ÓBUDAVÁR
településrendezési eszközök felülvizsgálata

3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Megbízó: **Óbudavár község Önkormányzata**
8272 Óbudavár, Fő u. 18/1.

Tervező: **Tájterv Műhely Kft.**
8261 Badacsony, Római út 197.

Arker Stúdió Kft.
7400 Kaposvár, Dózsa György utca 21.
JSZ: 50-1855/2015

2015. november hó

Óbudavár

Alátámasztó javaslat

MEGBÍZÓ: **ÓBUDAVÁR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**

8272 ÓBUDAVÁR, Fő u. 18/1.

TERVEZŐ: **TÁJTERV MŰHELY KFT.**

8261 BADACSONY, RÓMAI ÚT 197.

Mobil: 20/913-8400

2015. augusztus hó

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

/A Megalapozó Vizsgálatban és a Településszerkezeti terv leírásban egyes témakörök részletesebben kifejtésre kerültek. Az ismétlések elkerülése érdekében ahol a témakörök egyeznek, ott utalunk arra, hogy az említett fejezet hol található meg./

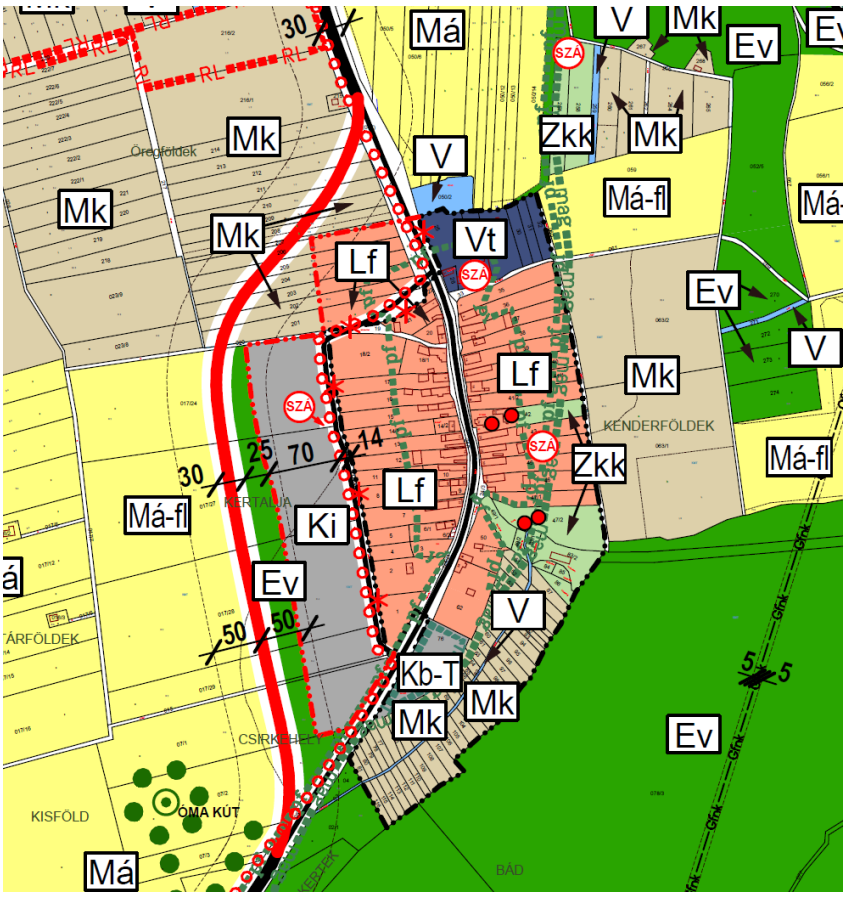
1.1. Településrendezési Javaslatok.

1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

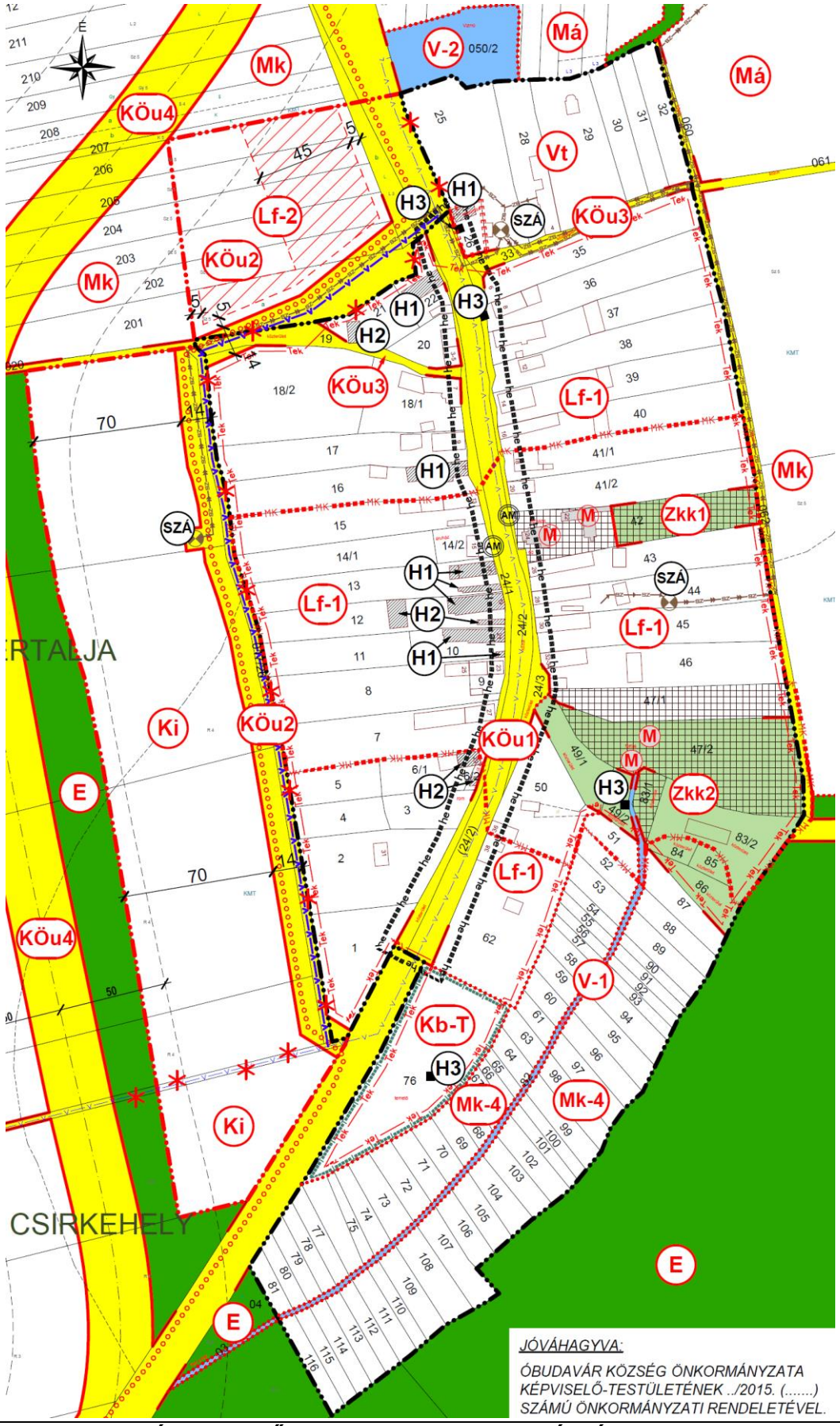
A hatályos településrendezési eszközök nem tartalmazzák a Balaton törvényben meghatározott, a települést nyugat felől elkerülő utat, valamint a települési terület nyugati irányú bővítését. Tartalmaz ugyanakkor a hatályos terv keleti irányban egy lakóterületi fejlesztést, amely ugyanakkor a Balaton törvény övezeti szabályozása szerint a Nemzeti Ökológiai Hálózat magterületébe tartozik.

A településrendezési terv módosításakor az elkerülő út szabályozása, a települési terület bővítése, egy új települési gyűjtőút kiszabályozása, valamint a magterületre tervezett lakóterület törlése és ezen terület visszasorolása mezőgazdasági területbe,alapvetően megváltoztatták Óbudavár jövőbeni lehetőségeit. A belső települési gyűjtőút kiszabályozásával lehetővé válik a turisztikai fejlesztés megvalósítása abban az esetben is, ha az elkerülő út megépítése elhúzódik. A Fő utcával párhuzamosan kiépítendő gyűjtőút pedig csökkenti a Fő utca terhelését és lehetővé teszi a térségi kerékpárút ezen nyomvonalon történő kiépítését.

Szerkezeti terv részlet:



Belterület szabályozási terv részlet:



A település más részein a településszerkezetben jelentős változást nem tartalmaz az új településrendezési terv.

Területfelhasználási rendszer

A meglévő területfelhasználási rendszer az előző fejezetben említett elkerülő nyomvonal ill. különleges turisztikai terület kivételével csak kis mértékben változik. A kialakult állapothoz képest és összességében is nő a településen lévő erdők területe, ugyanakkor nő a Balaton törvénynek megfelelően a kertes mezőgazdasági terület nagysága is.

Az az alapvető tájhasználati jelleg, hogy a település északi határrészén, a Veszprémi fennsíkon lévő terület jellemzően monokultúrális – nagyüzemi jellegű – mezőgazdasági terület a továbbiakban is fennmarad. A település déli határrészén a beállt erdőterületek illetve erdőként szabályozott területek kivételével a sokszínű mezőgazdasági hasznosítás: szőlő, gyümölcstermesztés, legeltető állattartás, kertes mezőgazdasági területek rét, legelőterületek összhangja a jellemző. Említettük, hogy nő a Balaton törvénnyel összhangban a kertes mezőgazdasági terület nagysága, a meglévő nagysághoz képest azonban a különböző adottságú kertes területeken a beépítés lehetőségét az adottságoktól függően rendkívül eltérő mértékben szabályozza a terv.

1.1.1.1.Beépítésre szánt területek

Óbudavár területén kizárólag a belterületen illetve a belterülethez kapcsolódó, a Balaton törvényben kijelölt fejlesztési területen jelöl a terv beépítésre szánt területeket. Ezek a régi Lf1 és az új Lf2 falusias lakóterület, a településközpont vegyes –Vt- terület, a Magyar Schönstatt Család telephelye-, valamint a különleges idegenforgalmi-turisztikai terület –Ki- . (Ez utóbbi teljesen új elem, a Balaton törvény 2008-as módosítását követően vált lehetővé a települési terület bővítése).

Alapvető fontosságú e kicsiny, a tájban élő és ahhoz szervesen hozzátartozó település jellegének megőrzése, ezért a fejlesztéseknél is elsődleges szempont a funkció kötődése a táj adottságaihoz, valamint a megvalósuló építményeknek a tájbaillesztése, a település egységes táji megjelenésének a megőrzése.

1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek

A Balaton törvény szigorúan meghatározta a fejlesztési lehetőségeket és a külterületek tájhasználatát. Az erdők megtartása, növelése, a szőlő termőhelyi katasztere szerinti I. osztályú termőhelyek valamint Óbudavár külterületének viszonylagos kicsinysége viszonylag kevés mozgásteret adott a tervezőknek. A területfelhasználási rendszernél is említettük, hogy a beépítésre szánt területeknél a cél az, hogy a kialakult tájjelleg megmaradjon. Az északi, a Veszprémi fennsíkon lévő határrészen továbbra is a nagyüzemi jellegű szántóföldi hasznosítás marad a jellemző, míg a déli ökológiai, tájképi, természetvédelmi, termelési, üdülési szempontból értékesebb beépítésre nem szánt területeken az erdőgazdálkodás, az állattenyésztés, a kisüzemi, családi méretű szőlő- és gyümölcstermesztés összhangjának megteremtése a fontos.

A kialakult állapotokhoz képest nő az erdők területe, a terv javasol zöldterületi fejlesztést is, és a mezőgazdasági földek védelme és a táj gazdagítása céljából fasorok létesítését is tartalmazza a terv

Az erdők, szántóterületek, bizonyos egyéb mezőgazdasági területek egyáltalán nem építhetők be, a szőlő termőhelyi kataszterbe tartozó területeken pedig nagyobb területek művelésére ösztönöz a szabályozás.

1.1.1.3. Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

A Megalapozó vizsgálatban és a településszerkezeti terv leírásban illetve a közlekedési munkarészben is ismertettük a szerkezeteket meghatározó elemeket.

A) Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek

1. A7312 jelű Zánka- Nagyvázsony közötti összekötő út meglévő nyomvonala, valamint ezen út tervezett elkerülő szakaszai
2. Áthalad Óbudavár külterületén a 73112 jelű Mencshely- Dörgicse közötti összekötő út, amely útnak inkább csak a tagolásban – a Bádi-erdő beállt erdőtömbjeit vágja ketté – van szerepe
3. Az új belterületi részen a település nyugati részén 14 méter szélességben kiszabályozott, tervezett települési gyűjtőút komoly szerkezetalkotó és alakító jelentőséggel bír. Magvalósítása esetén az eddig egyutcás falu a középső szakaszán kétutcássá változik.
4. Külterületen szerkezetalkotó jelentőségű az Irtás-dűlőt feltáró, kiszolgáló 030-as hrsz-ú út, valamint az északi szántóterülete feltáró 044-es hrsz-ú út.
5. A tervezett térségi kerékpárút kevésbé változtat a szerkezeten, mert egyrészt a meglévő országút illetve a tervezett új települési gyűjtőút mentén halad.
6. A további közlekedési elemek a belterületből a külterület felé haladó régi dűlőutak (19-es hrsz, 33-as hrsz)

B) A szerkezetet meghatározó egyéb, nem közlekedési és nem zöldfelületi nyomvonal jellegű elem nincs

C) Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.

Állandó vízfolyás Óbudaváron nincs. A Mosóházi forrástól induló Séd-patak medrében csapadékos időszakot követően jelentős mennyiségű víz folyik. Ez a temető mögötti a falutól délkeletre húzódó patakvölgy jellegzetes, vonzó eleme Óbudavárnak.

A zöldfelületi rendszer legmeghatározóbb elemei az erdőterületek, a fás területek. A Veszprémi fennsík letörésénél lévő Pincesűrű erdőterülete tájképi és védelmi, ökológiai szempontból is fontos. A belterülettől keletre eső erdőterületek is védik , gazdagítják a települést, a zöldfelületi rendszer legfontosabb szerkezet alakító erdősége a falutól délre eső Bádi-erdő, amely mintegy 40 ha nagyságú beállt, idős faállományával a zöldfelületi rendszer legértékesebb része.

Az erdőterületek mellett a lakóházak kertjeinek növényállománya is fontos eleme a zöldfelületi rendszernek. A kertek hátsó kétharmada általában gyümölcsfákkal van beültetve,de inkább az a jellemző, hogy a kertek nagyobb részét nem használják és azokat sűrűn benőtte a növényzet. Ez a hátsókertekben lévő növényzet is tagoló hatású valamint komoly biológiai aktivitást és védelmet jelent.

Az Óbudaváron lévő illetve tervezett zöldterületek nagysága, mérete viszonylag kicsiny, a Mosóházi- forrás környezetében kialakított közkert szintén meghatározó eleme a zöldfelületi rendszernek.

1.1.1.4. Védelmi és Korlátozó elemek

A) Védőtávolságok

A szabályozási terv, a 7312 jelű összekötő út külterületi szakaszán, valamint a 73112 jelű Mencshely-Dörgicse közötti út mentén jelöl 50-50 méter széles védőtávolságot.

A közművek közül a település nyugati szélén áthaladó nagy-középnyomású gázvezeték rendelkezik 5-5 méteres, valamint a külterület északi részén áthaladó villamos energia főelosztó hálózat 18-18 méteres védőtávolsággal.

B) Táj és természetvédelmi területek

A településszerkezeti terv leírása és a környezeti értékelés is részletesen tartalmazza a táj- és természetvédelmi területeket. Óbudavár közigazgatási területének alsó, déli része - a teljes belterülettel együtt- a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkba tartozik. A külterület szabályozási tervén pontosan ábrázolásra került a Nemzeti Park határa. Jelöli a terv a Nemzeti Ökológiai Hálózatba tartozó mag- és puffer területeket valamint tájképvédelmi övezetet és a nyílt karsztterületeket.

C)Kulturális örökségvédelmi elemek.

Óbudavár területére,bár még érvényben van az előző településrendezési tervhez készített örökségvédelmi hatástanulmány e terv keretében új örökségvédelmi hatástanulmány készült. E tanulmány részletesen értékeli Óbudavár épített és kulturális értékeit. Óbudavár sajátos értéke a település szerkezete, az utcavonalra épült, oromfalas macskalépcsős házak és az egykori csűrök, pajták maradványa.

A szabályozási terv tartalmazza a műemlékeket – templom, iskola, kántorlakás, Mosóházi forrásfoglalás – a műemléki környezetet, a helyi védelemre tervezett épületeket, építményeket valamint a helyi értékvédelmi terület határát. Külön előírással védi a terv a régi sírokat, feszületeket. A védett ill. védelemre tervezett örökségvédelmi elemek mind a szabályozási tervlapon mind a Függelékben megtalálhatók.

1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása

A településszerkezeti terv szöveges leírásának 2. Igazgatási terület és 3. Területfelhasználási fejezete tartalmazza a hatályos településszerkezeti tervhez képest bekövetkezett változásokat.

- Jelentős változás a Kistelki részen a magterületbe eső a hatályos terv szerinti lakóterület törlése (≈1,6 ha)
- A hatályos szabályozási terv szerinti falusias lakóterület kismértékű bővítése a belterület északi részén.
- Új beépítésre szánt terület (különleges turisztikai-idegenforgalmi terület) létesítése a Balaton törvénnyel összhangban a belterület nyugati határán.
- Település nyugati részén a kertes mezőgazdasági területek Balaton törvény szerinti módosítása.
- Erdőterületek kismértékű növelése a Pincesűrű, a Vaskapu illetve a Csemfai részen
- Zöldterület – közkert létesítése korábbi mezőgazdasági területen.

Óbudaváron a hatályos terv szerint:

- Beépítésre szánt terület: 8,10 ha
- Beépítésre nem szánt terület: 315,10 ha

Új beépítésre szánt területek kijelölése:

A hatályos településszerkezeti tervhez képest egy helyen került sor új beépítésre szánt terület kijelölésére.

A belterületi változás a település mai belterületétől nyugatra a tervezett elkerülő nyomvonal és a jelenlegi belterület között különleges idegenforgalmi-turisztikai (Ki) terület kijelölése (2,75 ha) a Balaton törvénnyel összhangban.

Beépítésre szánt területek beépítésre nem szánt területté történő átminősítése:

Az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület mellett sor került a hatályos tervben falusias lakóterületi fejlesztésként szereplő terület (1,6 ha) mezőgazdasági területként történő visszaminősítésére. Ez egyértelműen a Balaton törvény 2008-as módosításából, a magterület övezetként való szabályozásából fakad. Magterület övezetébe tartozó területeken beépítésre szánt terület kijelölése tilos, ezért ezt a fejlesztést törölni kellett a településrendezési tervből.

Beépítésre szánt területek átsorolása:

A hatályos terv szerint a település felső részén a Kistelek-Mencshely felé, keleti irányba vezető úttól északra eső falusias lakóterületet – a Családok a Családért Egyesület Magyar Schönstatt Család – kiépült központi épületei, Kápolna, apartmanok stb., azaz a falusias lakófunkciótól eltérő rendeltetése következtében településközpont vegyes övezetbe került átsorolásra.

Beépítésre nem szánt területek átsorolása

A beépítésre nem szánt területeken belüli változások legfőbb feladata a település zöldfelületi rendszerének gazdagítása, a mezőgazdasági és erdőterületek összhangjának, egyensúlyának megőrzése a mozaikos tájszerkezet, tájhasználat tudatos védelme mellett részben a település életében bekövetkezett funkcióbővítés (Magyar Schönstatt Család) kiszolgálása volt.

