

## 4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

### 4.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

#### 4.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

##### 4.1.1.1 Beépítésre szánt területek

A beépítésre szánt területeket jelen módosítás nem érinti, területfelhasználási rendszere nem változik.

##### 4.1.1.2 Beépítésre nem szánt területek

A beépítésre szánt területek csak alábbiakban felsorolt, a beépítésre szánt területektől délre fekvő földrészeket érintően változnak:

A 2.sz.terület ( 0136/10-11-12 hrsz.-ok egy része, a 0136/13 hrsz. egésze) a hatályos terven általános mezőgazdasági terület, jelen módosításban a tulajdonos bányanyitási szándéka szerint különleges beépítésre nem szánt terület, bánya lesz.

A 3.sz. terület (a 0143/15 hrsz., valamint 0143/14b egészben, a 0143/14a egy része) maradnak különleges beépítésre szánt területek, de kifejezetten vízi sport helyett hagyományos sportterület létrehozására céljából.

##### 4.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

###### - szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek

A fő közlekedési nyomvonalakban változás nem történik.

A hatályos településszerkezeti terven a bánya mellett annak mindkét oldalán észak-déli irányú utak haladnak: keleten a 090 hrsz., nyugaton a 0158 hrsz. Mindkettő helyi közút.

Továbbá a tervezett bányaterület északi határvonalán vezet a 0138 hrsz. út.

A meglévő és az új bányaterületek közlekedési igényeit továbbra is ki kell szolgálni, ezért célszerű olyan útszakaszokat kijelölni, amelyek egyrészt a jelenlegi viszonyokhoz igazodnak, másrészt mindkét terület egység megközelítését biztosítják. Az utak helyzetét a két terület egység határán javasolt meghatározni, amelyet a kialakult belső úthálózat állapota is alátámaszt.

A 2.sz. tervezett bányaterületet kiszolgáló új út kijelölését javasoljuk a nyugati oldalon, mely a 0158 hrsz. útból kiindulva a 0132 hrsz. erdőn keresztül kettős töréssel éri el a 0136/10 hrsz. utat.

Keleti oldalon a 090 hrsz. útból kiindulva a 0136/8 hrsz.(tó körüli zöldfelület) északi határán haladva ráfordul a 0136/10 hrsz. re, mely a bányát elérve azon belül belső út.

Mindkét út szélessége legalább 12.0m legyen.

###### - szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek,

###### - szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.

Előbbieken meghatározott elemek változását a módosítás nem tartalmazza.

##### 4.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek

###### - védőtávolságok

A hatályos Helyi Építési Szabályzat a bányaforgalmi utakra nem ad előírásokat, viszont azt előírja, hogy „külterületi mező és erdőgazdasági utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől számított 15-15m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.” Ezt az előírást a bányaforgalmi utakra is javasolt érvényesíteni.

###### - táj és természetvédelmi elemek, területek

Táj és természetvédelmi elemek, területek a módosítandó területeken és azok környezetében nem találhatók.

A tervezett kavicsbánya területe határos a 0140/1 és 0156hrsz.-ú, az Országos Erdőállományi Adattárban erdőként nyilvántartott területekkel. A bányászati tevékenység során gondot kell fordítani az erdőknek eddig rendelkezésére állt talajvízszint megtartására.

#### **- kulturális örökségvédelmi elemek**

A tervezett sportpálya területén, a 0143/14b, 0143/15 hrsz. ingatlanokon nyilvántartott régészeti lelőhely található. Lelelőhely azonosító 53264, 60938. A sportpálya építéskor a vonatkozó országos jogszabály szerint kell eljárni.

## **4.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI**

### **4.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása**

#### ***A terület a hatályos településszerkezeti tervben***

A 2.sz.terület ( 0136/10, /11, /12 hrsz.-ek részben, 0136/13 hrsz. teljes egészében) a tervezett kavicsbánya területe a község hatályos településrendezési eszközei szerint (2010.-ben elfogadott dokumentáció) általános mezőgazdasági terület, szántó.

A 3.sz. terület (a 0143/14a hrsz. részben, a 0143/14b és a 0143/15 hrsz.-ú területek) a tervezett sportpálya, a község hatályos településrendezési eszközei szerint a bányatavak körüli területekhez tartozó különleges beépítésre nem szánt terület, amelyen vízi sport és sporthorgászat célját szolgáló közösségi építmény, valamint védőtávolságot nem igénylő, kiskereskedelmi és vendéglátó épület helyezhető el.

