

CSEHBÁNYA

VÉGSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Város-Teampannon Kft.
2018.

Csehbánya Község Önkormányzat
Képviselő-testülete
...../2018. (.....) KT.
HATÁROZATA

Csehbánya község településszerkezeti tervének elfogadásáról –

Csehbánya község Képviselőterülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja szerinti felhatalmazás alapján elfogadja a település teljes közigazgatási területére vonatkozó Településszerkezeti Tervet és a mellékletét képező Településszerkezeti Tervlapot.

Felelős: Polgármester

Határidő: Azonnal


Kmf.

Polgármester

Jegyző

**CSEHBÁNYA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI –
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁS – VÉGSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI
ANYAG**

MEGRENDELŐ: CSEHBÁNYA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
8445 CSEHBÁNYA, FŐ U. 39.

KÉPVISELŐJE: Straub Dávid Polgármester
 Hornyák Attila Főépítész

GENERÁLTERVEZŐ: VÁROS-TEAMPANNON KFT.
1053 BUDAPEST, VERES PÁLNÉ UTCA 7.
KÉPVISELŐJE: Koszorú Lajos Ügyvezető

TERVEZŐK:



Koszorú Lajos

Vezető településtervező
TT/1 01-1346

Város-Teampannon Kft.



Tábori Attila

Településtervező,
TR 01-0402

Város-Teampannon Kft.



Szaló Péter Tamás

Településtervező

Város-Teampannon Kft.

SZAKÁGI TERVEZŐK:

**Tájrendezés, zöldfelület,
környezetvédelem:**


dr. Laposa József

Vezető településtervező
TK/1 01-5041

Tájterv-Műhely Kft.

Közlekedés:
Bt.



Heckenast Judit

Közlekedéstervező

Heckenast & Heckenast

MUNKATÁRSAK:



Szekeres Petra

gyakornok

Város-Teampannon Kft.



Tokai Gábor

tervező

Város-Teampannon Kft.



Tornai Máttyás

tervező

Város és Gazdaság Kft.

Tartalom

1. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA.....	3
1.1.1. A szerkezetalakítás célja	3
1.1.2. A területhasználat rendszere	3
1.2. Beépítésre szánt területek	4
Lakóterületek	4
Vegyes területek.....	4
Különleges területek.....	4
1.3. Beépítésre nem szánt területek.....	4
Közlekedési területek	4
Zöldterületek.....	4
Erdőterületek	4
Mezőgazdasági területek.....	5
Vízgazdasági terület	5
1.4. Tájrendezés és természetvédelem.....	5
1.5. Zöldfelületi rendszer	5
1.6. Örökségvédelem.....	5
1.7. Közlekedés.....	6
1.8. Közműellátás	6
1.9. Környezetvédelem.....	6
1.10. Védőterületek, védősávok, korlátozások (meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is).....	6
1.10.1. Közlekedéssel összefüggő védőterületek, korlátozások	6
1.10.2. Környezetvédelemmel összefüggő védőterületek.....	6
2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK).....	7
3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE	7
4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	8
5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE.....	9

1. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1.1.1. A szerkezetalakítás célja

A településszerkezet alakítása során a település értékeinek megőrzése, valamint a település fejlődésének elősegítése érdekében az alábbi elvek kerültek érvényesítésre:

- A falu természetközeli jellegének megőrzése, a település természeti erőforrásainak megőrzése és védelme;
- Kompakt településszerkezet, és hatékony területhasználat erősítése
- Differenciált lakóterület-kínálat biztosítása a település bővüléséhez, mely a kertvárosias életforma és a háztáji gazdálkodásra igényét is teljesíti;
- A település további lakóterületi fejlődésének kijelölése illeszkedjen a meglévő településszerkezethez, biztosítva annak szerves, kiegyensúlyozott fejlődését;
- A község térségi kapcsolatainak, elérhetőségének javítása kerékpárutak kiépítésével,
- A község turisztikai lehetőségeinek fejlesztése és bővítése

