

VÉRTESSZŐLÓS, Baromállás dűlő
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
2020

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



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

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



TERVI ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI FELADATOK

Vértesszőlős helyi építési szabályzatát a 15/2005. (XII.11.) önkormányzati rendelet alapítja meg. Az évek alatt sok módosításon esett át, ennek az összedolgozását, egységes szerkezetbe hozását a 19/2015. (XII.11.) önkormányzati rendelet hagyta jóvá.

Vértesszőlősnek van egy településrésze, a Baromállás dűlő, amit a falutól fizikailag elszakít, elvág az M1 autópálya. Ez a településrész funkcionálisan Tatabányához kapcsolódik ezer szállal, de közigazgatási szempontból Vértesszőlős része.

Baromállás dűlő kertes mezőgazdasági terület, és a faluval való kapcsolat hiánya miatt is, egyéb szociális okokból is igen sokan ide költöztek ki, itt laknak. A gyermekeiket nem tudják – hatalmas kerülővel – Vértesszőlősre vinni óvodába, bölcsődébe, hanem célszerűen a „karnyújtásnyira” lévő Tatabánya Kertváros intézményeibe viszik. Új helyzet állt elő azzal, hogy Tatabánya intézményei nem fogadják a Baromállás dűlői gyerekeket, ezért Vértesszőlős Önkormányzata arra kényszerül, hogy Baromállás területén első ütemben bölcsődét építsen, majd második ütemben egy óvodát. Erre a célra meg kívánja venni a hrsz. 2003, 2004 telkeket, amik mezőgazdasági besorolásúak, vagyis a településrendezési eszközök módosításával tudja csak a tervet megvalósítani.

Az Önkormányzat a 84/2020. (IX.24.) határozatával kezdeményezte a 2003, 2004 hrsz. telkek áttervezését a gyermekintézmények fogadására, és ennek kapcsán a szennyvíztisztító védőtávolságának felülvizsgálatát indította el.

A határozat egyben a Baromállás dűlői fejlesztési területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, ami magával vonja, hogy a módosítások véleményeztetése tárgyalásos eljárásban történik.

A TELEPÜLÉSSZERKEZET VIZSGÁLATA

A Baromállás dűlőt Vértesszőlős belterületétől elvágja az M1 autópálya, így beékelődik az autópálya és Tatabánya Kertváros közé.

Jellemzően kertes mezőgazdasági terület, amelynek közlekedési, ellátási kapcsolatai mind Tatabánya felé léteznek.

Vannak kisebb általános mezőgazdasági területei is a kertes terület mellett.

Baromállás dűlő jelentős erdőállománnyal rendelkezik az északi, autópályához közelebbi részeken.

Az autópálya mellett van egy tervezett, részben betelepült gazdasági terület.

A Baromállás dűlő nyugati sarkában, a környei közigazgatási határ mellett van egy különleges hulladékkezelő terület, ami a Vízművek tatabányai szennyvíztisztító telepének kihelyezett részlege. A szennyvíz iszap víztelenítését végzik itt. Korábban a víztelenítés a 0196/1 hrsz. telken történt nagy föld- és beton medencékben, szabad téren. Ma már ez ilyen módon nem funkcionál, a víztelenítés a 0198/2 hrsz. telken történik zárt technológiával. A szennyvíztelep közlekedési kapcsolatai Tatabánya felől vannak, az Ipari Park – Szent György pusztai úton keresztül.

A szennyvíztelepnek a védőtávolságát a hatályos terv 1000 m-ben állapítja meg, jelentős mértékben lefedve Baromállás dűlőn túl Tatabánya és Környe területeit.

Módosítandó a leendő gyermek intézmény területe, felülvizsgálandó a szennyvíztelep és annak védőtávolsága.

A területfelhasználások és a védőtávolság módosítása Baromállás dűlő településszerkezeti tervének módosítását és a biológiai aktivitásérték vizsgálatát teszi szükségessé.

A SZABÁLYOZÁS VIZSGÁLATA

A 15/2005. (X.17.) rendelettel megállapított HÉSZ melléklete az Sz-E/Jm jelű szabályozási tervlap, ami az összedolgozott, egységes szerkezetbe hozott szabályozási tervet tartalmazza, és amely a Baromállás dűlőt, így a tervezési területet is szabályozza.