A 2.sz. terület megközelítése érdekében keleti és nyugati irányból a közutakról kiindulóan bányaforgalmi utakat jelöl ki a településszerkezeti terv. A keleti út egy szakaszán a hatályos terven jelölt 0138hrsz. úton halad, szélesítése miatt a látványtő körüli zöldterületből egy sávot elfoglalva, további szakasza a az általános mezőgazdasági területet érinti. A nyugati út gazdasági erdőterületen halad át.

#### ***A javasolt módosítás és indoklása.***

A 2.sz.terület jelen módosításban a tulajdonos bányanyitási szándéka szerint általános mezőgazdasági terület helyett különleges beépítésre nem szánt terület, bánya lesz. Kavics kitermelése a központilag is támogatott útépitésekhez is szükséges.

A 3.sz. terület marad különleges beépítésre nem szánt terület, de nem a vízi sporthoz és sporthorgászathoz kapcsolódó, hanem futballpálya, tenispálya és egyéb létesítményt magába foglaló hagyományos sportterület lesz.

Ölbő község nem rendelkezik nagyterjedésű sportpályával, az legközelebb Szelesten van. A leendő sportesemények, rendezvények, s az a tény, hogy a lakosság helyben testedzésre lehetőséget kap megnöveli a lakóhely értékét, és eredményezheti az egymás közötti kapcsolatok megerősödését, kiterjedését is.

A 2.sz. terület megközelítése érdekében keleti és nyugati irányból a közutakról kiindulóan bányaforgalmi utakat jelöl ki a településszerkezeti terv. A keleti út egy szakaszán a hatályos terven jelölt 0138hrsz. úton halad, szélesítése miatt a látványtő körüli zöldterületből egy sávot elfoglalva, további szakasza az általános mezőgazdasági területet érinti. A nyugati út gazdasági erdőterületen halad át.

A bányaforgalmi utak az új bányaterületet a meglévő közutakkal kötik össze a kitermelt anyag elszállításának céljából.

### **4.2.2. A szabályozási terv változásának bemutatása**

A 2.sz. terület a hatályos terven általános mezőgazdasági terület, jele Ma. Fő rendelkezése: „Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el. Az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános és a telek művelési ágától függő beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A lakóépületben legfeljebb egy lakás engedélyezhető. Az övezetben más jellegű, nem mezőgazdasági célú épület nem helyezhető el.”

A módosítás során különleges beépítésre nem szánt terület Kb-B lesz, melynek előírásai:

„A Kb-B jelű övezet a kavicsbányák területe, amelyeken a kavicsbányászathoz szükséges bányászati építmények helyezhetők el.

a) A bányatelek beépítettségének mértéke legfeljebb 1% lehet.

b) A bányászati tevékenységgel összefüggő, nehézgépjárművekkel történő szállítás lakott területen keresztül nem történhet.”

A 3.sz. terület a hatályos terven különleges beépítésre nem szánt, a horgásztavak körüli sportolási célú terület, jele Kb-Sp. A vonatkozó alapvető rendelkezés:

„Az övezetbe a bányaművelés felhagyása után a bányatavak körüli területek tartoznak.

Az övezetben főépületként a vízi sport és sporthorgászat célját szolgáló közösségi építmény, valamint védőtávolságot nem igénylő kiskereskedelmi és vendéglátó épület helyezhető el.”

A módosítás során csak funkciója változik, jele Sp lesz. Előírásai:

„Az Spjelű, hagyományos sportolási célú övezet a sportpálya Szabályozási Terven ábrázolt területére terjed ki, amelyen csak az alaprendeltetést, szabadidő eltöltését, idegenforgalmat és a helyi községi rendezvényeket kiszolgáló építmények helyezhetők el.”

A tervezett bányát megközelítő utak:

- a nyugati oldalon gazdasági erdő övezetből (jele Eg) lesz közlekedési övezet,
- a keleti oldalon a látványtó körüli zöldterületi övezetből (jele Z-3) egy keskeny sávot elfoglalva, további szakasza az általános mezőgazdasági övezetből (jele Má) lesz közlekedési övezet.

