

Bezenye

Szabályozási terv módosítása

Véleményezési dokumentáció

Msz.: 23095

2024. január

T·P

TALENT-PLAN Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.

9023 Győr, Richter János u. 11. Tel: +36 96 418-373

talent_plan@arrabonet.hu www.talent-plan.hu



Bezenye Szabályozási terv módosítása

Előlap - Jogosultsági számok:

Felelős tervező:

Németh Gyula
TTI 08-0066

Társtervező:

Lakiné Oláh Renáta
okl. építészmérnök

Tartalomjegyzék

MŰSZAKI LEÍRÁS

1. ELŐZMÉNYEK, A TERVEZÉS FOLYAMATA
2. A MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA
3. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA
4. KÖRNYEZETI HATÁSOK, JAVASLATOK
 - Huladékkezelés
 - Víziközművek
 - Levegővédelem, zajvédelem

TERVIRATOK

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

/2024.(...) önkormányzati határozat a Településrendezési terv módosításáról

TSZT-m	Szerkezeti terv módosítás	M = 1 : 5000
--------	---------------------------	--------------

../2024.(...) önkormányzati rendelet a Helyi Építési Szabályzat módosításáról

SZT-m	Szabályozási terv módosítás	M = 1 : 2000
-------	-----------------------------	--------------

1. Előzmények, a tervezés folyamata

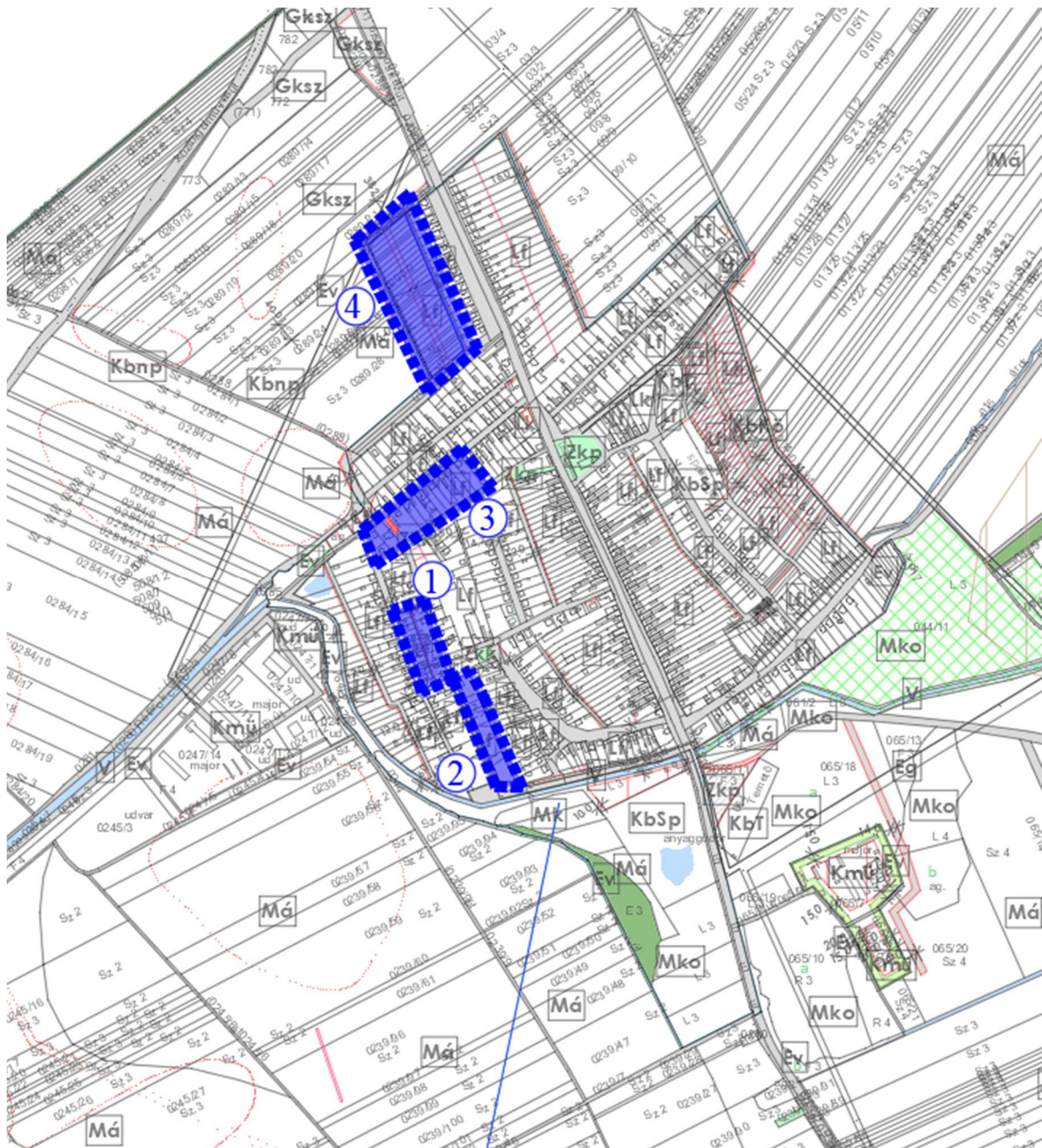
Bezenye Község érvényes településrendezési eszközei a következők:

- Bezenye Község Önkormányzat képviselő-testületének 9/2021. (VIII.11.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről

2. A módosítás leírása

Tervezett módosítások

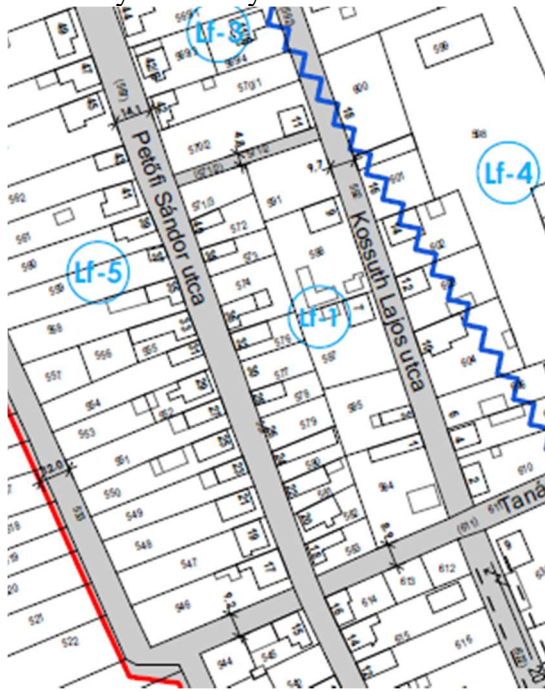
1. módosítás: Kossuth L. u. és Petőfi S. u. közötti szervízút feltüntetése a tervben.
2. módosítás: Tanácsház u. 9. (630 hrsz) Lf-K övezetből Lf-5 övezetbe kerül át.
3. módosítás: A beépítési oldal meghatározása a Helyi Építési Szabályzatban.
4. módosítás: A Pozsonyi utca nyugati teleksora mögött tervezett útkiszabályozás áttervezése.



