

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

Munkaszám: 5/2009

TATA VÁROS
- FÁCÁNOS KERT -
SZERKEZETI- ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV
MÓDOSÍTÁSA – 2009

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

TERVEZŐK, KÖZREMŰKÖDŐK JEGYZÉKE**LT-PLAN BT**

irányító tervező, településtervező	László Tibor okl. építészmérnök TT-1/11-0086
környezetvédelem	Laki Ferenc meliorációs üzemmérnök 11-0136 környezetvédelmi szakmérnök 55/OSzSz-KvVM
munkatárs	Orbán Edit építészmérnök

KÖRNYEZETTERV KFT

tájtervező	Lázár Tibor okl. tájépítész mérnök TT1 01-5041/06, TK1 01-5041/12
------------	--

PARTNER KFT

közlekedés felelős tervező	Komjáthy László KÉ-T-Tell/11-0012 közlekedési építómérnöki, tervező, terv- ellenőrzésre kiterjesztve K1d-1-Tell/11-0012 településrendezési közlekedési, tervező, tervellenőrzésre kiterjesztve
közlekedés tervezők	Busz Tamás környezetmérnök 11-0610 - településrendezői közlekedési tervező TRk-T/11-0610 - közlekedési építómérnök KÉ-T/11-0610
közműtervezők	Csóka Gyula okl. épületgépész mérnök G-1/11-0114 Baranyai Péter okl. villamosmérnök T2-2/11-0591

Tervi előzmények:

Tata Város teljes közigazgatási területére a szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot (TÉSZ) 38/2005.(XII.06.) sz. rendelettel hagyta jóvá a képviselő testület, a módosítások egyéges szerkezetben M6 jelzéssel jelennek meg.

A Fácános kert területére korábban készült szabályozási terv és önálló építési szabályzat, ezt 20/2002.(XI.25.) sz. rendelettel hagyták jóvá. ez nem került beépítésre a TÉSZ-be, külön rendeletként hatályban van.

A Fácános kert szerkezeti- és szabályozási tervének módosításáról az 55/2009.(III.25.) és a 223/2009.(VI.24.) sz. határozata döntött. Készült egy településfejlesztési koncepció és városrendezési tanulmány, ennek és a határozatnak a szétküldésével előzetes véleményezési eljárás keretében tájékoztattuk a szakhatóságokat és államigazgatási szerveket a módosítási szándékról.

A támogató vélemények mellett két feltételt szabó vélemény érkezett:

- a) az erdészeti Igazgatóság erdő igénybevételéhez nem járult hozzá,
- b) a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség hatásvizsgálatot kért a természetvédelmi terület közvetlen szomszédsága miatt.

A területhasználat vizsgálata:

A Fácános kert lakópark út és telekalakítását követően a telkek egy része már beépült, egy része tulajdonba került, de még nem épült be, és vannak még értékesítetlen telkek is.

A belső úthálózat a lakóközösség közös tulajdona, közforgalom elől elzárt magánút.

A korábban idegenforgalmi hasznosításra tervezett terület alig hasznosított. A 4375/8 hrsz. telken áll a korábbi vadászház üresen és pusztulón. Ugyanitt van még egy melléképület is, ami bontásra vár. A 4375/5 hrsz. telken egy fedett lovarda állt, a módosítások első lépéseként lebontják. A 4375/6 hrsz. telken istálló és gazdasági épületek állnak. A 4375/99 hrsz. telken a tulajdonos lakóháza és melléképülete áll, és a telek végében istálló és gazdasági épület.

Az idegenforgalmi területfelhasználáshoz tartozott a lovas élet létesítményeinek saját és lovas-turizmus célú kiépítése, de a rátelepült lakótelkekkel való konfliktus kerülése, és az a tény, hogy a tó partjáról és a tó körüli erdőből inkább kiszorítani igyekeznek a lovas életet, mint azt fejleszteni, ez arra az elhatározásra juttatta a tulajdonost, hogy idegenforgalmi fejlesztés helyett inkább lakóterület fejlesztésben gondolkozzon.

A területnek a feltárási útja az erdőn át bevezetett 4375/3 hrsz. út.

Ezt a területet és a lakóparkot a Fekete útról lehet megközelíteni, ami gyűjtőút.

Mindkét területnek van egy-egy hátsó kijárata a 0352/3 hrsz. Bánhidai útra, ami csak földút. Ezek a kijáratok nem alkalmasak rendes gépjármű forgalomra, de havária esetén jó szolgálatot tehetnek.

A Bánhidai út felől mezőgazdasági területtel szomszédos, míg a másik három oldalról erdővel szomszédos a tervezési terület.

Az ingatlan-nyilvántartási adatok vizsgálata:

A vizsgálatot az áttervezendő területfelhasználás telkeire korlátozzuk.

