

# J-URB TERV Kft.

cím: 9023 Győr Kodály Zoltán u. 2.

tel.: +36-70-943-20-52

e-mail: ovezet@citromail.hu

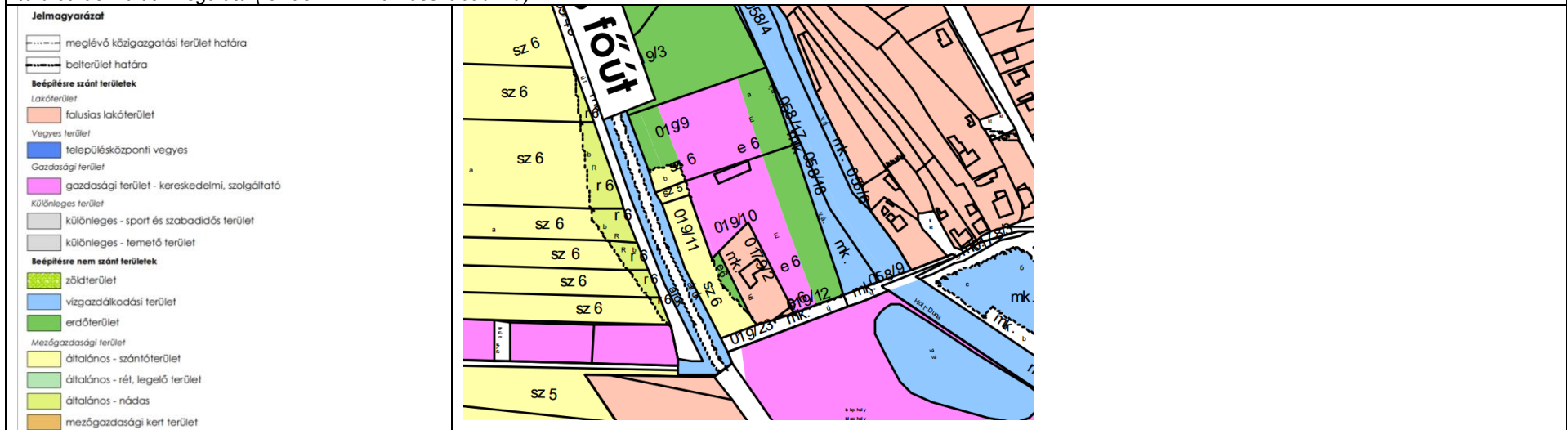
## OTÉK eltérés kérelmezése – indoklása

A terület speciális helyzetére tekintettel a megfogalmazott környezetvédelmi célok fenntarthatósága érdekében kérjük a természetvédelmi hatóságokkal egyeztetett – megkötések melletti - megoldás – OTÉK-tól való eltéréseinek engedélyezését az alábbi indokok alapján:

- A hatályos rendezési terv megalapozó vizsgálata az érintett területet egyértelműen gazdasági célú hasznosítással jelöli, míg a szomszédos kijelölt lakóterületet erdő és vízgazdálkodási területként tünteti fel. A vizsgálat megállapításai, amely szerint a tervezési terület gazdasági célú terület volt korábban, jelenleg is helytállóak. Nyomai továbbra is fellelhetők a területen – építmények és felhagyott eszközök formájában.*

*A kijelölés ellentmondást hordoz abban a tekintetben, hogy a Bálványos csatorna közvetlen környezetét olyan lakóterület szegélyezi, ami korábban nem volt.*

területhasználat vizsgálata (forrás: [www.vamosszabadi.hu](http://www.vamosszabadi.hu))



# J-URB TERV Kft.

cím: 9023 Győr Kodály Zoltán u. 2.

tel.: +36-70-943-20-52

e-mail: ovezet@citromail.hu

## 2. Védelmi erdő: OTÉK 28.§

(3) A védelmi erdőben - az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével - épületet elhelyezni nem lehet.

