

**LT-PLAN BT**

**Épület- és településtervezés**

**Tatabánya, Tátra u. 1/A**

**2804 Tatabánya, Pf. 406**

Munkaszám: 11/2011

**TATA, NAPLÓKERT UTCA  
SZERKEZETI- ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV  
MÓDOSÍTÁS – 2012**

**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

## TERVI ELŐZMÉNYEK

Tata Város településszerkezeti tervét a 128/2002. (IX.25.) sz. határozattal fogadta el az Önkormányzat, míg a szabályozási tevét és a TÉSZ-t a 38/2005. (XII.6.) sz. rendelettel hagyta jóvá.

Lakossági, tulajdonosi kezdeményezésre a 469/2011.(X.27.) sz. határozat kezdeményezte a Naplókert utcai két gazdasági terület módosítását kisvárosias lakó övezetre.

Megtörtént a tervezési terület lehatározása, ami magába foglalja a Naplókert utcától az Arany János utca felé a Móricz Zsigmond térig terjedő területet a Fekete út és a Környi út között, a temető előtti közparkot is beleértve, valamint a Naplókert utca és az erdő közti telektömböt a temetőtől a Fekete útig.

A Móricz Zs. térre már volt egy korábbi határozat 260/2008. (IX.24.) számon, ennek előzetes véleményezése is megtörtént, de a tervezés most aktuális.

A digitális alaptérképet az Önkormányzat bocsátotta a rendelkezésünkre, a térképi pontosítást, magassági méréseket Kecskés János geodéta (GD-T/11-0424) végezte el.

## A SZABÁLYOZÁS VIZSGÁLATA

A tervezési területen belül öt területfelhasználási egység van a jelenlegi szabályozásban: Lk kisvárosias lakóövezet, Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület, Kid különleges idegenforgalmi terület, Zkp zöldterület és KÖu közlekedési- és közműterület, út.

A legnagyobb terület a kisvárosias lakó építési övezet. Ennek általános előírásait a TÉSZ 14. §-a tartalmazza.

A kisvárosias területek beépítési paramétereit az 5. melléklet T 1.2 táblázata tartalmazza.

A terven Lk-n belül két építési övezet található.

Lk-FT-Ø paramétersora: (tömbtelekben úszótelkes kialakult beépítés) min. 700 m<sup>2</sup>/szabadonálló/max. 60%/min. 5,0 - max. 7,5m/min. 20%

Lk-FT-O paramétersora (kertes házas beépítés) kialakult m<sup>2</sup>/oldalhatáron álló/max. 35-60%/min. 3,5-max. 5,0 m/min. 25-40%

Az Lk-FT- Ø övezetben a jelenlegi úszótelkek kb. 500 m<sup>2</sup>-esek, a tömbtelek felosztásával lehetne a szabályozott célt elérni.

Az Lk-FT-O övezet szabályozásában a „kialakult” telekméret megengedett legkisebb telekre vonatkozik, ami itt kb. 340 m<sup>2</sup>, a beépíthető legkisebb telekméretre nincs adat, tehát azonos a kialakult telekmérettel. A kialakult beépítési állapot miatt van a bizonytalan 35-60%-os beépíthetőség is a paramétersorban. Az oldalhatáron álló családházaz beépítési mód a jellemző, kivétel alig van, és a zártosulásnak sincsenek jelei.

Tehát a lakóterület szabályozása nem igényel módosítást.

A kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek általános szabályozását a TÉSZ 20. §-a tartalmazza.

A Gksz területek beépítési paramétereit az 5. melléklet T 3.1 táblázata tartalmazza.

A hatályos szabályozási terven Gksz-FT és Gksz-FT-SZ övezeti jel található, a táblázatban csak ez utóbbi. Az okát nem érdemes firtatni, hiszen ezek az övezetek megszűnnek.

A Gksz-FT-Sz paramétersora  $5000 \text{ m}^2/\text{SZ}/30\%/9,0 \text{ m}/35\%$  jelenleg.

A különleges területek általános előírásai a TÉSZ 24. § -ában találhatóak.

A Kid övezetben idegenforgalmi célú sport, rekreáció és szálláshely funkciójú épületek építhetők.

A különleges területek beépítési paramétereit az 5. melléklet T5 táblázata mutatja meg, de itt általános Kid paramétersor nincs, mivel egyedileg a részletes szabályozásnak kell meghatároznia.

