

KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.
ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA

Tel/Fax: (72) 324-326 Iroda: 7624 Pécs, Budai Nagy A. u. 1. Levélcím: 7627 Pécs, Havihegyi út 66. E-mail: kokas@minicomp.hu

SIMONTORNYA
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2015. ÉVI MÓDOSÍTÁSA
TERVISMERTETÉS

ELŐZMÉNYEK

Simontornya Város Önkormányzata megbízásából, a hatályos településfejlesztési koncepciót alapul véve 2004-2005-ben cégünk készítette el a város településszerkezeti tervét (a 204/2005.(XII.19.) sz. határozattal elfogadva), helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét (a 22/2005.(XII.19.) sz. rendelettel elfogadva). A hatályos rendezési tervhez a törvényi előírásoknak megfelelő szakági alátámasztó munkarészek elkészültek, szakhatósági és lakossági egyeztetése megtörtént. A hatályos terv 2009-ben a Fried kastélyszálló területét érintően módosult.

A Képviselő-testület jelen módosítás megindításáról egyrészt beruházói kérelemre, másrészt önkormányzati gazdasági fejlesztés rendezési tervi alátámasztása érdekében, 35/2015.(III.30.) KT. határozatával döntött.

A véleményezést a polgármester a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (EljR.) 32.§-át alapul véve teljes eljárásban folytatja le. A módosítás az EljR. 45.§ (2) bekezdését alapul véve az EljR. VI. fejezet eljárási szabályai szerint, az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.

AZ ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI SZAKASZ ÉRTÉKELÉSE

A véleményezési szakaszban részvételüket jelző államigazgatási és önkormányzati szervek

1. TMKh Állami Főépítész

- a véleményezési anyagot papír alapon és digitális formában kéri
- előzetes véleménye
 - I.A településfejlesztési koncepcióról
 - A módosítás alapját a korábban elfogadott koncepció képezi, a kapcsolódási pontokat a későbbiekben hiányolt melléklet tartalmazta.
 - II.TRE módosítására irányuló döntés
 - A módosításról szóló testületi döntés pontosítandó
 - A módosítás az OTÉK 2012. aug. 6-án hatályos előírásai szerint történik.
 - III.TRE felülvizsgálatára és módosítására vonatkozó követelmények
 - A módosítás az OTÉK 2012. aug. 6-án hatályos előírásai szerint történik.
 - IV.Tervezett módosításokról
 - Észrevételeit a véleményezési anyagra adja meg.
 - V.Egyebekben
 - Települési főépítész ellenjegyzését kéri
 - Környezeti vizsgálat elkészítését tartja szükségesnek, amelyben kiemelten kezelné az épített környezet fejezetet

2. FMKh Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály

- a véleményezési anyagot digitális formában kéri
- előzetes véleménye
 - a módosítások Natura 2000 területet nem érintenek
 - a Pósa-tórendszer magterület, 0223/2 hrsz. lóp. Ez utóbbira tervezett területhasználatot (golfpálya) nem tartja elfogadhatónak.
 - 043/17-be kismértékben benyúlik az ökológiai folyosó – újonnan beépítésre szánt terület, biológiai aktivitásérték számítás – van földtani közeg megszüntetésről benyújtott beavatkozási záródokumentáció, vizsgálandó.

- környezeti vizsgálatot tart szükségesnek a Pósa tórendszer és a gazdasági terület kijelölése kapcsán

3. Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság

- a véleményezési anyagot digitális formában kéri
- a konkrét módosításokat érintő előzetes elvárása nincs (a betartandó jogszabályokat sorolja fel és mellékeli a város közigazgatási területét érintő Natura 2000, ökológiai hálózat és tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeket feltüntető térképeket)

4. Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízügyi Hatóság

- nem jelzi, hogy részt kíván-e venni az eljárásban
- nem jelzi, hogy milyen formában kéri a véleményezési anyagot
- előzetes adatszolgáltatás
 - Simontornya település hidrogeológiai védőterületet nem érint, a település a felszín alatti vizek állapotára szempontjából érzékeny terület.
 - Vízellátás, szennyvíz elhelyezés, csapadékvizek, felszíni vizek és a vízvédelem vonatkozásában felsorolja a vonatkozó jogszabályokat.

5. Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság

- nem jelzi, hogy milyen formában kéri a véleményezési anyagot
- előzetes adatszolgáltatás
 - Pósa-tórendszer módosítása árvízvédelmi területet nem érint, a Sió-csatorna felől a terület depóniával védett.
„A város mélyebben fekvő külterületi részén – a Sió-csatorna bal partján, a 74+965 fkm (vasúti híd keresztezése feletti szakaszon - , az ún. depónia mentett oldalán magas talajvízállás esetén fakadó és szivárgó vizek által veszélyeztetett terület van.” Kéri ezt feltüntetni a településszerkezeti terven és jelezni a HÉSZ-ben.
A lehatárolással kapcsolatban telefonon történő megkeresésünkre a Kd-Vízig székesfehérvári központjától azt a tájékoztatást kaptuk, hogy egyelőre nem tudnak a térképi megjelenítéshez adatot szolgáltatni, tekintsük a kérésüket tárgyatalannak.
 - általános észrevételként felsorolja a vonatkozó jogszabályokat.