A tervezési terület a Baromállás dűlőnek a délnyugati sarkára szorítkozik, ami magába foglalja a fejlesztésre szánt területet és a szennyvíztelep területét is.

Fejlesztésre a 2003 és 2004 hrsz. telkeket szánják. Ezek MK/2 jellel kertes mezőgazdasági övezetben vannak. A két teleknek a szennyvíztelep felőli végén 30 m-es sávban Ev jellel véderdőt tartalmaz a terv.

A telkeket Tatabánya felől a Duna dűlő és a Tisza dűlő névre hallgató utak közelítik meg. Az előbbi út telekszélessége elfogadott, a másikat 8 m-re szabályozza a terv. A kettőt összeköti a fejlesztési terület mentén a hrsz. 2005 út, aminek a szabályozási szélessége 10 m.

A fejlesztési területet egy út választja el a Khu jelű különleges hulladékkezelő építési övezettől (hrsz. 0196/1 és 0198/2). Ezeket véderdő veszi körül. A hrsz. 0198/2 telek van beépítve, a másik nem. Ezen a beépített telken jelöl a hatályos szabályozási terv 10, 15 és 30 m-es beültetési kötelezettséget. Ez nem lett végrehajtva, nem is reális, hiszen épület esik ebbe a sávba, betonozott udvar és belső út, kapubejárat, műtárgy, stb.

A teljes Khu területtől 1000 m-es védőtávolságot tartalmaz a terv, ami lefedi a teljes Baromállás dűlőt, és jelentős mértékben átnyúlik Tatabánya, Kertváros kertes- és lakó területére, valamint Környe, Szent György pusztára.

A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA

A fejlesztésre szánt 2003, 2004 hrsz. telkek vége 30 m szélességben tervezett véderdővel vannak lefedve. Az nem módosul, viszont a kertes mezőgazdasági övezetű részét új beépítésre szánt övezetként Lf falusias lakó övezetként jelöljük.

A gyermekintézménynek megfelelő lenne egy központi vegyes területi besorolás, de az OTtT 11. § b) pontja kimondja, hogy a mezőgazdasági térségben nagyvárosias lakó és vegyes területfelhasználás nem megengedett.

A Baromállás dűlő kertes mezőgazdasági területe, ahol a lakó funkció nem kis mértékben jelen van, legközelebb a falusias lakó területfelhasználáshoz áll közel. Az OTÉK a falusias lakóterületen elhelyezhetőnek mondja a lakosság ellátását szolgáló oktatási, egészségügyi, szociális intézményeket.

A HÉSZ-ben jelenleg három falusias lakó övezet van, azok közül az Lf-3 szabályozási paraméterei megfelelőnek látszanak: SZ / 15 % / 5,0 m / 2500 m² / 50 %.

Erre utalva, de mégis megkülönböztetésül az Lf/3/B övezeti jelet alkalmazzuk.

A 0198/2 hrsz. telek szabályozása nem változik, de kivettük a problémás beültetési kötelezettséget. Egyébként a HÉSZ 24. §-a szabályozza a szennyvíztisztítót, és a (3) be-

kezdésben az áll, hogy a telekhatár mentén min. 10 m-es, többszintű növényzetből álló védő zöld sáv telepítendő.

A 0196/1 hrsz. kb. 6 ha-os telken régen föld- és beton medencékben szikkasztották a szennyvíz iszapot. Ma már ez a szomszéd telken zárt technológiával, épületben történik, ez a terület jobbra funkciót veszített, jelentős mértékben beerdősült, illetve a valamikori medencék is kiszáradtak. Erre alapozva a beépítésre szánt területi besorolás helyett beépítésre nem szánt különleges hulladékkezelő (Kb/hu) övezeti jelet kapott.

Védőtávolsága már csak a 0198/2 hrsz. teleknek van. Az 1000 m-es védőtávolság ma már indokolatlan. A mértékét úgy állapítottuk meg, hogy figyelembe vettük, hogy a nagy tatabányai szennyvíztisztítónak a nem rég felülvizsgálaton átment rendezési tervben 200 m a védőtávolsága. A kis Baromállás dűlői részlegnél ennél csak kevesebb lenne indokolt, de megtartottuk a 200 m-t.

