

TERVEZÉS - ST BT.
2800 Tatabánya, Tatra u. 1/A

NESZMÉLY, Vízimolnár utca

SZERKEZETI- ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV
MÓDOSÍTÁSA - 2019

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

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

Neszmély Község helyi építési szabályzatának (HÉSZ) jóváhagyása a 9/2013. (VI. 26.) önkormányzati rendelettel történt meg.

A szerkezeti- és szabályozási tervek módosítása történt a komp kikötő tervezése kapcsán, ezt az 50/2018. (V. 30.) önkormányzati határozat és a 7/2018. (VI. 8.) önkormányzati rendelet hagyta jóvá.

Ezt követően az Önkormányzat a Vízimolnár utcára vonatkozóan döntött a településrendezési eszközök módosításáról a 99/2018. (XI. 28.) határozatában.

Ennek lényege, hogy olyan területfelhasználási változtatás történik, amivel új beépítésre szánt területet nem jelöl ki, zöldterületet nem szünteti meg, és a település fő infrastruktúra hálózata nem változik.

Ennek alapján a véleményeztetés egyszerűsített eljárásban történik.

A TELELPÜLÉSSZERKEZET VIZSGÁLATA

A Vízimolnár utca a Fő utcát (10. sz. főutat) köti össze a Dunával. Az utcát a vasút szeli ketté.

Az északi felén, a vasút és a Duna közt a közterületek a meghatározóak. A keleti oldalán egy patak árok húzódik, azon túl rendezvényi célokat szolgáló különleges sport-rekreációs terület van. A nyugati oldalon a Duna-parton állami tulajdonú területen komp kikötő kialakítása van folyamatban. A közlekedési terület és a vasút közt kertes mezőgazdasági telkek és falusias lakó telkek vannak.

A Vízimolnár utca déli felén, a vasút és a Fő utca közt a keleti oldalon a patakárkon túl falusias lakótelkek vannak, a nyugati oldalon is falusias lakóterület van, de az utca mentén lévő 55/1-2 telkek funkciójukban vendéglátó, idegenforgalmi célúak, így nem illenek bele a falusias lakótelkek sorába.

A SZABÁLYOZÁS VIZSGÁLATA

A Vízimolnár utca Duna-part és Vasút közti szakaszára a komp kikötő kapcsán készült és a 7/2018. (VI. 8.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozás van hatályban, míg a vasút és a Fő utca közti területre az alap terv és HÉSZ van érvényben.

Ezeket összeszerkesztettük a vizsgálat keretében.

A jelenlegi Lf-1 falusias lakóterületre a HÉSZ 16. §-a azt írja, hogy a beépítési paramétersor $Sz / 1000 \text{ m}^2 / 30 \% / 5,5 \text{ m} / 40 \%$.

Az 55/1-2 hrsz. telkeken a Gerecse Wellness Kft. Rétespajta nevű vállalkozása működik vendéglátó, idegenforgalmi, szálláshely szolgáltató funkciókkal. Ezt szeretnék tovább fejleszteni egy szárazmalom épülettel, de a fenti lakóterületi paraméterekbe ez már nem lenne beleszorítható.

Miután a fejlesztést az Önkormányzat is támogatja, helyet kell adnunk a vállalkozás kérésének, hogy a telkeiket lakóterületről vegyes területre minősítsük át. A közvetlen környezetükben, a Fő utca túloldalán is jelentős településközponti vegyes területek vannak.

A HÉSZ 20. és 21. §-ában vannak szabályozva a településközponti vegyes övezetek.

Vt-1 Sz / 1000 m² / 60 % / 5,5 m / 20 %

Vt-2 Sz / 1500 m² / 80 % / 6,0 m / 10 %

A tulajdonos kérése és a tervezői szándék is az, hogy az 55/1-2 hrsz. tekeket a Vt-2 övezetbe soroljuk.

A területfelhasználási változtatás a biológiai aktivitásérték csökkenésével jár. Ennek kompenzálása – az Önkormányzattal való egyeztetés alapján – a Kk-sr jelű különleges beépítésre nem szánt sport-rekreációs területen történhet.

