

LT-PLAN BT.

2800 Tatabánya, Tatra u. 1/A

TATA, KÖKÚTI TÖMB

SZERKEZETI- ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA - 2017

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Tervező: **LÁSZLÓ TIBOR** okl. építészmérnök

TT-1/11-0086

Szakági tervező:

Környezetvédelem: **LAKI FERENC** környezetvédelmi szakmérnök

SzKV-hu, SzKV-le, SzKV-vf, SzKV-zr /11-392

TERVI ELŐZMÉNYEK, MÓDOSÍTÁSI IGÉNY

Tata Kőkúti tömbje a Május 1. út, Nagykert utca, Kocsi utca, Kossuth tér és Komáromi utca által határolt terület, ami a tömb centrumában lévő Kőkúti Iskolától kapta a nevét.

Erre a telek tömbre 2010-ben készítettünk szabályozási tervet, amit a 21/2010. (VII. 5.) önkormányzati rendelet hagyott jóvá, jelenleg is hatályban van, beemelve a 38/2005. (XII. 6.) TÉSZ rendeletbe és annak szabályozási tervi mellékletébe.

Az Önkormányzat a 355/2014. (XI.27.) határozata kezdeményezte a tömb településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát úgy, hogy az elsősorban a 27/3 hrsz. telken tervezett beruházást és annak a teljes tömbre gyakorolt hatását vizsgálja meg.

Akkor ez a tervezés nem indult el, azóta viszont több változás is indokolja, sőt sürgeti a tervmódosítást:

- A 27/3 hrsz. telken tulajdonosváltás történt, ami az építési program változását hozta magával.
- Megépült a Május 1. út mellett az új sportcsarnok, ami a korábbi szabályozási koncepciót jelentősen érinti.
- Az általános iskola és a Református Gimnázium körül megoldandó parkolási gondok vannak.
- A Nagykert utcai telekvégek beépítésére nincs igény.
- Az Önkormányzat úgy határozott, hogy a Kismosó patakot, ami jelenleg csatornába bujtatva halad végig a Nagykert utcai telkeken, nyílt árokban kívánja vezetni egy jelentős szakaszon.

Az előzetes egyeztetések alapján az Önkormányzat egykörös, egyszerűsített eljárással kívánta a tervdokumentációt véleményeztetni.

A Megyei Állami Főépítész nem fogadta el az egykörös egyeztetést, teljes eljárásban egy második kört írt elő. Emiatt, pontosabban a Kocsi utca 27/6 hrsz. telkének építési problémája miatt ennek a teleknek a módosítását az Önkormányzat kivette a tömb szabályozásából. Módosítottuk a TÉSZ mellékletét képező szabályozási terv 12.4. szelvényét. Ezt a módosítást a 29/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelet hagyta jóvá. A folyó eljárás innen folytatja a tömb módosításának egyeztetését a második körrel.

A TELEPÜLÉSSZERKEZET VIZSGÁLATA

A telektömb összes beépítésre szánt területe Vt településközponti vegyes terület.

Közlekedési területben két meghatározó elem van. Az egyik egy új utca nyitása a Nagykert utcai telkek végénél, a másik a Május 1. út mellett az építési szint alá vitt, részben az utca szintje alá tervezett parkoló.

Ezek nem valósultak meg.

A településszerkezeti terv tartalmaz még zöldterületet az általános iskola mellett és a Május 1. út – Nagykert u. sarkán. Ezek beépítetlen, de nem parkosított területek.

A módosítási igények és indokok felsorolása az előző fejezetben már előre vetítik, hogy ezek csak szabályozással nem, hanem a településszerkezet módosításával együtt oldhatók meg.

A SZABÁLYOZÁS VIZSGÁLATA

Ez a jellemzően településközponti vegyes terület több övezetre tagolódik jelenleg.

A TÉSZ 5. mellékletének T2.1. táblázata tartalmazza a településközponti vegyes övezetek beépítési paramétereit. Ezekből 4 található ebben a telektömbben:

Vt-FT-1	5000 m ² / Z,Sz / 75 % / 12 m / 15 %
Vt-FT-2	700 m ² / Z / 65 % / 10,5 m / 25 %
Vt-FT-3	500 m ² / Z / 65 % / 6,5 m / 25 %
Vt-FT-4	500 m ² / Z,O / 35 % / 6,5 m / 25 %

A TÉSZ 17. § tárgyalja a Vt övezeteket. Itt ezekre az övezetekre nem található speciális előírás.

