

TERVEZÉS - ST BT.
2800 Tatabánya, Tátra u. 1/A

Munkaszám: 2/2014.

AGOSTYÁN
SZERKEZETI- ÉS SZABÁLYZÁSI TERVÉNEK
MÓDOSÍTÁSA KÉT TERÜLETRE

2. CHMELO TRANS
ÉRDEKELTSÉGŰ TELEKCSOPORT

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK
2014

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

Szakági közreműködő: LAKI FERENC Környezetvédelmi szakmérnök
SzKV-hu, SzKV-le, SzKV-vf, SzKV-zr/11-0136

TERVI ELŐZMÉNYEK

Agostyán településszerkezeti terve és szabályozási terve 2002-ben készült, és a HÉSZ-t 18/2002. (IX. 25.) sz. rendelettel hagyta jóvá az Önkormányzat.

Chmelo Trans Kft. tehergépjármű parkolót kíván kialakítani a telephelyével szomszédos telken. Az Önkormányzat úgy látta, hogy ez a településszerkezeti terv kereteibe belefér (gazdasági terület), de a szabályozási terv nem teszi lehetővé.

A rendezési tervek módosításának előkészítésére döntéselőkészítő tanulmány készült környezetvédelmi- és településrendezési szempontból. Majd lakossági fórum keretében tárgyalták meg az érdekeltekkel.

Ezt követően és ezek figyelembe vételével született meg az 515/2013. (XI.28.) sz. határozat, amely támogatta, hogy készüljön el egy vizsgálat és egy rendezési terv módosítási dokumentáció, ami az illetékes államigazgatási szervek véleményével is alátámasztva segít meghozni a végső önkormányzati döntést.

FEJLESZTÉSI SZÁNDÉK

A Chmelo Trans Kft. szállítmányozó cég, ehhez 26 tehergépjárművel rendelkezik. Ezek nem az óriás kamionok sorába tartoznak, hanem 2 nyerges gépjármű van, a többi 3-5 tonnás teherautó.

A 10292/4 hrsz. telken van a telephely, ahol a burkolt udvaron tudnak parkolni a teherautók, és a telephelyen iroda, szervizműhely és saját használatú üzemanyagtöltő található.

A tehergépjárművek jó esetben folyamatosan úton vannak, csak időnként van, hogy egy-egy rövid időre be kell jönniük a telephelyre, ahol naponta nem több, mint 2-5 gépkocsi fordul meg. Ettől eltérő üzemmenet a nagyobb ünnepek idején van (pl. Karácsony - Újév), amikor minden gépkocsi itthon van, de ilyenkor nem mozdulnak egy hétig sem.

Az udvar kicsi ahhoz, hogy minden gépkocsi elférjen benne, és ez az udvar közvetlenül nem, de az utca túloldalán már lakóházakkal szomszédos, akiket zavarhat az induló-érkező teherautók zaja.

Ezen a problémán kíván a Kft. segíteni azzal, hogy egy tágasabb, és a lakóházaktól távolabbi parkolót alakít ki a 01077/2 hrsz. telken.

Míg a jelenlegi parkolás a legközelebbi házaktól 25-30 m-re esik, addig a tervezett parkoló a meglévő lakóházakat 60-70 m-nél jobban nem közelíti meg, és olyan védelmi intézkedések tervezhetők be itt, amik a jelenlegi helyen nem megvalósíthatóak.

A telephely bejárata a 1128. sz. országos közút és a Petőfi S. utca csomópontjánál van. Maradna továbbra is ez az egy közúti csatlakozás. A beérkező teherautók a szükség szerinti tanakolást vagy szervizt követően belső úton gurulnak át a parkolóba, illetve ugyanígy távozhatnak.

A Kft. nem tervezi a gépjármű park fejlesztését, mivel a gazdaság jelenlegi állapotában nincs rá igény, illetve a költségek növekedése és a bevételek növelhetetlensége nem nyújt lehetőséget a fejlesztésre, csak a szinten tartásra.

A TELEPÜLÉSSZERKEZET VIZSGÁLATA

A 2002-es településszerkezeti terv a 10292/4, 01077/1 és 01078 hrsz. telkekre jelölt meglévő gazdasági területet, míg a 01077/2 hrsz. telkekre és a 01075/15 hrsz. telek 2/3-ára tervezett- illetve tartalék gazdasági területet jelölt. A tartalék terület kategóriát már nem ismeri az OTÉK, hanem úgy kell értelmeznünk, hogy település-szerkezetben gazdasági terület, míg a szabályozásban átmeneti hasznosítása mezőgazdasági terület.

