

- az 1756-62 között épült, barokk stílusú római katolikus templom



*Római katolikus templom*

- a XIX. század első felében épült, klasszicista stílusú volt Welsersheimb kastély (jelenleg szociális otthon)



*Welsersheimb kastély*

*Helyi értékvédelmi területek:*

- A történelmi városmag területe
- Az izraelita temető (kegyeleti park területe)

*Helyi védelem alatt áll számos lakó- és középület:*

- Kossuth L. u. 35 - Rendőrség épülete (hrsz: 30/1)



- József A. u. – volt polgári iskola (hrsz:127)



- Kossuth L. u. 13. – volt posta épülete (hrsz:11)



- Kossuth L. u. 49. – Polgármesteri Hivatal épülete (hrsz:43/1)



- Templom tér 2 – lakóház (hrsz:156)



- Kossuth L. u. 63. – áruház (hrsz:166)



- Petőfi köz 3. – lakóépület (hrsz:179)



- Kossuth L. u. 33. – katolikus óvoda (hrsz:28)



- Petőfi köz 5. – lakóépület (hrsz:178)



- Kossuth L. u. 51. – Okmányiroda (hrsz:43/1)



- Kossuth L. u. 17. – bérház (hrsz:15)



- Kossuth L. u. 19. – általános iskola (hrsz:21)



- Kisfaludy S. u. 9. – lakóház (hrsz:936)



- Kossuth L. u. 99. – volt kaszinó és könyvtár (hrsz:328)



- Kossuth L. u. 15. – lakóház (hrsz:14)



- Kossuth L. u. 55. – gyógyszertár (hrsz:174)



- Kossuth L. u. 91. – Nagy Ferenc galéria (hrsz:319/2)



- Kossuth L. u. 57/a – evangélikus templom (hrsz:161)



Ezek a közösségi, lakó és gazdasági épületek értékes elemei a helyi épített örökségnek, funkcionális jellemzőik és műszaki állapotuk alkalmassá teszik őket fennmaradásukra, ezzel tovább megőrizve a városra jellemző stílusjegyeket és karaktereket.

### 3.6. Társadalmi-gazdasági jellemzők

Tab mintegy 5000 fős városa az Északkelet-Somogy megyei Tabi kistérség gazdasági-intézményi központja. Lakosságának jellemzően alacsonyabb életszínvonal és szinte minden szempontból nehezebb körülmények jutnak, mint ország más részein élőknek.

#### 3.6.1. Társadalmi jellemzők

Tab népességszámának alakulását elemezve megfigyelhető, hogy 2000 után csökkenő tendenciát mutat. Jellemző a természetes fogyás és elvándorlás, illetve az öregedő népesség összetétel.

A település intézményi ellátottsága igen jónak mondható, hiszen térségi központ szerepét tölti be.

*Oktatási intézmények:* két általános iskola, egy középiskola, két óvoda, egy zeneiskola



*Művelődési intézmények:* Művelődési Ház, Városi Könyvtár

*Egészségügyi, szociális intézmények:* négy háziorvosi, egy gyermekorvosi, két fogorvosi és három védőnői beteg ellátás és egy gyógyszertár működik.

*Művelődési Ház*

*Sportlétesítmények:* két sportpálya, sportcsarnok, jelenleg épülő (2007) tanuszoda

*Igazgatás és egyéb intézmények:* Polgármesteri Hivatal, Okmányiroda, Munkaügyi Központ, Postahivatal, Vasútállomás, Buszpályaudvar, szociális otthon, három bank, két múzeum.



### 3.6.2. Gazdasági jellemzők

A térségben alapvetően mindig a mezőgazdaság biztosította az itt élő emberek számára a megélhetést. A mezőgazdaság mellett a szolgáltatás és a kereskedelem volt meghatározó, illetve az ipar. A 80-as évek végén ide települt a Videoton, a Vegyipari Gépgyár, a Buda Flax, a Hungaronektár. A rendszerváltás következtében alakult a piac, a vállaltok megszűntek, a munkanélküliségi ráta 20% feletti lett. Napjainkban a Videoton telephelyén telepedett le a Flextronics – a megye legnagyobb elektronikai cége. A privatizáció után tőkeerős magánvállalatok alakultak. Így többek között az MKB Hungária Kft., amely sátrakat, ponyvákat, vitorlákat, fitnessgépeket gyárt. A Puru Kft, amely halkészítményeket készít, a SIME Kft., amely elektronikai alkatrészeket gyárt.

A városra általánosan jellemző, hogy az aktív keresők képzettsége nagyon alacsony, a magasabb iskolai végzettséggel rendelkezők, általában elvándorolnak. Ezáltal a jövedelemszint igen alacsonynak mondható ezekben az iparágakban.

A kereskedelem és a szolgáltatás terén elmondható, hogy a település rendelkezik a nagyságának és a jelentkező igényeknek megfelelő kereskedelmi hálózattal és különböző szolgáltatásokkal. Az igényesebb vásárló és vendégkör kiszolgálására azonban kevésbé alkalmas egyes területeken. A vendéglátás területén egy étterem



és egy pizzéria áll rendelkezésre, melyeknek színvonala nem minden vendégkör számára lehet kielégítő. Nem található a városban cukrászda, kávézó, elektronikai üzlet, cipőbolt. A településen nem működik a turisták számára szálláshely, panzió, esetleg szálloda.

### 3.7. Infrastrukturális jellemzők

#### 3.7.1. Vízellátás

Tabon a vízellátó hálózat 100 %-os szintre kiépítettnek tekinthető, az ivóvíz vezeték minden utcában kiépült, hossza 35,7 km, melyből 7,9 bekötővezeték. A rendszer állapota közepes. A város vízellátó rendszere önálló vízbázissal rendelkezik. A vízbázis több mélyfúrású kútból áll, amelyek által kitermelhető ivóvíz mennyisége 1200 m<sup>3</sup>/d. az átlagos vízfogyasztás 800 m<sup>3</sup>/d körüli, melyből látszik, hogy jelentős kapacitással rendelkezik a vízmű.

A település területén tervezett fejlesztések megvalósulása esetén a városban nagyobb távlatban 630, a tervezés távlatában 315 m<sup>3</sup>/d többlet vízigény kielégítéséről kell gondoskodni.

#### 3.7.2 Szennyvízelvezetés

A településen elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna-hálózat üzemel, az összegyűjtött szennyvizeket a városi szennyvíztisztító telepen tisztítják meg. A szennyvíztisztító-telep mechanikai és biológiai fokozatú technológiával rendelkezik a létesítéskor 2 db totáloxidációs árkos biológiai fokozatú telepet építettek a telep mindkét vonalának tisztító kapacitása 950 m<sup>3</sup>/d, amelyből jelenleg 800 m<sup>3</sup>/d kapacitást vesznek igénybe. A tisztított szennyvizek befogadója a Kis-Koppány-patak, amely VI. tisztítási kategóriájú vízfolyás.

A telep jelenleg 150 m<sup>3</sup>/d szabad tisztító kapacitással rendelkezik. A település fejlesztési programjának megvalósulása következtében a távlatban keletkező maximálisan 770 m<sup>3</sup>/d többlet vízmennyiséget a tisztítótelep mennyiségi szempontból nem tudja fogani, valamint a telep által kibocsátott szennyvíz minősége miatt sem felel meg az előírásoknak. Ezért a szennyvíztisztító telep kapacitásának növelését, valamint a tisztítási technológia javítását rövidtávon meg kell oldani.

A városban a szennyvízcsatorna-hálózat 100 %-os szintre van kiépítve, hossza 22 km. Az ingatlanok szennyvízhálózatra való rácsatlakozása azonban ennél lényegesen kedvezőtlenebb.

### 3.7.3. Felszíni vízelvezetés

Tabon a csapadékvizek elvezetésére zárt csapadékvíz csatorna-hálózat és nyílt árkos csapadékvíz elszállító-rendszer épült ki. Befogadóik a nagyobb árkok, a zalai és a sérsekszőlősi vízfolyás, a tabi patak végül pedig a Kis-Koppány-patak.

### 3.7.4. Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátásának szolgáltatója az E-ON Zrt. Az ellátás bázisai a településhez legközelebb eső 120/20 kV-os (Tamási, Siófok, Balatonföldvár) alállomások, amelyeknek betáplálása az Inota-Kaposvár között üzemelő 120 kV-os nagyfeszültségű alaphálózati rendszerről kiépített kétrendszerű 120 kV-os bekötéssel biztosított. Az alállomásokról induló 20 kV-os szabadvezeték hálózat táplálja a település transzformátor állomásait.

A település közép és kisfeszültségű hálózatok oszlopra szerelve működnek.

### 3.7.5. Földgázellátás

A település földgázellátásának üzemeltetője az E-ON Zrt.

Tab gázellátása a településre északi irányból érkező bekötéssel történik. A település beépített területén a gázelosztó hálózat szinte valamennyi utcában megtalálható. Az elosztóhálózat olyan paraméterekkel épült, hogy az egyes utcákban valamennyi még el nem látott ingatlan ráköthető és a meglévő beépítés távlati igényeinek kiszolgálására is alkalmas.

### 3.7.6. Hulladékgazdálkodás

A település jelenleg a délre elhelyezkedő hulladéklerakóba szállítja a háztartási hulladékot, az építési-, bontási hulladékot, valamint a nem veszélyes ipari hulladékot. A lerakó rendelkezik környezetvédelmi engedéllyel. A hulladék begyűjtése hulladékgyűjtő járművel történik. A szelektív hulladékgyűjtés elterjesztésére a településen még több hulladékgyűjtő-pont kialakítása szükséges. A település

kommunális hulladékának biztonságos elhelyezését csak regionális lerakóhoz történő csatlakozással lehet megoldani. A somi regionális hulladéklerakó megépítésével, valamint a helyi komposztáló telep létrehozásával a település hulladék elhelyezése áthelyeződik. (várhatóan 2008-tól) A jelenleg még üzemelő lerakót ezután rekultiválni szükséges.

