

BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK		
DÖRGICSE KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA - KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KÉSZÍTÉSÉNEK SZÜKSÉGESSÉGE		
	KÖRNYEZET VÉDELMEÉRT FELELŐS SZERV:	TERVEZŐ:
1./	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, (Üi.sz.: VE/30/08089-2/2024., Dátum: 2024. augusztus 21.)	
1.1.	Figyelembe véve a módosítások jellegét és mértékét, véleménye szerint a környezet, a természet és a táj védelmére, valamint a hulladékgazdálkodásra kiterjedően a termódosítás jelentős környezeti hatást várhatóan nem okoz, így a környezeti vizsgálat lefolytatását az Önkormányzattal egyetértve nem tartja szükségesnek.	Köszönjük. A Kormányhivatalnak kérjük megküldeni a képviselő testületi döntést és jelen tervezői összegrzést.
1.2.	Az egyes módosítási pontok vonatkozásában további észrevételeket tesz:	
1.2.1.	Felhívja az Önkormányzat figyelmét, hogy a 0234/2 hrsz-ú ingatlan újonnan belterületbe vonni tervezett terület részére a Balaton-felvidéki Nemzeti Park létesítéséről szóló 31/1997. (IX: 23.) KTM rendelet 2. számú melléklete értelmében (a teljes belterület védett) ki fog terjedni a jogi jelleg.	Kérjük szépen ennek tudomásul vételét és a kérelmezők, érintett ingatlantulajdonosok felé történő továbbítását.
1.2.2.	Kéri, hogy a telekalakítás során a külterületként megmaradó véderdő övezet területét külön helyrajzi számon legyen létrehozva.	A terv elfogadása esetén a lakótelkek kialakítása után a véderdő övezetként jelölt ingatlanrész elkerülhetetlenül önálló helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanként jön létre.
1.2.4.	Javasolja a 0234/2 és a jelenlegi belterület közé ékelődő 0234/1 hrsz-ú telket (452 m ² , önkormányzati kivett saját használatú út) szintén belterületbe vonni.	A partnerségi és hatósági véleményezésre előkészített anyag térképes és szöveges munkarészei a 0234/1 hrsz-ú ingatlant is belterületbe tervezi vonni. A javaslatot teljesítettük.
1.2.5.	A 6. számú módosítással kapcsolatban kéri érvényesíteni a MaTrT. 2024. január 1-től hatályos 23. § (1) bekezdésének b) pontját (országos jelentőségű védett természeti területen nem építhető be az általános mezőgazdasági terület és a szántó művelési ágú terület).	Köszönjük, az előírtakat figyelembe vesszük. A mezőgazdasági területek felülvizsgálata során az új E-TÉR adatszolgáltatás keretében nyújtott országos jelentőségű védett természeti terület lehatárolásához igazítva az érintett általános mezőgazdasági területeket „Mt” jelű, 'országos jelentőségű védett természeti területen található, természeti védelemmel érintett mezőgazdasági terület' övezetbe soroltuk, amelyre vonatkozóan a HÉSZ előírások kiegészítésével gondoskodtunk a beépítés tiltásáról.
1.2.6.	Az új beépítésre szánt területek kijelölése okán kéri a véleményezési dokumentációban a biológiai-aktivitásérték számítását elvégezni és a megfelelőséget igazolni.	A partnerségi és hatósági véleményezésre előkészített anyagban a biológiai aktivitásérték számítását elvégeztük, a megfelelőséget igazoltuk.
2./	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság (Üi.sz.: 3615-2/2024, Dátum: 2024.08.26)	
2.1.	A 0197/2 hrsz-ú ingatlan területével kapcsolatban ismételtlen jelzi, hogy az ingatlan nyugati része a természeti területek kategóriájába tartozik, míg a keleti fele nem minősíthető természeti területnek. Tájékoztat az ingatlan nyugati részén található élőhelyekről és a területen jegyzett és nyilvántartott védett növényfajok listájáról. Jelzi, hogy a 0197/2 hrsz-ú ingatlan természetvédelmi szempontból értékes részének lehatárolásáról készült térképet, lehatárolást shape formátumban is megküldték az Önkormányzat részére. Kérték és jelezték, hogy a lehatárolást a szabályozási terv készítése során az Önkormányzat vegye figyelembe és a	Köszönjük a tájékoztatást. Dörgicse településrendezési eszközeinek 2023-ban lezárult és 2023. július 3-án elfogadott felülvizsgálatakor a Nemzeti Park Igazgatóságtól kapott lehatárolást bedolgoztuk a tervekbe. Az említett területen a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei szerint készülő Szabályozási tervben a „telek be nem építhető része” szabályozási elemet tudtuk alkalmazni, amelyre vonatkozóan a HÉSZ 18.§ (5) bekezdésében az alábbiak szerint rendelkezve biztosítottuk a terület természetközeli állapotának fennmaradását: „A „telek be nem építhető része”-ként jelölt területeken épületet, mőtárgyat elhelyezni tilos, a terület jellegét, növényállományát meg kell őrizni.”

