

LT-PLAN BT.

2800 Tatabánya, Tatra u. 1/A

Munkaszám: 5/2015.

**TATA, FÁKLYA UTCA
SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA
2015**

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Tervező: László Tibor okl. építészmérnök

TT-1/11-0086

Szakági közreműködő: Laki Ferenc környezetvédelmi szakmérnök
SzKV-hu, SzKV-le, SzKV-vf, SzKV-zr/11-392

TERVI ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI FALADAT

Tata Város építési szabályzatát 38/2005. (XII. 6.) számú rendelettel hagyta jóvá a Képviselő Testület. A 2005 óta született módosítások beépültek az egységes szerkezetű TÉSZ-be.

A 295/2014. (IX.1.) számú határozat kezdeményezte a településrendezési eszközök módosítását a Fáklya utcai 4050 és 4112 hrsz. telekre vonatkozóan.

A határozat nyitva hagyta azt a kérdést, hogy a jelenlegi Köz (közlekedési terület zöld felülete) besorolást hétvégi házas üdülő terület vagy kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület váltsa-e fel.

Az előzetes vizsgálat és egyeztetés során eldőlt, hogy a tervezésnek a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági funkciót kell előtérbe helyeznie, mert:

- a településszerkezeti terv egyértelműen gazdasági területet jelöl, és a szerkezeti terv indokolatlan módosítása így elkerülhető,
- a Városi Főépítész is ezzel ért egyet,
- a Fáklya utca mentén végig gazdasági területsáv kíséri az utcát, annak egységesítése logikus és kívánatos, míg a közjük ékelődő hétvégi házas telkek városképileg is idegenül hatnának, és a gazdasági forgalom közepette a hétvégi pihenés sem válna zavaróvalanná.

Tekintettel arra, hogy a településszerkezet nem módosul, csak a szabályozást hozzuk szinkronba a szerkezettel, így a módosítás egyeztetése egyszerűsített eljárásban bonyolítható le.

A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA

A hatályos szabályozási terven a Fáklya utca és az abból nyíló, üdülő telkeket megközelítő utcák KÖu közlekedési és közmű területek.

A 4112 hrsz. és 4052/1 hrsz. telkek KÖz közlekedési terület zöld felületeként vannak jelölve. A pontozott vonal övezeti határra utal ugyan, tehát lehet, hogy a közlekedési terület egyik övezetként kell értelmeznünk.

A 4052/1 hrsz. telket az Önkormányzat értékesítette, az már összevonásra került a 4050 hrsz. telekkel, ezért nem szerepel a határozatban a 4052/1 hrsz. telek.

A szabályozási terv szabályozási vonalat csak ott jelöl, ahol beavatkozást, közterület határ módosítást igényel, máshol nem.

Övezeti határt kétféleképpen jelöl: vastag pontvonallal vagy vastag szaggatott vonallal.

A módosítandó telkek közötti illetve melletti övezetek a Fáklya utca mentén Gksz-TÓ/1 jelű gazdasági területek.

A TÉSZ 20. §-a tartalmazza a Gksz területek általános és egyedi előírásait, de a TÓ/1 övezetre nincs külön utalás.

A TÉSZ 5. mellékletének T3.1 táblázata tartalmazza a Gksz területek övezeti paramétereit. A 18. sorban a Gksz-Tó/1 övezet paramétere: 1000 m² / szabadonálló / 35 % / 4,5 m / 35 %.

Az építménymagasságnál a legkisebb és legnagyobb építménymagasság is meghatározott külön-külön 4,5-4,5 m-ben. Eszerint sem több, sem kevesebb nem lehet, hanem centiméter pont-

tosan 4,5 m. Ez az értelmetlen túlszabályozottság tipikus példája. A megvalósult épületek nem is tudják betartani.

Ahogy a telkek mérete sem éri el az 1000 m²-es határt, mégis be van építve.