Itt tehát szabályozási feladat is van, ami új koncepciót is igényel, ez pedig a Kid besorolás megváltoztatását is jelenti.

A közparkok szabályozásához csak annyiban kell hozzányúlni, amennyiben a közlekedési területek változása ezt igényli.

A közlekedési területek szabályozása többrétű. A Fekete út a Naplókert utcától a Móricz Zs. tér felé 12 m széles, míg a lovardától a Remeteség felé 16 m-re van szabályozva. Ezt szükség-telen a tervezés során módosítani.

A Naplókert utca a Fekete út és a temető között 12 m széles, a temető melletti út, ami részben a Naplókert u. egy szakasza, részben a Bánhidai út eleje az 16 és 22 m-re lett szabályozva, ez felülvizsgálatra szorul.

A 276 hrsz. köz a terv szerint kiszélesítendő 10 m-re, és van egy köz 268 hrsz.-on, ami nincs szabályozva.

A Móricz Zs. téren 12 és 8 m-re szabályozták az utat, ez felülvizsgálandó az azóta elkészült út-terv figyelembevételével.

És van még a tervezési terület határán egy 20 m széles tervezet út a temető sarkától a Fekete útig az erdőn át. Ez a településszerkezet és a forgalmi elképzelések ismertében indokolatlan és megszüntetendő.

A temető pakolóhiányos, erre figyelemmel kell lenni a tervezés során.

## **SZABÁLYOZÁSI JAVASLATOK**

### **Lakóterületek**

Az Lk-FT-O övezetet a módosítások nem érintik. A 288/1 hrsz. gazdaboltnál a túlépítést figyelembe véve módosítottuk a szabályozási vonalat. Az övezeti jel Lk-FT-5-re módosul.

Az Lk-FT-Ø övezetben, ami Lk-FT-4 övezetre módosul, javaslatot tettünk az úszótelkes állapot megszüntetésére javasolt telekosztással, ami a belső úthálózatot is figyelembe vette.

A lakók, akik a közterület egyedüli használói, anyagilag nem érdekeltek abban, hogy a telekkiegészítéseket megvegyék. Javasolom, hogy az önkormányzat adja oda ingyen, vagy 1 Ft-ért. Ezzel megszűnik a közterületi jellege, az önkormányzatnak megszűnik a fenntartási kötelezettsége és költsége, az a tulajdonosokra száll át. A belső parkoló út osztatlan közös tulajdonú magánút lesz.

Ugyancsak Lk-FT-Ø illetve Lk-FT-4 övezetben van a Móricz Zs. téren két telek, az egyik már beépített. Itt korrigáltuk a telekhatárokat az útfejlesztésre tekintettel, és a garázsok önkormányzati tulajdonú telkét a 254/48 hrsz. beépítetlen magántelkekhez csatoltuk. Javaslatunk (az

önkormányzattal való egyeztetés alapján) az, hogy az önkormányzat átadja térítésmentesen a területét, ennek fejében az építető a garázsokat elbontja, és a használóinak az épülete alagsorában megépítendő teremgarázsban parkoló helyet biztosít. Ezt a feltételt a TÉSZ-ben is megjelöltük.

A gazdasági terület helyére (hrsz. 320 és 0353/6) kertes lakótelkeket terveztünk, olyan telekméreteket biztosítva, hogy szabadonálló beépítésre legyenek alkalmasak. A telekosztást belső feltárási utcával tesszük lehetővé, úgy, hogy a Bánhidai út és a Naplókert utcára is legyen kijárata.

Ehhez a tömbhöz új építési övezetet tervezünk Lk-FT-1 jellel, 800/SZ/30/6,0/50 paramétersorral. A minimális telekméret  $800 \text{ m}^2$ , de kialakíthatnak nagyobb telkeket is. Szabadonálló beépítési móddal, max. 30%-os beépíthetőséggel max. 6,0 m-es építménymagasságú házak épülhetnek. Minimális zöldfelületnek 50%-ot szabályoztunk.

A másik gazdasági terület 261/1 hrsz. telkén a helyzet is és a beépítési koncepció is más. Ezt a kb. 1,3 ha-os területet két övezetre kell bontani a megvalósítás két ütemének megfelelően. A temetőhöz közelebbi kb.  $6700 \text{ m}^2$ -es telekrészen már folyik a bontás. Azt rövid időn belül alkalmassá lehet tenni a lakásépítésre. Földszint + 2 emelet + tetőteres társasházakat terveztünk, ahol a földszinten garázsok illetve teremgarázs épülhet, és a park illetve a temető felőli utcafronton esetleg üzletek, irodák, szolgáltatás. Felette lakások.

