

LT-PLAN BT.

2800 Tatabánya, Tatra u. 1/A

**TATA, Ipari Park
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
MÓDOSÍTÁSA - 2018**

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

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

Szakági tervező: **LAKI FERENC** környezetvédelmi szakmérnök
SzKV-hu, SzKV-le, SzKV-vf, SzKV-zr/11-392

TERVI ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI FELADAT

A Város Déli Ipari Parkjának szerkezeti tervét a 33/2006. (II.22.) önkormányzati határozat állapította meg, majd készült az Ipari Park egy részére módosítás, melyet az Önkormányzat a 210/2010. (VI.30.) számú határozatával fogadott el.

Az Ipari Park szabályozási tervét a 7/2006. (III.1.) önkormányzati rendelet állapította meg. Ezt részben módosította a 20/2010. (VII.5.) önkormányzati rendelet. A két szabályozást az Önkormányzat beemelte a teljes városra vonatkozó 38/2005. (XII.6.) TÉSZ rendeletbe.

Az Ipari Parkra vonatkozóan több változtatási igény gyűlt össze, majd erre több módosítást kezdeményező határozat született:

- 16/2018. (I.31.) ök. határozat: 456/7 hrsz. telek kedvezőbb hasznosíthatósága,
- 60/2018. (II.28.) ök. határozat: nyugati terület építménymagasság növelése,
- 90/2018. (III.28.) ök. határozat: közmű telkek, övezeti átsorolás, építmény magasság növelés, oldalkertek szabályozása,
- 93/2018. (III.28.) ök. határozat: Dob u. – Toldi M. u. átkötés megszüntetése,
- 94/2018. (III.28.) ök. határozat: a Paula-major szerkezeti és övezeti módosítása.

Az Önkormányzat és a városi főépítész kérése, hogy ezek egy dokumentációban, a kettősséget megszüntető egy egységes szabályozási tervben jelenjenek meg.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat a 354/2017. (X.25.) határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította az Ipari Parkot, a véleményeztetés főépítészti tárgyalásos eljárás keretében történik.

A TELEPÜLÉSSZERKEZET VIZSGÁLATA

Az Ipari Park zömmel Gip, ipari gazdasági területbe van besorolva. Gksz, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület besorolásban van a hrsz. 0322/1-6 és a 0329/4-6 közutak közötti teleksáv, a Paula major egy része és a Paula major és Kocsi út között egy telekcsoport. A Paula major másik része Gmü, mezőgazdasági üzemi gazdasági terület besorolásban van.

Azóta változást jelent, hogy a mezőgazdasági üzemi és állattartó tevékenység itt megszűnt, ami indokolja a Paula major áttervezését.

Az Ipari Park úthálózatában több olyan út van, ami közútként van jelölve, de nem közterület, mivel az Ipari Park tulajdonában van. Ezek tisztázandók, és módosítandók.

A Toldi Miklós utca átkötve a Dob utcára gyűjtő útnak van tervezve. A 12 m-es szélessége csak lakóutcának alkalmas, nem kívánatos, hogy gyűjtőútként plusz teherforgalmat vigyünk rá. Gyűjtőútként az Ipari Park úgynevezett „körút”-ja szolgál. Ha nem gyűjtőút a Toldi – Dob utca, akkor a tervezett átkötés is szükségtelen.

Vannak egy komoly gerinc közmű vezeték, ami térségi gázvezeték. Ennek a védősávja szerkezetileg a gazdasági területben van, csak a szabályozási terv jelzi a védelmét.

Az Ipari Parkon kb. 1300 m hosszon vezet keresztül a Pokker dűlői vízfolyás. Szerkezetileg nem jelenik meg vízgazdálkodási területként.

A Kocsi út mentén az Ipari Parkról leválasztott kb. 14 m széles közlekedési terület a szabályozási terven a közlekedési terület zöld felülete. Ez felülvizsgálandó, mert így sem nem közlekedési terület, sem nem zöld terület.

