

TERVEZÉS - ST BT.

2800 Tatabánya, Tatra u. 1/A

**TATA, Tóvárosi malom parkoló
SZERKEZETI- ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV
MÓDOSÍTÁSA - 2019**

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

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
BUSZ TAMÁS építőmérnök, környezetmérnök
KÉ-K/11- 0610

TERVI ELŐZMÉNY, TERVEZÉSI FELADAT

Tata Város építési szabályzatát (TÉSZ) a 38/2005. (XII. 06) rendelet állapította meg. A Tóvárosi Malom és környezetére készült egy tervmódosítás, amit a 28/2018. (XII. 20.) önkormányzati rendelet hagyott jóvá, majd beépült a TÉSZ-be.

Ezzel párhuzamosan készült egy településrendezési tanulmány a Tóvárosi Malom parkolójának kialakításáról. Ezt a képviselő-testület a 2/2019. (I. 30.) határozattal hagyta jóvá.

A határozatban megfogalmazódott, hogy az Önkormányzat támogatja a Malom utcán kialakítandó magánparkolót, illetve emiatt a településrendezési eszközök módosítását.

A koncepció és a határozat tájékoztatási szakasz keretében az államigazgatási szervek tudomására jutott, ellenvélemény nem érkezett be.

A TELEPÜLÉSSZERKEZET VIZSGÁLATA

A Tóvárosi Malom és környezete településszerkezeti tervét a 42/2019. (I. 30.) önkormányzati határozat hagyta jóvá.

Eszerint a Malom és a hozzá tartozó telekterület településközponti vegyes területben van, közvetlenül mellette vízgazdálkodási-, zöld- és közlekedési területek vannak, vagyis közterületek. A Malom utcai lakótelkek kisvárosias lakóterületben vannak.

A lakóterületek mellett a Malom utca kiöblösödik, ezt a területet a hatályos szerkezeti terv zöldterületként határozza meg.

A valós, kialakult funkciója vegyes: részben közlekedési (parkoló és telekbejáró út), részben zöldterületi, de közmű területi funkciója is van (trafó ház).

A jelenlegi zöld terület funkciója terv szerint kisebb részben közlekedési, közúti lesz, a nagyobb részben a Malomhoz tartozó magánparkolóvá alakul át, ami településszerkezeti módosítást igényel.

A SZABÁLYOZÁS VIZSGÁLATA ÉS MÓDOSÍTÁSA

A 28/2018. (XII. 20.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozási terven a hrsz. 3172 Malom utcai közterületen a hrsz. 3169 és hrsz. 3172/1 lakótelkek vonalában lehatárolva van egy Zkp-1 övezet, ami közparkot jelent.

A zöldterület két oldalán a Malom utca 16 illetve 10 m szélesre szabályozott.

A magánparkoló kialakításánál figyelembe vettük:

- a Malom utcán a 16 m-en belül már meglévő parkoló sort,
- a parkolók mellett meglévő trafó házat, aminek közterületen kell maradnia,
- a hrsz. 3170 és 3172/2 lakótelkek megközelítését szolgáló közlekedési sávot, aminek célszerű közlekedési területbe kerülnie közterületként.

A fennmaradó terület hasznosítható magánparkolóként, ami nem közterület, így nem is lehet KÖu közlekedési terület, csak Kb-mp jellel különleges beépítésre nem szánt magánparkoló terület besorolást kap.

A szabályozási rendeletben szükséges definiálni, hogy

- a trafóház körül 1-1 m széles sáv közterületként megőrzendő,
- a köz- és magánparkoló közé fa- és cserjesor telepítendő,
- a magánparkoló parkoló sora és a lakó telek között fa- és cserjesor telepítendő, illetve a meglévő faállomány megőrzendő.

A 3162/1 hrsz. zöldterület és a 3166 hrsz. közút közt a meglévő parkolósávnál változás történik, amennyiben a 13,5 m széles Malom utcai szabályozás 15,5 m-re nő, ezzel biztosítva, hogy a párhuzamos beállású parkolók merőleges beállításúra legyenek átépíthetők.

