

LT - PLAN BT.

2800 Tatabánya, Tatra u. 1/A

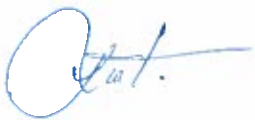
Munkaszám: 16/2016.

TATA VÁROS

SZERKEZETI- ÉS SZABÁLYOZÁSI MÓDOSÍTÁSOK 2016

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Tervezők:

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

Szakági közreműködő:

Környezetvédelem:  **LAKI FERENC** környezetvédelmi szakmérnök
SzKV-hu, SzKV-le, SzKV-vf, SzKV-zr/11-392

TERVI ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI FELADAT

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

Az Erkel utcát érintően volt egy módosítás 2006-ban és egy 2010-ben, bár az utóbbi csak a Kisfaludi közben hozott változást, az Erkel utcában nem.

A Kálvária utcára vonatkozóan történt módosítás 2015-ben, de az a Kálvária utcának más szakaszára vonatkozott, mint ami most tervezés tárgya lesz.

A 261/2016. (VI. 29.) önkormányzati határozat kezdeményezte az Erkel utcán a közlekedési terület határának a módosítását.

A 257/2016. (VI. 29.) önkormányzati határozat kezdeményezte a Kálvária utcán a közlekedési terület - lakó terület határának módosítását.

A 259/2016. (VI. 29.) önkormányzati határozat kezdeményezte a TÉSZ módosítását az ELTE Tatai Geológus Kertjének vonatkozásában.

A három, méretében és jelentőségében apró módosítást egy eljárásban, egyszerűsített véleményezési eljárásban egyeztetjük.

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV VIZSGÁLATA

1. Erkel utca:

Jobb oldalán kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület van, bal oldalán kertvárosias lakó terület.

A szerkezeti terv az Erkel utcát gyűjtő útnak jelöli, ami a Deák F. utcán folytatódik.

2014-ben szerkezeti terv módosítás történt a Budapest-Hegyeshalom vasútvonal módosításának kapcsán. Ez az Erkel utcát nem érinti, de a környezetét igen.

2. Kálvária utca:

Kisvárosias lakótömbökön halad át a Kálvária utca. Ahol a Hullám utcával egyesül, ott kiszélesedik. Annyira, hogy a 34-es számtól a 44-es számú házig a lakó telkek előtt zöld területet jelöl a terv.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a szabályozási terv és a szerkezeti terv nincs szinkronban, a szerkezeti terv zöldterületnek jelöli azt, ami a szabályozásban közlekedési terület zöld felülete, de ennek a korrekciója a városi szintű terv-felülvizsgálat kompetenciája.

A Kálvária utca és a Fazekas köz között is eltérés tapasztalható: szerkezeti terven kisvárosias lakóterület van, a szabályozási terven településközponti vegyes terület.

3. Geológus kert:

A Kálvária utcai lakótelkek vége és a Fekete út között van az ELTE Tatai Geológus kertje, ami különleges intézményi terület besorolásban van.

Ennek településszerkezeti módosítására nincs igény.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a Kin különleges terület és a szomszédos zöldterület határa jelentősen eltér a szabályozási- és szerkezeti terven. Ezek összhangba hozása a városi szintű terv-felülvizsgálat kompetenciája.

A SZABÁLYOZÁS VIZSGÁLATA ÉS MÓDOSÍTÁSA

1. fedvényterv: Erkel utca

A 2006-os szabályozási terven az Erkel u. szabályozási szélessége 16 m.

Egyik oldalán Gksz-K-Sz/O építési övezet van, a másik oldalán Lke-KV-O építési övezet.

Ezeknek a beépítési paramétereit a módosítás szempontjából indifferensek, hiszen nem módosulnak, hanem a közlekedési terület csökkentése a tervezés témája.

Az Erkel utca a Vértesszőlősi út és a Szilágyi E. utca között 15 m széles. A Szilágyi E. utca és Deák F. u. közötti szakaszon az Erkel utca kiszélesedik 22-16 m-re.

