

LT-PLAN BT
Tatabánya, Tátra u. 1/A

Munkaszám: 5/2013.

TATA VÁROS
DÉLI IPARI PARK
SZERKEZETI- ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE
RÉSZMÓDOSÍTÁS – 2013

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Településtervező: LÁSZLÓ TIBOR
okl. építésmérnök
TT-1/11-0086

Szakági közreműködő:
Környezetvédelem: LAKI FERENC
környezetvédelmi szakmérnök
SZKV-hu, SZKV-le, SZKV-vf , SZKV-zr /11-0136

TERVI ELŐZMÉNYEK

A város település szerkezeti terve 2002-ben készült, majd részmódosítások következtek. A Déli Ipari Parkra készült egy szerkezeti terv a TESCO telepítése kapcsán 33/2006. (II. 22.) sz. határozattal jóváhagyva, majd egy szerkezet módosítás 210/2010./ (VI. 30.) sz. határozattal jóváhagyva.

A Déli Ipari Park helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét 7/2006. (III. 1.) számú rendelettel fogadta el a képviselő testület, ezt módosította a 20/2010. (VII. 5.) számú rendelet és szabályozási terv.

Ezek a HÉSZ rendeletek beépültek a város 38/2005. (XII. 6.) sz. alaprendeletébe, a TÉSZ-be.

Lakossági igény nyomán született az 507/2012. (XII. 20.) sz. képviselő testületi határozat, ami kezdeményezte a 460/87 és 460/89 hrsz. út által határolt ipari parki telkek átsorolását Gip területfelhasználás-ról Gksz-re.

Ez alapján történt meg az előzetes tájékoztatás az államigazgatási szervek felé.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI VONATKOZÁSOK

A Déli Ipari Parkot az M1 autópálya tatabányai csomópontja mellé telepítették, a kialakítása folyamatban van, ennek a folyamatnak része a tervi korrekció.

Az autópálya csomóponttól 500 m-re a „város kapu”-ban van egy körforgalom, onnan nyílik egy gyűjtő út, ami az ipari park íves tengelye, és egyben a délnyugati elkerülő út első szakasza. Fontos, hogy a teherforgalom minél inkább erre az útra legyen terelhető, és minél kisebb terhelés jusson a városközpontra és a lakóutcákra.

Az ipari park szomszédos a már kialakított lakóterülettel. Ez bizonyos mértékű konfliktus helyzetet jelent környezetvédelmi-környezetalakítási szempontból, amit rendezési tervi eszközökkel kezelni kell. Az eredeti terv szinte kizárólag Gip ipari gazdasági területeket jelölt ki, ezt már korrigálta a 2006-os terv, ami a TESCO és környezetére Gksz kereskedelmi - szolgáltató gazdasági területet tervezett.

Ezt folytatta a 2009-ben készült (2010-ben jóváhagyott) szerkezetmódosítás, ami jelentős területeket sorolt át Gip-ből Gksz-be. És ez a – szerintünk helyes – folyamat nem állt meg, most egy újabb telektömb hasonló átminősítését végezzük.

A SZABÁLYOZÁS VIZSGÁLATA

A 460/87 és 460/89 hrsz. utak által határolt telekcsoportban vannak nagyobb (osztatlan) telkek és vannak kisebb (felosztott) telkek. A tovább oszthatóság érdekében a 460/99 hrsz. belső út folytatását a 2010-es tervi állapot óta kialakították.

Ez a telektömb a Gip-IP-1 építési övezetbe került. A TÉSZ szerint a Gip-IP-1 övezet beépítési paraméterei: SZ /45/10,5/3000/25.

Ennek megfelelően történtek az eddigi telekosztások, és az eddigi beépítések. Csakhogy az egyik telekre ifjúsági szórakoztató létesítményt terveztek, és arra engedélyt adtak ki, ami alapján az meg is épült. Egyéb ipari gazdasági területre a magasabb jogszabály értelmében nem megengedett a szórakoztató funkció.

Az OTÉK 20. §-a megkülönböztetett jelentős mértékű zavaró hatású ipari területet és egyéb ipari területet (Tata ipari parkja ilyen besorolású).

A 20. § (4) bekezdés szerint „az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energia szolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.” Ezen túl az (5) bekezdés szerint kivételesen elhelyezhető a gazdasági épületen belül szolgálati lakás, valamint egyházi, oktatási egészségügyi, szociális épület. Szórakoztató funkció még kivételesen sem.

