



ANNAVÖLGY KÖZSÉG

DÉLI IPARTERÜLET ÉS KÖRNYEZETE

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁS, HÉSZ ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Oldal:1

EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2013. december



PRO -TERRA KFT.
URBANISZTIKAI ÜGYNÖKSÉG

1138. Budapest, Esztergomi út 18. ✉ E-mail: protterra@protterra.hu

☎ Tel: 237-00-59; 237-00-60; 📠 Tel/Fax: 329-60-41

Raiffeisen Bank Zrt. 12011351-01151032-00100002; Cégjegyzékszám: 01-09-268958; Adószám: 10903863-2-41

Készült Annavölgy Község Önkormányzatának megbízásában

Polgármester: Bánhidi József

Jegyző: Dr. Papp Krisztina

A tervkészítő generáltervező

PRO TERRA Kft.

1138 Budapest, Esztergomi út 18.

T:06/1-237-0059; T/Fax: 06/1-329-6041.

email. proterra@proterra.hu

S. Vasi Ildikó igazgató

Közreműködő alvállalkozók:

Közlekedés: Mobil City Bt.

Tájrendezés, Zöldfelület-rendezés, Környezetvédelem:
Vízi-közművek, Hírközlés, Energia közművek: Herbeus Bt.

A tervek kidolgozásában résztvevő szaktervezők

S.Vasi Ildikó *Felelős vezető településtervező, okl. építészmérnök* **TT/1É-01-2609**

Németh Gyula *Okl. településmérnök gyakornok*

Verebély-Papp Tibor *Okl. településmérnök gyakornok*

Dr Nagy Katalin *Településrendezési zöldfelületi és
tájrendezési vezető tervező*

TK/K1-01-5051

Dr. Macsinka Klára *Közlekedéstervező* **TRk-T13-1017 K1d-1-10-17**

Kovács András *Vízi közmű, energia és hírközlés* **VZ-T Tell 01-3117/**

FVM/MüE 01-57640

2013. december

Címlap
Aláírólap
A műleírás tartalomjegyzéke

TARTALOMJEGYZÉK:

I. Előzmények	<i>5. old</i>
II. <u>JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK ÉS AZOK RAJZI MELLÉKLETEI:</u>	
1. Településszerkezeti Terv módosítás <i>határozattervezete</i>	<i>5. old</i>
T-1, T-2/V Településszerkezeti Terv változásai	1:8.000
T-1/M1a-b-c; T-2/M4 Településszerkezeti Tervmódosítások	1:8.000
2. Helyi Építési Szabályzat módosítása <i>rendelettervezete</i>	<i>7. old</i>
SZ-1/M1a-b-c Szabályozási Tervmódosítás	1:8.000
SZ-2/M4 Szabályozási Tervmódosítás	1:2.000
III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK, TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLATOK	
1. Településrendezés	<i>9. old</i>
1.1 Településszerkezeti változások	
1.2 A területhasználat tervezett változásai, fejlesztési elgondolások	
1.3 A Településrendezési tervek módosításából fakadó szabályzatmódosulás	
2. Közlekedés	<i>13. old</i>
2.1. Helyzetfeltárás	
2.2. Tervezett állapot	
3. Tájrendezés, zöldfelületek	<i>16. old</i>
3.1 Természeti adottságok, tájhasználat, tájszerkezet, zöldfelületi rendszer	
3.2 Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek, ökológiai hálózat	
3.3 Területek biológiai aktivitás értékének alakulása a tervezett területhasználatok esetén	
4. Környezetvédelem	<i>19. old</i>
4.1 Talaj	
4.2 Felszíni és a felszín alatti vizek	
4.3 Levegőtisztaság és védelme	
4.4 Zaj- és rezgésterhelés	
4.5 Hulladékkezelés	
5. Közműellátási és elektronikus hírközlés	<i>21. old</i>
5.1 Ivóvízellátás:	
5.2 Szennyvízcsatornázás	
5.3 Csapadékvíz-elvezetés	
5.4 Gázellátás	
5.5 Villamosenergia-ellátás	
5.6 Távközlési hálózat	
6. Örökségvédelmi hatásvizsgálat	<i>23. old.</i>

7. A területrendezési terveknek való megfelelés igazolása 24. old.
 7.1 Az Országos Területrendezési Tervvel való összefüggés
 7.2 Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Tervvel való összefüggés

ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK (vizsgálatok és javaslatok):

T-V-A	Alaptérkép	1:2.000
T-V-3	Telekméretek	1:2.000
T-B-1	Beépítési terv I.	1:2.000
T-B-2	Beépítési terv II.	
T-B-3	Beépítési terv III.	
Z-1	Zöldfelület-környezetalakítás	1:2.000
K-1	Közúthálózati kapcsolatok	1:5.000
K-2	Helyszínrajz	1:1.000
K-3	Mintakeresztszelvények	1:100
KF-V	Közműfejlesztési javaslat – Víziközművek	1:2.000
KF-EH	Közműfejlesztési javaslat – Energiaközművek és elektronikus hírközlés	1:2.000
KF-MKSZ	Mintakeresztszelvények – Közművek	1:100

IV. TERVI IRATOK, EGYEZTETÉSEK DOKUMENTUMAI (Lásd: CD-én)

I. ELŐZMÉNYEK

Annavölgy Község Képviselőtestülete fejlesztői igények által generálva döntést hozott a településrendezési eszközök módosításának lehetőségéről, melynek elkészítésére megbízta a PRO-TERRA Kft. tervező irodát. Ezzel egyidejűen felkérte a tervező irodát a Község hatályos településrendezési terveinek egységesítésére, valamint a Helyi Építési Szabályzat jogharmonizációs szempontú átvizsgálására.

Tervi előzmény a 2002-ben elfogadott Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv, valamint azok módosításai 2003-ból és 2006-ból. Első lépésben elkészült hatályos településrendezési eszközök egységes szerkezetbe foglalása (lásd: CD-én)

Hatályos településrendezési eszközök:

- Annavölgy Község Településfejlesztési koncepciója 2002-ben készült el.
- Annavölgy Településszerkezeti terve 15/2002. (III. 27.) Ök. határozattal lett elfogadva, s a 47/2003.(09.26.) sz. határozattal valamint a 63/2006. (IX. 22.) sz. határozattal módosult.
- Annavölgy közigazgatási határos Szabályozási Terve 5/2002. (IV. 02.) ök. rendelettel vált hatályossá. Első ízben a 12/2003. (IX. 29.) ök. rendelettel lett két helyszínen módosítva, majd 2006-ban ismét két helyszínen módosult.
- Annavölgy „első” Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ), mely 2002-ben készült el, majd a KEM. Közigazgatási Hivatal 2004. decemberi keltezésű törvényességi észrevételeire figyelemmel, s megváltozott jogi környezet hatására a szabályzat felülvizsgálatát követően új számon, a 19/2006. (IX. 22.) Ök. rendelet került elfogadásra. Az új rendeleti számú helyi építési szabályzat mellékleteivé váltak a korábbi szabályozási tervek, s a 2006-os tervmódosítások.

Az egységesített településszerkezeti és szabályozási tervek elkészítését követően a Község ipari területét képező „Déli iparterületre” fejlesztési igény befogadásának érdekében a településszerkezeti terv és szabályozási tervek módosítása vált szükségessé, melynek tárgya jelen véleményezési dokumentáció. Meg kell említeni, hogy a véleményezési dokumentáció részét képezi a tervek módosításával együtt járó szabályzati szövegmódosulás, valamint a helyi építési szabályzat jogharmonizációs szempontú módosítása is.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

II.a Településszerkezeti tervi változások:

Határozati javaslat Annavölgy Településszerkezeti Tervének módosításáról:

„Annavölgy Község Képviselő-testülete a 116/2002. (X.13.) önkormányzati határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Tervet az alábbiakban módosítja:

1. A határozat 1. mellékletét képező Településszerkezeti Terv változásai c. tervlapon lehatárolt területek területfelhasználása a következők szerint módosul:

A VÁLTOZÓ TERÜLET JELE AZ 1. RAJZI MELLÉKLETEN	HATÁLYOS TERVI TERÜLETFELHASZNÁLÁS	MÓDOSÍTOTT TERVI TERÜLETFELHASZNÁLÁS
V1	Má /Hrsz.: 0276/5-részben/ (mezőgazdasági terület – általános)	Gip (gazdasági terület – ipari)
V2	V /Hrsz.: 1791-részben/ (vízgazdálkodási terület)	Ev (erdőterület - védelmi)
V3	KÖu /Hrsz.: 1791-részben/ (közlekedési terület – közúti)	Ev (erdőterület - védelmi)

V4	V /Hrsz.: 1791-részben/ (vízgazdálkodási terület)	Ev (erdőterület - védelmi)
V5	KÖu /Hrsz.: 1795/1-részben/ (közlekedési terület – közúti)	Gip (gazdasági terület – ipari)
V6	V /Hrsz.: 1791-részben/ (vízgazdálkodási terület)	KÖu (közlekedési terület – közúti)
V7	V /Hrsz.: 1795/7-részben/ (vízgazdálkodási terület)	Gip (gazdasági terület – ipari)
V8	KÖu /Hrsz.: 1790 (közlekedési terület – közúti)	Gip (gazdasági terület – ipari)
V9	V /Hrsz.: 1791-részben/ (vízgazdálkodási terület)	Gip (gazdasági terület – ipari)
V10	Gip /Hrsz.: 0276/11/ (gazdasági terület – ipari)	Má (mezőgazdasági terület – általános)
V11	V /Hrsz.: 0276/5-részben/ (vízgazdálkodási terület)	Gip (gazdasági terület – ipari)
V12	V /Hrsz.: 0276/5-részben/ (vízgazdálkodási terület)	Má (mezőgazdasági terület – általános)
V13	Má /Hrsz.: 0253/1/ (mezőgazdasági terület – általános)	Ev (erdőterület - védelmi)

2. A határozat 2. mellékletét képező Településszerkezeti Tervmódosítás c. tervlapon jelöltek szerint Annayölgly közigazgatási területe Sárisáp Község javára csökkenhet a Hrsz.: 0290/4 és a 0290/13 területen, valamint a közigazgatási terület Sárisáp Község területének terhére növekedhet a Hrsz.: 1780 út és az 1781 árok megnevezésű telkek meghosszabbításaként.
3. A tervezett területfelhasználási változások következtében a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerinti biológiai aktivitásérték egyenleg **+57,1 BAÉ**.
4. A tervezett területfelhasználási változások során az OTrT szabályzat előírásaiban foglalt lehetőséggel élve a Község közigazgatási területén előforduló összes „vegyes területfelhasználású térségi területből” 2,9 ha átsorolásával számol a módosítás. Ennek következtében az átsorolás szempontjából figyelembe vehető 51.3 ha vegyes területfelhasználású térségi terület **48,4 ha**-ra csökken.
5. A hulladéklerakó megszűnése és rekultiválása következtében a Településszerkezeti tervről a hulladéklerakó védőtávolsága törlendő.
6. Jelen határozat mellékleteit képezik az alábbi tervlapok:
 1. melléklet „T-1,T-2/V” jelű Településszerkezeti terv változásainak bemutatása c. tervlap
 2. mellékletét „T-1/M1, T-2/M4” jelű Településszerkezeti Tervmódosítás c. tervlap.

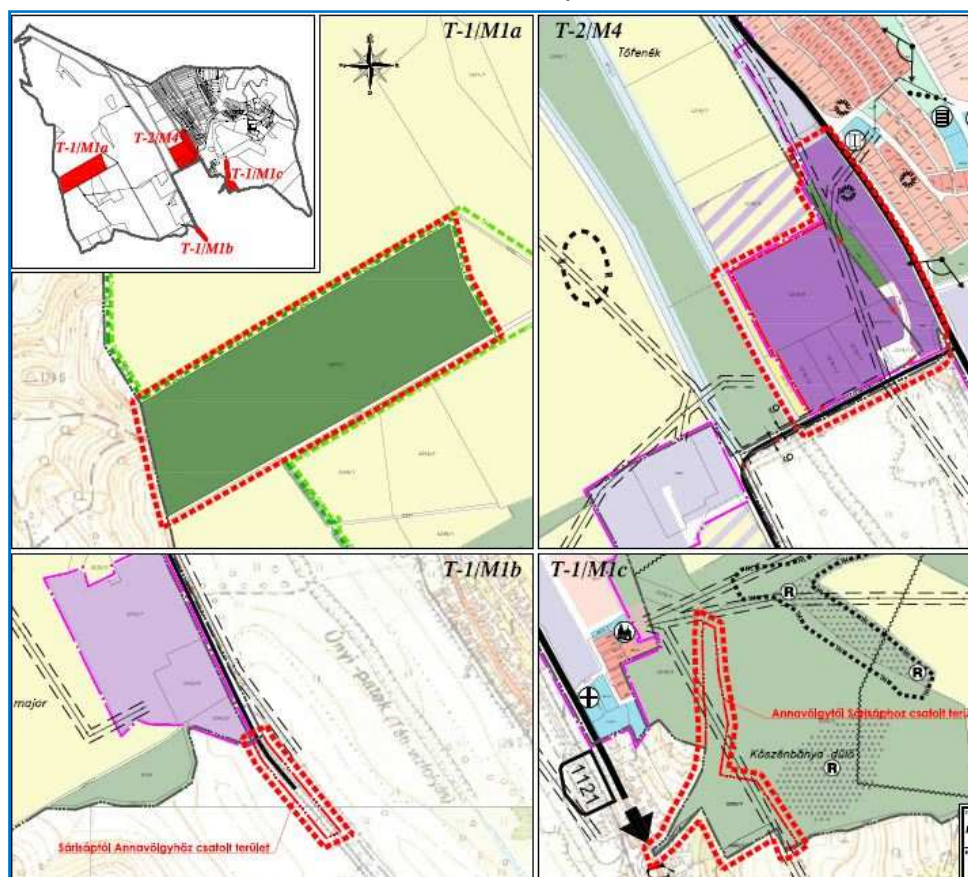
A határozat a mellékelt tervlapokkal együtt érvényes, azokkal együtt alkalmazandó. Annayölgly Településszerkezeti Terve a határozat 2. mellékletén megjelölt területekre vonatkozó részei hatályukat veszítik.”