6. Tolna Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság

- a véleményezési anyagot digitális formában kéri
- konkrét, a módosuló területekre vonatkozó elvárást nem fogalmaz meg, általános előírásokat sorol fel

7. TMKh Népegészségügyi Főosztály

- nem jelzi, hogy milyen formában kéri a véleményezési anyagot
- előzetes észrevételei
 1. módosítás
 - vizsgálni kell a beruházás hatását a közelben élők életkörülményeire, társadalmi, egészségügyi helyzetükre vonatkozóan
 2. módosítás
 - biológiai aktivitásérték szinten tartandó

- tervezett hasznosításokat pontosítani kell abból a szempontból, hogy a terület esetleges szennyezettsége nem jelent-e egészségügyi kockázatot az itt dolgozókra
3. módosítás
- Ha csökken a zöldfelület, akkor azt pótolni kell
4. módosítás
- Nincs külön elvárás

8. Nemzeti Közlekedési Hatóság Ütügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala

- digitális anyagot kér + online felületen kéri elérhetővé tenni az anyagot
- a konkrét módosításokat érintő előzetes elvárása nincs (a betartandó jogszabályokat és tartalmi követelményeket sorolja fel)

9. TMKh Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály

- a véleményezési anyagot papír alapon kéri
- konkrét előzetes elvárása nincs (vonatkozó jogszabályokat be kell tartani)

10. TMKh SzJH Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

- a véleményezési anyagot digitális formában kéri
- észrevételei
 - az 1. módosítás (Pósa-tórendszer) több nyilvántartott régészeti lelőhelyet érint, de a jogszabályi előírások betartása esetén nem sért örökségvédelmi érdekeket
 - a 2. módosítás területe nyilvántartott régészeti lelőhelyet érint – a módosítás ellen nem emel kifogást, de a költségekkel számolni kell!
 - HÉSZ korszerűsítés – támogatja, de ennek kapcsán kéri a város teljes területére vonatkozó örökségvédelmi hatástanulmány elkészíttetését.

Az előzetes észrevételek kapcsán 2015. június 30-án tartott egyeztetés alapján

- *A módosítás részeként nem kell új hatástanulmányt készíteni, de a véleményezési anyagban szerepeltetni kell, hogy az új településfejlesztési koncepcióval párhuzamosan jövőre elindul a készítése*
- *pontosodott a módosuló területeket érintő érintő régészeti lelőhelyek lehatárolása a beültetési kötelezettség vegye figyelembe az örökségvédelmi érdekeket*

11. TMKh Földhivatali Főosztály

- a véleményezési anyagot papír alapon / CD kéri
- észrevételei
 - Pósa-tórendszer termőföldet érint, felsorolja a vonatkozó jogszabályokat
 - Gazdasági terület kijelölése nem érint termőföldet
 - Beépíthetőség növelése, HÉSZ korszerűsítése – törvényi előírásokat be kell tartani

12. BMKh Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály

- nem jelzi, hogy milyen formában kéri a véleményezési anyagot
- előzetes adatszolgáltatás
 - a módosítások területén szénhidrogén bányászati létesítmény és szénhidrogén szállítóvezeték a Bányafelügyelet nyilvántartása szerint nem található

- a módosítások területén szilárdásvány bányászati bányatelek nem található
- a módosítások területén megkutatott és nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon nem ismeretes
- a módosítások területe a felszínmozgásos területek kataszterében nem szerepel

13. Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság

- nem jelzi, hogy milyen formában kéri a véleményezési anyagot
- konkrét előzetes elvárása nincs (vonatkozó jogszabályokat sorolja fel)

14. Tolna Megyei Önkormányzat

- a véleményezési anyagot digitális formában kéri
- észrevételei
 - A Pósa-tórendszert érintő projekt turisztikai célját támogatja, de léptékét túlzónak érzi!
 - A többi módosítással előzetesen egyetért, támogatja azokat.

15. Pálfa község Polgármestere

- a véleményezési anyagot papír alapon kéri

Az eljárás további szakaszaiban nem vesznek részt

- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal
- Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal

Hatáskör hiányában

- BMKh Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály Erdészeti Osztály
- Tolna Megyei Rendőr-főkapitányság

Nem jeleztek vissza

- Országos Vízügyi Főigazgatóság
- Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ
- Tolnanémedi Polgármestere
- Kisszékely Polgármestere
- Igar Polgármestere
- Sáregres Polgármestere

A MÓDOSULÓ TERÜLETEK

1. A PÓSA-TÓRENDSZER TÉRSÉGE

A módosuló terület határai északon a 0238 hrsz.-ú szántó, keleten a 0221/1 hrsz.-ú út (belterületi szakasza a Pósapart utca), délkeleten a Budapest-Dombóvár vasútvonal és a 61. sz. II. rendű főút, délen a Sió-csatorna, nyugaton a közigazgatási határvonal.

