

LT-PLAN BT.

Tatabánya, Tátra u. 1/A

KÖMLŐD, Határ utca
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

Kömlőd helyi építési szabályzatát és az annak mellékletét képező szabályozási tervet a 17/2005. (XII.2.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a település képviselő-testülete.

A belterületet érintően a HÉSZ legutóbb a 12/2022. (VIII.26.) önkormányzati rendelettel módosult, melynek aktuális melléklete a „Belterület Szabályozási Terv – 2021” feliratú tervlap.

A szabályozás módosítását kezdeményezte az Önkormányzat a 40/2023. (IX.27.) számú határozatával.

A határozat alapját a „Településrendezési koncepció – Kömlőd, Határ utca – 2023” képezte.

Ennek lényege, hogy a Határ utca dél-nyugati oldalán jelentős nagyságú tervezett lakóterületet tartalmaznak a tervek, aminek kb. kétharmadára nincsen igény, viszont a meglévő telkek beépítését gátolja. Ezért a lakóterület visszatervezése vált szükségessé a meglévő mezőgazdasági funkcióra.

A tervezés új beépítésre szánt területet nem jelöl ki, erdőt, zöldterületet nem érint, alapvető infrastruktúra hálózatot nem módosít, ezért az Önkormányzat egyszerűsített eljárásban kívánja a véleményeztetést lebonyolítani.

A TELEPÜLÉSSZERKEZET VIZSGÁLATA

Legutóbb a 2021-es módosítás során változott a település szerkezete, ezt a 65/2022. (VIII.26.) önkormányzati határozat hagyta jóvá.

A település jellemzően lakóterületekből áll, kevés vegyes és különleges területtel. A lakóterületek zömmel falusiasak, kisebb részben kertvárosias lakó övezetek.

A Határ utca észak-keleti oldala kialakult, beépített kertvárosias lakóterület.

A dél-nyugati oldala részben már beépített teleksorral kísért, a teleksor a gázfogadó állomásig tart. Emögött a teleksor mögött további kertvárosias lakóterület fejlesztést tartalmaz a terv, aminek létjogosultsága megkérdőjeleződött.

Ez a fejlesztési terület már belterületben van, a gázfogadó mellett van még két telek, aminek a belterületbe vonása még nem történt meg.

A lakóterület módosítása a település szerkezetét érinti. A biológiai aktivitás érték változásának vizsgálata a tájrendezési fejezetben történik.

A SZABÁLYOZÁS VIZSGÁLATA ÉS MÓDOSÍTÁSA

A szabályozási terv módosítása a településszerkezet változását követi le.

A Határ utca dél-nyugati oldalán kialakítottak egy teleksort, ami csak részben követi a hatályos tervet azzal, hogy az első két kereszt utcának a helyét kihagyja. A továbbiakban a tervezett kis utcákra nincs tekintettel a telekosztás, viszont a tervben még szereplő utcák több telek beépíthetőségét ellehetetlenítik. Ilyen a hrsz. 231/12, /16, /18, /22, /23 és /27 telek.

Miután a mögöttes területből a hrsz. 231/10 az Önkormányzat tulajdonában áll, ott a lakóterület fejlesztés lehetőségét a tervek a módosítás után is megőrzik. Viszont a hrsz. 231/6, /17 és /29 telkek tulajdonosai nem kívánnak lakóterületet fejleszteni, ezért döntött úgy az Önkormányzat, hogy azokat visszaterveztetni mezőgazdasági területté.

A Határ utca menti teleksor így akadály nélkül beépíthetővé válik, a visszatervezett terület sorsáról pedig dönthet a hamarosan esedékes terv-felülvizsgálat.

A szabályozási övezet és a paraméterek nem változnak:

Lke-2 O / 30 % / 4,5 m / 800 m²

TÁJRENDEZÉS

A táj megőrzi a jelenlegi karakterét.

Településképi szempontból előnytelen, hogy a hrsz. 231/6 teleknél foghíjas az utcator, de remélhető, hogy a felülvizsgálat során az is visszakap valamit a keresztutca és lakótelek karakterből.

Mire a jelenleg beépítésre váró Határ utcai teleksor gazdára talál és beépül, addigra valószínűleg ez a tulajdonos is érdekeltté válik az utca mentén lakótelkek kialakításában.