A határozat-tervezet melléletei:

1. melléklet: **T-1, T-2/V** Településszerkezeti Terv változásai



2. melléklet: **T-1/M1a-b-c; T-2/M4** Településszerkezeti Tervmódosítások



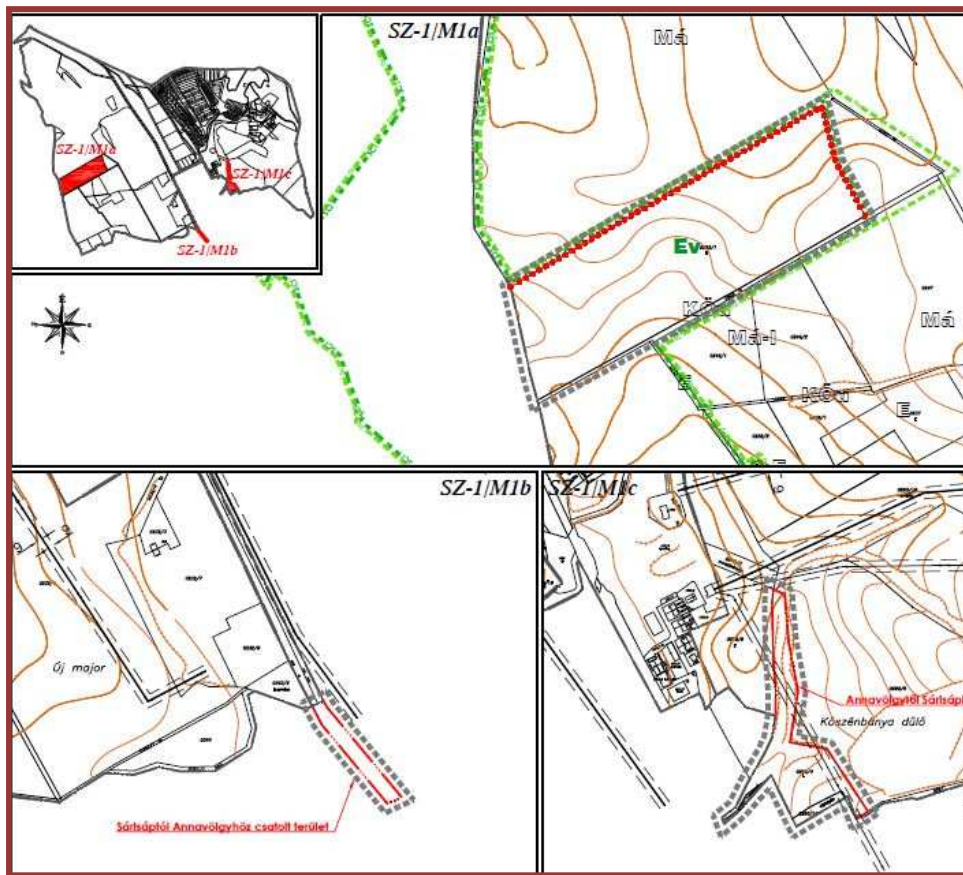
II.b Helyi Építési Szabályzat módosítása rendelettervezete (lásd:CD-én)

A HÉSZ Új melléletei:

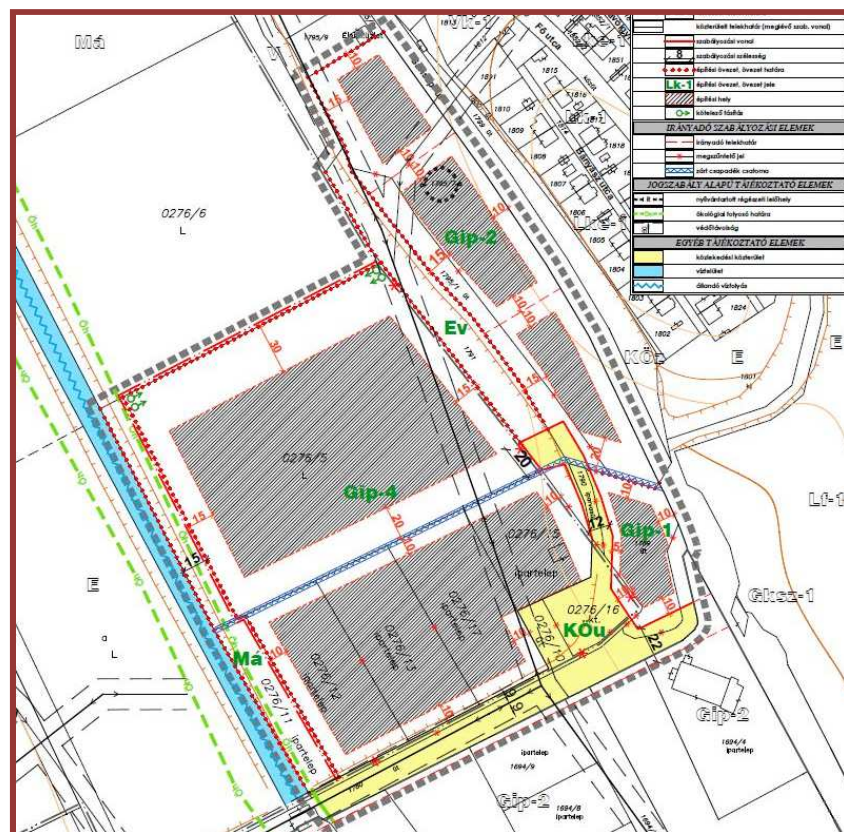
2. melléklet: Építési határértékek összesítő táblázata (lásd: CD-én a HÉSZ-mod-ban)

3. mellékletek a módosult szabályozási tervek:

3.1 SZ-1/M1a-b-c Szabályozási Tervmódosítás (Erdő terület és közigazgatási határ változásairól)



3.2 SZ-2/M4 Szabályozási Tervmódosítás (Déli iparterületről)



4. melléklet: Korlátozó tényezők tervlapja (lásd: CD-én)

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK, TERVMÓDOSÍTÁSI JAVASLATOK

1. Településrendezés

1.1 Településszerkezeti változások

A tervek módosítása négy helyszínt érint. Mind a négy helyszínen változás történik a településszerkezeti terven és a szabályozási terven is.

Az említett négy helyszínből kettő módosítás Sárisáp és Annavölgy önálló községekké való szétválását követő területhatár pontosítások, vagyis kismértékű közigazgatási határkorrekciók miatt vált szükségessé. Annavölgy önállósulásának időpontjához képest sok éves megkéséssel követte a földhivatali nyilvántartás is a bekövetkező változást. Tehát a módosítás a Földhivatalnál regisztrált területi határváltozás következményéből fakad.

A tervmódosítás folyamatának megindítását alapvetően az iparterület módosítási igénye generálta. Egyrészt az építési határértékek, a közlekedési rendszer megváltoztatása, másrészt az iparterület növelése volt a vállalkozói igény. Az iparterület távlati növelésének lehetőségét már a 2002-es tervek is tartalmazták „tartalék gazdasági terület” megjelöléssel. Ennek egy részére jelöli a jelen tervmódosítás az iparterület északi irányú bővítését.

A hatályos településszerkezeti tervek elnevezéséből fakadnak a tervek rajzi jelei, vagyis a külterületi tervek a T-1 jelűek, míg a belterület és közvetlen környezetét felölelő tervek a T-2 jelű tervek. A T-1 jelű terven jelölt első számú módosítás (M1) rögtön 3 tervmódosítást takar /M1a, /M1b, és /M1c, megjelöléssel. A településszerkezeti terv T-1/M1b és T-1/M1c jelű módosuló tervrészletei tehát a közigazgatási határváltozásokat követi. A T-1/M1a jelű módosítás elsősorban a T-2 jelű tervlapon szereplő iparterület módosításával összefüggésben vált időszerűvé, vagyis a Község területének Biológiai Aktivitási Érték (BÁÉ) egyensúlyának biztosítása érdekében. A T-1/M1a jelű, 10,5 hektáros terület, a földhivatali térképen és természetben is erdőterület. A településszerkezeti terv mezőgazdasági területként jelöli, míg a KEM Területrendezési Terv erdőterületként. Ezen ellentmondások feloldása, valamint a BÁÉ pótlási kényszer okozta jelen tervi változást.

A negyedik (T-2/M4 jelű terven látható), és fejlesztési igényre alapozott módosítás a tervezési területként lehatároltak szerint mintegy 8,6 hektáros terület (határoló utak nélkül 8,1 ha). E terület Annavölgy Község közigazgatási területén É-D-i irányban áthaladó országos közúttól nyugatra helyezkedik el. A Község központi belterülete a műúttól keletre fekszik, vagyis a lakóterületeket és a gazdasági területeket a Község megközelítését biztosító közút választja ketté. 2006-ban már módosult az iparterület szabályozási terve, melynek során elsősorban a telkek kiszolgálását biztosító közterület módosítása volt tárgya a módosításnak. Jelen tervmódosítás ismét tartalmazza a területen belüli közlekedési rendszer megváltoztatását (közterület csökkentést), de elsődleges célja az iparterület hasznosulását elősegítő területnövelés, valamint az övezeti előírások megváltoztatása.

(A műleírás egyes fejezeteiben a továbbiakban hivatkozott területek elnevezései a fenti elnevezések szerint értendők.)

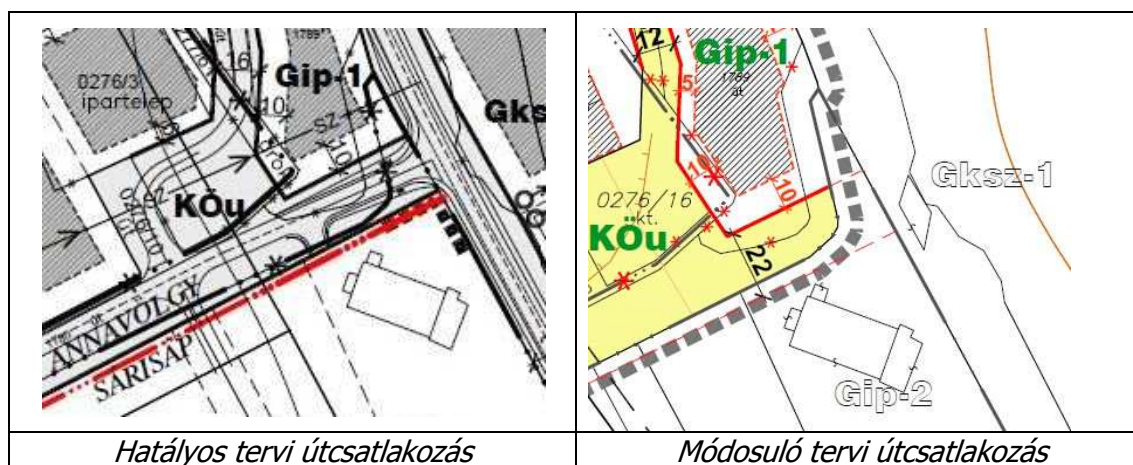
1.2 A területhasználat tervezett változásai, fejlesztési elgondolások

A továbbiakban csak az iparterületi változásokról teszünk említést. A terület tervi módosításának elsődlegesen a vállalkozói célú területek hasznosítása volt a cél. A településrendezési tervben, s földhivatali besorolása szerint is már évek óta iparterületi megnevezéssel szerepel több telek, mégsem történt változás a korábbi kialakult állapotokhoz képest. Jelen egyik fejlesztői igény esélyt ígért szinte valamennyi eddig nem hasznosult „iparterület” elnevezésű telek azonos fejlesztési szándékon belüli hasznosításra. Ennek kiegészítéseként a fejlesztési elképzelések további területigénnyel is rendelkeznek, ezért kerül az iparterület bővítésre.