A 01075/15 hrsz. telek fennmaradó harmadára erdőt jelöl a szerkezeti terv.

A 01082 hrsz. erdő mentén jelöl a terv egy tervezett utat a 01075/15 hrsz. telkekre, ami a dombra tervezett lakóterületet kötné be a 1128. sz. útba.

Annak a lakóterületnek a létjogosultsága kérdéses, mivel igen szeles az a domb, és ráközelít a rendkívül zajos szomódi katonai lőtérre. Ennek a vizsgálata azonban nem ennek a tervnek a feladata.

A 01102 hrsz. út településszerkezeti jelentőségű, amennyiben az a Tata-Agostyán-Tardos 1128-as számú országos közút.

A SZABÁLYOZÁS VIZSGÁLATA

A 18/2002. (IX. 25.) sz. rendelettel jóváhagyott szabályozási terv a 10292/4, 01077/1 és 01078 hrsz. telkekre KG-AG/2 építési övezetet jelöl, ami olyan kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, ahol a beépítési paraméterek a HÉSZ 12. § (3) bekezdés szerint O,Sz/25%/5,0 m/2500 m²/50%. Vagyis beépítettség tekintetében alatta marad, zöldfelület tekintetében meghaladja az OTÉK szabta korlátokat. Mondhatjuk úgy is, hogy városi szintről falusi szintre redukálta a gazdasági terület intenzitását.

A 01077/2 hrsz. telek és a 01075/15 hrsz. telek kétharmada M(TKG) jelölést kapott, ami mezőgazdasági terület és tartalék gazdasági terület. Annyira a gazdasági terület funkcióra koncentrált, hogy az "M" mellett nem is jelölte, hogy az általános, kertés vagy gyepgazdálkodási mezőgazdasági terület, ahogy azt a HÉSZ 25. §-a részletezi.

A 01075/15 hrsz. teleknek az út menti sávját E-AG övezetbe sorolja a terv, ami a HÉSZ 23. § (1) bekezdés szerint elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdő, 0,5 %-os beépíthetőséggel (max. 200 m²), a kialakítható telek min. 10 ha. Ezeknek a feltételeknek láthatólag nem felel meg az ott található fás terület, ami az erdő nyilvántartásban nem is szerepel.

Ugyanezen a telken még kiszabályozott egy 12 m széles utat is, ami a dombra tervezett lakóterület feltárását szolgálja majd.

A gazdasági terület és a lakóterület között beültetési kötelezettséget jelöl, ami a tulajdoni lapra nincs rávezetve.

A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA

Változatlanul Gksz-Ag/2 építési övezetben marad a 10292/4, 01077/1 és 01078 hrsz. telek, ehhez csatoljuk még a 01075/15 hrsz. telekhez tartozó, felettük lévő teleksávot, ahol a kialakult állapotnak megfelelő telekhatár korrekciót is javasolunk, és javasoljuk a gazdasági terület telkeinek az összevonását két telekbe, a 10292/4 és a 01077/1 hrsz. megtartásával.

A 01077/1 hrsz. telken gazdasági épület és udvar található telekkönyvileg, de átmenetileg laknak benne. Vizsgáltuk, hogy lakóterületként szabályozható-e, de úgy láttuk, hogy a lakóterület feltételei itt nem biztosíthatóak. Megerősített ebben az a kapott tájékoztatás, hogy már előkészítésben van a tulajdonos innen való kiköltözése, amivel az épület visszakapja gazdasági funkcióját. Átmenetileg a 01077/1 hrsz. telek oldal irányban bővülne az út mentén a két tulajdonos egyezsége szerint. Ezt jelöli az övezeti határ is.

A 01077/2 hrsz. telken kívánják a tehergépjárművek parkolását megoldani.

Ehhez viszont nem szükséges a "beépítésre szánt gazdasági terület" besorolás, hanem megfelel a "beépítésre nem szánt különleges egyéb terület", parkoló funkció megjelöléssel.

Hogy a gépkocsik még távolabb kerüljenek a lakóházaktól, a telek alját, úthoz közeli sávját levágjuk, és helyette keleti irányban terjesztjük ki a különleges területet. Ezen belül pedig leszabályozzuk a parkolásra használható területet. Így biztosítható, hogy a parkoló gépkocsik a Petőfi S. utcai házaktól min 110-120m-re, a 1128. számú út menti házaktól min 60-70 m-re kerüljenek.

A HÉSZ-t kiegészítjük a parkoló terület Kb,p-Ag jelű övezetével.

