

LT-PLAN BT.

2800 Tatabánya, Tatra u. 1/A

**TATA VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
MÓDOSÍTÁSA 4/3 TERÜLETEN
- 2018 -**

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Tervező:

LÁSZLÓ TIBOR okl. építészmérnök

TT-1/11-0086

Szakági közreműködő:

LAKI FERENC környezetvédelmi szakmérnök

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

TERVI ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI FELADAT

Tata hatályos építési szabályzatát (TÉSZ) a 38/2005. (XII.6.) önkormányzati rendelet, állapítja meg.

Az Önkormányzat több részterület módosítását gyűjtötte össze, és határozatokban kezdeményezte a településrendezési eszközök módosítását. Azokat a feladatokat, amelyek egyszerűsített eljárásban véleményezhetők, egy csokorba fogva indította el. Ezek a határozatok:

- 54/2018. (II. 28.); Gombkötő utca 16. telek módosítása Gksz-ről Lke-re.
- 55/2018. (II. 28.); Ady E. út – Baji út – Sport u. telektömb módosítása Lp-ről Lke-re.
- 56/2018. (II. 28.); Építők parkja büfésor szabályozásának módosítása.
- 57/2018. (II. 28.); Fekete út – Kálvária utca sarok telektömb módosítása Lke-re.

Az Önkormányzat egyszerűsített eljárásban kívánja a véleményezést lefolytatni.

A tervezés során az Építők parkja esetében olyan módosítások váltak szükségessé, amik már nem fértek bele az egyszerűsített eljárásba. Ezért azt most kiemeljük ebből a dokumentációból, és külön dokumentáljuk.

Miután már kiment anyag a 4 területre, ezért arra utalunk a címmel, hogy abból a 4-ből 3 együtt maradt: „Módosítás a 4/3 területen”.

A TELEPÜLÉSSZERKEZET VIZSGÁLATA

1. Gombkötő utca:

A Gombkötő utca a Honvéd utcából indul ki, és mielőtt elérné a vasutat, elkanyarodik, és beköt a Mikszáth Kálmán utcába.

Ennek a kanyar utáni összekötő szakasznak a két oldalán (az út és a temető közt, valamint az út és a vasút közt) kereskedelmei, szolgáltató gazdasági területet jelöl a településszerkezeti terv. De csak ott. A Gombkötő utcától északra már kertvárosias lakóterület van.

Ezzel ellentmondásban van a szabályozási terv 5.4. szelvénye, ahol a gazdasági terület tovább terjeszkedik, rá a 2223/1 hrsz. telekre.

Az ellentmondást a szabályozási terv módosításával hozzuk helyre, tehát szerkezeti módosítást nem igényel.

2. Ady Endre út:

A megnevezett Ady E. út – Baji út – Sport utca – Hattyúliget utca telektömb teljes egésze kertvárosias lakóterület besorolásban van.

Az önkormányzat módosítási elhatározása, a lakópark kertvárosias lakó övezetre módosítása, nem igényli a településszerkezet módosítását.

3. Fekete út:

A Fekete út – Kálvária utca telektömb módosítása 2014-ben történt. Eszerint a hatályos szerkezeti terv szerint a telektömb nagyobb részben településközponti vegyes területben van, kisebb részben különleges lovas sport területfelhasználásban.

A telekcsoportból a 252 hrsz. telek besorolása nem változik, de a 254/29-től a 254/34 hrsz. telekig terjedő terület kertvárosias lakóterületre módosítandó.

Ez a településszerkezet korrekcióját igényli.

A SZABÁLYOZÁS VIZSGÁLATA ÉS MÓDOSÍTÁSA

1. Gombkötő utca:

A Gombkötő utca 16. számú ingatlan, melynek helyrajzi száma 2223/1, az lakótelek, de a településszerkezeti tervvel ellentétben a szabályozási terv a hrsz. 2220/2 és 2076 telkekkel együtt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként szabályozza Gksz-TV-O,Sz övezeti jellel. (Lásd 5.4. szabályozási terv szelvényen.)

A szomszédos telkek Lke-TV-O övezetben vannak.

A TÉSZ 5. melléklet T3.1. táblázatában a Gksz övezetek paraméterei vannak:

24. Gksz-TV-O/Sz K/1000 m² O/Sz 35% K/7,5 m 30 %

A TÉSZ 5. melléklet T1.3. táblázatában olvashatók az Lke övezetek paraméterei:

17. Lke-TV-O K m² O 30% 5,0 m 50 %

A módosítás az övezeti határ átrajzolására szorítkozik és az 5.4. szabályozási terv szelvény átszerkesztésére, de a HÉSZ övezeti szabályozása nem változik.

2. Ady Endre út:

Az Ady Endre út – Baji út – Sport utca által határolt terület a szabályozási tervek 9.4. és 13.2. szelvényén található.

Az Ady E. út mentén Lke-TV-Z építési övezet van, a Baji út - Sport utca sarkon Lke-TV-Sz övezet, és a Sport utca mentén Lke-TV-O övezet van.