TÁJRENDEZÉS

A tervezési terület bár közparkként van jelenleg minősítve, de közparki funkciója alig van. Inkább parkolóként, telekbejárásként, transzformátor házként hasznosul.

Van valamennyi gyeper terület néhány kisebb fával.

A fák nagy része megkímélendő, sőt kiegészítendő fasorral a lakótelek kerítése mentén. Sövénykort is tervezünk a köz- és magánparkoló közé.

A magánparkoló kialakításával feltétlenül javul a terület rendezettsége, és a többlet parkolók kialakítása is kulturáltabbá és szabályozottabbá teszi ezt a forgalmas, tó menti környéket.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A tervezési területen régészeti lelőhely nem található.

A módosításokkal érintett terület Tata város műemléki jelentőségű területének része (törzsszám 10276, azonosítószám 6387).

A Tóvárosi Malom műemlék, jelenleg építés, fejlesztés alatt áll.

A műemlék érdekében áll, hogy a parkoló igényét lehetőség szerint a telken kívül oldjuk meg és nem a kertje rovására.

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-ról szóló 2018. évi CXCV. törvény 11. § d) pontja szerint a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.

Eszerint a Malom utca térségének településszerkezeti módosítása nem jogszabály ellenes.

Tata város az alábbi térségi övezetekkel érintett:

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

A tervezési területet a fentiekből csak a Tó körüli tájképvédelmi övezet érinti, illetve a földtani veszélyforrás övezete, ami a teljes településre vonatkozik, de az Öreg tó menti területekre konkrétan nem.

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁSOK MÉRLEGE

E módosítás BA érték változását a jóváhagyandó munkarészben, „a településszerkezet módosításának leírása” fejezetben adjuk meg.

A hiányok pótlását a korábbi többletekkel kompenzáljuk. Ezek időben eltolódnak egymástól, és több pozitív és több negatív mérlegű változtatás is volt az elmúlt 2018-2019-es időszakban, ezért a tisztánlátás érdekében egy összesítő mérleget állítottunk össze az elmúlt időszakra vonatkozóan.

Szabályozási terv	BA érték	különbözet
1. Piac és környezete	+6,650	
2. Fekete út - Kálvária u.	+1,393	
3. Építők parkja		-0,833
4. Szomódi út, Güntner-Tata	+3,254	
5. Ipari Park	+57,550	
6. Lovarda - Tanoda tér	+0,360	
7. Vaszary Iskola		-0,013
8. Honvéd u. - Szomódi út		-2,838
9. Tóvárosi malom parkoló		-0,426
Többlet értékek összesen:	+69,207	
Érték veszteségek összesen:		-4,110

A változások eredményeképpen Tata biológiai aktivitás mérlege +65,097 BA pontot mutat.

KÖRNYEZETVÉDELEM

Környezetalakítási vizsgálat

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 tervi előzmények és a tervi módosítások ismertetése a 2. oldalon megtalálhatóak.

A tervezett módosítás a környezetre lényeges hatással nincs, ezért a vizsgálati és javaslati munkarészek aktualizálása történik.

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 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 terület közmű ellátottsága megoldott, a változtatás a közműveket nem érinti.

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 területen a közlekedésből és a fűtésből adódó légszennyezés nem jelentős.

Hulladékgazdálkodás

A tervezett tevékenységből eredendően kommunális szilárd és folyékony hulladékok nem keletkeznek. A szilárd kommunális hulladékot hetente legalább egy alkalommal elszállítják az önkormányzat által a helyi köztisztasági rendeletben előírt szakvállalattal. A folyékony kommunális hulladék közcsontról keresztül kerül elvezetésre.

A tervezési területen illegális hulladék nem található.

Felszíni, felszín alatti vizek

Az érvényben lévő jogszabályok szerint Tata közigazgatási területe a felszín alatti vizek szempontjából szennyeződésre kiemelten érzékeny terület.

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

A területéről lefolyó csapadékvíz részben elszivárog, másrészt közvetlenül a Tatai Öregtőba kerül.