A HÉSZ a sport-rekreációs terület paramétereit a 45. §-ban adja meg:

Sz / 10.000 m² / 2 % / 4,5 m / 70 %

Ezek a paraméterek nem csorbulnak, ha a 0420/5 hrsz. telekből a vasút mentén egy véderdő sávot szabályozunk ki 16 m szélességben.

TÁJRENDEZÉS

A Gerecse Wellness Kft. épületegyüttese igen attraktív, településképileg is jelentős. És idegenforgalmilag is ideális helyen van, a 10-es főút és a komp-kikötőhöz vezető utca sarkán. A szárazmalom megépítésével egy újabb látványossággal gazdagodhat a vállalkozás is és a település is.

A különleges sport-rekreációs területnek a Duna menti része ligetes, erdős képet mutat, a park mentén és a vasút mentén hézagos fasorokat láthatunk vegyes faállománnyal. Erre kíván ráerősíteni a tervezett véderdő sáv, ami a vasút mentén funkcionálisan és esztétikai szempontból is előnyös.

A különleges terület belső részén sportpálya és szabadtéri színpad, valamint sütő kemencék vannak gyeper területen, valamint kiszolgáló épület.

A véderdő segít betölteni a terület Natura-2000-es, ökológiai folyosó valamint tájképvédelmi funkcióját.

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Területfelhasználás	Terület, ha	BA érték változás	BA érték
Lf helyett Vt	0,31	-2,4+0,5=-1,9	- 0,589
Kk helyett Ev	0,20	-6,0+9,0=+3,0	<u>+0,600</u>

Összesen:

+0,011

Tehát a két terület változása jól kompenzálja egymást, a módosítás során a BA érték 0,011 ponttal nő.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELEM

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

A település egésze világörökség várományos terület.

A község felett magasodó Vár-hegyen (209 m) ma már csak nyomai lelhetők fel az egykori (XV. századi) várnak. A közelben előkerült újkőkori, réz-, bronz-, kora vas- és avar kori leletek mellett az egykori limes (a Római Birodalom határvonala) erődrendszerébe tartozó maradványokat tártak fel itt. Ez utóbbi révén remélhető a világörökségi minősítés.

INFRASTRUKTÚRA

Az átsorolásnak közlekedési és közműfejlesztési vonzata nincs, ezért út- és közmű alátámasztó munkarész nem készült.

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA

Komárom-Esztergom megye területrendezési tervében a térségi szerkezeti terv alapján megállapítható, hogy a tervezési terület beépítésre szánt része települési térségben van, a beépítésre nem szánt része erdőgazdálkodási térségben van.

Az OTrT-ről szóló 2003. évi XXVI. törvény 6. § (2) bekezdés d) pontja szerint a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.

Az erdőgazdálkodási térségbe erdőt terveztünk, így a módosítás nem ellentétes az OTrT-vel.

Neszmély község érintett az alábbi térségi övezetekkel:

- ökológiai hálózat övezetei: az ökológiai folyosó határát jelöltük, a tervezett erdő sávot azon belülré terveztük,
- kiváló adottságú erdő övezete: a tervezési terület nem érinti,
- vízvédelmi terület övezete: a tervezési terület nem érinti,
- tájképvédelmi terület övezete: a terven jelöltük, a véderdő tervezésénél figyelembe vettük,
- világörökség várományos terület övezete: az egész települést, így a tervezési területet is érinti, az idegenforgalmi fejlesztés ehhez méltó.

KÖRNYEZETVÉDELEM

Környezetvédelmi vizsgálat

A Gerecse Wellness Kft. kezdeményezte az Önkormányzatnál a településrendezési eszközök módosítását, mivel a lakóterületi besorolás a teljesen más funkciójuk fejlesztését nem teszi lehetővé.