#### **4.2.3. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása**

##### **2018. évi CXXXIX törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről**

Ölbő közigazgatási területét érintő övezetek közül a módosítandó területeket egyik sem fedi le.

##### **Vas Megyei Közgyűlés 4/2021.(II.15.) önkormányzati rendelete Vas megye területrendezési tervéről**

Az országos övezetek nem érintik.

A megyei övezetek közül a 3.9 melléklet, Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Szinte az egész igazgatási területet lefedi, következésképpen mindkét módosítandó terület tartozik, így a tervezett bánya területe is.

#### **4.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)**

A koncepció célpiramisának első eleme a gazdaságélénkítés, ezen belüli első cél az idegenforgalom fejlesztése. A horgászturizmus ennek megfelel.

Az Ölbői Mezőgazdasági Termelő és Szolgáltató Kft. beruházásai jelentős hatást gyakorolnak Ölbő gazdasági életére. Az új bánya nyitása munkalehetőségeket biztosít, valamint jelentős helyi adóbevételt termel.

### **4.3 SZAKÁGI JAVASLATOK**

#### **4.3.1TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK**

Általános tájvédelmi és természetvédelmi szempontból cél a komplex természet-, táj- és tájképvédelem megvalósítása. Az érintett területen így a következőkre kell hangsúlyt fektetni:

- a kedvező tájképi adottságok, a hagyományos tájszerkezet megőrzésére,
- az országos és megyei szintű övezeti előírások érvényesítésére,
- az új területhasználatok létesítményeinek tájba illesztésére,
- a fenntartható területhasználat és az ökológikus szemléletű megoldások előtérbe helyezésére,

- meglévő természeti értékek, rendszerek, tájértékek megőrzésére,
- a biológiai sokféleség védelmére, fokozására,
- a biotóp hálózat (helyi ökológiai hálózat) bővítésére,
- a biológiai aktivitási érték szinten tartására vagy növelésére,
- a kül- és belterületi zöldfelületek kapcsolatának megtartására, fejlesztésére,
- a kedvezőtlen látvány és egyéb károsító hatások, területhasználatból eredő konfliktusok megszüntetésére, mérséklésére.

A Hatályos terv tájrendezési javaslatában a 0136/8hrsz.-ú, a korábbi bányászati terület helyén létrejött tó kialakításával foglalkozik. Összefoglaló mondata:

„A látványtő tájbaillesztését tájrendezési terv alapján kell elvégezni a hasznosításra vonatkozó vízjogi engedélyezéssel összhangban.”

A tájbaillesztés részben megtörtént, bár a tó körüli terület növényállománya nem dús.

#### **4.3.1.1 Természetvédelmi javaslatok**

Növényalkalmazásnál a termőhelynek, a környékre jellemző társulásoknak megfelelő, őshonos fa- és cserjefajok és ezek fajtáinak alkalmazását kell előtérbe helyezni. A területet be kell kapcsolni a település zöldinfrastruktúra hálózatába, ezáltal is megteremtve a kül- és belterület közötti kapcsolatot, valamint növelve a község biológiai diverzitását.

A 2.sz. terület (tervezett bánya) hatásterületével érintett 0140/1 és 0156hrsz.-ú, az Országos Erdőállományi Adattárban erdőként nyilvántartott területek esetén a munkavégzés során figyelemmel kell lenni az erdők talajának védelmére, az erdőállományok életfeltételeinek megtartására, továbbá az életközösségének védelmére.

Az erdőkben tilos hulladékot, termőföldet, humuszt vagy bármilyen egyéb anyagot elhelyezni, a fák gyökérzetén, törzsén, koronájában sérülést okozni.

#### **4.3.1.2 Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok**

A rekreációt szolgáló 3. sz. terület lehetőleg zöldfelületekbe ágyazottan, ligetszerűen valósuljon meg. Az egyes funkciókat, feltáró utakat fásított területek tegyék tájképileg kedvezőbbé.

A 3. sz. terület (0143/15 hrsz., valamint a 0143/14b és a 0143/14a hrsz.-ú terület) nyugati oldalán összefüggő, 10 m széles, több szintből (gyepszint, cserjeszint, lombkoronaszint) álló védőfásítás telepítésének előírását javasoljuk. Formailag lehet ligetes (cserje- és facsoport), erdősávyszerű, vagy fasor telepítésű. A sáv akkor tekinthető háromszintűnek, ha gyeper és 40 db cserje/150 m<sup>2</sup> és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup> növényzet borítja.