A biológiai aktivitás érték változás számítása:

Területhasználat	Terület, ha	BA érték/ha	BA érték
<i>Jelenleg</i>			
Kertvárosias lakó terület	6,05	2,7	16,335
Közlekedési terület	1,52	0,6	0,912
Összesen	7,57		17,247
<i>Tervezett</i>			
Kertvárosias lakó terület	1,60	2,7	4,320
Mezőgazdasági terület	5,97	3,7	22,089
Összesen	7,57		26,409
<i>Összes különbség</i>			9,162 BA

A területfelhasználás módosítása **9,162 BA** érték többlettel jár, ami a Kormányrendelet 18. §-a értelmében az Önkormányzat számára nem vész el, amennyiben a HÉSZ azt rögzíti.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A tervezési területen műemlék, műemléki környezet nem található.

A módosítás régészeti lelőhelyet érint, de régészeti szempontból lényegi változást nem jelent. A régészeti érdekeltiséget a tervek az adatszolgáltatásnak megfelelően feltüntették.

INFRASTRUKTÚRA

A változtatással érintett terület közlekedési vonatkozásai és közműellátottsága a módosítás kapcsán nem változik, legfeljebb egyszerűsödik, amennyiben a fejlesztési terület csökken.

TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA

Komárom-Esztergom megye területrendezési tervében a térségi szerkezeti terv alapján megállapítható, hogy a módosítás területe települési térségben van.

Az OTv-ról szóló 2018. évi CXCV. törvény 11. § d) pontja szerint a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.

Kömlőd az alábbi térségi övezetekkel érintett:

Országos övezetek:

- kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
a tervezési terület a jó termőhelyi adottságú szántó terület határán van, de nem rajta, és a szántó területe nem csökken, hanem növekszik,
- kiváló adottságú erdők övezete,
a módosítás nem érint erdő övezetet,
- tájképvédelmi övezet,
a tájképvédelmi övezet messze esik a települési térségtől, az elvégzett korrekcióknak tájképi vonzata nincs,
- vízminőség védelmi övezet,
szinte a teljes közigazgatási területet lefedi ez az övezet, a települési térség egészét is, de a módosításoknak nincs vízvédelmi vonatkozása.

Egyedileg meghatározott övezetek:

- majorsági táj övezete,
az egész település ebbe az övezetbe sorolt, de tartalmilag nem érintjük, mert a települési térséghez kötődnek a módosítások.

KÖRNYEZETVÉDELEM

Környezeti állapot vizsgálat

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

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

Levegőtisztaság-védelmi vizsgálat

Kömlőd területén immissziós mérőállomás nem üzemel, ezért a légszennyezésre az emissziós és forgalmi adatokból lehet következtetni.

A fűtésből eredő emisszió a gázellátás óta érezhetően csökkent, annak ellenére, hogy a gázzal ellátott ingatlanok száma 250 db.

A közlekedésből eredő légszennyező hatás nem jelentős.

Gépjármű forgalom:	8135 –ös út	4273 ej./nap
	8137 –es út	452 ej./nap

Közlekedési légszennyezés: ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)

	CO	NO _x	CH
8135-ös út mellett 10 m-re	81	15	18
8137-es út mellett 10 m-re	17	1,5	1,7

A nem fűtési időszakban a defláció eredményeként a mezőgazdasági területekről várható porterhelés a szélerősség függvényében változik.

Hulladék elhelyezési vizsgálat

A kommunális hulladékot a Vertikál Zrt. a Polgárdi regionális hulladéklerakóba szállítja.

A zsidó temetővel szemben lévő megszűnt hulladéklerakó takarása földdel és bontási törmelékkel megtörtént, a terület magánkézbe került.

A Virág-tanyai állattartó telepen folyékony hulladék is keletkezik, melyet előírás szerint tárolnak, és a nyárfák öntözésére használnak.

A csatornahálózat és a szennyvíztisztító telep üzembe helyezésével az elszállítandó szennyvíz mennyisége folyamatosan csökken.

A szennyvízcsatornára rákötött lakások száma ~ 350 db.

Az állati tetemeket szerződés alapján feldolgozásra az ATEV elszállítja. A 094 hrsz-ú területen lévő döggút megszüntetésre került.