A terület középső részét a több halastóból álló Pósa-tórendszer borítja. A tavakon 2000. óta hagyományos rendszerű haltermelés folyik. A tórendszer vízfelülete összesen közel 66 hektár nagyságú, víztérfogata pedig eléri a 775 ezer köbmétert. A tórendszer a Dégi - Bozót

patakból kapja a vizet. A Pósa tavat közvetlenül a Dégi - Bozót patak táplálja. A tórendszer többi eleme a Pósa tóra alapozott átfolyóvizes rendszer keretében tölthető fel, a megfelelő vízgépészeti műtárgyak, tápcsatornák és tápszilipek segítségével. A haltermelés alapját teljes mértékben a bevitt energia (táplálék) adja, amely saját termelésből származik. A tenyésztett fajok tekintetében kiemelkedő jelentőséggel bír a ponty.

A módosuló terület tórendszert övező része zömmel szántó és gyep művelési ágú mezőgazdasági terület, a vizenyősebb részeken nádas.

A terület megközelítése a 61. út felől, a Budapest-Dombóvár vasútvonalat jelzőlámpás vasúti átjárón keresztezve, a MÁV területén, a Pósapart utca 61. úti kicsatlakozását biztosító útról történik.

A területet a hatályos településszerkezeti és szabályozási terv az akkori fejlesztési elképzelések alapján zártkörű lakópark és kongresszusi központ létesítését célzó különleges beépítésre szánt terület kategóriába sorolta (Kko). A hatályos HÉSZ a konkrét program ismerete híján a területre részletes szabályozási terv kidolgozását írta elő. A területre tervezett beruházás nem valósult meg.

Időközben a 0197/1 hrsz.-ú szántó kivételével a terület új befektető tulajdonába került, aki új beruházói programjának megvalósítása érdekében Simontornya Város Önkormányzatától kérte a hatályos településrendezési eszközök módosítását. Az önkormányzat a kérést támogatta, és a terület vonatkozásában elindította a hatályos terv célirányos módosítását.

A projekt elemei

A beruházó egy több európai helyszínből álló projekt első és legnagyobb állomásaként Simontornyan egy ún. multikulturális horgász- és szabadidő központot kíván létrehozni.

A központ elsődleges rendeltetése a World Wide Fishing Association (WWFA) támogatásával és megbízásából nemzetközi profi horgászversenyek lebonyolítása az erre a célra alkalmassá tett horgásztavakon. A létesítmény egész évben üzemel. A versenyen kívüli időszakban a tavakat a nyilvános közönség és az amatőr horgászok is használhatják. A horgászok kényelmét a tavak partján megépülő horgászházak biztosítják.

A projekt célja a sporthorgászat mellett létrehozni egy intenzív, nagy kapacitású, fenntartható, lehetőleg bio minősítésű édesvízi haltenyészetet, valamint a tavak környékének optimalizált, nyereséges kihasználásával szabadidős-, élmény-, és wellness-szolgáltatásokat nyújtani.

Fentiek alapján a létesítmény a sporthorgászat mellett sport- és szabadidőközpontként is funkcionálna. A beruházó edzőtáborozásra is alkalmas kis- és nagypályás labdarúgó, kosár- és röplabdapályák, 9 szakaszos golfpálya, tenispályák létrehozását is tervezi. A profi sporttevékenységek mellett a vendégek kényelmét szabadtéri színpad, kemping, szálloda, étterem, büfék, apartmanok, játszóterek biztosítják. Ezek tervezett helyszíne a tórendszertől északra és nyugatra fekvő terület rész.

A versenyekre érkező nemzetközi csapatok kísérői, hozzátartozói is élvezhetik a tavaktól északra tervezett, 350 főt befogadni képes wellness és konferencia szálloda sokrétű szolgáltatásait.

A módosítás kiinduló adatszolgáltatásaként a beruházótól kapott beépítési terv a mellékletben található. A beépítési terv tájékoztató jellegű, a településrendezési eszközök módosítási eljárása során, a hatósági elvárások és a területrendezési tervi illeszkedés miatt szükségessé váló változtatásokat értelemszerűen még nem tartalmazza.

A projekt megvalósításával mind a közvetlen környékről, mind pedig a távolabbi térségből érkező turistákra számítanak (balatoni turistáknak alternatív programként, tamási világhírű

vadász-terület, a vadászok jelenleg nem találnak vadászaton kívüli attrakciót, közeli borvidékek kiegészítő programjaként).

