

**LT - PLAN BT.**

**Tatabánya, Tatra u. 1/A**

Munkaszám: 9/2015.

**ETE KÖZSÉG  
SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS  
2015**

Tervező: László Tibor okl. építészmérnök  
TT-1/11-0086

Szakági közreműködő: Laki Ferenc környezetvédelmi szakmérnök  
SzKV-hu, SzKV-le, SzKV-vf, SzKV-zr/11-392

## TERVI ELŐZMÉNYEK, TERVEZÉSI FELADAT

Ete község szabályozási tervét és helyi építési szabályzatát a 16/2007. (IX. 25.) számú rendelettel hagyta jóvá az önkormányzat.

A 31/2015. (V. 20.) számú határozatával, majd az 53/2015. (VII.16.) számú határozatával a képviselő testület kezdeményezte a település szabályozásának módosítását.

A két határozat négy feladatot jelöl meg:

1. A Kossuth utca egyik Lf-3 építési övezetében a „nem beépíthető kert” jelölést törölni kívánja.
2. A Diófa utca – Temető utca – Ady E. utca telektömbnél a „nem beépíthető kert” jelölést részlegesen törölni kívánja, és az Lf-4 övezetet az Lf-3 övezetre módosítani rendeli.
3. A HÉSZ-ben módosítandó a Geip2 építési övezet beépíthetősége 20 %-ról 30 %-ra.
4. Falusias lakóterületen az előírt építménymagasság a gazdasági épületek esetén technológiailag indokolt esetben meghaladható legyen.

Mivel a változások a településszerkezetet nem érintik, így a véleményezés egyszerűsített eljárással rendezhető.

## A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA

### 1. fedvény:

A település főutcája a Kossuth Lajos utca. Ennek egy szakasza, a 347/1 hrsz.-tól a 448 hrsz-ig Lf-3 építési övezetbe van, O / 900 m<sup>2</sup> / 30 % / 4,5 m paramétersorral szabályozva.

A szabályozási terv tartalmaz ezen kívül egy halványzöld szaggatott sraffozással jelölt sávot, amire a jelmagyarázat azt mondja, hogy „OTÉK-tól eltérő hátsó kert, illetve a telek be nem építhető része.”

Ez egy változó szélességű sáv, ami általában a jelenlegi épületek hátsó homlokzatvonalától az övezet határáig húzódik. Vagyis a jelenlegi beépítettségen túl már nem enged építeni akkor sem, ha a beépítési % megengedné.

Ráadásul ebben a sávban jelenleg is állnak néhol melléképületek.

Megkeresték az önkormányzatot azzal az igénnyel, hogy állattartó épületet szeretnének építeni ebben a sávban. Logikus az indoklásuk, amikor azt mondják, hogy ha hátra építik az ólat, az kevésbé zavarja a szomszédos lakókat, mintha a teleknek az utcához és a lakásokhoz közelebbi részére telepítik a háztáji állatokat.

Elfogadott gyakorlat, hogy telken belül védő sávot, esetleg védő zöld sávot jelöljünk ki, amennyiben az indokolt. Ha van olyan veszélyeztetettség, ami védelmet igényel. Ebben az esetben nincs ilyen indok, hiszen a telekvégek egy Mke-2 jelű mezőgazdasági kert övezettel

határosak. Sok esetben a Kossuth utcai lakók udvara mögötti saját kertről van szó, de ahol a mások tulajdonában van a kert, ott sincs szükség az OTÉK-tól való eltérésre, a különleges hátsó kerti szabályozásra.

Ezt a be nem építhető teleksávot az 1. fedvény területén töröltük, és a HÉSZ módosításával a 6 m-es hátsó kertet előírtuk.

## 2. fedvény

A Diófa utca – Temető utca – Ady Endre utca által határolt telektömb Lf-4 építési övezetben van O / 1100 m<sup>2</sup> / 20 % / 4,5 m paramétersorral szabályozva.

A szabályozási terv itt is tartalmaz egy zöld színezést, ami a jelmagyarázat szerint az „OTÉK-tól eltérő hátsó kert, illetve a telek be nem építhető része.”

Ez a tömb teljes hosszán végig húzódik a Temető utcától a Diófa utcáig.

A Temető utcán a két sarokház áll, a két utca közt 190 m van, a két ház között 150 m. Településképi, utcaképi szempontból és területhasznosítási szempontból is fölvetette a kérdést az Önkormányzat, hogy mért ne állhatna a Temető utcán egy harmadik ház is, amit most a be nem építhető teleksáv megtilt.

A 277 hrsz. telek megosztásával az Önkormányzat építeni kíván oda egy faluházat, ami a népi iparművészeti tárgyak bemutatását, restaurálását, készítését szolgálná.

Ez indokolta a tervmódosítás kezdeményezését.

Az Önkormányzattal folytatott tervezői egyeztetés során tisztázódott, hogy bár a terv az egész telektömböt tartalmazza, de a módosítás szorítkozzon a szükséges minimumra, ami a faluház megépítésének lehetőségét biztosítja.

