



Alsóörs Község Önkormányzata
8226 Alsóörs, Endrődi Sándor u. 49.
Tel., fax : (87)447-192
E-mail: hivatal@alsoors.hu
KRID: 706187753

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL.



Magyar_Államkincstár_ASP-Irat_DHSZ_bely

116/557-13/2024

ügyiratszám: 1Ált/603-3/2024

Tárgy: várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése a 223/6 hrsz-ú telek megközelíthetőségével kapcsolatban

Tisztelt Németh Zsolt Állami Főépítész Úr!

Önkormányzatunk a tárgyi ügyben megindított településrendezési eszközök módosításához kapcsolódóan lefolytatta a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntéséhez kapcsolódó véleményezési eljárást. Az Állami Főépítészeti Iroda kivételével az államigazgatási szervek arról nyilatkoztak, hogy nem szükséges a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása és a környezeti értékelés elkészítése.

A VE/05/1978-2/2024. ügyiratszámú levelük szerint a 2. számú módosítást (223/6. hrsz-ú telek megközelítésének biztosítása a szabályozási tervben) nem támogatják. Indokuk, hogy

*„Az utóbbi években az intenzív többlakásos társasházi beépítésekkel egyidejűleg egy kedvezőtlen folyamat indult el, amely ezen **(közérdekből kialakítandó) zöldterület** fokozatos magán célú használatát és a zöldterület megszűnését eredményezte. A tervezett módosítás ezt a kedvezőtlen folyamatot legalizálná, nem követendő példát mutatva ezzel.”*

(...)

*„A 2. számú módosítást a jelen levelem előző részében részletezettek, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 7. § (2) bekezdésére tekintettel **nem támogatom, kérem a módosítási szándék újragondolását.** Amennyiben az Önkormányzat a tervezett módosítási szándékot továbbra is fenntartja az esetben **a környezeti vizsgálat lefolytatását és a környezeti értékelés elkészítését szükségesnek tartom.***



Ortofotó a területről (Forrás: E-közmű)

Mint ahogy véleménykérő levelünkben fogalmaztunk, **a módosítás célja továbbra is az, hogy a kialakult állapotnak megfelelően a 223/6 hrsz-ú terület megközelítésének biztosítása megtörténhessen.** A kialakult állapot szerint a Séd-patak telkének egy része, valamint a mellette fekvő 223/3 és a 218/19 hrsz-ú telek burkolt felületű (parkoló), melyeket a jogszabály szerinti területfelhasználási rendszerben **laza beépítésűnek számító kertvárosias lakóterületek** tulajdonosai használnak. Ez látható a mellékelt orto- és légifotón.

H. Kovács



A terület állapota 2024. május 9-én észak és dél felől fotózva (Drónfotót készítette: Mártonffy Gábor)

A termódosítás javaslat lényege, melyet a 2. melléklet tartalmaz, hogy a 223/3 hrsz-ú magánútként bejegyzett ingatlan (közforgalom elől el nem zárt magánút), valamint a 218/19 hrsz-ú parkolóként használt kivett beépítetlen terület magánútként kerüljön kijelölésre a szabályozási tervben. Ehhez viszont a közel 300 m² zöldterületi besorolás megszüntetése és áthelyezése szükséges. Eközben a Séd telkének vízgazdálkodási besorolása változatlan maradna, annak ellenére, hogy a tényleges megközelítés itt történik.

Ezek a tisztán burkolt felületek nem tekinthetők zöldterületi területfelhasználásnak, a terveken is „papírzöldként” jelennek meg, az önkormányzatnak nincs anyagi lehetősége e területek kisajátítására, a burkolatok bontására.

Ugyanakkor jelen módosítással az önkormányzati tulajdonszerzésre részben sor kerülhet, mivel a **223/6 hrsz-ú telek tulajdonosa az önkormányzatnak felajánlotta a tulajdonában lévő 223/3 hrsz-ú és a Lóki út szélesítését biztosító 223/1 hrsz-ú telket**, amennyiben a településrendezési eszközök biztosítják a 223/6 hrsz-ú telek megközelítését a Séd felől.

