

Tervezés-ST BT.
Tatabánya, Tátra u. 1/A

Munkaszám: 4/2016.

**ÁCS VÁROS BELTERÜLET
SZERKEZETI- ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV
MÓDOSÍTÁSA - 2016**

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Tervező: **LÁSZLÓ TIBOR** okl. építészmérnök

TT-1/11-0086

Szakági közreműködő:

LAKI FERENC környezetvédelmi szakmérnök

SzKV-hu, SzKV-le, SzKV-vf, SzKV-zr /11-0136

TERVI ELŐZMÉNYEK

Ács város hatályos szerkezeti tervét 49/2009. (III. 12.) határozattal fogadta el az Önkormányzat, szabályozási tervét az 5/2009. (III. 12.) önkormányzati rendelettel fogadta el a képviselő testület, a többször módosított HÉSZ száma 20/2006. (IX. 14.).

Az Önkormányzat a 44/2016. (III. 02.) határozatával döntött a településszervezési eszközök módosításának szükségességéről az alábbi témákban:

1. A volt Cukorgyár területén:
 - közutak törlése,
 - két telek Gip-1-ről Gip-2-re módosítandó,
 - az orvosi rendelő telke Gip-1-ről V_k-ra módosítandó.
2. A vasútállomási parkoló telke K_s-ről K_{Öu}-ra módosítandó.
3. A HÉSZ-ben néhány szabályozás szigora enyhítendő.

A módosítás jellege miatt az egyeztetés egyszerűsített eljárásban folytatható le.

A SZABÁLYOZÁS VIZSGÁLATA ÉS VÁLTOZATÁSA

1. A volt Cukorgyár területén:

A Cukorgyár leállása után hatalmas kérdőjelet jelentett a hatalmas (kb. 35-36 ha-os) iparterület újrahasznosítása. A kisebb telkekre, telephelyekre való feloszthatóság érdekében belső úthálózatot terveztünk K_{Öu} közlekedési és közmű terület besorolásban.

A beépítésre szánt területeket két építési övezetre osztottuk a tervezett és lehetséges méretük figyelembe vételével: Gip-1 O,SZ / 40 % / 9,0 m / 2500 m² paraméterekkel, és Gip-2 SZ / 40 % / 12,0 m / 1 ha paraméterekkel.

Az elmúlt években kialakult, hogy egy gazdasági társaság tulajdonolja, fenntartja és fejleszti a területet magán ipari parkként.

A belső úthálózat egy részét kialakították magánútként, és sem az üzemeltetők részéről, sem az Önkormányzat részéről nincs olyan igény, hogy ezeket köztulajdonba adják, közútként üzemeltessék.

A másik tapasztalat, hogy nincs igény sok kis telephelyre, hanem nagyobb esély kínálkozik a nagyobb telkek értékesítésére.

Ezek figyelembe vételével kezdeményezte az üzemeltető, és támogatta az Önkormányzat az alábbi változtatásokat.

Közlekedési és közműterület besorolásban csak közterület lehet, így a magánutak nem szabályozandók ki, hanem a gazdasági terület részét képezik, a tulajdonosra bízva, hogy a belső úthálózatot hogyan alakítja ki. A közút szabályozási vonalait a Cukorgyáron belül töröltük.

A gyártelep észak-keleti részén, a sűrűbb beépítésű telkeknél megtartottuk a Gip-1 övezetet, míg a jellemzően beépítetlen dél-nyugati területeken a Gip-1 övezetet Gip-2 övezetre módosítottuk.

Telekosztással kialakították a Gyár utca mentén a 2022/24 hrsz. telket, amin orvosi rendelő üzemel. Ennek funkcióját figyelembe véve a határozat értelmében megszüntettük a Gip-1

övezetet és V_k központi vegyes, vagyis intézményterületbe soroltuk át. A HÉSZ-ben a V_k építési övezet paraméter sora: SZ / 50 % / 7,5 m / K.

2. A vasútállomás mellett:

A sporttelep 2462 hrsz. telkét megosztotta az Önkormányzat. Különleges sportterületként marad a 2462/1. hrsz. telek, míg a 2462/2 hrsz. telken parkolót alakítottak ki.

Mivel ez a parkoló első sorban a vasútállomást hivatott kiszolgálni, közterület és közlekedési terület, ezért a K_s beépítésre szánt területből kivontuk, és KÖu területéhez csatoltuk.

Már a gyártelepi úthálózat átsorolása is biológiai aktivitás érték veszteséggel járt, itt ez a veszteség megismétlődik, hiszen a különleges területhez képest (BA 3,0/ha) elenyésző a közlekedési terület (BA 0,6/ha) aktivitásértéke.