A közlekedésnek nincs igénye erre a szélességre ezen a rövid szakaszon, az Önkormányzat viszont alkalmasnak találja telekkiegészítésként való értékesítésre.

Az út szabályozási szélességét csökkentjük oly módon, hogy a Szilágyi Erzsébet utcánál a sarkot a 3928/1 hrsz. telek sarkával egy vonalban jelöljük ki, míg az Erkel utca és Deák Ferenc utca sarokpontja változatlan marad, így 0-6 m szélességgel nő a lakóterület a közlekedési terület rovására.

Ezen a szakaszon megmarad az Erkel utcának a 16 m szabályozási szélessége.

2. fedvényterv: Kálvária utca

A Kálvária utcai lakótömbök Lk-FT-O jelű építési övezetek. Az 5. melléklet T1.2. táblázat szerint a beépítési paraméterek: $K \text{ m}^2$ / oldalhatáros / 35-60 % / K-5 m / 25-40 %.

A kettős paraméter a telekmérettől függő értékre vonatkozik a T1.6. táblázat szerint:

300 m^2 vagy az alatt 60 % beépíthetőség 25 % zöldfelület,

301-449 közt 50 % beépíthetőség 35 % zöldfelület,

450 m^2 vagy afelett 40 % beépíthetőség 40 % zöldfelület.

A Kálvária utca és Hullám utca találkozásánál a terv jelöl egy KÖz területet, ami a közlekedési terület zöld felülete, vagyis olyan folt, amire a közlekedésnek nincs szüksége.

Itt található az 1792 hrsz. szélső telek, ami terjeszkedni szeretne, az Önkormányzat pedig egyetért a telekkiegészítéssel, a határozat értelmében 3-5 m szélességben.

Megvizsgáltuk a közművek elhelyezkedését, azok védő távolságát, és 4,5 m széles sávnak a lakóterülethez csatolását javasoljuk a közlekedési terület rovására.

A jelenlegi telek kb. 242 m^2 , a telekkiegészítés kb. 64 m^2 , a telek bővített területe kb. 306 m^2 lenne. A telekalakítási vázrajzon ez pontosítható úgy is, hogy 300 m^2 legyen. 300 m^2 esetén 180 m^2 a beépíthetőség. 300 m^2 felett 153 m^2 a beépíthetőség. A tulajdonos építési igényeiről nincs információnk.

3. TÉSZ módosítás: Geológus kert

A Kálvária utcai lakótelkek vége és a Fekete út között helyezkedik el a Geológus kert Kin különleges intézményterület besorolásban a 254/18. hrsz. telken.

Az 5. melléklet T5. paraméter táblázatának 1-27 sorában ilyen övezet nem található. A TÉSZ 11. § területfelhasználási fejezete felsorolja az övezeteket. Az (1) bekezdés e) pontjában található a Kin övezet, mint intézményi jellegű különleges övezet. Tehát a feladat az, hogy az övezethez paramétereket rendeljünk, mert anélkül a fejlesztésre, építési engedély beszerzésére nincs mód.

Az intézménytől megkaptuk a Geológus kert fejlesztési koncepcióját, melyet mellékelünk. Ennek figyelembevételével a TÉSZ-be az alábbi szabályozást javasoljuk beemelni:
Kin 1 ha / szabadonálló / 10 % / 9,0 m / 40 %.

TÁJRENDEZÉS

Az Erkel utca és a Kálvária utca esetében a közlekedési terület használaton kívüli feltjairól van szó, egy-két fával, némi gyeppel. Ezek gondozását jelenleg is a szomszédos lakók végzik nagy részben. A lakótelekhez csatolva jó kezekbe kerül a városkép, utcakép romlása nélkül.

A Geológus kert a természeti értékek ápolására, tanulmányozására és bemutatására jött létre. Fejleszteni kell a korszerű igények biztosítása érdekében. Ehhez olyan paramétereket ad a szabályozás, ami a természeti értékek védelmét tükrözi: az OTÉK által megadott 40 % beépíthetőséggel szemben itt csak 10 % szerepel.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Az Erkel utca és a Kálvária utca tervezési területein műemlék, műemléki környezet illetve régészeti lelőhely nem található.