Ezzel a védő távolság Tatabányát egyáltalán nem érinti, Környét kismértékben, és ott is a nem beépítésre szánt területeket, Vértesszőlősön csak általános mezőgazdasági területet. A kertes mezőgazdasági területeket nem éri el, a fejlesztésre szánt lakó-intézményi terület kb. 300 m-re van a szennyvízteleptől, a tervezett bölcsőde kb. 400 m-re épül.

A védőtávolság változása a HÉSZ módosítását nem igényli, mert a HÉSZ 46. § (3) bekezdése rendelkezik erről, azt írja, hogy „a Khu jelű szennyvíziszap kezelő telep telekhatárához mért védőtávolságot a szabályozási terven ábrázoltak alapján kell figyelembe venni”.

INFRASTRUKTURÁLIS VONATKOZÁSOK

A területfelhasználás korrekciója a közutakat és a települési közműhálózatot nem érinti, ezért közlekedési- és közmű alátámasztó munkarész nem készült.

Baromállás dűlőben a víz- és villany hálózat kiépített. Szennyvíz gyűjtés zárt szennyvíztározóban történik, és szippantó kocsival viszik át az itteni kis szennyvíztelepre, ahol a kezelését végzik.

A tervezett intézmény közmű ellátása azonos, annyi van könnyebb helyzetben, hogy a telephez való közelség miatt esetleg kiiktatható a szippantó kocsival, és a zárt tározóból automata üzemelésű szivattyú csövön nyomhatja át a szennyvíz telepre.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

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

TÁJRENDEZÉS

A Baromállás dűlői kertek általában igen rendezetlen, és vegyes képet mutatnak. A szegénység és az igénytelenség nyomja rá a bélyegét. Ugyanakkor megjelentek az első kertvárosias képet mutató lakóházak és lakó kertek is.

Hogy ide intézmény települ, az hozzájárulhat a rendezettebb településképhez.

A betervezett véderdő sávok nem valósultak meg, feltehetőleg nem is fognak. Viszont a szennyvíz telep 0196/1 hrsz. nagy, több mint 6 ha-os telke örvendetesen beerdősült, átvette a véderdő szerepet.

A biológiai aktivitás érték változásának számítása a jóváhagyandó munkarészben, a településszerkezet módosításának leírásában szerepel.

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

Komárom-Esztergom megye területrendezési tervében a térségi szerkezeti terv alapján megállapítható, hogy a tervezési terület Vértesszőlős külterületén, mezőgazdasági térségben van.

Az OTvT-ről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 11. § b) pontja szerint a mezőgazdasági térségnek min. 75 %-ban mezőgazdasági területfelhasználásban kell lennie, a többi terület egyéb területfelhasználási egységbe sorolható, kivéve a nagyvárosias lakó és a vegyes terület.

Ezért a gyermekintézmény nem vegyes területi besorolást kapott, hanem falusias lakóterületi besorolást, ami nem mond ellent sem az OTvT-nek, sem az OTÉK-nak.

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

Országos övezetek:

- Ökológiai hálózat övezetei: a tervezési terület nem érintett.
- Kiváló adottságú szántó övezete: a tervezési terület nem érintett.
- Erdők övezete: a tervezési terület nem érintett.
- Tájképvédelmi terület övezete: a tervezési terület nem érintett.
- vízminőség védelmi terület övezete: A teljes település érintett, de a módosításnak vízminőség védelmi vonatkozása nincs.

Megyei övezetek:

- Térségi együttműködés övezete: A szennyvíz tisztítónak és a védőtávolságának van több településre hatása, a tervezés kedvezőbb helyzetet teremtett három településre vonatkozóan.

Egyedi megyei övezetek:

- Által-ér menti turisztikai térség övezete: A teljes település érintett, a módosításnak turizmus fejlesztési vonatkozása nincs.
- Natúrpark, Gerecse: A teljes település érintett, a módosításnak natúrparki vonatkozása nincs.
- Kertes szőlőkataszteri övezet: A település egésze ide tartozik, a módosítás hatása pozitív, amennyiben a település egyik nagy kertes területét fejleszti.

Az övezeti térképek kivágata mellékletben csatolva.

KÖRNYEZETVÉDELME

A tervi előzmények az alátámasztó munkarész 2. oldalán található.

