

EGRI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.

3300 Eger, Dobó utca 18.

Heves Megyei Bíróság mint Cégbíróság

Cg. 10-09-021606

Tel.: 36/511-570 **Fax:** 36/411-890

E-mail: egriepir@egriepir.hu

Munkaszám: 022010/2

MŰSZAKI LEÍRÁS

Heréd településrendezési tervének

A Sport u. – Kápolna u. – Heréd-patak – tervezett belterületi határ
által határolt területekre vonatkozó
módosításához

1. ELŐZMÉNYEK

Heréd Község Önkormányzata megbízásából készítjük a község településrendezési tervének a címben szereplő területre vonatkozó módosítását. A rendezési terv jóváhagyása óta felmerült új befektető igényt az önkormányzat képviselő-testülete megtárgyalta és 18/2010.(II.11.) sz. határozatában rögzítette a rendezési terv módosítására vonatkozó állásfoglalását.

A teljes igazgatási területre kiterjedő és 2004. decemberében jóváhagyott rendezési tervet az Egri Építész Iroda Kft. készítette az OTÉK előírásai szerint. Így a jelenlegi módosítás csak a közvetlenül érintett tömbre vonatkozik, a meglévő településrendezési terv rendszerébe illesztve.

A tervezett módosítás a településszerkezeti tervet, a szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot érinti. A meglévő településrendezési terv alátámasztó munkarészei továbbra is érvényesek, beleértve a teljes igazgatási területre készített örökségvédelmi hatástanulmányt is.

2. A TERVEZÉSI TERÜLET ADOTTSÁGAI

A tervezési terület a belterület északi határán helyezkedik el. A módosítással érintett tömb egy része a jelenlegi belterületen kívül esik, de a hatályos településrendezési terv ezt is belterületbe vonható, beépítésre szánt területként szabályozza.

A jelenlegi belterületi részen a Kápolna utca mentén egy beépített teleksor húzódik, ettől északra a sportpálya, illetve beépítetlen belterületi telkek találhatók. A Heréd-patak és a Sport utca közötti – jelenleg külterületi – rész szántóként nyilvántartott általános mezőgazdasági terület.

A tervezési területet az észak-nyugati oldalon egy nagyközépnomású gázvezeték határolja. A gázvezeték, illetve az észak-keleti határt képező Heréd-patak túlsó oldalán a szántóterület folytatódik. A Sport utcának a tervezési területtel szemközi oldalán egy beépített falusias lakóterület húzódik.

A módosításra kerülő terület a településen áthaladó 2133 sz. úthoz kapcsolódó Sport utcán keresztül jó közlekedési kapcsolattal rendelkezik, és a teljesen sík terület nagyobb méretű gazdasági épületek elhelyezésére is alkalmas.

3. A TERVEZÉSI PROGRAM

A tervezési területet képező tömb észak-nyugati részén, a tervezett belterületi határ mellett lévő 033/28 hrsz-ú telken a HB-TRADE Kft. szeretne egy gombatermelő üzemet létrehozni. Az első ütemben elkészülő csarnoképületben kizárólag gombatermesztést folytatnának, amelyhez készen szállítanak a helyszínre azt a keveréket, amely már a gombaspórákat is tartalmazza. A csarnokban többszintes „polcos” rendszerben folya a sampion gomba termesztése, és a leszedett termést elszállítanak feldolgozásra, illetve értékesítésre.

A tervezett üzem mintegy 40 fő helybeli lakost tudna foglalkoztatni, ezért az elképzelést az Önkormányzat is egyhangúlag támogatta. Mivel a korábbi rendezési tervben szereplő lakóterületi fejlesztés megvalósítása a jelenlegi gazdasági helyzetben nem várható, ezért a képviselő-testület határozatot hozott a településrendezési terv szükséges módosításának elkészítésére, az új kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kialakítása érdekében. Az új munkalehetőség miatt az üzem megvalósítását a lakosság körében is nagy várakozás előzi meg.

Egy esetleges későbbi ütemben a tervezett gombatermelő üzem egy gombafeldolgozó üzemmel is kiegészülhet, illetve a tervezett új kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen egyéb vállalkozás is letelepíthető.

4. A MEGLÉVŐ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

A meglévő településszerkezeti terv a módosítással érintett tömb északi részén új kiszolgáló utakkal feltárt falusias lakóterületi fejlesztést irányzott elő, a meglévő nagyközépnomású gázvezeték nyomvonaláig.

A terv tartalmazza a meglévő sportterület északi irányú bővítését is. Így a labdarúgó pálya mellett további sportlétesítmények is kialakíthatók.