A terület átalakulása lehetővé teszi új vállalkozás területen történő megjelenését, valamint a meglévő telephelyek fejlődését. Két telephely található jelenleg a területen mindkettő fuvarozással, szállítmányozással függ össze. A módosítás a meglévő telephelyek számára is kedvezőbb fejlesztési lehetőséget kíván biztosítani. A betelepülni szándékozó új vállalkozás is szállítmányozással foglalkozik. Ebből fakadóan első lépésben a szállítóeszközök tárolására, szervizelésére alkalmas telephely kialakítása a cél. Ezt követően a területek feletti rendelkezési lehetőség megteremtése után hűtőház építése tervezett. A hűtőház, s a gépjármű-park kedvező működése mellett szándék a térségben kialakítani egy kisállattenyésztésre alapozott vágóhidat.. A teljes fejlesztési program csak területnövekedéssel valósítható meg. Mivel a fejlesztési program nem csak a telephelyen működő vállalkozás számára kínál fejlődést, hanem a térség lakosságának helyben, vagy beszállítói szereppel munkalehetőséget ígér, ezért a Község Képviselőtestülete a fejlesztés támogatása mellett, s ezzel a településrendezési eszközök megfelelő módosítása mellett döntött.

Alábbi táblázatban a tervezés alá vont iparterületi változások követhetők nyomon:

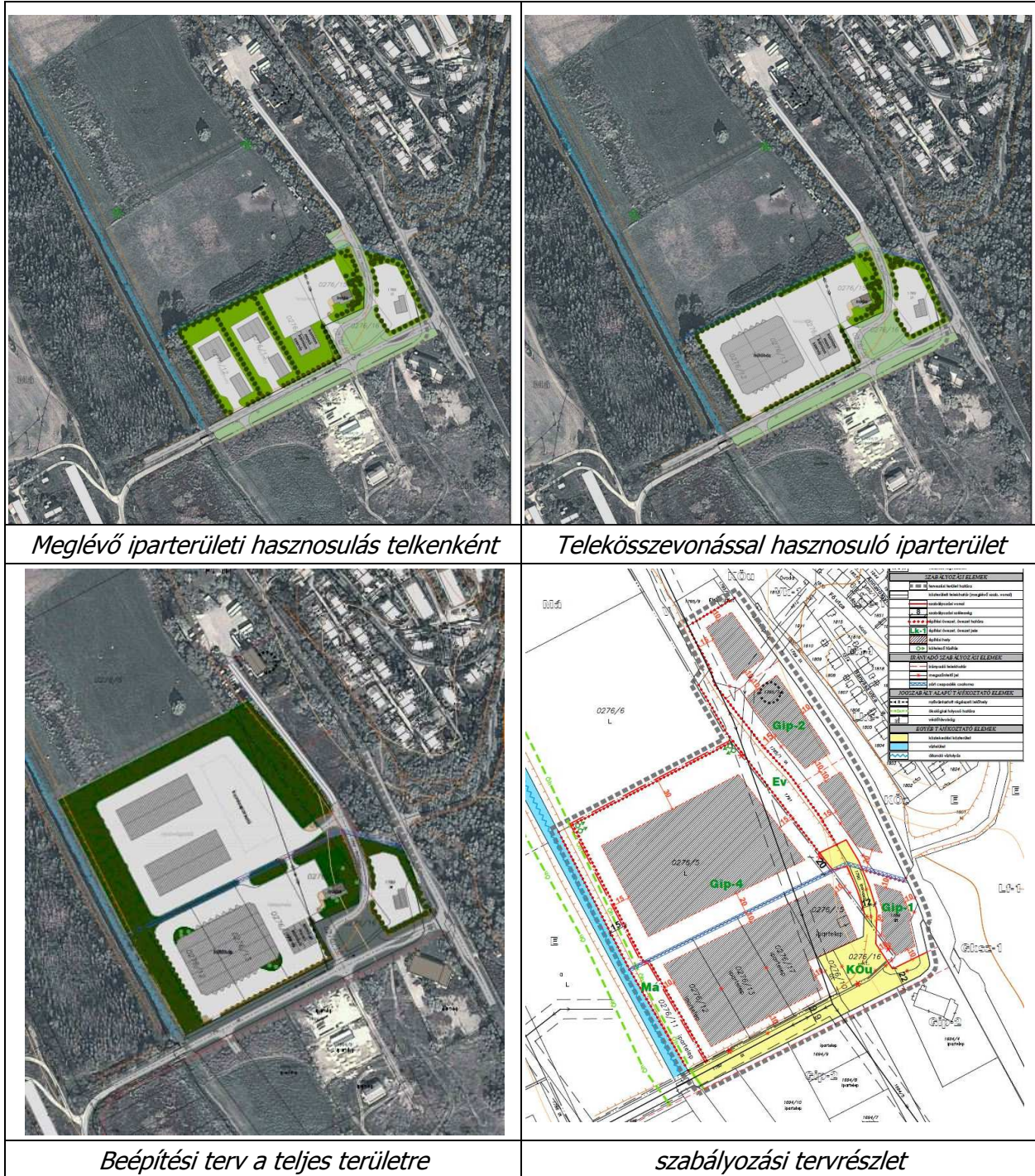
Területfelhasználások típusai (és jelei)	Hatályos tervi állapot (m ²)	Módosítás utáni állapot (m ²)	Területi egyenleg (m ² növekmény m ² csökkenés)	Megjegyzés
1. (Gip) gazdasági terület - ipari	36486	65063	+28577	A terület növekedése elsősorban a mezőgazdasági területből történik
2. (KÖu) közlekedési terület - közúti	12015	8260	-3755	A terület csökkenését jellemzően a „feleslegesnek” minősülő közterület adja.
3. (Má) mezőgazdasági terület - általános (tartalék iparterület)	27327	0	-27327	A tartalék gazdasági terület megszűnik a tervezési területen belül.
4. (Má) mezőgazdasági terület - általános	0	4388	+4388	Az iparterület patak menti sávja mezőgazdasági területté alakul.
5. (Ev) erdőterület - védelmi	0	3874	+3874	A vízgazdálkodási terület rovására jön létre
6. (V) vízgazdálkodási terület	5757	0	-5757	Megszűnik a tervezési területen belül a vízgazdálkodási terület.



A tervezési terület teljes kifejtésében való kiépülésének és fenti hasznosulásának fontos előfeltétele a területet feltáró, a hatályos tervekben is közútként szabályozott gyűjtő út szerepét betöltő jelenleg magántulajdonú út közúttá alakítása és az országos közúthoz való csatlakozásának átépítése.

Mivel az útcsatlakozás a két község Sárísáp és Annavölgy közigazgatási határán lévő telkeket érinti, ezért javasolható első lépésben Sárísáp területén a csomópont kialakításához elengedhetetlenül szükséges telekrész leválasztása a gazdasági telekről, s részben úttelekké, részben iparterületi telekrésszé nyilvánítása, majd közigazgatási határkorrekcióval Annavölgy közigazgatási területéhez való csatolása. Ennek lehetőségét Sárísáp szabályozási terve is tartalmazza, s Annavölgy 2006-ban elfogadott szabályozási terve is ennek megfelelően készült. Mivel a gyűjtő út megfelelő kiépülése során fontos szerepet tölthetne be Sárísáp Község lakóterületeinek megközelítését is ezért egyaránt szolgálná a két község érdekeit.

A tervdokumentációban a beépítési terv három változatban készült el, melyek egyrészt időbeli változatokat mutatnak be, másrészt a meglévő telektulajdonok változásának függvényében létrejövő változatok.



Harmadik változat az iparterület teljes területének hasznosulását mutatja be, mely megtörténhet a gyűjtő út menti telkek összevonásával, vagy megtartásával is.

Az iparterülethez csatlakozó új terület hasznosíthatósága egy telekként javasolható, annak megközelítését biztosítja a közúti szabályozás, de lehetővé válik a gyűjtőút menti telkekkel közös hasznosulása is.

Az iparterület átalakítása során az Únyi patak menti „ipartelep” feliratú keskeny telek (hrsz.: 0276/1) mezőgazdasági területté alakul, a patak menti ökológiai folyosó puffer-területét biztosítandóan. Hasonlóan a jelenleg iparterületté alakuló 0276/5 hrsz.-ú telek patak menti 15,0 m széles sávja megmarad mezőgazdasági területként, melynek jelentős része az ökológiai folyosó területét képezi. Ennek következtében a szabályozási terven jelölt építési hely kijelölésével a patak telkétől csak 30,0 m-es távolságban lehet épületet létesíteni.

Az új iparterületi telek és a tervezett gyűjtő út menti telkek azonos építési övezetbe kerülnek azok szükség szerinti egyesülését, azonos programmal való igény szerinti hasznosulását lehetővé téve ezzel.

1.3 A Településrendezési tervek módosításából fakadó szabályzat módosulása

A területre vonatkozó építési övezetekben a fejlesztési programban megfogalmazottak szerint változásra van szükség. A megváltozott szabályozással az iparterületi övezetekben az építési szándékoknak jobban megfelelő határértékek jönnek létre, megváltozik az építménymagasság a nagy magasságú hűtőházak megépítésének lehetővé tétele érdekében.

Az iparterület szabályozása kapcsán új építési övezet jön létre Gip-4 jelöléssel. A közigazgatási határon futó, tervezett gyűjtő út mentén a Gip-2 jelű övezet szintén Gip-4 jelű ipari övezetté alakul. Az új ipari övezetben a beépítés lehetőségeként a 12,0 méteres építménymagasság engedélyezhető a korábbi 6,0 m helyett. A beépítési mérték változatlanul 35%-os marad. A minimálisan kialakítható telek 1ha. A már kialakult telkek beépíthetőek, de új telek 1ha-nál kisebb nem lehet.

Megváltozik a Gip-1 jelű építési övezet minimálisan kialakítható telekmérete, mely 2500 m²-ről 2000 m²-re csökken. Ennek oka, hogy függetlenül a közigazgatási határváltozás időbeni lezajlásától is kialakítható legyen a szabályos méretű telek.

A szabályzatból kikerülnek az „Szm” jelű értékkel meghatározott szintterületi mutatók. Ezek helyett a mai jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően az OTÉK-ban meghatározott beépítési sűrűség a mérvadó.

A helyi építési szabályzat legfőbb jogharmonizációs változásai a következők:

- a rendelet elején felsorolásra kerülnek a HÉSZ mellékletei, függelékei,
- valamennyi szabályzatban szereplő francia bekezdés felsorolásra módosul,
- számos olyan bekezdés törlésre kerül, mely vagy más jogszabály által szabályozott, vagy olyan tartalmak vannak bennük, melyek eljárásra utalnak, illetve a helyi szabályzatban lehetséges rendelkezési kört meghaladjak,
- a „Kötelező Elvi Engedély” létesítésére vonatkozó előírások törlése (3.§),
- a területhasználatok és övezetek felsorolásának törlése (8.§),
- az építési övezetek részletező (feleslegesen ismétlődő) leírásai megszűnnek, s a HÉSZ mellékletét képező új 2. sorszámú mellékletben jelennek meg táblázatosan az építési övezetek és övezetek építési határértékei,
- az övezetek leírásaiból csak azok maradnak meg, melyek a határértékeken túli speciális leírások, követelmények,
- kiegészül a HÉSZ új rajzos melléklettel, vagyis a 4. melléklettel, mely a szabályozási terven is megjelenő, de önmagukban könnyebben áttekinthető korlátozó tényezőket mutatja be az örökségvédelem, a természetvédelem és a környezetvédelem témájában,
- a függelékek pontosítása, tartalmuk javítása és kiegészítése történik meg.

Fentiek következtében lényegesen lerövidül és áttekinthetőbbé válik a HÉSZ. A HÉSZ alkalmazása remélhetően egyszerűbbé, praktikusabbá válik.

2. Közlekedés

2.1. Helyzetfeltárás

Hálózatok és hálózati kapcsolatok, Térségi kapcsolatok

Annavölgy település egyetlen országos úthálózathoz tartozó közúti kapcsolata a 1121. j. országos összekötő út, amely külterületi jelleggel halad át a település **belterületének** nyugati oldalán. Ez az útszakasz köti össze a település keleti, főleg belterületi részét és a nyugati oldalon elhelyezkedő kisebb belterületi egységeit, de kevésbé beépített és a nagyrészt külterületi (mezőgazdasági) területeit.

A 1121. j. mellékút Tokod és Dág települések között haladó 6736 m hosszú útszakasz, északi végén a 1119. j. Tát – Tarján – Tatabánya összekötő úthoz, déli végén a 1106. j. Dorog – Úny – Tinnye összekötő úthoz kapcsolódik.

Az országos főúthálózat Annavölgyhöz legközelebb eső eleme a 10. sz. Budapest – Dorog – Almásfüzitő elsőrendű főút, amely 9 km távolságra található a tervezési területtől. Ez a főút biztosítja a település legközvetlenebb nemzetközi kapcsolatait is. A megközelítés útvonala a 1121. és 1119. j. mellékutakon halad.

A tervezési területhez legközelebb haladó gyorsforgalmi út a kb. 35 km távolságban déli irányban található M1 autópálya, amely megközelítése körülményesen, öt mellékúton keresztül lehetséges, Sárisáp - Úny – Tinnye – Perbál – Zsámbék településeken át.

A tervezési területnek kötőpályás térségi kapcsolata nincs.