A vizsgált területen karsztvízforrás nem található.

Tata város szinte teljes területe „B” ivóvízbázis hidrogeológiai védőterületen található.

A vizsgált területen nincs határozattal kijelölt hidrogeológiai védőterület.

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 határértékeknek a védendő homlokzat előtt 2,0 m-re és 1,5 m magasságban kell érvényesülni. A védendő homlokzat a legközelebbi lakóépület előtt értendő.

Talajvédelem

A vizsgált területen a mészkő 2-3 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 terület nem nitrát érzékeny.

Természetvédelem

A 22/2005. (IX.29.) KEM. rendeletben a tervezési terület az országos ökológiai hálózat övezetének magterület övezete.

A Tatai tó védőterülete a Ramsari madárvédelmi területre vonatkozik.

Környezetalakítási javaslat

A szerkezeti és szabályozási terv módosítása környezetvédelmi szempontból nem jelent változást.

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

- 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
- 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 humusztermőréteg 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 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 részletes szabályozási terv módosítása az országos ökológiai hálózat övezetének magterületét az ökológiai folyosó természetes és természet közeli élőhelyeinek fennmaradását, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működését nem befolyásolja.

KÖZLEKEDÉS

Meglévő állapot

A szabályozási terv módosítással érintett terület Tata, Ady Endre út felől közelíthető meg. Az Ady Endre út egyben az *1. sz. Budapest – Tatabánya – Hegyeshalom elsőrendű főút*.

A főút ~64+653 km szelvényében van a Malom utca csatlakozása. A főút 2017. évi forgalma az útsatlakozás térségében: 15.043 (j/nap), ami 1647 E/óra forgalmat jelent.

A *Malom utca* A Kodály téri szakaszon 5,5 m szélességű 2×1 forgalmi sáv aszfalt útburkolattal rendelkezik, melyhez mindkét oldalon 2,5-2,5 m széles párhuzamos parkoló csatlakozik. Az útfelületet szegély határolja.

A bal oldalon a kereskedelmi egységekig a párhuzamos parkoló mellett 2,0 m széles gyalogos felület látható.

A Malom épülete előtt 90°-os töréssel halad tovább az utca. Jelenleg az épület felújítása miatt, itt a korábbi parkoló nem használható. A bal oldalon szintén merőleges parkolók lettek kijelölve a kereskedelmi egységek előtt.

A Malom utca közel párhuzamosan vezet tovább az Ady Endre utcával és újabb merőleges parkolók láthatóak az Öreg-tó felőli oldalon. Ezen merőleges parkoló egység mögött egy transzformátor látható.

Az Öreg tó irányába egy útsatlakozás vezet le, melyet csak célforgalom vehet igénybe. A kétsávú útfelület 5,0 m széles, és kiemelt szegély határolja. A keskeny vonalvezetés nem okoz problémát a minimális fogalom miatt.

Tervezett állapot

A szabályozási terv módosításának oka, hogy a Malom épület előtti közpark területén a Malom épület működéséhez szükséges közforgalom elől elzárt magánparkoló kerüljön kialakításra.

Ezen változtatás miatt ezt a területegységet Kb-mp övezetbe kell átminősíteni.

A parkoló felület kétoldali merőleges parkolók kialakításával került tervezésre, mely a 3169 hrsz.-ú ingatlan kerítésétől 2,0 m-re végződik, a másik oldalon a meglévő Malom utcai merőleges parkolók végétől 1,0-1,3 m-re helyezkedik el. Ezen távolságok lehetőséget adnak zöldfelületek kialakítására, illetve a meglévő faállomány védelmére.

A parkoló olyan forgalmi renddel alakítandó ki, melynek bejárata és a kijárata is a Malom felől lenne.

A parkolási kapacitás esetleges növelése érdekében a fejlesztési területen a Kodály téren a meglévő 13,5 m-es szabályozási szélesség 15,5 m-re került felbővítésre. Így a zenepavilon oldalán meglévő párhuzamos parkolók helyén kialakítható merőleges állású parkolóhely.