### 3.7.7. Távközlés

Tab vezetékes távközlési ellátását jelenleg a T-Com Zrt. biztosítja. A település vezetékes távközlési ellátottsága teljeskörű, azaz valamennyi távközlési igényt kielégít. A vezetékes távközlési hálózat saját oszlopsorra szerelten épült, emiatt az utcákban jellemzően két oszlopsort találhatunk. Ezáltal az utcák arculatát teljesen tönkretették, a fásítást sok helyen nehezen lehet megoldani.

A három vezeték nélküli szolgáltatás lefedettsége teljesnek mondható.

A városban üzemel kábel-TV hálózat, melynek fejlesztését jelenleg végzik.

Az internet-hozzáférés több módon is biztosított: telefonvonalon, mikrohullámon, kábel-TV-n.

### **3.8. Közlekedés**

Tab közlekedésében meghatározó szerepe van a 6511.számú Daránypusztá-Kapolypusztá összekötő útnak (Munkás utca-Kossuth utca). Az út 2x1 sávós, a városközponton megy keresztül, a város egyetlen kelet-nyugati útja. Ennek következtében ezt az útvonalat terheli a teljes átmenő forgalom és a lassú mezőgazdasági forgalom is.

A 6509.számú Iregszemcse-Tab összekötő út (Kisfaludy-Szent István utca) 2x1 sávós, vonalvezetése hegyvidéki jellegű.

A 65137.számú Jakabpusztai bekötő út (Dózsagyörgy utca) 2x1 sávós, vonalvezetése kedvező.

### 3.8.1. Parkolás

A városban fokozatosan növekednek a parkolási problémák. A város főutcája az átmenő forgalmat és a várakozó járműveket nem képes együtt befogadni. A nagy forgalmú létesítmények környékén különösen súlyos a parkolási gond. A városközpont keleti részén telepszerű többszintes beépítésű területein garázsvárosok létesültek. Ezek kulturált kialakítása építészeti feladat.

### 3.8.2. Kerékpáros közlekedés

A kerékpáros közlekedésnek különösen nagy a jelentősége a városban. Ennek kettős oka van, egyrészt nagy a kerékpáros közlekedés részaránya (7,4%), másrészt a hiányzó helyi tömegközlekedést pótolja a kerékpár használata. Ezért a kerékpáros közlekedés lehetőségeinek javítása közlekedéspolitikai jelentőségű. A Kossuth utca teljes hosszában kerékpárút létesítendő még akkor is, ha ennek megvalósítása rövid szakaszokon nehézségekbe ütközik.

### 3.8.3 Tömegközlekedés

Tabon nincs helyi tömegközlekedés. A helyközi autóbuszpálya-udvaron 6 induló és érkező állás van. Az autóbusz-járatok sűrűsége megfelelő, igazodik a lakosság igényeihez.

A Kaposvár – Siófok közötti egyvágányú vasútvonal vonalvezetése kedvezőtlen, műszaki állapota rossz. Kihasznáaltsága csekély. Ennek ellenére - kistérségi szerepe és településpolitikai jelentősége miatt – megtartása hosszútávon indokolt. A zavartalan működés biztosítása érdekében a szükséges rekonstrukciót el kell végezni.

## **3.9. Zöldfelületek**

A város belterülete zöldfelületi szempontból jól ellátott. A zöldfelületek közül a legnagyobb fejlesztést igénylő terület a vasútvonaltól északra húzódó közparksáv és annak kelet-nyugat irányú folytatásaként létrehozandó rekreációs zóna, amely felfűzi

a sportcsarnok területét is. A településarculat megőrzése és javítása érdekében a kis terhelésű lakóutcákban gyümölcsfasorok alkalmazása javasolt, a teresedéseken és a nagy forgalmú utakon az őshonos kultúrfajok ültetendők (hárs, platán, kőris).

A történeti városrészen meg kell őrizni, és a hagyományoknak megfelelően helyreállítani, fejleszteni a településarculatot.

A település temetőellátottsága megfelelő, a meglévő temető területén túl a település rendelkezésére áll a temető északi irányú bővítésére alkalmas terület. A temető bejárata előtti terület rész parkolók, fogadótér létesítésével fejleszthető.

### 3.10. Településszerkezet

Tab településszerkezetét a területi adottságokhoz való igazodás és a település történeti fejlődése határozta meg, melynek ma meglévő legfontosabb elemei:

A római katolikus templom és a Kossuth utca közötti „történeti városmag” területe, ahol a kialakult településszerkezet és beépítés, valamint a hagyományos építészeti karakter feltétlen megtartandó, és a kis utcácskák forgalomcsillapítása, vegyes forgalmú területként történő tervezése indokolt.

A város fölé magasodó, a települést délről keretező – a lakóterülettől ma még karakteresen elkülönülő – „szőlőhegyek”, melyek tájképvédelmi-, illetve tájkarakter megőrzése szempontjából kiemelt jelentőségű területek. Ennek érdekében meg kell akadályozni ezeknek a területeknek a lakóterületté válását illetve összenövését.

### 3.11. Területfelhasználás

A város közigazgatási területének *beépítésre szánt* területei az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódnak:

#### *Lakóterületek*

- kertvárosias lakóterület (Lke)
- kisvárosias lakóterület (Lk)
- falusias lakóterület (Lf)

#### *Vegyes területek*

- településközpont vegyes terület (Vt)

#### *Gazdasági területek*

- kereskedelmi, gazdasági szolgáltató terület (Gksz)

#### *Különleges területek*

- sport és szabadidőközpont (Ks)
- temető (K)

A város igazgatási területének *beépítésre nem szánt* területei az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódnak:

#### *Közlekedési és közmű terület*

- vasútterület (KÖk)
- általános közlekedési terület (KÖu)

#### *Zöldterületek*

- közpark (Z)

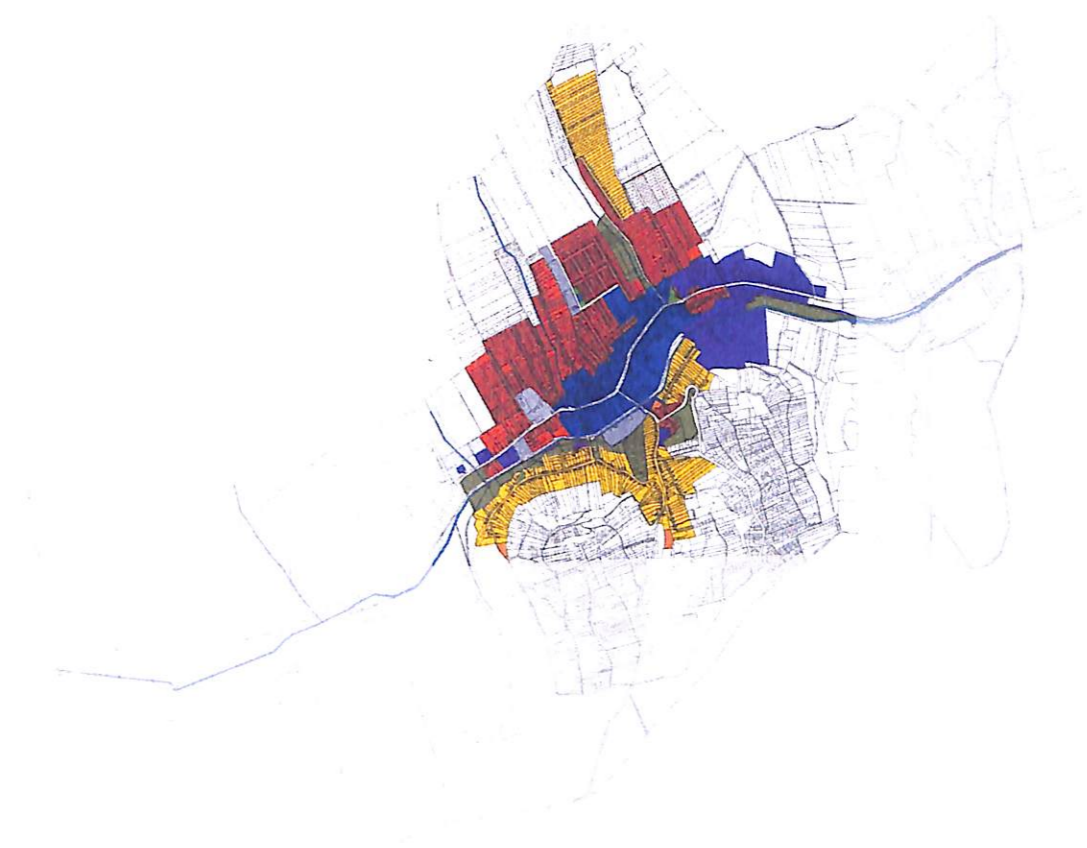
*Erdőterületek*

- védelmi rendeltetésű erdőterületek (Ev)
- gazdasági rendeltetésű erdőterületek (Eg)
- egészségügyi-szociális, turisztikai erdőterületek (Ee)

*Mezőgazdasági területek*

- kertes mezőgazdasági terület (Mk)

*Vízgazdálkodási terület (V)*



**Jelmagyarázat**

*Beépítésre szánt területek*

- Lakóterület - kisvárosias
- Lakóterület - kertvárosias
- Lakóterület - falusias
- Vegyes terület – településközpont vegyes
- Gazdasági terület – kereskedelmi, gazdasági

*Beépítésre nem szánt területek*

- Különleges terület
- Zöldterület
- Erdőterület – turisztikai erdő
- Mezőgazdasági terület - kertes
- Vízgazdálkodási terület



#### 4. Tab településközpont fejlesztésének koncepciója

##### 4.1. A rendezés célja

## TAB TELEPÜLÉSKÖZPONT FEJLESZTÉSÉNEK KONCEPCIÓJA

A város-rehabilitációs akciók célja a városi téregyüttes, és az ahhoz kapcsolódó városi funkciók átalakításra, amely korszerű formában biztosítja a lakosság közösségi és szolgáltatási igényeit, és egyben lendületet ad a tágabb város életének organikus fejlődésének. A város-rehabilitáció tehát nem pusztán egyes közterek, középületek, vagy magántulajdonban lévő ingatlanok öncélú fejlesztése, hanem egy komplex, a közösség és a vállalkozások partnerségében megvalósuló beavatkozás, amely hatására a közösségi és a magánérdekek találkoznak, és biztosítják a települési és térségi funkciók egészséges működését és további fejlődését.