1.1.2. A területhasználat rendszere

Az alábbi táblázat Csehbánya szerkezeti tervében szereplő területfelhasználási egységek és azok legnagyobb megengedett beépítési sűrűségeit tartalmazza.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET	RÖVIDÍTÉS	MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG (m ² /m ²)
LAKÓTERÜLET		
Kertvárosias lakóterület	Lke	0,3
Falusias lakóterület	Lf	0,25
VEGYES TERÜLET		
Településközpont terület	Vt	0,2
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET		
Sport és szabadidős rendeltetésű terület	Sp	0,15
Temető területe	T	0,2
Vízmű területe	V	0,1

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET	RÖVIDÍTÉS
KÖZLEKEDÉSI TERÜLET	
Közúti és közlekedési terület	KÖu
ZÖLDTERÜLET (közpark)	Z
ERDŐTERÜLET	
Gazdasági erdőterület	Eg
Védelmi erdőterület	Ev
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	
Általános mezőgazdasági terület	Má
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	
	V

1.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterületek

Csehbánya község lakóterületeit falusias, valamint kertvárosias lakóterületek alkotják.

A szerkezeti terv falusias lakóterületként jelöli ki:

- a településmag területét az Újtelepi út és a Fő utca mentén
- Újtelep területét
- tervezett lakóterületként a bekötő út és a Bakony utca közötti területet

A szerkezeti terv kertvárosias lakóterületként a Bakony utcai menti területet, valamint a Bakony utca meghosszabbítását jelöli ki. Az újonnan kijelölt kertvárosias lakóterületen nem zajlott aktív mezőgazdasági tevékenység.

Vegyes területek

Településközponti vegyes területeket a szerkezeti terv a falu központjában jelöl ki. A településközponti vegyes területek közösségi funkciót betöltő épületek, intézmények számára adnak helyet.

Különleges területek

A településszerkezeti terv három, eltérő rendeltetésű különleges területet tartalmaz:

- Temető területe az Újtelepi út mentén, mely temetkezés, valamint a temető látogatói számára létesített parkolóhelyek elhelyezésére szolgál
- Vízmű területe a Torna patak mellett, amely a település ivóvíz ellátását szolgálja.
- Sportterület a falu északi határában, mely sportolásra és rendezvények tartására szolgál.

1.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési területek

Közlekedési terület - a közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei és hírközlési létesítmények.

Új elem a teljes közigazgatási területet érintő, a három kistérséget összekötő kerékpárút.

Zöldterületek

A szerkezeti terv a településen két, közpark céljára szolgáló zöldterületet jelöl ki: a település központjában, a templom szomszédságában, valamint Újtelepen a beépített terület jelenlegi határában került kijelölésre tervezett zöldterület.

Erdőterületek

Csehbánya területének jelentős, 85%-ot meghaladó része erdőterület. Ezek közül védelmi erdőterületbe tartozik a Farkasgyepűi kísérleti erdőhöz tartozó területrész a település északi határában, valamint az erdőterületek Torna patakot szegélyező részei. A Bakony utcát északról védő, tervezett védelmi erdősáv került lehatárolása.

Csehbánya erdeinek nagy része gazdasági erdő, melyet a szerkezeti terv változatlan formában tart meg. Újonnan kijelölt gazdasági erdő az Újtelep és Csehbánya településmagja közötti területsáv, melyet jelenleg is erdő fed, valamint a belterülettől északra fekvő 012/3 és 017/1 hrsz-ú terület.

Mezőgazdasági területek

Általános mezőgazdasági területek:

- Ökörmező,
- az Erzsébet,
- a Vágás-dűlő,
- a Vámosréti-dűlő,
- A Torna patak és a bekötő út közötti területsáv
- valamint az Újteleptől nyugatra lévő területek.