A Fisherman's World® Simontornya alapadatai

- Fejlesztés időtartama 4 év
- Beruházás összértéke 20 - 60 000 000 EUR
- Létesítményen belül foglalkoztatottak száma 150 -200 fő
- Versenyhorgász és intenzív nevelőtavak területe 65 ha
- Sportpályák, szabadidős tevékenységek, golfpálya 30 ha
- Kongresszusi központ, Wellness-hotel 300-500 fő befogadóképességgel
- 200 db zöldtetős passzív apartman / faház 600 - 800 fő részére
- Saját energiaellátás (termál, napelem), saját szennyvíztisztító
- Évente 12 héten át tartó nemzetközi horgász-világverseny, televíziós közvetítéssel
- Létesítményen belül 14 házas falu, fiatalok, csökkent munkaképességűek integrációs programja keretében
- A tervezett beépítettség elenyésző, nem haladja meg a telkenkénti 5%-ot

A megvalósíthatósági tanulmányt a melléklet tartalmazza.

2014. évben a projekt előkészítése történt meg. Ebben az évben a fejlesztés első ütemeként elkészült a tőrendszer átépítésének vízjogi engedélyezési terve. Jelenleg a vízjogi engedélyezési eljárás zajlik.

Az átépítés során intenzív haltermelő halastavakat alakítanak ki, amelyekben a jelenleg 66 ha-on termelt halmennyiség 7-12 szerese termelhető lényegesen kisebb, 10-16 ha vízfelületen. A kialakításra kerülő 12 db, egyenként 4 ha-os tóból az intenzív haltermelő egység mindössze 2 darabot hasznosít. Ezek mellett a haltermelés még néhány kisebb, kifejezetten az intenzív tartástechnológia igényei szerint kialakított tóban történik majd. Az új technológia bevezetésével felszabaduló vízfelület világszínvonalú sporthorgász versenyek rendezésével hasznosul.

A módosuló településrendezési eszközök

A módosítás során a projekttel nem érintett 0197/1 hrsz.-ú szántó a településszerkezeti és a szabályozási terven a tényleges területhasználatnak megfelelő általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználási kategóriába kerül. A vonatkozó előírásokat a HÉSZ 20.§ (2) bekezdése tartalmazza. Az előírások a hatályos rendelethez képest érdemben nem változnak, csupán pontosításukra kerül sor a jogszabályi illeszkedés érdekében.

A tervezett beruházással érintett területen a tervezett tőrendszer a településszerkezeti terven vízgazdálkodási területként (V) jelenik meg, a tőrendszert övező területrész különleges beépítésre nem szánt terület (Kk) területfelhasználási kategóriába kerül.

A szabályozási terv a tervezett tőrendszert idegenforgalmi célú vízgazdálkodási területi övezetként (V-id), a tőrendszer körüli területeket pedig idegenforgalmi célú különleges beépítésre nem szánt területi övezetként (Kk-id) határolja le.

A Kk-id övezeten belül be nem építhető telekrészként jelenik meg az OTrT kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezettel érintett 0237/1 hrsz.-ú földrészlet, illetve a Tolna megye Területrendezési Tervében és a hatályos településszerkezeti terven is megjelenő elkerülő út építésére fenntartott területsáv.

A V-id övezeten belül az ex lege védett Pósa-tó térsége szintén nem építhető be (lehatárolás a szabályozási terven).

A beruházással érintett teljes terület a hidrogeológiai viszonyok és az esetleges csúszásveszély miatt veszélyes környezetnek tekintendő, ezért az építési engedélyezés során az engedélykérelmekhez geotechnikai jelentést kell csatolni.

A V-id övezetre vonatkozó építési előírásokat a HÉSZ 21.§ (5) bekezdése, a Kk-id övezetre vonatkozó telekalakítási és építési előírásokat a HÉSZ 21/A.§-a tartalmazza.

A megengedett legnagyobb beépítettség mindkét övezetben 5%, a vízgazdálkodási övezetben épületenként legfeljebb 40 m². A beépítési mód szabadon álló, a megengedett legnagyobb építménymagasság a szabályozási terven külön jelölt építési helyen belül 15 m, az ezen kívüli telekrészekben 4,50 m.

Az épületek kialakításánál a tájképi illeszkedésre kiemelt figyelmet kell fordítani, a HÉSZ vonatkozó előírásai is ezt az elvárást fogalmazzák meg (hagyományos és természetes anyaghasználat és színezés).

A módosuló szakági alátámasztó munkarészek

KÖZLEKEDÉS

A terület megközelítése jelenleg a 61. sz. főút felől, a Budapest-Dombóvár vasútvonalat jelzőlámpás vasúti átjárón keresztezve, a MÁV területén, a Póspart utca 61. úti kicsatlakozását biztosító útról történik.

