

Csabrendek Község
Településrendezési terveinek módosítása
- Tervezői válasz -

Közép-dunántúli Regionális Államigazgatási Hivatal
Állami Főépítész
Üi.sz.:09-276-3/2009

Korábbi véleményünkben jeleztük:

„Az Étv. 10. § (4) bekezdése értelmében az előzetes véleményt kérő dokumentációnak tartalmaznia kell a szerkezeti terv módosítása esetén az azt szükségessé tevő településfejlesztési döntést, valamint tájékoztatásul az elfogadott településfejlesztési koncepciót. Kérjük, a településfejlesztési döntést és a településfejlesztési koncepció hitelesített példányát szíveskedjenek pótlólag megküldeni.”

Továbbra is kérjük, a településfejlesztési döntés és az elfogadott településfejlesztési koncepció megküldését, valamint az Önkormányzat tájékoztatását a helyi építési szabályzatot módosító 9/2007. (XII.31.) önkormányzati rendelet elfogadásáról és Étv. szerinti egyeztetéséről, valamint a 2006. évi módosítási eljárás lezárásáról. Amennyiben előbbi rendelet megalkot és elfogadása nem a hatályos jogszabályoknak megfelelően történt, azt a jelen tervezési munka alapdokumentumaként elfogadni nem tudjuk.

A kért hiánypótlást az Önkormányzat az Önök részére megküldte.

Csabrendek jelen módosítási eljárás során közel 33 hektár gazdasági terület fejlesztést kíván megvalósítani, egyrészt a külterületi mezőgazdasági területek átminősítésével, másrészt a meglévő (tervezett) lakóterületek átminősítésével. A tervezett fejlesztés a község jelenlegi paramétereire viszonyítva jelentős nagyságrendű (a település belterületéhez viszonyítva közel 14%-os fejlesztés), melyet Irodánk több szempontból is javasol újragondolni.

Csabrendek Község jelenleg belterületi gazdasági területei túlépítettek, és a településszerkezetben sem megfelelő a helyzetük. A 3. sz. tervezési területen már megindult fejlesztések kapcsán a települési Önkormányzattal egyeztetve kerültek kijelölésre a fejlesztési területek, amelyek a helyi vállalkozók és az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanokat jelentette. A 3.sz. tervezési területen, a lakóterületek átsorolása nem okoz számottevő csökkenést a beépítetlen lakóterületek tekintetében, mivel Csabrendek jóváhagyott rendezési tervének készítése során jelentős mennyiség került kijelölésre. Így a fenti érvek és a sajátos településszerkezet alapján megállapítható, hogy ezen területeken túl máshol nincsen reális lehetőség gazdasági területek kialakítására, és ezeket az Önkormányzat egy ütemben, pályázati finanszírozással megvalósítva - kívánja rendezni, így a programelemek módosítására, illetve jelentős újragondolására nincsen lehetőség.

1. Az ÉTV 8. § (2) c) pontja szerint „a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználási célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt és igénybe vett területen belül nincsen megfelelő terület”. A tervdokumentációban a tervezők (Önkormányzat) nyilatkozik arról, hogy a községben ilyen irányú szabad kapacitás nincs. A tervezett fejlesztések nagyságrendje véleményünk szerint indokolja a fejlesztési területek beépülésének ütemezését, elkerülve az egy időpontban 3 különböző helyszínen foltokban

megjelenő beruházásokat. Az ütemezés helyszínekre és esetleg nagyobb tömbökre vonatkoztatva is javasolt megtenni.

A konkrét beruházói szándék hiányában az esetleges fejlesztéseket meggátolná az ütemezés, így az ütemezést a Helyi Építési Szabályzatban nem, csak a műszaki leírásban tudjuk szerepeltetni.

2. A tervezett fejlesztés volumene a megyei terv szerint külterjes hasznosítású mezőgazdasági térség területét csökkenti, a csökkenés nem haladhatja meg a jogszabályban meghatározott mértéket. A tervezési területet érintik az OTrT és a megyei terv térségi övezetei.

Az OTrT vizsgálata (Műszaki Leírás 21. oldal) valamint a tervezési területek és a felsőbbrendű tervek összhangját (Műszaki Leírás 94. oldal) biztosítottuk.

3. A község meglévő és tervezett bevezető útjai mentén megjelenő gazdasági területek jelentős forgalomterhelést jelentenek a településközpontra. Véleményünk szerint ez esetben a korábbi településszerkezeti tervben megjelenő elkerülő út szükségessége is felmerül, hiszen olyan fejlesztések valósulnak meg, amelyek nem csökkentik, hanem tovább növelik a településközponton áthaladó forgalomból származó terheléseket.

Az említett „jelentős forgalomterhelés” akkor következik be, ha a gazdasági területek jelentős mértékben elkezdnek beépülni, amire rövidtávon nem számíthatunk. Az elkerülő út a hatályos szabályozási tervekben szerepel, így a szükséges anyagi háttér megteremtése esetén a megvalósításának településrendezési akadálya nincsen. Továbbá, a település három oldalán kialakuló gazdasági területek megközelítése Sümeg, Nyírad és Gyepűkaján felől is megközelíthetők, így nem egy főúton keresztül fog lezajlani a teljes forgalom.

