

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

Munkaszám: 19/2015.

TATA, KAKAS UTCA
Gksz TERÜLET
SZABÁLYOZÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA
2015

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, TERVEZÉSI FELADAT

Tata város szabályozási tervét és helyi építési szabályzatát, a TÉSZ-t a 38/2005. (XII. 6.) számú rendelettel hagyta jóvá az Önkormányzat.

Azóta erre a területre 2012-ben készült egy kisebb módosítás, ami beépült az egységes szerkezetű TÉSZ-be (más övezeti besorolást kapott).

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

Az Önkormányzat a tulajdonosi kezdeményezést támogatta a 430/2015. (XI.26.) számú határozatával elindította a Kakas utcai Gksz terület szabályozásának módosítását.

Ebben a Gksz övezetben a Pannon Lézer Műhely Kft. végez gazdasági tevékenységet. Folyamatos fejlesztés alatt áll az üzem, most egy újabb csarnokot kívánnak építeni. Ehhez jogerős építési engedéllyel rendelkeznek.

A technológia (gépsorok mérete, belső anyagmozgatás helyigénye, stb.) változása arra kényszeríti a tulajdonost, hogy az új csarnokot más méretben, a telken belül más helyen építse meg. A terv és az építési engedély módosítása viszont nem lehetséges a jelenlegi szabályozási terv szerint, mert beleütközik a beültetési kötelezettség tervi előírásába. Ennek korrigálását támogatja a határozat.

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

A SZABÁLYOZÁS VIZSGÁLATA

A Gksz építési övezet a 0151/1 hrsz. Kakas utca, országos közút és a 0150 hrsz. önkormányzati út sarkán, a belterület határán kívül elsősorban a 0149/5 és 0119/39 hrsz. telkeket foglalja magába, de még kiegészíti ezt egy-két földút és mezőgazdasági telekvég is.

A településszerkezet és szabályozás az országos közút mentén egy 30 m-es sávban véderdőt választ le a telekből. A 0150 hrsz. közút mentén egy 20 m-es sávban beültetési kötelezettséget rendel el.

A szabályozási terv tartalmaz még védelmi rendelkezéseket: -HVB- jellel a hidrogeológiai védőidom „B” határát, az országos közút 50-50 m-es védősávját és a szemközti mezőgazdasági üzemterület felől egy 200 m-es sugarú védő terület jelzést, amelyet a különleges mezőgazdasági terület 2005-ös szabályozása eltörölt.

A 0150 hrsz. út tartalmaz még egy -OVH- jelzésű vonalat, de ilyet sem a hatályos szabályozási terv jelmagyarázatában, sem az OTÉK jelrendszerében nem találtunk. Mivel kívül esik a tervezési területen, nincs jelentősége.

A gazdasági terület övezeti jele Gksz-HF-3.

A TÉSZ 20. §-a (túlzottan is) részletesen szabályozza ezt az övezetet.

A (8) bekezdésben leírja a terven is látható véderdőt és beültetési kötelezettséget, az építési helyet, a növénytelepítés előírását, és mindezt kiegészíti azzal, hogy nem helyezhető el olyan

gazdasági tevékenység célú épület, aminek tehergépjármű forgalma jelentős zavaró hatást gyakorol a Komáromi út menti lakóterületre.

A túlszabályozottság mellett helytelen a véderdőt itt szabályozni a gazdasági területeknél, helytelen a tehergépjármű forgalom „jelentős zavaró” hatását kizáró feltételként kérni, amit az építési hatóság nem tud kezelni. (Komáromi út nincs is itt, hanem Kakas utca.)

A TÉSZ 19. §-ában a (11) bekezdés leírja, hogy a gazdasági terület övezeteiben a telekhatár mentén fasor telepítendő, a (12) bekezdés pedig részletezi, hogy a zöld felületeken kétszintű növényzet szükséges (gyep és lombos fa).

Az 5. melléklet T3.1 táblázata tartalmazza a Gksz területek építési paramétereit. Az 5. sorban: Gksz-HF-3 3000 m² / Sz / 30 % / -- 10,0 m / 35 % / szintterület sűrűség 0,6.

A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA

A telektulajdonosokat az indokoltnál is nehezebb helyzetbe hozta a jelenleg hatályos szabályozás:

- A területből 30 m-t elvesz véderdő céljára, de hogy mitől és mit véd a mezőgazdasági- és a kereskedelmi-szolgáltató üzemerület közt, az megkérdőjelezhető. Hogy most ezt nem firtatjuk, annak az az oka, hogy a szerkezeti tervhez nem áll módunkban hozzányúlni, az a város egészét érintő felülvizsgálat témája lehet.
- A beépítési kötelezettség tovább szűkíti a telket 20 m-es sávban. A szándékot nem vitatjuk, a lakóterület védelme a cél, bár itt nem környezetterhelő tevékenység folyhat csak. A beépítési kötelezettség az Étv. szerint úgy rendelkezhető el, hogy az a földhivatali teleknyilvántartásba az Önkormányzat által bejegyzendő. Ez itt nem történt meg. A törvény még a tulajdonos kárának enyhítését is megemlíti a beépítési kötelezettség elrendelésének esetére.
- Az OTÉK kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület esetén 60 %-os beépítettséget tesz lehetővé, itt csak 30 % lehetséges, míg az OTÉK által előírt min. 20 % zöldfelület helyett itt 35 % zöldfelület az előírás.

