

LT-PLAN BT.
Tatabánya, Tátra u. 1/A

Tel: 30/277-0081
34/511-145
E-mail: lt.plan127@gmail.com

BANA, Hrsz. 785/1-23 telekcsoport
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
2020

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Településtervező: LÁSZLÓ TIBOR okl. építész-mérnök
TT-1 / 11-0086
Környezetvédelem: LAKI FERENC környezetvédelmi szakmérnök
SzKV-hu, SzKV-le, SzKV-vf, SzKV-zr / 11-392

TERVI ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI FELADATOK

2019-ben elkészült és jóváhagyást nyert Bana településrendezési eszközeinek jogszabályon alapuló, átfogó felülvizsgálata.

Ennek vizsgálati szakaszában már foglalkoztunk a hrsz. 785/1-23 telekcsoport problémájával, de a tulajdonviszonyok miatt csak korlátozott beavatkozásra volt mód.

A jóváhagyott településszerkezeti tervben ez a telekcsoport vegyes intézményterületet, kertvárosias lakóterületet tartalmaz, valamint közlekedési területet és zöldterületet.

A telekcsoport belterületben van.

A tervezett funkciók kialakítása nem történt meg, jelenleg rét van a telekcsoport területén.

A telekcsoporton belül a 785/2 hrsz. telek tulajdonosa és így a funkciója nem változik, az összes többi hrsz. tulajdona egy kézben van, így annak módosítása a területfelhasználástól a telekalakításig lehetővé és szükségessé válik.

A terület alapvető funkciója, hasznosítása mezőgazdasági gépek és termények tárolása lesz, ami különleges mezőgazdasági üzem terület besorolást igényel.

Az Önkormányzat a 93/2019. (XII.16.) határozatával támogatta a funkció váltást, és elindította a településrendezési eszközök módosítását teljes eljárásban. Az eljárás tájékoztatási szakaszára a szükséges tervezet kiment.

A TELEPÜLÉSSZERKEZET VIZSGÁLATA

A tervezési terület a lakóterület szélén, a Bábolnai ároktól a Cuhai-Bakony ér elnevezésű vízfolyásig terjed.

A telekcsoport közlekedési feltárása a belterületet a külterületi majorságokkal összekötő hrsz. 0108 útról történik. A területen belül a tervezett telkek megközelítésére utcahálózatot terveztek, amik közútként, közlekedési területként vannak besorolva.

Kétféle beépítésre szánt terület van a telekcsoportban: vegyes intézmény terület és kertvárosias lakóterület.

Beépítésre nem szánt területként a Cuhai-Bakony ér mellett van zöldterület.

A mezőgazdasági üzemi funkció a településszerkezet módosítását teszi szükségessé.

A SZABÁLYOZÁS VIZSGÁLATA

Bana helyi építési szabályzatát a 8/2019. (XI.13.) önkormányzati rendelet állapítja meg. Ennek 2. mellékletét képező szabályozási terven a tervezési területen belül két beépítésre szánt terület övezete van: Lke-1 kertvárosias lakóterület és Vi-3 vegyes intézményi terület építési övezete.

A kertvárosias lakóterületeket a HÉSZ 12.§-a tárgyalja, és a paraméterek az 1. melléklet 1. táblázatában található: Lke-1 O / 30 % / 4,5 m / 800 m² / 50 %

A vegyes intézményterületeket a HÉSZ 14.§-a tárgyalja, és a paraméterek az 1. melléklet 2. táblázatában találhatóak: Vi-3 SZ / 20 % / 10,0 m / 5000 m² / 50 %

Két beépítésre nem szánt övezet van a szabályozási terven: KÖu közlekedési útterület és Z zöldterület.

Egyéb, a szabályozással összefüggő rendelkezést a terv nem tartalmaz.

A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA

A hrsz. 785/2 telek szabályozása változatlan marad (Vi-3).

