

**LT-PLAN BT.**

**2800 Tatabánya, Tatra u. 1/A**

Munkaszám: 18/2014.

**TATA, KAKAS UTCA  
MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMTERÜLET  
SZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI MÓDOSÍTÁS  
2015**

**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

Tervező: László Tibor okl. építésmérnök  
TT-1/11-0086

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

## TERVI ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI FELADAT

Tata város szabályozási tervét és a helyi építési szabályzatát, a TÉSZ-t a 38/2005. (XII. 6.) számú rendelettel hagyta jóvá az Önkormányzat. Azóta erre a jelenleg tervezés alá vont területre módosítás nem történt.

A hatályos településszerkezeti tervet a 128/2002. (IX.25.) számú határozattal fogadta el a képviselő testület. Szerkezeti módosítás sem történt azóta a tervezési területen.

Az Önkormányzat a 438/2014. (XII.18.) számú határozatával kezdeményezte a mezőgazdasági üzemerület településrendezési módosítását.

Tekintettel arra, hogy a város fő infrastrukturális hálózatát nem érinti, új beépítésre szánt területet nem jelölünk ki, és zöld területet, erdőt a módosítás nem érint, így egyszerűsített eljárásban folytatjuk le a véleményezést.

A Kakas utca mellett külterületen fekvő, volt TSZ major folyamatosan privatizációval osztódik. A jelenlegi szabályozás ellehetetleníti a telektömb rendezését, fejlesztését, annak módosítása elkerülhetetlen.

Funkciójában nincs változás, mezőgazdasági üzem terület volt, és marad is.

## A SZABÁLYOZÁS VIZSGÁLATA

A szabályozási terv Gmü azaz mezőgazdasági üzemi gazdasági terület övezetébe sorolja.

A TÉSZ szabályozása a Gmü övezetre a 22. §-ban és az 5. melléklet T3.3 táblázatban található:

- telekméret: min. 1 ha, tovább nem osztható
- szabadonálló beépítési mód
- beépíthetőség max. 15 %, max. 150 m<sup>2</sup>-es épülettel, max. 5 %-kal nőhet a jelenlegi beépítettség
- építménymagasság min. 4,5 m, max. 9 m
- zöldfelület min. 40 %
- teljes közművesítettség.

Sem a kialakult állapot, sem fejlesztési szempontok nem teszik elfogadhatóvá ezt a szabályozást.

A telekméretet min. 1 ha-ra szabályozza, a jelenlegi legkisebb telek 900 m<sup>2</sup>.

A telkeket nem engedi osztani, miközben a legnagyobb telek közel 5 ha-os.

Csak 15 %-os beépítettséget enged, míg az átlagos beépítettség jelenleg kb. 25 %-os, a megengedett 150 m<sup>2</sup>-es épület lakóháznak is kicsi, nemhogy üzemi épületnek, és a jelenlegi beépítettség max. 5 %-os növelése a gazdasági tevékenység befagyasztását jelenti, ami teljesen indokolatlan és káros.

Építménymagasság minimális mértékét megadni értelmetlen, a gazdasági épületekre a 9 m megfelelőnek látszik, de az építményekre, pl. magtár tartályokra nem elegendő.

A szabályozási terv a telekcsoporthoz körül szabályozza az úthálózatot és a Kakas utca külterületi szakaszán az országos közút 50 m-es védősávját.

A távlatilag lakóterület fejlesztésre kijelölt területek irányában telken belül 20 m-es beültetési kötelezettséget ad meg a telekhatárok mentén.

Az üzemterületet átszeli a –HVB– jelű vízbázis védelmi határvonal.

Jelöl még egy 200 m-es sugarú védő távolság kört, amiről nem lehet tudni, hogy mi indokolta, mért pont ott van a középpont, és mért 200 m a sugara. Az kiderül, hogy ezen a körön belül lakóház nem állhat, de nem is éri el a lakó övezeteket.

## A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA

Az OTÉK-nak megfelelően a mezőgazdasági üzemeket nem gazdasági területfelhasználáson belül, hanem a beépítésre szánt különleges területeken belül szabályozzuk.

Így övezeti jele: Kmü1, különleges mezőgazdasági üzemi övezet.

