



ELŐTERJESZTÉS

Tatabánya Megyei Jogú Város Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

2021. július 20. (kedd) 16:00 órai ülésére

Tárgy: Tatabánya, M1 óvárosi csomópont feletti terület fejlesztéséhez
Településrendezési eszközök tervezett módosítása – stratégiai döntés

Előterjesztő: Földi Zoltán Attila
főépítész
Előkészítő: Főépítészi Iroda

2021.

 Előkészítő iroda	 Gazdálkodási Iroda	 Aljegyző/Jogi Iroda Jegyző
---	--	--	-----------------

Tisztelt Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság!

A Viemma Kft. 2020.02.07-én az M1 óvárosi csomópont feletti területek fejlesztésére kérelmet és az első Telepítési tanulmánytervet (továbbiakban 1.TT) nyújtotta be önkormányzatunkhoz a hatályos Településrendezési eszközök (továbbiakban: TRE) módosítására, illetve nyilatkozott, hogy a TRE módosításával járó költségeket vállalja. Az 1.TT tartalmazta, a befektető által elkészített *Natura 2000 Hatásbecslési dokumentáció-2018 október*, Duna Ipoly Nemzeti Park (továbbiakban DINPI) tájékoztató véleményét is. (1.melléklet – megkeresés +1.TT)

A kérelmezőtől 2020.05.25-én a 1.TT-t jogszabálynak megfelelő kiegészítést kértük. A kibővített 2.TT-t 2020.06.04-én kaptuk meg, melyben a bővített szöveges rész kiegészült egy Településszerkezeti tervlappal. (2. melléklet – levél+2.TT+2 db. Natura 2000 hatásbecslés)

A 2.TT-t áttanulmányozása után (2020.06.23-án és 2020.09. 22-én) levélben tájékoztattuk a kérelmezőt a dokumentáció hiányosságairól illetve annak jogszabályi előírásokba való ütközéseiről. Az első levélünkre a Viemma Kft. 2020.07.14-i levelében reagált. (3. melléklet - levelezés)

Ezek után több ízben telefonos és személyes egyeztetést folytatunk a kérelmezővel és tervezővel, melyekben felvázoltuk, egy Tanulmányterv tartalmi követelményeit, mely alapján a testület dönteni tud a TRE módosításról a fejlesztési cél megvalósítása érdekében.

2021.01.04-én Viemma Kft. elektronikus úton megküldte az M1 óvárosi csomópont feletti területek fejlesztésére a módosított 3. TT-t, melyhez nyilatkozott is csatolt, hogy a tereprendezési munkákkal, kialakult telkek belterületbe vonásával, közművesítéseivel, magánutak kialakításával járó költségeket vállalja. (4. melléklet – nyilatkozat+3.TT)

A 3. TT-t áttanulmányozva kiderült, hogy a kérelmező azt csak részben módosította, *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A § (2) bekezdése alapján még most is hiányos.*

*„(2) * A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak **hiánytalan** benyújtásától számított 30 napon belül.”*

A 3.TT hiányosságait az alábbiakban részletezzük:

1. A 3.TT tartalma ekkor sem felelt meg az 1997. évi LXXVII. törvény (Továbbiakban: Étv.) előírásainak, miszerint *Étv. 7. § (3) bekezdés e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.”*

A város területén vannak még beépítetlen lakó és gazdasági övezetek kijelölve.

Ezzel kapcsolatban kikértük az **állami főépítész** szakmai véleményét, aki megerősítette, hogy az *Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontjának előírásai betartandó jogszabályi követelmény. Ellentétben a beruházó által 2020.07.14-én kelt levelében foglaltakkal, miszerint „az építési törvény csak **elveket** fogalmaz meg”.* (5. melléklet – állami főépítési válasz)

2. A 3.TT-ban kitér arra, hogy a MTrTv módosítható és a korábban elkészült természetvédelmi vizsgálatot és tanulmányt a Duna Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága (továbbiakban: DINPI) véleményezte/elfogadta.

Ezzel szemben a fejlesztéssel kapcsolatosan várható környezeti hatás jelentőségének eldöntését *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3. mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek végzik, a 2. számú mellékletben foglalt szempontok szerint.*

Fentiek alapján nem elég a természetvédelmi vizsgálatot és tanulmányt csak a DINPI-vel véleményeztetni, azt majd a 2/2005. (I.11.) kormányrendelet 3. melléklete szerinti **közigazgatási szerveknek** kell véleményezni/elfogadni. Tehát a DINPI véleménye önmagában nem elég, amit a hivatal is megállapított már a 2. TT vizsgálatokor.

3. A 3.TT tartalma nincs összhangban a Megyei Településrendezési Tervvel (továbbiakban: MTrTv) sem.

Ezzel összefüggésben kikértük a **megyei főépítész** véleményét is, aki megerősítette, hogy a tervezett fejlesztés sem a MTrTv-el sem Tatabánya M.J. Város hatályos TRE-vel nincs összhangban.

(6. melléklet – megyei főépítési válasz)

A fentiekén túlmenően az állami főépítész arra is felhívta a figyelmet, hogy a MTrTv módosítása során, annak véleményezési eljárásában vizsgálni kell a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MoTrT) 12. §-ában foglalt kitételek teljesülését.

„8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c)* új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.”

Fentiekől eltérni csak a MoTrT 12. § (2) bekezdése szerint lehet:

„(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.”

A 3.TT és a fenti főépítési vélemények alapján 2021.04.01-én elkészítettünk egy előterjesztést véleményezésre a VFKB-nak, amely az előzőekben leírtakon túlmenően tartalmazta a társirodák véleményeit is. Ez az előterjesztés a vészhelyzet miatt nem került megtárgyalásra.

A Viemma Kft. 2021.06.08-án új kérelmet nyújtott be, melynek változatlan tartalommal részét képezte a 3.TT és a *Natura 2000 Határbecslési dokumentáció-2021 április* című dokumentum. A kérelmező tájékoztatott, hogy a MTrTv módosítását is kezdeményezte.

A megyei főépítész levelében foglaltak szerint a MTrTv módosítása idő és forrásigényes feladat, önmagában építési jogokat nem keletkeztet és „a fejlesztés megvalósításához szükség van Tatabánya Megyei Jogú város Önkormányzatának egyetértésére és a város hatályos TRE módosítására is. Ezért ennek a folyamatnak a megindítása csak abban az esetben célszerű, ha az érintettek között a módosítás célját és a költségek viselését illetően konszenzus jön létre.”

4. A 3. TT a társirodák is megvizsgálták. A szakterületükkel kapcsolatos észrevételeiket, véleményüket a beruházás előnyeit, hátrányait, költségek tekintetében a jövőbeni kötelezettségek vállalását, intézményi rendszer, közmű, út bővítés igényét az alábbiak tartalmazzák:

Általános szempontok:

- A 3.TT-nak a (314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (2) bekezdés) kötelező munkarésze a beépítési terv. A beépítési terv most is csak egy telekalakítási javaslat, mely:

- nem ad javaslatot a tervezett beépítésre, a zöldfelületi rendszer kialakítására (zöldterületek, fasorok).

- nem ad javaslatot a zöldterület elhelyezésére. Nem elég, hogy a kijelölt Ek (közjóléti erdő) területek közparki funkciót is elláthatnak, konkrétan zöldterületi kijelölés szükséges, mely az önkormányzat tulajdonába kerül (MoTrT szóló 2019. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdése alapján).

A jogszabálynak megfelelő beépítési terv kidolgozását is be kell nyújtani.

- A 3. TT-ben továbbra sincs javaslat a Panoráma út melletti 150 méteres sáv lakóterülethez illeszkedő övezeti besorolás változás javaslatáról. A 3. TT csak arra utal, hogy a tulajdonosok nem kívánják a fejlesztéshez csatlakozni. A meglévő fogadóközpont övezeti besorolás és a megmaradó mezőgazdasági tevékenység továbbra is meglehetősen konfliktusos helyzetet generál (zajforrás, rendezvények, kiporzást, sárfelhordás, közös feltáró utakat használata).
A fejlesztést körbe vevő erdőben az erdészeti és vadgazdálkodási munkák is hasonló konfliktust okozna, így a lakóterület kijelölése funkcionálisan is és szerkezetileg is elszakad a településtesttől.
- Tatabánya nagy kiterjedésű barnamezős területekkel rendelkezik, melyek becsatolása a város szövetébe fontosabb lenne, mint a meglévő (és elkülönülő) természetközeli területek fokozatos beépítése, megnövelve így a település üzemeltetési költségeit, ezt nem kellene tovább fokozni.
- Hiányzik a 3.TT-ből a tájképi megjelenítéshez indokolt látványterv. Nem elegendő arra hivatkozni a tanulmányban, hogy majd a településképi rendelet módosítandó és ezen módosítás költségeit is vállalja a cél megvalósítója. Látni kell, hogy ebben a környezetben egy ilyen volumenű fejlesztés hogyan fog megvalósulni.

Látványterveken szükséges bemutatni a fejlesztés tervezett megvalósulását.

- A 3.TT a tervezett kertvárosias részen, 178 telken 178 családi házzal számol, de nem számol azzal, hogy a hatályos HÉSZ 250 m²/lakást, de legtöbb 4 lakást engedélyez egy telken (OTÉK is). Ennek eredményeként az Lke övezetben 178 lakás helyet max. 500-600 lakás is építhető.
A kisvárosias lakó területen 12 db telken 48 lakással számol a tanulmány, de a szabályok szerint építhető akár 100-150 lakás is.
Ekkora lakásszámnak már sokkal nagyobb közlekedési, közműellátási igénye lesz, mellyel a tanulmány nem számol. A 3.TT a lakásszám korlátozásra a megjelölt paraméterekkel nem ad megoldást.
- A tanulmányban szükséges a korlátozásra vonatkozó szabályozási előírások megadása.***

Közlekedési szempontok:

- A 3.TT nem számol azzal, hogy az M1 autópálya szélesítése érinti a feltáró utat, egyeztetni szükséges a NIF Zrt-vel., mint beruházóval. Ilyen módon a feltáró út nem fér el az önkormányzati telkeken, ezért érinti fogja a tervezéssel most nem érintett magántelkeket is, akik nem kívánják a fejlesztéshez csatlakozni.
- A javaslat nem tér ki a közösségi közlekedés fejlesztésre, 226 db vagy annál több lakásnak lesznek ilyen irányú igényei is.
- Az érvényben lévő buszmenetrend szerint a Turul emlékműhöz közlekedő 5 járatpár valószínűleg nem lesz elegendő a 178 családi ház és 48 társasházi lakás (vagy több) közlekedési igényeinek, ezzel párhuzamosan autóbusz megállóhely kialakítása is szükségessé válhat.
- A Panoráma útról közútként kiépítendő utak kialakítása beruházói feladat kell, hogy legyen, melyhez közvilágítás kiépítés is szükséges. Tekintettel arra, hogy a tervezett úttelkek jelenleg a önkormányzati tulajdonban vannak, így azokat csak sikeres forgalomba-helyezést követően, a garanciális időszak letele után javasolt átvenni üzemeltetésre.
- A magánútként építendő utak mellé közvilágítást is szükséges kialakítani. A magánútként kiépített utakat az Önkormányzat nem tartja fenn és téli üzemeltetési feladatokat sem végez rajta, a távlati tervben sem javasolt ezen utak átvétele.
- Az 1. sz. országos közút és a Tolnai út jelzőlámpás kereszteződés érintettsége miatt javasolt a tervezői egyeztetést lefolytatni a kezelővel, a Magyar Közút Kht-vel. Ha a Tolnai úti csomópont a későbbiekben fejleszteni szükséges, hogyan oldható meg, milyen telkek rovására.

Fentiekre a tanulmány megoldást kell tartalmazzon.

Csapadékvíz elvezetési szempontok:

- A csapadékvíz elvezetés kérdése továbbra sem tisztázott megnyugtatóan. Ilyen jelentőségű lakóterületi kialakítások során a klímavédelmi beavatkozásokat is részletesen kell bemutatni (zöldfelületi rendszer, csapadékvíz visszatartás, közműfejlesztés szintjén).
- A tanulmányterv 1.6.3. fejezetben a "csapadékvíz" részletezésben tározó telepítését javasolja. Ebbe vezetnék bele a tisztított szennyvizeket is. A jelenlegi HÉSZ alapján a tározót csapadékvíz többletekkel csökkentett kifolyással lehet közhálózatba juttatni. Mivel a területen ilyen

nincs, ezért a többlet - vissza nem tározható - vizek elvezetését is vizsgálni kell. Ha esetlegesen az M1 autópálya bővítés vízelvezető rendszeréhez kapcsolódó megoldás látszik célszerűnek, úgy azt az M1 generáltervezőjének jelezni kell, vagy külön rendszer kiépítése lehet még alternatíva egy befogadó meghatározásával.

- A csapadékvíz elvezetésére és tárolására jó irány lehet a záportározó kialakítása, azonban a terület domborzati viszonyai, többszörös szabdaltsága miatt fontos lenne tisztázni már a tervezés elején, hogy ezt hol és milyen méretezéssel lehet megoldani.

Fentiekre a tanulmány megoldást kell tartalmazzon, illetve az M1 autópálya generál tervezőjével az egyeztetést szükséges lefolytatni.

Környezetvédelmi – természetvédelmi szempontok:

- Az Kb-lt övezetbe sorolt ingatlanok közelsége az autópályához (és az óvárosi lehajtóhoz) a wellness szálloda építése megvalósíthatóságában aggályokat vet fel (pl. folyamatos zajhatás, légszennyezés).
- Az 1.4.1. pontban említett „fő funkcióként családi házas, kertvárosias lakó területre van igény”. Ennek alátámasztására nincs semmilyen dokumentáció, adat.
- A tanulmány említi, hogy „Az erdő és az autópálya közötti terület minden szempontból hasznosabb, mintsem, hogy szántóföldi művelésben maradjon.” Ez nem valós, ma a Földön a három legnagyobb kincs az ivóvíz, a termőföld és a zöldfelületek-zöldterületek. Jelen fejlesztési terv ezzel megy szembe.
- A 1.6.2 pontban utal a tanulmány arra, hogy a lakó és idegenforgalmi terület feltárása a 0172/5, 0173/4 és 0171/2 hrsz-ú közutakon történik. A 0172/5 hrsz-ú ingatlan véderdő funkciót tölt be a területen, és az autópálya bővítésénél nagy része fel lesz használva.
- A helyi szennyvíztisztító üzem létesítése a tervezési területen megvalósíthatatlan, illetve a záportározóba történő tisztított szennyvíz bevezetése is. (Az ÉDV Zrt. üzemelő szennyvíztisztító telepe 10 hektáron terül el és a legközelebbi lakóépület ~ 200 m-re található onnan).
- A várható környezeti hatásokról szóló 1.7-1.8 fejezet említi, hogy a kiépítendő családházias terület „sokkal kedvezőbb szomszédságot” jelentene a terület faunájának, mint a jelenlegi területfelhasználás.
Ez szakmailag teljesen megalapozatlan. A közművesítés, az utak, épületek kialakítása, a közvilágítás eleve a jelenlegi zöldfelületből venne el, felszabdalná azt, eddig ott nem lévő szennyezéseket okozna (elsősorban fény, levegő és zaj) így teljesen bizonyos, hogy előnyt nem jelentene az élővilágnak.
- Környezetvédelmi szempontból a lakosság csökkenésével nem lehet megmagyarázni egy ilyen mértékű lakóházépítés szándékot. Főleg akkor, ha ez erdő-szántó-legelő besorolású területen történne, melyek a jelenkor legfontosabb megtartandó területei az országnak is.

Fentiekre a tanulmány megoldást kell tartalmazzon.

5. Az 1. és 3. pontok alapján új beépítésre szánt területek kijelölésének lehetősége az Étv. és az MoTvT. előírásainak megfelelően akkor kerülhet sor, amikor a város Településrendezési tervei felülvizsgálatra kerülnek, ennek 2028-ban lesz az esedékessége.

A felülvizsgálat idejéig az önkormányzat összegyűjti az addig beérkezett fejlesztési igényeket és az akkor hatályban lévő jogszabályok alapján elkészíteti a város területére az új Településrendezési eszközöket. 2028-ban a Megyei Területrendezési tervvel is összhangba hozható majd a fejlesztési elképzelés, mivel annak felülvizsgálatára 2027-be kerül sor.

Fentiekről a beruházót a 2020.09.22. kelt levelünkben is tájékoztattuk.

6. A beruházó 2021.06.08-án újabb kérelmet nyújtott be, melyhez változatlan formában csatolta a 3.TT Telepítési tanulmányt és a „*Natura 2000 Hatásbecslési Dokumentáció*” *Az M1 autópálya Tataháza-Óváros csomópontjánál tervezett lakóterület és kereskedelmi övezet kialakításához* című, 2021. áprilisában készült dokumentumot. (7. melléklet – Viemma levél+3.TT+hatásbecslés 2021.04.)

A társirodaktól eddig bekért vélemények mellé az intézményi rendszerrel kapcsolatos véleményt is megkértük az Intézményfenntartási Irodától. Véleményüket az alábbiak tartalmazzák:

Szükséges intézményi rendszer:

Bölcsődei ellátás

A Gyermekvédelemről és a Gyámügyi Igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény 94. § (3a) bekezdése szerint, ha a bölcsődei ellátásra az adott településen legalább öt gyermek tekintetében igény jelentkezik, vagy a település - jogszabályban meghatározottak szerint megállapított - 3 év alatti lakosainak száma meghaladja a 40 főt, a települési önkormányzat köteles gondoskodni a gyermekek bölcsődei ellátásáról, a bölcsődei ellátást nyújtó intézmények, szolgáltatások bármelyik formájának biztosításával, önállóan, társulásban vagy ellátási szerződés útján.

Az önkormányzat, mint fenntartó a Tatabányai Egyesített Bölcsődéket egy székhellyel és négy telephellyel működteti, a bejegyzett férőhelyek száma 396. A bölcsődei ellátás nem kötelező, ezért az ellátási igényre való jelentkezés nem körzetesített.

Jelenleg a bölcsődei ellátásra való jelentkezésnél nincs várólista. A bölcsődei férőhelyek bővítésének tervezése TOP projektből két telephelyen van folyamatban. További férőhely bővítés szükség esetén opcionálisan megoldható.

Óvodai ellátás:

A tervezett lakópark az Alsógalla városrészhez közeleső terület. Alsógallán a Tatabányai Német Nemzetiségi Óvoda telephelyeként működő Alsógallai Óvoda biztosítja az óvodai ellátást. Az óvodában 3 csoportban biztosítják a 3-6 éves gyermekek számára az óvodai nevelést, az intézmény specialitása a német nemzetiségi nevelés, ezért nemcsak a városrészben lakóknak, hanem Tatabánya város egész közigazgatási területére vonatkozóan biztosít felvételi körzetet. Az óvodában csoportbővítés az épület adottságai miatt nem lehetséges. A másik közel eső városrészhez tartozik a Tatabányai Benedek Elek Móra Ferenc Óvoda, ahol a felmerülő igények alapján a szüneteltetett csoportokat meg lehet nyitni.

A férőhelyek biztosítása érdekében az új lakópark utcáit be kell körzetesíteni, melyet a Fenntartó minden évben felülvizsgál.

Egészségügyi ellátás:

Az új lakópark leendő utcáit be kell körzetesíteni: háziorvosi, gyermek háziorvosi, védőnői és fogorvosi/ gyermekfogorvosi körzetkerek, melyet a Fenntartó rendeletben rögzít.

Az előterjesztéshez csatolom még tájékoztatásul a Településrendezési szerződés és annak mellékletét képező beruházóval kötendő Külön megállapodást és az Ütemtervet, valamint a Településtervezési szerződés mintákat is, melyek a szerződéskötés előtt aktualizálásra kerülnek.

A felsorolt észrevételek mérlegelése mellett kérem T. Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság véleményét és az alábbi bizottsági határozati javaslat elfogadását.

Tisztelettel:



Földi Zoltán Attila
főépítész

HATÁROZATI JAVASLAT

1. (A változat)

Tatabánya Megyei Jogú Város Önkormányzatának Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága az M1 óvárosi csomópont feletti terület fejlesztésével kapcsolatos Településrendezési eszközök módosítását támogatja, az alábbi feltételek együttes teljesülése után:

- a) ha a 3.Tanulmányterv hiányosságai a Településrendezési eszközök módosítására vonatkozó közgyűlési döntésig kiegészítésre kerülnek,
- b) ha a Megyei Településrendezési Terv a fejlesztéssel kapcsolatos módosítása, a város Településrendezési eszközeinek módosításának jóváhagyásáig, hatályba lép.
- c) Tatabánya Megyei Jogú Város Önkormányzatának Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a településrendezési eszközök módosításának valamennyi költségét a terület tulajdonosára, a „Cél megvalósítójára” hárítja.

(B változat)

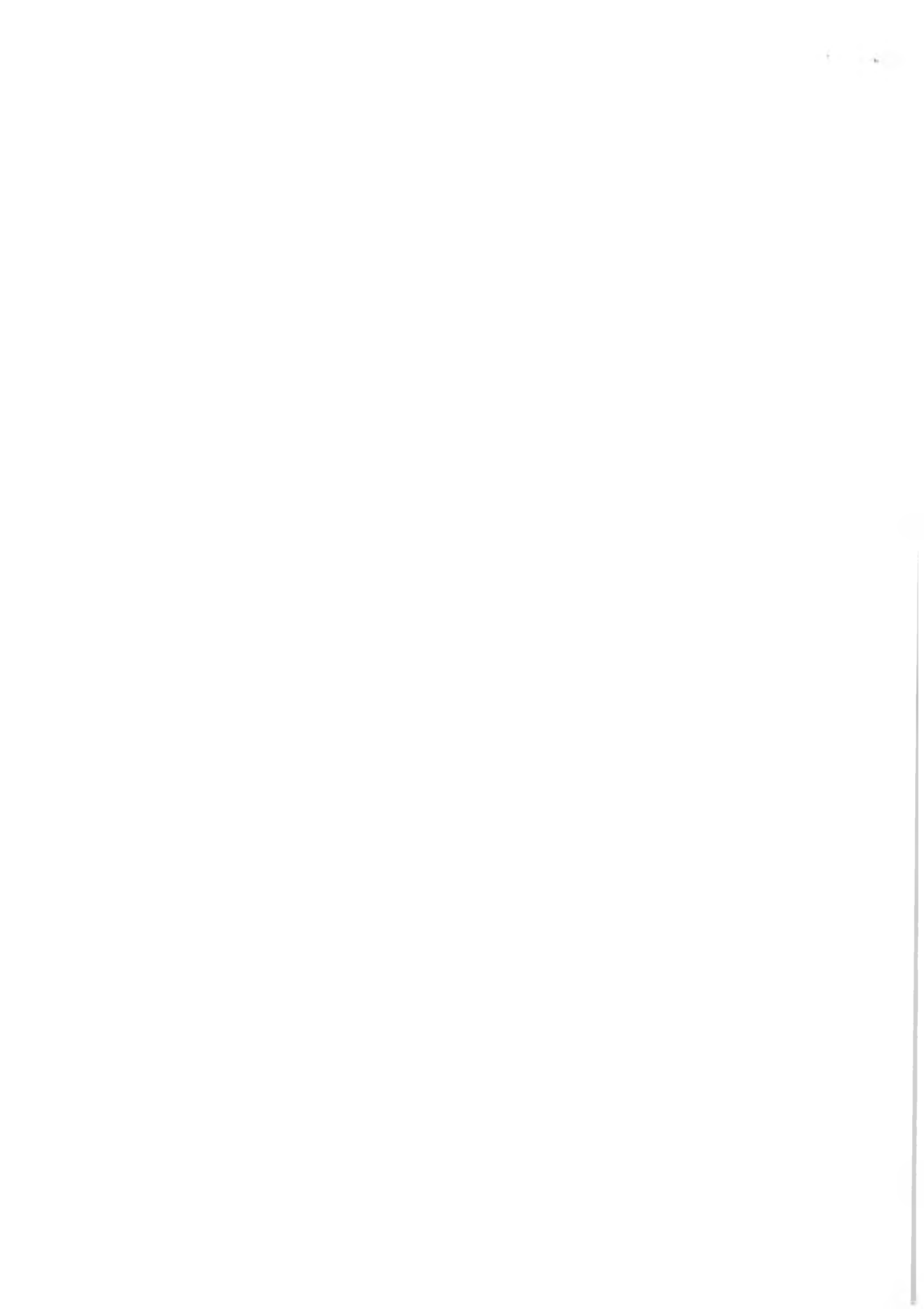
- a) Tatabánya Megyei Jogú Város Önkormányzatának Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága az M1 óvárosi csomópont feletti terület fejlesztésével kapcsolatos módosításokat a város Településrendezési eszközeinek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 16. §. előírásainak megfelelően a következő kötelező felülvizsgálatának keretén belül, a beruházó ismételt kérelme alapján, támogatja.
- b) Tatabánya Megyei Jogú Város Önkormányzatának Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a településrendezési eszközök módosításának valamennyi költségét a kötelező felülvizsgálatkor a terület tulajdonosára, a „Cél megvalósítójára” hárítja.

(C változat)

Tatabánya Megyei Jogú Város Önkormányzatának Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága az M1 óvárosi csomópont feletti terület fejlesztésével kapcsolatos Településrendezési eszközök módosítását nem támogatja.

Határidő: 2021. .

Felelős: Szücsné Posztovics Ilona polgármester, Főépítési Iroda



ÉRKEZETT

2020 FEBR 07



VIEMMA

15-80
Településtervezés

Tatabánya Megyei Jogú Város
Főépítési Iroda
FÖLDI ZOLTÁN városi főépítész

2800 Tatabánya, Fő tér 8.



Tisztelt Főépítész Úr!

A VIEMMA KFT. tulajdonában illetve érdekeltségben van az M1 autópálya óvárosi csomópontja felett az erdőig nyúló terület, mely terület az alábbi helyrajzi számok alatt található:

0203/12; 0191/3 - 6; 0170/1 - 3; 0168/5 - 8

E területek jelenleg különleges, beépítésre nem szánt területként szerepelnek a város, rendezési tervében.


Ezeket a területeket szeretnénk hasznosítani, fejleszteni. A terület egy része (az autópálya mellett kb. 16 ha) kereskedelmi / gazdasági hasznosítású, a másik, az autópályától távolabb eső területrész (kb. 25 ha) lakóterület hasznosítású lenne.

Megbízásunkból László Tibor településtervező készített egy tanulmányt mindkét területrészre vonatkozólag, melyet levelünkhöz mellékelünk.

Megkeresésünk célja, hogy e koncepciónk a Város rendezési tervének módosításával megvalósulhasson. A tervmódosításnak minden költségét a VIEMMA KFT. vállalja magára.

Kérjük, hogy a tanulmányt támogatólag szíveskedjen a Képviselő-testület elé terjeszteni előzetes határozathozatal céljából.

Támogatását előre is megköszönve, tisztelettel


Halász Tibor
ügyvezető

VIEMMA KFT
2800 TATABÁNYA, TULIPÁN KÖZ 14.
ADÓSZÁM: 25394395-2-11
CÉGJEGYZÉKSZÁM: 11-09-023981
BSZ.: 10918001-00000083-89730004

Tatabánya, 2020. január 23.

LT-PLAN BT.
Tatabánya, Tátra u. 1/A

Tel: 30/277-0081
Fax: 34/511-146
E-mail: lt.plan127@gmail.com

TATABÁNYA
M1 óvárosi csomópont feletti terület
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI - TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
TANULMÁNY

2020

Tervező: LÁSZLÓ TIBOR okl. építész-mérnök
településrendezési vezető tervező
TT-1 / 11-0086



TERVI ELŐZMÉNYEK

Tatabánya Város helyi építési szabályzatát a 8/2018. (IV.19.) önkormányzati rendelet állapította meg. A HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv 1.5. szelvényén látható az M1 autópálya óvárosi csomópontjától északra eső térség, ami a jelenlegi vizsgálat és javaslat tárgyát képezi.

Településszerkezeti vizsgálat

A szóbanforgó területet keletről az M1 autópálya óvárosi csomópontja, délről az M1 autópálya, nyugatról a Turul út (vagy Panoráma út) és északról a Gerecse erdősége határolja. A hatályos településszerkezeti terv ezt a területet beépítésre nem szánt különleges területbe sorolja, és azon belül megkülönböztet Fk jellel fogadóközpontot és Lt jellel lovas turisztikai területet. Ez a besorolás nem jelent építési tilalmat, csak korlátozást, a beépíthetőséget 10 %-ban korlátozva.

A megyei területrendezési terv ezt a területet két területfelhasználási térségre bontja. Az Fk jelű területet városias települési térségként jelöli, az Lt jelű területet vegyes területfelhasználású térségbe sorolja. Ezzel a térségi szerkezeti terv nem zárja ki a beépítésre szánt területként való hasznosítást.

A településszerkezeti terv a tájvédelmi körzet (-Tk-) határát az erdő mentén, a tervezési területen kívül, annak határán jelöli. A Natura 2000 védelem (-N2-) és a tájképvédelmi terület (-Tkv-) határát az autópálya vonala mentén húzza meg, tehát ezek érintik a vizsgált területet.

Emellett még

- régészeti érdekeltséget,
 - autópálya védőtávolságát,
 - alábányászott terület határát
- jelöli a szerkezeti terv.

A szabályozás vizsgálata

A HÉSZ 1. melléklet 1.5. jelű szabályozási tervi mellékletén a fogadóközpont területfelhasználású rész Kb-fk-2 övezetként van jelölve, a lovas turisztikai területrész pedig Kb-lt övezeti jellel van ellátva.

A HÉSZ tartalmazza az övezeti paramétereket.

42. § (3) b) Kb-fk-2 SZ / min. 10.000 m² / max. 10 % / min. 60 % / max. 7,5 m

42. § (6) Kb-lt SZ / min. 10.000 m² / max. 10 % / min. 60 % / max. 7,5 m

A szabályozás tartalmazza a szerkezeti tervnek megfelelően a természetvédelmi határokat, védő távolságokat és a régészeti lelőhelyeket.

Új szabályozási elemként a tájképvédelmi terület és egyben erdő határ mentén 50 m szélességben védő zöld sávot jelöl.

TERVEZÉSI FELADATOK, MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉKOK

Már régóta témája a városfejlesztésnek a most vizsgált terület beépítése, de határozott tulajdonosi, befektetői szándékok hiányában ez meghatározatlan maradt.

Ezért van az, hogy a megyei területrendezési terv már nem mezőgazdasági területként kezeli, hanem városias és vegyes térségként. Ezért volt az is, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálatakor a tervezők nem a tényleges használat szerinti mezőgazdasági területet jelölték, hanem valamilyen idegenforgalmi hasznosítást céloztak meg.

Az erdő és az autópálya közötti terület minden szempontból hasznosabb, mintsem hogy szántóföldi művelésben maradjon. A Panoráma út és annak autópálya fölött átvezető hídja jó közúti kapcsolatot biztosít a várossal. A Panoráma út és az autópálya között jelenleg is vannak lakóterületek, és vannak olyan üdülő területek, amik gyakorlatilag lakó funkciót töltenek be. A városunknak nincs olyan idegenforgalma, ami indokolná és lehetővé tenné ennek a területnek az idegenforgalmi hasznosítását.

A tulajdoni viszonyok alakulása lehetővé teszi ma már, hogy elinduljon a terület fejlesztése. Fő funkcióként a kertvárosias lakó területre van igény, ezt célozza meg a fejlesztés a jelenlegi „fogadóközpont” megnevezésű területen, a Panoráma út és az erdő között. Az autópálya mentén és az óvárosi csomópont mellett valamilyen gazdasági hasznosítás jöhet szóba.

A terület tulajdonosa, a VIEMMA KFT. kezdeményezi a településrendezési eszközök módosítását, és megbízta tervező irodánkat, hogy a szakmai szabályok keretein belül készítsük elő a terület célszerű és gazdaságos hasznosításához szükséges településszerkezeti és szabályozási módosítást.

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

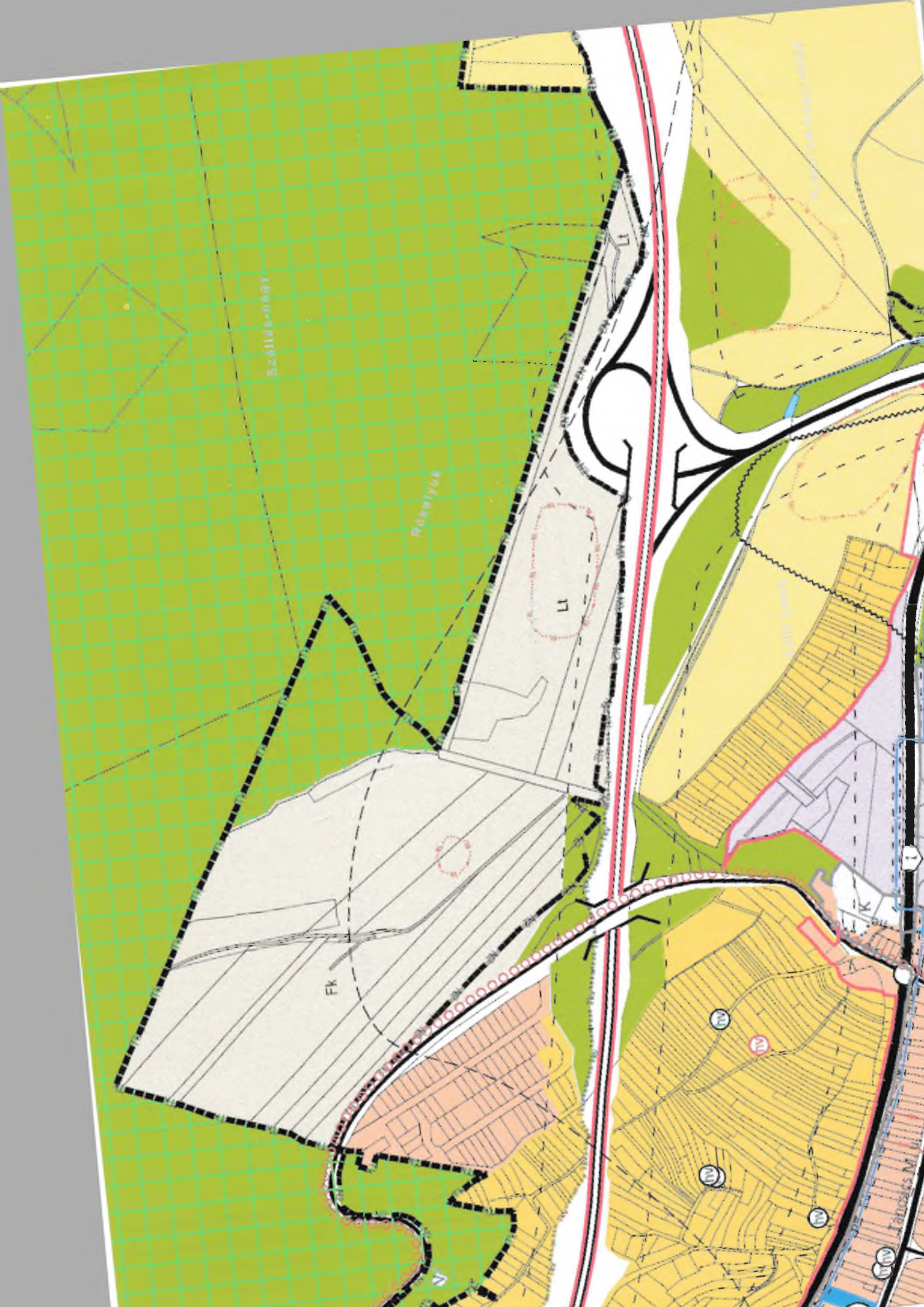
Javasoljuk tehát a településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosítását az alábbi elvek és sarokpontok szerint:

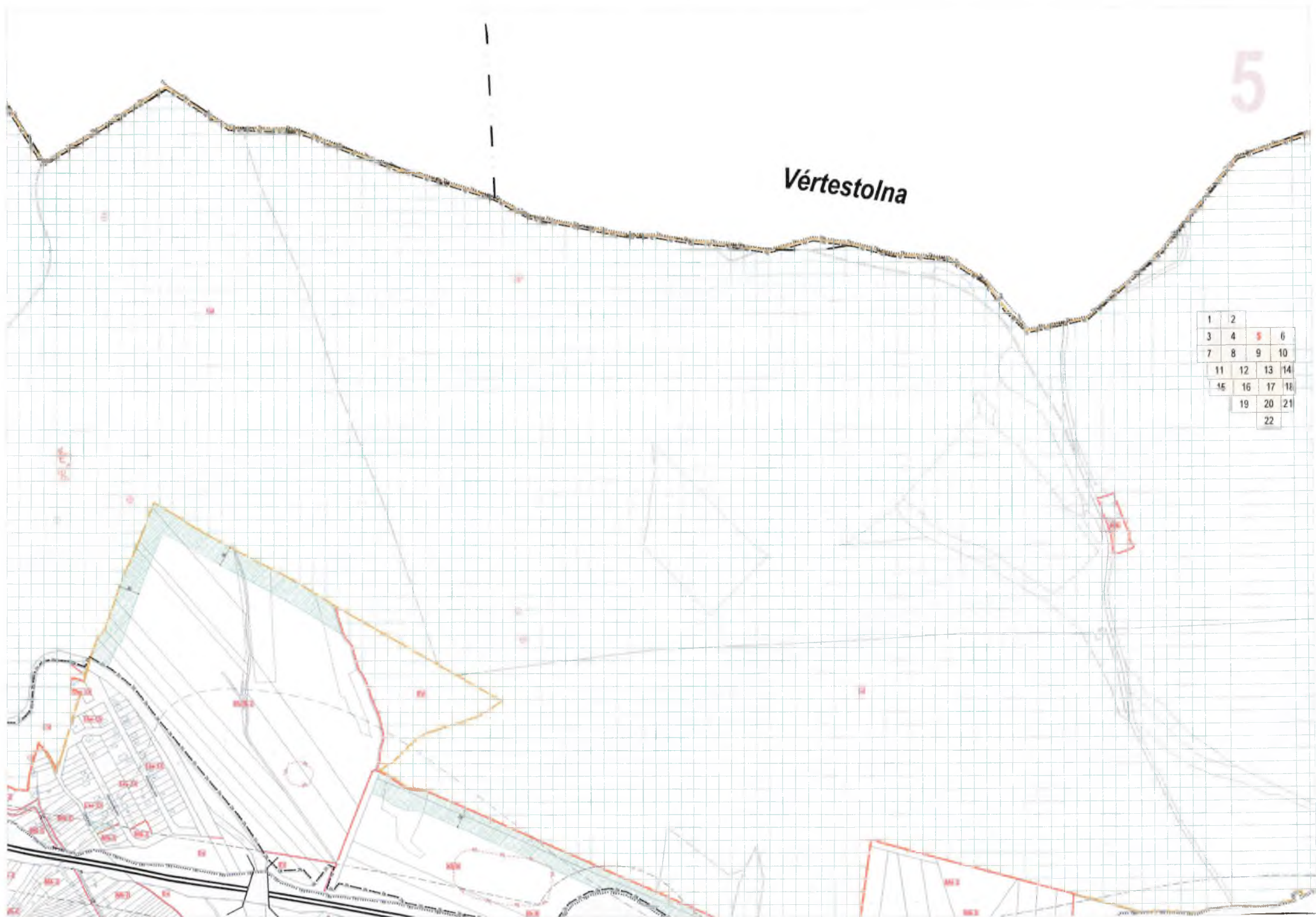
- A terület közlekedési feltárása a Panoráma útról történik.
- A Panoráma út és az erdő között (jelenleg Fk) kertvárosias lakóterületet tervezünk úgy, hogy a lakótelkek legfeljebb 250 m-re közelíthetik meg az autópályát.
- Az Lt jelű, autópálya menti területre a magasabb jogszabályoknak megfelelően kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet tervezünk, raktározási illetve raktár-áruház funkcióval.
- A területre teljes közművesítést tervezünk.
- A beépítésre nem szánt terület áttervezése beépítésre szánt területre a biológiai aktivitás érték veszteségével jár. Ennek kompenzálására véderdő sávokat iktatunk be a beépítésre szánt telekesoportok közé és mellé.
- Figyelembe vesszük a természetvédelmi szempontokat. Ennek érdekében előzetes természetvédelmi tanulmány készült, amit a Duna-Ipoly Nemzeti Park szakemberei véleményeztek.

A településrendezési eszközök módosítása teljes eljárást igényel.

Mellékletek:

- Településszerkezeti terv részlet
- Szabályozási terv 1.5. szelvénye
- Térképpel kombinált légi felvétel a területről
- DINPI tájékoztató levél

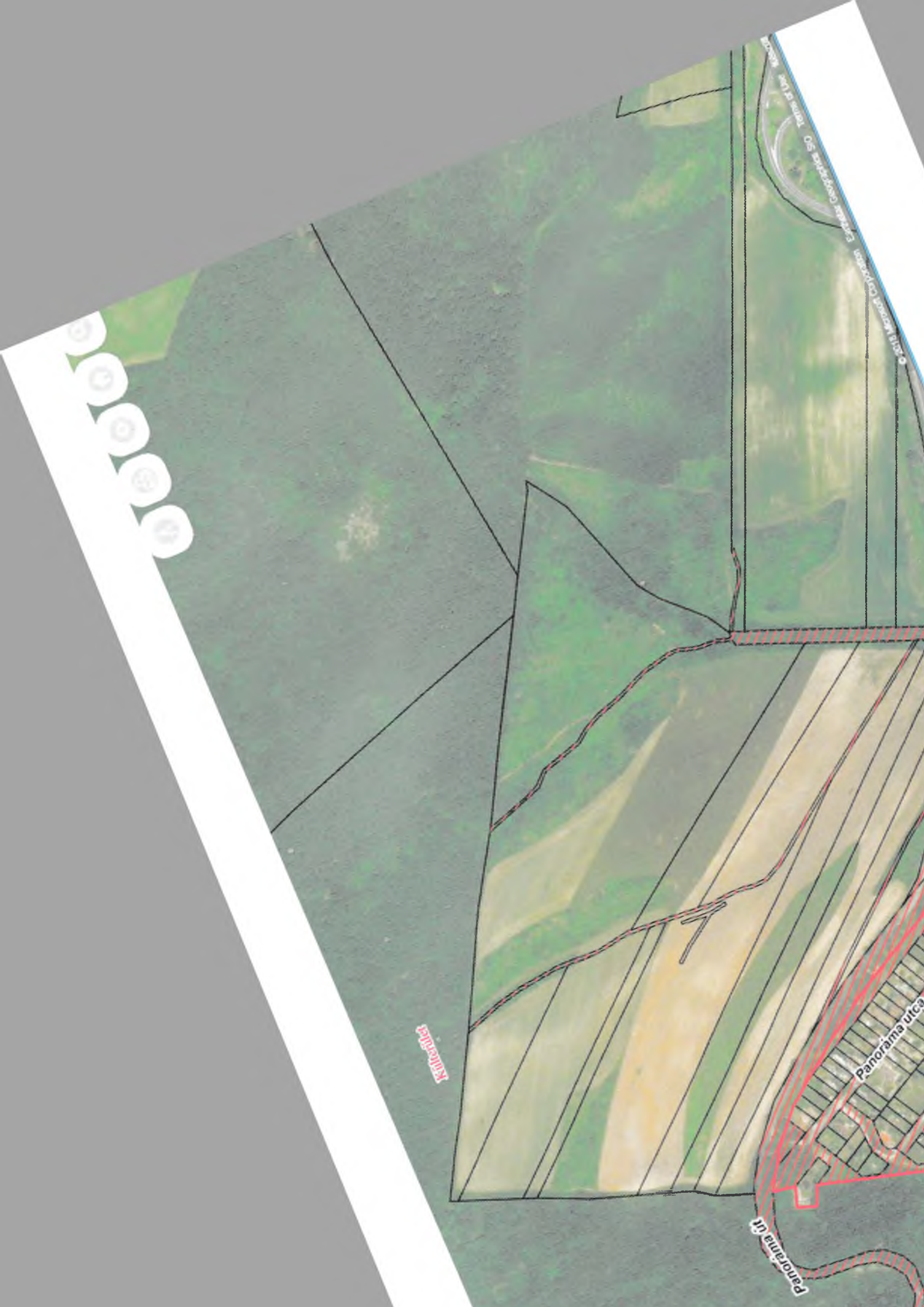




Vértestolna

5

1	2		
3	4	5	6
7	8	9	10
11	12	13	14
15	16	17	18
	19	20	21
		22	



Kilometar

Panorama ulca

Panorama D

Tara la selva
OS





Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság

2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.

Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.

Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168

E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu

KÉR azonosító: DIP, KRID: 711100335

*Kérjük, válaszában hivatkozzon
ügyiratszámunkra és ügyintézőnkre!*

Üi.sz.:289/2019.

Ü.int.: Vrabély Panni

Tárgy: Tájékoztatás a Tatabánya 0191/3
valamint a 0168/6-8 és 0170/3 hrsz-ú ingatlanok
hasznosításával kapcsolatban

Hiv.sz.: -

**Halász Tibor úr,
ügyvezető**

Viemma Kft.

Tatabánya
Tulipán köz 14.
2800

Tisztelt Halász Tibor Úr!

A Tatabánya 0191/3-6 valamint a 0168/6-8 és 0170/3 hrsz-ú ingatlanok hasznosításával kapcsolatban küldött megkeresésére válaszul Igazgatóságunk a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III.30.) Korm.r. 37.§ aa) pontja alapján táj- és természetvédelmi szempontból az alábbi tájékoztatást adja:

Tatabánya 0191/3-6 hrsz-ú ingatlanok gazdasági-kereskedelmi területként történő fejlesztése

A kérdéses területet az alábbi táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alá tartozó területek érintik.

- az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Natura2000 Kr.) által kihirdetett Natura2000 hálózathoz tartozó, Gerecse elnevezésű, HUDI10003 jelű különleges madárvédelmi terület.
- az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben (a továbbiakban: OTvT.) meghatározott tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete.

A korábbi években két más típusú hasznosítási elképzelés is volt erre a területre vonatkozóan (kamionparkoló és lovas rekreációs terület). A beépítés intenzitását illetve a burkolt felületek arányát figyelembe véve ez a hasznosítás valamivel talán kedvezőbb lehet, mint ha

kamionparkoló valósulna meg, bár ezt csak feltételezni tudjuk, hiszen a beruházással járó beépítési paraméterekről nem nyújtott tájékoztatást a mellékelt anyag.

Tatabánya 0168/6-8 és 0170/3 hrsz-ú ingatlanok lakóterületként történő fejlesztése

A kérdéses területet az alábbi táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alá tartozó területek érintik.

- az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Natura2000 Kr.) által kihirdetett Natura2000 hálózathoz tartozó, Gerecse elnevezésű, HUDI10003 jelű különleges madárvédelmi terület.
- az OTfT. által meghatározott tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete.

A korábbi években egy más típusú hasznosítási elképzelés is volt erre a területre vonatkozóan (beépítésre nem szánt fogadóközpont). A beépítés intenzitását illetve a burkolt felületek arányát figyelembe véve ez a hasznosítás kedvezőtlenebb lehet, mint ha ez a korábbi elképzelés valósulna meg, bár ezt csak feltételezni tudjuk, hiszen a beruházással járó beépítési paraméterekről nem nyújtott tájékoztatást a mellékelt anyag.

Összességében:

A Natura2000 Kr. 4. § (1) és (3) bekezdése értelmében a Natura2000 terület kijelölésének célja az azokon található, kijelölésük alapjául szolgáló fajok és kijelölésük alapjául szolgáló élőhelyek természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a kijelölésük alapjául szolgáló természeti állapot és az azt létrehozó, illetve fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása. A kereskedelmi-gazdasági- illetve a lakóterület kiszabályozása nem szolgálja ugyan a Natura2000 terület természetvédelmi kezelését, illetve ahhoz nem szükséges, de el tudjuk fogadni a Natura2000 hatásbecslési dokumentáció azon végkövetkeztetését, amely szerint a területek jelenlegi intenzív mezőgazdasági- és erdőművelése nem teszi lehetővé értékes természetközeli élőhelyek kialakulását, védett fajok megtelepedését, és a kereskedelmi- illetve lakóterület célú hasznosításból fakadóan a Natura2000 területre nézvést jelentős hatással nem kell számolni. A területek e célokra történő hasznosításával szemben előzetesen nem emelünk kifogást, ugyanakkor végleges véleményünket a konkrét szabályozási paraméterek ismeretében tudjuk majd meghozni.

Felhívjuk a figyelmet, hogy mind a két tervezési terület közvetlenül határos a Gerecsei Tájvédelmi Körzet országos jelentőségű védett természeti területtel, így mindkét esetben kérjük, hogy a beépítéssel, burkolt felülettel igénybe venni kívánt területrészek 50 m-nél jobban ne közelítsék meg a védett természeti területet.

A kíméletre javasolt területek megóvására tett intézkedéseket mindkét beruházási terület esetében kérjük majd beépíteni a kidolgozásra kerülő településrendezési eszközökbe.

Kérjük a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat készítése során a táj- és természeti adottságokat figyelembevevő szerves településfejlesztés megvalósítását, a táj képének kedvező irányba történő befolyásolását, a tervezett fejlesztések, elképzelések olyan módon történő megtervezését, hogy a táj jellege, esztétikai, természeti értékei, a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megóvása biztosítható legyen. Hangsúlyozottan kérjük az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.)

Kormányrendeletben meghatározott építési lehetőséget a helyi táji- és természeti adottságoknak megfelelően szűkíteni.

Mindezen észrevételeinket a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény támasztja alá.

A fejlesztésekkel összefüggésben a biológiai aktivitásérték szinten tartását is szem előtt kell majd tartani a településrendezési eszközök módosítása folyamán.

Személyes egyeztetést akkor tartanánk célszerűnek, ha a beruházási területekre vonatkozó konkrét szabályozási paraméterek, a megközelítő és feltáró útvonalak, stb. már ismertek lesznek.

Kérjük tájékoztatásunk szíves tudomásul vételét.

Budapest, 2019. január 11.

Üdvözlettel:

Füri András
igazgató megbízásából



dr. Kézdy Pál
szakmai igazgatóhelyettes*



Kapják: Címzett (2800 Tatabánya, Tulipán köz 14.)
Iráttár



TATABÁNYA MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
Főépítészeti Iroda



MN: 43

Iktatószám: 15- 80/1/2020
Ügyintéző: Földi Zoltán
Tel: 34/515-727

Tárgy: Tatabánya, Panoráma út melletti
területek – M1 óvárosi csp. feletti terület
Településrendezési eszközök módosítása
Tájékoztatás

LT-PLAN Bt.
LÁSZLÓ TIBOR vezető településtervező
lt.plan127@gmail.com

Tisztelt László Tibor Úr!

Fenti tárgyban a VIEMMA Kft. (2800 Tatabánya, Tulipán köz 14.) képviselője Halász Tibor kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a Településrendezési eszközöket a melléklet „Településfejlesztési – Településrendezési Tanulmány 2020” című tanulmány alapján módosítsuk.

A benyújtott tanulmányterv a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 7. mellékletének tartalmi követelményeinek nem teljes mértékben felel meg.

„7. melléklet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelethez
A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÉS A BEÉPÍTÉSI TERV RÉSZLETES TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA

- 1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása*
- 1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben*
- 1.3. Beépítési terv a 2. pont szerint*
- 1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása*
- 1.5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására (szöveges és/vagy rajzos munkarész - nem azonos a tényleges módosítási dokumentációval és nem helyettesíti azt)*
- 1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye*
- 1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló (az önkormányzat részletes kidolgozását kérheti)*
- 1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló (az önkormányzat részletes kidolgozását kérheti)*

2. A BEÉPÍTÉSI TERV TARTALMA

2.1. ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK

- 2.1.1. Meglévő, megmaradó épület (jellemző tetőfelülnézet)*
- 2.1.2. Tervezett épület (jellemző tetőfelülnézet)*
- 2.1.3. Jellemző funkció (felirat vagy színezés)*
- 2.1.4. Jellemző szintszám (felirat vagy színezés)*
- 2.1.5. Meglévő, illetve tervezett mélygarázs [felirat férőhelyszám (G 30) mélygarázs kontúr feltüntetése]*

2.2. FELSZÍNI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JELÖLÉSEK

2.2.1. Zöldfelület

2.2.2. Tetőkerti (aldépitett) zöldfelület

2.2.3. Meglévő, illetve tervezett fa, fasor

2.2.4. Meglévő, illetve tervezett vízfelület

2.3. KÖZLEKEDÉSI FELÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK

2.3.1. Gyalogos felület

2.3.2. Kerékpárút

2.3.3. Vegyes használatú felület

2.3.4. Gépjármű közlekedésre szolgáló felület (tervezett forgalomtechnika együttes ábrázolásával)

2.3.5. Felszíni parkoló [felirat férőhelyszám (P12) jelöléssel]

2.3.6. Kötőpályás közlekedés (tervezett vágánytengelyek ábrázolásával)

2.4. EGYÉB JELÖLÉSEK

2.4.1. Tervezési terület határa

2.4.2. Javasolt telekhatár

2.4.3. Védőtávolságok

2.4.4. Szomszédos területek megjelenítése

2.4.5. Utcánév

2.4.6. Helyrajzi szám

2.4.7. Házszám

A fejlesztési koncepció elfogadását a közgyűlés határozatban fogadja el. A döntés előkészítéséhez elengedhetetlen, hogy a jogszabálynak megfelelő szöveges és térképi állománnyal alátámasztott dokumentációt csatoljunk az előterjesztéshez.

Kérem a Telepítési tanulmányterv mihamarabbi leszállítását.

Tatabánya, 2020. május 25.

Tisztelettel:



Földi Zoltán Attila
városi főépítész



ÉRKEZETT

2020 JUN 03

TATABÁNYA
M1 óvárosi csomópont feletti terület

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2020



Tervező: LÁSZLÓ TIBOR okl. építészmérnök
településrendezési vezető tervező
TT-1 / 11-0086

1. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1.1 Az érintett terület bemutatása

A tervezés tárgyát képező területet keletről az M1 autópálya óvárosi csomópontja, délről az M1 autópálya, nyugatról a Turul út (vagy Panoráma út) és északról a Gerecse erdősége határolja.

A tervezés kiterjed a VIEMMA KFT. érdekeltségi körébe tartozó telekcsoportra az alábbiak szerint:

Hrsz. 0168/5-6-7-8-9, 0170/1-2-3, 0191/3-4-5-6 és 0203/12,

valamint az Önkormányzat tulajdonát képező hrsz. 0169 és 0171/2 út-telkekre.

1.2 A terület és a környezet vizsgálati bemutatása

A Fejlesztő területei szántó, legelő és erdő művelési ágban vannak, csak részben hasznosítva, megművelve. Az önkormányzati utak részben földutak, részben árok van rajtuk, részben már fizikailag nem is léteznek, csak a tulajdoni lapon.

A fejlesztésre szánt terület erősen lejtős. Mélypontja az M1 autópálya mellett van Bf. 190 m szinten, a legmagasabb pontja az erdő mentén van Bf. 265 m szinten. Ez az adottság a mezőgazdasági hasznosításnak nem előnyös (éppen ezért a meredekebb területek beerdősülése tapasztalható), de a beépítés során adhat olyan plusz attraktivitást, ami kompenzálja a többlet fejlesztési költségeket.

A szomszédos területek:

a) A Gerecse hegység erdőségének alsó szakasza, ami a tájvédelmi körzet határát is képezi. Vadvédelmi hálós kerítéssel az erdő és a fejlesztésre szánt terület fizikailag is külön válik, az átjárás kizárható.

b) Az M1 autópálya szintben elkülönül a fejlesztésre szánt területtől (kb. 5 m-rel magasabb). Az autópálya fejlesztés plusz területigénye már eldöntött és ismert, azt a tervezés során figyelembe tudjuk venni.

c) A tervezési terület és a Panoráma út között van a 0166/7, 0168/1-2-3-4 hrsz. telekcsoport, amelyeknek a tulajdonosai nem kívánnak a fejlesztéshez csatlakozni, marad a jelenlegi mezőgazdasági hasznosítás, valamint ezek közé ékelődik be a hrsz. 0167 önkormányzati földút, ami ugyancsak nem érintett.

d) A Panoráma út másik oldalán már lakóterület van, hasonlóképpen, mint amit a tervezési-, fejlesztési szándék is tartalmaz.

1.3 Beépítési terv

A tervezés és a fejlesztés olyan stádiumban van, hogy beépítésről, építészeti tervekről még nem beszélhetünk, csak olyan szintű elképzelésekről, amik alkalmasak a településrendezési tervek módosításának megalapozására.

Nagyobb részben lakóterület fejlesztést céloz meg a Beruházó, kisebb részben kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület fejlesztést. A biológiai aktivitás érték megőrzése és más szakmai szempontok figyelembe vételével erdő területeket jelölünk ki. Kisebb foltok erejéig vegyes területben és vízgazdálkodási területben is gondolkozunk.

A telekalakítási terven 800-tól 1000 m²-ig terjedő telekmérettel 151 telek alakítható ki, és 1000-1600 m²-es telekből 27 db., ez összesen 178 db. családi ház. Emellett kialakí-

tanánk 12 db. 1200-1400 m²-es telket 4 lakásos kistársas ház elhelyezésére, ami 48 lakást jelent, ez a tervezési területen összesen 226 lakás lenne.

Ez a számítás, szerkesztés a lehetséges maximumot mutatja. Jellemző ugyanakkor, hogy valaki két telket vesz meg, és arra épít egy házat, ez esetben a lakásszám csökken.

Ezeket az elemeket területfelhasználási és telekalakítási javaslatként tervlapokon is bemutatjuk.

1.4 A módosítás során elérendő célok

A hrsz. 0171/2 közút markánsan kétfelé osztja a tervezési területet. Az úttól balra eső, magasabban fekvő, az autópályától távolabbi területeket lakóterületként kívánja a Fejlesztő hasznosítani, míg a nevezett közúttól jobbra eső, autópálya menti területet gazdasági területnek szánjuk.

A nevezett felső részen kb. 20 ha alakítható ki lakótelkekké, kb. 6 ha-nyi erdő lenne és kb. 2-3 ha-t foglal el az úthálózat.

Az alsó részen kialakítható kb. 11 ha gazdasági terület, 0,5 ha vegyes terület, 0,5 ha vízgazdálkodási terület, 3-4 ha erdő, és az utak elfoglalnak kb. 1 ha-t.

A hatályos településszerkezeti terv ezt a területet beépítésre nem szánt különleges területbe sorolja, és azon belül megkülönböztet Fk jellel fogadóközpontot és Lt jellel lovas turisztikai területet. Ez a besorolás nem jelent építési tilalmat, csak korlátozást, a beépíthetőséget 10 %-ban korlátozva.

A megyei területrendezési terv ezt a területet két területfelhasználási térségre bontja. Az Fk jelű területet városias települési térségként jelöli, az Lt jelű területet vegyes területfelhasználású térségbe sorolja. Ezzel a térségi szerkezeti terv nem zárja ki a beépítésre szánt területként való hasznosítást.

Már régóta témája a városfejlesztésnek a most vizsgált terület beépítése, de határozott tulajdonosi, befektetői szándékok hiányában ez meghatározatlan maradt.

Ezért van az, hogy a megyei területrendezési terv már nem mezőgazdasági területként kezeli, hanem városias és vegyes térségként. Ezért volt az is, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálatakor a tervezők nem a tényleges használat szerinti mezőgazdasági területet jelölték, hanem valamilyen idegenforgalmi hasznosítást céloztak meg.

Az erdő és az autópálya közötti terület minden szempontból hasznosabb, mintsem hogy szántóföldi művelésben maradjon. A Panoráma út és annak autópálya fölött átvezető hídja jó közúti kapcsolatot biztosít a várossal. A Panoráma út és az autópálya között jelenleg is vannak lakóterületek, és vannak olyan üdülő területek, amik gyakorlatilag lakó funkciót töltenek be. A városunknak nincs olyan idegenforgalma, ami indokolná és lehetővé tenné ennek a területnek az idegenforgalmi hasznosítását.

A tulajdoni viszonyok alakulása lehetővé teszi ma már, hogy elinduljon a terület fejlesztése. Fő funkcióként a kertvárosias lakó területre van igény, ezt célozza meg a fejlesztés a jelenlegi „fogadóközpont” megnevezésű területen, a Panoráma út és az erdő között.

Az autópálya mentén és az óvárosi csomópont mellett valamilyen gazdasági hasznosítás jöhet szóba.

A fenti célok eléréséhez a Város településszerkezeti- és szabályozási terve módosítandó. A településrendezési eszközök módosítása teljes eljárást igényel.

A terület tulajdonosa, a VIEMMA KFT. kezdeményezi a településrendezési eszközök módosítását, és megbízta tervező irodánkat, hogy a szakmai szabályok keretein belül készítsük elő a terület célszerű és gazdaságos hasznosításához szükséges településszerkezeti és szabályozási módosítást.

1.5 Szabályozási koncepció

Javasoljuk tehát a településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosítását az alábbi elvek és sarokpontok szerint:

- A terület közlekedési feltárása változatlanul a Panoráma útról történik.
- A korábbi Kb-Fk2 övezeti szabályozás megmarad a 0166/7, 0168/1-2-3-4 hrsz. telken, máshol a különleges beépítésre nem szánt terület övezetei megszűnnek.
- A Panoráma út és az erdő között kertvárosias lakóterületet tervezünk úgy, hogy a lakótelkek legfeljebb 250 m-re közelíthetik meg az autópályát. A családiházias beépítés jól tájba illeszthető, a tervezett beépítési paraméterek: min. 800 m² / max. 25 % / min. 50 % / max. 6,0 m. Emellett a kertvárosias lakóterületen belül lenne még egy kistársasházias beépítésű építési övezet min. 1200 m² / max. 30 % / min. 50 % / max. 7,5 m beépítési paraméterekkel.
- Az autópálya menti területre a magasabb jogszabályoknak megfelelően kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet tervezünk, telephely, raktározási illetve raktár-árúház funkcióval, a Város más gazdasági területéhez hasonló beépítési paraméterekkel.
- A területre teljes közművesítést tervezünk.
- A beépítésre nem szánt terület áttervezése beépítésre szánt területre a biológiai aktivitás érték veszteségével jár. Ennek kompenzálására véderdő sávokat iktatunk be a beépítésre szánt telekcsoportok közé és mellé.
- Figyelembe vesszük a természetvédelmi szempontokat. Ennek érdekében előzetes természetvédelmi tanulmány készült, amit a Duna-Ipoly Nemzeti Park szakemberei véleményeztek.

1.6 Várható infrastruktúra fejlesztések

A közlekedés a Panoráma úton és az autópálya felett átívelő hídon keresztül oldható meg. Onnan a 0172/5, 0173/4 és 0171/2 hrsz. közutakon történik a lakó- és a gazdasági terület feltárása.

A további, a lakó- és gazdasági területeken belüli úthálózat magánútként kerül megépítésre és üzemeltetésre.

Buszközlekedés jelenleg is van a belváros és a Turul emlékmű között. Ez némi korrekcióval a fejlesztési területet is kiszolgálhatja.

A közműhálózat kiépítése megoldható, bizonyoság erre az, hogy a Panoráma út másik oldalán, a tervezési terület közvetlen szomszédságában is van lakóterület.

A csapadékvíz elvezetése is megoldandó, amihez célszerű egy záportározó tavat kialakítani. Ennek másodlagos haszna, hogy egyúttal tűzi-víz tározóként is tud funkcionálni.

Megvizsgálandó a szennyvíz városi csatorna rendszerbe való elvezetése helyett a szennyvíz összegyűjtése, és egy helyi szennyvíztisztítóban való tisztítása, ami tisztítás után bevezethető a tűzi-víz tározó tóba, a megfelelő túlfolyóval a csapadék vízzel együtt való elvezetéssel.

Lakossági szolgáltatások az OTÉK szerint a lakó telkeken is elhelyezhetőek, célszerűen úgy, hogy egy kisebb üzlet, iroda, műhely a tulajdonos lakásával együtt épül meg.

Humán infrastruktúra fejlesztési igény leginkább gyermek intézmény (óvoda, bölcsőde) vonatkozásában merülhet fel. Erre szánjuk a betervezett vegyes területet egy központi helyen.

1.7- 1.8 Várható környezeti hatások

Ennek vizsgálata a tervezés későbbi fázisában lesz részletekbe menő feladat.

Előzetesen azt állapítottuk meg, hogy az autópálya mögött, fölött való fejlesztés a Város többi lakóterületére kevésbé lesz megterhelő, mint ha a Város bármely más pontján történne meg a lakóterület vagy a gazdaság fejlesztése, és tudjuk, hogy a Város fejlesztésre alkalmas területe egyre kevesebb.

Megszűnik a szántóföld porszennyezése, ugyanakkor a teljes közművesítés kizárja a használat során keletkező szennyezést.

A fejlesztési terület zajterhelése elenyésző az autópálya jelenlegi és a fejlesztés utáni zajterhelése mellett.

Figyelembe vettük, hogy a tervezési terület része a Natura 2000 területnek, és határos azzal az erdővel, ami már a tájvédelmi körzethez tartozik. Ennek érdekében előzetes természetvédelmi tanulmány készült, amit a Duna-Ipoly Nemzeti Park szakemberei véleményeztek. A beépíthetőséget nem zárták ki.

A szabályozás részeként biztosítjuk a tájvédelmi körzet határa mentén az 50 m széles védő zöld sávot.

A családirházas terület fásított, virágos, kertes területe a természeti értéket jelentő erdő élő világa (madarai, rovarai) számára sokkal kedvezőbb szomszédságot jelentenek majd, mint a megművelt vagy műveletlen szántó föld. Puffer területet képez az erdő és az autópálya között.

Örökségvédelmi értéket képez két régészeti lelőhely a tervezési területen belül. Ezek feltárásával az érték nem vesz el a beépítés esetén.