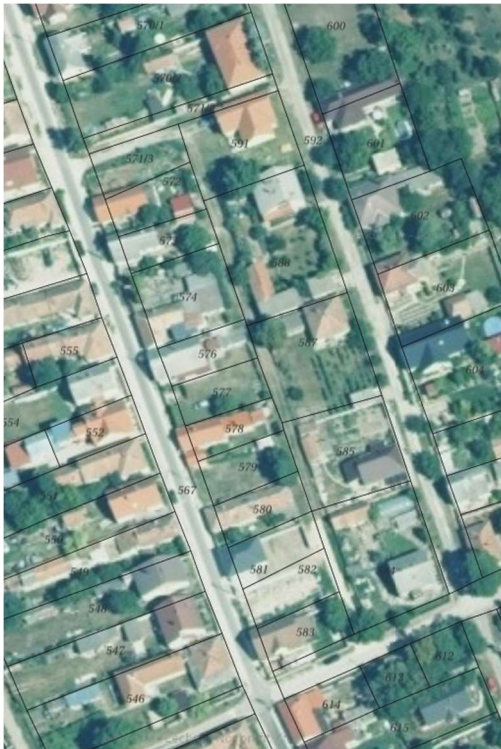
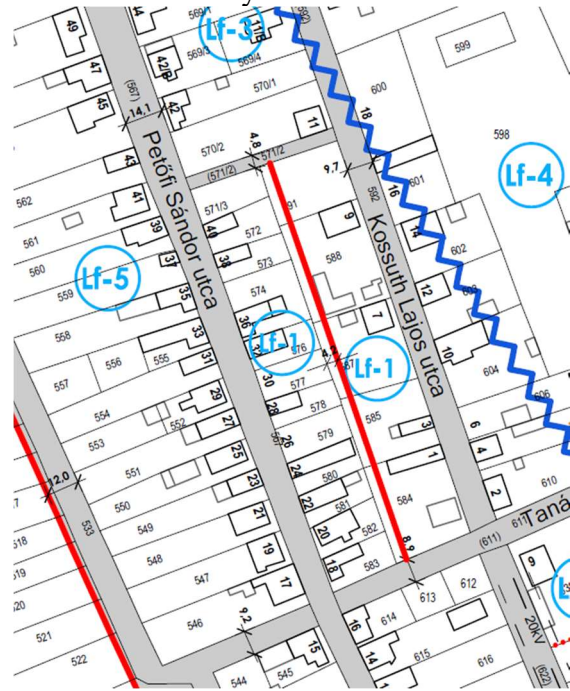
1. módosítás: Kossuth L. u. és Petőfi S. u. közötti szervizút feltüntetése a tervben.

A szerviz út a valóságban is működik, így történik a telkek gazdasági megközelítése. Ezt szeretnék a rendezési tervben is rögzíteni. A Petőfi Sándor utca beépítésének sajátossága, hogy egyes telkek csak a szervizútról közelíthetők meg gépjárművel, a Petőfi Sándor utcáról nem alakítottak ki erre alkalmas kapubejárókat. Ezzel egyes szakaszokon sajátos zárt kerítéses utcakép alakult ki.

Hatályos szabályozás:



Tervezett szabályozás:



A tervezett szabályozás szerint egy 4 méter széles gazdasági út lesz kiszabályozva a töm,b belsejében. Az út területe a Kossuth Lajos utca telkeiből lesz leválasztva, a valós állapotnak megfelelően, így az övezeti előírások lehetővé teszik a telekalakítást.

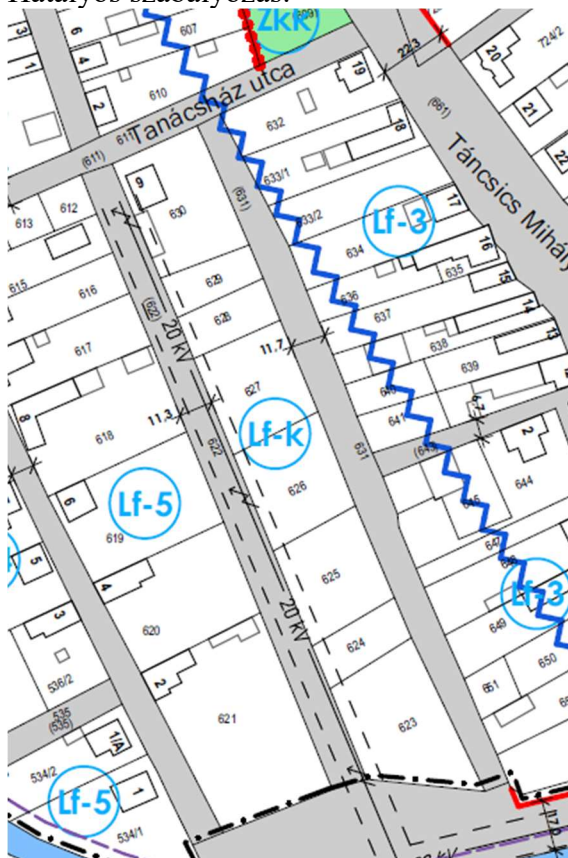
2. módosítás: Tanácsház u. 9. (630 hrsz) Lf-K övezetből Lf-5 övezetbe kerül át.