Különleges mezőgazdasági üzem terület jelenleg is van a településen, a HÉSZ 19. §-a tárgyalja ezeket. A beépítési paramétereket a HÉSZ 1. melléklet 4. táblázata tartalmazza: Kmü SZ / 40 % / 12,0 m / 3000 m² / 40 %

A hrsz. 785/3-7 telekcsoport, a 785/9-17 telekcsoport az Lke-1 kertvárosias lakó övezetből Kmü különleges mezőgazdasági üzem építési övezetbe kerül.

A hrsz. 785 úttelek közlekedési területből Kmü építési övezetbe kerül.

A hrsz. 785/1 úttelek kisebb része (a Vi-3 övezet mentén) közlekedési területről véderdő területre módosul, nagyobb része Kmü építési övezetre módosul.

A hrsz. 785/19-23 telekcsoport kisebb része kertvárosias lakóterületről Kmü építési övezetre változik, nagyobb része véderdő lesz.

A hrsz. 785/18 zöldterület helyén véderdő lesz.

Ezzel biztosítjuk

- a vegyes területnek az érintetlenséget,
- a mezőgazdasági üzem elhelyezhetőségét,
- a korábban tervezett közutak funkcióváltását,
- a telkek összevonhatóságát,
- a biológiai aktivitásérték megőrzését.

INFRASTRUKTURÁLIS VONATKOZÁSOK

A korábban tervezett közutakat csak telekkönyvileg alakították ki, útépítés nem történt. Most már szükségtelen is. A területnek két tulajdonosa van, a vegyes területnek egy, és a mezőgazdasági üzemnek a véderdővel egy másik. A telekalakítás, összevonás is ezt fogja tükrözni. Mindkét tulajdon megközelíthető a hrsz. 0108 közútról.

Egyéb belső utak szükség esetén magánútként kialakíthatók.

A korábbi funkcióhoz készültek közmű fejlesztési tervek, minden igény biztosítható, de a mezőgazdasági üzem igényei kevesebbek illetve másabbak.

Egy 20 kV-os légvezeték megy át a mezőgazdasági üzem sarkán, onnan lecsatlakozva saját trafót telepítenek.

A közúton vízvezeték húzódik, onnan az ivó- illetve szociális vízigény biztosítható a kevés számú dolgozónak. Egyébként fűt kutat terveznek tűzvíz tározóval.

A szennyvizet zárt tározóba gyűjtik, ahonnan úgynevezett szippantókocsi szállítja el.

Fentiek miatt közlekedési- és közmű alátámasztó munkarész nem készült.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

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

TÁJRENDEZÉS

A mezőgazdasági üzemi területet esztétikai okokból is és szélvédő, porfogó célból is kétszintű növényzettel (cserje és fasor) kell a telekhatár mentén körbe telepíteni.

A Bábolnai árok a meglévő lakótelkek határán húzódik, ott most véderdőt tervezünk, ami a vízfolyás védelmét is biztosítja.

A terület másik végén van a Cuhai-Bakony ér nevű vízfolyás, ami egyben az ökológiai folyosó határát is jelzi. Ennek partján részben lakó terület, részben zöldterület volt be-tervezve. Most ezt megerősítjük természetvédelmileg egy 50-60 m széles véderdő sávval.

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

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

Az OTvT-ről szóló 2003. évi XXVI. törvény 6. § (2) bekezdés d) pontja szerint a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható. Tehát a különleges mezőgazdasági üzem területfelhasználásnak nincs akadálya.

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

- Ökológiai hálózat övezete: A Cuhai-Bakony ér túloldalán, tervezési területen kívül van ökológiai folyosó. És az övezet határára véderdőt terveztünk.
- Kiváló termőhelyi adottságú szántó és erdő terület: A tervezési területünk messze esik ezektől a térségi övezetektől.

KÖRNYEZETRENDEZÉS

Környezeti állapot vizsgálata

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

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

A környezeti állapot felmérése ezért a két tényező vizsgálatával kezdődik.

Éghajlati adottságok:

A banai kistáj a mérsékelt nedves kontinentális éghajlati típusba tartozik.