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:

Vértesszőlős 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 szélsősebesség 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

A fejlesztésre szánt két telek infrastruktúrával nincs ellátva. Baromállás dülő egyébként víz- és villany hálózattal kiépített.

A 2005 és a 0195 hrsz.-ú terület szélén 3 db 200 mm átmérőjű iszap és csurgalék-víz vezeték húzódik.

Vértesszőlős a 27/2006. (II.7.) Kormányrendelet előírása alapján nitrát érzékeny területek közé tartozik.

Az 1/2005. (I.13.) KvVM rendelet 2. számú melléklete alapján Vértesszőlős a 3. zónába és az alábbi zónacsoportba tartozik.

Kéndioxid	E	Nitrogén dioxid	C
Szénmonoxid	F	Szilárd (PM ₁₀)	B
Benzol	E	Talaj közeli ózon	B

Az Által-ér és vízgyűjtő területe a 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet 3. számú melléklete alapján a 2. egyéb védett kategóriába tartozik.

A vizsgált területen illegális hulladéklerakás található (2005 és a 0195 hrsz.-ú terület találkozásánál).

A tatabányai szennyvíztisztító Környe, Várgesztes, Vértessomló, Szárliget, Vértesszőlős és Tatabánya szennyvizeit fogadja, tisztítja. A keletkező szennyvíziszap a 3,5 km-re

lévő Baromállás dűlői iszapkezelő telepre kerül, 2 db NA 200 ac. nyomóvezetéken keresztül. A telephely Vértesszőlős közigazgatási területén található (0198/2, 0196/1 hrsz.).

A telephelyen lévő műtárgyak: iszaposztó, iszapátemelő, iszapsűrítő, homogenizáló tartály (210 m³-es), iszapvíztelenítő berendezés, csurgalékvíz átemelő. Az iszap víztelenítése 45-422 NS HY típusú iszapcentrifugával történik, zárt fedett csarnokban. A hatásfok növelése érdekében az iszaphoz polielektrolid oldatot adagolnak (ACEFLOC 25-50 kg/nap).

A telephelyen keletkező csurgalékvizek és az előkezelt szippantott szennyvizek vissza-kerülnek a tatabányai szennyvíztisztító telepre 1 db NA 200 ac. nyomóvezetéken keresztül.

A szippantott szennyvíz előkezelése egy 100 m³/nap kapacitású szennyvíztisztítóban történik.

A telephely mellett (0196/1 hrsz.) 3 db megszűnt földmedence és egy betonmedence található.

A földmedencéket egyáltalán nem, a betonmedencét időszakosan használják, amikor a Tatabányán lévő, Hosszú sori Biogáz Üzem nem tudja fogadni a víztelenített szennyvíz iszapot.

A víztelenített szennyvíz iszap és a szippantott szennyvizek szállítása a Szent György pusztai úton történik, messze elkerülve a Baromállási utakat (680 m).

A víztelenített szennyvíz iszap az NHSZ tatabányai Biogáz Üzemében kerül hasznosításra, valamint rekultivációs célokat is szolgál. Az iszap mennyisége 200-300 m³/nap.

A fedett iszapátrolókba csak a Biogáz Üzem üzemszüneteiben történik szállítás.

Az új Szent György pusztai szennyvíziszap tároló 8512 m² területű és a belső légtér magassága 5,4-8,5 m.

A régi Szent György pusztai szennyvíziszap tároló 6120 m² területű, és a belső légtér magassága 5,5-9,5 m. Távolsága a tervezett területtől 620 m.

Az iszap kiszállítása konténeres gépkocsikkal történik.

Az iszap minőségét az ÉDV Zrt. Víz- és Környezetvédelmi Laboratóriuma rendszeresen végzi.

Környezetvédelmi szempontból a telephely hatásai érdemben nem érintik a vizsgált területet, mert az iszap kiszállítása és a szippantott szennyvizek beszállítása nem a Baromállási utakon keresztül történik.

A technológiából eredő bűzhatás az iszap kiszállítása, a szippantott szennyvizek beszállítása a nyitott Dorr medencék miatt keletkezhet, de a térségre jellemző ÉNY-i (46,9 %) széljárás a távolban lévő Ipari Park felé lehet hatással. A Dorr medencék távolsága a tervezett óvoda, bölcsőde területétől 490 m.