A településközpont rehabilitáció közösségi forrásokból finanszírozott, a már meglévő közterületek, és közfunkciókat betöltő objektumok elsősorban közösségi célú rehabilitációját jelenti. A fejlesztéseknek olyan formában kell megvalósulniuk, hogy ott a közfunkciók mellett a magánszféra, a lakosság, a kereskedelem is megtalálja számításukat.

*Ezek alapján a városközpont rehabilitáció fő elvei:*

##### Partnerség:

A közszféra, a civil szféra és a vállalkozói szféra közötti együttműködés, amelyben az érintettek mindegyike hasznosíthatja a beavatkozások eredményeit, illetve a résztvevők maguk is tevékenyen hozzájárulnak a beavatkozások megvalósulásába.

##### Fenntarthatóság:

A beavatkozások organikus fejlődést indítanak el tágabb városi és térségi léptékben, melyek biztosítják az életminőség és a versenyképesség javulását, a települési környezeti erőforrásainak és értékeinek fennmaradását és méltó hasznosítását.

#### 4. Tab településközpont fejlesztésének koncepciója

##### 4.1. A rendezés célja

A város-rehabilitációs akciók alapvető célja, hogy egy már meglévő városi téregyüttes, és az ahhoz kapcsolódó városi funkciók olyan formában kerüljenek átalakításra, amely korszerű formában biztosítja a lakosság közösségi és szolgáltatási igényeit, és egyben lendületet ad a tágabb város életének organikus fejlődésének. A város-rehabilitáció tehát nem pusztán egyes közterek, középületek, vagy magántulajdonban lévő ingatlanok öncélú fejlesztése, hanem egy komplex, a közösség és a vállalkozások partnerségében megvalósuló beavatkozás, amely hatására a közösségi és a magánérdekek találkoznak, és biztosítják a települési és térségi funkciók egészséges működését és további fejlődését.

A településközpont rehabilitáció közösségi forrásokból finanszírozott, a már meglévő közterületek, és közfunkciót betöltő objektumok elsősorban közösségi célú rehabilitációját jelenti. A fejlesztéseknek olyan formában kell megvalósulniuk, hogy ott a közfunkciók mellett a magánszféra, a lakosság, a kereskedelem is megtalálja számításukat.

*Ezek alapján a városközpont rehabilitáció fő elvei:*

##### Partnerség:

A közszféra, a civil szféra és a vállalkozói szféra közötti együttműködés, amelyben az érintettek mindegyike hasznosíthatja a beavatkozások eredményeit, illetve a résztvevők maguk is tevékenyen hozzájárulnak a beavatkozások megvalósulásába.

##### Fenntarthatóság:

A beavatkozások organikus fejlődést indítanak el tágabb városi és térségi léptékben, melyek biztosítják az életminőség és a versenyképesség javulását, a települési környezet erőforrásainak és értékeinek fennmaradását és méltó hasznosítását.

Közösségi hasznok biztosítása:

A beavatkozások olyan formában valósulnak meg, amelyek közvetlenül vagy közvetve a települési funkciók minőségi javulását és mennyiségi növekedését eredményezik.

*A városközpont-rehabilitáció három fő átfogó stratégiai célja:*

1. A központi szerepkör erősítése

Tab kistérségi központ, mely szerepkör a társadalmi-gazdasági élet szervezésében, minőségében és mennyiségében a városi léptéken túlmutató feladatokat ró a városra, kiemelten annak központjára.

2. Közösségi funkció erősítése

3. A város fejlődése melletti elhivatottság és települési imázs javítása

A városközpont a térség „szíve”, megjelenésével, kialakításával üzenetet közvetít, fontos a hagyományok tisztelete, az örökség ápolása, méltó bemutatása, a meglévő városi szimbólumok bemutatása és új szimbólumok létrehozása.

#### 4.2. A rendezés alá vont területekre vonatkozó tervi előzmények

- Balatoni területrendezési Szabályzat (BTSZ)

*A BTSZ övezeti előírásai közül a vizsgált területre az alábbiak vonatkoznak:*

*- a táji és településvédelmi övezet*

*T-3 - kiemelt jelentőségű épített környezeti értékek és régészeti területek – alövezete*

*- felszíni szennyeződésekre érzékeny területek övezete*

*Sz-1 – felszíni szennyeződésekre fokozottan érzékeny területek - alövezete*

- Helyi Építési Szabályzat

*Településközpont vegyes terület*

*6.§*

*(1) A területre vonatkozóan az OTÉK 16.§ előírásait kell alkalmazni, azzal az eltéréssel, hogy nem helyezhetők el az OTÉK 16.§ (2) bekezdés 7. pontja és a (3) bekezdés szerinti létesítmények.*

*(2) A területre vonatkozó előírásokat - beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a belterületi szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint:*

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építmény mag. maximum	Telek-terület minimum	Zölddel való fed. minimum.
Vt1	Z,SZ	40	5,5	800	30
Vt2	SZ	30	7,5	3000	30
Vt3	SZ	25	K	K	30
Vt4	SZ	30	K	K	30
Vt5	Z,O	40	10,5	800	30

Vt6	O,SZ	40	5,5	450	30
Vt7	Z	80	7,5	4500	30
Vt8	Z,SZ	40	7,5	450	30
Vt9	SZ	100	K	K	30
Vt10	Z	25	K	K	30
Vt11	SZ	30	10,5	2500	30
Vt12	SZ	K	K	K	30
Vt13	O,SZ	30	7,5	3000	30
Vt14	Z,SZ	40	7,5	800	30
Vt15	Z,O	40	5,5	450	30

*A Vt9 övezeti előírás jóváhagyásához minisztériumi hozzájárulás – OTÉK alóli felmentés szükséges.*

*Az övezeti előírásban meghatározott minimális telekterületnél kisebb, meglévő építési telek is beépíthető, ha az egyéb előírások betarthatók.*

*(3) Konkrét beruházási szándék esetén – a csak lakófunkciót tartalmazó épület kivételével – az érintett ingatlan egészére vonatkozó, a végállapotot tartalmazó elvi építési engedélytervet kell készíteni. A megvalósítás több ütemben, szakaszosan is történhet.*

*(4) A településközpont vegye területen az épületek tetőidoma jellemzően az utcavonallal párhuzamos legyen. Az épületek tetőfedése – a nyolc méternél nagyobb fesztávú épületek kivételével – cserép, betoncserép és bitumenes zsindely; a tető hajlásszöge 30-45 közötti lehet. A nagy fesztávú szerkezetű épületek – aula, nagyterem, tornaterem stb – alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel vagy fémlemez fedéssel is építhető.*

*(5) A településközpont vegyes területen:*

- a. a teljes közműellátás és*
  - b. a burkolt út*
- biztosítandó.*

(6) a parkolószükségletet telken belül és közterületen együttesen kell kielégíteni. A területen csak fásított parkoló alakítható ki.

(7) a területen a teljes telekméret minden 200 m<sup>2</sup>-e után 1 db, minimum 16/18 törzs-körméretű fa ültetendő. A fákat a használatbavételi engedély csak ültetés után adható ki.

(8) a településközpont vegyes terület lehatárolását a belterület szabályozási terv tartalmazza.

- Határozati javaslat a város 2007-2013-as időszakra vonatkozó településfejlesztési stratégiájáról – kivonat

#### Operatív program kidolgozása

Sorszám, megnevezés	1. Településközpont rehabilitáció
Szükségességének indoklása	Az itt található épületek állapota leromlott, felújításuk nem lehetséges, zöldfelületek állapota felújításra szorul. A beruházások eredményeként kialakítható a városban egy szép, élhető környezet. Javul a népesség megtartó képesség, erősödik a kistérségi központi szerep.

Sorszám	Projekt	Ütemezés
<b>1</b>	<b>Zöldfelületek felújítása</b>	<b>2007-2013</b>
<b>2</b>	<b>Városközpont fejlesztése</b>	<b>2007-2013</b>
3	Piactér további fejlesztése	2007-2013
4	Felszíni vízelvezetés, burkolatépítés	2007-2013
5	Parkoló kialakítás	2007-2013
6	Összekötő út építése (Gárdonyi – Munkás utca)	2007-2013
7	Tanuszoda bővítés	2007-2013

*Monitoring mutatók*

Output mutatók	Az alábbi fejlesztésekre kerül sor: <b>Zöldfelület megújítás</b> <b>Fa ültetés, pótlások</b> <b>Új utcabútorok kihelyezése</b> <b>Épületbontások, homlokzat felújítások</b> Felszíni vízelvezető rendszer felújítása Parkoló létesítése 2000 m összekötő út létesítése
Eredménymutatók	Népességszám változás, csökkenő elvándorlók száma Vendégforgalom növekedés Esztétikai változás
Hatásmutatók	Javuló életminőség Népességmegtartó képesség növekedése Városi jelleg emelkedik Élhetőbb környezet

Közreműködő szervezetek	Tab Város Polgármesteri Hivatala Vállalkozók Civil szervezetek
Célcsoportok	A város lakossága A kistérség lakossága és az idelátogatók

### 4.3. A rendezés alá vont központi területek jellemzése

A település szűken vett központja a Kossuth Lajos utca középső része (Mártírok utcától a Petőfi utcáig), és az ezt határoló tömbök, melyekhez kapcsolódik a „történeti városmag”, a katolikus templom és környéke építészeti emlékekben



gazdag tömbje. A szűkebb központot északról a Ságvári Endre utca – katolikus templom – Petőfi köz, nyugatról a Petőfi utca, délről a Kis-Koppány-patak, keletről a Mártírok utca határolják.

*A vizsgált terület*

A település központját érintő beavatkozások a tágabban vett település-központot közvetve, a Szent-István utca - Kossuth utca – Kis-Koppány-patak által határolt tömböt, és a Művelődési ház környezetét közvetetten érintik.