A belső kb.  $6000 \text{ m}^2$ -es telekrészen átmenetileg megmarad a gazdasági funkció (irodák, raktárak). Ennek kell termelnie a pénzt a lakóterület fejlesztés finanszírozásához. Amikor ezek már előrehaladott állapotban lesznek, és nemcsak viszik a pénzt, de hozzák is, akkor kerülhet sor ennek az épületcsoportnak a bontására és lakótelkekké való kialakítására.

A saroktelek rész kap Lk-FT-2 övezeti jelet 1000/SZ/40/10,5/40 paramétersorral. Tehát min.  $1000 \text{ m}^2$ -es telken szabadonálló beépítéssel, max. 40% beépíthetőséggel, max 10,5 m építménymagassággal épülhetnek lakóépületek, illetve olyan funkciók, amelyeket az OTÉK kisvárosias beépítésnél nevesít.

Az Lk-FT-3 jelű belső telekrész paramétere: 2500/SZ/30/10,5/40, de ott az átmeneti gazdasági hasznosítás feltételei egészítik ki a szabályozást.

A Kid különleges idegenforgalmi terület Lk kisvárosias lakó területfelhasználásra módosul.

Ezen az övezeten belül jelenleg vannak lakások, lakótelkek, sorgarázsok és van egy erdős terület, ami jelenleg is beépítésre szánt terület a hatályos rendezési tervben (0353/20). Idegenforgalmi hasznosításra nincs igény, nem is igazán alkalmas, ha a lakások és a garázsok szanálásával nem nyitható össze a terület, márpedig erre egyre kevésbé van esély.

A „különleges terület” kategóriát az átlagosnál nagyobb kiterjedésű, nagyobb szabású projektekre szabták, itt pedig a legjobb telek az önkormányzati tulajdonú erdős terület  $6900 \text{ m}^2$ -en. Ráadásul ez a telekrész nem rendelkezik közúti csatlakozással, ha eltöröljük az erdőn át tervezett utat. Ezért kellett a Kid besorolás helyett az ideálisabb kertvárosias lakó terület kategóriát választani, ami a szomszédos lakóterülettel szerves egységet képez.

A lakó teleksornál a Fekete út – Naplókert utcai sarok korrekciója történik meg szinkronban a korábbi szabályozással. A belső, erdős terület feltárást a 0353/6 hrsz. telken át, az oda tervezett lakóutca meghosszabbításával tervezzük. Így legfeljebb négy telekre osztható fel kb.  $1500 \text{ m}^2$ -es legkisebb telekmérettel, vagy 2 db  $3000 \text{ m}^2$  feletti telekkel.

Ezúton lehetőséget biztosítunk extra lakótelkek kialakítására, vagy extra védettséget igénylő intézmények (magánklinika, idősek otthona, stb.) elhelyezésére.

A Fekete út menti teleksor az új parcellázással azonos Lk-FT-1 építési övezetbe kerül 800/SZ/30/6,0/50 paramétersorral.

Az Lk-FT-6 övezet (a belső erdős telekcsoporthoz) 1400/SZ/20/7,5/60 paraméterrel, ahol min. 1400 m<sup>2</sup>-es telken szabadonálló beépítéssel, max. 20%-os beépíthetőséggel, max. 7,5 m építménymagassággal lehet építeni. Zöldfelület min. 60%, és fák csak az épület és a közlekedési helyén vághatók ki.

A szabályozás módosítása a Fekete utat annyiban érinti, hogy az Lk-FT-4 építési övezet rovására a szabályozási vonalat korrigálva a Fekete út telkét 2 m-rel szélesítettük. A Móricz Zs. térre az Úthálózat Mérnöki Iroda készített útépitési engedélyezési tervet, ami két forgalmi sávossal indul és parkolókkal, majd egy forgalmi sávra szűkül le, míg több kanyarral rácsatlakozik az egy forgalmi sávossal Móricz Zs. utcára. Ezt figyelembe véve korrigáltuk az úttelket. A parkolós szakaszon az új szabályozási vonaltól 14 m közlekedési területet biztosítunk, onnan elég a meglévő 12 m, majd a kanyarok közötti szakaszon 8-ról 10 m-re növeltük az út szabályozását.