Hrsz.	Művelési ág	Tulajdonos
4375/3	saját használatú út	Magyar Állam
4375/5	kivett, lovarda	Robert Gloor és Gloor Éva
4375/6	kivett, lakóház és egyéb épület	Robert Gloor és Gloor Éva
4375/7	kivett, sétakert	Robert Gloor és Gloor Éva
4375/8	kivett, lakóház, udvar	Robert Gloor és Gloor Éva
4375/9	kivett, út	Robert Gloor és Gloor Éva
4375/99	lakóház, udvar, gazdasági épület	Robert Gloor és Gloor Éva
4375/85	kivett, út	Robert Gloor és Gloor Éva
0354	saját használatú út	Vértesi Erdészeti és Faipari Zrt.
0353/20	erdő	Magyar Állam
0355/13	erdő	Magyar Állam

A jelenlegi szabályozás vizsgálata:

A 20/2002.(IX.25.) sz. szabályozás a Fekete útról a 0355/14 hrsz. közúttal köti be a lakóparkot, és a 4375/75 hrsz. úttal ad egy hátsó kijáratot a Bánhidai útra. A belső úthálózat zsákutcáit kiöblösödéssel, kis körforgalmakkal teszi lakályosabbá.

A belső úthálózatot Kk-val jelölve „Korlátozottan közhasználatú közlekedési övezet”-ként szabályozza, ami nehezen értelmezhető.

A lakótömböket KEL-Tó/1 jelű építési övezetben szabályozza SZ/15/6,0/770/65 paraméterekkel:

- beépítési mód: szabadonálló
- beépítettség: max. 15%
- építménymagasság: max. 6,0 m, tetőhajlás 25-45° között
- telekterület: min. 770 m², saroktelek esetén 900 m²
- zöldfelületi mérték: min. 65%
- szintterület mutató: 0,45

A megvalósítás során a telekterület megfelelőnek bizonyult, összevonásokra vannak példák, de a 15%-os beépíthetőség betarthatatlanul alacsonynak bizonyult.

A lakópark erdővel határos két oldalán gyalogos utat szabályoztunk ki (4375/10 hrsz.)

A különleges idegenforgalmi területet a Fekete útról a 4375/3 hrsz. úttal tárja fel, amit kiszélesíteni rendel 12 m-re. A Bánhidai út felé biztosít egy hátsó kijáratot a 0354 és a 4375/85 hrsz. utakkal, melyek kiszélesítendőek 12 m-re.

A beépítésre szánt területet ID-Tó/1 építési övezetben szabályozza SZ/10/6,0/1 ha/70 paraméterekkel:

- beépítési mód: szabadonálló
- beépítettség: max. 10%
- építménymagasság: max. 6,0 m, tetőhajlás szálláshely esetén 40-45°, állattartás épületeinél 20-30° között
- telekterület: min. 1 ha
- zöldfelületi mérték: min. 70%, beültetési kötelezettség sávjában 3 szintű növényzettel
- szintterület mutató: 0,20

Kulturális örökségvédelem:

A város építészeti- és régészeti értékvédelmi terve alapján megállapítható, hogy védett terület (műemléki jelentőségű terület) legközelebb a Fekete út végén a kőbányánál van. A tervezési területen műemlék, műemléki környezet illetve régészeti védettség nem található.

A beépítésre szánt terület idegenforgalmiról lakóra való áttervezésének kulturális örökségvédelmi vonzata nincs.

A szabályozás módosítása:

A szabályozás három elv alapján készül:

- A meglévő és a tervezett lakópark tulajdonviszonyainak különbözősége, és egymást nem zavarása miatt a területek feltárása, megközelítése független egymástól.
- A negatív szabályozás jegyében régi és az új lakópark szabályozását közös nevezőre kell hozni, azonos paraméterekkel.
- Saját szabályozási rendelet helyett a város építési szabályzatába kell beépíteni a Fácános kert szabályozását is.

Nem beépítésre szánt területek szabályozása:

A meglévő Fácános kert lakópark úthálózatát és telekstruktúráját a meglévő állapotban rögzítjük. Annak megváltoztatása szükségtelen. A belső úthálózatát, mely közforgalom elől elzárt magánút, Lke-mu jellel lakóterület magánút övezeteként határozzuk meg.

Az áttervezett terület úthálózata a Fekete útról a 4375/3 hrsz. meglévő úttal nyílik a jelenleg is érvényes szabályozásnak megfelelően 12 m-re szélesítve. Ennek az útnak van egy hátsó kijárata a Bánhidai útra egy erdészeti- és egy magánúttal. Ezeket megtartjuk, de csak havária útként, ezért a korábban tervezett 12 m-re való szélesítés szükségtelen, a meglévő 8 m szélesség elégséges.

A belső úthálózat erről a tengelyről nyílik két irányban. Ezek is 12 m-re szabályozott közlekedési területek. Az első kisebb zsák végén egy kiöblösödés lehetővé tesz egy „Y” forduló kialakítását, míg a hosszabb zsákutca végén egy levegősebb körforgalom alakítható ki a közepén zöld felülettel, mint a meglévő lakóparki kialakításnál található.

Ezek a tervezett lakóutcák a beépítésük után önkormányzati tulajdonba mennek át, tehát közutak lesznek.

A tervezési határán két közút húzódik, a Bánhidai út, ami mező- és erdőgazdasági funkciójú földút, és a Fekete út, ami gyűjtőútként funkcionál. Bár csak 12 m széles a telke, de mivel építési telkek közvetlenül nem nyílnak róla, így elegendőnek tűnik, szemben a tervezett, szabályozott 22 m szélességgel, ami meggondolandó, mert jelentős erdő igénybevétellel járna a kialakítása.