A Geológus kert 254/18 hrsz. telkén régészeti lelőhely és műemlék nem található, de a műemléki környezeten belül van. A koncepció ismeretében a fejlesztés a térség műemléki értékeit nem veszélyezteti.

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSA

Két helyen növeltük a lakóterületet a közlekedési terület rovására.

Területfelhasználás	Terület, ha	BA érték/ha	BA érték
Közlekedési terület	0,026	0,6	- 0,016
Kisvárosias lakó terület	0,006	1,2	+ 0,007
Kertvárosias lakó terület	0,020	2,7	+ 0,054
Különbözet összesen:			+ 0,045

Tehát a módosításokkal a BA érték nőtt.

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA

Komárom-Esztergom Megye területrendezési tervében a térségi szerkezeti terv alapján megállapítható, hogy a tervezési területek városias települési térségben vannak.

Az OTvT-ről szóló 2003. évi XXVI. törvény 6. § (2) bekezdés d) pontja szerint a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.

Tehát a közlekedési terület és a lakóterület határvonalának korrekciója a területrendezési tervekkel nem ellentétes.

KÖRNYEZET ALAKÍTÁS

Környezetalakítási vizsgálat

A 261/2016. (VI. 29.) önkormányzati határozat kezdeményezte az Erkel utcán a közlekedési terület határának a módosítását.

A 257/2016. (VI. 29.) önkormányzati határozat kezdeményezte a Kálvária utcán a közlekedési terület - lakó terület határának módosítását.

A 259/2016. (VI. 29.) önkormányzati határozat kezdeményezte a TÉSZ módosítását az ELTE Tatai Geológus Kertjének vonatkozásában.

A tervezett módosítások a környezetre lényeges hatással nincsenek, 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 szélsősebesség 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 közlekedésből, a fűtésből és az ipari tevékenységből adódó légszennyezés nem jelentős.

Hulladékgazdálkodás

A meglévő tevékenységekből eredendően kommunális szilárd és folyékony valamint veszélyes 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 közcsonatán keresztül kerül elvezetésre.

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

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

A vizsgált területeken karsztvízforrás nem található. Az ELTE Tatai Geológus Kertje és a Kálvária domb nyitott karszt terület.

A vizsgált területek vízbázis közelében helyezkednek el, de a karsztvíz mennyiségét és minőségét a tervezett változások nem veszélyeztetik.

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 mellékutcákban a közlekedésből származó zajhatás jelentéktelen.

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 kisvárosias 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.

Talajvédelem

A vizsgált területen a mészkő 3-5 méter mélyen található, melyre pleisztocén finomhomok települt, ezért sérülékeny földtani közeget jelent.

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 Talajvédelmi Hatóság felügyelete mellett kell elvégezni.

A tervezési területen ásványi nyersanyag lelőhely nem található.

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

Természetvédelem

A tervmódosítással érintett utcák nem természetvédelmi területen vannak.

Környezetalakítási javaslat

A szerkezeti és szabályozási terv módosítása környezetvédelmi szempontból előnyös.