Az iparterület kialakult közlekedési hálózata:

A település déli részén elhelyezkedő ipari/gazdasági területen jelenleg két ingatlanon folyik gazdasági tevékenység (szállítási központ, logisztika). A terület fő megközelítését a 1121. j., Tokod – Dág összekötő út (országos úthálózati mellékút) biztosítja, amely kb. 2 m szintkülönbséggel halad az iparterület síkja felett. Útkategória: **K.V.B.**

Az útszakasz 6,4 m széles aszfaltburkolattal, keleti oldalán egyoldali járdával kiépített útszakasz, amely vízelvezető rendszere csak nyomokban fellelhető. Annavölgy település felőli (keleti) oldalán a vizsgált szakaszon egyáltalán nincs árok, a nyomvonal 5-6 m magas bevágásban halad. Az 1 m széles, betonlapokból kirakott járdaszakasz Sárisáp és Annavölgy települések között teremt közvetlen gyalogos összeköttetést (buszmegállóhoz is vezet).

A tervezési területet jelenleg egy kissugarú ívekkel kialakított, 5,2 m széles burkolattal ellátott belterületi gyűjtőút kategóriájú, külterületi jellegű útszakaszon (**B.V.c.B.**) lehet megközelíteni. Az országos összekötőúti csomópontban a forgalomirányítás jelzőtáblával megoldott.

A területen a használatban lévő ingatlanokon a parkolás telken belül megoldott.

A tervezési területen jelenleg sem a kerékpárosok forgalmát, sem gyalogosforgalmat szolgáló felület, kapcsolat nincs.

Forgalmi vizsgálat

A tervezési területet érintő állami útszakaszon a Magyar Közút Nonprofit ZRt. 2012. évi forgalomszámlálási adatai szerint az alábbi jellemző forgalmi értékek (Átlagos Napi Forgalom) tapasztalhatók:

1121. j. összekötő út (0+000– 9+486 km szelvények között, küterületi szakasz)

Szgj/m	Kistgj/m	Szóló busz	Csuklós busz	Középtgj	Nehézt	pótkocsis	nyerges	speciális	Mkp	Kp	Lassú jármű	ANF
(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	(j/nap)	Ejm/nap
1560	328	155	4	100	53	4	7	0	90	176	12	2588

Külterületen 2x1 forgalmi sávok esetében a megfelelő szolgáltatási szinthez tartozó forgalom nagyság: 1400 Ejm/h kétirányban, az eltűrhető: 2000 Ejm/ó kétirányban.

10%-os MOF (Mértékadó Óra Forgalom) figyelembe vétele esetén megállapítható:

259 Ejm/h << 1400 Ejm/h, vagyis

a tervezési terület fő közúti kapcsolatát biztosító országos úthálózati elem forgalmi terhelése még a megfelelő szolgáltatási szint figyelembe vétele mellett is jelentős kapacitástartalékkal rendelkezik.

Jelentős a motorkegépárral és a kegépárral közlekedők száma, valamint a szóló autóbuszok aránya is.

Közösségi közlekedés:

A tervezési területhez legközelebb eső buszmegálló Annavölgy Fő utcai csomópontjánál az országos mellékúton található, kb. 350 m-re a tervezési területtől.

2.2. Tervezett állapot

Annavölgy ipari területén lévő meglévő gazdasági ingatlanok alábbi hasznosítása tervezett:

I. ütem:

A Fő út mentén kamionos gépjárművek fogadása, tárolása történik. A további iparterületi telkek hasznosítása még nem történt meg.

Az egyik telken meglévő volt vízmű földszintes üzemi épülete irodaházzá átalakításával egy újabb telephely kialakítása zöldség-gyümölcs kereskedelmi és szállítmányozási tevékenységhez. A gazdasági telkek méretei megfelelőek a személygépjármű parkolási igények és a tehergépjárművek időszakos tárolására.

II. ütem:

kb. 5000 m² nagyságú hűtőház építése és működtetéséhez kb. 40-50 tehergépjármű befogadására alkalmas parkolófelület kialakítása. Ezt már csak több telek együttes hasznosításával lehet biztosítani.

III. ütem:

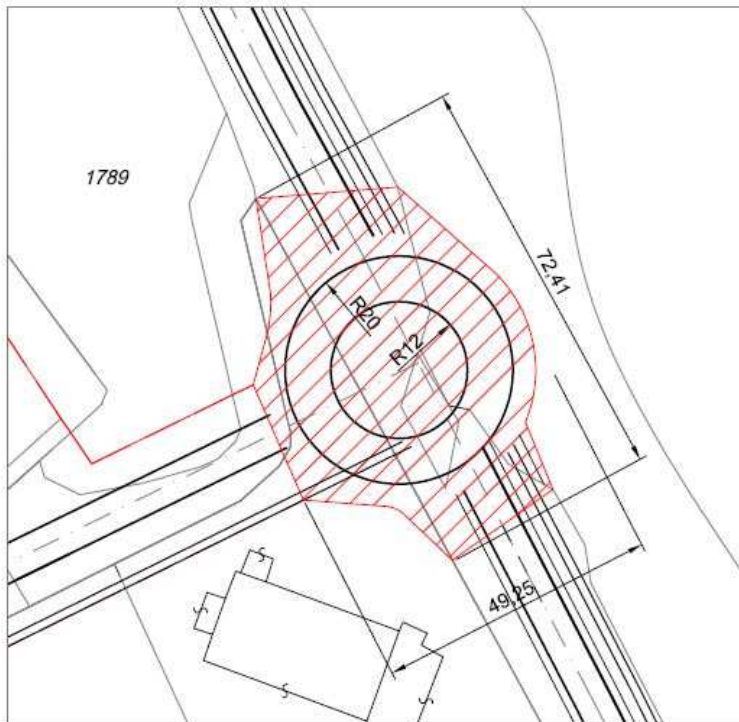
hosszabb távon, „feltételesen” vágóhíd, illetve kisállattartás megvalósítása.

A tervezett fejlesztés során összesen 200-300 munkahelyet szándékozik teremteni a beruházó. Ez a fejlesztési elgondolás igényli az iparterületi bővítést.

A közlekedési hatások előrebecslése érdekében a II. ütem fejlesztését tekintjük irányadónak a közeljövőre nézve.

A terület fő megközelítését továbbra is a 1121. jelű összekötő útról kiinduló gyűjtőút biztosítja majd, de a jelenlegi rendezetlen és nagyobb gépjárművek számára csak kevésbé alkalmas, keskeny burkolatú nyomvonal helyett a joghatályos tervekben már terveztként jelölt nyomvonal biztosítja majd. Ez a nyomvonal Sárisáp északi határával párhuzamosan halad a 1780. hrsz-ú út folytatásaként és merőleges csatlakozik az összekötő úthoz. A kiszolgáló út mellett tervezett ipari területek megközelítésének biztosításához és a tervezett csomópont előtti szakasz földmunkáinak befogadásához 22 m széles közterületet szabályoztuk ki. A közút tervezett útkategóriája: **B.V.c.B.** (gyűjtőút). A gyűjtőút 30 m hosszú szakaszán a csomóponthoz kapcsolódása előtt 3 %-os emelkedéssel, további 30 m hosszú szakaszán 5,5 %-os emelkedéssel haladva győzi le a magasságkülönbséget. A szükséges földmunkamagasság maximum 1,60 m töltés.

A várható nehéz tehergépjármű-forgalom miatt a forgalmi sávok szélességét 3,25 m-rel vetjük figyelembe, a padkaszélesség: 1,5 m. Kétoldali, nyílt árkos vízelvezetés tervezett. Az országos úthálózati elemhez való csatlakozásánál mind a 1121. j. összekötő úton, mind az iparterület felől érkező gyűjtőúton balra kanyarodósáv kialakítását terveztük, hogy a nehéz tehergépjárművek az áthaladó forgalom zavarása nélkül, biztonságosan tudjanak várakozni a kanyarodásra. A csomópontban jelzőtáblás forgalomirányítást javasolunk.

Annavölgy, Iparterület
Körforgalmi csomópont helyigénye

A tervezési terület megközelítését biztosító út a Paulina major (egyéb belterület) és a Kaolin-őrölt és műanyag feldolgozót befogadó iparterület felé vezető közhasználat előtt megnyitott magántulajdonú út. Ezt jelenleg az északi oldalon 20 kV-os légvezeték tartó oszlopok kísérik. Az út telke, s annak burkolati szélessége déli irányba, Sáríság közigazgatási határa mentén növelhető. Az út teljes megkívánt szélességét (22,0 méter eléréséhez) a közigazgatási határ mentén Sárísápi oldalon ki kell egészíteni. Erről Sárísáp szabályozási terve is rendelkezik.

A közhasználat előtt megnyitott magántulajdonú 1780 hrsz-ú gyűjtőúthoz kapcsolódik egy, az összekötő úttal párhuzamos, 12 m szabályozási szélességű útszakasz, amely két további ipari telek feltárását biztosítja. Utkategória: **B.VI.d.B.**, Burkolatszélesség: 2 x 3,25 m.

A Sárísáp É-i „ipari parkja” csatlakozó fejlesztési területének kiépítése során egy észak-déli irányú megközelítő út megvalósítása tervezett, amely szintén a gyűjtőútra csatlakozik. A meglévő közlekedési terület szélessége 15,m.

Tervezett gyalogos és kerékpáros közlekedés:

A Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Terve a tervezési területtől nyugatra, az országos összekötőúttal párhuzamosan, a Paulina major előtt vezető földút nyomvonalán országos törzshálózati elemként jelölt kerékpárutat ábrázol. A tervezett kerékpárút és Annavölgy belterülete között kialakuló biztonságos kerékpáros kapcsolat biztosítása érdekében a tervezett 22 m széles gyűjtőút közterületén egy elválasztás nélküli, gyalogos- és kerékpáros utat terveztünk, amely 3 m széles burkolatával lehetőséget ad a tervezési területen haladó gyalogos forgalom számára is, hogy az országos út mellett haladó, Annavölgy és Sárísáp gyalogos megközelítését adó járdaburkolatot elérjék a gépjárműforgalomtól elválasztott felületen.

(A tervezés során megvizsgáltuk egy körforgalmi kialakítás lehetőségét is a csomópontban. A csatolt ábrán jól látható, hogy a 20 m külső sugárral tervezett külterületi csomópont helyigénye kb. 2000 m², amely jelentős területeket vesz el mind Sárísáp, mind Annavölgy érintésével a meglévő telkekből.

A területigény a műút ÉK-i oldalán lévő, -jelen tervezési területen kívüli telkekre is kiterjedő lenne.

Ezt a változatot elvetettük, mivel a kisebb helyigényű, hagyományos bővített csomópont is megfelelő biztonsággal tudja lebonyolítani az előrebecsült forgalom nagyságot.)

Várható forgalmi terhelés:

Az annayölgyi iparterületen (a befektetőtől kapott tájékoztatás alapján) az ingatlanok funkciójának megfelelően naponta maximum 20 nehéz tehergépjármű fordul meg, irányonként. Várhatóan a tehergépjárművek jelentős része a szállítmányozás miatt úton van általában, így a 40 %-os napi telephelyre érkezési arány a biztonság javára való tévedésként kezelhető.

20 nehéz tehergépjármű/nap/irány = 2 ntgj/h/irány = 5 Ejm/h/irány

A fenti forgalmi adatok figyelembe vételével ennek a forgalomnagyságnak a többszörösét képes elviselni mind az összekötő út, mind a gyűjtőút még a természetes forgalomnövekmények figyelembe vétele mellett is.

A tervezett bővített csomópont kapacitása a számolt forgalmi értéknél sokkal nagyobb. Így kimondható, hogy a tervezett fejlesztések még hosszútávon sem okoznak forgalmi problémát a megközelítő utakon. A kanyarodósávokkal bővített háromágú csomópont kialakítása a forgalombiztonságot szolgálja.

3. Tájrendezés, zöldfelületek**3.1 Természeti adottságok, tájhasználat, tájszerkezet, zöldfelületi rendszer**

Annayölgy a Visegrádi- és a Pilisi-hegység határán, a Dorogi-medence peremén, a Gerecse hegység nyúlványai között helyezkedik el. A tágabb térséget domborzati szempontból a patak völgyekkel sűrűn szabdalta, alacsony dombvidék-jelleg (200-300 m Baf.) határozza meg. A községet délkeleten az Únyi-patak árterületének sík vidéke köti az egykori anyaközséghez, Sárísáphoz. A tervezéssel érintett, déli iparterület (T2) is itt helyezkedik el.

A terület földtani viszonyaira jellemző, hogy a felszínt borító fiatal üledékek alatti Dachsteini mészkő helyezkedik el.

Annayölgy fővízfolyása az Únyi-patak, e mentén húzódik a T1 terület is. A patak nyugati oldalán húzódó területsávra a puhafás társulás jellemző.

A térség ökológia és természeti szempontból kedvező adottságú, jó természeti élőhely.

Az érintett területek zöldfelületi rendszer szempontjából nem összefüggők. A T1 területen a beerdősülés évek óta zajlik. Az egykori szántó terület becserjésedett és a faegyedek kifejlődése spontán megkezdődött.

Az Únyi-patak és a Paulin major felé vezető út között lévő, mintegy 100-120 m-es sáv fásszárú növényzettel fedett (fűz, nyár, a távolabb eső területeken akác).

A déli iparterület (T1) részét képező, V1 megnevezésű területrészt mezőgazdasági művelési ágú, szántó hasznosítású terület, amelynek övezeti besorolása jelenleg mezőgazdasági (de tartalék iparterület jelöléssel). A terület szervesen csatlakozik a jelenlegi iparterülethez.