Amennyiben ez a rendezés nem történik meg, nyilván az önkormányzatnak sem lesz lehetősége megszerezni ezeknek a telkeknek a tulajdonjogát, így **távolabb kerülhet az önkormányzat a patak menti zöldterületi sáv kialakításától**, valamint a Lóki út szélesítésétől. (Megjegyezzük, hogy a 223/3 hrsz-ú teleknek csak egy részének zöldterületi besorolását tervezi megváltoztatni az önkormányzat, a fennmaradó részen megmarad a zöldterület kialakításának lehetősége).

Amennyiben nem elfogadható a zöldterület áthelyezése, **alternatíva lehet**, hogy a zöldterületi besorolás megtartásra kerül és a Séd-patak jelenleg is aszfaltos burkolatán kerül kijelölésre közlekedési terület/magánút. **Ez szakmailag számos kérdést vethet fel**, illetve aggályos lehet (vízgazdálkodási terület megszüntetése?).

Összességében a módosítás célja a jelenlegi, kialakult állapot jogszabályi rendezése, amellyel közérdeket is szolgáló kedvezőbb állapot alakulhat ki, és épp ezért nem tekinthető a zöldterületek megszüntetésének, vagy rossz példa mutatásának.

A közel 300 m² -es zöldterület módosítása során:

- nem történik effektíven zöldterület megszüntetése, csak kialakult állapot átvezetése;
- a sétány kialakításra került a Séd-patak mentén (ezen a szakaszon is);
- nem sérül az önkormányzat azon távlati szándéka, hogy a Séd-patak mentén zöldterületi sáv alakuljon ki: a patak telke továbbra is vízgazdálkodási területbe sorolt, amelynek minimum 7 méteres szélessége biztosítja a többcélú használatot, beleértve a zöldfelületi funkciókat is;
- az önkormányzat megszerezheti két közterületként tervezett ingatlan tulajdonjogát.

Ebből következően nem történik olyan változás, amelynek jelentős környezeti hatása lenne az épített környezetre.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó tájékoztatását tudomásul vesszük, amelynek pótlására javaslatot tartalmaz a melléklet.

A fentiek alapján kérjük, vizsgálja felül álláspontját a tervezett módosítással és a környezeti értékelés szükségességével összefüggésben.

Amennyiben továbbra sem elfogadható a tervmódosítási javaslat, úgy a módosítással kapcsolatosan az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 5. § (1) bekezdése alapján **on-line megbeszélést tartunk**, melynek javasolt időpontja **2024. december 17, kedd, 10.00 órai kezdettel**, melyre a meghívót egy nappal korábban küldjük meg e-mailben.

Melléklet: javasolt módosítás bemutatása és alátámasztása

A 223/6 hrsz-ú telek megközelítésének biztosítása a szabályozási terven



Légifotó kivágat a módosítással érintett területről

HELYSZÍN:

A terület a Séd-patak és a Lóki u. között található.

TERVEZÉSI TERÜLET:

Római út-Lóki út-Jegenye köz-Séd patak

TERVEZÉSI FELADAT:

A 223/6 hrsz-ú terület megközelítésének biztosítása a valós állapotnak megfelelően.

VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT:

A tömbben kertvárosias lakóterület került kijelölésre. A tömb a Lóki útról és a Szilvás köz irányából is megközelíthető. A 223/6 hrsz-ú telek megközelítése a Séd-patak felőli oldalon történik részben a 237/1 hrsz-ú telken lévő szilárd burkolatú úton, valamint a 223/3 hrsz-ú telken (magánút) keresztül. A 223/3 hrsz-ú telek és az attól délre fekvő 218/19 hrsz-ú telek szilárd burkolattal rendelkezik. A Séd-patak mentén 6 méter széles zöldterület került kijelölésre sétány kialakítása céljából, amelybe ezek a telkek is beletartoznak. A sétány ugyanakkor a természetben a Séd-patak széles telkén került kialakításra. A 223/6 hrsz-ú telek tulajdonosa, valamint a 218/25-27 telkek tulajdonosai a valóságban a patak melletti útról közelíti meg a telket. A 223/4 hrsz-ú magánút nincs használatban, annak fennmaradására nincs szükség.