Ez a két út kívül esik a tervezési területünkön.

A tervezett útszélesítés miatt a 0353/20 hrsz. erdőből el kell vennünk 560 m²-t. Ennek a visszapotlásáról gondoskodtunk, a szomszédos 0355/13 hrsz. erdőhöz a 04375/15 hrsz. kivett területből hozzácsatolunk másfélszer annyit az erdőtörvény értelmében.

Ezen kívül további erdő terület növekedést tervezünk. A hatályos terven még 0353/10, a jelenlegi nyilvántartásban már 4375/99 hrsz. telek (lakó és gazdasági épületek) határától a telek

vége 20 m-rel meg lett bővíve. Ez a telekbővítés a fotódokumentáció szerint használati szempontból megtörtént, de a földhivatali térképek tanúsága szerint tulajdonjogilag nem lett rendezve. Mi a szabályozásunkkal ezt visszatervezzük erdő művelési ágba.

Beépítésre szánt területek szabályozása:

Az egységesítés jegyében egyetlen építési övezetet szabályozunk:

- Lke-F (vagy kertvárosias lakóterület – Fácános kert) SZ/20/6,0/770/60 paraméterekkel:
- beépítési mód: szabadonálló (változatlan)
- beépítettség: max. 20% (nőtt, de az OTÉK-hoz képest szigorú)
- építménymagasság: max. 6,0 m, tetőhajlás 25-45° (változatlan)
- telekterület: min. 770 m² (változatlan)
- zöldfelületi mérték: min. 60% (változott, az OTÉK előírásnál magasabb)
beültetési kötelezettségű területen 3 szintű növényzet, más zöld felületen
2 szintű növényzettel
- szintterület mutató: 0,45 (változatlan)

A természetvédelmi szakhatóság ajánlása szerint az ökológiai hálózat határán lévő telkeknél az erdő menti 5-10 m széles védő zöld sávot terveztünk 3 szintű növényzet telepítési kötelezettséggel. Ahol már épület áll, az megtartható, de új épület ezen belül nem építhető.

A hatályos tervből átvettük a Bánhidai út mentén jelzett telepítendő fasort most már „telepítendő-megőrzendő” megjegyzéssel. Ugyanezt szerepeltetjük a 4375/99 hrsz. telekre tervezett út mentén is.

Átvettük a „megtartandó faegyed”-eket is a tervtől. Ezek nem védettek, csak javasoljuk a megtartásukat, de ha nagyon útban vannak, vagy elöregedtek, akkor a kivágás megtörténhet.

Tájrendezés, tájtervezés:

Ennek a lakóparknak a fő értéke a természeti környezete. Majdnem szigetszerűen bújik meg az erdő védelmében. Ehhez illően igényes a beépítettsége is és a telkeken belüli növényállomány is.

A megtartásra javasolt fák között telálható juhar, dió, ostorfa, nyír, tölgy, akác, gyertyán és eper. A faállomány egészségi állapotát javasoljuk megvizsgálni szakemberrel. Fapótlás, telepítés honos fafajtákkal történjen.

A környező erdők faállománya vegyes, a kemény lombú tölgyesek váltakoznak a vizes területrészek fekete nyáras állományával.

A terv több eszközzel próbálja a növényállományt védeni és gazdagítani:

- a védelemre, megőrzésre javasol értéket jelentő faegyedeket,
- a lakópark szélén az utak esetében kísérő fasor telepítését és megőrzését rendeli,
- a lakótelkek és az erdő ökológiai határán 3 szintű növényzetet ír elő,
- egyéb zöld felületen 2 szintű növényzetet ír elő,
- növeli a térség erdő-területét,
- a tervezési területen a módosítással nem csökkenti a biológiai aktivitás értéket.

Az erdőtelepítést, erdőpótlást az un. erdőtörvény előírásainak megfelelően az erdészeti hatóság engedélye és előírása szerint honos fafajták telepítésével kell elvégezni.

A tervezési terület nem érinti az országos jelentőségű természetvédelmi övezetet, azoknak a határát feltünteti, figyelembe veszi. Érinti viszont a helyi természetvédelmet, ez a terület ugyanis az Öreg tó természetvédelmi területének védőzónájában van. Éppen ezért megelőző tanulmány készült a tó körüli területek értékvédelméről és terhelhetőségéről. Ennek ismeretében foglalt állást a képviselő testület a tömb áttervezése mellett.

A területrendezési tervekkel való összhang:

A tervezési terület a város belterületén belüli beépítésre szánt terület. A jogszabály értelmében a városias települési térség bármilyen területfelhasználási egységbe sorolható, így a módosítás a területrendezési tervekkel összhangban van azzal nem ellentétes.

Az országos ökológiai hálózat és a Natura 2000 természeti terület határát a természetvédelmi hatósággal pontosítottuk, és a közelség miatt hatásvizsgálatot készítettünk.

Hidrogeológiai védőidom területén belül van a lakópark, ez a teljes közművesítettséggel nem jelent veszélyeztetést.

A biológiai aktivitásérték számítása:

A biológiai aktivitásérték vizsgálatát a 9/2007.(IV.03.) ÖTM rendelet értelmében és annak táblázatai alapján készítettük el.