A 630 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a jelenlegi Lf-K övezeti besorolású ingatlanának Lf-5 övezetbe történő besorolását kérte megvizsgálni. A jelenlegi besorolás szerint az ingatlan kert övezetbe tartozik, ahol semmilyen építmény nem létesíthető. Az ingatlanon azonban korábban megépült lakóház és gazdasági épület is van. A módosítással a kialakult állapot rendezésére és további egy lakóépület építésére kíván lehetőséget teremteni.

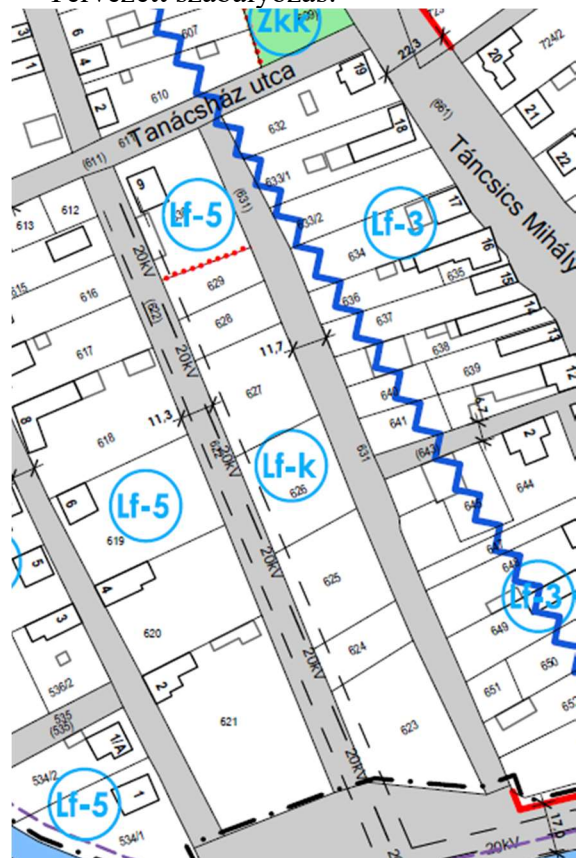
Szabályozási koncepció:

A tervezési terület, a 630 hrsz-ú telek Lf-5 övezetbe kerül. A telek beépítése már több 10 éve megtörtént, beépítésével inkább a Tanácsház utcához tartozik.

Hatályos szabályozás:



Tervezett szabályozás:



3. módosítás: A beépítési oldal meghatározása a Helyi Építési Szabályzatban.

Az Ady Endre utca beépítése nem felel meg a HÉSZ-ben megfogalmazott ideális tájolásnak.

A HÉSZ az alábbiak szerint határozza meg az építési helyet:

9. § (1) Oldalhatáron álló beépítés esetén a szabályozási terven jelölt helyen, ahol a szabályozási terv nem jelöli, az alábbi módon kell az épületeket elhelyezni:

- a) kelet-nyugati fekvésű teleknél az északi oldalhatáron,*
- b) dél-kelet – észak-nyugati fekvésű teleknél az észak-keleti oldalhatáron,*
- c) észak-kelet – dél-nyugati fekvésű teleknél az észak-nyugati oldalhatáron,*
- d) észak-déli fekvésű teleknél a keleti oldalhatáron*

(2) Oldalhatáron álló beépítés esetén az elő-oldal- és hátsókerti méretek betartásával kialakuló oldalhatáron álló építési helyen belül az épület szabadon állóként is elhelyezhető.