A SZABÁLYOZÁS VIZSGÁLATA ÉS MÓDOSÍTÁSA

A hatályos terveken az alábbi ipari gazdasági övezetek találhatók:

Gip-IP-1	3000 m ² / Sz / 50 % / 10,5 m / 25 % - körúton belül
Gip-IP-2	5000 m ² / Sz / 50 % / 10,5 m / 25 % - Barina Kft. körül
Gip-IP-3	1 ha / Sz / 50 % / 12 m / 25 % - körúton kívül
Gip-IP-4	1 ha / Sz / 50 % / 7,5 m / 25 % - Temető mellett volt, már nincs

A tervezési területünkön belül az alábbi kereskedelmi, szolgáltató övezetek találhatók:

Gksz-IP-1	3000 m ² / Sz / 50 % / 7,5 m / 30 % - Paula major
Gksz-IP-3	4 ha / O-Sz / 50 % / 9,0 m / 25 % - a majornál volt, már nincs, törlendő
Gksz-IP-5	5000 m ² / Sz / 50 % / 10,5 m / 25 % - a majorban, a körút és a Barina út mellett
Gksz-IP-8	1 ha / Sz / 45 % / 12,0 m / 25 % - körút és M1 közt

Van egy mezőgazdasági üzemi gazdasági övezet:

Gmü-IP-1	4 ha / Sz,O / 30 % / 9,0 m / 30 % - a majorban
----------	--

És van egy közmű övezet:

Gip-IP-kü	- / - / - / - / 30 % zöldfelület - hrsz. 460/62,72
-----------	--

Az ipari gazdasági övezetek módosításai a határozatok alapján:

- néhány Gksz övezet és Gmü övezet Gip-be sorolandó,
- az építménymagasságok megnövelendők.

Emellett a Gip-IP-4 a terven jelenleg nincs, de a TÉSZ-ben bennmaradt, törlendő vagy felhasználható.

Ezek az alábbi módon hajthatók végre:

Gip-IP-1	3000 m ² / Sz / 50 % / 10,5 m / 25 % - a körúton belül - változatlan	T3.2. 3. sor
Gip-IP-2	5000 m ² / Sz / 50 % / 10,5 m / 25 % - Barina és major - változatlan	T3.2. 4. sor
Gip-IP-3	1 ha / Sz / 50 % / 15,0 m / 25 % - a Kocsi út és M1 mentén - változik	T3.2. 5. sor
Gip-IP-4	5000 m ² / Sz / 50 % / 15,0 m / 25 % - a körúton kívül - változik	T3.2. 6. sor

A határozat a Pokker dűlői vízfolyáson túli telkekre 20 m építménymagasságot javasol. Meggyőztük az Ipari Park gazdáit, hogy nem az a megoldás, hogy a 15 m felett tovább növeljünk, hanem a TÉSZ-ben lehet szabályozni, hogy technológiai szempontból indokolt esetben a max. építménymagasság meghaladható.

Az Ipari Parkban széles sávot vesz igénybe a gáz távvezeték. Ebben a sávban két telekre vonatkozóan közmű övezetet hoztak létre, a többi maradt a gazdasági területfelhasználás övezeteiben nem beépíthető közműsávként, védő területként. Javaslatunk kettős:

- a Gip-IP-kü övezetet megszüntetjük, hatályon kívül helyezzük (T3.2. táblázat 2. sora)
- a szerkezeti terv szerint ezt a közmű sávot Mko, korlátozott mezőgazdasági területként szabályozzuk, ami beépítést nem tesz lehetővé.

A Pokker dűlői vízfolyás mederrendezése és kiépítése folyamatban van az illetékes közmű üzemeltetőkkel egyeztetve, ugyanis a meder mellett vízvezeték és kábel fektetés is szerepel a tervekben. Ezeket figyelembe véve szolgáltatta az Ipari Park az adatokat, hogy a Pokker dűlői vízfolyásnak melyik szakaszán mennyi legyen a szabályozási szélesség. Ezeket vízgazdálkodási területként szabályozzuk, kiemelve a gazdasági övezetekből. Ugyanígy az Ipari Park nyugati határán húzódó vízfolyást is.

Pontosítottuk, hogy melyik utak közutak és melyek az Ipari Park magánútjai. Ez utóbbiakat nem lehet közlekedési területként szabályozni, csak Kb–mu övezeti jellel különleges beépítésre nem szánt közforgalom számára megnyitott magánútként.

