

LT-PLAN BT.

2800 Tatabánya, Tatra u. 1/A

Munkaszám: 12/2016.

TATA, Szomódi úti iparterület

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

A Szomódi úti iparterületre vonatkozóan 2004-ben történt módosítás. Az „Északi Ipari Park” néven készült településszerkezeti tervet a 158/2004. (VI. 30.) önkormányzati határozat hagyta jóvá. Ennek szabályozási tervét 22/2004. (VII. 1.) önkormányzati rendelet fogadta el.

Az iparterületen belül a Günter-Tata Hűtőtechnikai Kft. telephely korrekciójára támadt igény. Ezt támogatva az Önkormányzat kezdeményezte a településrendezési eszközök módosítását a 192/2016. (V. 19.) határozatával.

A város fő infrastruktúra hálózatát, és a zöld területeket a terv nem érinti, a beépítésre szánt terület is csak annyiban változik, hogy a kialakult tulajdoni- és használati állapotot vezeti fel tervkarbantartás jelleggel.

A módosítást egyszerűsített eljárásban véleményeztetjük.

A SZERKEZETI TERV VIZSGÁLATA

Gip ipari gazdasági területet jelöl a Szomódi út és a közigazgatási határ közt a 2048/9, 2048/16, 2048/23-24, 2048/32 és a 0465 hrsz. telekcsoporthoz.

Mellette közút a 2047/3, 2048/28, 0466/2, 0466/4 hrsz. úttelek és a 0466/5 szántó terület jelentős része.

Kötőtpályás közlekedési terület a 2046/16, 2047/1 és 2047/4 hrsz. telekcsoporthoz.

A Szomódi közigazgatási határ mellett a 0466/5 hrsz. szántó kisebb részét általános mezőgazdasági területben tartja.

Emellett országos mellékútként jelöli a Tata-Dunaalmás (1. sz. főút) itteni szakaszát, és tervezett I. rendű főútként jelöl egy útszakaszt a 0466/5 hrsz. telken, ami Szomódról Szomódra haladva átszel egy kis darabot Tata közigazgatási területében.

A településszerkezeti vizsgálatban két elemet kell megemlítenünk.

A 2047/4 hrsz. telek jelenleg nem kötőtpályás közlekedési terület, hanem a Günter-Tata Kft. telephelyének része, gazdasági terület hasznosítású.

A tervezett 1. számú főútszakasz terve már nem él, Szomód településszerkezeti tervéből már törölték is, viszont a megyei területrendezési terv még tartalmazza.

Ezek szükségessé teszik a településszerkezeti terv korrekcióját.

A SZABÁLYOZÁSI TERV VIZSGÁLATA

A szabályozási terv a szerkezeti tervnek megfelelő, azzal nem ellentétes, hanem a szerkezetet tervező további övezetekre és az övezeteken belüli speciális területhasználatra.

Két gazdasági övezetet tervez: Gip-UH-1 és Gip-UH-2 övezeti jellel.

A Gip-UH-1 övezet paraméterei: Sz-O / 45 % / 10,5 m / K-4000 m² / 25 %.

A Gip-UH-2 övezet paraméterei: Sz / 40 % / K-10,5 m / K-1000 m² / 25 %.

A két övezet között az övezeti határt a 2048/23 és /24 hrsz. telkek szétvágásával húzta be a terv, aminek indoka ma már nem érthető, de a konfliktus helyzet érzékelhető.

Beültetési kötelezettséget tervez a Gip-UH-2 építési övezetbe, ami végrehajthatatlannak bizonyult, a min. 25%-os zöldfelületet sem biztosították. A Gip-UH-1 építési övezetben már nem kísérletezett beépítési kötelezettség jelölésével, mert ott olyan mértékű volt a túlépítettség, hogy nem volt hova jelölni.

Építési helyeket jelöl a terv. Jó szándéka ellenére csak felesleges túlszabályozásnak minősíthető. Sem a telekállapot változások, sem az épülettervezések nem tudták betartani.

Túlszabályozásnak, vagy legalább is felesleges szabályozásnak minősíthető a gazdasági területeken belüli parkolók jelölése, illetve a „gazdasági útvonalak”, telephelyen belüli közlekedési folyosók jelölése. Ezek nem OTÉK szerinti szabályozási elemek, sem az üzemeltető, sem az építési hatóság nem tud mit kezdeni ezekkel a „tájékoztató elemek”-kel.