Napfényes órák száma:	2000
Átlag hőmérséklet:	10,2 °C
Vegetációs időszak közép hőmérséklet:	16 °C
Fagymentes napok száma:	185-188 nap
Csapadék átlag:	580-620 mm
Évi összes párolgás:	500-600 mm
Hóval borított napok száma:	35-38 nap
Átlagos maximális hóvastagság:	27 cm
Uralkodó szélirány:	ÉNy-i
szélesség:	3 m/s alatti

Bana infrastruktúra ellátottsága jónak mondható. Az infrastrukturális változások az alátámasztó munkarészben megtalálhatóak.

Föld és talajvédelmi vizsgálat

A talaj, illetve a termőföld védelmének meghatározója a mezőgazdasági termelés, mivel a megélhetés egyik forrása.

Bana környékén az erdő, csernozjom és réti talajok váltogatják egymást.

A talaj vízgazdálkodása közepes és jó a vályog és agyag kedvező mechanikai összetétele miatt.

A község területén lévő termőtalaj kedvező adottságai ellenére számolni kell a deflációval, erózióval és a talajszennyezéssel.

A talaj szennyezettségét több tényező befolyásolja:

- mezőgazdaság kemizálása (csökkenő tendencia)
- az állattartó telepek trágyakezelése
- illegális hulladéklerakók
- utakról bemosódó szennyezett vizek
- kommunális szennyvizek, szennyvíziszapok.

Levegőtisztaság-védelmi vizsgálat

Bana levegőminőségét befolyásolja a mezőgazdaság, ipar, közlekedés, fűtési rendszer kibocsátásai, a földrajzi adottságok és a meteorológiai tényezők. Bana területén immisziós mérőállomás nem üzemel, ezért a légszennyezésre vonatkozó mért adatok nem állnak rendelkezésre.

A gázprogram megvalósulásával a fűtésből eredő légszennyezés is jelentősen csökkent. A közlekedésből eredő légszennyezés is minimális, mivel a Bábolna – Banai 8136-os út napi egységjármű forgalma 2440. A belterületi földutak miatt a közlekedésből eredő porterhelés jelentős volt. A szennyvízcsatornázás befejezése után részben megtörtént az utak portalanítása, ezért ez a szennyező forrás csökkenő tendenciát mutat.

A mezőgazdasági tevékenységből eredő légszennyezés vonatkozásában elsődlegesen a földművelésből eredő por-terheléssel, valamint állattenyésztésből adódó bűzterheléssel lehet számolni.

Hulladékok vizsgálata

A lakossági kommunális hulladékokat heti egy alkalommal a Gyhg. nonprofit Kft. szállítja a Győr Sashegyi regionális hulladéklerakóba (80 m³/hét).

A kommunális szennyvíz Bana – Bőny Rétalap közös szennyvíztisztítójára kerül. Az OMS rendszerű szennyvíztisztító kapacitása 500 m³/d. A szennyvíztisztító naponta 20 m³ szippantott szennyvíz fogadására is alkalmas.

Természetvédelmi vizsgálat

Bana közigazgatási területén országosan és helyileg védett természetvédelmi terület nem található. A helyszíni szemle és a KEM Madártani Egyesület felmérése alapján helyi védelemre elsősorban a vizes élőhelyek javasoltak.

A vizsgált terület közvetlenül határos az Ökológiai Hálózat Ökológiai Folyosó övezetével.

Zaj és rezgésvédelem

Zaj és rezgésvédelmi szempontból a közlekedési és a mezőgazdasági tevékenységből adódó zajterheléssel kell számolni.

Banán a 8136-os számú út halad át, melynek a napi egységjármű forgalma 2440. Határérték feletti zajterhelés 8000 egységjármű/nap forgalom esetén várható, ezért Bana közlekedési zajterhelése jóval határérték alatti.

Nagyüzemi állattartás a lakóterülettől távol történik, ezért zajterheléssel nem kell számolni.