Bár a terület északi és keleti irányból is rendelkezik közterületi kapcsolattal, ezek az irányok a belső feltárás szempontjából nem szerencsések (egy esetleges északi bejárat a távlati belső funkciók szempontjából túl távoli lenne, a keleti feltárási lehetőséget egyrészt a Póspartó elvágja, másrészt a beruházás forgalma itt a szomszédos lakóterületeket terhelné).

A beruházó levélben kérte a Magyar Közút Tolna megyei Igazgatóságának állásfoglalását a tervezett horgász- és szabadidő központ távlati megközelítésével kapcsolatban. Az Igazgatóság válaszában jelezte, hogy a terület megközelítésére a 61. sz. főút felől lát lehetőséget. Ehhez a 61. sz. főúthoz csatlakozó út korszerűsítését, az út főúti csomópontjának kialakítását, valamint a vasúti átjáró biztosítási módjának felülvizsgálatát tartja szükségesnek (a levelet ld. a mellékletben).

Fenti elvárások mellett a telkek beépítésének feltétele az, hogy azok gépjárművel közterületről vagy magánútról közvetlenül megközelíthetők legyenek.

Fentieket összegezve a terület távlati megközelítése továbbra is a jelenlegi helyen tervezett. A terület beépíthetősége érdekében a 0217 hrsz.-ú ingatlan tulajdonviszonyait rendezni kell (célszerűen a MÁV tulajdonában lévő 0217 hrsz.-ú ingatlan „b-g” alrészletei a beruházó cég tulajdonába kerüljenek). Szintén a beépíthetőség feltétele a szabályozási terven jelölt közterületi sáv, de legalább közforgalom számára megnyitott magánút kialakítása. A javasolt közterületi sáv keresztmetszeti kialakítását a HÉSZ 3. függeléke tartalmazza. Az új út 61. úti csomópontját ki kell építeni. A csomópont javasolt kialakítását a szabályozási terv tartalmazza.

A terület belső feltáró útjai közforgalom előtt elzárt magánutak, az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges gépjárművek elhelyezését telken belül kell biztosítani.

KÖZMŰVESÍTÉSI LEHETŐSÉGEK

(a beruházótól kapott adatszolgáltatás alapján)

Villamos energia ellátás

A terület villamos betáplálása az utca felől egy db 22/0,4 kV-os OTR állomással jelenleg is megoldott. A rendelkezésre álló teljesítmény 3x80 A. A rendelkezésre álló és szükséges teljesítmény a hálózat kiépítésével a fogyasztók (épületek) megépítéséig nem változik.

A tervek szerint mind az erősáramú, mind pedig a gyengeáramú hálózat földkábeles kialakítású lesz. A meglévő világítási hálózat feszített szabadvezetékes rendszerét is földkábelre tervezik kiváltani az érintett szakaszon.

Ivóvíz ellátás

A terület ivóvízellátását a szolgáltató DRV a jelenlegi bekötővezeték nagyobb keresztmetszetűre váltásával biztosítani tudja.

Szennyvíz elhelyezés

A területen keletkező szennyvíz elhelyezése kétféle módon történik. A sok ember koncentrált elszállásolására alkalmas szállodaépületben keletkező szennyvizet nyomott vezetéken a városi szennyvízhálózatba tervezik továbbítani. A 100-150 db apartman ház szennyvize helyben, zárt szennyvíztározóba, innen a terület déli részére tervezett szennyvíztisztítóba kerül.

Csapadékvíz elvezetés

Az épületekről lefolyó csapadékvíz a tőrendszer tápcsatornáiba kerül bevezetésre. A parkolóban összegyűlő szennyezett csapadékvíz méretezett olajfogó közbeiktatásával juthat az élővízbe.

ÖRÖKSÉGVÉDELLEM

A módosuló terület világörökségi és világörökségi várományos helyszínt, műemléket, emlékhelyet, földvárat, történeti települési területet, történeti kertet, történeti tájat, borvidéket, helyi művi értékvédelemmel érintett épületet vagy területet nem érint.

Régészet

A TMKh SzJH Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya előzetes tájékoztató levelében jelezte, hogy a módosuló terület a következő nyilvántartott régészeti lelőhelyeket érinti:

| Azonosító | Név | Korszak, jelleg | Ingtatlanok |
|-----------|---|--------------------------------------|----------------|
| 40520 | Simontornya 9 Simontornya Ny-i terület | Bronzkori település | 0197/1, 0197/2 |
| 65088 | Simontornya 16 Birkás-tanya | Római kori település Római temető | 0210, 0232 |

A beruházás előkészítése, tervezése és megvalósítása során fel kell mérni a terület pontos régészeti érintettségét (különös tekintettel a Pósa-tótól északra fekvő területekre) és vizsgálni kell az örökségvédelmi hatáscsökkentés lehetőségeit. A hatósági engedélyezési eljárások és megvalósítás folyamán számolni kell a régészeti feladatellátás idő- és költségvonzatával.