4. A „települési kapuk” megjelenésére a településrendezési eszközökben nagy hangsúlyt kell fektetni, egy település számára igen fontos, hogy az oda érkezők számára milyen benyomást nyújt. A településkapukban megjelenő, a környezetalakítás terv szerinti lapostetős doboz jellegű csarnoképületek látványa véleményünk szerint nem eredményez kedvező településképet. Gazdasági terület Gksz-1 övezetében a helyi építési szabályzat 3-12,5 m építménymagasságú építmények elhelyezését teszi lehetővé 40%-os beépítettséggel (30% zöldfelülettel). Tekintettel arra, hogy a megyei terv tájképvédelmi terület övezete érinti a település közigazgatási területét és (feltételezhetően) a fejlesztési területeket is, az építési szabályzatban kérjük, hogy részletesen rögzíteni az építészeti megformálásra, a burkolt és zöldfelületek kialakításra vonatkozó előírásokat, pl. tető hajlásszög, egy tömegben megjelenő legnagyobb épület paraméterei, anyaghasználat, stb.

A megengedett legnagyobb építménymagasság értéket kérjük finomítani, mert az jelen szabályozás mellett igen tág határok között mozoghat, hasonlóképpen a tető hajlásszög is pontosítandó.

Az OTRT vizsgálatából egyértelműen kiderül, hogy Csabrendek területét nem érinti Országos Jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (Műszaki leírás 26. oldal), továbbá a Megyei Területrendezési Tervet megvizsgálva a Tájképvédelmi területek övezetéből egyedül az 1. sz. tervezési terület érintőlegesen határolja, de nem érinti.

Azonban a településkép feltárulásának védelmére több intézkedést hoztunk: 1-3. számú területeken tervezett gazdasági területeken 30 %-os zöldfelület létrehozása kötelező. Az előkert 10 méter szélességben kialakítandó, az utca felőli részen beültetési kötelezettséggel, amelyet csak a kapubehajtóknál lehet megszakítani. A zöldfelületeken többszintű növényállomány telepítése javasolt. A telekhatárokon tájlesztéskai és környezetvédelmi szempontok miatt, lehetőség szerint fa- és cserjeszinttel rendelkező zöldfelületek alakítandók ki. Ez egyrészt a beépített területekhez kapcsolódó gazdasági területek lakóterületektől, vízfolyásoktól, természeti területektől való szeparációjának célját szolgálja. Másrészt a tájképvédelem szempontjából is jelentős takaró hatást biztosíthat, a megjelenő gazdasági funkciójú épületek tájba illesztését szolgálja. Az egyes tervezési területeken a speciális helyi adottságok szerint kell figyelembe venni a zöldfelületek létesítésének szabályait, mely tájvédelmi szempontokat is szolgál.

A Gksz-1 jelű építési övezet csak a 3. sz. fejlesztési területen található, és annak is csak egy részén, ahol a konkrét beruházói igény felmerült. A 12,5 méteres építménymagasság az itt létesülő gyártócsarnok technológiai igényeinek a biztosítására került a rendeletbe.

A magastetős csarnoképület tömegében és esztétikai megjelenésében nem sokban tér el a lapostetöstől, így a javaslatunk szerint mindkét épülettípus megvalósítható a Gksz övezeteken belül.

5. Nem minden esetben tartjuk biztosítottnak a lakóterületek és a gazdasági területek megfelelő térbeli elválasztását. A terv szerint ültetési kötelezettség mellett további lehetőségeket is javasolunk számba venni, mint pl. a 2. számú módosítás esetében véderdő telepítése, vagy az úthálózat olyan kialakítása, mely csökkenti a lakóterületek felé irányuló forgalmat pl. 3. sz. módosítás esetén meggondolandó lakóterületek felé a 6,0 m szélességű út kiszabályozása.

A helykijelölésénél pontosan azért kerültek a település bevezető útja mellé-közelébe a gazdasági területek, hogy a lakóterületeket minél kevésbé terhelje a gépjárműforgalom. A gazdasági területeknél mind a zaj- és rezgésterhelés, mind a levegőtisztaság védelem szigorú előírásait be kell tartani, így további véderdő-zöldsáv, vagy úthálózat telepítése nélkül is biztosítható a lakóterületek védelme. Véleményünk szerint a telken belüli magasabb zöldfelületi mutató meghatározása nagyobb garanciát jelent, mint egy véderdő kijelölése, amelynek a megvalósulása és fenntartása komoly nehézségekbe ütközik és az Önkormányzatra is több feladatot hárít. A 3. sz. területnél a 6 m-es út kiszabályozására azért került sor, hogy a gazdasági területek mögötti szántóterületre a helyi gazdák az aratáskor a kombájnnal ki tudjanak hajtani a földjükre, és nem a lakóterületek feltárása volt a cél.

Nagytárkánypuszta

A felszín alatti bányalencsével és bányalencse hatásterületével érintett, jelenleg lakóterületek beépítésre nem szánt területbe sorolását, valamint az érintett útszakaszok kiváltását biztosító „havaría” utak kijelölését támogatjuk.