Ezt az ide vonatkozó jogszabály értelmében kompenzálni kell. Ezt úgy oldottuk meg, hogy a parkoló és a MÁV terület közé ékelődött két háromszög alakú zárvány területet erdő területbe soroltuk. Beépítésre, sport célú hasznosításra alkalmatlanok, viszont a vasút telek mentén jelentős fasorok vannak jelenleg is.

3. A HÉSZ módosítása:

Az Önkormányzat úgy ítéli, hogy a 8. § 6. bekezdésben túlszabályozott a tetőkre vonatkozó előírás. Elfogadva a kritikát, úgy gondoljuk, hogy a kisvárosias lakóterületen nem szabályozzuk a tetőkialakítását, de a kertvárosias és falusias övezetekben megtartanánk a magas tetők kötelezettségét településképi szempontból. És nem szabályozzuk túl a tetőfedő anyagokat és színeket.

A gazdasági területeken az építménymagasság megkötése nem betartható egyes technológiai-vagy sajátos építmény esetén. Ennek lehetővé tételét, a HÉSZ-ben való megjelenítését kéri az Önkormányzat. Ezt a 6. §-ban egy új 6. bekezdésben teljesítjük.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

1. A volt Cukorgyár területén belül:

Területfelhasználás	Terület, ha	BA érték/ha	BA érték
Megszűnt közlekedési terület	2,62	0,6	- 1,57
Új gazdasági terület	2,62	0,4	+ 1,05
Megszűnt gazdasági terület	0,38	0,4	- 0,15
Új vegyes terület	0,38	0,5	+ 0,19
Különbözet			- 0,48

2. A vasútállomás mellett:

Területfelhasználás	Terület, ha	BA érték /ha	BA érték
Megszűnt különleges sport t.	0,21	3,0	- 0,63

Új közlekedési terület	0,08	0,6	+ 0,05
Új erdő terület	0,13	9,0	+ 1,17
Különbözet			<hr/> + 0,59

A két területen a biológiai aktivitás érték változás összesen:
 $+ 0,59 - 0,48 = + 0,11$, vagyis a módosítással a BA érték növekszik.

TÁJRENDEZÉS

A közutak-magánutak rendezésnek, a gazdasági területek övezetei átsorolásának tájrendezési vonatkozása nincs.

A vasútállomás mellett egy kevés sportterületet erdő területbe soroltuk, ez tájrendezési szempontból kedvező, bár jelenleg is fás terület, viszont a biológiai aktivitás érték megőrzésében segít.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

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

INFRASTRUKTÚRA

Az övezeti átsorolásoknak, illetve a belső utak közútból magánútba való átsorolásának infrastruktúra tervezési vonatkozása nincs, ezért közlekedési, közmű és hírközlési alátámasztó munkarész nem készült.

TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

Komárom-Esztergom megye területrendezési tervének térségi szerkezeti tervében a tervezési területünk városias települési térségben van.

Az OTt-ről szóló törvény 6. § (2) bekezdés d) pontja szerint a települési térség bármely területfelhasználási egységbe sorolható.

Ennek értelmében a változtatások jogszabályba nem ütköznek, további vizsgálat nem szükséges.

KÖRNYEZETVÉDELEM

Környezetalakítási vizsgálat

Az Önkormányzat a 44/2016. (III. 02.) határozatával döntött a településszervezési eszközök módosításának szükségességéről az alábbi témákban:

4. A volt Cukorgyár területén:
 - közutak törlése,
 - két telek Gip-1-ről Gip-2-re módosítandó,
 - az orvosi rendelő telke Gip-1-ről Vk-ra módosítandó.
5. A vasútállomási parkoló telke Ks-ről KÖu-ra módosítandó.
6. A HÉSZ-ben néhány szabályozás szigora enyhítendő.

A belterületi módosítások legutóbb 2008 évben megtörténtek.

Tekintettel arra, hogy a településszerkezet nem változik, a módosítás egyszerűsített eljárásban történik.

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

Levegőtisztaság-védelmi vizsgálat

Ács város közigazgatási területén a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály nem üzemeltet imissziós mérőállomást. Légszennyezés közlekedésből, ipari tevékenységből és a lakossági fűtésből lehet.

A közlekedésből származó légszennyezés az elmúlt években nem változott jelentősen. A főközlekedési utak elkerülik a lakott területeket. Az átmenő forgalom nem jelentős.

Adat a közlekedésre: 580-1750 egységjármű / nap

A rendezési terv készítésekor a legnagyobb időszakosan szennyező ipari üzem a cukorgyár volt. A cukorgyár megszűnésével a vasút melletti ipari terület lett a legjelentősebb légszennyező forrás.