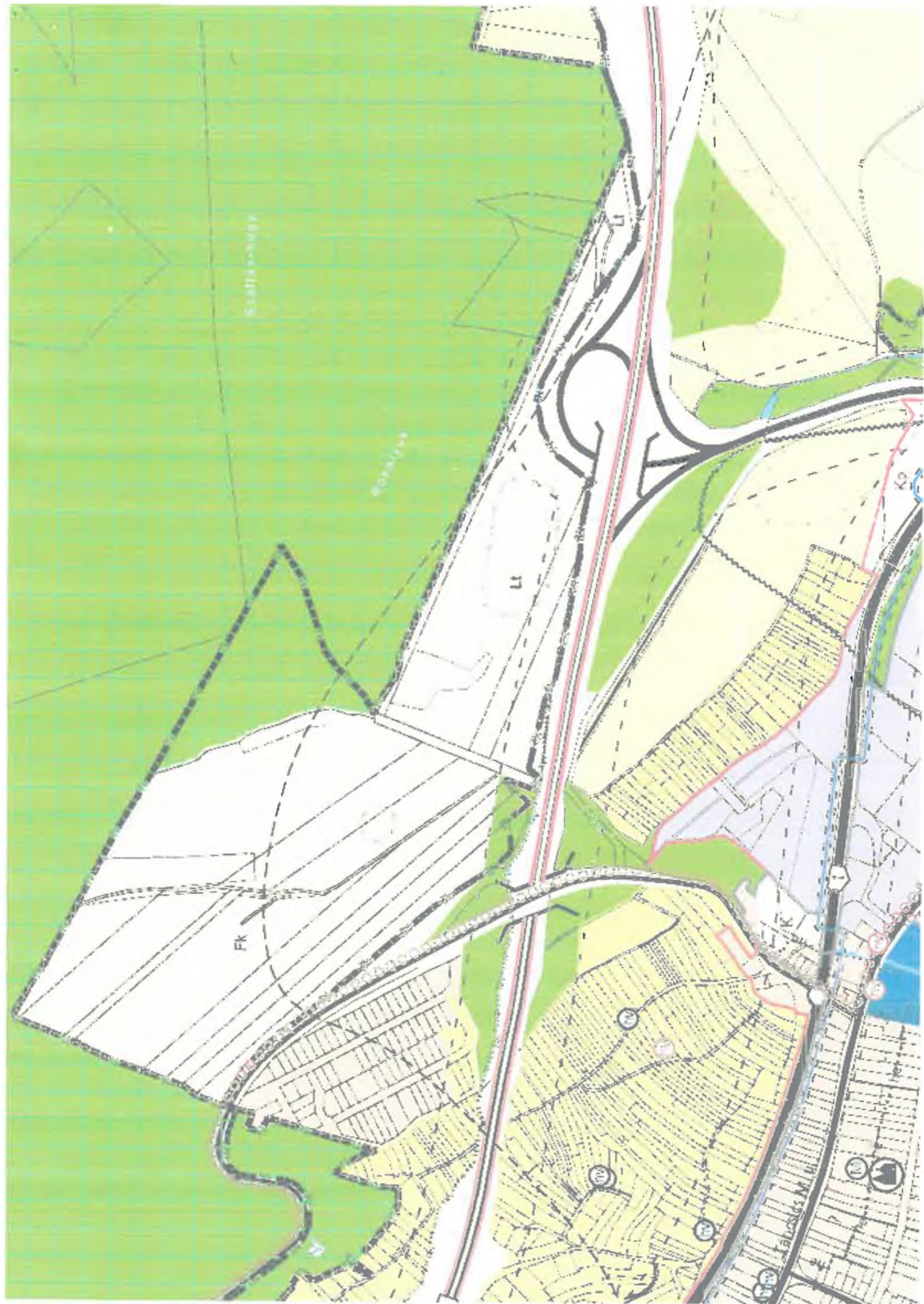
1.9 A telepítési terv mellékletei

- Hatályos településszerkezeti terv részlet
- Hatályos szabályozási terv 1.5. szelvénye
- Térképpel kombinált légi felvétel a területről
- DINPI tájékoztató levél

2. BEÉPÍTÉSI – TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TANULMÁNYTERV

2.1 Területfelhasználási javaslat

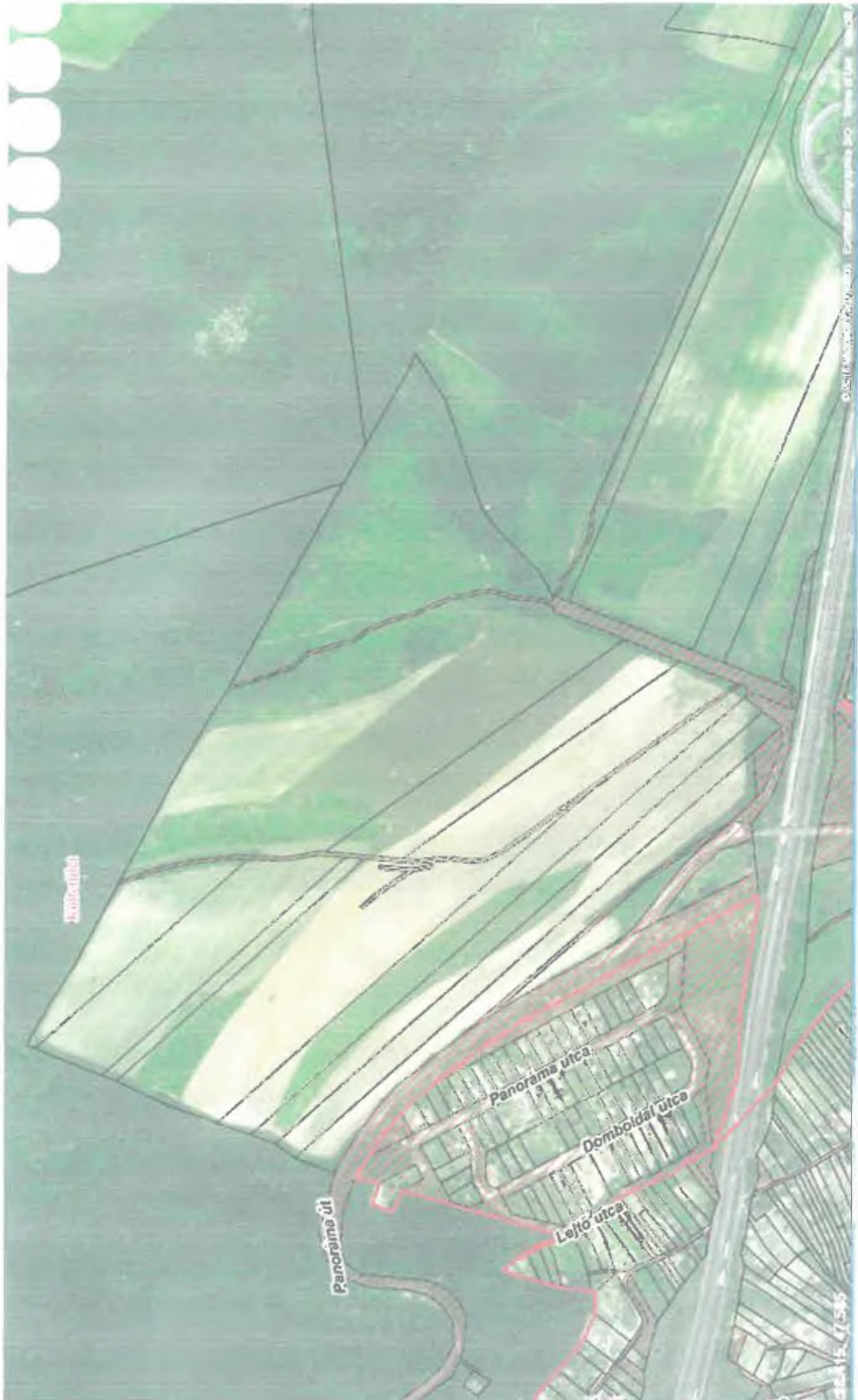
2.2 Telekalakítási javaslat



Vértestolna

1	2	6
3	4	5
7	8	10
11	12	13
14	15	16
17	18	19
20	21	22





10000000

Panoráms út

Panoráms utca

Domboldal utca

Lejtó utca

© 2018. Városi Hivatal, Készítette: Komáromi Építési és Tervezési Kft.

2018.12.17. 15:35



Duna-IPoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu
KÉR azonosító: DIP, KRID: 711100335

*Kérjük, válaszában hivatkozzon
ügyiratszámunkra és ügyintézőnkre!*

ÜLsz.:289/2019.
Ü.int.: Vrabély Panni
Tárgy: Tájékoztatás a Tatabánya 0191/3
valamint a 0168/6-8 és 0170/3 hrsz-ú ingatlanok
hasznosításával kapcsolatban
Hiv.sz.: -

**Halász Tibor úr,
ügyvezető**

Viemma Kft.

Tatabánya
Tulipán köz 14.
2800

Tisztelt Halász Tibor Úr!

A Tatabánya 0191/3-6 valamint a 0168/6-8 és 0170/3 hrsz-ú ingatlanok hasznosításával kapcsolatban küldött megkeresésére válaszul Igazgatóságunk a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III.30.) Korm.r. 37.§ aa) pontja alapján táj- és természetvédelmi szempontból az alábbi tájékoztatást adja:

Tatabánya 0191/3-6 hrsz-ú ingatlanok gazdasági-kereskedelmi területként történő fejlesztése

A kérdéses területet az alábbi táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alá tartozó területek érintik.

- az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Natura2000 Kr.) által kihirdetett Natura2000 hálózathoz tartozó, Gerecse elnevezésű, HUDI10003 jelű különleges madárvédelmi terület.
- az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben (a továbbiakban: OTtT.) meghatározott tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete.

A korábbi években két más típusú hasznosítási elképzelés is volt erre a területre vonatkozóan (kamionparkoló és lovas rekreációs terület). A beépítés intenzitását illetve a burkolt felületek arányát figyelembe véve ez a hasznosítás valamivel talán kedvezőbb lehet, mint ha

kamionparkoló valósulna meg, bár ezt csak feltételezni tudjuk, hiszen a beruházással járó beépítési paraméterekről nem nyújtott tájékoztatást a mellékelt anyag.

Tatabánya 0168/6-8 és 0170/3 hrsz-ú ingatlanok lakóterületként történő fejlesztése

A kérdéses területet az alábbi táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alá tartozó területek érintik.

- az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Natura2000 Kr.) által kihirdetett Natura2000 hálózathoz tartozó, Gerecse elnevezésű, HUDI10003 jelű különleges madárvédelmi terület.
- az OTRT. által meghatározott tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete.

A korábbi években egy más típusú hasznosítási elképzelés is volt erre a területre vonatkozóan (beépítésre nem szánt fogadóközpont). A beépítés intenzitását illetve a burkolt felületek arányát figyelembe véve ez a hasznosítás kedvezőtlenebb lehet, mint ha ez a korábbi elképzelés valósulna meg, bár ezt csak feltételezni tudjuk, hiszen a beruházással járó beépítési paraméterekről nem nyújtott tájékoztatást a mellékelt anyag.

Összességében:

A Natura2000 Kr. 4. § (1) és (3) bekezdése értelmében a Natura2000 terület kijelölésének célja az azokon található, kijelölésük alapjául szolgáló fajok és kijelölésük alapjául szolgáló élőhelyek természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a kijelölésük alapjául szolgáló természeti állapot és az azt létrehozó, illetve fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása. A kereskedelmi-gazdasági- illetve a lakóterület kiszabályozása nem szolgálja ugyan a Natura2000 terület természetvédelmi kezelését, illetve ahhoz nem szükséges, de el tudjuk fogadni a Natura2000 hatásbecslési dokumentáció azon végkövetkeztetését, amely szerint a területek jelenlegi intenzív mezőgazdasági- és erdőművelése nem teszi lehetővé értékes természetközeli élőhelyek kialakulását, védett fajok megtelepedését, és a kereskedelmi- illetve lakóterület célú hasznosításból fakadóan a Natura2000 területre nézvést jelentős hatással nem kell számolni. A területek e célokra történő hasznosításával szemben előzetesen nem emelünk kifogást, ugyanakkor végleges véleményünket a konkrét szabályozási paraméterek ismeretében tudjuk majd meghozni.

Felhívjuk a figyelmet, hogy mind a két tervezési terület közvetlenül határos a Gerecsei Tájvédelmi Körzet országos jelentőségű védett természeti területtel, így mindkét esetben kérjük, hogy a beépítéssel, burkolt felülettel igénybe venni kívánt területrészek 50 m-nél jobban ne közelítsék meg a védett természeti területet.

A kíméletre javasolt területek megóvására tett intézkedéseket mindkét beruházási terület esetében kérjük majd beépíteni a kidolgozásra kerülő településrendezési eszközökbe.

Kérjük a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat készítése során a táj- és természeti adottságokat figyelembevevő szerves településfejlesztés megvalósítását, a táj képének kedvező irányba történő befolyásolását, a tervezett fejlesztések, elképzelések olyan módon történő megtervezését, hogy a táj jellege, esztétikai, természeti értékei, a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megóvása biztosítható legyen. Hangsúlyozottan kérjük az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.)

Kormányrendeletben meghatározott építési lehetőséget a helyi táji- és természeti adottságoknak megfelelően szűkíteni.

Mindezen észrevételeinket a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény támasztja alá.

A fejlesztésekkel összefüggésben a biológiai aktivitásérték szinten tartását is szem előtt kell majd tartani a településrendezési eszközök módosítása folyamán.

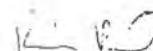
Személyes egyeztetést akkor tartanánk célszerűnek, ha a beruházási területekre vonatkozó konkrét szabályozási paraméterek, a megközelítő és feltáró útvonalak, stb. már ismertek lennének.

Kérjük tájékoztatásunk szíves tudomásul vételét.

Budapest, 2019. január 11.

Üdvözlettel:

Füri András
igazgató megbízásából



dr. Kézdy Pál
szakmai igazgatóhelyettes*

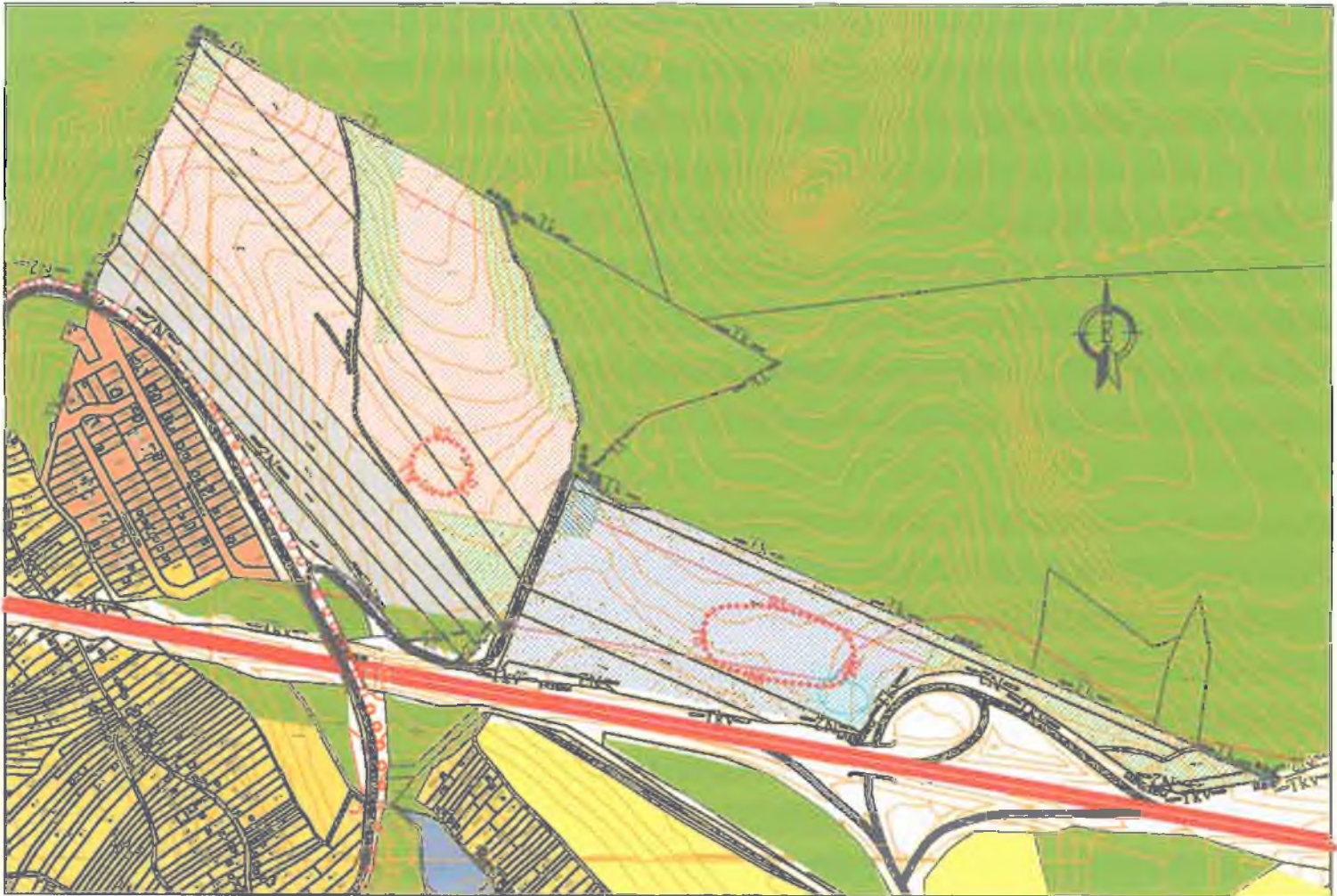


Kapják: Címzett (2800 Tatabánya, Tulipán köz 14.)
Irártár

TATABÁNYA M1 ÓVÁROSI CSOMÓPONT FELETTI TERÜLET TERÜLETFELHASZNÁLÁSI JAVASLAT - 2020


M = 1 : 10000

Készült az állami alapadatok felhasználásával







JELMAGYARÁZAT

Meglévő Tervezett

	Tervezési terület határa
	Kertvárosias lakóterület
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági ter.
	Vegyes terület
	Különleges terület, fogadóközpont
	Erdő terület
	Mezőgazdasági kertterület
	Általános mezőgazdasági terület
	Vízgazdálkodási terület
	Autópálya
	Gyűjtő út
	Kerékpárút

Védelmi rendelkezések:

	Natura 2000 terület
	Tájvédelmi körzet
	Régészeti lelőhely
	Tájképvédelmi terület

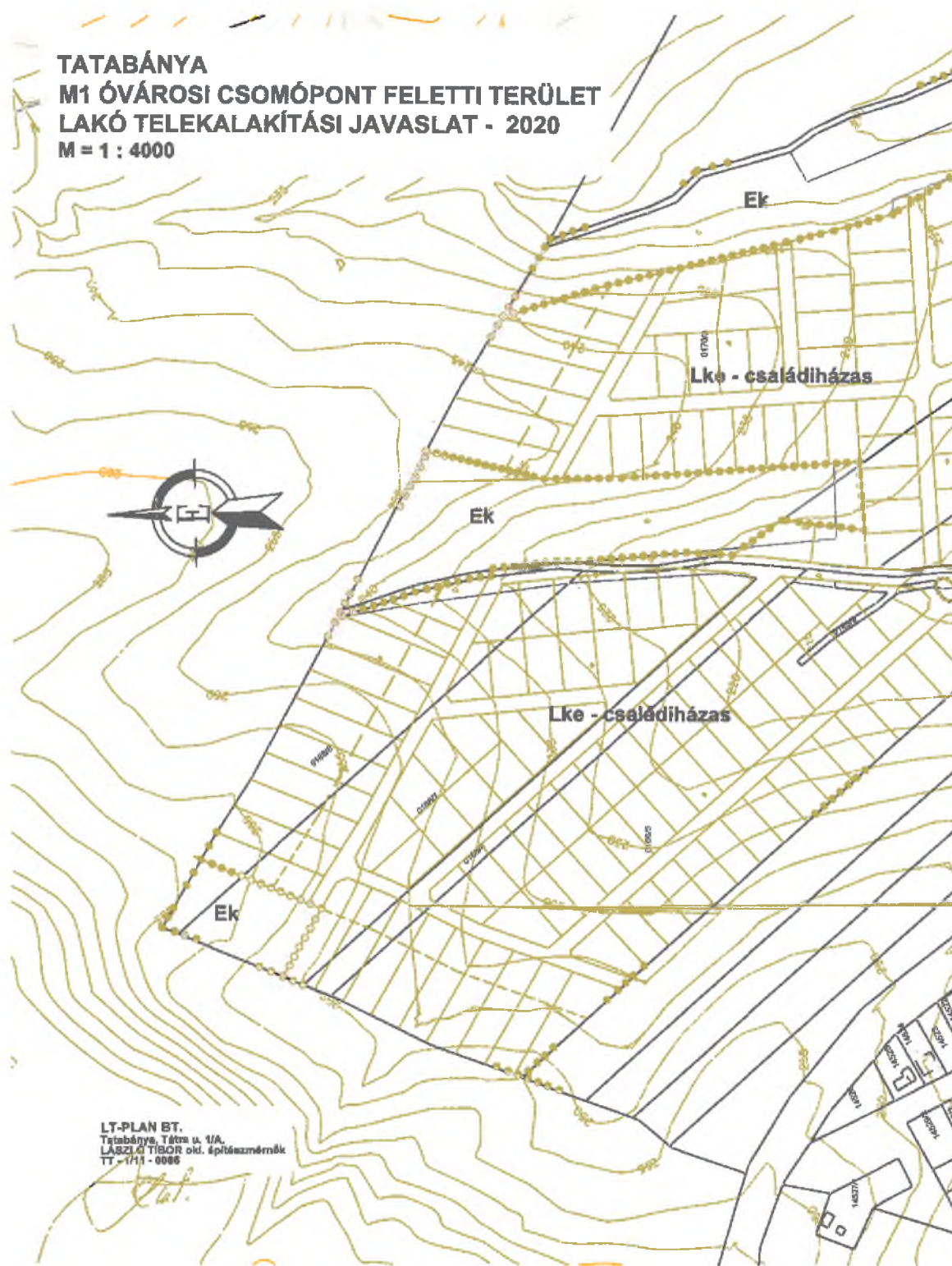
LT-PLAN BT.
Tatabánya, Tátra u. 1/A.
LÁSZLÓ TIBOR okl. építész-mérnök
TT - 1/11 - 0086

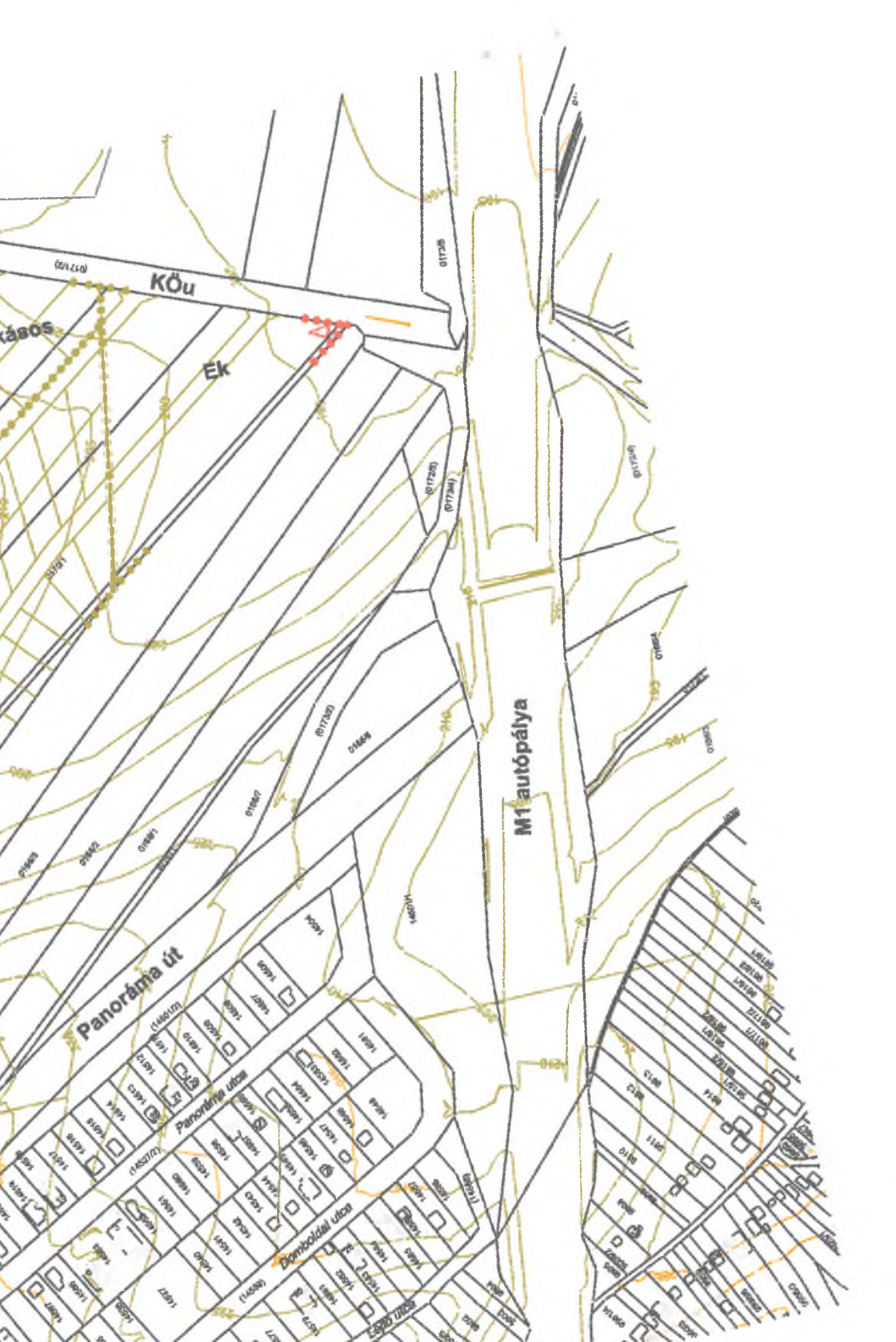
TATABÁNYA
M1 ÓVÁROSI CSOMÓPONT FELETTI TERÜLET
LAKÓ TELEKALKITÁSI JAVASLAT - 2020
M = 1 : 4000



LT-PLAN BT.
Tatabánya, Tátra u. 1/A,
LASZLO TIBOR okl. építészmérnök
TT - 1/11 - 0086

Laszlo





NATURA 2000

HATÁSBECSLÉSI DOKUMENTÁCIÓ

**A Tatabánya 0168/6, 0168/7, 0168/8 és 0170/3 hrsz. ingatlanok
lakóterület célú fejlesztéséhez**



Tata, 2018. október

*

Készítette:



Tervezési, Szolgáltatási és Kereskedelmi Bt.

2890 Tata, Dobroszláv L. u. 34.

Tel/Fax: (34) 383-393 Mobil: (30) 247-0613

E-mail: euronaturbt@gmail.com

*

Megbízó:

VIEMMA Kft.

2800 Tatabánya, Tulipán köz 14.

Képviseli: Halász Tibor

*

Hatásbecslés felelős tervezője:

Musicz László

*okl. építőmérnök – humánökológus
környezet- és természetvédelmi szakértő
SZTV, SZTjV, SzKV-vf, SzKV-hu, SZVV*

*

Közreműködő szakértő:

Húvös-Récsi Annamária

*okl. biológus
természetvédelmi szakértő
SZTV*

1. Azonosító adatok

1.1. A terv készítője és az engedélykérő

Tervkészítő

Név: **EURONATUR Tervezési, Szolgáltatási és Kereskedelmi Bt.**

Székhely: 2890 Tata, Dobroszláv Lajos u. 34.

Tel: 30/247-0613

Fax: 34/383-393

E-mail: euronaturbt@gmail.com

Megbízó

Név: VIEMMA Kft.

Székhely: 2800 Tatabánya, Tulipán köz 14.

Képviselő: Halász Tibor

1.2. Az adatlap kitöltésében részt vevő személyek, szervezetek (név, cím, elérhetőség, szakmai referenciák)

Felelős tervező:

Név: **Musicz László** okl. építőmérnök – humánökológus, ügyvezető

Lakhely: 2890 Tata, Dobroszláv u. 34. Tel: 30/247-0613 E-mail: euronaturbt@gmail.com

Szakmai referencia:

- 15 év környezet- és természetvédelmi közigazgatási tapasztalat (Tata Város Polgármesteri Hivatala – környezet- és természetvédelmi referens)
- 18 év ügyvezető tapasztalat az Euronatur Bt. illetve az Öko-Design Kft. élén
- 37 év természetvédelmi társadalmi szervezeti tagság ill. NGO-vezetői tapasztalat
- Ramsari Egyezmény Magyar Nemzeti Bizottság tagja 2004-től
- ÖKO-DESIGN Kft és EURONATUR Bt. által készített mintegy 65 Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció az elmúlt években
- Szakértői jogosultság természetvédelem, tájvédelem, élővilág-védelem, víz- és földtaniközeg-védelem illetve hulladékgazdálkodás területén (SZTV, SZTjV, SzKV-vf, SzKV-hu, SZVV)

1. Az érintett Natura 2000 terület

1.1. A tevékenység révén érintett Natura 2000 terület neve, kódja:

„Gerecse” Különleges Madárvédelmi Terület (SPA)

Kódja: HUDI 10003

A terület státusza:

- **különleges madárvédelmi terület**
- különleges természetmegőrzési területnek jelölt terület
- kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területnek jelölt terület
- jóváhagyott különleges természetmegőrzési terület
- jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület
- különleges természetmegőrzési terület
- kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület

Érintettség mértéke: 17,8 ha (a teljes terület a Madárvédelmi Terület részét képezi)

Közvetve érintett még (határos):

„Gerecse” Különleges Természetmegőrzési Terület (SCI)

Kódja: HUDI 20020

A területhasznosítással érintett ingatlanok szerepelnek az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészeletről szóló 14/2010. (V. 14.) KvVM rendelet mellékleteiben.

1.2. A tevékenység hatásainak kitett közösségi jelentőségű fajok, illetve élőhelytípusok

A Gerecse SPA (HUDI 10003) terület jelölő madárfajai (**vastagítva** a projekttel potenciálisan érintettek):

Natura 2000 kód	Közösségi jelentőségű JELÖLŐ madárfajok	Site populáció (pár)	A populációnagyság jelentősége (kategória)
A072	Darázsölyv (<i>Pernis apivorus</i>)	15-22	B
A080	Kígyászölyv (<i>Circaetus gallicus</i>)	2-3	B
A234	Hamvas küllő (<i>Picus canus</i>)	70-80	B
A236	Fekete harkály (<i>Dryocopus martius</i>)	80-100	B
A238	Közép fakopáncs (<i>Dendrocopos medius</i>)	250-300	A
A239	Fehérhátú fakopáncs (<i>Dendrocopos leucotos</i>)	5-10	B
A320	Kis légykapó (<i>Ficedula parva</i>)	15-20	B
A321	Örvös légykapó (<i>Ficedula albicollis</i>)	700-800	B

A338	Tövisszúró gébics (<i>Lanius collurio</i>)	300-400	C
A404	Parlagi sas (<i>Aquila heliaca</i>)	1	C
A511	Kerecsensólyom (<i>Falco cherrug</i>)	1	D

A Natura 2000 területen előforduló további közösségi jelentőségű madárfajok az alábbiak (**vastagítva** a projekttel potenciálisan érintettek):

Natura 2000 kód	Egyéb közösségi jelentőségű madárfajok	Site populációja (pár)	A populációnagyság jelentősége (kategória)
A030	Fekete gólya (<i>Ciconia nigra</i>)	2-4	C
A073	Barna kánya (<i>Milvus migrans</i>)	1	C
A075	Rétisas (<i>Haliaeetus albicilla</i>)	5-10	C
A103	Vándorsólyom (<i>Falco peregrinus</i>)	3-4	B
A207	Kék galamb (<i>Columba oenas</i>)	50-60	C
A215	Uhu (<i>Bubo bubo</i>)	1	D
A224	Lappantyú (<i>Caprimulgus europaeus</i>)	30	C
A246	Erdei pacsirta (<i>Lullula arborea</i>)	20-30	B
A255	Parlagi pityer (<i>Anthus campestris</i>)	15-25	C
A307	Karvalyposzáta (<i>Sylvia nisoria</i>)	120-140	C
A378	Bajszos sármány (<i>Emberiza cia</i>)	50	B

A közvetve érintett „**Gerecse**” Különleges Természetmegőrzési Terület (SCI) jelölő élőhelyei és fajai:

Jelölő élőhelyek:

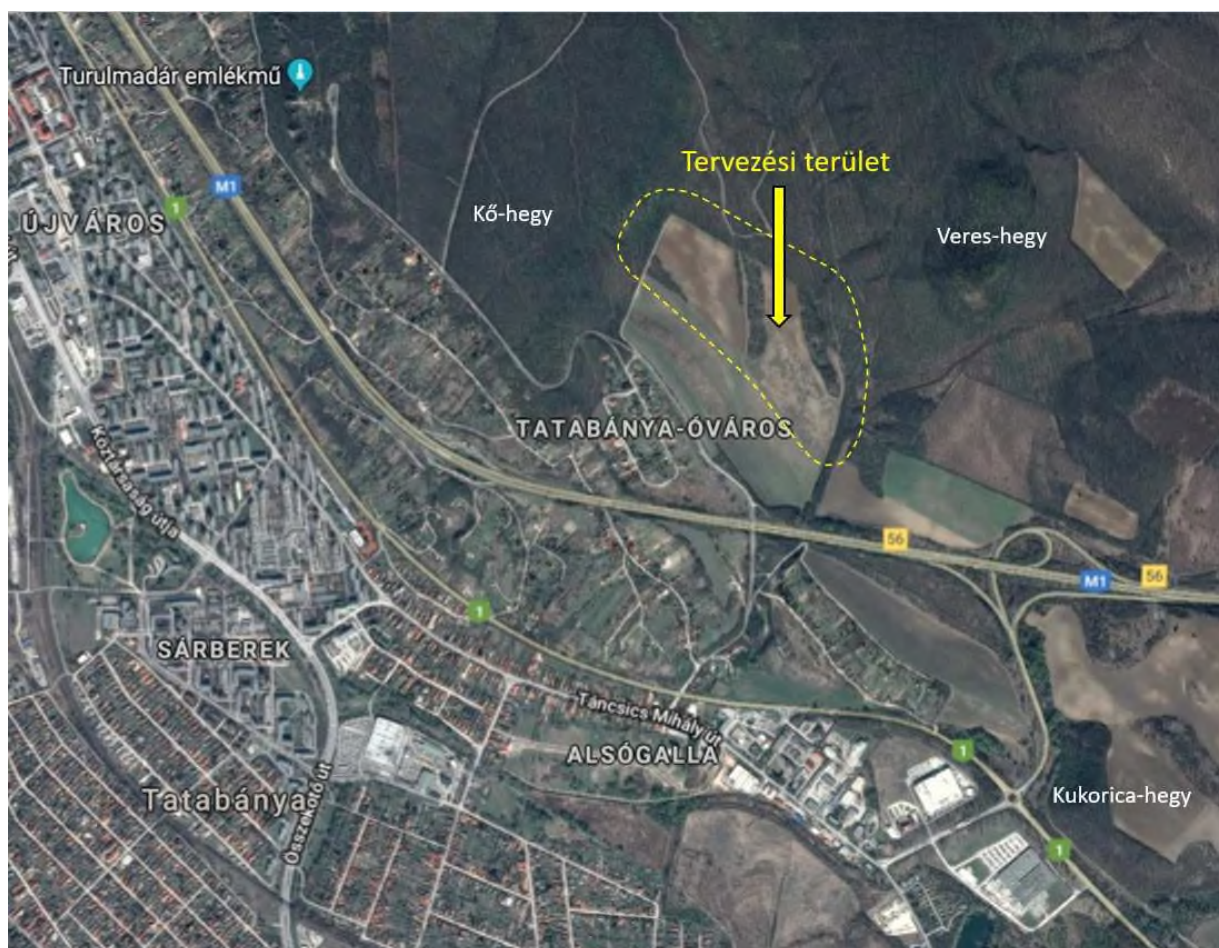
- Pannon sziklagyepek (*Stipo-Festucetalia pallentis*) (6190)
- Szubpannon sztyepek (6240)
- Pannon gyertyános-tölgyesek *Quercus petraeával és Carpinus betulus-szal* (91G0)
- Pannon cseres-tölgyesek (91M0)
- Nagyközönség számára meg nem nyitott barlangok (8310)

Jelölő fajok:

- Bíboros sallangvirág (*Himantoglossum caprinum*)
- Szarvasbogár (*Lucanus cervus*)
- Gyászincér (*Morinus funereus*)
- Közönséges denevér (*Myotis myotis*)
- Kis patkósdenevér (*Rhinolophus hipposideros*)

2. A terv vagy beruházás térbeli kiterjedése, az általa igénybe vett terület és az okozott hatás nagysága, kiterjedése, térképi ábrázolása

A tervezési terület Tatabánya óvárosi részének külterületén található. Megközelítése a Kő-hegyre vezető Panoráma útról lehetséges. A Veres-hegy és a Kő-hegy között elterülő mezőgazdasági területekről kiváló panoráma nyílik a városra és a környező gercsei, vértesi hegyekre. Az M1 autópálya közelsége (300-800 méter) miatt az érintett terület zajterhelése meglehetősen jelentős. Az autópálya mentén álló vadvédő kerítés és az erős környezeti terhelés nem kis mértékben behatárolja az itt élő állatvilág változatosságát. A különböző vadfajok számára ez a terület egyfajta peremterületnek számít, ennek ellenére meglehetősen vadjárta. Mindez a természetvédelmi jelentőség nagyfokú csorbulását is előidézi, amiből adódóan – a Natura 2000 jelleg ellenére – a terület esetleges beépítése sem idézne elő jelentős hatásokat. Ezt a helyszíni vizsgálataink is igazolták.



A tervezési terület elhelyezkedése Tatabánya külterületén

A tervezési terület a közvetlenül érintett 17,8 hektár nagyságú mezőgazdasági terület, mely a hasznosítást kezdeményező magánszemély tulajdonában van. Helyszíni vizsgálataink azonban nem csupán a közvetlenül érintett ingatlanokra terjedtek ki, hanem a környező (mintegy 100 méter szélességű) gercsei erdőkre is, mint potenciális hatásterületre.

Összességében tehát mintegy 30 hektár kiterjedésű terület helyszíni vizsgálatát végeztük el.



A tervezett hasznosítással érintett földrészletek és a közvetett hatásterület

3. A projekt hatásterületén lévő természeti állapot ismertetése

3.1. A beruházással érintett Natura 2000 terület általános ismertetése

A „Gerecse” Különleges Madárvédelmi Területet (területkódja: HUDI 10003) Komárom-Esztergom megyében Baj, Bajna, Bajót, Dunaszentmiklós, Gyermely, Héreg, Lábatlan, Neszmély, Nyergesújfalú, Süttő, Szárliget, Tardos, Tarján, Tata-Agostyán, Tatavizsgált terület, Vértesszőlős és Vértestolna határában, illetve Fejér megyében Bicske-Nagygyeháza és Csabdi közigazgatási területén jelölték ki. Az SPA terület többnyire még valóban természetközeli állapotokat őriz.

A Gerecse Natura 2000 Különleges Madárvédelmi Terület vonatkozásában meghatározott természetvédelmi célkitűzések:

Általános célkitűzés:

A Natura 2000 terület természetvédelmi célkitűzése az azon található, a kijelölés alapjául szolgáló közösségi jelentőségű madárfajok és élőhelyük kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló madárfajok élőhelyeinek természeti állapotának, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása.

Specifikus célok:

Kedvező természetvédelmi helyzet megőrzése: A jelölő fajok populáció nagyságának megőrzése, a populációk elterjedési területe nem csökkenhet. Kiemelt fajként kell a védelem során kezelni: a fekete gólyát (*Ciconia nigra*), a parlagi sast (*Aquila heliaca*), a kígyászölyvet (*Circaetus gallicus*), a fehérhátú fakopáncsot (*Dendrocopos leucotos*) és a kis légykapót (*Ficedula parva*). A jó állapotú erdő és gyepek élőhelyek természetesen szerkezetének megőrzése. Magas természetességű gyepek, erdők fenntartása szakszerű hasznosítással/kezeléssel. Extenzív gyepgazdálkodás fenntartása. Legelő állatállomány növekedésének elérése. Változatos extenzív földhasználat és mezőgazdasági művelés fenntartása és fejlesztése. Tájidegen energia növényfajok megjelenésének és terjedésének megelőzése. A beépített területek területi kiterjedésének minimalizálása. Kisvizek rekonstrukciónak elősegítése, támogatása. Erdőhasználat gyakorlatának átalakítása. A száraló vágás, száralás bevezetése az arra alkalmas területeken az odúlakó madárfajok élőhelyének folyamatos megőrzése érdekében. Kedvező természetvédelmi helyzet elérése érdekében szükséges fejlesztés: Meglévő ürge állományok megőrzése, szükség szerint telepítés alkalmas élőhelyekre. Meglévő és új létesítésű közép- és magasfeszültségű elektromos hálózat tartóoszlopainak szigetelése, továbbá szükség esetén földkábelbe helyezése. Invazív növényfajok, különösen a selyemkóró, kanadai aranyvessző, fehér akác, bálványfa, fekete fenyő, erdei fenyőterjedésének megállítása, állományaik csökkentése. Az aktuális természeti állapothoz igazodó legeltetési/kaszálási rendszer kialakítása és megvalósítása a sztyepprétek és löszgyepek területén a túlhasználat/alulhasználat elkerülése érdekében. A jelölő fajoknak otthont adó erdei élőhelyek állományaiban előtérbe szükséges helyezni a folyamatos erdőborítást biztosító, vagy ahhoz funkciójában jobban közelítő használatok alkalmazását, valamint közelíteni szükséges a lombkorona-, cserje-, lágyszárú szint faji, életkori összetételét a természetes állapotokhoz, különösen a bükkösök, melegkedvelő, tölgyesek, cseres tölgyesek, gyertyános tölgyesek területén. Mesterséges fészkek kihelyezése veszélyeztetett ragadozó madarak számára. Öreg és böhöncös faegyedek megőrzése. Nagy területi kiterjedésű vágásterületek, véghasználatok és a területi fragmentáció (erdészeti feltáró utak, közelítő hálózat túlzott sűrítése) elkerülése. Holt faanyag hektáronkénti növelése a hegység területén a változatos rovarvilág növelése érdekében, amely a harkályfauna megőrzése érdekében szükséges. A hazai viszonylatban veszélyeztetett fehérhátú fakopáncs állományának növelése érdekében szükséges megfelelő területi kiterjedésben és térbeli elosztásban idős erdők és facsoportok fenntartása, megfelelő mennyiségű, méreteloszlású holt fa biztosítása. A területen található cserjésedett, mesterségesen erdősített fontos madár táplálkozó terület sziklagyepek, sztyepprétek, löszgyepek visszaalakítása gyepé, extenzív használattal való fenntartásuk.

A területen a vadlétszámot olyan szinten szükséges tartani, hogy az ne okozza az erdők, gyepek degradációját, ne veszélyeztesse a földön fészkelő madárfajok állományát. A tájidegen muflon állomány kiszorítása a magas természetességű fontos madár táplálkozó területet jelentő gyepekről. Környezetkímélő gyom és rovarirtó, illetve növényvédőszer használatainak elősegítése. Özönnövény fajok terjedése esetén speciális vegyszerhasználat, egyéb esetekben a gyomosodás talajbolygatással nem járó mechanikai visszaszorítása. Környezetkímélő szúnyogirtás. A madárelőhelyeket veszélyeztető egyéb tevékenységek (pl.: gépjármű forgalom, crossmotorozás, quadozás, illegális turistautak, illegális bányászat) megszüntetése. A jelölő madárfajok élőhelyeinek infrastrukturális fejlesztésekkel szembeni védelme. Ragadozó madár etetőterek kialakítása az elkóborlás és mérgezés negatív

hatásainak csökkentése érdekében. Elő kell segíteni a jelenleg nem jelölő fajok állományának növekedését, különösen az alábbi fajok tekintetében: kerecsensólyom (*Falco cherrug*).

(forrás: <http://natura2000.eea.europa.eu/Natura2000/SDF.aspx?site=HUDI10003>)

Az érintett Natura 2000 terület vonatkozásában a fenntartási terv még nem került elfogadásra.

3.2. A tényleges hatásterület ismertetése

A tervezett beruházás által érintett területen 2018. szeptemberben több alkalommal végeztünk terepbejárást. Ezek alkalmával elkészítettük az Általános Nemzeti Élőhely-osztályozási Rendszer (ÁNÉR 2011) élőhelylistája alapján a terület élőhelytérképét, melynek segítségével a HUDI20020 Gerecse SCI esetlegesen jelenlévő jelölő élőhelyei egyértelműen azonosíthatók. Elkészült továbbá a vizsgált területen a terepbejárásainkkor előkerült védett növényfajok előfordulását bemutató ponttérkép is.

A tervezett lakóövezet kialakításával érintett terület legnagyobb részét szántóterületek és fiatal parlag teszi ki. Utóbbi inváziós fajokkal fertőzött. A szántókba löszös talajú, erőteljesen erdősülő, cserjésedő gyepfoltok nyúlnak, melyeken az egykor kiterjedtebb, feltehetően legeltetéssel fenntartott, természetvédelmi szempontból jelentős növényzet (lőszgyepek, félszáraz gyepek) már csak kisebb, nehezen megközelíthető foltokban lelhető fel. Ezeket igyekeztünk az élőhelytérképen külön is feltüntetni, hiszen az érintett Natura 2000-es terület jelölő élőhelyeiül szolgálnak.

A beruházási területet északról és nyugatról egy telepített cseres-kocsányos tölgyes szegélyezi, mely – a termőhelyi viszonyok figyelembe vételével – csak féltermészetes élőhelykategóriába sorolható (RC). Délről szántóval szomszédos, míg keleten egy pionír fafajokkal feltöltődött, erősen vadjárta akác sáv képezi határát.

Az általunk bejárt terület egésze invazív fajokkal fertőzött. A még be nem cserjésedett gyepeken és a parlagon maradt területen mindenütt jelen van a kanadai aranyvessző (*Solidago canadensis*), helyenként a selyemkóró (*Asclepias syriaca*), az erdősülő foltokban, erdőszegélyekben gyakori a keskenylevelű ezüstfa (*Elaeagnus angustifolia*) és a fehér akác (*Robinia pseudoacacia*).

Valamennyi élőhelytípus vadjárta. Az erdők, erdősávok jóformán aljnövényzet nélküliek.

4. A terv vagy beruházás kedvezőtlen hatásai

4.1. A várható természeti állapotváltozás leírása a terv vagy beruházás megvalósulását követően vagy annak következtében

Kivitelezési fázisban várható hatások

- Munkagépek okozta taposás a kialakításra kerülő lakóövezet környezetében további degradációt, bolygatást, gyomosodást idézhet elő;
- Az ideiglenes depóniák, anyagtárolás további bolygatást, gyomosodást idézhet elő;

- A kivitelezést végző munkagépek, szállító járművek a szilárd burkolatú utacról letérve jelentős taposási károkat, bolygatást idéznek elő;
- A munkagépek, szállító járművek okozta zaj- és rezgés hatás, netán fényszennyezés jelentős zavarást okozhat a terület gerinces faunájában (100-150 m távolságig);

Üzemeltetés során várható negatív hatások

- A lakóterület kialakítását követően állandósul a területen az emberi jelenlét. A közeli Panoráma út felől megközelíthető lakóterületen több tucat lakóingatlan kerülne kialakításra. Ez ugyan nem tekinthető sűrű beépítésű lakóterületnek, de mindenképpen magával hordozza a jelenlegi szántóföldi művelésből adódó zavaró hatások jelentős átalakulását, intenzívebbé válását (gépjárműforgalom, építkezés, közösségi szolgáltatások, közművek stb.).
- Az állandósuló emberi jelenlét és területen belüli közlekedés nem érint prioritást élvező madárélőhelyet, de hatással lehet a közeli gerecsei hegyekben fészkelő ragadozómadarak vadászterületére (kis mértékben a fészkelésükre is, de helyszíni vizsgálataink alapján kijelenthető, hogy védett ragadozómdárfajok a közvetve érintett hatásterületen nem fészkelnek);

A Gerecse SPA-terület magasabb természetességű részei e helyszíntől többszáz méterre kezdődnek, a védett növény- és állatfajokban leginkább bővelkedő területei pedig több kilométerre találhatók.

4.2. A Natura 2000 területen megtalálható, a kijelölés alapjául szolgáló élőhelyekre és fajokra gyakorolt, várhatóan kedvezőtlen hatások leírása, bemutató térképmellékletekkel

4.2.1. A vizsgált terület élőhelyeinek vizsgálata

A vizsgált terület növényföldrajzi értelemben a Pannóniai flóratartomány (*Pannonicum*), Dunántúli-középhegység flóraidékének (*Bakonyicum*), Pilis-Budai-hegység flórajárásához (*Pilisense*) sorolható.

A vizsgált terület élőhelyei

Az Általános Nemzeti Élőhely-osztályozási Rendszer (ÁNÉR 2011) élőhelylistája alapján, az alábbi élőhelyeket azonosítottuk a területen:

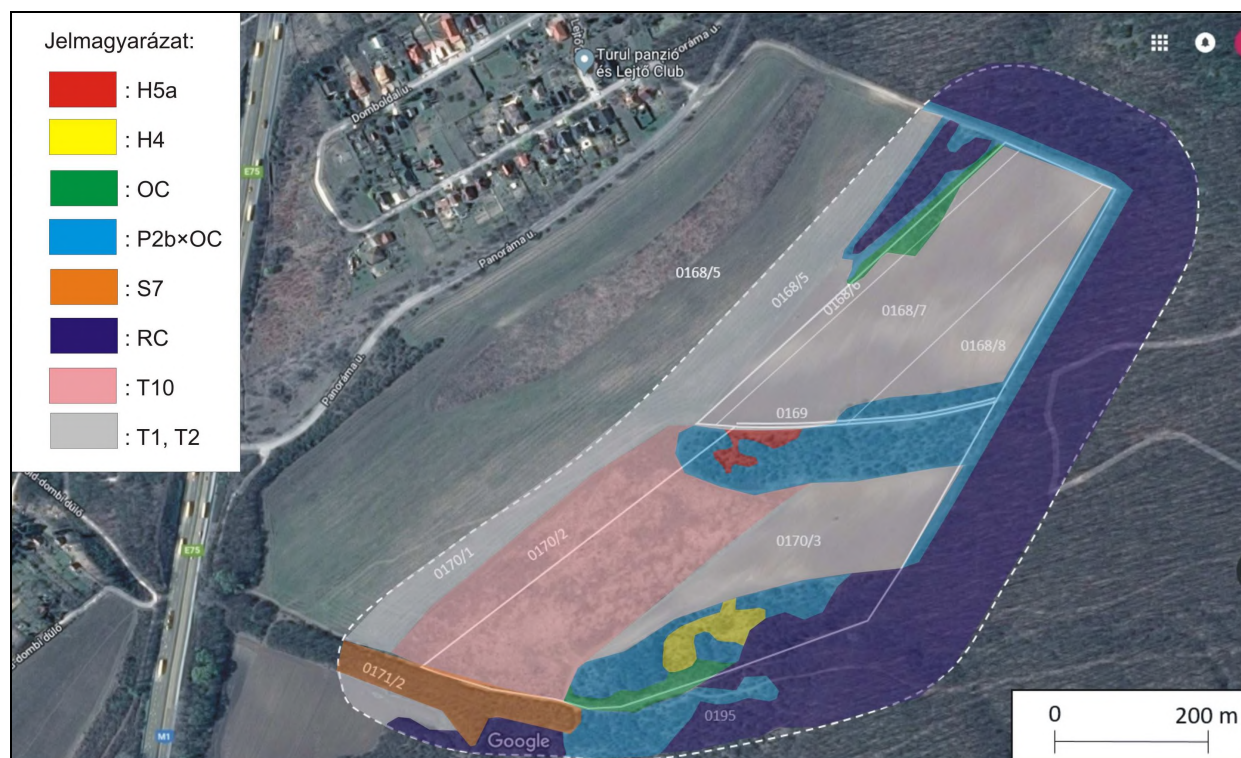
H5a – Lössgyepek, kötött talajú sztyeprétek

Korábban valószínűleg legeltetéssel fenntartott, lösz alapközetten előforduló, zavart, fajszegény száraz gyepek kicsiny foltjai kerültek ide besorolásra. Szinte teljesen cserjésedtek.

Az állományok domináns fűfaja a pusztai csenkesz (*Festuca rupicola*), fajszegényebb állományokban uralkodó a sovány csenkesz (*Festuca pseudovina*) és a fenyérfű (*Bothriochloa ischaemum*). Mellettük hangsúlyos szerephez jutnak olyan általános gyepalkotó fűfajok is, mint a csomós ebír (*Dactylis glomerata*) és a keskenylevelű perje (*Poa angustifolia*).

Jellemző kétszikűi: ligeti zsálya (*Salvia nemorosa*), zászlós csüdfű (*Astragalus onobrychis*), réti útifű (*Plantago media*), lándzsás útifű (*P. lanceolata*), sarlós gamandor (*Teucrium chamaedrys*), réti imola (*Centaurea jacea*), vajsínű ördög szem (*Scabiosa ochroleuca*), közönséges borsfű (*Clinopodium vulgare*), közönséges szurokfű (*Origanum vulgare*), buglyos törpezanót (*Chamaecytisus austriacus*), tejoltó galaj (*Galium verum*), közönséges bábakalács (*Carlina vulgaris*), közönséges keserűgyökér (*Picris hieracioides*), közönséges gyújtoványfű (*Linaria vulgaris*), erdei peremizs (*Inula conyza*), tarka koronafürt (*Securigera varia*), vadmurok (*Daucus carota*), hasznos tisztessű (*Stachys recta*), közönséges orbáncfű (*Hypericum perforatum*).

A megmaradt gyepfoltok igen erőteljesen cserjésednek. Néhány állományban tömeges a kanadai aranyvessző (*Solidago canadensis*).



Tatabánya vizsgált külterületének élőhelytérképe

Jelmagyarázat:

- | | |
|------------|---|
| H5a | Lössgyepek, kötött talajú sztyeprétek |
| H4 | Erdőssztyeprétek, félszáraz irtásrétek, száraz magaskórósok |
| OC | Jellegtelen száraz-félszáraz gyepek |
| P2b | Galagonyás-kökényes-borókás száraz cserjések |
| S7 | Nem őshonos fajú facsoportok, erdősávok és fasorok |
| RC | Őshonos fafajú keményfás jellegtelen erdők |
| T10 | Fiatal parlag és ugar |
| T1 | Egyéves, nagyüzemi szántóföldi kultúrák, |
| T2 | Évelő, nagyüzemi szántóföldi kultúrák |

H4 – Erdőssztyeprétek, félszáraz irtásrétek, száraz magaskórósok

Északias kitettségben lévő gyepfoltok kerültek ide besorolásra, melyekben széleslevelű füvek dominálnak. Mivel ezek, kitettségüknél fogva erőteljesebben cserjésednek, a „P2a” élőhelytípustól jóformán el sem választhatók. Az élőhelytérképen, részben kis kiterjedésük, részben a cserjésekkel való együttes előfordulásuk miatt – néhány kivételtől eltekintve – nem jelöltük állományaikat. A jelzett állományaiban a domináns gyepalkotó fűféle a csomós ebír (*Dactylis glomerata*), mellette azonban előfordul a tollas szálkaperje (*Brachypodium pinnatum*), sudár rozsnok (*Bromus erectus*), a sovány perje (*Poa angustifolia*) is. Néhány jellemző faj: kardos peremisz (*Inula ensifolia*), fűzlevelű peremisz (*Inula salicina*), réti útifű (*Plantago media*), közönséges oroszlánfog (*Leontodon hispidus*), festő rekettye (*Genista tinctoria*), hasznos földitömjén (*Pimpinella saxifraga*), közönséges párlófű (*Agrimonia eupatoria*), koloncos legyezőfű (*Filipendula vulgaris*), sokvirágú boglárka (*Ranunculus polyanthemos*), réti imola (*Centaurea jacea*), **Szent László-tárnics** (*Gentiana cruciata*), egyéb általános száraz/félszáraz gyepi fajok.

OC – Jellegtelen száraz-félszáraz gyep

Ide soroltuk egyrészt a már jelentősen leromlott löszgyeppek egy kis részét, a másrészt az idősebb parlagterületeket is.

A fajszegény, degradált löszgyeppek esetében sovány csenkesz (*Festuca pseudovina*), siskanád tippán (*Calamagrostis epigeios*), keskenylevelű perje (*Poa angustifolia*), berzedt rozsnok (*Bromus squarrosus*) vagy csomós ebír (*Dactylis glomerata*) uralta állományok kerültek ide besorolásra. A fűfélék mellett általános szárazgyepi fajokkal jellemezhetőek: vadmurok (*Daucus carota*), tejoltó galaj (*Galium verum*), mezei iringó (*Eryngium campestre*), mezei katáng (*Cichorium intybus*), homoki gurgolya (*Seseli annuum*), közönséges gyújtóványfű (*Linaria vulgaris*), közönséges bábakalács (*Carlina vulgaris*), közönséges párlófű (*Agrimonia eupatoria*), ligeti zsálya (*Salvia nemorosa*), közönséges keserűgyökér (*Picris hieracioides*), vajszínű ördög szem (*Scabiosa ochroleuca*), közönséges borsfű (*Clinopodium vulgare*), közönséges szurokfű (*Origanum vulgare*), tejoltó galaj (*Galium verum*), közönséges aszat (*Cirsium vulgare*), útszéli bogáncs (*Carduus acanthoides*), közönséges kígyószisz (*Echium vulgare*), lándzsás útifű (*Plantago lanceolata*), fekete üröm (*Artemisia vulgaris*), kanadai betyárkóró (*Conyza canadensis*), egynyári seprence (*Stenactis annua*), ürömlevelű parlagfű (*Ambrosia artemisiifolia*).stb.. Az invazív fajok közül a kanadai aranyvessző (*Solidago canadensis*) néhol tömegesen van jelen. A megmaradt gyepfoltok is erőteljesen cserjésednek.

P2b – Galagonyás-kökényes-borókás száraz cserjések

Az eredeti tájhasználat felhagyása után cserjésedett területeket soroltuk ide. Lösz- és félszáraz gyepekkel mozaikol, helyenként áthatolhatatlan sűrűséget képez. Jellemző fajai: kökény (*Prunus spinosa*), egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*), közönséges fagyal (*Ligustrum vulgare*), gyepürözsa (*Rosa canina* agg.), veresgyűrű som (*Cornus sanguinea*), mezei juhar (*Acer campestre*), vadkörte (*Pyrus pyraeaster*). Vadjárta élőhelytípus.

S7 – Nem őshonos fafajú facsoportok, erdősávok és fasorok

Így jelöltük egyrészt azt a fehér akác (*Robinia pseudoacacia*) alkotta erdősávot, mely nagyrészt mezei juharral (*Acer campestre*) töltődött fel. Cserjeszintje és lágyszárú szintje rendkívül fajszegény, erősen vadjárta.

Szintén ide került besorolásra az autópálya mellett húzódó fasor, melynek jellemző faja a keskenylevelű ezüstfa (*Elaeagnus angustifolia*), a mellette előforduló fa- és cserjefajok: kökény (*Prunus spinosa*), egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*), közönséges fagyal (*Ligustrum vulgare*), gyepűrózsa (*Rosa canina* agg.), veresgyűrű som (*Cornus sanguinea*), mezei juhar (*Acer campestre*), vadkörte (*Pyrus pyraster*). Szintén vadjárta.

RC – Őshonos fafajú keményfás jellegtelen erdők

Ide soroltuk a beruházási területet északról és nyugatról határoló középkorú cseres-kocsányos tölgyest, mely mindenekelőtt a termőhely jellegét figyelembe véve nem sorolható természetesebb élőhelykategóriába. Állományalkotó fajai a kocsányos-tölgy (*Quercus robur*) és a csertölgy (*Qu. cerris*), elegyfajai: mezei szil (*Ulmus minor*), mezei juhar (*Acer campestre*), vadkörte (*Pyrus pyraster*), virágos kőris (*Fraxinus ornus*). Helyenként dús cserjeszinttel jellemezhető. A gyepszint változatos, benne nagyrészt zavarástűrő fajokat találunk, de mellett általános- és üde erdei fajok is jelen vannak. Előforduló fajai: széleslevelű salamonpecsét (*Polygonatum latifolium*), májusi gyöngvirág (*Convallaria majalis*), egyvirágú gyöngyperje (*Melica uniflora*), ligeti perje (*Poa nemoralis*), csodás ibolya (*Viola mirabilis*), európai gombornyó (*Sanicula europaea*), szagos müge (*Galium odoratum*), erdei szálkaperje (*Brachypodium sylvaticum*), erdei gyömbérgyökér (*Geum urbanum*), erdei tisztesfű (*Stachys sylvatica*), gumós nadálytő (*Symphytum tuberosum*), védett faja: **turbánlilom (*Lilium martagon*)**. Több helyen előfordul az invazív kisvirágú nebáncsvirág (*Impatiens parviflora*).

Néhol átmenetet mutat a „P2a – Cseres kocsánytalan tölgyesek” felé, itt száraz erdei fajokkal jellemezhető a gyepszint.

Ide soroltuk a spontán erdősült területeket is, melyek jellemző fajai az alábbiak: mezei juhar (*Acer campestre*), vadkörte (*Pyrus pyraster*), mezei szil (*Ulmus minor*), csertölgy (*Quercus cerris*), keskenylevelű ezüstfa (*Elaeagnus angustifolia*), zöld juhar (*Acer negundo*) és különböző cserjefajok. Aljnövényzetében szegényes, szegélyében a környező gyepek fajait találjuk.

T10 – Fialat parlag és ugar

Foltokban gyepesedett parlag. Inváziós fajokkal erősen fertőzött. Jellemző fajai: csomós ebír (*Dactylis glomerata*), siskanád tippán (*Calamagrostis epigeios*), kanadai aranyvessző (*Solidago canadensis*), vadmurom (*Daucus carota*), mezei katáng (*Cichorium intybus*), fekete üröm (*Artemisia vulgaris*), kanadai betyárkóró (*Conyza canadensis*), egynyári seprence (*Stenactis annua*), ürömlévelű parlagfű (*Ambrosia artemisiifolia*).

T1 – Egyéves, nagyüzemi szántóföldi kultúrák, T2 – Évelő, nagyüzemi szántóföldi kultúrák

A beruházási terület szántóit jelöltük így. A szántók szegélye inváziós fajokkal fertőzött.

A Natura 2000-es terület jelölő élőhelyeinek előfordulása

A HUDI20020 Gerecse kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület jelölő növényfajainak és élőhelyeinek előfordulása a tervezési területen

Az SCI közösségi jelentőségű és kiemelt közösségi jelentőségű jelölő élőhelyei az alábbiak:

- Pannon sziklagyeppek (*Stipo-Festucetalia pallentis*) (6190),
- Szubpannon sztyeppék (6240),
- Mészkedvelő sziklás lejtők növényzete (8210),
- Nem látogatható barlangok (8310),
- Szubmontán és montán bükkösök (9130),
- Pannon gyertyános-tölgyesek (91G0),
- Pannon molyhos tölgyesek *Quercus pubescens*szel (91H0),
- Pannon cseres-tölgyesek (91M0).

Az SCI jelölő élőhely közül az alábbi fordul elő a vizsgált területen:

- **6240 Szubpannon sztyeppék** → megfeleltethető a „H5a – Löszgyeppek, kötött talajú sztyeprétek” ÁNÉR élőhelykategóriának.

A fenti jelölő élőhely kis kiterjedésű foltjai a cserjésekkel mozaikolva fordulnak elő a beruházási területen. A korábban nagyobb kiterjedésű állományai a tájhasználat megváltozásával (legeltetés, kaszálás felhagyása) összezsugorodtak. A még meglévő állományokat a cserjésedés/erdősülés, az invazív fajok térhódítása és az erős vadjárás veszélyezteti.

Az SCI közösségi jelentőségű növényfajainak előfordulása a vizsgált területen:

Az SCI jelölő növényfaja:

- Bíboros sallangvirág (*Himantoglossum caprinum*) → Új magyar és tudományos neve: Janka-sallangvirág (*Himantoglossum jankae*),

A **Janka-sallangvirág** (*Himantoglossum jankae*) beruházási területhez legközelebb eső előfordulásai: Tatabánya: Kő-hegy; Héreg: Jásti-hegy, Páskom; Gyermely: Vörös-hegy, Bagó-hegy (Barina 2006). A tervezett beruházás a jelölő növényfaj ismert állományait nem érinti. A tatabányai előfordulás a beruházási területhez megközelítőleg 300-1300 méter távolságra eshet. A pontos lelőhely a rendelkezésre álló irodalmi adatokból nem állapítható meg.

Védett növényfajok a területen

Terepbejárásunk alkalmával két védett növényfaj egyedei kerültek elő a vizsgált területen. A vonatkozó irodalomban (Barina 2006) a közelből az alábbi védett fajok előfordulását jelzik még: borzas len (*Linum hirsutum*), selymes boglárka (*Ranunculus illyricus*).

Figyelembe véve, hogy terepbejárásunk ideje a vegetációs időszak végére esett és több becserjésedett gyepfolt szinte megközelíthetetlen, más természetvédelmi oltalom alatt álló növényfaj előfordulását sem zárhatjuk ki a területen.

Szent László-tárnics (*Gentiana cruciata*)

A vizsgált terület egyetlen pontján került elő, félszáraz gyepben kb.10-15 egyede, de bizonyára másutt is előfordul. Sok kisebb gyepfolt nehezen megközelíthető a becserjésedett területen. Félszáraz gyepekben szórványos elfordulású a Gerecsében (Barina 2006).

Természetvédelmi státusz: védett

Természetvédelmi érték: 10 000 Ft.

Turbánliliom (*Lilium martagon* L.)

A beruházási terület szomszédságában lévő cseres-kocsányos tölgyesben került elő, egyetlen egyede. A Gerecse erdeiben elterjedt fajként jelzett (Barina 2006).

Természetvédelmi érték: 10 000 Ft.

Természetvédelmi státusz: védett.



Védett növényfajok előfordulása a hatásterületen

4.2.2. A jelölő állatfajokra gyakorolt hatások vizsgálata

Szarvasbogár (*Lucanus cervus*)

A szarvasbogár elsősorban tölgyesekhez kötődik, ahol főleg a fák törzsén, a lombkoronában, vagy lehullott ágakon lehet megtalálni. Fejlődése 3-5 évig is eltarthat. Állománya országos és geressei szinten egyaránt stabilnak tekinthető.

A faj fennmaradása szempontjából a legnagyobb problémát a helytelen erdészeti kezelés jelentheti (elsősorban az őshonos állományok lecserélése idegenhonos fafajokra – elsősorban akácra, esetleg fenyőfélékre). Szintén problémát okozhat a rovarirtó szerek használata pl. gyapjaslepke ellen, szúnyogirtásra használt kitinpolimerizációt gátló vegyszerek alkalmazása. A geressei állományokat közvetlenül veszélyeztető tényezőt nem ismerünk.

A hatásterületen történő felbukkanása legfeljebb alkalomszerűnek tekinthető, hiszen az elsősorban tölgyesekhez kötődő faj az alapvetően mezőgazdasági környezetben jellemzően nem fordul elő. A geressei erdők szomszédságából fakadóan természetesen előfordulhatnak átrepülő vagy alkalomszerűen leszálló példányok. A tervezett lakóterület a faj térségbeli helyzetére nézve semmiféle negatív hatással nem lenne.

Gyászincér (*Morimus funereus*)

A fajt a közelmúltig csak rendszertelenül kutatták, szervezett monitorozása sem folyt, a jelenlegi adatok elsősorban múzeumi adatokon, rendszertelen faunafelméréseken alapulnak. Országos állományra vonatkozó konkrét mintavételezéses állománybecslések szintén nem történtek. Terepi megfigyelések, farakások, tuskók, ismert állományok szemrevételezése, esetleges jelölés-visszafogás vizsgálata, a rajzó imágók számának becslése lehet eredményre vezető.

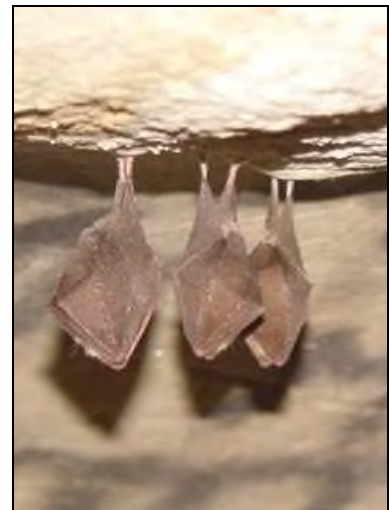
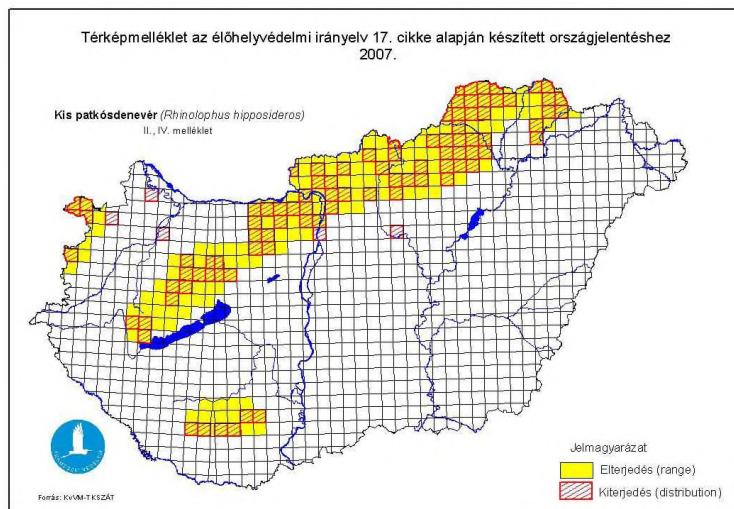
A faj geressei állománya ismeretlen. Elsősorban tölgyesekhez, bükkösökhöz kötődik. A legnagyobb problémát a faj fennmaradása szempontjából a helytelen erdészeti kezelés jelentheti (elsősorban az őshonos állományok lecserélése idegenhonos fafajokra – elsősorban akácra, esetleg fenyőfélékre). A geressei állományokat közvetlenül veszélyeztető tényezőt nem ismerünk.

A hatásterületen történő felbukkanása kizárható, hiszen az elsősorban tölgyesekhez kötődő faj számára alkalmas élőhely a mezőgazdasági környezetben nincs. A tervezett lakóterület a faj térségbeli helyzetére nézve semmiféle negatív hatással nem lenne.

Kis patkósdenevér (*Rhinolophus hipposideros*)

A Gerecse területén általánosan, de viszonylag kis egyedszámmal elterjedt védett denevérfaj. Nyári szállásként döntően épületek padlasterét használja, de a barlangokban sem ritka. A téli időszakot barlangokban, bányavágatokban tölti. Telelő példányai a hegység számos barlangjában fellelhetők. Több geressei barlangban és bányavágatban (pl. Öreg-kői 1.sz. zomboly, Pisznice-barlang, Tűzköves-barlang) 10-50 példány telel rendszeresen. Kiemelkedő jelentőségű téli szálláshelye a Kis-Gerecse fennsíkján nyíló Jura-zomboly, melyben a faj 160-220 egyede tölti el a téli időszakot. Vértesszőlős térségében több téli földalatti szálláshelye ismert, közülük legjelentősebb a Vértes László-barlang. A faj egyetlen ismert geressei barlangi szülőkolóniája a tatabányai Kő-hegy oldalában nyíló Denevér-

barlangban található. Kisebb nyári kolóniái feltehetően a hegység lakóövezeti és hétvégi házas területén épületek padlásterében, esetleg használaton kívüli pincékben is fellelhetők, de ezeket mindeddig nem sikerült felderíteni.



*A kis patkósdenevér elterjedése a Natura 2000 országjelentés alapján
(Forrás: www.termeszetvedelem.hu)*

Tatabánya tágabb környezetében alacsony egyedszámú, de állományában stabil denevéropuláció él. A tervezési területet a denevérek csak táplálkozási területként és vonulási (ivóhely megközelítés, szálláshely váltás) útvonalként használják.

A megfigyelések ismeretében kijelenthető, hogy a terület lakóterületi hasznosítása a hatásterületen élő kis patkósdenevéreket nem veszélyezteti.

Közönséges denevér (*Myotis myotis*)

A Gerecse területén általánosan és nagy egyedszámmal elterjedt védett denevérfaj. Nyári szállásként döntően épületek nagyméretű padlásterét használja (pl. bajóti római katolikus templom), a téli időszakot barlangokban, bányavágatokban tölti. Teelők példányai a hegység számos barlangjában fellelhetők. Ezekben általában csak néhány egyed teel, de több gerecsei barlangban (pl. Öreg-kői 1.sz. zomboly, Pisznice-barlang) 10-30 egyed tölti el a hideg évszakot. A tatabányai Keselő-hegy egyik felhagyott bányavágatában 300 egyedes szülőkolóniája ismert.

