

**LT-PLAN BT.**

**2800 Tatabánya, Tatra u. 1/A**

**TATA, Szomódi út  
GÜNTNER-TATA terület**

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA  
- 2018 -**

**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

Tervező: **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**

Tata Északi Ipari Park rész-szabályozási tervét a 22/2004. (VII.1.) önkormányzati rendelet hagyta jóvá. A szabályozási rendelet beépült a 38/2005. (XII. 06.) TÉSZ rendeletbe, de a szabályozási tervlap ezen a néven önállóan hatályban van.

Ugyanerre a területre rész-szerkezeti terv is készült, azt 158/2004. (VI. 30.) önkormányzati határozat hagyta jóvá.

Ezt követően a Szomódi út és a Szomód közigazgatási határ közti területre készült egy módosítás 2016-ban. A szabályozás módosítása 21/2016. (XI. 10.) rendelettel lett elfogadva. A módosítás beépült a TÉSZ-be, de a tervlap nem épült be a TÉSZ mellékletét képező szelvényekbe. Ekkor a településszerkezet nem változott.

Az Északi Ipari Parkot a Szomódi út ketté szeli. Az észak-nyugati oldalán nagyobb részben a Güntner-Tata Kft. telephelye van, kiegészítve néhány kisebb cég telephelyével. A Szomódi úttól délkeletre lévő gazdasági terület és a bányatavak térsége is a Güntner-Tata Kft. érdekelt-ségéhez tartozik. Eljött az idő ennek a területnek a fejlesztésére is, de a hatályos tervek erre nem alkalmasak.

Az Önkormányzat 346/2017. (X. 25.) számú határozata kezdeményezte ennek a területnek a módosítását a településrendezési eszközök felülvizsgálatával és a Szomódi útnak a Güntner-Tata telephelyen kívülre helyezésével.

Tekintettel arra, hogy ez a telekcsoport kiemelt fejlesztési területnek lett nyilvánítva, így a véleményezést tárgyalásos eljárással kívánják lebonyolítani.

## **A TELEPÜLÉSSZERKEZET VIZSGÁLATA**

Gip, ipari gazdasági területben van a Szomódi út mindkét oldala. A volt agyagbánya tavai és azok környezete Z, zöldterületben vannak. A két tó közti terület Gksz, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület besorolást kapott úgy, hogy az túlnyúlik a Güntner-Tata Kft. által tulajdonolt területen, bele a lakóterület fejlesztésre szánt telkekbe.

Furcsaság, hogy a lakótelepekhez kapcsolódó 07/23-24 hrsz. telkek Eg, gazdasági erdő besorolást kaptak, és a zöldterület és lakóterület közt is van egy nagyon keskeny erdősáv, aminek a logikáját nem értjük. Mért kell védő sáv a zöld terület és a lakóterület közé, mért kell erre telkeket feláldozni?

Ez az erdősáv azonban a meghatározott tervezési területünkön kívül esik.

A Tavaszi utca –Szondi út gyűjtőút, és a VIII. dűlő (ami az alaptérképünkön hrsz. 15224/4, újabban Barcsay Jenő út, hrsz. 015) is tervezett gyűjtőút.

Tartalmaz a szerkezeti tervlap egy tervezett 1. rendű főutat, elkerülő utat, ami nagyobb részt Szomód közigazgatási területen húzódik, de egy rövid szakaszon Tata területét is átszeli.

Ennek az elkerülő útnak a koncepcióját már törölték. Az 1. számú főút Tatát a város másik oldalán kerüli majd meg. Szomód rendezési tervéből is törölték.

A megyei területrendezési terv módosításának is témája ez, jelenleg készítés alatt van.

## A SZABÁLYOZÁS VIZSGÁLATA

A Szomódi út melletti Gip-UH-3 ipari gazdasági terület beépítési paramétereit a TÉSZ rendelet 5. mellékletének T3.2. táblázata tartalmazza:

9. sor Gip-UH-3 3500 m<sup>2</sup> / Sz / 26-40 % / 10,5 m / 30-25 %

és külön van egy sora a gazdasági területen belüli parkoló övezetnek:

10. sor Gip-UH-3/P – m<sup>2</sup> / Sz / 2 % / 4,0 m / -- %

A tavak közé ékelődő Gksz-UH-2 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület paramétereit a TÉSZ rendelet 5. mellékletének T3.1. táblázata tartalmazza:

28. sor Gksz-UH-2 10.000 m<sup>2</sup> / Sz / 30 % / 7,5-9,5 / 40 %

A rekreációs zöld területen belül két övezet van:

- Zr-3/V, ami a bányatavak vízfelületére vonatkozik, és a
- Zr-3, ami a tavak körül lévő zöld övezetre vonatkozik.