Újonnan került kijelölésre az alábbi, jelenleg is mezőgazdasági használat alatt lévő terület:

- a településmagtól nyugatra található, korábban kemping számára kijelölt terület
- Bakony utca alatt korábban lakóterület fejlesztésre kijelölt terület

Vízgazdasági terület

Vízgazdasági területbe a településszerkezeti terv a Torna patak medre, valamint a felduzzasztott tavak területei tartoznak.

1.4. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Csehbánya közigazgatási területét érinti a Nemzeti Ökológiai Hálózat magterülete és ökológiai folyosó övezete, európai közösségi jelentőségű Natura 2000 területek, valamint teljes közigazgatási területe tájképvédelmi szempontjából kiemelten kezelendő terület övezete alá esik. Emellett természetvédelmi terület alá tartoznak a Farkasgyepői kísérleti erdő területei. A település területén 32 ex lege végezt forrás is található.

1.5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A község zöldfelületi rendszerét a település két kijelölt közparkja, a település vízfelületei (Torna patak, felduzzasztott tavak) és a lakóterületek kertjei alkotják, emellett a kijelölt különleges területek (temető, sportterület, vízmű területe) is jelentős zöldfelülettel rendelkeznek. Mivel a település beépített területe kis kiterjedésű, és a beépítettsége alacsony (jellemzően 20% alatti), a község zöldfelületei jól kapcsolódnak a falut körbevevő erdőségekhez, szántókhoz.

1.6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Csehbánya területén országos, helyi védettség alá eső műemlék nem található. Helyi értékvédelmi terület alá tartozik a településmag történelmi része, melynek telekszerkezete, halmazos beépítése képvisel megőrizendő értéket. A helyi védettséget élvező elemeket a településképi rendeletben határozza meg.

1.7. KÖZLEKEDÉS

A települést két országos út érinti. A 83114 sz. országos mellékút a 8 sz. főútról Csehbánya központjáig vezet, a 83. számú országos főút pedig a település közigazgatásig területének északnyugati peremén halad Pápa irányába.

Helyi gyűjtő út 83114 sz. főút belterületi szakaszai, valamint a Fő utca folytatása.

1.8. KÖZMŰELLÁTÁS

A településen ivóvíz ellátás és a szennyvízelvezetés infrastruktúrája megfelelően kiépített, és a megfelelő kapacitással rendelkezik. A település villamos energia hálózat kiépítettsége megfelelő, az elektronikus hírközlési szolgáltatás fejlesztéséhez a hálózat felújítására van szükség. Csehbányán nincs kiépített gázvezeték, a hálózat bevezetése nem tervezett.

1.9. KÖRNYEZETVÉDELEM

Csehbánya területe fokozottan érzékeny, valamint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi terület alá tartozik. Levegőminőség szempontjából Csehbánya átlagosan érzékeny települések közé tartozik. Zaj- és rezgésterhelés a településen alacsony mértékű. A hulladékkezelés a település területén kívül történik, mely a környezet állapotát nem fenyegeti. A településen nem található olyan környezeti veszélyeztettség, mely szerkezeti beavatkozást, új korlátozást igényelne.

1.10. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK (MEGHATÁROZVA A MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMENKEK IS)

1.10.1. Közlekedéssel összefüggő védőterületek, korlátozások

Csehbánya község területén az alábbi védőterületek veendő figyelembe:

- A 83. sz. főút mentén az út tengelyétől mért 20-20 m

1.10.2. Környezetvédelemmel összefüggő védőterületek

Csehbánya területén országosan védett természeti terület alá tartoznak a 045, 047/1, 047/3, 048, 049, 050/1, 050/3, 050/4, 051/3, 0501/4 hrsz-ú ingatlanok a környezetvédelmi és vízügyi miniszter 107/2007 (XII.27.) KvVM rendelete szerint.

Európai közösségi jelentőségű, kiemelt természet megőrzését szolgáló Natura 2000-es területbe tartoznak Csehbánya 018/5, 019-046, 047/1-3, 048-049, 050/1,3,4, 051/3-6, 052-064, 065/1-4, 066-068, 069/3-4, 071-076. hrsz-ú ingatlanok.

