

**LT-PLAN BT**  
**Épület- és településtervezés**  
**Tatabánya, Tátra u. 1/A**  
**2804 Tatabánya, Pf. 406**

Munkaszám: 2/2010

**TATA VÁROS**  
**HALASTÓ-FÉNYES VÁROSRESZ**  
**RÉSZMÓDOSÍTÁSA - 2010**

**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

### **A településszerkezet vizsgálata:**

A Halastó-Fényes városrészben az Új út és a Halastavak közti területre a szerkezeti terv úgy határozta meg a területfelhasználást, hogy az Új út menti kb. 140 m széles sávban településközponti vegyes terület legyen, onnan tovább gazdasági területek, majd a part menti 50 m sávban zöld terület.

Ahol a tó majdnem az Új útig ér, ott a keskeny teleksávon beépítésre szánt vízgazdálkodási terület van.

A Fűtőmű telkét közműüzemi szolgáltató területként a Gksz területtől eltérően jelöli a terv, de ilyen területfelhasználást az OTÉK nem ismert.

### **A településszerkezet módosítása:**

Fedvényszerterv készül erről az Új út és Halastó közti területről, jelölve a módosítással érintett telektömböt. Ezen a telektömbön belül a Gksz gazdasági terület helyett Vt településközponti vegyes területet jelölünk.

A fűtőmű telkét is gazdasági területként színezzük, ami nem jelent szerkezet módosítást, hiszen eddig is gazdasági területként szabályozták, csak a színkód volt helytelen, vagyis ez tervkarbantartás, nem szerkezet módosítás.

A szerkezeti fedvényszertervre jelöljük a belterületi határt, a helyi természetvédelmi terület határát és a vízbázis védelmi terület határát, ami a 4000-es léptékben még jelölhető, de a 20.000-es léptékű eredeti szerkezeti terven nem látható.

### **A szabályozás vizsgálata:**

A Halastó-Fényes városrész, Új út építési szabályzata 21/2002.(IX.25.) sz. rendelettel lett jóváhagyva, majd ezt egy törvényességi észrevétel nyomán módosította a 21/2005.(VII.15.) sz. rendelet.

Az egységes szerkezetű 38/2005.(XII.06.) számú TÉSZ rendeletbe ez ideig nem lett beépítve. A szabályozási rendelet 5. §-a felsorolja a területfelhasználási és övezeti megnevezéseket és jeleket:

- Településközponti vegyes terület TV
- Kereskedelmi, szolgáltató terület KG
- Közmű üzemi terület Kü
- Közlekedési övezet K, Kz
- Vízgazdálkodási terület VT

Látható, hogy a jelölések, megnevezések értelmezhetők ugyan, de ma már zavarosnak tűnik és az OTÉK-nak sem felel meg.

A 6. § a Településközponti vegyes területet (TV) szabályozza, ebből csak egy-két fontosabb pontot emelünk ki:

- (5) a) A beépítés jellege elő- és oldalkert min. 6 m, hátsókert min. 10 m, vízparton 20 m.
- b) Térszint alatti beépítés a talajszerkezet és a talajvíz szintje miatt nem engedélyezhető.

- c) A rendezett terep kialakításakor a feltöltés az Új út szintjét illetve a parti sáv eredeti terepszintjét max. 40 cm-rel haladhatja meg.
  - e) Kettőnél több lakásos lakóépület illetve szállás- szolgáltató épület parkoló szükségletét épületen belül kell biztosítani.
- (7) a) Önálló melléképület nem építhető.  
 b) Állattartó épület nem építhető a kutyaól kivételével.  
 c) A használatbavételi engedély feltétele a zöldfelületen 100 m<sup>2</sup>-enként 1 db lombos fa telepítése, mely az épületektől és a telekhatártól min. 3 m-re ültethető.  
 j) A Halastavak mentén 6 m-es parti védő-kezelő sávot kell kialakítani, mely nem zárható el.

A 7. §-ban a településközponti vegyes területek övezetei:

- (1) TV-HF/1 O,SZ/20%/6,0 m/800 m<sup>2</sup>/60%
- (2) TV-HF/2 O,SZ/20%/6,0 m/1200 m<sup>2</sup>/60%
- (3) TV-HF/3 SZ/20%/9,0 m/2000 m<sup>2</sup>/60%

A 8. §-ban a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek övezetei:

- (4) a) KG-HF/1 O,SZ/10%/5,0 m/4000 m<sup>2</sup>/70%
- b) KG-HF/2 SZ/15%/5,0 m/2500 m<sup>2</sup>/60%
- c) KG-HF/3 SZ/25%/6,0 m/5000 m<sup>2</sup>/50%
- d) Kü-HF/Fü O,SZ/30%/8,0 m/7000 m<sup>2</sup>/35%/fűtőmű technológiai okból az építménymagasság meghaladható.