A gyűjtő utakat 22 m szélességben szabályozza a terv.

## A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA

A legfontosabb lépés a Szomódi út két oldalán lévő Güntner-Tata telephely funkcionális egyesítése.

A Tavasz utca az utolsó lakóház után részleges lezárásra kerül, csak a célzott buszjáratok hajthatnak be egy buszfordulóba, a közforgalom elől el lesz zárva, bár önkormányzati tulajdonban marad. A Szomódi út a Tavasz utcától indulva egy szakaszon ugyancsak közforgalom elől elzárt önkormányzati útként fog funkcionálni.

A forgalmat egy új útra tereljük. A Güntner-Tata területén, a gazdasági övezet és a lakó övezet között épül egy új út, ami közforgalom számára megnyitott magánút, és a gépkocsi és busz forgalom mellett a kerékpáros és gyalogos forgalmat is biztosítja. A Tavasz utcából indul az utolsó lakótelek után, a gazdasági- és a lakóterületet elválasztva befut a meglévő körforgalmi csomópontba, onnan egy kanyarral a közigazgatási határ mentén köt be a 8-as dűlőre tervezett gyűjtő útba.

Az új út szabályozási szélessége változó, a körforgalmi csomópont 60x60 m.

A magánutakat és nem közforgalmi utakat nem lehet közlekedési területként szabályozni az OTÉK szerint, ezért azokat különleges beépítésre nem szánt magánút és parkolóként szabályozzuk. Ebből két övezet van: Kb-mu a közforgalom számára megnyitott magánút, míg a Kb-mp a közforgalom számára nem megnyitott magán parkoló. Van még a Kb-öu, ami közforgalom elől elzárt önkormányzati út.

A fejlesztésre szánt gazdasági területet nem gyártásra kívánja használni a Güntner-Tata Kft., ezért nem Gip, ipari gazdasági területként szabályozzuk, hanem a raktározási és logisztikai feladatoknak megfelelőbb kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezeteként:

Gksz-UH-2 övezeti jellel, 10.000 m<sup>2</sup> / Sz / 50 % / 14,0 m / 20 % paramétersorral.

A közterületi határ mentén védő zöld sávot szabályoztunk, ez egyben az építési helyet is meghatározza. A szomszédos lakóterület védelmében szigorítottuk az övezet beépíthetőségét azzal is, hogy a lakóterület felőli övezethatár mentén 45 m-es sávban az építmény magasságot 9,0 m-ben maximalizáljuk.

A bányatavak környékének jelentősen megváltozik a funkciója. Körben, a tavak körül húzódó sávban apartman-pavilonok sorakoznak majd szolgálati lakás funkcióval, csoportházás beépítéssel, szervizúttal, parkolókkal. Ennek megfelelően ezt kertvárosias lakó övezetben szabályozzuk Lke-UH-Sz/1 övezeti jellel,  $2000 \text{ m}^2 / \text{Sz} / 20 \% / 7,5 \text{ m} / 50 \%$  paraméter sorral, amit beemelünk az 5. melléklet T.1. táblázat 30. sorába.

A körforgalom mellett és a tavak körüli lakóterület másik szélén egy-egy másfajta övezet van Lk, kisvárosias lakó övezet, ahol munkásszállók épülhetnek Lk-UH-Sz övezeti jellel,  $3000 \text{ m}^2 / \text{Sz} / 30 \% / 9 \text{ m} / 20 \%$  beépítési paraméter sorral.

A korábban a tavakhoz tervezett gazdasági területet megszüntettük, így a hrsz. 15280-tól 15297-ig terjedő telekcsoport (jelenleg kertek, távlatban lakóterület) visszakapja a kertvégeket.

A két tó között különleges szolgáltató területen Kke-UH építési övezetben egy olyan kereskedelmi és szolgáltató épület, épület együttes létesülhet, ami kiszolgálhatja a munkásszállón és a szolgálati lakásokban lakókat. A város felé is nyújthat szolgáltatást, a körforgalom felől jól megközelíthető. Ezért lehetséges itt óvoda-bölcsőde építése is a dolgozók és a környék gyermekei számára. Beépítési paraméterei:  $10.000 \text{ m}^2 / \text{Sz} / 40 \% / 9,0 \text{ m} / 40 \%$ .

A jelenleg hatályos terv a 07/23 és 07/24 hrsz. telkeket erdő területfelhasználásba sorolta, feltehetőleg azért, mert nem volt közúti kapcsolatuk. Egyébként kivett telephelyként vannak nyilvántartva, nem erdőként.

Most a tervezett új Szomódi út beépíthetővé teszi azokat, új telekosztással akár három lakótelek is kialakítható lenne.