A Sport utcától indulóan a telektömb belsejében van egy speciális Lp (lakópark) övezet, ami településszerkezet szempontjából az Lke területfelhasználás egyik övezete.

A kertvárosias lakóövezeteket a TÉSZ 5. melléklet T1.3. táblázata szabályozza:

17. Lke-TV-O K m² O 30 % 5,0 m 50 %

20. Lke-TV-Sz K m² Sz 25 % 6,5 m 50 %

21. Lke-TV-Z K m² Z 30 % (700) 6,0 m 60%

A (700) arra utal, hogy a 700 m² feletti teleknagyságnak csak a fele vehető figyelembe a beépíthetőség számításakor. Elég bonyolult szabályozás, és a kialakult kisvárosias karakterhez képest a 30 % beépíthetőség is eléggé korlátozó, ezért ennek a plusz kitételnek a törlését javasoljuk. A többi Lke-TV övezettel szemben az 50 % helyett itt 60 % zöldfelületet szabályozni, az is indokolatlan. Az építménymagasság annyiban helytelenül lett megállapítva, hogy az Ady Endre út mentén főutcahoz méltóan komoly intézmények is állnak 6 m feletti építménymagassággal, és az utcaképet a városiasodás jegyében nem indokolt alacsonyabb épületekre szorítani, hanem segíteni kell a fejlődést.

Lp övezet nem szerepel a paraméter táblázatban.

A TÉSZ 15. §-a foglalkozik az Lke övezetekkel. Ennek egyetlen bekezdése sem tárgyalja az Lp övezetet.

A módosítás lényege, hogy az Lp övezetet megszüntetjük, területét a környező 3 övezethez csatoljuk az övezeti határok megváltoztatásával.

A módosítás az övezeti paramétereket annyiban érinti, hogy az Lke-TV-Z övezet paraméter sorát K m² / Z / 30 % / 7,5 m / 50 % -ra módosítjuk.

3. Fekete út:

A módosítás a 254/29-től a 254/34 hrsz. telekig terjed ki. Ezen belül van egy Vt-FT-6 és egy Vt-FT-8 övezet.

A TÉSZ 5. melléklet T2.1. táblázatban a vegyes övezetek paraméterei:

23.	Vt-FT-6	500 m ²	O	40 %	9,0 m	20 %
25.	Vt-FT-8	–	–	–	–	20 % (magánút)

Ezek a hatályukat veszítik.

A szomszéd terület, ami nem módosul:

24.	Vt-FT-7	1000 m ²	Sz	40 %	9/18 m	20 %
-----	---------	---------------------	----	------	--------	------

A TÉSZ 17/B §-a tárgyalja a vegyes területeket:

(4) A Vt-FT-6 építési övezet építési helyét írja le, az hatályát veszti.

(5) A Vt-FT-7 építési övezetről szól, nem változik.

(6) A Vt-FT-8 övezet magán út, ez is hatályát veszti.

A TÉSZ 24. §-a tárgyalja a különleges területeket:

(26) A Kls-FT-1 övezetben

a) az előkert, az oldal- és hátsókert 5 – 5 m

b) a lovas sporttal kapcsolatos építmények helyezhetők el.

Ez a (26) bekezdés is hatályát veszti, ahogy az 5. melléklet T5. táblázat 15. sora is:

15.	Kls-FT-1	2000 m ²	Sz	20 %	9 m	40 %
-----	----------	---------------------	----	------	-----	------

A cél tehát a Vt-FT-6 és Vt-FT-8, Kls-FT-1 építési övezetek áttervezése lakóterületre. A szomszédos lakóterületek, a Naplókert utca két oldalán és a Kálvária utcán Lk, kisvárosias lakóterület besorolásban vannak változó paraméterekkel: a beépítettség 20 %-tól a max. 60 %-ig változik, az építmény magasság max. 5 m és 7,5 m közt változik.

Az 57/2018. (II.28.) önkormányzati határozat viszont azt mondja ki, hogy kertvárosias lakóterületen belül szabályozandó.

A meglévő legkisebb telek figyelembevételével a telekterület min. 500 m²

Beépítési mód a kialakult állapot szerint oldalhatáron álló illetve szabadonálló.

Beépítettség az OTÉK szerint max. 30 %

Építménymagasság az OTÉK szerint 7,5 m

Zöldfelület az OTÉK szerint min. 50 %

Építési hely: előkert 5 m, hátsókert 6 m.

A TÉSZ 15. § (1) bekezdése szerint Lke övezetben telkenként legfeljebb 2 lakóépület és legfeljebb 4 lakás építhető, illetve a 4. melléklet T1.5. táblázata szerint kivételesen legfeljebb 6 lakás lakópark jellegű beépítés esetén.

(A 4. melléklet nyilván elírás, mert az 5. mellékletben van a T1.5. táblázat.)