Kiemelkedő jelentőségű a Keselő-hegyi eocénbánya K-i bányavágatában először 2007-ben észlelt 200-300 egyedes szülőkolónia. Ez – az alsógallai szülőkolóniával együtt – a faj területi állományának határozott erősödését jelzi.

A tervezési területen és szűkebb környezetében denevérszállás, búvóhely nem található, a területet a denevérek csak táplálkozási területként és vonulási (ivóhely megközelítés, szálláshely váltás) útvonalként használják.

A megfigyelések ismeretében kijelenthető, hogy a terület lakóterületi hasznosítása a hatásterületen élő közönséges denevéreket nem veszélyezteti.

4.2.3. A jelölő madárfajokra gyakorolt hatások vizsgálata

Darázsölyv (*Pernis apivorus*)

A faj státusza a vizsgált területen

A teljes SPA területén 15-20 költő pár ismert. Tarján néhány kilométeres körzetében is fészkel. Az érintett terület kevésbé fontos táplálkozó területe, mivel a faj zsákmányállatait elsősorban erdőkben, tisztásokon, irtásokon, erdei utak mentén, löszgyepeken ejti el.

A tervezett beavatkozás várható hatásai

Mivel a faj legközelebbi fészkelőpárjai a tervezett lakóterülettől több kilométeres távolságban költenek, így csupán alkalmi táplálkozó területként van jelentőségük a közeli erdőszéli területeknek. A tervezett munkálatok nem járnak számottevőbb zavarással. Azt követően pedig a terület zavartalansága révén tovább nőhet a terület jelentősége a faj táplálkozásában.

Javasolt hatáscsökkentő intézkedések

Külön természetvédelmi intézkedés nem szükséges a faj szempontjából.

Parlagi sas (*Aquila heliaca*)

A faj státusza a vizsgált területen

A teljes SPA területén 1 pár fészkel és egyben az egyik legnagyobb természeti érték. Az egyetlen ismert gerecsei költőpár fészkelőhelye sajnos kevésbé stabil, hiszen az aktív pár a korábbi évek szomódi költőhelyéről Neszmély térségébe költözött. Vonulás és kóborlás során egyaránt felbukkannak egyedei.

A tervezett beavatkozás várható hatásai

Tekintettel arra, hogy a Gerecse jelenleg ismert egyetlen parlagi sas párja 2012-ben Neszmély térségébe települt át (több, mint 20 kilométerre a vizsgált terület helyszínétől), így a tervezett létesítmények kialakításával összefüggő munkálatok e párt nem érintik. A távolabbi löszgyepek a parlagi sasnak csupán igen alkalmi táplálkozó területeinek számítanak, de a nagy jelentőségű ürgés legelők mintegy 20 km-re északra, Gombás-pusztá környékén húzódnak.

Javasolt hatáscsökkentő intézkedések

A tervezett munkálatok a parlagi sas párt és a vonuló egyedeket nem érintik, így hatásmérséklő intézkedés nem szükséges, de a munkálatok zömét lehetőleg július-december időszakára javasolt időzíteni.

Kígyászölyv (*Circaetus gallicus*)

A faj státusza a vizsgált területen

A teljes SPA területén 2 pár fészkel. A tervezett tó több kilométeres környezetében nincs ismert költőhelye és nem is volt az elmúlt 15 évben. Alkalmi táplálkozó területei a környéken található löszgyepek. Vonulás és kóborlás során egyaránt felbukkannak egyedei.

A tervezett beavatkozás várható hatásai

A kígyászölyv 2 páros gercsei állománya tekintetében a tervezett munkálatoknak semmiféle negatív hatásuk nincs. Az elmúlt évek tapasztalatai szerint a faj egy-egy példánya rendszeresen megjelent a vizsgált terület légtérében. Mivel azonban e terület a faj táplálkozása tekintetében csupán elenyésző szereppel bír, így a lakóterület kialakításával összefüggő munkálatok sem érintik zavaró mértékben az erre vetődő példányokat.

Javasolt hatáscsökkentő intézkedések

Külön természetvédelmi intézkedés a kígyászölyv viszonylatában nem szükséges.

Kerecsensólyom (*Falco cherrug*)

Fokozottan védett faj, természetvédelmi értéke 1 000 000,-HUF.

A faj státusza a vizsgált területen

A teljes SPA területén 1 pár fészkel, kb. 15 km-re a vizsgált területtől. Az egyik legnagyobb természeti érték. Másik térségbeli (Nagy-pisznicei) fészkelőhelyét 2008-ban vándorsólyom foglalta el, így azóta a kerecsen itt nem költ. Költési időszakban, vonulás során és kóborlás alatt egyaránt felbukkannak egyedei.

A tervezett beavatkozás várható hatásai

A létesítmények kialakításával összefüggő munkálatoknak a fajra egyáltalán nincs hatása, a legközelebbi ürgés legelők innen mintegy 20 km-re északra húzódnak, Gombás-pusztá térségében.

Javasolt hatáscsökkentő intézkedések

Érintettség hiányában külön intézkedés megtételére nincs szükség.

Hamvas küllő (*Picus canus*)

Védett faj, természetvédelmi értéke 50 000,-HUF.

A faj státusza a vizsgált területen

A teljes SPA területén ~100 pár fészkel. A vizsgált terület több kilométeres körzetében nem fészkel.

Jellemzően a hűvösebb bükkös erdők lakója, de kisebb állományai melegebb tölgyesekben is előfordulnak. A faj fészkelőhely-vesztést nem szenved el. A tervezett tó térségében rendkívül ritkán látható vagy hallható egy-egy kóborló példánya, legközelebbi ismert táplálkozó és költőterülete mintegy 2-3 km-re található.

A tervezett beavatkozás várható hatásai

Mivel a hamvas küllőnek sem költő, sem táplálkozó területét (de még annak több kilométeres körzetét sem) nem érintenék a munkálatok, így a faj tekintetében érdemi hatásról nem beszélhetünk.

Javasolt hatáscsökkentő intézkedések

A fentiekből következően hatáscsökkentő intézkedésre nincs szükség.

Fekete harkály (*Dryocopus martius*)

Védett faj, természetvédelmi értéke 50 000,-HUF.

A faj státusza a vizsgált területen

A teljes SPA területén ~130 pár fészkel. A domb- és hegyvidék keményfás erdejének karakter faja. A tervezett lakóterület 1 kilométeres környezetében (Veres-hegy térségében) több pár fészkelőhelye is ismert. Költési időszakban és a téli kóborlás alatt egyaránt felbukkannak átrepülő egyedei. Állományát a fejlesztés egyáltalán nem érinti.

A tervezett beavatkozás várható hatásai

Mivel legközelebbi fészkelőhelyei a vizsgált területtől mintegy 500-1000 m-re húzódnak és a terület egyébként sem tipikus előfordulási helye a fekete harkálynak, ezért kijelenthető, hogy a tervezett tó kialakítása és üzemeltetése semmilyen negatív hatást nem fog jelenteni.

Javasolt hatáscsökkentő intézkedések

Külön természetvédelmi intézkedés megtételére nincs szükség.

Közép fakopáncs (*Dendrocopos medius*)

Védett faj, természetvédelmi értéke 50 000,-HUF.

A faj státusza a vizsgált területen

A teljes SPA területén ~500 pár fészkel. A domb- és hegyvidék keményfás erdejének karakter faja. A vizsgált területen költési időszakban és a téli kóborlás során egyaránt felbukkannak átrepülő egyedei. A tervezett lakóterület tágabb környezetében több pár is fészkel. Mivel idős és középkorú erdőállományt a tevékenység nem érint, fészkelőhelye nem csökken. A teljes

SPA terület viszonylatában a hatások mértéke a természetes állományingadozás és felmérési pontosság határán belül marad.

A tervezett beavatkozás várható hatásai

Állományát a tervezett lakóterület kialakításával összefüggő munkálatok egyáltalán nem befolyásolják. Mivel idősebb faállomány a vizsgált területen jellemzően nem fordul elő, így itteni előfordulásai is alkalomszerűek. Összességében a faj tekintetében nem várható kimutatható hatás az építési munkálatok nyomán.

Javasolt hatáscsökkentő intézkedések

Külön hatáscsökkentő intézkedésre nincs szükség.

Fehérhátú fakopáncs (*Dendrocopos leucotos*)

Fokozottan védett faj, természetvédelmi értéke 100 000,-HUF.

A faj státusza a vizsgált területen

A teljes SPA területén 10-18 pár a becsült állománynagysága. Nem költ és bizonyítottan még nem is fordult elő a tevékenységgel érintett terület több kilométeres környezetében, ezért a vizsgált terület térségében tervezett tevékenység a faj tekintetében semmiféle hatással nem jár.

A tervezett beavatkozás várható hatásai

Mivel a faj legközelebbi fészkelőterületei 6-7 km-re északra húzódnak (Tardos-Vértestolna-Héreg határában), így a tervezett lakóterület kialakítása a fajra nézve semmiféle hatást nem gyakorol.

Javasolt hatáscsökkentő intézkedések

Fajspecifikus intézkedés megtétele nem szükséges.

Kis légykapó (*Ficedula parva*)

Védett faj, természetvédelmi értéke 50 000,-HUF.

A faj státusza a vizsgált területen

A teljes SPA területén 15-30 pár a becsült állománynagysága. A tervezett lakóterület több kilométeres térségében nem költ és bizonyítottan még nem is fordult elő az elmúlt évtizedben.

A tervezett tevékenység várható hatásai

Abból adódóan, hogy a faj élőhelyi igényei teljesen mások, mint amelyek a tervezett lakóterület tágabb térségében előfordulnak, így a tervezett munkálatok nem befolyásolják a

faj állományát. A Tatabánya környéki erdőkben megjelenése továbbra sem várható, így a tevékenységnek a fajra nem lesz hatása.

Javasolt hatáscsökkentő intézkedések

Külön természetvédelmi intézkedés a kis légykapó esetében sem szükséges.

Örvös légykapó (*Ficedula albicollis*)

Védett faj, természetvédelmi értéke 10 000,-HUF.

A faj státusza a vizsgált területen

A teljes SPA területén ~1000 pár a becsült állománymérete. A vizsgált területhez legközelebbi költőpárok mintegy 500-1000 m-re találhatóak. Ezek egyikét sem érinti a tervezett tevékenység.

A tervezett tevékenység várható hatásai

Mivel legközelebbi ismert revírjai 500 m-re találhatóak a vizsgált területtől, így a tervezett lakóterület kialakításának munkálatai az állományát nem befolyásolják. Idősebb faállományok a tevékenység területén nincsenek, a közeli fiatal-középkorú cseres tölgyesekben leginkább vonuláskor látható egy-egy példány, így kimutatható hatás nem lép fel.

Javasolt hatáscsökkentő intézkedések

Külön természetvédelmi intézkedés megtételére nincs szükség.

Tövisszúró gébics (*Lanius collurio*)

Védett faj, természetvédelmi értéke 10 000,-HUF.

A faj státusza a vizsgált területen

A teljes SPA területén ~600-700 pár fészkel és ez az állomány stabilnak tekinthető. A tervezett lakóterület tágabb környezetében (erdőszéleken, végvágások területén, nyíltabb bokros, fásoros részeken) több pár is fészkel. A tervezési terület bokrosaiban 2 pár költ. A tevékenység konkrét fészkelőterületet nem érint, legfeljebb a közeli párok esetében lehet zavarásra számítani.

A tervezett tevékenység várható hatásai

A tervezett fejlesztéssel összefüggő munkálatok révén az érintett 2 pár várhatóan annak ellenére elköltözik, hogy jelenlegi fészkelőterületei várhatóan fennmaradnak. A faj a zavarást nem tolerálja (igaz, térségbeli állománya stabil, erős).

Javasolt hatáscsökkentő intézkedések

Hatáscsökkentő intézkedésként a megmaradó gyepes-bokros területeken bizonyos mértékű cserjeirtás szükséges. A túlzottan elcserjésedett gyepek a faj számára kevésbé alkalmasak

4.2.4. Egyéb állatfajok előfordulása a területen

A **kétéltűek** tekintetében a barna ásóbéka (*Pelobates fuscus*), zöld levelibéka (*Hyla arborea*) és az erdei béka (*Rana dalmatina*) jelenléte biztos, a **hüllőfajok** közül pedig a zöld gyík (*Lacerta viridis*) és a fűrgye gyík (*Lacerta agilis*). Vizes élőhely a lakóterületi fejlesztéssel érintett területen nincs, a legközelebbi állandó vízfolyást részben a Galla-patak egyik oldalága jelenti (500 méterre délre), másrészt a Tarjáni Malom-patak Koldusszállás környéki forrásvidéke (1500 méterre keletre). A tervezési területen található völgyhajlatok csupán időszakos vízelvezetési szereppel bírnak. A legközelebbi stabil szaporodóhelyek a Felsőgalla környéki horgásztavaknál találhatóak (2 km-re délre).

A terület **madárvilága** a Nyugati-Gerecse vonulatainak jellegzetes képét mutatja. A köves, sziklás hegyoldalak, tölgyesek és telepített akácok, fenyvesek és kisebb-nagyobb löszgyepek alkotta élőhelymozaikokhoz kötődő madárfajok vannak jelen. A fokozottan védett madárfajok közül a vizsgált terület közelében a gyurgyalag (*Merops apiaster*) néhány párja költ, de fészkelőhelyeit a fejlesztés nem érinti. A karakter fészkelőfajok: nagy fakopáncs (*Dendrocopos major*), barázdabillegető (*Motacilla alba*), cigánycsuk (*Saxicola torquatus*), fekete rigó (*Turdus merula*), barátposzáta (*Sylvia atricapilla*), karvalyposzáta (*Sylvia nisoria*), csilpcsalpfüzike (*Phylloscopus collybita*), barátcinege (*Parus palustris*), kék cinege (*Parus caeruleus*), széncinege (*Parus major*), csuszka (*Sitta europaea*), szajkó (*Garrulus glandarius*), seregély (*Sturnus vulgaris*), mezei veréb (*Passer montanus*), erdei pinty (*Fringilla coelebs*), csicsörke (*Serinus serinus*), zöldike (*Carduelis chloris*), kenderike (*Carduelis cannabina*), meggyvágó (*Coccothraustes coccothraustes*), citromsármány (*Emberiza citrinella*).

Az **emlősök** közül a közönséges vakond (*Talpa europea*), keleti sün (*Erinaceus roumanicus*) él a területen, valamint néhány rágcsálófaj. A denevérek néhány faja csupán a terület légtérében, átrepülés közben látható. Olyan védett vagy fokozottan védett faj előfordulásáról nincs tudomásunk, amelynek állományát a tervezett fejlesztés érzékenyen érintené.

5. A tervezett beavatkozás során kíméletre javasolt területek

A helyszíni felméréseink során felmért botanikai és zoológiai értékek alapján, valamint a Natura 2000 közösségi jelentőségű élőhelyek, növény- és állatfajok tekintetében különösen védendő értéket nem találtunk. A jelenlegi intenzív mezőgazdasági hasznosítás, erdőművelés nem is teszi lehetővé az adott területen ezek megtelepedését. A tervezett lakóterület kialakítása során azonban szem előtt kell tartani a szomszédos, összefüggő erdőterületek kíméletét és az erdők irányából a vizsgált területen megindult szukcesszió hatására kialakult cserjések egy részének ökológiai célzatú megőrzését és a még fellelhető kisebb gyeprészletek megőrzését, mivel a fellelhető védett értékek jórészt ezekhez az élőhelyekhez kötődnek.

Két ilyen kisebb területrész védelmét javasoljuk az alábbi ábra szerint.



Összegző megállapítás:

A helyszíni felmérések alapján kijelenthető, hogy a tervezési terület túlnyomó részben művelt szántóterület, melynek egyes részletei között egykor minden bizonnyal jó állapotúnak számító, de napjainkban erősen leromlott, degradálódott gyepterületek húzódnak, melyek olyan mértékben elcserjésedtek és elgyomosodtak, hogy természeti értéket ebben az állapotban alig képviselnek. Néhány kisebb kiterjedésű részleten még valamelyest fellelhetők védett növény- és állatfajok, a későbbi szabályozás vonatkozásában elsősorban ezeken a területeken javasolható kíméleti övezetek kijelölése.

Az ily módon lakóterületi hasznosításra tervezett területen – a Natura 2000 jelleg ellenére – jelentős hatásokkal nem kell számolni.

Tata, 2018. október 15.

EURONATUR BT.
 2890 Tata, Dobroszláv L. u. 34.
 kisadózó
 Adószám: 20558574-1-11
 Számla: 63200119-14923942

Musicz László

Musicz László
 ügyvezető igazgató
 okl. építőmérnök, humánökológus
 környezet- és természetvédelmi szakértő
 SZTV, SZTjV, SzKV-vf, SzKV-hu, SZVV

IRODALOMJEGYZÉK

- Barina, Z.** (2006): A Gerecse hegység flórája. (Flora of the Gerecse Mountains.) – Magyar Természettudományi Múzeum és a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Budapest, 612 pp.
- Barina Z.** (2008): Adatok a Dunántúli-középhegység és környéke flórájához. – *Flora Pannonica* 6: 3-23.
- Barina Z. – Lengyel A. – Somay Z.** (2009): Kiegészítések a Gerecse flórájának ismeretéhez. *Botanikai Közlemények* 96 (1-2): 67-70.
- Bölöni J. – Molnár ZS. – Kun A.** (szerk.) (2011): Magyarország élőhelyei. Vegetációtípusok leírása és határozója. *ÁNÉR* 2011. – MTA Ökológiai és Botanikai Kutatóintézete, Vácrátót. 439 pp.
- Dobrosi, D.** (2008): Denevér-monitorozás 2007-ban a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság illetékességi területén. Kézirat, DINPI
- Király G.** (szerk.) (2009): Új magyar fűvészkönyv. Magyarország hajtásos növényei. Határozókulcsok. – Aggteleki Nemzeti Park Igazgatóság, Jósvafő. 616 pp.
- Király G. – Virók V. – Molnár V. A.** (szerk.) (2011): Új magyar fűvészkönyv. Magyarország hajtásos növényei. Ábrák. – Aggteleki Nemzeti Park Igazgatóság, Jósvafő. 676 pp.
- MME Nomenclator Bizottság** (2008): Magyarország madarainak névjegyzéke. *Nomenclator avium Hungariae*. Magyar Madártani és Természetvédelmi Egyesület, Budapest. 278 p.
- Puky M., Schád P., Szövényi G.** (2005): Magyarország herpetológiai atlasza. Varangy Akciócsoport Egyesület, Budapest, pp. 207.

NATURA 2000

HATÁSBECSLÉSI DOKUMENTÁCIÓ

**A Tatabánya 0191/3, 0191/4, 0191/5 és 0191/6 hrsz. ingatlanok
kereskedelmi terület célú fejlesztéséhez**



Tata, 2018. október

*

Készítette:



Tervezési, Szolgáltatási és Kereskedelmi Bt.

2890 Tata, Dobroszláv L. u. 34.

Tel/Fax: (34) 383-393 Mobil: (30) 247-0613

E-mail: euronaturbt@gmail.com

*

Megbízó:

VIEMMA Kft.

2800 Tatabánya, Tulipán köz 14.

Képviseli: Halász Tibor

*

Hatásbecslés felelős tervezője:

Musicz László

*okl. építőmérnök – humánökológus
környezet- és természetvédelmi szakértő
SZTV, SZTjV, SzKV-vf, SzKV-hu, SZVV*

*

Közreműködő szakértő:

Húvös-Récsi Annamária

*okl. biológus
természetvédelmi szakértő
SZTV*

1. Azonosító adatok

1.1. A terv készítője és az engedélykérő

Tervkészítő

Név: **EURONATUR Tervezési, Szolgáltatási és Kereskedelmi Bt.**

Székhely: 2890 Tata, Dobroszláv Lajos u. 34.

Tel: 30/247-0613

Fax: 34/383-393

E-mail: euronaturbt@gmail.com

Megbízó

Név: VIEMMA Kft.

Székhely: 2800 Tatabánya, Tulipán köz 14.

Képviselő: Halász Tibor

1.2. Az adatlap kitöltésében részt vevő személyek, szervezetek (név, cím, elérhetőség, szakmai referenciák)

Felelős tervező:

Név: **Musicz László** okl. építőmérnök – humánökológus, ügyvezető

Lakhely: 2890 Tata, Dobroszláv u. 34. Tel: 30/247-0613 E-mail: euronaturbt@gmail.com

Szakmai referencia:

- 15 év környezet- és természetvédelmi közigazgatási tapasztalat (Tata Város Polgármesteri Hivatala – környezet- és természetvédelmi referens)
- 18 év ügyvezető tapasztalat az Euronatur Bt. illetve az Öko-Design Kft. élén
- 37 év természetvédelmi társadalmi szervezeti tagság ill. NGO-vezetői tapasztalat
- Ramsari Egyezmény Magyar Nemzeti Bizottság tagja 2004-től
- ÖKO-DESIGN Kft és EURONATUR Bt. által készített mintegy 65 Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció az elmúlt években
- Szakértői jogosultság természetvédelem, tájvédelem, élővilág-védelem, víz- és földtaniközeg-védelem illetve hulladékgazdálkodás területén (SZTV, SZTjV, SzKV-vf, SzKV-hu, SZVV)

1. Az érintett Natura 2000 terület

1.1. A tevékenység révén érintett Natura 2000 terület neve, kódja:

„Gerecse” Különleges Madárvédelmi Terület (SPA)

Kódja: HUDI 10003

A terület státusza:

- **különleges madárvédelmi terület**
- különleges természetmegőrzési területnek jelölt terület
- kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területnek jelölt terület
- jóváhagyott különleges természetmegőrzési terület
- jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület
- különleges természetmegőrzési terület
- kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület

Érintettség mértéke: 16,2 ha (a teljes terület a Madárvédelmi Terület részét képezi)

Közvetve érintett még (határos):

„Gerecse” Különleges Természetmegőrzési Terület (SCI)

Kódja: HUDI 20020

A területhasznosítással érintett ingatlanok szerepelnek az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészeletről szóló 14/2010. (V. 14.) KvVM rendelet mellékleteiben.

1.2. A tevékenység hatásainak kitett közösségi jelentőségű fajok, illetve élőhelytípusok

A Gerecse SPA (HUDI 10003) terület jelölő madárfajai (**vastagítva** a projekttel potenciálisan érintettek):

Natura 2000 kód	Közösségi jelentőségű JELÖLŐ madárfajok	Site populáció (pár)	A populációnagyság jelentősége (kategória)
A072	Darázsölyv (<i>Pernis apivorus</i>)	15-22	B
A080	Kígyászölyv (<i>Circaetus gallicus</i>)	2-3	B
A234	Hamvas küllő (<i>Picus canus</i>)	70-80	B
A236	Fekete harkály (<i>Dryocopus martius</i>)	80-100	B
A238	Közép fakopáncs (<i>Dendrocopos medius</i>)	250-300	A
A239	Fehérhátú fakopáncs (<i>Dendrocopos leucotos</i>)	5-10	B
A320	Kis légykapó (<i>Ficedula parva</i>)	15-20	B
A321	Örvös légykapó (<i>Ficedula albicollis</i>)	700-800	B

A338	Tövisszúró gébics (<i>Lanius collurio</i>)	300-400	C
A404	Parlagi sas (<i>Aquila heliaca</i>)	1	C
A511	Kerecsensólyom (<i>Falco cherrug</i>)	1	D

A Natura 2000 területen előforduló további közösségi jelentőségű madárfajok az alábbiak (**vastagítva** a projekttel potenciálisan érintettek):

Natura 2000 kód	Egyéb közösségi jelentőségű madárfajok	Site populációja (pár)	A populációnagyság jelentősége (kategória)
A030	Fekete gólya (<i>Ciconia nigra</i>)	2-4	C
A073	Barna kánya (<i>Milvus migrans</i>)	1	C
A075	Rétisas (<i>Haliaeetus albicilla</i>)	5-10	C
A103	Vándorsólyom (<i>Falco peregrinus</i>)	3-4	B
A207	Kék galamb (<i>Columba oenas</i>)	50-60	C
A215	Uhu (<i>Bubo bubo</i>)	1	D
A224	Lappantyú (<i>Caprimulgus europaeus</i>)	30	C
A246	Erdei pacsirta (<i>Lullula arborea</i>)	20-30	B
A255	Parlagi pityer (<i>Anthus campestris</i>)	15-25	C
A307	Karvalyposzáta (<i>Sylvia nisoria</i>)	120-140	C
A378	Bajszos sármány (<i>Emberiza cia</i>)	50	B

A közvetve érintett „**Gerecse**” Különleges Természetmegőrzési Terület (SCI) jelölő élőhelyei és fajai:

Jelölő élőhelyek:

- Pannon sziklagyepek (*Stipo-Festucetalia pallentis*) (6190)
- Szubpannon sztyepek (6240)
- Pannon gyertyános-tölgyesek *Quercus petraeával és Carpinus betulus-szal* (91G0)
- Pannon cseres-tölgyesek (91M0)
- Nagyközönség számára meg nem nyitott barlangok (8310)

Jelölő fajok:

- Bíboros sallangvirág (*Himantoglossum caprinum*)
- Szarvasbogár (*Lucanus cervus*)
- Gyászincér (*Morinus funereus*)
- Közönséges denevér (*Myotis myotis*)
- Kis patkósdenevér (*Rhinolophus hipposideros*)

2. A terv vagy beruházás térbeli kiterjedése, az általa igénybe vett terület és az okozott hatás nagysága, kiterjedése, térképi ábrázolása

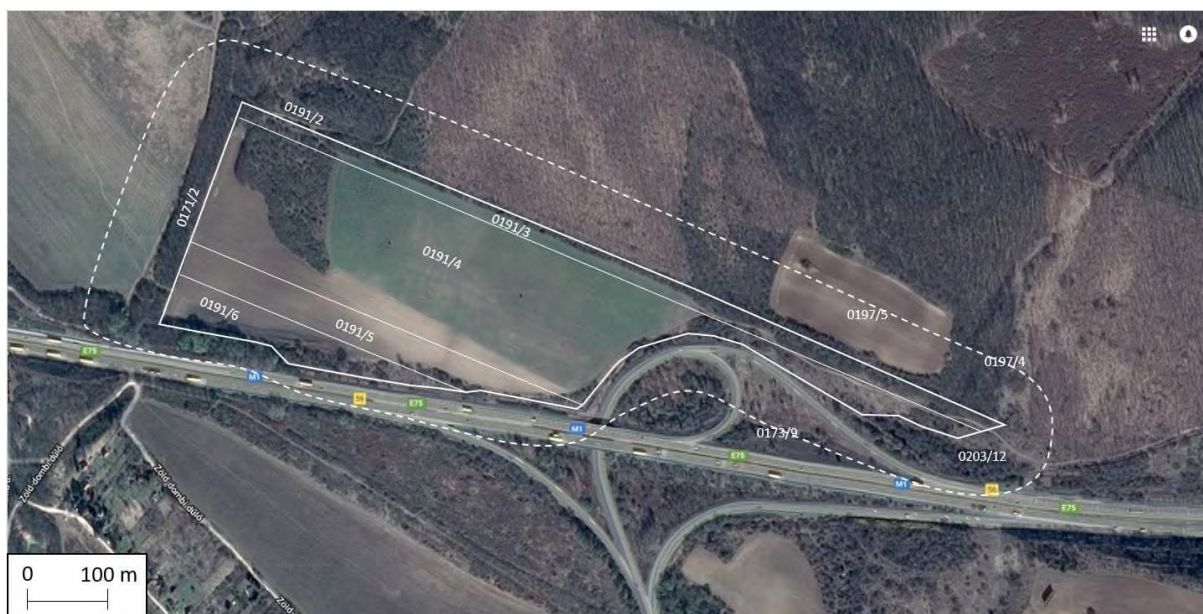
A tervezési terület Tatabánya óvárosi részének külterületén található. Megközelítése jelenleg a Kő-hegyre vezető Panoráma útról lehetséges, az M1 autópálya feletti közúti hídról letérve. A Veres-hegy és a Kukorica-hegy között elterülő mezőgazdasági területekről kiváló panoráma nyílik a városra és a környező gercsei, vértesi hegyekre. Az M1 autópálya közelsége (50-300 méter) miatt az érintett terület zajterhelése meglehetősen jelentős. Az autópálya mentén álló vadvédő kerítés és az erős környezeti terhelés nem kis mértékben behatárolja az itt élő állatvilág változatosságát. A különböző vadfajok számára ez a terület egyfajta peremterületnek számít, ennek ellenére meglehetősen vadjárta. Mindez a természetvédelmi jelentőség nagyfokú csorbulását is előidézi, amiből adódóan – a Natura 2000 jelleg ellenére – a terület esetleges beépítése sem idézne elő jelentős hatásokat. Ezt a helyszíni vizsgálatunk is igazolták.



A tervezési terület elhelyezkedése Tatabánya külterületén

A tervezési terület a közvetlenül érintett 16,2 hektár nagyságú mezőgazdasági terület, mely a hasznosítást kezdeményező magánszemély tulajdonában van. Helyszíni vizsgálatunk azonban nem csupán a közvetlenül érintett ingatlanokra terjedtek ki, hanem a környező (mintegy 100 méter szélességű) gercsei erdőkre is, mint potenciális hatásterületre.

Össességében tehát mintegy 25 hektár kiterjedésű terület helyszíni vizsgálatát végeztük el.



A tervezett hasznosítással érintett földrészletek és a közvetett hatásterület

3. A projekt hatásterületén lévő természeti állapot ismertetése

3.1. A beruházással érintett Natura 2000 terület általános ismertetése

A „Gerecse” Különleges Madárvédelmi Területet (területkódja: HUDI 10003) Komárom-Esztergom megyében Baj, Bajna, Bajót, Dunaszentmiklós, Gyermely, Héreg, Lábatlan, Neszmély, Nyergesújfalu, Süttő, Szárliget, Tardos, Tarján, Tata-Agostyán, Tatavizsgált terület, Vértesszőlős és Vértestolna határában, illetve Fejér megyében Bicske-Nagyegyháza és Csabdi közigazgatási területén jelölték ki. Az SPA terület többnyire még valóban természetközeli állapotokat őriz.

A Gerecse Natura 2000 Különleges Madárvédelmi Terület vonatkozásában meghatározott természetvédelmi célkitűzések:

Általános célkitűzés:

A Natura 2000 terület természetvédelmi célkitűzése az azon található, a kijelölés alapjául szolgáló közösségi jelentőségű madárfajok és élőhelyük kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló madárfajok élőhelyeinek természeti állapotának, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása.

Specifikus célok:

Kedvező természetvédelmi helyzet megőrzése: A jelölő fajok populáció nagyságának megőrzése, a populációk elterjedési területe nem csökkenhet. Kiemelt fajként kell a védelem során kezelni: a fekete gólyát (*Ciconia nigra*), a parlagi sast (*Aquila heliaca*), a kígyászölyvet (*Circaetus gallicus*), a fehérhátú fakopáncsot (*Dendrocopos leucotos*) és a kis légykapót

(*Ficedula parva*). A jó állapotú erdő és gyepek élőhelyek természetesen szerkezetének megőrzése. Magas természetességű gyepek, erdők fenntartása szakszerű hasznosítással/kezeléssel. Extenzív gyepgazdálkodás fenntartása. Legelő állatállomány növekedésének elérése. Változatos extenzív földhasználat és mezőgazdasági művelés fenntartása és fejlesztése. Tájidegen energia növényfajok megjelenésének és terjedésének megelőzése. A beépített területek területi kiterjedésének minimalizálása. Kisvizek rekonstrukcióinak elősegítése, támogatása. Erdőhasználat gyakorlatának átalakítása. A száraló vágás, száralás bevezetése az arra alkalmas területeken az odúlakó madárfajok élőhelyének folyamatos megőrzése érdekében. Kedvező természetvédelmi helyzet elérése érdekében szükséges fejlesztés: Meglévő ürge állományok megőrzése, szükség szerint telepítés alkalmas élőhelyekre. Meglévő és új létesítésű középvezetű elektromos hálózat tartóoszlopainak szigetelése, továbbá szükség esetén földkábelbe helyezése. Invazív növényfajok, különösen a selyemkóró, kanadai aranyvessző, fehér akác, bálványfa, fekete fenyő, erdei fenyőterjedésének megállítása, állományaik csökkentése. Az aktuális természeti állapothoz igazodó legeltetési/kaszálási rendszer kialakítása és megvalósítása a sztyepprétek és löszgyepek területén a túlhasználat/alulhasználat elkerülése érdekében. A jelölő fajoknak otthont adó erdei élőhelyek állományaiban előtérbe szükséges helyezni a folyamatos erdőborítást biztosító, vagy ahhoz funkciójában jobban közelítő használatok alkalmazását, valamint közelíteni szükséges a lombkorona-, cserje-, lágyszárú szint faji, életkori összetételét a természetes állapotokhoz, különösen a bükkösök, melegkedvelő, tölgyesek, cseres tölgyesek, gyertyános tölgyesek területén. Mesterséges fészkek kihelyezése veszélyeztetett ragadozó madarak számára. Öreg és böhöncös faegyedek megőrzése. Nagy területi kiterjedésű vágásterületek, véghasználatok és a területi fragmentáció (erdészeti feltáró utak, közelítő hálózat túlzott sűrítése) elkerülése. Holt faanyag hektáronkénti növelése a hegység területén a változatos rovarvilág növelése érdekében, amely a harkályfauna megőrzése érdekében szükséges. A hazai viszonylatban veszélyeztetett fehérhátú fakopáncs állományának növelése érdekében szükséges megfelelő területi kiterjedésben és térbeli elosztásban idős erdők és facsoportok fenntartása, megfelelő mennyiségű, méreteloszlású holt fa biztosítása. A területen található cserjésedett, mesterségesen erdősített fontos madár táplálkozó terület sziklagyepek, sztyepprétek, löszgyepek visszaalakítása gyeppe, extenzív használattal való fenntartásuk.

A területen a vadlétszámot olyan szinten szükséges tartani, hogy az ne okozza az erdők, gyepek degradációját, ne veszélyeztesse a földön fészkelő madárfajok állományát. A tájidegen muflon állomány kiszorítása a magas természetességű fontos madár táplálkozó területet jelentő gyepekről. Környezetkímélő gyom és rovarirtó, illetve növényvédőszeres használatának elősegítése. Özönnövény fajok terjedése esetén speciális vegyszerhasználat, egyéb esetekben a gyomosodás talajbolygatással nem járó mechanikai visszaszorítása. Környezetkímélő szúnyogirtás. A madárelőhelyeket veszélyeztető egyéb tevékenységek (pl.: gépjármű forgalom, crossmotorozás, quadozás, illegális turistautak, illegális bányászat) megszüntetése. A jelölő madárfajok élőhelyeinek infrastrukturális fejlesztésekkel szembeni védelme. Ragadozó madár etetőterek kialakítása az elkóborlás és mérgezés negatív hatásainak csökkentése érdekében. Elő kell segíteni a jelenleg nem jelölő fajok állományának növekedését, különösen az alábbi fajok tekintetében: kerecsensólyom (*Falco cherrug*).

(forrás: <http://natura2000.eea.europa.eu/Natura2000/SDF.aspx?site=HUDI10003>)

Az érintett Natura 2000 terület vonatkozásában a fenntartási terv még nem került elfogadásra.

3.2. A tényleges hatásterület ismertetése

A tervezett beruházás által érintett területen 2018. szeptemberben több alkalommal végeztünk terepbejárást. Ezek alkalmával elkészítettük az Általános Nemzeti Élőhely-osztályozási Rendszer (ÁNÉR 2011) élőhelylistája alapján a terület élőhelytérképét, melynek segítségével a HUDI20020 Gerecse SCI esetlegesen jelenlévő jelölő élőhelyei egyértelműen azonosíthatók. Elkészült továbbá a vizsgált területen a terepbejárásainkkor előkerült védett növényfajok előfordulását bemutató ponttérkép is.

A tervezett kereskedelmi övezet kialakításával érintett terület legnagyobb részét egy összefüggő szántóterület teszi ki. Ebbe északról egy szinte egészében erdősült, korábban gyepes sáv nyúlik be, melyben már csak kisebb cserjésedett gyepfoltokat találunk, lősz alapközeten. Északról a terület határát egy keskeny cserjesávval szegélyezett telepített cseres-kocsánytalan tölgyes alkotja, míg a beruházási terület keleti részén, szintén erőteljesen cserjésedett, leromlott, fajszegény lőszgyep, félszáraz gyep és pionír fafajok alkotta erdőfolt található. Nyugati határát egy szintén pionír fafajokkal feltöltődött, vadjárta akác sáv képezi, míg délről az autópálya és egy azzal párhuzamosan elnyúló, invazív fajokkal fertőzött erdősáv határolja.

Az általunk bejárt terület egésze invazív fajokkal fertőzött. A még be nem cserjésedett gyepeken és a parlagon maradt területen mindenütt jelen van a kanadai aranyvessző (*Solidago canadensis*), helyenként a selyemkóró (*Asclepias syriaca*) az erdősülő foltokban, erdőszegélyekben gyakori a keskenylevelű ezüstfa (*Elaeagnus angustifolia*) és a fehér akác (*Robinia pseudoacacia*).

Valamennyi élőhelytípus vadjárta. Az erdők, erdősávok jóformán aljnövényzet nélküliek.

4. A terv vagy beruházás kedvezőtlen hatásai

4.1. A várható természeti állapotváltozás leírása a terv vagy beruházás megvalósulását követően vagy annak következtében

Kivitelezési fázisban várható hatások

- Munkagépek okozta taposás a kialakításra kerülő kereskedelmi övezet környezetében további degradációt, bolygatást, gyomosodást idézhet elő;
- Az ideiglenes depóniák, anyagtárolás további bolygatást, gyomosodást idézhet elő;
- A kivitelezést végző munkagépek, szállító járművek a szilárd burkolatú utakról letérve jelentős taposási károkat, bolygatást idéznek elő;
- A munkagépek, szállító járművek okozta zaj- és rezgés hatás, netán fényszennyezés jelentős zavarást okozhat a terület gerinces faunájában (100-150 m távolságig);

Üzemeltetés során várható negatív hatások

- A kereskedelmi terület kialakítását követően állandósul a területen az emberi jelenlét. A közeli Panoráma út felől megközelíthető kereskedelmi területen több kereskedelmi egység kerülne kialakításra. Ez ugyan nem tekinthető sűrű beépítésű területnek, de mindenképpen magával hordozza a jelenlegi szántóföldi művelésből adódó zavaró

hatások jelentős átalakulását, intenzívebbé válását (gépjárműforgalom, építkezés, közösségi szolgáltatások, közművek stb.).

- Az állandósuló emberi jelenlét és területen belüli közlekedés nem érint prioritást élvező madárélőhelyet, de hatással lehet a közeli gerecsei hegyekben fészkelő ragadozómadarak vadászterületére (kis mértékben a fészkelésükre is, de helyszíni vizsgálataink alapján kijelenthető, hogy védett ragadozómdárfajok a közvetve érintett hatásterületen nem fészkelnek);

A Gerecse SPA-terület magasabb természetességű részei e helyszíntől többszáz méterre kezdődnek, a védett növény- és állatfajokban leginkább bővelkedő területei pedig több kilométerre találhatóak.

4.2. A Natura 2000 területen megtalálható, a kijelölés alapjául szolgáló élőhelyekre és fajokra gyakorolt, várhatóan kedvezőtlen hatások leírása, bemutató térképmellékletekkel

4.2.1. A vizsgált terület élőhelyeinek vizsgálata

A vizsgált terület növényföldrajzi értelemben a Pannóniai flóratartomány (*Pannonicum*), Dunántúli-középhegység flóraidékének (*Bakonyicum*), Pilis-Budai-hegység flórajárásához (*Pilisense*) sorolható.

A vizsgált terület élőhelyei

Az Általános Nemzeti Élőhely-osztályozási Rendszer (ÁNÉR 2011) élőhelylistája alapján, az alábbi élőhelyeket azonosítottuk a területen:

H5a – Lössgyepek, kötött talajú sztyeprétek

Korábban valószínűleg legeltetéssel fenntartott, lösz alapközetten előforduló, zavart, fajszegény száraz gyepkicsiny foltjai kerültek ide besorolásra. Szinte teljesen cserjésedtek.

Az állományok domináns fűfaja a pusztai csenkesz (*Festuca rupicola*), fajszegényebb állományokban uralkodó a sovány csenkesz (*Festuca pseudovina*) és a fenyérfű (*Bothriochloa ischaemum*). Mellettük hangsúlyos szerephez jutnak olyan általános gyepalkotó fűfajok is, mint a csomós ebír (*Dactylis glomerata*) és a keskenylevelű perje (*Poa angustifolia*).

Jellemző kétszikűi: ligeti zsálya (*Salvia nemorosa*), zászlós csüdfű (*Astragalus onobrychis*), réti útifű (*Plantago media*), lándzsás útifű (*P. lanceolata*), sarlós gamandor (*Teucrium chamaedrys*), réti imola (*Centaurea jacea*), vajszínű ördög szem (*Scabiosa ochroleuca*), közönséges borsfű (*Clinopodium vulgare*), közönséges szurokfű (*Origanum vulgare*), buglyos törpezanót (*Chamaecytisus austriacus*), tejoltó galaj (*Galium verum*), közönséges bábakalács (*Carlina vulgaris*), közönséges keserűgyökér (*Picris hieracioides*), közönséges gyújtoványfű (*Linaria vulgaris*), erdei peremizs (*Inula conyza*), tarka koronafürt (*Securigera varia*), vadmurok (*Daucus carota*), hasznos tisztessű (*Stachys recta*), közönséges orbáncfű (*Hypericum perforatum*).

A megmaradt gyepfoltok igen erőteljesen cserjésednek. Néhány állományban tömeges a kanadai aranyvessző (*Solidago canadensis*).



Tatabánya vizsgált külterületének élőhelytérképe

Jelmagyarázat:

H5a	Löszgyepek, kötött talajú sztyeprétek
H4	Erdőssztyeprétek, félszáraz irtásrétek, száraz magaskórósok
OC	Jellegtelen száraz-félszáraz gyepek
P2b	Galagonyás-kökényes-borókás száraz cserjések
S7	Nem őshonos fajú facsoportok, erdősávok és fasorok
RC	Őshonos fafajú keményfás jellegtelen erdők
T10	Fiatal parlag és ugar
T1	Egyéves, nagyüzemi szántóföldi kultúrák,
T2	Évelő, nagyüzemi szántóföldi kultúrák

H4 – Erdőssztyeprétek, félszáraz irtásrétek, száraz magaskórósok

Északias kitettségekben lévő kicsiny gyepfoltok kerültek ide besorolásra, melyekben széleslevelű füvek dominálnak. Mivel ezek, kitettségükönél fogva erőteljesebben cserjésednek, a „P2a” élőhelytípustól jóformán el sem választhatók. Az élőhelytérképen, részben kis kiterjedésük, részben a cserjésekkel való együttes előfordulásuk miatt – néhány kivételtől eltekintve – nem jelöltük állományaikat. A jelzett állományaiban a domináns gyepalkotó fűfélé a csomós ebír (*Dactylis glomerata*), mellette azonban előfordul a tollas szálkaperje (*Brachypodium pinnatum*), sudár rozsnok (*Bromus erectus*), a sovány perje (*Poa angustifolia*). Néhány jellemző faja: kardos peremisz (*Inula ensifolia*), fűzlevelű peremisz (*Inula salicina*), réti útifű (*Plantago media*), közönséges oroszlánfog (*Leontodon hispidus*), közönséges párlófű (*Agrimonia eupatoria*), sokvirágú boglárka (*Ranunculus polyanthemos*), koloncos legyezőfű (*Filipendula vulgaris*), réti imola (*Centaurea jacea*), **Szent László-tárnics** (*Gentiana cruciata*), egyéb általános száraz/félszáraz gyepi fajok.

OC – Jellegtelen száraz-félszáraz gyepek

Ide soroltuk egyrészt a már jelentősen leromlott löszgyepek egy kis részét, a másrészt az idősebb parlagterületeket is.

A fajszegény, degradált löszgyepek esetében sovány csenkesz (*Festuca pseudovina*), siskanád tippán (*Calamagrostis epigeios*), keskenylevelű perje (*Poa angustifolia*), berzedt rozsnok (*Bromus squarrosus*) vagy csomós ebír (*Dactylis glomerata*) uralta állományok kerületek ide besorolásra. A fűfélék mellett általános szárazgyepi fajokkal jellemezhetőek: vadmurok (*Daucus carota*), tejoltó galaj (*Galium verum*), mezei iringó (*Eryngium campestre*), mezei katáng (*Cichorium intybus*), homoki gurgolya (*Seseli annuum*), közönséges gyújtóványfű (*Linaria vulgaris*), közönséges bábakalács (*Carlina vulgaris*), közönséges párlófű (*Agrimonia eupatoria*), ligeti zsálya (*Salvia nemorosa*), közönséges keserűgyökér (*Picris hieracioides*), vajszínű ördög szem (*Scabiosa ochroleuca*), közönséges borsfű (*Clinopodium vulgare*), közönséges szurokfű (*Origanum vulgare*), tejoltó galaj (*Galium verum*), közönséges aszat (*Cirsium vulgare*), útszéli bogáncs (*Carduus acanthoides*), közönséges kígyószisz (*Echium vulgare*), lándzsás útifű (*Plantago lanceolata*), üröm (*Artemisia vulgaris*), kanadai betyárkóró (*Conyza canadensis*), egynyári seprence (*Stenactis annua*), ürömlévelű parlagfű (*Ambrosia artemisiifolia*).stb.. Az invazív fajok közül a kanadai aranyvessző (*Solidago canadensis*) néhol tömegesen van jelen. A megmaradt gyepfoltok is erőteljesen cserjésednek.

P2b – Galagonyás-kökényes-borókás száraz cserjések

Az eredeti tájhasználat felhagyása után cserjésedett területeket soroltuk ide. Lösz- és félszáraz gyepekkel mozaikol, helyenként áthatolhatatlan sűrűséget képez. Jellemző fajai: kökény (*Prunus spinosa*), egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*), közönséges fagyal (*Ligustrum vulgare*), gyepürózsa (*Rosa canina* agg.), veresgyűrű som (*Cornus sanguinea*), mezei juhar (*Acer campestre*), vadkörte (*Pyrus pyraster*). Vadjárta élőhelytípus.

S7 – Nem őshonos fafajú facsoportok, erdősávok és fasorok

Ide soroltuk egyrészt a fehér akác (*Robinia pseudoacacia*) alkotta erdősávot, mely nagyrészt mezei juharral (*Acer campestre*) töltődött fel. Cserjeszintje és lágyszárú szintje rendkívül fajszegény, erősen vadjárta.

Szintén ide került besorolásra az autópálya mellett húzódo fasor, melynek jellemző faja a keskenylevelű ezüstfa (*Elaeagnus angustifolia*), a mellette előforduló fa- és cserjefajok: kökény (*Prunus spinosa*), egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*), közönséges fagyal (*Ligustrum vulgare*), gyepürózsa (*Rosa canina* agg.), veresgyűrű som (*Cornus sanguinea*), mezei juhar (*Acer campestre*), vadkörte (*Pyrus pyraster*). Szintén vadjárta.

RC – Őshonos fafajú keményfás jellegtelen erdők

A beruházási területet északról határoló, fiatal és igen homogén szerkezetű telepített cserest soroltuk ide.

Állományalkotó faja a sorokba ültetett csertölgy (*Quercus cerris*). Cserje- és gyepszintje az erős vadjárás miatt szegényes. Gyepszintjében szinte kizárólag zavarástűrő fajokat találunk.

Ide soroltuk a spontán erdősült területeket is, melyek jellemző fajai az alábbiak: mezei juhar (*Acer campestre*), vadkörte (*Pyrus pyraeaster*), mezei szil (*Ulmus minor*), csertölgy (*Quercus cerris*), keskenylevelű ezüstfa (*Elaeagnus angustifolia*), zöld juhar (*Acer negundo*) és különböző cserjefajok. Aljnövényzetében szegényes, szegélyében a környező gyepek fajait találjuk.

T10 – Fiatal parlag és ugar

Foltokban gyepesedett parlag. Inváziós fajokkal erősen fertőzött. Jellemző fajai: csomós ebír (*Dactylis glomerata*), siskanád tippán (*Calamagrostis epigeios*), kanadai aranyvessző (*Solidago canadensis*), vadmurok (*Daucus carota*), mezei katáng (*Cichorium intybus*), fekete üröm (*Artemisia vulgaris*), kanadai betyárkóró (*Conyza canadensis*), egynyári seprence (*Stenactis annua*), ürömlevelű parlagfű (*Ambrosia artemisiifolia*).

T1 – Egyéves, nagyüzemi szántóföldi kultúrák, T2 – Évelő, nagyüzemi szántóföldi kultúrák

A beruházási terület szántóit jelöltük így. A szántók szegélye inváziós fajokkal fertőzött.

A Natura 2000-es terület jelölő élőhelyeinek előfordulása

A HUDI20020 Gerecse kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület jelölő növényfajainak és élőhelyeinek előfordulása a tervezési területen

Az SCI közösségi jelentőségű és kiemelt közösségi jelentőségű jelölő élőhelyei az alábbiak:

- Pannon sziklagyep (Stipo-Festucetalia pallentis) (6190),
- Szubpannon sztyeppék (6240),
- Mészkedvelő sziklás lejtők növényzete (8210),
- Nem látogatható barlangok (8310),
- Szubmontán és montán bükkösök (9130),
- Pannon gyertyános-tölgyesek (91G0),
- Pannon molyhos tölgyesek *Quercus pubescens*szel (91H0),
- Pannon cseres-tölgyesek (91M0).

Az SCI jelölő élőhelye közül az alábbi fordul elő a vizsgált területen:

- **6240 Szubpannon sztyeppék** → megfeleltethető a „H5a – Lössgyep, kötött talajú sztyeppék” ÁNÉR élőhelykategóriának.

A fenti jelölő élőhely kis kiterjedésű foltjai a cserjésekkel mozaikolva fordulnak elő a beruházási területen. A korábban nagyobb kiterjedésű állományai a tájhasználat megváltozásával (legeltetés, kaszálás felhagyása) összezsugorodtak. A még meglévő állományokat a cserjésedés/erdősülés, az invazív fajok térhódítása és az erős vadjárás veszélyezteti.

Az SCI közösségi jelentőségű növényfajainak előfordulása a vizsgált területen:

Az SCI jelölő növényfaja:

- Bíboros sallangvirág (*Himantoglossum caprinum*) → Új magyar és tudományos neve: Janka-sallangvirág (*Himantoglossum jankae*),

A **Janka-sallangvirág** (*Himantoglossum jankae*) beruházási területhez legközelebb eső előfordulásai: Tatabánya: Kő-hegy; Héreg: Jásti-hegy, Páskom; Gyermely: Vörös-hegy, Bagó-hegy (Barina 2006). A tervezett beruházás a jelölő növényfaj ismert állományait nem érinti. A tatabányai előfordulás a beruházási területhez megközelítőleg 300-1300 méter távolságra eshet. A pontos lelőhely a rendelkezésre álló irodalmi adatokból nem állapítható meg.

Védett növényfajok a területen

Terepbejárásunk alkalmával két védett növényfaj egyedei kerültek elő. A vonatkozó irodalomban (Barina 2006) a közelből az alábbi védett fajok előfordulását jelzik még: borzas len (*Linum hirsutum*), selymes boglárka (*Ranunculus illyricus*).

Figyelembe véve, hogy terepbejárásunk ideje a vegetációs időszak végére esett és több becserjésedett gyepfolt szinte megközelíthetetlen, más természetvédelmi oltalom alatt álló növényfaj előfordulását sem zárhatjuk ki a területen.

Szent László-tárnics (*Gentiana cruciata*)

A vizsgált terület egyetlen pontján került elő, félszáraz gyepben kb.10 egyede, de bizonyára másutt is előfordul. Sok kisebb gyepfolt nehezen megközelíthető a becserjésedett területen. Félszáraz gyepekben szórványos előfordulása a Gerecsében (Barina 2006).

Természetvédelmi státusz: védett

Természetvédelmi érték: 10 000 Ft.

Fehér madársisak (*Cephalanthera damasonium* (Mill.) Druce)

A telepített cseres-tölgyesben került elő néhány egyede a beruházási terület szomszédságában. Üde erdőkből, tölgyesekből a Gerecse több pontjáról jelzik (Barina 2006).

Természetvédelmi érték: 10 000 Ft.

Természetvédelmi státusz: védett.



Védett növényfajok előfordulása a hatásterületen

4.2.2. A jelölő állatfajokra gyakorolt hatások vizsgálata

Szarvasbogár (*Lucanus cervus*)

A szarvasbogár elsősorban tölgyesekhez kötődik, ahol főleg a fák törzsén, a lombkoronában, vagy lehullott ágakon lehet megtalálni. Fejlődése 3-5 évig is eltarthat. Állománya országos és geressei szinten egyaránt stabilnak tekinthető.

A faj fennmaradása szempontjából a legnagyobb problémát a helytelen erdészeti kezelés jelentheti (elsősorban az őshonos állományok lecserélése idegenhonos fafajokra – elsősorban akácra, esetleg fenyőfélékre). Szintén problémát okozhat a rovarirtó szerek használata pl. gyapjaslepke ellen, szúnyogirtásra használt kitinpolimerizációt gátló vegyszerek alkalmazása. A geressei állományokat közvetlenül veszélyeztető tényezőt nem ismerünk.

A hatásterületen történő felbukkanása legfeljebb alkalmoszerűnek tekinthető, hiszen az elsősorban tölgyesekhez kötődő faj az alapvetően mezőgazdasági környezetben jellemzően nem fordul elő. A geressei erdők szomszédságából fakadóan természetesen előfordulhatnak átrepülő vagy alkalmoszerűen leszálló példányok. A tervezett kereskedelmi terület a faj térségbeli helyzetére nézve semmiféle negatív hatással nem lenne.

Gyászincér (*Morimus funereus*)

A fajt a közelmúltig csak rendszertelenül kutatták, szervezett monitorozása sem folyt, a jelenlegi adatok elsősorban múzeumi adatokon, rendszertelen faunafelméréseken alapulnak. Országos állományra vonatkozó konkrét mintavételezéses állománybecslések szintén nem történtek. Terepi megfigyelések, farakások, tuskók, ismert állományok szemrevételezése,

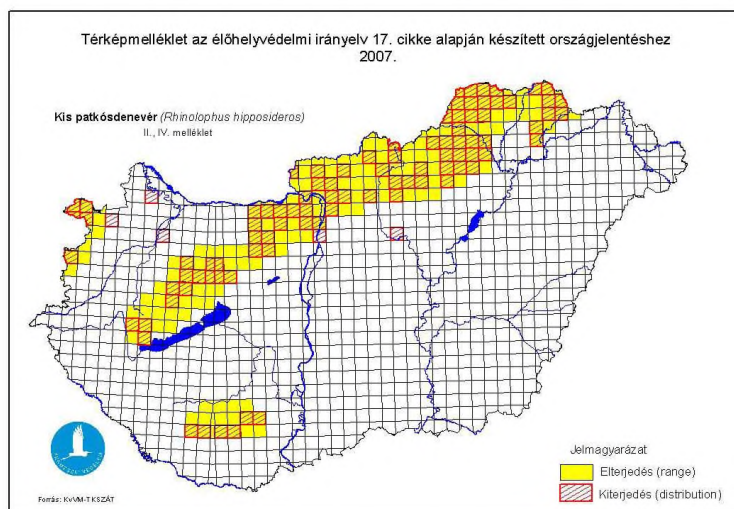
esetleges jelölés-visszafogás vizsgálata, a rajzó imágók számának becslése lehet eredményre vezető.

A faj gercsei állománya ismeretlen. Elsősorban tölgyesekhez, bükkösökhöz kötődik. A legnagyobb problémát a faj fennmaradása szempontjából a helytelen erdészeti kezelés jelentheti (elsősorban az őshonos állományok lecserélése idegenhonos fajokra – elsősorban akácra, esetleg fenyőfélékre. A gercsei állományokat közvetlenül veszélyeztető tényezőt nem ismerünk.

A hatásterületen történő felbukkanása kizárható, hiszen az elsősorban tölgyesekhez kötődő faj számára alkalmas élőhely a mezőgazdasági környezetben nincs. A tervezett kereskedelmi terület a faj térségbeli helyzetére nézve semmiféle negatív hatással nem lenne.

Kis patkósdenevér (*Rhinolophus hipposideros*)

A Gerecse területén általánosan, de viszonylag kis egyedszámmal elterjedt védett denevérfaj. Nyári szállásként döntően épületek padlásterét használja, de a barlangokban sem ritka. A téli időszakot barlangokban, bányavágatokban tölti. Telelő példányai a hegység számos barlangjában fellelhetők. Több gercsei barlangban és bányavágatban (pl. Óreg-kői 1.sz. zomboly, Pisznice-barlang, Tűzköves-barlang) 10-50 példány telel rendszeresen. Kiemelkedő jelentőségű téli szálláshelye a Kis-Gerecse fennsíkján nyíló Jura-zomboly, melyben a faj 160-220 egyede tölti el a téli időszakot. Vértesszőlős térségében több téli földalatti szálláshelye ismert, közülük legjelentősebb a Vértes László-barlang. A faj egyetlen ismert gercsei barlangi szülőkolóniája a tatabányai Kő-hegy oldalában nyíló Denevér-barlangban található. Kisebb nyári kolóniái feltehetően a hegység lakóövezeti és hétvégi házas területén épületek padlásterében, esetleg használaton kívüli pincékben is fellelhetők, de ezeket mindeddig nem sikerült felderíteni.



*A kis patkósdenevér elterjedése a Natura 2000 országjelentés alapján
(Forrás: www.termeszetvedelem.hu)*

Tatabánya tágabb környezetében alacsony egyedszámú, de állományában stabil denevérpopuláció él. A tervezési területet a denevérek csak táplálkozási területként és vonulási (ivóhely megközelítés, szálláshely váltás) útvonalként használják.

A megfigyelések ismeretében kijelenthető, hogy a terület kereskedelmi célú hasznosítása a hatásterületen élő kis patkósdenevéreket nem veszélyezteti.

Közönséges denevér (*Myotis myotis*)

A Gerecse területén általánosan és nagy egyedszámmal elterjedt védett denevérfaj. Nyári szállásként döntően épületek nagyméretű padlástereit használja (pl. bajóti római katolikus templom), a téli időszakot barlangokban, bányavágatokban tölti. Telelő példányai a hegység számos barlangjában fellelhetők. Ezekben általában csak néhány egyed telel, de több gerecsei barlangban (pl. Öreg-kői 1.sz. zomboly, Pisznice-barlang) 10-30 egyed tölti el a hideg évszakot. A tatabányai Keselő-hegy egyik felhagyott bányavágatában 300 egyedes szülőkolóniája ismert.

Kiemelkedő jelentőségű a Keselő-hegyi eocénbánya K-i bányavágatában először 2007-ben észlelt 200-300 egyedes szülőkolónia. Ez – az alsógallai szülőkolóniával együtt – a faj területi állományának határozott erősödését jelzi.

A tervezési területen és szűkebb környezetében denevérszállás, búvóhely nem található, a területet a denevérek csak táplálkozási területként és vonulási (ivóhely megközelítés, szálláshely váltás) útvonalként használják.

A megfigyelések ismeretében kijelenthető, hogy a terület lakóterületi hasznosítása a hatásterületen élő közönséges denevéreket nem veszélyezteti.

4.2.3. A jelölő madárfajokra gyakorolt hatások vizsgálata

Darázsölyv (*Pernis apivorus*)

A faj státusza a vizsgált területen

A teljes SPA területén 15-20 költő pár ismert. Tarján néhány kilométeres körzetében is fészkel. Az érintett terület kevésbé fontos táplálkozó területe, mivel a faj zsákmányállatait elsősorban erdőkben, tisztásokon, irtásokon, erdei utak mentén, löszgyepeken ejti el.

A tervezett beavatkozás várható hatásai

Mivel a faj legközelebbi fészkelőpárjai a tervezett kereskedelmi területtől több kilométeres távolságban költenek, így csupán alkalmi táplálkozó területként van jelentőségük a közeli erdőszéli területeknek. A tervezett munkálatok nem járnak számottevőbb zavarással. Azt követően pedig a terület zavartalansága révén tovább nőhet a terület jelentősége a faj táplálkozásában.

Javasolt hatáscsökkentő intézkedések

Külön természetvédelmi intézkedés nem szükséges a faj szempontjából.

Parlagi sas (*Aquila heliaca*)

A faj státusza a vizsgált területen

A teljes SPA területén 1 pár fészkel és egyben az egyik legnagyobb természeti érték. Az egyetlen ismert gerecei költőpár fészkelőhelye sajnos kevésbé stabil, hiszen az aktív pár a korábbi évek szomódi költőhelyéről Neszmély térségébe költözött. Vonulás és kóborlás során egyaránt felbukkannak egyedei.

A tervezett beavatkozás várható hatásai

Tekintettel arra, hogy a Gerecse jelenleg ismert egyetlen parlagi sas párja 2012-ben Neszmély térségébe települt át (több, mint 20 kilométerre a vizsgált terület helyszínétől), így a tervezett létesítmények kialakításával összefüggő munkálatok e párt nem érintik. A távolabbi löszgyepek a parlagi sasnak csupán igen alkalmi táplálkozó területeinek számítanak, de a nagy jelentőségű ürgés legelők mintegy 20 km-re északra, Gombás-puszta környékén húzódnak.

Javasolt hatáscsökkentő intézkedések

A tervezett munkálatok a parlagi sas párt és a vonuló egyedeket nem érintik, így hatásmérséklő intézkedés nem szükséges, de a munkálatok zömét lehetőleg július-december időszakára javasolt időzíteni.

Kígyászölyv (*Circaetus gallicus*)

A faj státusza a vizsgált területen

A teljes SPA területén 2 pár fészkel. A tervezett tó több kilométeres környezetében nincs ismert költőhelye és nem is volt az elmúlt 15 évben. Alkalmi táplálkozó területei a környéken található löszgyepek. Vonulás és kóborlás során egyaránt felbukkannak egyedei.

A tervezett beavatkozás várható hatásai

A kígyászölyv 2 páros gerecei állománya tekintetében a tervezett munkálatoknak semmiféle negatív hatásuk nincs. Az elmúlt évek tapasztalatai szerint a faj egy-egy példánya rendszeresen megjelent a vizsgált terület légtérében. Mivel azonban e terület a faj táplálkozása tekintetében csupán elenyésző szereppel bír, így a lakóterület kialakításával összefüggő munkálatok sem érintik zavaró mértékben az erre vetődő példányokat.

Javasolt hatáscsökkentő intézkedések

Külön természetvédelmi intézkedés a kígyászölyv viszonylatában nem szükséges.

Kerecsensólyom (*Falco cherrug*)

Fokozottan védett faj, természetvédelmi értéke 1 000 000,-HUF.

A faj státusza a vizsgált területen

A teljes SPA területén 1 pár fészkel, kb. 15 km-re a vizsgált területtől. Az egyik legnagyobb természeti érték. Másik térségbeli (Nagy-pisznicei) fészkelőhelyét 2008-ban vándorsólyom foglalta el, így azóta a kerecsen itt nem költ. Költési időszakban, vonulás során és kóborlás alatt egyaránt felbukkannak egyedei.

A tervezett beavatkozás várható hatásai

A létesítmények kialakításával összefüggő munkálatoknak a fajra egyáltalán nincs hatása, a legközelebbi ürgés legelők innen mintegy 20 km-re északra húzódnak, Gombás-pusztá térségében.

Javasolt hatáscsökkentő intézkedések

Érintettség hiányában külön intézkedés megtételére nincs szükség.

Hamvas küllő (*Picus canus*)

Védett faj, természetvédelmi értéke 50 000,-HUF.

A faj státusza a vizsgált területen

A teljes SPA területén ~100 pár fészkel. A vizsgált terület több kilométeres körzetében nem fészkel.

Jellemzően a hűvösebb bükkös erdők lakója, de kisebb állományai melegebb tölgyesekben is előfordulnak. A faj fészkelőhely-vesztést nem szenved el. A tervezett tó térségében rendkívül ritkán látható vagy hallható egy-egy kóborló példánya, legközelebbi ismert táplálkozó és költőterülete mintegy 2-3 km-re található.

A tervezett beavatkozás várható hatásai

Mivel a hamvas küllőnek sem költő, sem táplálkozó területét (de még annak több kilométeres körzetét sem) nem érintenék a munkálatok, így a faj tekintetében érdemi hatásról nem beszélhetünk.

Javasolt hatáscsökkentő intézkedések

A fentiekből következően hatáscsökkentő intézkedésre nincs szükség.

Fekete harkály (*Dryocopus martius*)

Védett faj, természetvédelmi értéke 50 000,-HUF.

A faj státusza a vizsgált területen

A teljes SPA területén ~130 pár fészkel. A domb- és hegyvidék keményfás erdejének karakter faja. A tervezett kereskedelmi terület 1 kilométeres környezetében (Veres-hegy térségében)

több pár fészkelőhelye is ismert. Költési időszakban és a téli kóborlás alatt egyaránt felbukkannak átrepülő egyedei. Állományát a fejlesztés egyáltalán nem érinti.

A tervezett beavatkozás várható hatásai

Mivel legközelebbi fészkelőhelyei a vizsgált területtől mintegy 500-1000 m-re húzódnak és a terület egyébként sem tipikus előfordulási helye a fekete harkálnak, ezért kijelenthető, hogy a tervezett tó kialakítása és üzemeltetése semmiféle negatív hatást nem fog jelenteni.

Javasolt hatáscsökkentő intézkedések

Külön természetvédelmi intézkedés megtételére nincs szükség.

Közép fakopáncs (*Dendrocopos medius*)

Védett faj, természetvédelmi értéke 50 000,-HUF.

A faj státusza a vizsgált területen

A teljes SPA területén ~500 pár fészkel. A domb- és hegyvidék keményfás erdejének karakter faja. A vizsgált területen költési időszakban és a téli kóborlás során egyaránt felbukkannak átrepülő egyedei. A tervezett kereskedelmi terület tágabb környezetében több pár is fészkel. Mivel idős és középkorú erdőállományt a tevékenység nem érint, fészkelőhelye nem csökken. A teljes SPA terület viszonylatában a hatások mértéke a természetes állományingadozás és felmérési pontosság határán belül marad.

A tervezett beavatkozás várható hatásai

Állományát a tervezett kereskedelmi terület kialakításával összefüggő munkálatok egyáltalán nem befolyásolják. Mivel idősebb faállomány a vizsgált területen jellemzően nem fordul elő, így itteni előfordulásai is alkalmoszerűek. Összességében a faj tekintetében nem várható kimutatható hatás az építési munkálatok nyomán.

Javasolt hatáscsökkentő intézkedések

Külön hatáscsökkentő intézkedésre nincs szükség.

Fehérhátú fakopáncs (*Dendrocopos leucotos*)

Fokozottan védett faj, természetvédelmi értéke 100 000,-HUF.

A faj státusza a vizsgált területen

A teljes SPA területén 10-18 pár a becsült állomány nagysága. Nem költ és bizonyítottan még nem is fordult elő a tevékenységgel érintett terület több kilométeres környezetében, ezért a vizsgált terület térségében tervezett tevékenység a faj tekintetében semmiféle hatással nem jár.

A tervezett beavatkozás várható hatásai

Mivel a faj legközelebbi fészkelőterületei 6-7 km-re északra húzódnak (Tardos-Vértestolna-Héreg határában), így a tervezett kereskedelmi terület kialakítása a fajra nézve semmiféle hatást nem gyakorol.

Javasolt hatáscsökkentő intézkedések

Fajspecifikus intézkedés megtétele nem szükséges.

Kis légykapó (*Ficedula parva*)

Védett faj, természetvédelmi értéke 50 000,-HUF.

A faj státusza a vizsgált területen

A teljes SPA területén 15-30 pár a becsült állománymérete. A tervezett kereskedelmi terület több kilométeres térségében nem költ és bizonyítottan még nem is fordult elő az elmúlt évtizedben.

A tervezett tevékenység várható hatásai

Abból adódóan, hogy a faj élőhelyi igényei teljesen mások, mint amelyek a tervezett kereskedelmi terület tágabb térségében előfordulnak, így a tervezett munkálatok nem befolyásolják a faj állományát. A Tatabánya környéki erdőkben megjelenése továbbra sem várható, így a tevékenységnek a fajra nem lesz hatása.

Javasolt hatáscsökkentő intézkedések

Külön természetvédelmi intézkedés a kis légykapó esetében sem szükséges.

Örvös légykapó (*Ficedula albicollis*)

Védett faj, természetvédelmi értéke 10 000,-HUF.

A faj státusza a vizsgált területen

A teljes SPA területén ~1000 pár a becsült állománymérete. A vizsgált területhez legközelebbi költőpárok mintegy 500-1000 m-re találhatóak. Ezek egyikét sem érinti a tervezett tevékenység.

A tervezett tevékenység várható hatásai

Mivel legközelebbi ismert revírjai 500 m-re találhatóak a vizsgált területtől, így a tervezett kereskedelmi terület kialakításának munkálatai az állományát nem befolyásolják. Idősebb faállományok a tevékenység területén nincsenek, a közeli fiatal-középkorú cseres tölgyesekben leginkább vonuláskor látható egy-egy példány, így kimutatható hatás nem lép fel.