A Gksz–IP övezetek alakulása:

Gksz–IP–1 3000 m² / Sz / 50 % / 7,5 m / 30 % - nem változik T3.1. táblázat 8. sora

A Gksz–IP–3 és a Gksz–IP–8 övezetek megszűnnek, hatályon kívül helyezendők
T3.1. táblázat 10. és 15. sora

Gksz–IP–5 5000 m² / Sz / 50 % / 10,5 m / 25 % - nem változik T3.1. táblázat 12. sora

A Gmü–IP–1 övezet megszűnik, hatályon kívül helyezendő T3.3. táblázat 3. sora

Létrehoztunk két új építési övezetet az Ipari Park területén:

- Vt–IP–1 jellel településközponti vegyes övezet 1000 m² / Sz–O / 50 % / 7,5 m / 30 % paramétersorral, ezzel kiegészül a TÉSZ melléklet T2.1 táblázat 26. sora.

A határozat értelmében a Toldi u. – Dob u. átkötés megszűnt, a területét a szomszédos gazdasági övezettel együtt a fenti vegyes területbe soroltuk.

- Vt–IP–2 jellel településközponti vegyes övezet 3000 m² / Sz / 50 % / 9,0 m / 30 % paramétersorral, ezzel kiegészül a TÉSZ melléklet T2.1 táblázat 27. sora.

Ennek funkciója, hogy az Ipari Park területén lehetőség nyíljon munkásszálló építésére. Itt a teleknek az a része, ami a termékvezeték védőtávolságán belül van, védő zöld minősítéssel nem beépíthető terület.

Az Önkormányzat és az Ipari Park fenntartóinak kérése volt, hogy az építési helyre vonatkozóan egységes, egyszerű és rugalmas szabályozás történjen. Ezt úgy kívánja ez a módosítás biztosítani, hogy a TÉSZ-ben rögzíti, hogy az elő-, oldal és hátsó kert a tényleges építménymagasság mértéke legyen.

A korábbi szabályozás a Kocsi út mentén az Ipari Park területéből kiszabályozott egy átlag 14 m széles védő zöld sávot, és azt a közlekedési terület zöld felületeként szabályozta. Ezzel az a gond, hogy sem nem zöldterület, sem nem közlekedési terület. Tulajdoni- és fenntartói szempontból sem része az útnak.

Célszerűbb tehát véderdő sávként illetve zöldterületként szabályozni a szerkezeti módosítást követve.

TÁJRENDEZÉS

Az övezeti átsorolásoknak tájrendezési vonatkozása nincs.

Tájképi és városképi jelentősége a védő zöld sávoknak és a szabályozásban rögzített, telekhátárok mentén telepítendő fasornak van. Ezek a szabályozás szintjén megoldottak, végrehajtásuk, számonkérésük általában nem megoldott.

Tájrendezési szempontból pozitív eredmény, hogy a vízfolyások és annak kezelői sávja kikerült a gazdasági területből, és önálló vízgazdálkodási területként jelenik meg.

A tájrendezést szolgálja a Kocsi út mentén lévő bizonytalan státuszú zöld sáv véderdőbe sorolása.

Bizonytalan státuszú volt a közmű védősáv is gazdasági, de mégis beépítetlen területével. Ha korlátozott hasznosítású mezőgazdasági területté minősül, akkor akár kaszálóként is hasznosítva rendezett területe lehet az Ipari Parknak.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A tervezési területen műemlék, műemléki környezet nem található.

Régészeti lelőhelyet tartalmaz a jelenlegi terv, annak felülvizsgálatát László János régész külön tanulmányban végzi el.

A tanulmány végeredményét átvezetjük a településrendezési tervekre.

A TERÜLETRENDEZÉSI ÖVEZETEK VIZSGÁLATA

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

Az OTv-ról szóló 2003. évi XXVI. törvény 6. § (2) bekezdés d) pontja szerint a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.

Tehát a módosítások a jogszabállyal nem ellentétesek.

Tata város az alábbi térségi övezetekkel érintett:

- ökológiai hálózat övezetei,
- kiváló adottságú szántó- és erdő övezet,
- tájképvédelmi terület övezete,
- kiemelt honvédelmi övezet,
- földtani veszélyforrás övezete.

Ezek közül egyetlen övezet érinti csak az Ipari Parkot, a földtani veszélyforrás övezete, az viszont a teljes településre vonatkoztatva jelenik meg, annak területi pontosítása nélkül.