Az iparterületen jelenleg leginkább gépjármű-tárolás a fő funkció, de ez nem fedi le a teljes területet. A szilárd burkolatok kiterjedése csekély, jellemző a félstabil, kőszórásos burkolat. A terület nagy részén a spontán felnövekvő növényzet a jellemző. Az iparterületre vezető, a Sárísápi út és a Paulin major közötti összekötő út mentén telepített fásítás nincs. A Sárísápi úttal párhuzamos, bekötő út nyugati oldalán spontán növényzettel fedett a terület.

Az iparterület belsejében, az egykori felszíni víz-levezető árkok mentén spontán települt növényzetsáv található. Ugyancsak ez jellemző a főút (Sárísápi út) mentén, hiszen itt a szintkülönbség miatt egy részű alakult ki, amelyet - más hasznosítás hiányában - kiterjedt cserjefoltok borítottak be.

A patak jobb parti sávja, amely érinti a T2 jelű területet, gyepszintű borítottságú, cserjék vagy cserjetermetű fák (fűként fűz és nyársarjak, akác, ill. galagonya) csak elszórva találhatók.

A javaslat célja, hogy a déli iparterület kialakításával/bővítésével a település kedvező táji megjelenése ne sérüljön, a kedvező környezeti adottságok megőrzése biztosított legyen.

A településszerkezeti terv módosításában a T1 (V13) jelű, NATURA 2000 besorolás alatt álló, beerdősülő terület szerkezeti módosítása a biológiailag aktív felület érték egyensúlyának megteremtése érdekében történt. Látható, hogy az iparterületi övezeti változásokat jelentősen meghaladó mértékben kompenzálja a V13 jelű terület mezőgazdasági területből védelmi erdőterületté sorolása. (Ezzel a változással még biológiai – később érvényesíthető - biológiai aktivitás-érték többel is jut a település.) A területen tevőleges zöldfelületrendezési feladat nincs. A beerdősülés természetes módon, a tájra jellemző klimax társulásnak megfelelően meg fog történni.

A T1 jelű terület esetében a zöldfelületi rendezés a terület biológiai aktivitásának lehető legnagyobb mérvű biztosítását, szerkezeti tagolását, és egyben esztétikai érték megteremtését célozza.

Az Únyi-patak mentén, annak jobb oldalán húzódó 15-20 m-es sáv mezőgazdasági övezet, így a patak mentén jelölt ökológiai hálózat részét képező, a partéltól számított 8-8 m-szélességben húzódó ökológiai folyosó területe beépítésre nem szánt övezetbe került. Az ökológiai folyosó sávjában a meglévő növényzet nem irtható ki, a növényzettel való állandó borítottság változatlan kell, hogy maradjon.

Gip-4 jelű övezet telkén, a patak menti telekhatárát legfeljebb 10, ill. 15 m-re közelítheti meg a beépítés. Az terület északi, a megmaradó mezőgazdasági területtel határos telekhatárán vizuális tagolás érdekében, legalább kettős fasor telepítendő.

A V2, ill. a V3 jelű terület véderdő övezetbe történő sorolása is az ipari telkek (mind esztétikai, mind környezeti szempontú) tagolását szolgálja. Ugyanígy a Sárísápi út menti részű növényzettel való borítottságának megőrzése is – részben – ezt a célt szolgálja.

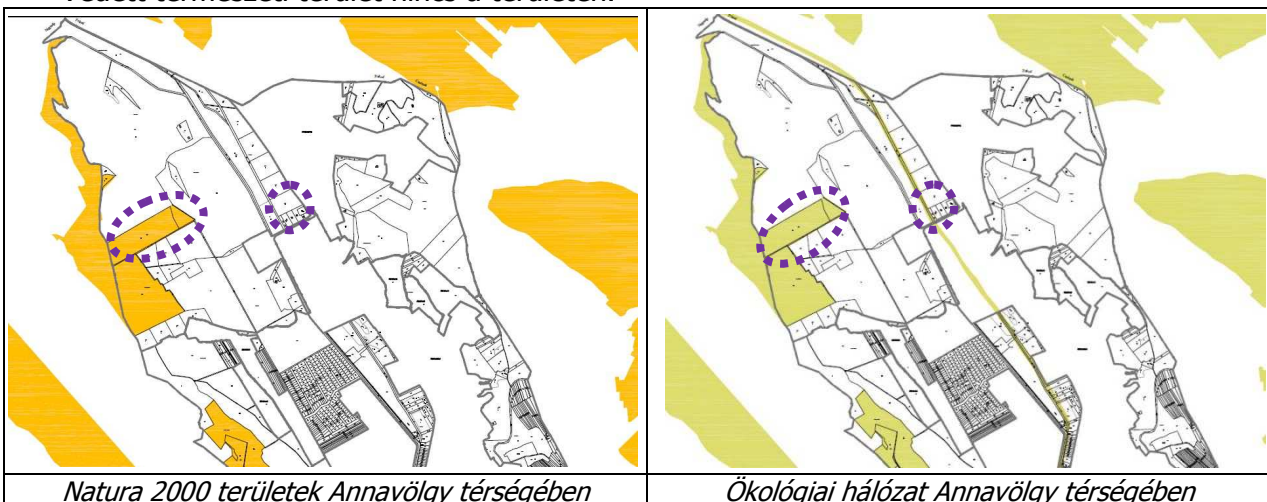
A Gip-1 és Gip-4 övezetek közötti közterületi bővületnek funkcionális szerepe mellett tértagoló, vizuális szerepe is van. Az iparterület tágasságát is mutatja, hogy a telkek nincsenek rászorítva az útra, kellő fogadóterület áll rendelkezésre.

A területeken belül a növénytelepítésnél törekedni kell a honos növények természetű, fajsokla fajtáinak alkalmazására a fák mellett cserjetelepítésre is.

A Sárísápról leágazó, összekötő út ugyan vegyes forgalmú, de elég széles ahhoz, hogy fásítható legyen. A fásítás, illetve a meglévő facsoportok kiegészítése a tájfásítás szempontjainak megfelelően javasolt.

3.2 Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek, ökológiai hálózat

Természetvédelmi szempontból a tervet NATURA 2000 terület és az ökológiai hálózat érinti. Védett természeti terület nincs a területen.



Az Únyi-patak koronavonaláig az ökológiai hálózat részét képező ökológiai folyosó része. Ez érinti a T1 területet.

A T2 terület a NATURA 2000 területek sorában a HUDI 20016 területkóddal jelölt, ún. Epöli szarmata vonulat megnevezésű, kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület részeként nyilván tartott. (Ezt a hatályos terv mezőgazdasági területek közé sorolja.) A teljes T2 jelű terület az országos ökológiai hálózat részét is képezi.

3.3 Területek biológiai aktivitás értékének alakulása a tervezett területhasználatok esetén

A biológiai aktivitásérték változása a közigazgatási terület egészére, az Étv. 8. § (2) bekezdés b) pontja értelmében új beépítésre szánt terület kijelölése miatt nem csökkenhet, illetve az aktivitásérték csökkenését más területen való aktivitásérték-növeléssel szükséges pótolni. Az egyes területek biológiai aktivitás érték számítására vonatkozó előírásokat a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet határozza meg.

Jelen módosítás során új beépítésre szánt ipari terület kerül kijelölésre, ezért értékelésre került a biológiai aktivitásérték változás.

A jelenlegi és tervezett területhasználatok esetén a vizsgált terület biológiai aktivitásértékét (továbbiakban: BAÉ) a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet 1. sz. melléklete alapján került ki számításra.

Tervmódosítással érintett területek: 81.585 m² (iparterület) és 104.099 m² (erdőterület).

Változással érintett terület	Hatályos terület-felhasználás	Terület mérete (m ²)	BAÉ mutató	Jelenlegi BAÉ	Módosított területfelhasználás	BAÉ mutató	Tervezett BAÉ
V1	Má	26.063	3	7,8	Gip	0,4	1,1
V2	V	2.496	6	1,5	Ev	9	2,2
V3	KÖu	1.243	0,6	0,1	Ev	9	1,1
V4	V	135	6	0,1	Ev	9	0,1
V5	KÖu	2.523	0,6	0,2	Gip	0,4	0,1
V6	V	339	6	0,2	KÖu	0,6	0
V7	V	2524	6	0,2	Gip	0,4	0,1
V8	KÖu	485	0,6	0	Gip	0,4	0
V9	V	423	6	0,3	Gip	0,4	0
V10	Gip	2.195	0,4	0,1	Má	3	0,7
V11	V	1.839	6	0,7	Gip	0,4	0,7
V12	V	929	6	0,6	Má	3	0,3
összesen:				11,8			6,4
V13	Má	104.099	3	31,2	Ev	9	93,7
összesen:				31,2			93,7
Mind-össze-				43,0			100,1

Megállapítható, hogy az erdőterületi változás eredményeként a BAÉ-egyenleg pozitívummal zárult.

A fenti táblázatból látható, hogy a tervezett módosítások nyomán a biológiai aktivitás értékében **57,1** pontos többletérték jön létre. A tervezett gazdasági terület-bővítés miatti területmódosítások és a V13 jelű terület védelmi célú erdőterületté sorolása kapcsán létrejött BAÉ növekményt a település későbbi változtatási igények során szándékozik majd érvényesíteni.

4. Környezetvédelem

4.1 Talaj

A megyei területrendezési tervben Annavölgy teljes közigazgatási területe vízerózióknak kitett területnek minősül. A tervezési terület domborzati adottságainak következtében a víz talajromboló hatásának, az erózióknak kevésbé kitett.

A T1 területet éppen a beerdősülése védi meg az eróziótól.

A T2 terület közel síknak mondható, így ez leginkább a Sárisápi út és az iparterület szintje között lévő rézsút érinti. Ez viszont növényzettel dúsan fedett, erózió nyomai nem érzékelhetők, de a rézsú-állékonyságra befolyással lehet. A talajerózió veszélyének mérséklésére a Sárisápi út menti rézsú növényborítottságát meg kell őrizni.

A T2 terület egy része feltöltésre került. Az iparterületi bővítés területén is javasolt a feltöltés a fejlesztés megkezdése előtt.

Annavölgy közigazgatási területe - így jelen tervezési terület is - **nitrátérzékeny** besorolású, ezért a fejlesztések során talajszennyezést okozó tevékenység, illetve szennyvízszikkasztó létesítése nem engedélyezhető.

4.2 Felszíni és a felszín alatti vizek

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (III.17.) Korm. rendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint Annavölgy területe a szennyeződésekre „*fokozottan érzékeny*” és a „*kiemelten érzékeny*” terület besorolású.

A felszíni képződmények közepes vízáteresztő tulajdonságúak, így szennyezés-érzékenység szempontjából veszélyeztetett a terület. Elsősorban a talaj- és a rétegvizek veszélyeztetése áll fenn. A karsztvíz a mélyebben több szintben található vízzáró képződmények jelenléte miatt kellő természetes védelemmel rendelkezik. Az iparterületen tárolt gépjárművek esetében helyi talajszennyezést a gépjárművekből származó olajszennyezés okozhat, de erre mutató, látható jelek a területen nincsenek.

Vízbázisok védőterülete vagy hidrogeológiai védőövezete nem érinti a tervezési területet.

A földtani közeg és a felszín alatti vizek szennyeződés-érzékenysége, védelme szükségessé teszi, hogy az újonnan beépítésre kerülő területek, továbbá mindennemű tevékenység folytatása csak a talaj és a felszíni vizek szennyezését kizáró módon történhet.

A **felszíni vizek** minőségére nincs mérési adat. A felszíni vízelvezető árok rendszeres karbantartásának hiányára azok növényzettel való borítottsága utal. A tervezési területen is áthalad egy vízelvezető árok, amely a Sárisápi út keleti oldalán, a domboldalon lévő lakóterületről érkező csapadékvizeket vezeti be az Unyi-patakba.

A felszíni vizek rendezésében elsődleges feladat a felsőbb területekről érkező, jelenleg nyílt árokban vezetett csapadékvíz zárt szelvényben történő továbbvezetése.

Annavölgy vízellátása megoldott, karsztvízkútból kapja az ivóvizet. A szennyvizeket a sárisápi szennyvíztisztító telep fogadja.

4.3 Levegőtisztaság és védelme

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet Annavölgy községet a 10. számú zónába sorolta.

Annavölgy közigazgatási területe az egyes légszennyező anyagok szerint az alábbi zónacsoportokba tartozik¹:

	SO ₂	NO ₂	CO	PM ₁₀	Ben- zol	Talaj- közeli ózon	PM ₁₀ Arzén	PM ₁₀ Kadmi- um	PM ₁₀ Nikkel	PM ₁₀ Ólom	PM ₁₀ Benz(a) pirén
Annavölgy	F	F	F	E	F	O-I	F	F	F	F	D

Alapvető cél, hogy a településen a légszennyezettség ne növekedjen. Ezért a tervezett ipari területen - határérték feletti - légszennyezést okozó tevékenység nem folytatható. Az iparterületi bővítés szorosan kapcsolódik a jelenleg is ipari övezetbe sorolt területtel, és a szerkezeti szinten tartalékterületen belül valósul meg, azaz hosszú távú szempontokat vesz figyelembe. A hasonló funkciójú terület-csírákat fogja össze ez a terület, ezzel megteremti a területileg rendezett iparterületi fejlesztés lehetőségét. Annavölgy területén ez a lakóterülettel nem határos, közvetlenül a főút mentén elhelyezkedő terület a legalkalmasabb gazdasági tevékenységre. Az ipari technológiák közül a zárt technológiájú funkciók települhetnek a területre.

