

BAKONYSZOMBATHELY, Hrsz. 217/1-2-3 telekcsoport
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
2023

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ
Véleményezési dokumentáció



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

Szakági tervező: LAKI FERENC környezetvédelmi szakmérnök
SzKV-hu, SzKV-le, SzKV-vf, SzKV-zr / 11-392



TERVI ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI FELADAT

Bakonyszombathely helyi építési szabályzatát a 7/2001. (IX.27.) önkormányzati rendelet állapítja meg. Az elmúlt években a HÉSZ módosult, a jelenlegi szövegezése 2021. II. 16-tól hatályos.

A hrsz. 217 telek az Önkormányzat szeméttelpeként működött korábban. Ez a funkciója megszűnt, majd telekalakítással a hrsz. 217 telket 217/1-2-3 telkekre osztották.

A 217/2-3 telkeket az Önkormányzat értékesítette, viszont a vállalkozó a tulajdonába került telken gabonátárolót kíván építeni, amit a jelenlegi építési szabályzat nem tesz lehetővé, ezért kérte a településrendezési eszközök módosítását.

Az Önkormányzat a 12/2023. (II.27.) határozatával kezdeményezte a hrsz. 217/1-2-3 telekcsoport szerkezeti és szabályozási módosítását.

Tekintettel arra, hogy a módosítás során új beépítésre szánt területet nem jelölünk ki, a módosítás erdőt, zöldterületet, meghatározó infrastruktúra hálózatot nem érint, így az Önkormányzat a véleményeztetést egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni.

A településtervekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet átmeneti rendelkezése szerint a korábbi években készült és jóváhagyott településtervek módosítása esetén tartalmilag az akkor hatályos OTÉK előírásait kell figyelembe venni, de eljárási szempontból már az új Korm. rendelet van hatályban.

A TELEPÜLÉSSZERKEZET VIZSGÁLATA

A jogszabály szerint legalább telektömbre vonatkozóan kell a módosításnak elkészülnie, így a tervezési terület a Szabadság utca és a belterületi határ közt, a hrsz. 216-tól a 229-ig terjedő telektömb.

Ez a telektömb belterületben van, a belterület nyugati határvonalánál. A belterület szerkezeti terven ez a telekcsoport sárga színnel falusias lakóterületként jelenik meg, de a hrsz. 217 telekhelyén zöld foltot mutat, ami megtévesztő, mert a jelmagyarázat szerint az lehet erdő is, de lehet telken belüli védőfásítás is. A választ a szabályozási terv adja meg, ami egyértelműen lakóterületnek jelöli a teljes telekcsoportot a hrsz. 217 telekkel együtt. Ezt a kérdést egyetértésben tisztáztuk a települési főépítéssel is.

A telektömb észak-keleti oldalán egy gyűjtő úti rangban lévő utca, a Szabadság utca húzódik, annak másik oldalán ismét falusias lakóterület van. A falusias lakóterület folytatódik a hrsz. 216 úttelek másik oldalán is, illetve az út hrsz. 217/1 szakasza túloldalán egy erdőfolt található.

A telektömbtől dél-nyugati irányban, a belterületi határon kívül mezőgazdasági út határolja a tervezési területet, és az út túloldalán mezőgazdasági üzemterület van a külterületben.

A telektömbtől dél-keletre, már belterületen, a Szabadság utca mentén található az Angéla major kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területe. Ott ugyancsak megjelenik a nem településszerkezeti elem, a telken belüli védő fásítás zöld foltja.

A felhagyott szeméttelep gazdasági területként való hasznosítása logikusnak látszik, figyelembe véve, hogy közvetlen szomszédságában jelenleg is mezőgazdasági funkciójú gazdasági telephelyek vannak kül- és belterületen egyaránt, és a köztük zajló logisztikai forgalom és a mezőgazdasági területről bejövő termény szállítás így a lakóterület zavarása nélkül folyhat.

A tervezett módosítás a belterület településszerkezetének módosítását teszi szükségessé.

A SZABÁLYOZÁS VIZSGÁLATA

A tervezési terület jelenleg egységesen FL O/30/4,5/900 építési övezetben van, ami falusias lakóterületet (Lf) jelöl.

A HÉSZ 6.§ (2) bekezdés részletezi az építési övezet előírásait. A módosítás az FL építési övezet előírásait nem érinti.

A tervezett nagyságrendű mezőgazdasági üzemi tevékenység lakóterületen nem engedélyezett.

A vállalkozó célja szemes-termény tároló silók felállítása a szárító és mázsáló funkciókkal kiegészítve.

A HÉSZ 8. § (1)-(7) bekezdése szabályozza a gazdasági építési övezeteket, ezen belül az Angéla major paraméterei: KG (Gksz) - Sz / 35 % / 7,5 m / 1500 m², a zöldfelület minimum 35 %.