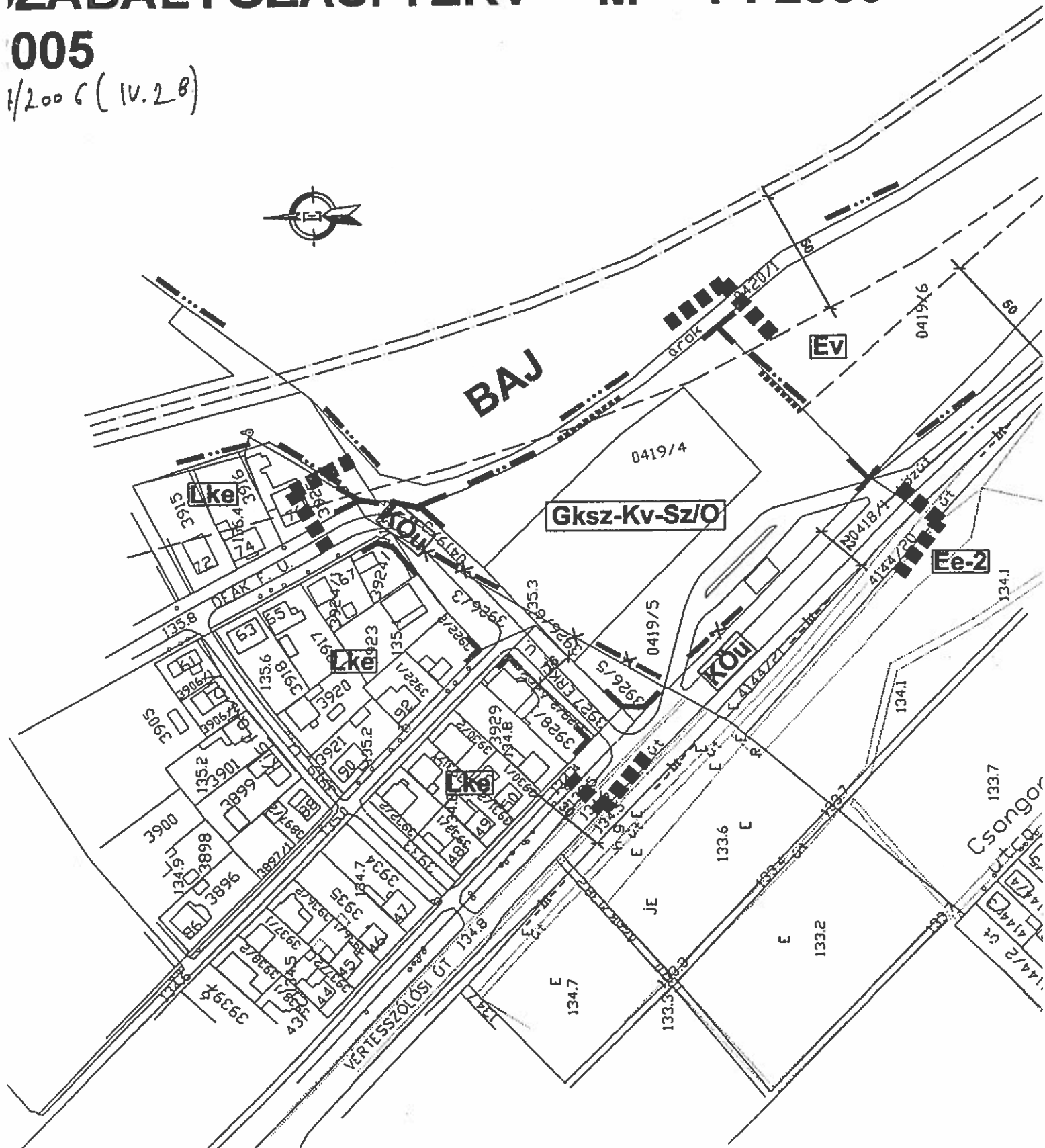
A jelenlegi kedvezőnek mondható környezeti helyzet fenntartása és javítása érdekében az alábbiakat javasoljuk:

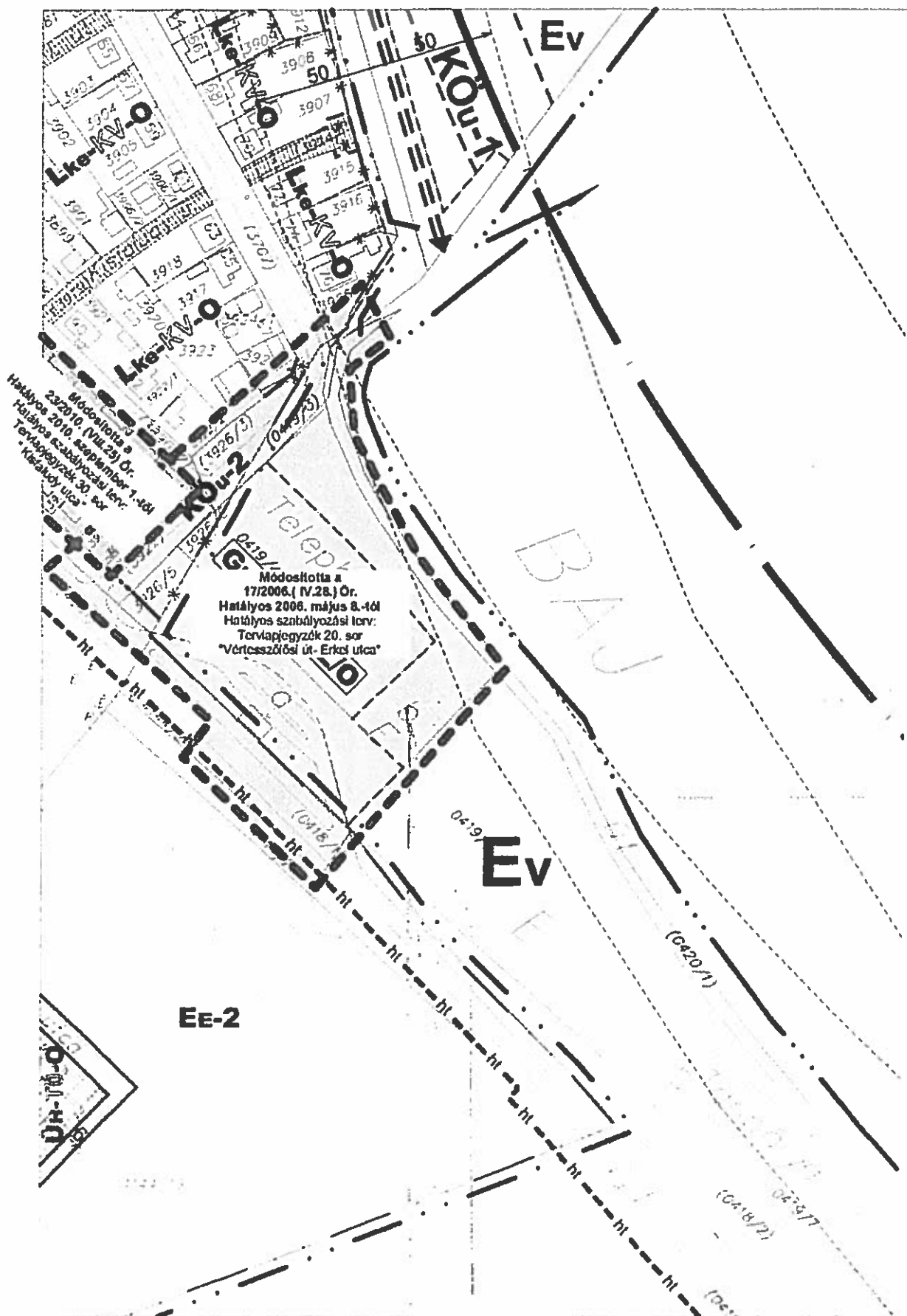
- az esetleges építési munkákat csak a terület teljes közművesítése után lehet megkezdeni
- a szennyvizek elszikkasztása tilos!
- a közcsatornában elvezetendő szennyvizek minőségének meg kell felelnie a 28/2004. (XII.25.) KvVM rendeletben előírt határértékeknek
- a fejlesztési területeket be kell vonni a városi hulladékgazdálkodási rendszerbe - a szelektív hulladékgyűjtés gyűjtősziget kialakításával javasolt
- levegőtisztaság védelmi szempontból a mindenkoriban rendeletben előírt követelményeket kell betartani
- a termőföld tárolását, kezelését, hasznosítását a Talajvédelmi Hatóság felügyelete mellett kell elvégezni
- a fejlesztési munkák megkezdése előtt a termőtalajt az építési területéről 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 felszíni szennyezések elkerülése érdekében az alábbiakat javasoljuk:
 - a parkolókról lefolyó csapadékvizet homokfogó - olajfogó műtárgyon kell átvezetni
 - a kertekben műtrágya és növényvédő szerek használata nem ajánlott
 - a trágyatároló csak szigetelt zárt rendszerű lehet
 - a zöldterületet három lépcsőben (fű, 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 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 országos ökológiai hálózat övezetének magterületét, az ökológiai folyosó természetes és természet közeli élőhelyeinek fennmaradását, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működését nem befolyásolja.