4.4 Zaj- és rezgésterhelés

A zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 2.sz. melléklete tartalmazza az üzemi tevékenységből származó, 3.sz. melléklete a közlekedéstől származó zajterhelési határértékeket a zajtól védendő területeken.

A rendelet kimondja, hogy a 3.sz. mellékletében szereplő határértékeknek:

- új tervezésű, vagy
- megváltozott területfelhasználású területeken kell teljesülniük.

Annavölgyet átszelő országos út közepes forgalmú útnak tekinthető. Zajmérési eredmény nem áll rendelkezésre, de a közúti forgalomból származó határértéken felüli légszennyezés - a forgalmi adatokból számítva - nem becsülhető.

A vizsgált területen környezeti zajtól védendő területhasználat nem található a tervezett létesítmények térségében. Zajterhelés szempontjából kifejezetten jó helyen található, hisz a tervezett bővítés, a tervezett újabb funkciók megvalósulása következtében növekedő környezeti zaj nem zavarja a lakosokat. Így az időszakosan jelentkező nagyobb zajterhelés sem.

A T1 terület a Sárísápi út felől közvetlenül megközelíthető, a területet kiszolgáló gépjárműforgalom nem terhel lakóterületet sem légszennyezési- sem zajterhelési szempontból.

A területünket kiszolgáló úton zajlik a közeli kaolin-feldolgozó üzem nyersanyag-beszállítása és a gyártott végtermékek (kaolin granulátum és különböző szemcseméretű homokok) elszállítása is. A technológia zárt rendszerű. Környezetterhelést, zavaró hatást a szállítás a területünkön sem okoz, már csak a termelés nem számottevő volumene miatt sem.

4.5 Hulladékkezelés

A keletkező **kommunális szilárd** hulladékot a település szervezett hulladékszállítási rendszerén keresztül rendezetten kell gyűjteni és környezetvédelmi engedéllyel rendelkező kijelölt hulladéklerakó helyre kell elszállítani. A hulladékszállítási rendszerbe nem bekapcsolt területeken (pl. T1 terület) a terület tulajdonosának, illetve üzemeltetőjének a feladata a hulladék-

¹ B zóna: a légszennyezettség a légszennyezettségi határértéket és a tűréshatárt is meghaladja

D zóna: a légszennyezettség a felső vizsgálati küszöb és a légszennyezettségi határérték között van

E zóna: a légszennyezettség a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van

F zóna: a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem éri el

kok környezetet nem veszélyeztető módon történő gyűjtése és kijelölt hulladéklerakó helyre történő megfelelő időközönkénti elszállítása.

A keletkező **veszélyes hulladékokat** az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladék fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezet-szennyezés nélkül tárolni. A veszélyes hulladékok elszállítását kizárólag környezetvédelmi engedéllyel rendelkező cég végezheti.

A T1 területen hulladékot termelő tevékenység nem tervezett. Ezen a területen – kieső elhelyezkedése miatt - inkább az illegális hulladéklerakás megakadályozása a feladat.

A T2 területen az iparterület bővítése és üzemeltetése során – a tevékenység függvényében nagyobb mennyiségű hulladék-keletkezéssel járhat. Ennek és a keletkező veszélyes hulladék tárolása, biztonságos elhelyezéséről az ágazati előírásoknak megfelelően gondoskodni kell.

Annavölgy területén lévő kommunális hulladéklerakó beszüntette a működését, további hulladéklerakás már nem lehetséges. A rekultivációs munkák befejeződtek, a hulladéklerakó védőtávolságát a továbbiakban nem kell szerepeltetni.

5. Közműellátási és elektronikus hírközlés

5.1 Ivóvízellátás:

A település Sárisáp vízbázisáról ellátott; a helyi rendszer betáplál a Dorog-Esztergom regionális vízmű rendszerbe (DERV) is. A 40.313-5/1990. sz. vízjogi engedély 25.568-261993. sz. módosítása alapján a vízbázis engedélyezett kapacitása:

Sárisáp – Annavölgy felé: $1350 \text{ m}^3/\text{d}$ átlag $2000 \text{ m}^3/\text{d}$ csúcs

A község vízellátása Sárisáp felől a Fő utcában, annak jobb oldalán húzódó NA 150 ac. gerincvezetékéről, valamint a Paulina-majorhoz vezető út mentén fekvő gerincvezetékéről történik, melynek üzemeltetője az ÉDV Rt. Az érkező DN 150-es vezetékéről leágazó NA 100 méretű körvezetékes rendszer biztosítja Annavölgy vízellátását.

A Művelődési ház épületének környékén elhelyezett az I. zóna 120 m^3 -es ellennyomó medencéje. A medence túlfolyó szintje 185,27 m:B.f., határmagassága 160,0 m.B.f.

A település fölött található a II. zóna 60 m^3 -es ellennyomó medencéje.

A medence túlfolyó szintje 221,30 m:B.f., határmagassága 200,0 m.B.f.

A várható vízfogyasztás összmenyisége az iparterületre elhelyezni kívánt létesítmények vízigényétől függ; távlati teljes beépítettség esetén előzetesen $80 \text{ m}^3/\text{nap}$ becsülhető.

Az új iparterületek ivóvízellátása és a szükséges tűzoltóvíz vételezése a község meglévő hálózatról biztosítható.

5.2 Szennyvízcsatornázás

A községben 2001-ben kiépült meglévő szennyvízcsatorna-hálózat található, melynek befogadója a Sárisáp területén kiépített közcsatorna gerincvezetéke. Az annavölgyi főgerinc-szatorna a sárisápi Fő úton van lefektetve, végaknája Sárisáp és Annavölgy közigazgatási határán került elhelyezésre.

Annavölgy szennyvizét is fogadó sárisápi szennyvíztisztító telep az Únyi patak mellé települt. A szennyvíztisztítás teljesoxidációs-eleveniszapos biológiai technológiával történik. A telepen 2 db párhuzamos működésű berendezés került megvalósításra, egyenként $200 \text{ m}^3/\text{nap}$ tisztítókapacitással. A műtárgyak fedett kivitelűek. A telep üzeme automatikus. A tisztító telep elhelyezésekor, területének kijelölésekor biztosították a kapacitása megduplázásának lehetőségét.

Annavölgy ipari területének szennyvizét áttemelővel lehet a Sárisápi úton vezetett annavölgyi főgerinc-csatornába szivattyúzni. Szagtalanító (biofilter) alkalmazásával a szennyvízáttemelő kialakítható 0 m-es védőtávolsággal.

Az átemelőhöz csatlakozik a korábbi fejlesztési terveken szereplő, Ebszönybánya felől, valamint a Paulina-major felől érkező tervezett gravitációs szennyvízcsatorna.

A tervezési terület szennyvizeinek gravitációs úton való összegyűjtésével, az átemelő Únyi patak mellé telepítésével, s a Sárísápi úton vezetett főgerinc csatornába nyomott vezetékkel lehet eljuttatni a szennyvizeket. A szabályozás lehetőséget biztosít a gazdasági terület egyedi kis-tisztító létesítésére is, az Únyi patak mentén, annak befogadókénti számításba vételével.

5.3 Csapadékvíz-elvezetés

A község rendkívül szabdalt terepviszonyokkal rendelkező terepen helyezkedik el. A területen komolyabb csapadékvíz-elvezető rendszer nem található.

A volt kötépálya-feladó állomás mögötti völgy részben természetes völgyalakulata segítségével, részben mesterséges vízvezető műtárgyakkal az ideérkező csapadékvíz összegyűjtése megoldott, mely átjut a közút (Fő utca) alatt és nyílt árokkal halad a befogadó felé. A község minden további területén megoldatlan a csapadékvíz-elvezetés.

A meglévő terepalakulat alkalmas arra, hogy a község teljes területéről -esetlegesen övások rendszer építésével - összegyűjthető és levezethető legyen a csapadékvíz nyugati irányba.

A továbbra is nyílt árokként haladó csapadékvíz-elvezetők befogadója minden esetben az délről északi irányba haladó Únyi- patak.

A várható fejlesztési területek szintén bekapcsolhatók erre az elvezetési koncepcióra, de elsődleges feladata a községnek a csapadékvíz-elvezetés elvi és vízjogi létesítési engedélyezési terveinek elkészíttetése. A Község belterülete felől a Község központjához vezető Fő út mentén nyílt árokban vezetve érkezik a csapadékvíz az országos közútig. Itt az országos közút alatt a csapadékcsatorna átvezetése kiépült. Nem történt meg azonban annak megfelelő továbbépítése a befogadó Únyi patakig. Ezért az iparterületen át a csapadékvíz továbbvezetését meg kell oldani. Az iparterület csapadékvizeit zárt gerinccsatornával összegyűjtve javasolt kiépíteni, s ezt a község belterülete felől érkező csapadékcsatornával összefogva lehet bekötni, s érkeztetni az Únyi patakba. A kiépítendő hálózat lehet vegyes (nyílt árkos-zárt csatornás) rendszerű.

A tervezési területen belül mérlegelendő a csapadékvizek részleges visszatartása, melynek igénye egyrészt a kamion-parkolók nagy kiterjedésű felületeiről érkező csapadékvizekkel kapcsolatosan merülhet fel, másrészt a tiszta csapadékvizek zöldfelületek locsolására való hasznosítása okán.

A területen létesítendő csapadékcsatornák, valamint a szilárd burkolatú gépjárműparkolók csapadékvizei csak olaj-és hordalékfogón át vezethetők a gerinccsatornába, illetve a befogadó Únyi patakba.

5.4 Gázellátás

A nagynyomású (p=64 bar) gázvezeték (D600) Sárísápot a Dág felőli oldalról éri el, onnan a D-i oldalon megkerüli és Nagysáp irányába halad tovább Győr felé.

A nagyközép-nyomású (p=8 bar) – a települést is ellátó gázvezeték (D 200 KPEP-100) -a Nagysáp melletti gázátadó állomás felől érkezik Sárísáp felé, és azt D-ről megkerülve, párhuzamosan halad a nagynyomású vezetékkel, majd K-i irányban Dág-Úny-Máriaalom irányában halad (D 160 KPEP-100) tovább.

Erről a vezetékről ágazik le és halad a sárísápi gázfogadó állomásig a Sárísáp-Annavölgy településeket ellátó nagyközép-nyomású gázvezeték (D 160 KPE).

A gázfogadó állomástól kiinduló, a településeket ellátó belső gázhálózat nyomása p=3 bar, a gerinchálózat átmérője D160-D63 mm között változik.

Annavölgy felé a Fő úton került lefektetésre egy DN 110 KPE középnyomású gerincvezeték.

A fejlesztési terület irányába, s tovább a Paulina major felé D90, majd D63 mm-es gázvezeték van kiépítve.

A meglévő gázhálózat bővítésével az iparterület ellátható. A kialakítandó telkek gázellátása csak közterületről történhet,**5.5 Villamosenergia-ellátás**

Annavölgy község az ÉDÁSZ Rt energiaellátási területén helyezkedik el. Energiaellátását a Nagysáp-Sárisáp közötti 20 kV-os szabadvezetésekről történő leágazás biztosítja.

A község területét érinti a Dorogi Infrastruktúra Kft. tulajdonában lévő 35 kV-os, valamint 5,5 kV-os szabadvezetékek.

A település területén a fogyasztók kielégítése a transzformátor állomásokból táplált 0,4 kV-os kiefeszültségű, légvezetékes hálózattal történik. A település közvilágítása a kiefeszültségű hálózat oszlopaira szerelt lámpatestekkel történik.

Az ipari terület villamosenergia igényét jelenleg a Paulina-majorhoz vezető út melletti 20 kV-os légvezetékekről leágazó oszloptrafó biztosítja. Az átépítésre kerülő gyűjtő út mentén a 20 kV-os légvezeték földkábelbe helyezése javasolható, mely az út északi oldalán építendő gyalogos-kerékpáros út alá helyezhető.

A tervezési területen É-D-i irányban halad át, s a magántelkeken álló vasoszlopokra van szerelve, a korábbi bányai célú elektromos légvezeték. Ha a terület használatát, illetve beépítését a vezeték, illetve tartóoszlopai korlátozzák, akkor annak kiváltását meg kell oldani, s a 0276/16 hrsz.-ú közterületről indítva a 1791 hrsz.-ú erdőterületként jelölt telkek mentén új nyomvonalon, de továbbra is magánterületen vezethető.

A területfejlesztők elgondolása szerint a beruházások első lépésben hűtőház, majd később vágóhidó létesítését jelentik. Mindkét létesítményben folytatott tevékenység energia igényes. Elképzelések szerint az alternatív energianyerés különböző formáit kívánják alkalmazni a beruházásokkal egyidejűen. Napenergia, geo-energia és esetleg energia erdőre támaszkodva zöldenergia felhasználását is tervezik. Ennek következtében a rendelkezésre álló oszloptrafó kapacitása a nagy-energiaigényű beruházásokig megfelelőnek bizonyul.