A közlekedési- és a zöldterületekre a TÉSZ általános előírásai vonatkoznak.

A szabályozási terven látható a Kismosó patak valamikori telke és a csatorna vonala is.

A védelmi rendelkezések közül tartalmaz műemlék épületeket, helyileg védett épületeket, műemléki környezetet és műemléki jelentőségű területet, valamint régészeti védelmet.

Ezeken túlmenően a szabályozási terv jelöl egy gyalogutat a református templom mellett és mögött.

A közlekedési területek tömbön belül 8, 12 és 14 m-es szabályozási szélességre lettek tervezve.

TÁJRENDEZÉS

Hagyományos kisvárosi utcaképet mutat a Nagykert utca. Történelmi belvárosi utcakép fogad a Kossuth téren és mellette a Kocsi utcán illetve a Komáromi utcán. A Kocsi utcán a 27/6 hrsz. üres telek megtöri ezt a képet, de az utcafront illeszkedő beépítése helyre fogja állítani az egységességet.

A Május 1. út újabb elem a város szövetében, így a Május 1. útról az utcakép is vegyes, szakadozott térfallal jelentkezik.

A templom és az általános iskola közötti zöldterület inkább csak iskolaudvarként funkcionál, említésre méltó növényállománya nincs. Néhány idősebb fa található a Május 1. út mentén, és néhány újonnan telepített facsemete.

Telkeken belül említésre érdemes a Nagykert utcai telekvégek faállománya. Itt gyümölcsfákat is találunk, és olyan fákat is, amik a mélyebb, vizebb talajt kedvelik, hiszen ezek a valamikori Kismosó patakot kísérték.

Azzal, hogy ezek a telekvégek nem lesznek beépítve, ez a növényállomány megmaradhat, és zöld falat képezhet a tervezett nyílt árkos patak mentén. Ennek érdekében egy 20 m-es hátsókertet szabályoztunk a patak mentén (vz) védő zöld sávként.

Az általunk tervezett sétányok igényes közparkként lesznek kialakítva: gyalogos és kerékpáros forgalomra és fasorral kísérve a templom és az iskola között, és hasonlóképpen a Kismosó patak vonalában, ahol a patak árkát kíséri a gyalogos és kerékpárút a fasorral. Vonzó sétány lehet belőle.

A hrsz. 26 telek vége a templom mellett üres és hasznosítatlan, azt távlatban zöldterületként kívánja hasznosítani az önkormányzat, ezzel kerül egyensúlyba a zöldterületi mérleg.

A zöldterület mennyisége nem csökken, a tömb beépítésének az intenzitása a Nagykert utcában csökken, így a biológiai aktivitásérték nemcsak megőrizhető, de növelhető is.

Lényeges, hogy a Május 1. út mellé tervezett nagy parkoló úgy legyen kialakítva, hogy a gépkocsi állások közé előírásszerű módon lombos fákat telepítsenek. Ezen túlmenően is terveztünk be fasorokat a köz- és beépítésre szánt területek határán.

A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA

Az Önkormányzat korábban készítettett egy tervet a Kismosó patak Nagykert utcától a sportcsarnokig terjedő szakaszának nyílt árokban való kiépítésére. Ennek vonalvezetését és helyigényét átvettük. Ez meghatározza a Nagykert utcai telkek új telekhatárát.

A Nagykert utcai és Kocsi utcai telekvégek között 14 m szélességet szabályozunk ki, ami a patakárkon túl egy kiépített sétány helyszükségletét is biztosítja.

A vízfolyás és a sétány egy közpark része, így a 30/12 és 31/2 telek közötti kapcsolattal nem fog rendelkezni, ezért nem is építési telek, hanem a szomszédos telkek kertje, mint ahogy jelenleg is az. Távlatban jó lenne ezek tulajdonjogát megszerezni és a közpark részévé tenni.

A patak-árok és az iskola tanuszodája között a közpark kiszélesedik, játszótéri kialakítást kaphat. Ide torkollik be a másik tervezett sétány, ami a Református Gimnáziumtól indul és a templom hátsó kőkerítése mentén halad a közpark részeként.