A tömb déli sarkán lévő kápolna telkét a meglévő településszerkezeti terv településközpont vegyes területfelhasználásba sorolta.

Vonatkozó terv: T – 1 jelű tervlap

5. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

A településszerkezeti terv módosítása során a tömb északi részén lévő 033/28 hrsz-ú, mintegy 3 hektár nagyságú telek területfelhasználását kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre módosítottuk.

A megmaradó falusias lakóterületi fejlesztésnél a tervezett kiszolgáló utak nyomvonalát a megváltozott helyzethez igazítottuk.

A meglévő kápolna 781 hrsz-ú telkét a korábbi településközpont vegyes terület helyett falusias lakóterületbe soroltuk, mivel az azóta módosított Országos Területrendezési Terv már nem teszi lehetővé a hagyományosan vidéki települési térségben a vegyes terület kialakítását.

Vonatkozó terv: MT – 1 jelű tervlap

6. A MEGLÉVŐ SZABÁLYOZÁSI TERV

A település hatályban lévő belterületi szabályozási terve a meglévő sportterület, illetve falusias lakóterület fejlesztéséhez szükséges új belterületi határt a nagyközépnymású gázvezeték védőterületének határán, illetve a Heréd-patak déli telekhatárán húzta meg.

Az új lakóterület feltárására a terv 16 m szabályozási szélességű feltáró utakat alakított ki. A lakóterületek szabályozása – a település többi részével megegyezően – kétféle építési övezet meghatározásával történt, amelyek csak a kialakítható legkisebb telekterület méretében különböznek.

A különleges sportterületként szabályozott építési övezet előírásai a meglévő sportpálya mellett új fedett sportlétesítmények megépítését is lehetővé teszik.

A 781 hrsz-ú telken lévő, helyi védelemre javasolt kápolna környékén a szabályozási terv régészeti területet jelöl ki. Az erre vonatkozó előírásokat a helyi építési szabályzat tartalmazza.

Vonatkozó terv: SZ – 1 jelű tervlap

7. A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

A korábbi szabályozási tervben szereplő tervezett új belterületi határokat megtartottuk. A 033/28 hrsz-ú telek belterületbe vonható részén kialakított új kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen olyan építési előírásokat határoztunk meg, amelyek lehetővé teszik a tervezett gombatermelő üzem megvalósítását. Az új építési övezetben a legalább 5000 m²-es kialakítható telekterületnek legfeljebb 50%-a építhető be, maximum 7,5 m építménymagasságú, szabadonálló épülettel. A zöldfelület aránya legalább 30% legyen. A tervezett lakóterület és a Sport utca felőli oldalon, a telekhatár belső oldalán védőfásítást kell telepíteni a lakóterületek védelme érdekében.

A tervezett új lakóterület magmaradó részén az új feltáró utak szabályozási vonalait csak a szükséges mértékben módosítottuk. A tervezett utak szabályozási szélessége változatlanul 16 m. A lakóterületek beépítésére vonatkozó előírásoknál a meglévő övezeti jeleket alkalmaztuk, a kialakítható legkisebb telekterületek az adott telekhosszúságokhoz igazodnak.

A kápolna 781 hrsz-ú telkén a területfelhasználás szükségszerű változása mellett az egyéb szabályozási előírásokat változatlanul megtartottuk. Ez a helyi építési szabályzatban egy új falusias lakóterületi övezet kialakítását tette szükségessé.

A tervezési területre vonatkozó részletes szabályozási előírásokat a Heréd Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási Tervéről szóló, módosított önkormányzati rendelet tartalmazza.

Vonatkozó tervek: MSZ – 1 jelű tervlap.

8. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

A tervezési terület a 2004-ben jóváhagyott településrendezési tervben is már belterületbe vonandó, beépítésre szánt területként szerepel, így a tervezett belterületi határ nem változik. A módosítás során kialakított új kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet az előző terv falusias lakóterületként határozta meg. A fentiek alapján a jelenlegi módosítás a területrendezési terveket alapvetően nem érinti.

Az Országos Területrendezési Terv módosításáról szóló 2008 évi L. törvény 5. § (2) bekezdés e) pontja szerint a hagyományosan vidéki települési térség nem sorolható vegyes

terület területfelhasználási egységbe. Ezért a módosítással érintett tömbben lévő vegyes területfelhasználásba tartozó építési övezetet átsoroltuk a falusias lakóterületek közé.

9. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A hatályban lévő – 2004-ben készült – településrendezési tervhez Heréd teljes igazgatási területére kiterjedő részletes örökségvédelmi hatástanulmány készült. A hatástanulmányt Visnyei Györgyi és Fohl Károly településtervezők és Fodor László régész készítették. A meglévő hatástanulmány alapján egyértelműen megállapítható, hogy a tervezett módosítás semmilyen védendő építészeti-, régészeti- vagy tájértéket nem érint.