A Simontornya 16 – Birkás-tanya régészeti lelőhely esetében az itt található római halomsírok miatt válhat szükségessé a régészeti lelőhely elkerülése, vagy teljes felületű feltárása. Az örökségvédelmi hatóság véleménye - miszerint a megelőző régészeti kutatások eredményeinek későbbi turisztikai hasznosítása is felmerülhet lehetőségként - találkozik a beruházó szándékával, aki a szálloda építése kapcsán tervezi a régészeti lelőhely bemutatathatóvá tételét.

A beruházás tervezése és megvalósítása során az örökségvédelmi jogszabályoknak megfelelően kell eljárni.

TÁJRENDEZÉS

A módosuló terület Natura 2000 védettség alatt álló területeket nem érint.

A tórendszer névadó tava, a Pósa-tó a déli részén található úszó láp miatt ex lege védett terület.

A területrendezési tervekben megjelenő, a természet és a táj védelmét célzó övezetek közül a módosuló területet az alábbiak érintik:

- Országos Ökológiai Hálózat övezete (Országos Területrendezési Terv – OTTrT 13.§)

„(1) Az országos ökológiai hálózat övezetben csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.”

Tolna Megye Területrendezési Terve a jelenlegi tavak területét vízgazdálkodási térségként, az ezeket övező területeket városias települési térségként jelöli.

A módosítás során a vízjogi engedélyezési tervet alapul véve a vízgazdálkodási terület növekszik, a városias térségként jelölt terület egy része mezőgazdasági, másik része beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási kategóriába kerül. A tervezett területhasználatok a TmTrT-hez képest az OTTrT-ben szereplő elvárásokhoz közelítenek.

- Magterület és ökológiai folyosó övezete (lehatárolás a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóságtól kapott adatszolgáltatás alapján)

A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (OTTrT 14/A.§)

„(1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete területét a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv és annak alapján a településszerkezeti terv pontosítja.

(2) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a kiemelt térség és a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg helyi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálat keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(3) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzatban meg kell határozni a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.

(4) A helyi építési szabályzat az építmények tájba illeszkedésének bemutatására látványterv készítését írhatja elő és a készítésre vonatkozó követelményeket határozhatja meg.

(5) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

(6) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.”

A hatályos TmTrT fogalomrendszere és övezeti lehatárolása pillanatnyilag nem követi a hatályos OTrT előírásait. A teljes közigazgatási területre készített településrendezési eszközök az elfogadásukkor hatályos területrendezési tervi követelményekhez igazodnak. Az új jogszabályi környezethez való illesztés a település teljes közigazgatási területére készülõ új településrendezési eszközök készítése során történik meg. A felülvizsgálatra várhatóan jövő évi indítással kerül sor.

A településszerkezeti terv módosítása az új, OTrT szerinti övezeti lehatárolást tartalmazza.

A HÉSZ a módosuló területen megépítésre kerülõ épületek esetében a tájba illeszkedés bemutatására látványterv készítését írja elő (4.§ (3) bekezdés). A vonatkozó övezeti előírások a tájba illeszkedést célozva szabályozzák az építmények és a zöldfelületek kialakítását (21.§ (5) bekezdés és 21/A.§ (2) bekezdés).

KÖRNYEZETALAKÍTÁS

ld. külön

A módosítással érintett területrendezési tervi övezetek

- Országos Területrendezési Terv (OTrT)
 - Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendõ terület övezete
 - Kiváló termõhelyi adottságú szántóterület övezete
 - Jó termõhelyi adottságú szántóterület övezete
 - Országos ökológiai hálózat területének övezete
 - Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete
- Tolna megye Területrendezési Terve (TmTrT)
 - Tolna megye szerkezeti terve
 - Földtani veszélyforrás terület övezete
 - Világörökség és világörökség-várományos és történeti települési terület övezete
 - Vízerosziónak kitett terület övezete
 - Szélerózióknak kitett terület övezete

A területrendezési tervekkel való összhang igazolását a szerkezeti terv leírás módosítása tartalmazza.

Módosult a településszerkezeti terv és leírás, a HÉSZ és a szabályozási terv.

2. IPARI GAZDASÁGI TERÜLET KIJELÖLÉSE A 043/17 ÉS A 181 HRSZ.-Ú INGATLANOK TERÜLETÉN

A módosuló terület a város keleti részén, a volt bõrgyártól délkeletre található, részben bel-, részben külterület. Megközelítése a Gyár utca és az ennek folytatásában a szennyvíztelephez vezetõ úton megoldott.

A 181 hrsz.-ú ingatlan a bõrgyár mûködésének idején bõrgyári hulladékok elhelyezésére szolgált, a 043/17 hrsz.-ú földrészleten a bõrgyár szennyvíziszap kazettái voltak. A területen

az elszennyezett földtani közeg kármentesítése és rekultivációja a szükséges tényfeltáráson alapuló műszaki beavatkozási terv alapján megtörtént.