Ha a tömb beépítése a Fenyő utca felől is elkezdődik, és a telkeket megosztják, akkor a kialakuló új telkek beépítése ellentétes lesz a meglévő házsor beépítésével. Hogy egységes maradjon a tömb beépítése, és azért hogy ne korlátozzák egymás beépítését, ezért a HÉSZ-ben további rendelkezés megfogalmazása szükséges.

Javaslat:

9. § (1) A még beépítetlen telektömbökben oldalhatáron álló beépítés esetén a szabályozási terven jelölt helyen, ahol a szabályozási terv nem jelöli, az alábbi módon kell az épületeket elhelyezni:

- a) kelet-nyugati fekvésű teleknél az északi oldalhatáron,*
- b) dél-kelet – észak-nyugati fekvésű teleknél az észak-keleti oldalhatáron,*
- c) észak-kelet – dél-nyugati fekvésű teleknél az észak-nyugati oldalhatáron,*
- d) észak-déli fekvésű teleknél a keleti oldalhatáron*

(2) Oldalhatáron álló beépítés esetén az elő-oldal- és hátsókerti méretek betartásával kialakuló oldalhatáron álló építési helyen belül az épület szabadon állóként is elhelyezhető.

(3) Azokban a tömbökben, ahol a telkeknek már több mint 50%-a be van építve, ott a tömbön belül kialakult meglévő beépítési oldalhoz kell alkalmazkodni az építési oldal meghatározásánál.

4. módosítás: A Pozsonyi utca nyugati teleksora mögött tervezett útkiszabályozás áttervezése.

A Pozsonyi utca páros oldala mögötti belterületi kivett beépítetlen terület feltárását szolgáló lakóút nyomvonalának áthelyezése olyan módon, hogy a kialakítandó telkek mindegyikének közterületi kapcsolata biztosítható legyen. A Pozsonyi utca mögötti út szervizútként megmarad. A beépítésre szánt terület nagysága és övezeti besorolása változatlan marad. A módosítással a terület kialakítása a tömbfeltáró út létesítésével megvalósíthatóvá válik.

Hatályos szabályozás:



Tervezett szabályozás:



3. Környezeti hatások, javaslatok

Huladékkezelés:

Bezenye közműfejlesztési feladatait meghatározza a település hosszú távú fejlődéséhez szükséges megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítása, a település fellendüléséhez szükséges vonzóképeség növelése. Az életkörülmények javítását szolgáló komfortot, a gazdasági élet fejlődését segítő termelési hatékonyság növelését és a település idegenforgalmi vonzerejének fokozását segítheti a közműfejlesztési javaslat. A környezetvédelmi igények kielégítése is közműfejlesztési feladatokat határoznak meg.

Környezetvédelmi (levegőtisztaság, talaj és talajvíz védelmi) szempontból alapkövetelmény a közműveket érintve a környezetbarát, levegőtisztaságot kielégítő hőellátás és a talaj, talajvíz szennyezését csökkentő közműolló zárásának, valamint a szennyvíz tisztításának a megoldása.

A rendezési terv demográfiai prognózisa szerint a település nagytávlati népességszámában növekedés prognosztizálható. A településen az élet- és munkakörülmény, a termelőképeség és az idegenforgalmi vonzerő javítása a főbb célkitűzés.

Hulladékgazdálkodás

A Kisalföldi Kommunális Hulladékgazdálkodási Közszolgáltató Nonprofit Kft. a térségben jelenleg 73 település hulladékának kezeléséért felelős, köztük Bezenyén is.

Legközelebb Rajkán a Ságvári utcában található hulladékudvar.

Az építési munkákból származó hulladékok kezelésére konténeres hulladékgyűjtéssel biztosít lehetőséget az Kisalföldi Kommunális Hulladékgazdálkodási Közszolgáltató Nonprofit Kft.