1.a 731258.sz. mellékút kiváltására tervezett „havaría” útnak csak abban az esetben van létjogosultsága, ha javasolt nyomvonalat a szomszédos Nyírad község elfogadja, támogatja, illetőleg azt későbbiekben a településrendezési terveibe beépíti.

Nyírád Önkormányzata az ÉTV. 9.§ (2) bek. szerint az előzetes véleményezés során megkeresésre került, és amely megkeresésben szerepelt a nagytárkánypusztai bányalencsék és utak rendezésének kérdése. A megkeresésre Nyírád önkormányzata megküldte válaszát, és nem kívánt az eljárásban részt venni, és a tervezett módosításokkal kapcsolatban sem volt észrevétele kifogása.

2.a bányakárral veszélyeztetett, beépítésre szánt és nem szánt területek (pl. K-sz, Eg, Má-gy övezetek) esetében kérjük az építési tevékenységek (építés, felújítás, bővítés, stb) tiltását, különös figyelemmel a 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet szerinti nem engedélyköteles vagy éppen bejelentési kötelezettségű tevékenységekre. A tiltás felhatalmazást ad Étv. 20. §. (4) bekezdésre is, melynek eszköze lehet az Étv. 22. (2) bekezdés szerinti építési tilalom.

A Helyi Építési Szabályzatban külön építési tilalmat nem kívánunk elrendelni, ezt az Önkormányzat, a Szabályozási Terv alapján, külön rendeletben rögzített módon írhatja elő.

3.A geotechnikai és talajmechanikai vizsgálatok elkészítésének kötelező eseteit a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 5. melléklete tartalmazza. Amennyiben az Önkormányzat úgy ítéli meg – indokolt esetben – kiterjesztheti a geotechnikai dokumentáció elkészítésének előírását. Ennek lehetséges eszköze, h település közigazgatási területén- a veszélyforrással érintett területeken – „jogszabállyal kijelölt veszélyes környezet” kerül meghatározásra – a szabályozási terven lehatárolva - , ez esetben a geotechnikai dokumentáció készítése már kötelező érvényűvé válik az építési-engedélyezési eljárás során.

Az ÖTM rendelet alapján – a Szabályozási Tervben meghatározott „alábányászott és omlásveszélyes terület határa” által határolt területen belül minden építési engedélyezési terv mellékletét kell hogy képezze a geotechnikai dokumentáció, így ezt az előírást a jogisméltés elkerülése végett nem szerepeltetjük a rendeletben.

Területrendezési tervek és a településrendezési eszközök összhangja

Kérjük a számítások ismételt elvégzését az alábbiak szerint:

- megyei terv szerinti térségi területfelhasználási egységek nagysága,
- hatályos településrendezési eszközök szerinti területfelhasználások nagysága, eltérés a megyei tervtől
- a jelen módosítás eredményeként megváltozó területfelhasználások és a további eltérések a megyei tervtől (amennyiben a hatályos településszerkezeti tervi eltérés mértéke nem haladja meg a magasabb rendű jogszabályban meghatározott eltérés mértékét, abban az esetben van lehetőség további eltérésekre, a jogszabályban meghatározott mértékig).

Jelen szabályozási terv célja az adott tervezési terület szabályozása az önkormányzattal közösen megállapított fejlesztési koncepció alapján és nem az egész település településrendezési tervének felülvizsgálata. A tervezés célját mind az Étv. 9.§.(2) bek. szerinti előzetes levelünkben, mint a 2009. március 19-én tartott egyeztető tárgyaláson előadtuk. A tervezési területre vonatkozó összhangot a tervanyagban szerepeltettük, amelyben mind az OTrT mind a Veszprém Megyei Területrendezési tervet figyelembe vettük.

...A módosítás során az övezetek pontos területét az érintett államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján kell lehatárolni, a lehatárolás módja nem azonos az OTrT és a megyei terv kivágatainak felnagyításával és értelmezésével. Kérjük a lehatárolás elvégzését,

különös tekintettel az országos ökológiai hálózat lehatárolására. (puffer- és magterületek, ökológiai folyosó).

Az eljárás során ez irányú írásos adatszolgáltatást nem kaptunk, továbbá a jelen terv nem az érintett település településrendezési terveinek komplett felülvizsgálata, hanem az adott részterületekre vonatkozó módosítása, így ennek kapcsán nem áll módunkban a település teljes egészét érintő övezetek feltüntetésére.

Előzetes véleményünkben rögzítettük:

„Kérjük az Önkormányzat tájékoztatását arra vonatkozóan, hogy a tervezési területet érinti-e:

-az országos Erdőállomány Adattár szerinti erdő,

-Borvidéki település szőlő termőhelyi kataszter I.II. szerinti terület,

-Országos Gyümölcs Kataszter I.-II. osztályú terület.

Amennyiben a települést valamely terület érinti, az OTrT 7. § és 8. § előírásait figyelembe kell venni.