Az árokpart mentén húzódó sétány kiköt a sportcsarnok mellett a Május 1. útra.

A parkolótól egy új utat, zsákutcaként kívánnak indítani a Tanuszodáig, illetve a 27/6 hrsz. nagy telek hátsó bejáratáig. Ehhez 12 m közötti területet, úttelket szabályozunk ki.

Megváltozik a Nagykert utcai telekcsoport szabályozása. Miután a telekvégek beépítése már nem feladat, így a városias, vegyes besorolás helyett egy kertvárosias lakóövezetet találunk ide megfelelőnek, oldalhatáron álló beépítésű szabályozással.

Erre a Nagykert utca szemközti oldalán is meglévő övezetet látjuk alkalmasnak Lke-Ft-O övezeti jellel. Ennek beépítési paraméterei a TÉSZ T1.3. táblázat szerint: $400 \text{ m}^2 / \text{O} / 30 \% / \text{K}-5,5 \text{ m} / 50 \%$.

Ez alól kivételt képez a hrsz. 46 telek és a 49 telek, ami korábban közút és közpark lett volna a hrsz. 50 telek végével együtt. Itt az utcakép és a térfal érdekében egy városiasabb sarokház építése célszerű, a földszinten üzletekkel, felette lakásokkal. Ennek érdekében a kis parkocska telkét is csatolni kívánják a hrsz. 49 telekhez. Ehhez a Vt-FT-2 építési övezetet javasoljuk $700 \text{ m}^2 / \text{Z} / 65 \% / 10,5 \text{ m} / 25 \%$ beépítési paraméterekkel.

Alapvető probléma a Kocsi utcai 27/3 hrsz. telek szabályozása. Ez a telek időközben összevonásra került a 28/3 hrsz. telekkel, az új hrsz. 27/6 lett. Része volt a Vt-FT-3 övezetnek, de annak paraméterei nem bizonyultak megfelelőnek korábban sem és most sem. A telket a Vt-FT-3-ból a mellette lévő Vt-FT-2-höz csatoltuk. Így biztosítható hogy illeszkedő épület épülhessen a Kocsi út vonalában a földszinten üzletekkel, felette lakásokkal, $700 \text{ m}^2 / \text{Z} / 65 \% / 10,5 \text{ m} / 25 \%$ paramétersoron belül tartva.

A Vt-FT-1 jelű építési övezet határai változnak. Ehhez az övezethez tartozik a Kőkúti iskola mellett a sportcsarnok épülete, és a Kőkúti köz megszűnésével meg tudtuk növelni az iskolaudvar területét.

A Komáromi utca - Május 1. út sarkán lévő Vt-FT-3 telektömb hosszú telkei majdnem a sportcsarnokig nyúlnak. Ezek önkormányzati tulajdonba vétele folyamatban van. A telkek új hátsó határvonalát a 61/6 hrsz. telek leghátsó sarkától a Komáromi utcával párhuzamosan húztuk meg.

Ettől az új határvonaltól a sportcsarnokig egy jelentős méretű parkoló épülhet a sportcsarnok és a városrész kiszolgálására. KÖu-P övezeti jellel láttuk el, és a TÉSZ-ben pontosítjuk, hogy ez olyan közlekedési terület, ahova a későbbiekben parkolóház is épülhet.

A zöldterület csökkent a Május 1. út – Nagykert utca sarkán, és a Komáromi utcai telekvégek és a Kőköti iskola közt, ahol a korábban 8 m-re tervezett közlekedési területsávot 20 m-re szélesítettük ki, hogy elférjen itt két sor parkoló, ami benyúlik egészen a 17/7 hrsz. telekre is. Ez a jelentős parkoló növekedés a Kőköti iskola parkoló igényét épp úgy kiszolgálja, mint a Református Gimnáziumét.