Fentiek figyelembe vételével a beültetési kötelezettséget eltöröljük, helyette egy 14 m széles védő zöld sávot írunk elő, és a telekhatár mentén, a közterületen egy fasor telepítését.

Ezzel a határozatban megfogalmazott építési hely korrekciót végrehajtottuk.

TÁJRENDEZÉS

A szerkezeti- és szabályozási tervben előírt véderdő sáv kialakítása nem történt meg, bár vannak régebbi és új ültetésű fák ebben a sávban. A véderdő sáv szükségessége és mértéke felülvizsgálandó, de nem ebben a tervben.

A gazdasági övezet lényegesen beépítettebb, mint amit az alaptérkép mutat. A beépítések környezete rendezett, kultúrált.

A gazdasági övezet északi része, a mezőgazdasági telkek vége elhanyagoltabb, alulhasznosított. A város tervei egészének felülvizsgálata során megvizsgálandó, hogy ezeket a telekvégeket kívánatos-e gazdasági területben tartani, vagy visszaadni célszerűbb a mezőgazdaságnak.

A 0150 hrsz. önkormányzati úttelek a Pannon Lézer Műhely Kft. bejáratáig szilárd burkolatú, tovább, a kertek felé földút gazdag faállománnyal.

Az úttelek 20-25 m széles, és aszimmetrikusan, a lakótelek mellett húzódik az út, mellette árok-kal. Az árok és a Kft. telekhatára közötti közterület sávban a meglévő faállomány kiegészítését javasoljuk összefüggő fasorrá, lombos, őshonos fák telepítésével.

INFRASTRUKTURA

A gazdasági terület közművekkel kellőképpen ellátott, a fejlesztése közúti beavatkozást sem igényel, így közlekedési, közmű és hírközlési alátámasztó munkarész nem készült.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

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

KÖRNYEZETVÉDELEM

Környezetvédelmi vizsgálat

Előzmények

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

Az Önkormányzat a (XI.25.) számú határozatával kezdeményezte a gazdasági terület szabályozásának 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 tervezési területen üzemelő Pannon Lézer Műhely Kft. fejlesztés alatt áll, ezt azonban akadályozza a telek zöldfelületeinek túlszabályozottsága, ezért annak módosítása szükséges. A gazdasági üzem funkciójában nincs változás, korszerű technológiával működő, a környezetet nem terhelő tevékenység folyik itt.

A tervezett módosítások lényege, hogy beültetési kötelezettség helyett védő zöld előírása kerül a tervbe, ezt részben a telken belül, részben a telken kívül kell végrehajtani. Ez a környezetre tényleges hatással nincs, 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 mérsékelt 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 szélsébség 2-3 m/s
- jellemző napos órák száma 2000 – 2180
- a napsugárzás évi összege 4300 MJ/m²
- 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 (evapotranspiráció) 550-970 mm
- szabad vízfelszínű párolgás 1028 mm
- relatív páratartalom 73 %
- talajhőmérséklet (átlag) 9,9 °C

Infrastruktúra ellátottság

A vizsgált terület infrastrukturális ellátottsága megfelelő. A telephely teljes közművesítettsgű, megközelítése szilárd burkolatú közútról történik.

Levegőtisztaság-védelmi vizsgálat

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

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 ₁₀)	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. 500 m/

Talajtani vizsgálat

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

A réti talajon a vízhatásra beálló levegőtlenesség, és a jellegzetes szerves anyag képződés 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 zajterhelés. Védendő létesítmények a környéken a Kakas utcai családi házak. A meglévő lakóházak a gazdasági üzemi épületektől kb. 150 m-re vannak, a tervezett lakóházak kb. 100 m-re lesznek.

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

Hulladék elhelyezési vizsgálat

A tervezési terület felszíni szennyezésre érzékeny terület, ezért igen fontos a hulladékok szakszerű kezelése. A szilárd hulladékot hetente egy alkalommal elszállítják az önkormányzat által a helyi köztisztasági rendeletben előírt szakvállalattal.

A tervezési területen illegális hulladék nem található.

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 500 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 zónába 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.
- Az egymással együttműködő vízi rendszerek működőképes állapotban tartása 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.

Hulladékgazdálkodási javaslat

- A jelenlegi hulladékgyűjtést, elhelyezést továbbra is fenntartani szükséges.
- 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.

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 két lépcsőben (fü, fa) kell telepíteni
 - a szilárd 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 tervezett zöldterület és zöld felület kialakítása javasolt.