5.6 Távközlési hálózat

A 33-as primer körzet távközlési fejlesztésekor Annavölgy település belső hálózatának méretezése a várható fejlesztések figyelembevételével történt:

Annavölgy település a Sárisápon elhelyezett "Kihelyezett fokozat"-ból (MDF) van ellátva, egy, a kihelyezett fokozatból kiindított törzskábelben (Qv 200x4/0,4).

A kihelyezett fokozatot tápláló optikai kábel Tokod felől, Annavölgyön keresztül érkezik Sárisápra. Az Annavölgyet ellátó törzskábel Sárisáp-Annavölgy közötti szakaszon együtt halad az optikai kábelrel.

A település előfizetői hálózata tápszekrényeken keresztül, elosztó kábelekkel csatlakozik a településen telepített 2 db ME 900 nagyelosztóhoz.

A tervezési terület déli oldalán (Annavölgy és Sárisáp közigazgatási határa mentén) haladó út déli oldalán jelenleg faoszlopon vezetett INVITEL –légvezeték található. A tervezett gyűjtőút kiépítésekor a telefonhálózat az út déli oldalán földkábelben vezetve javasolható.

A tervezett fejlesztési területek távközlési ellátása biztosítható..

Mobil távközlés

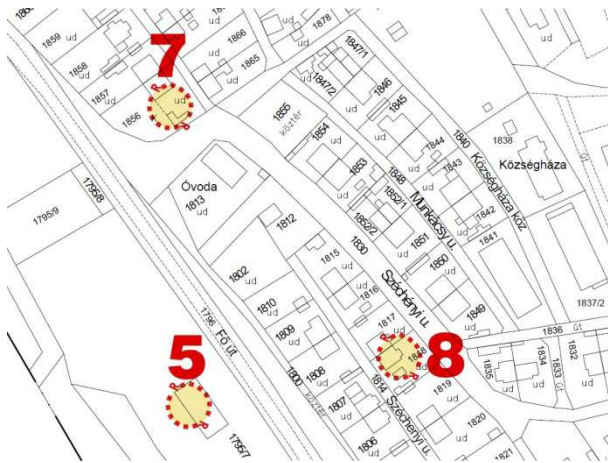
A település külterületén létesített 70 m magas átjátszó állomást a WESTEL Kft, mely a körzet mobiltelefon rendszerének ellátását biztosítja.

A rendszer bővítését a fejlesztési terület ellátása nem igényli.

6. Örökségvédelmi hatásvizsgálat

Annavölgy Község közigazgatási területét felölelő Örökségvédelmi hatástanulmány régészeti fejezete 2006-ban készült el. (Készítője: Vágner Zsolt régész)

A tervezési területen belül a 1795/7 hrsz.-ú telken a tanulmányban 5. sorszámmal jelölve nyilvántartott régészeti lelőhely található. „Annavölgy – Vasútállomás általános védettség.



A hatástanulmányban alább megfogalmazottak jelen tervezési területen belül az új iparterületre vonatkoztatva is igaz.

„Mivel a régészeti lelőhelyek kiterjedése csak terepbejárások során gyűjtött felszíni leletek, valamint építések kapcsán történt bolygatások által lett meghatározva, és régészeti feltárás nem történt, ezért azok pontosításához, különösen a tervezett beruházás előtt részletes, négyzethálós terepbejárást, vagy egyéb műszeres mérés elvégzése lenne szükséges. Csak ezek alapján lehetséges kijelölni a ténylegesen veszélyeztetett területet.

Ez különösen fontos, mivel a terület egykori kutatása óta eltelt közel 30 év során az intenzív művelési módok miatt a terület jelentős mértékben lett megbolygatva.”

Ebből fakadóan a 30 cm-nél mélyebb terepmozgatás, földmunkák alkalmával különös gondal kell eljárni, s bármilyen gyanús tárgy előkerülése során feltétlenül értesíteni kell az illetékes Múzeumot. Jelentősebb, s nagy kiterjedésű terepmozgatás esetén célszerű régészeti felügyeletet igényelni.

7. A területrendezési terveknek való megfelelés igazolása

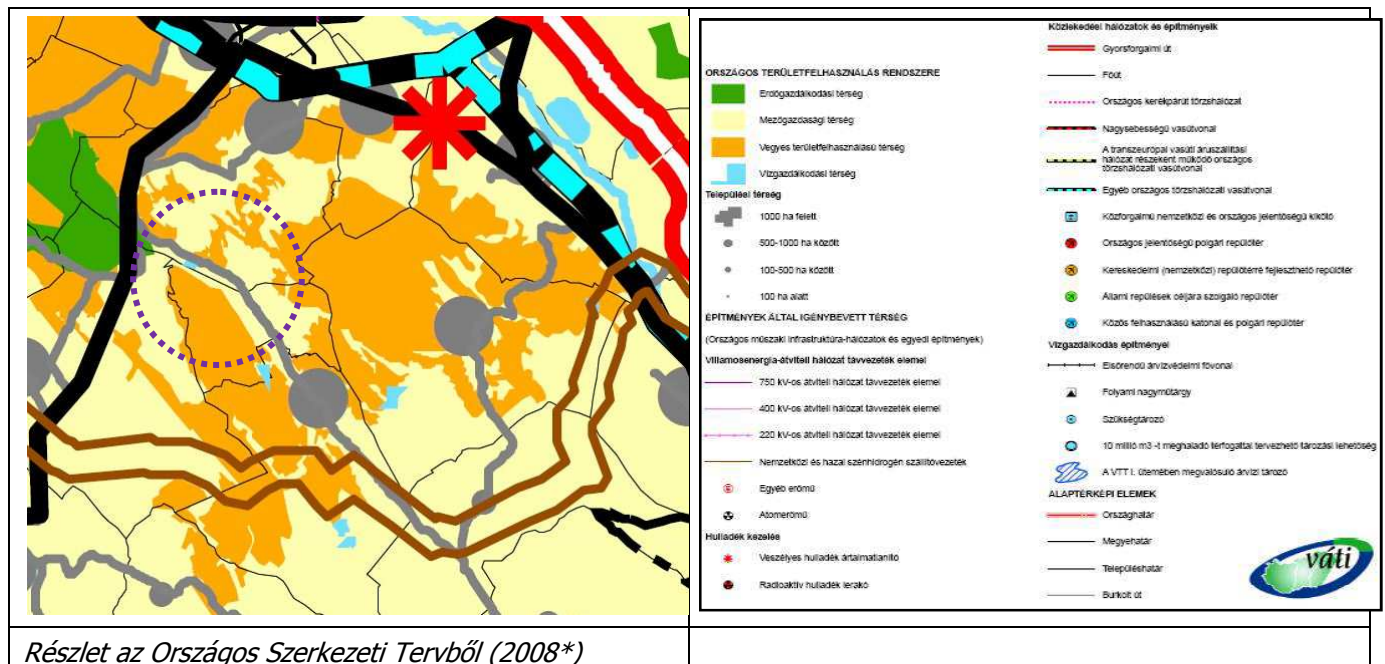
A tervhierarchia legmagasabb szintjén az Országos Területrendezési Terv áll, amelyet az Országgyűlés a 2003. évi XXVI. törvénnyel (a továbbiakban: OTrT) hagyott jóvá és a 2008-ban módosított (módosító jogszabály: 2008. évi L. tv.). Az **OTrT** határozza meg az ország egyes térségei térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, ill. erőforrások védelmére.

A **térségi**, illetve megyei **területrendezési tervek** hivatottak a térségi területfelhasználási kategóriák és övezetek kijelölésére, az országos területfelhasználási kategóriák, övezetek figyelembe vételével, azok pontosításával. Annavölgy területére, így a tervezési területre is, **Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Terve** vonatkozik. A 2008.évi OTrT módosítást követően KEM Megye Önkormányzata is módosította a megye területrendezési tervét. A területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 23/A. § (4) bekezdése szerint „az országos területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályoknak a kiemelt térség vagy a megye területére vetítve, a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási szabályoknak a település közigazgatási területére vetítve kell teljesülniük”. Fenti előírás következtében tárgyi településrendezési terv esetében az összhangot a területfelhasználási kategóriák és a megyei övezetek tekintetében a vonatkozó megyei területrendezési tervvel, a **Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Tervével** (KEMTrT), az országos övezetek tekintetében az **OTrT**-vel (is) kell biztosítani.

A fentiek értelmében az alábbiakban ismertetjük a területrendezési terveknek való megfelelést a tervmódosítással összefüggésben.

7.1 Az Országos Területrendezési Tervvel való összefüggés

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT)



(*Megjegyzendő a jelenleg zajló OTrT-módosítás során az országos szerkezeti tervben Annavölgy már önálló település megjelöléssel szerepel, mely a 2008-as módosításkor még elmaradt. Sárísáp közigazgatási határától már elválasztva látható, de mint települési térség nem szerepelt a terven.)

Az Ország Szerkezeti Tervére vonatkozó előírásokat alapvetően a térségi és megyei tervek készítése során kell figyelembe venni. Jelen Településrendezési Tervmódosítás esetében a térszerkezeti terveknek való megfelelést a megyei területi terv, Komárom-Esztergom Megye Térszerkezeti tervének való megfelelésnél kerül értékelésre.

Az Országos Területrendezési Terv övezeteire vonatkozó előírásokat szintén alapvetően a térségi és megyei tervek készítése során kell (és lehet) figyelembe venni.

A módosítással érintett terület az OTrT térségi terület-felhasználási kategóriák szerint	T1	T2
Vegyes terület-felhasználású térség	+	-
Mezőgazdasági térség	-	+

Az OTrT területrendezési szabályzata szerint:

A vegyes terület-felhasználású térségre vonatkozó előírások:

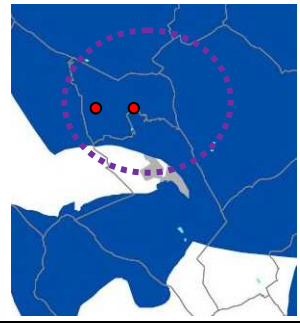
- A vegyes terület-felhasználású térséget legalább 75%-ban mezőgazdasági, erdőgazdasági vagy vegyes terület-felhasználású térség kategóriába kell sorolni.

A mezőgazdasági térségre vonatkozó előírások:

- mezőgazdasági térséget legalább 75%-ban mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni, a fennmaradó részén - a városi ranggal rendelkező települések kivételével - városias települési térség nem jelölhető ki.

Az előírásoknak a jelen tervezett módosítások eleget tesznek.

A módosítással érintett terület OTrT térségi övezeti érintettség	T1	T2
Ökológiai hálózat övezete	+	+
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi ter. övezete	+	+

	<p>3/01 számú melléklet - Országos ökológiai hálózat övezete</p>	<p>3/07 számú melléklet – Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete</p>	
---	--	--	---

Az országos ökológiai hálózat övezetében csak olyan kiemelt térségi és megyei terület-felhasználási kategória, ill. övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természet-közeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti. Az övezetben bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával lehet.

Az ökológiai hálózat övezete mindkét területet érinti. A tervmódosítás értelmében a T1 terület erdősődő részén a hatályos Ma, általános mezőgazdasági terület helyett védelmi erdőterület kijelölésére került sor, amely éppen a meglévő természetes állapotnak felel meg, így a természetvédelmi szempontoknak még inkább megfelel. A kisebb rész megmarad Ma kategóriában, amely szintén megfelel az országos előírásnak.

A T2 terület esetében az Únyi-patak menti, ökológiai folyosó területébe tartozó sáv mezőgazdasági besorolású, beépítés nem érinti.

A kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete is mindkét területet magába foglalja. Az OTrT szabályzata előírása szerint: „A kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.”

A módosítási javaslat sem teszi lehetővé ezeken a területeken a bányászati tevékenységet.

Az OTRT többi, térségi övezete nem érinti a két (T1 és T2 jelű) területet.

Az országos ökológiai hálózat övezetében csak olyan kiemelt térségi és megyei terület-felhasználási kategória, ill. övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természet-közeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti. Az övezetben bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával lehet.

Az ökológiai hálózat övezete mindkét területet érinti. A tervmódosítás értelmében a T1 terület erdősődő részén a hatályos Ma, általános mezőgazdasági terület helyett védelmi erdőterület kijelölésére került sor, amely éppen a meglévő természetes állapotnak felel meg, így a természetvédelmi szempontoknak még inkább megfelel. A kisebb rész megmarad Ma kategóriában, amely szintén megfelel az országos előírásnak.

A T2 terület esetében az Únyi-patak menti, ökológiai folyosó területébe tartozó sáv mezőgazdasági besorolású, beépítés nem érinti.

A kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete is mindkét területet magába foglalja. Az OTrT szabályzata előírása szerint: „A kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.”