A telkek többsége gazdasági társaságok és természetes személyek tulajdonában van, a határoló önkormányzati utak és a Séd-patak telke önkormányzati tulajdonban van.



- Állami tulajdon
- Önkormányzati tulajdon
- Gazdasági társaság tulajdona
- Természetes személy tulajdona
- Egyéb tulajdon, tartós földhasználó területe
- Egyházi tulajdon
- Ismeretlen tulajdonú terület
- Tartós földhasználók terület



Tulajdonvizsgálat

A valós állapotnak megfelelően a burkolt felülettel rendelkező 223/3 és 218/19 hrsz-ú telekre vonatkozó zöldterületi szabályozás kertvárosias lakóterületre módosul annak érdekében, hogy a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 32. § (2) bekezdés d) pontjának megfelelően olyan magánutat lehessen bejegyezni az ingatlan-nyilvántartásba, amelyről a 223/6 hrsz-ú telek jogszabályoknak megfelelő megközelíthetősége biztosítható.

Beépítést eredményező új beépítésre nem szánt terület nem kerül kijelölésre, hiszen építési lehetőséget nem biztosít az átsorolás, ugyanakkor a zöldfelületi rendszer sem csökken a közigazgatási területen belül, mivel erdőterület kijelölésére kerül sor az Ófalu másik oldalán az önkormányzati tulajdonban lévő 0132/7 hrsz-ú erdőszült területen a beépítésre nem szánt különleges terület – kilátóhely szomszédságában. Településszerkezeti, tájképileg kedvezőbb, hogy zöldterület helyett erdőterület kerül kijelölésre a kerékpárút és a felsőörsi út közötti területen, melyre a TrTv. 51.§ (4) bekezdése ad lehetőséget:

(4) A 2008. december 31. előtt magántulajdonban lévő, az ingatlan-nyilvántartásban közparkként vagy közkertként nem nyilvántartott, a 2008. december 31. előtt hatályban lévő településrendezési tervben zöldterületként meghatározott telek területfelhasználása – a Vízparti Tervben kijelölt zöldterületet kivéve – módosítható az (1) bekezdés szerinti feltétel teljesülése esetén, valamint akkor, ha a magyar állam vagy a közigazgatási területével érintett települési önkormányzat a telek tulajdonjogát időközben nem szerezte meg. Ebben az esetben a 63. § (2) bekezdésében és a 66. § (2) bekezdésében foglalt követelményeket nem kell figyelembe venni.

A településszerkezeti tervben így 0,03 ha zöldterület kerül átsorolásra kertvárosias lakóterületbe és a zöldterület pótlásaként 0,04 ha általános mezőgazdasági terület kerül átsorolásra erdőterületbe.

A módosítás során hibajavítás is történik, ugyanis a Szilvás köz folytatásában lévő közút nem közlekedési területként került kijelölésre és a településszerkezeti terven is hibásan volt jelölve. Ez a javítás most megtörténik a módosítás keretén belül.



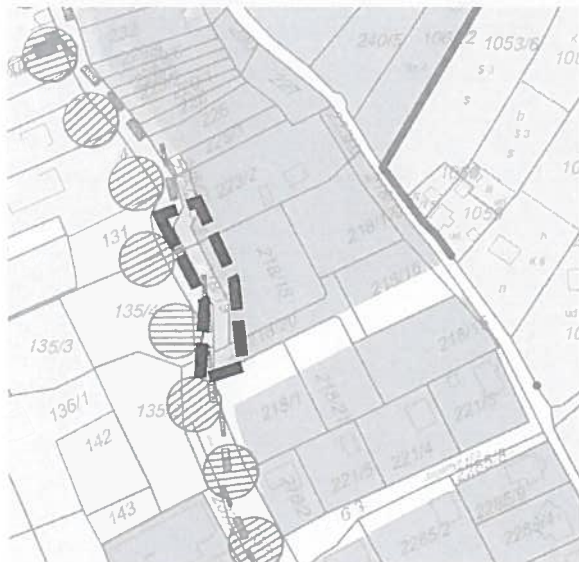
A terület állapota 2024. május 9-én észak és dél felől fotózva (Drónfotót készítette: Mártonffy Gábor)