A 1128. számú út mentén szabályozunk egy 15 m széles véderdő sávot, ami részben beerdősült, részben fák és cserjék telepítésével tovább gazdagítható, és a lakóházak felé az esztétikailag szép zöld fal még hang- és porfogóként is szolgál.

A 01075/15 hrsz. teleknek az erdővel szomszédos határán tervezték egy feltáró utat 12 m szélességgel, de nem a telekhatáron, hanem bizonytalan távolságban beljebb. Ezt úgy pontosítjuk, hogy a telekhatártól 16 m széles úttelket biztosítunk. A terven szerepeltetjük, de kialakítása csak akkor indokolt, ha a dombra tervezett lakóterület fejlesztés ezt szükségessé teszi, és az úttelek tulajdonjoga kártérítéssel köztulajdonba megy át.

A 01075/15 hrsz. telek fennmaradó része gazdasági terület volt, átmeneti hasznosítása pedig mezőgazdaság. Megvizsgáltuk a mezőgazdasági területként való szabályozás lehetőségét, de erről letettünk, mivel a Földhivatal 10079-3/2011 számú határozata a termőföld, legelő művelési ágat törölte, helyette a kivett, telephely művelési ágat engedélyezte.

Kerestük a gazdasági terület és a mezőgazdasági terület közti kompromisszumot, amit a falusi lakóterületként való szabályozásban találtuk meg. Ez áll legközelebb a tényleges jelenlegi hasznosításhoz is, hiszen a telken birkákat és pónilovakat tartanak.

A 18/2002. (IX. 25.) sz. HÉSZ rendelet 7. § c) pontja részletezi a falusias lakóterületen elhelyezhető funkciókat, a 8. § pedig a falusias lakóövezeteket.

Mi a 8. § (2) bekezdés k) pontjában található építési övezetet alkalmazzuk, ahol a beépítési paraméterek $O/20\%/6,0\text{ m}/2000\text{ m}^2/60\%$, ahol a megengedett beépíthetőség kevesebb, a legkisebb zöldfelület viszont több, mint az OTÉK előírása, vagyis nem intenzív beépítésű, jobban dominál a mezőgazdaság, és kevésbé a lakó funkció.

A szabályozás a kisebb, 1000 m²-es telkeken max. 30 m²-es állattartó épületet engedélyez, a nagyobb, 2000 m²-es telkeken pedig csak max. 10 m²-es állattartó épületet ír elő. Nem logikus, ezért javasoljuk most a 10 m²-nek 30 m²-re való emelését. A rendelet általános felülvizsgálata, korszerűsítése során pedig az állattartó épületekre a teleknagysághoz való arányosítást javasoljuk. (Például a beépíthető telekhányad 15 %-a lehetne állattartó épület.)

A tagolódásnak megfelelő fasor telepítésekkel kívánjuk környezet-barátabbá tenni az új funkciókat.

Javasoljuk továbbá, hogy a tervezési terület telekcsoportját vonjuk belterületbe. akár egy lépésben, akár úgy, hogy először a gazdasági terület egészére terjedjen ki, majd később, ha a falusi lakó funkciót kívánják megvalósítani, akkor egy következő ütem hajtható végre.

KÖRNYZET ALAKÍTÁS

Területrendezési tervekhez való viszony vizsgálata

A Komárom-Esztergom megye területrendezési tervében a tervezési területünkre a térségi szerkezeti terv „hagyományosan vidéki települési térség”-et jelöl.

Az OTrT 6. § (2) e) bekezdés szerint a hagyományosan vidéki települési térség bármely területfelhasználási egységbe sorolható a nagyvárosias lakóterület kivételével, tehát a településszerkezeti változás nem mond ellent a magasabb jogszabálynak.

Tájrendezés

A 1128. számú országos közút mellett fekvő tervezési terület az országos ökológiai hálózat területeit nem érinti.

Ez a telekcsoport határos a 01082 hrsz. erdővel.

A tervezési területen erdő a nyilvántartás szerint nem található. A 01075/15 hrsz. telken van az út mentén komolyabb faállomány, ami véderdő besorolásban némi telepítéssel kiegészítve egy védő zöld falat fog képezni az út mellett.

A 01078 és 01077/2 hrsz. telkek határán is van egy hangsúlyos védendő fasor, és a 01078 hrsz. telek belsejében gyümölcsfák állnak. Ez a telek a gazdasági terület része volt és lesz, és alkalmas arra, hogy megőrizve a faállományt, a gazdasági terület kötelező zöldfelületét erősítse.

Az egyes telkek, funkciók határán fasor telepítéseket írtunk elő, hogy javítsuk a környezet állapotát és a tájképi megjelenítést.