*Az ingatlant érintően a kijelölt védelmi célú erdő területének tervezett használata az OTÉK által megfogalmazott céllal szorosan nem esik egybe, attól eltér. A terület védelmi célú szerepe a jogszabálynak való megfeleltetésre vezethető vissza, ami Ökológiai hálózat területét érintő nem beépíthető területi státusz biztosítása a Bálványosi csatorna mentén.*

*Hész:*

(5) A védelmi célú erdők és védett erdők területei elsődlegesen környezetvédelmi, tájvédelmi, látványvédelmi, természetvédelmi célokat szolgálnak. A védelmi célú erdők és védett erdők területén építmény nem helyezhető el.

*Egyes célok vizsgálata:*

## 3. Természetvédelmi célok:

### a. vízvédelmi célok:

a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 18. § (3) bekezdés

„3) Természeti területen - a jogszerűen beépített területek, valamint vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével - tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren, tavak partjától számított 100 méteren belül, valamint a vízfolyások hullámterében új építmények elhelyezése.”

*A jogszabályi előírás értelmében az 50,0 méteres korlátozás az építési hely javaslata során figyelembevételre került, biztosítható. Az Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság kérésére a tervlapon feltüntetésre került. - melléklet -.*

# J-URB TERV Kft.

cím: 9023 Győr Kodály Zoltán u. 2.

tel.: +36-70-943-20-52

e-mail: ovezet@citromail.hu

## b. környezetvédelmi:

1995. Évi LII. Törvény 1.§ (1): „A törvény célja az ember és környezete harmonikus kapcsolatának kialakítása, a környezet egészének, valamint elemeinek és folyamatainak magas szintű, összehangolt védelme, a fenntartható fejlődés biztosítása.”

A szabályozás célja, hogy a környezet állapota, a megfelelő minőségben fennmaradjon, tartósan ne változzon és a környezeti minőségre vonatkozó normákat mindenki betartsa. Ennek értelmében a jelenlegi állapot, amely a korábbi gazdasági szolgáltatás káros nyomait hordozza magán, a jogszabály célkitűzésével ellentétben áll. A módosítás eredményeként a jelenlegi állapotokban kedvező változások eszközölhetők.



# J-URB TERV Kft.

cím: 9023 Győr Kodály Zoltán u. 2.

tel.: +36-70-943-20-52

e-mail: ovezet@citromail.hu

## c. tájvédelmi:

Táj definíció (Tvt.): A táj a földfelszín térben lehatárolható, jellegzetes felépítésű és sajátosságú része, a rá jellemző természeti értékekkel és természeti rendszerekkel, valamint az emberi kultúra jellegzetességeivel együtt, ahol kölcsönhatásban találhatók a természeti erők és a mesterséges (ember által létrehozott) környezeti elemek.

## A tájvédelem céljai

a táj jellegének megőrzése,		a célkitűzés adott természetbeni állapotok megléte és megítélése alapján nem igazodik a jogszabály célkitűzéséhez
a táj esztétikai adottságainak fenntartása,	<p>A 1996/ LIII. törv. a természet védelméről</p> <p>6. § (2) A tájhasznosítás és a természeti értékek felhasználása során meg kell őrizni a tájak természetes és természetközeli állapotát, továbbá gondoskodni kell a tájak esztétikai adottságait és a jellegét meghatározó természeti értékek, természeti rendszerek és az egyedi tájértékek fennmaradásáról.</p> <p>7.§ (1) A történelmileg kialakult természetkímélő hasznosítási módok figyelembevételével biztosítani kell a természeti terület használata és fejlesztése során a táj jellegének, esztétikai, természeti értékeinek, a tájakra jellemző természeti rendszereknek és egyedi tájértékeknek a megóvását.</p> <p>(2) A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében:</p> <p>a) gondoskodni kell az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések külterületi elhelyezése során azoknak a természeti értékek, a</p>	<p>A meglévő állapotok - rendezetlen, degradált területek – tájlesztettkai szempontból kedvezőtlen képet mutatnak. A terület nem képezte a természeti táj részét, hiszen korábban gazdasági telephely lehetett. A jelenlegi növényállomány – jobbra gyomfajokból áll - a rendezetlenül, utóhasznosítás nélküli területen vadon nőtt. A terület tájlesztettkai értéke adott állapotában alacsonynak tekinthető. A fenntartása nem képez párhuzamot a HÉSZ előírásával és a törvényben foglaltakkal. A Bálványosi</p>