Javasolt hatáscsökkentő intézkedések

Külön természetvédelmi intézkedés megtételére nincs szükség.

Tövisszúró gébics (*Lanius collurio*)

Védett faj, természetvédelmi értéke 10 000,-HUF.

A faj státusza a vizsgált területen

A teljes SPA területén ~600-700 pár fészkel és ez az állomány stabilnak tekinthető. A tervezett kereskedelmi terület tágabb környezetében (erdőszéleken, végvágások területén, nyíltabb bokros, fasoros részeken) több pár is fészkel. A tervezési terület bokrosaiban 2 pár költ. A tevékenység konkrét fészkelőterületet nem érint, legfeljebb a közeli párok esetében lehet zavarásra számítani.

A tervezett tevékenység várható hatásai

A tervezett fejlesztéssel összefüggő munkálatok révén az érintett 2 pár várhatóan annak ellenére elköltözik, hogy jelenlegi fészkelőterületei várhatóan fennmaradnak. A faj a zavarást nem tolerálja (igaz, térségbeli állománya stabil, erős).

Javasolt hatáscsökkentő intézkedések

Hatáscsökkentő intézkedésként a megmaradó gyepes-bokros területeken bizonyos mértékű cserjeirtás szükséges. A túlzottan elcserjésedett gyepek a faj számára kevésbé alkalmasak

4.2.4. Egyéb állatfajok előfordulása a területen

A **kételtűek** tekintetében a barna ásóbéka (*Pelobates fuscus*), zöld levelibéka (*Hyla arborea*) és az erdei béka (*Rana dalmatina*) jelenléte biztos, a **hüllőfajok** közül pedig a zöld gyík (*Lacerta viridis*) és a ürge gyík (*Lacerta agilis*). Vizes élőhely a kereskedelmi területi fejlesztéssel érintett területen nincs, a legközelebbi állandó vízfolyást részben a Galla-patak egyik oldalága jelenti (500 méterre délre), másrészt a Tarjáni Malom-patak Koldusszállás környéki forrásvidéke (1500 méterre keletre). A tervezési területen található völgyhajlatok csupán időszakos vízelvezetési szereppel bírnak. A legközelebbi stabil szaporodóhelyek a Felsőgalla környéki horgásztavaknál találhatóak (2 km-re délre).

A terület **madárvilága** a Nyugati-Gerecse vonulatainak jellegzetes képét mutatja. A köves, sziklás hegyoldalak, tölgyesek és telepített akácok, fenyvesek és kisebb-nagyobb löszgyepek alkotta élőhelymozaikokhoz kötődő madárfajok vannak jelen. A fokozottan védett madárfajok közül a vizsgált terület közelében a gyurgyalag (*Merops apiaster*) néhány párja költ, de fészkelőhelyeit a fejlesztés nem érinti. A karakter fészkelőfajok: nagy fakopáncs (*Dendrocopos major*), barázdabillegető (*Motacilla alba*), cigánycsuk (*Saxicola torquatus*), fekete rigó (*Turdus merula*), barátposzáta (*Sylvia atricapilla*), karvalyposzáta (*Sylvia nisoria*), csilpcsalpfüzike (*Phylloscopus collybita*), barátcinege (*Parus palustris*), kék cinege (*Parus caeruleus*), széncinege (*Parus major*), csuszka (*Sitta europaea*), szajkó (*Garrulus glandarius*), seregély (*Sturnus vulgaris*), mezei veréb (*Passer montanus*), erdei pinty

(*Fringilla coelebs*), csicsörke (*Serinus serinus*), zöldike (*Carduelis chloris*), kenderike (*Carduelis cannabina*), meggyvágó (*Coccothraustes coccothraustes*), citromsármány (*Emberiza citrinella*).

Az **emlősök** közül a közönséges vakond (*Talpa europea*), keleti sünn (*Erinaceus roumanicus*) él a területen, valamint néhány rágcsálófaj. A denevérek néhány faja csupán a terület légtérében, átrepülés közben látható. Olyan védett vagy fokozottan védett faj előfordulásáról nincs tudomásunk, amelynek állományát a tervezett fejlesztés érzékenyen érintené.

5. A tervezett beavatkozás során kíméltre javasolt területek

A helyszíni felméréseink során felmért botanikai és zoológiai értékek alapján, valamint a Natura 2000 közösségi jelentőségű élőhelyek, növény- és állatfajok tekintetében különösen védendő értéket nem találtunk. A jelenlegi intenzív mezőgazdasági hasznosítás, erdőművelés nem is teszi lehetővé az adott területen ezek megtelepedését. A tervezett kereskedelmi terület kialakítása során azonban szem előtt kell tartani a szomszédos, összefüggő erdőterületek kíméletét és az erdők irányából a vizsgált területen megindult szukcesszió hatására kialakult cserjések egy részének ökológiai célzatú megőrzését és a még fellelhető kisebb gyeprészek megóvását, mivel a fellelhető védett értékek jórészt ezekhez az élőhelyekhez kötődnek.

Két ilyen kisebb területrész védelmét javasoljuk az alábbi ábra szerint.



Összegző megállapítás:

A helyszíni felmérések alapján kijelenthető, hogy a tervezési terület túlnyomó részben művelt szántóterület, melynek egyes részletei között egykor minden bizonnyal jó állapotúnak számító, de napjainkban erősen leromlott, degradálódott gyepterületek húzódnak, melyek olyan mértékben elcserjésedtek és elgyomosodtak, hogy természeti értéket ebben az állapotban alig képviselnek. Néhány kisebb kiterjedésű részleten még valamelyest fellelhetők

védett növény- és állatfajok, a későbbi szabályozás vonatkozásában elsősorban ezeken a területeken javasolható kéméleti övezetek kijelölése.

Az ily módon kereskedelmi célú hasznosításra tervezett területen – a Natura 2000 jelleg ellenére – jelentős hatásokkal nem kell számolni.

Tata, 2018. október 15.

EURONATUR BT.
2890 Tata, Dobroszláv L. u. 34.
kisadózó
Adószám: 20558574-1-11
Számla: 63200119-14923942



Musicz László
ügyvezető igazgató
okl. építőmérnök, humánökológus
környezet- és természetvédelmi szakértő
SZTV, SZTjV, SzKV-vf, SzKV-hu, SZVV

IRODALOMJEGYZÉK

- Barina, Z.** (2006): A Gerecse hegység flórája. (Flora of the Gerecse Mountains.) – Magyar Természettudományi Múzeum és a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Budapest, 612 pp.
- Barina Z.** (2008): Adatok a Dunántúli-középhegység és környéke flórájához. – *Flora Pannonica* 6: 3-23.
- Barina Z. – Lengyel A. – Somay Z.** (2009): Kiegészítések a Gerecse flórájának ismeretéhez. *Botanikai Közlemények* 96 (1-2): 67-70.
- Bölöni J. – Molnár ZS. – Kun A.** (szerk.) (2011): Magyarország élőhelyei. Vegetációtípusok leírása és határozója. *ÁNER* 2011. – MTA Ökológiai és Botanikai Kutatóintézete, Vácrátót. 439 pp.
- Dobrosi, D.** (2008): Denevér-monitorozás 2007-ban a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság illetékességi területén. Kézirat, DINPI
- Király G.** (szerk.) (2009): Új magyar fűvészkönyv. Magyarország hajtásos növényei. Határozókulcsok. – Aggteleki Nemzeti Park Igazgatóság, Jósvafő. 616 pp.
- Király G. – Virók V. – Molnár V. A.** (szerk.) (2011): Új magyar fűvészkönyv. Magyarország hajtásos növényei. Ábrák. – Aggteleki Nemzeti Park Igazgatóság, Jósvafő. 676 pp.
- MME Nomenclator Bizottság** (2008): Magyarország madarainak névjegyzéke. *Nomenclator avium Hungariae*. Magyar Madártani és Természetvédelmi Egyesület, Budapest. 278 p.
- Puky M., Schád P., Szövényi G.** (2005): Magyarország herpetológiai atlasza. Varangy Akciócsoport Egyesület, Budapest, pp. 207.



TATABÁNYA MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
Főépítési Iroda



MN: 57

Iktatószám: 15- 80/4/2020
Ügyintéző: Földi Zoltán
Tel: 34/515-727

Tárgy: Tatabánya, Panoráma út melletti
területek – M1 óvárosi csp. feletti terület
Településrendezési eszközök módosítása
- Tájékoztató -

VIEMMA Kft.
Halász Tibor ügyvezető
halasz.tibor@viemma.hu

Tisztelt Halász Tibor Úr!

Tatabánya MJ Város hatályos Településrendezési eszközeinek módosításához megküldött, Tatabánya, Panoráma út melletti területek – M1 óvárosi csomópont feletti területre kiegészített „Településfejlesztési – Településrendezési Tanulmány 2020” című Telepítési tanulmánytervet, és utólag megküldött Hatásbecslési dokumentációkat köszönettel megkaptuk.

A dokumentumokból kiderül, hogy a Településrendezési eszközök módosításának célja, hogy a beépítésre nem szánt területek (Különleges terület: Fogadóközpont Kb-fk és Lovas-turisztikai terület Kb-lt) beépítésre szánt területbe (Kertvárosias lakó Lke, Gazdasági kereskedelmi szolgáltató Gksz, illetve Vegyes terület Vt) kerüljenek.

A beadványokkal kapcsolatos észrevételeim:

- A kérelemben szereplő cél ellentétes a 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §-a 3. § e) pontban foglalt előírásokkal.
- A Telepítési tanulmányterv nem felel meg teljes mértékben a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 7. melléklet 1.5 pontjának.
- A tanulmányterv nem foglalkozik kellő mélységben:
 - a javasolt funkciók jelentős közműigényével; a meglévő hálózatok kapacitásával, azok képesek-e ezt a nagy volumenű fejlesztést ellátni; a város kialakult közműrendszerében milyen további fejlesztések válhatnak szükségessé,
 - azzal, hogy milyen közlekedési hálózatot terveznek a területen, a parkolás hogyan kerül megoldásra, milyen útkeresztmetszetekben gondolkoznak a fő- és mellékúthálózaton,
 - azzal, hogy a fejlesztés megvalósulása alatt és befejezése után hogyan oldják meg a közlekedést a Panoráma az 1. sz. főútról a Tolnai utcán keresztül,
 - a környezeti hatásokkal, a lakófunkcióra nézve az M1 gyorsforgalmi út közelségéből adódóan továbbra is jelentős zajhatásokra kell számítani,
 - a terv nem ad javaslatot, hogy a Panoráma út és a tervezett fejlesztés közötti terület szerkezetileg és funkcionálisan hogyan fog illeszkedni a városszerkezetbe,
 - a beépítési tervből hiányzik a tervezett beépítés, nem jelenik meg a tervezett zöldfelületi rendszer a beépítési terven,
 - nincs arra utalás, hogy a fejlesztés milyen költségeket ró az önkormányzatra.

Észrevételeim indoklása:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv) 7. §-a szerint a településrendezési eszközök módosítása során:

„(3) A (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése - különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás - érdekében az **alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:**

.....

e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amelyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület”.

A város területén a hatályos településrendezési eszközökben több helyen is kijelölésre kerültek **lakó övezetek** (pl.: falusias *Felsőgallán*, Lókúti dűlő, Kálvária; kertvárosias és kisvárosias *Bánhidán*, Madách és Bajcsy Zs. utcák között, Farkastó utca, Kossuth-kertalja utca mögötti területek; kertvárosias és kisvárosias *Kertvárosban*, Oroszlányi vasút és Által-ér között, Szt. György lakópark; kisvárosias *Dózsakertben* a Réti u. és Által-ér között), illetve **gazdasági kereskedelmi, szolgáltató övezetek** (pl.: az 1. sz. főút és az M1 autópálya és a 8135-ös út és az Oroszlányi vasút mellett, a Baross G-tól délre eső területen, a Márgabánya területén), melyek még nem kerültek beépítésre, **így a törvény rendelkezései miatt nem jelölhetőek ki új beépítésre szánt területek**. Ezenfelül a város jelentős barnamezős területtel is rendelkezik, elsősorban a Galla Ipari Övezetben, ahol szintén fejlesztési területek állnak rendelkezésre a gazdaságfejlesztő vállalkozások részére.

A vizsgálat kitér ugyan a megyei területrendezési tervre, ugyanakkor az a telepítési tanulmányterv készítésekor a hatályos tervet vizsgálja. Tudomásunk szerint Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzat hamarosan jóváhagyja a megye új területrendezési tervét, és ezt követően már az új terv vehető figyelembe a településrendezési eszközök módosításakor.

A jogszabályi ellentmondások feloldása után lesz lehetőség a Telepítési tanulmánytervben foglaltak tovább tervezésére, megvalósítására.

A fentiekben leírtakon kívül a fejlesztés megvalósulása alatt és befejezése után a Panoráma úton a közlekedés jelentősen megnövekszik. Közlekedési tanulmánytervben szükséges bemutatni, hogy az 1. sz. főútról a Tolnai utcán keresztül, melynek keresztmetszete a gazdasági, kereskedelmi és lakó funkciókhoz beközlekedő gépkocsi forgalom lebonyolítására igen szűk, hogyan oldható meg a fejlesztési terület közlekedési feltárása.

Észrevételek a kiegészített Telepítési tanulmánytervhez:

A Telepítési tanulmányterv alátámasztása, részletezettsége a tervezett beruházás jelentőségéhez, volumenéhez képest meglehetősen szerény, a tanulmányterv tartalmát illetően célszerű lett volna előzetes egyeztetést lefolytatni a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet (6) bekezdése alapján. A Kormányrendelet 7. melléklet 1.5 pontjának megfelelően a tanulmány nem tartalmaz a szöveges rész mellett minden tervi munkarészt. A tervi munkarésznek tartalmaznia kell a hatályos szabályozási tervet is, melyen szükséges bemutatni a változásokat (milyen övezetből mi lesz), valamint a tervezési terület lehatárolását.

A tanulmányterv nem tartalmaz arra vonatkozó utalást, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő és a szabályozással érintett 0169 hrsz-ú ingatlannal mi a szándéka a befektetőnek.

A javasolt funkcióknak vélhetően igen nagy közműigénye van. Véleményünk szerint nem elég kizárólag a meglévő lakóterületre hivatkozni, hogy „megoldható” a közműellátás, ugyanis felmerül, hogy ezek a meglévő hálózatok milyen kapacitásúak, képesek-e ezt a nagy volumenű fejlesztést ellátni, a város kialakult közműrendszerében milyen további fejlesztések válhatnak szükségessé. Ez azért is fontos, mert ezeket a fejlesztési igényeket a telepítési tanulmányterv jóváhagyása után aláírásra kerülő településrendezési szerződésben konkrétan is nevesíteni kell, amely nyilván a fejlesztő feladata lesz. Ebből ki kell emelni, hogy a tervezett fejlesztés domboldalon helyezkedik el, ahol a klímaváltozás kedvezőtlen hatásaiból következően nagyobb az esély a villámárvizek kialakulására is, melyre példa hazánkban az elmúlt időszak heves esőzései is. Ezért a csapadékelvezetésre, csapadékvízviisszatartás alternatív lehetőségeire, a vízerózió elleni védekezésre különösen oda kell figyelni a tanulmányterv készítése során. Hangsúlyosabban ki kell térni az alternatív közműfejlesztés lehetőségeire is, elsősorban az energiaellátás szempontjából.



TATABÁNYA MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
Főépítési Iroda



A fentiekben leírtakon kívül a fejlesztés megvalósulása alatt és befejezése után a Panoráma úton a közlekedés jelentősen megnövekszik. Közlekedési tanulmánytervben szükséges bemutatni, hogy az 1. sz. főútról a Tolnai utcán keresztül, melynek keresztmetszete a gazdasági, kereskedelmi és lakó funkciókhoz beközlekedő gépkocsi forgalom lebonyolítására igen szűk, hogyan oldható meg a fejlesztési terület közlekedési feltárása.

Célszerű lenne megismerni, hogy milyen közlekedési hálózatot terveznek a területen, a parkolás hogyan kerülne megoldásra, milyen útkeresztmetszetekben gondolkoznak a fő- és mellékúthálózaton. Egy család manapság legalább két személygépkocsival rendelkezik. Kellően széles közterületek növelik a lakóterület színvonalát (közterületfásítás!), javítják a közterületi parkolás problémáit.

A környezeti hatásokkal szintén keveset foglalkozik a terv, hiszen az M1 gyorsforgalmi út közelségéből adódóan továbbra is jelentős zajhatásokra kell számítani, hiába helyezkedik el legalább 200 méterre a tervezett terület. A zajhatások csökkentése lehetőségeinek megnyugtató vizsgálata mindenképpen szükséges, hogy a városnak valóban vonzó lakóterületévé váljon a terület.

A terület tájképi kitettsége jelentős, nem véletlen, hogy a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint a terület tájképvédelmi terület övezetébe tartozik. Éppen ezért szükséges részletesebben elemezni, hogy milyen jellegű épületek, milyen sűrűségben kerülnének elhelyezésre. Ki kellene térni éppen ezért a településképi kérdésekre is. Ennek megnyugtató tisztázására akár látványterv készítésére is szükség lehet.

A zöldfelületi rendszer fejlesztése valamilyen szinten ugyan megjelenik a tervekben pl. megmaradó erdősávok, de ez nem elégséges, főként, ha színvonalas lakóterület kialakítása a cél. Ilyen méretű lakóterületek és vegyes terület fejlesztések esetében jóval nagyobb igény van a zöldfelületi rendszer fejlesztésére (pl. utcafásorok, zöldterületek), pláne, hogy a terepadottságokból következően meg kell fogni a talaj felső rétegét, illetve elő kell segíteni a csapadék beszivárogtatását, miközben maga a fejlett zöldfelületi rendszer jól ellensúlyozza a klímaváltozás kedvezőtlen hatásait és elősegíti a terület tájbaillesztését. Ez még akkor is fontos szempont, ha a szomszédságban kiterjedt erdőségek találhatóak. Itt jegyezzük meg, hogy a Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2019. évi CXXXIX. törvény új beépítésre szánt területek kijelölésekor előírja zöldterület kijelölését is, melyet nem lehet beazonosítani a csatolt beépítési tervben. A Duna-Ipoly Nemzeti Park csatolt véleményében kérte az 50 méteres védőtávolságot tartani az országos védettségű természeti területektől (Natura 2000 terület, Gerecsei Tájképvédelmi Körzet), ugyanakkor a beépítési tervben csak részlegesen beazonosíthatók ezek a beépítetlenül megtartandó sávok. Felhívjuk a figyelmet, hogy a hatályos szabályozási terv ezeket a sávokat tartalmazza. Kérjük ezt figyelembe venni.

Beépítési tervre vonatkozó észrevételek:

A beépítési terv és a szabályozási javaslat nem tér ki a 0166/7, 0168/1-4 hrsz. területekre, csak annyit jelez a tervező, hogy az érintett telkek tulajdonosai nem kívánnak csatlakozni a fejlesztéshez. Ez nagy hiányossága a tervnek, hiszen nem ad arra javaslatot, hogy a Panoráma út és a tervezett fejlesztés közötti terület szerkezetileg és funkcionálisan hogyan fog illeszkedni a városszerkezetbe. Nem támogatható egy olyan fejlesztési elképzelés, amely figyelmen kívül hagyja ezt a területet, hiszen így biztosan nem alakul ki kompakt városszerkezet, mely a város működtetésének költségeit növelheti. Ugyanakkor a fogadóközpont kijelölés megtartása – amennyiben megvalósulnak a projektek – folyamatos konfliktus forrása lehet, amelynek feloldására már most szükséges javaslatot adni.

Hiányzik a beépítési tervből a tervezett beépítés. Csak telekosztás látható, melyből persze következik a tervezett beépítés is, de a tervezett épületek sematikus kontúrja mégis sokkal érthetőbbé teheti a tervet. A beépítési tervben nem jelenik meg a tervezett zöldfelületi rendszer sem.

Észrevételek a Hatásbecslési dokumentációkhoz:

1. A lakóterület fejlesztéshez

A tanulmány nem terjed ki a 0168/5, a170/1 és 0170/2 hrsz-ú ingatlanokra csak, mint szomszédos telkeknek jelölik az ábrák, de a Telepítési tanulmánytervben a szabályozás részét képezik.

A tervezett településszerkezeti tervben túlnyomó részben a Hatásbecslési dokumentációban védendő területek jelölve vannak.

2. *A kereskedelmi fejlesztéshez*

A tervezett településszerkezeti tervben a Hatásbecslési dokumentációban javasolt „kíméleti övezetek” nincsenek jelölve.

A településrendezési eszközök készítése és a projekt megvalósítása során egyéb figyelembe veendő feladatok:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdése alapján szükségesnek tartom a Telepítési tanulmányterv és a Hatásbecslési dokumentációk véleményeztetését a környezet védelméért felelős közigazgatási szervekkel, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően nyilatkozzanak előzetesen, hogy a fejlesztéssel kapcsolatba szükség van-e környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatására. (A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságán kívül a kormányrendelet 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét is ki kell kérni.)

Fentiekben leírt nyilatkozatokra a településrendezési eszközök készítése során mindenképpen szükség lesz melyeket, ha időszerű az önkormányzat az eljárás lefolytatása keretében beszerez. A cél megvalósítója részéről célszerű ezek beszerzése még a településrendezési eszközök módosításának elindítása előtt.

A Településrendezési szerződés mellett (melyet az önkormányzat a cél megvalósítójával és a település-tervezővel köt) egy külön Megállapodást kell kötni az önkormányzat és a cél megvalósítója között melyben szerepeltetni kell a vállalt, felek által meghatározott feladatokat.

A Megállapodásban a feleknek rögzíteni kell, hogy az alábbi kérdésekben legkésőbb a településrendezési eljárást lezáró közgyűlési határozat meghozatalának időpontjáig teljes körű megállapodást kötnek a fejlesztési területek:

- belső útjainak a 0171/2 hrsz-ú közúthoz történő kapcsolódási pontjáig szilárd burkolattal, járdával, ivóvíz- és gáz hálózattal, köz- és csapadécsatornával és közvilágítással való megvalósításáról;
- a közművek a befogadó és csatlakozó pontokig – amennyiben a szakhatóságok és a közműszolgáltatók szerint szükséges, a meglévő hálózat bővítésével – történő megvalósításáról;
- az elkészült utak és a közműhálózat tulajdonjogának tisztázásáról;
- a terület belterületbe vonásának feltételeiről;
- telekalakításokról és más felmerülő feladatokról.

Kérem tájékoztatásom szíves elfogadását.

Tatabánya, 2020. június 23.

Tisztelettel:

Földi Zoltán Attila
városi főépítész



Enr. email
2020.07.15.
AFO



VIEMMA

Tatabánya Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Iratkezelési Csoport	
Iktatási idő:	Ügyintéző:
2020. JUL 16 Ikt.szám:	F.2. A
15-80/6	Előzmény:

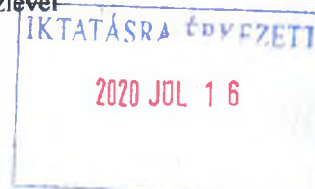
59

Tatabánya MJV Polgármesteri Hivatala

Tárgy: Tatabánya, Panoráma u
melletti területek – M1óvárosi
csomópont feletti terület –
Településrendezési eszközök
módosítása – Válaszlevél

2800 Tatabánya, Fő tér 6.

Főépítési Iroda
Földi Zoltán főépítész Úr részére



Tisztelt Főépítész Úr!

2020. június 23 -án kelt, Tatabánya, Panoráma u melletti területek – M1óvárosi csomópont feletti terület – Településrendezési eszközök módosítása tárgyú, 15-80/4/2020 iktatószámmal rendelkező levélre reagálva – a megbízott településtervezővel egyeztetve- az alábbi válaszokat adom:

A levél, a fejlesztési területre vonatkozóan nem veszi figyelembe, hogy a jelenlegi településrendezési terv nem egy valós városfejlesztési szándékon alapul. Az érintett területen sem az Önkormányzatnak, sem a befektetőknek nincs és korábban sem volt szándéka a jelenlegi szabályozás szerinti funkciót, fogadóközpontot létesíteni. Idegenforgalom az egész városra nem igazán jellemző, és itt több mint 30 ha területet jelöltek ki fogadó területre, turisztikai célra. Lovas turisztika szintén nem jellemző a Városban. Lovas sporttelep az Erőműi tónál és Síkvölgyön ugyan van, de a Városnak azon a végén, ahol a lovakkal valamennyire ki lehet jutni szabad terepre. A fejlesztési területen csak elzárt telep lenne lehetséges. Az erdő felé is elzárt a terület, nemhogy más irányban. Álláspontunk szerint a jelenlegi tervi célok irreálisak! Kérdésként merül fel, hogy akkor miért nem abból indulunk ki, hogy más irányban, más célú fejlesztésben kell gondolkodni, és nem befagyasztani a nem kellőképpen értéktelítő, alacsony termőképességű, gazdaságtalan szántóföldi művelést. Úgy gondolom, hogy a Városnak és befektetőnek közös a célja: ésszerű hasznosítás mellett a városban olyan élhető építési telkek kialakítása, mely minőségi lakókörnyezetet teremt az ott élők számára.

Tatabányán évek óta problémát jelent, hogy a rendelkezésre álló lakócélnú, építési telkek kínálata nem, vagy csak részben tudja kielégíteni a jelentkező keresletet. A környező kisebb települések (Kömye, Naszály, Kecskéd stb.), betelepedés ösztönzése céljából, önkormányzati tulajdonú összközműves ingatlanokat értékesítenek folyamatosan nagy sikerrel. Az elmúlt 10 év távlatában megállapítható, hogy Tatabányán dolgozó és vállalkozó családok, akik minőségibb zöldövezeti környezetbe vágytak (pl. Tata Fácános kert, Remeteség vagy Vértesszőlős új építésű lakónegyede) -tatabányai alternatív lehetőség nem lévén-, tömegesen a környező településeket választották otthonuknak. Vállalkozásaik ma is Tatabányán van, de lokálpatrióta szemléletüket, támogatásukat a környező települések élvezik. Meglátásom szerint a városnak nagy szüksége van arra, hogy ezt az igényt is ki tudja elégíteni, és ezáltal meg tudja tartani ezeket a családokat.

A tatabányai lakossági igények mellett nem elhanyagolható az ipari parkunkban működő cégek vezetőinek / középvezetőinek, kvalifikált munkaerejének lakhatása. Minőségi lakásokra és új kertés / családi házas övezetre van szüksége e réteg városunkba vonzására és megtartására.



VIEMMA

Fejlesztési koncepciónk e problémára nyújt kiváló megoldást, mely keretében közel 26 hektáron építési telkek alakulnának ki, további közel 16 hektáron pedig kereskedelmi / gazdasági (nem ipari) célú fejlesztésre van lehetőség.

A kérelemben szereplő célt ellentétesnek találták az 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §-ával:

Az építési törvény **elveket** fogalmaz meg, ez a lényege. Nem szabad tiltásként, korlátozásként értelmezni, mert a jogszabály lehetővé teszi a rendezési tervi eljárással az Önkormányzat, illetve a képviselőtestület számára a döntést. Ez a 7. § természet- és termőföld védelmi szempontok figyelembevételét kéri számon az új beépítési területek kijelölésekor. Ezen belül a vízgazdálkodást kéri számon, annak ellenére, hogy fejlesztő a csapadékvíz gazdálkodást még egy tározó tóval is hangsúlyozza. A biológiai aktivitásérték nem csökken ezt is figyelembe vettük, és erdők telepítésével megoldottuk. A jogszabály az átlagosnál gyengébb minőségű földek igénybevételét javasolja, éppen olyanokat, melyen a fejlesztést tervezzük. Ezek a földek gyenge aranykorona értékűek, 5 – 6 minőségi osztályba tartoznak és befektető olyan célra szánja a fejlesztési területet, amire megítélésünk szerint a településen **nincs megfelelő** kijelölt, szabad terület. Ennek ellenére a levélben ez utóbbira hivatkozva utasítja el a fejlesztési szándékot. Jelenleg is van több helyen családiházias fejlesztésre vagy gazdasági terület fejlesztésre kijelölt terület a településrendezési tervekben. Azonban ezek volumenben, földrajzi elhelyezkedésben, minőségben, termőképességben, piaci megalapozottságában, lakossági igény szempontjából nem összehasonlítható fejlesztési területünkkel. Abban az esetben, ha a hivatkozott jogszabályt mereven értelmeznénk, akkor elég lenne mindenből egy, aztán ha az beépült, akkor keresünk másikat. Az előírás e merev értelmezése teljes mértékben elfogadhatatlan, mivel befagyasztja a város fejlődését, illetve annak lehetőségét. Úgy gondoljuk senkinek nem lehet célja a Város fejlődésének akadályozása, úgy, hogy egyébként az Önkormányzat csak gazdagodhat e beruházás által.

Nagyságrendileg összehasonlítható fejlesztésre szánt lakóterület egy van, Bánhida Síkvölgy felé eső részén. Ez egy igen sok (100 – 150) tulajdonosból és keskeny parcellákból álló terület, ahol (eddiggi munkatapasztalatom alapján és helyi lakosként) nehezen képzelhető el egy összefogott fejlesztés. Emellett a Bánhidai földek lényegesen jobb termőképességgel, minőséggel rendelkeznek, mint a hegyoldal. A Bánhidai fejlesztés további gátja egy nagyfeszültségű légvezeték, melyet a kerttulajdonosok nem tudnak áthelyeztetni, az Önkormányzat terveiben pedig nem szerepel. És akkor még nem beszéltünk az autópálya fölötti terület fekvéséről, környezetéről, panorámájáról. A két terület között tehát egyenlőség jelet tenni meglehetősen szakmaiatlan lenne. Tehát **ilyen célra nincs** megfelelő terület máshol a városban.

A telepítési tanulmánytervünk nem felel meg „teljes mértékben” a 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 7. melléklet 1.5 pontjának:

A 7. melléklet, 1.5 pontja azt írja: „szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására (szöveges és/vagy rajzos munkarész – nem azonos a tényleges módosítási dokumentációval – és nem helyettesíti azt”.

A koncepciót részletesen leírtuk, az világos és a módosításra is javaslatot tettünk. Nem kell mindent kidolgoznunk, a teljes részletezettségű munka majd a tervdokumentációban szükséges.



Ennek a kormányrendeletnek a 15. §-a azt is mondja a telepítési tanulmánytervről és a beépítési tervről, hogy a tervezési feladat jellegének megfelelően az egyes tartalmi elemek **összevonhatók vagy elhagyhatók**. Ezzel bátorkodtunk élni.

Közműfejlesztést tudja-e biztosítani a városi rendszer:

Igen, biztosítani tudja, illetve, el tudja látni. Közműkezelőket személyesen kerestük meg és előzetesen azt a tájékoztatást kaptuk, hogy nem jelent problémát a kapacitás biztosítása. Természetesen közműfejlesztésre szükség lesz, azonban ennek nincs akadálya, költségét teljes egészében befektető állja, önkormányzatnak nem jelent anyagi tehet.

Közlekedés, parkolás, útkeresztmetszet:

Az úthálózat a terven szerepel. Leírtuk, hogy a lakóutcák magánutak, a feltáró út, gyűjtőút közút. Megvannak a közúti szabványok mindkét kategóriára, amit be fogunk tartani, és a közlekedési hatóság el fogja bírálni. Útkeresztmetszetet rajzolni most, amikor még nincsenek szabályozási vonalak, sőt, azt sem tudjuk, hogy az Önkormányzat támogatja-e a tervezést, értelmetlen. A parkolásról sincs mit bemutatni. A lakótelkeken és a gazdasági telkeken kötelezettség a telken belüli parkolók biztosítása, tehát nem jelenik meg a terveken.

A Tolnai utcán hogyan bonyolítható az építési és a működési teher- és személyi forgalom:

Úgy oldható meg, ahogyan eddig is megoldott volt. Ha nem lenne lehetséges a teherforgalom, hogyan épülhetett volna ki a panoráma út mentén lévő, jelentős mennyiségű lakóház, illetve a Gerecse Kapuja épülete, továbbá hogyan lehetne a Turul emlékművet turistabuszokkal megközelíteni? Tervezett fejlesztésünk 10 éves üzleti tervel számol, ami azt jelenti, hogy a kialakuló telkeken az épületek kb. 12 – 15 év alatt épülnének meg, tehát nem egy időben jelentkezne sem a teher, sem a személyforgalom. Természetesen a tervi munkarész készítésénél ez is részletesen bemutatásra kerül, a jogszabályi előírások maximális figyelembevételével járunk el.

A lakóterület zajterhelése az autópályáról:

Abban a távolságban, ahol a házak, lakások lesznek, már nem erős a zaj, és a tervezett erdősávok is csillapító hatással lesznek. Valamint a házak körül ültetett fák, bokrok is. Ezt is vizsgálni fogjuk, és figyelembe vesszük a vonatkozó előírásokat.

A Panoráma út és a fejlesztési terület közti sáv sorsa:

Tervező nem kapott megbízást e terület áttervezésére. Az út és a fejlesztési terület közötti területrész két család birtokában van. Nem kívánnak csatlakozni e fejlesztéshez. Ettől függetlenül, ha lenne is szándékuk, az akkor sem lenne lehetséges, hiszen a területeik domborzati adottságai (meredeksége miatt a terület egy részén még mezőgazdasági hasznosítás sem lehetséges), illetve az autópálya védőtávolsága ezt nem teszi lehetővé. Tehát ezeken a területeken lakócélú fejlesztés **nem lehetséges!** A jelenleg folytatott mezőgazdasági művelés akadálytalanul folyhat a lakóterület mellett is, és a Város szerkezete szempontjából is marad egy idegenforgalmi fejlesztési terület különleges fogadóközpont besorolásban, csak a korábbinál racionálisabb 10 ha-os nagyságrendben.



Hiányzik a tervezett beépítés:

Ez nem városközponti vagy foghíj beépítés, ahol az épület formája dönti el az illeszkedést vagy a megfelelést. Családi házak változatos szövege fog kialakulni, amit sematikus pöttyökkel jelezni ilyen léptékben értelmetlen, és nem is segíti a döntést.

Nem jelenik meg a tervezett zöldfelületi rendszer:

Véleményünk szerint markánsan megjelenik. Legfontosabb elemként tartalmazza a tervlapok a közjóléti erdők foltjait kb. **8 ha-nyi (!!!)** terjedelemben, szemben a jelenlegi tervvel, ahol ebből semmi sincs. Ezek a környezeti védelem mellett jelentős esztétikai élménnyel szolgálnak és a parkok szerepét is átveszik. Jelöltük a tervlapokon és utaltunk is rá a szövegben, hogy a jelenlegi tervben előírt 50 m-es védő zöld sávokat figyelembe vesszük, a telekalakítás eszerint történt, a védősáv határa látható, további részletesebb kidolgozás a tervben lesz idősebb. A zöldfelületi rendszer harmadik eleme a telkeken belüli növényzettelépesítés, ami természetes, de nem tervezett módon gazdagítja a területet, míg a jelenlegi állapotban csak a port viszi a szél.

Milyen költségeket ró az Önkormányzatra ez a fejlesztés:

Minden költséget, ami a fejlesztéssel függ össze, természetesen beruházó vállalja. Az önkormányzat csak gazdagodhat e fejlesztéssel.



Üdvözlettel:

Halász Tibor
ügyvezető

Tatabánya, 2020. 07. 14



1143027

TATABÁNYA MEGYEI JOGÚ VÁROS
SZÜCSNÉ POSZTOVICS ILONA
polgármester

Iktatószám: 15- 80/7/2020
Ügyintéző: Földi Zoltán
Tel: 34/515-727

Tárgy: Tatabánya, Panoráma út melletti
területek – M1 óvárosi csp. feletti terület
Településrendezési eszközök módosítása

MN: 71

VIEMMA Kft.
Halász Tibor ügyvezető
halasz.tibor@viemma.hu

Tisztelt Halász Tibor Úr!

Köszönettel vettük a 2020. július 14-én kelt –a főépítész úrnak címzett- egyéni szempontok alapján megfogalmazott válaszlévelét.

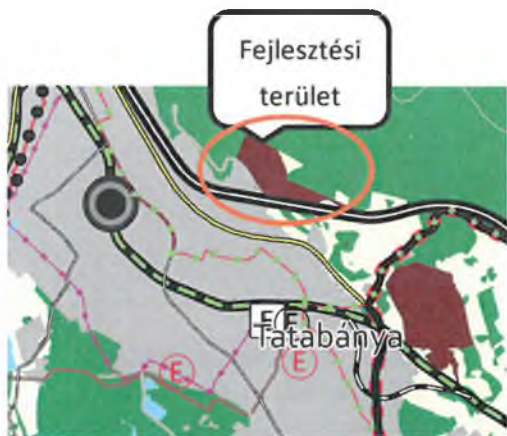
A felvetett szempontok közül kettőre kívánok megállapítást tenni.

1. A hatályban lévő Településrendezési eszközök megalapozó vizsgálatok, városfejlesztési koncepciók alapján készültek, melyek a távlati fejlesztési lehetőségek kereteit, szabályit határozzák meg.
Az Önök megfogalmazása szerint „... valós városfejlesztési szándékon...” alapuló övezeti besorolás akkor kerülhet kijelölésre a Településrendezési eszközökben, ha erre köz- vagy magánérdekből van igény /Étv. 7. § (2) bekezdés/.
2. Azzal, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) elveket fogalmaz meg nem értek egyet, mivel
 - az Étv. 7. § (2) bekezdés a-p) pontig terjedő tartalma azzal van felvezetve, hogy „...*Ennek során figyelembe kell venni.*”
 - az Étv. 7. § (3) bekezdés a-e) pontig terjedő tartalma azzal van felvezetve, hogy „*A (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése -.....- érdekében az alábbi követelményeknek **kell érvényt szerezni.***”

A törvény mindkét esetben kötelező módon rendelkezik. Így a törvény az azt alkalmazók számára nem biztosít mérlegelési lehetőséget.

Szeretném felhívni a figyelmét továbbá, hogy a város Településrendezési tervei illetve azok módosításai összhangban kell, hogy legyenek az Országos és Megyei Területrendezési tervekkel.

A Megyei Területrendezési Tervet a 6/2020.(VI.25.) önkormányzati rendelettel hagyták jóvá.
Az Ön által meghatározott fejlesztés a „Települési térség” területfelhasználásba valósítható meg.
A Megyei tervben az Ön által módosításra javasolt terület „Sajátos területfelhasználású térség” és nem „Települési térség” területfelhasználásba van sorolva.



A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 5. § 2. és 3. pontja szerint

„2. **sajátos területfelhasználású térség:** megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe az 5 ha-nál nagyobb külfejtéses művelésű bányaterületek, hulladékártalmatlanító létesítmény elhelyezésére szolgáló területek, egyes egészségügyi, sportolási, rekreációs, megújuló energiahasznosítási, közlekedési és honvédelmi területek tartoznak;

3. **települési térség:** az országos és a megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.”

A fentiekben leírtakból következően a fejlesztési koncepcióval kapcsolatos övezeti átsorolást igénylő kérelmük nem terjeszthető közgyűlés elé.

Az Ön által megjelölt területeken az övezeti átsorolásokra akkor kerülhet sor, amikor a város Településrendezési tervei felülvizsgálatra kerülnek, ennek 2028-ban lesz az esedékessége.

A felülvizsgálat idejéig az önkormányzat összegyűjti az addig beérkezett fejlesztési igényeket és az akkor hatályban lévő jogszabályok alapján elkészített a város területére az új Településrendezési eszközöket. 2028-ban a Megyei Területrendezési tervvel is összhangba hozható majd az Ön fejlesztési elképzelése, mivel annak felülvizsgálatára 2027-be kerül sor.

Tatabánya, 2020. szeptember 22.

Tisztelettel:



Szücsné Posztovics Ilona
polgármester

NYILATKOZAT

Előzmény:

Alulírott Halász Tibor (szül. hely és idő: 1975.07.28, a.n.: Kovács Éva, lakcím: 2800 Tatabánya, Tulipán köz 14, adóazonosító jele: 8396543828, személyi azonosító száma: 1-750728-4495, szig.szám: 762419HE,) tulajdonában vannak a Tatabánya, külterület 0168/5-6-7-8-9 hrsz., 0170/1-2-3 hrsz., 0191/3-4-5-6 hrsz. és 0203/12 hrsz. alatti ingatlanok, Tatabánya Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában vannak a 0169 és 0171/2 hrsz alatti ingatlanok. Az ingatlanok területére a hatályban lévő Településrendezési terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv beépítésre nem szánt különleges területet, mint „FK jellel fogadó központ és LT jellel lovas turisztikai” területfelhasználást jelöl.

Halász Tibor által elkészítettett „*MI óvárosi csomópont feletti terület – Telepítési Tanulmányterv*” című tanulmányterv alapján tulajdonos, településrendezési szerződést kíván kötni Tatabánya Megyei Jogú Város Önkormányzatával, annak érdekében, hogy a tulajdonában lévő: **0168/5-6-7-8-9, 0170/1-2-3, 0191/3-4-5-6 és 0203/12 hrsz. alatti ingatlanok belterületi építési telkekké váljanak.**

Fentiek alapján alulírott **Halász Tibor és VIEMMA Kft.**

nyilatkozunk,

hogy az előzményekben megnevezett projekt kapcsán felmerülő fejlesztési költségeket vállalom az alábbiak szerint:

- telekredezés annak érdekében, hogy a fentiekben megnevezett telek építési telkekké váljon, belterületbe csatolás költsége,
- telkek közművesítése (értve ez alatt víz, gáz vagy – fejlesztő döntésétől függően – megújuló energia kapacitás, csatorna, elektromos hálózat és esővíz rendszer továbbá közvilágítás kiépítését),
- közforgalom elől el nem zárt magánút kialakítása akként, hogy a fejlesztő tulajdonában lévő területen kialakítandó úthálózat kapcsolódjon a városi közúthálózathoz (lakóterületen belül megépítendő úthálózatot közforgalom elől el nem zárhatóan kell kezelni).

Tatabánya, 2021. 01. 04.


Halász Tibor

 **VIEMMA KFT**
2800 TATABÁNYA, TULIPÁN KÖZ 14.
ADÓSZÁM: 25394395-2-11
CÉGJEGYZÉKSZÁM: 11-09-023981
BSZ.: 10918001-00000083-89730004

VIEMMA Kft.
képv.: Halász Tibor ügyvezető

LT-PLAN BT.
Tatabánya, Tátra u. 1/A

Tel: 30/277-0081
Fax: 34/511-146
E-mail: lt.plan127@gmail.com

TATABÁNYA
M1 óvárosi csomópont feletti terület

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2020



Településtervező: LÁSZLÓ TIBOR okl. építésmérnök
településrendezési vezető tervező
TT-1 / 11-0086



Szakági tervező: BUSZ TAMÁS építőmérnök
Tkö / 11-0610, KÉ-K / 11-0610

1.1 AZ ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

A tervezés tárgyát képező területet keletről az M1 autópálya óvárosi csomópontja, délről az M1 autópálya, nyugatról a Turul út (vagy Panoráma út) és északról a Gerecse erdősége határolja.

A tervezés kiterjed a VIEMMA KFT. érdekeltségi körébe tartozó telekcsoportha az alábbiak szerint:

Hrsz. 0168/5-6-7-8-9, 0170/1-2-3, 0191/3-4-5-6 és 0203/12,

valamint az Önkormányzat tulajdonát képező hrsz. 0169 és 0171/2 út-telkekre.

A terület megközelítése a Panoráma útról történik, az M1 feletti híd után egy földút kanyarodik le a mezőgazdasági területre. A tervezés része ennek az útnak a fejlesztése is.

1.2 A TERÜLET ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

1.2.1 Állapot felvétel

A Fejlesztő területei szántó, legelő és erdő művelési ágban vannak, csak részben hasznosítva, megművelve. Az önkormányzati utak részben földutak, részben árok van rajtuk, részben már fizikailag nem is léteznek, csak a tulajdoni lapon.

A fejlesztésre szánt terület erősen lejtős. Mélypontja az M1 autópálya mellett van Bf. 190 m szinten, a legmagasabb pontja az erdő mentén van Bf. 265 m szinten. Ez az adottság a mezőgazdasági hasznosításnak nem előnyös (éppen ezért a meredekebb területek beerdősülése elindult), de a beépítés során **adhat olyan plusz attraktivitást**, ami kompenzálja a többlet fejlesztési költségeket.

A szomszédos területek:

- a) A Gerecse hegység erdőségének alsó szakasza, ami a tájvédelmi körzet határát is képezi. Vadvédelmi hálós kerítéssel az erdő és a fejlesztésre szánt terület fizikailag is külön válik, az átjárás kizárható.
- b) Az M1 autópálya szintben elkülönül a fejlesztésre szánt területtől (kb. 5 m-rel magasabb). Az autópálya fejlesztés plusz területigénye már eldöntött és ismert, azt a tervezés során figyelembe tudjuk venni.
- c) A tervezési terület és a Panoráma út között van a 0166/7, 0168/1-2-3-4 hrsz. telekcsoportha, amelyeknek a tulajdonosai nem kívánnak a fejlesztéshez csatlakozni, marad a jelenlegi mezőgazdasági hasznosítás, valamint ezek közé ékelődik be a hrsz. 0167 önkormányzati földút, ami ugyancsak nem érintett.
- d) A Panoráma út másik oldalán már **lakóterület** van, hasonlóképpen, mint amit a tervezési-, fejlesztési szándék is tartalmaz.

1.2.2 A tervekben rögzített státusz

Komárom-Esztergom megye Területrendezési Tervében a Panoráma út melletti telektömb (hrsz. 0166/7-től 0170/3-ig) **városias települési térségben volt**, ami bármilyen területfelhasználást, bármilyen építési övezet betervezését lehetővé teszi. Ez volt hatályban 2011-től 2020-ig. Ez volt hatályban akkor, amikor a Fejlesztő a területet megvette, és a fejlesztés előkészítését elindította.

2020. VI. 25-én új Területrendezési Tervet hagytak jóvá, ami már **sajátos területfelhasználású térségbe sorolta** ezt a területet. Ezen belül már csak honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő, gazdasági vagy intézmény terület alakítható ki, de például lakóterület nem.

Ezt tükrözi a Város jelenleg hatályos szerkezeti és szabályozási terve is, ami **beépítésre nem szánt különleges területet határoz meg**. A Panoráma út és az erdő között Fk jellel fogadó-központ funkciót tartalmaz a terv, az M1 autópálya és az erdő közötti sávban Lt jellel lovas turisztikai funkciót javasoltak.

Az Fk jelű terület kb. 40 ha terjedelmű, az Lt jelű terület kb. 16 ha-nyi.

Az Fk jelű különleges területből kb. 30 ha-nyi, az autópályától távol eső rész fejlesztési igénye merült fel **lakóterület** funkcióval.

A megyei terv készítői azzal szembesültek, hogy **Natura 2000** védelem alatt áll az autópálya feletti terület, ezért Natura 2000 hatásvizsgálat hiányában települési térséget nem jelölhetek ki ide, csak úgynevezett sajátos területfelhasználást.

Eljárási lehetőség van a megyei terv részmodosítására, ami úgy folytatható le, ha elkészül egy Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció, és azt a DINPI, mint természetvédelmi hatóság elfogadja. Fejlesztő a hatásvizsgálat készítését megrendelte, annak elkészítése folyamatban van.

A fejlesztés tárgyában készült egy előzetes természetvédelmi vizsgálat és tanulmány, amire a DINPI 2019-ben írt válaszelevelében így reagált: „... lakóterület célú hasznosításból fakadóan a Natura 2000 területre nézvést **jelentős hatással nem kell számolni**. A területek e célokra való hasznosításával szemben előzetesen nem emelünk kifogást, ugyanakkor végleges véleményünket a konkrét szabályozási paraméterek ismeretében tudjuk majd meghozni.”

1.3 BEÉPÍTÉSI TERV

A tervezés és a fejlesztés olyan stádiumban van, hogy beépítésről, építészeti tervekről még nem beszélhetünk, csak olyan szintű elképzelésekről, amik alkalmasak a településrendezési tervek módosításának megalapozására.

Nagyobb részben lakóterület kialakítását célozza meg a Fejlesztő, kisebb részben idegenforgalmi fejlesztést. A biológiai aktivitás érték megőrzése és más szakmai szempontok figyelembe vételével erdő területeket jelölnénk ki. Kisebb foltok erejéig vegyes területben és vízgazdálkodási területben is gondolkozunk.

1.3.1 Lakóterület

A terület beépítését első sorban a **telkek és utcák rendszere** határozza meg egy új lakótömb kialakításakor. A lakótömb feltárása a hrsz. 0171/2 közútról történik a dombra felfutó lakó utcákkal.

A telekalakítási terven láthatóan 800-tól 1000 m²-ig terjedő telekmérettel 151 telek alakítható ki, és 1000-1600 m²-es telekből 27 db., ez összesen **178 db. családi ház**. Ez átlagosan 950-1000 m²-es telkeket jelent, ami városi viszonylatban **nagytelkes, laza beépítésű** lakóterületet mutat.

Emellett kialakítanánk 12 db. 1200-1400 m²-es telket **4 lakásos kis-társas ház** elhelyezésére, ami **48 lakást** jelent, ezzel a tervezési területen **összesen 226 lakás** lenne. Ez a számítás és a telek-osztás szerkesztése a lehetséges maximumot mutatja. Jellemző ugyanakkor, hogy valaki két telket vesz meg, és arra épít egy házat, ez esetben a lakásszám csökken.

Ezeket az elemeket területfelhasználási és telekalakítási javaslatként tervelapokon is bemutatjuk.

Egyeztetés során felvetődött a kérdés, hogy milyen házak épülnének ide? Magas tetős, vagy lapos tetős? A tervezés jelenlegi fázisában erre még korai lenne válaszolni, hiszen a kérdés jelenleg a terület lakó célú hasznosításának lehetősége. Egyet tudunk előre, hogy egy minőségi területen minőségi házakkal megvalósuló, modern és megújuló energiát használó fejlesztést tervez a tulajdonos. Mindegy, hogy magas tetős vagy lapos tetős házakból fog állni, a cél inkább az **egységesség**. Fejlesztő vállalja, hogy a HÉSZ módosítás elfogadásával egyidejűleg településtervező által javaslatot fog tenni a lakópark arculatára, mellyel a hatályos településképi szabályozás kiegészíthető.

1.3.2 Különleges területek

Két terület marad beépítésre nem szánt különleges terület besorolásban. A jelenlegi Fk **fogadó központ** elnevezésű területből a Panoráma út mellett megmarad kb. 10 ha. Ez változatlanul jól tud funkcionálni a Turulhoz és egyéb látványosságához vezető út mentén a korábban betervezett és jóváhagyott funkciójában. Az irreális 40 ha-os terület racionálisabbá válik a még mindig nem kis 10 ha-jával.

Az érintett 0166/7-től 0168/4 hrsz. telekig tartó sáv tulajdonosai nem kívánnak csatlakozni a lakóterület fejlesztéshez, és nem kívánnak változtatni a jelenlegi besoroláson sem. A terület olyan meredek, hogy csak részben megművelhető.

A különleges- és a lakó terület csak a telekvégekkel érintkezik, egymást nem zavarják sem mezőgazdasági művelés, sem idegenforgalmi hasznosítás esetén.

A másik beépítésre nem szánt területnek a jele Lt, ami **lovas turisztikai** funkciót takar. Számunkra nem biztos, hogy ez a terület lótartásra, lovas programokra a legideálisabb. Nem zárjuk ki, de nem is kötnénk meg az idegenforgalmat a lovakhoz.

A Fejlesztő erre a telekcsoportha egy tájba illeszkedő karakterű, vadászokat, turistákat, üzletembereket fogadó **szállodát** tervez rendezvényi, wellness, sport-szabadidős szolgáltatásokkal (teniszpályák, fürdő medence, stb.).

Nagyságrendjében 100 fő befogadására lenne alkalmas.

1.4 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRNI KÍVÁNT CÉLOK

1.4.1 Lakó terület fejlesztés

Már régóta témája a városfejlesztésnek a most vizsgált terület beépítése (ezt tükrözi az eddig érvényben volt Megyei Területrendezési Terv, ami a települési térségbe sorolta a Panoráma út és az erdő közötti területet), de határozott tulajdonosi, befektetői szándékok hiányában ez realizálatlan maradt.

A tulajdoni viszonyok alakulása lehetővé teszi ma már, hogy elinduljon a terület fejlesztése. Fő funkcióként **családi házas, kertvárosias lakó területre van igény**, ezt célozza

meg a fejlesztés a jelenlegi „fogadóközpont” megnevezésű területen, a Panoráma út és az erdő között.

Az erdő és az autópálya közötti terület minden szempontból hasznosabb, mintsem hogy szántóföldi művelésben maradjon. A Panoráma út és annak autópálya fölött átvezető hídja jó közúti kapcsolatot biztosít a várossal. A Panoráma út és az autópálya között **jelenleg is vannak lakóterületek**, és vannak olyan üdülő területek, amik gyakorlatilag lakó funkciót töltenek be.

A hrsz. 0171/2 közút markánsan kétfelé osztja a tervezési területet. Az úttól balra eső, magasabban fekvő, az autópályától távolabbi területeket **lakóterületként** kívánja a Fejlesztő hasznosítani, míg a nevezett közúttól jobbra eső, autópálya menti területet **idegenforgalmi, szállás szolgáltató** területnek szánják.

A nevezett felső részen kb. 20 ha alakítható ki lakótelkekké, kb. 6 ha-nyi erdő lenne és kb. 2-3 ha-t foglal el az úthálózat.

Az alsó részen kialakítható kb. 10 ha különleges idegenforgalmi terület, 0,5 ha vegyes terület, 0,5 ha vízgazdálkodási terület és 3-4 ha erdő.

A Fejlesztő célja, hogy a majdani lakók igényeit minél jobban kiszolgálja, olyan gazdag kínálatot állítson ki, ami a városban nem elérhető. Ez egyébként üzleti érdek is, és biztosíték is a Város felé, hogy nem ugyanolyan lakótömbökkel szaporodunk, amiből már sok van, hanem **valami más, valami igényesebb** alakul itt ki.

A gazdag kínálat nyilvánul meg a telekméretekben, hiszen 800-tól 1600 m²-esig terjed a telkek skálája, de nem kizárt a nagyobb sem konkrét igény esetén. Vannak laposabb és meredekebb telkek, eldugottabb és könnyebben megközelíthető telkek. A **családi házas** telektömbökön kívül vannak kis társas házas tömbök, 4 lakásos házak, amik arra szolgálnak, hogy a Város lakásállományát igényes bérlakásokkal, szolgálati lakásokkal gazdagítsák. **Szolgálati lakás** igény van a nemzetközi nagy vállalatok vezető tisztségviselői részére, de az orvosok, tanárok, stb. letelepítésére, fogadására is lehetőséget biztosíthat.

1.4.2 A cél megvalósíthatósága

A tulajdoni viszonyok és a fejlesztői szándék már készen állnak egy városi léptékben is komoly fejlesztésre, melyhez szükséges a hatályos megyei területrendezési terv módosítása, ahogy azt az 1.2.2 pontban részleteztük.

A Fejlesztő készen áll a megyei területrendezési terv módosíttatására, az ehhez szükséges hatásvizsgálat elkészíttetését már megrendelte.

Az előzetes főépítészeti egyeztetés során felmerült, hogy az Építési Törvénybe ütközik-e a tervezett fejlesztés kapcsán a tervek módosítása, vagy nem.

- Az Étv. 7. § (2) úgy fogalmaz, hogy „figyelembe kell venni” a közérdeket és a magánérdeket, a népesség lakásszükségletét, meg még sok mindent, a természet védelmét, stb., stb. Ez a beruházó és a tervező dolga, de ahhoz fejleszteni kell, hogy figyelembe vehesse. Hiszen **a lakóterület fejlesztés egyszerre magán- és közérdek.**

- Az Étv. 7.§ (3) úgy fogalmaz, hogy „érvényt kell szerezni” sok mindennek, de ez sem tiltás, csak feltételeket szab. Például a hivatkozott pont, hogy akkor jelölhető ki új beépítésre szánt terület, ha a tervben **arra a célra, funkcióra „nincs megfelelő terület”**. Nem azt mondja a jogszabály, hogy nincs beépítetlen kertvárosias lakóterület. De nincs „megfelelő” terület, amire azt mondhatja az Önkormányzat, hogy azonos jellegű, értékű, és főleg azonos a realitása. Ezt a másságot, a különbözőséget már részleteztük az előzőekben is, de folytatjuk.

Elfogyott a beépíthető kertvárosias terület, ami megmaradt, arra nincs valós beépítési, fejlesztési szándék, vagy lehetőség, és nincs befektető.

A „valami más” jelentkezik a panoráma gazdagságában, a gazdag választékban, az erdős környezetben, a Fejlesztő által a lakó tömbök közé telepített erdő sávokban, abban a nyugalomban, hogy itt nincs átmenő forgalom, nincs ipari tevékenység, nincs környezet szennyezés. Ezt máshol a Városban nem igen lehet elmondani.

Fentiekben vázolt logika alapján nem kizáró tényező, hogy még van a városrendezési tervben máshol kijelölt, de be nem épült lakóterület. Erre a logikára precedens az Önkormányzat korábbi döntése is azzal, hogy nem rég hagyta jóvá a Szent György lakópark fejlesztést, és most indított el a Fecske utcában belterületbe vonást és mezőgazdasági terület lakó területbe sorolását.

A fenti célok eléréséhez a Város településszerkezeti- és szabályozási terve módosítandó. A településrendezési eszközök módosítása teljes eljárást igényel.

A terület tulajdonosa, a VIEMMA KFT. kezdeményezi a településrendezési eszközök módosítását, és megbízta tervező irodánkat, hogy a szakmai szabályok keretein belül készítsük elő a terület célszerű és gazdaságos hasznosításához szükséges módosítást.

1.5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Javasoljuk tehát a településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosítását az alábbi elvek és sarokpontok szerint:

- A terület közlekedési feltárása változatlanul a Panoráma útról történik.
- A korábbi Kb-Fk2 övezeti szabályozás megmarad a 0166/7, 0168/1-2-3-4 hrsz. telken.
- A korábbi Kb-Lt övezet Kb-Id, **különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi övezetre módosul.**
- A Panoráma út és az erdő között **kertvárosias lakóterületet tervezünk** úgy, hogy a lakótelkek legfeljebb 250 m-re közelíthetik meg az autópályát. A családiházas beépítés jól tájba illeszthető, a tervezett beépítési paraméterek: min. 800 m² / max. 25 % / min. 50 % / max. 6,0 m. Emellett a kertvárosias lakóterületen belül lenne még egy kistársasházás beépítésű építési övezet min. 1200 m² / max. 30 % / min. 50 % / max. 7,5 m beépítési paraméterekkel.
- A lakóterület és a gyűjtő út mellett egy Vi **intézményi vegyes építési övezetet tervezünk** a helyi lakosságot szolgáló óvoda-bölcsőde elhelyezésére.
- A területre **teljes közművesítést** tervezünk.
- A beépítésre nem szánt terület áttervezése beépítésre szánt területre a biológiai aktivitás érték veszteségével jár. Ennek kompenzálására **közjóléti erdő** sávokat iktatunk be a beépítésre szánt telekcsoportok közé és mellé, amik a közparki funkciókat is el tudják látni.
- Figyelembe vesszük a **természetvédelmi szempontokat**. Ennek érdekében előzetes természetvédelmi tanulmány készült, amit a Duna-Ipoly Nemzeti Park szakemberei véleményeztek.

Felmerült a kérdés, hogy a tervezett lakóterület belterületbe vonható-e, mivel külterületekkel határolt. A Földhivatalban azt mondták, hogy a gyakorlat az, hogy a belterületet a

már meglévő belterülethez kapcsolják, de nincs olyan törvény, ami a központi belterületen kívüli belterület létezését tiltaná. (Tatabányán a Síkvölgy is ilyen.)

Ettől függetlenül a **belterülethez kapcsolás is megoldható**. A Panoráma utca, Domboldal utca belterületben van. Onnan a közutak belterületbe vonásával (Panoráma út első szakasza, 0173/2, 0173/4, 0171/2) a belterületi kapcsolat megteremthető.

1.6 VÁRHATÓ INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSEK

1.6.1 Humán infrastruktúra

Lakossági szolgáltatások az OTÉK szerint a lakó telkeken is elhelyezhetőek, célszerűen úgy, hogy egy kisebb üzlet, iroda, műhely a tulajdonos lakásával együtt épül meg.

Humán infrastruktúra fejlesztési igény leginkább gyermek intézmény (óvoda, bölcsőde) vonatkozásában merülhet fel. Erre szánjuk a betervezett vegyes területet egy központi helyen.

1.6.2 A fejlesztési terület közlekedési kihatása a térség közúthálózatára

A közlekedés a Panoráma úton és az autópálya felett átívelő hídon keresztül oldható meg. Onnan a 0172/5, 0173/4 és 0171/2 hrsz. **közutakon** történik a lakó- és az idegenforgalmi terület feltárása.

A további, a lakó területen belüli úthálózat **magánútként kerül megépítésre** és üzemeltetésre.

Buszközlekedés jelenleg is van a belváros és a Turul emlékmű között. Ez némiképp a fejlesztési területet is kiszolgálhatja.

Jelenlegi állapot

A fejlesztési terület az 1. sz. Budapest-Tatabánya-Győr-Hegyeshalom elsőrendű főútról közelíthető meg. A főút 2018. évi forgalma „Az országos közutak 2018 évre vonatkozó keresztmetszeti forgalma” megnevezésű kiadvány szerint: 9749 j/nap (11139 E/nap); amely alapján a főút 50 %-os kapacitás kihasználtságú ezen a szakaszon.

A főút 52+929 km szelvényében található 4 ágú jelzőlámpás csomópont biztosítja a terület helyi közúton való megközelíthetőségét a Tolnai - Panoráma út útvonalon.

A főút kezelője a Magyar Közút NZRt., akikkel későbbi tervfázisban egyeztetni szükséges arról, hogy a jelenlegi jelzőlámpás forgalomirányítású csomópont kapacitása biztosítani tudja-e a fejlesztési terület által generált forgalom miatti forgalom növekedést. Amennyiben nem, úgy a csomópont fejlesztésére lehet majd szükség a beépítésre szánt terület nagy arányú beépültségét követően.

Az érintett helyi közutak jelenlegi forgalmának megismerése érdekében forgalom számlálást tartottunk 2020. október 29-én. A forgalom számlálást a Tolnai utcában végeztük el, a 4 ágú csomópont térségében. Így a számolt forgalmak a legkritikusabb útszakasz forgalmát mutatják, mely az autópályán túli szakaszokon már kisebb.

A forgalomszámlálás eredményét a következő táblázat ismerteti.

Tatabánya, Tolnai utca														
Út típusa: Behatárolt mellékút	Személy- gépjármű	Kis- teher- gépkocsi	Busz			Tehergépjármű						összes forgalom	MOF	
			szülő	csuklós	könnyű	nehéz	pótkocsis	nyerges	spec.	mkp.	kp.			lassú j.
ÉÁNF20120 [j/n]:	1300	47	0	0	7	5	2	0	0	22	37	5	1425	135
ÉÁNF2020 [E/n]:	1300	47	0	0	10	8	6	0	0	15	11	13	1410	134

A számolt forgalmak alapján jól látható – ahogy az várható is volt – hogy a forgalmi terhelés domináns részét a személygépjármű forgalom adja a maga 1300 j/nap forgalmával a teljes 1425 j/nap-os forgalmon belül.

A vonatkozó e-UT 2-1.201 Közutak tervezése útügyi műszaki előírás 1.3. táblázata szerint belterületen 2×1 forgalmi sávú utakon a megfelelő szolgáltatási szinthez tartozó megengedett forgalomnagyság 1500 E/h.

Az elvégzett forgalomszámlálások alapján jelenleg az utca forgalomnagysága 134 E/h. Ez alapján jelenleg a helyi közút 8.9 %-os kapacitás kihasználtságú. Igen jelentős kapacitás tartalékkal rendelkezik!

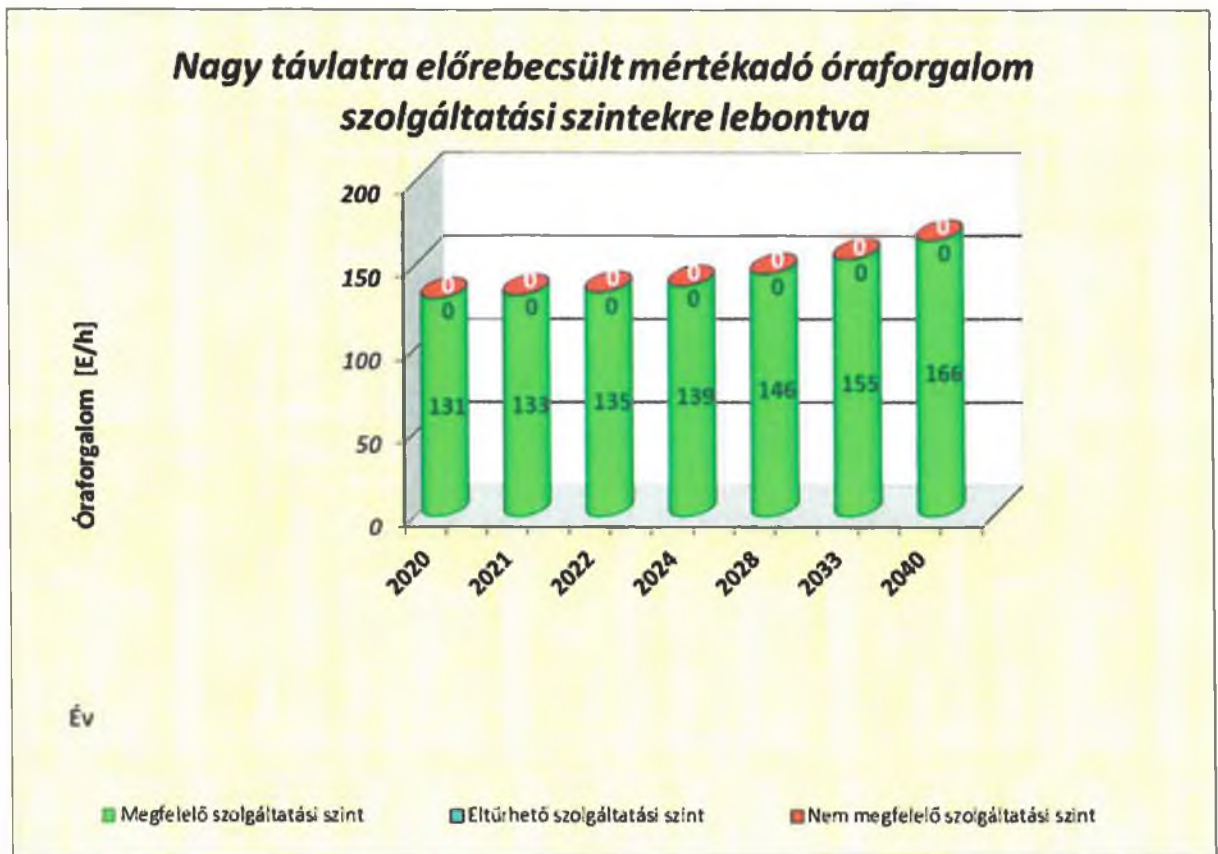
Fejlesztést követő állapot

A tervezett fejlesztés során 226 db lakás és 100 fős szálláshely kerül megvalósításra akkor, amikor a teljes fejlesztési terület beépítésre kerül. A Beruházó tájékoztatása szerint ez az állapot legoptimálisabb esetben is 2030-2035 év környékén várható.

A gazdasági fejlődés hatása kapcsán elmondható, hogy a közúti forgalom nagysága folyamatosan (bár eltérő intenzitással) növekszik. Így ha nem is kerülne megvalósításra a jelenleg tárgyalt fejlesztés, akkor is növekedne a helyi közút forgalma. Erre vonatkozóan az E-UT 02.01.31 Közutak távlati forgalmának meghatározása előrevetítő módszerrel útügyi műszaki előírás ad útmutatást.

A forgalomfejlődés figyelembevételével várható forgalomnövekedést a beruházás nélküli esetre (NÉLKÜLE eset) a következő ábrák szemléltetik:

Tatabánya, Tolnai utca																	
Az út típusa	Behatárolt terület	Összekötő út	Személy- gépjármű	Kis- teher- gépjármű	Autóbusz		Tehergépjármű						Motr- kerékpár	Kerékpár	Lassú jármű	Összes forgalom	MOF [E/h]
					egyes	csuklós	közepesen nehéz	nehéz	pótkocsis	nyerges	speciális						
2020	ÁNF [j/nap]	1300	47	0	0	7	5	2	0	0	22	37	5	1425	135		
	ÁNF [E/nap]	1300	47	0	0	10	9	5	0	0	15	11	13	1410			
2021	ÁNF [j/nap]	1319	48	0	0	7	5	2	0	0	22	37	5	1445	139		
	ÁNF [E/nap]	1319	48	0	0	10	9	5	0	0	15	11	13	1430			
2022	ÁNF [j/nap]	1338	48	0	0	7	5	2	0	0	22	37	5	1465	135		
	ÁNF [E/nap]	1338	48	0	0	10	9	5	0	0	15	11	13	1450			
2024	ÁNF [j/nap]	1376	50	0	0	8	5	2	0	0	22	37	5	1505	139		
	ÁNF [E/nap]	1376	50	0	0	11	10	5	0	0	15	11	13	1491			
2028	ÁNF [j/nap]	1449	52	0	0	8	6	2	0	0	22	37	5	1583	146		
	ÁNF [E/nap]	1449	52	0	0	12	11	6	0	0	16	11	13	1569			
2033	ÁNF [j/nap]	1537	56	0	0	9	7	3	0	0	22	37	5	1675	155		
	ÁNF [E/nap]	1537	56	0	0	13	12	7	0	0	15	11	13	1663			
2040	ÁNF [j/nap]	1648	60	0	0	11	8	3	0	0	21	36	5	1792	166		
	ÁNF [E/nap]	1648	60	0	0	16	14	8	0	0	17	11	13	1784			



Az oszlop diagramokról jól látható, hogy a Tolnai utca forgalma 2040-ben is csak 166 E/h lesz várhatóan, azaz továbbra is jelentős kapacitástartalékkal fog rendelkezni a beruházás megvalósítása nélkül.