Az alátámasztó munkarészt kérjük kiegészíteni ezen tárgyban. Véleményünk szerint a 2. sz. terület a megyei terv szerinti szőlő és gyümölcs kataszterrel érintett lehet, melyen az OTrT szerint beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

A területeket megvizsgálva megállapítható, hogy a tervezési területeket nem érinti borvidéki település szőlő termőhelyi kataszter I.-II. szerinti terület, sem az Országos Gyümölcs Kataszter I.-II. osztályú terület, sem erdőterületek.

A 2. sz. terület a csabrendeki szőlő-domboktól messze esik, és a terület földhivatali alaptérképek és a tulajdoni lapok megvizsgálása során megállapítható, hogy nem található sem szőlős, sem gyümölcsös minőségi osztályú ingatlan, vagy alrészlet. (lásd, tulajdoni vizsgálat c. munkarészt – 61. oldal)

Szerkezeti terv:

-a szerkezeti terv módosítását elfogadó határozatot az Étv. 11. § (1) bekezdése szerint kérjük összeállítani. „A településszerkezeti terv – rajzi és szöveges – munkarészei a megállapításukról szóló határozat mellékletei.” Előbbieknek megfelelően a településszerkezeti terv leírás is a határozat melléklete, mint a településszerkezeti tervet módosító szerkezeti tervlapok.

A kért módosítást a határozati javaslaton átvezettük.

A jelmagyarázatot kérjük kiegészíteni a

-piros és kék színű, nyilakkal kombinált jelkulcs, és

-piros színű „-T-„ jelkulcs (távközlési kábel) értelmezésével. Ez utóbbi az 1. sz. módosítási területet érinti és a szabályozási terven már nem került feltüntetésre.

A piros és kék, v jelű – Hidrogeológiai védőidom (A-B) határát jelölő jelkulcsot pótoljuk. A piros színnel jelölt, T – Távközlési gerinckábel jelkulcsát pótoljuk.

Helyi építési szabályzat tervezet:

-4 §-a kialakítható legkisebb telekterület és szélesség rögzítése esetén meggondolandó, hogy a szabályozási terven vázolt (feltehetően) magánutak telkei ezen minimális telekméretet elérik-e.

Az észrevétel alapján az érintett övezetknél a min. telekszélességek magánút kialakításának esetében változhat, így a rendelettervezet alábbiak szerint egészül ki:

*A min. telekméret a magánút céljára változhat.

-4 §-a megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság értékét az előbbi pontban már rögzítettek szerint javasoljuk finomítani.

A már korábban ismertetett Önkormányzati szándék szerint továbbra is a jelenlegi paraméterekkel dolgozunk.

-5 §-kérjük, az elhelyezhető építmények körét újragondolni és ismétlésektől mentesen meghatározni, pl turistaház és a turizmust szolgáló építmények (menedékház) vagy sportpályák, erdei tornapálya.

(1) A 100.000 m² (10 ha), illetve azt meghaladó területnagyságú telken 5 %-os beépítettséggel az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) turistaház,
- b) vendéglátó-épület,
- c) szabadidő-eltöltés építményei,
- d) pihenés, testedzés építményei,
- e) sportpályák, akadálypályák, kötélpályák,
- f) a terület fenntartásához szükséges építmények,
- g) erdészház, erdészlak és ezek melléképületei, melléképítményei.

-5 §-Ee övezetben az OTÉK szerint nem kell meghatározni a legkisebb zöldfelület mértékét, azonban az elhelyezhető burkolt sport- és akadálypályák esetében szükségesnek tartjuk azok nagyságrendi korlátozását.

Az E – (Ee-egészségügyi-szociális, turisztikai erdő) övezetben nem határoztunk meg zöldfelületi minimumot, az építmények alapterületére és kialakítására tettünk korlátozó javaslatot. A burkolt felületek korlátozásával a rendelettervezet 5.§-a az alábbi bekezdéssel egészül ki:

(7) A burkolt felületek és sportpályák alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 1%-át.

-5 §-egy előíráson belül kétszer szerepel az épületek tetőformája és hajlásszögére vonatkozó előírás kérjük javítani.

Az észrevétel alapján a HÉSZ módosítás 5.§ (3) bekezdését töröljük, így az előírás ismétlése megszűnik.

-tekintettel a település tájképvédelmi jelentőségére, az építési szabályzatot a látványterv kötelező elkészítésével kérjük kiegészíteni. (összhangban az OTrT és a megyei terv előírásaival) az övezettel érintett területeken.

„(3) Az építészeti-műszaki dokumentációnak kötelező része a látványterv

a) a jogszabállyal védett építményen vagy területen történő építési tevékenység esetén, vagy
b) ha azt külön jogszabály előírja.”

Az új ÖTM rendelet hatályba lépése óta a helyi önkormányzatoknak nincsen felhatalmazása arra, hogy kötelező módon előírja látványterv készítését, mivel azt az ÖTM rendelet már előírta. Továbbá már korábbi válaszukban is leírtuk, hogy a Megyei Területrendezési Tervben szereplő tájképvédelmi területek övezete csak határolja az egyik tervezési területet, míg az OTrT tájképvédelmi övezete nem is érinti Csabrendek közigazgatási területét.