Az elkövetkező évek egyik nagy feladata lesz Tatán az újra éledő források vizeinek kártétel nélküli elvezetése, de a tervezési területen illetve 500 méteres körzetben forrás nem található.

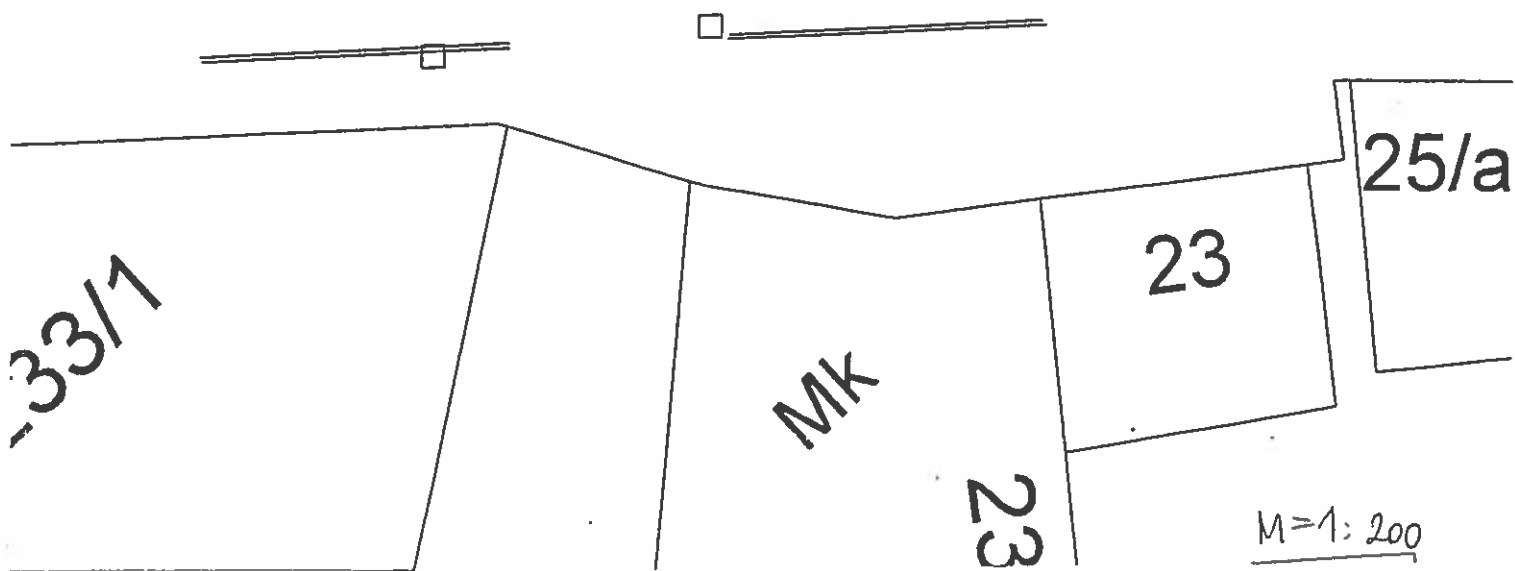
005

1/2006 (14.28)









Korábbi megbeszéléseinkre, valamint a Főépítész úrral történt megbeszélésekre hivatkozva küldjük javaslatunkat az ELTE Tatai Geológus Kert építési szabályainak megállapítása és az ingatlan tulajdoni és telekhatárai rendezése érdekében, az alábbiak szerint.

Üdvözlettel,

Dr. Weiszburg Tamás igazgató megbízásából,

Dávid Béla

Három Garas Kft.