Mezőgazdasági területből ezért sorol át a terv közkertbe 0,5 ha nagyságú területet, illetve a beerdősült, bozótos kertes mezőgazdasági területet a tényleges állapothoz megfelelően erdőként szabályozza.

A Balaton törvényben erdőtelepítésre alkalmas területek egy részét pedig az állattartás fejlesztése érdekében mezőgazdasági területként, fáslegelőként javasolja kialakítani.

VÁLTOZÁSOK:

A tervezés során elsődleges a módosított Balaton törvénynek való megfelelés, másodlagosan a meglévő adottságok megfelelő hasznosítása, harmadsorban a település jövője szempontjából fontos fejlesztési szempontok érdekében több helyen történt változás a szerkezeti tervben, illetve a tájhasználatban, övezeti szabályozásban a hatályos település szerkezeti tervhez képest.

Említettük, hogy a Balaton törvényt 2008-ban jelentős mértékben módosították. Ekkor a Kertalja csaknem 9ha-os területén, amely addig a törvényben erdő volt, a módosítás megszüntette az erdőt és 4,7ha nagyságban jelölt a volt erdő területén erdőtelepítésre alkalmas terület övezetét. Ezen kívül jelölte a települést elkerülő országutat és új települési területet, a valójában gyepes mezőgazdasági területen.

Ez a törvénymódosítás alapvető fontosságú volt Óbudavár fejlesztési lehetőségének megteremtésében és ugyanakkor a mostani tervmódosítás alapvető feladata a településrendezési eszközök megfeleltetése a Balaton törvények.

Miután a régi településrendezési terv a korábbi Balaton törvény alapján készült a változtatásokat a régi hatályos tervhez képest soroljuk fel, de ez alapján a biológiai aktivitás nem szálható, hiszen a 9 ha erdő, amely a törvényből törlésre került, másutt nem pótolható, a törvényt illetve a +- 5%-os eltérési lehetőséget figyelembe véve.

Így a módosításokat tehát a módosított törvény szerint végezzük el a terven, hogy a magasabb rendű jogszabályoknak megfeleljen. A településrendezési terv a biológiai aktivitást pedig a valósághoz, a földhivatalai alaptérképhez képest számoljuk ki.

A TÉNYLEGES VÁLTOZÁSOK:

1. Általános mezőgazdasági területből(erdő, szántó, rét) erdőterületbe került át a 02/1(rét), 04(rét), 078/1(rét) hrsz-ú térképen „Káposztásrétek" nevű határrész, a 052/1(erdő) hrsz-ú ingatlan déli része, 0 050/10,12,13,14,15,16,17 földrészletek északi, térképen jelölt része, valamint a 033/1 hrsz-ú ingatlan összesen 5,1 ha nagyságban.

2. Általános mezőgazdasági területből (szántó, rét, szőlő) kertes mezőgazdasági területbe került át a Kenderföldek területe a 063/1 hrsz-ú terület térképen jelölt része. Ugyancsak kertes mg-i területbe került a Kistelek korábban is apró parcellás területe a 260,261,262,264,265,266,267,268-as területe. Hasonlóan a 017/17,18,19,20,21, valamint a 023/8-9 hrsz-ú telkek területe is kertes mezőgazdasági területbe került. A válotzás összesen 9,1ha nagyságú.

3. Általános mezőgazdasági területből (rét) erdőterületbe került a 07/2hrsz-ú területből 0,3ha.

4. Általános mezőgazdasági területből(rét) közlekedési területbe került a 07/2 hrsz-ú területből 0,3 ha.

5. Általános mezőgazdasági területből(szántó) egy sajátos övezetbe, az általános mezőgazdasági terület fás-legelő övezetbe került a 056/1 hrsz-ú ingatlan, valamint a 059 és a 056/2 hrsz-ú ingatlan térképen jelölt része, 1,4 ha nagyságban.

6. Kertes mezőgazdasági(valójában most is kertes lakóház) Mk kerületből lakóterületbe kerül a 62 helyrajzi számú, lakóházzal beépített lakóingatlan. ez csak tévedésből szerepelhetett a hatályos szerkezeti terven zártkerti besorolásban, területe 0,28ha.

7. Mk, azaz kertes mezőgazdasági területből(szántóból) általános mezőgazdasági terület fás legelőbe soroljuk át a Csemfai részen a 065/3 hrsz-ú ingatlant a 056/1 hrsz-ú ingatlan(szántó) déli, térképen jelölt részét, összesen 3,8 ha nagyságban.

8. Mk, azaz kertes mezőgazdasági (legelő, szántó) területből közlekedési területbe sorolunk át a tervezett elkerülő út miatt a 201-21k hrsz-ú ingatlanok jelölt részeit, összesen 0,8ha nagyságban.

9. Mk, azaz kertes mezőgazdasági területet - beerdősödött területeket - erdőterületbe soroljuk át. A 065/4 hrsz-ú ingatlan a 270,272,273,274 hrsz-ú ingatlanokat, összesen 2,5 ha nagyságban.

10. Lakóterületből (szántó) kertes mezőgazdasági területbe soroljuk át a 063/2 hrsz-ú ingatlan felső részét 0,7ha nagyságban

11. Lakóterületből(szántó) általános mezőgazdasági terület fás legelő övezetbe jelöljük a 059 hrsz-ú terület déli részét, 0,9 ha nagyságban.

12. Erdőterületből(gyep a valóságban) különleges turisztikai, idegenforgalmi területbe soroljuk át a 017/24, illetve a 017/27,28,29 hrsz-ú ingatlan9ok térképen jelölt területét 2,3 ha nagyságban.

13. Erdőterületből(valóságban gyep, legelő) általános mezőgazdasági övezetbe soroljuk át a 048/0-4 hrsz-ú területek térképen jelölt részét, valamint a Kertalja területén a 017/24,27,28,29 térképen jelölt nyugati részét a 6,6 ha nagyságban.

14. Erdőterületből (valójában gyep, legelő) általános mezőgazdasági területbe soroljuk a 043/1-3 hrsz-ú területeket- Nemzeti Parkba tartózó védett gyepek-8,6ha nagyságban.

15. Má-általános mezőgazdasági területből(legelő, szántó) zöldterület közkert övezetbe soroljuk át a 257(1500m^2 legelő)-258 (2400m^2 szántó) hrsz-ú terület 0,4 ha nagyságban.

1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggésének bemutatása

A Megalapozó Vizsgálatok keretében már vizsgáltuk a települési- és a területrendezési tervek kapcsolatát. Rögzítettük, hogy az OTrT szabályai is vonatkoznak Óbudavárra, de az ország szerkezeti tervén csak egy kis szürke kör jelzi a települést és mindössze a déli határrészen jelöl térségi területfelhasználási kategóriákat. Az OTrT övezetei közül az Ökológiai Hálózat, a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület, valamint a tájképvédelmi terület és a vízminőségvédelmi terület övezete érinti Óbudavárt. A Balaton törvényben szereplő települési terület – belterület – bővítést is tartalmazzák az országos terv övezeti tervlapjai.

A Veszprém megyei területrendezési terv szerkezeti tervlapja a Balaton üdülőkörzetére nem tartalmaz tervi elemeket. Óbudavárra a 2000. évi CXII. –un. Balaton törvény határozza meg a területhasználat módját és szabályait.

A Megalapozó vizsgálatban részletesen leírtuk, hogy a Balaton törvény Óbudavár területén 14 db térségi övezetet tartalmaz:

Ö-1 Magterület övezete
Ö-3 Pufferterület övezete
T-1 Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület
T-2 Történeti települési terület
A-1 Ásvány nyersanyag-gazdálkodási terület övezete
Sz-1 Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület övezete
P-2 Vízeróziónak kitett terület övezete
U-1 Települési terület övezete
M-1 Általános mezőgazdasági terület övezete
M-2 Kertgazdasági terület övezete
E-1 Erdőterület övezete
E-2 Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete
E-3 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
C-1 Szőlő termőhelyi kataszter terület övezete

A fenti övezetekből az A-1 ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete gyakorlatilag elhanyagolható nagyságú. Óbudavár északi határvonalán vonalszerűen végig vonuló övezet csak a digitális elcsúszás következtében érinti Óbudavár területét. A tervezés során valamennyi övezetet telekhatárra igazítva pontosítottuk és ennek megfelelően alakítottuk a településszerkezeti tervet és a külterület szabályozást.
A Balaton törvény övezeteinek területi változása a pontosítást követően valamennyi övezete esetén a törvényileg szabályozott +-5 %-os eltérési tartományon belül maradt. Hét övezetnél az eltérés másfél százalékon belüli és mindössze egyetlen övezet, az általános mezőgazdasági terület övezete tér el - kedvező, azaz magasabb arányban – 4 %- feletti értékkel.
A mellékelt térképlapok valamint a fenti tényeket számokkal bizonyító táblázat mutatja, hogy területrendezési tervvel való összhang biztosított.

ÖSSZESÍTŐ TÁBLÁZAT: A BTV. 22/A. § SZERINTI KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK MEGFELELTETÉSE AZ OTRT 12/A. § (4) BEKEZDÉS ALAPJÁN							
	ÖVEZET MEGNEVEZÉSE	JELÖLÉS	TÉRMÉRTÉKEK (ha)		ELTÉRÉS MÉRTÉKE (ha)	VÁLTOZÁS %-OS ÉRTÉKE	MEGFELELŐSÉG
			BT SZERINTI TÉRMÉRTÉK TeIR adat (ha)	TERVEZETT SZERKEZETI TERVEN (ha)			
1.	Magterület övezete (Ö-1)	Ö1	94,00	95,16	+1,16	+ 1,21 %	MEGFELEL
2.	Ökológiai folyosó övezete (Ö-2)	Ö2	A település közigazgatási területét nem érinti.				
3.	Pufferterület övezete (Ö-3)	Ö3	68,42	67,30	- 1,12	- 1,63%	MEGFELEL
4.	Térségi jelentőségű tájlépvédelmi terület (T-1)	T1	207,92	209,68	+ 1,76	+ 0,83%	MEGFELEL
5.	Történeti települési terület (T-2)	T2	323,14	8,10	irreleváns	irreleváns	MEGFELEL
6.	Világörökség és világörökség-várományos települési terület (T-3)	T3	A település közigazgatási területét nem érinti.				
7.	Szélerőmű elhelyezéséhez vizsgálat alá vonható terület (L-1)	L1	A település közigazgatási területét nem érinti.				
8.	Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület (A-1)	A1	0,74	0,73	- 0,01	- 1,35 %	MEGFELEL
9.	Térségi jelentőségű komplex tájrehabilitációt igénylő terület (R-1)	R1	A település közigazgatási területét nem érinti.				
10.	Ökológiai rehabilitációt igénylő terület (R-2)	R2	A település közigazgatási területét nem érinti.				
11.	Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezete (SZ-1)	SZ1	221,43	223,45	+ 2,02	+ 0,96 %	MEGFELEL
12.	Földtani veszélyforrás terület (P-1)	P1	A település közigazgatási területét nem érinti.				
13.	Vízeróziónak kitett terület (P-2)	P2	38,47	38,05	- 0,42	- 1,09 %	MEGFELEL
14.	Felszíni vízminőség-védelmi terület övezete (F-1)	F1	A település közigazgatási területét nem érinti.				
15.	Tómeder övezete (D-1)	D1	A település közigazgatási területét nem érinti.				
16.	Térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület (H-1)	H1	A település közigazgatási területét nem érinti.				
17.	Települési terület övezete (U-1)	U1	15,34	14,97	- 0,37	- 2,41 %	MEGFELEL
18.	Gazdasági terület övezete (U-2)	U2	A település közigazgatási területét nem érinti.				
19.	Általános mezőgazdasági terület övezete (M-1)	M1	183,1	191,15	+ 8,05	+ 4,21 %	MEGFELEL
20.	Kertgazdasági terület (M-2)	M2	34,81	33,54	- 1,27	- 2,87 %	MEGFELEL
21.	Erdőterület övezete (E-1)	E1	74,56	71,79	- 2,77	- 3,71 %	MEGFELEL
22.	Erdőtelepítésre alkalmas terület (E-2)	E2	15,30	15,76	+ 0,46	+ 2,92 %	MEGFELEL
23.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület (M-3)	M3	A település közigazgatási területét nem érinti.				
24.	Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület (E-3)	E3	12,23	11,84	- 0,39	- 3,18 %	MEGFELEL
25.	Szőlőtermőhelyi kataszteri terület (C-1)	C1	64,36	62,97	- 1,39	- 2,15 %	MEGFELEL
26.	Turisztikai fejlesztési terület öv. (Ü-1)	Ü1	A település közigazgatási területét nem érinti.				
27.	Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete által érintett tel. (K-1)	K1	A település közigazgatási területét nem érinti.				
28.	Vízgazdálkodási térség		A település közigazgatási területét nem érinti.				
29.	Települési térség		15,38	14,97	- 0,41	+ 2,67 %	MEGFELEL
30.	Erdőgazdálkodási térség		89,86	86,73	- 3,13	- 3,48 %	MEGFELEL
30.	Mezőgazdasági térség		217,91	225,16	+ 7,25	+ 3,22 %	MEGFELEL

1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)

A) Óbudavár község új településfejlesztési koncepcióját az előírt véleményezési folyamatot követően, az Állami Főépítész támogató véleménye alapján a Képviselő-testület 2015. július 21.-i ülésén - a településfejlesztés alapdokumentumaként - elfogadta.

A koncepcióban a településfejlesztést meghatározó főbb elvek, a hagyományok tisztelete, együttélés a természettel, vonzó környezet kialakítása, felelősség a jövőért és a fenntartható fejlesztés a tervezés során meghatározók voltak.

Az elvekből levezetett célok, mint az építészeti arculat megőrzése, minőségi települési környezet kialakítása, természetközeli tájgazdálkodás ösztönzése, szőlészet –borászat fejlesztése, a javasolt turisztikai és közlekedési fejlesztések mind nyomon követhetők a településrendezési eszközökben végrehajtott változásokban.

Az elvek közül a hagyományok tisztelete, az együttélés a természettel, a vonzó környezet kialakítása, a felelősség a jövőért mint gondolat és eszme megjelennek az építészeti arculat megőrzését előíró szabályokban, a műemléki környezetre és a helyi értékvédelmi területre vonatkozó előírásokban, a helyi védettségre javasolt épületek, építmények kijelölésében, a minőségi környezet formálását segítő szabályokban, a természetközeli tájhasználat, tájgazdálkodás kiterjesztésében, a Balaton-felvidékre jellemző termelési hagyományok szőlészet-borászat, állattartás támogatásában, a falusi környezethez idomuló turisztikai fejlesztésben.

A közlekedési kapcsolatok javítása, különösen az elkerülő út kiszabályozása és a kerékpárutak nyomvonalának pontosítása, a felelősség a jövőért, a vonzó környezet alakításával és a fenntartható fejlesztés gondolatával hozható összhangba.

A településfejlesztési koncepcióval való összhang elemzésekor ki kell emelnünk azt a tényt, hogy Óbudavár részben kicsinysége következtében, egyedül nem tud megvalósítani jelentős fejlesztéseket, rendezvényeket. A koncepció is kiemelten utal arra, hogy a környező településekkel egyeztetve, velük közösen kell a környező táj arányos terhelése, valamint a turisztikai, termelési funkciók optimális elhelyezése céljából a turisztikai és egyéb fejlesztéseket egyeztetni, megvalósítani.

A több település összefogásával kidolgozott, illetve az egymás programjaihoz kapcsolódó projektek bizonyos pályázatoknál egyértelműen előnyt élveznek.

B) A koncepcióban megfogalmazott átfogó célok érvényesülése az egyes településrészeken bekövetkezett változásokban

Az átfogó fejlesztési célok közül az építészeti arculat megőrzése, minőségi környezet létrehozása cél elsősorban Óbudavár belterületére és a változással kiterjesztett fejlesztési területre vonatkozik, de a szabályozás fokozott figyelmet fordít az Irtás-dűlő területén lévő, illetve ott létesülő építményekre mert van egy-két bántó megjelenésű építmény is a szőlőhegyen.

A kedvezőbb településkép és a jobb használhatóság – járda, vízárok, parkolási lehetőség, stb.- érdekében az elektromos hálózatot mindenképp terepszint alatt kell vezetni. A betonoszlopok, transzformátor eltávolításával több hely maradna a járda és a vízárok megfelelő kialakítására.

Az elkerülő út kiépítésével, az átmenő forgalom – majdani – kizárásával pedig lehetővé válik a kerékpár út átvezetése a településen illetve megvalósulhat egy igényes, minőségi lakókörnyezet. A térségi kerékpárút addig a tervezett új települési gyűjtőút nyomvonalán haladna a belterületen keresztül.

A koncepcióban 2. átfogó cél, a természetközeli tájgazdálkodás továbbfejlesztése döntően a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területébe tartozó védett külterületi részeken valósul meg. Óbudavár jelenlegi tájhasználata nagy vonásokban megfelel az ökológiai , termőhelyi adottságoknak. Jelentős változtatásra nincs szükség, de a kiváló szőlő termőhelyi adottságú

területek parlagterületeinek betelepítése rendkívül fontos gazdasági, tájképi, turisztikai feladat. A parlagterületek hasznosításához hasonlóan jelentős változás a kialakult állapothoz képest az erdőterületek növelése.

Jelentős változás a szabályozásban, hogy a HÉSZ a szőlőtelepítésen túl, a Balaton törvénnyel összhangban lehetőséget ad megfelelő méretű szőlőbirtok esetén korszerű családi pincészetek, borturizmust szolgáló épületek, építmények létesítésre külterületen is, ott, ahol a táji- tájképi, termelési szempontból ezek az épületek az adottságoknak megfelelő tájhasználat megerősödését szolgálják.

Azt is rögzíti a koncepció, hogy Óbudavár táji, tájképi, településképi adottságai a külterület nagyobb mérvű beépítését nem teszik lehetővé. Fejlesztés nélkül azonban a meglévő értékek sem őrizhetők meg, ezért az építéssel járó fejlesztés - az előbbiek alapján- csak a belterülettel szerves egységben valósítható meg. Ezért került a turisztikai fejlesztési terület - a Balaton törvénnyel összhangban - a belterület nyugati oldalához, az elkerülő út és a jelenlegi belterület közé.

A 7312. jelű út elkerülő nyomvonalának szerepeltetése is alapvető változás a településrendezési tervben. Az elkerülő út megvalósítása javítaná az átmenő forgalmat, lehetővé tenné a Fő utca közösségi használatát, azaz javítaná mind a gépjármű, mind a gyalogos és kerékpáros közlekedés feltételeit és lehetővé tenné a falu emberközpontúvá történő visszaállítását, amely tökéletes összhangban van a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel.

A koncepció Óbudavár jövőképét a következőképp fogalmazta meg:

„Óbudavár – a szomszédos kis településekkel együttműködve- legyen az a Balaton-felvidéki település, ahol a táji-természeti értékeken, a sajátos, egyedi falukép megőrzésén, a helyi közösség megerősödésén alapuló értékőrző fejlődés következik be.

Mottó: Fejlesztés nélkül nincs jövő, fejlesztés nélkül a meglévő értékek sem őrizhetők meg."

A terv ezért javasol egyszerre fejlesztést is, és a meglévő értékek tudatos védelmét.

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

A tájrendezés, a táj alakítása ökológiai, műszaki, gazdasági és esztétikai elvek alapján annak érdekében, hogy a táj élettani, kondicionáló hatása, termőképessége, használati és vizuális értéke növekedjen.

Cél a természetes és épített tájelemek összehangolása, a tájban lévő értékek és potenciál minél nagyobb mérvű hasznosítása úgy, hogy ez hosszútávon fenntartható használatot eredményezzen.

A tájrendezés egyik legfontosabb elve, hogy minden tájrészlet, minden tájegység egyedi, ezért nem szabványosíthatóak a javasolt megoldások. Elvi szinten az rögzíthető, hogy mindig az adott táj értékeit előtérbe helyező. a tájjelleget erősítő megoldásokat kell a tájrendezőnek alkalmaznia.