A hrsz. 26 telken a református templom mellett egy hasznosítatlan telekvég van, amit az önkormányzati szándéknak megfelelően vegyes területből zöldterületbe sorolunk át.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Ebben a telektömbben az alábbi védett épületek találhatók:

- Református templom (2430)
Kocsi u. 15. Hrsz. 24.
Késő barokk, 1786
A telek mélyében, szabadon álló, téglalap alaprajzú nyeregtetős templom, DK-i homlokzata előtt toronnyal, DNY-i homlokzata előtt bejárat elöcsarnokkal. A torony bal oldalán nyílik a kökeretes kapu, zárókövében koronával. Síkmennyezetes hajó, két végén egy-egy fakarzat. Épült 1783-1786 között, tornya 1793-ban.
- Lakóház (2434)
Komáromi u. 2. Hrsz. 56.
Historizáló, 1860 körül
Zárt sorú beépítésben álló, U alaprajzú, földszintes, nyeregtetős épület. Utcai homlokzatának középtengelyében vízszintes zaradéku bejárat kapu. Síkmennyezetes belső terek, részben eredeti nyílászárók. Épült 1860 körül.
- Lakóház (2440)
Kossuth tér 9. Hrsz. 55/a
Historizáló, 1860 körül
Zárt sorú beépítésben álló, L alaprajzú, földszintes, nyeregtetős épület. Utcai homlokzatának K-i tengelyében szegmentíves bejárat kapu. A többi nyílás, továbbá udvari homlokzata és belső alaprajza is jelentősen átalakított. Épült 1860 körül.
- Kaszinó (2441)
Kossuth tér 11. Hrsz. 16.
Klasszicista, 1821 körül
Zárt sorú beépítésben álló, T alaprajzú, egyemeletes, nyeregtetős épület. Utcai homlokzatán kis kiülésű oldalrizalitok, a K-iben szegmentíves bejárat kapu. Az emelet középtengelyében konzolokra támaszkodó, öntöttvas rácsos erkély. Az emeletes udvari szárnyhoz földszintes toldalék csatlakozik. Síkmennyezetes belső terek, jelentősen átalakítva. Épült 1820 körül, utóbb többször átalakítva.

Hangsúlyoznunk kell, hogy a szabályozási terv módosítása a műemléki ingatlanokat nem érinti!

Műemléki környezetben fog történni a Kocsi utcában a 27/6 hrsz. telken a Kocsi utcai foghíj beépítés. Műemléki környezetben pozitív változás, hogy a hrsz. 26 telekvég a templom mellett beépítésre szánt terület helyett zöldterületre változik.

Helyi védettséget élveznek a Kőkúti tömbön belül az alábbi ingatlanok:

Kocsi utcában: Hrsz. 14, 21, 25/3, 30/6.

Kossuth téren: Hrsz. 15, 17/2.

Komáromi utcában: Hrsz. 57/1, 63/1, 64/14, 64/15.

A helyileg védett ingatlanokat a szabályozási terv módosítása nem érinti.

A régészeti védelem kiterjed a hrsz. 42, 43/2, 45, 46, 49 és 50 telekre, valamint a 14, 15, 16, 17/2, 17,6 17,7 18/1, 18/2, 20, 21, 22/2, 23, 25/1, 25/2, 25/3, 24 és 26 illetve az 55, 56, 57/1 hrsz. telkekre.

Ezek közül a 49 és 50 hrsz. telek majdani beépítése fog érinteni régészeti szempontból védett területet. A 49 hrsz. telken jelenleg is lakóház áll, az 50 hrsz. telekre mostanában épült sportcsarnok.

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Meglévő:

Területfelhasználás	Terület, ha	BA érték/ha	BA érték
Vegyes terület	7,60	0,5	3,80
Közlekedési terület	0,70	0,6	0,42
Zöldterület	<u>0,81</u>	6,0	<u>4,86</u>
Összesen:	9,11		9,08

Tervezett:

Területfelhasználás	Terület, ha	BA érték/ha	BA érték
Vegyes terület	5,74	0,5	2,87
Közlekedési terület	1,42	0,6	0,85
Zöldterület	0,82	6,0	4,92
Kertvárosi lakóterület	<u>1,13</u>	2,7	<u>3,05</u>
Összesen:	9,11		11,69

Tehát a szabályozási terv módosítása $11,69 - 9,08 = +2,61$ BA érték növekedést eredményezett. Ezt a többletet az Önkormányzat a Fényes fasor módosításánál kívánja felhasználni.

A TÉRSÉGI ÖVEZETEK VIZSGÁLATA

Komárom-Esztergom megye területrendezési tervében a térségi szerkezeti terv alapján megállapítható, hogy 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 területfelhasználási egységbe sorolható.

Eszerint a Kőkúti tömb településszerkezeti módosítása nem jogszabály ellenes.