#### 4.3.1. A központi területek szerkezeti és funkcionális problémái

A központi részek jellemzően kisvárosi léptékűek, zárt sorú, illetve oldalhatáros beépítésűek. Az épületek többsége földszintes, esetleg egy emeletes, utcával párhuzamos tetővel kerületek kialakításra. Ezek az épületek több fontos városi, illetve növekvő jelentőségű kistérségi funkciókat hordoznak magukban. Ilyen épület a gyógyszertár, az áruház, posta, művelődési ház. Ezen közösségi funkcióval bíró épületek állaga jó, mivel napjainkban kerületek felújításra.

A Szent-István utca – Kossuth utca – Kis-Koppány-patak által határolt tömb a központi városrész legfrekvenciáltabb déli része, amely a közösségi és szolgáltató funkciók elsődleges helyszíne. Jelentős részét zárt sorú, tömbhatáron álló, kisvárosias funkciók földszintes illetve egy emeletes épületek teszik ki. A térfala jelentősen sérült, az épületek állaga meglehetősen leromlott, helyenként életveszélyes, felújításuk nem



lehetséges. A tömb középső, elzárt részein rossz állagú melléképületek és átlagos, romló állagú zöldfelületek találhatóak, melyek feltártsága rossz. Helyenként rossz minőségű parkolók kerültek kialakításra, elzártságuknál, kialakításuknál fogva közösségi vagy szolgáltatási funkciókkal csak korlátozottan rendelkeznek.



Az Ady E. utca – Kossuth utca – Petőfi utca által határolt tömb a központi városrész legfrekvenciáltabb északi része, jellemzően kisvárosi léptékű, beépítése, helyenként zársorú beépítésű, jellemző az oldalhatáros beépítés is. A tömb nyugati oldalán épült üzletsor úszótelkes kialakítással épült az 1990-es évek elején. Az üzletsor mögött



épült épületek zársorú illetve oldalhatáros beépítésűek, állapotuk igen leromlott. A gyógyszertár épülete helyi védelem alatt áll, felújítása az idei év során megtörtént. Szintén helyi védelem alatt áll a Mártírok utca – Kossuth utca – Ady E. utca által határolt tömb nyugati oldalán az áruház

épülete, mely szintén az idei évben lett szabadon álló épülete, egy tömbház, melynek állaga igen leromlott, felújítása esedékes. Az evangélikus lakóház illetve az evangélikus imaház oldalhatáros beépítésű, tavaly került felújításra. A tömb keleti oldalán lévő zársorú beépítésű épületek napjainkban használaton kívül vannak, az Önkormányzat szeretné lebontani őket, helyükre közpark létrehozását tervezi.

A művelődési ház és környéke igen rendezetlen állapotban található, az épület külső felújítása indokolt (belső felújítása tavasszal megtörtént), illetve környezetének rendezését mielőbb meg kell oldani.

A városi feltáráshálózat leghangsúlyosabb eleme a rendezés alá vont területeken áthaladó fő utca, a Kossuth utca, a város fő útjára. Sajnos az utca és a járdák állapota

rendezetlen, akadálymentes közlekedésre alkalmatlan, mind használati, mind esztétikai értelemben kifogásolható állapotban van. A zöldfelületek aránya igen alacsony. Az utcabútorok mennyisége nem kielégítő, minősége kifogásolható.

4.3.2. A fejlesztés lehetőségei és korlátai részletesen:

1. leromlott állagú épületek, melyek felújítása nem lehetséges
2. utca és járdák állapota rendezetlen
3. térburkolatok és utcabútorok nem egységes koncepció alapján kerültek elhelyezésre, mennyisége nem elegendő, minősége fejlesztendő
4. mozgássérültek szabad közlekedését biztosító akadálymentesítés nem megoldott
5. helyi védettség alatt álló épületek minősége jó, viszont nem kapnak elég hangsúlyt
6. az áruház épülete, mely helyi védelem alatt áll, kihasználtsága mélyen a lehetőségek alatt van (könyvtárnak, szálláshely kialakítására ideális helyszín lehetne)
7. kevés vendéglátó egység, szálláshely egyáltalán nincs
8. Művelődési Ház melletti környezet rendezetlen, kihasználatlan
9. nincs megoldva a parkolás kérdése
10. kevés a zöldfelület
11. az elvárt színvonal alatti kereskedelmi szolgáltatás (nincs elektronikai üzlet, cukrászda, kávézó, cipő bolt stb.)

#### 4.4. SWOT-analízis

##### Erősségek:

Kedvező földrajzi fekvés
Kisvárosi lépték fennmaradása
Fejlett települési infrastruktúra
Kistérségi központi szerep – fejlettek a központi szerepkörhöz szükséges ellátások: közép fokú oktatás, jól kiépült egészségügy, rendőrség, művészeti iskola, tanuszoda, ipari park bővítése
Termálvízű kút
Magántőke bevonása a rendezés alá vont tömb megújítására (OTP, ÁFÉSZ, KTSZ Kft., Kecskés Gábor magánvállalkozó stb.)

##### Gyengeségek:

Fő utca mentén az épületek állaga nagyon leromlott, helyenként életveszélyes
Helyi védelem alatt álló épületek egy része, funkcióját tekintve nem kellően kihasznált (áruház)
Kereskedelmi szolgáltatások szegényes kínálata
Szálláshelyek hiánya
Szórakozási lehetőségek hiánya (mozi)
Térburkolatok, utcabútorok állapota leromlott, hiányos
Kevés a közösségi életet hatékonyan elősegítő köztér, zöldfelület
Parkolóhelyek kiépítettsége alacsony
Munkanélküliség állandósult szintje (12%)
Öregedő népesség

**Lehetőségek:**

- Kistérségi szerep tovább erősítése
- Autópályához való csatlakozás (Tab-Lulla-Balatonendréd összekötő út)
- Termásvíz kihasználása
- Településkép, településközpont javítása, fejlesztése
- Magántőke bevonása
- Növekvő kereslet az igényes szolgáltatások iránt, kultúra iránt, sportolási lehetőségek iránt

**Veszélyek:**

- Növekvő átmenő forgalom (összekötő út miatt)
- Klimaváltozás szélsőséges hatásai
- Önkormányzatok anyagi feltételeinek romlása
- Társadalmi szolidaritás hiánya

#### 4.5. A településközpont fejlesztésének jövőképe és feladatai

##### 4.5.1. A városközpont funkciói

A városközpont a helyi lakosság, a környező települések lakóinak és az idelátogatók tevékenységeinek találkozási pontja. A különböző korú, társadalmi státuszú emberek a központban találkoznak, értékeket cserélnek, illetve a mindennapi élethez szükséges köz- és kereskedelmi szolgáltatásokat veszik igénybe. A városközpont tehát a funkciók keveredésével és különféle információk szimbolikus vagy direkt közvetítésével olyan közeget hoznak létre, amely a város és a térség társadalmi-gazdasági életének meghatározó elemévé válik, tehát jelentősége messze túlmutat a szűken értelmezett városi szöveten.

##### 4.5.2. Társadalmi funkció

Tab esetében elmondható, hogy a központi területeken nincs kialakított, a közösség számára társadalmi funkció ellátására is elérhető helyszín amely rendelkezne olyan kialakítással és minőséggel, amely lehetővé tenné ezen funkciók maradéktalan betöltését. Ezek legfontosabb elemei a közterületek, pihenésre, játékra kialakított zöldterületek és zöldfelületek. Ilyen funkció betöltésére szolgálna Művelődési Ház és annak környezete. Kialakításra kerülhetne játszótér, közpark, zöldfelület, pihenő.

A Szent-István utca – Kossuth utca – Kis-Koppány patak által határolt tömb rehabilitációja után a patak közelébe eső területen kialakítható lenne egy ligetes, sétányos park jellegű zöldterület, amely folytatása lehetne a Kossuth utcai lakótelep mellett lévő zöldterületnek, amelyen a közeljövőben alakítanak ki egy rekreációs szabadidőparkot.

##### 4.5.3. Közigazgatási és közszolgáltatási funkció

A közigazgatási és közszolgáltatási funkciók erősen kapcsolódnak a társadalmi funkciókhoz. Az igazgatási és közszolgáltatási funkcióknak tehát a városi térben

olyan formát kell öltetniük, melyek együttesen biztosítják a minőségi feladatellátás követelményét és egybe részleges társadalmi funkciókat is.

Tab közintézményeinek legtöbbje a városközpontban vagy annak közelében található, a közterületekhez jól kapcsolódva. Műszaki állapotuk jónak mondható, a közelmúltban lettek felújítva (Polgármesteri Hivatal, Okmányiroda, Gyógyszertár, Rendőrség), kivétel az Egészségház épülete és a mellette lévő Tüdőgondozó épülete, illetve a könyvtár, melyek a feladatuk ellátását nehezítő műszaki állapotban vannak.

A tavalyi évben felújított Áruház épülete megfelelő hely lenne a könyvtár kialakítására. A földszinten létre lehetne hozni egy internet kávézót, hírlapolvasási lehetőséggel, a félémeleten elhelyezhető lenne a gyermekkönyvtári állomány, és az emeleti rész kielégíteni a felnőtt könyvtári állomány elhelyezésének helyszükségletét.

#### 4.5.4. Kiskereskedelmi, piaci alapú szolgáltatási funkció

A kiskereskedelem, vendéglátás, szállásadás, irodabérlési lehetőségek, üzleti szolgáltatások a város és térségének mindennapi gazdasági életéhez kapcsolódó tevékenységek, amelyek egyben a társadalmi funkciókhoz is kapcsolódnak. Az alapvető szükségleti cikkek beszerzésén túlmenően a településközpont a helyi és a térségi lakosság találkozásának, szolgáltatásának színhelye is. Ezen funkciócsoport tehát részben összemosódik a társadalmi és közszolgáltatási funkciókkal.

A városközpontban sokféle, ám minőségében vagy kialakításában sokszor méltatlan kiskereskedelmi egység található, a vendéglátóhelyek száma alacsony, minősége erősen kifogásolható. Az üzleti funkciók megújításának figyelembe vétele igen fontos a kialakítandó új tömb tervezésénél. Olyan új üzleti funkciókat kell kialakítani, melyek jelenleg nem találhatók meg a városban, viszont igény mutatkozik rá.