Számítást nem az egész területre, hanem csak a területfelhasználási változáson átment területre végeztünk (K-id-ről Lke-re és K-id-ről Ev-re).

Tekintettel arra, hogy itt a korábbi tervek nem csak általánosan K-id területet szabályoztak, amit általános Lke területfelhasználásra változtattunk, így nem elégséges a 3,5 illetve 3,0 fajlagos BA érték összevetése.

A szabályozás meghatározta a zöldfelületi mutatót, sőt a 3 szintű védő zöldes is, így a tervezett zöldfelületek és módosított zöldfelületek összevetése a feladat. Ezt a K-id területre végezzük el, ami összesen 4,13. ha.

A jelenlegi terv alapján:

Területfelhasználás	Terület nagyság	Számítható terület	Fajlagos érték/ha	Összes érték
K-id 70% zöldfelület	4,13 ha	2,89 ha		
ebből 3 szintű		0,52 ha	7,0	3,64
1 szintű		2,37 ha	5,0	11,85
			Összes BA érték:	15,49

A módosított terv alapján:

Területfelhasználás	Terület nagyság	Számítható terület	Fajlagos érték/ha	Összes érték
Ev véderdő	0,21 ha	0,21 ha	9,0	1,89
Lke 60/ zöldfelület	3,92	2,35 ha		
ebből 3 szintű		0,40 ha	7,0	2,80
2 szintű		1,95 ha	6,0	11,70
Összes BA érték: 16,39				

Tehát a településszerkezet módosításával a terület BA értéke 0,9 ponttal emelkedik.

Környezetvédelem:

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 560-580 mm
- hótakaró 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 útcsatlakozás, telefon, az ivóvíz és az energiaellátás az üdülőterületek és a lakópark kialakításával egyidőben megtörtént.

A szennyvíz 60-as KM nyomócsövön keresztül kerül a Kálvária alatt lévő közcsatornába. A földgáz ellátás a városi hálózatról megoldott. A közműhálózat a fejlesztésből adódó többletigényeket ki tudja szolgálni.

Levegőtisztaság-védelem

Közlekedésből eredő légszennyezés:

Teljes beépítés esetén 35 db személyautó és 5 db teherautó légszennyezésével lehet számolni.

Személygépkocsik emissziója:

$$E_{CO} = \frac{35 \times 15 \times 2,8}{86.400} = 10^6 = 0,017 \times 10^6 \mu\text{g/s}$$

$$E_{NOx} = \frac{35 \times 1,44 \times 2,8}{86400} = 10^6 = 0,0016 \times 10^6 \mu\text{g/s}$$

Tehergépkocsik emissziója:

$$E_{CO} = \frac{5 \times 13,8 \times 2,8}{86.400} = 10^6 = 0,0022 \times 10^6 \mu\text{g/s}$$

$$E_{NOx} = \frac{5 \times 6,03 \times 2,8}{86400} = 10^6 = 0,00035 \times 10^6 \mu\text{g/s}$$

A közlekedésből eredő légszennyezés elenyésző a fűtésből és a közelben lévő M1-es autópálya légszennyezéséhez képest. A lakóházak fűtése földgázzal tervezett, ezért környezetvédelmi szempontból megfelelő.

Hulladékgazdálkodás

A jelenlegi és a tervezett tevékenységből eredően kommunális szilárd és folyékony hulladékok keletkeznek. A szilárd kommunális hulladékot hetente legalább egy alkalommal el kell szállítani az önkormányzat által a helyi köztisztasági rendeletben előírt szakvállalattal.

A gyűjtőedényzet nagysága 35x120 l / hét

Szelektív hulladékgyűjtés a meglévő lakóparkkal közösen tervezett megoldani.

A meglévő nyomott rendszerű szennyvízcsatorna alkalmas a megnövekedő szennyvízmenyiség elvezetésére. Tervezett szennyvíz mennyisége 35 x 150 l / nap = 5,25 m³ / nap .

A nyomott rendszeren keresztül a városi közcatornába kerül a szennyvíz, ezért az előírás szerinti tisztítása a szennyvíztelepen megoldható úgy, hogy az Öreg-tó vízminőségét nem veszélyezteti. A szennyvíz elszikkasztása és közműpótló létesítése tilos.

Felszíni, felszín alatti vizek

Az Átal- ér levélszerűen kiterjedő vízgyűjtőjének alsó szakaszán helyezkedik el a tatai Öreg-tó, mely közvetlen környezetével 1967 óta kiemelt üdülési rekreációs terület. A tó elhelyezkedéséből és domborzati viszonyaiból adódóan a környezeti elemeket érintő szennyezőanyagterhelések integrálódnak, a víz közvetítésével a tó vízminőségét és ezen keresztül a vízi élővilágot veszélyeztetik. Ezért igen fontos, hogy a tó közvetlen környezetéből szennyezőanyag ne kerüljön a tóba.

A területéről lefolyó csapadékvíz az útarcon keresztül a Fácán patakba jut. Az Öreg-tó a vizgált területtől 250-300 m-re található, ezért szükséges az esetleges szennyezéseket megakadályozni, mivel a beavatkozási lehetőség minimális. A laza talaj miatt a csapadék nagy része

elszikkad.

A vizsgált és fejlesztendő területen a tevékenységet úgy kell folytatni, hogy az Öreg-tó vízminőségét ne veszélyeztesse.