A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA

A Hrsz. 217/1 telek kis korrekcióval falusias lakóterületről közlekedési területre módosul.

A korrekció lényege, hogy a hrsz. 217/1 úttelek, ami folytatja a hrsz. 216 úttelket, az a külterületi határhoz érve bekanyarodik a hrsz. 217/2 telekbe. Az okát nem tudjuk, de valami félreértés nyomán alakult így, funkciója nincs, az Önkormányzatnak útként nincs szüksége rá, a telephelynek viszont nagyon zavaróvá teszi a beépíthetőségét. Ezért azt a nyúlványt a gazdasági területhez csatoljuk.

A szabályozás jóváhagyása után a tulajdoni viszonyokat rendezni és a telekköszvevónásokat végrehajtani szükséges.

A Hrsz. 217/2 és 217/3 telek falusias lakóterületről kereskedelmi szolgáltató gazdasági területre módosul.

Az Angéla major jelenleg KG kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület besorolású az akkori OTÉK kategóriák szerint. Ha külön telken is, de kapcsolódik a meglévő Angéla majori gazdasági területhez, ezért ezt is kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként szabályozzuk, önálló építési övezetként.

A tervezett építési övezeti paraméterek:

KG-Gksz Sz / 50 % / 10,5 m / 1500 m² / 20 %

Ezek a változtatások a szabályozási tervnek a módosítását teszik szükségessé, valamint a HÉSZ-t ki kell egészíteni az ezt az övezetet szabályozó (8) bekezdéssel.

TÁJRENDEZÉS

A gabonataroló a külterületről nézve beleillik a szomszédos majorsági, mezőgazdasági üzemi környezetbe, míg a lakóterületről, a Szabadság utca felől nem látszik, mert takarják a meglévő fák, amik védő zöldként a szabályozásnak is részét képezik.

Ezt a növényállományt kiegészíti a szabályozási terv szerint a gazdasági területen belül, a közterületi telekhatár mentén telepítendő fasor.

Településképileg a legjelentősebb változás, hogy a szeméttelep eltűnik.

Biológiai aktivitás értéket a változás kapcsán nem kellett számolni, mivel új beépítésre szánt területet nem jelöltünk ki.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A tervezési területen műemlék, műemléki környezet, illetve régészeti lelőhely nem található.

INFRASTRUKTURÁLIS VONATKOZÁSOK

A módosítás a település fő infrastruktúra hálózatát nem érinti.

Közlekedési területet annyiban érint, hogy egy meglévő út-telket feltüntettünk, ami a hatályos szabályozáson még nem szerepelt.

A gazdasági terület közműellátottsága biztosított.

Fentiek alapján közlekedési- és közmű munkarész nem készült.

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

Komárom-Esztergom megye területrendezési tervében a térségi szerkezeti terv alapján megállapítható, hogy a tervezési terület Bakonyszombathely belterületén, települési térségben van.

Az OTv-ről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 11. § d) pontja szerint a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.

A térségi övezetek vizsgálata azt mutatja, hogy Szomor az alábbi övezetekkel érintett: Országos övezetek:

- Ökológiai hálózat övezete: Ökológiai folyosó van a külterületen, belterületben semmi, így a tervezési terület nem érintett.

- Kiváló szántók övezete: A belterület és így a tervezési terület nem érintett.

- Erdők övezete: Foltokban található a külterületen, a tervezési terület nem érintett.

- Tájképvédelmi terület övezete: A belterület egy részét, így a tervezési területet is érinti. A tervezett fejlesztéssel megmarad a település mezőgazdasági karaktere, és a szabályozott intenzív faállomány őrzi a településképet. Tájképvédelmi szempontból jelentőséggel bír a szeméttelep fölszámolása.

- Vízminőség védelmi terület övezete: Elvi jelölést kapott a település, de a tervezési területen a szemestakarmány tárolónak vízminőség védelmi vonatkozása nincs.

Megyei övezetekkel Bakonyszombathely nem érintett.

Egyedi megyei övezetek:

- Mikrotérségi övezet: A gazdasági fejlesztés a település mikrotérségi szerepét erősíti.
- Bakonyalja Natúrpark: A település egésze ide tartozik, de a belterületen végrehajtandó gazdasági fejlesztésnek nincs natúrparki vonatkozása.
- Majorsági táj övezete: A módosítás és a tervezett gazdaság fejlesztés a település majorsági központját érinti, annak a jellegét és a szerepét erősíti.

Övezeti térképek kivágata mellékletben csatolva.

KÖRNYEZETVÉDELEM

KÖRNYEZETI ÁLLAPOT VIZSGÁLATA

A tervi előzmények és a tervi módosítás ismertetése az alátámasztó munkarész 2. oldalán megtalálhatóak.