A tervezett módosítások 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:

Neszmély éghajlata a „nedves kontinentális és a mérsékelt meleg” jelleget mutatja

- évi középhőmérséklet 10,2 °
- éven belüli átlagos hőingadozás 22,1 °C
- nyári félév sokévi átlaga 17,2 °C
- téli félév sokévi átlaga 3,6 °C
- fagyos napok száma 90 – 100
- jellemző szélirány ÉNy-i
- átlagos szélesebség 2 – 3 m/s
- jellemző napos órák száma 1950 – 2000
- a napsugárzás évi összege 4300 MJ/m²
- felhőborítottság éves viszonylatban 58 %
- évi csapadék mennyisége 560 – 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 (evapotranspiráció) 550 – 970 mm
- szabad vízfelszínű párolgás 1028 mm

Infrastruktúra ellátottság

Neszmély infrastruktúra ellátottsága igen jó mivel az 1990-es években a hiányzó gázellátás, szennyvízcsatornázás, tisztítás és a telefonellátás bővítése megvalósult.

A Gerecse Wellness Kft. területének közműellátottsága megoldott, amely a további fejlesztést is biztosítani tudja.

Levegőtisztaság-védelmi vizsgálat

Neszmély területén immissziós mérőállomás nem üzemel, ezért mért légszennyezési adatok nem állnak rendelkezésre.

Neszmély légszennyezését elsődleges a transzmisszióból és a közlekedési légszennyezésből adódik. A transzmisszióból eredő légszennyezést a szlovák területek ipari terhelése, valamint az almásfüzitői vörös iszaptároló porterhelése okozta.

Neszmély közlekedésből eredő légszennyezését a 10-es út forgalma határozza meg. Az M1-es autópálya díjasításának eredményeként a 10-es út tehergépjármű forgalma növekedett.

A lakossági fűtésből eredő légszennyezés a gázfűtésre történő átállás miatt jelentősen csökkent.

Felszíni, felszín alatti vizek vizsgálata

Neszmély közigazgatási területe felszíni vízfolyásokban igen gazdag. A nagy szintkülönbségek és a löszös talaj miatt vízmosásos területek alakultak ki. A vízmosások mélyen beállt medrűek. A vízfolyások befogadója minden esetben a Duna. A legjelentősebb vízfolyások Gőte, Nyáraska, Várhegyi, Szilvavölgyi, Pap réti és Tekerési patak.

A D–É-i irányú utak egy része vízvezető szerepet is ellát, ezért csésze szelvényű rakott kővel burkolták.

A Duna vízminőségét a határon túli szennyezések a part menti települések szennyvízbevezetései és a mellékvizeinek terhelései határozzák meg. Összességében a vízminőség valamennyi komponensére a javuló tendencia a jellemző.

Neszmély és Esztergom között a kavicssterasz vastagsága a vízkitermelést nem teszi lehetővé. Az egyedi kutas település hosszú távú biztonságos vízellátása megoldott. A kút üzemeltetését és a vízellátást az ÉDV. Zrt. végzi. Sérülékeny távlati potenciális vízbázis a Dunaalmás – nyugat parti-szűrészű vízkészlete.

Hulladék elhelyezési vizsgálat

Neszmély község felületi szennyezésre érzékeny sérülékeny vízbázisú területen és a Duna mellett helyezkedik el, ezért igen fontos a hulladékok szakszerű kezelése, hasznosítása, ártalmatlanítása. A kommunális hulladékot az Önkormányzat megbízásából a Vertikál Kft. heti egy alkalommal elszállítja.

A szennyvíztisztító kapacitása 480 m³/d, jelenlegi kihasználtsága több mint 50 %-os. Neszmélyről naponta 150 m³ Dunaalmásról pedig 130 m³ szennyvíz jut az OMS típusú szennyvíztisztítóba. A tisztított szennyvíz zárt csatornán keresztül a Dunába kerül. A Hiltop Neszmély Rt. szennyvize zárt rendszerű szennyvíztartályba kerül.

A Meleges hegyen a Hiltop Neszmély Rt. és a kiskertek között egy vízmosásos területen a további hordalékelhordás megakadályozása érdekében nagy mennyiségű gépjármű gumikat helyeztek el, az ÉD. Környezetvédelmi Felügyelőség és az ÉD. VIZIG engedélyével.