A következőkben megvizsgálásra kerül a tervezett fejlesztés által okozott forgalomnövekedés hatása.

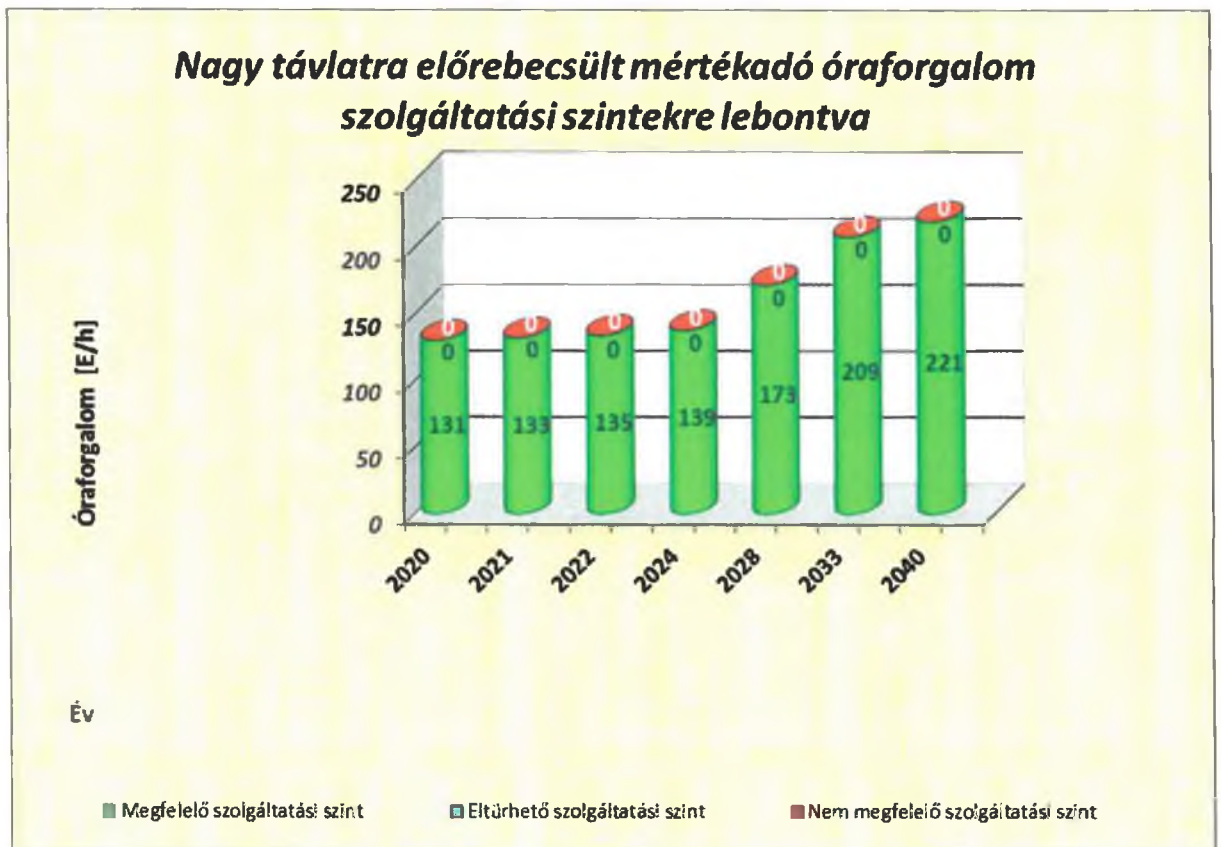
A tervezett lakásszám és szálláshely kapacitás alapján került meghatározásra a várható forgalom növekedés nagysága és a forgalom növekedést okozó járműkategóriák fajtája. Miután jelen esetben lakóterület fejlesztésről beszélünk és kismértékű szálláshelyről, így a forgalom növekedést dominánsan személygépjárművek és kisteherautók fogják okozni.

Értelemszerűen a fejlesztés megvalósítási időszakában elkerülhetetlen, hogy a Tolnai utcában megjelenjen nehéz tehergépjárművek is, de ezek száma, eloszlása nem okozhat extra terhelést.

A forgalom előrebecslésnél úgy kalkuláltunk, hogy 2028-ban és 2033-ban számoltunk egy-egy nagyobb forgalmi terhelés ugrással. Várhatóan a forgalom növekedése folyamatosabb lefolyású lesz, de a modellezést és annak eredményét ez az eltérés nem torzítja.

A következő ábra mutatja be a beruházás megvalósítása esetén várható forgalmi nagyságokat (VELE állapot).

Tatabánya Tolnai utca																
Az út típusa		Személygépjármű	Kistehergépjármű	Autóbusz		Tehergépjármű					Motor-kerékpár	Kerékpár	Lassú jármű	Összes forgalom	MOF [t/h]	
Beleértelmezett	Összekötő út			egyes	csuklós	közepesen nehéz	nehéz	pályás	nyerges	speciális					Összes területi	2
2020	ÁNF (l/nap)	1300	47	0	0	7	5	2	0	0	22	37	5	1425	131	
	ÁNF (t/nap)	1300	47	0	0	10	9	5	0	0	15	11	13	1410	131	
2021	ÁNF (l/nap)	1318	48	0	0	7	5	2	0	0	22	37	5	1445	133	
	ÁNF (t/nap)	1318	48	0	0	10	9	5	0	0	15	11	13	1430	133	
2022	ÁNF (l/nap)	1338	48	0	0	7	5	2	0	0	22	37	5	1465	135	
	ÁNF (t/nap)	1338	48	0	0	10	9	5	0	0	15	11	13	1450	135	
2024	ÁNF (l/nap)	1376	50	0	0	8	5	2	0	0	22	37	5	1505	139	
	ÁNF (t/nap)	1376	50	0	0	11	10	5	0	0	15	11	13	1491	139	
2028	ÁNF (l/nap)	1699	57	0	0	11	9	4	0	0	35	65	7	1887	173	
	ÁNF (t/nap)	1699	57	0	0	15	16	10	0	0	25	20	18	1859	173	
2033	ÁNF (l/nap)	2037	66	0	0	15	13	8	0	0	47	82	9	2287	209	
	ÁNF (t/nap)	2037	66	0	0	21	23	20	0	0	35	28	23	2250	209	
2040	ÁNF (l/nap)	2148	70	0	0	17	14	8	0	0	49	100	9	2415	221	
	ÁNF (t/nap)	2148	70	0	0	26	22	20	0	0	34	33	22	2374	221	



A diagramról látható, hogy a beruházás megvalósítása esetén 2040 évben a helyi közút fogalma 221 E/h lesz.

Ez a nélküle eset 166 E/h-hoz képest 33 %-os növekedést jelent. Ugyanakkor a korábban már hivatkozott lakóutca megfelelő szolgáltatási szintjéhez tartozó 1500 E/h-ás határ forgalomnagyság értékhez képest még mindig elenyésző. A beruházás megvalósításával együtt várható forgalom nagyság esetén is a lakóutca 14,7 %-os kapacitás kihasználtságú lesz!

Fentiek alapján kijelenthető, hogy a tervezett fejlesztés teljeskörű megvalósulását követően se lesz olyan mértékű forgalom növekedés, melyet a jelenlegi közúthálózat ne tudna biztonságosan kiszolgálni, levezetni!

1.6.3 A fejlesztési terület megvalósításának közműfejlesztési vonatkozásai

Ivóvíz ellátás

Az előzetes tervek szerint 226 lakás kerül kialakításra, illetve egy 100 fős szálláshely. Ezen alapadatokból kiindulva lehet meghatározni a várható ivóvíz igényt, melyet a köz-célú hálózatról kell ellátni.

A tapasztalati adatok alapján a következő fogyasztással számoltunk:

1. Családi házas lakóingatlannál 300 l/ingatlan/nap a várható fogyasztás (megjegyezzük, hogy az egyre korszerűbb vízhasználó eszközök miatt ez az érték valószínűleg kevesebb lesz) Innen azok vízigénye:
 - a. $Q_{\text{lakóingatlanok}} = 226 * 300 = 67,8 \text{ m}^3/\text{nap}$
2. 100 fős szálláshely esetében: 200 l/fő/nap fogyasztással számoltunk.
 - a. $Q_{\text{szálláshely}} = 100 * 200 = 20 \text{ m}^3/\text{nap}$

A várható maximális összefogyasztás a fentiek szerint:

$$Q_{\text{össz}} = 87,8 \text{ m}^3/\text{nap}$$

A csúcsp fogyasztást 12 %-nak tételeztük fel, mely így:

$$Q_{\text{víz csúcs}} = 87,8 * 0.12 = 10.54 \text{ m}^3/\text{h ill. } 2.93 \text{ l/s}$$

A számított vízigényt egy D110 PE hálózat biztonsággal meg tudja oldani. Az ÉDV Zrt. hálózatáról – annak fejlesztésével – ez a vízmennyiség biztosítható!

Szennyvíz elvezetés

Az előzőekben ismertetett módon meghatározott ivóvíz mennyiség jelentkezhet terhelésként a szennyvíz csatorna hálózaton. Jelen tervfázisban nem érdemes a fogyasztói veszteséggel, illetve azon vízfelhasználási módokkal számolni, melyek nem jelennek meg a szennyvíz hálózatban.

Így a várható kibocsátott szennyvíz mennyisége megegyezik az ivóvíz felhasználással. Ezt a szennyvíz mennyiséget egy D200 KG csatorna el tudja vezetni. Az ÉDV Zrt. kezelésében lévő városi szennyvíz csatorna rendszer ezt a szennyvíz mennyiséget – a szükséges hálózat fejlesztését követően be tudja fogadni!

Elektromos energia ellátás

A fejlesztési terület elektromos energia ellátása kapcsán Beruházó egyeztetett a Szolgáltatóval. A Szolgáltató tájékoztatása szerint a terület elektromos energia ellátása megoldható a meglévő rendszerről történő lecsatlakozással. A benyújtott elektromos energia igény alapján fogják majd meghatározni a hálózat fejlesztési díjat, és annak beérkezését követően építik ki a fejlesztési területen belüli energia ellátás hálózatát.

Csapadék víz

A csapadékvíz elvezetése is megoldandó, amihez célszerű egy záportárolzó tavat kialakítani. Ennek másodlagos haszna, hogy egyúttal tűzi-víz tározóként is tud funkcionálni.

Összegezve

A közműhálózat kiépítése megoldható, bizonyos erre az is, hogy a Panoráma út másik oldalán, a tervezési terület közvetlen szomszédságában is van lakóterület.

Megvizsgálandó a későbbiekben a szennyvíz városi csatorna rendszerbe való elvezetése helyett a szennyvíz összegyűjtése, és egy helyi szennyvíztisztítóban való tisztítása, ami tisztítás után bevezethető a tűzi-víz tározó tóba, a megfelelő túlfolyóval a csapadék vízzel együtt való elvezetéssel.

1.7- 1.8 VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

Ennek vizsgálata a megyei területrendezési tervmódosítás kapcsán a Natura 2000 hatásbecslés fázisában lesz részletekbe menő feladat.

Előzetesben azt állapítottuk meg, hogy az autópálya mögött, fölött való fejlesztés a Város többi lakóterületére kevésbé lesz megterhelő, mint ha a Város bármely más pontján történne meg a lakóterület fejlesztése, és tudjuk, hogy a Város fejlesztésre alkalmas területe egyre kevesebb.

Megszűnik a szántóföld porszennyezése, ugyanakkor a teljes közművesítés kizárja a használat során keletkező szennyezést.

A fejlesztési terület zajkibocsájtása elenyésző az autópálya jelenlegi és annak a fejlesztése utáni zajterhelése mellett. Ugyanakkor az autópálya zajterhelését lecsökkenti a házak 250-900 m-es távolsága és a betervezett erdősávok.

Figyelembe vettük, hogy a tervezési terület része a Natura 2000 területnek, és határos azzal az erdővel, ami már a tájvédelmi körzethez tartozik. Ennek érdekében előzetes természetvédelmi tanulmány készült, amit a Duna-Ipoly Nemzeti Park szakemberei véleményeztek. A beépíthetőséget nem zárták ki, de előírták a tájvédelmi körzet határa mentén az 50 m széles védő zöld sávot, amit a szabályozás részeként biztosítunk.

A családi házas terület fásított, virágos, kertés terület a természeti értéket jelentő erdő élő világa (madarai, rovarai) számára **sokkal kedvezőbb** szomszédságot jelentenek majd, mint a megművelt vagy műveletlen szántó föld. Puffer területet képez az erdő és az autópálya között.

A 30 ha szántó és rét helyén **6 ha erdő** és a lakótelkek min. 50 %-os zöldfelületével még **12 ha-nyi fásított kertterület** várható.

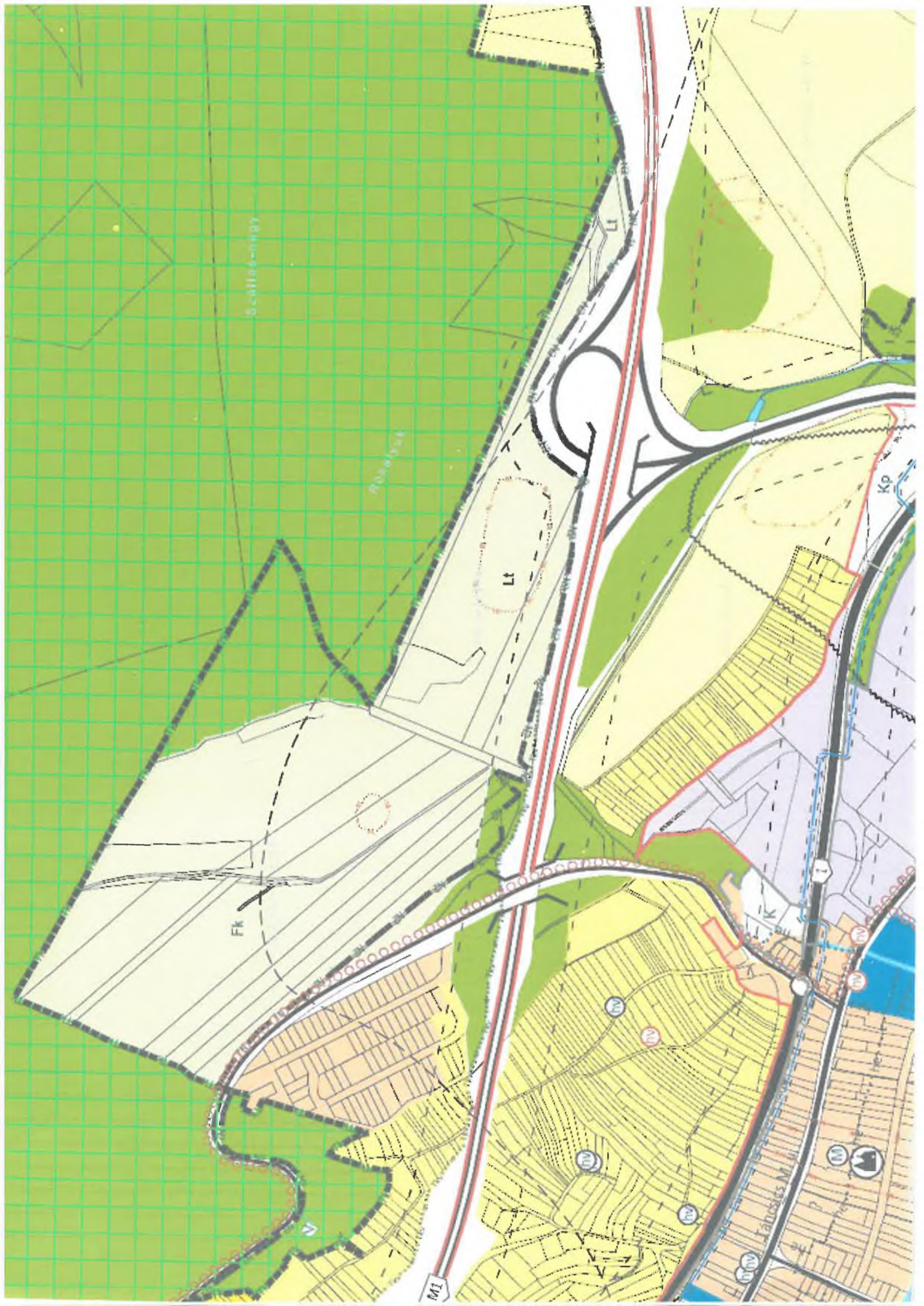
Örökségvédelmi értéket képez két régészeti lelőhely a tervezési területen belül. Ezek feltárásával **az érték nem vesz el** a beépítés esetén.

1.9 A TELEPÍTÉSI TERV MELLÉKLETEI

- Hatályos településszerkezeti terv részlet
- Hatályos szabályozási terv 1.5. szelvénye
- Térképpel kombinált légi felvétel a területről
- DINPI tájékoztató levél
- Megyei térségi szerkezeti terv 2011-2020 részlete
- Megyei térségi szerkezeti terv 2020. VI. 25. részlete

2.1 Területfelhasználási javaslat tervlap

2.2 Telekalakítási javaslat tervlap





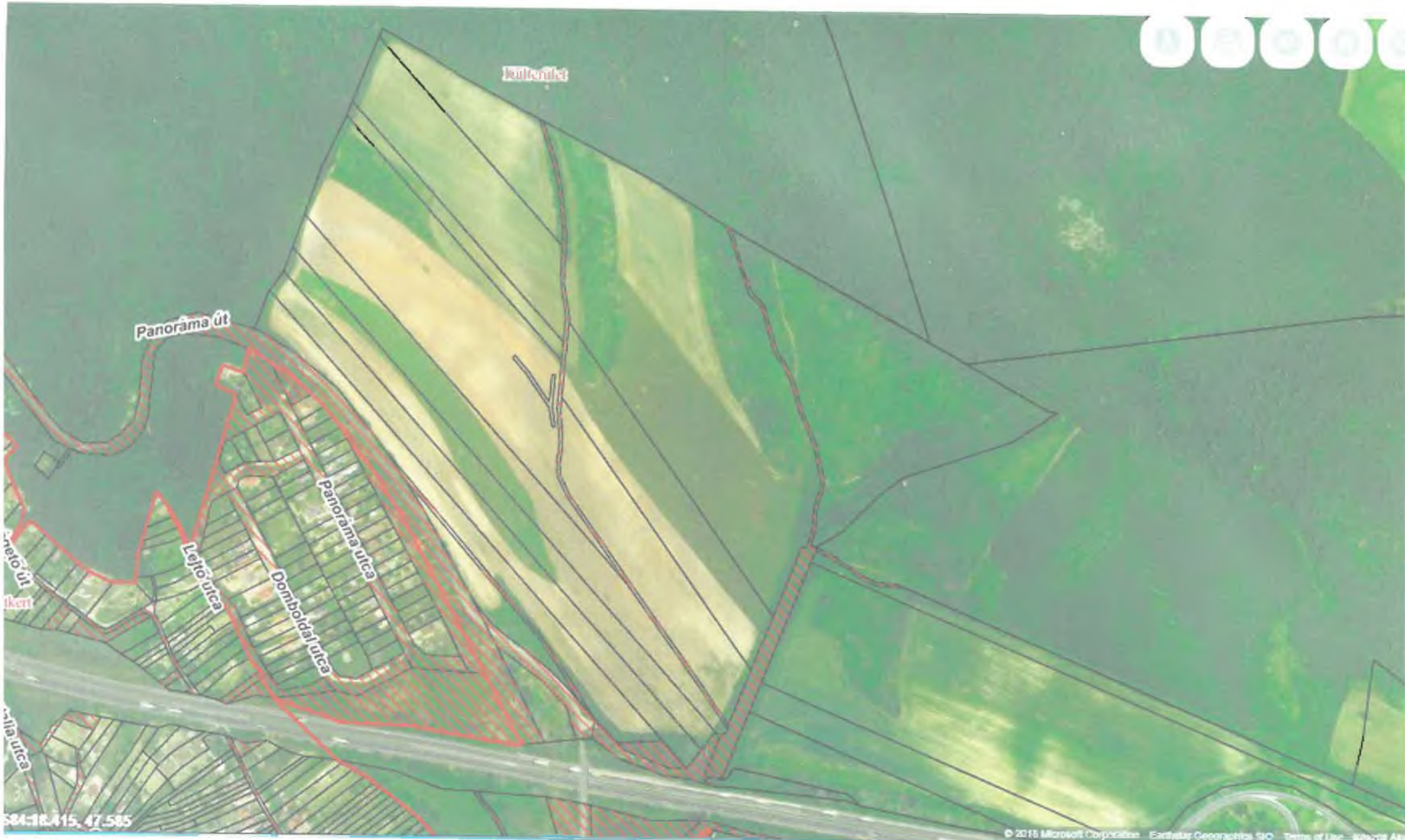
TATABANYA SZABÁLYOZÁSI TERVE

Vértestolna

5

1	2		
3	4	5	6
7	8	9	10
11	12	13	14
15	16	17	18
	19	20	21
		22	





hullterület

Panorama út

Panorama útca

Lejto útca

Domboldal útca

Lejto útca

Lejto útca

584-18.415, 47.585



Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu
KÉR azonosító: DIP, KRID: 711100335

*Kérjük, válaszában hivatkozzon
ügyiratszámunkra és ügyintézőnkre!*

ÜL.sz.:289/2019.
Ü.int.: Vrabély Panni
Tárgy: Tájékoztatás a Tatabánya 0191/3
valamint a 0168/6-8 és 0170/3 hrsz-ú ingatlanok
hasznosításával kapcsolatban
Hiv.sz.: -

**Halász Tibor úr,
ügyvezető**

Viemma Kft.

Tatabánya
Tulipán köz 14.
2800

Tisztelt Halász Tibor Úr!

A Tatabánya 0191/3-6 valamint a 0168/6-8 és 0170/3 hrsz-ú ingatlanok hasznosításával kapcsolatban küldött megkeresésére válaszul Igazgatóságunk a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III.30.) Korm.r. 37.§ aa) pontja alapján táj- és természetvédelmi szempontból az alábbi tájékoztatást adja:

Tatabánya 0191/3-6 hrsz-ú ingatlanok gazdasági-kereskedelmi területként történő fejlesztése

A kérdéses területet az alábbi táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alá tartozó területek érintik.

- az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Natura2000 Kr.) által kihirdetett Natura2000 hálózathoz tartozó, Gerecse elnevezésű, HUDI10003 jelű különleges madárvédelmi terület.
- az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben (a továbbiakban: OTvT.) meghatározott tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete.

A korábbi években két más típusú hasznosítási elképzelés is volt erre a területre vonatkozóan (kamionparkoló és lovas rekreációs terület). A beépítés intenzitását illetve a burkolt felületek arányát figyelembe véve ez a hasznosítás valamivel talán kedvezőbb lehet, mint ha

kamionparkoló valósulna meg, bár ezt csak feltételezni tudjuk, hiszen a beruházással járó beépítési paraméterekről nem nyújtott tájékoztatást a mellékelt anyag.

Tatabánya 0168/6-8 és 0170/3 hrsz-ú ingatlanok lakóterületként történő fejlesztése

A kérdéses területet az alábbi táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alá tartozó területek érintik.

- az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Natura2000 Kr.) által kihirdetett Natura2000 hálózathoz tartozó, Gerecse elnevezésű, HUDI10003 jelű különleges madárvédelmi terület.
- az OTTrT. által meghatározott tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete.

A korábbi években egy más típusú hasznosítási elképzelés is volt erre a területre vonatkozóan (beépítésre nem szánt fogadóközpont). A beépítés intenzitását illetve a burkolt felületek arányát figyelembe véve ez a hasznosítás kedvezőtlenebb lehet, mint ha ez a korábbi elképzelés valósulna meg, bár ezt csak feltételezni tudjuk, hiszen a beruházással járó beépítési paraméterekről nem nyújtott tájékoztatást a mellékelt anyag.

Összességében:

A Natura2000 Kr. 4. § (1) és (3) bekezdése értelmében a Natura2000 terület kijelölésének célja az azokon található, kijelölésük alapjául szolgáló fajok és kijelölésük alapjául szolgáló élőhelyek természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a kijelölésük alapjául szolgáló természeti állapot és az azt létrehozó, illetve fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása. A kereskedelmi-gazdasági- illetve a lakóterület kiszabályozása nem szolgálja ugyan a Natura2000 terület természetvédelmi kezelését, illetve ahhoz nem szükséges, de el tudjuk fogadni a Natura2000 hatásbecslési dokumentáció azon végkövetkeztetését, amely szerint a területek jelenlegi intenzív mezőgazdasági- és erdőművelése nem teszi lehetővé értékes természetközeli élőhelyek kialakulását, védett fajok megtelepedését, és a kereskedelmi- illetve lakóterület célú hasznosításból fakadóan a Natura2000 területre nézvést jelentős hatással nem kell számolni. A területek e célokra történő hasznosításával szemben előzetesen nem emelünk kifogást, ugyanakkor végleges véleményünket a konkrét szabályozási paraméterek ismeretében tudjuk majd meghozni.

Felhívjuk a figyelmet, hogy mind a két tervezési terület közvetlenül határos a Gerecsei Tájvédelmi Körzet országos jelentőségű védett természeti területtel, így mindkét esetben kérjük, hogy a beépítéssel, burkolt felülettel igénybe venni kívánt területrészek 50 m-nél jobban ne közelítsék meg a védett természeti területet.

A kíméletre javasolt területek megóvására tett intézkedéseket mindkét beruházási terület esetében kérjük majd beépíteni a kidolgozásra kerülő településrendezési eszközökbe.

Kérjük a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat készítése során a táj- és természeti adottságokat figyelembevevő szerves településfejlesztés megvalósítását, a táj képének kedvező irányba történő befolyásolását, a tervezett fejlesztések, elképzelések olyan módon történő megtervezését, hogy a táj jellege, esztétikai, természeti értékei, a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megóvása biztosítható legyen. Hangsúlyozottan kérjük az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.)

Kormányrendeletben meghatározott építési lehetőséget a helyi táji- és természeti adottságoknak megfelelően szűkíteni.

Mindezen észrevételeinket a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény támasztja alá.

A fejlesztésekkel összefüggésben a biológiai aktivitásérték szinten tartását is szem előtt kell majd tartani a településrendezési eszközök módosítása folyamán.

Személyes egyeztetést akkor tartanánk célszerűnek, ha a beruházási területekre vonatkozó konkrét szabályozási paraméterek, a megközelítő és feltáró útvonalak, stb. már ismertek lesznek.

Kérjük tájékoztatásunk szíves tudomásul vételét.

Budapest, 2019. január 11.

Üdvözlettel:

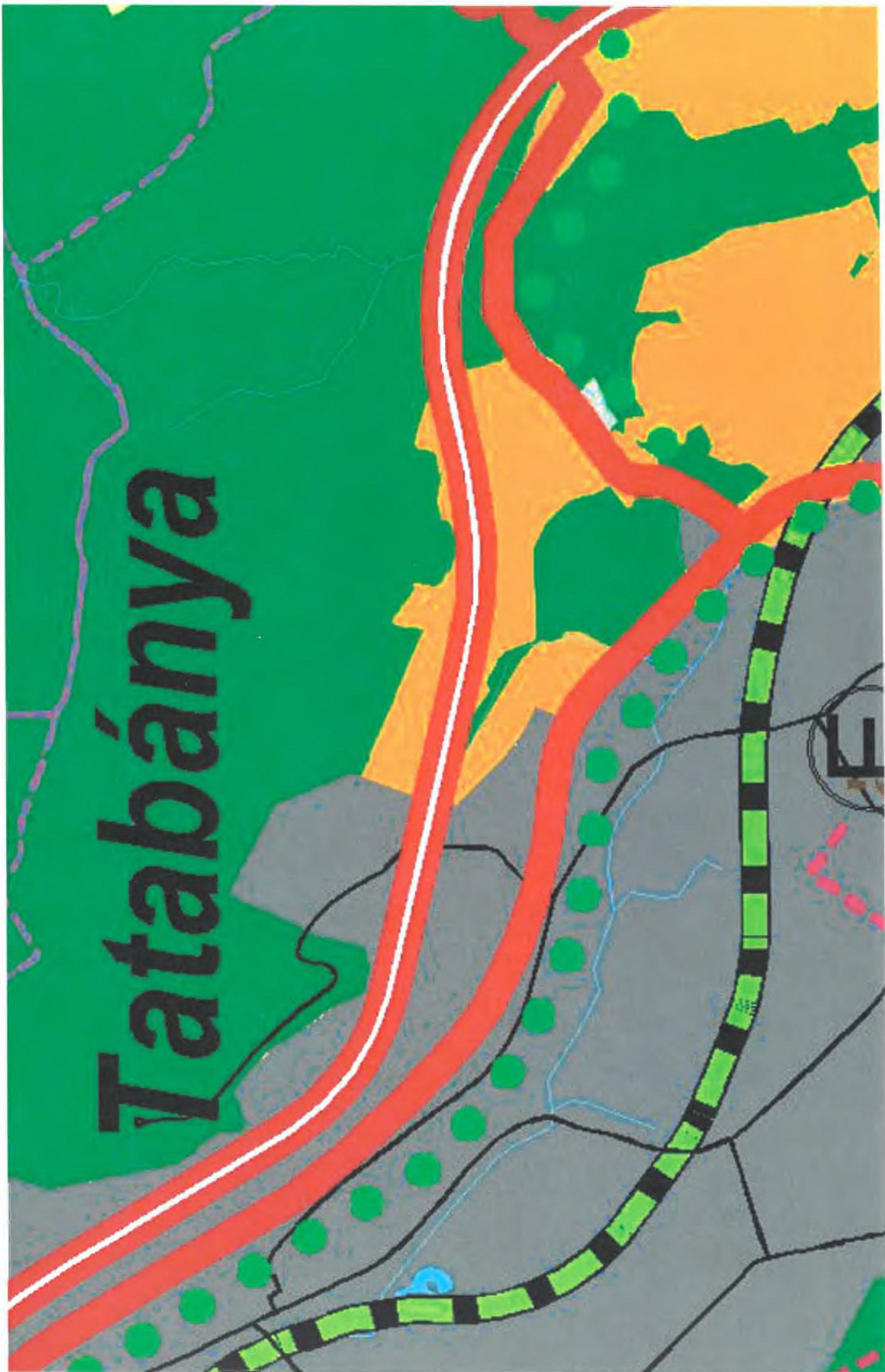
Füri András
igazgató megbízásából

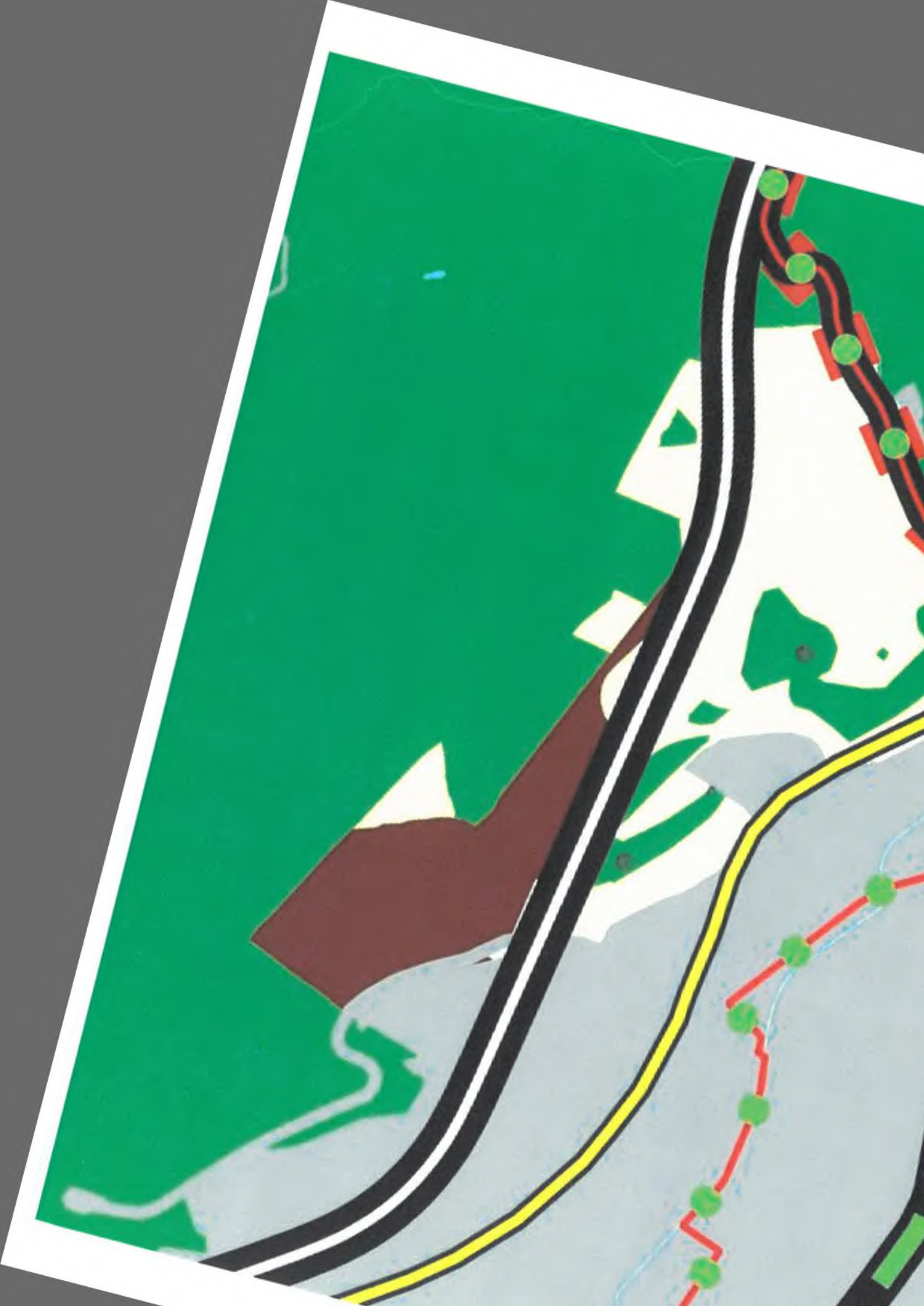


dr. Kézdy Pál
szakmai igazgatóhelyettes



Tatabánya





TATABÁNYA
M1 ÓVÁROSI CSOMÓPONT FELETTI TERÜLET
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI JAVASLAT - 2020
M = 1 : 10000
 Készült az állami alapadatok felhasználásával



JELMAGYARÁZAT

Meglévő Tervezett

	Tervezési terület határa
	Kertvárosias lakóterület
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági ter.
	Vegyes terület
	Különleges terület, fogadóközpont
	Különleges terület, idegenforgalom
	Erdő terület
	Mezőgazdasági kerterület
	Általános mezőgazdasági terület
	Vízgazdálkodási terület
	Autópálya
	Gyűjtő út
	Kerékpárút

Védelmi rendelkezések:

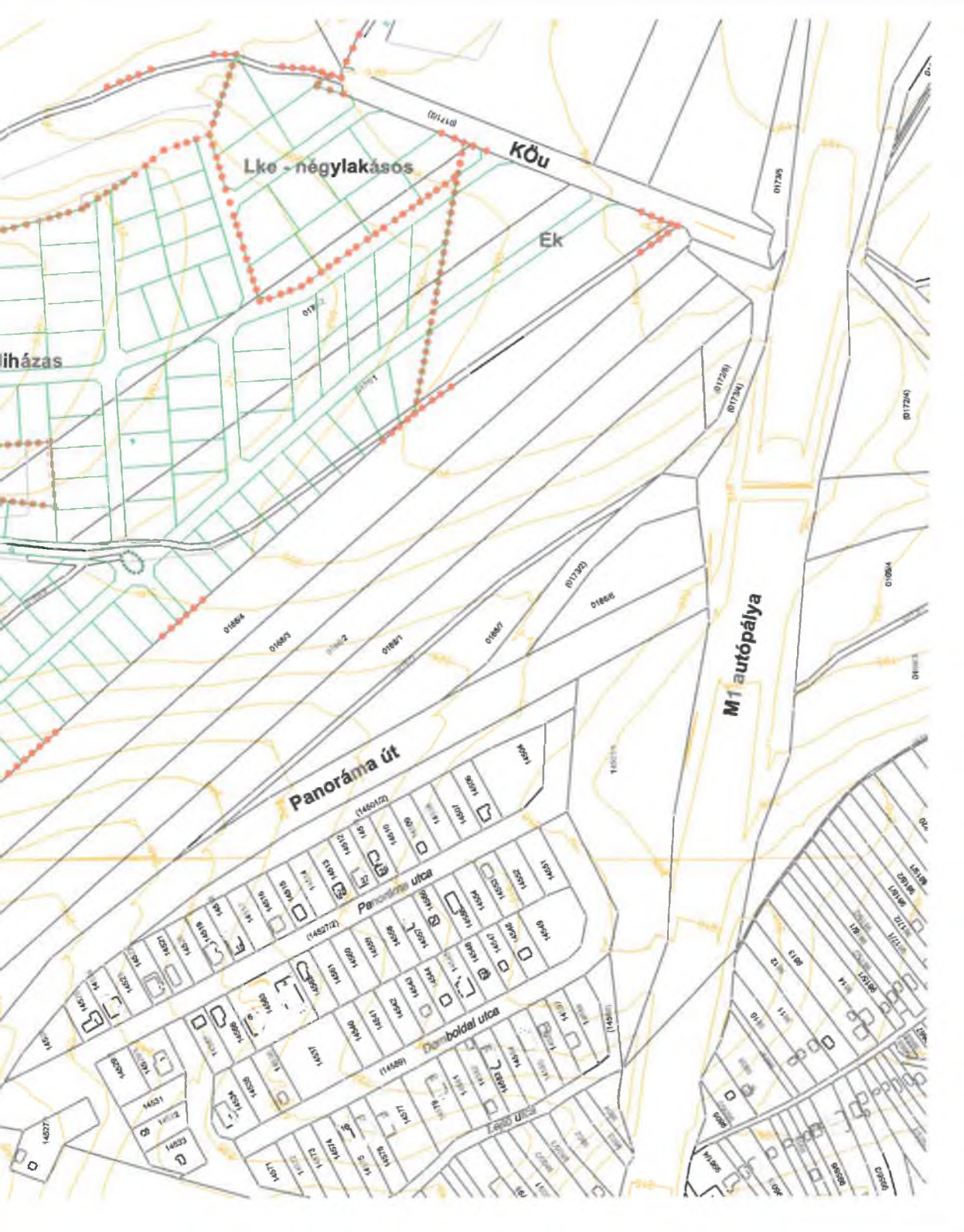
	Natura 2000 terület
	Tájvédelmi körzet
	Régészeti lelőhely
	Tájképvédelmi terület

LT-PLAN BT.
 Tatabánya, Tatra u. 1/A.
 LÁSZLÓ TIBOR okl. építész mérnök
 TT - 1/11 - 0086

TATABÁNYA
M1 ÓVÁROSI CSOMÓPONT FELETTI TERÜLET
LAKÓ TELEKALKÍTÁSI JAVASLAT - 2020
M = 1 : 4000



LT-PLAN BT.
Tatabánya, Tátra u. 1/A.
LÁSZLÓ TIBOR okl. építészmérnök
TT - 1/11 - 0086





KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám: KE/8/43-2/2021.

Tárgy: Szakmai vélemény lakóterületi fejlesztéssel kapcsolatban

Földi Zoltán Attila
települési főépítész
Tatabánya MJV Polgármesteri Hivatal

foepitesz@ph.tatabanya.hu

Tisztelt Főépítész Úr!

A 2021. január 26-án, e-mail-en érkezett, az M1 autópálya feletti rész fejlesztésével kapcsolatos levelére az alábbi tájékoztatást adom:

1. Új beépítésre szánt terület kijelölése:

Új beépítésre szánt területek kijelölésénél igazolni kell a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MoTrT) 12. §-ában foglalt kitételek teljesülését:

”8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 7. § szerint:

„(1) A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

(2) A településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni

- a) a népesség demográfiai változását, lakásszükségletét,
- b) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire,
- c) a helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzését,
- d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyag-lelőhelyek biztosítását,
- e) a helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentését, az integráció elmélyítését,
- f) a közlekedési kényszer csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását,
- g) az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,
- h) a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltáruló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,
- i) a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait,
- j) a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,
- k) a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,
- l) az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét,
- m) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit,
- n) az ásványvagyon-gazdálkodás érdekeit,
- o) az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását, valamint
- p) a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatását.

(3) A (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése - különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás - érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:

- a) a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, részbeni összegyűjtése és helyben tartása biztosításának az adottságok és a lehetőségek szerinti figyelembevételével,
- b) újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,
- c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló quűrúvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,
- d) a termőföld igénybevételével járó, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,

e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.”

Fentiek figyelembe vételével lehet meghatározni, hogy az új területkijelölés a jogszabályoknak megfelel-e. A telepítési tanulmányterv egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. Véleményem szerint már ebben célszerű tisztázni, hogy a területfejlesztés a hatályos jogszabályoknak megfelel-e, mert a későbbi eljárások során ez akadályt jelenthet a megvalósításban.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) szerint a telepítési tanulmányterv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél határozza meg, a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az Eljr. 7. melléklete figyelembevételével az önkormányzati főépítész határozza meg.

Amennyiben szakmailag nem támasztja alá kellő mértékben a dokumentáció az önkormányzat döntését, lehetősége van a főépítésznek, hogy annak kiegészítését kérje.

2. A Megyei Területrendezési Terv módosítása

A településrendezési terv nem lehet ellentétes a Megyei Területrendezési Tervvel. A levélben vázolt fejlesztést az Eljr. szerint teljes eljárásban kell véleményeztetni. **A véleményezési szakaszban az alátámasztó dokumentációban, illetve a tervezett szerkezeti tervben a megyei tervvel való összhangot igazolni kell.** A megyei tervet kizárólag a megyei önkormányzat módosíthatja, melynek eljárási szabályait a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet tartalmazza.

Fentiek alapján szakmailag megalapozott döntést csak annak tudatában lehet hozni, hogyha elhárult az akadály a megyei terv módosítása elől, illetve a települési tanulmányterv tisztázta a beruházás megvalósításának minden fontos részletét.

A kiadmányozási jog Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Kormány megbízottjának a kiadmányozás rendjéről szóló 9/KMB/2020. (IV.01.) számú utasítása II. fejezetének 11.2. pontjaiban foglaltakon alapul.

Tatabánya, az elektronikus bélyegző szerinti időpontban

Tisztelettel:

Dr. Kancz Csaba

kormány megbízott nevében és megbízásából:

Faragóné Godó Mária

állami főépítész



*Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzati Hivatal
Megyei főépítész*

Szám: VI.54/2021

Tárgy: Tatabánya M1 – Panoráma út menti
fejlesztési terület

**Tatabánya Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Főépítész Iroda
2800 Tatabánya, Fő tér 8.**

Földi Zoltán Attila főépítész részére

Tisztelt Főépítész Úr!

A Tatabányán, az M1 autópálya északi oldalán, a Panoráma út mentén tervezett lakóterületi fejlesztési elképzelés településrendezési és területrendezési vonzata miatti megkeresésére az alábbi választ adom:

A terület Tatabánya MJV hatályos településszerkezeti terve szerint beépítésre nem szánt különleges terület, fogadóközpont céllal. Ebben az övezetben a szabadidő eltöltését, a szabadtéri sportolást, az ismeretterjesztést, a természeti értékek bemutatását, az oktatást, a turisták fogadását, a vendéglátást szolgáló építmények helyezhetők el.

E felhasználási módot figyelembe véve a megyei területrendezési tervben a terület sajátos területfelhasználású térségbe került, hiszen a 2018. évi CXXXIX. törvény 5.§ (2) az 5 ha-nál nagyobb egyes egészségügyi, sportolási, rekreációs, megújuló energiahasznosítási, közlekedési és honvédelmi területeket e kategóriába kell sorolni.

Főépítész úr tájékoztatása szerint a terület tulajdonosa e felhasználási mód helyett beépítésre szánt, kertvárosias lakóterületet kíván kialakítani, melyre telepítési tanulmánytervet készítettett.

A tervezett fejlesztés a fenti jogszabályok szerint sem a megyei területrendezési tervvel, sem Tatabánya MJV hatályos településrendezési eszközeivel nincs összhangban.

A megyei területrendezési tervek készítésére és módosítására vonatkozó jogszabályok a módosítást nem zárják ki. Meg kell azonban jegyezni, hogy a terv módosításáról a vonatkozó jogszabályok közül csak a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (23/B.§) és a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet (3.§) tesz említést.

A 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet 3.§ szerint a területrendezési terv módosítására az új területrendezési terv egyeztetésének és elfogadásának rendjére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy az elfogadott területrendezési terv módosítása - az előkészítő és javaslattevő fázis összevonásával – egyfázisú tervezési és egyeztetési folyamatban is elvégezhető.

A 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet 8.§ szerint területrendezési terv készítése vagy módosítása szükségességének megalapozása céljából területrendezési tanulmányterv készíthető, amely az új területfejlesztési, ágazati koncepcióknak és programoknak, valamint a

műszaki infrastruktúra-hálózatoknak és egyedi építményeknek az elfogadott területrendezési tervekkel való összhangját vizsgálja.”

Ez a következőket vonja maga után:

- A területrendezési terv módosítás tervi anyagát a 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet 7. melléklete (a területrendezési tervek részletes tartalmi követelményei), és 9/A. melléklete (a területrendezési tervek megalapozását szolgáló területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat tartalmi követelményei) szerint kell összeállítani.
- A területrendezési terv módosítás dokumentációját csak területrendezési jogosultsággal rendelkező tervező készítheti.
- A tervezési folyamat elindítására, az egyeztetés lebonyolítására és a módosítás elfogadására a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény és a már idézett 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.
- Az eljárás megindításához szükséges a KEM Közgyűlésnek a 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet 8.§ szerint elkészített területrendezési tanulmányterv alapján meghozott támogató határozata,
- A területrendezési tanulmányterv és a módosítás költségeit ugyanezen rendelet 2.§ (1) alapján a kérelmező viseli, melyről írásos megállapodást kell kötni.

Az eljárás megindításához szükséges döntés, az egyeztetési folyamat és az azt lezáró döntés és hatályba lépés mintegy 8 – 12 hónapnyi időt igényel.

Látható, hogy a megyei területrendezési terv módosítása idő- és forrásigényes feladat, és önmagában építési jogokat nem keletkeztet, a fejlesztés megvalósításához szükség van Tatabánya Megyei Jogú Város Önkormányzatának egyetértésére és a településrendezési terv módosításra is. Ezért ennek a folyamatnak a megindítása csak abban az esetben célszerű, ha az érintettek között a módosítás célját és a költségek viselését illetően konszenzus jön létre.

Tatabánya, 2021. március 25.

Üdvözlettel:

Pengő Julianna sk.

Tatabánya MJV Polgármesteri Hivatala

2800 Tatabánya, Fő tér 6.

Főépítési Iroda

Szennay István aljegyző úr részére

Földi Zoltán főépítész úr részére

Tárgy: Tatabánya, Panoráma u. melletti területek és M1 óvárosi (56. sz.) csomópont feletti terület Településrendezési eszközök módosítása

Tisztelt Aljegyző Úr!
Tisztelt Főépítész Úr!

A VIEMMA Kft. képviselőjében 2020.06.05 -én megkerestem Tatabánya Megyei Jogú Város Főépítési Irodáját azzal a szándékkal, hogy kezdeményezzem a Tatabánya, Panoráma u. melletti területek és M1 óvárosi (56. sz.) csomópont feletti terület Településrendezési eszközök módosítását. A megkereséssel egyidejűleg csatoltam a tervezett módosítással kapcsolatban LT-Plan Bt. által készített „Tatabánya M1 Óvárosi csomópont feletti terület – Telepítési Tanulmányterv 2020” című dokumentációt. E dokumentáció bemutatja fejlesztési tervem, mely szerint a tervezett terület egy részén lakó – családi házas övezet, másik részén kereskedelmi / gazdasági (NEM ipari) funkció valósulna meg. A telepítési tanulmányterv része a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága által kiadott támogató levél, melyben az Igazgatóság előzetesen nem emel kifogást a tervezett fejlesztéssel kapcsolatban.

E levél alapjául szolgált a mindkét funkcióval kapcsolatban, az EURONATUR Bt. (Képviseli: Musicz László okleveles építőmérnök – humánökológus, környezet -és természetvédelmi szakértő) által készített Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció.

Az elvégzett vizsgálatok alapján sem a Tatabánya, Panoráma út északkeleti oldalán tervezett mezőgazdasági területeknek a kertvárosias lakóövezetbe történő átsorolása, sem az M1 autópálya Tatabánya-Óváros lehajtónál jelenleg lovasturisztikai szabályozású területnek kereskedelmi/idegenforgalmi övezetbe történő átsorolása **nem gyakorol jelentős negatív hatást** az érintett illetve közeli Natura 2000 területek (a „Gerecse” különleges madárvédelmi terület (SPA), a „Gerecse” kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület) jelölő madárfajaira, élőhelyeire, illetve az egyéb védett növény- és állatfajokra.

A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága fentebb hivatkozott levelében rögzíti, hogy a hatásbecslés végkövetkeztetését el tudja fogadni, mely szerint a lakóterületi és kereskedelmi/idegenforgalmi hasznosításra tervezett területen – a Natura 2000 jelleg ellenére – **jelentős hatásokkal nem kell számolni.**

A Főépítési Iroda a tárgyi témára reagálva több körben tette fel kérdéseit a projekttel kapcsolatban. E kérdéseket tételesen megvizsgáltuk és megválaszoltuk, Főépítész úr kérésére a Telepítési Tanulmánytervet (1. sz. melléklet) az elmúlt év őszén kiegészítettük.

Időközben a megyei terv módosításának kérdését szintén megvizsgáltuk, állami főépítéssel és megyei főépítéssel egyeztetést szerveztünk. A megyei terv módosítására jogosult



VIEMMA

tervezőcéggel (Város-Teampannon Kft.) a kapcsolatfelvétel megtörtént és a módosításhoz szükséges Natura 2000-es hatásbecslést (2.sz. melléklet) elkészítettük. Továbbá tájékoztatni szeretném, hogy a megyei terv módosításának kezdeményezését hivatalosan megtettem.

Továbbra is úgy gondolom és a piaci visszajelzések is ezt mutatják, hogy Tatabányán évek óta problémát jelent a rendelkezésre álló lakócélú, építési telkek kínálata. Nem, vagy csak kis mértékben tudja a kínálat kielégíteni a jelentkező keresletet.

A városban továbbra sincs egy nagyobb volumenű, minőségi lakókörnyezetet biztosító fejlesztés, mely hosszú távon is megoldaná e problémát. A természet közelébe, modern új építésű lakókörnyezetbe költözni vágyó családok, vállalkozók az elmúlt évtizedek alatt számos esetben a környező településeket választották (Pl.: Tata Remeteség, Fácános kert, Vértesszőlős, Környe, Vértessomló) új otthonuk kialakítására. Vállalkozásuk, napi feladataik ugyan városunkban van, de egy idő után lokálpatrióta szemléletük is a szomszéd településekre irányul. A tatabányai lakossági igények mellett nem elhanyagolható az ipari parkunkban működő cégek dinamikus fejlődése. Kvalifikált munkaerőre, családok letelepedésére meglátásom szerint a hosszabb távon, a jövőben is szükség lesz. Minőségi lakásokra és új kertés / családi házas övezet biztosítására határozott igény van.

A Panoráma út túloldalán szintén lakóövezet van, mely napjainkra teljesen beépült. Ebből is látszik, hogy van igény a természetközeli lakócélú telkek kialakításra.

Fejlesztési koncepcióm e problémára nyújt kiváló megoldást. Lokálpatriótaként hiszem, hogy a város érdekeit szolgálja a tervezett cél. A projekt eddigi előkészítésére jelentős időt és erőforrást biztosítottam. Nem tettem, volna, ha nem látnám a tervezett cél iránti igényt, értelmet és városunk szempontjából a pozitív hatást.

Tájékoztatni szeretném Aljegyző urat és Főépítész urat, hogy a fejlesztési koncepciót és a hatályos településrendezési eszközök módosítására vonatkozó kérelmemet Polgármester asszonynak és a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság elnökének is egyúttal megküldtem. Polgármester asszonytól a településrendezési eszközök módosításának elindításáról szóló döntés meghozatalát kértem, míg bizottsági elnök úrtól a településrendezési eszközök módosításának elindításáról szóló bizottság általi véleményezést.

Tisztelettel kérem Aljegyző urat és Főépítész urat, hogy a projekt előrehaladását támogatni és a hatályos településrendezési eszközök módosításának elindítása kapcsán a szükséges döntések előkészítést megtenni szíveskedjenek. A módosítás költségét településfejlesztési megállapodás keretében természetesen vállalom.

Tatabánya, 2021. június 08.

Üdvözlettel



Halász Tibor
ügyvezető

LT-PLAN BT.
Tatabánya, Tátra u. 1/A

Tel: 30/277-0081
Fax: 34/511-146
E-mail: lt.plan127@gmail.com

TATABÁNYA
M1 óvárosi csomópont feletti terület

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2020



Településtervező: LÁSZLÓ TIBOR okl. építészmérnök
településrendezési vezető tervező
TT-1 / 11-0086



Szakági tervező: BUSZ TAMÁS építőmérnök
Tkő / 11-0610, KÉ-K / 11-0610

1.1 AZ ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

A tervezés tárgyát képező területet keletről az M1 autópálya óvárosi csomópontja, délről az M1 autópálya, nyugatról a Turul út (vagy Panoráma út) és északról a Gerecse erdősége határolja.

A tervezés kiterjed a VIEMMA KFT. érdekeltségi körébe tartozó telekcsoportha az alábbiak szerint:

Hrsz. 0168/5-6-7-8-9, 0170/1-2-3, 0191/3-4-5-6 és 0203/12,

valamint az Önkormányzat tulajdonát képező hrsz. 0169 és 0171/2 út-telkekre.

A terület megközelítése a Panoráma útról történik, az M1 feletti híd után egy földút kanyarodik le a mezőgazdasági területre. A tervezés része ennek az útnak a fejlesztése is.

1.2 A TERÜLET ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

1.2.1 Állapot felvétel

A Fejlesztő területei szántó, legelő és erdő művelési ágban vannak, csak részben hasznosítva, megművelve. Az önkormányzati utak részben földutak, részben árok van rajtuk, részben már fizikailag nem is léteznek, csak a tulajdoni lapon.

A fejlesztésre szánt terület erősen lejtős. Mélypontja az M1 autópálya mellett van Bf. 190 m szinten, a legmagasabb pontja az erdő mentén van Bf. 265 m szinten. Ez az adottság a mezőgazdasági hasznosításnak nem előnyös (éppen ezért a meredekebb területek beerdősülése elindult), de a beépítés során **adhat olyan plusz attraktivitást**, ami kompenzálja a többlet fejlesztési költségeket.

A szomszédos területek:

- a) A Gerecse hegység erdőségének alsó szakasza, ami a tájvédelmi körzet határát is képezi. Vadvédelmi hálós kerítéssel az erdő és a fejlesztésre szánt terület fizikailag is külön válik, az átjárás kizárható.
- b) Az M1 autópálya szintben elkülönül a fejlesztésre szánt területtől (kb. 5 m-rel magasabb). Az autópálya fejlesztés plusz területigénye már eldöntött és ismert, azt a tervezés során figyelembe tudjuk venni.
- c) A tervezési terület és a Panoráma út között van a 0166/7, 0168/1-2-3-4 hrsz. telekcsoportha, amelyeknek a tulajdonosai nem kívánnak a fejlesztéshez csatlakozni, marad a jelenlegi mezőgazdasági hasznosítás, valamint ezek közé ékelődik be a hrsz. 0167 önkormányzati földút, ami ugyancsak nem érintett.
- d) A Panoráma út másik oldalán már **lakóterület** van, hasonlóképpen, mint amit a tervezési-, fejlesztési szándék is tartalmaz.

1.2.2 A tervekben rögzített státusz

Komárom-Esztergom megye Területrendezési Tervében a Panoráma út melletti telektömb (hrsz. 0166/7-től 0170/3-ig) **városias települési térségben volt**, ami bármilyen területfelhasználást, bármilyen építési övezet betervezését lehetővé teszi. Ez volt hatályban 2011-től 2020-ig. Ez volt hatályban akkor, amikor a Fejlesztő a területet megvette, és a fejlesztés előkészítését elindította.

2020. VI. 25-én új Területrendezési Tervet hagytak jóvá, ami már **sajátos területfelhasználású térségbe sorolta** ezt a területet. Ezen belül már csak honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő, gazdasági vagy intézmény terület alakítható ki, de például lakóterület nem.

Ezt tükrözi a Város jelenleg hatályos szerkezeti és szabályozási terve is, ami **beépítésre nem szánt különleges területet határoz meg**. A Panoráma út és az erdő között Fk jellel fogadó-központ funkciót tartalmaz a terv, az M1 autópálya és az erdő közötti sávban Lt jellel lovas turisztikai funkciót javasoltak.

Az Fk jelű terület kb. 40 ha terjedelmű, az Lt jelű terület kb. 16 ha-nyi.

Az Fk jelű különleges területből kb. 30 ha-nyi, az autópályától távol eső rész fejlesztési igénye merült fel **lakóterület** funkcióval.

A megyei terv készítői azzal szembesültek, hogy **Natura 2000** védelem alatt áll az autópálya feletti terület, ezért Natura 2000 hatásvizsgálat hiányában települési térséget nem jelölhetek ki ide, csak úgynevezett sajátos területfelhasználást.

Eljárási lehetőség van a megyei terv rész módosítására, ami úgy folytatható le, ha elkészül egy Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció, és azt a DINPI, mint természetvédelmi hatóság elfogadja. Fejlesztő a hatásvizsgálat készítését megrendelte, annak elkészítése folyamatban van.

A fejlesztés tárgyában készült egy előzetes természetvédelmi vizsgálat és tanulmány, amire a DINPI 2019-ben írt válaszelevelében így reagált: „... lakóterület célú hasznosításból fakadóan a Natura 2000 területre nézvést **jelentős hatással nem kell számolni**. A területek e célokra való hasznosításával szemben előzetesen nem emelünk kifogást, ugyanakkor végleges véleményünket a konkrét szabályozási paraméterek ismeretében tudjuk majd meghozni.”

1.3 BEÉPÍTÉSI TERV

A tervezés és a fejlesztés olyan stádiumban van, hogy beépítésről, építészeti tervekről még nem beszélhetünk, csak olyan szintű elképzelésekről, amik alkalmasak a településrendezési tervek módosításának megalapozására.

Nagyobb részben lakóterület kialakítását célozza meg a Fejlesztő, kisebb részben idegenforgalmi fejlesztést. A biológiai aktivitás érték megőrzése és más szakmai szempontok figyelembe vételével erdő területeket jelölnénk ki. Kisebb foltok erejéig vegyes területben és vízgazdálkodási területben is gondolkozunk.

1.3.1 Lakóterület

A terület beépítését első sorban a **telkek és utcák rendszere** határozza meg egy új lakótömb kialakításakor. A lakótömb feltárása a hrsz. 0171/2 közútról történik a dombra felfutó lakó utcákkal.

A telekalakítási terven láthatóan 800-tól 1000 m²-ig terjedő telekmérettel 151 telek alakítható ki, és 1000-1600 m²-es telekből 27 db., ez összesen **178 db. családi ház**. Ez átlagosan 950-1000 m²-es telkeket jelent, ami városi viszonylatban **nagytelkes, laza beépítésű** lakóterületet mutat.

Emellett kialakítanánk 12 db. 1200-1400 m²-es telket **4 lakásos kis-társas ház** elhelyezésére, ami **48 lakást** jelent, ezzel a tervezési területen **összesen 226 lakás** lenne. Ez a számítás és a telek-osztás szerkesztése a lehetséges maximumot mutatja. Jellemző ugyanakkor, hogy valaki két telket vesz meg, és arra épít egy házat, ez esetben a lakásszám csökken.

Ezeket az elemeket területfelhasználási és telekalakítási javaslatként tervlapokon is bemutatjuk.

Egyeztetés során felvetődött a kérdés, hogy milyen házak épülnének ide? Magas tetős, vagy lapos tetős? A tervezés jelenlegi fázisában erre még korai lenne válaszolni, hiszen a kérdés jelenleg a terület lakó célú hasznosításának lehetősége. Egyet tudunk előre, hogy egy minőségi területen minőségi házakkal megvalósuló, modern és megújuló energiát használó fejlesztést tervez a tulajdonos. Mindegy, hogy magas tetős vagy lapos tetős házakból fog állni, a cél inkább az **egységesség**. Fejlesztő vállalja, hogy a HÉSZ módosítás elfogadásával egyidejűleg településtervező által javaslatot fog tenni a lakópark arculatára, mellyel a hatályos településképi szabályozás kiegészíthető.

1.3.2 Különleges területek

Két terület marad beépítésre nem szánt különleges terület besorolásban. A jelenlegi Fk **fogadó központ** elnevezésű területből a Panoráma út mellett megmarad kb. 10 ha. Ez változatlanul jól tud funkcionálni a Turulhoz és egyéb látványossághoz vezető út mentén a korábban betervezett és jóváhagyott funkciójában. Az irreális 40 ha-os terület racionálisabbá válik a még mindig nem kis 10 ha-jával.

Az érintett 0166/7-től 0168/4 hrsz. telekig tartó sáv tulajdonosai nem kívánnak csatlakozni a lakóterület fejlesztéshez, és nem kívánnak változtatni a jelenlegi besoroláson sem. A terület olyan meredek, hogy csak részben megművelhető.

A különleges- és a lakó terület csak a telekvégekkel érintkezik, egymást nem zavarják sem mezőgazdasági művelés, sem idegenforgalmi hasznosítás esetén.

A másik beépítésre nem szánt területnek a jele Lt, ami **lovas turisztikai** funkciót takar. Számunkra nem biztos, hogy ez a terület lótartásra, lovas programokra a legideálisabb. Nem zárjuk ki, de nem is kötnénk meg az idegenforgalmat a lovakhoz.

A Fejlesztő erre a telekcsoporthoz egy tájba illeszkedő karakterű, vadászokat, turistákat, üzletembereket fogadó **szállodát** tervez rendezvényi, wellness, sport-szabadidős szolgáltatásokkal (teniszpályák, fürdő medence, stb.).

Nagyságrendjében 100 fő befogadására lenne alkalmas.

1.4 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRNI KÍVÁNT CÉLOK

1.4.1 Lakó terület fejlesztés

Már régóta témája a városfejlesztésnek a most vizsgált terület beépítése (ezt tükrözi az eddig érvényben volt Megyei Területrendezési Terv, ami a települési térségbe sorolta a Panoráma út és az erdő közötti területet), de határozott tulajdonosi, befektetői szándékok hiányában ez realizálatlan maradt.

A tulajdoni viszonyok alakulása lehetővé teszi ma már, hogy elinduljon a terület fejlesztése. Fő funkcióként **családi házas, kertvárosias lakó területre van igény**, ezt célozza

meg a fejlesztés a jelenlegi „fogadóközpont” megnevezésű területen, a Panoráma út és az erdő között.

Az erdő és az autópálya közötti terület minden szempontból hasznosabb, mintsem hogy szántóföldi művelésben maradjon. A Panoráma út és annak autópálya fölött átvezető hídja jó közúti kapcsolatot biztosít a várossal. A Panoráma út és az autópálya között **jelenleg is vannak lakóterületek**, és vannak olyan üdülő területek, amik gyakorlatilag lakó funkciót töltenek be.

A hrsz. 0171/2 közút markánsan kétfelé osztja a tervezési területet. Az úttól balra eső, magasabban fekvő, az autópályától távolabbi területeket **lakóterületként** kívánja a Fejlesztő hasznosítani, míg a nevezett közúttól jobbra eső, autópálya menti területet **idegenforgalmi, szállás szolgáltató** területnek szánják.

A nevezett felső részen kb. 20 ha alakítható ki lakótelkekké, kb. 6 ha-nyi erdő lenne és kb. 2-3 ha-t foglal el az úthálózat.

Az alsó részen kialakítható kb. 10 ha különleges idegenforgalmi terület, 0,5 ha vegyes terület, 0,5 ha vízgazdálkodási terület és 3-4 ha erdő.

A Fejlesztő célja, hogy a majdani lakók igényeit minél jobban kiszolgálja, olyan gazdag kínálatot állítson ki, ami a városban nem elérhető. Ez egyébként üzleti érdek is, és biztosíték is a Város felé, hogy nem ugyanolyan lakótömbökkel szaporodunk, amiből már sok van, hanem **valami más, valami igényesebb** alakul itt ki.

A gazdag kínálat nyilvánul meg a telekméretekben, hiszen 800-tól 1600 m²-esig terjed a telkek skálája, de nem kizárt a nagyobb sem konkrét igény esetén. Vannak laposabb és meredekebb telkek, eldugottabb és könnyebben megközelíthető telkek. A **családi házas** telektömbökön kívül vannak kis társas házas tömbök, 4 lakásos házak, amik arra szolgálnak, hogy a Város lakásállományát igényes bérlakásokkal, szolgálati lakásokkal gazdagítsák. **Szolgálati lakás** igény van a nemzetközi nagy vállalatok vezető tisztségviselői részére, de az orvosok, tanárok, stb. letelepítésére, fogadására is lehetőséget biztosíthat.

1.4.2 A cél megvalósíthatósága

A tulajdoni viszonyok és a fejlesztői szándék már készen állnak egy városi léptékben is komoly fejlesztésre, melyhez szükséges a hatályos megyei területrendezési terv módosítása, ahogy azt az 1.2.2 pontban részleteztük.

A Fejlesztő készen áll a megyei területrendezési terv módosíttatására, az ehhez szükséges hatásvizsgálat elkészíttetését már megrendelte.

Az előzetes főépítészeti egyeztetés során felmerült, hogy az Építési Törvénybe ütközik-e a tervezett fejlesztés kapcsán a tervek módosítása, vagy nem.

- Az Étv. 7. § (2) úgy fogalmaz, hogy „figyelembe kell venni” a közérdeket és a magánérdeket, a népesség lakásszükségletét, meg még sok mindent, a természet védelmét, stb., stb. Ez a beruházó és a tervező dolga, de ahhoz fejleszteni kell, hogy figyelembe vehesse. Hiszen **a lakóterület fejlesztés egyszerre magán- és közérdek.**

- Az Étv. 7.§ (3) úgy fogalmaz, hogy „érvényt kell szerezni” sok mindennek, de ez sem tiltás, csak feltételeket szab. Például a hivatkozott pont, hogy akkor jelölhető ki új beépítésre szánt terület, ha a tervben **arra a célra, funkcióra „nincs megfelelő terület”**. Nem azt mondja a jogszabály, hogy nincs beépítetlen kertvárosias lakóterület. De nincs „megfelelő” terület, amire azt mondhatja az Önkormányzat, hogy azonos jellegű, értékű, és főleg azonos a realitása. Ezt a másságot, a különbözőséget már részleteztük az előzőekben is, de folytatjuk.

Elfogyott a beépíthető kertvárosias terület, ami megmaradt, arra nincs valós beépítési, fejlesztési szándék, vagy lehetőség, és nincs befektető.

A „valami más” jelentkezik a panoráma gazdagságában, a gazdag választékban, az erdős környezetben, a Fejlesztő által a lakó tömbök közé telepített erdő sávokban, abban a nyugalomban, hogy itt nincs átmenő forgalom, nincs ipari tevékenység, nincs környezet szennyezés. Ezt máshol a Városban nem igen lehet elmondani.

Fentiekben vázolt logika alapján nem kizáró tényező, hogy még van a városrendezési tervben máshol kijelölt, de be nem épült lakóterület. Erre a logikára precedens az Önkormányzat korábbi döntése is azzal, hogy nem rég hagyta jóvá a Szent György lakópark fejlesztést, és most indított el a Fecske utcában belterületbe vonást és mezőgazdasági terület lakó területbe sorolását.

A fenti célok eléréséhez a Város településszerkezeti- és szabályozási terve módosítandó. A településrendezési eszközök módosítása teljes eljárást igényel.

A terület tulajdonosa, a VIEMMA KFT. kezdeményezi a településrendezési eszközök módosítását, és megbízta tervező irodánkat, hogy a szakmai szabályok keretein belül készítsük elő a terület célszerű és gazdaságos hasznosításához szükséges módosítást.