# J-URB TERV Kft.

cím: 9023 Győr Kodály Zoltán u. 2.

tel.: +36-70-943-20-52

e-mail: ovezet@citromail.hu

mesterséges környezet funkcionális és esztétikai összehangolásával történő tájba illesztéséről;

b) gondoskodni kell a használaton kívül helyezett épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések új funkciójának megállapításáról, illetve ennek hiányában megszüntetésükről, elbontásukról, az érintett területnek a táj jellegéhez igazodó rendezéséről;

c) a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére;

d) művelési ág változtatás, más célú hasznosítás csak a táj jellegének, szerkezetének, a történelmileg kialakult természetkímélő használat által meghatározott adottságoknak és a természeti értékeknek a figyelembevételével lehetséges;

e) biztosítani kell, hogy a gazdálkodással összefüggő épületek, építmények, létesítmények és berendezések elhelyezése, mérete, formája, funkciója és száma alkalmazkodjon a táj jellegéhez;

f) a táj jellegének megfelelően rendezni kell a felszíni tájsebeket;

h) biztosítani kell a jellegzetes tájképi elemek fennmaradását.

(3) Külterületi ingatlan, különösen természeti terület belterületté, illetve beépítésre szánt területté minősítésére akkor kerülhet sor, ha annak következtében a táj jellege, esztétikai és természeti értéke nem károsodik helyreállíthatatlanul.

csatorna menti terület sávjának szükségyszerű rendezése, a tájseb felszámolása, a terület tájbaillesztett újrahaznosítása lehet a HÉSZ célkitűzésének pozitív eredménye.

# J-URB TERV Kft.

cím: 9023 Győr Kodály Zoltán u. 2.

tel.: +36-70-943-20-52

e-mail: ovezet@citromail.hu

a természeti és táji értékek fennmaradásának biztosítása,	A tervezett módosítás védett területet nem érint, védett értéket nem veszélyeztet, azzal szemben eltérő véleményt nem fogalmazunk meg. (FHNP Ig.)	Az igénybe venni kívánt területen nem lelhető fel természeti és tájérték.
az egyedi tájértékek és a természeti rendszerek megóvása,	A 1996/ LIII. törv. a természet védelméről: (2) A tájhasznosítás és a természeti értékek felhasználása során meg kell őrizni a tájak természetes és természetközeli állapotát, továbbá gondoskodni kell esztétikai adottságait és a jellegét meghatározó természeti értékek, természeti rendszerek és az egyedi tájértékek fennmaradását (3) Egyedi tájértéknek minősül az adott tájra jellemző természeti értéke, képződmény és az emberi tevékenységgel létrehozott tájalkotó elem, amelynek természeti, történelmi, kultúrtörténeti, tudományos vagy esztétikai szempontból a társadalom számára jelentősége van. 6.§ (4) Az egyedi tájértékek megállapítása ... a nemzeti parki igazgatóságok feladata.	Az ingatlanon egyedi tájértékről tudomásunk nincs a jogszabály alapján a természetvédelmi rendszerre vonatkozó jogszabályi oltalom ismert. „A tervezett módosítás védett területet nem érint, védett értéket nem veszélyeztet, azzal szemben eltérő véleményt nem fogalmazunk meg.” (FHNP Ig.)
a műtárgyak tájba való illesztése,		Az épített elemek tömegformálásáról beépítésének mértékéről a dokumentációban rendelkezni kell.
a felszíni tájsebek rehabilitációja.	A természeti környezet jelentős mértékű változásának maradandó nyoma. Tájseb leggyakrabban bányászati tevékenység nyomán keletkezik. Ilyen például egy bányagödör, külszíni fejtés, bányaudvar, felszíni süllyedés vagy meddőhányó, de tájsebnek nevezhetjük a szemétklerakókat is. A 1996/ LIII. törv. a természet védelméről:	Felszíni tájseb a területen található az illegális hulladéklerakás. A terület új hasznosításával a Bálványosi csatorna melletti hulladékdeponálás felszámolása a tervmódosítást követően a

# J-URB TERV Kft.

cím: 9023 Győr Kodály Zoltán u. 2.

tel.: +36-70-943-20-52

e-mail: ovezet@citromail.hu

7.§ f) a táj jellegének megfelelően rendezni kell a felszíni tájsebeket.

környezetrendezés természetes igénye és irányított szabályozás alapján megtörténhet.