A városrész jelölése: FT. A T1.5. táblázatban nincs Lke-FT övezet, míg a T1.3. táblázatban:

1.	Lke-FT-Sz	400 m ²	Sz	30%	K/5,5 m	50 %
2.	Lke-FT-O	400 m ²	O	30%	K/5,5 m	50 %

Az előzőekben részleteztük a javasolt, betervezni kívánt paramétereket. Az építménymagasság miatt egy új övezetet kell a táblázatba beemelni:

30.	Lke-FT-O/Sz	500 m ²	O/Sz	30 %	7,5 m	50 %
-----	-------------	--------------------	------	------	-------	------

TÁJRENDEZÉS, BIOLÓGIAI AKTIVITÁS VIZSGÁLAT

Minden tervezési terület belvárosi lakókörnyezetben van, kialakult, rendezett környezetben. Tájrendezési vonatkozása az övezeti átsorolásnak nincs.

Biológiai aktivitás értéket a szerkezeti szempontból is módosított területeknél kell vizsgálnunk.

Az 1-es és 2-es területen nincs szerkezeti változás, csak a 3-as területen.

3. Fekete út:

Területfelhasználás	Terület, ha	BA érték/ha	BA érték
Jelenlegi terv szerint:			
Vegyes terület	0,353	0,5	0,177
Különleges lovassport t.	<u>0,514</u>	1,5	<u>0,771</u>
Összesen:	0,867		0,948
Módosított terv szerint:			
Kervárosias lakóterület	0,867	2,7	2,341

Fekete út különbözet + 1,393 BA pont.

A tervdokumentációból kikerült az Építők parkja, de a biológiai aktivitás érték ott nem áll meg, csak ezek plusz értékének a figyelembe vételével, ezért megjegyezzük, hogy az itteni többlet BA értéket az Építők parkjánál kívánjuk felhasználni.

A TÉRSÉGI ÖVEZETEK 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.

Eszerint a településszerkezet módosításai a jogszabálynak megfelelnek.

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 tervezési területek nem érintettek a kiváló adottságú szántó és erdő valamint a kiemelt honvédelmi terület övezetével.

Az ökológiai folyosón belül van a 3. tervezési terület, a tópart és az Építők parkjának egésze. A telekcsoport átsorolása nincs hatással az ökológiai állapokra.

A tájképvédelmi terület övezetén belül van a 2 – 3 – 4-es tervezési terület. Ebből a 2-es terület átsorolásának nincs tájképvédelmi vonatkozása, míg a 3. és 4. terület átsorolása kifejezetten a rendezetlen állapot megszüntetésére irányul, a városkép és a tájkép védelmét szolgálja.

A földtani veszélyforrás övezete lefedi a teljes települést pontosítás nélkül. A tó körül és az érintett városrészekben a korábbi tervezéseink során a bányászati hatóság veszélyforrást nem közölt.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A Gombkötő utca 16. számú ingatlan műemlék, műemléki környezet illetve régészeti lelőhellyel nem érintett.

Az Ady Endre utca – Sport utca közti telkek egy része műemléki jelentőségű területen van. A lakópark törlése pozitívnak mondható örökségvédelmi szempontból.

A Fekete út – Kálvária utca sarok műemléki környezetben van. Ezt továbbra is jelöljük, felhívva a figyelmet az ezzel járó kötelezettségekre.

KÖRNYEZETVÉDELEM

Környezetalakítási vizsgálat

Az Önkormányzat több részterület módosítását gyűjtötte össze, és határozatokban kezdeményezte a településrendezési eszközök módosítását. Azokat a feladatokat, amelyek egyszerűsített eljárásban véleményezhetők, egy csokorba fogva indította el.

Ezek a határozatok:

54/2018. (II. 28.); Gombkötő utca 16. telek módosítása Gksz-ről Lke-re.

55/2018. (II. 28.); Ady E. út – Baji út – Sport u. telektömb módosítása Lp-ről Lke-re.

57/2018. (II. 28.); Fekete út – Kálvária utca sarok telektömb módosítása Lke-re.

Az Önkormányzat egyszerűsített eljárásban kívánja a véleményezést lefolytatni.

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 szélesség 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 területek 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 területeken 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 közcsatornán 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 területekről lefolyó csapadékvíz részben elszivárog, másrészt közvetve a Tatai Öregtóba, illetve a vízfolyásokba 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.

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 legközelebb lévő lakóépület előtt értendő.

Talajvédelem

A vizsgált területeken a mészkő 5-6 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 20-40cm 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 területek nem nitrát érzékenyek.

Természetvédelem

Az Építők parkja tervezési területen Natura 2000 madárvédelmi terület található.

A 22/2005. (IX.29.) KEM. rendeletben ez a tervezési terület az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének része.

Környezetalakítási javaslat

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 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 mindenkoriban 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 tervezett módosítások az országos ökológiai folyosó és Natura 2000 madárvédelmi terület természetes és természet közeli élőhelyeinek fennmaradását, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működését nem befolyásolja.