Ehhez az „OTÉK-tól eltérő hátsó kert” jelzést a Temető utca mentén a 276 és 277 telkekről töröltük.

A Megyei Állami Főépítész észrevételezte, hogy azonos helyzet azonos szabályozást igényel, ezért javasolta a telektömb másik végének hasonló kezelését, a beépíthetőség biztosítását. Ennek megfelelően ott is töröltük az utca mentén a "be nem építhető" zöld jelzést.

Az Lf-4 övezetben 1100 m<sup>2</sup> a minimális telekterület. A 276 és 277 hrsz. telek nem adna ki 3 db 1100 m<sup>2</sup>-es telket, viszont az Lf-3 övezet minimális telekterülete 900 m<sup>2</sup>, így a 276 hrsz. telek bolygatása nélkül a 277 hrsz. telek két telekre osztható.

Ezért a határozat értelmében az egész telektömböt Lf-4 övezetből Lf-3 övezetbe soroljuk át. Az „OTÉK-tól eltérő” hátsókerti szabályozás helyét itt is a HÉSZ-be beépített 6 m-es hátsókerti előírás veszi át.

## **A HÉSZ módosításai:**

A HÉSZ 11. §-a szabályozza a Geip egyéb ipari gazdasági övezetet.

Ezen belül a (2) bekezdés b) pontja írja le a Geip-2 övezet paramétereit: Szabadonálló / 5000 m<sup>2</sup> min. telek / beépítettség max. 20 % / min. zöldfelület 55 % / max. építménymagasság 6,5 m.

Ebből a 20 %-os beépíthetőséget sérelmezik a tulajdonosok, ami gátolja a gazdasági fejlesztést.

Az OTÉK 50 %-os beépítettséget és 25 %-os zöldfelületet ír elő határértéknek. A falusias körülményeket, beépítési intenzitást figyelembe véve is támogatható a beépíthetőség növelése 20 %-ról 30 %-ra a zöldfelület 55 %-ról 40 %-ra való csökkentésével.

Eszerint módosítjuk a HÉSZ 11. § (2) b) pontját.

Az építési engedélyezési gyakorlatban gondot okozott a lakosság számára, hogy az előírt 4,5 m-es építménymagasságba bizonyos gazdasági épületek - mint egy bála tároló szín vagy egy mezőgazdasági gépszín - nem férnek bele.

Ez történelmileg is úgy volt a falusi építkezéseken, hogy a lakóház magasságát meghaladták a kukorica görék, színek magassága.

A HÉSZ 6. § (2) h) pontja kimondja, hogy melléképületek építménymagassága max. 4,5 m, gerincmagassága max. 6,5 m lehet. Mivel a falusias lakó telkeken a főépület a lakóház, így a gazdasági épületek melléképületeknek számítanak, ahol sok esetben nem betartható az építmény- és gerincmagasság.

A 6. § kiegészítésével pontosítjuk, hogy technológiai vagy funkcionális okból gazdasági épület esetében a falusias lakó építési övezetekben a gazdasági épület építmény magassága meghaladhatja az előírt, és lakóépületre érvényes építménymagasságot. Egyúttal töröljük a 6.§ (2) h) pontot.

## **TÁJRENDEZÉS**

Hagyományos falusias lakóterület, ahol az oldalhatáron álló lakóépület mögött sorakoznak a gazdasági épületek. Továbbá hagyományos falusias majorságok, ahol az állattartó épületek éppúgy megtalálhatók, mint a tároló vagy termelő gazdasági épületek.

A HÉSZ módosításának tájrendezési vonzata nincs, viszont elősegíteni igyekszünk a falu élhetőségét és gazdasági potenciálját.

## MEGJEGYZÉSEK

A településszerkezet nem változik, így a területrendezési tervekkel való összevetése és a biológiai aktivitásérték vizsgálata nem szükséges.

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

A szabályozás korrekciójának infrastrukturális vonzata nincs, így közlekedési, közmű és hírközlési alátámasztó munkarésze nem készült.

## KÖRNYEZETVÉDELEM

### Környezetvédelmi vizsgálat

Ete község szabályozási tervét és helyi építési szabályzatát a 16/2007. (IX. 25.) számú rendelettel hagyta jóvá az önkormányzat.

A képviselő testület kezdeményezte a település szabályozásának módosítását.

Mivel a változások a településszerkezetet nem érintik, így a véleményezés egyszerűsített eljárással rendezhető.

A változtatások a környezeti helyzetet, állapotot észrevehetően nem befolyásolja.

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 statisztikai vizsgálatával kezdődik.