Zaj és rezgésvédelmi vizsgálat

Zaj és rezgésvédelmi szempontból a közúti zajhatással kell főként számolni.

Közúti zajforrások:

	Forgalom	Zajterhelés (dB)	
		Éjjel	Nappal
Tatabánya-Kisbér 8135. út	4273 ej./nap	38	48
Tata-Kömlőd 8137-es út	452 ej./nap	30	38

Felszíni, felszín alatti vizek vizsgálata

A PHARE 121 projekt keretében vizsgálták a térség felszín alatti vizeinek helyzetét és a potenciális szennyező forrásokat. A triász karsztvíz tározó képződmények jelentős mélységben találhatóak és megfelelő természetes védelemmel (agyag, márga) rendelkeznek, ezért felszíni szennyezésre kevésbé érzékeny a vizsgált terület. Az első vízzáró réteg feletti talajvíz a szennyvíz szikkasztása és egyéb szennyező források miatt elszennyeződött. Ivásra alkalmatlan, egyéb hasznosításra korlátozottan alkalmas. A szennyvízcsatornázás befejeztével várhatóan a talajvíz minősége fokozatosan javulni fog. A mezőgazdaságban használt műtrágyák, vegyszerek felhasznált mennyisége az elmúlt évtizedben jelentősen csökkent, amely a felszíni és felszín alatti vizek minőségének fokozatos javulásához vezet. Kömlőd közigazgatási területe az Által-ér vízgyűjtőjének szélén helyezkedik el, ezért csak a saját területére hulló felszíni vízkészlettel gazdálkodhat. Vízhasználatot a felszíni vízkészletre tervezni nem lehet. A Kömlődi mérőállomáson az elmúlt 50 év átlagában a csapadékvíz 33 mm (február) és 66 mm (május) között ingadozik. Az éves csapadékvíz átlag 594 mm. A terület nagyobb része a Dad-Kömlődi vízfolyás és a Kömlődi vízfolyáson keresztül kapcsolódik az Által-ér vízgyűjtő területéhez.

A Daddal közös OMS típusú szennyvíztisztító tisztított szennyvize (max. 300 m³/d) a Dad-Kömlödi vízfolyáson keresztül jut az Által-érbe. A szennyvíztisztító napi 30 m³ szippantott szennyvíz tisztítására is alkalmas.

Az Által-ér vízgyűjtő területe vízminőség-védelmi szempontból kiemelt terület a tatai Öregtó védelme érdekében. A 49/2001. (IV.3.) Korm. rendelet alapján Kömlődön a vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezése jelentős, ezért a védett területek közé sorolta.

Természetvédelmi vizsgálat

Kömlöd község közigazgatási területén országosan védett terület vagy érték nem található. Helyileg védett természetvédelmi terület vagy érték önkormányzati rendelettel nem lett védelem alá helyezve. Az Által-ér Szövetség megbízásából a KEM Madártani Egyesület a községben felmérte a még nem védett természeti értékeket, de Kömlöd területén védelemre érdemes területet nem talált.

Föld és talajtani vizsgálat

A közigazgatási terület a Tatai medence, enyhén hullámos, a kisalföldi peremvidékhez tartozik. A talaj jó termőképességű homokos vályog szerkezetű.

Talajvédelmi beruházások: az 1970-es években a Tatai Vízgazdálkodási Társulat végezte a vizenyős mély fekvésű területek drénezésével a 019, 086, 088, 0102, 0104, 0105 és a 015 hrsz-ú területeken. A 048/2 hrsz-ú területen engedély nélküli ásványi nyersanyag (15.000 m³ agyag) kitermelése történt. A Veszprémi Bányakapitányság a kitermelést, végzőt kötelezte a szükséges engedélyek beszerzésére. A termőfölddel kapcsolatos további szükséges intézkedések megtétele érdekében a Bányakapitányság a 11410/2001. számú határozatával hatáskör hiányában áttette a Tatabányai Földhivatalhoz.

Talajszennyezés az állattartó telepek koncentrált hígtrágya terheléséből a lakossági szennyvizek szikkasztásából és a mezőgazdasági területeken felhasznált kemikáliákból adódik.