Ezeknek a rendbetételén túl meg kell említeni a szerkezeti terv vizsgálatánál már részletezett két probléma szabályozási tervi korrekciójának szükségességét is:

- a 2047/4 hrsz. telek gazdasági építési övezeti szabályozását,
- a távlatilag tervezett 1. sz. főút közlekedési területének részben vagy egészben mezőgazdasági területként való szabályozását.

A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

1. A 2004-es szabályozáshoz képest egy frissített alaptérképre dolgozunk. De ez sem napra kész. A mi alaptérképünkön még látható a vasút mentén a 2047/4 hrsz. telek, ami régen MÁV tulajdon volt, majd megvette a Günter-Tata Hűtőtechnikai Kft., és a telket beolvasztotta a 2048/32 hrsz. telekbe. Ez a szabályozás módosításának egyik sarkalatos pontja. A gazdasági terület határát a tényleges KÖk terület határára jelöltük, és a 2047/4 hrsz. telekhatár megszüntetését jelöltük.

Változatlan maradt a két sínpárral rendelkező KÖk terület 50 m-es védősávja a szélső sínpártól számítva. A főút korábbi védőtávolság jelölését elhagytuk, mivel belterületre a védőtávolság előírása nem vonatkozik.

2. A következő módosítás a két gazdasági övezet közti határ megváltoztatása. A korábbi övezeti határ átmetszette a 2048/23-24 hrsz. telkeket. Ezt most a két telek határvonalára toltam el.

3. Az iparterülettől északra a tervezett 1. sz. főút elkerülő szakasza már koncepcióban sem él, de megszüntetni, a tervből törölni nem mertem, mivel az ellentétes lenne a megyei területrendezési tervvel.

Annak törlése a 2017-18-as városi szintű tervfelülvizsgálat feladata lesz.

Addig is módomban van két lépésben közelíteni a majdani állapothoz.

A KÖz, közlekedési terület zöld felülete megszüntetésével a jelenleg is funkcionáló 0466/4 hrsz. úttelek visszakapja közlekedési terület státuszát, a többi KÖz terület pedig visszakérül Má mezőgazdasági területbe.

4. A Gip övezetekben alig van zöld felület. Ezen a korábbi beültetési kötelezettség jelölése sem változtatott, ami a Gip-UH-2 övezeten akart segíteni, a Gip-UH-1 övezettel nem foglalkozott.

Jelenleg a Gip-UH-1 övezetben a zöld néhány fára szorítkozik. A Gip-UH-2 övezetre részletes felmérést készített a fejlesztést tervező SP System-Plan Kft.

Az épületek között és a kerítések mentén összesen 4.508 m² zöldfelületet mutattak ki, ami a 101.527 m²-es telephelynek 4,44 %-a.

Ennek érdemi növelése azzal biztosítható, ha a 2048/32 hrsz. teleknek a 0465 és 0466/4 hrsz. telek közé beékelődött, hasznosítatlan sávját beépítésre nem szánt védő zöld (vz) területrésznek minősítjük át a gazdasági övezeten belül. Ezzel a 6.487 m²-rel kiegészülve lesz 10.995 m² zöld felület a 101.527 m²-es telephelynek 10,83 %-a.

Az OTÉK-ban egyéb gazdasági területre előírt min. 25% zöld felület semmiképpen sem tartható be, de így a min. 10 % megcélózható. Erre az Önkormányzatnak eseti OTÉK alóli felmentést kellene kérnie.

Ez a fenti számítás a Gip-UH-2 övezetre vonatkozott. A Gip-UH-1 övezetre nincs pontos felmérésünk, nincs konkrét javaslatunk, de a min. 10 % zöldfelület biztosítása ott is egy reális célkitűzés lehet.

A szabályozási terven a Gip övezetek külső (közterületek menti és közigazgatási határ menti) határa „telepítendő-megőrzendő” fasort jelöltünk. Ezt előírja a TÉSZ szabályozása, itt csak figyelem felhívásnak, hangsúlyozásnak szánjuk.