### Éghajlati adottságok:

Ete éghajlata a " mérsékeltlen meleg" jelleget mutatja

- évi középhőmérséklet 10,2 °C
- éven belüli átlagos hőingadozás 22,1 °C
- nyári félév sokévi átlaga 16,2 °C
- téli félév sokévi átlaga 3,6 °C
- fagyos napok száma 90 – 100
- jellemző szélirány ÉNy-i
- átlagos szélesség 2 – 3 m/s
- jellemző napos órák száma 1950 – 2000
- a napsugárzás évi összege 4300 MJ/m<sup>2</sup>
- felhőborítottság éves viszonylatban 58 %
- évi csapadék mennyisége 580 – 620 mm
- hófödte napok száma 35-35
- a hótakaró maximális vastagsága 27 cm
- az évi csapadék 12 – 15 %-a hó formájában hullik le
- területi párolgás (evapotranspiráció) 550 – 970 mm
- szabad vízfelszínű párolgás 1028 mm

### Infrastruktúra ellátottság

Ete infrastruktúra ellátottsága jónak mondható amennyiben a szennyvízcsatornázás ez évben befejeződik.

### **Levegőtisztaság-védelem**

Ete község az 4/2002.(X.7.) KvVM. rendelet alapján az alábbi zónákba és zónacsoportba tartozik.

10. zónacsoport:	kéndioxid	F
	nitrogéndioxid	F
	szénmonoxid	F
	szilárd (PM <sub>10</sub> )	E
	benzol	F
	talaj közeli ózon	O-I

Az avar, kerti hulladék égetése helyi önkormányzati rendeletben szabályozott módon lehetséges. A községben a legnagyobb légszennyező forrás a lakossági fűtésből adódik.

### **Hulladékgazdálkodás**

A vizsgált területen illegális hulladék elhelyezése nem történt.

A kommunális hulladékot heti egy alkalommal a Bakonyszolg Kft. a Bakonybánki Hulladéklerakóba szállítja.

A hulladékgazdálkodási törvény az önkormányzatok kötelező feladatává tette a lakossági szilárd és folyékony hulladékok gyűjtését, ártalmatlanítását.

A kommunális szennyvízcsatorna hálózat kiépítése jelenleg folyamatban van.

### **Zaj és rezgésvédelem**

A szolgáltató tevékenységekre vonatkozó szigorúbb határértékeket helyi rendeletben lehet szabályozni. A zajt kibocsátó és zajtól védendő létesítményeket úgy kell tervezni, hogy a vonatkozó zajvédelmi határértékek teljesülése biztosított legyen. Zajvédelmi szempontból szükséges védőtávolság meghatározása zajszámítás alapján történhet.

A közlekedésből származó zajterhelés nem számottevő. Jelentő zajjal járó ipari tevékenység a településen nem található.

### **Felszíni, felszín alatti vizek**

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet a települések szennyeződés érzékenysége szerinti besorolását határozta meg.

A 2005. január 01.-től a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete alapján Ete község az érzékeny kategóriába tartozik.

A vizsgált terület csapadék vizeinek befogadója időszakos vízfolyás.

A talajvízszint mélysége 2-4 m között ingadozik. A talajvíz ivásra alkalmatlan.

A felszíni és a felszín alatt vizek szennyezését a kommunális szennyvizek elszikkasztása okozza.

### **Természetvédelem**

A vizsgált területen országosan illetve helyileg védett természeti érték nem található.

### **Talajvédelem**

A tervezési területen negyedidőszakos üledékek találhatóak (41%) (löszös homok, homokos kavics, agyagos kőzetlisztes homok stb.) melyek befolyásolhatják a tervezett építkezést. Talajvédelmi beruházás a vizsgált területen nem történt.

Talajszennyezés az állattartó telepek koncentrált hígtrágya terheléséből, a lakossági szennyvizek elszikkasztásából és a mezőgazdaság műtrágyázásából adódhat.

**Környezetalakítási tevékenységek**

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

A vízellátás a meglévő ivóvízhálózatról tervezett. Az esetleges meglévő kút vízminőség vizsgálata javasolt. A terület legmélyebb pontján a felszíni vizek összegyűjtésére egy szikkasztó területet javasolt kialakítani.

A trágya tárolására legalább egy 3x3 méteres szigetelt trágyatárolót kell kialakítani, melynek a csurgalékvize egy földalatti 5,0 m<sup>3</sup>-es zárt tartályba kerülhet. Az egyéb folyékony szennyvizek is ide kerülhetnek. A csurgalék- és szennyvizet szippantó kocsival a legközelebbi szennyvíztisztító telepre, vagy a 0131/51 hrsz-ú területre kell szállítani. A trágyalé és a szennyvizek elszikkasztása tilos.

Az állati tetemeket az ATEV Győr szállítja el, az igényeknek megfelelően.

A kommunális hulladékot heti egy alkalommal kell elszállítani. Megoldott az ártalmatlanítása, jelenleg ez Bakonybánkban van.

A terület nagysága és az állatok száma miatt a tevékenység nem hatásvizsgálat köteles.

Javasolt a rendezési terv környezetvédelmi fejezetének betartása és betartatása.

**Megjegyzés:** Az adatokat, információkat Ete környezetvédelmi programjából vettük át.