Ezzel szemben a 19. §-ban a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre az OTÉK sokkal megengedőbb. (1) bekezdésben: „A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.”

A (2) bekezdésben: „A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:

1. mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
2. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
3. igazgatási, egyéb irodaépület,
4. parkolóház, üzemanyagtöltő,
5. sportépítmény.”

Majd a (3) bekezdésben: „A kereskedelmi, szolgáltató területen a 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

1. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
2. egyéb közösségi szórakoztató épület.”

SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT

A telektömb kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként való szabályozása több szempontból indokolt és előnyös:

- A Gip-ről Gksz-re való váltás beleillik abba a szerkezet váltási folyamatba, ami a 2006-os, 2010-es évek tervmódosításaiban jellemezte az ipari parkot.
- A Gksz területek kisebb környezetterhelést jelentenek a környező lakóterületekre, mint a Gip területek.
- Az OTÉK által megengedett tevékenységek és funkciók szélesebb körűek Gksz esetén, mint Gip esetén, tehát a területek értékesíthetősége szempontjából az ipari park tulajdonosait kedvezően érinti a változás.
- A konkrét probléma megoldódik, az ifjúsági szórakoztató létesítményre a használatba vételi és üzemelési engedély kiadható.

Amiatt, hogy a telekcsoport beépítés alatt lévő vagy beépítetlen telkeinek tulajdonosai ne kerüljenek hátrányos helyzetbe a módosítással, és az esetleg folyamatban lévő tervezések, engedélyezések terén se okozunk zavart, a tömb egy új építési övezeti jelet kap, és a beépítési paraméterek azonosak lesznek az eddigi paraméterekkel.

Vagyis: Gksz–IP–9 SZ/45/10,5/3000/25.

KÖRNYZETALAKÍTÁS

A területrendezési tervekhez való viszony vizsgálata:

Komárom-Esztergom Megye területrendezési tervét a 22/2005. (IX. 29.) sz. kgy. rendelettel fogadták el.

A térségi szerkezeti terv szerint városias települési térség IP ipari park jelöléssel.

Az OTvT szabályozás értelmében városias települési térségben bármely területfelhasználási egység megengedhető, így a Gp-ről Gksz-be való váltás nem igényel további vizsgálatot.

Biológiai aktivitás érték vizsgálata:

Új beépítésre szánt területet nem jelöltünk ki, a beépítés intenzitása sem nőtt, és a Gp illetve Gksz terület biológiai aktivitás értéke is azonos, így aktivitás érték számítást nem végeztünk.

Tájrendezés:

A tatai Déli Ipari Park folyamatos betelepülés, beépülés helyszíne, a jelenlegi gazdasági helyzetben ez egy lassú folyamat.

A tervezési terület a hrsz. 460/87 és 460/89 utak által határolt telektömb. Ezen belül három telket épült be. Kettő már üzemel: Seafood Kft. és InduCom Kft. A harmadik az MDL Kft. ifjúsági szórakoztató létesítménye, amely megépült, de még nem üzemel.

A többi területen mezőgazdasági tevékenység, szántóföldi művelés folyik átmenetileg.

Növényvilág szempontjából igen kopár képet mutat az egész ipari park, így ez a telektömb is. A beépített telephelyek kerítései mentén helyel-közzel található telepített facsemete, de sehol sem fut körbe.

Az új 460/126 hrsz. út két oldalán telepítettek fasort, de csak minden tizedik él, nagyjából csak a karók jelzik, hol voltak a facsemeték.

A szabályozási rendelet (TÉSZ) részletesen szabályozza a gazdasági területek, telephelyek körbefásítási kötelezettségét és az utak fásítási kötelezettségét is, tehát ez ügyben nincs szükség további szabályozásra, csak a végrehajtásra kell nagyobb gondot fordítani.

Kulturális örökségvédelem:

A tervezési területen műemlék vagy műemléki környezet nincs.

2001-ben Kisné Cseh Julianna régész végzett az ipari park területén terepbejárást, ennek alapján az ipari park rendezési tervében jelölve lettek a régészeti érdekességű területek. Ezt kiegészítette 2010-ben László János régész örökségvédelmi hatástanulmánya.

Ezek ismertetése tudjuk, hogy a 24. számú régészeti lelőhely érinti a 460/125 hrsz. telket, amit a szabályozási tervlap tartalmaz is. Ezt a telket beépítés előtt régészekkel meg kell kutatni és fel kell tártatni.