2.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

Óbudavár településrendezési terve készítése során fő feladat a kialakult tájhasználat és tájszerkezet főbb elemeinek megtartása, erősítése. A meglévő szerkezeti elemekben – utak, patakvölgy, dombhátak, beépített területek, erdők stb.- a terv visszafogott változtatásokat javasol és kifejezett cél a nagykiterjedésű erdő egységének valamint a déli határrész mozaikos tájhasználati jellemzőinek megtartása.

A tájrendezés, tájszabályozás három fő területe Óbudaváron:

- a természeti adottságok kiemelt védelme
- a termelési adottságoknak, a termőhely minőségének megfelelő művelési ág alkalmazása
- kedvező arculat kialakítása

1. A természeti adottságok kiemelt védelme
   Óbudavár déli határrésze, amely a BfNP része. természetvédelmi, tájesztétikai gazdasági és turisztikai szempontból is kiemelkedő érték. A külterület-szabályozási terven ezért ezen szempontok szerint szabályoztuk a tájhasználatot.
2. A termelési adottságoknak, a termőhelyi minőségnek megfelelő művelési ág alkalmazása
   Több helyen kiemeltük, hogy Óbudavár déli része , a Veszprémi fennsík által védett domboldali területek kiválóan alkalmasak szőlő- és gyümölcs termesztésre, a mélyebb fekvésű, kedvezőbb vízellátású gyepek illetve a dombok lejtőin lévő gyepes, bozótos területek pedig a hagyományos állattartásra.
   Szőlő és gyümölcstermesztés
   A vizsgálatok során kiemeltük, hogy Óbudavár délies lejtésű területének 70 %-a a szőlő termőhelyi katasztere szerint kiváló adottságú terület azonban csak egy részét hasznosítják megfelelően.
   Alapvető stratégiai cél a kiváló termőhelyi adottságú területeken a szőlőművelés, gyümölcstermesztés fejlesztése. A szőlőkataszterbe sorolt területeket ezért úgy szabályozza a terv, hogy azok csak mezőgazdasági termelésre, elsősorban szőlő és gyümölcstermesztésre vehetők igénybe.
   A paraszti termelési kultúra szerves része volt az aszalt gyümölcsök előállítása. A terv támogatja a szőlőműveléssel nem hasznosított szőlőkataszteri területen a gyümölcsösök, elsősorban csonthéjasok termesztését. Mind a szőlő és mind a gyümölcs telepítésénél fontos a betelepítendő terület nagysága a gazdaságosság ill. a tájképi megjelenés miatt. Mindenképp célszerű még a kisebb termelőknek is hektáros nagyságrendben gondolkodni.

   Az állattartás fejlesztése.
   Óbudavár adottságai kis mértékben kedveznek a hagyományos állattartás fejlesztésének. Vannak nedvesebb, mélyebb fekvésű gyepes területek, amelyek jól hasznosíthatók legeltetéssel és vannak magasabban fekvő vékonyabb termőrétegű, többnyire nem művelt területek, amelyeket vissza lehet alakítani fás legelővé. A fás legelőn a nagy lombkoronájú fák védik a gyepet a kiszáradástól, a talajt a lemosódástól és a nagy melegben árnyat adnak az állatoknak.

2.1.2. TERMÉSZETVÉDELEM

Országos védelem

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park létesítéséről szóló 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján Óbudavár község teljes belterülete, valamint a 02/1-017/9; 020-026; 030-033/b; 043/6; 047-082; 201-274 hrsz.-ú ingatlanok országos jelentőségű védett természeti területek.

A védetté nyilvánítás célja a táj jellegének megőrzése, természeti értékeinek, a felszíni és felszín alatti vizek és vízkészleteknek, a Balaton és vízgyűjtőjének, az érintett területek erdeinek, termőtalajának és más megújuló természeti erőforrásainak védelme és a természetszerű gazdálkodási módok elterjesztése révén a Balaton vízminőségének javítása. A településrendezési terv ezért szigorúan tiltja a védett területek állapotának és jellegének megváltoztatását. A természeti értékek igénybevételével járó tevékenység, így különösen a beruházás, építés, kivitelezés során biztosítani kell, hogy a természeti értékek a lehető legkisebb mértékben károsodjanak.

Nemzeti Ökológiai Hálózat

Óbudavár Nemzeti Parkhoz tartozó területei egyúttal mag és puffer területként, az országos Ökológiai Hálózat részei is.

A magterületek olyan stabil állapotú, természetes vagy természetközeli élőhelyek, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszútávon biztosítani képesek. A terv ezért a magterületeket védi az antropogén behatásoktól és a hatályos településrendezési tervben magterületen kijelölt lakóterületi fejlesztést törölte és a törvényi előírásoknak megfelelően nem beépíthető mezőgazdasági területként szabályozza.

A településtől északra , de főleg nyugati irányban elhelyezkedő pufferterület szerepe az, hogy megakadályozza a magterületre ható kedvezőtlen hatásokat. A terv a tájhasználat szabályozásában, a külterületi övezetek előírásaiban érvényesíti a magterületre ill. a pufferterületre vonatkozó OTrT-ben , Balaton törvényben és az ágazati jogszabályokban megfogalmazottakat.

2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

Óbudavár a Balaton törvény szerint térségi jelentőségű tájképvédelmi terület, valamint történeti települési terület övezetébe is tartozik.

Az okszerű tájgazdálkodás, az adottságoknak megfelelő tájhasználat létrejötte már önmagában is jelentős mértékben kedvezőbbé teszi a tájképez és az egyes tájrészletek megjelenését, látványát. A tudatos tájhasználat formálás azonban igényelné egy a településrendezési terv léptékénél részletesebb tartalmú Tájképvédelmi arculatterv kidolgozását.

A településrendezési terv feladata rögzíteni a tájképvédelem fontosságát, elveit és a szabályozással – pl,: a mezőgazdasági övezetekben az építhető épületek meghatározásával, a tájbaillesztési feladatok előírásával – elősegíteni a tájképvédelem érvényre jutását.

A tájképvédelem elsődleges feladata:

- a hagyományos tájkarakter értékelése, védelme a tájjelleg megőrzése
- a táj esztétikai adottságainak fenntartása fejlesztése érdekében elvégzendő feladatok meghatározása, az építmények, műtárgyak tájbaillesztése
- a tájképet, látványt zavaró elemek építésének korlátozása, a meglévők takarása, elbontás
- az egyedi tájértékek, jellegzetes elemek feltárása, megóvása

Óbudavár jelentős része, a Veszprémi fennsíkra eső határész valamint a teljes nyugati határrész és egy kis terület Mencshely felé a keleti részen tartozik a térségi tájképvédelmi terület övezetébe. A terv figyelembe vette, hogy az övezet területén nem jelölhető ki olyan használat ami veszélyezteti a tájképi értékek fennmaradását.

2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény határozza meg a biológiai aktivitásértéket, amelyet 9/2007(VI.3) ÖTM rendelet alapján kell kiszámolni. A változásokról szóló fejezetben már leírtuk, hogy a Balaton törvény a hatályos terv elfogadását követően jelentős mértékben módosult.

Elsődleges feladat a törvénynek megfelelő településrendezési terv elkészítése, amely jelentős változtatásokat igényel a hatályos terven. A biológiai aktivitásérték számítást ingatlan nyilvántartásban bejegyzett művelési ág szerint számoltuk ki, amely csaknem teljes mértékben megfelel a kialakult állapotnak.

Ha a hatályos tervekhez mérjük a változásokat, akkor nem teljesíthető a biológiai aktivitásérték, vagy ha a kedvező aktivitásértéknek megfelelő területhasználatot szabályozzuk, akkor ellentétesek leszünk a törvénnyel.

Tekintve, hogy a Balaton törvénnyel való összhang rendkívül fontos, ezért a településrendezési tervet ennek megfelelően készítettük el és a valósághoz, a kialakult állapothoz képest jóval kedvezőbb állapotot szabályoz a terv és ezt a biológiai aktivitás számítás eredménye is bizonyítja, melyet az alábbi táblázat foglal össze:

	Változás előtt				Változás után				Eredmény
	Földhivatali művelési ág	Terület /ha/	Pontérték	Értékszám	Övezet	Terület /ha/	Pontérték	Értékszám	
1.	erdő, szántó, rét	(3,05;0,95;1,10) 5,1	9;3,2;6	(27,45;3,04;6,60) 37,09	erdő	5,1	9	45,90	+8,81
2.	szántó, rét, szőlő	(2,8;2,6;3,7) 9,1	3,2;6;5	(8,4;15,6;18,5) 42,50	kertes mg-i	9,1	5	45,50	+3,00
3.	rét	0,3	6	1,80	erdő	0,3	9	2,70	+0,90
4.	rét	0,3	6	1,80	közlekedési terület	0,3	0,6	0,18	-1,62
5.	szántó	1,4	3,2	4,48	Má-fás legelő	1,4	6	8,4	+3,92
6.	kert	0,28	5	1,40	falusias lakó	0,28	2,4	0,67	-0,73
7.	szántó	3,8	3,2	12,16	Má-fás legelő	3,8	6	22,80	+10,64
8.	szántó, legelő, gy.kert, szőlő	(0,38;0,18;0,24) 0,8	3,2;6,0;5	(1,21;1,08;1,20) 3,49	közlekedési terület	0,8	0,6	0,48	-3,01
9.	erdő	2,5	9	22,5	erdő	2,5	9	22,50	0,00
10.	szántó	0,7	3,2	2,24	kertes mg-i	0,7	5	3,50	+1,26
11.	szántó	0,9	3,2	2,88	Má-fás legelő	0,9	6	5,40	+2,52
12.	gyep-rét	2,3	6	13,80	különleges turisztikai	2,3	3	6,90	-6,90
13.	gyep-legelő	6,6	6	39,60	Má-fás legelő	6,6	6	39,60	0,00
14.	gyep-legelő	8,6	6	51,60	Má-gyep legelő	8,6	6	51,60	0,00
15.	legelő, szántó	(0,15;0,25) 0,4	6;3,2	(0,90;0,80) 1,70	zöldterület közkert	0,4	6	2,4	+0,70
								∑:	+19,49

A tényleges állapothoz képest a terv kedvezőbb ökológiai állapotot hoz létre a biológiai aktivitás számítás szerint is.

2.2 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Az országos településtrendezési és építési követelményekről szóló, többször módosított 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet 9.§ értelmében a Helyi Építési Szabályzatban gondoskodni kell a közigazgatási területen a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes és összefüggő rendszer kialakításáról. Óbudavár zöldfelületi rendszerének szerkezeti kapcsolatait a településszerkezeti terv ábrázolja.
Óbudaváron a zöldfelületi rendszer elemei:
-Területfelhasználási egységek:
- erdőterület a településen található, a településszerkezeti terven jelölt (meglévő és tervezett) erdőterületek leírása bővebben a településszerkezeti leírás 3.2.2. fejezetében található
- mezőgazdasági területek (gyep, ültetvények, kertes mezőgazdasági terület) A településen található és a településszerkezeti terven jelölt – meglévő és tervezett- mezőgazdasági területek leírása bővebben a településszerkezeti leírás 3.2.3. fejezetében található
- zöldterület a településen található, a településszerkezeti terven jelölt – meglévő és tervezett – zöldterületek leírása bővebben a településszerkezeti leírás 3.2.1. fejezetében található
- különleges beépítésre nem szánt terület a temető részletesebb leírása a Településszerkezeti leírás 3.2.5. fejezetében található
Egyéb:
- vonalas szerkezeti elemek: fasorok, patakvölgy
- telken belüli zöldfelületek

A terv az Országos ökológiai Hálózat övezeteihez tartozó területek növényzetének megőrzésére, ökológiai állapotának fenntartására, az emberi hatások csökkentésére tartalmaz övezeti szabályozási előírásokat. A cél ezen területeken a biodiverzítás megőrzése. A zöldfelületi rendszer fontos elemei az erdők. A külterületi szabályozási terv ezért a kialakult állapothoz képest növeli az erdők területét és így a település belterületét három – keleti, déli és északi irányból – csaknem összefüggő erdőterületek védik. Ezt a védelmet és a zöldfelületi rendszert is erősítik a belterületi telkeken belül található fás részek.
A szerkezeti terven jelölt helyeken fasorok , erdősávok telepítendők amelyek szerves kiegészítő és összekötő elemei a zöldfelületi rendszernek.

2.2.1. Zöldfelületi rendszer eleminek fejlesztési javaslata

A településrendezési terv a kialakult állapothoz képest növeli az erdők területét, és javasolja nagyobb ökológiai értékű ültetvények – szőlő, gyümölcs- telepítését, a jelentősebb külterületi utak mellé pedig fasorok telepítésével javítja a tájképet, védi a termőterülete és gazdagítja az élővilágot.
A meglévő Mosóház környéki zöldterületen kívül változatlanul javasolja a Templom mögötti telekrészen egy újabb közkert létesítését és a Magyar Schönstatt Család fejlesztési szándékainak megfelelően a 257-258 hrsz-ú ingatlanokon is tartalmaz a terv egy közkert kialakítását.
Az egyes elemek konkrét fejlesztési javaslatai a településszerkezeti leírás 3. Területfelhasználás fejezetében megtalálhatók.

2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása

Óbudavár területén az üzemtervezett erdőterületekhez képest a terv 14 ha-al több erdőt javasol, elsősorban a már bozótosodásnak indult, befásodott területek erdőbe sorolásával illetve a tervezett elkerülő út mentén véderdősáv létesítésével. A Külterületen így már a közigazgatási terület 20 %-nak megfelelő értékre növekszik az erdő, és a javasolt fasorok, ültetvények, fás-legelők telepítésével a mainál is kedvezőbb környezeti, ökológiai állapotok alakulnak ki.

A belterületen a Mosóház körüli park - 8000m2- mellé a Templom mögött tervezet közkert -1000m2- illetve a Magyar Schönstatt Család által tervezett közkert -5000m2- jelentősen növeli a közhasználatú zöldterületek nagyságát. Ez az 1,4 ha nagyságú zöldterület Óbudavár lakosságát-60 fő – figyelembe véve 230.235 m2 zöldterületet jelent egy főre. Ha a kirándulásra is alkalmas erdőket (Vaskapu, Dobogó, Bád) a bennük lévő erdei sétautakkal Házaspárok útja , Linia is beszámoljuk akkor több mint 700 m2 zöldfelület jut egy lakosra ami több mint ideális.

2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

Az ökológiai szerep erősítésére vonatkozó javaslatok közül elsődleges a többször említett, a kialakult állapothoz képest az erdőterületek növelése, a főbb mezőgazdasági utak és területek mellett fasorok létesítése, az új fejlesztési terület mentén véderdősáv kialakítása és a fás-legelők felújítása.
A javaslatok a klímaváltozás szempontjából is alapvető fontosságúak, de ebből a szempontból legfontosabb a fás-legelő területek visszaállításának javaslata az egyszerű gyepfelületek helyett. A legfeljebb 30 %-ban nagyobb fákkal kialakított fás-legelőkön a gyepek lassabban száradnak ki és az állatok is védelmet találnak a perszelő nap elől s ugyanakkor a legelő élővilága is megújul.

3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Óbudavár község Veszprém megyében, a Balatonfüredi járásban helyezkedik el. A Balatontól 8 km-re, a festői Nivegy-völgy bejáratánál fekszik. GPS koordinátái: 46.93800, 17.69167. Megközelítését közúti szempontból a 7312. sz. Zánka - Nagyvázsonyi összekötőút biztosítja, melynek kezdőpontja délen a 7313. sz. ök útba, míg végszelvénye északon a 77. sz. másodrendű főútba csatlakozik. A település az összekötő út 7+130 – 7+720 km szelvényei között helyezkedik el, hossz-szelvényileg enyhén emelkedő nyomvonalat mutat, míg keresztszelvénye szűk burkolatszélességgel, szűk padkával rendelkezik, mely egyszerre folyókaként is működik a betonba rakott terméskő kialakítás végett.

A burkolatszélességet kétoldali oszlopsor „fogja össze”, mely egyben gátolja az esetleges szélesítési lehetőséget is. Járda nem található az út mellett.

A település térségben való elhelyezkedése közlekedéshálózati szempontból kisforgalmú, minimális átmenő forgalmat bonyolító útvonal. Környezetében lévő települések 4, illetve 5 számjegyű utakról közelíthetők csak meg, a települések elhelyezkedése ritka szerkezetű.
Az OTÉK 26. §-ában meghatározott közlekedési és közmű területekre vonatkozó előírásai nem érvényesülnek a településen. A közlekedési területek kialakítása szűk keresztszelvényt mutat attól függetlenül, hogy a közösségi közlekedés is csak az országos utat veszi igénybe.
A község közigazgatási területén belül a helyi gyűjtő utak szerepét is jelenleg az országos közút tölti be: K.V. B – B.V.C.

.

Óbudavár község feltárását biztosító 7312. sz. Zánka- Nagyvázsonyi összekötő út, szabályozási szélessége biztosította mindenütt a főpálya burkolat szélességének 6 m-re történő kiépítését, valamint egy-két hely kivételével lehetőséget biztosít egyoldali gyalogjárda kiépítésére.

A település egyutcás szerkezetet mutat, északi területén az országos útból jobb és bal irányba egy-egy kinyúló „közöcskével”

Bár a jelenlegi országos út nyomvonala kis forgalmú, ugyanakkor a jelen kor követelményeinek már nehezen tud eleget tenni.

Gyűjtő út:

A Balaton törvény térségi szerkezeti terve a települést elkerülő országos út nyomvonalát mutatja be, melynek kiépítése elősegíti az átmenő forgalom lebonyolítását nem terhelve a jelenlegi út környezetében élők lakó-komfortját, nyugalmát.

Külterületi jellegéből adódóan az 50-50 m széles biztonsági övezetét biztosítani kell.

A képviselő-testület jelenlegi felülvizsgálat során a meglévő belterület nyugati határán, a leendő turisztikai-idegenforgalmi terület és a település között a 017/26 hrsz-ú közlekedési terület kiegészítéseként tervez kialakítani **14 m** szabályozási szélességű gyűjtő utat a terület feltárásának biztosítására. A szélességi méret meghatározásánál figyelembe vettük a település kialakult léptékét biztosítva jövőbeni közlekedésbiztonságot is. Az országos közúthoz történő csatlakozásnál a 19,7 m széles terület meghatározás 36 m sugarú ív figyelembe vételével történt.
Meglévő gyűjtőút: 7312. sz. Zánka- Nagyvázsonyi összekötő út (Fő út) (K.V.B – B.V.C.) Tervezett gyűjtőút: 017/26 hrsz-ú közlekedési terület és nyugati irányú kiegészítése, mely 14,0 m szabályozási szélességű útként folytatódik a 19 és 201 hrsz-ú ingatlan részbeni felhasználásával, így kerül bekötésre a meglévő országos útba, mivel a mostani csatlakozásban építmények végett a biztonságos kétirányú forgalom nem alakítható ki (B.V.C).

Kiszolgáló út:

A település északi oldalán a 7312. sz. Zánka- Nagyvázsonyi összekötő útból kiágazik a 19 és 33 hrsz-ú közlekedési terület, melyek jelenlegi szélessége ingatlanhatárok között nem elégíti ki a kétirányú biztonságos közlekedést.
A jelenlegi kiszolgáló utak mindegyike földút (kétnyomsávos).
A 33 hrsz-ú közút jelenlegi átlagos 3,5 m-es szélességét épületek időközbeni építésével nem lehet kármentesen szélesíteni, így ahhoz közlekedésszakági szempontból nem nyúltunk, viszont alapvető követelmény, hogy egy esetleges szilárd burkolat tervezésekor a szabályozási szélességet növelni kell, mert jelenlegi szabályozási szélessége (ingatlanhatárok közötti szélessége) nem elégíti ki az előírásokat.
Meglévő kiszolgáló út: B.VI.C.