1.5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Javasoljuk tehát a településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosítását az alábbi elvek és sarokpontok szerint:

- A terület közlekedési feltárása változatlanul a Panoráma útról történik.
- A korábbi Kb-Fk2 övezeti szabályozás megmarad a 0166/7, 0168/1-2-3-4 hrsz. telken.
- A korábbi Kb-Lt övezet Kb-Id, **különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi övezetre módosul.**
- A Panoráma út és az erdő között **kertvárosias lakóterületet tervezünk** úgy, hogy a lakótelkek legfeljebb 250 m-re közelíthetik meg az autópályát. A családiházas beépítés jól tájba illeszthető, a tervezett beépítési paraméterek: min. 800 m² / max. 25 % / min. 50 % / max. 6,0 m. Emellett a kertvárosias lakóterületen belül lenne még egy kistársasházas beépítésű építési övezet min. 1200 m² / max. 30 % / min. 50 % / max. 7,5 m beépítési paraméterekkel.
- A lakóterület és a gyűjtő út mellett egy **Vi intézményi vegyes építési övezetet tervezünk** a helyi lakosságot szolgáló óvoda-bölcsőde elhelyezésére.
- A területre **teljes közművesítést** tervezünk.
- A beépítésre nem szánt terület áttervezése beépítésre szánt területre a biológiai aktivitás érték veszteségével jár. Ennek kompenzálására **közjóléti erdő** sávokat iktatunk be a beépítésre szánt telekcsoportok közé és mellé, amik a közparki funkciókat is el tudják látni.
- Figyelembe vesszük a **természetvédelmi szempontokat**. Ennek érdekében előzetes természetvédelmi tanulmány készült, amit a Duna-Ipoly Nemzeti Park szakemberei véleményeztek.

Felmerült a kérdés, hogy a tervezett lakóterület belterületbe vonható-e, mivel külterületekkel határolt. A Földhivatalban azt mondták, hogy a gyakorlat az, hogy a belterületet a

már meglévő belterülethez kapcsolják, de nincs olyan törvény, ami a központi belterületen kívüli belterület létezését tiltaná. (Tatabányán a Síkvölgy is ilyen.)

Ettől függetlenül a **belterülethez kapcsolás is megoldható**. A Panoráma utca, Domboldal utca belterületben van. Onnan a közutak belterületbe vonásával (Panoráma út első szakasza, 0173/2, 0173/4, 0171/2) a belterületi kapcsolat megteremthető.

1.6 VÁRHATÓ INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSEK

1.6.1 Humán infrastruktúra

Lakossági szolgáltatások az OTÉK szerint a lakó telkeken is elhelyezhetőek, célszerűen úgy, hogy egy kisebb üzlet, iroda, műhely a tulajdonos lakásával együtt épül meg.

Humán infrastruktúra fejlesztési igény leginkább gyermek intézmény (óvoda, bölcsőde) vonatkozásában merülhet fel. Erre szánjuk a betervezett vegyes területet egy központi helyen.

1.6.2 A fejlesztési terület közlekedési kihatása a térség közúthálózatára

A közlekedés a Panoráma úton és az autópálya felett átívelő hídon keresztül oldható meg. Onnan a 0172/5, 0173/4 és 0171/2 hrsz. **közutakon** történik a lakó- és az idegenforgalmi terület feltárása.

A további, a lakó területen belüli úthálózat **magánútként kerül megépítésre** és üzemeltetésre.

Buszközlekedés jelenleg is van a belváros és a Turul emlékmű között. Ez némiképp a fejlesztési területet is kiszolgálhatja.

Jelenlegi állapot

A fejlesztési terület az 1. sz. Budapest-Tatabánya-Győr-Hegyeshalom elsőrendű főútról közelíthető meg. A főút 2018. évi forgalma „Az országos közutak 2018 évre vonatkozó keresztmetszeti forgalma” megnevezésű kiadvány szerint: 9749 j/nap (11139 E/nap); amely alapján a főút 50 %-os kapacitás kihasználtságú ezen a szakaszon.

A főút 52+929 km szelvényében található 4 ágú jelzőlámpás csomópont biztosítja a terület helyi közúton való megközelíthetőségét a Tolnai - Panoráma út útvonalon.

A főút kezelője a Magyar Közút NZRt., akikkel későbbi tervfázisban egyeztetni szükséges arról, hogy a jelenlegi jelzőlámpás forgalomirányítású csomópont kapacitása biztosítani tudja-e a fejlesztési terület által generált forgalom miatti forgalom növekedést. Amennyiben nem, úgy a csomópont fejlesztésére lehet majd szükség a beépítésre szánt terület nagy arányú beépültségét követően.

Az érintett helyi közutak jelenlegi forgalmának megismerése érdekében forgalom számlálást tartottunk 2020. október 29-én. A forgalom számlálást a Tolnai utcában végeztük el, a 4 ágú csomópont térségében. Így a számolt forgalmak a legkritikusabb útszakasz forgalmát mutatják, mely az autópályán túli szakaszokon már kisebb.

A forgalomszámlálás eredményét a következő táblázat ismerteti.

Tatabánya, Tolnai utca														
Út típusa: Behatárolt mellékút	Személy- gépjármű	Kis- teher- gépkocsi	Busz			Tehergépjármű						összes forgalom	MOF	
			szülő	csuklós	könnyű	nehéz	gétkocsi	nyerges	spec.	mkp.	kp.			lassú j.
ÉÁNF20120 [j/n]:	1300	47	0	0	7	5	2	0	0	22	37	5	1425	135
ÉÁNF2020 [E/n]:	1300	47	0	0	10	8	6	0	0	15	11	13	1410	134

A számolt forgalmak alapján jól látható – ahogy az várható is volt – hogy a forgalmi terhelés domináns részét a személygépjármű forgalom adja a maga 1300 j/nap forgalmával a teljes 1425 j/nap-os forgalmon belül.

A vonatkozó e-UT 2-1.201 Közutak tervezése útügyi műszaki előírás 1.3. táblázata szerint belterületen 2×1 forgalmi sávú utakon a megfelelő szolgáltatási szinthez tartozó megengedett forgalomnagyság 1500 E/h.

Az elvégzett forgalomszámlálások alapján jelenleg az utca forgalomnagysága 134 E/h. Ez alapján jelenleg a helyi közút 8.9 %-os kapacitás kihasználtságú. Igen jelentős kapacitás tartalékkal rendelkezik!

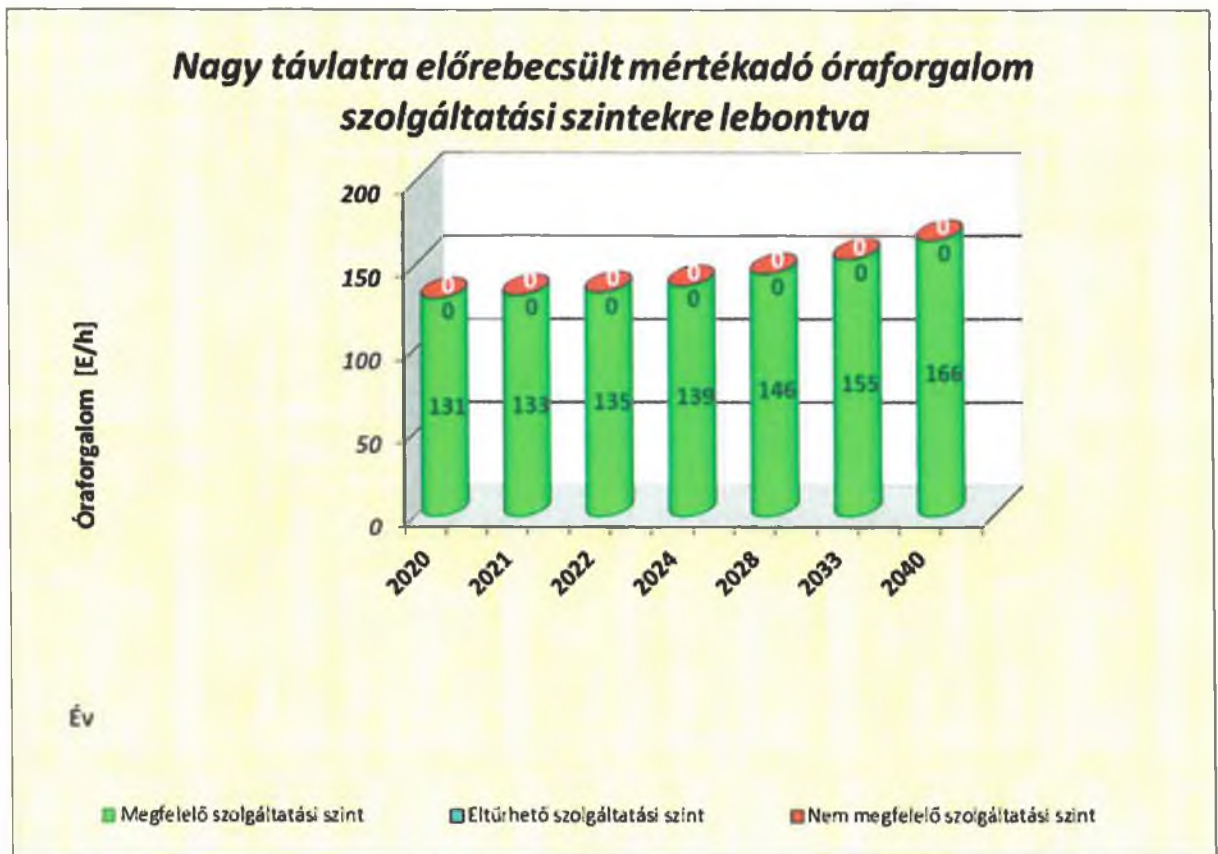
Fejlesztést követő állapot

A tervezett fejlesztés során 226 db lakás és 100 fős szálláshely kerül megvalósításra akkor, amikor a teljes fejlesztési terület beépítésre kerül. A Beruházó tájékoztatása szerint ez az állapot legoptimálisabb esetben is 2030-2035 év környékén várható.

A gazdasági fejlődés hatása kapcsán elmondható, hogy a közúti forgalom nagysága folyamatosan (bár eltérő intenzitással) növekszik. Így ha nem is kerülne megvalósításra a jelenleg tárgyalt fejlesztés, akkor is növekedne a helyi közút forgalma. Erre vonatkozóan az E-UT 02.01.31 Közutak távlati forgalmának meghatározása előrevetítő módszerrel útügyi műszaki előírás ad útmutatást.

A forgalomfejlődés figyelembevételével várható forgalomnövekedést a beruházás nélküli esetre (NÉLKÜLE eset) a következő ábrák szemléltetik:

Tatabánya, Tolnai utca																
Az út típusa	Behatárolt mellékút	Személy- gépjármű	Kis- teher- gépkocsi	Autóbusz		Tehergépjármű						Motr- kerékpár	Kerékpár	Lassú jármű	Összes forgalom	MOF [E/h]
				egyes	csuklós	közepesen nehéz	nehéz	gétkocsi	nyerges	speciális	2					
2020	ÁNF [j/nap]	1300	47	0	0	7	5	2	0	0	22	37	5	1425	135	
	ÁNF [E/nap]	1300	47	0	0	10	9	5	0	0	15	11	13	1410		
2021	ÁNF [j/nap]	1319	48	0	0	7	5	2	0	0	22	37	5	1445	139	
	ÁNF [E/nap]	1319	48	0	0	10	9	5	0	0	15	11	13	1430		
2022	ÁNF [j/nap]	1338	48	0	0	7	5	2	0	0	22	37	5	1465	135	
	ÁNF [E/nap]	1338	48	0	0	10	9	5	0	0	15	11	13	1450		
2024	ÁNF [j/nap]	1376	50	0	0	8	5	2	0	0	22	37	5	1505	139	
	ÁNF [E/nap]	1376	50	0	0	11	10	5	0	0	15	11	13	1491		
2028	ÁNF [j/nap]	1449	52	0	0	8	6	2	0	0	22	37	5	1583	146	
	ÁNF [E/nap]	1449	52	0	0	12	11	6	0	0	16	11	13	1569		
2033	ÁNF [j/nap]	1537	56	0	0	9	7	3	0	0	22	37	5	1675	155	
	ÁNF [E/nap]	1537	56	0	0	13	12	7	0	0	15	11	13	1663		
2040	ÁNF [j/nap]	1648	60	0	0	11	8	3	0	0	21	36	5	1792	166	
	ÁNF [E/nap]	1648	60	0	0	16	14	8	0	0	17	11	13	1784		



Az oszlop diagramokról jól látható, hogy a Tolnai utca forgalma 2040-ben is csak 166 E/h lesz várhatóan, azaz továbbra is jelentős kapacitástartalékkal fog rendelkezni a beruházás megvalósítása nélkül.

A következőkben megvizsgálásra kerül a tervezett fejlesztés által okozott forgalomnövekedés hatása.

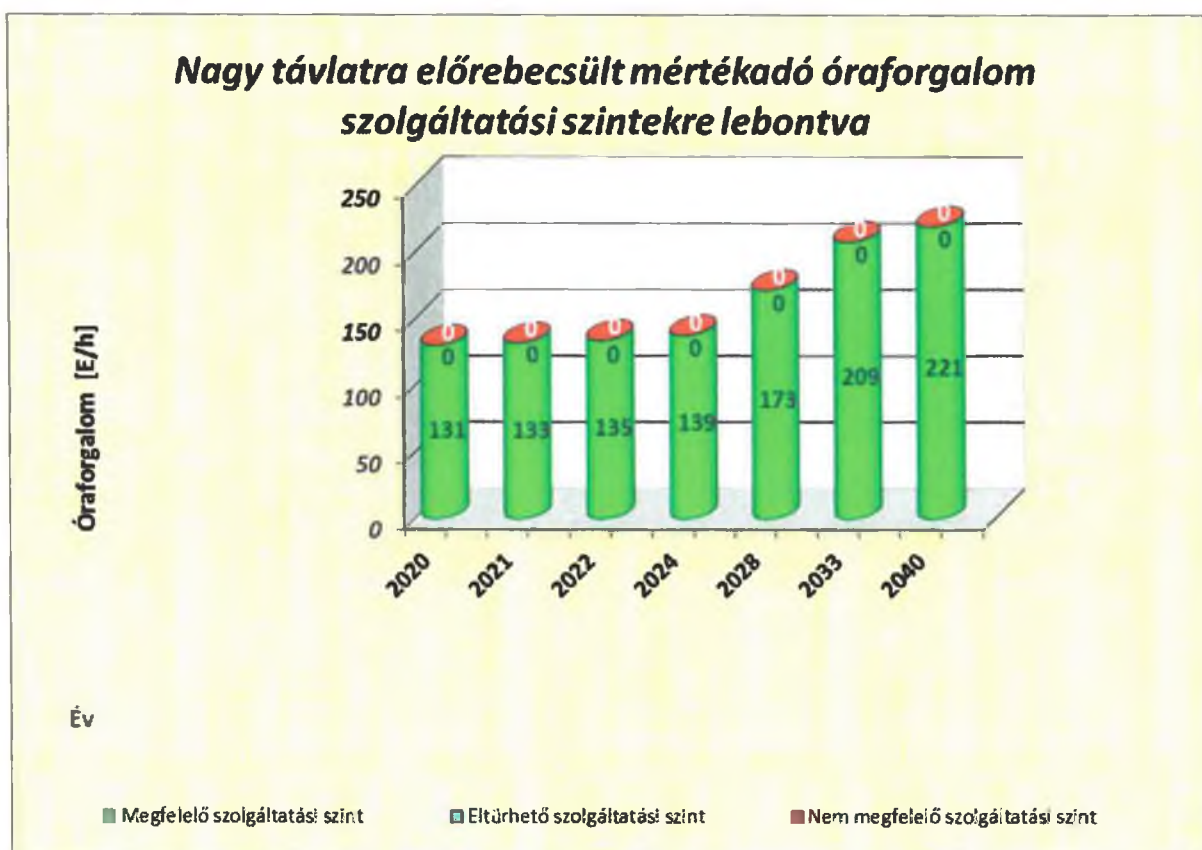
A tervezett lakásszám és szálláshely kapacitás alapján került meghatározásra a várható forgalom növekedés nagysága és a forgalom növekedést okozó járműkategóriák fajtája. Miután jelen esetben lakóterület fejlesztésről beszélünk és kismértékű szálláshelyről, így a forgalom növekedést dominánsan személygépjárművek és kisteherautók fogják okozni.

Értelemszerűen a fejlesztés megvalósítási időszakában elkerülhetetlen, hogy a Tolnai utcában megjelennek nehéz tehergépjárművek is, de ezek száma, eloszlása nem okozhat extra terhelést.

A forgalom előrebecslésnél úgy kalkuláltunk, hogy 2028-ban és 2033-ban számoltunk egy-egy nagyobb forgalmi terhelés ugrással. Várhatóan a forgalom növekedése folyamatosabb lefolyású lesz, de a modellezést és annak eredményét ez az eltérés nem torzítja.

A következő ábra mutatja be a beruházás megvalósítása esetén várható forgalmi nagyságokat (VELE állapot).

Tatabánya Tolnai utca																
Az út típusa		Személygépjármű	Kistehergépjármű	Autóbusz		Tehergépjármű					Motor-kerékpár	Kerékpár	Lassú jármű	Összes forgalom	MOF [E/h]	
Beleértelmezett	Összekötő út			egyes	csuklós	közepesen nehéz	nehéz	pályás	nyerges	speciális					Összes (táv- és helyi)	Helyi
2020	ÁNF (l/nap)	1300	47	0	0	7	5	2	0	0	22	37	5	1425	131	
	ÁNF (E/nap)	1300	47	0	0	10	9	5	0	0	15	11	13	1410	131	
2021	ÁNF (l/nap)	1318	48	0	0	7	5	2	0	0	22	37	5	1445	133	
	ÁNF (E/nap)	1318	48	0	0	10	9	5	0	0	15	11	13	1430	133	
2022	ÁNF (l/nap)	1338	48	0	0	7	5	2	0	0	22	37	5	1465	135	
	ÁNF (E/nap)	1338	48	0	0	10	9	5	0	0	15	11	13	1450	135	
2024	ÁNF (l/nap)	1376	50	0	0	8	5	2	0	0	22	37	5	1505	139	
	ÁNF (E/nap)	1376	50	0	0	11	10	5	0	0	15	11	13	1491	139	
2028	ÁNF (l/nap)	1699	57	0	0	11	9	4	0	0	35	65	7	1887	173	
	ÁNF (E/nap)	1699	57	0	0	15	16	10	0	0	25	20	18	1859	173	
2033	ÁNF (l/nap)	2037	66	0	0	15	13	8	0	0	47	82	9	2287	209	
	ÁNF (E/nap)	2037	66	0	0	21	23	20	0	0	35	28	23	2250	209	
2040	ÁNF (l/nap)	2148	70	0	0	17	14	8	0	0	49	100	9	2415	221	
	ÁNF (E/nap)	2148	70	0	0	26	28	20	0	0	34	33	22	2374	221	



A diagramról látható, hogy a beruházás megvalósítása esetén 2040 évben a helyi közút fogalma 221 E/h lesz.

Ez a nélküle eset 166 E/h-hoz képest 33 %-os növekedést jelent. Ugyanakkor a korábban már hivatkozott lakóutca megfelelő szolgáltatási szintjéhez tartozó 1500 E/h-ás határ forgalomnagyság értékhez képest még mindig elenyésző. A beruházás megvalósításával együtt várható forgalom nagyság esetén is a lakóutca 14,7 %-os kapacitás kihasználtságú lesz!

Fentiek alapján kijelenthető, hogy a tervezett fejlesztés teljeskörű megvalósulását követően se lesz olyan mértékű forgalom növekedés, melyet a jelenlegi közúthálózat ne tudna biztonságosan kiszolgálni, levezetni!

1.6.3 A fejlesztési terület megvalósításának közműfejlesztési vonatkozásai

Ivóvíz ellátás

Az előzetes tervek szerint 226 lakás kerül kialakításra, illetve egy 100 fős szálláshely. Ezen alapadatokból kiindulva lehet meghatározni a várható ivóvíz igényt, melyet a köz-célú hálózatról kell ellátni.

A tapasztalati adatok alapján a következő fogyasztással számoltunk:

1. Családi házas lakóingatlannál 300 l/ingatlan/nap a várható fogyasztás (megjegyezzük, hogy az egyre korszerűbb vízhasználó eszközök miatt ez az érték valószínűleg kevesebb lesz) Innen azok vízigénye:
 - a. $Q_{\text{lakóingatlanok}} = 226 * 300 = 67,8 \text{ m}^3/\text{nap}$
2. 100 fős szálláshely esetében: 200 l/fő/nap fogyasztással számoltunk.
 - a. $Q_{\text{szálláshely}} = 100 * 200 = 20 \text{ m}^3/\text{nap}$

A várható maximális összefogyasztás a fentiek szerint:

$$Q_{\text{össz}} = 87,8 \text{ m}^3/\text{nap}$$

A csúcsp fogyasztást 12 %-nak tételeztük fel, mely így:

$$Q_{\text{víz csúcs}} = 87,8 * 0.12 = 10.54 \text{ m}^3/\text{h ill. } 2.93 \text{ l/s}$$

A számított vízigényt egy D110 PE hálózat biztonsággal meg tudja oldani. Az ÉDV Zrt. hálózatáról – annak fejlesztésével – ez a vízmennyiség biztosítható!

Szennyvíz elvezetés

Az előzőekben ismertetett módon meghatározott ivóvíz mennyiség jelentkezhet terhelésként a szennyvíz csatorna hálózaton. Jelen tervfázisban nem érdemes a fogyasztói veszteséggel, illetve azon vízfelhasználási módokkal számolni, melyek nem jelennek meg a szennyvíz hálózatban.

Így a várható kibocsátott szennyvíz mennyisége megegyezik az ivóvíz felhasználással. Ezt a szennyvíz mennyiséget egy D200 KG csatorna el tudja vezetni. Az ÉDV Zrt. kezelésében lévő városi szennyvíz csatorna rendszer ezt a szennyvíz mennyiséget – a szükséges hálózat fejlesztését követően be tudja fogadni!

Elektromos energia ellátás

A fejlesztési terület elektromos energia ellátása kapcsán Beruházó egyeztetett a Szolgáltatóval. A Szolgáltató tájékoztatása szerint a terület elektromos energia ellátása megoldható a meglévő rendszerről történő lecsatlakozással. A benyújtott elektromos energia igény alapján fogják majd meghatározni a hálózat fejlesztési díjat, és annak beérkezését követően építik ki a fejlesztési területen belüli energia ellátás hálózatát.

Csapadék víz

A csapadékvíz elvezetése is megoldandó, amihez célszerű egy záportárolzó tavat kialakítani. Ennek másodlagos haszna, hogy egyúttal tűzi-víz tározóként is tud funkcionálni.

Összegezve

A közműhálózat kiépítése megoldható, bizonyos erre az is, hogy a Panoráma út másik oldalán, a tervezési terület közvetlen szomszédságában is van lakóterület.

Megvizsgálandó a későbbiekben a szennyvíz városi csatorna rendszerbe való elvezetése helyett a szennyvíz összegyűjtése, és egy helyi szennyvíztisztítóban való tisztítása, ami tisztítás után bevezethető a tűzi-víz tározó tóba, a megfelelő túlfolyóval a csapadék vízzel együtt való elvezetéssel.

1.7- 1.8 VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

Ennek vizsgálata a megyei területrendezési tervmódosítás kapcsán a Natura 2000 hatásbecslés fázisában lesz részletekbe menő feladat.

Előzetesben azt állapítottuk meg, hogy az autópálya mögött, fölött való fejlesztés a Város többi lakóterületére kevésbé lesz megterhelő, mint ha a Város bármely más pontján történne meg a lakóterület fejlesztése, és tudjuk, hogy a Város fejlesztésre alkalmas területe egyre kevesebb.

Megszűnik a szántóföld porszennyezése, ugyanakkor a teljes közművesítés kizárja a használat során keletkező szennyezést.

A fejlesztési terület zajkibocsájtása elenyésző az autópálya jelenlegi és annak a fejlesztése utáni zajterhelése mellett. Ugyanakkor az autópálya zajterhelését lecsökkenti a házak 250-900 m-es távolsága és a betervezett erdősávok.

Figyelembe vettük, hogy a tervezési terület része a Natura 2000 területnek, és határos azzal az erdővel, ami már a tájvédelmi körzethez tartozik. Ennek érdekében előzetes természetvédelmi tanulmány készült, amit a Duna-Ipoly Nemzeti Park szakemberei véleményeztek. A beépíthetőséget nem zárták ki, de előírták a tájvédelmi körzet határa mentén az 50 m széles védő zöld sávot, amit a szabályozás részeként biztosítunk.

A családi házas terület fásított, virágos, kertes területe a természeti értéket jelentő erdő élő világa (madarai, rovarai) számára **sokkal kedvezőbb** szomszédságot jelentenek majd, mint a megművelt vagy műveletlen szántó föld. Puffer területet képez az erdő és az autópálya között.

A 30 ha szántó és rét helyén **6 ha erdő** és a lakótelkek min. 50 %-os zöldfelületével még **12 ha-nyi fásított kertterület** várható.

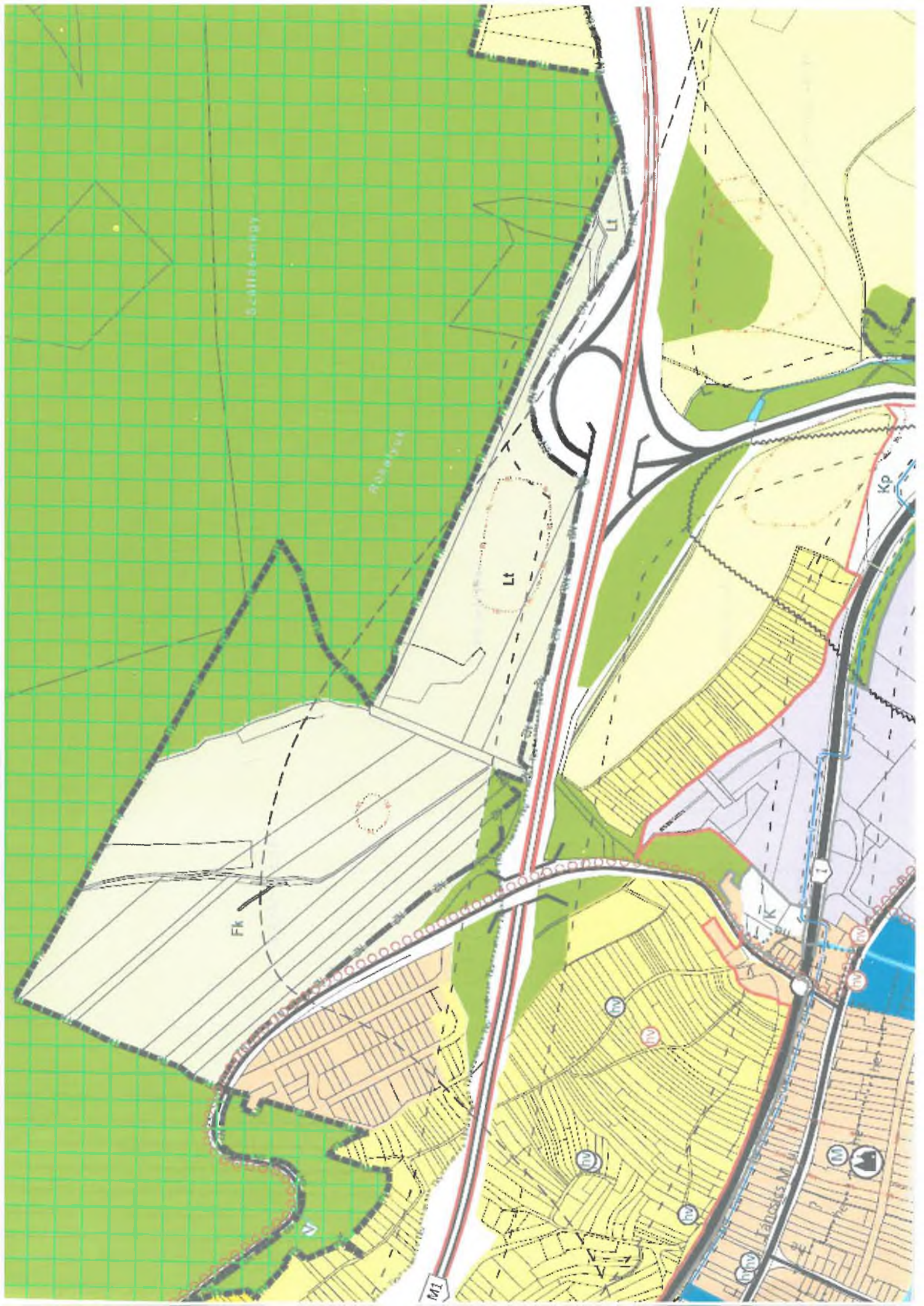
Örökségvédelmi értéket képez két régészeti lelőhely a tervezési területen belül. Ezek feltárásával **az érték nem vesz el** a beépítés esetén.

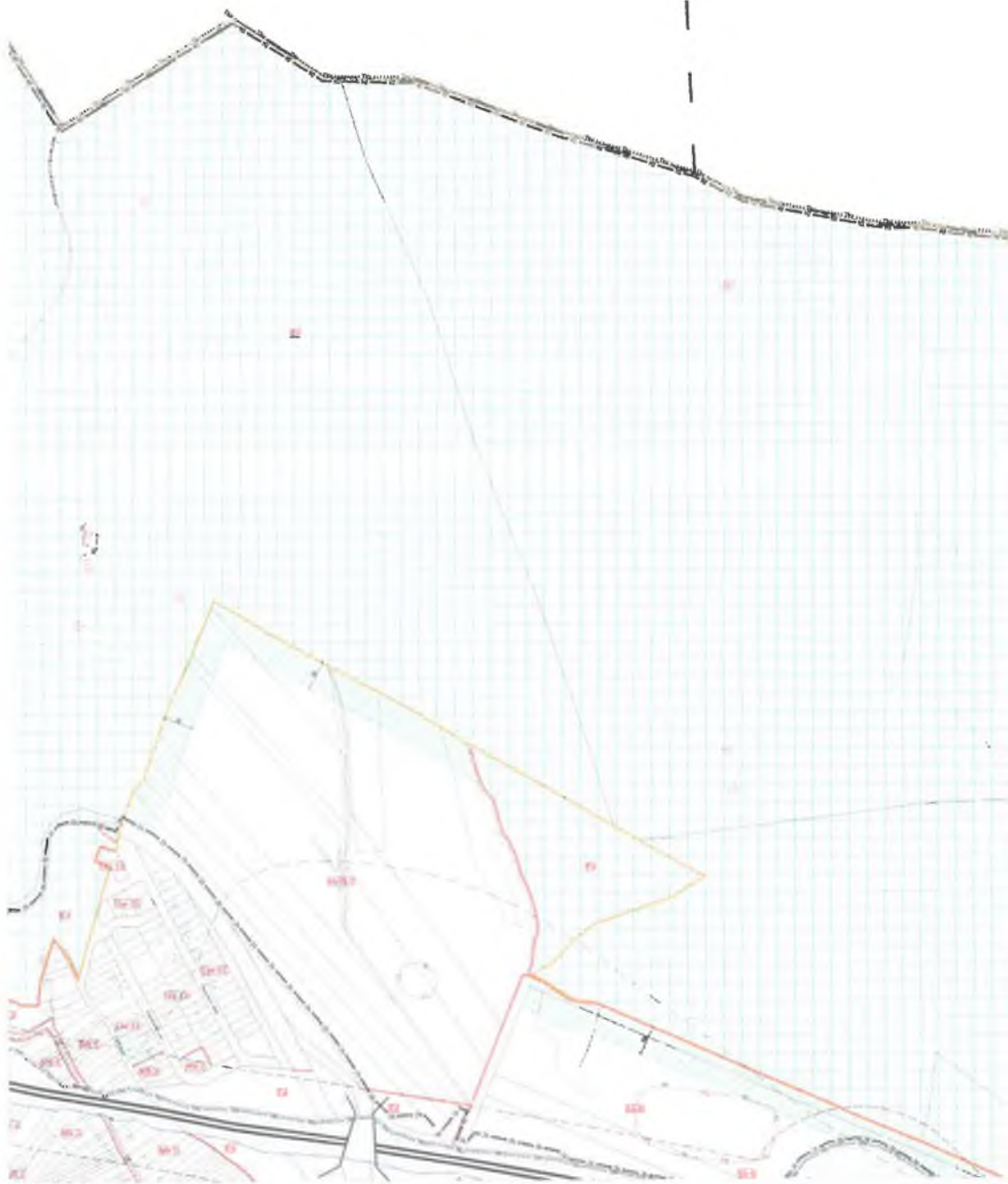
1.9 A TELEPÍTÉSI TERV MELLÉKLETEI

- Hatályos településszerkezeti terv részlet
- Hatályos szabályozási terv 1.5. szelvénye
- Térképpel kombinált légi felvétel a területről
- DINPI tájékoztató levél
- Megyei térségi szerkezeti terv 2011-2020 részlete
- Megyei térségi szerkezeti terv 2020. VI. 25. részlete

2.1 Területfelhasználási javaslat tervlap

2.2 Telekalakítási javaslat tervlap





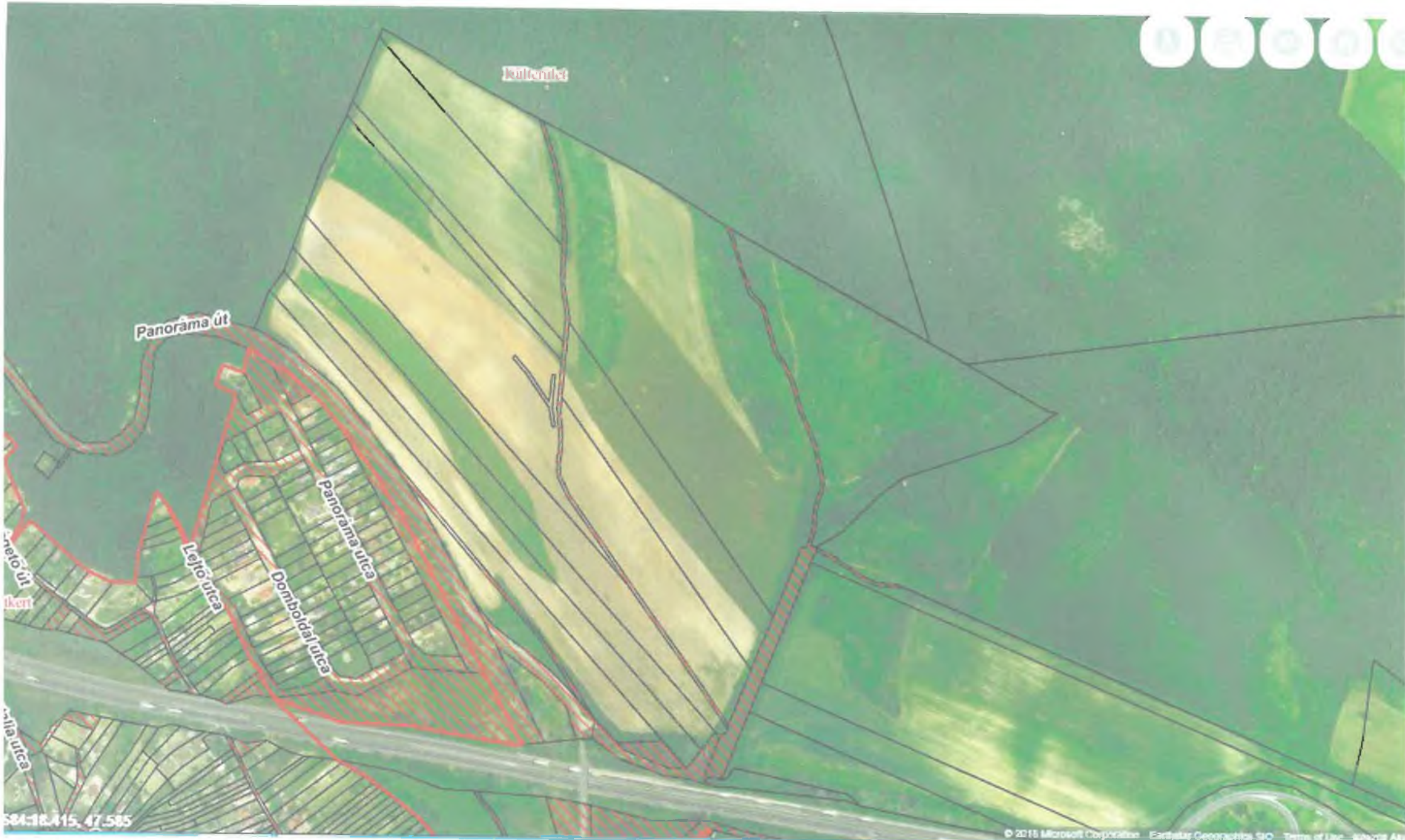
TATABANYA SZABÁLYOZÁSI TERVE

Vértestolna

5

1	2		
3	4	5	6
7	8	9	10
11	12	13	14
15	16	17	18
	19	20	21
		22	





hullterület

Panorama út

Panorama útca

Lejto útca

Domboldal útca

Lejto útca

Lejto útca

584-18.415, 47.585



Duna-IPoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu
KÉR azonosító: DIP, KRID: 711100335

*Kérjük, válaszában hivatkozzon
ügyiratszámunkra és ügyintézőnkre!*

ÜL.sz.:289/2019.

Ü.int.: Vrabély Panni

Tárgy: Tájékoztatás a Tatabánya 0191/3
valamint a 0168/6-8 és 0170/3 hrsz-ú ingatlanok
hasznosításával kapcsolatban

Hiv.sz.: -

**Halász Tibor úr,
ügyvezető**

Viemma Kft.

Tatabánya
Tulipán köz 14.
2800

Tisztelt Halász Tibor Úr!

A Tatabánya 0191/3-6 valamint a 0168/6-8 és 0170/3 hrsz-ú ingatlanok hasznosításával kapcsolatban küldött megkeresésére válaszul Igazgatóságunk a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III.30.) Korm.r. 37.§ aa) pontja alapján táj- és természetvédelmi szempontból az alábbi tájékoztatást adja:

Tatabánya 0191/3-6 hrsz-ú ingatlanok gazdasági-kereskedelmi területként történő fejlesztése

A kérdéses területet az alábbi táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alá tartozó területek érintik.

- az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Natura2000 Kr.) által kihirdetett Natura2000 hálózathoz tartozó, Gerecse elnevezésű, HUDI10003 jelű különleges madárvédelmi terület.
- az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben (a továbbiakban: OTvT.) meghatározott tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete.

A korábbi években két más típusú hasznosítási elképzelés is volt erre a területre vonatkozóan (kamionparkoló és lovas rekreációs terület). A beépítés intenzitását illetve a burkolt felületek arányát figyelembe véve ez a hasznosítás valamivel talán kedvezőbb lehet, mint ha

kamionparkoló valósulna meg, bár ezt csak feltételezni tudjuk, hiszen a beruházással járó beépítési paraméterekről nem nyújtott tájékoztatást a mellékelt anyag.

Tatabánya 0168/6-8 és 0170/3 hrsz-ú ingatlanok lakóterületként történő fejlesztése

A kérdéses területet az alábbi táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alá tartozó területek érintik.

- az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Natura2000 Kr.) által kihirdetett Natura2000 hálózathoz tartozó, Gerecse elnevezésű, HUDI10003 jelű különleges madárvédelmi terület.
- az OTvT. által meghatározott tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete.

A korábbi években egy más típusú hasznosítási elképzelés is volt erre a területre vonatkozóan (beépítésre nem szánt fogadóközpont). A beépítés intenzitását illetve a burkolt felületek arányát figyelembe véve ez a hasznosítás kedvezőtlenebb lehet, mint ha ez a korábbi elképzelés valósulna meg, bár ezt csak feltételezni tudjuk, hiszen a beruházással járó beépítési paraméterekről nem nyújtott tájékoztatást a mellékelt anyag.

Összességében:

A Natura2000 Kr. 4. § (1) és (3) bekezdése értelmében a Natura2000 terület kijelölésének célja az azokon található, kijelölésük alapjául szolgáló fajok és kijelölésük alapjául szolgáló élőhelyek természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a kijelölésük alapjául szolgáló természeti állapot és az azt létrehozó, illetve fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása. A kereskedelmi-gazdasági- illetve a lakóterület kiszabályozása nem szolgálja ugyan a Natura2000 terület természetvédelmi kezelését, illetve ahhoz nem szükséges, de el tudjuk fogadni a Natura2000 hatásbecslési dokumentáció azon végkövetkeztetését, amely szerint a területek jelenlegi intenzív mezőgazdasági- és erdőművelése nem teszi lehetővé értékes természetközeli élőhelyek kialakulását, védett fajok megtelepedését, és a kereskedelmi- illetve lakóterület célú hasznosításból fakadóan a Natura2000 területre nézvést jelentős hatással nem kell számolni. A területek e célokra történő hasznosításával szemben előzetesen nem emelünk kifogást, ugyanakkor végleges véleményünket a konkrét szabályozási paraméterek ismeretében tudjuk majd meghozni.

Felhívjuk a figyelmet, hogy mind a két tervezési terület közvetlenül határos a Gerecsei Tájvédelmi Körzet országos jelentőségű védett természeti területtel, így mindkét esetben kérjük, hogy a beépítéssel, burkolt felülettel igénybe venni kívánt területrészek 50 m-nél jobban ne közelítsék meg a védett természeti területet.

A kíméletre javasolt területek megóvására tett intézkedéseket mindkét beruházási terület esetében kérjük majd beépíteni a kidolgozásra kerülő településrendezési eszközökbe.

Kérjük a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat készítése során a táj- és természeti adottságokat figyelembevevő szerves településfejlesztés megvalósítását, a táj képének kedvező irányba történő befolyásolását, a tervezett fejlesztések, elképzelések olyan módon történő megtervezését, hogy a táj jellege, esztétikai, természeti értékei, a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megóvása biztosítható legyen. Hangsúlyozottan kérjük az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.)

Kormányrendeletben meghatározott építési lehetőséget a helyi táji- és természeti adottságoknak megfelelően szűkíteni.

Mindezen észrevételeinket a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény támasztja alá.

A fejlesztésekkel összefüggésben a biológiai aktivitásérték szinten tartását is szem előtt kell majd tartani a településrendezési eszközök módosítása folyamán.

Személyes egyeztetést akkor tartanánk célszerűnek, ha a beruházási területekre vonatkozó konkrét szabályozási paraméterek, a megközelítő és feltáró útvonalak, stb. már ismertek lesznek.

Kérjük tájékoztatásunk szíves tudomásul vételét.

Budapest, 2019. január 11.

Üdvözlettel:

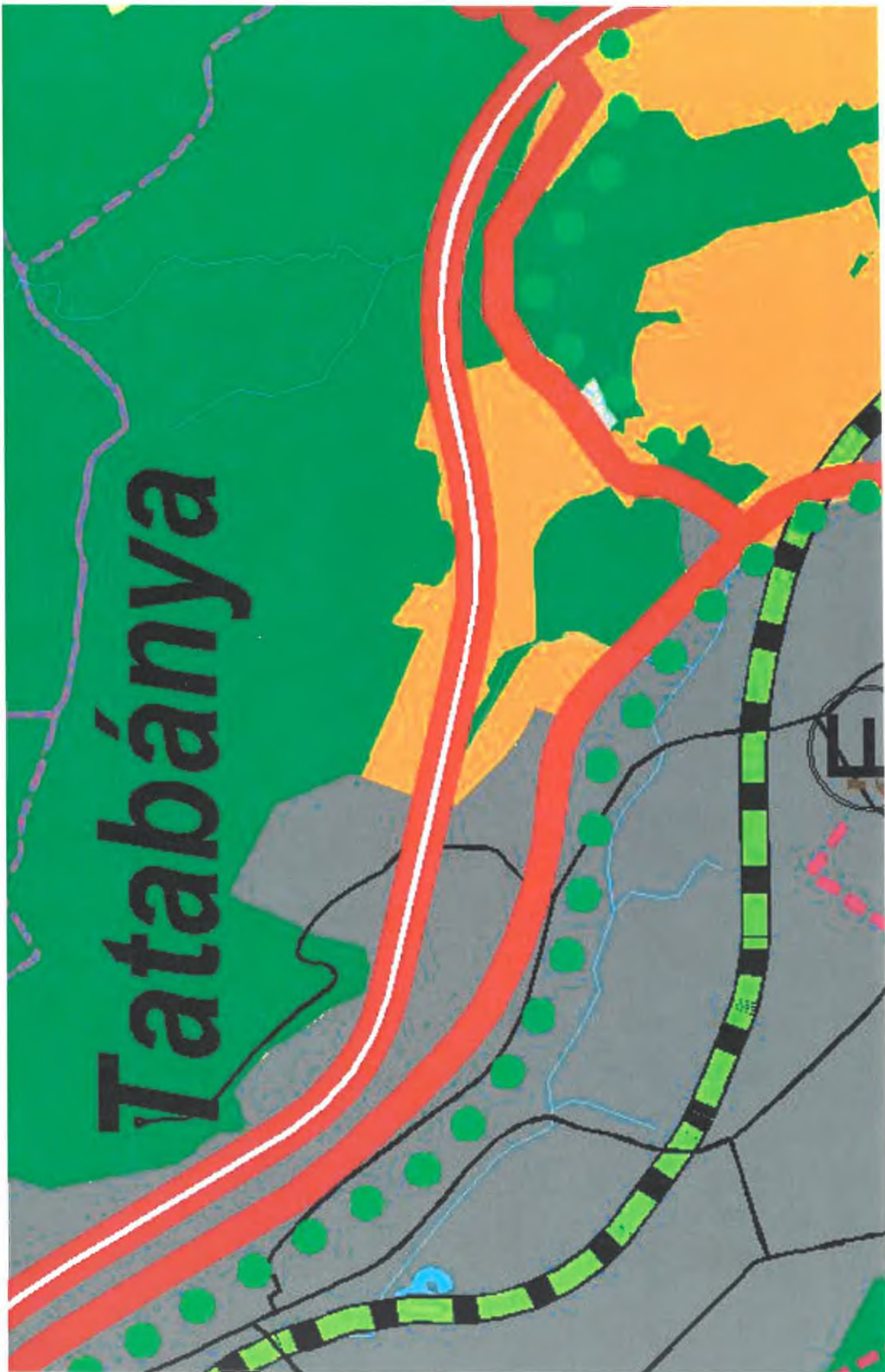
Füri András
igazgató megbízásából

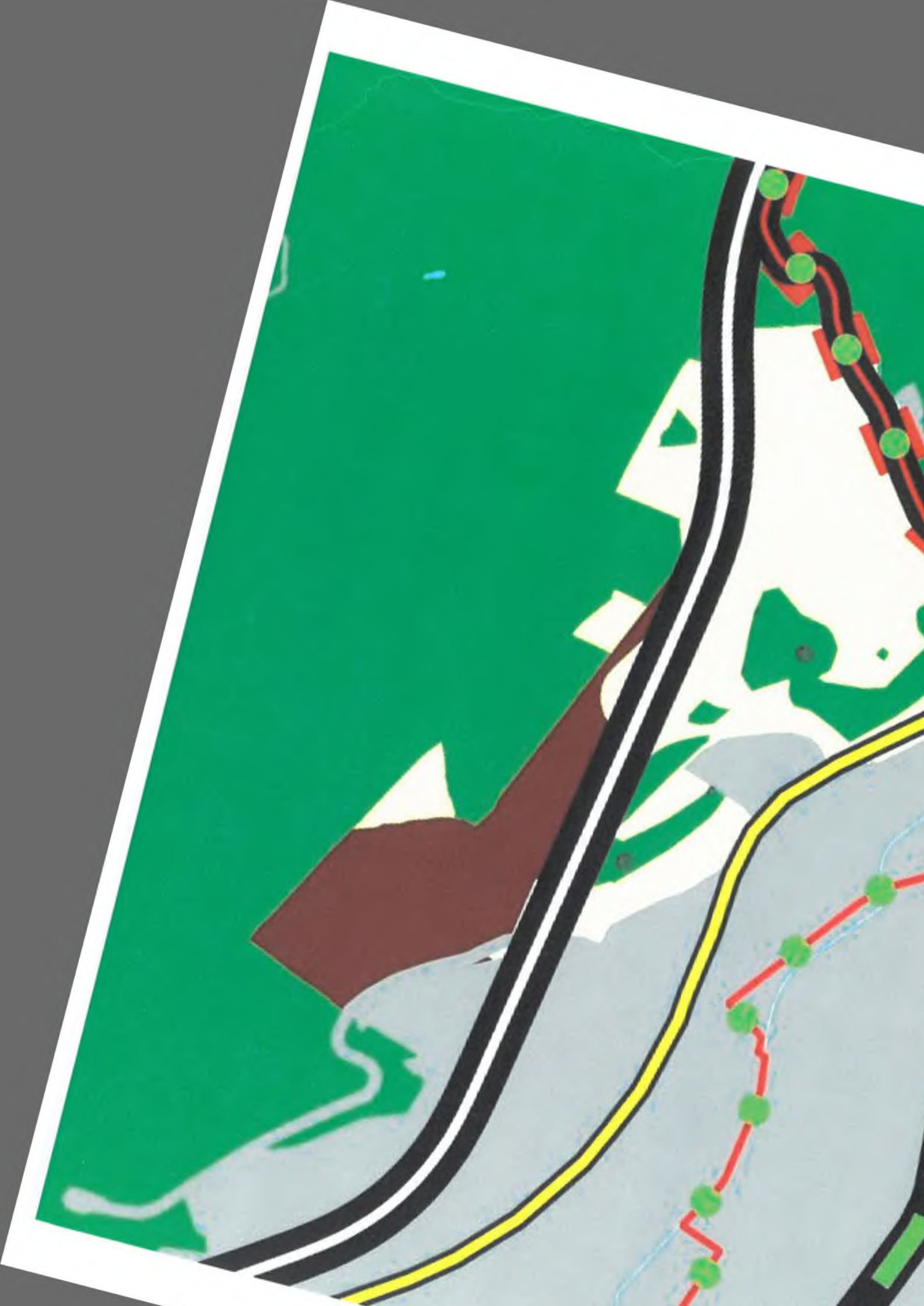


dr. Kézdy Pál
szakmai igazgatóhelyettes



Tatabánya





TATABÁNYA
M1 ÓVÁROSI CSOMÓPONT FELETTI TERÜLET
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI JAVASLAT - 2020
M = 1 : 10000
 Készült az állami alapadatok felhasználásával



JELMAGYARÁZAT

Meglévő Tervezett

	Tervezési terület határa
	Kertvárosias lakóterület
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági ter.
	Vegyes terület
	Különleges terület, fogadóközpont
	Különleges terület, idegenforgalom
	Erdő terület
	Mezőgazdasági kerterület
	Általános mezőgazdasági terület
	Vízgazdálkodási terület
	Autópálya
	Gyűjtő út
	Kerékpárút

Védelmi rendelkezések:

	Natura 2000 terület
	Tájvédelmi körzet
	Régészeti lelőhely
	Tájképvédelmi terület

LT-PLAN BT.
 Tatabánya, Tatra u. 1/A.
 LÁSZLÓ TIBOR okl. építészmérnök
 TT - 1/11 - 0086

TATABÁNYA
M1 ÓVÁROSI CSOMÓPONT FELETTI TERÜLET
LAKÓ TELEKALKÍTÁSI JAVASLAT - 2020
M = 1 : 4000



LT-PLAN BT.
Tatabánya, Tátra u. 1/A.
LÁSZLÓ TIBOR okl. építészmérnök
TT - 1/11 - 0086



NATURA 2000

HATÁSBECSLÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Az M1 autópálya Tatabánya-Óváros csomópontjánál tervezett lakóterület és kereskedelmi övezet kialakításához



2021. április

*

Készítette:



*

Megbízó:

VIEMMA Kft.
2800 Tatabánya, Tulipán köz 14.
Képviseli: Halász Tibor

*

Hatásbecslés felelős tervezője:

Musicz László
*okl. építőmérnök – humánökológus
környezet- és természetvédelmi szakértő
SZTV, SZTjV, SzKV-vf, SzKV-hu, SZVV*

*

Közreműködő szakértő:

Hűvös-Récsi Annamária
okl. biológus, természetvédelmi szakértő (SZTV)

1. Azonosító adatok

1.1. A terv készítője és az engedélykérő

Tervkészítő

Név: **EURONATUR Tervezési, Szolgáltatási és Kereskedelmi Bt.**

Székhely: 2890 Tata, Bacsó Béla út 58.

Tel: 30/247-0613

E-mail: euronaturbt@gmail.com

Megbízó

Név: VIEMMA Kft.

Székhely: 2800 Tatabánya, Tulipán köz 14.

Képviselő: Halász Tibor

1.2. Az adatlap kitöltésében részt vevő személyek, szervezetek (név, cím, elérhetőség, szakmai referenciák)

Felelős tervező:

Név: **Musicz László** okl. építőmérnök – humánökológus, ügyvezető

Lakhely: 2890 Tata, Bacsó Béla út 58. Tel: 30/247-0613 E-mail: euronaturbt@gmail.com

Szakmai referencia:

- 15 év környezet- és természetvédelmi közigazgatási tapasztalat (Tata Város Polgármesteri Hivatala – környezet- és természetvédelmi referens)
- 22 év ügyvezető tapasztalat az Euronatur Bt. illetve az Öko-Design Kft. élén
- 40 év természetvédelmi társadalmi szervezeti tagság ill. NGO-vezetői tapasztalat
- Ramsari Egyezmény Magyar Nemzeti Bizottság tagja 2004-től
- ÖKO-DESIGN Kft és EURONATUR Bt. által készített 78 Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció az elmúlt években
- Szakértői jogosultság természetvédelem, tájvédelem, élővilág-védelem, víz- és földtaniközeg-védelem, hulladékgazdálkodás és vízgazdálkodás területén (SZTV, SZTjV, SzKV-vf, SzKV-hu, KV-SZ, SZVV)
- Pro Natura Díj (2013), Tata Városáért Díj (2014), Év Mérnöke Díj (KEM) (2018)

1. Az érintett Natura 2000 terület

1.1. A tevékenység révén érintett Natura 2000 terület neve, kódja:

„Gerecse” Különleges Madárvédelmi Terület (SPA)

Kódja: HUDI 10003

A terület státusza:

- **különleges madárvédelmi terület**
- különleges természetmegőrzési területnek jelölt terület
- kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területnek jelölt terület
- jóváhagyott különleges természetmegőrzési terület
- jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület
- különleges természetmegőrzési terület
- kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület

Érintettség mértéke:

A kereskedelmi övezet esetében kb. 16 ha

A fejlesztéssel, új övezeti kialakítással érintett ingatlanok az alábbiak:

0191/3, 0191/4, 0191/5, 0191/6, 0203/12 hrsz.

A lakóövezet esetében kb. 26,8 ha

A lakóterület-fejlesztéssel érintett ingatlanok az alábbiak:

0168/5, 068/6, 0168/7, 0168/8, 0168/9, 0169, 0170/1, 0170/2, 0170/3, 0171/2 hrsz.

A teljes terület a Madárvédelmi Terület részét képezi.

A fejlesztéssel érintett területek más Natura 2000 területet nem érintenek, de a „Gerecse” kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (kódja: HUDI 20020) legközelebbi pontja a kereskedelmi területtől mintegy 10 méter, míg a lakóövezettel mintegy 300 méter hosszúságban közvetlenül határos.

A területhasznosítással érintett fenti ingatlanok szerepelnek az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 14/2010. (V. 14.) KvVM rendelet mellékleteiben.

1.2. A tevékenység hatásainak kitett közösségi jelentőségű fajok, illetve élőhelytípusok

A Gerecse SPA (HUDI 10003) terület jelölő madárfajai (**vastagítva** a projekttel potenciálisan érintettek):

Natura 2000 kód	Közösségi jelentőségű JELÖLŐ madárfajok	Site populáció (pár)	A populációnagyság jelentősége (kategória)
A072	Darázsölyv (<i>Pernis apivorus</i>)	15-22	B
A080	Kígyászölyv (<i>Circaetus gallicus</i>)	2-3	B
A234	Hamvas küllő (<i>Picus canus</i>)	70-80	B
A236	Fekete harkály (<i>Dryocopus martius</i>)	80-100	B
A238	Közép fakopáncs (<i>Dendrocopos medius</i>)	250-300	A
A239	Fehérhátú fakopáncs (<i>Dendrocopos leucotos</i>)	5-10	B
A320	Kis légykapó (<i>Ficedula parva</i>)	15-20	B
A321	Örvös légykapó (<i>Ficedula albicollis</i>)	700-800	B
A338	Tövisszűrő gébics (<i>Lanius collurio</i>)	300-400	C
A404	Parlagi sas (<i>Aquila heliaca</i>)	1	C
A511	Kerecsensólyom (<i>Falco cherrug</i>)	1	D

A Natura 2000 területen előforduló további közösségi jelentőségű madárfajok az alábbiak (**vastagítva** a projekttel potenciálisan érintettek):

Natura 2000 kód	Egyéb közösségi jelentőségű madárfajok	Site populációja (pár)	A populációnagyság jelentősége (kategória)
A030	Fekete gólya (<i>Ciconia nigra</i>)	2-4	C
A073	Barna kánya (<i>Milvus migrans</i>)	1	C
A075	Rétisas (<i>Haliaeetus albicilla</i>)	5-10	C
A103	Vándorsólyom (<i>Falco peregrinus</i>)	3-4	B
A224	Lappantyú (<i>Caprimulgus europaeus</i>)	30	C
A246	Erdei pacsirta (<i>Lullula arborea</i>)	20-30	B
A307	Karvalyposzáta (<i>Sylvia nisoria</i>)	120-140	C

A közvetlenül határos (de nem érintett) „Gerecse” Különleges Természetmegőrzési Terület (SCI) jelölő élőhelyei és fajai:

Jelölő élőhelyek:

- Pannon sziklagyepek (*Stipo-Festucetalia pallentis*) (6190)
- Szubpannon sztyepek (6240)
- Pannon gyertyános-tölgyesek *Quercus petraeával és Carpinus betulus-szal* (91G0)
- Pannon cseres-tölgyesek (91M0)
- Nagyközönség számára meg nem nyitott barlangok (8310)

Jelölő fajok:

- Bíboros sallangvirág (*Himantoglossum caprinum*)
- Szarvasbogár (*Lucanus cervus*)
- Gyászincér (*Morinus funereus*)
- Közönséges denevér (*Myotis myotis*)
- Kis patkósdenevér (*Rhinolophus hipposideros*)

2. A terv vagy beruházás térbeli kiterjedése, az általa igénybe vett terület és az okozott hatás nagysága, kiterjedése, térképi ábrázolása

A szóban forgó területre 2018 októberében készült egy, az itt tervezett lakó és kereskedelmi övezet kialakításával kapcsolatban – az akkor még csak előzetesen körvonalazódott beépítési elképzelések alapján – Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció. Az akkori helyszíni vizsgálatokra alapozott dokumentum ismeretében a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság a 2019. január 11-én kelt 289/2019. ügyiratszámú tájékoztató levelében az alábbi nyilatkozatot adta:

„...el tudjuk fogadni a Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció azon végkövetkeztetését, amely szerint a területek jelenlegi intenzív mezőgazdasági- és erdőművelése nem teszi lehetővé értékes természetközeli élőhelyek kialakulását, védett fajok megtelepedését, és a kereskedelmi- illetve lakóterület célú hasznosításból fakadóan a Natura 2000 területre nézvést jelentős hatással nem kell számolni. A területek e célokra való hasznosításával szemben előzetesen nem emelünk kifogást, ugyanakkor végleges véleményünket a konkrét szabályozási paraméterek ismeretében tudjuk majd meghozni.”



A tervezett lakó, kereskedelmi/idegenforgalmi övezet elhelyezkedése Tatabánya külterületén

A tervezési terület az M1 autópálya Tatabánya-Óváros csomópont környezetében található. Megközelítése a csomóponti autópálya lehajtóról illetve a Panoráma úti autópálya-felüljáró irányából lenne lehetséges.

A lakóterület-fejlesztéssel érintett ingatlanok az alábbiak:

0168/5, 068/6, 0168/7, 0168/8, 0168/9, 0169, 0170/1, 0170/2, 0170/3, 0171/2 hrsz.

A kereskedelmi célú fejlesztéssel érintett ingatlanok az alábbiak:

0191/3, 0191/4, 0191/5, 0191/6, 0203/12 hrsz.

A tervezési terület a jelenleg hatályban lévő szabályozás szerint Fogadó központ („Fk”) illetve lovasturisztikai funkcióval („Lt”) szerepel.



A jelenlegi szabályozás: „Fk” fogadó központ illetve „Lt” lovasturisztikai funkció

Az érintett területek tulajdonosa a jelenlegi szabályozást részben lakó- és intézményi funkcióval kívánja bővíteni, részben pedig kereskedelmi/idegenforgalmi övezet kialakítását kívánja kezdeményezni.



A tervezett szabályozás: kertvárosias lakóterület és Vi intézményi vegyes építési övezet, kisebb része az Fk övezetben maradn, valamint „Kb-Id” különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi övezet

A Panoráma út és az erdő között **tervezett kertvárosias lakóterület** kialakítására úgy kerülne sor, hogy a lakótelkek legfeljebb 250 méterre közelíthetik meg az autópályát, a Gerecsei Tájvédelmi Körzettől a beépítéssel megtartandó távolság pedig 50 méternél nem lehet kisebb.

A lakótömb feltárása a 0171/2 hrsz. közútról történne, a dombra felfutó lakóutcákkal. Különböző telekméretű lakóingatlanok kerülnének kialakításra.

800-1000 m ² méretű telek:	151 db családi ház
1000-1600 m ² méretű telek:	27 db családi ház
1200-1400 m ² méretű telek:	12 db 4 lakásos társasház

Összesen: 226 db lakás

A családi házas beépítés tervezett paraméterei: min. 800 m² / max. 25% / min. 50% / max. 6,0 m. Emellett a kertvárosias lakóterületen belül lenne még egy kistársasházás beépítésű építési övezet min. 1200 m² / max. 30% / min. 50% / max. 7,5 m. Összesen 226 db lakás kerülne megvalósításra 2030-2035 év környékén.

A terület teljesen közművesítésre kerülne. A biológiai aktivitás érték elvesztésének kompenzálására közjóléti erdősávok kerülnének kialakításra a telekszomsorok közé és mellé, amelyek a közparki funkciókat is ellátnák. A fejlesztési terület belterületbe vonása is tervezett.

Humán infrastruktúra

A lakóterület és a gyűjtő út mellett egy VI intézményi vegyes építési övezet szolgálná a helyi lakosság óvodai-bölcsődei igényének kielégítését.

Közlekedési infrastruktúra

A tervezett lakóterület a Tolnai és a Panoráma utakról érhető el Tatabánya központi belterülete felől, illetve az 1-es főút irányából. A Tolnai utca jelenlegi 8,9% kapacitás kihasználtságú, 131 E/h forgalma a becslések szerint 2040-re 166 E/h mértékűre növekedne, míg a lakóterület fejlesztéssel együtt 221 E/h szintre emelkedne. Ez 33%-os növekedést jelentene, teami elviselhető mértékűnek tekinthető.

Az M1 autópálya és az erdő között **tervezett kereskedelmi-idegenforgalmi övezet** kialakítására úgy kerülne sor, hogy a Gerecsei Tájvédelmi Körzettől mintegy 50 méter szélességű, beépítési korlátozás alá eső sáv kerülne kialakításra, összhangban a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság előzetes állásfoglalásával.

Az ingatlancsoporton a tulajdonos az autópályán közlekedők igényeinek kielégítésére mintegy 100 fő befogadására alkalmas szállodát szeretne létrehozni, rendezvényi, wellness, sport-szabadidős szolgáltatásokkal (teniszpályákkal, fürdő medencével). A mintegy 10 hektáron kialakítandó különleges idegenforgalmi terület mellett 0,5 hektár vegyes terület, 0,5 hektár vízgazdálkodási terület és 3-4 hektár erdő kerülne kiszabályozásra.

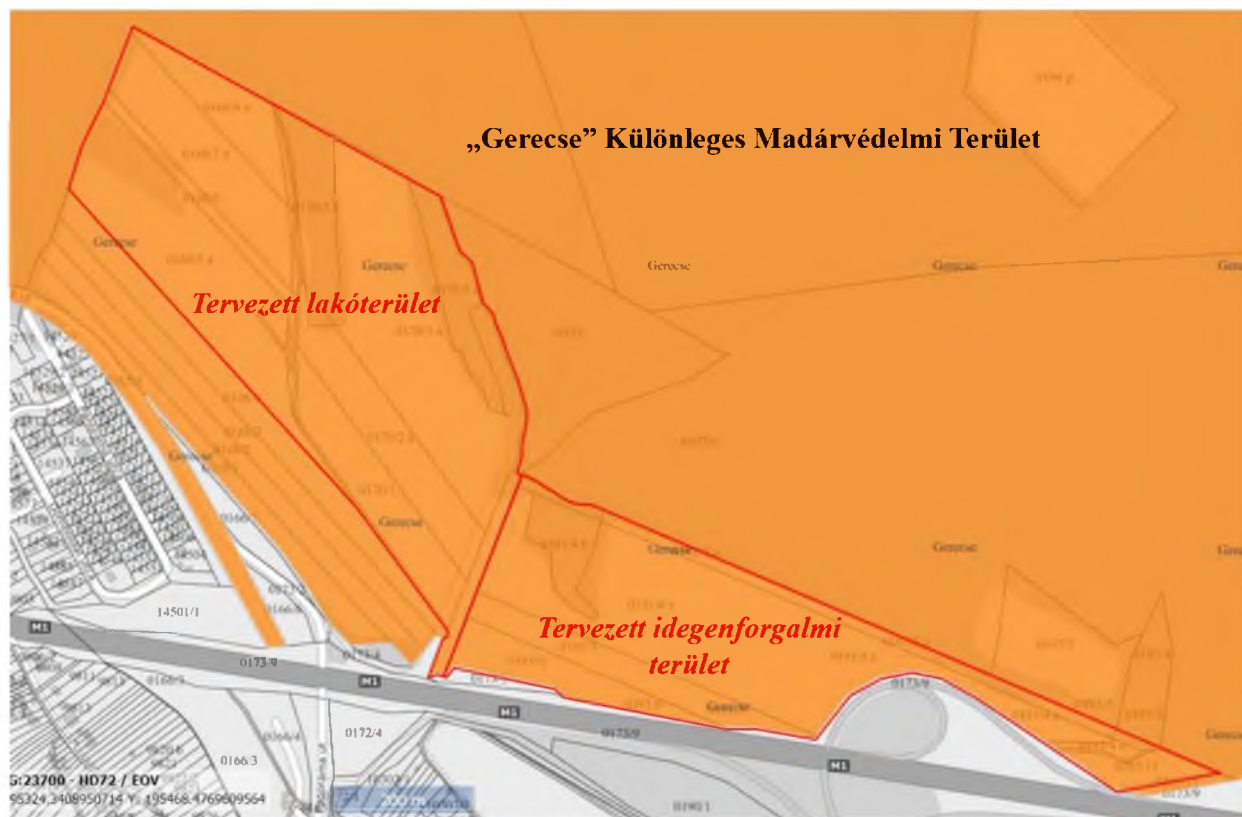
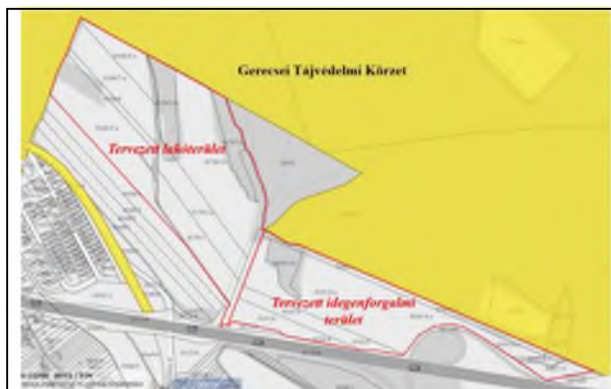
A területen kiépítésre kerülne az ivóvíz, szennyvíz, elektromos energia, csapadékvíz elvezető hálózat. Valamennyi közműhálózat kiépítése megoldható, hasonlóan a Panoráma út környékén tervezett lakóterületi fejlesztéshez.

A területen jelenleg található fás, bokros területek (nem üzemtervezett erdők) többsége megtartásra kerülne és csak a legszükségesebb mértékben kerülnének ezen zöldfelületek beépítésre, vagy felhasználásra. Ezen fás-bokros területek az autópálya forgalmi zaját is jelentősen csökkentik, így megtartásuk ilyen szempontból is indokolt.

A területek közvetlenül határosak a Gerecsei Tájvédelmi Körzettel, és kis szakaszon szomszédosak a „Gerecse” kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területtel, az Országos Ökológiai Hálózat magterületével és a Barlangok felszíni védőövezetével.

A teljes tervezési terület részét képezi a „Gerecse” Különleges Madárvédelmi Területnek.

Az érintett ingatlanok elhelyezkedését a különböző státuszú védett területekhez képest az alábbi térképek mutatják.



3. A projekt hatásterületén lévő természeti állapot ismertetése

3.1. A beruházással érintett Natura 2000 terület általános ismertetése

A „Gerecse” Különleges Madárvédelmi Területet (területkódja: HUDI 10003) Komárom-Esztergom megyében Baj, Bajna, Bajót, Dunaszentmiklós, Gyermely, Héreg, Lábatlan, Neszmély, Nyergesújfalú, Süttő, Szárliget, Tardos, Tarján, Tata-Agostyán, Tatavizsgált terület, Vértesszőlős és Vértestolna határában, illetve Fejér megyében Bicske-Nagygyeháza és Csabdi közigazgatási területén jelölték ki. Az SPA terület többnyire még valóban természetközeli állapotokat őriz.