Az Országos ökológiai hálózat magterületének övezetéhez tartoznak falutól Keletre, Északra és Nyugatra eső területek, a község területének mintegy 85%-a. Az ökológiai folyosó övezete egy keskeny sávban, a település déli és nyugati határán érinti a települést. Tájképvédelmi szempontból kiemelkedő terület alá tartozik Csehbánya teljes közigazgatási területe. Vízbázisvédelmi védőterület alá tartozik a település a 83. sz. úttól nyugatra fekvő része, valamint felszíni karszt kategóriába tartozik a település belterületétől nyugatra található területsáv. A település egyéb területei 2a – 20mm-nél nagyobb utánpótlódású terület alá tartozik. A közösségi ivóvízbázis védelmi területek közül Hidrogeológiai A védőidom a településmag térségét, Hidrogeológiai B védőidom a

településmagot és a tőle keletre fekvő sávot érinti. Földtani veszélyforrás által érintett a település teljes közigazgatási területe.

Csehbánya községi vízbázisának védelmére a következő védőidomok kerültek kijelölésre:

- külső védőidom
- hirdogeológiai A védőidom
- hirdogeológiai B védőidom

2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

	Új területfelhasználás	Korábbi területfelhasználás	Terület nagysága (ha)	Érintett helyrajzi szám	Megjegyzés
1.	Falusias lakóterület	Gazdasági erdőterület (Eg)	4,63	117, 168	A területen lakóterületi fejlesztés nem volt megvalósítható
2.	Általános mezőgazdasági terület	Gazdasági erdőterület (Eg)	1,74	017/1, 012/3	
3.	Általános mezőgazdasági terület	Kertvárosias lakóterület	2,08	252/1, 252/2, 253, 256, 257, 260	A Bakony utcai kertvárosias lakóterület bővül
4.	Általános mezőgazdasági terület	Falusias lakóterület	1,84	22 - 57	Az általános mezőgazdasági terület távlati falusias lakóterületként került kijelölésre.
5.	Védelmi erdőterület	Általános mezőgazdasági terület	2,93	04/5, 04/6, 07/3, 07/4, 07/5	Az északi lakóterületek szélvédettsége kisebb erdősávval is megvalósítható
6.	Általános mezőgazdasági terület	Vízgazdálkodási terület	0,83	07/55	Meglévő tó területe kerül vízgazdálkodási övezetbe sorolásra
7.	Különleges terület - kemping	Általános mezőgazdasági terület	2,88	184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192	A kemping fejlesztésére jelenleg nincs szándék
8.	Védelmi erdőterület	Általános mezőgazdasági terület	2,22	086/1-31, 089/1-9, 091/1-25, 091/56-65	A védelmi erdőterület kijelölését a korábban Szentgálra tervezett hulladéklerakó indokolta, mely aktualitását veszítette.

3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

TERÜLETFELHASZNÁLÁS	TERÜLET NAGYSÁGA 2017-BEN
	(ha)
KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET ÖSSZESEN	1282,39
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	52,19
Lakóterületek összesen	50,10
Kertvárosias lakóterület	8,67
Falusias lakóterület	41,43
Településközpont terület	0,55
Különleges beépítésre szánt területek összesen	1,54
Különleges beépítésre szánt terület – temető	1,05
Különleges beépítésre szánt terület – vízmű	0,29

Különleges beépítésre szánt terület - sportterület	0,20
Zöldterület	0,49
Vízgazdálkodási terület	3,01
Általános mezőgazdasági terület	102,04
Erdőterületek összesen	119,86
Gazdasági célú erdőterület	914,89
Védelmi célú erdőterület	204,97

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A térségi területfelhasználást az országos területrendezési tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban OTrT) 6. § (2) bekezdése alapján kell igazolni az átmeneti rendelkezésekkel összhangban. A 6. § (3) bekezdés szerint a területfelhasználási szabályoknak a település közigazgatási területére vetítve kell teljesülniük. Ez azt jelenti, hogy helyileg nem feltétlenül a megyei terv által jelölt helyen kell kijelölni a térséget, csupán a %-os szabályoknak kell teljesülniük. A települési területfelhasználási egységeket a településszerkezeti terv ábrázolja.