Ezért ezt a két telket a szomszédos Lke-UH-1 építési övezethez csatoltuk.

A bányatavak a zöldterület részeként voltak szabályozva, most vízgazdálkodási területként szerepelnek.

## TÁJRENDEZÉS

A gazdasági terület Gip helyett Gksz övezetben kisebb környezetterhelést fog jelenteni, és a lakóterület felől tervezett védő zöld sáv településképi szempontból is kedvező.

A tavak körül elhelyezett szolgálati lakó pavilonok kellőképpen körül ligetesítve, a tavakkal kiegészítve egy lakályos pihenő övezetet képeznek, de még a munkásszállón lakók számára is természeti környezetet tud nyújtani.

## A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VIZSGÁLATA

Hatályos településszerkezet szerinti

| Területfelhasználás     | Terület, ha | BA érték/ha | BA érték |
|-------------------------|-------------|-------------|----------|
| Kisvárosias lakóterület | 0,504       | 1,2         | 0,605    |

|                         |              |     |              |
|-------------------------|--------------|-----|--------------|
| Ipari gazdasági terület | 9,881        | 0,4 | 3,952        |
| Gksz gazdasági terület  | 5,582        | 0,4 | 2,233        |
| Zöldterület             | 7,295        | 6,0 | 43,770       |
| Közlekedési terület     | 2,611        | 0,6 | 1,566        |
| Erdő terület            | <u>0,390</u> | 9,0 | <u>3,510</u> |
| Összesen:               | 26,263       |     | 55,636       |

Módosított településszerkezet szerinti

| <b>Területfelhasználás</b>  | <b>Terület, ha</b> | <b>BA érték/ha</b> | <b>BA érték</b> |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| Kisvárosias lakóterület     | 1,04               | 1,2                | 1,248           |
| Kertvárosias lakóterület    | 7,56               | 2,7                | 20,412          |
| Gazdasági terület           | 8,943              | 0,4                | 3,577           |
| Különleges szolgáltató t.   | 1,01               | 1,5                | 1,515           |
| Általános mezőgazdasági t.  | 1,15               | 3,7                | 4,255           |
| Közlekedési terület         | 0,77               | 0,6                | 0,462           |
| Erdő terület                | 0,73               | 9,0                | 6,570           |
| Különleges magánút, parkoló | 1,57               | 0,6                | 0,942           |
| Különleges zöldterület      | 0,35               | 6,0                | 2,100           |
| Vízgazdálkodási terület     | <u>3,14</u>        | 6,0                | <u>18,840</u>   |
| Összesen:                   | 26,263             |                    | 59,921          |

Tehát a tervezési területen a módosítással a biológiai aktivitás érték 4,285 ponttal megnőtt. Ezt a többletet az Önkormányzat a folyamatban lévő módosításoknál kívánja felhasználni.

## KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A tervezési területen műemlék, műemléki környezet nincs.

A szomszédai közigazgatási határon átnyúlóan van egy régészeti terület, amely érinti a hrsz. 0466/4-5, a 0465 és 2048/32 telkeket, de nem érinti az áttevezett, beépítésre szánt területet.

## 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 településszerkezeti terv módosítása a területrendezési tervvel nem ellentétes.

Tatát az alábbi térségi övezetek érintik:

- az ökológiai hálózat, kiváló adottságú szántó és erdő, tájképvédelem, honvédelem és vízvédelmi övezet, de ezek a tervezési területre nem fednek rá,
- földtani veszélyforrás övezete, ami a teljes települést lefedi, pontosítás nélkül, azonban erre a területre korábban már terveztünk, de a Bányászati Hatóság nem közölt veszélyforrást.

## KÖRNYEZETVÉDELEM

### Környezetalakítási vizsgálat

**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 szélsébség 2,5 m/s
- jellemző napos órák száma 1950-2000
- a napsugárzás évi összege 4300 MJ/m<sup>2</sup>
- 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 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<sub>x</sub> C, CO F, SO<sub>2</sub> E, benzol E, szálló por D, talaj közeli ózon O-I.

Az ipari park 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 park területének teljes közművesítése megoldott.

A Fényes fürdő területén lévő vízbázis a vizsgált területtől több mint négy kilométerre, a Kálváriahegyi 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<sup>h</sup>) 50 dB, éjjel (22-6<sup>h</sup>) 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 legközelebbi 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. rendelet 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 kategóriának megfelelő minőségű csapadékvíz vezethető,
- a szennyvizek elszikkasztása tilos!
- a közcsatornában 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 tárolása, kezelése, hasznosítása a 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,  
a kommunális hulladékgyűjtő helyet szilárd burkolattal javasolt ellátni,  
a zöldterületet három szintű (fű, bokor, fa) 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.