7 § (9)-a védőterületek határának módosítása, pontosítása esetén a szabályozási tervet (és településszerkezeti tervet) a lehető legrövidebb időn belül módosítani kell, különösen abban az esetben, ha a védőterület nő, mert ez esetben a (3) pont szerinti korlátozások nem érvényesíthetők.

A vélemény alapján az érintett paragrafust töröljük a rendelettervezetből.

Szabályozási terv:

-a tervezett elkerülő út védőtávolságát a szabályozási terven is jelölni kell.

Az elkerülő út védőtávolságát az érintett szabályozási terv kivágaton (3.sz. tervezési terület) eddig is szerepeltettük.

-1.sz. módosítás esetén vizsgálni szükséges, hogy a szerkezeti terven jelölt (a szabályozási terven nem szereplő) távközlési kábel az érintett telek beépíthetőségét milyen módon és mértékben korlátozza.

Az 1. sz. területet érintő tervezett távközlési kábel nyomvonalát a szabályozási terven az út-kiszabályozásokhoz igazítottuk, így nyomvonala a tervezési területen belül módosul.

-Új utcanyitások esetén (amennyiben azok kiszabályozásra kerültek) az övezeti jelet kérjük feltüntetni.

Alátámasztó munkarészek:

Az OTÉK 7. § értelmezése szerint egy telek nem lehet „övezetbe nem sorolt közterület”. Amennyiben az „övezetbe nem sorolt közterület”-tel nevesített telek útként kerül kiszabályozásra, az közlekedési területbe tartozik, amennyiben magánút, az esetben Gksz területfelhasználású (Gksz és Gksz-1 övezetben).

„A 6. § (3) bekezdése szerinti területfelhasználási egységek területeit – a b) pont 1. alpontja kivételével – közterületekre és egyéb (közterületnek nem minősülő) területekre kell tagolni, továbbá ezeket beépítésre szánt területek esetén építési övezet(ek)be, beépítésre nem szánt területek esetén övezet(ek)be kell sorolni.”

A már korábban jóváhagyott terv metodikája szerint kerültek az országos fő-és mellékutak, valamint a helyi mellék- és gyűjtőutak kiszabályozásra, a települési lakó-kiszolgáló- és vegyes használatú utak a HÉSZ 40.§ - Egyéb közlekedési területek, övezetbe nem sorolt közlekedési területek övezetébe tartoznak az alábbiak szerint:

A jóváhagyott HÉSZ 40. §-a az alábbiakat tartalmazza:

„Egyéb közlekedési területek

40. §

(1) Az övezetbe nem sorolt közlekedési területek közé tartoznak:

- lakóút
- kiszolgáló út
- vegyes használatú út

(2) A szabályozási tervlapon rögzített szabályozási szélességek biztosítandók.”

Az alátámasztó munkarész közlekedési fejezetét szükségesnek tartjuk kiegészíteni tervezett csomópontokkal, különösen a 3. számú módosítás esetén a tervezett elkerülő út és a gazdasági területek közötti kapcsolat tekintetében.

A Nemzeti Közlekedési Hatóság véleménye alapján a tervezett csomópontok megfelelők, valamint a közlekedési hálózat – a tervezett elkerülő út vonatkozásában – lásd a 3. pontra adott válaszunkat.

**Közép-Dunántúli Környezetvédelmi,
Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség**
Üi.sz.:7328/2009.

„Az érintett településekre vonatkozóan általánosságban az alábbi véleményt adjuk:

Környezeti vizsgálattal kapcsolatos tájékoztatás:

Az öt településre együttesen adott 53044/2009. számú korábbi véleményünkben kértük az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet (Továbbiakban Korm.rendelet) szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását a tervezett módosításokkal kapcsolatban. Fentebb hivatkozott egyeztető tárgyaláson megállapodás született arról, hogy Zalaszegvár, és Veszprémgalsa tekintetében eltekintünk a környezeti vizsgálatról, a többi három településre pedig továbbra is kérjük a környezeti vizsgálati dokumentációt elkészíteni a vonatkozó Korm.rendeletben meghatározott tartalommal.

A fentiek alapján – tekintettel arra, hogy a környezeti értékelés a véleményezésre megküldött egyeztetési dokumentáció önálló része, illetve munkarésze kell legyen és nélküle a rendezési terv önmagában nem bírálható el – a Felügyelőség Csabrendek, Hosztót, Szentimrefalva települések tekintetében készítendő környezeti értékelési dokumentációk megküldéséig a tervezett módosítások jóváhagyását nem javasolja.

A személyes egyeztetés során is megállapításra került, hogy az érintett három településre szükséges az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet tematikája szerint egy önálló fejezettel kiegészíteni a tervdokumentációt. A tervdokumentáció kiegészítését megküldtük a Felügyelőségnek, amelyre a jóváhagyó válaszuk megérkezett.

Vízvédelem:

A közcatorna hálózat kiépítéséig a keletkezett szennyvizeket zárt gyűjtőben kell tárolni és engedélyezett gyűjtőhelyre szállítani.

Az alátámasztó munkarészekkel kapcsolatban – valamennyi településre vonatkozóan – megállapítható, hogy a szennyvízelvezetés tervezett módja, elsősorban a kapacitások vonatkozásában nincsen kidolgozva.