A Gerecse Natura 2000 Különleges Madárvédelmi Terület vonatkozásában meghatározott természetvédelmi célkitűzések:

Általános célkitűzés:

A Natura 2000 terület természetvédelmi célkitűzése az azon található, a kijelölés alapjául szolgáló közösségi jelentőségű madárfajok és élőhelyük kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló madárfajok élőhelyeinek természeti állapotának, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása.

Specifikus célok:

Kedvező természetvédelmi helyzet megőrzése: A jelölő fajok populáció nagyságának megőrzése, a populációk elterjedési területe nem csökkenhet. Kiemelt fajként kell a védelem során kezelni: a fekete gólyát (*Ciconia nigra*), a parlagi sast (*Aquila heliaca*), a kígyászölyvet (*Circaetus gallicus*), a fehérhátú fakopáncsot (*Dendrocopos leucotos*) és a kis légykapót (*Ficedula parva*). A jó állapotú erdő és gyepek élőhelyek természetesen szerkezetének megőrzése. Magas természetességű gyepek, erdők fenntartása szakszerű hasznosítással/kezeléssel. Extenzív gyepgazdálkodás fenntartása. Legelő állatállomány növekedésének elérése. Változatos extenzív földhasználat és mezőgazdasági művelés fenntartása és fejlesztése. Tájidegen energia növényfajok megjelenésének és terjedésének megelőzése. A beépített területek területi kiterjedésének minimalizálása. Kisvizek rekonstrukciójának elősegítése, támogatása. Erdőhasználat gyakorlatának átalakítása. A szálaló vágás, szálalás bevezetése az arra alkalmas területeken az odúlakó madárfajok élőhelyének folyamatos megőrzése érdekében. Kedvező természetvédelmi helyzet elérése érdekében szükséges fejlesztés: Meglévő ürge állományok megőrzése, szükség szerint telepítés alkalmas élőhelyekre. Meglévő és új létesítésű közép feszültségű elektromos hálózat tartóoszlopainak szigetelése, továbbá szükség esetén földkábelbe helyezése. Invazív növényfajok, különösen a selyemkóró, kanadai aranyvessző, fehér akác, bálványfa, fekete fenyő, erdei fenyőterjedésének megállítása, állományaik csökkentése. Az aktuális természeti állapothoz igazodó legeltetési/kaszálási rendszer kialakítása és megvalósítása a sztyepprétek és löszgyepek területén a túlhasználat/alulhasználat elkerülése érdekében. A jelölő fajoknak otthont adó erdei élőhelyek állományaiban előtérbe szükséges helyezni a folyamatos erdőborítást biztosító, vagy ahhoz funkciójában jobban közelítő használatok alkalmazását, valamint közelíteni szükséges a lombkorona-, cserje-, lágyszárú szint faji, életkori összetételét a természetes állapotokhoz, különösen a bükkösök, melegkedvelő, tölgyesek, cseres tölgyesek, gyertyános tölgyesek területén. Mesterséges fészkek kihelyezése veszélyeztetett

ragadozó madarak számára. Öreg és böhöncös faegyedek megőrzése. Nagy területi kiterjedésű vágásterületek, véghasználatok és a területi fragmentáció (erdészeti feltáró utak, közelítő hálózat túlzott sűrítése) elkerülése. Holt faanyag hektáronkénti növelése a hegység területén a változatos rovarvilág növelése érdekében, amely a harkályfauna megőrzése érdekében szükséges. A hazai viszonylatban veszélyeztetett fehérhátú fakopáncs állományának növelése érdekében szükséges megfelelő területi kiterjedésben és térbeli elosztásban idős erdők és facsoportok fenntartása, megfelelő mennyiségű, méreteloszlású holt fa biztosítása. A területen található cserjésedett, mesterségesen erdősített fontos madár táplálkozó terület sziklagyeppek, sztyepprétek, löszgyeppek visszaalakítása gyeppe, extenzív használattal való fenntartásuk.

A területen a vadlétszámot olyan szinten szükséges tartani, hogy az ne okozza az erdők, gyeppek degradációját, ne veszélyeztesse a földön fészkelő madárfajok állományát. A tájidegen muflon állomány kiszorítása a magas természetességű fontos madár táplálkozó területet jelentő gyepkekről. Környezetkímélő gyom és rovarirtó, illetve növényvédőszer használatainak elősegítése. Özönnövény fajok terjedése esetén speciális vegyszerhasználat, egyéb esetekben a gyomosodás talajbolygatással nem járó mechanikai visszatorozása. Környezetkímélő szúnyogirtás. A madárelőhelyeket veszélyeztető egyéb tevékenységek (pl.: gépjármű forgalom, crossmotorozás, quadozás, illegális turistautak, illegális bányászat) megszüntetése. A jelölő madárfajok élőhelyeinek infrastrukturális fejlesztésekkel szembeni védelme. Ragadozó madár etetőterek kialakítása az elkóborlás és mérgezés negatív hatásainak csökkentése érdekében. Elő kell segíteni a jelenleg nem jelölő fajok állományának növekedését, különösen az alábbi fajok tekintetében: kerecsensólyom (*Falco cherrug*).

(forrás: <http://natura2000.eea.europa.eu/Natura2000/SDF.aspx?site=HUDI10003>)

Az érintett Natura 2000 terület vonatkozásában a fenntartási terv még nem került elfogadásra.

3.2. A tényleges hatásterület ismertetése

A tervezett beruházás által érintett területen 2018. szeptemberben több alkalommal végeztünk terepbejárást, majd 2021 márciusában végeztünk újabb bejárást. Ezek alkalmával elkészítettük az Általános Nemzeti Élőhely-osztályozási Rendszer (ÁNÉR 2011) élőhelylistája alapján a terület élőhelytérképét, melynek segítségével a HUDI20020 Gerecse SCI esetlegesen jelenlévő jelölő élőhelyei egyértelműen azonosíthatók. Elkészült továbbá a vizsgált területen a terepbejárásainkkor előkerült védett növényfajok előfordulását bemutató ponttérkép is.

A tervezett kereskedelmi (idegenforgalmi) övezet kialakításával érintett terület legnagyobb részét egy összefüggő szántóterület teszi ki. Ebbe északról egy szinte egészében erdősült, korábban gyepes sáv nyúlik be, melyben már csak kisebb cserjésedett gyepfoltokat találunk, lösz alapközetten. Északról a terület határát egy keskeny cserjesávval szegélyezett telepített cseres-kocsánytalan tölgyes alkotja, míg a beruházási terület keleti részén, szintén erőteljesen cserjésedett, leromlott, fajszegény löszgyep, félszáraz gyep és pionír fajok alkotja erdőfolt található. Nyugati határát egy szintén pionír fajokkal feltöltődött, vadjárta akác sáv képezi, míg délről az autópálya és egy azzal párhuzamosan elnyúló, invazív fajokkal fertőzött erdősáv határolja.

Az általunk bejárt terület egésze invazív fajokkal fertőzött. A még be nem cserjésedett gyepkeken és a parlagon maradt területen mindenütt jelen van a kanadai aranyvessző (*Solidago*

canadensis), helyenként a selyemkóró (*Asclepias syriaca*) az erdősülő foltokban, erdőszegélyekben gyakori a keskenylevelű ezüstfa (*Elaeagnus angustifolia*) és a fehér akác (*Robinia pseudoacacia*).

Valamennyi élőhelytípus vadjárta. Az erdők, erdősávok jóformán aljnövényzet nélküliek.

4. A terv vagy beruházás kedvezőtlen hatásai

4.1. A várható természeti állapotváltozás leírása a terv vagy beruházás megvalósulását követően vagy annak következtében

Kivitelezési fázisban várható hatások

- Munkagépek okozta taposás a kialakításra kerülő lakó és kereskedelmi övezet környezetében további degradációt, bolygatást, gyomosodást idézhet elő;
- Az ideiglenes depóniák, anyagtárolás további bolygatást, gyomosodást idézhetnek elő;
- A kivitelezést végző munkagépek, szállító járművek a szilárd burkolatú utacról letérve jelentős taposási károkat, bolygatást idéznek elő;
- A 0171/2 hrsz terület a művelési ágának megfelelő kialakítása (a lakóövezet megközelítését szolgáló közúttá) számos fa kivágásával járna. Ez a jelenleg túlnyomó részben fehér akác és mezei juhar alkotta erdősáv erősen vadjárta, cserjeszintje és lágyszárú szintje igen fajszegény, de jelentős zöldfelület csökkenéssel járna.
- A munkagépek, szállító járművek okozta zaj- és rezgéshatás, netán fényszennyezés jelentős zavarást okozhat a terület gerinces faunájában (100-150 m távolságig);

Üzemeltetés során várható negatív hatások

- A lakó, illetve kereskedelmi (idegenforgalmi) terület kialakítását követően állandósul a területen az emberi jelenlét. A közeli Panoráma út felől és az M1 Tatabánya-Óvárosi autópályalehajtójáról megközelíthető területen kiépülő szálloda és egyéb kereskedelmi egységek nem jelentenének sűrű beépítést, de jelentős burkolt felületek keletkeznek, noha sok zöldterület is kialakulna a jelenlegi szántók helyén. A jelenlegi szántóföldi művelésből adódó zavaró hatások átalakulnának, intenzívebbé válnának (gépjárműforgalom, építkezés, közösségi szolgáltatások, közművek stb.).
- Az állandósuló emberi jelenlét és területen belüli közlekedés nem érint prioritást élvező madárélőhelyet, de hatással lehet a közeli gerecsei hegyekben fészkelő ragadozómadarak vadászterületére (kis mértékben a fészkelésükre is, de helyszíni vizsgálataink alapján kijelenthető, hogy védett ragadozómadár fajok a közvetve érintett hatásterületen nem fészkelnek);
- A jelenlegi szántóföldek közé ékelődő elcserjésedett domboldalak zöldterületként történő meghagyása biztosított, de a lakóházak között illetve szomszédságában előbb-utóbb lakóterületi zöldfelületté válik. Ez a folyamat kevés eséllyel állítható meg (igaz, értékes, jó természetességi állapotú élőhelyet nem érint).

A Gerecse SPA-terület magasabb természetességű részei e helyszíntől többszáz méterre kezdődnek, a védett növény- és állatfajokban leginkább bővelkedő területei pedig több kilométerre találhatóak.

4.2. A Natura 2000 területen megtalálható, a kijelölés alapjául szolgáló élőhelyekre és fajokra gyakorolt, várhatóan kedvezőtlen hatások leírása, bemutató térképmellékletekkel

4.2.1. A vizsgált terület élőhelyeinek vizsgálata

A vizsgált terület növényföldrajzi értelemben a Pannóniai flóratartomány (*Pannonicum*), Dunántúli-középhegység flóravidékének (*Bakonyicum*), Pilis-Budai-hegység flórajáráshoz (*Pilisense*) sorolható.

A vizsgált terület élőhelyei

Az Általános Nemzeti Élőhely-osztályozási Rendszer (ÁNÉR 2011) élőhelylistája alapján, az alábbi élőhelyeket azonosítottuk a területen:

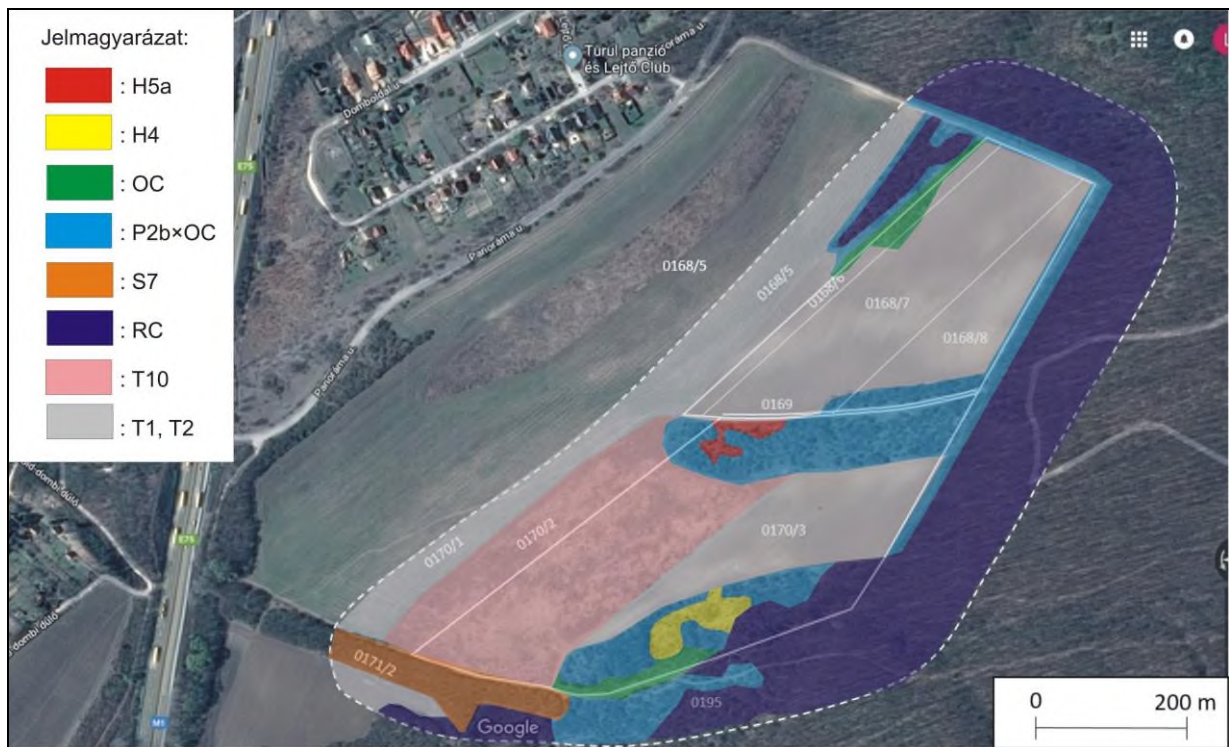
H5a – Lössgyepek, kötött talajú sztyeprétek

Korábban valószínűleg legeltetéssel fenntartott, lösz alapközetben előforduló, zavart, fajszegény száraz gyepek kicsiny foltjai kerültek ide besorolásra. Szinte teljesen cserjésedtek.

Az állományok domináns fűfaja a pusztai csenkesz (*Festuca rupicola*), fajszegényebb állományokban uralkodó a sovány csenkesz (*Festuca pseudovina*) és a fenyérfű (*Bothriochloa ischaemum*). Mellettük hangsúlyos szerephez jutnak olyan általános gyepalkotó fűfajok is, mint a csomós ebír (*Dactylis glomerata*) és a keskenylevelű perje (*Poa angustifolia*).

Jellemző kétszikűi: ligeti zsálya (*Salvia nemorosa*), zászlós csüdfű (*Astragalus onobrychis*), réti útifű (*Plantago media*), lándzsás útifű (*P. lanceolata*), sarlós gamandor (*Teucrium chamaedrys*), réti imola (*Centaurea jacea*), vajszínű ördögyszem (*Scabiosa ochroleuca*), közönséges borsfű (*Clinopodium vulgare*), közönséges szurokfű (*Origanum vulgare*), buglyos törpezanót (*Chamaecytisus austriacus*), tejoltó galaj (*Galium verum*), közönséges bábakalács (*Carlina vulgaris*), közönséges keserűgyökér (*Picris hieracioides*), közönséges gyújtóványfű (*Linaria vulgaris*), erdei peremizs (*Inula conyza*), tarka koronafürt (*Securigera varia*), vadmurok (*Daucus carota*), hasznos tisztosfű (*Stachys recta*), közönséges orbáncfű (*Hypericum perforatum*).

A megmaradt gyepfoltok igen erőteljesen cserjésednek. Néhány állományban tömeges a kanadai aranyvessző (*Solidago canadensis*).



Tatabánya vizsgált külterületének élőhelytérképe (2018. évi felmérés alapján)

Jelmagyarázat:

- H5a** Lössgyepek, kötött talajú sztyeprétek
- H4** Erdőssztyeprétek, felszáraz irtásrétek, száraz magaskőrösök
- OC** Jellegtelen száraz-felszáraz gyepek
- P2b** Galagonyás-kökényes-borókás száraz cserjések
- S7** Nem őshonos fajú facsoportok, erdősávok és fasorok
- RC** Őshonos fafajú keményfás jellegtelen erdők
- T10** Fiatal parlag és ugar
- T1** Egyéves, nagyüzemi szántóföldi kultúrák,
- T2** Élő, nagyüzemi szántóföldi kultúrák

H4 – Erdőssztyeprétek, félszáraz irtásrétek, száraz magaskórósok

Északias kitettségben lévő gyepfoltok kerültek ide besorolásra, melyekben széleslevelű fűvek dominálnak. Mivel ezek, kitettségüknel fogva erőteljesebben cserjésednek, a „P2a” élőhelytípustól jóformán el sem választhatók. Az élőhelyterképen, részben kis kiterjedésük, részben a cserjésekkel való együttes előfordulásuk miatt – néhány kivételtől eltekintve – nem jelöltük állományukat. A jelzett állományaikban a domináns gyepalkotó fűféle a csomós ebír (*Dactylis glomerata*), mellette azonban előfordul a tollas szálkaperje (*Brachypodium pinnatum*), sudár rozsnok (*Bromus erectus*), a sovány perje (*Poa angustifolia*) is. Néhány jellemző faj: kardos peremisz (*Inula ensifolia*), fűzlevelű peremisz (*Inula salicina*), réti útifű (*Plantago media*), közönséges oroszlánfog (*Leontodon hispidus*), festő rekettye (*Genista tinctoria*), hasznos földitömjén (*Pimpinella saxifraga*), közönséges párlófű (*Agrimonia eupatoria*), koloncos legyezőfű (*Filipendula vulgaris*), sokvirágú boglárka (*Ranunculus polyanthemos*), réti imola (*Centaurea jacea*), **Szent László-tárnics** (*Gentiana cruciata*), egyéb általános száraz/félszáraz gyepi fajok.

OC – Jellegtelen száraz-félszáraz gyepek

Ide soroltuk egyrészt a már jelentősen leromlott löszgyepek egy kis részét, a másrészt az idősebb parlagterületeket is.

A fajszegény, degradált löszgyepek esetében sovány csenkesz (*Festuca pseudovina*), siskanád tippán (*Calamagrostis epigeios*), keskenylevelű perje (*Poa angustifolia*), berzedt rozsnok (*Bromus squarrosus*) vagy csomós ebír (*Dactylis glomerata*) uralta állományok kerületek ide besorolásra. A fűfélék mellett általános szárazgyepi fajokkal jellemezhetőek: vadmurok (*Daucus carota*), tejoltó galaj (*Galium verum*), mezei iringó (*Eryngium campestre*), mezei katáng (*Cichorium intybus*), homoki gurgolya (*Seseli annuum*), közönséges gyújtóvanyfű (*Linaria vulgaris*), közönséges bábakalács (*Carlina vulgaris*), közönséges párlófű (*Agrimonia eupatoria*), ligeti zsálya (*Salvia nemorosa*), közönséges keserűgyökér (*Picris hieracioides*), vajszínű ördög szem (*Scabiosa ochroleuca*), közönséges borsfű (*Clinopodium vulgare*), közönséges szurokfű (*Origanum vulgare*), tejoltó galaj (*Galium verum*), közönséges aszat (*Cirsium vulgare*), útszéli bogáncs (*Carduus acanthoides*), közönséges kígyószisz (*Echium vulgare*), lándzsás útifű (*Plantago lanceolata*), fekete üröm (*Artemisia vulgaris*), kanadai betyárkóró (*Conyza canadensis*), egynyári seprence (*Stenactis annua*), ürömlévelű parlagfű (*Ambrosia artemisiifolia*).stb.. Az invazív fajok közül a kanadai arany vessző (*Solidago canadensis*) néhol tömegesen van jelen. A megmaradt gyepfoltok is erőteljesen cserjésednek.

P2b – Galagonyás-kökényes-borókás száraz cserjések

Az eredeti tájhasználat felhagyása után cserjésedett területeket soroltuk ide. Lösz- és félszáraz gyepekkel mozaikol, helyenként áthatolhatatlan sűrűséget képez. Jellemző fajtái: kökény (*Prunus spinosa*), egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*), közönséges fagyal (*Ligustrum vulgare*), gyepürözsa (*Rosa canina* agg.), veresgyűrű som (*Cornus sanguinea*), mezei juhar (*Acer campestre*), vadkörte (*Pyrus pyraster*). Vadjárta élőhelytípus.

S7 – Nem őshonos fafajú facsoportok, erdősávok és fasorok

Így jelöltük egyrészt azt a fehér akác (*Robinia pseudoacacia*) alkotta erdősávot, mely nagyrészt mezei juharral (*Acer campestre*) töltődött fel. Cserjeszintje és lágyszárú szintje rendkívül fajszegény, erősen vadjárta.

Szintén ide került besorolásra az autópálya mellett húzódó fasor, melynek jellemző faja a keskenylevelű ezüstfa (*Elaeagnus angustifolia*), a mellette előforduló fa- és cserjefajok: kökény (*Prunus spinosa*), egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*), közönséges fagyal (*Ligustrum vulgare*), gyepűrózsa (*Rosa canina* agg.), veresgyűrű som (*Cornus sanguinea*), mezei juhar (*Acer campestre*), vadkörte (*Pyrus pyraster*). Szintén vadjárta.

RC – Őshonos fafajú keményfás jellegtelen erdők

Állományalkotó faja a sorokba ültetett csertölgy (*Quercus cerris*). Cserje- és gyepszintje az erős vadjárás miatt szegényes. Gyepszintjében szinte kizárólag zavarástűrő fajokat találunk.

Ide soroltuk a spontán erdősült területeket is, melyek jellemző fajai az alábbiak: mezei juhar (*Acer campestre*), vadkörte (*Pyrus pyraster*), mezei szil (*Ulmus minor*), csertölgy (*Quercus cerris*), keskenylevelű ezüstfa (*Elaeagnus angustifolia*), zöld juhar (*Acer negundo*) és különböző cserjefajok. Aljnövényzetében szegényes, szegélyében a környező gyepek fajait találjuk.

T10 – Fialat parlag és ugar

Foltokban gyepesedett parlag. Inváziós fajokkal erősen fertőzött. Jellemző fajai: csomós ebír (*Dactylis glomerata*), siskanád tippán (*Calamagrostis epigeios*), kanadai aranyvessző (*Solidago canadensis*), vadmurok (*Daucus carota*), mezei katáng (*Cichorium intybus*), fekete üröm (*Artemisia vulgaris*), kanadai betyárkóró (*Conyza canadensis*), egynyári seprence (*Stenactis annua*), ürömlévelű parlagfű (*Ambrosia artemisiifolia*).

T1 – Egyéves, nagyüzemi szántóföldi kultúrák, T2 – Évelő, nagyüzemi szántóföldi kultúrák

A beruházási terület szántóit jelöltük így. A szántók szegélye inváziós fajokkal fertőzött.

Közösségi jelentőségű élőhelyek előfordulása

A HUDI20020 Gerecse kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület jelölő növényfajainak és élőhelyeinek előfordulása a tervezési területen

Az SCI közösségi jelentőségű és kiemelt közösségi jelentőségű jelölő élőhelyei az alábbiak:

- Pannon sziklagyeppek (*Stipo-Festucetalia pallentis*) (6190),

- **Szubpannon sztyeppék (6240),**
- Mészkedvelő sziklás lejtők növényzete (8210),
- Nem látogatható barlangok (8310),
- Szubmontán és montán bükkösök (9130),
- Pannon gyertyános-tölgyesek (91G0),
- Pannon molyhos tölgyesek *Quercus pubescens*szel (91H0),
- Pannon cseres-tölgyesek (91M0).

Az SCI jelölő élőhelye közül az alábbi fordul elő a vizsgált területen:

- **6240 Szubpannon sztyeppék** → megfeleltethető a „H5a – Lössgyepek, kötött talajú sztyepprétek” ANÉR élőhelykategóriának.

A fenti jelölő élőhely kis kiterjedésű foltjai a cserjésekkel mozaikolva fordulnak elő a beruházási területen. A korábban nagyobb kiterjedésű állományai a tájhasználat megváltozásával (legeltetés, kaszálás felhagyása) összezsugorodtak. A még meglévő állományokat a cserjésedés/erdősülés, az invazív fajok térhódítása és az erős vadjárás veszélyezteti. A 2021-es vizsgálat idejére tovább romlott ennek a kis kiterjedésű löszgyep fragmentumnak a természetességi állapota, csökkent a kiterjedése.

Az SCI közösségi jelentőségű növényfajainak előfordulása a vizsgált területen:

Az SCI jelölő növényfaja:

- Bíboros sallangvirág (*Himantoglossum caprinum*) → Új magyar és tudományos neve: Janka-sallangvirág (*Himantoglossum jankae*),

A **Janka-sallangvirág (*Himantoglossum jankae*)** beruházási területhez legközelebb eső előfordulásai: Tatabánya: Kő-hegy; Héreg: Jásti-hegy, Páskom; Gyermely: Vörös-hegy, Bagó-hegy (Barina 2006). A tervezett beruházás a jelölő növényfaj ismert állományait nem érinti. A tatabányai előfordulás a beruházási területhez megközelítőleg 300-1300 méter távolságra eshet. A pontos lelőhely a rendelkezésre álló irodalmi adatokból nem állapítható meg.

Védett növényfajok a területen

Terepbejárásunk alkalmával két védett növényfaj egyedei kerültek elő a vizsgált területen. A vonatkozó irodalomban (Barina 2006) a közelből az alábbi védett fajok előfordulását jelzik még: borzas len (*Linum hirsutum*), selymes boglárka (*Ranunculus illyricus*).

Figyelembe véve, hogy terepbejárásunk ideje 2018-ban a vegetációs időszak végére esett, 2021-ben pedig annak kezdetében történt, és több becserjésedett gyepfolt szinte megközelíthetetlen, más természetvédelmi oltalom alatt álló növényfaj előfordulását sem zárhatjuk ki a területen.

Szent László-tárnics (*Gentiana cruciata*)

A vizsgált terület egyetlen pontján került elő, félszáraz gyepten kb.10-15 egyede, de bizonyára másutt is előfordul. Sok kisebb gyepfolt nehezen megközelíthető a becserjésedett területen. Félszáraz gyepekben szórványos elfordulású a Gerecsében (Barina 2006).

Természetvédelmi státusz: védett

Természetvédelmi érték: 10 000 Ft.

Fehér madársisak (*Cephalanthera damasonium* (Mill.) Druce)

A telepített cseres-tölgyesben került elő néhány egyede a beruházási terület szomszédságában. Üde erdőkből, tölgyesekből a Gerecse több pontjáról jelzik (Barina 2006).

Természetvédelmi érték: 10 000 Ft.

Természetvédelmi státusz: védett.



Védett növényfajok előfordulása a vizsgált területen

4.2.2. A jelölő állatfajokra gyakorolt hatások vizsgálata

Szarvasbogár (*Lucanus cervus*)

A szarvasbogár elsősorban tölgyesekhez kötődik, ahol főleg a fák törzsén, a lombkoronában, vagy lehullott ágakon lehet megtalálni. Fejlődése 3-5 évig is eltarthat. Állománya országos és geressei szinten egyaránt stabilnak tekinthető.

A faj fennmaradása szempontjából a legnagyobb problémát a helytelen erdészeti kezelés jelentheti (elsősorban az őshonos állományok lecserélése idegenhonos fajokra – elsősorban akácra, esetleg fenyőfélékre). Szintén problémát okozhat a rovarirtó szerek használata pl. gyapjaslepke ellen, szúnyogirtásra használt kitinpolimerizációt gátló vegyszerek alkalmazása. A geressei állományokat közvetlenül veszélyeztető tényezőt nem ismerünk.

A hatásterületen történő felbukkanása legfeljebb alkalmoszerűnek tekinthető, hiszen az elsősorban tölgyesekhez kötődő faj az alapvetően mezőgazdasági környezetben jellemzően nem fordul elő. A geressei erdők szomszédságából fakadóan természetesen előfordulhatnak átrepülő vagy alkalmoszerűen leszálló példányok. A tervezett lakó és kereskedelmi övezet a faj térségbeli helyzetére nézve semmiféle negatív hatással nem lenne.

Gyászincér (*Morimus funereus*)

A fajt a közelmúltig csak rendszertelenül kutatták, szervezett monitorozása sem folyt, a jelenlegi adatok elsősorban múzeumi adatokon, rendszertelen faunafelméréseken alapulnak. Országos állományra vonatkozó konkrét mintavételezéses állománybecslések szintén nem történtek. Terepi megfigyelések, farakások, tuskók, ismert állományok szemrevételezése, esetleges jelölés-visszafogás vizsgálata, a rajzó imágók számának becslése lehet eredményre vezető.

A faj geressei állománya még jórészt ismeretlen. Elsősorban tölgyesekhez, bükkösökhöz kötődik. A legnagyobb problémát a faj fennmaradása szempontjából a helytelen erdészeti kezelés jelentheti (elsősorban az őshonos állományok lecserélése idegenhonos fajokra – elsősorban akácra, esetleg fenyőfélékre). A geressei állományokat közvetlenül veszélyeztető tényezőt nem ismerünk.

A hatásterületen történő felbukkanása kizárható, hiszen az elsősorban tölgyesekhez kötődő faj számára alkalmas élőhely a mezőgazdasági környezetben nincs. A tervezett lakó és kereskedelmi övezet a faj térségbeli helyzetére nézve semmiféle negatív hatással nem lenne.

Kis patkósdenevér (*Rhinolophus hipposideros*)

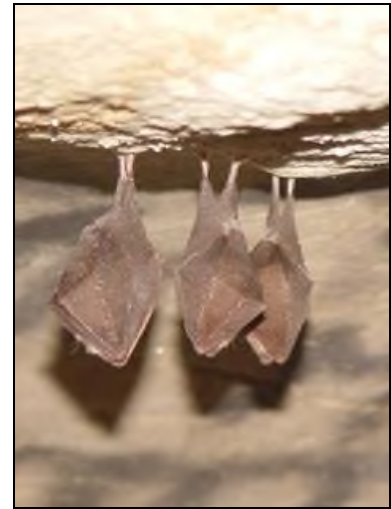
A Gerecse területén általánosan, de viszonylag kis egyedszámmal elterjedt védett denevérfaj. Nyári szállásként döntően épületek padlasterét használja, de a barlangokban sem ritka. A téli időszakot barlangokban, bányavágatokban tölti. Telelő példányai a hegység számos barlangjában fellelhetők. Több geressei barlangban és bányavágatban (pl. Óreg-kői 1.sz. zomboly, Pisznice-barlang, Tűzköves-barlang) 10-50 példány telel rendszeresen. Kiemelkedő jelentőségű téli szálláshelye a Kis-Gerecse fennsíkján nyíló Jura-zomboly, melyben a faj 160-220 egyede tölti el a téli időszakot. A térségben több téli földalatti szálláshelye ismert, közülük legjelentősebb a Vértes László-barlang. A faj egyetlen ismert

gerecsei barlangi szülőkolóniája a tatabányai Kő-hegy oldalában nyíló Denevér-barlangban található.

Kisebb nyári kolóniái feltehetően a hegység lakóövezeti és hétvégi házas területén épületek padlásterében, esetleg használaton kívüli pincékben is fellelhetők, de ezeket mindeddig nem sikerült felderíteni.

Tatabánya tágabb környezetében alacsony egyedszámú, de állományában stabil denevérszaporulat él. A tervezési területet a denevérek csak táplálkozási területként és vonulási (ivóhely megközelítés, szálláshely váltás) útvonalként használják.

A megfigyelések ismeretében kijelenthető, hogy a terület lakó, kereskedelmi/idegenforgalmi hasznosítása a hatásterületen élő kis patkósdenevéreket nem veszélyezteti.



Közönséges denevér (*Myotis myotis*)

A Gerecse területén általánosan és nagy egyedszámmal elterjedt védett denevérfaj. Nyári szállásként döntően épületek nagyméretű padlásterét használja (pl. bajóti római katolikus templom), a téli időszakot barlangokban, bányavágatokban tölti. Telelő példányai a hegység számos barlangjában fellelhetők. Ezekben általában csak néhány egyed telel, de több gerecsei barlangban (pl. Öreg-kői 1.sz. zsomboly, Pisznice-barlang) 10-30 egyed tölti el a hideg évszakot. A tatabányai Keselő-hegy egyik felhagyott bányavágatában 300 egyedes szülőkolóniája ismert.

Kiemelkedő jelentőségű a Keselő-hegyi eocénbánya K-i bányavágatában először 2007-ben észlelt 200-300 egyedes szülőkolónia. Ez – az alsógallai szülőkolóniával együtt – a faj területi állományának határozott erősödését jelzi.

A tervezési területen és szűkebb környezetében denevérszállás, búvóhely nem található, a területet a denevérek csak táplálkozási területként és vonulási (ivóhely megközelítés, szálláshely váltás) útvonalként használják.

A megfigyelések ismeretében kijelenthető, hogy a terület lakó, kereskedelmi/idegenforgalmi hasznosítása a hatásterületen élő közönséges denevéreket nem veszélyezteti.

4.2.3. A jelölő madárfajokra gyakorolt hatások vizsgálata

Darázsölyv (*Pernis apivorus*)

A faj státusza a vizsgált területen

A teljes SPA területén 15-20 költő pár ismert. Tarján néhány kilométeres körzetében is fészkel. Az érintett terület kevésbé fontos táplálkozó területe, mivel a faj zsákmányállatait elsősorban erdőkben, tisztásokon, irtásokon, erdei utak mentén, löszgyepeken ejti el.

A tervezett beavatkozás várható hatásai

Mivel a faj legközelebbi fészkelőpárjai a vizsgált területtől több kilométeres távolságban költenek, így csupán alkalmi táplálkozó területként van jelentőségük a közeli erdőszéli területeknek. A tervezett munkálatok nem járnak számottevőbb zavarással. Azt követően pedig a terület zavartalansága révén tovább nőhet a terület jelentősége a faj táplálkozásában.

Javasolt hatáscsökkentő intézkedések

Külön természetvédelmi intézkedés nem szükséges a faj szempontjából.

Parlagi sas (*Aquila heliaca*)

A faj státusza a vizsgált területen

A tágabb térségben 1 pár fészkel és egyben az egyik legnagyobb természeti érték. Az egyetlen ismert gercsei költőpár fészkelőhelye sajnos kevésbé stabil, hiszen az aktív pár a korábbi évek szomódi költőhelyéről Neszmély térségébe költözött. Vonulás és kóborlás során egyaránt felbukkannak egyedei.

A tervezett beavatkozás várható hatásai

Tekintettel arra, hogy a Gercse jelenleg ismert egyetlen parlagi sas párja 2012-ben Neszmély térségébe települt át (több, mint 20 kilométerre a vizsgált terület helyszínétől), így a tervezett létesítmények kialakításával összefüggő munkálatok e párt nem érintik. A távolabbi löszgyepek a parlagi sasnak csupán igen alkalmi táplálkozó területeinek számítanak, de a nagy jelentőségű ürgés legelők mintegy 20 km-re északra, Gombás-pusztá környékén húzódnak.

Javasolt hatáscsökkentő intézkedések

A tervezett munkálatok a parlagi sas párt és a vonuló egyedeket nem érintik, így hatásmérséklő intézkedés nem szükséges, de a munkálatok zömét lehetőleg július-december időszakára javasolt időzíteni.

Kígyászölyv (*Circaetus gallicus*)

A faj státusza a vizsgált területen

A teljes SPA területén 2 pár fészkel. A tervezett lakó és kereskedelmi övezet több kilométeres környezetében nincs ismert költőhelye és nem is volt az elmúlt 15 évben. Alkalmi táplálkozó területei a környéken található löszgyepek. Vonulás és kóborlás során egyaránt felbukkannak egyedei.

A tervezett beavatkozás várható hatásai

A kígyászölyv 2 páros gercsei állománya tekintetében a tervezett munkálatoknak semmiféle negatív hatásuk nincs. Az elmúlt évek tapasztalatai szerint a faj egy-egy példánya rendszeresen megjelent a vizsgált terület légtérében. Mivel azonban e terület a faj táplálkozása tekintetében csupán elenyésző szereppel bír, így a fejlesztéssel összefüggő munkálatok sem érintik zavaró mértékben az erre vetődő példányokat.

Javasolt hatáscsökkentő intézkedések

Külön természetvédelmi intézkedés a kígyászölyv viszonylatában nem szükséges.

Kerecsensólyom (*Falco cherrug*)

Fokozottan védett faj, természetvédelmi értéke 1 000 000,-HUF.

A faj státusza a vizsgált területen

A teljes SPA területén 1 pár fészkel, kb. 15 km-re a vizsgált területtől. Az egyik legnagyobb természeti érték. Másik térségbeli (Nagy-pisznicei) fészkelőhelyét 2008-ban vándorsólyom foglalta el, így azóta a kerecsen itt nem költ. Költési időszakban, vonulás során és kóborlás alatt egyaránt felbukkannak egyedei.

A tervezett beavatkozás várható hatásai

A létesítmények kialakításával összefüggő munkálatoknak a fajra egyáltalán nincs hatása, a legközelebbi ürgés legelők innen mintegy 20 km-re északra húzódnak, Gombás-pusztá térségében.

Javasolt hatáscsökkentő intézkedések

Érintettség hiányában külön intézkedés megtételére nincs szükség.

Hamvas küllő (*Picus canus*)

Védett faj, természetvédelmi értéke 50 000,-HUF.

A faj státusza a vizsgált területen

A teljes SPA területén ~100 pár fészkel. A vizsgált terület több kilométeres körzetében nem fészkel.

Jellemzően a hűvösebb bükkös erdők lakója, de kisebb állományai melegebb tölgyesekben is előfordulnak. A faj fészkelőhely-vesztést nem szenved el. A tervezett lakó és kereskedelmi övezet térségében rendkívül ritkán látható vagy hallható egy-egy kóborló példány, legközelebbi ismert táplálkozó és költőterülete mintegy 2-3 km-re található.

A tervezett beavatkozás várható hatásai

Mivel a hamvas küllőnek sem költő, sem táplálkozó területét (de még annak több kilométeres körzetét sem) nem érintenék a munkálatok, így a faj tekintetében érdemi hatásról nem beszélhetünk.

Javasolt hatáscsökkentő intézkedések

A fentiekből következően hatáscsökkentő intézkedésre nincs szükség.

Fekete harkály (*Dryocopus martius*)

Védett faj, természetvédelmi értéke 50 000,-HUF.

A faj státusza a vizsgált területen

A teljes SPA területén ~130 pár fészkel. A domb- és hegyvidék keményfás erdejének karakter faja. A tervezett kereskedelmi/idegenforgalmi terület 1 kilométeres környezetében (Veres-hegy térségében) több pár fészkelőhelye is ismert. Költési időszakban és a téli kóborlás alatt egyaránt felbukkannak átrepülő egyedei. Állományát a fejlesztés egyáltalán nem érinti.

A tervezett beavatkozás várható hatásai

Mivel legközelebbi fészkelőhelyei a vizsgált területtől mintegy 500-1000 m-re húzódnak és a terület egyébként sem tipikus előfordulási helye a fekete harkálynak, ezért kijelenthető, hogy a tervezett új övezet, és szálloda kialakítása és üzemeltetése semmiféle negatív hatást nem fog jelenteni.

Javasolt hatáscsökkentő intézkedések

Külön természetvédelmi intézkedés megtételére nincs szükség.

Közép fakopáncs (*Dendrocopos medius*)

Védett faj, természetvédelmi értéke 50 000,-HUF.

A faj státusza a vizsgált területen

A teljes SPA területén ~500 pár fészkel. A domb- és hegyvidék keményfás erdejének karakter faja. A vizsgált területen költési időszakban és a téli kóborlás során egyaránt felbukkannak átrepülő egyedei. A vizsgált terület tágabb környezetében több pár is fészkel. Mivel idős és középkorú erdőállományt a tevékenység nem érint, fészkelőhelye nem csökken. A teljes SPA terület viszonylatában a hatások mértéke a természetes állományingadozás és felmérési pontosság határán belül marad.

A tervezett beavatkozás várható hatásai

Állományát a tervezett új övezet kialakításával összefüggő munkálatok egyáltalán nem befolyásolják. Mivel idősebb faállomány a vizsgált területen jellemzően nem fordul elő, így itteni előfordulásai is alkalmoszerűek. Összességében a faj tekintetében nem várható kimutatható hatás az építési munkálatok nyomán.

Javasolt hatáscsökkentő intézkedések

Külön hatáscsökkentő intézkedésre nincs szükség.

Fehérhátú fakopáncs (*Dendrocopos leucotos*)

Fokozottan védett faj, természetvédelmi értéke 100 000,-HUF.

A faj státusza a vizsgált területen

A teljes SPA területén 10-18 pár a becsült állománynagysága. Nem költ és bizonyítottan még nem is fordult elő a tevékenységgel érintett terület több kilométeres környezetében, ezért a vizsgált terület térségében tervezett tevékenység a faj tekintetében semmiféle hatással nem jár.

A tervezett beavatkozás várható hatásai

Mivel a faj legközelebbi fészkelőterületei 6-9 km-re északra húzódnak (Tardos-Vértestolna-Héreg határában), így a tervezett szálloda kialakítása a fajra nézve semmiféle hatást nem gyakorol.

Javasolt hatáscsökkentő intézkedések

Fajspecifikus intézkedés megtétele nem szükséges.

Kis légykapó (*Ficedula parva*)

Védett faj, természetvédelmi értéke 50 000,-HUF.

A faj státusza a vizsgált területen

A teljes SPA területén 15-30 pár a becsült állománymérete. A tervezett lakó és kereskedelmi övezet több kilométeres társágában nem költ és bizonyítottan még nem is fordult elő az elmúlt évtizedben.

A tervezett tevékenység várható hatásai

Abból adódóan, hogy a faj élőhelyi igényei teljesen mások, mint amelyek a tervezett lakó és kereskedelmi övezet tágabb társágában előfordulnak, így a tervezett munkálatok nem befolyásolják a faj állományát. A Tatabánya környéki erdőben megjelenése továbbra sem várható, így a tevékenységnek a fajra nem lesz hatása.

Javasolt hatáscsökkentő intézkedések

Külön természetvédelmi intézkedés a kis légykapó esetében sem szükséges.

Örvös légykapó (*Ficedula albicollis*)

Védett faj, természetvédelmi értéke 10 000,-HUF.

A faj státusza a vizsgált területen

A teljes SPA területén ~1000 pár a becsült állománymérete. A vizsgált területhez legközelebbi költőpárok mintegy 500 m-re találhatóak. Ezek egyikét sem érinti a tervezett tevékenység.

A tervezett tevékenység várható hatásai

Mivel legközelebbi ismert revírjai min. 500 m-re találhatóak a vizsgált területtől, így a tervezett lakó és kereskedelmi övezet kialakításának munkálatai az állományát nem befolyásolják. Idősebb faállományok a tevékenység területén nincsenek, a közeli fiatal-középkorú cseres tölgyesekben leginkább vonuláskor látható egy-egy példány, így kimutatható hatás nem lép fel.

Javasolt hatáscsökkentő intézkedések

Külön természetvédelmi intézkedés megtételére nincs szükség.

Tövisszúró gébics (*Lanius collurio*)

Védett faj, természetvédelmi értéke 10 000,-HUF.

A faj státusza a vizsgált területen

A teljes SPA területén ~600-700 pár fészkel és ez az állomány stabilnak tekinthető. A tervezett lakó és kereskedelmi övezet tágabb környezetében (erdőszéleken, végvágások területén, nyíltabb bokros, fasoros részeken) több pár is fészkel. A tervezett lakóterület bokrosaiban és a tervezett kereskedelmi övezetben 2018-ban 2-2 pár költött.

A tervezett tevékenység várható hatásai

A tervezett fejlesztéssel összefüggő munkálatok révén az érintett 2-2 pár fészkelőterülete ugyan várhatóan megmaradna, de a környezetében kialakításra kerülő lakó és kereskedelmi övezet olyan mértékű zavaró hatást kelt, hogy ez a pár vélhetőleg felhagyja ezt a költőterületet és távolabb költözik. A faj térségbeli állománya stabil, erős, így ez a veszteség nem érinti érzékenyen, tolerálható.

Javasolt hatáscsökkentő intézkedések

A tervezett lakó és kereskedelmi övezet kialakítása várhatóan nem teszi lehetővé az érintett 2-2 fészkelőterület fennmaradását.

4.2.4. Egyéb állatfajok előfordulása a területen

A **kétéltűek** tekintetében a barna ásóbéka (*Pelobates fuscus*), zöld levelibéka (*Hyla arborea*) és az erdei béka (*Rana dalmatina*) jelenléte biztos, a **hüllőfajok** közül pedig a zöld gyíké (*Lacerta viridis*) és a fűrgye gyíké (*Lacerta agilis*). Vizes élőhely a lakó és kereskedelmi övezeti fejlesztéssel érintett területen nincs, a legközelebbi állandó vízfolyást részben a Gallapatak egyik oldalága jelenti (500 méterre délre), másrészt a Tarjáni Malom-patak Koldusszállás környéki forrásvidéke (1500 méterre keletre). A tervezési területen található völgyhajlatok csupán időszakos vízelvezetési szereppel bírnak. A legközelebbi stabil szaporodóhelyek a Felsőgalla környéki horgásztavaknál találhatóak (2 km-re délre).

A terület **madárvilága** a Nyugati-Gerecse vonulatainak jellegzetes képét mutatja. A köves, sziklás hegyoldalak, tölgyesek és telepített akácok, fenyvesek és kisebb-nagyobb löszgyepek alkotta élőhelymozaikhoz kötődő madárfajok vannak jelen. A fokozottan védett madárfajok közül a vizsgált terület közelében a gyurgyalag (*Merops apiaster*) néhány párja költ, de fészkelőhelyeit a fejlesztés nem érinti. A karakter fészkelőfajok: nagy fakopáncs (*Dendrocopos major*), barázdabillegető (*Motacilla alba*), cigánycsuk (*Saxicola torquatus*), fekete rigó (*Turdus merula*), barátposzáta (*Sylvia atricapilla*), karvalyposzáta (*Sylvia nisoria*), csilpcsalpfüzike (*Phylloscopus collybita*), barátcinege (*Parus palustris*), kék cinege (*Parus caeruleus*), széncinege (*Parus major*), csuszka (*Sitta europaea*), szajkó (*Garrulus glandarius*), seregély (*Sturnus vulgaris*), mezei veréb (*Passer montanus*), erdei pinty (*Fringilla coelebs*), csicsörke (*Serinus serinus*), zöldike (*Carduelis chloris*), kenderike (*Carduelis cannabina*), meggyvágó (*Coccothraustes coccothraustes*), citromsármány (*Emberiza citrinella*).

Az **emlősök** közül a közönséges vakond (*Talpa europea*), keleti sün (*Erinaceus roumanicus*) él a területen, valamint néhány rágcsálófaj. A denevérek néhány faja csupán a terület légterében, átrepülés közben látható. Olyan védett vagy fokozottan védett faj előfordulásáról nincs tudomásunk, amelynek állományát a tervezett fejlesztés érzékenyen érintené.

4.3. A Natura 2000 területen megtalálható, a kijelölés alapjául szolgáló élőhelyek és fajok természetvédelmi helyzetében várható kedvezőtlen hatások becsült mértéke

A következőkben röviden összefoglaljuk a Tatabánya érintett külterületén tervezett lakó és kereskedelmi övezet-fejlesztésnek a „Gerecse” Natura 2000 különleges madárvédelmi (SPA) terület jelölő madárfajaira és a „Gerecse” kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület közösségi jelentőségű/jelölő élőhelyeire és fajaira gyakorolt várható hatásait.

A jelölő madárfajokat érő hatások összegzése

Natura 2000 jelölő madárfajok	Igénybevétel mértéke	Hatás minősítése
A072 Darázsölyv (<i>Pernis apivorus</i>)	Költőhelye a tervezett lakó és kereskedelmi övezet több kilométeres körzetében nem ismert, az érintett mezőgazdasági területek nem jellemző táplálkozóterületei a fajnak.	Elenyésző
A080 Kígyászölyv (<i>Circaetus gallicus</i>)	Költőhelye a tervezett lakó és kereskedelmi övezet több kilométeres körzetében nem ismert, a környező szántók jellemzően nem táplálkozóterületei a fajnak.	Nincs
A404 Parlagi sas (<i>Aquila heliaca</i>)	Legközelebbi költőhelye a vizsgált területtől kb. 18 km-re található, az érintett mezőgazdasági területek pedig jellemzően nem játszanak szerepet a faj táplálkozásában.	Nincs
A511 Kerecsensólyom (<i>Falco cherrug</i>)	Költőhelye a tervezett lakó és kereskedelmi övezet 10 kilométeres körzetében nem ismert, az érintett mezőgazdasági területek nem jellemző táplálkozóterületei a fajnak.	Nincs
A234 Hamvas küllő (<i>Picus canus</i>)	Költőhelye a tervezett lakó és kereskedelmi övezet 200 méteres körzetében nem ismert, a távolabbi erdőkben azonban rendszeres költőfaj. Nincs tipikus élőhelye a fajnak.	Nincs
A236 Fekete harkály (<i>Dryocopus martius</i>)	Költőhelye a tervezett lakó és kereskedelmi övezet 200 méteres körzetében 1-2 pár fészkelése ismert, a távolabbi erdőkben rendszeres fészkelő. A közelben kóborló, táplálkozó egyedei fordulnak elő az erdősávban és erdőszegélyekben.	Elenyésző

Natura 2000 jelölő madárfajok	Igénybevétel mértéke	Hatás minősítése
A238 Közép fakopáncs (<i>Dendrocopos medius</i>)	A tervezett lakó és kereskedelmi övezet 200 méteres körzetében néhány pár fészkel. A közelben kóborló, táplálkozó egyedei fordulnak elő.	Elenyésző
A239 Fehérhátú fakopáncs (<i>Dendrocopos leucotos</i>)	Költőhelye a tervezett lakó és kereskedelmi övezet több kilométeres körzetében nem ismert, a környező területeken még alkalmilag sem fordult elő.	Nincs
A320 Kis légykapó (<i>Ficedula parva</i>)	Költőhelye a tervezett lakó és kereskedelmi övezet 6 kilométeres körzetében nem ismert, a környező területeken még alkalmilag sem fordult elő.	Nincs
A321 Örvös légykapó (<i>Ficedula albicollis</i>)	A legközelebbi költőpárok a tervezett lakó és kereskedelmi övezettől 500 méterre találhatóak. Az érintett erdősávban és szomszédos erdőszegélyekben csak vonuláskor láthatók példányai.	Kismértékű
A338 Tövisszűrő gébics (<i>Lanius collurio</i>)	A vizsgált területen 2 pár fészkel. Ez a költőhely minden bizonnyal megszűnik a lakó és kereskedelmi övezet-fejlesztés következtében, de ez az SPA erős költőállományát nem érinti érzékenyen.	Tolerálható

A jelölő élőhelyeket érő hatások összegzése

Natura 2000 jelölő élőhelyek	Igénybevétel mértéke	Hatás minősítése
6190 Pannon sziklagyepek (<i>Stipo-Festucetalia pallentis</i>)	Sem a beruházási területen, sem a hatásterületen nem fordul elő	Nincs
6240 Szubpannon sztyeppék	Kicsiny fragmentuma található az érintett terület közepén húzódó dombon, de az elcserjésedés ez néhány éven belül teljesen eltűnne,	Elenyésző
8310 nagyközönség számára meg nem nyitott barlangok	Sem a beruházási területen, sem a hatásterületen nem fordul elő	Nincs
91M0 Pannon cseres-tölgyesek	Sem a beruházási területen, sem a hatásterületen nem fordul elő	Nincs
91G0 Pannon gyertyános-tölgyesek <i>Quercus petraeával</i> és <i>Carpinus betulusszal</i>	Sem a beruházási területen, sem a hatásterületen nem fordul elő	Nincs

A jelölő növény- és állatfajokat érő hatások összegzése

Natura 2000 jelölő növény- és állatfajok	Igénybevétel mértéke	Hatás minősítése
2327 Bíboros sallangvirág, új nevén: Janka-sallangvirág (<i>Himantoglossum calcaratum</i> subsp. <i>jankae</i>)	Sem a beruházási területen, sem a hatásterületen nem fordul elő	Nincs
1089 Gyászincér (<i>Morimus funereus</i>)	Sem a beruházási területen, sem a hatásterületen nem fordul elő	Nincs
1083 Szarvasbogár (<i>Lucanus cervus</i>)	Az ingatlant övező tölgyfákon rendszeresen előfordul, de élőhelyét a beavatkozások nem érintik.	Elenyésző
Közönséges denevér (<i>Myotis myotis</i>)	Átrepülőként fordul elő.	Elenyésző
Kis patkósdenevér (<i>Rhinolophus hipposideros</i>)	Legfeljebb átrepülőként fordul elő a hatásterületen	Elenyésző

Az elvégzett vizsgálatok végkövetkeztetése:

Az elvégzett vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a Tatabánya külterületén, a Panoráma út északkeleti oldalán tervezett kertvárosias lakóterület, illetve az M1 autópálya északi oldalán tervezett idegenforgalmi övezet kialakítása a közvetlenül érintett HUDI 10003 kódszámú „Gerecse” Kiemelt Jelentőségű Különleges Madárvédelmi terület 11 jelölő madárfaja és a site további közösségi jelentőségű madárfajai szempontjából nem jár jelentős hatásokkal. Ugyanez mondható el a szomszédos (de nem érintett) „Gerecse” Kiemelt Jelentőségű Természetmegőrzési Terület jelölő élőhelyei, növény- és állatfajai tekintetében is.

A beruházás csupán egy közösségi jelentőségű élőhelyet érintene (6240 szubpannon sztyeppék kicsiny, elcserjésedett fragmentumát). A jelölő (és egyéb közösségi jelentőségű) madárfajok szempontjából csupán a tövisszúró gébics 2 párját érintené negatívan a fejlesztés, de ez a hatás az erős gerecsei állomány szempontjából tolerálható mértékű. Az egyéb közösségi jelentőségű fajok viszonylatában is többségében vannak a nem érintett fajok, a többi esetben is legfeljebb elenyésző hatásokkal lehet kalkulálni.

A kertvárosias lakóövezet illetve a kereskedelmi/idegenforgalmi övezet kialakításával, a laza beépítési móddal, a jelentős zöldfelületi arány biztosításával nem elhanyagolható azon madárfajok és egyéb védett állatfajok köre, amelyek megtelepedésére reális lehetőség kínálkozik (várhatóan olyan, a kialakításra kerülő zöldfelülethez kötődő fajok jelennének meg, mint egyes rigó-, poszáta- füzike-félék, vörösbegyek, házi rozsdafarkúak, pintyfélék stb), melyek a környező gerecsei erdőkben fészkelő ragadozófajok potenciális táplálékkínálatát is bővíthetik. A jelentős zöldfelületek kialakulásával közösségi jelentőségű harkályfajok, örvös légykapók is alkalmas élőhelyet találhatnak itt vonulásuk során.

5. Alternatív (egyéb ésszerű) megoldások

5.1. A projekt keretében tanulmányozott alternatív megoldások bemutatása (a térbeli kiterjedés, elhelyezkedés, nagyságrend, módszer szempontjából)

A Tatabánya határában az óvárosi autópálya-lehajtónál meglévő terület lovasturisztikai besorolású területként való fenntartása nem reális, annak módosítása szükséges. A kereskedelmi/idegenforgalmi célú övezetbe történő átsorolást a terület tulajdonosa kezdeményezte.

A tervezett lakóterület-fejlesztéshez olyan területet célszerű igénybe venni, amely könnyen megközelíthető, közel helyezkedik el a fő közlekedési utakhoz, és amelynek közművesítése is könnyen megoldható. A szóban forgó terület ilyen. Mivel a tervezett beruházás saját tulajdonú ingatlanokon valósulna meg, és a fejlesztésre a jelenleg „fogadó központ” besorolású övezet várható lakóterületi átsorolásával lehetőség nyílna, így más alternatívát nem vizsgáltunk.

Mivel ennek érdemi akadálya természetvédelmi szempontból sem mutatkozik, így más alternatívát nem vizsgáltunk. A Natura 2000 rendszerébe tartozó ingatlanokon a várható új szabályozás reálisan célul tűzhető.

5.2. A szóba jöhető alternatív megoldások megvalósítását megnehezítő vagy kizáró okok leírása

A lakó, illetve a kereskedelmi/idegenforgalmi övezetek kialakításának a bemutatott változaton túlmenően reális alternatívája nincs, a terület tulajdonosa egységesen rendelkezik a fejlesztési terület tulajdonjogával, így a szóban forgó területen az alternatívákat kizáró okként a tulajdonjogi vonatkozásokat kell megállapítanunk.

A Natura 2000 elvei mentén a jelzett kertvárosias lakóövezet és idegenforgalmi övezet kialakításának releváns természetvédelmi akadálya, kizáró oka nem ismert.

6. A megvalósítás indokai

6.1. A terv vagy beruházás megvalósítása szükségszerűségének ismertetése

A kérelmező az évek óta saját tulajdonában álló ingatlanokon a jelenlegi szabályozás módosításával szeretné lehetővé tenni a kertvárosias lakóövezet és a kereskedelmi/idegenforgalmi övezet kialakítását. Tatabánya területén az autópálya forgalmát kiszolgáló kereskedelmi-idegenforgalmi szolgáltatásokra reálisan csak itt, az óvárosi csomópont környezetében kínálkozik lehetőség. Ehhez csupán kismértékű szabályozás-módosítás lenne szükséges. Az érintett területen nem találhatóak a Gerecse SPA jelölő madárfajai többsége számára alkalmas élőhelyek, táplálkozóterületek, így túlnyomóan semleges hatásúnak ítélnél az itteni fejlesztés. Az M1 autópálya mentén elhelyezkedő terület jelenleg is meglehetősen zavart, szántó termőterületként sem jelent nagy veszteséget a tervezett új szabályozás (nem képvisel jó termőhelyet), így a Gerecse peremén sokkal inkább az ilyen nagy zavarásnak kitett, degradált (jelentősen elgyomosodott, elcserjésedett)

élőhelyeken célszerű a kereskedelmi-idegenforgalmi célú fejlesztéseket megoldani, mint esetleg a Gerecse más, jobb élőhelyi adottságú peremterületein.

Természetvédelmi szempontból ez a helyszín tehát nem képvisel olyan értéket, amely alapján az itt tervezett lakó és kereskedelmi-idegenforgalmi övezet az érvényben lévő Natura 2000 jogi jelleg mellett ne lenne megvalósítható. A Gerecse madárvédelmi terület számos gerecsei település esetében foglalja magába a belterületek egy részét és a külterületek túlnyomó részét.

6.2. A terv vagy a beruházás megvalósításának szükségszerűségét a következő indokok valamelyike támasztja alá (a kívánt rész megjelölendő)

- társadalmi vagy gazdasági természetű kiemelt fontosságú közérdek (amennyiben az kiemelt jelentőségű élőhelytípust vagy fajt nem veszélyeztet)
- emberi egészség vagy élet védelme
- a közbiztonság fenntartása, megőrzése vagy helyreállítása
- a környezet szempontjából kiemelt jelentőségű kedvező hatás elérése
- a fenti kategóriákba nem sorolható, egyéb kiemelt fontosságú közérdek (amennyiben az kiemelt jelentőségű élőhelytípust vagy fajt veszélyeztet)

A tervezett övezeti módosítás, illetve az ehhez kapcsolódó majdani lakóterület kialakítás, szállodaépítés, kereskedelmi zóna kialakítása nem sorolható a közérdekű tevékenységek körébe. Ez nem is feltétlenül szükséges, hiszen a beruházás semmiféle közösségi jelentőségű vagy kiemelt közösségi jelentőségű élőhelyet vagy fajt nem érint jelentős mértékben.

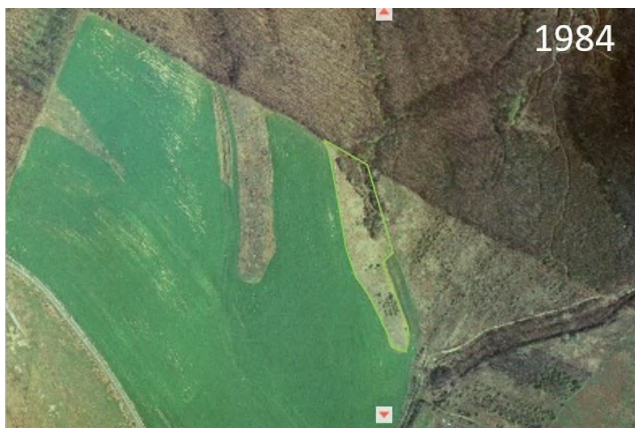
7. A kedvezőtlen hatások mérséklése

A helyszíni felméréseink során feltárt botanikai és zoológiai értékek alapján, valamint a Natura 2000 közösségi jelentőségű élőhelyek, növény- és állatfajok tekintetében különösen védendő értéket nem találtunk. Viszonylag jobb élőhelyfoltok az autópálya lehajtó ág északi oldalán, valamint a vizsgálati terület északnyugati sarkában húzódnak, de az elmúlt évtizedekben ezek is erőteljesen elcserjésedtek, pedig valaha jó gyepterületek lehettek.

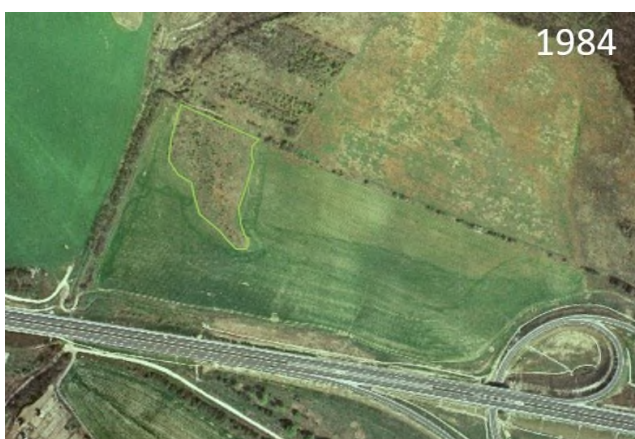
Annak ellenére, hogy a tervezett idegenforgalmi övezetben jelentős zöldterület is kialakításra kerülne, természetvédelmi szempontból sokkal fontosabb volna az egykori gyepterületek (mára elcserjésedett domboldaloknak) a megőrzése, sőt rekonstrukciója. Ennek révén az évtizedekkel ezelőtti gyepek helyreállítása jelenthet némi „kompenzációt” a beépítésre kerülő Natura 2000 területek tekintetében.

A terület északnyugati sarkában található bokros, lassan beerdősülő területet, és a lehajtó ág melletti cserjés területet nem javasoljuk parkosítani, hanem itt sokkal inkább az ott élő védett növény- és állatfajok megőrzése, sőt visszatelepedésük elősegítése kell hogy legyen a cél.

Az 1984-ben és 2007-ben illetve 2011-ben készült légifotókon még jól azonosítható az egykori gyepek kiterjedése, majd zsugorodása, amelyek napjainkra sajnos szinte teljesen el is tűntek. Ha a beruházás révén mód nyílna ennek a kedvezőtlen, több évtizede tartó folyamatnak a megfordítására, azzal a természetvédelem is nyerhet.



A tervezett lakóövezetben megőrzésre érdemes egykori gyepterületek a hosszú évekkel ezelőtti légifelvételeken



A tervezett kereskedelmi övezet területén természetvédelmi szempontból rekonstruálandó egyik gyepterület helyszíne 1984-es és 2007-es felvételeken

Az erdők irányából fellépő szukcessziós hatások révén ezt a területet csak emberi beavatkozás révén lehet visszaalakítani egy sokkal kedvezőbb (évtizedekkel korábbi) állapotba, ahol a gyepek és cserjés ligetek váltakoznának. A ma még valamelyest kivehető egykori gyepfoltok kiterjedésének markáns növelése lehetne a cél, valamint az idősebb faállományok, cserjések megtartása. Ezzel a beavatkozással a ma is látható védett növény- és állatfajok köre jelentősen növelhető lenne.

A tervezett lakó és kereskedelmi övezet északnyugati sarkában meglévő mintegy 1,5 – 1,6 hektár nagyságú erdős-ligetes-cserjés területeken minél nagyobb kiterjedésben javasolható az egykori gyepek folszerű helyreállítása.



A természetvédelmi szempontból megőrzendő, helyreállítandó gyepek helyszíne

Az ily módon idegenforgalmi hasznosításra tervezett területen – a Natura 2000 jelleg ellenére – jelentős hatásokkal nem kell számolni.

Általános hatáscsökkentő további intézkedésként az alábbiakat javasoljuk:

- Ideiglenes depóniák, építési anyag tároló helyszínek csak a szóban forgó ingatlanon létesíthetők, a lehetőség szerint minimalizálva a Natura 2000 terület használatát;
- A zaj- és rezgésterhelés csökkentése érdekében csak kifogástalan műszaki állapotú, kis zajemissziójú munkagépek, szállító járművek vehetők igénybe;
- Az esetlegesen megjelenő özönnövények (pl. aranyvessző) szükséges mértékű irtásáról, visszaszorításáról a kivitelezés során és azt követően is gondoskodni kell;

8. Kiegyenlítő (kompenzációs) intézkedések

A tervezett lakó és idegenforgalmi terület a jelzett hatásmérséklő intézkedések figyelembe vételével nem idéz elő a site jelölő madárfajai tekintetében jelentősnek minősíthető hatásokat, így kiegyenlítő intézkedések megtétele nem szükséges.

9. Következtetések

Az elvégzett vizsgálatok alapján sem a Tatabánya, Panoráma út északkeleti oldalán tervezett mezőgazdasági területeknek a kertvárosias lakóövezetbe történő átsorolása, sem az M1 autópálya Tatabánya-Óváros lehajtónál jelenleg lovasturisztikai szabályozású területnek kereskedelmi/idegenforgalmi övezetbe történő átsorolása nem gyakorol jelentős negatív hatást az érintett illetve közeli Natura 2000 területek (a „Gerecse” különleges madárvédelmi terület (SPA), a „Gerecse” kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület) jelölő madárfajaira, élőhelyeire, illetve az egyéb védett növény- és állatfajokra.

Tata, 2021. április 1.

EURONATUR BT.
2890 Tata, Bacsó Béla út 58.
kisadózó
Adószám: 20558574-1-11
Számla: 63200119-14923942



Musicz László
ügyvezető igazgató
okl. építőmérnök, humánökológus
környezet- és természetvédelmi szakértő
SZTV, SZTjV, SzKV-vf, SzKV-hu, SZVV

IRODALOMJEGYZÉK

- Barina Z.** (2006): A Gerecse hegység flórájának katalógusa. – Magyar Természettudományi Múzeum és a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Budapest, 612 pp.
- Borhidi A.** (2003): Magyarország növénytársulásai [Plant communities of Hungary]. – Akadémiai Kiadó, Budapest.
- Bölöni J. – Molnár Zs. – Kun A. – Biró M.** (2007): Általános Nemzeti Élőhely-osztályozási Rendszer (Á-NÉR2007). – Kézirat, MTA ÖBKI, Vácrátót, 184 pp.
- Bölöni J. – Molnár ZS. – Kun A.** (szerk.) (2011): Magyarország élőhelyei. Vegetációtípusok leírása és határozója. ÁNÉR 2011. – MTA Ökológiai és Botanikai Kutatóintézete, Vácrátót. 439 pp.
- Haraszthy L.** (szerk.) (2014): Natura 2000 fajok és élőhelyek Magyarországon. Pro Vértes Közalapítvány, Csákvár.
- Király G.** (szerk.) (2007): Vörös Lista. A magyarországi edényes flóra veszélyeztetett fajai. [Red list of the vascular flora of Hungary]. – Saját kiadás, Sopron, 73 pp.
- Király G.** (szerk.) (2009): Új magyar füvészkönyv. Magyarország hajtásos növényei. Határozókulcsok. – Aggteleki Nemzeti Park Igazgatóság, Jósvalő. 616 pp.
- Király G. – Virók V. – Molnár V. A.** (szerk.) (2011): Új magyar füvészkönyv. Magyarország hajtásos növényei. Ábrák. – Aggteleki Nemzeti Park Igazgatóság, Jósvalő. 676 pp.
- MME Nomenclator Bizottság** (2008): Magyarország madarainak névjegyzéke. *Nomenclator avium Hungariae*. Magyar Madártani és Természetvédelmi Egyesület, Budapest. 278 p.
- Simon T.** (2000): A magyarországi edényes flóra határozója. 4. átdolgozott kiadás. – Nemzeti Tankönyvkiadó, Budapest, 976 pp.
- Takács G.** (2007): Védett növényfajok áttelepítésének tapasztalatai Győr környékén. – Előadás. IV. Magyar Természetvédelmi Biológiai Konferencia - műhelytalálkozó. Tokaj, 2007. március 29-31.
- VM** (2012): A Vidékfejlesztési Miniszter 100/2012. (IX. 28.) VM rendelete: A védett és fokozottan védett növény-és állatfajokról, a fokozottan védett barlangok köréről, valamint az Európai Közösségben természetvédelmi szempontból jelentős növény-és állatfajok közzétételéről. – *Magyar Közlöny* **128**: 20903–21019.

<http://natura2000.eea.europa.eu/Natura2000/SDF.aspx?site=HUDI20009>

Szakértői jogosultság igazolása



ORSZÁGOS KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI
ÉS VÍZÜGYI FŐFELÜGYELŐSÉG



Jogi, Közigazgatási és Koordinációs Főosztály
Jogi és Koordinációs Osztály

Ügyiratszám: 14/3623-2/2009.
Előadó: dr. Zöllner Polett

Sz-018/2009.