A szabályozási paraméterek: K / 40 / 9,0 / K, 3000

Beépítési mód: kialakult, új építés esetén az épületek közötti min. távolság a magasabb épület építménymagassága

Beépítettség: max. 40 %

Építménymagasság: 9 m, ami technológiai szükségességből meghaladható

Telekméret: kialakult, új telekalakítás esetén min. 3000 m<sup>2</sup>

Zöldfelület: min. 40 %, ezen belül a közterületi telekhatáron fasor telepítendő, illetve védő zöld sáv kétszintű növényzettel.

A mezőgazdasági üzemterületnek jelenleg is van belső útja, amit önálló övezetként kezelünk Kmü2 övezeti jellel. Ez a különleges területen belül a magán út övezete, közforgalom elől elzárt magánút min. 8 m-es szabályozási szélességgel.

A korábbi tervből átvettük a lakóterületek felé kialakítandó 20 m-es zöld sávokat, és (vz) védő zöldként jelöltük. Itt épület nem állhat, és kétszintű (fa+cserje) növényállománnyal kell betelepíteni, illetve az itt lévő faállományt meg kell őrizni.

A korábbi tervből átvettük a vízbázis védelem B jelű övezetének határvonal jelölését, viszont nem vettük át az értelmetlennek látszó 200 m sugarú védő terület jelzést.

Veszélyes tevékenység a telephelyen nem folyik. A technológia és tevékenység ilyen jellegű értékelésére a Élelmezés-egészségügyi Hatóság illetékes.

## TÁJRENDEZÉS

A tervezési terület TSz major volt. A régi épületek egy részét már lebontották, más részét üzemeltetik, és vannak épületek, amik a közhiteles térképen nincsenek feltüntetve, illetve rossz helyen vannak feltüntetve.

A tulajdonosok geodéziai felmérést készítettek, a tömbön belüli telekhatárokat és az épületállományt ez alapján tüntettük fel az alaptérképen.

A telektömbön belül sok tulajdonosra illetve tulajdonra osztódik a volt major. Jelenleg az ipari parkok mintájára üzemelnek, egy szolgalmi útról nyílnak önálló gazdasági egységek. Vannak művelt és műveletlen telekrészek, de a terület zöme gazdasági épület és udvar.

A telkeken belül, a belső telekhatárok mentén elvétele találni fát, fasort, viszont jelentősebb fasor húzódik a Kakas utca, vagyis a Tata-Komárom országos mellékút mentén és szélesebb fasor húzódik a 0154/15 hrsz. földút mentén és a 867/7 hrsz. szántó mentén, ami már távlatilag út és lakóterület fejlesztési térség.

Ezeknek a fasoroknak, zöld sávoknak a megtartását és fejlesztését védő zöld sávok kiszabályozásával segítjük. Ezekre a (vz) jelű teleksávokon kétszintű növényzet (cserje és fa) fenntartását, telepítését írjuk elő, és itt épület nem állhat. A közutak mentén máshol is előírtuk a fasor telepítését és védelmét.

A telken 40 % zöldfelületet kell biztosítani.

Biológiai aktivitásértéket nem kell vizsgálni, mivel új beépítésre szánt területet nem jelöltünk ki.

## **A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELTETÉS**

A KEM Területrendezési Terv rendeletének 2. függeléke alapján Tata az alábbi országos és térségi övezetekkel érintett:

- országos ökológiai hálózat,
- kiváló termőhelyi adottságú szántó terület,
- kiváló termelőhelyi adottságú erdőterület,
- országos jelentőségű tájképvédelmi terület,
- meglévő honvédelmi terület,
- földtani veszélyforrás területe.

Az első öt övezet a tervezési területünket nem érinti. A földtani veszélyforrás területének övezete a település egészét érinti, azon belül a tervezési területünket információink szerint nem érinti, kérjük, hogy a Bányakapitányság ezt erősítse vagy cáfolja meg.

A tervezési terület városias települési térségben van. Az OTv-ről szóló 2003. évi XXVI. törvény 6. § (2) bekezdés d) pontja szerint a települési térség bármely települési terület-felhasználási egységbe sorolható.

Tehát a gazdasági terület különleges területfelhasználásba való sorolása a területrendezési tervekkel nem ellentétes.

## **KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM**

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

## KÖRNYEZETVÉDELEM

### Környezetvédelmi vizsgálat

#### Előzmények

A hatályos településszerkezeti tervet a 128/2002. (IX.25.) számú határozattal fogadta el a képviselő testület. Szerkezeti módosítás sem történt azóta a tervezési területen.