Megszűnő kiszolgálóút a Fő út 3-5 és 7 házszám közötti útterület, mely a 19 hrsz egy része. A megszűnő útterület beolvasztásra kerül a lakóingatlanok területébe. A megszűnő útterületen a 3-5 házszámú ingatlan kapubejárója található, mely területhez csatolva a jelenlegi közlekedési területet továbbra is biztosítja az ingatlan megközelíthetőségét. A 21 és 18/2 hrsz-ú ingatlanok az új gyűjtőútról megközelíthetők lesznek.

Kerékpáros közlekedés:

A település jelenleg nem rendelkezik meglévő kerékpárúttal. A meglévő, más gépjárművek által is használt burkolatokat tudják a kerékpárosok igénybe venni.

A hatályos településfejlesztési koncepció egyik pontja említi a gyalogos és kerékpáros közlekedés fejlesztését: „Célszerű lehet a meglévő úthálózat felülvizsgálatának, további gyalogos és kerékpáros útvonalakat kijelölni, azok mentén indokolt esetben megállóhelyeket, kilátókat, pihenőhelyeket létesíteni, a vállalkozások számára megjelenési lehetőségeket biztosítani."

Térségi jelentőségű kerékpáros nyomvonal:

A Balaton törvény térségi szerkezeti terve Óbudavár közigazgatási területén jelöl kerékpárutat.

A kerékpárút céljára kialakítható területek felülvizsgálatát követően térségi jelentőségű kerékpárutat a terv részben a meglévő országos közút és a tervezett 14,0 m szabályozási szélességű gyűjtőút mellett jelöl. A kerékpárút B hálózati szerep és v_t>40 km/h figyelembevételével került ábrázolásra, ahol Hsz=2,50 m lakott területen belül, míg Hsz=2,25 m lakott területen kívül (lásd mintakeresztszelvényt).

Tervezett kerékpárút: K.VII. – B.VII.

Új kerékpározásra kijelölt nyomvonalként került feltüntetésre az un. „Panoráma körút" Óbudavár közigazgatási területén áthaladó része, mely a település belterületétől északra a szőlőhegyen keresztül vezet rácsatlakozva a Mencshely felé vezető 7312 számú közlekedési útra.

Tervezett kerékpározásra kijelölt útfelületként került jelölésre a 33 hrsz-ú közlekedési terület és folytatása, mely egyben a Házaspárok útja nevet is viseli, míg külterületen a 032 hrsz-ú út jelenleg is kerékpározásra kijelölt útfelületként működik.

Gyalogos közlekedés:

A település jelenleg nem rendelkezik meglévő járdával, gyalogúttal. A lakók a 2014 év folyamán felújított országos út mellett kiépített járható padkát, folyókát felhasználva közlekednek.

Az összekötőút forgalmának kapacitását növelné, ha a gyalogos forgalom még rövid szakaszon sem a burkolt főpályát lenne kénytelen igénybe venni, főleg esős időszakban. Az országos út mellett biztosítani kell minimum az egyoldali járdát 1,5 m szélességben a biztonsági oldaltávolságok betartásával. Felülvizsgálat során az út szelvényezés szerinti bal oldalán kiépíthető a település kb. 80 %-án. helyhiány végett a Közutak tervezése c. Útügyi Műszaki Előírás szerinti 2,0 m-es burkolatszélesség (1,5 m+0,5 m biztonsági szélesség), itt felmentéssel lehet a meglévő területet burkolni (lásd mintakeresztszelvényt).

A tervezett gyűjtőút mellé egyoldali járda került betervezésre kerítésfaltól 2,0 m-es burkolatszélességgel kapcsolódva az erdei kialakított gyalogos sétaútvonalhoz, erre rávezetve a gyalogosokat. (lásd mintakeresztszelvényt).

A gyalogjárdák hiánya sajnos a település lakóútjaira is jellemző.

Parkolás:

Jelenleg a parkolás belterületen a Fő utca mentén lehetséges a változó szélességű közterület adta kereteken belül kijelölt parkoló nélkül. A Szent-Márton ház előtti parkoló a Fő utca felől nyitott, de a gépkocsik (max. 3 db) már nem közterületen állnak. A gépkocsik tárolása a családi házas beépítésnél általában saját területen biztosított, ill. a telken belül kell megoldani.

Tervezett parkoló a Magyar Schönstatt Család területével szemben a tervezett falusias lakóterület és a közút közötti szakaszon max. 5. gépkocsi számára lehetséges.

A tervezett szolgáltatásokhoz szükséges parkolóhelyeket ingatlanon belül kell biztosítani.

Közforgalmú közlekedés

A településen helyi járatú autóbusz közlekedés nincs, a helyi igényeket is a távolsági autóbuszok elégítik ki. Jelenleg az országos út nyomvonalán haladnak a buszok. Megállóhely-pár egy helyen található a lakott területen belül a templom vonalában. Buszmegálló-pár külterületen az országos közút 8 km szelvény magasságában, a 030 és 049 hrsz-ú úttalálkozás, keresztezés előtt, a falú irányában van.

A településszerkezeti tervben a menetrendszerinti autóbusz közlekedés számára nem terveztünk újabb létesítményeket, nagyobb felületeket, mivel a sűrű közvetlen autóbusz közlekedéssel a munkába és iskolába járáshoz igazodva, a közvetlen kapcsolat megoldott a környező településekkel.

Kötöttpályás közlekedés

Óbudavár községet a 20. sz. Székesfehérvár-Tapolca vasútvonal kapcsolja be Budapesten keresztül az országos vasúthálózatba. A vasútvonal „A" kategóriájú, normál nyomtávú, egyvágányú országos vasútvonal.

A községnek nincs közvetlen kapcsolata a vasúttal, közigazgatási területét vasútvonal nem érinti.

Vizi közlekedés

A településen belül, de a közelében sincs jelentősebb tó vagy vízfolyás, mely vízi közlekedésre alkalmas lenne.

Légi közlekedés

Jelenleg nincs reptér és távlatban sem indokolt.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

Óbudavár községre 2005-ben készült legutóbb szerkezeti, és szabályozási terv, melynek módosítása jelen tervben most van folyamatban. A közmű vizsgálati és program munkarészünkben már ismertettük a település közműellátásával kapcsolatos meglévő, üzemelő hálózatokat.

A település közműrendszereiben az elfogadott szerkezeti és szabályozási terv elfogadása óta nem történt jelentős változás. A településen az eddig kiépült közművek nagy része közüzemi formában üzemel, így a vezetékes víz, földgáz-, és villamosenergia-ellátás hálózatai, továbbá a hírközlés valamennyi vételi lehetősége is rendelkezésre áll.

A csapadékvíz-elvezetés egységes rendszere sem került megvalósításra, holott a Fő utca útrekonstrukciója a szerkezeti és szabályozási terv készítése időszakában közben megtörtént. A

községben a csapadék-vízelvezetés továbbra is azon feladatok közé tartozik, melyet a burkolt utak kiépítésével egy időben, illetve a meglévő, burkolt utak mentén, ahol nem került megvalósításra, meg kell oldani.

A befogadó rendszert megfelelően kell karbantartani, illetve a nem megfelelő kapacitású szakaszokat – átereszeket - korszerűsíteni célszerű.

A településen továbbra is kérdőjelesen megoldásra váró feladat a szennyvízcsatornázás, mivel a közüzemi szennyvízcsatorna-hálózat továbbra sem épült meg annak ellenére, hogy a szennyvízcsatornázás vízjogi létesítési engedélyezési terve elkészült, pályáztatása is megtörtént, de beruházási finanszírozás hiánya miatt a szennyvízelvezetés nem kerülhetett megoldásra. Ennek oka, hogy Óbudavár lakosainak száma nem érte el a szennyvízcsatornázás megvalósíthatósági gazdasági küszöbét, ezért más környezetvédelmi szempontból megfelelő megoldás került előtérbe.

Balatoni Fejlesztési Tanács szennyvíztisztítási pályázatot írt ki nem csatornázott települések szennyvízelhelyezésre és kezelésére.

Óbudavár település önkormányzata a Balatoni Fejlesztési Tanács által kiírt szennyvíztisztítási pályázat nyerteseként a keletkező kommunális szennyvizeinek ártalommentes tisztítását és elhelyezését, egyedi kompakt biológiai kistisztítók telkenkénti telepítésével próbálta megoldani, illetve részen meg is oldotta.

Az eddig kiépült közműrendszerek kiépítettsége lehetőséget biztosít a település beépítés-fejlesztéseinek biztosítására. Nagyon fontos a lakosság számára, hogy a kényelmet és komfortot adó közművek rendelkezésre álljanak, mint a városokban. A tapasztalatok szerint ezek a szolgáltatások nagymértékben hozzájárulnak a népesség megtartásához, illetve új lakosok betelepüléséhez.
A közlekedési és a közmű infrastruktura megfelelő fejlesztése beindíthatja Óbudavár beépítésfejlesztéseinek lehetőségeit, különösen ha megvalósulhat az alapközműnek számító - a már megkezdődött - szennyvízelhelyezés környezetvédelem szempontjainak megfelelő megoldása.

A településen jelen beépítés-fejlesztési célok lakó-, üdülő-, és turisztikai fejlesztések felé irányulnak.

A közműfejlesztés alapjának tekinthető, hogy az új beépítésre kijelölt területeken szabványnak megfelelően kell megépíteni a közműhálózatokat.

- Az utak megfelelő, szabványos kialakításával és a már említett szabványos közmű elrendezéssel az utcákban zöldsávot kell kialakítani, ahol fák és bokrok ültethetők.

Közmű csak megfelelő védőtávolsággal helyezhető el a fasorok mellett.

- A rendezési terv időtávjában a településképi és esztétikai megjelenítésre kell törekedni, a minőségi szolgáltatások irányába kell továbbfejleszteni a hálózatokat.

A következőkben szakáganként ismertetjük a közműfejlesztés javaslatát.

4.1 VÍZELLÁTÁS

Óbudavár községben a jelenlegi igényeknek megfelelő vízellátó hálózat üzemel. A községi törpe vízmű jelentős a jelenlegi kapacitásoknak megfelelő vízbázissal rendelkezik. A település vízellátását a Bakonykarszt Zrt. biztosítja.
A kistérségi regionális vízmű vízbázisát, Szentantalfa község közigazgatási területének északi részén telepített kutak jelentik. A kistérségi vízmű kútjai biztosítják Balatoncsicsó, Óbudavár, Szentantalfa, Szentjakabfa Mencshely, Dörgicse és Tagyon községek ivóvíz ellátását.

A kistérségi regionális vízmű tározói:

Balatoncsicsó 50 m^3-es magaslati tároló medence:

- A medence rendeletetése az alsó övezete vízellátásának biztosítása, a tartalékvíz tárolása, a szivattyúk termelése és a fogyasztás közti eltérés kiegyenlítése.
  A medence egy 4,60 m belső átmérőjű kör alaprajzú, 3,40 m belmagasságú, vasbeton szerkezetű építmény.
  Túlfolyószintje: 267,40 m Bf.
  Fenékszintje: 264,40 m Bf.
  A vízoszlop magassága: 3,00 m.

Mencshely 100 m^3-es medence:

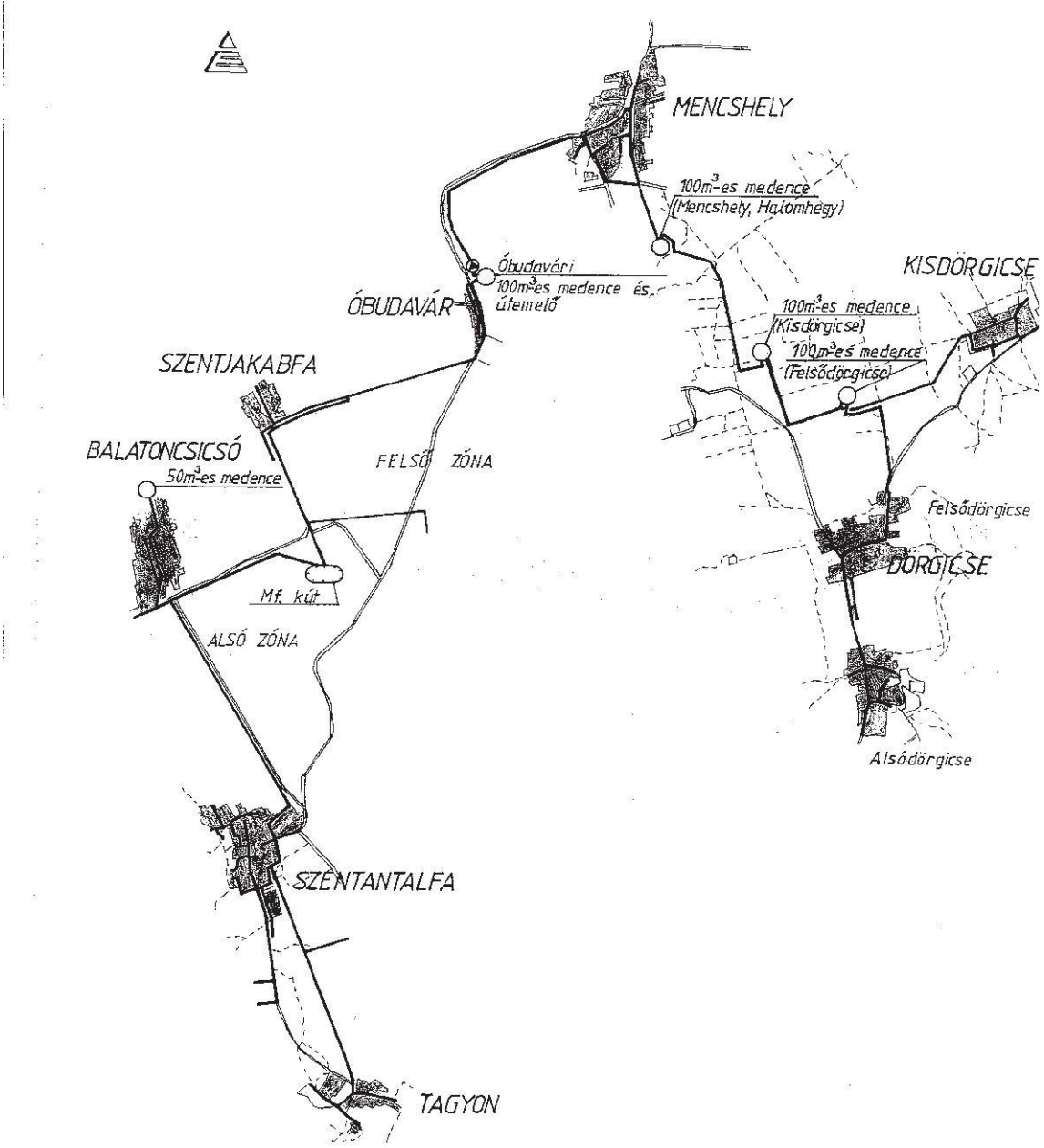
- Mencshely község vízellátását biztosítja, mint ellennyomó rendszerű medence, valamint távlatban Dörgicse község vízellátását is szolgálja.
  A medence egy 5,60 m belső átmérőjű kör alaprajzú, 4,40 m belmagasságú, vasbeton szerkezetű építmény.
  Túlfolyószintje: 382,06 m Bf.
  Fenékszintje: 378,00 m Bf.

Óbudavár 100 m^3-es tároló medence:

- A felső övezet vízellátását biztosítja, mint ellennyomó rendszerű medence, továbbá Mencshely község vízellátását szolgálja ki, mint szívóoldali medence.
  A medence egy 5,60 m belső átmérőjű kör alaprajzú, 4,40 m belmagasságú, vasbeton szerkezetű építmény.
  Túlfolyószintje: 297,90 m Bf.
  Fenékszintje: 293,90 m Bf.
  A vízoszlop magassága: 4,00 m.

A kistérségi vízmű kutjainak vízadó képessége és a tározókapacitások a községek vízfogyasztásához (110-110 m3/d) képest jelentős többletkapacitással rendelkeziknek (2360 m^3/d).

A települések érvényben lévő TRT-vek beépítés-fejlesztései alapján a várható többlet vízigényeket (55 -60 m3/d) az előzőek alapján a vízmű biztosítani tudja.



BALATONCSICSÓ KISTÉRSÉGI VÍZMŰ

ÁTNÉZETES HELYSZÍNRAJZ

M 1:25 000

Óbudavár vízellátása

A kistérségi vízmű vezetéke Szentjakabfa felől érkezik a 015 hrsz.-ú út mentén Óbuda Fő utcájához. A DN 100 mm-es vízvezeték Fő utcán halad tovább, a település északi részén épült 100 m3-es tározóig, melynek adatai a kistérségi vízműnél került ismertetésre.
Vízigények:
Óbudaváron a napi átlagos vízigény: 5,0 m3/d
A napi csúcs vízigény: 10,0 m3/d
Várható többlet vízigény: 15,0 m3/d
Várható napi távlati vízigény: 20,0 m3/d
Távlati napi csúcs vízigény: 40,0 m3/d

Óbudavár meglévő vízellátó hálózata a jelenlegi és várható többlet kommunális-, tűzi-vízigényeket biztosítani tudja.

A település várható beépítés-fejlesztéseinek többlet vízigényei miatt alaphálózati rendszer és vízbázis-növelés nem szükséges. A Fő utca útrekonstrukció és a földalatti tűzcsapok cseréje földfeletti tűzcsapokra megtörtént.

Elosztó-hálózatot a beépítés-fejlesztések új közterületein kell létesíteni. Új közterület a 017/26 hrsz.-ú út mentén kerül kialakításra a Ki területfelhasználási terület feltárására, ahová DN 100 mm-es KPE vezeték kiépítése szükséges a vízellátás biztosítására.

4.2 CSATORNÁZÁS

Óbudavár településen a csatornázása elválasztott rendszerben valósulhatna meg.

A szennyvízcsatorna-hálózat nem épült ki a településen.

Óbudavár település önkormányzata a Balatoni Fejlesztési Tanács által kiírt szennyvíztisztítási pályázat nyerteseként a keletkező kommunális szennyvizeinek ártalommentes tisztítását és elhelyezését, egyedi kompakt biológiai kistisztítók telkenkénti telepítésével próbálja megoldani, illetve részben megoldotta.

A csapadékvíz-elvezetés rendszere jelenleg általában nyíltárkos, folyókás rendszerű, vagy nincs.

4.2.1.SZENNYVÍZCSATORNÁZÁS

Óbudavár szennyvíz csatornázására a közműprogramban ismertetettek nagyrészt most is érvényesek, - melyet fontossága miatt megismétlünk, - de a várható beépítés fejlesztések további megoldásokat igényelnek. A községben az infrastrukturális fejlesztések közül a szennyvízcsatornázás helyett, mint azt már az előzőekben is jeleztük egyedi kompakt biológiai kistisztítók telkenkénti elhelyezésével szeretné megoldani, és részben már **17 ingatlannál** már meg is oldotta a községben.
A kiépült ingatlanonkénti biológiai kistisztítók üzemelésének ellenőrzésére kiépült Óbudaváron a vizsgált terület felszín alatti monitoring rendszere, melynek vízjogi dokumentációját PRAXIS Építőipari Mérnökiroda Kft 2011 évben készített.
A vizsgált területrész - beleértve Óbudavár települést is - a felszín alatti vizek szennyeződés-érzékenységét tekintve az „***Érzékeny***” (2a. kategória) és a „***Fokozottan érzékeny***” (1b. kategória), a felszín alatti vizek minőségének védelme szempontjából pedig „***Kiemelten érzékeny***” kategóriába

tartozik, a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet és a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet figyelembe vételével.
A településen letelepített szennyvíz kistisztító berendezések felszín alatti vizek minőségére gyakorolt hatásainak ellenőrzésére 4 db mintavételi hely (monitoring pont) került kijelölésre a település belterületi részén, részint a TSZP ajánlása, részint szakmai megfontolások alapján. A kijelölt mintavételi pontok a Fő utca 8. (hrsz.: 36.), a Fő utca 13. (hrsz.: 15.) és fő utca 36. (hrsz.: 50.) szám alatti már meglévő ásott kutak, valamint a „Mosó-kút" forrása (hrsz.: 49/2 és 83/1).
A Fő utca 13. és 36. szám alatti ásott kutak magántulajdonú ingatlanok udvarán találhatók, míg a Fő utca 8. és a forrás önkormányzati tulajdonú területen helyezkedik el.