A tervezett terület felé 3 % -ban jellemző a DNY-i szélgyakoriság. Talaj, talajvíz szennyezéssel nem kell számolni.

A 2005 és a 0195 hrsz.-ú terület találkozásánál meglévő illegális hulladéklerakót meg kell szüntetni. Távolsága a tervezett óvoda, bölcsőde épületétől 210 m.

A Tatabányai Szennyvíztisztító Telepnek a lakóterülettől való védőtávolsága 200 m. A Baromállás dűlői iszapkezelő telep környezetre gyakorolt hatása nagyságrenddel kisebb, ezért nem indokolt még a 200 m-es védőtávolság sem.

A tervezett óvoda, bölcsőde a legközelebbi beton medencétől 400 m-re található, melyet csak időszakosan használnak. A helyszíni szemle idején is üres volt.

A biológiai aktivitási érték különbözet + 17,14, tehát az áttervezéssel a biológiai aktivitás érték jelentős mértékben nőtt.

A 0196/1 hrsz. telek részben beerdősült, gazdag növényállománnyal rendelkezik, így védő hatással bír a tervezett gyermek intézmény felé.

A Vízügyi Hatóság által kiadott 35800/6431-5/2018 számú vízjogi üzemeltetési engedélyben előírtakat be kell tartani.

Az alátámasztó munkarész mellékletei:

- 84/2020. (IX.24.) önkormányzati határozat.
- Megbízott főépítési feljegyzés.
- Légi felvétel a tervezési területéről.
- Hatályos településszerkezeti terv Baromállás dűlő egészéről.
- Hatályos településszerkezeti terv a tervezési területéről.
- Hatályos szabályozási terv a Baromállás dűlő egészéről.
- Hatályos szabályozási terv a tervezési területéről.

K I V O N A T

Vértesszőlős Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2020. szeptember 24-én megtartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

84/2020. (IX.24.) határozat

Vértesszőlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) A vértesszőlősi 2003. és 2004. hrsz-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja, az Önkormányzat által a területen megvalósítandó új bölcsőde-beruházás megvalósítása miatt.
- 2.) A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § (6) bek. c) pontja alapján dönt a településrendezési eszközök tárgyalásos eljárásban történő módosításáról, a módosítás során:
 - a) a 2003. és 2004. hrsz-ú ingatlanok MK/2 övezetből intézményi területté és zöld területté történő minősítéséről, valamint
 - b) a szennyvíztelep védőtávolsága felülvizsgálatáról és törléséről.
- 3.) Felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Nagy Csaba polgármester

Határidő: azonnal

Nagy Csaba sk.
polgármester



Dr. Lázár Gabriella sk.
jegyző

A kiadmány hitelül:


Dr. Lázár Gabriella jegyző

FELJEGYZÉS

Alulírott Bán Gergely, Vértesszőlös Község Önkormányzatának megbízott főépítésze az alábbi megállapításokat rögzítem:

A 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 3/A § (2) bekezdése és az 5. § (3) bekezdése lehetőséget biztosít arra, hogy a Kormányrendelet 1. mellékletében meghatározott tartalmi elemeket redukáljuk, és azt főépítési hatáskörben eldöntve írásban határozzuk meg.

A 93/2019. (XII.16.) önkormányzati határozat pontosan meghatározza és egyúttal lokalizálja a településtervezők által elvégzendő feladatokat.


A feladat végrehajtása során a megalapozó vizsgálat az alábbi területekre terjedjen ki:

- a hatályban lévő településrendezési eszközök vizsgálata,
 - a baromállásdülői vízmű telep funkcióváltozásának és környezeti hatásának vizsgálata,
 - a biológiai aktivitás érték vizsgálata,
 - a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata
- a határozatban rögzített tervezési területre vonatkozóan.

A Kormányrendelet 1. mellékletében részletezett vizsgálati tematika további elemei elhagyhatók, mivel azok vizsgálata nem befolyásolja az önkormányzat határozatban rögzített módosítási szándékát és a módosítást célzó településrendezési eszközök használatát.

A módosítások lokálisak, jelentőségük nem nagy, de végrehajtásuk szükségesnek és célszerűnek látszik.

2020-09-21


Bán Gergely
megbízott főépítész