	természetvédelmi szempontból értékes területen az extenzív területhasználton (legeltetés) kívül egyéb hasznosítást ne tervezzen.	Jelen tervmódosítás készítése során a 0197/2 hrsz-ú ingatlant érintő új lakóterületek kijelölésekor az említett természetközeli területet figyelembe véve, az ingatlan északkeleti részét javasoltuk másként hasznosítani.
2.2.	A (...) megkeresésben szereplő módosítások esetében a környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés készítését nem tartja szükségesnek. Az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.	Köszönjük. Az Igazgatóságnak kérjük megküldeni a képviselő testületi döntést és jelen tervezői összegzést.
3./	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály (Üi.sz.: VE/NEF/01554-2/2024., Dátum: 2024. augusztus 15.)	
3.1.	A Kormányhivatal (...) a rendelkezésére álló dokumentációt szakmai szempontból – a környezet- és település-egészségügyre kiterjedően – áttekintette, a dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban kifogást nem emel.	Köszönjük.
3.2.	A Kormányhivatal megállapította, hogy közegészségügyi szempontból jelentős kedvezőtlen környezeti hatás nem várható, környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek.	Köszönjük. A Kormányhivatalnak kérjük megküldeni a képviselő testületi döntést és jelen tervezői összegzést.
4./	Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (Üi.sz.: -, Dátum:-)	
4.1.	Határidőre nem küldött véleményt.	Kérjük a tisztelt hatóságot nem nyilatkozó félnek tekinteni. Az Igazgatóságnak kérjük megküldeni a képviselő testületi döntést és jelen tervezői összegzést.
5./	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal - Állami Főépítész Iroda (Üi.sz.: VE/05/1474-2/2024, Dátum: 2024. augusztus 30.)	
5.1.	Rögzíti, hogy az SKVr. alapján az Állami Főépítész Iroda érintettség esetén az épített környezet védelmére kiterjedően vesz részt a környezeti vizsgálat lefolytatásában.	Kérjük a tisztelt hatóságot nem nyilatkozó félnek tekinteni. A Kormányhivatalnak kérjük megküldeni a képviselő testületi döntést és jelen tervezői összegzést.
5.2.	Tekintettel arra, hogy az 1. és 2. módosítás során jelenleg beépítetlen területeken új lakóterület kijelölése tervezett, így a terület tervezett használatából adódóan többletterhelés várható, ezért a módosítási szándék jelentős hatást gyakorolhat az épített és természeti környezetre. Előzőek alapján az 1. és 2. módosítás tekintetében a környezeti vizsgálat lefolytatását és a környezeti értékelés elkészítését – az épített környezet védelme érdekében – szükségesnek tartja.	A tervmódosításhoz időközben elkészült javaslati és alátámasztó munkarészek alapján az épített környezetre vonatkozóan a következőket tudjuk állítani: - Az 1. sz. módosítás során mindösszesen legfeljebb 6 új építési telek kialakítására nyílik lehetőség, települési térségben, már meglévő lakóövezethez csatlakozva. A tervek szerint ezen túlmenően a településszerkezeti adottságokhoz igazodva a területet három irányból is zöldterülettel, illetve véderdővel takarjuk, így az épített környezetre a módosításnak véleményünk szerint nem lesz jelentős hatása. - A 2. sz. módosítás során mindösszesen legfeljebb 9 új építési telek kialakítására nyílik lehetőség, a település újépítésű lakónegyedéhez közvetlenül csatlakozva, annak szerves részeként. A tervek szerint ezen túlmenően a településszerkezeti adottságokhoz igazodva a területtel szomszédos, balatonakali összekötő út mentén a meglévő védő zöldsáv is meghosszabbításra került, illetve további zöldterületekkel takarjuk. - Mindkét módosítási terület esetében a hatályos TKR is frissítésre, kiegészítésre került, így a meglévő épített környezethez való igazodás továbbra is biztosított. - Természeti környezetre vonatkozóan az Állami Főépítész Irodának nincs illetékessége. A témában illetékes VMKH Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya és a Balaton-felvidék Nemzeti Park Igazgatósága környezet- és természetvédelmi szempontból nem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését.