A településen, mint ahogy ismertettük 17 ingatlan rendelkezik egyedi kompakt biológiai kistisztító berendezéssel. A családi házas övezetben a többi ingatlan szennyvize zárt illetve szivárogtató jellegű szennyvíztárolóba kerül elhelyezésre, melyek vízzárósága többnyire nem biztosított. A szennyvíz egy része közvetlenül a talajba szivároghat.
Óbudavár a 240/2000 (XII.23.) Korm. Rendelet szerint a Balaton érzékeny vízgyűjtő területén helyezkedik el. Ennek megfelelően csak a szennyvízcsatornázás, vagy annak megfelelő szennyvízkezelési megoldás jöhet szóba a község szennyvízkezelésére.

A településen a várható szennyvízmennyiségek a vízfogyasztások alapján a következő:
Lakóingatlanok: 5,0 – 6,0 m3/d
Schönstatt család telephelye: 5,0 – 10,0 m3/d
Lakóterület fejlesztés: 5,0 – 4,0 m3/d
Különleges idegenforgalmi, turisztikai terület: 5,0 -10 m3/d
Napi átlagos vízmennyiség: 20,0 – 30,0 m3/d

A község önkormányzata a Balatoni Fejlesztési Tanács által kiírt szennyvíztisztítási pályázat nyerteseként a keletkező kommunális szennyvizeinek ártalommentes tisztítását és elhelyezését, **hatóságilag elfogadott egyedi kompakt biológiai kistisztítók** telkenkénti telepítésével oldotta meg a jelzett 17+1 ingatlannál. Ez maga után vonja, hogy a további beépítés-fejlesztéseknél is lehet a telkenkénti **egyedi kompakt biológiai kistisztítók alkalmazása, engedélyezése.** A település 17+1 egyedi kompakt biológiai kistisztítók üzemeltetését Nivegy–völgyi szennyvíztársulás végzi. Az egyeztetés szerint a kistisztítók az előírt vízminőségi feltételeknek megfelelő szennyvizet bocsájtanak ki befogadó szivárogtató rendszerbe.
A nagyfogyasztónak számító Magyar Schönstatt Család a Családok a Családokért Egyesület – Kistelek u. 2. és a Fő utca 28 szám alatti turisztikai központjai **egyedi kompakt biológiai kistisztítók alkalmazása helyett a szennyvízcsatornázást helyezi előtérbe, melyre megbízásúk alapján a PANNON HYDRO Bt. elkészítette Óbudavár Mencshely közötti szennyvíz-nyomóvezeték tervét.**

A szennyvíz-nyomóvezeték terve alapján a Magyar Schönstatt Család a Családok a Családokért Egyesület turisztikai központja és telephelyén keletkező szennyvizeket átemelők és nyomóvezetékek segítségével a Mencshelyi szennyvízcsatorna hálózatba, majd azon keresztül a szennyvíztisztító-telepre. kerülne átvezetésre a keletkező szennyvíz.
Ezt a megoldást Óbudavár település összes tisztítatlan szennyvízének elszállítására is ki kell terjeszteni.

Óbudavár javasolt szennyvízelvezetési megoldását PANNON HYDRO Bt. által készített Óbudavár Mencshely közötti szennyvíz-nyomóvezeték terve alapján a KV – 1. számú rajzon adtuk meg, kiegészítve a Ki turisztikai területfelhasználási terület szennyvízelvezetésével.

4.2.2 CSAPADÉK-VÍZELVEZETÉS

Óbudavár területén nem alakult ki élő vízfolyás. a csapadékvíz a széles völgyfenéken folyik a közút felé. A vízgyűjtőterület észak keleti részén összegyülekező csapadékvizek az Egervíz patakot Vigántpetend község illetve a Vázsonyi Séd patakot Nagyvázsony területén éri el. A déli vízgyűjtőterület Óbudavár felől összegyülekező csapadékvizek az Almás-kúti patak két ága felé gravitál.
Óbudavár településen az összegyülekező csapadék vizeket, mint már említettük általában az utak mentén kialakított nyílt árokhálózattal vezetik el. Az árokhálózat burkolt illetve földmedrű. Mindkét típusnál a karbantartás hiányosságai tapasztalhatók.

1. kép

2-3. kép

4-5. kép

A csapadék-vízelvezetés szempontjából elsődlegesnek tartjuk továbbra is a jelenlegi árokrendszer vízszállító-kapacitásának szinten-tartását, és ahol szükséges növelését, melyet csak megfelelő karbantartással, és a csőátereszeknél, a megfelelő átmérő kialakításával lehet eszközölni.

A Fő utca útrekonstrukciója a szerkezeti és szabályozási terv készítése időszakában közben megtörtént. A Fő út felső szakaszának korszerűsítése során az árokhálózatot mindkét oldalon burkolattal látták el nem teljes hosszban /1-es, 2-es képek/, és új csőáteresz került átvezetésre a páratlan oldal felől a Kistelek utcánál. A csőáteresz nagy záporok során hordalékkal tömődik el /3-as kép/, hordalékfogó hiányában.
A Kistelek utcai áteresz után az út mentén az árok helyett helyesen rakott kő folyóka került kiépítésre. A folyóka szelvénye több helyen nem tudja elszállítani a záporok csapadékvízét, és az ingatlanokra folyik. A lakosság alkalmi földgáttal védekezik a vízbetörés ellen 4-es kép. A folyókarendszer és az út csapadékvíz-elvezetése felülvizsgálatra szorul, az elöntések megakadályozására megoldást kell találni.
A burkolt úthálózat építése csak vízelvezetéssel együtt engedélyezhető, illetve építhető.

Az új beépítéseknél – de a régi beépítéseknél is alkalmazható - az ingatlanokon épült házak tetőfelületén összegyülekező csapadékvizeket csapadék-víztározókban javasoljuk felfogni, és annak vízét locsolásra felhasználni.

A településre külön szakági tervként javasoljuk a település egységes vízrendezési tervét elkészítetni.

4.3 GÁZELLÁTÁS

Óbudaváron a gázellátás szintén teljes mértékben kiépült. A gázhálózat üzemeltetője az EON-KÖGÁZ ZRt.
A földgáz nagyközép-nyomású vezetéken érkezik a községi gáz-nyomásszabályozóhoz. A nyomásszabályozó szabványos védőtávolsággal került kialakításra.

A nyomásszabályozótól kiinduló középnyomású hálózat ágvezetékes rendszerű. A fővezeték D 63 mm-es KPE, mely a Fő utcában halad végig a település határig. A fővezetékről végpont előtt ágazik le a 24/3 hrsz.-ú utca szintén D 63 mm-es KPE vezetéke.

A nyomásszabályozótól kiépült középnyomású hálózat teljes gázellátást biztosít a településnek, mely a várható többlet gázigényeket is biztosítani tudja.
A várható többlet becsült gázigény:
Lakóterület fejlesztés: 10,0 gnm3/h
Különleges idegenforgalmi, turisztikai terület: 10,0 gnm3/h

Gázhálózatot a beépítés-fejlesztések új közterületein kell létesíteni. Új közterület a 017/26 hrsz.-ú út mentén kerül kialakításra a Ki területfelhasználási terület feltárására, ahová D 63 mm-es KPE középnyomású vezeték kiépítése szükséges.
Óbudavár meglévő és javasolt középnyomású gázhálózatát a KE – 2. számú rajzon adtuk meg.

4.4 VILLAMOS ENERGIAELLÁTÁS
Óbudavár északi külterületi részén 120 kV-os nagyfeszültségű légvezetékes hálózat húzódik, melynek védőövezete 18,0 – 18,0 m.

A községben a villamosenergia-ellátás 100%-osnak tekinthető, még a külterületei ingatlanok is szinte teljes ellátásban részesülnek.
A településen mind a kisfeszültségű, mind a középfeszültségű hálózat általában légvezetékes formában üzemel.
A középfeszültségű gerinchálózat („Veszprém – Aszófő") 3 x 95 mm^2 AASC keresztmetszetű. A leágazó szabadvezetékek általában 50 mm^2 keresztmetszetű szabadvezetékek, amelyek a követelményeket kielégítik. A 20 kV-os középfeszültségű szabadvezetékes hálózat védőtávolsága a szélső vezetékek vetületétől számított 5,0 – 5,0 m.
A tartószerkezetek részben szabványos áttört gerincű vasbeton oszlopok, részben szabványos faoszlopok, kivéve a sarokfeszítőket, amelyek rácsos acéloszlopok. A község területén a következő időszakban törekedni kell a szabadvezetékeknek folyamatosan földkábelbe helyezésére. A jelenleg még többségében sugaras hálózatot íves-hurkolt hálózattá kell kialakítani.
Óbudavár község és közvetlen környezetének villamos teljesítményét jelenleg 3 db 20/0,4 kV-os transzformátor állomás biztosítja, mintegy 0,3 MVA kapacitással.
A transzformátor állomások természetesen nemcsak a lakossági, hanem a község ipari és mezőgazdasági üzemeinek valamint az üdülőterületek fogyasztását is biztosítják.
A transzformátor állomások oszlopállomások. A transzformátor állomások közül kettő betonoszlopos, OTR állomás, amelyek megfelelő állapotúak, míg egy faoszlopos állomás, amely mindenképpen rekonstrukcióra szorul.

MŰSZAKI ADATOK				
Megnevezés	**Ny. szám:**	**Típus:**	**Tulajdonos:**	**Lekötött teljesítmény:**
Község	65/1-1	OTR 20/250	E-ON	100 kVA
Irtás-dülő	65/1-2	FOTR 20/125	E-ON	40 kVA
Bád	65/1-3	OTR 20/250	E-ON	160 kVA

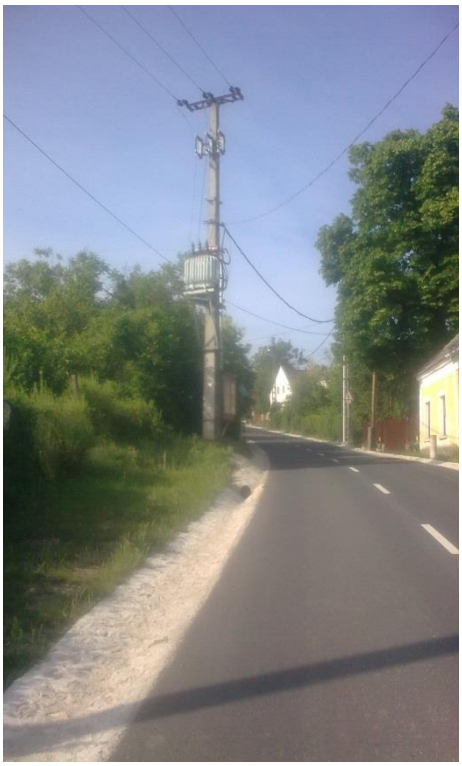
A meglévő OTR állomások közül a várható beépítés-fejlesztés esetén az u.n. „Községi" transzformátor állomás bővítésével lehet számolni.

A transzformátor állomásoktól a fogyasztók felé kisfeszültségű légvezetékes hálózatok épültek ki. A település kisfeszültségű hálózata alapvetően szabadvezetékes. A szabadvezetékek részben csupasz részben szigetelt kivitelűek. A csupasz szabadvezetékek hagyományos kereszttartós kivitelűek. A szigetelt szabadvezetékek kötegeltek. A földkábeles hálózatok csak a házi csatlakozó vezetékekre korlátozódnak, de ezen hálózatok között is csak a kisebbik hányadot jelentik. Alkalmazásuk az újabb építésű lakó- és gazdasági épületeknél jellemző.
A tartószerkezetek vegyesen vasbeton és faoszlopok. A régebbi telepítésű faoszlopok állapota már nem megfelelőek, rekonstrukcióra szorulnak. A vasbeton oszlopok között is vannak túlterheltek, amelyek cserélendők.
A vezetékek keresztmetszetek valamennyi transzformátor körzetben a gerinchálózatok esetében 50 és 95 mm^2, amely a település területén megfelelő.
Az újonnan kialakuló fejlesztési területeken földkábeles kialakítású kisfeszültségű hálózat ki-építése javasolható.

A község közvilágítás szempontjából a főút ME4, míg az egyéb belterületi utcák ME6 osztályúak. A közvilágítási berendezések a kisfeszültségű szabadvezeték hálózatra ültetett lámpakarokból és lámpatestekből állnak.
A községben, a közelmúltban a közvilágítási rendszert teljesen felújították. Az alkalmazott lámpatestek kompakt fénycsövesek és nátriumgőz – lámpásak.
A fénypontok sűrűsége nem mindenhol megfelelő, kettő-három van egy lámpatest, ami nem megfelelő minőségű közvilágítást tesz lehetővé.
A közvilágítás vezérlése alkonykapcsolóval történik, amely az esetben elfogadható. Az alkalmazott 25 mm^2 keresztmetszetű vezetékek az adott hosszúságok figyelembe vételével megfelelőek.
A várható többlet becsült villamosenergia-igény:
Lakóterület fejlesztés: 55,0 kW
Különleges idegenforgalmi, turisztikai terület: 30,0 - 50,0 kW

Az új hálózatok földkábeles, kandeláberes hálózat legyen, nátrium lámpás vagy kompakt fénycsöves lámpatestekkel.

A településen a beépítés fejlesztéshez - lakóterület és Ki területfelhasználási terület - az u.n. „Községi" transzformátor állomás bővítésével lehet számolni, mely szerint a jelenlegi 20/250 kVA teljesítményű transzformátort 20/400 kVA-esre lehet felbővíteni.



A lakóterületek és Ki területfelhasználási terület feltárására létesítésre kerülő új közterületen a 017/26 hrsz.-ú út mentén kerülhet kialakításra a kisfeszültségű földkábeles hálózatfejlesztés.
Óbudavár meglévő középfeszültségű villamos-energia hálózatát a KE – 2. számú rajzon ábrázoltuk.

4.5 HÍRKÖZLÉS

Óbudavár telefonhálózata az elmúlt években jelentős fejlesztésen ment keresztül.
A telefonhálózat az úthálózat mentén az egész községben kiépült, általában légvezetékes formában.
A település 87-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A meglevő hálózat továbbépítése műszaki hátteret biztosít az új beépítési területek vezetékes távközlési ellátására.
A település Mencshely községgel alkot egységes helyi hálózatot. A telefonközpont gyűrűs optikai kábeles rendszerben kapcsolódik a tapolcai főközponthoz.
Az RSU és a nagyelosztó szekrény közötti összekötést nagykeresztmetszetű törzskábel 400 érpárral biztosítja. A település teljes területén földkábeles hálózat került elhelyezésre, az ingatlanok ellátására 2 érpáras kábelek /Qv1*4/ lettek kiépítve.
Óbudaváron a T-COM Rt.-nek, mint a vezetékes távközlési hálózat tulajdonosának és üzemeltetőjének jelenleg mintegy 20 – 25 magán és közületi előfizetője van. akik analóg fővonali, ISDN, ADSL, adatvonali szolgáltatást vesznek igénybe. Vezetékes hírközlési létesítmények elhelyezhetőségére vonatkozóan:
A lakóterületeken kialakuló utcákban mindkét oldalon a járda területe biztosított a hírközlési alépítmény elhelyezésére.

A vezetékes hálózat elhelyezése a szabályozási előírásokban rögzítetten történhet, amely előírja, hogy tervezett új távközlési hálózatot a tervezési területen belül földkábelbe, vagy légvezetékes formában javasolt kivitelezni.
A távközlési ellátottságot a településen és térségében is, lényegesen növelheti a mobiltelefonok használata. Ennek szabad kereskedelmi forgalma és műszaki területi korlátja nincs, így igényhez igazodóan korlátlanul használható.
Óbudaváron valamennyi vezeték nélküli táv- és hírközlési szolgáltató (T-Mobile, TELENOR, Vodafone) megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.
A település közigazgatási területén vezeték nélküli – rádiótelefon - létesítményénél a 37/2007 (XII. 13) rendelet előírásait kell figyelembe venni.
A vezetékes és vezeték nélküli hírközlési létesítmények és hálózatok elhelyezési lehetőségét illetően rögzítendő:
Az új tervezési területeken látványjavítása érdekében a telkenként elhelyezendő egyéni antennák helyett a műsorvételt kedvezőbben lehet vételezni kábelhálózat segítségével.

4.6 ALTERNATÍV ENERGIÁK

A községben a szennyvízelhelyezés megoldásával teljes közműellátással fog rendelkezni a település. Ezzel megnyílik a lehetőség a közművesítés, főleg az energiafelhasználás minőségi fejlesztésére is, mely a geotermikus a szél és napenergia felhasználás további lehetőségeiben kell keresni.
Óbudavár területi fekvését tekintve a napenergia-felhasználás kerülhet leginkább előtérben. Az új lakó és turisztikai beépítés fejlesztési területeknél a solár energiafelhasználás javasolható.

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK- KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

5.1. A környezeti értékelés kidolgozási folyamatának ismertetése

5.1.1. Előzmények

Óbudavár község Önkormányzata 2014. novemberében kötött szerződést a TÁJTERV MŰHELY Kft.-vel a település 2005-ben készült településrendezési tervének teljes körű felülvizsgálatára. A településrendezési eszközök tájrendezési, környezetvédelmi, külterület szabályozási munkarészeit is a TÁJTERV MŰHELY Kft. készíti.

A tervezés Óbudavár teljes közigazgatási területét érinti, ezért az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) kormányrendelet 1.§ (2) bekezdése értelmében a településrendezési terv részeként környezeti vizsgálat készítése kötelező.

A környezeti értékelés tematikája az említett rendeletben rögzített tematika tartalmi követelményei szerint került kidolgozásra Óbudavár léptékének, adottságainak és a fejlesztési szándékoknak megfelelő részletezettségben.

Az előzetesen összeállított tematikát a tervező véleményezésre megküldte a Közép- dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőségnek. A Felügyelőség 2015. február 16-án kelt, 28/2015 ügyszámú válaszlevelében kiemelte, hogy: „ Az összeállított tematikát egyebekben alkalmasnak tartom arra, hogy az alapján kidolgozásra kerüljön a környezeti értékelést tartalmazó fejezet, figyelembe véve a rendelet 4. számú melléklete által meghatározott általános tartalmi követelményeket.”

A tematika a 4. számú melléklet alapján tartalmazza az előzmények ismertetését, a tervezési folyamat más részeihez való kapcsolódást, a felhasznált adatokat, a környezetvédelemért felelős szervek véleményének figyelembevételét.

Ismerteti a Megalapozó Vizsgálat, Helyzetértékelés főbb tartalmát, megállapításait, a terv céljait, a környezeti értékelés készítése szempontjából fontos részeket.

Elemzi a környezetvédelmi célok és szempontok tervben való megjelenését és a terv által várható hatásokat.

Kitér a megvalósítás során a környezeti követelményekre, értékeli a terv következtében az emberek életminőségében bekövetkező változásokat.

A terv megvalósítása során esetleg fellépő káros hatások elkerülésére, csökkentésére vonatkozó intézkedések, javaslatok is elemzésre kerülnek.

5.1.2. A tervezési folyamat más részeihez való kapcsolódás

A környezeti értékelés szervesen kapcsolódik a tervezési folyamatba.

A településrendezési eszközök készítését megelőzte a településfejlesztési koncepció elkészítése, amelyhez a 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet szerint el kellett készíteni a Megalapozó Vizsgálatokat. Így a tervezők már a koncepció alkotás időszakában megfelelő ismeretekkel rendelkeztek a környezet értékeiről, állapotáról és ezek az ismeretek alapvetően meghatározták gondolkodásukat.

A településtervezés több szakági tervező közös munkájának eredménye, a koncepció és a terv többszöri tervezői, megbízói, lakossági egyeztetés visszacsatolás révén formálódott.