A tervezett fejlesztés érdemben nem befolyásolja a kedvező zaj és rezgésvédelmi helyzetet.

Felszíni, felszín alatti vizek vizsgálata

Bana vízellátása a sportpálya mellett található rétegvíz kútból történik. A kút vízminőségére a magas vastartalom a jellemző, ezért egy vastalanító került beépítésre. Éves vízkitermelése kb. 50.000 m³/év. A rétegvíz felületi szennyezésre nem érzékeny.

A csapadékvizek befogadója a Cuhai-Bakony-ér. A község vízvezetése csak részben megoldott. Az 1999-ben lévő csapadékos időjárás károkat okozott, ezért a Komáromi Vízgazdálkodási Társulat megtervezte a község vízrendezési tervét. A sportpálya melletti mély fekvésű területek csapadék vizét és a talajvizeket a Bábólmai árok (078 hrsz.) juttatja a befogadó Cuhai-Bakony-érbe.

Környezetvédelmi javaslatok

Általános környezetvédelmi javaslatok

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

Bana község környezeti állapota jónak mondható, ezért az elsődleges cél a fenntartható fejlődés biztosításával a jelenlegi környezeti helyzet fenntartása, javítása. A közigazgatási határon belüli fejlesztéseknél a környezet és a természetvédelem szempontjait, előírásait érvényre kell juttatni. A környezetvédelmi javaslatnak a mezőgazdasági kultúra hagyományain alapuló fenntartható fejlődést kell szolgálnia.

Talajvédelmi javaslat

A vizsgálati részben leírtak szerint a biológiai aktivitási érték csökken a legnagyobb mértékben. A BA érték számítása a jóváhagyandó munkarészben megtalálható.

A termőföldön történő beruházásokat, fejlesztéseket úgy kell megtervezni, hogy a létesítmény elhelyezése a területen a talaj használhatóságát ne rontsa. A fejlesztések során a beruházó köteles gondoskodni a talaj megmentéséről, deponálásáról, hasznosításáról.

A termőtalaj talajerózió, defláció elleni védelmét a meglévő és tervezett erdősávok, tájfásítások szolgálják. A véderdő telepítése a biológiai aktivitási érték növelése érdekében a Bábolnai árok mellé javasolt.

Levegőtisztaság-védelmi javaslat

Bana levegőtisztasága a gázfűtés bevezetésével jelentősen és érezhetően javult.

A közlekedés nagysága miatt az ebből eredő légszennyezés nem jelentős.

A nagyüzemi állattartó telepek légszennyezése az almozásos trágyakezelés esetén jelentősen csökkenthető.

Elsődleges cél, hogy a település légszennyezettsége ne növekedjen, melyet az alábbi intézkedésekkel lehet elérni.

- A levegőtisztaság-védelem érdekében a fásításokat, zöldterületek kialakítását és a gázfűtésre történő átállást támogatni kell.
- Az avar, nád, kerti hulladék eltávolításáról elsősorban komposztálással, ha ez nem lehetséges elszállítással kell gondoskodni.
- Az avar, nád, kerti hulladék égetésére csak abban az esetben kerülhet sor, ha az elszállítása, komposztálása nem lehetséges.
- A tüzelőanyag egészségre káros égéstermék kibocsátó anyagot, különösen ipari eredetű hulladékot, műanyagot, gumit, vegyszereket nem tartalmazhat.
- A polgármester az avar, nád, kerti hulladék égetésére részleges vagy teljes tűzgyújtási tilalmat rendelhet el.
- Új mezőgazdasági létesítmények telepítésénél, technológiák módosításánál az emissziós és immissziós határértékek betarthatóságát számításokkal vagy mérésekkel igazolni kell.
- A működő légszennyező forrásokat felül kell vizsgálni, és a határérték feletti kibocsátásokat meg kell szüntetni.
- A zöldterületek kialakításánál a növényzet fajtáit és számát úgy kell megválasztani, hogy az emberi szervezetben allergiás reakciót kiváltó növények telepítése ne történjen. A zöldterületek fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell az allergén növények (parlagfű) irtása miatt is.