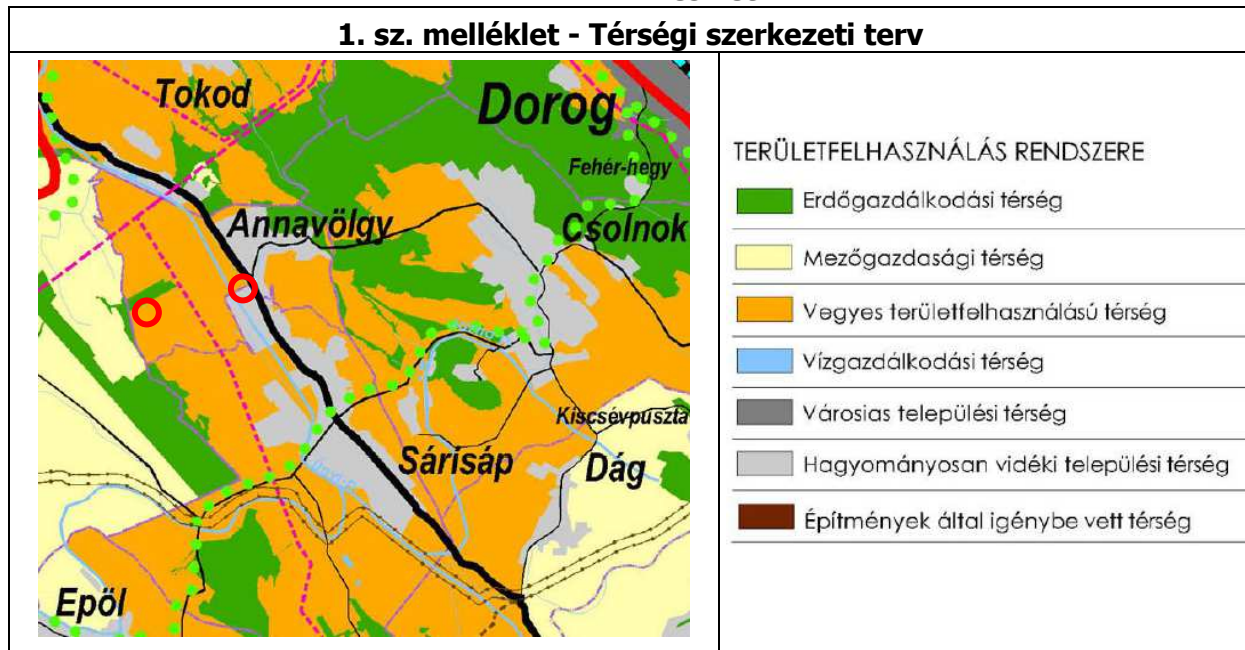
A módosítási javaslat sem teszi lehetővé ezeken a területeken a bányászati tevékenységet.

Az OTRT többi, térségi övezete nem érinti a két (T1 és T2 jelű) területet.

7.2 Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Tervvel való összefüggés

Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Szabályzatáról szóló (2007-ben és 2011-ben módosított) 22/2005 (IX. 29.) KGy. (a továbbiakban KEM-TrT) rendelet

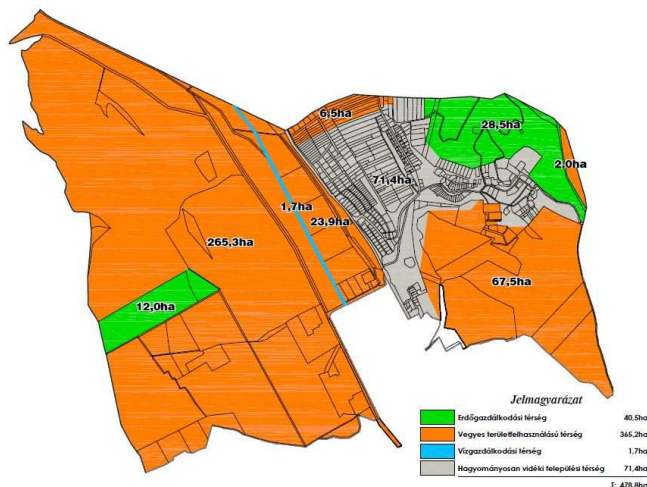
KEM TrT – részlet



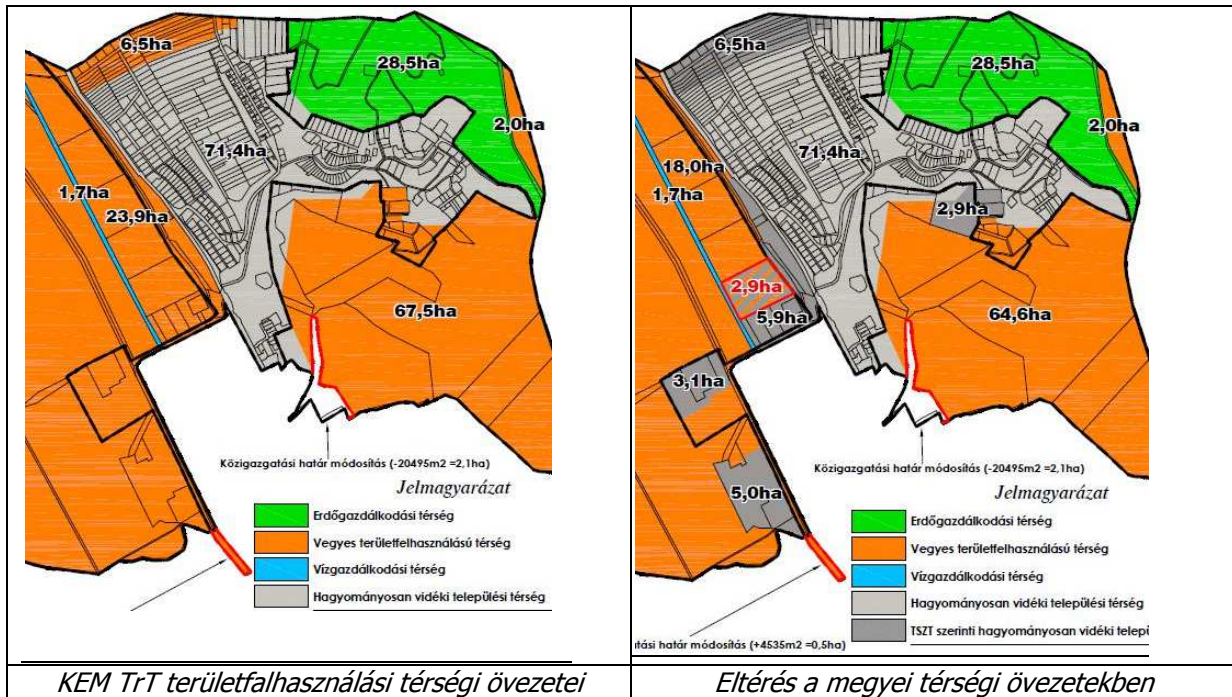
Terület-felhasználási térségek

A módosítással érintett tervezési terület KEM TrT Terület-felhasználása	T1	T2
Erdőgazdálkodási térség	+	-
Vegyes terület-felhasználású térség	-	+
Vízgazdálkodási térség	-	+
Hagyományosan vidéki települési térség	-	+

A terv készítése során közigazgatási szinten a települési alaptérkép pontosságának megfelelően ábrázoltuk a megyei térségi övezeteket. Ebből következően kimutattuk melyik térségi övezet milyen területi lehatárolással és méretben szerepel *(a rajz megtalálható az alátámasztó munkarészekben)*



sen ábrázolta volna. Szeretnénk felhívni a figyelmet, hogy a települési szinten összesen **23,4 ha-t** érintő a probléma, melynek feltétlenül szükséges a korrigálása a KEMTrT felülvizsgálataánál.



Részletesebben bemutatva: a T2 jelű terület egy része tévesen nem települési térségbe, hanem vegyes terület-felhasználású térségbe sorolt a megyei területrendezési tervben. (Ezt a területet is Annavölgy 2002. óta hatályos Településszerkezeti Terve már települési területként ábrázolta.) A megyei terv tehát hibásan jelölte. Nem egyedülálló probléma ez Annavölgy területén, hiszen 5 helyen beállt, tehát eredendően is települési térséget sorolt a megyei terv a vegyes térségbe (Paulina major -3.1 ha-, Kaolin őrlő üzem 5,0 ha-, az iparterület -5,9 ha-, Tokodi határ 6,5 ha-, sportpálya térsége 2,9 ha-). A téves besorolást támasztják alá az adott területek jellemzően belterületi helyrajzi számai is. Ez összesen települési szinten a mellékelt ábrán láthatóan 23,4 ha-t érint, tehát ennyivel kevesebb a megyei tervben a települési térség. Jelen tervmódosítással ténylegesen mintegy **2,9 ha** az a terület, melyet a vegyes terület-felhasználású térségi területből igénybe vesz a terv az OTrT szerint lehetséges **51,3 ha**-os nagyságú átsorolható területből.

Megyei területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények	A tervmódosítás alapján az előírásnak való megfelelés
Erdőgazdálkodási térség	Az erdőgazdasági térséget legalább 85 % -ban erdőgazdasági térség kategóriába kell sorolni.	A T1 jelű területet érinti, amely általános mezőgazdasági terület-felhasználásból a módosítás során most övezeti szinten is védelmi erdőterület kategóriába kerül. A KEM Trt-vel való egyezőség létrejön.
Vegyes területfelhasználású térség	A vegyes terület-felhasználású térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági, erdőgazdasági vagy vegyes terület-felhasználású térség kategóriába kell sorolni.	A T2 jelű területet érinti. A területből 2,9 ha vegyes terület-felhasználású térségből hagyományos vidékies települési térségbe kerül. Ez jóval alatta marad a megengedhető változás 15 %-ának (ami 51,3 ha). Ebből következően a továbbiakban megmarad 48,4 ha átsorolható a vegyes terület-felhasználási térségi övezetből.
Vízgazdálkodási térség	A vízgazdálkodási térséget legalább 90%-ban vízgazdálkodási térség kategóriába kell	A T2 jelű területet érinti. Az Únyi-patak érintett területe a hatályos terv szerint is vízgazdálkodási övezetbe tartozik. Ez nem

	sorolni.	módosul a jelen tervben sem.
Hagyományos vidéki települési térség	A hagyományosan vidéki települési térség a nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység kivételével bármely települési terület-felhasználási egységbe sorolható.	A T2 jelű területet érinti, a hatályos terv szerinti ipari területet, amely most nem módosul.

A tervezési területet **érintő megyei övezetek:**

A területrendezési tervben meghatározott térségi övezeti érintettség

KEM TrT övezet	A módosítással érintett terület száma	
	T1	T2
Országos ökológiai hálózat övezete	+	+
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	+	-
Térségi jelentőségű tájképvédelmi övezet	+	+
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete (hidrogeológiai védőidom)	+	+
Földtani veszélyforrás területének övezete	+	+
Vízerózióknak kitett terület övezete	+	+

Az **ökológiai hálózat övezete** érinti mindkét területet. A T1 jelű terület a magterülethez, a T2 területen az Únyi-patak sávja az ökológiai folyosó területébe tartozik.

AT1 területen a jelenlegi állapotnak megfelelő védelmi erdő besorolást javasolja a terv (Ev). T2 terület esetében a terv figyelembe veszi az ökológiai szempontokat, és a parti sáv (vízgazdálkodási terület) mellett mezőgazdasági területet jelöl ki (Ma). Tehát mindkét terület esetében érvényesül, hogy beépítésre nem szánt terület besorolású az ökológiai hálózattal érintett terület.

A **kiváló termőhelyi adottságú erdőterület térségi övezetével** érintett a T1 terület, amely az Ev besorolást kapja. Ezzel megfelel az előírásnak, hogy beépítésre szánt terület ebben a térségben nem jelölhető ki.

A **térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetébe** tartozik Annayölgy teljes területe. A KEM előírása szerint: „Tájképvédelmi terület övezetében szélrómú-torony és egyéb, három szintnél magasabb ipari létesítmény csak akkor létesíthető, ha történeti tájjelleg, tájkép megőrzése ezek tájba illesztésével biztosítható.” A jelen tervmódosítás nem teszi lehetővé szélrómú-torony és három szintnél magasabb ipari létesítmény elhelyezését.

A **kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület** övezete érinti Annayölgy teljes közigazgatási területét. Mivel bányászati tevékenységet a jelen módosítás sem tesz lehetővé, ezért a terv nem mond ellent az előírásnak.

A **földtani veszélyforrás területének** (azaz a csúszásveszélyes terület) övezetében beépítésre szánt terület csak geológiai szakvélemény alapján jelölhető ki. Ez érinti a T1 jelű területet, ezért a beépítés feltétele a geológiai szakvélemény.

A **vízerózióknak kitett terület** övezetbe tartozó települések veszélyeztetett területein – az előírás szerint - olyan területfelhasználást kell előírni a település helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében, amely a vízerózió mértékét csökkenti. A T1 területen a módosítás nem növeli a vízerózió veszélyét, sőt inkább csökkenti az (beerdősülés). A T2 területen az ipari terület bővítésével érintett területét éppen a vízerózió veszélyének csökkentése érdekében feltöltésre javasoljuk.

<p>3/1 Országos ökológiai hálózat övezete</p>	<p>3/3 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület</p>
<p>3/5 Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület</p>	<p>3/7 Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területek övezet</p>
<p>3/13 Földtani veszélyforrás területének övezete</p>	<p>3/14 Vízéróziónak kitett területek övezete</p>

(A térkép-kivágatokon balról jobbra haladva jelöltük a T1 és T2 területeket.)