A lakossági fűtésből származó légszennyezés jelentősen csökkent a gázfűtésre történt átállással.

Az 4/2002. (X. 7.) KVVM rendelet 2. számú melléklete alapján Ács város a 10. zónába és az alábbi zónacsoportba tartozik:

Kéndioxid	F	Nitrogén oxidok	F
Szénmonoxid	F	Szilárd	E
Benzol	F	Talaj közeli ózon	I-O

Felszín, felszín alatti vizek vizsgálata

Felszíni vizek vízminőségi szempontjából a 28/2004. (XII. 25.) KVVM rendelet szerint Ács területe a 4. „Általánosan védett” kategóriába tartozik.

A felszíni vizek befogadó vízfolyásai a Duna és a Concó patak.

A cukorgyár megszűnésével csökkent a Concó patak vízszennyezettsége, de még így is szennyezett. A talajvíz szennyezett, ezért ivóvízként nem használható. A rétegvizek minősége kielégíti az ivóvíz követelményeit, de a magas vastartalom jellemző.

A felszín alatti vizek szempontjából a 27/2004. (XII. 25.) KVVM rendelet melléklete alapján Ács az érzékeny kategóriába tartozik.

A Lovadi rét területe tartalék vízbázisként szerepel.

A szennyvíz csatornázás megvalósításával a felszíni, felszín alatti vizek vízminősége javuló tendenciát mutat.

A 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet értelmében Ács nagyközség területének legalább 10 %-a nitrát érzékeny kategóriába tartozik. A terület lehatárolása a 43/2007 (VI.1.) FVM rendeletben megtörtént.

Hulladékok vizsgálata

Az M1-es autópálya mellett, Bábolna felőli oldalon lévő kommunális hulladéklerakó megszűnt, de rekultivációját nem végezték el.

A kommunális hulladékot heti egy alkalommal a Győri Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. a győri regionális hulladéklerakóba szállítja.

Lomtalanítást a szolgáltató évente egy alkalommal végez.

A szelektív hulladékgyűjtés feltételei nem biztosítottak.

Dög kutat dögtemetőt a vizsgált területen nem üzemeltetnek. Az állati tetemeket az ATEV a gönyői telephelyére szállítja.

A szennyvízcsatornázás, tisztítás megoldott, de még nagyon sok ingatlan nem kötött rá a közcsatornára. Az elszikkasztott szennyvíz potenciális szennyező forrás.

Talajvédelmi vizsgálat

A 27/2006. (II. 17.) Korm. rendelet értelmében Ács város talajvédelmi szempontból nitrát érzékeny kategóriába tartozik. A területek lehatárolása a 43/2007 (VI.1.) FVM rendeletben megtörtént.

A módosítással érintett területek egy része belterület, ahol a felszíni – felszín közeli földtani felépítésben a pleisztocén időszak képződményei uralkodnak (homok, kavics, homokliszt, lösz, futóhomok, iszapos agyag). Helyenként szerves anyag tartalmú (folyóvíz mentén) üledékek is előfordulhatnak.

A felszínen települő porózus, jó vízvezető képződmények miatt Ács egész területére jellemző, hogy felszíni szennyeződésre érzékeny.

A talajvizet 3,2-3,6 m mélységben érték el. A talajvíz szulfáttartalma magas volt, betonra agresszívnek minősítették.

Beépítés előtt ajánlatos területismertető talajmechanikai vizsgálatot végezni a módosítással érintett területekről.

Természetvédelmi vizsgálat

A külterületi módosítások természeti területeket, értékeket nem érintenek.

Ács város közigazgatási területén helyileg védett természetvédelmi terület és érték nem található.

A Natura 2000 hálózat részeként az „Ácsi gyeppek” néven kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési területté nyilvánították. (HUD120034 kód)

A Lovadi-rét nem csak tartalék vízbázisként, hanem természeti értéként is jelentős terület.

Ökológiai folyosó a Duna és a Concó patakot övező galériaerdő és a Concó patak torkolati vidéke.

A tervezési területen természeti érték nem található.

A vizsgált két területen a biológiai aktivitás érték változás összesen: + 0,59 - 0,48 = + 0,11, vagyis a módosítással a BA érték növekszik.

Zaj- és rezgésvédelmi vizsgálat

Zaj és rezgésvédelmi szempontból a Budapest–Hegyeshalmi vasút és az M1-es autópálya a legjelentősebb zajforrás. A volt cukorgyár a lakott területek közvetlen szomszédságában található, ezért az ott folyó és tervezett tevékenység csak olyan lehet, amely nem haladja meg a 27/2008. (XII. 03.) KV VM – EüM együttes rendeletben előírt határértékeket.