A záró dokumentációban szereplő földtani közeg vizsgálati eredmények az előírt (D) kármentesítési célállapot határérték alatt maradtak, ezért a kármentesítés földtani közegre vonatkozó beavatkozási részét befejezettnek tekintette, azonban a felszín alatti víz tisztítását és az ehhez kapcsolódó monitoringot a környezetvédelmi hatóság 18856/09. ügy- és 61122/09. iktatószámú határozata alapján a talajvízre vonatkozó (D) határérték eléréséig továbbra is végezni kell. A tervezett ipari gazdasági terület ingatlanjain (043/17 és 181 hrsz.) kármentesítéssel érintett létesítmény jelenleg nem található.

A 043/17 hrsz.-ú földrészlet jelenlegi állapotát tekintve feltöltött, rendezett terep, a 181 hrsz. a kármentesítést követően megmaradt, a környezetéhez képest jóval mélyebben fekvő terület.

A két ingatlan területét a hatályos településszerkezeti terv beépítésre nem szánt területfelhasználási kategóriába sorolta, azon gyepterület kialakítását irányozta elő. Az akkori területrendezési tervi illesztés következményeként a hatályos szerkezeti terv szerint a 043/17 hrsz.-ú telket csúszásveszélyes terület és szélróziónak kitett terület övezete érinti.

A hatályos szabályozási terv a két ingatlan területét a hasonló helyzetben lévő volt börtügyi területekhez hasonlóan rekultiválandó területként jelölte meg. A hatályos HÉSZ tartalmazza az ennek alapjául szolgáló tájrendezési tervi követelményeket.

Tekintettel a terület jó infrastrukturális adottságaira, Simontornya Város Önkormányzata a tulajdonába kerülő terület távlati gazdasági hasznosítását tűzte ki célul. A 181 hrsz.-ú telket jelenlegi állapotában kívánják hasznosítani a terepadottságokhoz igazodni tudó funkcióval. Mivel a hatályos településrendezési eszközök a tervezett fejlesztést nem teszik lehetővé, az Önkormányzat elindította azok célirányos módosítását.

A módosuló településrendezési eszközök

A módosítás során a 181 és a 043/17 hrsz.-ú ingatlanok területe a településszerkezeti és a szabályozási terven egyéb ipari gazdasági terület (Gip-E) területfelhasználási kategóriába kerül a belterületbe vonás lehetőségével. Az építési övezeti előírások a hatályos HÉSZ-hez képest érdemben nem változnak, csak az építési telkeken belüli zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások pontosodnak az örökségvédelmi szempontok figyelembe vétele érdekében (HÉSZ 13.§ és 11. melléklet).

A beruházással érintett teljes terület az építésföldtani viszonyok miatt (feltöltött, illetve a környezetéhez képest lényegesen mélyebben fekvő, rézsűkkel határolt terület) veszélyes környezetnek tekintendő, ezért az építési engedélyezés során az engedélykérelmekhez geotechnikai jelentést kell csatolni.

A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor. Újonnan beépítésre szánt terület kijelölése esetén igazolni kell, hogy a település közigazgatási területére vonatkozó biológiai aktivitásérték a módosítás során nem csökken. Mivel az ipari gazdasági terület biológiai aktivitásértéke lényegesen alacsonyabb, mint az általános mezőgazdasági területé, a hiányzó aktivitásértéket pótolni kell.

A hiányzó aktivitásérték pótlására az önkormányzat a hatályos terven gazdasági célú fejlesztésre előirányzott, a várostól északra, a belterületi határ és a 0330/2 hrsz.-ú árok közti területet kívánja felhasználni. A területet a hatályos településszerkezeti terv „Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület – Gksz” és „Egyéb ipari gazdasági terület – Gip-E” kategóriába sorolja. A módosítás során a terület az aktivitásérték pótlása érdekében a tényleges területhasználatnak megfelelő „Általános mezőgazdasági terület – Má” kategóriába kerül.

A biológiai aktivitásérték szinten tartását igazoló számítást a szerkezeti terv leírás módosítása tartalmazza.

A módosuló szakági alátámasztó munkarészek

KÖZLEKEDÉS

A módosuló terület a város felől az aszfalt burkolatú Gyár utcán (157/2 és 182 hrsz.) és az ennek folytatásában a szennyvíztelep felé vezető, kőzúzalékos burkolatú 050 hrsz.-ú úton közelíthető meg.

A közterület szélessége a 043/17 hrsz. mellett megfelelő, de a 181 hrsz. melletti, 182 hrsz.-ú útszakaszon keskeny. A hatályos szabályozási terv ezen a szakaszon a közterületi sáv 16 m-re történő szélesítését irányozta elő.