Közművek elhelyezkedése az érintett területeken (Forrás: E-TÉR)

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÖSSZEFÜGGÉS:

A 223/6 hrsz-ú terület megközelítésének biztosítása érdekében a következő településszerkezeti tervi módosítás történik:



Hatályos településszerkezeti terv kivágata



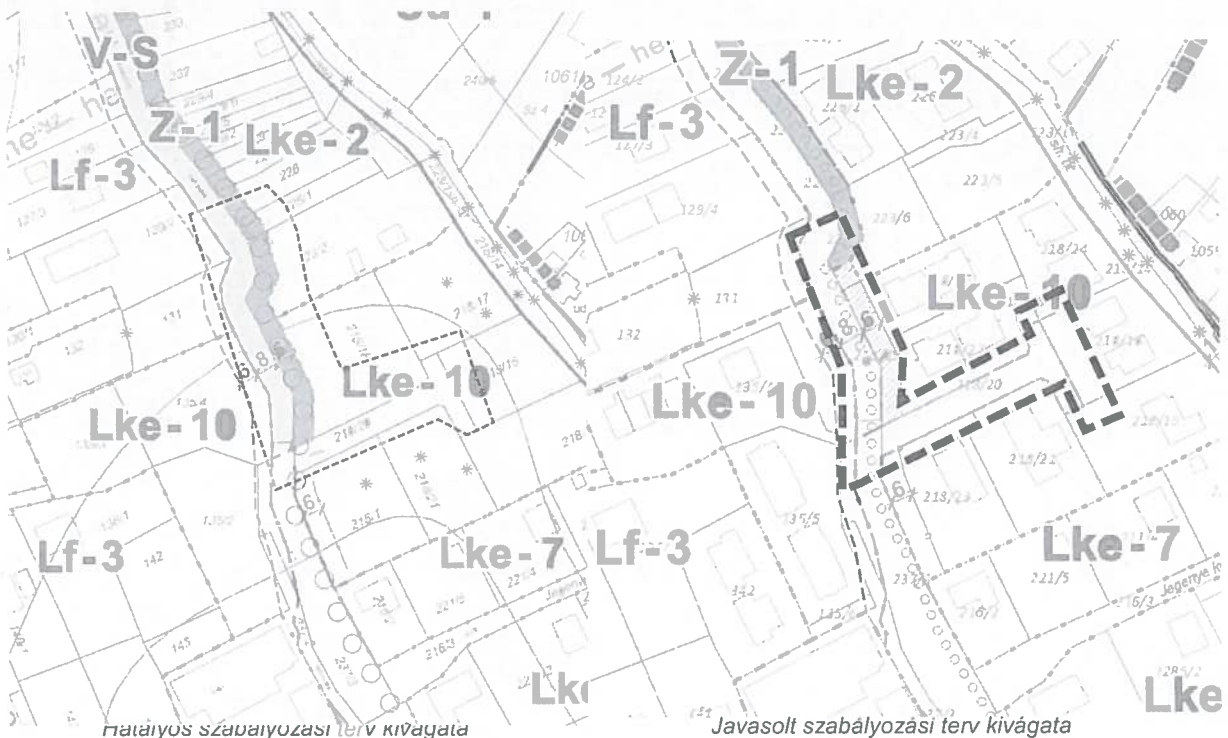
Javasolt településszerkezeti terv kivágata

Az erdőterület kijelölése érdekében a következő módosítás történik:

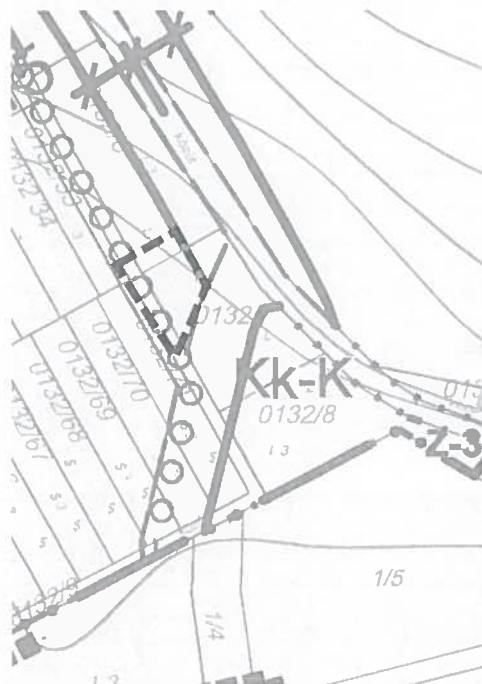


HÉSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNY: a helyi építési szabályzat előírásainak módosítása nem szükséges. Ugyanakkor bevezetésre kerül a magánút jelölés a belterületi szabályozási terven, amely a jelmagyarázatban kerül feltüntetésre.

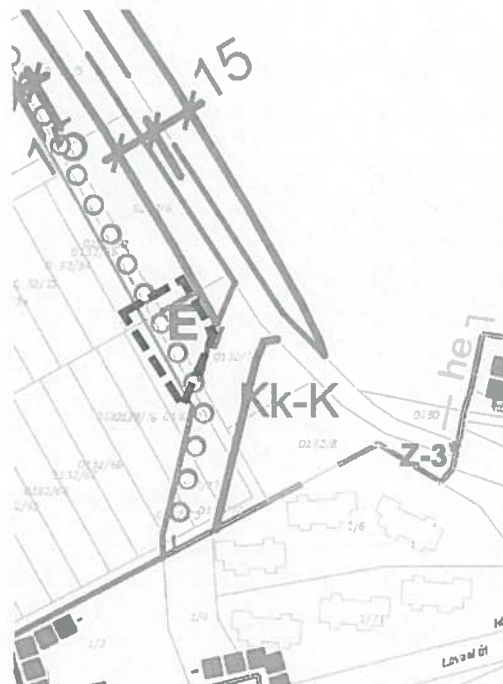
SZABÁLYOZÁSI TERVI ÉRINTETTSÉG: a belterületi szabályozási terv módosítása szükséges az alábbiak szerint. A 223/6 hrsz-ú terület megközelítésének biztosítása érdekében a következő településszerkezeti tervi módosítás történik:



Az erdőterület kijelölése érdekében a következő módosítás történik az SZT-1 övezetben:



Hatályos szabályozási terv kivágata



Javasolt szabályozási terv kivágata

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT: A módosításnak nincs tájrendezési vonatkozásai.

A biológiai aktivitás-érték szinten tartását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdése szerint nem szükséges visszapótolni, hiszen jelen módosítások esetében nem történik 1 ha-t meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölés. Ezzel szemben a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§-ában foglaltaknak megfelelően új beépítésre szánt terület kijelölésekor a zöldterület átsorolása esetén „*csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25 %-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni*”.

Továbbá a megszűnő zöldterületek egytől-egyig magántulajdonban vannak, 2008. előtt kerültek kijelölésre, így a MaTrT 51. § (4) bekezdése értelmében azokat nem kell áthelyezni. Helyette erdőterület kerül kijelölésre a 0132/7 hrsz-ú önkormányzati területen.

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER JAVASLATA: A módosítás során a zöldfelületi rendszer annyiban változik, hogy a zöldterület valós zöldfelületre (erdősült területre) kerül áthelyezésre erdőterületi besorolással.

KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT: A 223/2 hrsz-ú telket három részre osztották, és a 223/6 hrsz-ú telekrész a jelenlegi szabályozás alapján közúti közterületről nem közelíthető meg. Déli irányból, a Mihákovics köz – Szilvás köztől 6 m széles magánút vezet egészen az eredeti telek déli határáig, a módosításban most ezt folytatjuk a megközelíthetetlen telek nyugati szélén. Az új magánúti szakaszt a Séd-patak melletti zöldterületi sávból lehet elvenni, mivel a patak menti sétány a patak telkén már megvalósult.

KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS: A módosításnak nincs közműfejlesztési, hírközlési vonatkozásai.

Báró Béla
jegyző

Hebling Zsolt
polgármester