A védőfásítás valamint a rekreációs terület kialakítása lehetőleg tervezetten történjen, (kertépítészeti, környezetrendezési tervek stb.) alapján.

### **4.3.2 KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK**

#### **4.3.2.1 Vízellátás**

A településen vezetékes ivóvíz szolgáltatás üzemel. A Sport és Üdülőcentrum vízellátásához – a hálózat részét képező – D90/KPE vízvezeték kiépült. (A közműnyilvántartás – E-közmű – a közterületi nyomvonalat tartalmazza, mely az említett területig tart, az ingatlanon belüli hálózatról – nyomvonal, csőátmérő – pontos ismeretünk nincsen.) Üzemeltető: VASIVÍZ Zrt.

A hatályos terv vízellátás tekintetében két javaslatot ad, egyik a vízvezeték meghosszabbítása, a másik lehetséges módja a fúrt kútból való víznyerés, amennyiben a kút vízminősége az egészségügyi követelményeknek megfelel. A vezetékes ivóvíz ellátás valósult meg.

#### **4.3.2.2 Szennyvízelvezetés**

A település szennyvízcsatorna hálózata – „Hegyfalu község és környéke szennyvíztisztító telep építése és csatornahálózat kiépítése” című projekt keretében– 2017-19 évek során elkészült.

A településen több mint 4.8 km gravitációs csatornahálózat üzemel 306 ingatlan bekötésével, továbbá 3 db szennyvízátemelő továbbítja az összegyűjtött szennyvizet részben a mélypontokról a hálózatba, részben pedig a regionális rendszerbe mintegy 3,9 km nyomóvezetéken keresztül.

Az összegyűjtött szennyvizek tisztítását – Hegyfalu, Pósfa, Szeleste, Zsédény községekkel együtt – a Pósfa településtől K-i irányban, a Kőris patak közelében épült, 5.000 LEÉ tisztító kapacitású telep végzi.

A jelen tervvel érintett terület is bekapcsolást nyer a rendszerbe.

A hálózat üzemeltetését – a vízvezeték rendszerhez hasonlóan – a VASIVÍZ Zrt. végzi.

A hatályos terv készítése idején a község és a módosítandó terület szennyvízcsatorna hálózattal nem rendelkezett. Két megoldási javaslatot tartalmaz, alacsonyabb látogatottság esetén a keletkező szennyvíz igazoltan zárt gyűjtőben való elhelyezését és szippantással való eltávolítását, nagyobb látogatói létszám esetén a közüzemi csatornahálózatra való rákötés lehetőségének vizsgálatát.

#### **4.3.2.3 Csapadékvíz elvezetés**

A tervezési területen nagy burkolt felületek építését nem tervezik. A kavicsolt útról a csapadékvíz elszikkad.

A szociális épület tetőfelületéről lefolyó vizet a 090hrszt út árkába lehet vezetni.

A hatályos terv csapadékvíz elvezetés tekintetében hasonló javaslatot ad.

#### **3.2.4 Gázellátás**

A szociális létesítménynek földgázellátási igénye nincs.

A hatályos terv ugyanezen megállapítást tartalmazza.

#### **4.3.2.5 Elektromos energia ellátás**

A tervezési terület és építményei villamos energia ellátása kiépült. Amennyiben a rendelkezésre álló kapacitást meghaladó igény merülne fel, azt a szolgáltató irányában jelezni kell.

A hatályos terv a készítése idején hatályos rendezési tervre hivatkozik, az abban szereplő – a 079/1 és 0149/14 hrsz-ú utak keresztezésében – tervezett oszloptranzformátorról biztosítaná a villamos energia ellátást. A jelenlegi alaptérképen a 0149/14 egy telek, legelő, a tervezett oszloptranzformátor helye nem azonosítható.

#### **4.4 BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet hatálybalépésével a biológiai aktivitásérték számításáról szóló 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet hatályát veszítette. Az új rendelet 18.§.(1) bekezdése szerint csak az 1 hektárt meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölése esetén kell az egyenleg fennmaradását igazolni.

Jelen módosítás új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.