1116 Budapest, Fehérvári út 108-112.

telefon: +36-1-413-1322

mobil: +36-30-942-5267

e-mail: david.bela@uzletitanacsadok.hu

„Testületi ülés előterjesztési javaslata az ELTE Tatai Geológus Kert építési paraméterei és az építési szabályok megállapítás tekintetében:

1. Rövid funkcióleírás (tervezet) – ELTE Tatai Geológus Kert:

Intézményi jellegű különleges övezet (K-In) – az ingatlan hosszú távú funkcionális fejlesztési irányai, funkciók:

- Múzeumi és kutatási funkció és annak fejlesztése – a tatai Geológus Kert, Tata város egyik meghatározó földtani, tájképi és idegenforgalmi eleme; a bemutatás és a természettudományos kutatás hosszú távú fejlesztésében lényeges a nyílt téri geológiai, régészeti bemutatás minőségi fejlesztése és fenntartása mellett a zárttéri (minden időjárási körülmények közt bemutatatható, építményen belüli), interaktív, muzeológiai elemek fejlesztése (például: állandó kiállítás tere és előadóterem, kutatóhelyiség, közművelődési és múzeumpedagógiai foglalkoztató, a bemutatásban is alkalmazható raktár, fogadóhelyiség, ruhatár, pénztár stb.).
- A természetvédelmi funkció erősítése – a magterület, a Geológus Kert, országos jelentőségű természetvédelmi terület az Eötvös Loránd Tudományegyetem (ELTE) kezelésében, míg a Kálvária-domb egyes részei országos műemléki besorolású valamint helyi jelentőségű természetvédelmi területek; a fő cél itt kettős: a meglévő, elsősorban a földtani, valamint a kulturális örökséghez és a speciális élőhelyekhez (felhagyott majd parkosított bányaudvari területek) köthető élő természeti értékek megóvása, kezelése, illetve a környezeti

nevelés és szemléletformálás segítségével a terület összetett természeti értékeinek bemutatása a Kert területén illetve zárt térben (szorosan kapcsolódva a múzeumi és képzési funkciókhoz).

- Képzési, nevelési funkciók kialakítása, fejlesztése – a Geológus Kert és annak környezete, valamint maga Tata városa és környezete ideális helyszín, hogy felsőfokú, főleg természettudományi képzés és nevelés, illetve ilyen rendezvények alapszintű bázisa legyen (akár további, a városban megvalósítandó, nagyobb volumenű, komplex fejlesztésekkel szoros kapcsolatban), ehhez megfelelő létesítmények kialakítása indokolt (építve és összhangban a múzeumi és természetvédelmi funkciókkal); így központi előadóterem, szaktantermek, szaklaborok, tárolók stb.

- szállás funkció, a három alapfunkció kiegészítésére (maximum 60 főre kialakítandó), moduláris, a kutatók/oktatók valamint a képzésekben résztvevők számára megfelelő minőségű szálláshelyek kialakítása 2-3 fős szobákkal és tárolókkal.

- Kiegészítő funkciók a terület és a létesítmények üzemeltetésére:

- o a létesítményt bemutató, gondozó, azt üzemeltető személyzet számára szolgálati lakás mint funkció megtartása, fejlesztése;
- o mosdók, WC-k, vizes blokkok úgy a kiállítóterekhez mind a képzési, nevelési funkciókhoz kapcsolódóan;
- o melegítő konyha mindegyik funkcióhoz;
- o a korszerű hulladékkezelés létesítményei (szelektív és vegyes gyűjtés eszközei; helyi komposztálás stb.);
- o parkolók és tárolók (például a létesítmény fenntartásának gépi eszközei és kerékpárok számára) és
- o korszerű, takarékos közmű- és energetikai rendszer kialakítása a hatékony, környezetbarát üzemeltetés érdekében.

A terület tervezett beépíthetősége hosszú távra: maximum 10%.

Beépítési maximális magasság hosszú távra: 9 méter (2 emelet).

2./ A fentiek alapján tervezzük, hogy a rövidesen megnyíló pályázati felhívásra a fenti leírásnak és paramétereknek megfelelő, hozzávetőlegesen 2,000 négyzet méter szintterületű, 2 szintes épület megpályázását és megépítését tervezzük.

3./ Kérjük egyben, szíveskedjenek előkészíteni és a szükséges lépéseket megtenni az ingatlan tulajdoni rendezését, és a telekhatárok rendezését!

Üdvözlettel,

Dr. Weiszbürg Tamás

igazgató"