Az Önkormányzat a 438/2014. (XII.18.) számú határozatával kezdeményezte a mezőgazdasági üzemterület településrendezési módosítását.

Tekintettel arra, hogy a város fő infrastrukturális hálózatát nem érinti, új beépítésre szánt területet nem jelölünk ki, és zöld területet, erdőt a módosítás nem érint, így egyszerűsített eljárásban folytatjuk le a véleményezést.

A Kakas utca mellett külterületen fekvő, volt TSZ major folyamatosan privatizációval osztódik. A jelenlegi szabályozás ellehetetleníti a telektömb rendezését, fejlesztését, annak módosítása elkerülhetetlen. Funkciójában nincs változás, mezőgazdasági üzem terület volt, és marad is.

A tervezett módosítások a környezetre tényleges hatással nincsenek, ezért a vizsgálati és javaslati munkarészek aktualizálása történik.

A környezeti helyzetet, állapotot két tényező nagymértékben befolyásolja. Az egyik az éghajlati adottságok, másik az infrastruktúra ellátottsága.

A környezeti állapot felmérése ezért a két tényező statisztikai vizsgálatával kezdődik.

#### Éghajlati adottságok

Tata éghajlata a „nedves kontinentális és mérsékelten meleg” jelleget mutatja.

- évi középhőmérséklet 11,3 °C
- éven belüli átlagos hőingadozás 22,1 °C
- nyári félév sokévi átlaga 17,2 °C
- téli félév sokévi átlaga 3,6 °C
- fagyos napok száma 80-90
- jellemző szélirány ÉNY-i, NY-i
- átlagos szélesség 2-3 m/s
- jellemző napos órák száma 2000 – 2180
- a napsugárzás évi összege 4300 MJ/m<sup>2</sup>
- felhőborítottság éves viszonylatban 58 %
- évi csapadék mennyisége 560 – 660 mm
- hófödte napok száma 50
- a hótakaró átlagos vastagsága 7-10 cm
- az évi csapadék 12-15 %-a hó formájában hullik le
- a területi párolgás (evapostranspiráció) 550-970 mm
- szabad vízfelszínű párolgás 1028 mm
- relatív páratartalom 73 %
- talajhőmérséklet (átlag) 9,9 °C

#### Infrastruktúra ellátottság

A vizsgált terület infrastrukturális ellátottsága megfelelőnek mondható, a szennyvízcsatornán kívül minden rendelkezésre áll.

#### Levegőtisztaság-védelmi vizsgálat

Az ÉD. Környezetvédelmi, Természetvédelmi Felügyelőség Tata területén folyamatos mérést biztosító immissziós mérőállomást nem üzemeltet.

A tervezett Új úti pálya közelében nincs olyan üzem, légszennyező forrás, ezért a tervezési terület levegője tisztának mondható. A téli időszakban transzmisszióból eredően a porterhelés lehet időszakosan jelentős.

Az 4/2002 (X. 7.) KvVM rendelet 2. számú melléklete alapján Tata a 3. légszennyezettségi zónában tartozik és az alábbi zónacsoportba:

|             |   |                             |     |
|-------------|---|-----------------------------|-----|
| Kéndioxid   | E | nitrogéndioxid              | C   |
| Szénmonoxid | F | szilárd (PM <sub>10</sub> ) | B   |
| Benzol      | E | talaj közeli ózon           | O-I |

### **Felszíni, felszín alatti vizek vizsgálata**

A vizsgált terület felszíni szennyeződésre érzékeny terület, ahol a fedőréteg és a talajvízszint 3-4 m.

A különböző beszivárgási területek a Fényes fürdő K-28/a kútjától való súlyozott átlag távolságát 2,2 km-re becsülve a vízrészecskék tényleges sebessége 1,5 m/év, az átlagos szivárgási sebesség (3 %-os porozitás mellett) 4,5 cm/év.

A Fényes fürdő területén lévő karsztvíz kutak védőidomának hidrogeológiai „B”, védőterülete érintik a tervezési területet.

A felszíni vizek befogadója a tervezési terület közelében lévő Réti tó. / kb. 550 m/

### **Talajtani vizsgálat**

A vizsgált terület talaja szemcseösszetétel alapján agyagos vályog. Talajföldrajzi osztályozás szerint: karbonátos réti talaj

A réti talajt a vízhatásra beálló levegőtlenység a jellegzetes szerves anyag képződés és az ásványi anyagok redukcióját alakította ki.