Az egyértelműen rögzíthető, hogy a tájhasználati, környezetvédelmi, természetvédelmi javaslatok kidolgozásánál, a térszerkezet alakításánál meghatározó jelentőségűek a környezeti vizsgálat, környezeti értékelés megállapításai.

A folyamatos visszacsatolás révén mind a településrendezési terv, mind a környezeti értékelés tartalma, mélysége folyamatosan változott. A tervezés során a környezeti értékelésben kiemelt adottságok, értékek, célok következtében formálódtak a hatályos tervhez képest a változtatási, szabályozási javaslatok.

A környezeti értékelés fejezetei pedig kiegészültek az új javaslatokkal és azok várható környezeti hatásaival.

5.1.3. A környezeti értékelés készítése során tett javaslatok hatása a terv alakulására

A környezeti értékelés eredményeként az eljárásban résztvevő államigazgatási szervek előzetes, a koncepció és a településrendezési eszközök készítéséhez adott véleményeit is figyelembe véve – azokkal összhangban – az alábbi befolyásoló javaslatok születtek.

- Óbudavár déli részét, amely a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkba tartozik tájvédelmi, tájképvédelmi és természetvédelmi szempontból, a településrendezési eszközökben is szigorú védelemben kell részesíteni.
- A Nemzeti Ökológiai Hálózat magterületébe, a kiváló termőhelyi adottságú erdőterületbe tartozó erdőterületeket be nem építhető védett erdőként kell szabályozni.
- A szőlőkataszter I. osztályú kiemelkedő minőségű termőhelyi adottságú területeken elsősorban a szőlő és gyümölcstermesztést kell támogatni és erre a HÉSZ előírásaival is ösztönözni kell.
- A hatályos tervben lakóterületi fejlesztésre kijelölt kistelki területet törölni kell a beépítésre szánt területek közül, tekintettel ara, hogy NÖH magterületbe tartozik.
- A fejlesztési területeken építeni csak a szennyvízkezelés ártalommentes megoldása esetén szabad, tekintettel a terület karsztos jellegére.
- A környezeti értékelésben többször hangsúlyozott tájjelleg, a hagyományos falusias településkép és a környezet állapotának megőrzése a környezeti értékek (Mosóházi forrás és környezete, tájképi adottságok, védett erdők) megerősítése, fejlesztése irányában hat.

5.1.4. A környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása az általuk adott véleményeknek, szempontoknak, a környezeti értékelés során történő figyelembe vétele, az indokok összefoglalása

A településfejlesztési koncepció valamint a településrendezési eszközök egyeztetése, megvalósítása, érvényesítése következtében várható környezeti hatások vizsgálatát és elemzését összegző környezeti értékelés egyeztetésébe a 2/2005. (I. 11.) kormányrendelet 3. számú melléklete szerint az alábbi államigazgatási szervek vonandók be:

- <u>a környezetvédelemre kiterjedően:</u>
  Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
- <u>a természet – és tájvédelemre kiterjedően:</u>
  Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
- <u>a környezet- és település-egészségügyre kiterjedően:</u>
  Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- <u>az épített környezet védelemére kiterjedően:</u>
  Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Állami Főépítész

- erdővédelemre kiterjedően:
  Veszprém Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály
- talajvédelemre kiterjedően:
  Veszprém Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény és Talajvédelmi Főosztály
- a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően:
  Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatala
- a földtani és ásványvagyon védelmére kiterjedően:
  Veszprém Megyei Kormányhivatal Műszaki engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály
- kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelemre kiterjedően:
  Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala

A 314/2012 (XI. 8.) kormányrendelet 9. melléklete szerint a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában részt vevő államigazgatási szervek közül a környezeti értékelés tartalma szempontjából meghatározó véleményt a Közép-dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség – most Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály -, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság és a Veszprémi Kormányhivatal Erdészeti Igazgatóság, - most Veszprém Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály- adott.
Az előzetes véleményeket a tervező két részben értékelte, tekintettel arra, hogy a Főépítész megismételtette a településfejlesztési koncepció előzetes tájékoztatási szakaszát.

Óbudavár településfejlesztési koncepciójának készítéséhez és a településrendezési eszközök felülvizsgálatához érkezett vélemények értékelése (1. rész):

1. **Közép-dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség (I.):**

   A Felügyelőség a településfejlesztési koncepcióhoz és a településrendezési eszközök elkészítéséhez egységes véleményt adott.

   Közli, hogy a település a Balaton üdülőkörzetbe a Balaton törvény hatálya alá tartozik, így kéri a törvény általános és vonatkozó övezeti előírásait figyelembe venni.

   Kéri a térségi övezetek változásainak (+,- 5% eltérés) helyrajzi számos és térképi kimutatását.

   Ismerteti a BfNP kiterjedését, célját, rendeltetését és a természetvédelmi törvényre hivatkozva közli, hogy tilos a védett természeti terület állapotának, jellegének megváltoztatása.

   Kéri a természetvédelmi kezelési terv figyelembevételét és előírja, hogy a beruházások során a földtani, természeti értékek a lehető legkisebb mértékben károsodhatnak. Meg kell őrizni a vízfolyások természetes és természetközeli partjait, a tájak természeti és

természetközeli állapotát, gondoskodni kell a tájak esztétikai adottságainak fennmaradásáról, az építmények tájbaillesztéséről.

Az általános tájvédelmi szempontokon túl kéri a magyar építészeti hagyományokhoz alkalmazkodó természetes anyagok és színek használatát, a közművek földfelszín alatti illetve takart elhelyezését.

Kéri a tájhonos, telepíthető növények jegyzékét a HÉSZ-hez csatolni, valamint kéri a biológiai aktivitásának kiszámítását.

A területhasználat módosításokat kéri részletesen bemutatni és felhívja a figyelmet a Balaton törvény zöldfelület védelmi szabályaira. Részletesen foglalkozik a táj- és rezgésterhelés határértékeivel és a levegő védelmével.

Közli, hogy környezeti vizsgálat lefolytatása a 2/2005. (I.11.) kormányrendelet alapján kötelező.

2. **Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága:**

Közli az irányadó jogszabályokat valamint azt, hogy Óbudavár déli része a BfNP részét képezi, amely az Országos Ökológiai Hálózat része is.

Kiemeli, hogy a magterületet védeni kell az antropogén behatásoktól és beépítésre szánt terület ezen övezet területén nem jelölhető ki.

Tájékoztat, hogy Óbudavár jelentős része a Balaton törvény szerint térségi jelentőségű tájképvédelmi övezetbe tartozik.

Mellékel két darab térképet a BfNP illetve az Országos ökológiai Hálózat területeiről.

3. **Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatala:**

A Földhivatal előzetes tájékoztatójában előírja, hogy a termőföld védelmének érvényesítése érdekében a fejlesztések a gyengébb minőségű termőföldeken és a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybe vétellel valósulhatnak meg.

4. **Közép-dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség (II.):**

Tájékoztat arról, hogy a véleménykérő levelet átküldte a Fejér Megyei Katasztrófa Védelmi Igazgatóság Hatósági Osztályára, tekintettel arra, hogy vízgazdálkodási, vízvédelmi szakterület esetében a T. Igazgatóság a véleményező.

5. **Veszprém Megyei Önkormányzat:**

A célokkal egyetért, kifogást nem emel. Felhívja a figyelmet, hogy Óbudavár esetében a 2000. évi CXII. törvény rendelkezéseit kell figyelembe venni.

6. **Veszprém Megyei Kormányhivatal, Veszprém Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala:**

Kéri a régészeti lelőhelyek védelmét, azok fejlesztésekkel való elkerülését, az általa megküldött lelőhelyek, valamint műemlékek szabályozási terven való feltüntetését.

Közli, hogy a település rendelkezik érvényes örökségvédelmi tanulmánnyal és tájékoztat, hogy a Lechner Lajos Tudásközponttól kérhetők a műemléki értékekre vonatkozó adatok.

7. **Veszprém Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága:**

A részletes adatokat és a tematikus erdő térképeket e-mailben elküldi az Önkormányzatnak. A tájékoztatás szerint 56,33 ha erdő és 1,21 ha egyéb részletet tart nyilván az Országos Erdőállomány Adattár Óbudaváron.

Valamennyi terület elsődleges rendeltetése szerint védelmi erdő, és valamennyi magántulajdonban van. Az erdők nagyobb része rendezett és az erdőgazdálkodók erdőterv szerinti gazdálkodást folytatnak.

Az erdőkre vonatkozó használati előírásokat a településrendezési tervben kéri érvényesíteni.

8. **Nemzeti Közlekedési Hatóság**

Hatáskör hiányában nem kívánt részt venni a tervezési folyamatban.

9. **Veszprém Megyei Kormányhivatal Növény- és Tájvédelmi Igazgatóság**

Az előzetes talajvédelmi szakhatósági vélemény felhívja a figyelmet, hogy beruházások esetén a humuszos termőréteg megmentéséről rendelkezni kell, a nagyobb lejtésű területek szabályozásánál ki kell dolgozni a talajeróziós károk megelőzését szolgáló megoldásokat és vizsgálni kell a tervezett beruházások hatását szomszédos területek termőtalajára.

10. **Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelet Útügyi Osztály:**

Kéri, a 314/2012 (XI. 8.) Kormányrendelet betartását, tervezési jogosultsággal rendelkező közlekedési szaktervező részvételét, a változással érintett területek 1:2000 méretarányú térképi ábrázolását, közlekedési javaslat kidolgozását, keresztmetszeti méretezés elvégzését, a közúthálózat fejlesztési tervének benyújtását, a szakági munkarész Útügyi Műszaki Előírás szerinti kidolgozását, a gyűjtő utak, kiszolgáló utak felsorolását, az utak osztályba sorolását, a szakmai egyeztetések elvégzését, dokumentálását.

11. **Somogy Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítészi Iroda:**

A szakmai vélemény első része az új fejlesztési koncepció készítése, egyeztetése témakörével foglalkozik.

Kéri a 47/2003 (XI.27.) Önkormányzati határozattal elfogadott érvényes településfejlesztési koncepció hiteles másolatának megküldését.

Úgy ítéli meg, hogy az előzetes véleménykérés a 314/2012 (XI.18.) kormányrendelet 37.§-a alapján történt, amely kizárólag a településrendezési eszközök készítésére vonatkozik, és a Rendelet 30.§-a szerinti előzetes tájékoztató a településfejlesztési koncepcióra vonatkozóan nem érkezett részére!

A szakvélemény több mondatában kiemelten hangsúlyozza, hogy az elfogadott településfejlesztési koncepció alapján kell és lehet a településrendezési eszközöket kidolgozni.

A szakvélemény második része a településrendezési eszközök kidolgozásának és egyeztetésének jogszabályi feltételeivel és tartalmával foglalkozik.

Összefoglaló:

A beérkezett vélemények közül egyedül az Állami Főépítész szakvéleményében olvasható az, hogy nem fogadja el azt, hogy egy levélben kérte az Önkormányzat a településfejlesztési koncepció kidolgozásához illetve a településrendezési eszközök felülvizsgálatához az előzetes véleményeket, annak ellenére, hogy ezt egyetlen jogszabály sem tiltja. A fentiek következtében a településfejlesztési koncepció előzetes tájékoztató véleménykérését meg kell ismételni, amely a tervezési határidő jelentős módosulását és az önkormányzat számára érzékelhető többletköltséget jelent.

<u>Óbudavár településfejlesztési koncepciójának készítéséhez és a településrendezési eszközök felülvizsgálatához érkezett vélemények értékelése (2. rész):</u>

Az Állami Főépítész az Önkormányzat 2014. december elején kiküldött előzetes tájékoztatási eljárását megismételtette. A 2015. február elején kiküldött megismételt előzetes tájékoztatási eljárásra érkezett véleményeket az alábbiakban foglaljuk össze.

1. **Közép-dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség:**

   A KÖTEFE 2015. március 4-én kelt 3409/2015 ügyszámú levelében közölte, hogy a Felügyelőség részéről Óbudavár településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához és új településfejlesztési koncepciójához 2015. január 21-én kelt 28/2015 ügyszámú tájékoztatást adott. A településfejlesztési koncepció tervezetével – amely az előzetes tájékoztatásban foglalt környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi szempontok figyelembe vételével került összeállításra – kapcsolatban külön észrevételt nem tesz, kifogást nem emel.

   A 2015. február 16-án kelt 28/2015 ügyszámú 11421/2015 iktatószámú levelében a Tájterv Műhely Kft. 2015. február 4-én érkezett levelére válaszolva tájékoztatott a levegőtisztaság-védelem, zajterhelés, felszíni víz, talaj és talajvízszennyezés tekintetében rendelkezésre álló adatokról.

   A környezeti vizsgálati tematikáról megállapítja, hogy annak 4. pontja a Natura 2000 területek esetében értelmezhető, tekintettel arra, hogy Óbudavár területén Natura 2000 terület nem található.

   „Az összeállított tematikát egyebekben alkalmasnak tartom arra, hogy az alapján kidolgozásra kerüljön a környezeti értékelést tartalmazó fejezet, figyelembe véve a Rendelet 4. számú melléklete által meghatározott általános tartalmi követelményeket”.

2. **Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság:**

   A másodszor is kiküldött előzetes véleményezés megkérésére irányuló levélre válasz nem érkezett.

3. **Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatala:**

   A Földhivatal „10.162/2/2014. számú iratban e témakörben már tett nyilatkozatot. A benyújtott dokumentáció vizsgálata során a korábbi nyilatkozatot nem kívánjuk kiegészíteni, sem megváltoztatni, azt továbbra is fenntartjuk”.

4. **Veszprém Megyei Önkormányzat:**

   Kéri figyelembe venni Veszprém megye Területfejlesztési Koncepció I. kötet Stratégiai Programját és a II. kötet Operatív Programját, valamint a 2000. évi CXII. törvényt.

5. **Veszprém Megyei Kormányhivatal, Veszprémi Járási Hivatal, Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala:**

   A 2015 február 11-én kelt VE-09D/EOH/00087-4/2015 ügyiratszámú levelük egyetlen mondat kivételével szó szerint megegyezik az e tárgyban 2015. január 12-én kelt VE-09D/EOH/86-1/2015 ügyiratszámú levelükkel.

   Az eltérés annyi, hogy a védett műemléki értékek és régészeti lelőhelyekre vonatkozó adatokat nem a Lechner Lajos Tudásközponttól, hanem a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központtól lehet kikérni.

6. **Veszprém Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatóság:**

   Levelében – VEG/001/01375-2/2015 – a településfejlesztési koncepcióval kapcsolatban kifogást nem emel, hozzá megjegyzést nem fűz.

   Felhívja a figyelmet a 2009. évi XXXVII. törvényre (erdőtörvény) és a 2000. évi CXII. törvényre „Balaton törvény”-re, amely szerint a település közigazgatási területén belül a meglévő erdőterületek nagysága összességében nem csökkenhet. A nyilvántartásban szereplő adatok digitális formában az antalfa1@axelero.hu e-mail címre ismételten megküldte.

7. **Veszprém Megyei Kormányhivatal, Közlekedési Felügyelőség, Útügyi Osztály:**

   20 pontban ismerteti a közlekedési munkarész készítéséhez javaslatait.

8. **Veszprém Megyei Kormányhivatal, Növény és Talajvédelmi Igazgatóság:**

   Közli, hogy a 2014. december 30-án VEF/001/02305-2/2014 számon kiadott előzetes szakhatósági véleményében foglaltakat továbbra is fenntartja.

9. **Családok és családokért Egyesület – Magyar Schönstatt Család:**

   A környezettel kapcsolatos megállapítása:

   „ A szennyvízkezelés nincs megoldva az egyesületünk ingatlanain. Jelenleg az Óbudavár Önkormányzatával szerződött vállalkozó szállítja el a zárt rendszerű szennyvíztárolóinkból a szennyvizet. Engedélyezett csatornázási tervvel rendelkezünk az ingatlanunkra vonatkozóan, ezt azonban forráshiány miatt még nem tudjuk megépíteni.”

10. **Somogy Megyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal, Állami Főépítész Iroda:**

    Az Állami főépítész levelében Lengyeltóti várost említve(!) felsorolja a tájékoztatóhoz mellékelt képviselő testületi határozatokat és kéri a partnerséi egyeztetés szabályairól szóló képviselő testületi döntés másolatát. Felhívja a figyelmet a megalapozó vizsgálet készítési kötelezettségre hivatkozva a 214/2012(XI.8.) Kormány rendeletre amelyből több előírást idéz. A koncepció tervezetété véleményezésre kéri megküldeni.

5.1.5. A környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai, nehézségek, felmerült bizonytalanságok

Óbudavár környezeti állapotának jellemzésekor felhasználtuk az államigazgatási szervek településrendezési tervhez, valamint a településfejlesztési koncepcióhoz adott előzetes véleményét, adatait, ismereteit, valamint a 314/2012 (XI.8.) kormányrendelet alapján készített Megalapozó Vizsgálat környezettel, tájjal, természetvédelemmel foglalkozó munkarészeit a Balaton-felvidéki Nemzeti Park vonatkozó szakanyagait.

Óbudavár a Bakony előterében, a Balaton-felvidék északi részén elhelyezkedő település a Balaton üdülőkörzet egyik legtisztább levegőjű települése. Konkrét mérési adatokkal sajnos nem tudjuk bizonyítani, tekintettel arra, hogy Óbudavár község közigazgatási területéről a Felügyelőség adatokkal nem rendelkezik, ott mérőállomás nem üzemel. Egyébként adatszolgáltatásra kötelezett légszennyező pontforrás nem üzemel Óbudavár területén.

5.2. A Meglapozó Vizsgálat, Helyzetértékelés rövid ismertetése

5.2.1. Táji és természeti adottságok vizsgálata

5.2.1.1. Természeti adottságok

<u>Éghajlat</u>

A Nivegy-völgy földrajzi szempontból változatos képet mutat. A Balatonhoz közel, viszonylag alacsony magasságú sík területek találhatók, míg a parttól távolodva magasabb térszínű enyhébb és meredekebb domboldalak, dombok, völgyek alkotják. A vízparttól távolodva fokozatosan emelkedő Nivegy-völgy nyitott a Balaton felé.

Óbudavár a Nivegy-völgy legészakibb és legmagasabban fekvő települése.

A vidék éghajlata a kontinentális és az óceáni közötti átmeneti jellemzőket mutatja, mérsékelten meleg, mérsékelten száraz, kiegyensúlyozott, kellemes. A domborzati adottságoktól függően – kitettség, magasság, meredekség – a kistájon belül lehetnek kisebb különbségek, de az egész északról a Bakony hegység által védett délies kitettségű területekre a szubmediterrán klíma jellemző.

Az évi hőmérséklet az utóbbi évtizedekben 10,2-10,5 °C körül van. Az évi napfénytartam 2010-2030 óra, magasabb az országos átlagnál. Az évi átlagos csapadékösszeg 600-650 mm, amelynek nagyobb része kb. 350-380 mm a nyári félévben esik le. A hótakarásos napok száma átlagosan 30-32. Az utóbbi évtizedben a legkevesebb és a legtöbb csapadékot hozó évek között több száz mm különbség van (lásd pl. 2014-es év).

Szélsőségesen meleg időjárás esetén a nyári hónapokban a szárazság a karsztos területeken jelentős terméscsökkenést okoz.

A Nivegy-völgy uralkodó széljárása az észak, északnyugati. Mérsékelten széles vidéknek nevezhető.

Az éghajlati adottságok, a hőmérséklet, a megfelelő kitettségű lejtők kifejezetten kedvezőek a szőlőtermesztés és a gyümölcs számára.

<u>Geológia</u>

A Nivegy-völgy geológiai felépítése változatos. Az idős geológiai képződményeken változó vastagságú mészköves rétegek helyezkednek el.

A Nivegy-medencét északról egy magas, 330-350 m rögös kiemelkedés határolja le.