Tata város az alábbi térségi övezetekkel érintett:

- az ökológiai hálózat övezetei,
- a kiváló adottságú szántó övezet,

- a kiváló adottságú erdő övezet,
- a tájképvédelmi terület övezete,
- a kiemelt honvédelmi övezet,
- a földtani veszélyforrás övezete.

A felsorolás első 5 övezete nem érinti a tervezési területet. A földtani veszélyforrás övezete az egész városra vonatkozik, nincs pontosítása. A korábban erre a területre végzett tervezés során a bánya hatóság nem közölt veszélyforrást.

Az ÉD Vízügyi Igazgatóság adatközlése alapján megállapítható, hogy a vízbázis hidrogeológiai „B” védőterülete a Vártól egészen a Környei úti temetőig terjed. A tervezés alá vont Kőkúti tömb ezen belül van, annak egy kis része.

KÖZLEKEDÉS

A közlekedési alátámasztó munkarészt az Önkormányzat külön megbízása alapján az Úthálózat Mérnök Iroda Kft. készítette el.

KÖRNYEZETVÉDELEM

Környezetalakítási vizsgálat

Előzmények

Az Önkormányzat a 355/2014. (XI.27.) határozata kezdeményezte a tömb településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát úgy, hogy az elsősorban a korábbi 27/3, jelenleg 27/6 hrsz. telken tervezett beruházást és annak a teljes tömbre gyakorolt hatását vizsgálja meg.

Akkor ez a tervezés nem indult el, azóta viszont több változás is indokolja, sőt sürgeti a tervmódosítást:

- A 27/3 hrsz. telken tulajdonosváltás történt, ami az építési program változását hozta magával.
- Megépült a Május 1. út mellett az új sportcsarnok, ami a korábbi szabályozási koncepciót jelentősen érinti.
- Az általános iskola és a Református Gimnázium körül megoldandó parkolási gondok vannak.
- A Nagykert utcai telekvégek beépítésére nincs igény.
- Az Önkormányzat úgy határozott, hogy a Kismosó patakot, ami jelenleg csatornába bujtatva halad végig a Nagykert utcai telkeken, nyílt árokban kívánja vezetni egy jelentős szakaszon.

Az előzetes egyeztetések alapján az Önkormányzat egykörös, egyszerűsített eljárással kívánja a tervdokumentációt véleményeztetni.

A tervezett módosítások a környezetre lényeges hatással nincsenek, ezért a vizsgálati és javaslati munkarészek aktualizálása is megtörténik.

Éghajlati adottságok

A vizsgált terület környezetének helyzetét, állapotát két tényező nagymértékben befolyásolja. Az egyik az éghajlati adottságok másik az infrastrukturális ellátottság.

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 szélsébség 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 közműellátottsága a tömbbelső kivételével megoldott, és a növekvő igényeket is ki tudja elégíteni..

Levegőtisztaság-védelem

A 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

A vizsgált területen a közlekedéséből eredő légszennyezés jelentős, a fűtésből és az ipari tevékenységből adódó légszennyezéshez képest.

Hulladékgazdálkodás

A jelenlegi és a tervezett tevékenységből eredendően kommunális szilárd és folyékony valamint veszélyes hulladékok is keletkeznek. 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 területen illegális hulladék nem található.

Felszíni, felszín alatti vizek

A 219/2004.(VII.21.) Korm. rend.7.§-a és a 27/2004.(XII.25) KvVM rendelet szerint 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 és majd a források vizei zárt csapadékcsonatán keresztül (Kismosó patak) a Réti tavakba jut. A zárt csonatna 1,2 méter átmérőjű.

A mély fekvésű Kertaljai völgyben több karsztvízforrás fakadt.

Kőkút forrás	133,5 mBf.	32 l/perc
Komáromi u.14.	133,5 mBf	56 l/perc
Komáromi u.16	134,8 mBf.	240 l/perc
Komáromi u.18	132,0 mBf.	540 l/perc
Kismosó forrás	136,5 mBf	504 l/perc

A jelenlegi karsztvízszint fakadási szintje a terepszinten helyezkedik el. A források fakadási szintje 132-136,5 mBf. A forrásvizek kártétel nélküli elvezetése végett egy ideiglenes jellegű nyílt árkot készítenek. A végleges megoldásra a Cityterv Kft. elkészítette a 13K-1/2017 számú kiviteli tervét.