A felszámolt Almásfüzitői Timföld Kft. úgynevezett VIII. számú völgyzárógátas vörös-iszap tárolója a Meleges szőlők alatt Bátorberki területen lett kialakítva. A Timföldgyár megszűnése miatt csak részben telt meg. A vörös-iszap tároló területe (0125 hrsz.) a Rekultiv Invest Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. tulajdonába került.

Zaj és rezgésvédelmi vizsgálat

Zaj és rezgésvédelmi szempontból a közúti és a vasúti zajhatással kell számolni. Műszeres zajszint mérési adatok :

Neszmély 10-es út átkelési szakaszának forgalmi adatai:

2010. évi	Gépjármű forgalmi adat	4801 jármű/nap	6220 egységjármű/nap
1999. évi	Gépjármű forgalmi adat	3176 jármű/nap	4270 egységjármű/nap

A vasúti közlekedésből eredő zajterhelés a közúti közlekedéshez képest elhanyagolható.

Talajvédelmi vizsgálatok

A Dunára néző domboldalakon részben löszön, részben idősebb üledékeken nagyobb kiterjedésben vályog mechanikai összetételű, közepes vízvezető és jó vízraktározó képességű barnaföldek alakultak ki. Az erodált talaj és a sekély termőrétteg miatt szélsőséges vízjárásúak.

Neszmély közigazgatási területén talajvédelmi célú beruházás nem létesült.

A község nitrát érzékeny területként van nyilvántartva.

Természetvédelmi vizsgálat

Neszmély község természeti értékeinek vizsgálatát a Neszmély Barátainak Köre és Musicz László 1996. évben igen nagy részletességgel elvégezte.

Országos jelentőségű védett területek:

A Gerecsei Tájvédelmi Körzet (8.617 ha-on) 1977-ben létrehozott természetvédelmi terület.

A Neszmély közigazgatási területére eső terület: 796 ha.

A községet érintő fokozottan védett részei: Nagy-Somlyó (427 m), Asszony-hegy (373 m), Száz-völgyi erdőrezervátum.

Helyi védettség alatt álló természetvédelmi területek:

1. Neszmélyi Duna-part és szigetvilág

A három nagy (Felső, Alsó és Mocsi) szegletekből álló neszmélyi szigetvilág napjainkban már csak részben őrzi az egykori Duna táj természeti értékeit és hangulatát. A mintegy 285 határos védett területen tekintélyes méretű fákkal tarkított fűz-nyár ligeterdők, egykor virágzó gazdálkodásról tanúskodó öreg gyümölcsfák mellett sajnos szomorú tájsebek is láthatók: a Bős-Nagymarosi Vízlépcső munkálatai nem kímélték e tájat sem. A szigeteken hosszú évek hagyományai szerint nyaranta természetvédő fiatalok ütnek fel tábort. A Duna e szakasza az őszi-tavaszi madárvándorlás idején különösen fontos terület.

2. Akasztó hegy és környéke

A Gerecse Dunára néző peremvidékének jellegzetes, eróziós völgyekkel, vízmosásokkal szabdalta tagja a 220 méter magas Akasztó-hegy. A 106 hektáros védett területről kiváló rálátás nyílik a Duna hosszú szakaszára. A néhol szinte átláthatatlanul sűrű benőtt lösz mélyárkok számos vadnak nyújtanak élőhelyet. Innen mindössze néhány száz méterre húzódnak a Dunaalmási Kőfejtők országos jelentőségű védett területe.

3. Vár-hegy és Disznós kút környéke

A község felett magasodó Vár-hegyen (209 m) ma már csak nyomai lelhetők fel az egykori (XV. századi) várnak. A közelben előkerült újkőkori, réz-, bronz-, kora vas- és avar kori leletek mellett az egykori limes (a Római Birodalom határvonala) erődrendszerébe tartozó maradványokat tártak fel itt. A 80 hektáros védett terület hangulatos, kedvelt kirándulóhely. Itt fakad az évszázadok óta működő Király-kút forrása, melynek vizéből 1439-ben Albert király is ivott.