5.3.	<p>Kéri a (...) környezeti értékelésben részletesen kidolgozni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a településterv várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása (Eljr.419. 2. melléklet 2.4. pont), - a településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések (Eljr.419. 2. melléklet 2.5. pont) munkarészeket, továbbá - a megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, ellensúlyozására irányuló településrendezési intézkedéseket (Eljr.419. 2. melléklet 2.6. pont). - Az Eljr.419. 2. mellékletében meghatározott további munkarészeket csak az indokolt és szükséges mértékben kérem kidolgozni. 	Lásd előző pont.
5.4.	<p>A természeti és környezeti veszélyeztettség megelőzése érdekében feltétlenül szükségesnek tartom az új építési telkek kijelölésével kapcsolatosan a közműellátottság vizsgálatát, különös tekintettel a szennyvíz és ivóvíz ellátottságra.</p> <p>Kérem az alátámasztó javaslatban a közművesítettséggel kapcsolatos munkarész és a szükséges intézkedések részletes kidolgozását, illetve a helyi építési szabályzatban is számonkérhető garanciális eszközök meghatározását.</p>	<p>Az 5.2. pontban említettek szerint a természet- és környezetvédelem területén illetékes VMKH Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya és a Balaton-felvidék Nemzeti Park Igazgatósága környezet- és természetvédelmi szempontból nem ítélte jelentősnek a tervezett módosításokat.</p> <p>Ettől függetlenül a közműellátottság részletes vizsgálata valóban fontos szempont, azzal a vizsgálati és alátámasztó munkarészekben részletesebben foglalkozunk. A HÉSZ jelenleg is előírja a tervezett Lf-2 és Lf-3 övezetekben a teljes közművesítettséget az építés feltételeként, így ezáltal biztosított, hogy épület csak az ivóvíz és szennyvíz-hálózatra rákötve épülhessen.</p>
5.5.	A 3-6. számú módosításokkal kapcsolatosan elfogadja az Önkormányzat véleményét a környezeti vizsgálat szükségességét illetően.	Köszönjük.
5.6.	Kéri a településrendezési eszköz módosításával kapcsolatosan készülő megalapozó dokumentációban az épített környezet vizsgálatát részletesen kidolgozni.	A megalapozó dokumentációban az épített környezet vizsgálatával foglalkoztunk.
5.7.	Tájékoztat az eljárás további menetéről.	<p>Az SKV. rendeletnek az Állami Főépítészeti Iroda által is hivatkozott 4.§-a részletezi, hogy a Testületnek mely véleményeket kell figyelembe vennie a környezeti vizsgálat szükségességéről szóló döntésében. A 4. § (4) és (5) bekezdése az alábbiak szerint fogalmaz:</p> <p><i>"(4) A kidolgozó a véleményt a tájékoztatáshoz szükséges információ rendelkezésére állásakor haladéktalanul kikéri, és a véleményadásra határidőt állapít meg, amely legfeljebb 15 nap.</i></p> <p><i>(5) A kidolgozó az (1) bekezdés szerinti döntéséhez az általa megadott határidőre beérkezett véleményeket veszi figyelembe."</i></p> <p>A 2024. augusztus 7-én megküldött véleménykérő levélben a jogszabály által maximálisan biztosítható 15 napos határidőt állapította meg a Képviselő-testület, amely határidő augusztus 22-én járt le!</p> <p>Az Állami Főépítészeti Iroda véleményén a digitális aláírás augusztus 30-i keltezésű. Az SKV. rendelet 4.§. (5) bekezdése alapján tehát határidőn túl beérkező véleménynek kell tekinteni, amit a Testületnek nem kell figyelembe vennie.</p>