## d. látványvédelmi:

A tervezési területen értékes látványvédelmi elem nincs, az ingatlanról értékes feltárulás látvány nem ismert. Az ingatlanra való rálátás is korlátozott, a közútról csak helyenként tárul fel. A tervezési terület mellett halad a település egyik bevezető útja a Szigeti út. Látványvédelmi és tájészttikai célok a Szigeti Út és a Bálványosi csatorna mentén érvényre juttathatók.

Természetvédelmi cél a területen a természetközeli részek megőrzése, az új hasznosítás tájbaillesztése. A területen ilyen természetvédelmi cél a lombkorona minél nagyobb arányú megőrzése a területen esetlegesen fészkelő madarak számára. Természetvédelmi cél továbbá a Bálványosi csatorna menti hulladékdeponálásból származó esetleges szennyező elszivárgás felszámolása. Ez az ingatlan környezetrendezésének keretében felszámolható megszüntethető. A javasolt hasznosítás a teljes közművesítettség mellet valósítható meg, így abból talajt, felszíni vizet érő terhelés a jelenleginél kiugróbb mértékben nem várható.

## AZ EGYES ELŐÍRÁSOKTÓL VALÓ ELTÉRÉS FELTÉTELEI

**111. § (1)** Az e rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket - a 32. § (2) bekezdése szerinti elhelyezési és beépítési szabály kivételével - a helyi építési szabályzat megállapíthat.

(2) A II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá:

# J-URB TERV Kft.

cím: 9023 Győr Kodály Zoltán u. 2.

tel.: +36-70-943-20-52

e-mail: ovezet@citromail.hu

- *Természetvédelmi területi lehatárolás településrendezési megítélése és szabályozása ellentmondásokon alapul*
  - *természetvédelmi céloknak a fentiek alapján a kérelem megfeleltethető azzal összeegyeztethető.*
- *Tárgyi ingatlan tulajdonosának hasznosítási szándéka a területhasználathoz jobban igazodó volt mivel a területéből 0,0150 ha nagyságú terület kivonását kezdeményezte lakóépület építésére céljából a Vas Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti igazgatóságánál. Kérelmére 2009. február 19-én a 27.3/916-3/2008. ügyiratszámú határozatban engedélyt is kapott (melléklet).*

b) közérdeket nem sért, valamint

- Az Észak- dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 3601-2/2009. számú ügyiratban a fenti kivonással kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adta:  
*„a kérelemben foglaltak tájvédelmi érdeket nem sértenek, védett természeti értéket nem veszélyeztetnek.”*

c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

**31. § (1)** Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.

- *A fentiek alapján és a szabályozásban rögzítettek a fenti kitételek teljesülését biztosítják.*
- **Étv.: 30/A. § (1)** *A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója).*



# J-URB TERV Kft.

cím: 9023 Győr Kodály Zoltán u. 2.

tel.: +36-70-943-20-52

e-mail: ovezet@citromail.hu

A fentiek alapján megállapítható, hogy a védelmi erdő területén belül a jogszabályban engedélyezett építmények közül egyik sem realizálna, épülne meg, mivel a terület elsődleges hasznosításának célja az ökológiai hálózat jogszabályon alapuló területlehatárolásának biztosítása. Megállapítható, továbbá, hogy az védőerdőben elhelyezhető építmények esetleges környezetterhelése a kérelmezett építményét akár többszörösen is meghaladhatja, illetve településképbe illeszkedése is megkérdőjelezhető.

Közjóléti erdő kijelölését a OTÉK 38. § alapján a

*(9) Az országos közút mellett nem sorolható közjóléti erdő területfelhasználási egységbe az út tengelyétől számított*

*a) gyorsforgalmi út esetében 100-100 m széles terület,*

**A fentiek alapján kérelmezzük a tervezési terület (Ev) védelmi erdő területfelhasználása megtartását és a javasolt előírások mellett az építéshelyen belüli feltételekhez kötött korlátozott építés engedélyezését.**

Tisztelettel:

Juhász Balázs - tervező