Infrastruktúra:

Az ipari park út- és közműfejlesztése folyamatos, a tervezési területen már kiépült.

Az övezeti átsorolás nem érinti az infrastruktúrát, ezért közlekedési-, közműfejlesztési- és hírközlési munkarész nem készült.

Környezetvédelem:

Környezetalakítási vizsgálat

A vizsgált terület környezetének helyzetét, állapotát két tényező nagymértékben befolyásolja. Az egyik az éghajlati adottságok másik az infrastrukturális ellátottság.

Éghajlati adottságok

Tata éghajlata a "nedves kontinentális és mérsékelt meleg" jelleget mutatja.

- évi középhőmérséklet 10,1 C°
- éven belüli átlagos hőingadozás 22,4 C°
- nyári félév sokévi átlaga 17, 4 C°
- téli félév sokévi átlaga 3,6 C°
- fagyos napok száma 90-100
- fagy és hőérzékeny napok száma 165-190
- jellemző szélirány ÉNy-i
- átlagos szélsebesség 2,5 m/s
- jellemző napos órák száma 1950-2000
- a napsugárzás évi összege 4300 MJ/m²
- felhőborítottság éves viszonylata 58 %
- légnyomás évi középértéke 720-750 mbar
- átlagos éves csapadék 560-590 mm
- hó takarta napok száma 35-45
- hótakaró átlagos vastagsága 8-10 cm
- a csapadék 12-15 %-a hó formájában hullik le
- a terület párolgása (tényleges) 550 mm
- potenciális párolgás (lehetséges) 970 mm
- szabad vízfelület párolgása 1028 mm

Infrastruktúra ellátottság

A Déli Ipari Park út és közműellátottsága megoldott, és a növekvő igényeket is el tudja látni.

Levegőtisztaság-védelem

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X. 7.) KvVM rendelet alapján Tata a 3. zónába és az alábbi zónacsoportba tartozik: NO_x C, CO F, SO₂ E, benzol E, szálló por D, Talaj közeli ózon O-I,

Az ipari park közlekedéséből eredő légszennyezés elenyésző a fűtésből és a közelben lévő M1-es autópálya légszennyezéséhez képest.

Hulladékgazdálkodás

A jelenlegi és a tervezett tevékenységből eredendően kommunális szilárd és folyékony valamint veszélyes hulladékok keletkeznek. A szilárd kommunális hulladékot hetente legalább egy alkalommal elszállítják az önkormányzat által a helyi köztisztasági rendeletben előírt szakvállalattal.

A tervezési területen illegális hulladék nem található.

Felszíni, felszín alatti vizek

A területről lefolyó csapadékvíz az út árkon, zárt csapadécsatornán keresztül a Naszály-Grébicsi vízfolyásba jut, ezért az Öreg tó vízminőségét nem veszélyezteti.

A vizsgált területen ár és belvízveszélytől nem kell tartani.

Az Ipari park területének teljes közművesítése megoldott.

A Fényes fürdő területén lévő vízbázis a vizsgált területtől több mint négy kilométerre, a Kálváriahegyi vízbázis 1500 méterre található.

A 219/2004. (VII. 21.) Korm. rend. 7.§-a és a 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet szerint a felszín alatti vizek szempontjából szennyeződésre fokozottan érzékeny a terület.

A felszíni vizek szempontjából a vizsgált terület a 2. egyéb védett terület vízminőség-védelmi kategóriába tartozik.

A csapadékvizek kártétel nélküli elvezetését szolgáló beavatkozások a felszín alatti vizeket is védik. (homok és olajfogó műtárgy).

Zaj és rezgésvédelem

A vizsgált területen zajterhelés technológiából és a közlekedésből adódhat.

A 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet 1. sz. melléklete alapján nappal (6-22^h) 50 dB, éjjel (22-6^h) 40 dB lehet a megengedett A-hangnyomásszint a kertvárosias lakóterületen. A határértékeknek a védendő homlokzat előtt 2,0 m-re és 1,5 m magasságban kell érvényesülni. A védendő homlokzat a legközelebbi lévő lakóépület előtt értendő.

Szolgáltató tevékenységek esetében zaj és rezgésvédelmi szempontból a helyi önkormányzat a hatóság. A helyi rendeletben előírtakat be kell tartani.