Ennek érdekében az alábbiakat kell tenni

- a burkolatról lefolyó csapadékvizet nyílt árokban egy homokfogó - olajfogó műtárgyon kell átvezetni
- az összegyűjtendő tetővíz öntözésre lesz felhasználva
- a kommunális hulladékgyűjtő hely szilárd burkolattal lesz ellátva
- a zöldterület három szinten (fű, bokor, fa) lesz növényzettel telepítve

Vízáró réteg hiánya miatt a felszín alatt karsztvíz található. A térségben folytatott közel egy évszázados szénbányászat nagyarányú vízkivétele miatt a tatai karsztforrások elapadtak, köztük az Öreg-tó nagy hozamú fenékforrásai is. A szénbányászat megszűnésével a karsztvízszint folyamatosan emelkedik, és pár éven belül a tóban lévő források is „megszólalnak”.

A karsztvíz szennyezés az Öreg-tó szennyezését is okozhatja, ezért a területen a szennyezett vizet elszikkasztani tilos.

A csapadékvizek kártétel nélküli elvezetését szolgáló beavatkozások a felszín alatti vizeket is védeni fogják (homok és olajfogó).

Zaj és rezgésvédelem

A vizsgált területen zajterhelés a közlekedésből adódhat.

A teljes beépítés esetén a remeteségi úton az alábbi közlekedésből eredő többletterheléssel kell számolni:

személygépkocsi	35 db/nap
teherautó	5 db/nap

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-hangnyomásszint. 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.

A fejlesztés eredményeként a közlekedéstől és az esetleges zenehallgatásból eredő zajterheléssel kell számolni.

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. Esetleges panaszbejelentés esetén az ingatlan tulajdonosa köteles méréssel igazolni a zajterhelési határértékek betartását.

Talajvédelem

Az Öregtő környéki területen harmad-negyedkori (Pliocén - Pleisztocén) laza üledékes talajképző kőzetek, váltakozva homok, löszös homok és homokos lösz alkotják.

A vizsgált területen homokos lösz alapkőzeten karbonátos csernozjom barna erdőtalaj alakult ki. A termőtalaj 20-25 cm vastagságú, igen laza szerkezetű és alacsony szerves anyag tartalmú.

A fejlesztési munkák megkezdése előtt a termőtalajt az építési területről le kell termelni és az erdő szélén az újra felhasználásig deponálni szükséges.

Természetvédelem

A természetvédelmi munkarész elkészítésének egyik oka, hogy az Öreg-tó és környéke helyileg védett természetvédelmi terület, valamint a legjelentősebb természetvédelmi értékét a márdárvonulásban betöltött szerepe adja. A tavat 1989-ben 269 hektáros területtel felvették a nemzetközi jelentőségű vadvizek védelmét deklaráló Ramsari Egyezmény jegyzékébe.

A tatai Öreg-tó emberöltők óta fontos pihenőhelye a Magyarországon telelő vadmadaraknak és egyéb vízimadaraknak, környezetében pedig számos egyéb természeti, valamint kultúrtörténeti érték található, védetté nyilvánítására mégis meglehetősen későn került sor. A tavat és környékét először 1977-ben a Komárom Megyei Tanács helyezte oltalom alá. (Törzskönyvi szám: 10/27/TT/77 Határozat száma: 114/1/77)

A rendszerváltás után Tata Város Önkormányzata 2/1992 (I. 23.) ÖR. számú rendelete 593,2 hektáron helyi védettségű területté nyilvánította a tavat, a tó körüli erdőket és az ülepítő tavat is.

A negatív folyamatok megakadályozása érdekében Tata Város Önkormányzatának Képviselő – testülete 1999. nyarán olyan helyi természetvédelmi rendeletet alkotott, amely az ökológiai és természetvédelmi szempontokat az árvízvédelmi funkció mellett mindennemű (üdülési, idegenforgalmi, sportcélú, mezőgazdasági, ipari) hasznosítás fölé helyezte.

Tata Város Önkormányzati Képviselő – testületének 21/1999. (VII. 10.) számú rendelete a fejlesztendő területet a helyileg védett természetvédelmi terület védőövezetébe sorolta, amelyre az alábbi előírásokat kell betartani:

5. § (4) a természetvédelmi területek védőövezeteire vonatkozó előírások

a) Tilos

- a természetvédelmi területek belsőbb (kezelési, illetve természeti) övezeteit károsító tevékenység végzése;
- ipari tevékenység végzése, illetve ilyen célt szolgáló létesítmények elhelyezése;
- a környezet szennyezésével, illetve védett természeti érték károsításával járó gazdálkodási mód, területhasználat;
- a természeti értékek jelentős zavarásával járó létesítmény elhelyezése illetve tevékenység végzése;

b) A természetvédelmi hatóság hozzájárulása szükséges

- a földrészetek művelési ágának megváltoztatásához;
- építési tevékenységhez;
- határértéket meghaladó zajhatással, illetve szennyező anyag kibocsátásával járó tevékenység végzéséhez.

Az ÉD. Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség a 1044-19/2009 számú levelében előírta a hatásbecslési dokumentáció elkészítését.

A dokumentáció a településrendezési terv részét képezi, melyben a természetvédelem részletezve van.

