

Szabírálat

Jászárokszállás Város Településrendezési terv módosításáról

A tervet készítette: Régió Városepítészeti és Múemléki Tervező Kft.
3530 Miskolc, Rákóczi út 11. sz.

Vezető településtervező: Klein György okl. építészmeérnök, településrendező vezető tervező

Elöljáróban meg kell említenem, hogy 2004. évben a tervtanács előtt bemutatott településrendezési terv szabírálatát is módomban állt elkészíteni. Jelen tervmódosítás mintegy tíz területen irányoz elő változtatást az akkor elfogadott településrendezési tervben. Mindenképpen szükséges azonban elmondanom, hogy az akkoriban hiányosságként megfogalmazott dolgok közül jó néhány van, ami nem került pótlásra, ill. most is hiányzik.

(pl. a településszerkezeti tervlapról hiányoznak a meghatározó közművek szerkezeti elemei, a jelmagyarázat hiányos – a kertség terület-elhasználása nem szerepel, a közlekedési utak elnevezése, besorolása nem az OTÉK-nak megfelelő, a közműves munkarészek hiányoznak ill. a szakági tervezők feltehetően nem vettek részt sem a tervezés, sem a módosítás folyamatában.)

A véleményezésre megkapott tervdokumentációból hiányzik az egyeztetésben részt vevő környezetvédelmi felügyelőség levelében megnevezett „Jászárokszállás környezeti hatásvizsgálat” című dokumentáció, mely valószínűleg alapvető információkat tartalmaz. Ennek hiányában a szakvélemény összeállítása is körülményesebb volt.

Az ilyen jellegű tervmódosítások egyre inkább elterjedt tervezési feladattá válnak. Fontos lenne emiatt az ilyen jellegű tervdokumentációk tartalmára, metodikájára is központi ajánlásokat kidolgozni. Ennek hiányát ebben a tervdokumentációban is fel lehet fedezni. Az egyeztetési anyagot kézhez véve nem derül ki pontosan, hogy hol, és milyen módosítások történnek, hogy ezeknek milyen indoka, ill. következménye lesz. Csupán a városi főépítész Hortobágyi Nemzeti Park számára küldött hiánypótló levelének szabadkézzel készült mellékletében lehetett megtudni a tervezett módosítások helyét és módját. Alapvető kifogásom tehát az elkészült tervdokumentációval szemben az, hogy sem a településszerkezeti tervlapon, sem a szabályozási tervlapokon nincsenek lehatárolva a változó területek, nincs melléjük téve egy azonosító szám, és nem tartozik hozzá tételes, szöveges indoklás és magyarázat. E nélkül a tervdokumentáció a véleményezők számára értelmezhetetlen és használhatatlan.

A belterület szabályozási tervlapja több helyen ellentmondásban van a településszerkezeti tervlap módosított változatával. Pl. a 01m-es tervlapon falusias lakóterület található a szerkezeti terven zöld területnek jelölt helyen, a 02m-es tervlapon mezőgazdasági terület található a szerkezeti terven erdőnek tervezett helyen, a 07m-es tervlapon kertes területnek sorolják a szerkezeti terven gazdasági területnek jelölt ingatlanok egy részét, ill. ugyanitt az ipari gazdasági terület övezethatára a védőerdő szomszédságában eltér a szerkezeti terven jelölttől. A 10m

tervleapon szabályozatlanul hagyja a településszerkezeti terven ipari gazdasági területnek jelölt 0126/7 Hrsz.-ú területet. A 11m jelű terven védőerdőként szerepelteti a szerkezeti terven ipari gazdasági területnek jelölt földterületet, valamint szabályozatlanul hagyja a tervlap érvényességi határán belüli területrész déli oldalán lévő földterületeket.

A tematika szerint szükséges fejezetekből álló szakvélemény megadása előtt, mint ez a fentiekből kiderül, fontosnak tartottam elmondani azokat az alapvető hiányosságokat, melyek pótlása nélkül a módosítás folyamatát nem szabad megkezdeni.

Azt a megállapítást is fontos megtennem, hogy az előzetes véleményeket és a környezeti vizsgálat készítésének szükségességére vonatkozó véleményeket átolvasva, egyértelműen kiderült, hogy a tervezett változtatásokkal kapcsolatban komoly szakmai kifogás nem vetődött fel. Az egyetlen változtatást igénylő észrevétel a HNP Igazgatósága tette, mely előzetes levelében kérte a település déli szélén tervezett iparterület-bővítés méretének csökkentését, melyet a tervezők figyelembe vettek.

Az országos, térségi és megyei területrendezési tervekkel, településfejlesztési koncepcióval való összhang

Az egyeztetési tervdokumentáció tartalmazza a város hatályos településfejlesztési koncepcióját, valamint a koncepciót jóváhagyó határozat másolatát.