A Szent-István utca – Kossuth utca – Kis-Koppány patak által határolt tömb rehabilitációja után, az általam javasolt beépítésben olyan, a jelenlegihez hasonló, kisvárosias, zárt sorú beépítésű épületeket képzelem, melyek utcafronta eső részén modern, a mai elvárásoknak megfelelően kialakított üzletek, éttermek, kávézók alakíthatók ki.

#### 4.5.5. Lakófunkció

A város középső központi részének a lakófunkció a kisvárosi lépték miatt egyértelműen része, jelentős lakosságnak adnak otthont. A központban élők minden nap megélik, helyben veszik igénybe a köz és üzleti alapú szolgáltatásokat, a társadalmi-közösségi életben aktívabban kapcsolódnak be a város más részein élőkhöz képest.

A központ téralakításánál figyelemmel kell lenni a lakók érdekeire, a központ funkcióit úgy kell alakítani, hogy azok minél kisebb mértékben zavarják az ott élők nyugalmát, és megtalálják azon zöldfelületeket, ahol a pihenési-rekreációs igényeiket is kielégíthetik.

A beépítési javaslatomban a tetőterek beépítésével lakások kialakítását tervezem.

#### 4.5.6. Közlekedési funkció

A településközponton halad át a város egyetlen kelet-nyugat irányú útvonala. Az elsődleges központi funkciók a társadalmi élet és a köz- és üzleti alapú szolgáltatások köré szerveződnek, a közlekedési funkció ezek következményeként értelmezhető. Ezek alapján a közlekedés szervezésében a gyalogosforgalom élvez elsőbbséget, a központba tartó célzott fogalom esetében a parkolás megoldása, az átmenő forgalom esetében pedig annak csillapítása jelent feladatot.

Javaslatomban szerepel az Ady Endre utca közterületi humanizációja. Az utca fontos szerepet tölt be a történeti városmag, a katolikus templom és annak környezetének megközelítése céljából. Továbbra is vegyesforgalmú utcaként képzelem el, mely Kossuth Lajos utca felől a templom irányában egyirányú. Az utcával párhuzamos parkolók kialakítását tervezem,



mely megoldaná a gyógyszertárba, az áruházba, és a postára érkezők parkolási gondjait. Forgalomlassító kiépítését javaslom az utca elejére, eltérő burkolati megoldással.

Ennek az utcának a folytatásaként képzelem el a Szent-István utca – Kossuth utca – Kis-Koppány patak által határolt tömb rehabilitációja után kialakítandó gyalogos utcát, mely összeköttetést biztosít a történeti városmag és a sétaliget között. Az új utca elején két hangsúlyos épület elhelyezését javaslom, mely a két szemközti, helyi védelem alatt álló épülettel összhangban tud kerülni.

A beépítési javaslatomban a parkolását a tömbbelső feltárása után telken belüli parkolók kialakításával szeretném megoldani.



## 5. Fogalom meghatározások

**FOGALOM  
MEGHATÁROZÁSOK**

*Rehabilitáció:* A rehabilitáció eredeti jelentése: „a korábbi, eredeti jogába visszahelyez”. Ennek megfelelően a rehabilitáció a meglévő épületek a típusát fedő le, amely a funkciók változatlanul hagyása mellett korszerűsíti a környezetet. Nem felújítja, hanem modernizálja, azaz korszerű infrastruktúrával szereli fel, modern berendezésekkel teszi versenyképessé a piacon.

*Restauráció:* Az elhasznált épületek eredeti formában való megjelenítése. Nem változik az eredeti funkció, nem változik a művi környezet, az épület sem: minden részében az eredeti célnak megfelelően és formában kerül felújításra. (műemlékek esetében általánosan alkalmazott megoldás)

*Revitalizáció:* A megújítás sajátos formája a revitalizáció vagy reanimáció, újraélesztés, amikor a régi formák, épületek alkotta értékes környezet műszaki elemei egy új használatra válnak alkalmassá. Egy új fajta funkció élővé teszi a korábbi funkcióra már avultsága miatt alkalmatlan, de műszakilag megfelelő épületeket.

*Rekonstrukció:* A településrészek megújításának legsajátosabb formája a rekonstrukció, amelynek során minden tekintetben átalakul az eredeti környezet. Új funkciók telepednek az új környezetbe. Szükséges formában a teljes bontással járó átépítés említendő, de ebbe a csoportba sorolhatók azok a beavatkozások is, amelyek településszerkezeti új elemekkel gazdagítják a környezetet, részben megtarva az eredeti elemek egyes részeit, épületeit, és azokat kiegészítve új kontextusba, összefüggésrendszerbe helyezve a tradicionális környezeti elemek új értelmezést kapnak.

## 5. Fogalom meghatározások

*Rehabilitáció:* A rehabilitáció eredeti jelentése: „a korábbi, eredeti jogaiba visszahelyez”. Ennek megfelelően a település megújításának keretei között azt a típust fedi le, amely a funkciók változatlanul hagyása mellett korszerűsíti a környezetet. Nem felújítja, hanem modernizálja, azaz korszerű infrastruktúrával szereli fel, modern berendezésekkel teszi versenyképessé a piacon.

*Restauráció:* Az elhasználódott épületek eredeti formában való megjelenítése. Nem változik az eredeti funkció, nem változik a művi környezet, az épület sem: minden részében az eredeti célnak megfelelően és formában kerül felújításra. (műemlékek esetében általánosan alkalmazott megoldás)

*Revitalizáció:* A megújítás sajátos formája a revitalizáció vagy reanimáció, újraélesztés, amikor a régi formák, épületek alkotta értékes környezet műszaki elemei egy új használatra válnak alkalmassá. Egy új fajta funkció élővé teheti a korábbi funkcióra már avultsága miatt alkalmatlan, de műszakilag megfelelő épületet.

*Rekonstrukció:* A településrészek megújításának legsajátosabb formája a rekonstrukció, amelynek során minden tekintetben átalakul az eredeti környezet. Új funkciók telepednek az új környezetbe. Szükséges formában a teljes bontással járó átépítés említendő, de ebbe a csoportba sorolhatók azok a beavatkozások is, amelyek településszerkezeti új elemekkel gazdagítják a környezetet, részben megtartva az eredeti elemek egyes részeit, épületeit, és azokat kiegészítve új kontextusba, összefüggésrendszerbe helyezve a tradicionális környezeti elemek új értelmet kapnak.

6. Irodalomjegyzék

**IRODALOMJEGYZÉK**

NAGY BÉLA: A település, az épített világ. B+V Lap- és Könyvkiadó Kft., 2003

TÓTH ZOLTÁN-HÜBNER MÁTYÁS-GÖMÖRY JÁNOS: Településtervezés I.

Pécsi Tudományegyetem 2003

Koppány-völgye Kistérségi Társulás területfejlesztési koncepciója

[www.tab.hu](http://www.tab.hu)

Tabi Kilátó – helytörténeti kalendárium 1997-2006 kiadásai

## 6. Irodalomjegyzék

- NAGY BÉLA: A település, az épített világ. B+V Lap- és Könyvkiadó Kft., 2005  
TÓTH ZOLTÁN-HÜBNER MÁTYÁS-GÖMÖRY JÁNOS: Településtervezés I.  
Pécsi Tudományegyetem 2003  
Koppány-völgye Kistérségi Társulás területfejlesztési koncepciója  
[www.tab.hu](http://www.tab.hu)  
Tabi Kilátó – helytörténeti kalendárium 1997-2006 kiadásai

## 7. Melléletek

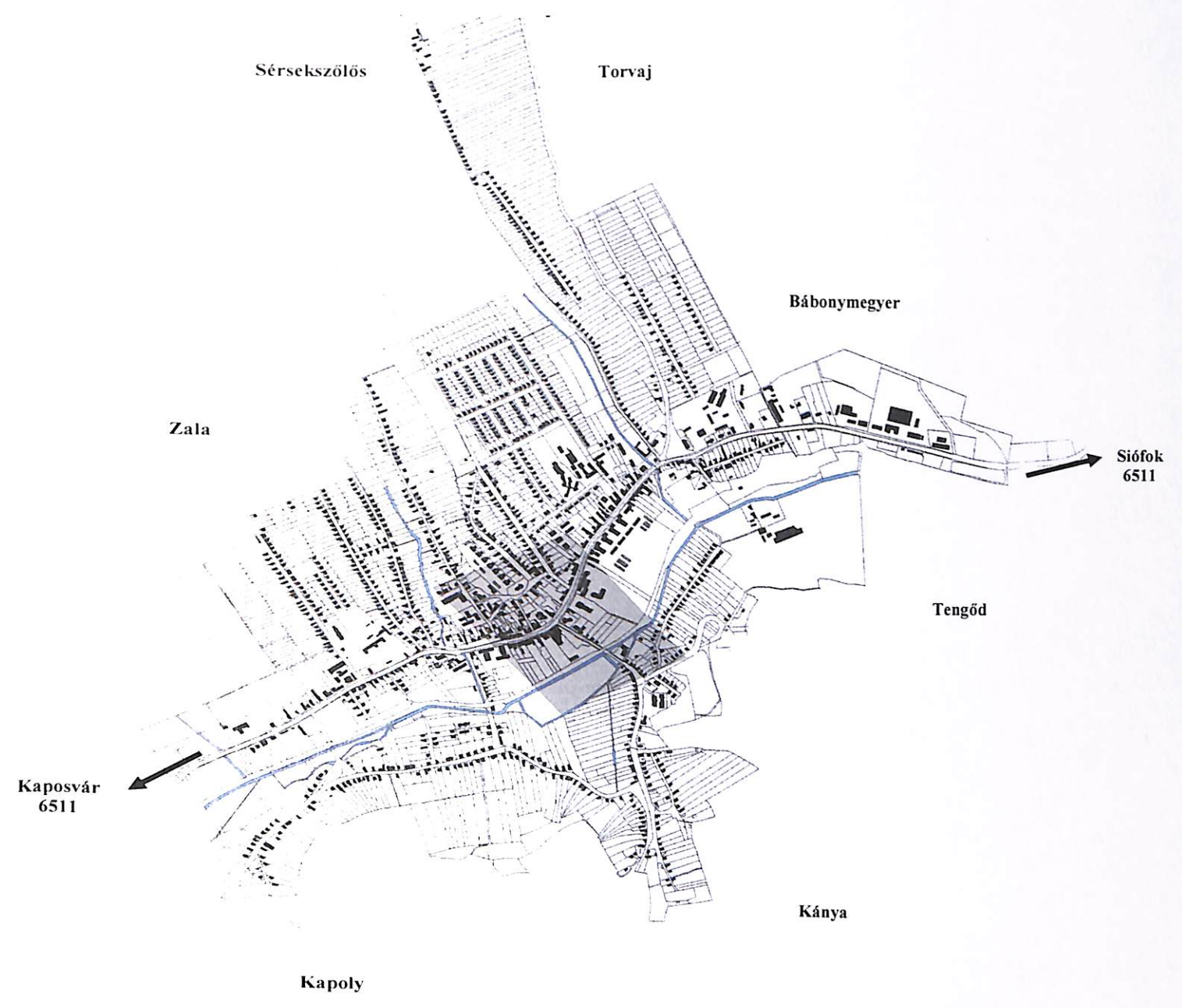
MELLÉKLETEK		
1. számú melléklet: A vizsgált terület elhelyezkedése a településen belül		
2. számú melléklet: Beépítési struktúra vizsgálata	tervezett	M=1:2000
	jelenlegi	M=1:2000
3. számú melléklet: Funkcióvizsgálat	tervezett	M=1:2000
4. számú melléklet: Építménymagasság és tetőidom vizsgálat	jelenlegi	M=1:2000
	tervezett	M=1:2000
5. számú melléklet: Zöldfelületvizsgálat	jelenlegi	M=1:2000
	tervezett	M=1:2000
6. számú melléklet: Állagvizsgálat		M=1:2000
7. számú melléklet: Beépítési mód vizsgálat		M=1:2000
8. számú melléklet: Közterületstruktúra vizsgálat		M=1:2000
9. számú melléklet: Telekstruktúra vizsgálat		M=1:2000
10. számú melléklet: Tulajdonvizsgálat		M=1:2000
11. számú melléklet: Bontásra javasolt épületek vizsgálat		M=1:2000
12. számú melléklet: Meghatározó környezeti elemek (művi és táji értékek)		M=1:2000
13. számú melléklet: Szintézis	jelenlegi	M=1:200
14. számú melléklet: Keresztszelvények	tervezett	M=1:200
	jelenlegi	M=1:1000
15. számú melléklet: Légtérarány vizsgálat	tervezett	M=1:1000
		M=1:1000
16. számú melléklet: Beépítési javaslat		M=1:500
17. számú melléklet: Beépítési javaslat részlet I.		M=1:500
18. számú melléklet: Beépítési javaslat részlet II.		M=1:500
19. számú melléklet: Beépítési javaslat részlet III.		