A területhasználatra jelenleg a CHMELO TRANS telephelye a mértékadó, a többi terület meglehetősen alulhasznosított, birkák és pónik „nyírják” a gyepet. Ezek a telekrészek is Chmelo Trans érdekeltségűek, ezért a hasznosításukat meg kell tervezni és szabályozni szükséges.

A telekcsoportnak szinte az egésze gazdaságfejlesztésre volt szánva, ami túlzásnak tűnik Agostyánt ismerve. Ez a terv egy környezettudatos, intenzitásban visszalépést jelentő módosításra tesz javaslatot.

A biológiai aktivitásérték vizsgálata:

BA érték a jelenlegi településszerkezeti terv szerint:

Területfelhasználás	Területnagyság, ha	BA érték/ha	BA érték
Gazdasági terület	1,85 ha	0,4	0,740
Erdő terület	0,38 ha	9,0	3,420
Közlekedési terület	0,16 ha	0,6	0,096
Jelenlegi BA érték összesen:	2,39 ha		4,256

BA érték a tervmódosítás után:

Területfelhasználás	Területnagyság, ha	BA érték/ha	BA érték
Gazdasági terület	1,10 ha	0,4	0,440
Falusias lakó terület	0,38 ha	2,4	0,912
Különleges terület, egyéb	0,54 ha	3,2	1,728
Erdő terület	0,24 ha	9,0	2,160
Közlekedési terület	0,13 ha	0,6	0,078
Tervezett BA érték összesen:	2,39 ha		5,318

A biológiai aktivitás értéke $5,318 - 4,256 = +1,062$ BA, vagyis jelentős többletet mutat.

Kulturális örökségvédelem

A tervezési területen sem műemlék vagy műemléki környezet, sem régészeti érdekességű terület nem található.

Infrastrukturális vonatkozások

A tervmódosítás a 1128. sz. Tata-Agostyán-Tardos utat nem érinti, arra újabb közúti- vagy kapubehajtó jellegű csatlakozást nem terveztünk.

Az ebből nyíló meglévő és tervezett utcákat a változás nem érinti, új közlekedési területet nem jelöltünk ki.

A forgalom nagysága a módosítás során változatlan maradt.

Fentiek miatt közlekedési munkarész nem készült.

A Közlekedési Felügyelőség az előzetes véleményében javasolta, hogy a tehergépjárművek a közútról a 01077/2 hrsz. telekre a 01077/1 telek mellett járjanak be. Ott valóban volt egy kapu, de a lakosság kérésére és az Önkormányzat egyetértésével az a kapu megszüntetésre került, helyén már támfal van. A jelenlegi telephely-bejáraton át bonyolódik továbbra is a közlekedés, onnan belső úton jutnak a gépkocsik a parkolójukba. Ez azért praktikusabb így, mert a jelenlegi telephely udvarán van az üzemanyag töltő állomás, amit érinteniük kell ki- vagy beálláskor.

A jelenlegi telephely közműekkel ellátott. A belső parkoló áthelyezése többlet közmű igényt nem jelent.

Hálózatfejlesztést nem tervezünk, ezért közmű és hírközlési fejezet nem készült.

KÖRNYEZETVÉDELMI MUNKARÉSZ

Környezetvédelmi vizsgálat

Agostyán közigazgatásilag Tatához tartozik, ezért a vizsgálati munkarésznél a Tatára vonatkozó adatokat is figyelembe vettük.

A vizsgált területek környezetének helyzetét, állapotát két tényező nagymértékben befolyásolja.

Az egyik az éghajlati adottságok, másik az infrastrukturális ellátottság.

Éghajlati adottságok

Tata-Agostyán éghajlata a "nedves kontinentális és mérsékelten 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 szélesség 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 Chmeló Trans Kft. telephelyének közmű ellátottsága megoldott, és az esetleges növekvő igényeket is ki tudja elégíteni.

Levegőtisztaság-védelem

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 1/2005. (I.13.) KvVM rendelet alapján Tata-Agostyán a 3. zónába és az alábbi zónacsoportba tartozik: NO_x C CO F SO₂ E, benzol E, szálló por B, talaj közeli ózon 0-1.

A vizsgált területeken a közlekedésből adódó légszennyezés nem jelentős (lásd EURO-NATUR környezetvédelmi vizsgálatát). A Tata-Tarján 1128. sz. közút forgalma 1459 Ej/nap.

A tervezési területeken állandó pontforrás nincs.