A 9. §-ban a közlekedési és közműterületeket szabályozza. Ezek olyan általános előírások, amelyek a TÉSZ-ben is megtalálhatók.

A 12. §-ban a vízgazdálkodási területet szabályozza. Ebben egy speciális pont van az általános szabályokon túlmenően:

- (2) Az övezetben épület a 1363/1 hrsz. telken létesíthető, vízgazdálkodási és szolgálati lakás funkcióval.

A 13. §-ban a környezetvédelmi előírások szerepelnek, például:

- (3) A terület nitrátérzékeny. Szennyvíz szikkasztása tilos, bárminemű kemikália az illetékes hatóság tudtával használható.
- (4) A csapadékvíz nem szivárogtatható el a parkolókról, utakról, hanem közcsatornában vezetendő el.
- (5) A keletkező szennyvizet zárt csatornahálózatban kell elvezetni.

### **A szabályozás módosítása:**

A 21/2005.(VII.15.) sz. rendelettel módosított 21/2002.(IX.25.) sz. szabályozási rendeletet nem kívánjuk módosítani, hanem tartalmilag beemeljük a 38/2005.(XII.06.) számú TÉSZ rendeletbe.

A beemelés során az általános szabályokat nem kell szerepeltetni, hisz azok már benne vannak a TÉSZ-ben, csak a sajátos övezeti előírásokat.

A szabályozási, övezeti paraméterek nem változnak, de az övezeti jelölések annyiban változnak, hogy azok megfeleljenek az OTÉK jelrendszerének, és beépíthetők legyenek a TÉSZ §-aiba.

A településközponti vegyes területek övezeteinél a TV-HF/2 övezet elhagyható.

A TV-HF/3 övezet Vt-HF-4 övezeti jelet kap, a paraméterek változatlanul 2000 m<sup>2</sup>/SZ/20%/9,0 m/60%.

A TV-HF/1 és /2 övezetek összevonva Vt-HF-5 övezeti jelet kapnak, a paraméterek 800 m<sup>2</sup>/O,SZ/20%/6,0 m/60%.

A módosítással érintett területen a nagytelkes rész (1348, 1354/1 hrsz.) Vt-HF-4 jelű övezetbe kerül, míg a kisebb telkes rész (1343/4 és /5 hrsz.) a Vt-HF-5 jelű övezetbe kerül.

A valamikori földutakat (hrsz. 1342 és 1349) a vegyes területéhez csatoljuk.

A gazdasági területek övezeteinél a korábbi KG-HF-1 és KG-HF-2 övezet megszűnt.

A KG-HF/3 övezet Gksz-HF-1 jelölést kap a paraméterek változatlanul hagyásával: 5000 m<sup>2</sup>/SZ/25%/6,0 m/50%.

A Kü-HF/Fü övezet Gksz-HF-Fü jelölést kap a paraméterek változatlanul hagyásával: 7000 m<sup>2</sup>/O,SZ/30%/8,0 m/35%.

A TÉSZ-be ezek beépítése mellett még az övezetek sajátos, nem általános szabályozási előírásait is beszerkesztjük.

A közlekedési és közműterületek, közművesítés és környezetvédelem előírásait megvizsgálva azt tapasztaltuk, hogy azok a TÉSZ megfelelő §-aiban megtalálhatók.

A szabályozási tervlapon a 2002-es SZ-1 jelű terv szabályozási vonalait átvettük, azon belül a módosítással érintett telektömböt jelöltük. Az övezeti jeleket a korrekciónak megfelelően tüntettük fel.

A módosított területen jelöltük az építési helyet, azon kívül nem, de azok a területek már beépültek, kialakultak.

Eltérés a korábbi tervtől, hogy időközben változott a helyi természetvédelmi terület lehatárolása, és meghatározásra került a vízbázis védelmi övezet, amit önkormányzati adatszolgáltatás alapján rászerkesztettünk.

### **A területrendezési tervekkel való összhang:**

Tekintettel arra, hogy itt városias települési térség van, belterületen belül, így a területrendezési tervekkel (OTrT, megyei területrendezési terv) való összhang biztosított a településszerkezet kisebb változása esetén is.

A vízvédelmi szempontokat a korábbi terv figyelembe vette, a jelenlegi módosítás ezt tovább erősíti.

### **A biológiai aktivitásérték változásának vizsgálata:**

A vizsgálat a 9/2007.(VI.03.) ÖTM rendelet alapján, annak mellékletét felhasználva készítettük.

A változást a hatályos szerkezeti tervhez viszonyítjuk.