Környezetvédelmi javaslat

A tervezett módosítások a környezetre tényleges hatással nincsenek, ezért a javaslati munkarészek aktualizálása történik.

Levegőtisztaság-védelem

Kömlöd település és környékének levegőminősége megfelelő. A nyári időszakban D – DNy-i széljárás esetén az Oroszlányi Erőmű pernyetároló diffúz porterhelése szennyezi a község levegőjét.

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 ipari 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 közterületek gyommentesítése az Önkormányzat feladata.

A zöldterületek fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell az allergén növények (parlagfű) irtása miatt is.

A fentiekben javasoltak megvalósításával Kömlőd község az igen tiszta levegőjű községek közé fog tartozni.

Vízvédelmi javaslatok

A szennyvízcsatorna hálózat kiépültével szorgalmazni kell az ingatlan tulajdonosokat a rákötésre. Javasolt a szennyvízcsatorna hálózatra 95 %-os rákötési arány elérése. Azokon a területeken (külterület, tanyák), ahol a szennyvíz-rákötés nem biztosított, zárt rendszerű közműpótló berendezés engedélyezhető. A szennyvízcsatornázás és tisztítás eredményeként várható a talajvizek minőségének változása, javulása. Jelenleg ivásra alkalmatlan, locsolásra is korlátozottan alkalmas. A csapadékvíz elvezető árkokat, időszakos és élő vízfolyásokat folyamatosan jó karban kell tartani. A területről a csapadékvizek gyorsan lefolynak a vízgyűjtő terület nagysága és a szintkülönbségek miatt. A mezőgazdasági területeken a vizek gyors lefolyását megfelelő talajműveléssel (pl.: lejtőre merőleges szántással) és növényi fedettséggel lehet megakadályozni. Az élő vízfolyások mellett 3–3 m széles kezelői sávot biztosítani kell. Az erózió csökkentése érdekében a csapadékvíz kártétel nélküli visszatartásáról, hasznosításáról gondoskodni szükséges esetleges záportározók kialakításával.

Természetvédelmi javaslat

A vizsgálati részből kiderül, hogy a KEM Madártani Egyesület felmérése alapján nem javasolt helyileg védett terület kijelölése. Mindezek ellenére javasoljuk az élő vízfolyások galéria-erdejének védelmét, valamint az igen kis területet elfoglaló erdők védelmét.

Talajvédelmi javaslat

A környezetvédelmi javaslatnak a mezőgazdasági kultúra hagyományain alapuló fenntartható fejlődést kell szolgálnia.

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 talaj szennyezettségének kérdéskörébe tartozik a szilárd és folyékony hulladék lerakása. A nagyüzemi állattartó telepeken a hígtrágya kezelés helyett szalmával történő almozásos trágyakezelést kell előnyben részesíteni. A megfelelően kezelt és tárolt trágyát az állattartó telepek környékén lévő szántó területen lehet hasznosítani.

Az illegális hulladéklerakó helyek rekultiválása az önkormányzat feladata.

A termőtalaj talajerózió, defláció elleni védelmét a meglévő és tervezett erdősávok, tájfasítások és a megfelelő talajművelés szolgálják.

A rekultivált területek és a gyenge minőségű szántó területek erdősítésre javasoltak.

Hulladékgazdálkodási javaslat

A kommunális hulladékok jelenlegi gyűjtése, szállítása megfelelő. Javasolt a szelektív hulladékgyűjtés fokozatos bevezetése gyűjtőszigetek vagy hulladékudvar létesítésével. A lakosságot ösztönözni kell a szerves hulladékok komposztálására. Az illegális hulladéklerakókat folyamatosan fel kell számolni.

A folyékony kommunális hulladékok ártalmatlanítása megoldott. A szennyvízcsatornára való rákötést ösztönözni és támogatni szükséges. A hígtrágya mezőgazdasági területen történő elhelyezése a Növény és Talajvédelmi Szolgálat engedélyével lehetséges.

Zaj és rezgésvédelmi javaslat

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

A Tatabánya – Kisbér 8135-ös elkerülő út megépültével a jelenlegi zajterhelési helyzet tovább javulhat.

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

Az alátámasztó munkarészek mellékletei:

- Hatályos településszerkezeti terv
- Hatályos szabályozási terv
- Térségi övezetek kivágatai.