1. Közlekedési munkarész

1.1. Vizsgálat

Tata Város déli részén elhelyezkedő Fácános kert településrész közlekedési helyzetét megvizsgálva kedvező kép található. Az M1-s autópálya tatai pihenőhelyein keresztül közvetlen autópálya kapcsolaton keresztül érhető el a terület.

Tata város belterülete irányába a Fekete úton keresztül lehet bejutni. Ezen út megfelelő paraméterekkel rendelkezik és igen hangulatos megjelenésű a kétoldali erdővel. Ezen út Tata Város Szabályozási tervében KÖu-2 (gyűjtőút, kiszolgáló út) kategóriába tartozik.

Az M1 autópálya alatt átvezető útszakasz KÖu-1 (fő utak) kategóriába van besorolva.

A tervezési területre egy részben szilárd burkolatú út vezet be, melyet két oldalt erdős-fás terület határol.

A fejlesztési terület mellett már „üzemel” a Fácános kert lakópark, melynek belső úthálózata közforgalom elől elzárt magánútként működik.

A meglévő és a tervezett lakóterület között közlekedési átjárási lehetőség nincs és a tervek szerint nem is lesz, csak telekvégek kapcsolódnak egymáshoz.

A lakóterület északi (hátsó) határát a Bánhidai út (0352/3 hrsz.) képezi, mely nem rendelkezik szilárd burkolattal. Mind a meglévő, mind a tervezett lakóterület rendelkezik egy útterületi kapcsolattal a Bánhidai út irányába. Távlatilag se szerepel a tervek között ezen út szilárd burkolattal való kiépítése, miután a lakóterületek közlekedési rendszerébe nem vesz részt. Minden esetre esetleges havária esetén menekülő útként tud esetleg funkcionálni.

1.2. Fejlesztés

A tervezett lakóterület egyes ingatlanjainak megközelítését a kiszabályozásra kerülő KÖu-2 besorolású útterületek fogják biztosítani. A jellemzően 12,0 m szabályozási szélesség elegendő a szükséges közterületi infrastruktúra kialakítására (lásd mintakeresztszelvények).

A kialakítandó belső úthálózat vonalvezetése egyszerű, jellemzően egyenes útszakaszokból áll. A területre bevezető útról jobb oldal irányába kiinduló úthálózati elem végén a kiszabályozásra kerülő közterület kiszélesedése helyet biztosít egy „Y” forduló kialakítására. Így a zsákutcában is problémamentesen megoldható a gépjármű forgalom.

A bevezető útról bal oldalra nyíló út vége hurokútként alakítható ki, amely biztosítja a lakóterület gazdaságosabb feloszthatóságát, másrészt lehetőséget ad a 30,0 m-s szabályozási szélesség egy nagyobb méretű zöldfelület (közpark) kialakítására. Ezen szakaszon célszerű lesz majd a forgalmat egyirányúsítani és kvázi körforgalom jelleggel irányítani.

A Bánhidai út irányába megmarad a közúti kapcsolatot biztosító teleksáv 8,0 m-es szabályozási szélességgel. Ezen a szakaszon várhatóan megmarad a földburkolatú út, nem kerül kiépítésre szilárd burkolatú út, mert ezen útszakaszból meglévő vagy új lakóterület nem kerül ki-szolgálásra.

A kiszabályozásra került közlekedési területek esetében a következő alapadatokkal kell számolni:

Tervezési kategória:	B.VI.d.A.
Tervezési sebesség:	$v_t = 40$ km/h
Forgalmi sáv szélesség:	3,00 m

2. Villamos energiaellátás és hírközlés

2.1. Villamos energiaellátás

A terület korábbi létesítményeinek villamos energiaellátását egy – a 0352/3 hrsz. Bánhidai út, és a 4375/85 hrsz. út sarkán álló – FOTR 20/0,4 kV-os, 50 kVA teljesítményű faoszlop-transzformátor állomás biztosította, melyet az ingatlanok jelenlegi tulajdonosa a korábbi tulajdonostól megvásárolt. A transzformátor állomás egy Ald 3x25 mm² keresztmetszetű szabadvezetékkel csatlakozik az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. tulajdonában álló, 20 kV-os hálózathoz. (Lásd az E.ON ZRT Tatabányai Régió – 2800 Tatabánya, Március 15. út 11. – adatszolgáltatását.)

A fenti ingatlanokon 34 lakótelek alakítható ki. Amennyiben mindegyik telken lakóház, a megközelítési utakon pedig közvilágítás létesül, a terület egyidejű energiaigénye mintegy 160 kVA-re becsülhető. A meglévő, FOTR 20/0,4 kV-os transzformátor állomás 50 kVA-es teljesítménye tehát legfeljebb a felvonulási energiaigény kielégítésére elég; a későbbiekben átépítésre szorul. Gazdaságossági és üzembiztonsági megfontolás kérdése, hogy az energiaellátás biztosítására a Befektető az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt-vel milyen szerződést köt: Továbbra is 20 kV-on kéri-e az energiaellátást, és maga üzemelteti (esetleg bővíti) a transzformátor állomást, valamint a létesítendő, 0,4 kV-os hálózatot, vagy átadja azt az E.ON ZRT-nek.