Az ÜH-TÓ-O/Sz hétvégiházas üdülőterületi övezet paraméterei a TÉSZ 5. mellékletének T4 táblázatában: 400 m² / SZ,O / 20 % / 3,5-5,0 m / 60 %.

A módosítás során az ÜH-TÓ-O/Sz építési övezetet sem a TÉSZ-ben, sem a szabályozási terven nem kívánjuk módosítani, de a tervlapon a tervezési terület része, amennyiben a nevesített 4050 hrsz. telket érinti.

A 4050 hrsz. teleknek azt a végét, ami korábban 4052/1 hrsz.-ot viselt, valamint a 4112 hrsz. telket a szomszédos gazdasági területeknek megfelelően Gksz-TÓ/1 övezetbe soroljuk. Az övezeti paramétersor telekméretét a kialakult állapotra figyelemmel csökkentjük, tehát a 300 m² / szabadonálló / 35 % / 4,5 m / 35 % paramétersorral szabályozzuk.

A TÉSZ 5. mellékletében a legkisebb építménymagasság 4,5 m-es szabályozását törölni kívánjuk.

TÁJRENDEZÉS

A Fáklya utca Vértesszöllősi út felőli bal oldalán megszakításokkal idős, nagy fák képeznek átmenetet az erdős területek felé. A Fáklya utcából az üdülő területek felé vezető utcák ritkább és kisebb fákkal rendelkeznek.

A 4112 hrsz. telek beépítetlen, rajta kis csoportban néhány fa áll. Beépítés esetén ezek a fák megőrizhetőek.

A 4050 hrsz. telek üdülő területi része beépített. A most Gksz övezetbe sorolt vége beépítetlen, néhány fával gazdagítva. Lehet, hogy csak térfelnyerés szempontjából volt a tulajdonosnak szüksége erre a területre. Ha mégis beépítésre kerül, akkor a faállomány értékelésével és megbecsülésével kell az építésznek és az építtetőnek telepítenie a vendéglátó pavilont.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A tervezési területen műemlék, műemléki környezet illetve régészeti lelőhely nem található.

MEGJEGYZÉS

Tekintettel arra, hogy a településszerkezet nem módosult, a területrendezési tervvel való összhangot és biológiai aktivitás értéket nem vizsgáltuk.

Az út-és közműhálózat kiépített, az nem változott, ezért közlekedési, közmű és hírközlési alátámasztó munkarész nem készült.

KÖRNYEZETVÉDELEM

Környezetalakítási vizsgálat

Előzmények

A Képviselő Testület 295/2014. (IX.1.) számú határozatával kezdeményezte a településrendezési eszközök módosítását a Fáklya utcai 4050 és 4112 hrsz. telkekre vonatkozóan.

A határozat nyitva hagyta azt a kérdést, hogy a jelenlegi KÖz (közlekedési terület zöld felülete) besorolást hétvégi házas üdülő terület vagy kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület váltsa-e fel.

Az előzetes vizsgálat és egyeztetés során eldőlt, hogy a tervezésnek a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági funkciót kell előtérbe helyeznie, mert:

- a településszerkezeti terv egyértelműen gazdasági területet jelöl, és a szerkezeti terv indokolatlan módosítása így elkerülhető,
- a Városi Főépítész is ezzel ért egyet,
- a Fáklya utca mentén végig gazdasági területsáv kíséri az utcát, annak egységesítése logikus és kívánatos, míg a közjük ékelődő hétvégi házas telkek városképileg is idegenül hatnának, és a gazdasági forgalom közepette a hétvégi pihenés sem válna zavarótalanná.

A tervezett módosítás a környezetre lényeges hatással nincs, ezért a vizsgálati és javaslati munkarészek aktualizálása történik.

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 szélsébség 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 tervezési terület közmű ellátottsága megoldott, és az esetleges növekvő igényeket is ki tudja elégíteni.

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, szilárd (PM₁₀) D, talaj közeli ózon O-I

A vizsgált területen a fűtésből és az ipari tevékenységből adódó légszennyezés nem jelentős.