Víziközművek

Vízgazdálkodás és vízellátás

A 2. módosítás a Tanácsház utcában hidrogeológiai „B” védőterületet érint.

Bezenye a Dunakiliti Vízmű telepről kapja az ivóvizet. A Dunakiliti Vízmű telep 2 db mélyfúrású kútjából történik a környező 5 település vízellátása. A víznyerő réteg megegyezik a feketeerdei és a darnózseli vízmű telepekével. A kitermelt jó minőségű ivó víz előkezelés nélkül jut el a fogyasztókhoz. A vízmű telep festői környezetben erdő és Duna mellékágrendszerének ölelésében található. A telep kihasználtsága folyamatosan növekszik az ellátott települések lakosságszám növekedésének köszönhetően.

Szennyvízelvezetés

A szennyvíztisztítást a Bezenyei Szennyvíztisztító telep látja el regionális szinten.

A bezenyei szennyvíztisztító telep a térség: Bezenye, Dunakiliti, Dunasziget, Feketeerdő, Rajka és Tejfalusziget szennyvizeinek tisztítását biztosítja.

A technológiai: előülepítő nélküli, mélylevegőztetésű, 1 500 m³/nap kapacitású szennyvíztisztító, maximum 13 875 lakos egyenérték terhelésre tervezve.

A megvalósult tisztítási technológia eleveniszapos eljárás, a keletkezett iszapok stabilizációjával, nitrifikációval, denitrifikációval, részleges biológiai foszfor-eltávolítással, mely szimultán, vegyszeres foszfor-eltávolítással egészül ki. A biológiai tisztítóegységben a baktériumok és enzimszisztémák hatására aerob körülmények között végbemegy a szennyező szerves szénvegyületek lebontása, az iszap stabilizációja és a nitrifikáció, anoxikus körülmények között pedig a denitrifikáció.

A baktériumok élettevékenységéhez szükséges oldott oxigént finombuborékos, rugalmas membrános mélylevegőztető rendszer biztosítja. A légbevivő elemek javítását és karbantartását a párhuzamos ágak szakaszos leválasztási lehetősége biztosítja. Az oldott oxigénmérő szondáról vezérelt automatikus légellátás energiatakarékos üzemmódot biztosít. A biológiai műtárgyak levegőztető tereiből a szennyvíz-eleveniszap elegy csővezetékén kerül át az utóülepítőbe, ahol végbemegy a fázissétválasztás. A rendszerből kikerülő fölösiszap sűrítése és közbenső tározása az új iszapsűrítőben és a felújított iszapszilóban történik. Az iszap víztartalmának csökkentése iszapvíztelenítő berendezéssel történik.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A belterületek felszíni csapadékvíz elvezetése nyílt árkos rendszerű, gravitációs, szikkasztásos üzemben működik.

Az árkok megfelelő lejtésviszonyok hiányában nem képesek a vizet levezetni.

Jelenleg a csapadécsatorna rendszereket a kívánt biztonság korlátainak figyelembevételével a lehulló csapadék összegyűjtésére és elvezetésére méretezik, illetve alakítják ki. A klímaváltozáshoz alkalmazkodó csapadécsatornázásnak nem csak a mostani, hanem az egyre szélsőségesebbé váló lefolyásokat kell fogadnia, emellett alkalmasnak kell lennie az esetlegesen előforduló csapadékhiány mérséklésére is. A település csapadékelvezetési koncepciójánál célszerű lenne a fenti elveket figyelembe venni.

A hidrogeológiai „B” védőterületet érintő területeken különösen fontos a keletkezett szennyvíz megfelelő kezelése.

Levegővédelem, zajvédelem

A levegőszennyezés és a túlzott zaj káros hatással van egészségünkre és környezetünkre. A levegőszennyezés elsődlegesen az iparból, a közlekedésből, az energiatermelésből és a mezőgazdaságból származik.

Jelen módosítások esetében nem kell megnövekedett zajszinttel és porhatással számolni, új építések, forgalomnövekedés nem várható.