A csabrendeki szennyvíztisztító telep – jelenleg – szabad kapacitással rendelkezik, amelyet a tervezés során Hosztót, Szentimrefalva, Zalaszegvár és Veszprémgalsa települési szennyvízeire (szennyvízmennyiségére) tervezték.

Egyetlen tanulmány se foglalkozik azzal, hogy a tervezett termálfürdő, wellness szálloda, üdülőkörök és egyéb kiszolgáló létesítmények mekkora többlet szennyvízkibocsátással járnak, figyelemmel a távlati fejlesztési lehetőségekre is.

Nem készült tanulmány továbbá arra sem, hogy ekkora volumenű, több települést érintő beruházás esetén a tengelyen szállított szennyvíz fogadására felkészült-e a csabrendeki szennyvíztisztító telep, van-e elegendő szállítási kapacitás, illetve milyen hatása lesz a szippantós autók folyamatos jelenléte a turisztikai vonzerőre, figyelemmel a nyári csúcsidezőszak egyidejű terhelésére.

A környezeti értékelés tematikája szerint kidolgozott hiánypótló anyagokban részletesen foglalkoztunk az öt falut érintő szennyvízelvezetési rendszerrel illetve annak lehetséges nyomvonalával és kapacitás-tartalékával.

Táj- és természetvédelem:

Egyes területekre táj- és természetvédelmi véleményünket a környezeti vizsgálati dokumentáció ismeretében áll módunkban megadni.

Lásd a fenti válaszunkat.

Továbbiakban településenként az alábbi véleményt adjuk:

Csabrendek:

Vízvédelem

A csabrendeki 1,2,3,4 számmal jelölt tervezési területek vízbázis védőterületet nem érintenek.

A Nagytárákánypusztai 5. számmal jelölt tervezési területet viszont érinti a nyírádi vízbázis – előzetesen lehatárolt – hidrogeológiai védőterületének „A” zónáját. Így ezen a területen a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vizilétesítmények védelméről szóló 123/1997 (VII.18.) korm.rendelet 5.sz. mellékletében szereplő használati korlátozások szerinti tevékenységek nem folytathatók.

Az 5. sz. tervezési terület (Nagytárákánypuszta) településrendezési terveinek módosítására annak okán került sor, hogy a Csabrendek-Nyírád környékén a 70'-es években folytatott bauxit-bányászat után hátramaradt üregek, tárnák a visszatérő talajvíz hatására több helyen beszakadást, továbbá közvetlen életveszélyt okoztak, így ezen potenciálisan veszélyeztetett területek településrendezési eszközökkel megoldható védelmét és rendezését biztosítsuk. Ennek során a beépítésre szánt területek (a talajmozgásokkal veszélyeztetett területek közelében) csökkentése, illetve véderdő területek kijelölése volt a cél. A jóváhagyott településrendezési tervek (TSZT, Szabályozási terv) tartalmazzák a nyírádi vízbázis A és B védőzónájának lehatárolását, és a Helyi Építési Szabályzat pedig tartalmazza a szükséges előírásokat.

A tervezethez készített dokumentáció alátámasztó munkarésze foglalkozik a Csabrendek, Hosztót, Szentimrefalva, Zalaszegvár és Veszprémgalsa települések szennyvizei, továbbá ezeken a településeken megvalósuló beruházások szennyvizei is.

A fentiekből megállapítható, hogy a tervezett elképzelésekhez nagyságrendekkel nagyobb szennyvíztisztító kapacitás lenne szükséges.

A szennyvíztisztító kapacitások méretezése a kiegészített anyagban felülvizsgálatra került, és a tervezett fejlesztések igényeihez mérten kerültek megállapításra.

Mindezekre azért hívjuk fel a figyelmet, mert bár ennek az eljárásnak nem feladata a szennyvíztisztítás lehetőségének vizsgálata, azonban az egyes építési engedélyezési eljárások során a felügyelőség – várhatóan – nem fog hozzájárulni a megépítéshez, ha a szennyvíz elhelyezés módja nem lesz kielégítően megtervezve.

Táj- és természetvédelem:

A tervezett módosítás táj- és természetvédelmi érdeket nem sért.

Csabrendek, Hosztót, Szentimrefalva községek esetén pedig kérjük kiegészítésként a Korm. rendelet előírásai szerint elkészített környezeti értékeléseket szíveskedjenek megküldeni véleményezésre. A kész tervek egyeztetési eljárásban az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXVIII Tv. 9.§ (3) bekezdésben foglaltakra figyelemmel, a 253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet 3.sz. melléklete alapján részt kívánunk venni.

Lásd a fenti válaszunkat.

Kulturális Örökségvédelmi Hivatal
Közép-Dunántúli Iroda
Üi.sz.:420/3747/1/2009.