Hulladékgazdálkodás

A jelenlegi és a tervezett tevékenységből eredendően kommunális szilárd és folyékony valamint veszélyes hulladékok is keletkezhetnek. A szilárd kommunális hulladékot hetente legálább egy alkalommal elszállítják az önkormányzat által a helyi köztisztasági rendeletben előírt szakvállalattal. A telephelyről a folyékony kommunális hulladék közcsatornán keresztül kerül elvezetésre.

A tervezési területeken illegális hulladék nem található.

Felszíni, felszín alatti vizek

Az érvényben lévő jogszabályok szerint Tata-Agostyán közigazgatási területe a felszín alatti vizek szempontjából szennyeződésre kiemelten érzékeny terület.

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

A területéről lefolyó csapadékvíz részben elszivárog, másrészt közvetve az Árendás patakba kerül. Az Árendás patak (01104 hrsz.) rendezetlen, felújításra szorul.

A 0166/3 és a 01075 hrsz.-ú területek között egy betemetett övárók található.

A Tata-Tarján 1128 sz. út közút csapadékvíz elvezetése nem megoldott. A Chmeló Trans Kft. telephelyének csapadékvíz elvezetése részben megoldott.

Zaj és rezgésvédelem

A vizsgált területen zajterhelés döntően 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-hang nyomásszint a falusias lakóterületen. A határértékeknek a védendő homlokzat előtt 2,0 m-re és 1,5 m magasságban kell érvényesülni. A védendő homlokzat a legközelebbi lakóépület előtt értendő. Részletes vizsgálat és számítás az EURONATUR környezetvédelmi vizsgálatában megtalálható.

Talajvédelem

A Chmeló Trans Kft. telephelyének fejlesztési munkáinak megkezdése előtt a termőtalajt az építési területéről le kell termelni és az újra felhasználásig deponálni szükséges. A termőtalaj 20-30cm vastagságú.

A termőföld tárolását, kezelését, hasznosítását a talajvédelmi törvényben előírtak szerint a KEM. Növény és Talajvédelmi Hatóság felügyelete mellett kell elvégezni.

A tervezési területeken ásványi nyersanyag lelőhely nem található.

Tata- Agostyán közigazgatási területe csak részben nitrát érzékeny.

Természetvédelem

A tervezési területen helyileg védett természeti terület, vagy érték nem található.

A beruházással érintett terület (01077/2 hrsz.) nem szerepel az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010.(V.14.)

KvVM rendelet mellékleteiben, de szomszédos a „Gerecse” Különleges Madárvédelmi (SPA) területtel.

Környezetalakítási javaslat

A szerkezeti és szabályozási terv módosítása környezetvédelmi szempontból nem jelent hátrányt a tervezési területeken. A Chmelo-Trans telekcsoportnál a terület beépíthetősége, a területhasználata intenzitása csökken a korábbi tervhez képest, ami környezetvédelmi szempontból kedvező, és támogatható.

A jelenlegi kedvezőnek mondható környezeti helyzet fenntartása és javítása érdekében az alábbiakat javasoljuk:

- a szennyvizek elszikkasztása tilos!
- a közcatornában elvezetendő szennyvizek minőségének meg kell felelnie a 28/2004. (XII.25.) KvVM rendeletben előírt határértékeknek
- a fejlesztési területeket is be kell vonni a városi hulladékgyűjtési rendszerbe
- levegőtisztaság védelmi szempontból a mindenkori rendeletben előírt követelményeket kell betartani
- a termőföld tárolását, kezelését, hasznosítását a KEM Növény és Talajvédelmi Hatóság felügyelete mellett kell elvégezni.

A felszíni vizek kártétel nélküli elvezetése és a szennyezések elkerülése érdekében az alábbiakat javasoljuk:

- a burkolt felületekről lefolyó csapadékvizet homokfogó-olajfogó műtárgyon kell átvezetni
- a megszüntetett övárkot helyre kell állítani
- a területről lefolyó csapadékvizek összegyűjtése javasolt
- a gyűjtőmedence túlfolyóját az Árendás patakba lehet bekötni
- a zöldterületet három lépcsőben (fű, bokor, fa) javasolt telepíteni
- a meglévő zöldterület megőrzendő
- a szilárd kommunális hulladékot hetente legalább egy alkalommal el kell szállítani
- az Árendás patak felújítása során a Tata-Tarján 1128 sz. közút vízelvezetését a patakba történő bevezetéssel kell megoldani.
- zaj és rezgésvédelmi szempontból a tervezés, kivitelezés és a terület beépítése után a 284/2007. (X.29.) Korm. és a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendeletben előírtakat biztosítani kell.