## 7. Melléletek

1. számú melléklet: A vizsgált terület elhelyezkedése a településen belül		
2. számú melléklet: Beépítési struktúra vizsgálat	jelenlegi	M=1:2000
	tervezett	M=1:2000
3. számú melléklet: Funkcióvizsgálat	jelenlegi	M=1:2000
	tervezett	M=1:2000
4. számú melléklet: Építménymagasság és tetőidom vizsgálat	jelenlegi	M=1:2000
	tervezett	M=1:2000
5. számú melléklet: Zöldfelületvizsgálat	jelenlegi	M=1:2000
	tervezett	M=1:2000
6. számú melléklet: Állagvizsgálat		M=1:2000
7. számú melléklet: Beépítési mód vizsgálat		M=1:2000
8. számú melléklet: Közterületstruktúra vizsgálat		M=1:2000
9. számú melléklet: Telekstruktúra vizsgálat		M=1:2000
10. számú melléklet: Tulajdonvizsgálat		M=1:2000
11. számú melléklet: Bontásra javasolt épületek vizsgálat		M=1:2000
12. számú melléklet: Meghatározó környezeti elemek (művi és táji értékek)		M=1:2000
13. számú melléklet: Szintézis	jelenlegi	M=1:200
	tervezett	M=1:200
14. számú melléklet: Keresztszelvények	jelenlegi	M=1:1000
	tervezett	M=1:1000
15. számú melléklet: Légtérarány vizsgálat		M=1:1000
16. számú melléklet: Beépítési javaslat		M=1:500
17. számú melléklet: Beépítési javaslat részlet I.		M=1:500
18. számú melléklet: Beépítési javaslat részlet II.		M=1:500
19. számú melléklet: Beépítési javaslat részlet III.		

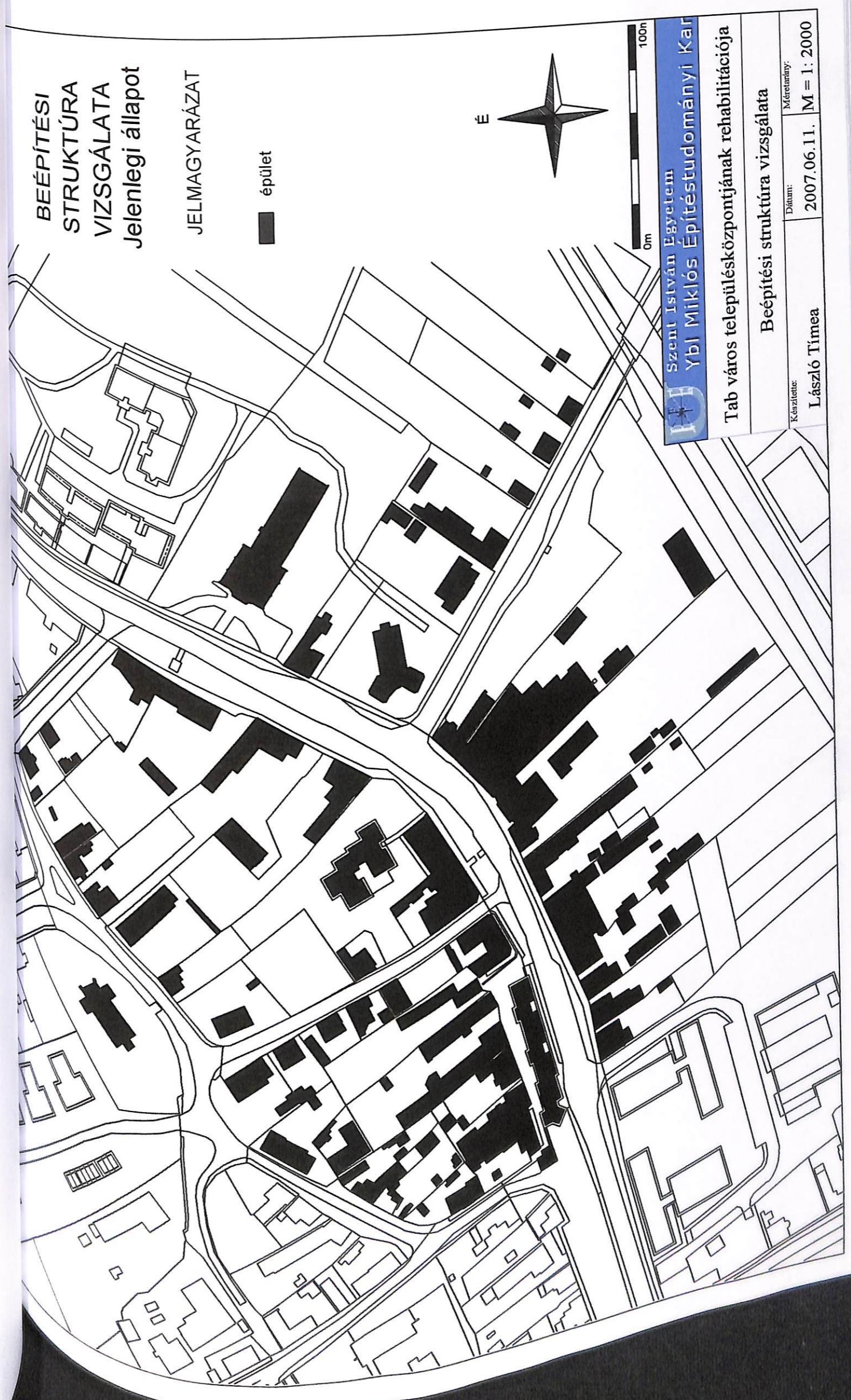
**1. számú melléklet: A vizsgált terület elhelyezkedése a településen belül**



**A vizsgált terület elhelyezkedése a településen belül**



**2. számú melléklet: Beépítési struktúra vizsgálat**



**BEÉPÍTÉSI  
STRUKTÚRA  
VIZSGÁLATA**  
Jelenlegi állapot

**JELMAGYARÁZAT**

■ épület



0m 100m

Szent István Egyetem  
Ybl Miklós Építéstudományi Kar

Tab város településközpontjának rehabilitációja

Beépítési struktúra vizsgálata

Készítette: László Tímea  
Dátum: 2007.06.11. M = 1: 2000  
Méretarány:



**BEÉPÍTÉSI  
STRUKTÚRA  
VIZSGÁLATA**  
Tervezett állapot

**JELMAGYARÁZAT**

■ épület



0m 100m

**IB** Szent István Egyetem  
Ybl Miklós Építéstudományi Kar

Tab város településközpontjának rehabilitációja

Beépítési struktúra vizsgálata

Készítette: László Tímea  
Dátum: 2007.06.11. | M = 1 : 2000

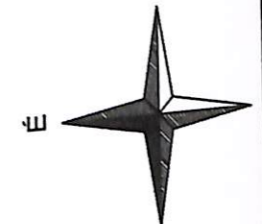
**3. számú melléklet: Funkcióvizsgálat**



**FUNKCIÓVIZSGÁLAT**  
Jelenlegi állapot

**JELMAGYARÁZAT**

- lakó
- kereskedelmi
- intézmény
- használaton kívüli épület



0m 100m

Szent István Egyetem  
Ybl Miklós Építéstudományi Kar

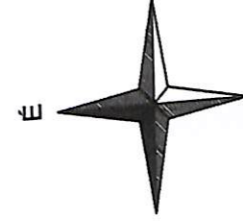
Tab város településközpontjának rehabilitációja

Funkcióvizsgálat	
Készítette: László Tímea	Dátum: 2007.06.11.
Méresemény: M = 1 : 2000	