„Bár a tárgyi módosítások nem érintik közvetlenül a műemlékeket, de a munkaanyagot áttanulmányozva megállapítható, hogy a

-9.0. Kulturális Örökségvédelem pontjában tájékoztatásul közölt országosan védett műemlékek közül több rossz helyrajzi számmal szerepel, melyet kérünk az alábbiak szerint javítani:

Háztky kúria	Hrsz.:336/1, 336/2
Bogyai kúria	Hrsz: 517/4
Fekete kastély és gazdasági épülete	Hrsz: 916/29

Az észrevételt köszönjük, azonban a fenti elemeket a jelenlegi módosítás nem érinti, illetve nem a tervezési terület része, így a majd esteleges teljes település településrendezési terveit érintő felülvizsgálat részeként kerülnek javításra.

-SZ-5 tervszámú, Csabrendek Község HÉSZ 1. sz. mellékleteként szereplő tervlapon a 0347 helyrajzi számú Csabpusztai templomrom műemléke rosszul van jelölve.

Lásd az előbbi válaszunkat.

A 2001. évi LXIV Tv. a kulturális örökség védelméről 40. §-a szerint a védetté nyilvánított műemlékekkel...közvetlenül határos ingatlanok, a közterületrészek és a közterületrészekkel határos ingatlanok műemléki környezetnek minősülnek...

Kérjük a rendezési tervben a műemléki környezeteket szabályosan kijelölni és a védett ingatlanok helyrajzi számait a HÉSZ-ben felsorolni.

Lásd az első pontra adott válaszunkat.

Felhívom a figyelmét, hogy

-Az 1-3 tervezési területbe tartozó, kereskedelmi- szolgáltató területfelhasználásba átsorolandó ingatlanok egy része lezárja a lakóterületi övezetet, így ezeken a szakaszokon ellehetetleníti a további, történeti szerkezethez igazodó lakótelkek kijelölését.

A település jóváhagyott rendezései alapján jelentős lakóterületek kerültek kijelölésre, főleg a millenniumi-telep mentén és a község északi részén, de a belső alulhasznosított telkek felosztásával is bőven elégséges lakóterület áll rendelkezésre. A gazdasági területek helykijelölésének fő szempontja volt, hogy ne a hagyományos faluszerkezet rovására történjen a kijelölés, hanem lehetőleg minél messzebb a lakott területektől, a települési bekötő utak mentén, ezáltal a lakóterületek terhelése nélkül közúton megközelíthetőek.

Így a gazdasági területek vonatkozásában javasolt területfelhasználási módok a fentiek értelmében nem illeszkednek teljes mértékben a jelenlegi térszerkezethez, azonban gazdasági és forgalomtechnikai, levegőminőség és zajterhelés tekintetében a legkedvezőbbek.

-A főbb közlekedési utak mellé tervezett tekintélyes méretű épületekkel megjelenő kereskedelmi szolgáltató funkciók nagyban rontják a község feltárulását, mellyel veszélybe sodorják a hagyományos, falusi településképet.

A településképi feltárulásának védelmére több intézkedést hoztunk: 1-3. számú területeken tervezett gazdasági területeken 30 %-os zöldfelület létrehozása kötelező. Az előkert 10 méter szélességben kialakítandó, az utca felőli részen beültetési kötelezettséggel, amelyet csak a kapubehajtóknál lehet megszakítani. A zöldfelületeken többszintű növényállomány telepítése javasolt. A telekhatárokon tájlesztetési és környezetvédelmi szempontok miatt, lehetőség szerint fa- és cserjeszinttel rendelkező zöldfelületek alakítandók ki. Ez egyrészt a beépített területekhez kapcsolódó gazdasági területek lakóterületektől, vízfolyásoktól, természeti területektől való szeparációjának célját szolgálja. Másrészt a tájképvédelem szempontjából is jelentős takaró hatást biztosíthat, a megjelenő gazdasági funkciójú épületek tájbaillesztését szolgálja. Az egyes tervezési területeken a speciális helyi adottságok szerint kell figyelembe venni a zöldfelületek létesítésének szabályait, mely tájvédelmi szempontokat is szolgál.

-A jóváhagyandó munkarészek című fejezetben található, Csabrendek Községi Önkormányzat Képviselőtestületének Községi HÉSZ rendelet 46.§ módosítás (6) bekezdése: Az épületek tetőfedésének anyaga: zsindey, cserép és bitumenes zsindey lehet. A fő rendeltetésű épületek tetőhéjalásánál hullámpala nem használható.

Véleményünk szerint az eddigi beépítetlen területen, sajátos természeti és tájképi környezetben megvalósuló épületek betoncserép-, bitumenes zsindey-, hullámpala-fedése táj és településképi szempontból is elfogadhatatlan.

Az észrevétel alapján a betoncserép-, a bitumenes zsindey- illetve a hullámpalafedést is kizárjuk az alkalmazható anyagok közül.

Javasoljuk a módosítással érintett területek részletes szabályozási terveinek kidolgozását, hogy egységes, rendezett és településképi szempontból is elfogadható beépítések valósuljanak meg.

A konkrét beruházói igények ismerete hiányában a részletes helykijelölés egy esetleges beruházást lehetetlenné tenné, így a részletes előírásokat a Helyi Építési Szabályzat tartalmazza, amely pontosan meghatározza az elhelyezhető épületek paramétereit és anyaghasználatát. Mint ahogy korábban is leírtuk, az igen nagy telekméret (1ha-10 ha) és az alacsony beépítési mutatók miatt a tervezett beépítés nem okoz jelentős táj- és településképi változást.