A tervdokumentációból nem derül ki, hogy a mellékelt településfejlesztési koncepció módosítása szükséges-e a településrendezési terv tervezett változtatásai miatt. Amennyiben a koncepció módosítására a tervezett változtatások ellenére nincs szükség, az egyeztetési dokumentációban ezt a tényt is rögzíteni kell. Fentiek hiányában a településfejlesztési koncepcióval való összhangot nem tudtam részletesebben vizsgálni.

A felsőbb szintű tervekkel való egyezőséget táblázatos és számszerűsített formában a tervezők igazolták.

Segíti-e a tervmódosítás a településfejlesztési koncepcióban megjelenő a település egészére és részleteire vonatkozó jövőkép megvalósítását?

A tervezett módosítások összhangban állnak ill. tovább erősítik a jövőképre vonatkozó általános fejlesztési célokat.

A területhasználatot befolyásoló jogszabályok figyelembe vétele

Az államigazgatási szervek által küldött előzetes véleményeket figyelembe véve, a területhasználatot befolyásoló jogszabályok betartásra kerültek. A településszerkezeti tervleapon ugyanakkor a Csörsz-árok régészeti jelentőséggel rendelkező területsávjának feltüntetésén kívül régészeti lelőhelyek nem találhatók. Kérdés, hogy ezek jelölése lemaradt, vagy ilyen nyilvántartott lelőhelyek nincsenek.

A Natura 2000-es területek határvonala a szerkezeti terven ábrázolásra került, de a felületek jelölésére, bár a jelmagyarázatban ez így szerepel, nem került sor. Ennek hiányában nehezen átlátható a védett területek lehatárolása. A meghatározó közmű infrastruktúrák és műtárgyak feltüntetése hiányzik. A környezetvédelmi, közmű és közlekedési munkarészek módosítása hiányzik, szaktervezők a tervmódosítás folyamatában feltételezhetően nem vettek részt.

A területhasználatban tervezett módosítás környezeti, társadalmi és gazdasági hatásainak elemzése

A tervezett módosítások lehatárolása, a módosítás indoklása, várható következményeinek bemutatása, hatásainak elemzése az egyeztetési dokumentációban nem található. A „Jászárokszállás környezeti hatásvizsgálat” című jelen véleményezési dokumentációból hiányzó munkarész bemutatásával a hiány feltehetően részben pótolható.

A vonatkozó jogszabályi és szakmai előírásoknak, szakmai igényesség és szakszerűség követelményeinek való megfelelés

A szakvélemény hosszas bevezetőjében megfogalmazott tartalmi és formai hiányosságok pótlását a munka folytatásának feltételeként szükséges meghatározni.

- A külterület szabályozási terve – bár a változó területek lapján érintettnek van jelölve – nem lett a tervdokumentációhoz csatolva.
- A szabályozási tervlapokhoz nem lett jelmagyarázat csatolva, így a terv nehezen értelmezhető.
- A módosított településszerkezeti terv és szabályozási szelvények között több helyen nincs összhang.
- A szerkezeti terv leíró munkarészből nem derül ki, hogy szükséges-e a korábban elfogadott határozat szövegezésén jelen módosítás miatt változtatni.
- A helyi építési szabályzat tervezett módosításai szakmailag megalapozottak.
- A dokumentációból hiányzik a biológiai aktivitás érték szinten tartásának igazolása.
- Hiányzik a tervezett módosítások lehatárolása, a változó területek nem értelmezhetőek, nincs a változások bemutatásának szöveges leírása, indoklása, hatásainak elemzése.
- A szerkezeti terven (a közlekedés infrastruktúra kivételével) nincsenek megkülönböztetve a meglévő és tervezett elemek, terület-felhasználások.
- A környezetvédelmi, közmű, közlekedési munkarészek hiányoznak.

Összefoglalva az elmondottakat:

A tervezett módosításokkal kapcsolatosan szakmai kifogás a terv előkészítése során nem vetődött fel és a szándékokkal kapcsolatosan a szakbírálóban sem fogalmazható meg ezzel ellentétes vélemény. A tervezett módosítások dokumentációban történő egyértelműsítése, lehatárolása, a változások bemutatása, indoklása és mindezek alátámasztó munkarészekben történő átvezetése rendkívül hiányos, így a tervdokumentáció jelentős mértékű kiegészítését javaslom. A településszerkezeti terv és szabályozási terv között rendkívül sok ellentmondás tapasztalható, melyeket mindenképpen fel kell számolni. Utóbbi azért is rendkívül fontos, mert a tervmódosítást elindító önkormányzat egyik célja pont az ilyen ellentmondások megszüntetése volt.

Debrecen, 2008. január 24.

Zsemeri István
okl. építészmérnök
vezető településtervező