# FUNKCIÓVIZSGÁLAT Tervezett állapot

## JELMAGYARÁZAT

- lakó
- kereskedelmi
- intézmény
- használaton kívüli
- vegyes (szolgáltató/lakó)



Szent István Egyetem  
Ybl Miklós Építéstudományi Kar

Tab város településközpontjának rehabilitációja

Készítette: László Tímea	Dátum: 2007.06.11.	Méretarány: M = 1 : 2000
-----------------------------	-----------------------	-----------------------------

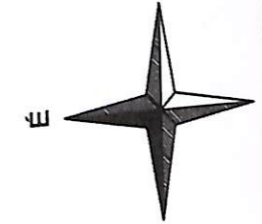
**4. számú melléklet: Építménymagasság és tetőidom vizsgálat**

# ÉPÍTMÉNYSZÜNET ÉS TETŐIDOM VIZSGÁLAT

Jelenlegi állapot

## JELMAGYARÁZAT

- Fsz
- Fsz+1
- Fsz+2
- tetőidom



**Szent István Egyetem**  
**Ybl Miklós Építéstudományi Kar**

Tab város településközpontjának rehabilitációja

Építménymagasság és tetőidom vizsgálat

Készítette:	Dátum:
László Tímea	2007.06.11.
Méretarány:	M = 1 : 2000



**ÉPÍTMÉNYSZINTSÉGI  
ÉS TETŐIDOM  
VIZSGÁLAT**  
Tervezett állapot

- JELMAGYARÁZAT**
- Fsz
  - Fsz+1
  - Fsz+2
  - Fsz+T
  - tetőidom



**Szent István Egyetem  
Ybl Miklós Építéstudományi Kar**

Tab város településközpontjának rehabilitációja

Építményszint és tetőidom vizsgálat

Készítette: László Tímea	Dátum: 2007.06.11.	Méretarány: M = 1 : 2000
-----------------------------	-----------------------	-----------------------------

**5. számú melléklet: Zöldfelületvizsgálat**

# ZÖLDFELÜLET- VIZSGÁLAT

## JELMAGYARÁZAT

- védelem alatt álló zöldfelület
- keretező zöldfelület
- értékes hársfasor



0m 100m

Szent István Egyetem  
Ybl Miklós Építéstudományi Kar

Tab város településközpontjának rehabilitációja

Zöldfelületvizsgálat

Készítette: László Tímea  
Dátum: 2007.06.11.  
Méretarány: M = 1: 2000



# ZÖLDFELÜLET- VIZSGÁLAT

Tervezett állapot

## JELMAGYARÁZAT

- védelem alatt álló zöldfelület
- keretező zöldfelület
- komitatív zöldfelület
- értékes hársfasor



Szent István Egyetem  
Ybl Miklós Építéstudományi Kar

Tab város településközpontjának rehabilitációja

Zöldfelületvizsgálat

Készítette:

László Tímea

Dátum:

2007.06.11.

Méretarány:




M = 1 : 2000



**6. számú melléklet: Állagvizsgálat**

# ÁLLAGVIZSGÁLAT

## JELMAGYARÁZAT

-  kiváló állapotú épület
-  jó állapotú épület
-  romos épület



Szent István Egyetem  
Ybl Miklós Építéstudományi Kar

Tab város településközpontjának rehabilitációja

Állagvizsgálat	
Készítette:	László Tímea
Dátum:	2007.06.11.
Méretarány:	M = 1 : 2000



**7. számú melléklet: Beépítési mód vizsgálat**

# BEÉPÍTÉSI MÓD VIZSGÁLATA

## JELMAGYARÁZAT

- oldalhatáros
- szabadonálló
- zárt sorú
- üszótelkes



Szent István Egyetem  
Ybl Miklós Építéstudományi Kar

Tab város településközpontjának rehabilitációja

Beépítési mód vizsgálata

Készítette: László Tímea	Dátum: 2007.06.11.	Méretarány: M = 1: 2000
-----------------------------	-----------------------	----------------------------



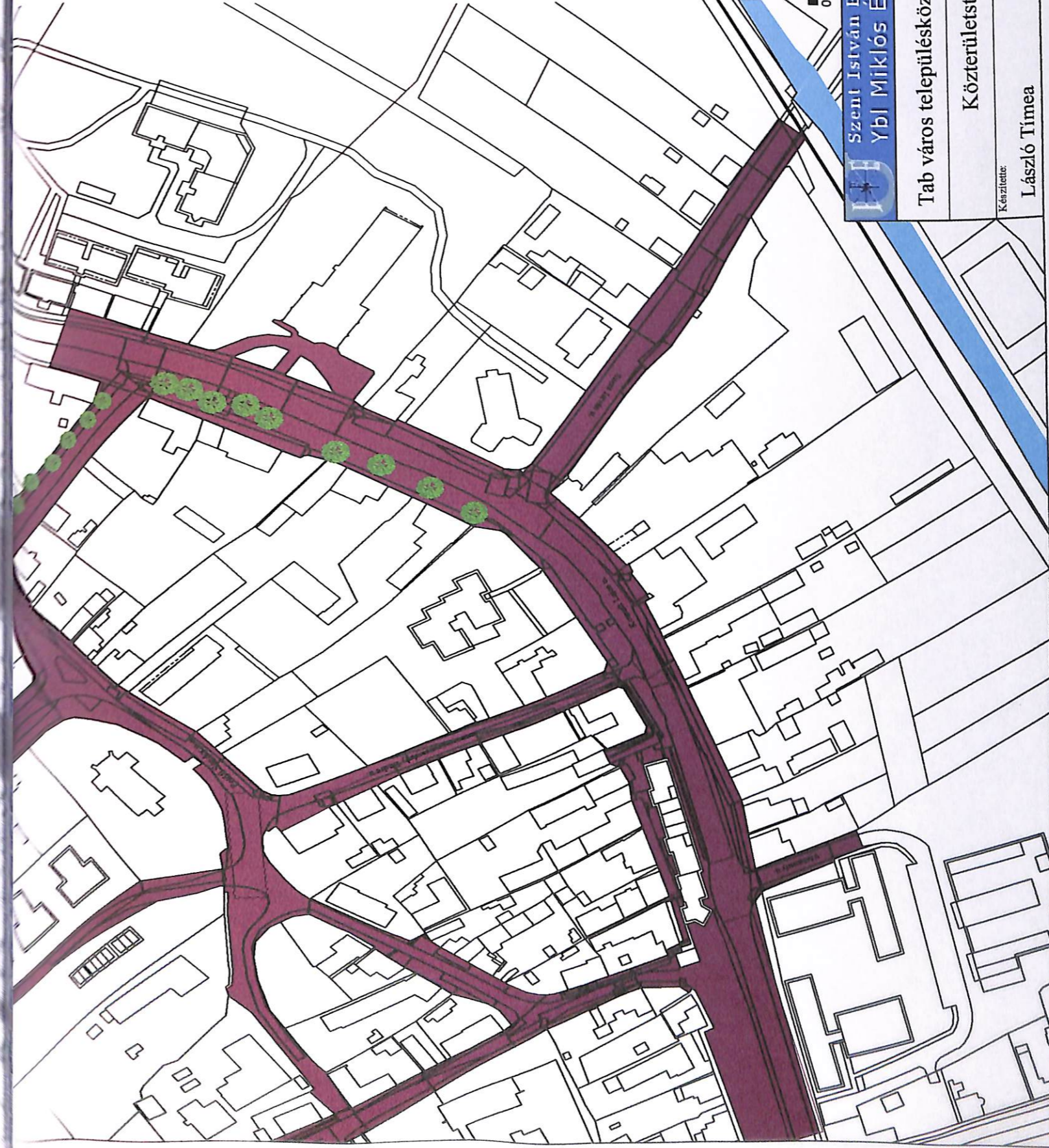


**8. számú melléklet: Közterületstruktúra vizsgálat**

# KÖZTERÜLET- STRUKTÚRA VIZSGÁLAT

## JELMAGYARÁZAT

■ közterület



Szent István Egyetem  
Ybl Miklós Építéstudományi Kar

Tab város településközpontjának rehabilitációja

Közterületstruktúra vizsgálat

Készítette: László Tímea  
Dátum: 2007.06.11. M = 1 : 2000  
Mérésanyag:

**9. számú melléklet: Telekstruktúra vizsgálat**

# TELEKSTRUKTÚRA VIZSGÁLAT

## JELMAGYARÁZAT

- telekterület
- épület



Szent István Egyetem  
Ybl Miklós Építéstudományi Kar

Tab város településközpontjának rehabilitációja

Telekstruktúra vizsgálat	
Készítette:	Méretarány:
László Tímea	2007.06.11. M = 1: 2000

**10. számú melléklet: Tulajdonvizsgálat**

# TULAJONVIZSGÁLAT

## JELMAGYARÁZAT

- magántulajdon
- önkormányzati tulajdon
- egyházi tulajdon



Szent István Egyetem  
Ybl Miklós Építéstudományi Kar

Tab város településközpontjának rehabilitációja

Tulajdonvizsgálat	
Készítette: László Tímea	Dátum: 2007.06.11.   M = 1: 2000
Méretarány:	

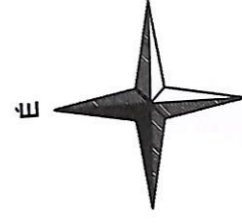


**11. számú melléklet: Bontásra javasolt épületek vizsgálat**

# BONTÁSRA JAVASOLT ÉPÜLETEK VIZSGÁLATA

## JELMAGYARÁZAT

 Bontásra javasolt épület



 Szent István Egyetem  
Ybl Miklós Építéstudományi Kar

Tab város településközpontjának rehabilitációja

Bontásra javasolt épületek vizsgálata

Készítette: László Tímea  
Dátum: 2007.06.11.  
Méretarány: M = 1 : 2000



**12. számú melléklet: Meghatározó környezeti elemek (művi és táji értékek)**

Meghatározó  
környezeti elemek  
(művi és táji értékek)

JELMAGYARÁZAT

- Országos védelem alatt álló műemlék
- Műemléki környezet
- Országos műemlékvédelem alatt álló természeti érték
- Helyi védelem alatt álló természeti érték
- Helyi védelem alatt álló épület
- Helyi értékvédelmi terület
- Védett hárs fasor
- Kiskoppány-patak