4. Meleges-hegy és környéke

A Meleges-hegy a kis kiterjedésű, de történelmi múltú neszvényi borvidék központja. A szőlőkultúrák, pincék szomszédságában napjainkig fennmaradt erdők, legelők tájlesztétkialag és több ragadozó madárfaj fészkelő- és táplálkozó helyeként is jelentősek.

5. Tekerés-hegy és környéke

Az eróziós lösz mély árkokban kanyargó Tekerési-patak számos madár- és vadfaj élőhelye, a közeli ürgés legelők pedig a Gerecsei Tájvédelmi Körzetben fészkelő kerecsensólyom, parlagi sas fontos táplálkozó helyei. A közelben, a térségben rendkívül megritkult fekete gólya is fészkel. Itt látható az a lösz- és homokpusztai gyepparadvány, mely számos balti és kisalföldi növényfaj (pl. sziki csenkesz, homoki csenkesz, homoki ternye, homoki gyopár, napvirág, homoki varjúháj, homoki szegfű) értékes előfordulási helye, ami már 1977-ben megyei védeltséget kapott.

Védelem alatt nem álló természeti értékek:

- Idős tölgyek a Nyáraska patak partján
- Idős tölgyek a község keleti végén (400 cm körméret)
- Tekerés-hát mezei sziles, mezei juharos erdő (63 éves)
- Kántor-kerti patak felső folyása (fekete gólya fészek)

Sebzett területek és veszélyeztető tényezők:

- Alsó-sziget, Felső-sziget
- Vörös iszap zagytározó (az erősen lúgos iszap veszélyes hulladéknak minősül, kiöl minden növényt, erősen szennyezi a talajt és a talajvizet)
- Homokbányászat gyurgyalag- és parti fecske telepeket semmisíthet meg, löszgyepi növénytársulásokat tüntethet el.
- Kavicsbányászat (Duna táji rombolása)
- Éden kemping forgalma (a motorcsónakok, vízi-túrázó a madárvilágot veszélyeztetik, a horgászok a holtág nyugalmát).
- Parcellázás (a kárpótlás során magánkézbe került igen értékes ősgyep szántóvá történő alakítása)
- Szeméttelep és illegális szeméttlerakó helyek.

Környezetvédelmi javaslatok

Általános környezetvédelmi javaslat

A környezetvédelmi intézkedések a környezeti elemek, a természetvédelem érdekében a káros szennyezések megelőzésének, csökkentésének, a lakosság környezet-egészségügyi feltételeinek javítása érdekében történik. A közigazgatási határon belüli fejlesztéseknél a környezet és természetvédelem szempontjait, előírásait érvényre kell juttatni.

A tervezett módosítás környezetvédelmi szempontból lényeges változást nem eredményez, ezért a környezetvédelmi javaslatok aktualizálása történt.

Levegőtisztaság-védelmi javaslat

Az Almásfüzitői timföldgyár felszámolásával és a vörös-iszap tárolók fokozatos porzás mentesítésének eredményeként a transzmisszióból eredő porterhelés csökkenése megtörtént. Levegőtisztaság-védelmi szempontból is különösen fontos a VIII. számú vörös-iszap tároló tájrendezése, hasznosítása.

A fűtésből eredő légszennyezés csökkentése érdekében a széntüzelésről gázfűtésre történő áttérést és a megújuló energiaforrások felhasználását kell támogatni.

A közlekedésből eredő légszennyezés csökkentésére forgalomtechnikai eszközökkel javasolt beavatkozni (forgalom csillapítás, kerékpárút, parkolók stb.)

Vízminőség-védelmi javaslat

Közép és hosszú távú célként a természetes vagy ahhoz közeli vízminőségi állapot elérését javasoljuk.

A szennyvízcsatorna hálózat kiépültével szorgalmazni és támogatni kell az ingatlanok rákötését a csatornára. Azokon a területeken, ahol a szennyvíz csatornázottság nem megoldott, zárt rendszerű közműpótló létesítmények üzemeltethetőek. A szennyvizek elszikkasztása tilos. A csapadékcatornába, vízfolyásba, kútba történt szennyvíz rácsatlakozásokat haladéktalanul meg kell szüntetni.