A lakóingatlanok villamos energiaellátását – a transzformátor állomás kisfeszültségű elosztó szekrényéből induló – földkábel hálózaton keresztül javaslom ellátni, a szükséges elosztó szekrények beiktatásával.

A közvilágítási hálózatot önálló kábelhálózat és vasbeton kandeláberek felhasználásával javaslom megtervezni, a transzformátor állomásban elhelyezett alkonyatkapcsolóval és fogyasztásmérővel. A kandeláberekben elhelyezett közvilágítási lámpatestek az úttestnek mind a járművek, mind a gyalogosok közlekedésére szolgáló részét meg kell világítsák. A kábelhálózatok nyomvonalát – az MSZ 7487 szabvány előírásainak megfelelően – az utak gyalogjárói alatt, vagy a mellettük lévő zöldsávban kell kijelölni.

2.2. Elektronikus hírközlés

2.2.1. Vezetékes hírközlés:

A terület korábbi létesítményeinek vezetékes telefon ellátását egy – a Magyar Telekom Nyrt. által üzemeltetett, és a Fekete út mellett húzódó telefon kábelhálózatra csatlakozó – 1x4-eres légkábel biztosította. (Lásd a Magyar Telekom Nyrt. Székesfehérvári Mérnökség, Tatabányai Üzem – 2800. Tatabánya, Fő tér 26. – adatszolgáltatását.)

Tata város az ország 34. számú távközlési körzetébe tartozik, melyben a Magyar Telekom Zrt. a vezetékes távközlési szolgáltató (telefon).

A Magyar Telekom Zrt. Műszaki Szolgáltatási Igazgatóság, Észak-dunántúli Szolgáltatási Központ, Székesfehérvári Mérnökség, Tatabányai Üzemében (2800. Tatabánya, Fő tér 26.) felvett Közmű-egyeztetési jegyzőkönyv szerint a tervezett lakóterület a Fekete út mellett húzódó telefon kábelhálózatra csatlakozó, és a 4375/85 hrsz. út sarkán álló ME900-as nagyelosztóból kiinduló (25x4 ér kapacitású) kábelhálózat tervezésével megoldható. Az ehhez szükséges engedélyezési tervet – közműkezelői nyilatkozatra – a Magyar Telekom Nyrt. Nyugati területi üzemeltetési központ, Hálózat- és berendezés-technikai osztályára (9400. Sopron, Széchenyi tér 7-10.) kell benyújtani, min. 4 példányban.

A Magyar Telekom Zrt. hálózatán keresztül internet szolgáltatást is biztosít az igénylőknek.

Tata városban a kábel-televízió hálózat üzemeltetője a PR-TELECOM ZRT (3533. Miskolc, Gózon Lajos u. 11.) tatai kirendeltsége (Tata, Ady Endre út 31.). Mellékelt nyilatkozatuk szerint építési engedéllyel rendelkeznek egy Tatát lefedő, CATV hálózat létesítésére, melyben a Fekete út mellett elhaladó, optikai gerinc kábel is szerepel, ami – egy leágazó szekrény építésével – lehetőséget biztosíthat egy Fácános kerti hálózat kiépítésére is.

A szerkezeti és szabályozási terv módosítása által érintett területen javasolom közös, vagy legalább azonos nyomvonalon haladó alépítmény hálózat kiépítését a telefon és kábel-TV hálózatok kábeleinek az út felbontása nélkül történő, későbbi behúzási lehetőségének biztosítása céljából.

2.2.2. Vezeték nélküli hírközlés

A megkeresett, vezeték nélküli hírközlési szolgáltatók (Magyar Telekom Nyrt., Pannon GSM Zrt. Vodafone Zrt.) mindeddig nem küldtek tájékoztatást a terület elláthatóságáról. A jelen területtől kb. 2 km-re lévő Golf Klubhoz adott tájékoztatásból kitűnik, hogy

A Magyar Telekom Nyrt, a környék mobiltelefon ellátását Tata 1 állomásáról (EOV: 252635, 596785) biztosítja, teljes és megfelelő minőségű, GSM kül- és beltéri lefedettséggel, EDGE hozzáféréssel. UMTS lefedettségük ott nincs.

A Pannon GSM Távközlési Zrt. ugyanitt megfelelő kültéri és változó minőségű beltéri lefedettséget biztosít.

A Vodafone Zrt oda sem adott tájékoztatást.

3. Vízellátás

Szabályozási terv által határolt terület részen kívül található, a Fekete út mellett kiépített-üzemelő vízvezeték hálózat.

A vízvezeték hálózat üzemeltetője az É.D.V. Z.R.T., Tatai Vízmű Üzem, Tata, Dobroszláv u. 6.

Fekete út mellett halad az NA150/a.c.ny méretű vízvezeték hálózat, melyről biztosítható a szabályozási terv által érintett terület vízellátása.

A meglévő vízvezeték hálózatról utólagos lecsatlakozással építhető ki az ingatlanok vízellátását kiszolgáló gerinc vízvezeték hálózat.

Kiépítendő vízvezeték hálózat minimális mérete D110/PE. A Fekete úti lecsatlakozási pontnál – a kiszakaszolhatóságot biztosítható – tolózárat kell telepíteni v.b. kezelőaknában.