Továbbá felhívom a figyelmet a 18/2001.(X.18.) NKÖM rendeletben előírtakra, különösen a 14.§-ban a nagy beruházásokra vonatkozó eljárásrendre, melyet a hatástanulmány készítésekor, tervezés folyamán, illetve a beruházás előkészítése során figyelembe kell venni.

A joghierarchy betartása mellett a Helyi Építési Szabályzatba közvetlenül nem illeszthetünk felsőbbrendű jogszabályt, így a fenti előírást a műszaki leírásba tudjuk szerepeltetni.

A rendezési terv további egyeztetésében részt kívánunk venni.

Tapolca Rendőrkapitányság
Sümeg Rendőrőrs
Ügyiratszám:19040/3709-1/2009/ált.

„...a részünkre megküldött tervek alapján Csabrendek településrendezéséhez közrendvédelmi és közbiztonsági szempontból hozzájárulunk.”

Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Hiv.sz.:364/2009/MEGE

„...a Csabrendek község Településrendezési Terv módosításának egyeztetési változatát, a benne szereplő módosításokat megvizsgáltam, elfogadásával kapcsolatban kifogással nem élek.

A végleges szabályozási terv kidolgozása során a 403-91/2008. számon kiadott katasztrófavédelmi szakvéleményemet fenntartom.

Tájékoztatom, hogy az eljárás későbbi szakaszában részt kívánok venni, illetve az elfogadásra kerülő tervdokumentációra igényt tartok.”

Nemzeti Hírközlési Hatóság Hivatala
Piacszabályozás Felügyeleti Igazgatóság
Ikt.sz.:HS/19445-2/2009.

„A hatóság megállapította, hogy a fenti terv tartalmazza a hírközlési szakági anyagot.”

ÁNTSZ Balatonfüredi, Balatonalmádi, Tapolcai, Sümegi
Kistérségi Intézetének Tapolcai Kirendeltsége
Ikt.sz.:2397-2/2009. augusztus 4.

„...az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. tv. 9.§ (3) bekezdése alapján Csabrendek Község településrendezési tervei megküldött tervdokumentációt közegészségügyi szempontból megvizsgáltam, amely alapján a településrendezési eszközeinek módosításával egyetértek, közegészségügyi szempontból kifogást nem emelek.”

Veszprém Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal
Földművelésügyi Igazgatósága
Ikt.sz.:28.4/679/2009.

„...Csabrendek község Településrendezési Terveinek tervezett módosításait áttanulmányoztuk, azokkal kapcsolatban kifogást nem emelünk, észrevételt nem teszünk.”

Veszprém Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal
Erdészeti Igazgatósága
Üi.sz.:28.3/2067-2/2009.

„A 2009. március 19.-i jegyzőkönyben foglalt megállapításainkat a megküldött településrendezési tervmódosításban figyelembe vették. A megküldött tervmódosítás további problémákat nem vet fel.

A rendezési terv módosításának jóváhagyását támogatom.”

Veszprémi Bányakapitányság
Üi.sz.:VBK/3037/2/2009

Csabrendek területét négy bányatelek érinti, melyek a tervtérképeken feltüntetésre kerültek. A bányatelkeken kívül egy érvény kutatási engedély van érvényben, amely a Csabrendek 0366/4-6 hrsz.-t érinti.

A csúszásveszélyes területek és a bányászati joggal lefedett területek lehatárolása nehezen áttekinthető a térképen. A csúszásveszélyes terület övezet átvétele a megyei tervből csak felülvizsgálat mellett célszerű, hiszen a lehatárolás elnagyolt, szabályozási előírások megalapozására nem alkalmas.

Az egykori bauxitbányászat által érintett területeken tervezett fejlesztések, területfelhasználások előtt a bányakapitányság állásfoglalását ki kell kérni.

A módosítási tervdokumentáció a bányászati és földtani szakkérdéseket megfelelő részletességgel tárgyalja. A tervezett szabályozás szakterületünk szempontjából elfogadható. A tervi jóváhagyásánál a fentiek figyelembevételét javasoljuk.

Veszprém Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal
Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság
Ikt.sz.:28.2/10731-1/2009.

A tervezett módosításokkal kapcsolatban talajvédelmi kifogást nem emelünk. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a mezőgazdasági területeken a tervezett más célú hasznosítás engedélyezési eljárásban a 2007. évi. CXXIX. Tv. 50.§.(2) bekezdés értelmében humuszos termőréteg megmentését megalapozó talajvédelmi tervet kell készíteni.

Budapest, 2009. november 9.

Fejős László
okl. építésmérnök
TT/2 01-4812/11

Zajovics András
okl. építésmérnök
okl. városi közlekedési szakmérnök
okl. városép.-városgazd. szakmérnök
vezető településrendező tervező
TT/1É 01-4075/11,
Mérnöki kamarai sz.: 01-3526
K1d-1-Tell, TE-T-Tell, TH-T-Tell, TV-T-Tell