Az élővízfolyásokat és azok műtárgyait folyamatosan jó karban kell tartani. A nagy szintkülönbségek miatt a területről a csapadékvizek gyorsan lefolynak, és jelentős károkat okoznak, ezért a község vízkár elhárítási tervének elkészítését javasoljuk.

Az erózió csökkentése érdekében vízmosáskötő művek (sankolók, gátak, övárkok stb.) létesítését javasoljuk egy komplex vízrendezési terv magvalósításának keretében.

A mezőgazdasági területen a megfelelő talajvédelmi munkák elvégzésével kell az eróziót megakadályozni (mélyszántás, övárkok, évelő növényzet telepítése, stb.).

Hulladékgazdálkodási javaslat

A keletkezett és tárolt veszélyes, valamint kommunális hulladékok megfelelő gyűjtése, kezelése, tárolása, ártalmatlanítása nem különíthető el a levegő, víz és talajvédelemtől. Jelenleg a kommunális hulladékgyűjtését, szállítását a Vertikál Kft. végzi. Középtávon megoldandó a háztartási hulladékok teljes körű szelektív gyűjtése. A szelektív hulladékgyűjtést és a lakossági veszélyes hulladékok gyűjtését egy hulladékudvar kialakításával javasolt megkezdeni, majd több gyűjtősziget kialakításával.

A szelektív hulladékgyűjtéssel összhangban a lakossági veszélyes hulladékokat (festék, vegyszermaradványok, elemek, akkumulátorok, olajok, stb.) is javasolt gyűjteni.

Ipari szennyvíz a kommunális szennyvízcsatornába csak előtisztítás után vezethető. A Hiltop Rt. szennyvízkezelésére egy önálló speciális szennyvíztisztító telepítése és üzemeltetése javasolt.

Hígtrágyát, szennyvizet, szennyvíziszapot termőföldön elhelyezni csak a talajvédelmi hatóság által engedélyezett módon lehetséges.

A vörös-iszap tároló területe rekultiválandó, és erdőtelepítésre javasolt.

Zaj és rezgésvédelmi javaslat

A zaj a legerősebben érzékelt, de legkevésbé figyelembe vett környezeti ártalom. A közúti közlekedésből eredő zaj a mért adatok alapján nappal és éjszaka is kismértékben határérték feletti. Az elkerülő út hiánya miatt forgalomcsillapítással, „csendes” aszfalt létesítéssel, sebességcsökkentéssel, bokrok, fák ültetésével lehet a zajterhelést csökkenteni, valamint a főútra néző nyílászárók cseréjével. Építési engedély kiadása abban az esetben lehetséges, amennyiben a tervező számítással igazolja, hogy a várható zajterhelés határérték alatti lesz. Szükség esetén zajmérési szakvélemény készítése előírható.

Természetvédelmi javaslat

Neszmélyen a kiemelkedő természeti és táji értékek miatt igen nagy figyelmet kell fordítani a természetvédelemre. Az önkormányzat 2/1993. (I. 29.) és a 8/1993. (III. 10.) számú rendelete helyi védelem alá helyezte a természetvédelmi vizsgálati munkarészben felsorolt igen értékes és jelentős területeket.

A leginkább védelemre szoruló területek a szigetek és a hozzá tartozó holtágak. A vízlépcső elmaradásával javasolt a szigetek területére egy táj rehabilitációs terv készítése, melyben ki kell dolgozni a holtágak vízpótlását, hasznosítását, az őshonos erdőállomány visszatelepítését, valamint a vízi és ökoturizmus feltételeinek biztosítását.

További helyi védelemre javasolt területek:

- Nyáraska patak partján lévő idős tölgyfák
- Tekerési patak völgye (mezei szilas, mezei juharos erdők)
- Gombás patak és környéke
- Kántor-kerti patak felső folyása (fekete gólya fészek)