A módosítás során a hatályos terv szerinti közterület szélesség nem változik, az út kategóriája kiszolgáló út (KÖu-6).

A 181 hrsz.-ú telek belső feltáró útjának kialakításakor figyelembe kell venni a külső megközelítő út és a belső terepszint közti jelentős szintkülönbséget. A belső úthálózat lejtéviszonyait a funkció függvényében használó járműfajtákhoz kell igazítani.

Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges gépjárművek elhelyezését telken belül kell biztosítani.

KÖZMŰVESÍTÉSI LEHETŐSÉGEK

A szükséges közművek részben a határoló közterületen rendelkezésre állnak (vízvezeték és szennyvíz csatorna), részben a városi hálózat továbbépítésével biztosíthatók (villamos energia, vezetékes gáz). A szükséges oltóvizet a tűzvédelmi jogszabályok figyelembe vételével kell biztosítani.

A csapadékvizet a megfelelő előkezelést követően vagy a területet északról és nyugatról határoló árokba, vagy a megközelítő út részeként kiépítendő árokba lehet gravitációsan vagy átemelővel eljuttatni.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A módosuló terület világörökségi és világörökségi várományos helyszínt, műemléket, emlékhelyet, földvárát, történeti települési területet, történeti kertet, történeti tájat, borvidéket, helyi művi értékvédelemmel érintett épületet vagy területet nem érint.

Régészet

A 043/17 hrsz.-ú földrészlet keleti része nyilvántartott régészeti lelőhelyet érint. A Simontornya 41 – Ülepítők (65158) elnevezésű lelőhelyen kelta és római kori település nyomai maradtak fenn. A módosítás során a lelőhely lehatárolását a településszerkezeti és a szabályozási terven az örökségvédelmi hatóság útmutatása alapján pontosítottuk.

A tervezett építési tevékenység kapcsán számolni kell az örökségvédelmi hatáscsökkentő eljárások, illetve a beruházások kapcsán szükséges régészeti feltárás költségeivel és idővonzatával.

A belső zöldfelületek az örökségvédelmi érdekek figyelembe vételével alakítandók ki.

TÁJRENDEZÉS

A módosuló terület védett természeti értéket, illetve a területrendezési tervekben megjelenő, a természet és a táj védelmét célzó övezetet nem érint.

A belső zöldfelületek kialakítására vonatkozó, a telkek tájba illesztését célzó előírásokat a HÉSZ 13.§ (3) bekezdése tartalmazza.

KÖRNYEZETALAKÍTÁS

ld. külön

A módosítással érintett területrendezési tervi övezetek

- Országos Területrendezési Terv (OTrT)
 - Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete
- Tolna megye Területrendezési Terve (TmTrT)
 - Tolna megye szerkezeti terve
 - Földtani veszélyforrás terület övezete
 - Világörökség és világörökség-várományos és történeti települési terület övezete
 - Vízérózióknak kitett terület övezete
 - Szélerózióknak kitett terület övezete

A területrendezési tervekkel való összhang igazolását a szerkezeti terv leírás módosítása tartalmazza.

Módosult a településszerkezeti terv és leírás, a HÉSZ és a szabályozási terv.

3. A HÉSZ módosítása

3.1 A megengedett legnagyobb beépítettség növelése az Lk-1 jelű építési övezetben

A város területén kisvárosias lakóterület Lk-1 építési övezetébe a városközponttól keletre fekvő, és a Malom utcára felfűzött építési telkek tartoznak. A hatályos HÉSZ az építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítettséget 30%-ban határozza meg.

Az itt lakók kérték az önkormányzatot, hogy tegye lehetővé építési telkeiken a jelenleginél nagyobb beépítettséget. Az önkormányzat a kérés teljesítésének nem látja akadályát, így a módosítás során az Lk-1 építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 40%-ra emelkedik. Az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások nem változnak, a megengedett legkisebb zöldfelület továbbra is 40% marad.

3.2 A HÉSZ módosítása a hatályos jogszabályokhoz való illeszkedés elősegítésére

Az Önkormányzat jelen módosítás keretében a hatályos HÉSZ jogszabályi illesztését az alábbi témakörökben végzi el:

- Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény változásainak figyelembe vétele (kétlépcsős engedélyezési eljárást előíró rendelkezések törlése)
- Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012.(XI.8.) Korm.rendelet előírásainak

figyelembe vétele (a telekalakítási és építészeti-műszaki dokumentációk tartalmi követelményeit meghaladó tartalmi követelmények törlése, az előírható munkarészek pontosítása)

- A környezetvédelmi fejezet és az ehhez kapcsolódó jogszabályok felsorolásának frissítése
- A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009.(XII.4.) IRM rendelet figyelembe vétele
 - külön jogszabályban is szereplő előírások törlése
 - táblázatok, illetve helyrajzi szám szerinti felsorolások mellékletben való szerepeltetése

Módosult a HÉSZ.