

TERVEZÉS - ST BT.

2800 Tatabánya, Tatra u. 1/A

Munkaszám: 15/2016.

TATA, Hősök tere

**SZERKEZETI- ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV
MÓDOSÍTÁSA - 2016**

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Tervezők:

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

Szakági közreműködők:

Környezetvédelem: **LAKI FERENC** környezetvédelmi szakmérnök
SzKV-hu, SzKV-le, SzKV-vf, SzKV-zr/11-0136

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.

A Hősök tere szerkezeti- és szabályozási tervében nem történt változtatás.

Az Önkormányzat/2016. (.....) számú határozata kezdeményezi a Hősök tere és az 1716 hrsz. telek szerkezeti- és szabályozási tervmódosítását.

Tekintettel arra, hogy a kettő viszonylatában csak pár méteres határkorrekcióról van szó, a véleményegyeztetést egyszerűsített eljárásban folytatjuk le.

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV VIZSGÁLATA

A Hősök tere- Fazekas utca - Úttörő köz által övezett telektömb a szerkezeti terven központi vegyes területként van színezve. Ez ellentmond a szabályozási tervnek, ahol csak az 1714 hrsz. telek Vk, a többi telek Vt besorolásban van.

Az 1712 hrsz. beépítésre szánt vegyes terület mellett a Hősök terének egy kis darabja kék színnel, tévesen, vegyes területként van ábrázolva, holott az a Hősök terének parkos része.

Ugyancsak téves jelölés a Hősök terének Esterházy kastély együttes (különleges terület) felé eső szélé, ahol az 1713 hrsz. zöld terület sáv közlekedési területként van jelölve.

Ezek miatt a településszerkezeti terv korrigálandó úgy, hogy a szabályozási tervet kell alapul venni.

A SZABÁLYOZÁSI TERV VIZSGÁLATA ÉS MÓDOSÍTÁSA

Az 1714 hrsz. szakközépiskola telke Vk-FT-In/1 övezeti jellel a központi vegyes területek egyik övezete. A TÉSZ 5. melléklet T2.2. táblázatában a központi vegyes övezetek között nincs ilyen jelű övezet. Vk-HF-In/1 övezet van K-2500 m² / K-SZ / 25 % / 7,5-10,5 m / K-50 % paramétersorral.

Az 1715-16-17-18 hrsz. telekcsoport Vt-FT-Z/O övezeti jellel a településközponti vegyes területek egyik övezete. A TÉSZ 5. melléklet T2.1. táblázatában a paramétersor 500 m² / Z / 65 % / 4,5-6,0 m / 25 %.

A Vt-FT-Z/O övezet szabályozását nem kívánjuk módosítani, de a Vk-FT-In/1 övezeti jel helyébe a Vk-HF-In/1 övezeti jelet írjuk, ami a paramétertáblázatban szerepel K-2500 m² / K-SZ / 25 % / 7,5-10,5 / K-50 % paramétersorral. Kialakult beépítésről van szó az 1714 hrsz. telken, tehát nincs nagy jelentősége.

Felmerült, és a határozat megerősíti, hogy az 1716 hrsz. telek határa és beépítési vonala korábban a szakközépiskola fő homlokzati síkjában volt. Ennek nyoma megtalálható a szakközépiskola tetőfelépítményénél. Az Önkormányzat egyetért azzal, hogy az 1716 hrsz. telek bővüljön annyit, hogy az építendő ház homlokzati síkja a szakközépiskola homlokzatával egy síkba kerüljön.

Ehhez a Hősök tere irányába kb. 4 m-rel toltuk el a szabályozási vonalat. Az Úttörő köz 4 m-es szélességét biztosítva kb. 2 m-t bővül a telek oldal irányban.

TÁJRENDEZÉS

A szabályozási vonal és telekhatár korrekciónak tájrendezési vonatkozása nincs, amennyiben néhány méter hasznosítatlan, jellegtelen közterület beépítéséről van szó. Városképileg várhatóan előnyös lesz az így lehetővé tett beépítés.

Tájrendezési szempontból lényegesebb, hogy a Hősök tere közterületének két szegmensét vegyes területről illetve közlekedési területről zöldterületre módosítottuk a szerkezeti terven, amivel rögzítettük a kialakult állapotot, és védelmet biztosítottunk az ott meglévő értékes faállománynak.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A tervezéssel érintett telektömbben műemlék nem található, de a műemléki jelentőségű területen belül van.

Helyileg védett épületek vannak a telektömbben, de a módosítás azokat nem érinti hátrányosan.

Régészeti lelőhelyről a tervezési területen nincs tudomásunk.

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSA

A módosított szerkezeti terv szerint a változás:

Területfelhasználás	Terület, ha	BA érték/ha	BA érték
Vegyes terület	0,01	0,5	0,005
Zöldterületek	<u>0,14</u>	6,0	<u>0,840</u>
Tervezett összesen:	0,15		0,845

A változó terület a jelenlegi szerkezeti terven:

Területfelhasználás	Terület, ha	BA érték/ha	BA érték
Vegyes terület	0,04	0,5	0,020
Közlekedési terület	<u>0,11</u>	0,6	<u>0,066</u>
Jelenleg összesen:	0,15		0,086

Tehát a szerkezeti terv korrekciója során a biológiai aktivitásérték $0,845 - 0,086 = 0,759$ BA értékkel nőtt.

Az 1715-16-17-18 telekcsoport Vk-Vt változtatását nem vettük számításba, mert a biológiai aktivitásértéke azonos.

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA

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

Az OTvT-ről szóló 2003. évi XXVI. törvény 6. § (2) bekezdés d) pontja szerint a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható. Tehát a közterület korrekciója a magasabb jogszabállyal nem ellentétes.

INFRASTRUKTURÁLIS VONATKOZÁSOK

A közterület tervi módosítása a kialakult, meglévő állapotot tükrözi, így annak infrastruktúra változási vonatkozása nincs.

Ezért közlekedési, közmű és hírközlési alátámasztó szakági munkarészek nem készültek.

KÖRNYEZETVÉDELEM

Környezetalakítási vizsgálat

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.

A Hősök tere szerkezeti- és szabályozási tervében nem történt változtatás.

Az Önkormányzat/2016. (.....) számú határozata kezdeményezi a Hősök tere és az 1716 hrsz. telek szerkezeti- és szabályozási tervmódosítását.

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 vizsgált 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 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 vizsgált 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 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 Öregtóba kerül.

A vizsgált területen karsztvízforrás nem található. A közelben lévő Kálvária domb nyitott karszt terület.

A vizsgált terület vízbázis közelében helyezkedik el, de a karsztvíz mennyiségét és minőségét tervezett fejlesztések 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 kis városias 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 3-6 méter mélyen található, melyre pleisztocén finomhomok települt, ezért sérülékeny földtani közeget jelent.

Az estleges fejlesztési munkák megkezdése előtt a termőtalajt az építési területéről le kell termelni és az újra felhasználásig deponálni szükséges. A termőtalaj 20-40cm vastagságú.

A termőföld tárolását, kezelését, hasznosítását a talajvédelmi törvényben előírtak szerint kell elvégezni.

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

Természetvédelem

A vizsgált területen helyileg és országosan védett természetvédelmi terület nem található.

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 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
- levegőtisztaság védelmi szempontból a mindenkoriban érvényben lévő követelményeket kell betartani
- a termőföld tárolását, kezelését, hasznosítását a Talajvédelmi Hatóság felügyelete mellett kell elvégezni
- a beruházási terveknek tartalmazniuk kell a humusztermőréteg 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 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.