A réti talaj jól, illetve erősen víztartó, közepes vízbefogadású, vízelvezető képessége gyenge, felmelegedése lassú. A terület talaja sok meszet tartalmaz, karbonátos jellegéből adódóan gyengén lúgos kémhatású, magas humusz tartalmú és kötött jellegű.

A vizsgált területen vízerózió vagy a szél okozta defláció nem található.

### **Zaj- és rezgésvédelmi vizsgálat**

A vizsgált terület zaj- és rezgésvédelmi szempontból részben kedvező. Egyetlen zajforrás az Kakas út közlekedéséből származó, illetve a major tevékenységéből adódó zajterhelés. Védendő létesítmények a környéken a Kakas utcai családi házak. A lakóházak a volt TSZ major-tól kb. 200m-re vannak.

A Kakas utca része a Tata-Komáromi útnak. Forgalma 2200ej/nap.

### **Hulladék elhelyezési vizsgálat**

A tervezési terület felszíni szennyezésre érzékeny terület, ezért igen fontos a hulladékok szakszerű kezelése. A szilárd kommunális hulladékot hetente legalább egy alkalommal elszállítják az önkormányzat által a helyi köztisztasági rendeletben előírt szakvállalattal. A folyékony kommunális hulladék zárt szennyvíztározóba kerül, majd szippantó kocsival a Tatai szennyvíztisztítóba kerül elszállításra.

A tervezési területen illegális hulladék nem található. Használható mezőgazdasági gépek, tartályok, tűzifa, homok tárolása történik a telephelyen.

### **Természetvédelmi vizsgálat**

A 21/1999. (VII. 10.) önkormányzati rendelet a Réti tavakat, Fényes fürdőt és környékét helyi védelem alá helyezte.

A tervezési terület a helyi védett területektől 550 m-re található. /Réti tó/

Országosan védett természetvédelmi terület a vizsgált területen és a közelében nem található.

## **Környezetvédelmi javaslatok**

### **Levegőtisztaság-védelmi javaslat**

- Cél a jelenlegi relatív kedvező helyzet fenntartása.
- A tervezési területen olyan gazdasági tevékenység, amely jelentős szennyezést okoz, nem folytatható.
- A megújuló energiaforrások hasznosítását előnyben kell részesíteni. Szénnel, olajjal történő tüzelés nem javasolt.
- A légszennyezettségi zónában tartozó határértékeket be kell tartani.

### **Vízminőség-védelmi javaslat**

- A vízbázis védelem érdekében a 123/1997.(VII. 18.) Korm. rendelet előírásait a tervezés, kivitelezés és üzemeltetés során be kell tartani.
  - A régi ivóvíz és a csapadékvíz hálózat felülvizsgálata javasolt.
  - Az egymással együttműködő vízi rendszerek működőképes állapotba hozása javasolt.
- Az időszakos vízfolyás karbantartása szükséges.

### **Zaj- és rezgésvédelmi javaslat**

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.

Építési engedély kiadása abban az esetben lehetséges, amennyiben a tervező számítással igazolja, hogy a várható zajterhelés határérték alatti lesz.

### **Hulladékgazdálkodási javaslat**

- A jelenlegi hulladékgyűjtést, elhelyezést tovább szükséges fejleszteni.
- A fejlesztési területeket be kell vonni a városi hulladékgazdálkodási rendszerbe- a szelektív hulladékgyűjtés gyűjtősziget kialakításával javasolt.
- Az esetleges veszélyes hulladékok gyűjtéséről, ártalmatlanításáról a rendeletben előírtak szerint kell gondoskodni.
- A szennyvíz elszállításáról rendszeresen gondoskodni kell.

### **Talajvédelmi javaslat**

- A tervezési területen olyan tevékenység nem végezhető, amely talajszennyezést okozhat.
- A felszíni szennyezések elkerülése érdekében az alábbiakat javasoljuk:
  - a parkolókról lefolyó csapadékvizet homokfogó - olajfogó műtárgyon kell átvezetni
  - a zöldterületet három lépcsőben (fü, bokor, fa) kell telepíteni
  - a szilárd kommunális hulladékot hetente legalább egy alkalommal el kell szállítani
- A termőföld tárolását, kezelését, hasznosítását a KEM. Növény és Talajvédelmi Hatóság 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.

### **Természetvédelmi javaslat**

Természetvédelmi szempontból a háromszintű zöldterület kialakítása javasolt