		<p>A fentebb taglalt kérdésekben a tervdokumentáció vizsgálati és alátámasztó munkarészeiben az Állami Főépítési Iroda szempontjait figyelembe vesszük és annak megfelelően részletesebben is kidolgozzuk az anyagot, amely kapcsán a véleményezési szakaszban lehetősége lesz az Állami Főépítési Irodának további véleményezésre, de álláspontunk szerint Környezeti értékelés készítése a fenti jogszabályi előírás értelmében – és más államigazgatási szervek egyhangú véleménye alapján - nem szükséges.</p> <p>Az Állami Főépítési Irodának kérjük megküldeni a képviselő testületi döntést és jelen tervezői összegzést.</p>
6./	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Agrárügyi Főosztály, Erdészeti osztály (Üi.sz.: VE/32/4028-2/2024., Dátum: 2024. augusztus 08.)	
6.1.	A településrendezési eszközök (...) tervezett módosítása hatósági nyilvántartásában, az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőt nem érint, a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.	<p>Köszönjük.</p> <p>A Kormányhivatalnak kérjük megküldeni a képviselő testületi döntést és jelen tervezői összegzést.</p>
7./	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály (Üi.sz.: VE/31/02115-2/2024., Dátum: 2024. augusztus 27)	
7.1.	A talajvédelmi hatóság külön környezeti vizsgálat lefolytatását a talaj minőségi védelme tekintetében, - amennyiben a felszínmegbontással érintett területeken a talajvédelemre vonatkozó jogszabályok a maradéktalanul betartásra kerülnek -, nem tartja szükségesnek.	<p>Köszönjük.</p> <p>A Kormányhivatalnak kérjük megküldeni a képviselő testületi döntést és jelen tervezői összegzést.</p>
7.2.	A talajvédelmi hatóság felhívja a figyelmet azonban, hogy 400 m ² -t meghaladó felszínmegbontással járó tevékenységek engedélyezési eljárásaiban minden esetben talajvédelmi szakértő bevonása, talajvédelmi terv készítése szükséges.	Kérjük szépen ennek tudomásul vételét és a kérelmezők, érintett ingatlantulajdonosok felé történő továbbítását.
8./	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály, Földhivatali Koordinációs Osztály (Üi.sz.: 18.591/2/2024., Dátum: 2024. augusztus 13.)	
8.1.	<p>Tájékoztat arról, hogy az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak mely esetekben kell kifogást emelnie. Ezen esetek figyelembevételével megállapítja, hogy az 1. módosítás által érintett 0234/2 helyrajzi számú ingatlan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a település viszonylatában átlagosnál jobb rét 3-as minőségsztályú termőföld. - A Tft. 11. § (2) bekezdésben foglaltak szerint átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani kivételesen, helyhez kötött igénybevétel céljából lehet. - ...megállapította, hogy az új lakóterület bővítésre a belterülettel határosan átlagosnál gyengébb minőségsztályú termőföldek (pl. 0194/5-6 hrsz) is rendelkezésre állnak, ezért elsősorban ezen területek bevonásával kell a lakóterület bővítést megvalósítani. - továbbá a 0179/2 helyrajzi számú átlagosnál gyengébb legelő 3-as minőségsztályú termőföldet érintően kialakítandó új lakóterület nagysága sem indokolja a 0234/2 hrsz-ú átlagosnál jobb termőföld lakóövezetbe vonásának szükségességét. <p>Ezért a 0234/2 hrsz-ú földrészlet tervezett övezeti</p>	<p>Köszönjük a tájékoztatást. A tervezés kezdeti szakaszában felhívtuk a figyelmet arra, hogy az ingatlan átlagosnál jobb minőségsztályú termőföldként jegyzett, ezért a tervezett módosítás jóváhagyása az állami főépítési iroda záróvéleményétől függ.</p> <p>A Földhivatal egyéb megállapításai kapcsán az alábbi észrevételeket tesszük:</p> <ul style="list-style-type: none"> - A hatályos településrendezési eszközökben már kijelölt új lakóterületek értékesítésre kerültek, egy részük már beépült, más részüknek a beépítése, engedélyezése folyamatban van, így jelenleg a településnek nem állnak rendelkezésére a tervezett rendeltetésnek megfelelő, még be nem épült ingatlanok. - A javasolt 0194/5-6 hrsz-ú ingatlanok a BKÜKTrT. Általános mezőgazdasági terület övezetével, valamint Borszóló termőhelyi kataszteri terület övezetével érintettek. Előbbi esetében már a jogszabály biztosította 5%-os eltérést a község felhasználta, további érdemi igénybevétel nem történhet az övezet terhére, utóbbi esetében pedig az MaTrT. 87. §(1) a) pontja konkrétan tiltja új beépítésre szánt terület kijelölését.