A 276 hrsz. út szabályozási szélessége a korábbi tervtől átvett 10 m, ez tehát nem változik, viszont a 268 hrsz. gyalogos közt 5 m-re szabályoztuk ki, hogy ne csak gyalogos forgalom, hanem egy forgalmi sávossal földúton gépkocsi forgalom is mehessen a tömbbelsőben elzárt telkekhez.

A Naplókert u. jelenlegi szélessége 10 m, amin egy forgalmi sáv burkolt. A jelenleg szabályozott 12 m-t megtartottuk, de a szabályozási vonalat pontosítjuk.

A Bánhidai út 16 m és 22 m szélességre szabályozott jelenleg, de csak egy forgalmi sáv burkolt, a temető elején, ami a Naplókert utcát követően murvás útként folytatódik, majd földútba megy át. Végig 16 m-es szabályozási szélességet tervezünk, ami két forgalmi sáv mellett a merőleges parkoló sornak is helyet biztosít.

A temető sarkától nyitunk egy rövid lakóutcát az Lk-FT-1 és 2 közt, ami magánútként funkcionál.

A temető bejárata előtti közteret annyiban korrigáljuk, hogy a jelenleginél nagyobb parkoló legyen elhelyezhető.

A beépítetlen 257, 259 hrsz. telkek közlekedési területekké válnak, a 260 hrsz. lakótelek távlatilag parkoló, addig a lakófunkció megmaradhat, nem bővíthető, és az önkormányzatnak elővételi joga van rá.

A hatályos terven a Bánhidai út és a Fekete út között van egy 22 m széles gyűjtőút, ami az erdőn vezetett volna át. A módosított szerkezeti terven már nincs rajta ez a gyűjtőút, ezért ezt az utat a szabályozásból is töröljük, erdőnek minősítjük vissza.

## KÖRNYEZETALAKÍTÁS

### A megyei területrendezési tervvel való összhang

A módosítás új beépítésre szánt területet nem jelöl ki. A módosított terület városias térségben van, ahol bármilyen területfelhasználás megengedett.

A területfelhasználást egyéb funkcióktól a lakófunkcióra tereli át, ami Tata és a megyei területrendezés szempontjából is kedvező, és az OTvT-vel nem ellentétes. Fentiek miatt részletes bizonyításra és vizsgálatra nincs szükség.

## **Tájrendezés**

A 261/1 hrsz. telephelyre a rossz állagú építmények, betonozott udvar, beton kerítés és a növényzet hiánya jellemző, illetve csak a kerítés mentén van egy-két fa. A gazdasági épületek bontása folyamatban van.

A 320 hrsz. telken még a gazdasági épület áll, a rézsűs terepen fák és cserjék találhatók.

A 0353/6 hrsz. telken is folyamatban van a gazdasági épület bontása. A lejtős terep alján, az épület mögött gyepterület található, és a kerítés mentén gyomfák alkotta beerdősülés mutatkozik a sokéves hasznosítatlanság eredményeképpen.

A Naplókert utca mellett nem szép, de rendezett külsejű garázs-sor látható, mögötte egy erdős önkormányzati terület, amelyet vegyes korú és vegyes fajtájú lombos faállomány jellemez. A terület elhanyagolt, gondozatlan és illegális szemétkerítés áldozata. Beépítésre szánt terület a hatályos tervben, de ennek a végrehajtása eddig nem történt meg, nyilván az erdő művelésből való kivonás is gátja lehetett.

A telektömböt a Fekete út mentén kertvárosias és falusias terület-használatú teleksor zárja le. Itt az út szélén jelentős faállomány van telken belül és kívül is.

A temető bejárata előtt háromszögletű kis tér van tűlevelű fákkal a 324 hrsz. parkban. Mellette a 319 hrsz. uttelek részben már be van füvesítve.

A 257 hrsz. telek közlekedési célú és a telephely bejáratát szolgálja.

A 260 hrsz. telek lakóház, udvar, és a 259 hrsz. a kertje.

A Móricz Zs. tér csak nevében közpark, gyepterület és burkolt-burkolatlan parkoló van rajta. A 254/47 hrsz. közterület, míg a /48 már magántulajdonban van.

Fák a Móricz Zs. tér hátsó sarkában és a Móricz Zs. utcában találhatók.