Külterületen a közúti közlekedésből származó zajterhelés az M1-es autópálya 100 m-es körzetében jelentős

A 10-es út elkerülő szakaszának megépítésével, a lakott területen csökkent a közlekedésből származó zajterhelés.

Általános környezetalakítási javaslatok

A környezetvédelmi javaslatok intézkedések a környezeti elemek és a természetvédelem érdekében a szennyezések megelőzésének, csökkentésének, a lakosság környezetegészségügyi feltételeinek javítása érdekében történik.

A környezeti állapot vizsgálatból egyértelműen kiderült, hogy a vizsgált/tervezett terület környezeti állapota jónak mondható, 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.

Levegőtisztaság-védelmi javaslat

A tervezett terület és környékének levegőminősége jó. Elsődleges cél, hogy a légszennyezettség ne növekedjen, melyet az alábbiak betartásával lehet elérni:

- Az avar, fűnyesedék, nád, kerti hulladékokat, kommunális szerves hulladékot égetés helyett komposztálni kell.
- A tüzelőanyag egészségre káros égéstermék kibocsátó anyagot, műanyagot, gumit, vegyszereket nem tartalmazhat.
- A fűtést elsődlegesen megújuló energiaforrásból (fa, biomassza, napenergia) vagy gáz felhasználásával javasoljuk biztosítani.
- A beépítési területen belül 40 % arányban javasolt zöldterület kialakítása.
- 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.
- A 10. zónacsoportnak megfelelő határértékeket be kell tartani.

Vízminőség-védelmi javaslat

A befogadó vízfolyást folyamatosan jó karban kell tartani, ezért a parttól 10 m kezelői sávot szabadon kell hagyni.

A felszíni és felszín alatt vízminőség-védelem érdekében a mindenkori jogszabályokban előírt határértékeket kell betartani.

Zaj- és rezgésvédelmi javaslat

A vizsgált területen olyan létesítmény nem tervezhető, amely zajvédelmi szempontból védőtávolság betartását igényli. Lakó- és pihenőövezet zajvédelmi szempontból védett területnek minősülnek. Az új beruházásoknál a tervező feladata a 27/2008. (XII. 03.) KVVM – EüM rendeletben előírt határértékek betartása, számítással történő bizonyítása.

Talajvédelmi javaslat

A tervezési terület talajvédelem hatálya alá tartozó területet érint, ezért a termőtalajt a Növény- és Talajvédelmi Szolgálat engedélyének megfelelően kell letermelni és hasznosítani. Az építések során a kivitelező köteles gondoskodni a talaj deponálásáról, hasznosításáról. Víz- és talajvédelem érdekében a tervezési területen szennyvíz elszikkasztása tilos.

Hulladékgazdálkodási javaslat

A kommunális hulladékok jelenlegi gyűjtése, szállítása, ártalmatlanítása a környezetvédelmi előírásoknak megfelel. A szelektív hulladékgyűjtés bevezetését gyűjtőszigetekkel, illetve egy hulladékudvar megvalósításával, a szolgáltatóval közösen javasolt megoldani.

A megszűnt kommunális hulladéklerakót rekultiválni kell. A megszűnt homok és kavicsbánya területét rendezett formában, a jogszabályban előírtak szerint inert hulladéklerakóként javasolt kialakítani. Az illegális lerakókat meg kell szüntetni.

A szennyvízcsatornára történő rákötést ösztönözni és támogatni szükséges. Csatornázott területen közműpótló kialakítása tilos! A tisztított szennyvizet a 28/2004. (XII. 25.) KVVVM. rendeletben előírtaknak megfelelően a Concó patakba, illetve a Dunába lehet vezetni.

Az ipari, mezőgazdasági, lakó, szolgáltatói területen keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékok nyilvántartását 309/2014. (XII. 29.) Korm. rendelet, a gyűjtését, tárolását a 246/2014. (IX. 29.) Korm. rendeletben előírtak szerint kell elvégezni.

Természetvédelmi javaslat

A helyi jelentőségű természeti értékek és területek védetté nyilvánítása az 1991. évi XX. törvény 85. § (1) a.) pontjában biztosított jogkör alapján történhet.

A helyileg védett természetvédelmi területek kialakításának jóváhagyása előtt, az 1996. évi LIII. Törvény III. részében szabályozott védetté nyilvánítási eljárást kell lefolytatni. A helyileg védett természetvédelmi rendelet hatályba lépése után, a Földhivatalnál kezdeményezni kell a védelem tulajdoni lapon történő bejegyzését.