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

A környezeti helyzetet, állapotot két tényező nagymértékben befolyásolja. Az egyik az éghajlati adottságok másik az infrastruktúra ellátottsága.

A környezeti állapot felmérése ezért a két tényező vizsgálatával kezdődik.

Éghajlati adottságok:

Bakonyszombathely éghajlata a „nedves kontinentális és a mérsékelt meleg” jelleget mutatja.

Meteorológiai alapadatok:

- évi középhőmérséklet 9,4 °C
- éven belüli átlagos hőingadozás 22,4 °C
- nyári félév sokévi átlaga 17,2 °C
- téli félév sokévi átlaga 3,6 °C
- fagyos napok száma 90 – 100
- fagy és hőségmentes napok száma 165 – 190
- jellemző szélirány ÉNy-i
- átlagos szélesség 2,5 – 2,5 m/s
- jellemző napos órák száma 1950 – 2000
- a napsugárzás évi összege 4300 MJ/m²
- légnyomás évi középértéke 720 – 750 mbar
- felhőborítottság éves viszonylatban 58 %
- évi csapadék mennyisége 600 mm
- hófödte napok száma 50
- a hótakaró átlagos vastagsága 7 – 10 cm
- az évi csapadék 12 – 15 %-a hó formájában hullik le
- területi párolgás (tényleges) 550 mm
- potenciális párolgás (lehetséges) 970 mm
- szabad vízfelszínű párolgás 1028 mm

Infrastruktúra ellátottság

Bakonyszombathely infrastruktúra ellátottsága igen jó.

A módosítás infrastruktúra fejlesztést nem igényel.

Levegőtisztaság-védelmi vizsgálat

Bakonyszombathely területén immissziós mérőállomás nem üzemel, ezért légszennyezettségi adatok nem állnak rendelkezésre. Légszennyezés a helyi fűtésből, közlekedésből adódhat. A 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete alapján Bakonyszombathely a 10. zónába és az alábbi zónacsoportba tartozik.

| | | | |
|-------------|---|-----------------------------|-----|
| Kéndioxid | F | Nitrogéndioxid | F |
| Szénmonoxid | F | Szilárd (PM ₁₀) | E |
| Benzol | E | Ózon | O-I |

A lakóházak döntő részében a széntüzelésről átálltak a földgáztüzelésre, evvel is tovább javítva az amúgy is tiszta levegőt.

Tranzit forgalom nem jelentős, ezért csak a minimális helyi forgalom légszennyező hatásával lehet számolni.

Talajvédelmi vizsgálat

A mezőgazdasági hasznosítású területek a művelhetőség szempontjából kedvezőek. A termőtalaj közepes minőségű, intenzív termesztésre is alkalmas. A talaj szennyezettsége nem jelentős, mivel a területen intenzív mezőgazdasági termesztés, hígtrágyakezelés, illegális hulladéklerakás, veszélyes hulladékok, szennyvíziszapok nincsenek.

A 49/2001(IV.3.)Korm.rend. alapján a terület nem nitrátérzékeny.

Vízminőség-védelmi vizsgálat

A község közigazgatási területe felszíni szennyeződésre érzékeny terület. Az ivóvíz ellátás megoldott. A szennyvíz elvezetés, tisztítás megoldott. A rákötések számának növekedésével csökken a talaj, talajvíz és a felszíni vizek szennyeződése.

A felszíni és felszín alatti vizek vízminősége a szennyező források hiánya miatt megfelelő.

Zaj és rezgésvédelmi vizsgálat

A község zaj és rezgésvédelmi szempontból igen kedvező helyzetben van. Tranzit közlekedés minimális a községben. Nagyobb zajhatással járó tevékenységet nem folytatnak a község közigazgatási területén.

A közlekedésből eredő zaj és légszennyezés a forgalom nagysága miatt elhanyagolható. A gabonátároló miatti fejlesztésből adódó zajterhelés nem jelentős, mivel a gépjárművek elkerülik a lakott területet. (Környezeti vizsgálat melléklet)

Hulladék elhelyezési vizsgálat

A régi szeméttelp felszámolása és inert hulladékkal történő rekultiválása megtörtént.

A kommunális hulladékot heti egy alkalommal a területről a Vertikál Zrt. szállítja el a Polgárdi Regionális Hulladéklerakóba. A szennyvízcsatornára történő teljes körű rákötésig a szippantott szennyvizet a szennyvíztisztítóba lehet szállítani. Állattartásból adódó hígtrágya kezelés, tárolás nincs a község területén.

Az állati tetemeket az ATEV elszállítja.