A 253/10 hrsz. tömbtelek gazdagon fásított és sövénykerítéssel zárt.

A városrendezéssel kapcsolatos tájrendezés a temető előtti parkot annyiban érinti, hogy a szükséges és jelenleg hiányzó parkolókat nem a zöld rovására kívánjuk megoldani, hanem a támfal tövében megbújó, településképi szempontból oda nem illő házikert rovására.

A gazdasági terület részben családiházak lakóterületre módosul, ahol a házak körüli kertkultúra és fásítás kellemes környezetet biztosít majd és odaillőbb szomszédja lesz az erdőnek, mint a gazdasági terület volt. A másik gazdasági terület kis-társasházak, többszintű beépítése mellett lehetőséget biztosít a házak között belső pihenő-játszó zöld környezet kialakítására járulékos parkosítással.

A garázssor mögötti eldugott, erdős terület nagytelkes kialakítása és a faállomány előírt védelme útján megvalósítható, hogy a terület hasznosuljon, ugyanakkor a természeti értéke kévéssé károsuljon.

A Bánhidai út és a Fekete út között tervezett széles gyűjtőút, mely az erdőn vezetett volna át, jelentősen sértette volna az erdőt. Ennek törlésével visszaadunk annyi fát, amennyit elvesz a zárvány erdős telek igénybevétele.

A helyi természetvédelmi területkijelölés érinti a tervezési területet. Ezt feltüntettük, és javaslatot tettünk a korrekciójára, ahol nem volt szinkronban a korábbi tervvel sem.

### A biológiai aktivitásérték vizsgálata.

A Móricz Zs. térnél és a temető előtti zöld területnél területhasználati és mennyiségi változás nincs, csak a határvonalak rendeződtek át.

A Naplókert utca sarkán (261/1, 259, 260):

| Területfelhasználás             | Telekterület (ha) | BA érték/ha | BA érték |
|---------------------------------|-------------------|-------------|----------|
| <i>Meglévő terv szerint:</i>    |                   |             |          |
| Gksz gazdasági terület          | 1,24              | 0,4         | 0,496    |
| Lk kisvárosias lakóterület      | 0,13              | 1,2         | 0,156    |
|                                 | 1,37              |             | 0,652    |
| <i>Módosított terv szerint:</i> |                   |             |          |
| Lk kisvárosias lakóterület      | 1,24              | 1,2         | 1,488    |
| Kou közlekedési terület         | 0,13              | 0,6         | 0,078    |
|                                 | 1,37              |             | 1,566    |
| BA érték különbség:             |                   |             | + 0,914  |

Naplókert u. – Bánhidai út – Fekete út telektömb:

| Területfelhasználás                                | Telekterület (ha) | BA érték/ha | BA érték |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------|----------|
| <i>Meglévő terv szerint:</i>                       |                   |             |          |
| Gksz gazdasági terület                             | 1,44              | 0,4         | 0,576    |
| Kid különleges, egyéb helyi                        | 1,24              | 1,5         | 1,860    |
| Gyűjtő út                                          | 0,50              | 0,6         | 0,300    |
|                                                    | 3,18              |             | 2,736    |
| <i>Módosított terv szerint:</i>                    |                   |             |          |
| Lk kisvárosias lakóterület                         | 2,68              | 1,2         | 3,216    |
| Erdő, egészségügyi-turisztikai                     | 0,50              | 8,0         | 4,000    |
|                                                    | 3,18              |             | 7,216    |
| BA érték különbség:                                |                   |             | + 4,480  |
| BA érték különbség a tervezési területen összesen: |                   |             | + 5,390  |

A keletkezett értéktöbbletet az Önkormányzat egy másik, Fekete út melletti telektömb módosításánál kívánja felhasználni, melynek a tervezése most indul, és még ez évben realizálódik.

### Kulturális örökségvédelem:

A tervezési területen műemlék illetve műemléki környezet nem található.

Helyi védelem alatt áll a Móricz Zs. tér 1. sz. alatti ház.

A tervezési területen régészeti védettség nem található.

## Környezetvédelem

### Környezetalakítási vizsgálat

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

A tervezési terület közmű ellátottsága megoldott, és a növekvő igényeket is ki tudja elégíteni..