Vízvezeték hálózat minimális földtakarása:1,20 m. A vízvezeték hálózatot a telekhatártól min. 3,0 m távolságra kell kiépíteni.

A területileg illetékes tűzoltósággal egyeztetett helyeken földfeletti kivitelű, törés biztos kivitelű tűzcsapokat kell telepíteni.

Ingatlanok vízfogyasztását mérő vízmérőórát telekhatáron belül kiépített v.b. aknában kell elhelyezni.

A szabályozási terv által érintett ingatlanok vízellátását biztosító vízvezeték hálózatra vízjogi engedélyeztetési tervdokumentációt kell készíteni.

A tervdokumentációt szolgáltatói véleményezésre be kell nyújtani.

Szintén szolgáltatói véleményezésre be kell nyújtani az ingatlanok vízfogyasztását mérő vízmérő óra akna kialakításának tervdokumentációját.

4. Szennyvíz elvezetés

Szabályozás terv által érintett területen nem található üzemelő szennyvíz hálózat.

Fekete út mellett halad az NA150/KM-PVC nyomott rendszerű üzemelő-szennyvíz csatorna hálózat. A csatorna hálózat üzemeltetője É.D.V. Z.R.T., Tatai Vízmű Üzem –Szennyvíztelep.

Szabályozási terv által érintett területen gravitációs rendszerű szennyvíz csatorna hálózatot kell kiépíteni a geodéziai szintek figyelembe vételével.

Kiépítendő csatorna hálózat NA200/KG-EM minőségű, gumigyűrűs kötésű. A csatorna hálózat iránytöréseinél illetve csatlakozási pontoknál ellenőrző aknákat kell beépíteni.

Ingatlanok kommunális jellegű szennyvíz elvezetését biztosító ellenőrző aknát, a telekhatáron belül, telekhatártól max. 1,0 m távolságra kell telepíteni, mint átadási pontot.

A kiépítendő csatorna hálózatot egy automatikus működésű szennyvíz átemelő aknába kell csatlakoztatni. Az átemelő aknát az É.D.V. Z.R.T. telekommunikációs rendszerébe be kell kötni.

Az átemelő aknából kilépő nyomott oldali csatorna hálózatot a Fekete út mellett kiépített-üzemelő csatorna hálózatra kell csatlakoztatni.

A nyomott rendszerű csatorna hálózat minimális mérete:NA80/KM-PVC. Csatorna hálózat minimális földtakarása:0,8 m. A csatorna hálózatba még átmenetileg sem vezethető csapadékvíz víz.

A szabályozási terv által érintett ingatlanok szennyvíz elvezetését biztosító vezeték hálózatra vízjogi engedélyeztetési tervdokumentációt kell készíteni.

A tervdokumentációt szolgáltatói véleményezésre be kell nyújtani.

5. Csapadékvíz elvezetés

Szabályozási terv által érintett területen csapadékvíz csatorna hálózat nem üzemel.

Ingtatlanokon keletkezett - összegyűlt csapadékvizeket a felszínen kell elszikkasztani.

6. Földgázellátás

Szabályozási terv által határolt területrészen nem található üzemelő földgáz elosztó hálózat.

Fekete út mellett lett kiépítve a D110/KPE-P10 méretű, középnyomású földgázelosztó hálózat.

A hálózat tulajdonosa illetve üzemeltetője az ÉGZ-DÉGÁZ Földgázelosztó ZRT, Győri Kirendeltség, Tatabányai Üzemegység, Tatabánya, Eötvös u. 11.

Szabályozási terv által érintett ingatlanok középnyomású földgázellátása az üzemelő D110/KPE-P10 méretű, középnyomású földgázelosztó hálózatról való utólagos lecsatlakozással biztosítható.

Kiépítendő minimális méretű elosztó hálózat mérete: D63/PE80G/SDR-11.

A földgázelosztó hálózat védőövezet határa, a vezeték mindkét oldali palástjától mérve: 4,0-4,0 m.

Ezen védőtávolságon belül építmény nem lehet.

Ingtatlanok gázellátását D32/PE-80G/SDR-11 méretű leágazó vezetékekkel látjuk el. A leágazó vezetékekre kell csatlakoztatni a gázszolgáltató T-04 technológiai utasítás szerinti nyomás szabályozó-mérő egységet.

A gázelosztó hálózat minimális földtakarása: 1,0 m.

A gázelosztó hálózat engedélyeztetési tervdokumentációjának elkészítése előtt a gázszolgáltatótól szolgáltatói nyilatkozatot be kell szerezni, hogy az ingatlanok gázellátása milyen műszaki-gazdasági feltételekkel biztosítható?

Szolgáltatói nyilatkozatban foglaltaknak megfelelően engedélyeztetési tervdokumentációt kell készíteni, melyet szolgáltatói jóváhagyásra be kell nyújtani.

Szolgáltató által véleményezett tervdokumentációt a területileg illetékes bányakapitányság részére, létesítési engedély kiadásra, be kell nyújtani.

Ingtatlanok gázellátását biztosító – telekhatáron belül tervezett – kiviteli tervdokumentációt szolgáltatói jóváhagyásra szintén be kell nyújtani.

A gázszolgáltató által jóváhagyott tervdokumentáció birtokában lehet csak a kivitelezési munkálatokat elkezdni.