Óbudavár közigazgatási területe 245 és 350 méter tengerfeletti magasságban terül el. A falu elhelyezkedése hasonlatos a szomszéd faluéhoz, közigazgatási területének értékesebb fele, belterülete, szőlőterületei a déli kitettségű kedvező mikroklímájú dél, délnyugati,
Balatonra néző domboldalai a Veszprém-fennsík letörésén terülnek el.
A közigazgatási terület másik fele 310-330 m magasság között a Veszprémi-fennsíkon terül el. Ez a határrész 90%-ban mezőgazdasági hasznosítású, enyhén ÉK-felé lejtő sík terület.
A délies lejtőkön nagy területen fordulnak elő barna erdőtalajok. A jellemzően mészköves területeken az erdőtalajok rétege vékony, humusztartalmuk vegyes.

Vízrajz

Állandó vízfolyás Óbudaváron nem található, források azonban előtörnek a kőzetekből. A Mosóház-kútból (Mosó-forrás) és az Almás-kútból táplálkozó időszaki patak déli irányban a Balaton felé folyik.
Összefüggő talajvízszint Óbudavár területén csak az alacsonyabb részeken fordul elő több méter mélységben.

Növény és állatvilág

Óbudavár területén a szőlő ültetvények, szántó és gyep területek, valamint a keménylombú erdők váltakoznak. A mozaikos tájszerkezet és a kevésbé intenzív használat gazdag élővilágot fogad be.
A gyepes területeken jellemző a botanikai értékek és a bogárvilág gazdagsága.

A Balaton felvidék élővilágának sokszínűsége abból is következik, hogy itt két nagy flóratartomány a pannóniai és a nyugat balkáni találkozik. Számos, egyre több délies flóraelem is – a Földközi tenger felől terjedve - megtalálható a Balaton-felvidéken.

A környezeti elemek állapota

Levegő

Óbudaváron illetve környezetében imisszió mérő pont nem található, így nem állnak rendelkezésre közvetlen mérési adatok a település környezeti levegőjének általános minőségéről.
A település és környezetében jelentős pontszerű szennyező forrás nincs, a levegő minősége a közeli erdőségek és az átszellőzés következtében kifejezetten kedvezőnek mondható.
A levegő szennyezése a lakossági fűtésből illetve a közlekedésből adódik. Tekintettel arra, hogy egyrészt mindössze 30 ház van Óbudaváron, másrészt a gázfűtésre való átállás következtében csökkent a légszennyezés, a lakossági fűtésből származó légszennyezés gyakorlatilag elhanyagolható.
A közlekedési forgalomból származó légszennyező anyagok terhelése – miután a 7312 jelű összekötőút áthalad a településen - elsősorban a nyári üdülési szezonban jelentkezik, amikor az átmenő forgalom megnő.
A gépjárművek légszennyezőanyag kibocsátása az utóbbi évtizedekben a műszaki és környezetvédelmi szabályozás, valamint az üzemanyagok minőségének javulása eredményeként jelentősen csökkent.

2014-ben befejeződött a 7312 jelű összekötő út felújítása, burkolatcseréje, ennek következtében a kitűnő, jól járható út feltételezhetően még jobban vonzza az átmenő forgalmat, ami azonban csak a nyári két hónapban (július, augusztus) számottevő.
Az átmenő forgalomnak - tekintettel arra, hogy az országút a falu főutcája – még csekély forgalom mellett is van szennyezése.
A dizel üzemű gépjárművekből a szilárd anyag szennyezőanyagok, szénhidrogének az úttest szélétől számított kb. 10-12 méteres sávban kiülepednek a növényzetre, talajra, házakra, egyéb tárgyakra. A gázhalmazállapotú légszennyező anyagok az úttengelytől számított 100-150 méter távolságban is észlelhetők megfelelő védelem híján. A Balaton törvény a település és a táj környezeti értékeinek, állapotának védelme szempontjából tartalmazza a 7312 jelű út településelkerülő szakaszának nyomvonalát. Sajnos az elkerülés, amely a településen belül csökkentené a légszennyezést, a mostani felújítás során nem valósult meg, pedig hosszabb távon az egészséges lakó és üdülőkörnyezet érdekében az szükséges.

Zajterhelés

Élettani tapasztalat, hogy már az egész kis hangnyomásszintek is reakciókat váltanak ki az emberi szervezetben, amely különböző rendellenességekhez vezethet.
Óbudaváron a három fő zajterhelést okozó tevékenység - ipari termelés, szórakoztató létesítmények, közlekedés – közül csak a közlekedésből származó terheléssel kell foglalkozni.
A közlekedésből származó környezeti zajterhelésre vonatkozó rendelet szerint az országos közúthálózatba tatozó mellékutaktól a zajtól védendő lakóterületen nappal 60 dB, éjjel 50 dB a zajterhelési határérték.
Mérések hiányában konkrét bizonyíték nincs, de tapasztalati értékek alapján megállapítható, hogy csak a nyári szezonban történhet - igen rövid idejű – határérték túllépés.
Mindenesetre a települési elkerülő út kiépítése zajterhelési szempontból is indokolt.

5.2.1.2.1 Tájtörténeti vizsgálat

A Nivegy-völgy településeit a 12. századtól fedezhetjük fel az okiratokban.
Közismert azonban, hogy a Balaton-felvidék a római időben, azaz több mint 2000 évvel ezelőtt is lakott, művelt táj volt, és a szőlőművelésről, az itteni életről, régészeti emlékek is tanúskodnak.
A monda szerint a völgy a honfoglalás idején Buda vitéz birtoka volt. Amikor a vitéz három fia - István, Jakab és Antal – felnőtt, apjuk felvitte őket az Óbudavár felett lévő Halomhegyre. Innen mindegyik fiúnak egy-egy nyílvesszőt kellett kilőniük és ahol a nyilak földet értek ott megépíthették saját házaikat. Így lett István-Csicsa-Csicsó (Balatoncsicsó), Jakab-Szentjakabfa, Antal-Szentantalfa, Óbudavár pedig maradt Buda vitéz birtoka.
Hivatalosan Óbudavár első említése 1413-ból ismert, akkor az Óbudai káptalan birtoka volt, Budavary néven. (Az I. katonai felmérési térképen is Budavary szerepel, 1763-1787. A Veszprémi fennsíkon az erdő, a déli lejtőkön a szántó, gyepterületek jellemzőek, szőlőt nem jelöl a térkép.)
1753-tól hívják Óbudavárnak. 1771-ben a falu földesura az Esztergomi káptalan volt, lakosai magyar és német nemzetiségű Katolikusok voltak. Templomukat, amelyet Szent Márton tiszteletére emeltek, 1836-ban szentelték fel.
A káptalan a falu határát 1890-es években az óbudavári, szentjakabfai, balatoncsicsói gazdáknak eladta úgy, hogy 7 holdas parcellákat alakított ki.

A közel ebben az időben (1860-1869) készült a II. katonai térkép, amin a település Óbudavári néven szerepel (27! házzal). A tájhasználat nem sokat változott, az északi rész erdő és szántó, a Balaton felé lejtő területeken gyep és szőlő területek találhatók, valamint a falu alatt a Bádi erdő, mely egészen felnyúlik a Halom-hegyig.
A III. katonai felmérés térképen már jelzi az Irtás-dűlő présházait, szőlőit és ugyanúgy mint az előző két térkép, ez a III. felmérés is ábrázolja a Jakabfa-Budavár közti közvetlen útkapcsolatot.
Az ugyanezen időben kiadott Magyar Királyság térképen Budavár néven találjuk Óbudavárt.
A kutasúti szőlők itt is megtalálhatók (13 db présházzal) és külön érdekesség, hogy a falut a sváb falvakhoz hasonlóan pajták, csűrök veszik körül. Az északi részen az erdő tovább csökkent, ugyanakkor Mencshely felé nőtt az erdő kiterjedése. Ez a 19. század végei tájhasználat erősen közelít az utóbbi évtizedek tájhasználatához.

5.2.1.2.2 Tájhasználat értékelése

Óbudavár területe a hivatalos adatok szerint 323,48 ha. A belterület nagysága 10,86 ha, a zártkert 19,18 ha, a külterület - zártkert nélkül – 293,43 Ha. A körzeti Balatonfüredi Járási Hivatal Járási Földhivatal szerint Óbudavár területe művelési áganként a következőképp oszlik meg:

- erdő: 55,17 ha
- fásított terület: 0,17 ha
- gyep (legelő): 29,00 ha
- gyep (rét): 38,62 ha
- gyümölcsös: 0,30 ha
- kert: 0,46 ha
- kivett: 21,70 ha
- szántó: 149,48 ha
- szőlő: 28,60 ha

összesen: 323,50 ha

A természeti adottságok ismertetésében leírtuk, hogy Óbudavár két jól elkülönülő részre oszlik.

I. Tájszerkezeti egység

Az északi területrész, amely 315-330 méter magasságban a Veszprém-Nagyvázsonyi medencében a fennsíkon helyezkedik, gyakorlatilag mezőgazdasági hasznosítású szántó, gyep illetve ezen kívül még néhány kisebb erdőfolt található.
A közigazgatási határ ezen részén épület nincs.
A szántóföldek minősége átlagosnak, közepesnek nevezhető, az itt lévő földek AK értéke 15-22 AK között váltakozik.
A tájhasználat Óbudavár ezen részén elfogadható, kérdés, hogy érdemes e javasolni a dűlő utak menti fasorok ültetését, amelyek mind az élővilágot, mind a táj látványát gazdagítanák.
Kissé zavaró ezen a tájegységen a Monostorapáti felé húzódó elektromos távvezeték, amelyből 3 oszlop esik Óbudavár területére.

II. Tájszerkezeti egység

A II. tájszerkezeti egységet a Veszprémi fennsík letörése, a Balaton felé lejtő területek alkotják. Ezen a határrészen terül el a falu belterülete, a kertes mezőgazdasági terület, a szőlők, valamint itt található az erdők (Bádi-hegy) nagyobb része is.

A II. tájszerkezeti egységet északon két kisebb erdősáv illetve a Mencshely (Nagyvázsony) felé haladó országút határolja.

A kertes mezőgazdasági terület – korábbi zártkert – közvetlen a fennsík alatti részen helyezkedik el 290 - 322 méter magasságban. A zártkerti területen a régebbi présházak nagyobb része átépült illetve új kifejezetten nyaraló vagy lakó jellegű épületek is létesültek, még 2014-ben is! A kb. 19 ha nagyságú kertes mezőgazdasági területen 17 önálló épület található, de van két ingatlan, amelyek mellett még melléképület is található.

A terület kb. 30%-a művelt szőlővel. Több felhagyott parcellán még érzékelhetőek a korábbi szőlőművelés nyomai.

A magasan fekvő szőlőhegyekről káprázatos kilátás nyílik a Nivegy-völgyre illetve a Balatonra, ezért nagyon fontos a további beépítés fékezése, a Balaton törvény betartása.

E tájszerkezeti egység nagy része a belterület déli végéig jellemzően a szőlő termőhelyi kataszteri terület szerinti I. osztályba tartozik. Így vannak szőlők a kertes mezőgazdasági terület alatti szőlőkataszterbe tartozó területen, valamint a falu feletti dűlőben is, bár itt az öreg TSZ szőlőket már alig művelik. A falutól délre emelkedik Bádi-hegy, amelynek gerincén és északi oldalán összefüggő erdőség található. A déli lejtőkön pedig Balatoncsicsóhoz tartozó szőlőhegy fekszik.

Az erdőterület átnyúlik egészen a Halom-hegy oldalába.

2 épület a Mencshely felé eső szőlőhegyi részen is található, itt a szőlőkataszteri terület egy része beállt erdő, amely kelet felől védi a települést és tájképileg is kedvező hatású.

A közigazgatási határ déli részén a jakabfai határhoz közel is van egy forrás, így a közismert Mosóház-kúti forrással két, a törvény erejével fogva -ex lege-védett forrás van Óbudaváron.

A zártkerten kívüli szőlőkataszterbe tartozó területeken is vannak elhagyott parlag területek, azonban a táj jellege, a szőlőkkel még egyértelműen utal a borvidéki jellegre, a Balaton-felvidék egyediségére.

5.2.1.3. Óbudavár védett, védendő táji, természeti értékei

Az Óbudavári Mosóház-forrás megyei jelentőségű természetvédelmi területté nyilvánításáról a Veszprém Megyei Tanács Végrehajtó Bizottsága 162/1979 VB határozatával döntött.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park létesítésekor e védett természeti területet is a Nemzeti Parkhoz csatolták.

A 31/1997 (IX.23.) KTM rendelet szerint a Balaton-felvidéki Nemzeti Park létesítésének a védetté nyilvánítás célja, a táj jellegének megőrzése, természeti értékeinek a felszíni és felszín alatti vizek és vízkészleteknek, a Balaton és vízgyűjtőjének, az érintett területek erdeinek, termőtalajainak és más megújuló természeti erőforrásainak védelme és a természetszerű gazdálkodási módok elterjedése révén a Balaton vízminőségének javítása.

Óbudavár déli része a teljes belterülettel együtt része a BfNP-nak. Északon a Pincesűrű bozótos, erdős részeinek, valamint a Mencshelyi út feletti gyepterület északi széle a Nemzeti Park határa.

Kétségkívül Óbudavárnak ezen védett déli része értékesebb tájképileg és ennek a résznek gazdagabb az élővilága.

Természetvédelmi, tájképvédelmi szempontból fontos a település déli részén lévő Bádi-hegyi erdő, a belterületen lévő Mosóházi-forrás és annak rendezett környezete, valamint a falutól nyugatra eső Irtás-dűlő, Kertalja, Pereszmeges terület, amely kinyílik a Balaton felé és tájképi szempontból rendkívül érzékeny. Itt található a Balaton törvényben pontosított Országos ökológiai hálózatból jelentős nagyságú magterület (Bádi-erdő, a belterülettől keletre eső határrész, valamint a Pincesűrű területe)

A belterülettől nyugat felé eső rész szintén az ökológiai hálózat része pufferterületként.

Óbudavár területének igen jelentős része beletartozik a tájképvédelmi övezetbe.

Igazából a magterületen kívül az összes terület tájképvédelmi övezet, két kisebb kertaljai illetve Kistelki rész kivételével.

A településrendezési eszközök készítése során a táj jelleg megőrzése, a természeti értékek, erőforrások megóvása, a felszíni és a felszín alatti vizek védelme meghatározó fontosságú.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő a tájképvédelmi övezet területe, valamint a belterület, a zártkert megjelenése a tájban.

Természetvédelmi szempontból a magterületbe sorolt területeket, valamint a Mosóház-forrás környezetét kell a védelem elsődlegességével használni, szabályozni.

Az ökológiai hálózatot a Balaton törvény alapján a településrendezési terv magterületként, illetve pufferterületként tartalmazza majd és az OTrT illetve a Balaton törvény szabályait érvényesíti.

5.2.1.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése

Óbudavár tájhasználata Balaton felvidéki viszonylatban átlagosnak nevezhető.

A többi háttértelepüléshez hasonlóan a szőlőkataszterbe tartozó területek több mint harmada műveletlen. Van új, árutermelő nagyságú telepítés is, de az Irtás-dűlői zártkertbe is inkább az üdülés, ott lakás a meghatározó, nem pedig gazdasági tevékenység – értsd szőlészet, borászat.

Ez az egyik tájhasználati konfliktus, hogy a kiváló szőlőtermőhelyi adottságok csak részben kihasználtak.

A másik gond a lakóházak hátsókertjeinek viszonylag elhagyott, több helyen bozótos állapota. Ezzel a kérdéssel foglalkozni kell és összekapcsolva a harmadik jelentős tájhasználati konfliktussal, megoldást keresni – pályázati – támogatással.

A harmadik konfliktus a Mosóház-forrástól induló patakmenti, egykori káposztás kertek elhanyagoltsága, bozóttá alakulása.

Ez a kivételesen szép völgy, a mintaszerűen kialakított zöld környezet szomszédságában mindenképp rendezendő.

5.2.2. Zöldfelületi rendszer

Óbudaváron a zöldfelületi rendszer egyrészt a közösségi zöldfelületekből - közkertekből – a lakóterületek növényzetéből illetve a Schönstatt Alapítvány kertjéből, valamint a környező táj erdeiből, rétjeiből, szőlőültetvényeiből, a temetőkert növényzetéből áll.

<u>Közkert</u>

1. A hatályos szabályozási terv szerint Óbudaváron a Mosóház-forrás (Mosó-kút) környezete a 49/1-2, 47/2, 50 illetve a 83/1-2, 84, 85, 86 hrsz.-ú telkek tartoznak zöldterületbe.

   A műemlékileg védett Mosóház – kőboltozott forrásfoglalás – környezete padokkal, sétautakkal, növényzettel kellemesen kialakított, közvetlen a falu központjában lévő

pihenőhely. Itt épült egy fedett közösségi épület, amely a falunapok, kulturális rendezvények számára ideális kiszolgálást tesz lehetővé. A völgy mintegy 5-8 méterrel lejjebb van a falu Fő utcáját jelentő országúttól és kifejezetten csendes, barátságos vonzó környezet. A kb. 8000 m2 nagyságú közkert bőven kiszolgálja a település lakóinak igényét, sőt a vallási ünnepek idején az idelátogatók is élvezhetik ezt a barátságos környezetet.

2. A hatályos terv a közelmúltban helyreállított Szent Márton templom mögötti telekrészen is javasolt egy kicsiny kb. 1000-1100 m2 nagyságú közkert, közösségi zöldfelület kialakítását.
   A templom mögött áll az un. „tanítói lakás", amelynek felújítására az Önkormányzat elnyerte a támogatást, ám a túl rövid határidő miatt nem vállalta az építkezést, így a közpark, közkert igényesebb kialakítása is elmaradt.
   Az egy főre eső zöldterület Óbudaváron 180 m2, ami tekintve azt, hogy a falu szinte elvész az erdőkkel, rétekkel, szőlőkkel jellemezhető természetközeli környezetben, kifejezetten kedvező érték.
   A Mosóház környéki közpark és a temető szerkezetileg meghatározó elem. A települést délről, keletről és északról körbefogó erdők pedig kondíciónáló szempontból lényegesek.
   A zöldfelületi, tájesztétikai karaktert meghatározó elemek a lakótelkek hosszú, egykor többnyire gyümölcsfákkal beültetett hátsókertjei. Ezek azonban az utóbbi évtizedekben egyre inkább elhanyagolttá váltak, ma inkább bozótos, fás területként fogják körbe a települést.

5.2.3. Az épített környezet vizsgálata

5.2.3.1. Területfelhasználás vizsgálata

5.2.3.1.1. A település, szerkezete, helyi sajátosságok vizsgálata

Óbudavár közigazgatási területe két, egymástól jól elhatárolható részből áll.

Az északi, a Veszprém fennsíkon található, zömmel mezőgazdasági honosítású területen épületek nem találhatók, egy-két energia illetve közművezeték érinti a területet.

A település déli, a Veszprémi fennsík letörésén lévő település belterülete 265 és 290 méter magasság között, a Zánka-Nagyvázsony közötti országút mentén helyezkedik el.

Ez a határrész teljes egészében - belterületével együtt – része a Balaton felvidéki Nemzeti Parknak, itt terülnek el a szőlőnek alkalmas területek és a keleti, déli erdők, gyepes területek nagy része szigorúan védett magterületbe tartozik.

A település igazából egy egyutcás szerkezetű falu, amelynek felső északi végén indul ki egy-egy földút utca, amelynek mentén csak egy vagy két épület épült. Nyugati irányban a Falupajtai út az apaállatok istállójához, a Falupajtához vezetett, ahol a községi jégverem is működött évszázadokon keresztül a Balaton jegéből kivágott és felhordott jégtömbökkel.

Keleti irányban a Kistelek és Vaskapu szőlőihez, legelőihez vezetett az út.

A település tágabb szerkezetének jellemzője a belterülettől 3-500 méterre lévő szőlőhegy, az Irtásdűlő, ahol az utóbbi évtizedekben egyre több a nyaraló, lakóház és egyre kevesebb a szőlő, gazdasági épület.