A jogszabályban előírt zajterhelési határértékek a fejlesztés megvalósítása esetén is tarthatóak.

A vizsgált terület mellett halad el az M1-es autópálya és a 8136 sz. Tata-Kocs összekötő út, melynek a forgalma az alábbi.

	M1-es autópálya	8136 sz. ök út
	Ej/nap	Ej/nap
2005	31489	2629
2015	38121	3182
Kapacitás	68000	17000

Talajvédelem

A vizsgált területen homokos lösz alapkőzeten karbonátos csernozjom barna talaj alakult ki. A termőtalaj 30-35 cm vastagságú, igen laza szerkezetű és alacsony szerves anyag tartalmú.

A fejlesztési munkák megkezdése előtt a termőtalajt az építési területről le kell termelni és a fejlesztési terület szélén az újra felhasználásig deponálni szükséges.

A termőföld tárolását, kezelését, hasznosítását a 2007.évi CXXIX. törvényben előírtak szerint (3. sz. melléklet) a KEM Növény és Talajvédelmi Igazgatóság felügyelete mellett kell elvégezni.

A tervezési területen ásványi nyersanyag lelőhely nem található.

A 43/2007. (VI. 1.) FVM. rendelete alapján Tata közigazgatási területe csak részben nitrát érzékeny.

Természetvédelem

A tervezési területen védendő természeti terület vagy érték nem található.

Környezetalakítási javaslat

A rendezési terv módosításai környezetvédelmi szempontból előnyösebbek, mivel az ipari gazdasági területek (Gip) helyett kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek (Gksz) lettek tervezve.

A kedvezőbb környezeti helyzet ellenére az alábbiakat javasoljuk:

- a Grébicsi vízfolyásba csak a 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet 2. egyéb védett kategóriának megfelelő minőségű csapadékvíz vezethető
- a szennyvizek elszikkasztása tilos !
- a közsatornában elvezetendő szennyvizek minőségének meg kell felelnie a 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendeletben előírt határértékeknek
- az építési munkákat csak a terület teljes közművesítése után lehet megkezdeni
- a lakóterületek és a Gksz. területek között a tervezett védőterület és zöldterület kialakítása zaj és rezgésvédelmi szempontból szükséges a 27/2008.(VII.3.) KvVM.EüM együttes rendelet határértékeinek betarthatóságának érdekében
- a fejlesztési területeket be kell vonni a városi hulladékgazdálkodási rendszerbe
- levegőtisztaság védelmi szempontból a 306/2010.(XII.23.)Korm. rendeletben előírt követelményeket kell betartani
- a termőföld tárolását, kezelését, hasznosítását az 2007.évi CXXIX. törvényben előírtak szerint(3. sz. mell.) a KEM. Növény és Talajvédelmi Igazgatóság felügyelete mellett kell elvégezni
- a fejlesztési munkák megkezdése előtt a termőtalajt az építési területről le kell termelni és a fejlesztési terület szélén az újra felhasználásig deponálni szükséges.
- a beruházási terveknek tartalmazniuk kell a humuszos termőréteg letermelését, tárolását, hasznosítását és a terület helyreállítását
- a beruházások megkezdése előtt az érintett területeket meg kell vizsgálni nitrát érzékenység szempontjából
- a felszíni szennyezések elkerülése érdekében az alábbiakat kell tenni
 - a parkolókról lefolyó csapadékvíz homokfogó - olajfogó műtárgyon kell átvezetni
 - az összegyűjtött tetővíz a tűzi víztároló (60 m³) feltöltésére, frissítésére lesz felhasználva
 - a kommunális hulladékgyűjtő helyet szilárd burkolattal javasolt ellátni
 - a zöldterület három lépcsőben (fű, bokor, fa) lesz növényzettel javasolt telepíteni

- a szilárd kommunális hulladékot hetente legalább egy alkalommal el kell szállítani az önkormányzat által a helyi köztisztasági rendeletben előírt szakvállalattal.
- zaj és rezgésvédelmi szempontból a tervezés, kivitelezés és az üzemeltetés során a 284/2007. (X. 29.) Korm. és a 27/2008.(XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendeletben előírtakat biztosítani kell
- a szelektív hulladékgyűjtés gyűjtősziget kialakításával javasolt
- a fejlesztéseknél a környezeti hatásvizsgálatról szóló 314/2005.(XII.25.) Korm. rendeletben előírtakat kell betartani.