A Vértesszőlősi út közlekedéséből eredő légszennyezésével lehet számolni. A tervezési terület és a Vértesszőlősi út távolsága kb. 200 méter, amely a zaj és légszennyezést jelentősen csökkenti.

Hulladékgazdálkodás

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

A tervezési területen illegális hulladék nem található.

Felszíni, felszín alatti vizek

Az érvényben lévő jogszabályok szerint Tata közigazgatási területe a felszín alatti vizek szempontjából szennyeződésre kiemelten érzékeny a terület. A talajvíz 1,5-2,5 m mélyen található.

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

A területről lefolyó csapadékvíz részben elszivárog, másrészt a Tatai Öregtóba kerül.

A vizsgált területen karsztvízforrás nem található.

A vizsgált terület vízbázistól távol helyezkedik el.

Tata város szinte teljes területe „B” ivóvízbázis hidrogeológiai védőterületen található.

A vizsgált területen nincs határozattal kijelölt hidrogeológiai védőterület.

Zaj és rezgésvédelem

A vizsgált területen zajterhelés döntően közlekedésből adódhat. A Vértesszőlősi utcában a közlekedésből származó zajhatás jelentős, de vizsgált terület az úttól kb. 200 m-re található, amely a zajterhelést jelentősen csökkenti.

A 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet 1. sz. melléklete alapján nappal (6-22^h) 45 dB, éjjel (22-6^h) 35 dB lehet a megengedett A-hang nyomásszint az üdülő területen. A határértékeknek a védendő homlokzat előtt 2,0 m-re és 1,5 m magasságban kell érvényesülni. A védendő homlokzat a legközelebb lévő üdülő épület előtt értendő.

Talajvédelem

A tervezési területen ásványi nyersanyag lelőhely nem található.

Tata közigazgatási területe csak részben nitrát érzékeny. A tervezési terület nem nitrát érzékeny.

Az esetleges fejlesztési munkák megkezdése előtt a termőtalajt az építési területéről le kell termelni és az újra felhasználásig deponálni szükséges. A termőtalaj 20-40 cm vastagságú. A termőföld tárolását, kezelését, hasznosítását a talajvédelmi törvényben előírtak szerint a KEM. Növény- és Talajvédelmi Hatóság felügyelete mellett kell elvégezni.

Természetvédelem

A tervezési területen helyileg és országosan védett természetvédelmi terület nem található. A vizsgált terület szomszédságában a HUDI10006 kódszámú Tatai Öregtó elnevezésű különleges madárvédelmi terület található.

Környezetalakítási javaslat

A szerkezeti és szabályozási terv módosítása környezetvédelmi szempontból nem jelent változást.

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

- Az esetleges építési munkákat csak a terület teljes közművesítése után lehet megkezdeni.
- A szennyvizek elszikkasztása tilos!
- A közcsatornában elvezetendő szennyvizek minőségének meg kell felelnie a 28/2004. (XII.25.) KvVM rendeletben előírt határértékeknek.
- Levegőtisztaság védelmi szempontból a mindenkoriban érvényben lévő követelményeket kell betartani.
- A fejlesztési munkák megkezdése előtt a termőtalajt az építési területéről le kell termelni és a fejlesztési terület szélén az újra felhasználásig deponálni szükséges.
- A felszíni szennyezések elkerülése érdekében az alábbiakat javasoljuk:
 - a parkolókról lefolyó csapadékvizet homokfogó - olajfogó műtárgyon javasolt átvezetni,
 - a zöldterületet három lépcsőben (fü, bokor, fa) kell telepíteni,
 - a szilárd kommunális hulladékot hetente legalább egy alkalommal el kell szállítani.
- A vízbázis védelem érdekében a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet előírásait a tervezés és kivitelezés, üzemeltetés során be kell tartani.
- 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.
- A részletes szabályozási terv módosítása az ökológiai folyosó természetes és természet közeli élőhelyeinek fennmaradását, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működését nem befolyásolja.
- Az áttervezés során a biológiai aktivitás érték nem csökkent.