5. Az építési helyek improvizatív, folt szerű jelölése helyett a TÉSZ-ben való normatív meghatározást javasoljuk oly módon, hogy az övezetnek a közterület felőli határa mentén az elő-oldal és hátsó kert 10-10 m, a két övezet közti belső telekhatár mentén 6-6 m.

6. A TÉSZ-ben módosítani kívánjuk a két övezet beépítési paraméter sorát.

Gip-UH-1	Sz-O / 45 % / 10,5 m / K-4000 m ² / 25 % helyett Sz-O / 50 % / 10,5 m / 3000 m ² / 10 %-ot javasolunk,
Gip-UH-2	Sz / 40 % / K-10,5 m / K-10.000 m ² / 25 % helyett Sz / 50 % / 12,5 m / 10.000 m ² / 10 %-ot javasolunk.

Beépítettségben az OTÉK biztosította határig megyünk el, a zöldfelületnél az egyedi felmentésre apellálunk.

TÁJRENDEZÉS

Ezeknek és a hasonló kialakult iparterületeknek sem igénye, sem lehetősége nem volt arra, hogy esztétikus és egészséges kialakítást biztosítsanak, de ma is a termelés fokozása a cégek és a társadalom elsődleges szempontja.

A szabályozások igyekezzenek törődni a zöldfelületek mértékének és a városképi szempontoknak a hangsúlyozásával, de az építés igazgatás rendszere nincs felkészülve ezen előírások betartatására. Márpedig minden szabály annyit ér, amennyit betartanak belőle.

Ez a szabályozás sem tehet többet, mint hogy a kialakult állapot figyelembe vételével próbálja egyszerre a fejlesztést és a rendet is támogatni.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

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

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSA

Meglévő szerkezeti terv szerint:

Területfelhasználás	Terület, ha	BA érték/ha	BA érték
Gazdasági terület	12,74	0,4	5,096
Közlekedési terület	4,11	0,6	2,466
Mezőgazdasági ter., szántó	<u>1,06</u>	3,7	<u>3,922</u>
Összesen:	17,91		11,484

Módosított szerkezeti terv szerint:

Területfelhasználás	Terület, ha	BA érték/ha	BA érték
Gazdasági terület	14,24	0,4	5,696
Közlekedési terület	1,90	0,6	1,140
Mezőgazdasági ter. szántó	<u>1,77</u>	3,7	<u>6,549</u>
Összesen:	17,91		13,385

Tehát a módosítás során a biológiai aktivitásérték 1,901 BA ponttal nőtt.

INFRASTRUKTURÁLIS VONATKOZÁSOK

A szerkezeti módosítás a tényleges állapot terveken való megjelenítésre szorítkozott, ezért közlekedési-, közműfejlesztési- illetve hírközlési munkarész nem készült.

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 kötöttpályás közlekedési terület gazdasági területre változtatása a területrendezési tervekkel nem ellentétes.

Az 1. sz. főút elkerülő szakaszának térségi szerkezeti elemét megtartottuk.

A térségi övezetek a tervezési területet nem érintik, kivétel a földtani veszélyforrás övezete, ami viszont az egész közigazgatási területre vonatkozik, pontosítása nem történt.

KÖRNYEZET ALAKÍTÁS

Környezetalakítási vizsgálat

A Szomódi úti iparterületre vonatkozóan 2004-ben történt módosítás. Az „Északi Ipari Park” néven készült településszerkezeti tervet a 158/2004. (VI. 30.) önkormányzati határozat hagyta jóvá. Ennek szabályozási tervét 22/2004. (VII. 1.) önkormányzati rendelet fogadta el.

Az iparterületen belül a Günter-Tata Hűtőtechnikai Kft. telephely korrekciójára támadt igény. Ezt támogatva az Önkormányzat kezdeményezte a településrendezési eszközök módosítását a 192/2016. (V. 19.) határozatával.

A város fő infrastruktúra hálózatát, és a zöld területeket a terv nem érinti, a beépítésre szánt terület is csak annyiban változik, hogy a kialakult tulajdoni- és használati állapotot vezeti fel tervkarbantartás jelleggel.

A módosítást egyszerűsített eljárásban véleményeztetjük.

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 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

Az iparterület út és közműellátottsága megoldott, és a növekvő igényeket is el tudja látni.