A meglévő rendezési terv a 781 hrsz-ú telken lévő, helyi védelemre javasolt kápolna környékén régészeti területet jelöl ki. Az erre vonatkozó előírásokat a meglévő helyi építési szabályzat tartalmazza.

10. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdés b) pontja szerint csak az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésekor kell a biológiai aktivitásérték változását vizsgálni.

Mivel a módosított terület a meglévő településrendezési tervben beépítésre szánt falusias lakóterületként szerepel, ezért a jelenlegi módosítás során erre a vizsgálatra nincs szükség.

11. KÖZLEKEDÉS

A jelenlegi módosítás során kijelölt új kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület közúti megközelítése megoldott. A gazdasági terület dél-nyugati határán haladó, mintegy 25 m szabályozási szélességű Sport utca csatlakozik a 2133 sz. Heréd – Lőrinci összekötő úthoz, amely a 2111. sz. Verseg – Hatvan összekötő útról ágazik le.

Az érintett tömbben lévő tervezett lakóterület feltárására 16 m szabályozási szélességű kiszolgáló utakat alakítottunk ki.

12. KÖZMŰVEK

A Sport utcában meglévő közművezetésekről a módosítás során kialakított új gazdasági terület ellátása megoldható. Az út kialakult, kb. 25 m-es szabályozási szélessége az összes közművezeték részére megfelelő helyet biztosít.

A felszíni vízelvezetés tekintetében a 2004. évi rendezési terv alátámasztó munkarészeinek Víziközművek fejezetében, valamint a jóváhagyott Fejlesztési koncepcióban és a Helyi építési szabályzatban rögzítettek továbbra is érvényesek. A belterület védelmére a külterületi mezőgazdasági földek felől övárók rendszer építése szükséges. Az új területek beépítése előtt a vízrendezést meg kell oldani.

A tervezési terület észak-nyugati határán halad a településre érkező nagyközépnnyomású földgázvezeték. Az új gazdasági terület határát – amely egyben a tervezett belterületi határ is – a gázvezeték 5 méteres védőtávolságának megfelelően határoztuk meg.

A hírközlési szolgáltatók előzetes állásfoglalása alapján a tervezési terület a meglévő hálózati létesítményeket nem érinti, és nincsenek a településre vonatkozó fejlesztési terveik.

13. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT

A belterülethez észak-nyugaton csatlakozó szántó művelési ágú terület beépítését már a 2004. évi rendezési terv rögzítette. A jelenlegi módosítás a falusias lakóterület helyett olyan gazdasági területet tervez, amely a környezetére nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A terület beépítése a környezetvédelmi követelmények figyelembe vételével történhet.

Az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet 1.§ (3) bekezdése szerint a településrendezési terv kisebb módosításánál a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A véleményező szervek köre megegyezik a rendezési terv véleményezésében érintettekével. A terv előzetes véleményezése során a vonatkozó törvényben megszabott határidőn belül nyilatkozó szervek nem emeltek kifogást a tervezett módosítással kapcsolatban. Az ÁNTSZ nyilatkozott, hogy a további véleményezési eljárásban nem kíván részt venni. A Bükk Nemzeti Park Igazgatósága javasolta, hogy a Heréd patak mellett 10 méteren belül épületek ne épüljenek. Ezt a szabályozási terven jelöltük.

A 2004-ben jóváhagyott településrendezési terv Alátámasztó munkarészek fejezete (tervező Tóthné Pocsok Katalin okl. táj és kertépítész) részletesen foglalkozik a táj- és természetvédelemmel, valamint a környezetvédelem tekintetében a levegőtisztaságvédelemmel, a felszíni- és a felszín alatti vizek védelmével, a talajvédelemmel, a zaj- és rezgésvédelemmel és a hulladékgazdálkodással. A fenti témakörökre vonatkozóan a Helyi építési szabályzat 19.–23. §-ai önkormányzati rendelettel jóváhagyott előírásokat tartalmaznak. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre vonatkozó részletes előírásokat a szabályzat 9. §-a tartalmazza. Ezek az előírások az újonnan tervezett gazdasági területekre is érvényesek lesznek. A tervezés jelenlegi szakaszában részletesebb környezetvédelmi vizsgálatra, adatgyűjtésre, mérésre nincs lehetőség. Az ennél részletesebb követelmények a gazdasági területen tervezett konkrét beruházások megvalósításához köthetők.

Eger, 2010. augusztus hó

Fohl Károly
településtervező

Visnyei Györgyi
településtervező