Hulladékgazdálkodási javaslat

A kommunális hulladékok jelenlegi gyűjtése, szállítása, ártalmatlanítása megfelelő. A hulladékok lerakással történő ártalmatlanításán kívül a hulladék hasznosítás alapfeladata a szelektív hulladékgyűjtés bevezetése, ami a településen megtörtént.

A folyékony kommunális hulladékok ártalmatlanítása megoldott. A szennyvízcsatornára történő rákötést ösztönözni és támogatni kell. A hígtrágya és a szennyvíziszap mezőgazdasági területen történő elhelyezése a Talajvédelmi Hatóság engedélyével lehetséges.

Az elhullott állatok tetemei veszélyes hulladékok, ezért az ártalmatlanításukra nagy figyelmet kell fordítani. Az állatok tetemeit az ATEV Gönyüi Fehérje feldolgozó telepére kell szállítani. A feladat elvégzésére külön szolgáltatási szerződés megkötését javasoljuk.

A hígtrágya tárolókat meg kell szüntetni és a szalmával történő almozásra javasolt áttérni.

Az ipari, mezőgazdasági, szolgáltatói területen keletkező veszélyes hulladékok bejelentését, gyűjtését, tárolását, ártalmatlanítását, esetleges hasznosítását a Korm. rendeletben előírtak szerint kell elvégezni.

Természetvédelmi javaslat

Helyi védelem alá célszerű venni mindazokat az épített- és természeti környezeti értékeket, amelyek országos védelmet nem élveznek, de építészet-történeti, településtörténeti, településképi, vagy természetvédelmi szempontból olyan értéknek minősülnek, amelyeket az önkormányzat a település érdekében nem kíván az ellenőrzése alól kiengedni.

A kultúrtájra jellemző, hogy az állapotának fenntartásához folyamatos emberi beavatkozás szükséges.

A biodiverzitás fenntartása érdekében különösen a vizes élőhelyek védelme javasolt.

Bana 785/1-23 hrsz. közvetlenül határos az Ökológiai Hálózat Ökológiai Folyosó övezetével, ezért ennek előírásait be kell tartani.

A biológiai aktivitási érték nem csökkenhet, ezért a Bábolnai árok és a Cuhai-Bakony-ér mellé véderdő javasolt.

Zaj és rezgésvédelmi javaslat

Zaj és rezgésvédelmi szempontból a cél a jelenlegi kedvező helyzet fenntartása.

Az új beruházásoknál a 284/2007.(X.29.)Korm. rendeletben előírtakat be kell tartani.

A 93/2007.(XII.18) KvVM rendelet előírásait, valamint a 27/2008(XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet határértékeinek betarthatóságát biztosítani kell.

Felszíni, felszín alatti vizek védelme

A felszíni vizek befogadója a Cuhai-Bakony-ér. A vizét öntözésre is használják, ezért a vízminőségére nagy figyelmet kell fordítani. A nagyarányú tápanyagterhelésből adódó eutrofizáció okozza a legnagyobb problémát.

A tápanyag terhelés csökkentésének javaslatai:

- a mezőgazdasági területeken a műtrágyázás csökkentése
- a szennyvíztisztító telep foszforkibocsátásának 0,5 mg/l alá csökkentése
- a lakossági szennyvízrákötések ösztönzése, támogatása
- hígtrágya kezelés megszüntetése
- diffúz szennyezések csökkentése
- illegális hulladéklerakók megszüntetése

A felszíni vizek kártétel nélküli elvezetésére a vízrendezési terveket el kell készíteni.

Lakóterületen a talaj, felszíni vizek és a vízbázis védelme érdekében közműpótló berendezés nem tervezhető. A szennyvizek elszikkasztása tilos!

Mezőgazdasági területen szigetelt, zárt szennyvíztároló tervezhető.