A vizsgált terület két vízbázis között helyezkedik el, de a karsztvíz mennyiségét és minőségét tervezett fejlesztések nem veszélyeztetik. Tata város szinte teljes területe a vízbázis „B” hidrogeológiai védőterületén található.

Zaj és rezgésvédelem

A vizsgált területen zajterhelés döntően 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-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 legközelebb lévő lakóépület előtt értendő.

A vizsgált terület mellett halad el a 2x2 sávós Május 1 út, melynek a forgalma az alábbi:

	Ej/nap	Kapacitás kihasználás
2007	16198	24 %
2017	18120	27 %

Talajvédelem

A vizsgált területen a Május 1 út vonalában a mészkő 10-12 méter mélyen található, melyre pleisztocén finomhomok települt.

A fejlesztési munkák megkezdése előtt a termőtalajt az építési területről le kell termelni és az újra felhasználásig deponálni szükséges. A termőtalaj 30-40 cm vastagságú.

A termőföld tárolását, kezelését, hasznosítását az 2007. évi CXXIX. törvényben előírtak szerint (3. sz. mell.) a Talajvédelmi Hatóság felügyelete mellett kell elvégezni.

A tervezési területen ásványi nyersanyag lelőhely nem található.

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

Természetvédelem

A tervezési területen védett természeti terület nem, de természeti érték található.

- Nyugati életfa a Komáromi út 14 számú magántulajdonban lévő területen
- Japán akác Komáromi u.- Május 1 út sarkán önkormányzati tulajdonban
- Magyal a Komáromi út 19 számú magántulajdonban lévő területen

Környezetalakítási javaslat

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

- az építési munkákat csak a terület teljes közművesítése után lehet megkezdeni
- a Kismosó patakon keresztül a Réti tavakba illetve a Csever árokba csak a 28/2004.(XII.25.)KvVM rendelet 2.egyéb védett kategóriának megfelelő minőségű csapadékvíz és forrásvíz vezethető
- a szennyvizek elszikkasztása tilos!

- a közsatornában 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 21/2001.(II.14.) Korm. rendeletben előírt követelményeket kell betartani
- a termőföld tárolását, kezelését, hasznosítását a 2007. évi CXXIX. törvényben előírtak szerint (3. melléklet) a 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 beruházások során a tárgyi ingatlanokat külön – külön vizsgálni kell nitrát érzékenység szempontjából
- a beruházási terveknek tartalmazniuk kell a humuszos termőréteg letermelését, tárolását, hasznosítását és a terület helyreállítását
- a forrásvizek igénybevétele vízjogi engedélyes tevékenység
- a forrásvízhozam 33%-át vagy az 50 köbméter/napot meghaladó vízkivétel előzetes hatásvizsgálat köteles
- a felszíni szennyezések elkerülése érdekében az alábbiakat kell tenni
 - 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
 - állattartás nem ajánlott
 - a tatai források visszatérésével kapcsolatos cselekvési programot végre kell hajtani
- 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 a terület beépítése után a 284/2007.(X.29.) Korm. és a 27/2008.(XII:3.) KvVM-EüM együttes rendeletben előírtakat biztosítani kell
- a Május 1 úttal párhuzamosan zajvédelmet szolgáló védőtávolság kijelölése javasolt, illetve zajtól védendő létesítmények tervezése nem javasolt

Az elkövetkező évek egyik nagy feladata a források vizeinek kártétel nélküli elvezetése, ezért javasolt a Kismosó patak nyílt árokban történő elvezetése a Cityterv Kft. 13K-1/2017 számú tervének kivitelezésével.

A források vizeinek kártétel nélküli elvezetésének és hasznosításának javaslatai:

- a Komáromi út páros oldalán a kertekben feltörő forrásvizeket nyílt árokban történő összegyűjtése javasolt. Hasznosítása a kertek öntözésére és az iskolában ivókútként javasolt
- a május 1 út Komáromi út sarkán egy köztéri csobogó létesítése javasolt
- a forrásfoglalások házi kutak létesítésével is javasoltak
- a Kőkút forrást szökő és ivókútként javasoljuk üzemeltetni
- a vizek hasznosítása öntözésre és kerti tóként is javasolt.