Természetvédelmi vizsgálat

Helyileg és országosan védett természetvédelmi területek nincsenek a településen.

KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLATOK

Általános környezetvédelmi javaslatok

A környezetvédelmi intézkedések a környezeti elemek és a természetvédelem érdekében a szennyezések megelőzésének, csökkentésének, a lakosság környezet-egészségügyi feltételei javításának érdekében történik.

A környezeti állapot vizsgálatából egyértelműen kiderült, hogy Bakonyszombathely környezeti állapota igen kedvező, ezért az elsődleges cél a fenntartható fejlődés biztosításával a jelenlegi környezeti helyzet fenntartása, esetleg javítása. A fejlesztési területen belül a környezet és a természetvédelem szempontjait, előírásait érvényre kell juttatni.

Föld és talajvédelmi javaslat

A környezetvédelmi javaslatnak a fenntartható fejlődést kell szolgálnia.

A lakóterület és egyéb fejlesztéseket úgy kell megtervezni, hogy a létesítmény a talaj használhatóságát ne rontsa, erózió ne keletkezzen. Az építés során a kivitelező köteles gondoskodni a termőtalaj megmentéséről, deponálásáról, hasznosításáról.

A csapadékvizek a befogadó vízfolyásig történő elvezetését úgy kell megtervezni, hogy eróziós károk ne keletkezzenek.

A tervezési terület gyommentes tartásáról – különös tekintettel az allergén növényekre a telek tulajdonosok kötelesek gondoskodni. Víz és talajvédelem érdekében a tervezési területeken a szennyvíz elszikkasztása tilos.

A fejlesztési területeken a termőföld védelmét az építési engedélyben meg kell határozni.

Levegőtisztaság-védelmi javaslat

Bakonyszombathely község levegője jelentős légszennyező források hiánya miatt tisztának minősíthető. Elsődleges cél, hogy a légszennyezettsége ne növekedjen, melyet az alábbiak betartásával lehet elérni:

- avar, fűnyesedék, nád, kerti hulladékokat, kommunális szerves hulladékot égetés helyett komposztálni kell,
- a tüzelőanyag egészségre káros égéstermék kibocsátó anyagot, műanyagot, gumit, vegyszereket nem tartalmazhat,
- támogatni kell a gázbekötések számának növelését, emellett a fűtést elsődlegesen megújuló energiaforrásból, (fa, biomassa, napenergia) vagy gáz felhasználásával kell biztosítani,
- a zöldterület kialakításánál a növények fajtáit úgy kell megválasztani, hogy az emberi szervezetben allergiás reakciót kiváltó növények telepítése ne történjen,
- a zöldterületek fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell,
- új létesítmények telepítésénél, technológiák módosításánál az emissziós határértékek betarthatóságát számításokkal vagy mérésekkel igazolni kell.

A 140 kW-nál kisebb teljesítményű tüzelőberendezések esetében az önkormányzat, az annál nagyobb, de 50 MW-nál kisebb teljesítményű berendezések esetében a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály a hatóság.

Bakonyszombathely a 4/2002. (I. 13.) KvVM. rendelet 1. sz. melléklete alapján a 10. zónába tartozik, ezért az erre vonatkozó határértékeket kell betartani.

Vízminőség-védelmi javaslat

A vízfolyásokat és a műtárgyait folyamatosan jó karban kell tartani.

A vízügyi hatósági jogkört a Komárom-Esztergom Vármegye Katasztrófavédelmi Igazgatósága végzi.

Felszín alatti vizek

A talajvizek szennyezettek, ivásra alkalmatlanok. Javasolt a talajvíz kutakból a rendszeres vízminta vételezés, melyből megállapítható a talajvíz minőségének javulása és a további hasznosítás lehetőségei.

Hulladékgazdálkodási javaslat

A kommunális hulladékok jelenlegi gyűjtése, szállítása megfelelő. A folyékony kommunális hulladékok ártalmatlanítása megoldott.

A szennyvízcsatornára való rákötést továbbra is ösztönözni és támogatni szükséges az új létesítményeknél pedig elő kell írni.

Zaj és rezgésvédelmi javaslat

Zaj és rezgésvédelmi szempontból a cél a jelenlegi kedvező helyzet fenntartása. A közlekedési zaj esetleges csökkentése érdekében forgalomtechnikai beavatkozásokat, növénytelepítéseket lehet alkalmazni.

Az új beruházásoknál a tervező feladata a zajvédelmi rendeletben előírt zajterhelési határértékek betartása, számítással történő bizonyítása.

Az alátámasztó munkarészek mellékletei:

- Hatályos településszerkezeti terv – külterület – részlet
- Hatályos településszerkezeti terv – belterület
- Hatályos szabályozási terv – belterület – részlet
- Térségi övezetek kivágatai