HATÁROZAT

Musicz László (lakik: 2890 Tata, Dobroszláv Lajos utca 34.) kérelmezőt, aki

született 1965. december 9-én, Tatán;

anyja neve: Csirke Julianna;

diplomáinak (okleveleinek) kiállítója, száma, kelte:

Budapesti Műszaki Egyetem
Építőmérnöki Kar, 153/1991., 1991. június 24.;

Budapesti Eötvös Loránd Tudományegyetem
Szakosító oklevél, S-617/1993., 1993. december 16.

szakképzettségei: okl. építőmérnök
okl. humánökológus

SZTjV
SZTV

tájvédelem
élővilágvédelem

szakterületeken a 378/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet 6. § (1) bekezdése alapján a természet-
védelmi, tájvédelmi szakértők névjegyzékébe bejegyeztem.

A névjegyzéki bejegyzés visszavonásig érvényes.

Budapest, 2009. május 15.



1016 Budapest, Mészáros u. 58/a,	Levél cím: 1539 Bp. Pf. 675	www.orszagoszoldhatosag.gov.hu
Telefon: 2249-108 Fax: 2249-246		orszagos@zoldhatosag.hu



ORSZÁGOS KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI
FŐFELÜGYELŐSÉG



Iktatószám: OKTF-KP/6905-5/2015. Tárgy: Szakértői tevékenység engedélyezése
Ügyintézők: dr. Pósalaky Zita Nyilvántartási szám: SZ-005/2015.
Kellner Szilárd

HATÁROZAT

Hüvös-Récsi Annamária (2824 Várgesztes, Arany János u. 71.; KÜJ: 102 950 010) kérelmezőt,
aki

született: Budapest, 1980.02.13.;

anyja neve: Jelenik Erzsébet,

diplomájának (oklevelének) kiállítója, száma, kelte:

Debreceni Egyetem
Természettudományi Kar
T-127/2004.; 2004. június 27.;

Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem
Gazdaság- és Társadalomtudományi Kar
6054.; 2010. június 25.

szakképzettsége:

biológus
környezetirányítási szakértő

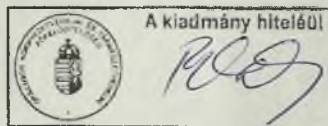
SZTV Élővilágvédelem

szakterületen a *környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről* szóló 297/2009. (XII. 21.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés a) pont ab) alpontja, a 8. §, valamint a 9. § (1) bekezdése alapján nyilvántartásba vettem, számára a szakértői tevékenységet engedélyezem.

A névjegyzéki bejegyzés visszavonásig érvényes.

Jelen egyszerűsített határozat a *közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól* szóló 2004. évi CXL. törvény 72. §-ának (4) bekezdése szerint nem tartalmazza az indokolást és a jogorvoslatról szóló tájékoztatást.

Budapest, 2015. június 24.



Búsi Lajos
főigazgató megbízásából

Dr. Szentmiklóssy Zoltán s.k.
főosztályvezető

1016 Budapest, Mészáros u. 58/a,	Levél cím: 1539 Bp. Pf. 675	www.orszagoszoldhatosag.gov.hu
Telefón: 224-9100 Fax: 224-9162		orszagos@zoldhatosag.hu

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről, mint önkormányzat:

Tatabánya Megyei Jogú Város Önkormányzata

Székhely: 2800 Tatabánya, Fő tér 6.
KSH szám: 15729590-8411-321-11
Adószám: 15729590-2-11
Bankszámla szám: 11740009-15384481-00000000
Képviseli: Szücsné Posztovics Ilona polgármester
(továbbiakban: *Önkormányzat*),

másrészről, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A.§ (1) és (3) bekezdése szerint, mint a cél megvalósítója:

....

Cím: ...
C.g.: ...
Adószám/azonosító: ..
Bankszámlaszám: ...
(továbbiakban: *Cél megvalósítója*)

között (továbbiakban együttesen: *Felek*) Tatabánya Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a ... hrsz-ú ingatlant érintő – településrendezési eszközök módosításáról szóló ... határozata alapján, alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

ELŐZMÉNYEK:

.... tulajdonában van a Tatabánya, ... hrsz-ú, .. jelű „....” övezetben lévő ingatlanok A ... övezetben a befektetői szempontból nem előnyös, valamint az ..., ezért a tulajdonos, az általa elkészített „*Tatabánya – ...*” című tanulmányterv alapján kérelmet terjesztett elő, a iránt. Tatabánya Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a ... sz. határozatával támogatta a kérelmet.

I. A SZERZŐDÉS CÉLJA:

Az Önkormányzat, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. § (1) bekezdése alapján az egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köt a Cél megvalósítójával, annak érdekében, hogy a tulajdonában lévő Tatabánya ... hrsz-ú ingatlanok területére az elképzelt fejlesztés megvalósuljon. A szerződés alapját a Cél megvalósítója által a költségvállalásról tett írásbeli nyilatkozat, a ... számú közgyűlési határozat és a jelen szerződés mellékletét képező, a Cél megvalósítója által elkészített tanulmányterv képezi.

Felek megállapodnak abban, hogy a Cél megvalósítója vállalja a településrendezési eszközök módosításának a fenti önkormányzati határozatban elfogadott döntés szerinti költségeit valamint a szerződés kiegészítő mellékletében foglaltakat. Felek kifejezetten kikötik, hogy a jelen szerződés alapján a Cél megvalósítója csak és kizárólagosan az alábbi feladatokat köteles elvégezni: telekrendezés annak érdekében, hogy a jelen szerződés szerinti telek építési telekké váljon és ezen telek közművesítése (értve ez alatt víz, gáz, csatorna, elektromos

hálózat és esővíz rendszer továbbá közvilágítás kiépítését), valamint közforgalom számára szánt útrendszer kialakítása akként, hogy a Cél megvalósítójának tulajdonában lévő területen kialakítandó úthálózat kapcsolódjon a városi úthálózathoz.

II. A SZERZŐDÉS TÁRGYA:

A Cél megvalósítójának kezdeményezésére, a mellékletben szereplő tanulmánytervben lehatárolt területre, a hatályos településrendezési eszközöknek az Előzmények pontban leírt fejlesztést lehetővé tévő módosítása és az ehhez szükséges tervdokumentáció elkészítése. Jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezik az alábbi dokumentumok:

- a) Tatabánya ... hrsz-ú ingatlanra a Településszerkezeti Terv módosításának, a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv megalkotásának megkezdéséről szóló önkormányzati határozat;
- b) Tatabánya „*Tatabánya*” című tanulmányterv (szaktervező: *Kft.*).

III. A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI:

1. Az Önkormányzat kötelezettségei:

- 1.1. Tatabánya Megyei Jogú Város Közgyűlése a ... önkormányzati határozatával településfejlesztési döntésként elfogadta e szerződés alapját képező, mellékletben lévő tanulmánytervet. A közgyűlési határozatban foglaltak és a Tanulmányterv a rendezés alá vont területre vonatkozó fejlesztési koncepciónak tekintendők. Az Önkormányzat vállalja, hogy jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül elindítja a településrendezési eljárást.
- 1.2. Az Önkormányzat köteles a szerződés hatályba lépését követő 15 napon belül a digitális alaptérképet a Cél megvalósítója által megbízott Tervezőnek átadni. Amennyiben a tervdokumentáció elkészítéséhez a szerződésben foglaltak szerinti adatszolgáltatáson túlmenően további adat(ok)ra van szükség, a Tervező ez irányú, írásbeli kérelmére azokat az Önkormányzat 15 napon belül a Tervező rendelkezésére bocsátja.
- 1.3. Az Önkormányzat vállalja, hogy a jelen szerződés mellékletét képező Tanulmánytervben lehatárolt területre lefolytatja a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti településrendezési eljárást.
- 1.4. Az Önkormányzat vállalja, hogy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 40. §-a szerinti pozitív főépítési záró-velemény esetén a Településszerkezeti Terv módosításának és a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv megalkotásának tervezetét a Közgyűlés elé terjeszti.

2. A Cél megvalósítójának kötelezettségei:

- 2.1. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy a településrendezési eszközök a településrendezési eljárás 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet jogszabályi kereteinek, és

a jelen szerződés által meghatározottaknak megfelelő, közgyűlési előterjesztésre alkalmas formában történő kidolgozását a Felek által egyeztetett program és szakmai tartalom alapján, saját költségére finanszírozza.

- 2.2. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy a Településszerkezeti Terv, a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv tervdokumentációja elkészítésének érdekében az Étv. 16.§ szerint megfelelő településtervezési jogosultságú munkatárssal rendelkező tervező céget (a továbbiakban: *Tervező*) vesz igénybe. Vállalja, hogy a Tervezővel jelen szerződéshez kapcsolódó tervezői feladatok elvégzésére irányuló megállapodásában (vagy egyéb jogviszonyában) a tervezői kötelezettségeket és feladatokat jelen szerződéssel összhangban határozza meg.
- 2.3. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy az általa kiválasztott, a településrendezési eszközöket felelős településtervezőként készítő személy a jogszabályok és jelen szerződés szerint a településrendezési eljárásban részt vesz. Így az eljárás során együttműködik az államigazgatási-, önkormányzati-, társadalmi- és egyéb érintett szervekkel, szervezetekkel és személyekkel, részt vesz a jogszabályok szerinti valamennyi, a jelen szerződésben meghatározott feladat által indokolt egyeztetésen, döntéshozatali és egyéb fórumon (Közgyűlés, bizottsági ülések, tervtanács, lakossági fórumok, egyeztető tárgyalások, stb.).
- 2.4. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy a Tervező a tervdokumentációt az Önkormányzat és a Cél megvalósítója összehangolt szakmai elképzeléseinek, instrukcióinak megfelelően készíti el.
- 2.5. A Cél megvalósítója kötelezettséget vállal arra, hogy a szabályozás által keletkező infrastrukturális beruházási igényeket (út, járda megépítése, közművek, közvilágítás kiépítése), a belterületbe vonás jogerőssé válásától számított 4 éven belül, saját költségén megvalósítja. Szerződő felek rögzítik, hogy a belterületbe vonást a Cél megvalósítójának kérelme alapján az Önkormányzat végzi.

Amennyiben a Cél megvalósítója jelen pontban rögzített kötelezettsége megszegésével az Önkormányzatnak kárt okoz, köteles azt megtéríteni a Ptk. 6:143.§-a szerinti előreláthatóságtól függetlenül. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Cél megvalósítójának jelen pontban rögzített kötelezettsége megszegése miatt az Önkormányzattal szemben harmadik fél (bármely hatóság, bíróság, magán, illetve jogi személy, stb.) részéről igény (pl. bírság, kárigény) érkezik, akkor a Cél megvalósítója köteles az igény vonatkozásában az Önkormányzat helyett helytállni, azaz a bírság, kárigény vagy egyéb anyagi igény összegét az Önkormányzat helyett kifizetni.

- 2.6. A Cél megvalósítója feladata különösen:
 - a) a módosítással érintett terület szerkeszthető formátumban Önkormányzat részére történő beszerzéséről való gondoskodás a felülvizsgált terv készítőjétől (Város-Teampannon Kft., 1053 Budapest, Veres Pálné. u. 7.),
 - b) a tervjavaslat jogszabályi követelmények szerinti kidolgozása,
 - c) a jóváhagyott végleges változat szerkeszthető formátumban történő átadása az Önkormányzat részére,
 - d) egységes szerkezetbe foglalás.

Az a), d) pontok esetén a beruházó, vagy tervezője külön megállapodást köthet a felülvizsgált terv készítőjével.

3. A településrendezési eljárás során a Felek jogai és kötelezettségei:

A Felek vállalják, hogy a településrendezési eljárás során fokozottan együttműködnek, a tervezés során folyamatosan egyeztetnek. Ennek keretében az együttműködési kötelezettségük különösen az alábbiakra terjed ki:

- 3.1. Az Önkormányzat a településrendezési eljárás lefolytatása során a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben előírt határidők betartására fokozott figyelmet fordít. Az eljárás során szükséges azon intézkedéseket, melyekre jogszabály vagy jelen szerződés konkrét határidőt nem állapít meg (pl. egyeztető tárgyalás összehívása, határozat - ill. rendelettervezetek közgyűlés/bizottságok elé terjesztése stb.) az Önkormányzat ésszerű határidőn belül, de legkésőbb 30 napon belül megteszi.
- 3.2. A Cél megvalósítója gondoskodik az eljáráshoz kapcsolódó településtervezői- és a társzakági feladatokat ellátó, megfelelő tervezői jogosultsággal rendelkező személyekről. Az Önkormányzat megbízottja a tervezést figyelemmel kíséri, a továbbtervezés szempontjából lényeges kérdésekben állást foglal, vagy annak a tárgyban döntéshozatalra jogosult önkormányzati szervhez való előterjesztéséről gondoskodik.
A költséget viselő Cél megvalósítója biztosítja a Tervező folyamatos munkavégzési feltételeit.
- 3.3. A Cél megvalósítója gondoskodik arról, hogy a Tervező a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (1) a) pontja és a 36.§ alapján, a véleményezési szakasz során tett javaslatok, észrevételek figyelembevételével, a jogszabályok szerinti tartalommal készíti el és adja át az Önkormányzatnak a dokumentációt.
Az Önkormányzat vállalja, hogy a dokumentáció átvételét követő 15 napon belül megvizsgálja, ellenőrzi, szakmai vagy egyéb szempontú észrevételét előbbi határidőn belül, írásban közli a Tervezővel. A Cél megvalósítója gondoskodik arról, hogy a Tervező az elfogadott észrevételek alapján a dokumentációt a műszakilag szükséges időn (de legfeljebb 30 napon) belül kiegészíti, módosítja.
- 3.4. A Cél megvalósítója gondoskodik arról, hogy a Tervező a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 36.§ szerinti véleményezési eljárás során, a jogosultak által tett és az Önkormányzat által elfogadott vélemények alapján, illetve az esetleges egyeztető tárgyalás eredményeképpen szükséges változtatásokat a dokumentáción elvégzi.
- 3.5. Az Önkormányzat vállalja, hogy az 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40.§ szerinti pozitív főépítési záró-vélemény esetén a Településszerkezeti terv módosításának, a megalkotandó Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv tervezeteit elfogadásra Tatabánya Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése elé terjeszti.
A Cél megvalósítója gondoskodik arról, hogy amennyiben a képviselő-testület a tervezetet jóváhagyja, az ennek során esetlegesen felmerülő változtatásokat a Tervező a Településszerkezeti Terven, a Helyi Építési Szabályzaton és a Szabályozási Terven 15 napon belül átvezeti.
- 3.6. A Felek kötelesek egymást minden olyan körülményről tájékoztatni, amely jelen szerződés teljesítését befolyásolná, vagy veszélyeztetné.

3.7. Az együttműködés alapvető, de nem kizárólagos formája Felek képviselői útján valósul meg. Szerződő felek joghatályos írásbeli közlésnek fogadják el a szerződés teljesítésével kapcsolatos észrevételeik egymás részére írásban –levélben illetve e-mail útján– történő közlését. Az e-mail útján történő közlést a kézhezvételt követően a másik félnek haladéktalanul írásban (e-mailben) is vissza kell igazolnia. A telefonon történő közlést a közlő félnek haladéktalanul írásban is meg kell küldenie a másik fél részére.

A Felek –e szerződés IX. pont 1. alpontjában megjelölt– képviselői jogosultak és kötelesek megtenni minden intézkedést, illetve nyilatkozatot, amely a szerződés teljesítéséhez szükségessé válik, és az abban foglaltakkal nem ellentétes.

A szerződés tartalmát, teljesítési határidejét és megszüntetését érintő kérdésekben a kapcsolattartás módja kizárólag a cégszerűen aláírt levél vagy okirat, továbbá a IX. pont 1. alpontjában meghatározott személyeken keresztül történik.

A tértivevényesen postai úton megküldött iratokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a másik fél az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a másik fél az iratot nem vette át (az a feladóhoz „nem kereste”, „elköltözött” jelzéssel érkezett vissza), akkor felek a tértivevény feladóhoz történő visszaérkezésének a napját tekintik a kézbesítés napjának.

3.8. A Felek tudomásul veszik, hogy a településrendezési eljárás során – annak bármely szakaszában a véleményezésre jogosultak részéről felmerülő, jogszabállyal alátámasztott észrevétel esetén, a településrendezési dokumentációt annak megfelelően módosítani kell. Egyéb, a városfejlesztési szempontból releváns körülményt, vagy a nyilvánossági szakaszban az érintettek részéről érkező bármely észrevételt, kifogást a Tervező megvizsgál, és amennyiben lehetséges, a tervbe beépíti. Amennyiben jelen pont szerinti bármely okból a településrendezési eszközök változtatására lenne szükség, illetve ennek okán ismételt véleményeztetési kötelezettség állna fenn, azt jelen szerződés keretében kell elvégezni.

3.9. Felek rögzítik, hogy a településrendezési eszközök közgyűlési előterjesztésre alkalmas formában történő kidolgozásának minden díját és költségét, valamint az ehhez szükséges felmerülő valamennyi járulékos költséget a Cél megvalósítója finanszírozza, aki kijelenti, hogy Önkormányzattal szemben semminemű díj- illetve költségigényt semmilyen esetben sem támaszt.

IV. A SZERZŐDÉS IDŐTARTAMA:

1. Jelen szerződés mindkét fél általi aláírását követően, az utolsóként aláíró fél aláírásának napján lép hatályba és a tárgyat képező településrendezési eszközök hatályba lépése esetén, a tárgybeli ingatlan belterületbe vonásának jogerőre emelkedésétől számított 4 éves határozott időtartamra jön létre.
2. Amennyiben a 314/2012.(XI. 8.) Kormányrendelet 45.§ (2) bekezdésének megfelelően a településrendezési eszközök, vagy az e jogszabály módosítása által meghatározott ideig nem kerülnek jóváhagyásra, e szerződés automatikusan megszűnik.

V. A TERVEZÉSI FELADATRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK:

1. A Cél megvalósítója gondoskodik arról, hogy a Tervező a településrendezési dokumentációt a mindenkor hatályban lévő, tervezésre vonatkozó előírások figyelembevételével, a megoldás módját speciálisan szabályzó előírásoknak megfelelően

készíti el.

2. Felek megállapodnak abban, hogy a Tervező a dokumentáció elkészítésére irányuló feladatait a Cél megvalósítója és közte (mint Tervező) között megkötendő szerződésben rögzítendő időszak alatt végzi el. Ezen időtartam kizárólag a tervezésre rendelkezésre álló időt jelenti, azaz azon időszakot, amikor a tervezésre/továbbtervezésre minden feltétel adott (így nem számítanak bele a tervezőtől független eljárási cselekmények –pl. adatszolgáltatás-, véleményezési eljárások-, egyeztető tárgyalás ideje, stb.).

3. Településrendezési eszközök munkarészei, szükséges példányszámok:

- a) Előzetes véleményezési anyag: 2 fénymásolt példányban,
2 db CD/DVD-n PDF-ben, a módosítások a HÉSZ mellékletét képező tervlapba is beleillesztve.
- b) Véleményezési anyag: 2 db fénymásolt példány
2 db CD/DVD-n PDF-ben, a módosítások a HÉSZ mellékletét képező tervlapba is beleillesztve.
- c) Végső véleményezési anyag: 2 fénymásolt példány
2 db CD/DVD-n PDF-ben, a módosítások a HÉSZ mellékletét képező tervlapba is beleillesztve
- d) Jóváhagyás utáni záradékolt tervdokumentáció:
3 fénymásolt példányban,
2 db CD/DVD-n PDF-ben,
2 db CD/DVD-n DWG, PDF és SHP-ben, a módosítások a HÉSZ mellékletét képező tervlapba is beleillesztve.

4. A tervdokumentáció átadása:

4.1. Cél megvalósítója gondoskodik arról, hogy a Tervező a V. pont 3. a) és b) alpontjai szerinti dokumentumokat (papíralapon és elektronikus adathordozón) az ott meghatározott példányszámban személyes kézbesítés útján, átvételi elismervény ellenében az Önkormányzat székhelyén átadja annak megbízottjának, majd az átvételi elismervény egy másolati példányát eljuttatja a Cél megvalósítója képviselőjéhez.

4.2. Szerződésszerű teljesítés esetén az Önkormányzat a teljesítésről –az átadás-átvételt követő 15 napon belül– teljesítési igazolást állít ki.

4.3. Az Önkormányzat a hiányos dokumentáció átvételét megtagadhatja. Az Önkormányzat az átadás-átvételt követően a dokumentációt megvizsgálja, és 15 napon belül közli a Tervezővel az esetleges kifogásait. Kifogás esetén Cél megvalósítója gondoskodik arról, hogy a Tervező a dokumentációt átdolgozza az Önkormányzat által adott útmutatásnak megfelelően.

5. Szerzői jogi kérdések:

A Cél megvalósítója vállalja, hogy az alábbi 5.1-5.3 pontok szerinti – a szerzői jogi kérdésekre vonatkozó – rendelkezéseket tartalmazó tervezői szerződést köt a Tervezővel:

- 5.1. Felek rögzítik, hogy a tervdokumentáció a Tervező szellemi alkotása, így módon a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény (Szt.) szerinti személyhez fűződő jogok a tervek létrejöttétől kezdve a jelen szerződés megszűnését követően is megilletik.
- 5.2. Nem tartoznak a Szt. védelme alá a jelen szerződés szerinti településrendezési eljárás során az önkormányzat által esetlegesen megalkotott jogszabályok (Szt. 1. § (4) bek.). Felek megállapodnak abban, hogy a településrendezési tervek jóváhagyandó munkarészeinek szellemi alkotásnak minősülő részeit – beleértve a településrendezési tervek jóváhagyásra kerülő tervlapjait is – az Önkormányzat bármiféle korlátozás nélkül, határozatlan ideig, bármilyen módon felhasználhatja, így különösen többszörözheti, illetve a felhasználására kizárólag a helyi építési szabályzatba történő beemelés céljából másnak engedélyt adhat.
- 5.3. A jelen szerződés teljesítése során keletkezett, szerzői jogi oltalom alá eső művekre vonatkozó felhasználási jogok Megrendelőt nem kizárólagosan illetik meg.

VI. FELELŐSSÉGI RENDELKEZÉSEK:

1. A Cél Megvalósítója tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat nem vállal felelősséget a jogalkotással vagy a jogalkotás elmaradása miatt felmerült kárért (kártalanítás is csak abban az esetben jár, ha jogszabály kifejezetten ekként rendelkezik). Az Önkormányzat nem kívánja korlátozni a Közgyűlés jogalkotási szuverenitását azáltal, hogy az elfogadott tanulmányterv (fejlesztési koncepció) és annak megfelelően lefolytatott településrendezési eljárás során a Cél megvalósítója költségén kidolgoztatott (akár a területi főépítész pozitív záró-véleményével is bíró) dokumentáción alapuló településrendezési eszközök (TSZT, HÉSZ, SZT) elfogadására kötelezettséget vállal. Az Önkormányzat kizárólag a településrendezési eljárás meghatározott határidőn belüli megindítására vállal kötelezettséget.
2. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés szerinti TSZT módosítás, HÉSZ és SZT –bármely okból történő– közgyűlési elutasítása, vagy nem a tanulmánytervnek megfelelő elfogadása esetén a Cél megvalósítója illetve a Tervező az Önkormányzattal szemben semmilyen típusú díj-, illetve költségigény megtérítéssel, kártérítéssel vagy egyéb követeléssel nem él.
3. A Felek kijelentik, hogy e szerződés végrehajtása során, az Étv. 30.§ (1) és (3) bekezdései szerinti, esetlegesen keletkező károkért az Önkormányzat semmiféle kártérítési kötelezettséget nem vállal.
4. A Cél megvalósítója kijelenti, hogy a jelen szerződéssel meghatározott településrendezési eszköz-módosításnak, az abban előírányzott településfejlesztés, teljes körű végrehajtásának költségeit és a végrehajtás során esetleg felmerülő kártérítési kötelezettségeket (beleértve a VI. pont 3. alpontja szerinti kártérítést is) vállalja.

VII. TITOKTARTÁSI KÖTELEZETTSÉG:

1. A Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat a 2011. évi CXII. törvény figyelembe vételével tud titoktartási kötelezettséget vállalni, e törvény szerint közérdekű adatnak és közérdekből nyilvános adatnak minősülő adatokra vonatkozóan Önkormányzat titoktartási kötelezettséget nem vállal.
2. Felek rögzítik, hogy a 2011. évi CXII. törvény szerint jelen szerződésre vonatkozó adatok közérdekű adatnak minősülnek, ezért Önkormányzatnak lehetővé kell tennie, hogy a kezelésében lévő közérdekű adatot és közérdekből nyilvános adatot - erre irányuló igény alapján - bárki megismerhesse. Egyebekben az üzleti titok megismerésére a Polgári Törvénykönyvben foglaltak az irányadók.
3. Felek tudomásul veszik, hogy az Állami Számvevőszékről szóló 2011. évi LXVI. törvény 5.§ (5) bekezdésében foglaltak alapján az Állami Számvevőszék ellenőrizheti az államháztartás alrendszeréből finanszírozott beszerzéseket és az államháztartás alrendszereihez tartozó vagyont érintő szerződéseket a Cél megvalósítójánál, a Cél megvalósítója nevében vagy képviselőjében eljáró természetes - és jogi személynél, valamint azoknál a szerződő feleknél, akik illetve amelyek a szerződés teljesítéséért felelősek, továbbá a szerződés teljesítésében közreműködőknél. Az ilyen jellegű, és más állami szervezet által végzett vizsgálatok során a Felek kötelesek közreműködni, részt venni a helyszíni szemléken, adatokat, bizonylatokat szolgáltatni a kért formában és határidőre.

VIII. FELMONDÁS:

1. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződést a IV. pontban meghatározott feltétel illetve időpont bekövetkezte előtt rendes felmondás útján egyik fél sem jogosult felmondani.
2. Bármelyik fél súlyos szerződésszegése esetén, a sérelmet szenvedő fél, azonnali hatállyal írásban, a felmondási indok megjelölésével felmondhatja a szerződést. Felek súlyos kötelezettségszegésnek minősítik különösen:
 - a) ha valamelyik fél vállalt feladatait neki felróható okból nem teljesíti és azt a sérelmet szenvedő fél írásbeli felszólítására sem teljesíti, illetve határidős feladatait a kikötött határidőig, vagy ha jogszabály határidőt állapít meg, a jogszabály által meghatározott határidőig neki felróhatóan nem teljesíti;
 - b) ha valamelyik fél nem tesz eleget fokozott együttműködési kötelezettségének (különösen előzetesen egyeztetett időpontokban nem jelenik meg, a szerződés céljával ellentétesen jár el);
 - c) ha valamelyik fél a másik félnek szándékosan vagy súlyos gondatlansággal kárt okoz.

IX. EGYÉB RENDELKEZÉSEK:

1. Felek részéről kijelölt kapcsolattartók (megbízottak):

Önkormányzat részéről:

... városi főépítész

Cím: 2800

Tel.:

Mobil:

E-mail: foepitesz@ph.tatabanya.hu

Cél megvalósítója részéről:

... ügyvezető

Cím:

Tel:

Mobil:

E-mail:

2. Jelen szerződés közös megegyezéssel, kizárólag írásban módosítható.
3. Felek jelen szerződésből adódó vitás kérdéseiket megkísérlik egyeztetés útján rendezni, amennyiben az egyeztetés 30 napon belül eredményre nem vezet, kikötik - hatáskörtől függően - a Tatabányai Járásbíróság, illetve a Tatabányai Törvényszék kizárólagos illetékességét.
4. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet és egyéb vonatkozó hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadóak.
5. Jelen szerződés 4 egymással egyező eredeti példányban készült, melyből 3 példány az Önkormányzatot és 1 példány a Cél megvalósítót illeti meg.
Jelen szerződést felek áttanulmányozást és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Tatabánya,..... hó napján

Tatabánya, szeptember hó napján

.....
Tatabánya Megyei Jogú Város
Önkormányzata képviselőjeként
polgármester

.....
... ügyvezető

Pénzügyi ellenjegyzés:

.....

SZERZŐDÉST KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

A jelen szerződést aláíró felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen kiegészítő mellékletben felsorolt kérdésekben, legkésőbb a településrendezési eljárást lezáró közgyűlési határozathozatal időpontjáig, teljes körű megállapodást kötnek:

1. A településrendezési szerződés III. 2. pontjához kapcsolódóan, a Cél megvalósítója által vállalt további járulékos beruházások:
 - a) a lakópark belső útjainak a úthoz kapcsolódó, szilárd burkolattal, járdával, ivóvíz- és gáz hálózattal, köz- és csapadékcsatornával és közvilágítással ellátott megvalósítása;
 - b) a közművek a befogadó és csatlakozó pontokig – amennyiben a szakhatóságok és a közműszolgáltatók szerint szükséges, a meglévő hálózat bővítésével – történő megvalósítása;
 - c) az elkészült közutak és a közműhálózat tulajdonjogát a Cél megvalósítója felkívánja ajánlani az Önkormányzatnak;

Tatabánya, 2021. ... hó napján

Tatabánya, 2021. ... hó napján

.....
Tatabánya Megyei Jogú Város
Önkormányzata képviselőjében
..... polgármester

.....
Cél megvalósítója képviselőjében

Pénzügyi ellenjegyzés:

TELEPÜLÉSTERVEZÉSI SZERZŐDÉS

(a továbbiakban: Szerződés)

Megrendelő: **Tatabánya Megyei Jogú Város Önkormányzata**
Székhely: 2800 Tatabánya, Fő tér 6.
KSH szám: 15729590-8411-321-11
Adószám: 15729590-2-11
Képviseli: Szücsné Posztovics Ilona polgármester

Finanszírozó: **Kft.**
Rövid elnevezés: Kft.
Székhely: ...
Cégjegyzékszám: ...
Adószám:
Képviseli: ügyvezető

Tervező: **Kft.**
rövid elnevezés:
Székhely:
Cégjegyzékszám: ...
Adószám: ...
Bankszámlaszám:
Képviseli:
Tel:

A Megrendelő, a Finanszírozó és a Tervező (a továbbiakban együtt: Szerződő felek) az alábbi szerződést kötik:

I. Előzmények

Finanszírozó a tulajdonában álló hrsz-ú telken határozta el, melyhez Tatabánya MJV településrendezési eszközeinek módosítása szükséges. Ennek érdekében Finanszírozó telepítési tanulmánytervet készíttetett és nyújtott be Megrendelő részére, melynek tematikáját előzetesen Tatabánya MJV főépítészével egyeztetett. A módosítás költségviselője az Kft.

A Megrendelő és a Finanszírozó Településrendezési Szerződést kötöttek egymással a tárgyi beruházás kapcsán.

Finanszírozó megkeresésére a Megrendelő a településrendezési eszközök módosításának elkészítésére a-t jelölte meg, mint Tervezőt.

II. Tervezési feladat

1. Szerződés tárgya

A Tervező az érintett település önkormányzatának az 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A § szakaszára alapozott településfejlesztési döntése alapján a Megrendelő megbízásából, a Finanszírozó költségvállalásával elvállalja:

***Tatabánya településrendezési eszközeinek eljárásban történő
módosításához szükséges tervdokumentáció elkészítését
kapcsolódóan.***

A módosítások kizárólag a fenti és a jogszabályok szerint körülhatárolt vagy előírt területre és munkarészekre készülnek. Ezen belül szükséges a Településszerkezeti Terv, a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása. A feladat nem igényli a Településfejlesztési Koncepció módosítását. Az alátámasztó szakági munkarészek a Projekt keretében elkészült szakmai anyag településrendezési eszközökbe illesztésére vonatkoznak.

A Tervezőnek a tervjavaslat kidolgozása során ügyelnie kell a kialakult szabályozási rendszer és annak belső koherenciájának megtartására. A határozat és rendelet változtatása, (jelkulcsi/szövegszerű) bővítése során figyelembe kell venni

- a) a településszerkezeti tervi leírás, helyi építési szabályzat kialakult formai tagolását, a szabályozási témakörök logikai rendszerét,
- b) a térképi mellékletek meglévő jelkulsrendszerét,
- c) a szerkeszthető térképi állomány alkalmazott rétegeinek rendszerét

A településrendezési eljárás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 36. § szerinti teljes/ 41. § szerinti egyszerűsített eljárás keretében zajlik.

2. Adatszolgáltatás

A Megrendelő az alábbi adatszolgáltatást nyújtja a Tervezőnek:

- településfejlesztési döntésről szóló képviselő-testületi határozat kivonata;
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 29. §-ának (a továbbiakban: Korm. rendelet) végrehajtása (partnerségi egyeztetés szabályai) során keletkezett véleményezési dokumentumait.

A Finanszírozó az alábbi adatszolgáltatást nyújtja a Tervezőnek:

- Közgyűlési határozat a telepítési tanulmányterv elfogadásáról
- *útépítéssel és műtárgyaival érintett, illetve kisajátításra tervezett területek digitális földhivatali alaptérképe;*
- *tervezett úthálózati elemek tengelyeinek dwg-állománya, a jellemző mintakeresztszelvényekkel és a védőtávolságok megadásával;*
- *szakmai munkarészek, leírások, különös tekintettel az örökségvédelmi (régészeti) a környezetvédelmi (pl. környezeti hatásvizsgálat), közmű és a vízügyi munkarészekre.*

3. A Szerződő felek együttműködése

A Megrendelő és a Finanszírozó kötelezettséget vállal arra, hogy a Tervezővel szorosan együttműködik a Szerződésben foglaltak teljesítése érdekében.

A Megrendelő kötelezettséget vállal arra, hogy a településrendezési eszközök dokumentációjának jogszabályok szerinti egyeztetési eljárását és partnerségi egyeztetését lefolytatja és a tervet a záró szakmai véleménnyel elfogadásra a Tatabánya MJV Közgyűlése elé terjeszti.

A Megrendelő és Finanszírozó a tervezési munkát figyelemmel kísérik, a Tervező kezdeményezése alapján részt vesznek a konzultációkon, az elkészült munkarészekkel kapcsolatban és lényeges kérdésekben állást foglalnak, a Tervező részére utasítást adnak. A Tervező a továbbtervezés szempontjából lényeges kérdésekben köteles állásfoglalást kérni a Megrendelőtől/Finanszírozótól, különös tekintettel azon kérdések eldöntésére, amelyek a

Megrendelőre vagy Finanszírozóra bármilyen előre nem látható kötelezettséget, költséget vagy kockázatot róhatnak.

Amennyiben a Megrendelő vagy a Finanszírozó a jelen szerződésből rájuk háruló kötelezettségeket késedelmesen teljesítik, a kapcsolódó tervezési határidők ezzel az időtartammal meghosszabbodnak.

A Finanszírozó és a Megrendelő vállalják, hogy a Tervező hozzájuk továbbított javaslatait felülvizsgálják, véleményezik és 8 napon belül annak dokumentumait, információit a Tervezővel közlik. Az érdemi állásfoglalást az előzőek figyelembevételével a Szerződő felek közösen alakítják ki.

4. Alvállalkozók igénybevétele

A Tervező a teljesítéshez további tervezőt (a továbbiakban: Altervező) igénybe vehet. A Tervező alvállalkozó(k) bevonása esetén is teljes körűen és közvetlenül felelős a jelen szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséért.

A Tervező köteles a Szerződés teljes időtartama alatt a teljesítéshez igénybe vett alvállalkozóival megfelelő kapcsolatot fenntartani, esedékes követeléseiket határidőben kielégíteni. A Tervező köteles az általa már leszámlázott és a Finanszírozó által kifizetett teljesítés részét képező, szerződésszerű alvállalkozói (rész)teljesítés ellenértékét haladéktalanul, de legkésőbb a Finanszírozó kifizetésétől számított 30 napon belül az alvállalkozójának kifizetni. A Tervező alvállalkozói szerződést a szerződésszerű (rész)teljesítés igazolásától számított legfeljebb 60 napos fizetési határidővel köthet.

5. Teljesítés, határidők és pénzügyi ütemezés

1., Részhatáridő: A településszerkezeti terv, szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása véleményezési anyagának összeállítása.

Határidő: a szerződés aláírásától és az adatok maradéktalan átadásától számított 8 munkahét.

Tervezési díj:, - Ft + ÁFA, azaz Ft + ÁFA

2., Részhatáridő: Végső véleményezési anyag összeállítása.

Határidő: a partnerségi egyeztetés lezárásától számított 1 munkahét.

Tervezési díj:, - Ft + ÁFA, azaz Ft + ÁFA

3., Véghatáridő: Önkormányzati elfogadási anyag összeállítása.

Határidő: a záróvélemény kiadásától számított 1 munkahét.

Tervezési díj:, - Ft + ÁFA, azaz Ft + ÁFA

Az Önkormányzat által elfogadott, a Közgyűlés által jóváhagyott végleges tervdokumentációt a Tervező a határozatszám és a rendeletszám kézhezvételétől számított 2 munkahéten belül elkészíti és pdf formátumban, emailben megküldi a Megrendelőnek és a Finanszírozónak.

A Tervezési díj együttes összege:, - Ft, azaz Ft + ÁFA.

Az ÁFA a teljesítéskor irányadó ÁFA törvény rendelkezései szerint kerül felszámításra.

A Tervezési díj nem tartalmazza a felmerülő eljárási díjak, illetékek összegét, a hiteles földhivatali alaptérkép díját, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti hatásvizsgálat

kidolgozásának és az örökségvédelmi hatástanulmány díját, de ugyanakkor tartalmazza a tervdokumentáción alapuló szerzői jog, és az adminisztratív munkák ellenértékét.

A Tervező az elkészült munkarészeket a Megrendelő és a Finanszírozó részére adja át közvetlenül, e-mailben, vagy postai úton. Felek az átadás-átvételt írásban rögzítik.

A tervdokumentáció a Megrendelőnek és a Finanszírozónak történő leszállítását követően, a Megrendelő 8 munkanapon belül teljesítési igazolást ad ki, vagy hibás teljesítés esetén hiánypótlásra, javításra szólítja fel a Tervezőt. Amennyiben a terv hibái miatt a Megrendelő a teljesítést nem ismeri el, a Tervező köteles a Megrendelő felhívásától számított 15 napon belül a hibákat kijavítani, a tervet átdolgozni. A Tervezési díj csak a terv megfelelősége esetén kerül kifizetésre.

A teljesítés helye a Megrendelő és a Finanszírozó székhelye. A teljesítés igazolására a Megrendelő részéről a Főépítési Iroda munkatársa jogosult.

A Tervező a Megrendelő hozzájárulásával jogosult a megjelölt határidő előtt teljesíteni.

6. Számlázási, fizetési feltételek

A Finanszírozó kijelenti, hogy az Étv. 30/A.§ által biztosított jogokkal élve, a települési önkormányzat céljainak megvalósítása érdekében vállalja a Tervezési díj, az esetleges felmerülő egyéb költségek, eljárási díjak és illetékek megfizetését.

A Finanszírozó tudomásul veszi, hogy a Megrendelő semminemű költséget nem vállal, ezáltal pénzügyi kötelezettség nem terheli.

A Tervező tudomásul veszi, hogy a településtervezési szerződés teljesítéséről/részletteljesítéséről szóló számlát/részszámlát a hatályos ÁFA törvény és számviteli törvény szerinti tartalmi és formai követelményeknek megfelelően, a Finanszírozó nevére és székhelyére köteles kiállítani, és székhelyére postai, vagy az elektronikus számlát elektronikus úton benyújtani. Az elektronikus számlát a Tervező a Finanszírozó elektronikus levélcímére küldi meg. A nem a fenti helyen benyújtott és nem az előírásoknak megfelelően kitöltött számlára kifizetés nem teljesíthető, ezekben az esetekben a Finanszírozó fizetési késedelme kizárt.

Ha a Finanszírozó részéről kifogás merül fel a benyújtott számlával összefüggésben, úgy a Finanszírozó köteles ezt 3 napon belül a Tervezővel közölni, vagy felhívni a Tervezőt a korrekció érdekében szükséges számlával egy tekintet alá eső okirat benyújtására. Ebben az esetben az átutalási határidőt a korrigált számla, vagy a számlával egy tekintet alá eső okirat Finanszírozó általi újbóli kézhezvételétől kell számítani.

A Finanszírozó kötelezettséget vállal arra, hogy a Tervezési díjat a teljesítésigazolás alapján kiállított számla kézhezvételétől számított 15 napon belül a Tervező számlájára átutalja, továbbá az egyéb felmerülő költséget, díjat és illetéket a megadott határidőkön belül az érintettek részére megfizeti.

Késedelmes díjfizetés esetén a Finanszírozó az elmaradt díj (díjrészlet) alapján számított a Ptk. 6:155. § (1) bekezdés szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni a Tervezőnek.

Ha a Finanszírozó a munkát olyan ok miatt állítja le vagy áll el attól, amely a Megrendelő és a Tervező felelősségi körén kívül esik, az addig elvégzett munkát felmérve a Szerződő felek a tervezési munka készültségi fokát közösen határozzák meg. A Tervező az erről felvett jegyzőkönyv alapján az abban rögzítetteknek megfelelő számlát nyújt be, amelynek kifizetési feltételei megegyeznek a fentiekkel.

7. Kijelentések, kellék-, és jogszatosság

A Tervező a jelen szerződés aláírásával kijelenti és jótáll azért, hogy rendelkezik a Feladat teljesítéséhez szükséges tervezői jogosultsággal.

A Tervező kötelezettséget vállal arra és szavatol azért, hogy a jelen szerződés szerinti minden kötelezettséget – ezen belül különösen a Feladat teljesítésére irányuló tevékenységet – jelentős gyakorlattal rendelkező tervezőktől elvárható szakértelemmel és gondossággal, legjobb tudása szerint és a legnagyobb körültekintéssel, valamint a magyar jogszabályoknak és szabványoknak/szakmai előírásoknak, továbbá a vonatkozó szakmai és hatósági, valamint a jelen szerződésben meghatározott előírásoknak megfelelően teljesíti. A Tervező kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy jelen szerződés teljesítése során a Megrendelő és a Finanszírozó szakmai és gazdaságossági szempontjainak messzemenő figyelembevételével, a tudomására jutott megbízói érdekek érvényesítésével jár el.

A Tervező jótáll a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeinek szerződésszerű teljesítéséért, továbbá az alkalmazott megoldások, eljárások alkalmasságáért és minőségéért, függetlenül attól, hogy azokat saját maga vagy alvállalkozója, esetleg egyéb, jogszerűen bevont harmadik személy alkalmazza.

A Tervező szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a tervek felhasználását/kivitelezését akadályozza, vagy korlátozza.

A Tervező köteles a tervezési munkát a Megrendelő/Finanszírozó utasításai szerint, de a jelen szerződés aláírásakor érvényes építésügyi jogszabályok és szakmai szabályok, illetve hatósági előírások betartása mellett teljesíteni. A teljesítés érdekében a Felek a szerződésszerű teljesítéssel kapcsolatban kölcsönös tájékoztatási kötelezettséggel tartoznak egymásnak, az esetleges akadályok, károk elhárítása érdekében együttműködnek. A Tervező utasítást csak a szerződést aláíró Megrendelő/Finanszírozó partnertől fogadhat el.

A Tervező köteles a tervek készítése során a szükséges egyeztetéseket – amelyre őt jogszabály, hatósági előírás kötelezi, vagy amelyet a Megrendelő/Finanszírozó külön kér – teljes körűen lefolytatni, az azokról készült egyeztetési jegyzőkönyveket a tervek mellékleteként határidőre leszállítani. Az ehhez szükséges munkaközi tervek biztosításának költségét a Tervezési díj tartalmazza.

A terv birtokában az államigazgatási egyeztetést és jóváhagyási eljárást a Megrendelő kezdeményezi és folytatja le, amelyben a Tervező szükség szerint közreműködik.

A Tervező jótállási, szavatossági kötelezettsége mind a Megrendelő, mind a Finanszírozó felé fennáll.

8. Szerzői jogok

A Megrendelő a rendelkezési jogát kiköti, ezért a szerződéssel kapcsolatban rendelkezésre bocsátott, jogi oltalomban részesíthető bármely szellemi alkotás tekintetében azzal a továbbiakban szabadon rendelkezik.

A fentiekre tekintettel a Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Tervező által a szerződéssel kapcsolatban a Megrendelő rendelkezésére bocsátott dokumentáció jogi oltalomban részesíthető bármely szellemi alkotás tekintetében a Megrendelő azzal a továbbiakban jelen pontban szabályozottaknak megfelelően szabadon rendelkezik.

Tervező az általa rendelkezésre bocsátott dokumentációval, jogi oltalomban részesíthető bármely szellemi alkotással kapcsolatban biztosítja, hogy a Finanszírozó, illetve a jelen szerződésben meghatározottak szerint a Megrendelő további jogdíj fizetése nélkül jogosult a dokumentáció, jogi oltalomban részesíthető szellemi alkotásoknak az általa elvégzendő tervezési feladatokhoz szükséges továbbtervezésére, átdolgozására is, illetőleg ezen jogoknak harmadik személy részére történő engedélyezésére, az adott munkarész ellenértékének Tervező felé történő megfizetését követően.

A Tervező kifejezetten kijelenti, hogy a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény 9. § (6) bekezdése és V. fejezete alapján Megrendelő a szerződés teljesítése során keletkezett, szerzői jogi védelem alá eső valamennyi alkotással kapcsolatban határozatlan idejű, – jelen 9. pont 3. és 4. bekezdésében foglaltakon túl – korlátlan és kizárólagos felhasználási jogot szerez valamennyi átruházható szerzői jog vonatkozásában, továbbá Tervező kifejezett engedélyt ad arra, hogy a Megrendelő a mű felhasználására harmadik személynek további engedélyt adjon.

A Tervező kifejezetten kijelenti, hogy a felhasználási engedély kiterjed különösen:

- a mű átdolgozására, és az átdolgozhatóság jogának harmadik személyre történő átruházhatóságára (átdolgoztatás),
- a mű többszörözésére, amely magában foglalja a mű kép- vagy hangfelvételen rögzítését, illetve számítógéppel vagy elektronikus adathordozóra való másolását is, valamint az előzőekben felsorolt jogosítványokat is magában foglaló többszörözés jogának harmadik személy részére történő átengedésére.

A Tervező kifejezetten kijelenti, hogy az átdolgozás, illetőleg átdolgoztatás joga magában foglalja különösen a mű (mű részlet) bármilyen módosítását, megváltoztatását, át, illetve tovább tervezését, új tervdokumentációba való beépítését, beszerkesztését, betervezését.

A Tervező szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a tervek felhasználását/kivitelezést akadályozza, vagy korlátozza.

A Szerződő felek kijelentik, hogy a szerzői jogok ellenértékét – beleértve a felhasználási jogok díját is – a Tervezési díj tartalmazza.

9. Szállítandó példányszám és formátum

A Tervező a terveket a tervezésre vonatkozó szabályok, hatósági előírások szerinti tartalommal, papír alapon, valamint elektronikusan adja át a Megrendelőnek az alábbiak szerint:

A Tervező igény esetén vállalja további, papír alapú példányok plottolását vagy sokszorosítását is, külön megegyezés szerinti térítés ellenében. Felek a Szerződés teljesítése során minimalizálják a környezetterhelést, ezért előnyben részesítik a digitális tervszállítást (e-mail). Ennek megfelelően nyomtatott tervpéldányok csak a kifejezetten szükséges számban készülnek.

- a) Előzetes véleményezési anyag: 2 fénymásolt példányban,
2 db CD/DVD-n PDF-ben, a módosítások a HÉSZ
mellékletét képező tervlapba is beleillesztve.
- b) Véleményezési anyag: 2 db fénymásolt példány
2 db CD/DVD-n PDF-ben, a módosítások a HÉSZ
mellékletét képező tervlapba is beleillesztve.
- c) Végső véleményezési anyag: 2 fénymásolt példány
2 db CD/DVD-n PDF-ben, a módosítások a HÉSZ
mellékletét képező tervlapba is beleillesztve
- d) Jóváhagyás utáni záradékolt tervdokumentáció:
3 fénymásolt példányban,
2 db CD/DVD-n PDF-ben,
2 db CD/DVD-n DWG, PDF és SHP-ben, a módosítások a
HÉSZ mellékletét képező tervlapba is beleillesztve.

Tervező igény esetén a Finanszírozónak minden tervszakaszban 1 pld digitális tervet küld elektronikusan úton.

III. Egyéb megállapodások

1. Kapcsolattartás

Megrendelő a tervezgetéseken és a szükséges helyszíni bejárásokon való részvétellel, továbbá az esetleges Megrendelői utasítások, kiegészítések és állásfoglalások megtételével a városi főépítésszt bízza meg [telefon:, e-mail: foepitesz@ph.tatabanya.hu], Finanszírozó részéről a kapcsolattartó [telefon:, e-mail:), illetve Tervező részéről a kapcsolatot [telefon: ..., e-mail: ... biztosítja.

2. Adatvédelem

A Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés időtartama alatt, valamint azt követően is, kölcsönösen betartják a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (Infotv.), valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelet (a továbbiakban: Általános adatvédelmi rendelet) rendelkezéseit.

A Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy jelen szerződéses együttműködés során személyes adatokat csak és kizárólag jelen szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben kezelnek a másik fél munkavállalóiról, közreműködőiről. Ezeket az adatokat bizalmasan kezelik és csak azon munkavállalóik, közreműködőik részére biztosítanak ezekhez hozzáférést, akik részére ez indokolt és szükséges. Harmadik felek részére egyebekben ezeket az adatokat nem adják át, nem hozzák nyilvánosságra és nem teszik hozzáférhetővé. Felek egybehangzóan vállalják, hogy megtesznek minden olyan szükséges lépést, ideértve a megfelelő hozzájáruló nyilatkozatok beszerzését is, amely a személyes adatok jogszerű kezelése érdekében szükséges lehet.

A Szerződő felek egybehangzóan rögzítik, hogy az Általános adatvédelmi rendelet 5. cikk (1) bekezdés b) pontja alapján kifejezetten jogszerűnek tekintik mindazon személyes adataiknak a másik szerződő fél általi kezelését, amely célból és mértékben ez az adatkezelés a jelen szerződés teljesítéséhez a másik félnek szükséges.

A Tervező jelen szerződés aláírásával egyidejűleg nyilatkozik arról, hogy a személyes adatkezelési tevékenysége megfelel az Általános adatvédelmi rendelet előírásainak, továbbá garantálja az adatvédelmet illetően a megfelelő technikai és szervezési intézkedések végrehajtását, ideértve az adatkezelés biztonságát is.

3. Felelősség kizárás

Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg vezető tisztségviselőik vonatkozásában kölcsönösen kizárják a jelen szerződésből illetve annak megszegéséből eredő közvetett és következményes károkért való felelősséget, ide nem értve a szándékosan vagy bűncselekménnyel okozott, illetőleg az életet, testi épséget, egészséget megkárosító szerződészegésért fennálló felelősséget.

Felek vezető tisztségviselői erre a felelősségkorlátozásra közvetlenül hivatkozhatnak.

A Szerződő felek kölcsönösen és kifejezetten kizárják a Szerződő felek azon jogát, hogy bármelyik fél a jelen szerződést megtámadja arra való hivatkozással, hogy az ezen pontban foglalt igényérvényesítésről való lemondás miatt a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között feltűnő értékaránytalanság lenne.

4. Vitás kérdések rendezése

Jelen szerződésben nem érintett kérdések tekintetében a Ptk., a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény, továbbá a vonatkozó egyéb jogszabályok [építésügyi jogszabályok, különösen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet (OTÉK) előírásai] rendelkezéseit kell alkalmazni.

A Szerződő felek jogvita esetén – amennyiben egyeztetésük nem vezetne eredményre – a Polgári perrendtartás (Pp.) szerinti Bíróság előtt járnak el.

Jelen szerződést a szerződő felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt cégszerűen, alulírott helyen és napon 5 példányban írják alá, melyből 3 példány a Megrendelőt, 1 példány a Finanszírozót, 1 példány a Tervezőt illet meg.

Tatabánya, 2021., , 2021., , 2021.

Tatabánya Megyei Jogú Város Kft. ... Kft.
Önkormányzata

Szücsné Posztovics Iлона
polgármester
Megrendelő

.....
ügyvezető
Finanszírozó

.....
ügyvezető
Tervező

MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről,

Tatabánya Megyei Jogú Város Önkormányzata

Székhely: 2800 Tatabánya, Fő tér 6.
KSH szám: 15729590-8411-321-11
Adószám: 15729590-2-11
Bankszámla szám: 11740009-15384481-00000000
Képviseli: polgármester
(továbbiakban: *Önkormányzat*),

másrészről, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: *Étv.*) 30/A.§ (1) és (3) bekezdése szerint, mint a cél megvalósítója:

.....

Cím:

Adószám/azonosító:

Bankszámlaszám:

Képviseli: (továbbiakban: *Cél megvalósítója*)

között (továbbiakban együttesen: *Felek*) Tatabánya Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a hrsz-ú ingatlan érintő – településrendezési eszközök módosításáról szóló határozata alapján, alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

ELŐZMÉNYEK:

Felek rögzítik, hogy köztük napján Településrendezési szerződés (a továbbiakban: Településrendezési szerződés) jött létre a tulajdonában lévő hrsz-ú ingatlan (a továbbiakban: célterület) belterületi építési telekké/telkekké válása érdekében, melyhez a Felek „Szerződést Kiegészítő Melléklet”-et (a továbbiakban: Melléklet) csatoltak. A Mellékletben a Felek rögzítették, hogy az alábbi kérdésekben legkésőbb a településrendezési eljárást lezáró közgyűlési határozathozatal időpontjáig teljes körű megállapodást kötnek:

- a terület belső útjainak a ... úthoz kapcsolódó, szilárd burkolattal, járdával, ivóvíz- és gáz hálózattal, köz- és csapadécsatornával és közvilágítással ellátott megvalósítása;
- a közművek a befogadó és csatlakozó pontokig – amennyiben a szakhatóságok és a közműszolgáltatók szerint szükséges, a meglévő hálózat bővítésével – történő megvalósítása;
- az elkészült közutak és a közműhálózat tulajdonjogát a Cél megvalósítója fel kívánja ajánlani az Önkormányzatnak.

Felek rögzítik, hogy a beruházással érintett ingatlan a ... úthoz közvetlenül nem kapcsolódik, a ... út és a beruházással érintett ingatlan közé ékelődik a Tatabánya külterület hrsz-ú ingatlan. Utóbbi ingatlanok – a ... hrsz-ú ingatlan kivéve - Tatabánya Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában állnak. Tatabánya Megyei Jogú Város Önkormányzata ezért vállalja, hogy a beruházással érintett ingatlan belterületbe vonásával egyidejűleg a Tatabánya külterület ... hrsz-ú ingatlanokat is saját eljárásban és saját költségén belterületbe vonja, ezáltal biztosítja a beruházással érintett ingatlan belterületi közvetlen kapcsolatát. A úttal való kapcsolat megteremtése érdekében a jelen megállapodás 1. sz. mellékletben rögzített

Ütemtervben (a továbbiakban: Ütemterv) foglalt feladatok Cél megvalósítója általi teljesítése megkezdésének feltétele a célterület és a Tatabánya külterület hrsz-ú ingatlanok jogerős belterületbe vonása, valamint a Szabályozási Tervnek megfelelő közút céljára történő útlejegyzés megvalósulása.

Mindezek alapján Felek az alábbi megállapodást kötik.

1. Felek rögzítik, hogy az Önkormányzatnak városképi, városfejlesztési szempontokból kiemelt érdeke, hogy a Cél megvalósítója által tervezett ... beruházás teljes mértékben megvalósuljon. Ezért a Cél megvalósítója vállalja, hogy az Ütemtervben rögzített beruházást /építési telkek létrehozása/ megvalósítja a célterület belterületbe vonásától számított 4 éven belül, biztosítva ez által a településrendezési terv módosításában szereplő ... jellegű épületek megépíthetőségét.
2. **A Cél megvalósítója vállalja a szükséges telekalakítási eljárások lefolytatását azok minden költségének viselésével, valamint a közműveknek a befogadó és csatlakozó pontokig – amennyiben a szakhatóságok és a közműszolgáltatók szerint szükséges, a meglévő hálózat bővítésével – történő megvalósítását a ... beruházással érintett ingatlan belterületbe vonásának jogerőre emelkedésétől számított 4 éven belül, az Ütemtervben rögzítettek szerint.**
 - a) Felek megállapodnak abban, hogy, a Cél megvalósítója köteles az építeni kívánt ... teljes területén elvégezni saját költségén a víz, gáz, csatorna, elektromos hálózat, és közvilágítási rendszernek a vonatkozó jogszabályoknak és szakmai előírásainak megfelelő kiépítését.
Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat által az egyes ... épületekre kiadandó építési engedély feltétele az, hogy a Cél megvalósítója a szükséges telekalakítási eljárásokat lefolytassa, valamint hogy a közművek a hatályos jogszabályoknak és vonatkozó szakmai előírásoknak megfelelően a befogadó és csatlakozó pontokig a lakópark teljes területén kiépítésre kerüljenek.
Jelen alpont tekintetében felek épület alatt azt a ... egységet (részt) értik, mely egység önálló ütemben valósul meg, figyelemmel arra, hogy a ... egésze nem egyidejűleg valósul meg, hanem ütemezetten, erre tekintettel a Cél megvalósítója részenként fog építési engedélyezési eljárás lefolytatása iránti kérelmet előterjeszteni.
 - b) A Cél megvalósítója vállalja, hogy a közművek kiépítése során a műszaki átadás-átvételt az Önkormányzat képviselőjét meghívja, a műszaki átadás-átvételt megelőzően legalább 8 nappal megküldött írásbeli értesítés alapján.
 - c) A Cél megvalósítója vállalja, hogy a közművekre vonatkozó megvalósulási dokumentációt a műszaki átadás-átvételi eljárás 2 pld-ban papír alapon, és 2 pld-ban digitális adathordozón is (PDF, szerkeszthető Word és koordinátahelyes DXF/ESRI Shape) az egységes elektronikus közműnyilvántartásról szóló 324/2013. (VIII. 29.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően az Önkormányzat részére átadja.
3. **A Cél megvalósítója vállalja a ... belső útjainak a ... úthoz kapcsolódó, szilárd burkolattal, járdával, ivóvíz-, szennyvíz- és gáz hálózattal, valamint csapadécsatornával és közvilágítással ellátott megvalósítását, valamint a**

épületeinek csapadékvíz elvezetésének kiépítését a beruházással érintett ingatlan belterületbe vonásának jogerőre emelkedésétől számított 4 éven belül az Ütemtervben rögzítettek szerint.

- a) Felek megállapodnak abban, hogy, a Cél megvalósítója saját költségén köteles a ... belső útjainak a hrsz-ú ingatlanokon keresztül a úthoz kapcsolódó, szilárd burkolattal, járdával, ivóvíz-, szennyvíz és gáz hálózattal, valamint csapadékcatornával és közvilágítással ellátott megvalósítására; valamint a épületeinek csapadékvíz elvezetését kiépíteni a vonatkozó jogszabályoknak és szakmai előírásainak megfelelően.

Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat által a .. épületekre kiadandó használatba vételi engedély kiadásának a feltétele a ... közlekedési létesítményeinek (ideértve: közutak, járdák, sétányok, útsatlakozások, kapubehajtók) a jelen pontban foglaltaknak megfelelő kiépítése, a közutak forgalomba helyezése, valamint a épületeinek csapadékvíz elvezetésének kiépítése. Jelen alpont tekintetében felek lakópark alatt azt a lakóparki egységet (részt) értik, mely egység önálló ütemben valósul meg, figyelemmel arra, hogy a ... egésze nem egyidejűleg valósul meg, hanem ütemezetten, erre tekintettel a Cél megvalósítója részenként fog használatbavételi engedélyezési eljárás lefolytatása iránti kérelmet előterjeszteni.

- b) A Cél megvalósítója továbbá vállalja, hogy saját költségén a hrsz ingatlanokat a Szabályozási Tervben meghatározott szélességben kialakítja, és köteles saját költségén ezen ingatlanokat is ellátni szilárd burkolattal, járdával, ivóvíz-, szennyvíz és gáz hálózattal, valamint csapadékcatornával és közvilágítással olyan mértékben, mely a célterületi ingatlanon tervezett beruházás jogszabályi előírásoknak megfelelő megvalósításához szükséges.

Szerződő Felek rögzítik, hogy az útszélesítéshez szükséges, közút céljára történő területlejegyzést az Önkormányzat végzi el, azonban annak minden költségét (így különösen: kártalanítás, stb.) a Cél megvalósítója viseli.

- c) Szerződő Felek rögzítik, hogy a hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása akkor lehetséges, amikor a közút céljára történő területlejegyzés, valamint az ingatlantulajdonosokkal való megállapodás az 3. a) alpontban foglaltak teljesítése érdekében megtörtént.

Az Önkormányzat és a Cél megvalósítója kötelezik magukat arra, hogy szorosan együttműködnek annak érdekében is, hogy a tatabányai hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonása és előbbi ingatlanokból a Szabályozási Tervnek megfelelő közútkénti lejegyzés megtörténjen, szükség esetén az Önkormányzat vállalja a kisajátítási eljárás lefolytatását is.

Abban az esetben, ha a célterület és/vagy a Tatabánya külterület ... és/vagy a ... és/vagy a hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonása, és/vagy a Szabályozási Terv szerinti közút céljára történő útlejegyzés megvalósulása a Cél megvalósítójának fel nem róható okból nem valósul meg jelen megállapodás aláírásától számított legkésőbb 2 éven belül, úgy Felek jelen megállapodást a Településrendezési szerződésre is kihatóan a 2. év kitelte napjával megszűntnek tekintik, mely esetben Cél megvalósítója bármely hátrányos következmény nélkül szabadul jelen okiratban és a Településrendezési szerződésben előírt kötelezettségei teljesítése alól.

- d) A Cél megvalósítója vállalja, hogy a közutak, járdák kiépítése során mind a munkaterület átadás-átvételle, mind pedig a műszaki átadás-átvételle - az esemény előtt legalább 8 nappal megküldött írásbeli értesítés alapján - az Önkormányzat képviselőjét meghívja.
- e) A Cél megvalósítója vállalja, hogy a közlekedési létesítmények (közutak, járdák) kiépítésére vonatkozó megvalósulási dokumentációt a műszaki átadás-átvételi eljárás 2 példában papír alapon, és 2 példában digitális adathordozón is (PDF, szerkeszthető Word és koordináta-helyes DXF/ESRI Shape) az egységes elektronikus közműnyilvántartásról szóló 324/2013. (VIII. 29.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően az Önkormányzat részére átadja.

4. Felek rögzítik, hogy a beruházást érintő tervezéssel, engedélyeztetéssel, és a kivitelezéssel kapcsolatban a Cél megvalósítója köteles:

- a) valamennyi engedélyt beszerezni, valamint az engedélyek megszerzéséhez szükséges szakhatósági és egyéb eljárási díjakat teljes mértékben viselni,
- b) minden, a beruházással összefüggésben felmerülő módosításból eredő költséget viselni.

Felek kifejezetten rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződéssel érintett kötelezettségeit a Cél megvalósítója akként teljesíti, hogy a közlekedési és a közüzemi szolgáltatási létesítmények megfelelnek a hatályos jogszabályoknak és műszaki normáknak, illetve a Cél megvalósítója teljesíti jelen szerződéses kötelezettségeit a jogszabály által előírt módon, úgy Tatabánya Megyei Jogú Város Önkormányzata nem támaszthat többletkövetelményt vagy módosítási igényt, vagy bármely követelményt, és a Cél megvalósítója terhére többletköltséget egyéb módon sem okozhat.

5. A közutak és a közműhálózat tulajdonjogának a Cél megvalósítója által az Önkormányzat részére történő felajánlásával kapcsolatban a Felek megállapodnak, hogy arról a közutak és közműhálózat jogszabályi és szakmai előírásoknak megfelelő kiépítését követően egyeztető tárgyalást kezdeményeznek. Az Önkormányzat kötelezi magát arra, hogy megfontolja, hogy az önkormányzati ellátási kötelezettséggel érintett, Cél megvalósítója által a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően kiépített közlekedési utakat, járdákat, szolgáltatási rendszereket, közműhálózatokat, műtárgyakat 1.- Ft ellenértékben megvásárolja a Cél megvalósítójától.

Az Önkormányzat vállalja, hogy az önkormányzati ellátási kötelezettséggel érintett, Cél megvalósítója által a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően kiépített, és teljeskörűen elkészült közlekedési utakat, járdákat, szolgáltatási rendszereket, közműhálózatokat, műtárgyakat üzemeltetésre átveszi a Cél megvalósítójától.???

6. Amennyiben a Cél megvalósítója jelen megállapodásban rögzített valamely kötelezettsége kizárólag a Cél megvalósítójának felróható okból történő megszegésével az Önkormányzatnak kárt okoz, köteles azt megtéríteni a Ptk. 6:143.§-a szerinti előreláthatóságtól függetlenül. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Cél megvalósítójának jelen megállapodásban rögzített kötelezettsége kizárólag Cél megvalósítójának felróható okból történő megszegése miatt az Önkormányzattal szemben harmadik fél (bármely hatóság, bíróság, magán, illetve jogi személy, stb.) részéről igény (pl. bírság, kárigény) érkezik, akkor a Cél megvalósítója köteles az igény vonatkozásában az Önkormányzat

helyett helytállni, azaz a bírság, kárigény vagy egyéb anyagi igény összegét az Önkormányzat helyett kifizetni.

7. Felek rögzítik, hogy jelen megállapodást annak mindkét fél általi aláírása napjától a Településrendezési szerződés időtartamának lejártáig (azaz, a lakópark beruházással érintett ingatlan belterületbe vonásának jogerőre emelkedésétől számított 4 évig) terjedő határozott időtartamra kötik meg
Felek megállapodnak, hogy jelen megállapodás felmondására, megszüntetésére a Településrendezési szerződés vonatkozó rendelkezései irányadóak. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Településrendezési szerződés bármely okból megszűnik, úgy az automatikusan maga után vonja jelen megállapodás megszűnését is.

8. Felek részéről kijelölt kapcsolattartók:

Önkormányzat részéről:

...Főépítész Iroda vezető

Cím:

Tel.:

Mobil:

E-mail: foepitesz@ph.tatabanya.hu

és

... Városüzemeltetési Iroda vezető

Cím:

Tel:

Mobil:

E-mail:

Cél megvalósítója részéről:

.... ügyvezető

Cím:

Tel:

Mobil:

E-mail:

9. Jelen megállapodás közös megegyezéssel, kizárólag írásban módosítható.

10. Felek jelen megállapodásból eredő vitás kérdéseiket megkísérlik egyeztetés útján rendezni, amennyiben az egyeztetés 30 napon belül eredményre nem vezet, kikötik - hatáskörtől függően - a Tatabányai Járásbíróság, illetve a Tatabányai Törvényszék kizárólagos illetékességét.

11. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény és egyéb vonatkozó hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Jelen megállapodás 4 egymással egyező eredeti példányban készült, melyből 3 példány az Önkormányzatot és 1 példány a Cél megvalósítóját illeti meg.

Jelen megállapodást felek áttanulmányozást és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Tatabánya, 2021... . napján

Tatabánya, 2021. napján

.....

Tatabánya Megyei Jogú Város

Önkormányzata

képviseli: polgármester

.....

.....

képviseli: ... ügyvezető

1. sz. melléklet

ÜTEMTERV

1. településrendezési tervben megfogalmazott telkek, közterületek ill. közösségi területek (utak, járdák is) kimérése, a célterület telekalakítási eljárásának lefolytatása: 2 év
2. ivóvíz gerinchálózatának célterületre való becsatlakozása és a szennyvízcsatorna fogadópontra történő kiépítése, utak, járdák, egyéb közlekedési vonalak alapjainak megvalósítása, közvilágítás alapjainak kiépítése: 3 év
3. villamosenergia ellátás kiépítése: a hrsz-ú út szélén már meglévő távvezetékre való csatlakozás: 4 év
4. a jelenleg célterületen belül lévő városi gerincvezetékéről gázvételezési lehetőség kiépítése: 4 év
5. esővíz elvezetése a patakba: 4 év

A célterület és a Tatabánya külterület hrsz-ú ingatlanok jogerős belterületbe vonása, valamint a Szabályozási Tervnek megfelelő közút céljára történő útlejegyzés megvalósulása a úttal való kapcsolat megteremtése érdekében a jelen Ütemtervben foglalt feladatok Cél megvalósítója általi teljesítése megkezdésének feltétele.

A jelen ütemtervben rögzített feladatok teljesítését a Cél megvalósítója a célterület és a Tatabánya külterület hrsz-ú ingatlanok jogerős belterületbe vonásától, és a Szabályozási Tervnek megfelelő közút céljára történő útlejegyzés megvalósulásától számított 4 éven belül vállalja.

Az ütemtervben az egyes feladatrészekhez rendelt időintervallumok előbbi feltételek együttes teljesülésétől számítandóak.

Az itt felemlített munkafolyamatok akként értendők, hogy a Cél megvalósítója a leírt feltételek mindegyike együttes megvalósulása esetén, előbbi határidőkön belül megvalósítja a vállaltak szerint a célterület úttal való kapcsolatát a leírt közművek és közterületek kiépítése tekintetében, továbbá biztosítja a célterület közművesítetttségének bekötését a településrendezési tervben meghatározott műszaki feltételekkel (gerincvezetékek létesítése a célterületen). Az Ütemterv alapján tehát a Cél megvalósítója az építési telkeket alakítja ki. A lakóparki épületek tervezése, kivitelezése nem tárgya jelen ütemtervnek.