MEGJEGYZÉS

Az Ipari Park módosításai, övezeti átsorolásai infrastruktúra hálózati fejlesztéssel nem járnak, ezért közlekedési-, közmű- és hírközlési alátámasztó munkarészek nem készültek.

KÖRNYEZETVÉDELEM

Környezetalakítási vizsgálat

Tata Ipari Park szabályozási tervét a 7/2006. (III. 1.) önkormányzati rendelet állapította meg. Ezt részben módosította a 20/2010. (VII. 5.) önkormányzati rendelet. A két szabályozást az Önkormányzat beemelte a teljes városra vonatkozó 38/2005. (XII. 6.) TÉSZ rendeletbe.

Az Ipari Parkra vonatkozóan több változtatási igény gyűlt össze, majd erre több módosítást kezdeményező határozat született:

16/2018. (I. 31.) ök. határozat: 456/7 hrsz. telek kedvezőbb hasznosíthatósága,

60/2018. (II. 28.) ök. határozat: nyugati terület építménymagasság növelése,

90/2018. (III. 28.) ök. határozat: közmű telkek, övezeti átsorolás, építmény magasság növelés, oldalkertek szabályozása,

93/2018. (III. 28.) ök. határozat: Dob u. – Toldi M. u. átkötés megszüntetése,

94/2018. (III. 28.) ök. határozat: a Paula-major szerkezeti és övezeti módosítása.

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 szélsébség 2,5 m/s

jellemző napos órák száma 1950-2000

a napsugárzás évi összege 4300 MJ/m²

felhőborítottság éves viszonylata 58 %

légnymomás 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 Déli Ipari Park 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 park közlekedéséből eredő légszennyezés elenyésző a fűtésből és a közelben lévő M1-es autópálya légszennyezéséhez képest.

Hulladékgazdálkodás

A jelenlegi és a tervezett tevékenységekből eredendően kommunális szilárd és folyékony valamint veszélyes hulladékok keletkeznek. A szilárd kommunális hulladékot hetente legalább egy alkalommal elszállítják az önkormányzat által a helyi köztisztasági rendeletben előírt szakvállalattal.

A tervezési területeken illegális hulladék nem található.

Felszíni, felszín alatti vizek

A területekről lefolyó csapadékvíz az út árkon, zárt csapadécsatornán keresztül a Naszály-Grébicsi vízfolyásba jut, ezért az Öreg tó vízminőségét nem veszélyezteti.

A vizsgált területen ár és belvízveszélytől nem kell tartani.

Az Ipari park területének teljes közművesítése megoldott.

A Fényes fürdő területén lévő vízbázis a vizsgált területtől több mint négy kilométerre, a Kálváriahegyi vízbázis 1500méterre 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 területeken 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-hang nyomásszint 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.

Szolgáltató tevékenységek esetében zaj és rezgésvédelmi szempontból a helyi önkormányzat a hatóság. A helyi rendeletben előírtakat be kell tartani.

A jogszabályban előírt zajterhelési határértékek a fejlesztés megvalósítása esetén is tarthatóak. A vizsgált terület mellett halad el az M1-es autópálya és a 8136 sz. Tata-Kocs összekötő út, melynek a forgalma az alábbi.

M1-es autópálya		8136 sz. ök. út
Ej/nap	Ej/nap	
2005	31489	2629
2017	39124	3053
Kapacitás	68000	17000

Talajvédelem

A vizsgált területeken homokos lösz alapközetben 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 területéről le kell termelni és a fejlesztési terület szélén az újra felhasználásig deponálni szükséges.

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

A tervezési területeken ásványi nyersanyag lelőhely nem található.

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

Természetvédelem

A tervezési területeken védendő természeti terület vagy érték nem található.

Környezetalakítási javaslat

A rendezési terv módosításai környezetvédelmi szempontból előnyösebbek.

A kedvezőbb környezeti helyzet ellenére az alábbiakat javasoljuk:

- a Naszály-Grébicsi vízfolyásba csak a 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet 2. egyéb védett kategóriának 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 lakóterületek és a Gksz. területek között a tervezett védőterület és zöldterület kialakítása zaj és rezgésvédelmi szempontból szükséges a 27/2008. (II.3.) KvVM.-EüM együttes rendelet határértékeinek betarthatóságának érdekében
- 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 KEM. Növény és Talajvédelmi Igazgatóság 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 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) lesz növényzettel 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.