Szent István Egyetem  
Ybl Miklós Építéstudományi Kar

Tab város településközpontjának rehabilitációja

Meghatározó környezeti elemek vizsgálata

Készítette: László Tímea  
Dátum: 2007.06.11.  
Méretny: M = 1: 2000

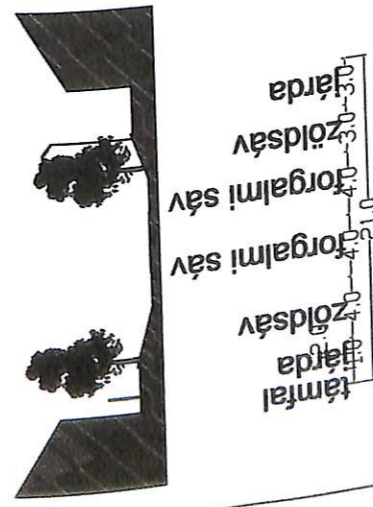


**13. számú melléklet: Szintézis**

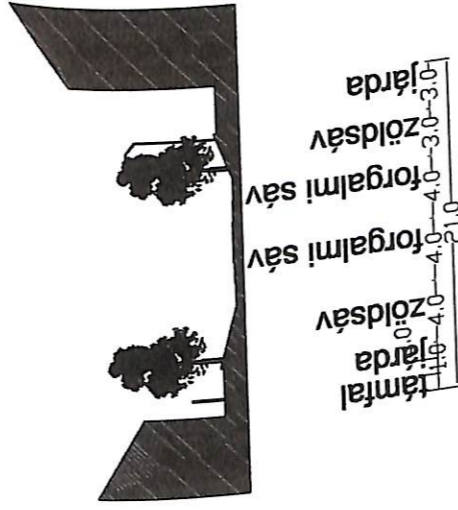


**14. számú melléklet: Keresztszelvények**

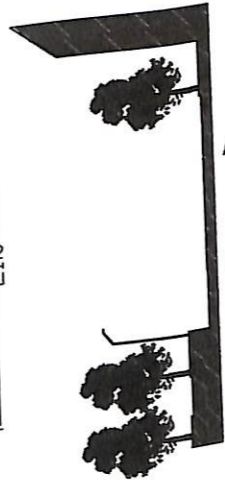
Jelenlegi állapot



Tervezett állapot



1-1 metszet



2-2 metszet

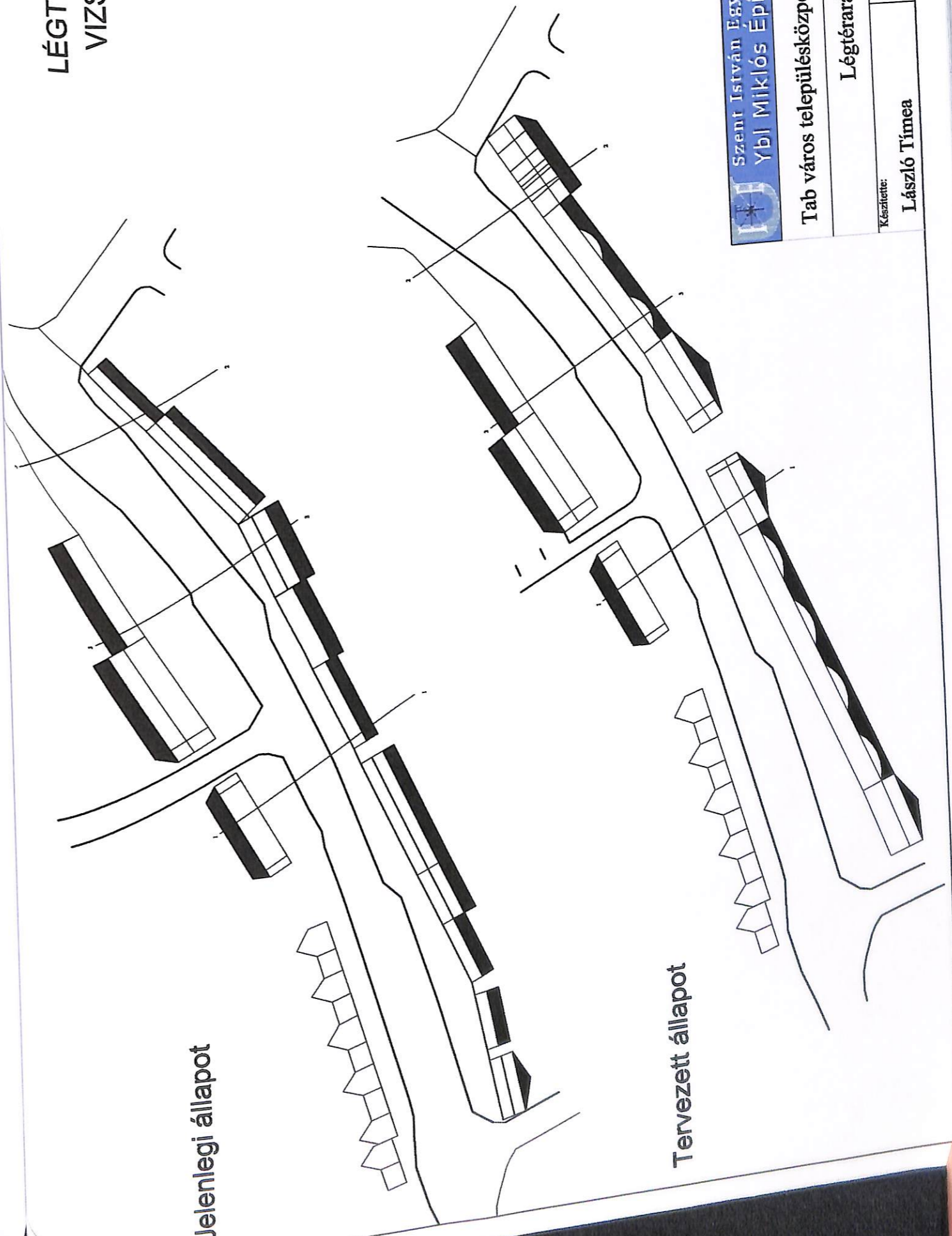


3-3 metszet



**15. számú melléklet: Légtérarány vizsgálat**

# LÉGTÉRÁRÁNY VIZSGÁLAT



Jelenlegi állapot

Tervezett állapot

Szent István Egyetem  
Ybl Miklós Építéstudományi Kar

Tab város településközpontjának rehabilitációja

Légtérarány vizsgálat  
Készítette: László Tímea  
Dátum: 2007.06.11.  
Méretarány: M = 1: 1000



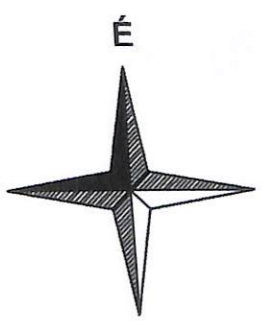
**16. számú melléklet: Beépítési javaslat**



# BEÉPÍTÉSI TERV

## JELMAGYARÁZAT

-  védett épület
-  tervezett épület
-  faterasz
-  térkő burkolat
-  kavicsburkolat
-  cserjesáv
-  gyeplépcső
-  védett fa
-  tervezett fa



0m 100m

Szent István Egyetem  
Ybl Miklós Építéstudományi Kar

Tab város településközpontjának rehabilitációja

Beépítési terv

Készítette:	Dátum:	Méretarány:
László Tímea	2007.06.11.	M = 1: 1000

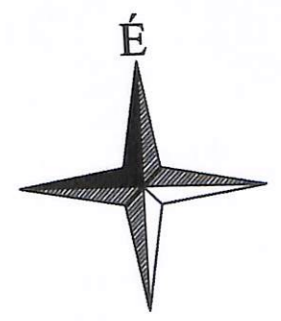
**17. számú melléklet: Beépítési javaslat részlet**



# BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

## JELMAGYARÁZAT

-  védett épület
-  tervezett épület
-  faterasz
-  térkő burkolat
-  kavicsburkolat
-  cserjesáv
-  gyepek
-  védett fa
-  tervezett fa



Szent István Egyetem  
Ybl Miklós Építéstudományi Kar

Tab város településközpontjának rehabilitációja

Beépítési javaslat

Készítette:  
László Tímea

Dátum:  
2007.06.11.

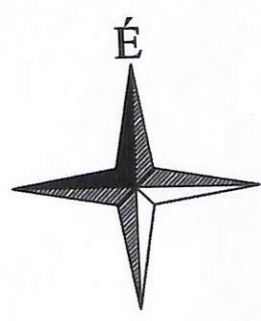
Méretarány:  
M = 1: 500

**18. számú melléklet: Beépítési javaslat részlet II.**

# BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

## JELMAGYARÁZAT

-  védett épület
-  tervezett épület
-  faterasz
-  térkő burkolat
-  kavicsburkolat
-  cserjesáv
-  gyep
-  védett fa
-  tervezett fa



Szent István Egyetem  
Ybl Miklós Építéstudományi Kar

Tab város településközpontjának rehabilitációja

Beépítési javaslat

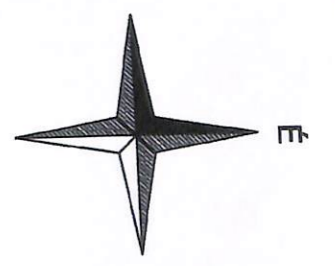
Készítette:	Dátum:	Méretarány:
László Tímea	2007.06.11.	M = 1: 500


**19. számú melléklet: Beépítési javaslat részlet III.**

# BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

## JELMAGYARÁZAT

-  védett épület
-  tervezett épület
-  faterasz
-  térkő burkolat
-  kavicsburkolat
-  cserjesáv
-  gyeplépcső
-  védett fa
-  tervezett fa



 Szent István Egyetem  
Ybl Miklós Építéstudományi Kar

Tab város településközpontjának rehabilitációja

Beépítési javaslat

Készítette:	Dátum:	Méretarány:
László Tímea	2007.06.11.	M = 1: 500