Biológiai aktivitás érték a hatályos szerkezet alapján:

Területhasználat	Területnagyság	Érték/ha	BA érték
Településközponti vegyes terület	0,62 ha	0,7	0,434
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	1,34 ha	0,3	0,402
Összesen:	1,96 ha		0,836

Biológiai aktivitásérték a módosítás után:

Területhasználat	Területnagyság	Érték/ha	BA érték
Településközponti vegyes terület	1,96 ha	0,7	1,372

Tehát a változtatás során a biológiai aktivitásérték nem csökken, hanem 0,536 ponttal növekszik.

### Tájrendezés:

Az Új út és Halastavak közti beépítetlen telkek elhanyagolt, nem művelt kertek. A talajmechanikai vizsgálat szerint kavicsos homoktalaj van, viszonylag magas talajvíz állással (a terepszint alatt 0,5-1,0 m). Ennek figyelembevétele mellett a terület beépíthető.

A növényállomány gazdagítása csak a beépítéssel együtt, annak járulékos elemeként remélhető: társasházak közötti parkosítás, családi házak gondozott kertjei, igényes intézményterület, stb.

A szabályozás viszonylag magas zöldfelületi arányt ír elő (min. 60%), és a közutak mentén, valamint a tó parti sávjában is fasor telepítését rendeli el.

A magas talajvízszint miatt a fásításra vízigényes lombos fafajtaikat javasolunk: fűz, nyár, éger.

### Természetvédelem és környezetvédelem:

A tervezési terület természetvédelmi oltalom alatt nem áll. A tervezési területtől északra, a tó parton van helyi természetvédelmi területsáv.

Az ökológiai hálózat pufferterületéről a Duna-Ipoly Nemzeti Parktól adatszolgáltatást kaptunk. Ennek határvonalát a szabályozási tervre rájelöltük. Jól látható, hogy a tervezési terület szélébe belemetsz ez a határvonal, de csak a beépítetlen oldalkertet érinti.

Az ökológiai hálózatra a jelenlegi változtatás pozitív hatással van, amennyiben gazdasági területet szüntettünk meg. A szerkezeti terven jelentős gazdasági terület marad a puffer területen belül. Ezt egy másik tervezés keretében felülvizsgálatra érdemes.

Másrészről érthetetlen, és korrekcióra szorul az ökológiai hálózat is, hiszen most azon belül van a fűtőmű, ami nehezen összeegyeztethető.

A 2002-es tervhez részletes környezet- és természetvédelmi vizsgálat és javaslat készült, a fontos szabályozási elemek a szabályozásba bekerültek.

Mivel sem a természeti viszonyokban nem állt be változás, és a jelenlegi módosítás sincs negatív hatással a környezet állapotára, így a részletes környezetvédelmi fejezetet nem ismételjük meg, csak néhány fontosabb elemet hangsúlyozunk.

A vízvédelmi szempont kettős: egyrészt a tó vízvédelme, másrészt a vízbázis védelme. Az Új út menti beépült teleksáv a felszíni hidrogeológiai „B” védőterületen belül van, a módosítással érintett terület már azon kívül esik.

A beépítésre szánt területek csak teljes közművesítést követően fejleszthetők. A terület nitrát-érzékeny, ezért is és a tó meg a halak védelme miatt is, a területen kemikáliák használata csak a szakhatóság hozzájárulásával lehetséges.

A parkoló- és út felületekről a csapadékvíz közcsatornába vezetendő.

A tó parti sávjában 6 m széles védő- és kezelő sávot szabályoztunk ki, ahol még fa sem telepíthető, és nem zárható el. Ezen túlmenően a part vonalától 20 m-es sávban semmilyen épület nem építhető.

Pontosítottuk önkormányzati adatszolgáltatás alapján a helyi természetvédelmi terület határát és a vízbázis védelmi terület határát.

Összegezve meg kell jegyezni, hogy azzal, hogy gazdasági terület vegyes lakó- és intézményterületre módosul, a környezetterhelés lényegesen javul a korábbi tervhez képest.

### **Infrastruktúra fejlesztés:**

A terület közúttal való feltárásából a Csever utca (hrsz. 1288/12) elkészült terv szerint.

A továbbiakban kialakítandó egy új utca a 1311 és 1312 hrsz. földutak kiszélesítésével. Ezt 12 m szabályozási szélességgel az eddigi terv is tartalmazza, a módosítás nem érinti, ezért közlekedési munkarész nem készült.

A közművek és a vezetékes távközlés a korábbi terv szerint az Új utca – Csever utca viszonylatában már elkészültek, a még beépítetlen egy-két telek a közműgerincekre ráköthető.

Az, hogy a gazdasági terület vegyes területre változott, plusz közműigényt nem jelent, ezért a módosításhoz közmű- és hírközlés fejezet nem készült.