Térségi területfelhasználás és megnevezése	Szabály	Területfelhasználás nagysága (ha)		Összhang megállapítása
		VMTrT (ha)	Csehbánya TSZT	
Erdőgazdálkodási térség	6. § (2) bek. a) – Legalább 75%-ban erdőgazdálkodási területbe sorolható	1111,6	1048,8	Összhangban van (A térség 95%-ban erdőterületbe került besorolásra)
Mezőgazdasági térség	6. § (2) bek. b) – Legalább 85%-ban mezőgazdasági, honvédelmi és természetközeli területbe sorolható, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület, vegyes terület nem jelölhető ki	104,6 ha	134,4	Összhangban van (A mezőgazdasági területbe sorolt területek meghaladják a térségi övezet 100%-t)
Vegyes területfelhasználási térség	6. § (2) bek. c) – Legalább 85%-ban mezőgazdasági, erdőgazdálkodási és természetközeli területbe sorolható, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület nem jelölhető ki	A területfelhasználási egység nem került kijelölésre a településen		
Vízgazdálkodási térség	6. § (2) bek. e) – Legalább 85%-ban vízgazdálkodási vagy természetközeli területbe sorolható	A területfelhasználási egység nem került kijelölésre a településen		
Térségi területfelhasználás és megnevezése	Szabály	Összhang megállapítása		
Települési térség	6. § (2) bek. d) – Bármely települési területfelhasználási egységbe besorolható	Összhangban van (A települési térség teljes területe az OTÉK szerinti települési területfelhasználási egységekbe besorolásra került)		

Az OTrT-ben szereplő tervezett új műszaki infrastruktúra elem és egyedi építmény a település közigazgatási területét nem érinti.

A településszerkezeti terv Országos Területrendezési Tervvel és a Veszprém megyei Területrendezési tervvel való összhangját a következő táblázat mutatja be:

Térségi övezet megnevezése	Mérete VMTrT-ben (ha)	Mérete Csehbánya TSZT-ben (ha)	Eltérés	Összhang megállapítása
Magterület	1078	1075	-0,3%	Összhangban van
Ökológiai folyosó	11	11	+ 0%	Összhangban van
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	969	969	+8,1%	Összhangban van
Erdőtelepítésre alkalmas terület	23	24	+5%	Összhangban van
Tájképvédelmi szempontból kiemelt terület övezete (új OTrT övezet)	1275	1282	+0,5%	Összhangban van
Országos vízminőség védelmi terület övezete (új OTrT övezet)	904	904	+0%	Összhangban van

Csehbánya közigazgatási területét nem érintik az alábbi övezetek:

- kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- ásványi nyersanyag-vagyon terület övezete
- rendszeresen belvízjárta terület övezete
- honvédelmi terület

Az alábbi OTrT övezetek nem érintik Csehbánya területét:

- jó termőhelyi adottságú szántóterületek
- világörökségi és világörökség várományos területek
- kiemelt fontosságú honvédelmi terület

Az átmeneti rendelkezések alapján nem kell alkalmazni a községet érintő övezetek közül a történeti település övezetét, a felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő terület övezetét, az együtt tervezhető térségek övezetét, valamint a vízerózióknak kitett terület övezetét.

A vizsgálat alapján megállapítható, hogy a rendezési terv összhangban van az Országos Területrendezési Tervvel és Veszprém megye területrendezési tervével.

5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

A település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökken +21,04 pont, ezáltal megfelel az Étv. előírásainak.