### Levegőtisztaság-védelem

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 1/2005.(I.13.) KvVM rendelet alapján Tata a 3. zónába és az alábbi zónacsoportba tartozik:

|                   |   |
|-------------------|---|
| NOx               | C |
| CO                | F |
| SO2               | E |
| benzol            | E |
| szálló por        | B |
| talaj közeli ózon | B |

A vizsgált területen a közlekedésből, a fűtésből és az ipari tevékenységből adódó légszennyezés nem jelentős.

### Hulladékgazdálkodás

A jelenlegi és a tervezett tevékenységből eredendően kommunális szilárd és folyékony valamint veszélyes hulladékok is keletkezhetnek. A szilárd kommunális hulladékot hetente leg-



alább egy alkalommal elszállítják az önkormányzat által a helyi köztisztasági rendeletben előírt szakvállalattal. A folyékony kommunális hulladék közcsatornán 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 a terület.

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

A területről lefolyó csapadékvíz részben elszivárog, másrészt közvetve a Tatai Öregtóba kerül.

A vizsgált területen karsztvízforrás nem található. A közelben lévő Kálvária domb nyitott karszt terület.

A vizsgált terület vízbázis közelében helyezkedik el, de a karsztvíz mennyiségét és minőségét tervezett fejlesztések nem veszélyeztetik.

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

A vizsgált terület É-i része sérülékeny földtani környezetben a 16272-5/2005. számú határozattal kijelölt hidrogeológiai védőterület (B-50 éves).

### **Zaj és rezgésvédelem**

A vizsgált területen zajterhelés döntően 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 kis városias 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.

A vizsgált terület közelében halad el a két sávós Környei út melynek a forgalma az alábbi:

|      | <b>Ej/nap</b>     |
|------|-------------------|
| 2011 | 12198             |
| 2017 | 15120 (számított) |

### **Talajvédelem**

A vizsgált területen a mészkő 3-5 méter mélyen található, melyre pleisztocén finomhomok települt.

A fejlesztési munkák megkezdése előtt a termőtalajt az építési területéről le kell termelni és az újra felhasználásig deponálni szükséges. A termőtalaj 30-40 cm vastagságú, kivétel a 261/1 hrsz. telek, ahol termő talaj réteg nem található.

A termőföld tárolását, kezelését, hasznosítását a talajvédelmi törvényben előírtak szerint a KEM Növény és Talajvédelmi Hatóság felügyelete mellett kell elvégezni.

A tervezési területen ásványi nyersanyag lelőhely nem található.

Tata közigazgatási területe csak részben nitrát érzékeny.

### **Természetvédelem**

A tervezési területen védett természeti terület, vagy érték nem található.

A közelben lévő védett területek határa a Szabályozási terv helyszínrajzán jelölve lett.

A helyileg védett természetvédelmi területtel határos a tervezési terület D-i oldala.

### **Környezetalakítási javaslat**

A szerkezeti és szabályozási terv módosítása környezetvédelmi szempontból előnyös, mivel a barnamezős ipari, gazdasági beruházások helyett lakóházak épülnek a tervezési területen. A jelenlegi kedvezőnek mondható környezeti helyzet fenntartása és javítása érdekében az alábbiakat javasoljuk:

- Az építési munkákat csak a terület teljes közművesítése után lehet megkezdeni.
- A szennyvizek elszikkasztása tilos!
- A közcsonatban elvezetendő szennyvizek minőségének meg kell felelnie a 8/2004.(XII.25.) KvVM rendeletben előírt határértékeknek.
- A fejlesztési területeket be kell vonni a városi hulladékgazdálkodási rendszerbe - a szelektív hulladékgyűjtés gyűjtősziget kialakításával javasolt.
- Levegőtisztaság védelmi szempontból a mindenkoriban érvényben lévő követelményeket kell betartani.
- A termőföld tárolását, kezelését, hasznosítását a KEM. Növény és 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 beruházások során a tárgyi ingatlanokat vizsgálni kell nitrát érzékenység szempontjából.
- A beruházási terveknek tartalmazniuk kell a humuszos termőréteg 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 kertekben műtrágya és növényvédő szerek használata nem ajánlott,
  - a trágyatároló csak szigetelt zárt rendszerű lehet,
  - a zöldterületet három lépcsőben (fű, bokor, fa) kell telepíteni,
  - állattartás nem ajánlott,
  - 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.
- Az elkövetkező évek egyik nagy feladata lesz Tatán az újra éledő források vizeinek kártétel nélküli elvezetése, de a tervezési területen illetve 500 méteres körzetben forrás nem található.