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, szálló por D, talaj közeli ózon O-I,

Az ipari terület közlekedéséből eredő légszennyezés elenyésző.

Hulladékgazdálkodás

A szilárd kommunális hulladékot hetente legalább egy alkalommal elszállítják az önkormányzat által a helyi köztisztasági rendeletben előírt szakvállalattal.

A tervezési területen illegális hulladék nem található.

Felszíni, felszín alatti vizek

Az ipari területnek teljes közművesítése megoldott.

A Fényes fürdő területén lévő vízbázis a vizsgált területtől több mint négy kilométerre, a Kál-váriahegyi vízbázis 6500 méterre található.

A 219/2004. (VII.21.) Korm. rend. 7.§-a és a 27/2004. (XII.25.) KvVM. rendelet szerint a felszín alatti vizek szempontjából szennyeződésre fokozottan érzékeny a terület.

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

A csapadékvizek kártétel nélküli elvezetését szolgáló beavatkozások a felszín alatti vizeket is védik (homok és olajfogó műtárgy).

Zaj és rezgésvédelem

A vizsgált területen zajterhelés a technológiából és a közlekedésből adódhat.

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-hangnyomásszint a kertvárosias lakóterületen. A határértékeknek a védendő homlokzat előtt 2,0 m-re és 1,5 m magasságban kell érvényesülni. A védendő homlokzat a legközelebb lévő lakóépület előtt értendő.

Talajvédelem

A vizsgált területen homokos lösz alapkőzeten karbonátos csernozjom barna talaj alakult ki. A termőtalaj 30-35 cm vastagságú, igen laza szerkezetű és alacsony szerves anyag tartalmú.

A fejlesztési munkák megkezdése előtt a termőtalajt az építési területről le kell termelni és a fejlesztési terület szélén az újra felhasználásig deponálni szükséges.

A termőföld tárolása, kezelése, hasznosítása a 2007. évi CXXIX. törvényben előírtak szerint (3. sz. melléklet)

A tervezési területen ásványi nyersanyag lelőhely nem található.

A 43/2007. (VI.1.) FVM. rendelete alapján Tata közigazgatási területe csak részben nitrát érzékeny.

Természetvédelem

A tervezési területen védendő természeti terület vagy érték nem található.

Környezetalakítási javaslat

A rendezési terv módosítása környezetvédelmi szempontból nem jelent változást.

A kedvező környezeti helyzet ellenére az alábbiakat javasoljuk:

- a befogadó vízfolyásba csak a 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet 2. egyéb védett kategóriájának megfelelő minőségű csapadékvíz vezethető
- a szennyvizek elszikkasztása tilos!
- a közcsonkban elvezetendő szennyvizek minőségének meg kell felelnie a 28/2004. (XII.25.) KvVM rendeletben előírt határértékeknek
- az építési munkákat csak a terület teljes közművesítése után lehet megkezdeni
- a fejlesztési területeket be kell vonni a városi hulladékgazdálkodási rendszerbe
- levegőtisztaság védelmi szempontból a 306/2010. (XII.23.) Korm. rendeletben előírt követelményeket kell betartani
- a termőföld tárolását, kezelését, hasznosítását az 2007. évi CXXIX. törvényben előírtak szerint (3. sz. mell.)
- 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

- a beruházások megkezdése előtt az érintett területeket meg kell vizsgálni nitrát érzékenység szempontjából
- a felszíni szennyezések elkerülése érdekében az alábbiakat kell tenni:
 - a parkolókról lefolyó csapadékvizet homokfogó - olajfogó műtárgyon kell átvezetni
 - az összegyűjtött tetővíz a tűzi víztároló (60 m³) feltöltésére, frissítésére lesz felhasználva
 - a kommunális hulladékgyűjtő helyet szilárd burkolattal javasolt ellátni
 - a zöldterület három lépcsőben (fű, bokor, fa) javasolt telepíteni
- a szilárd kommunális hulladékot hetente legalább egy alkalommal el kell szállítani az önkormányzat által a helyi köztisztasági rendeletben előírt szakvállalattal
- 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
- a szelektív hulladékgyűjtés gyűjtősziget kialakításával javasolt
- a fejlesztéseknél a környezeti hatásvizsgálatról szóló 314/2005.(XII.25.) Korm. rendeletben előírtakat kell betartani.