	<p>változtatása a termőföld mennyiségi védelmének az érdekét sérti.</p>	<ul style="list-style-type: none">- A település jelenlegi belterületét szinte <u>teljes egészében</u> Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete, Ökológiai hálózat magterülete, Általános mezőgazdasági terület övezete és Erdők övezete veszi körbe, ami vagy tiltja új beépítésre szánt terület kijelölését, vagy az 5% eltérés miatt már nem áll rendelkezésre további terület. <u>Kivétel</u> ez alól a 0234/2 hrsz-ú ingatlan és a 0163/4 hrsz-ú ingatlan, ami azonban szintén átlagosnál jobb minőségű termőföld.- a 0234/2 hrsz-ú ingatlan mindezekkel szemben semmilyen, a kijelölést korlátozó magasabb rendű övezeti érintettséggel nem rendelkező, Települési térségben lévő ingatlan.- A 0179/2 helyrajzi számú ingatlanon kijelölt 9 új lakótelek nem olyan jelentős. A településen jelentkező lakóingatlanok iránti hatalmas keresletet nem tudja kielégíteni. <p>A fentiek összegzéseként a 0234/2 hrsz-ú ingatlan egy részének tervezett lakóterületté minősítését és belterületbe vonását a tervekben javasoljuk meghagyni és az egyeztetés további szakaszaiban az Állami Főépítészeti Iroda záróvéleményére támaszkodni.</p> <p>Állásfoglalásunk szerint a terület lakóterületté minősítése nem ütközik jogszabályba, ugyanakkor a tisztelt Földhivatali Osztálynak a termőföld más célra való hasznosításának és a termőföld mennyiségi védelmének kérdésében igaza van. A településrendezési terv esetleges elfogadása nem mentesít az ingatlan későbbi művelés alól kivonása alól, amelyet a <i>termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény szabályoz!</i> Arra a folyamatra a településtervezésnek nincs hatása.</p>
	<p>Megállapítja, hogy a 2. és 4-5. pontokkal érintett módosítások termőföld mennyiségi védelmének érdekét nem sértik.</p>	<p>Köszönjük.</p>
<p>8.2.</p>	<p>A fentiekén túl a dokumentációra vonatkozó észrevételt nem tesz és a környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.</p>	<p>Köszönjük.</p> <p>A Kormányhivatalnak kérjük megküldeni a képviselő testületi döntést és jelen tervezői összegzést.</p>

Melléklet: Határidőre visszaérkező vélemények.

Készült: Budapest, 2024. szeptember 09.

Összeállította:

Meszesán Péter

településrendezési zöldfelületi és tájrendezési tervező
TK 01-5340