A település szerkezetére jellemző, hogy a házak gyakorlatilag előkert nélkül, a telek utcafrontjára épültek. Nyomaiban még felfedezhető, a régi térképek pedig híven mutatják, hogy egykor az egész falut körbevette a telek szinte teljes szélességében épített pajtasor (csűr, szín). Ugyancsak különleges jellemzője volt a főépülettel szemben szintén az utca vonalra épített ólak, nyári konyhák, egyéb melléképületek rendszere.

5.2.3.1.2. Az ingatlannyilvántartási adatok alapján művelési ágak, minőségi osztályok

Óbudaváron jellemző művelési ágak erdő, szántó, gyep, szőlő. A kicsiny mindössze 323 ha-os közigazgatási területen kb. 150 ha szántó, 58 ha erdő, kb. 70 ha gyep és kb. 20 ha szőlő található. A zártkerti illetve szőlőkataszteri területen jelentős nagyságú kb.15ha nagyságú parlag található.

Az ingatlan nyilvántartás szerint az erdők átlagosan 3 Ak értékűek hektáronként és jellemzően az 5. minőségi osztályba tartoznak.

A szántóterületek döntően a közigazgatási határ északi részén találhatók. A földhivatali nyilvántartás szerint 18-23 Ak érték közé esik 1 ha szántóföld és jellemzően a 2-es illetve 3-as és 4-es minőségi osztályba sorolják őket.

A gyep területek nagyobb része a falutól keletre illetve nyugatra terül el

A gyepek Ak értéke 1-3 Ak között változik, hektáronként és minőségi osztály szerint a 3-as jellemző.

A szőlőterületek a magasabb, kedvező kitettségű domboldalakon helyezkednek el. Az Ak értéknél szőlők esetén az ültetvény kora, állapota, gondozottsága erősen meghatározó és a hektáronkénti Ak érték 25-50 Ak közé esik átlagosan.

A szőlő termőhelyi katasztere szerint Óbudaváron csak I. osztályú szőlőkataszteri terület található 327-es - viszonylag magas – pontértékkel.

5.2.3.1.3. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

A hatályos településszerkezeti terv szerint beépítésre szánt területként Óbudaváron a lakóterület – meglévő és tervezett – valamint a temető terület szerepel.

Beépítésre nem szánt területként a közlekedési területeket, zöldterületeket, mezőgazdasági területeket, erdőterületeket, valamint vízgazdálkodási területeket jelöl a szerkezeti terv.

A belterületen a lakó és temetőterület mellett a zöldterület és közlekedési terület található.

A beépítésre szánt területek a közigazgatási terület max. 3%-át érintik.

A beépítésre nem szánt területek foglalják el a közigazgatási terület 97 %-át. Szerencsés adottság, hogy a kondicionálást és tájképi nyugalmat biztosító erdők a belterülethez viszonylag közel helyezkednek el és a belterület közelében találhatók a szőlőterületek is, valamint a völgyek alján a gyepes legelő területek. A szántóterületek zömmel az északi határrészen, a fennsíki területen vannak.

A hatályos terv és a Balaton törvény szerkezeti terve kismértékben eltér egymástól, ennek összhangba hozása a jelenlegi tervezés feladata.

5.2.3.1.4. Funkció vizsgálat

Tekintettel arra, hogy ahogy többször leírtuk a falu kicsiny, és semmiféle intézmény a faluház, könyvtáron kívül nincs, ez a pont Óbudaváron nehezen értelmezhető.

A faluház a Templom mellett a falu közepén van, így ez az ott élők számára néhány perces sétával elérhető.

A többi intézményhez szükség esetén a falugondnok, vagy az iskolajáratok szállítják el a lakókat.

5.2.3.1.5. Alulhasznosított barnamezős területek Óbudaváron nem találhatók.

5.2.3.1.6. Konfliktussal terhelt terület

Óbudaváron az Irtásdűlő funkcióváltása jelent gondot.

A szőlőtermesztés visszaesésével a kiváló látképet adó területen egyre több nyaraló illetve lakófunkciójú épület épül (víz, villany, járható út van!), amelyek fokozatosan átalakítják a tájat.

5.2.3.2. A telekstruktúra vizsgálata

5.2.3.2.1. Telekmorfológia, telekméret vizsgálat

Óbudavár belterületei a régi térképek (I-III. katonai térképek) tanúsága szerint évszázadokkal korábban kialakultak, annak ellenére, hogy a mai épületek többsége a 19. század közepét követően épült.

A lakótelkek vizsgálata:

A lakótelek többsége az útra merőleges, 16-20 méter széles, 100-110 méter hosszú, 1800-2000 m2 nagyságú, csaknem szabályos téglalap alakú.

Természetesen az út kanyarulatánál illetve a temető mellett, valamint a régi iskola és a volt Falupajtánál egyedi alakú, a többségtől eltérő telekméretek is találhatók.

Külön érdekesség a Mosóház-kút és a forrásból induló patak környezete, az egykori Káposztás-kertek területe.

Egyértelműnek tűnik, hogy a falu azért települt ide, mert itt volt a forrás és a kifolyó patak mentén – annak vizét hasznosítva – vízigényes kertészeti növényeket ültettek és műveltek. Minden házhoz tartozott egy-egy vékony parcella. Ez a közvetlen összefüggés a természeti adottságokkal már a múlté, ugyanakkor a patak mentét felveri a bozót.

A szépen gondozott közkert után kellemetlen a csihar látványa. Ez a korábbi kertészeti művelés igényeit kiszolgáló telekstruktúra – átlag 30-40 méter hosszú, 8-10 méter széles telkek – fennmaradását át kell gondolni és bár magántulajdon, felvethető valamilyen közösségi indíttatású, kedvezőbb hasznosítás is.

Új elem az elmúlt egy évtizedben a falu északi részén kialakult Schönstatt vallási alapítvány magyarországi központja. A 25-ös, 27-es, 28-as, 29-es, 30-as és 31-es hrsz.-ú telkek összevonásával két központi épület, külön szállásépület, valamint kápolna épült, ezen a területrészen alapvetően megváltoztatva a korábbi telekstruktúrát. Egy jóval nagyobb telekméret jött létre, új funkcióval.

5.2.3.2.2. Tulajdonjogi vizsgálat

A tervezési területen teljes részletezettségű tulajdoni vizsgálatot nem ír elő semmilyen tartalmi követelmény.

A nagyobb, több hektáros területek is - mind a mezőgazdasági, mind az erdőterületek – magánkézben vannak. Ezen nagyobb földrészletek tulajdonlapjaiba való betekintés révén megállapítható, hogy erdőterületeken 5-10, mezőgazdasági területeken legfeljebb 15-20 ha van egy-egy család tulajdonában. Igazából a néhány hektáros nagyságú tulajdon a jellemző.

A tulajdonosok között viszonylag kevés az Óbudavári, több tulajdonos van a szomszédos településekből – ennek vannak történelmi okai is – és távolabbi városokban -Veszprém, Tapolca- lakók, sőt van jelentős mezőgazdasági területet birtokló soproni család is.

A falu lakóházai, a Schönstatt birtok és az Önkormányzati tulajdon kivételével magántulajdonban vannak.

Egyre több az a háztulajdonos, aki második lakásként használja ingatlanát, azaz csak időnként használja birtokát.

5.2.3.3. Önkormányzati tulajdon, kataszter

Az Önkormányzat által átadott vagyonkataszter szerint, közterületen és közutakon kívül alig rendelkezik az önkormányzat tulajdonnal.

A Faluház (Fő utca 18. 41/1 hrsz) mellett tulajdonában van még egy lakóház (Fő utca 8; hrsz.: 36), valamint egy csaknem 9 hektáros rét (07 hrsz.), valamint egy közel 2,5 ha-os gyep (rét) a 017/24 hrsz.-on.

A közterületek között a zöldterületként szabályozott Mosóházi közpark is teljes egészében önkormányzati tulajdon.

A fentieken túl közutakból áll a tulajdon.

Vagyonkataszter táblázat:

Óbudavár — Kataszteri napló — 14.12.15
Ingatlanvagyon-Kataszter
Városháza tér 1.

Naplós	Település	Helyr.szám	I.jel	Fkép	Megnevezés	Utca+hsz	Tel.ter(m2)	Ön%	Önk.tul(m2)	Bruttó(Ft)	Becs.(eFt)
55	Balatoncsic	129/ 2/ /	12633	3	Iskola	Fő	8128	8	618	14539972	13821
56	Óbudavár	/ / /	12743	3	Buszváró	Fő	0	100	0	206657	304
1	Óbudavár	19/ / /	21124	1	Közterület	NINCS 19	939	100	939	2772000	2772
49	Óbudavár	24/ 1/ /	00001	1	Közterület	NINCS	851	100	851	1277000	1277
2	Óbudavár	24/ 3/ /	00003	1	Közterület	NÉVTELEN TÉR	817	100	817	1471000	1471
3	Óbudavár	33/ / /	21124	1	Közterület	NINCS	529	100	529	2033000	2033
46	Óbudavár	36/ / /	11111	3	Lakóház, udvar, gazd	Fő 8	1773	100	1773	6320995	9595
4	Óbudavár	41/ 1/ /	13000	3	Faluház	Fő 18.	1725	100	1725	10349215	10350
5	Óbudavár	49/ 1/ /	22222	1	KÖZTERÜLET	NÉVTELEN TÉR	715	100	715	5689160	5588
6	Óbudavár	49/ 2/ /	00003	1	Közterület	NÉVTELEN TÉR	261	100	261	561000	561
7	Óbudavár	82/ / /	00002	1	Patak	NINCS	601	100	601	1922200	1922
8	Óbudavár	83/ 1/ /	00003	1	Közterület	NÉVTELEN TÉR	290	100	290	3147000	3147
9	Óbudavár	83/ 2/ /	00003	6	Közterület	Fő	1661	100	1661	8930021	8936
10	Óbudavár	84/ / /	00003	1	Közterület	NÉVTELEN TÉR	205	100	205	370000	370
11	Óbudavár	85/ / /	00003	1	Közterület	NÉVTELEN TÉR	205	100	205	2225000	2225
12	Óbudavár	86/ / /	00003	1	Közterület	NÉVTELEN TÉR	522	100	522	2859000	2859
39	Óbudavár	217/ / /	21125	1	Közút	NINCS	1518	100	1518	86000	86
40	Óbudavár	229/ / /	21125	1	Közút	NINCS	1586	100	1586	126000	126
41	Óbudavár	230/ / /	21125	1	Közút	NINCS	450	100	450	31000	31
42	Óbudavár	256/ / /	21124	1	Közút	NINCS	1381	100	1381	121000	121
43	Óbudavár	262/ / /	21125	1	Közút	NINCS	284	100	284	24000	24
44	Óbudavár	266/ / /	21125	1	Közút	NINCS	680	100	680	87000	87
45	Óbudavár	269/ / /	21125	1	Közút	NINCS	410	100	410	27000	27
13	Óbudavár	03/ / /	00002	1	Patak	NINCS	101	100	101	418300	418
14	Óbudavár	07/ / /	00005	3	Rét	NINCS	88195	100	88195	1323000	1323
15	Óbudavár	015/ / /	21125	1	Közút	NINCS	1312	100	1312	99000	99
58	Óbudavár	017/ 24/ /	00005	3	Gyep (rét)	NINCS	24215	100	24215	1331825	1332
16	Óbudavár	025/ / /	21125	1	Közút	NINCS	543	100	543	65000	65
17	Óbudavár	026/ / /	21125	1	Közút	NINCS	860	100	860	132000	132
18	Óbudavár	030/ / /	21125	1	Közút	SZŐLŐHEGYI	2332	100	2332	181400	199
19	Óbudavár	032/ / /	21125	1	Közút	NINCS	2992	100	2992	228000	228
20	Óbudavár	040/ / /	21125	1	Közút	NINCS	2061	100	2061	115000	115
21	Óbudavár	041/ / /	21125	1	Közút	NINCS	5984	100	5984	475000	475
57	Óbudavár	043/ 18/ /	21125	1	Közút	NINCS	5440	100	5440	684000	684
22	Óbudavár	044/ / /	21125	1	Közút	NINCS	12306	100	12306	113000	113
23	Óbudavár	049/ / /	21125	1	Közút	NINCS	3838	100	3838	154000	154
24	Óbudavár	051/ 1/ /	21125	1	Közút	NINCS	317	100	317	76000	76
25	Óbudavár	051/ 3/ /	21125	1	Közút	NINCS	1305	100	1305	114000	114
26	Óbudavár	053/ / /	21125	1	Közút	NINCS	939	100	939	84000	84
27	Óbudavár	055/ / /	21125	1	Közút	NINCS	622	100	622	57000	57
28	Óbudavár	057/ / /	21125	1	Közút	NINCS	730	100	730	76000	76
29	Óbudavár	060/ / /	21125	1	Közút	NINCS	201	100	201	20000	20
30	Óbudavár	061/ / /	21126	1	Közút	NINCS	637	100	637	44000	44
31	Óbudavár	062/ / /	21125	1	Közút	NINCS	498	100	498	78000	78
32	Óbudavár	064/ / /	21125	1	Közút	NINCS	374	100	374	29000	29
33	Óbudavár	068/ / /	21125	1	Közút	NINCS	863	100	863	121000	121
34	Óbudavár	070/ 2/ /	21125	1	Közút	NINCS	734	100	734	54000	54
35	Óbudavár	072/ / /	21125	1	Közút	NINCS	457	100	457	42000	42
36	Óbudavár	074/ / /	21125	1	Közút	NINCS	7981	100	7981	158000	158
37	Óbudavár	075/ / /	21125	1	Közút	NINCS	230	100	230	18000	18
38	Óbudavár	077/ / /	21125	1	Közút	NINCS	1741	100	1741	265000	265
							Tel.ter(m2)		Önk.tul(m2)	Bruttó(Ft)	Becs.(eFt)
Összesen (51 darab)::							193339		185829	71730745	74306

5.2.3.4. Az épületállomány és a környezet geodéziai felmérése

A település épületállománya részben a XIX. század végén, részben a XX. század elején épült. Ezek a népi építészet sajátosságait még fellelhetően hordozó épületek, melyek műszaki állapota változatos. Vannak példaszerűen felújított épületek (cca. 9 db), vannak átlagos állapotúak, és 4 db épület műszaki állapota kedvezőtlen.

Kevés új épület (cca. 7 db) épült a rendszerváltozás óta, így a falu összképe kellemes, kiegyensúlyozott.

A szőlőhegyen (Írtásdűlő) történt átépítések következtében jelenleg a dűlő nem rendelkezik építészetileg értékes környezettel, annak ellenére, hogy a még megmaradt két történeti hagyományokat őrző présház közül az egyik feltehetően a falu ma még álló egyik legrégebbi épülete.

Geodéziai felmérés nem készült.

5.2.3.5. Az építmények vizsgálata

Lsd. 2.3.4. pont

5.2.3.5.1. funkció, kapacitás

Épületek zömének funkciója lakóépület, kapacitásuk 1 család.

Ez alól kivétel a Schönstatt épületei, ahol a Magyar Schönstatt Család Vallási Egyesület központi épületei találhatók, jellemzően kiszolgáló (szállás-vendéglátás, hitélet, stb.) funkciókkal.

A településen található középületek a templom és a faluház. A településen egy, kb. 20 fő befogadására alkalmas ifjúsági turistaház működik, amelyet a Magyar Schönstatt család újított fel egy régi lakóházból.

5.2.3.5.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)

A lakóingatlanok jellemzően oldalhatáros beépítésűek, építménymagasságuk nem haladja meg a 4,5 métert. A tetőszerkezetek utcára merőleges nyeregtetők, oromfalas, macskalépcsős kialakítással. A beépítés mértéke telkenként nem haladja meg a 30%-ot, - jellemzően 12-18% - sűrűsége átlagos, az épületek egymástól 5-10 méter távolságban állnak, hektáronként a telkek méretét figyelembe véve 5-7 épület található. (A romos pajtákat nem számolva.)

Érdekes történeti hagyomány a kétoldali oldalhatáros beépítés, valamint a helyenként még fellelhető kertvégi keresztben elhelyezett pajták, csűrök.

5.2.3.5.3. magasság, szintszám, tetőidom

Épületek jellemzően földszintes kialakításúak, egyes épületek tetőtere is beépített. Ez alól kivétel a település északi részén található Schönstatt épületek, ahol az épületek jellemzően három szintesek. A tetőidomok jellemzően nyeregtetők, 42-45 fokos hajlásszöggel.

Nyilvánvaló kivételt jelent a templom is.

5.2.3.5.4. településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok

lsd. 2.4.6.3 pont.

5.2.3.6. Az épített környezet értékei

2.3.6.1. településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag

A település tipikus út menti, egyutcás falu, melynek szerkezete az elmúlt évszázadok során nem változott. Jellemző a település kétpólussága, az egyutcás falu és a szőlőhegy eltérő beépítése, karaktere. A településmagnak tekinthető a Fő utca két oldala.

5.2.3.6.2. régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület

A településen régészetileg védett terület nem található. Nyilvántartott régészeti lelőhely a Dobogó hegy déli lejtője (MRT 1. 35/1 lelőhely), mely őskori (rézkori balatoni csoport) és Árpád-kori (XI-XIII. század) telepnyomokra utal. A lelőhely hozzávetőleges elhelyezkedését az azonosítást (Bakay Károly és Kalicz Nándor régészek 1964.) követően 2005-ben Rainer Pál lokalizálta hozzávetőlegesen a 017/1, 017/18-20, 218-222 és a 231-245 hrsz-ú területekre. A jelenlegi területhasználat során a folyamatos szőlőművelés veszélyezteti a lelőhelyet.

A 2006-ban készült, a jelenleg hatályos rendezési tervet alátámasztó régészeti hatástanulmány a lelőhely megóvása érdekében javaslatot tett a területen a mezőgazdasági művelési ágának szőlőről gyepre történő megváltoztatására, ám ez nem történt meg.

5.2.3.6.3. védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők

A település egyedi arculatát részben a hagyományos telekszerkezete, a fűrészfogasan egymáshoz kapcsolt 16-20 méter széles telkeken több helyen fellelhetők a főépület mellett a telek másik oldalhatárán épült kisebb egykori nyári konyha, kamra, ól jellegű épületek, valamint a kertek közepén gyakran telekhatártól telekhatárig keresztbe épült pajták, csűrök adják.

Másik jellegzetessége a lakóépületek építészeti megjelenése, összhangja. Ezek jellemzően utcára merőleges beépítésűek, oromfalas, macskalépcsős kialakításúak. A lakóépületek vakoltak, festettek, a Balaton-felvidéki népi építészetre jellemzőek. Ezek az épületek többségükben az 1800-as évek második felében épültek és alapvetően egységes településképet alkotnak.

A település karakterét az évszázadok óta fennmaradt településszerkezet és e karakteres népi épületek jelentik. A hatályos településrendezési terv településkép-védelmi övezet kijelölésével kívánta a jellegzetes épületeket és településarculatot megvédeni.

5.2.3.6.4. világörökségi és világörökségi várományos terület

Óbudavár területén világörökségi és világörökségi várományos terület nincs.

5.2.3.6.5. műemlék, műemlékegyüttes

Országosan védett műemlék három található Óbudaváron, az 1839-ben épült Szent Márton Templom, a mögötte álló iskola és kántorlakás valamint a forrás fölé épült Mosóház.

<u>Mosóház</u> (törzsszáma:9010)

A Mosóház, a közeli Mosó-forrás fölé épített boltíves pince-épület, melyben egy forrás ered. Valamikor idejártak mosni az asszonyok.

A közösségi helyszínként is szolgáló mosóhoz a falu mögött a meredek partoldalban fogtak be egy tiszta vizű forrást és emeltek fölé boltozott, pinceszerű építményt kőből. A forrás vizét egy közel 20 négyzetméteres medence fogja fel melynek egy része az épület előtt a szabadtéren található. A medencébe íves lépcsőfokok vezetnek le.

A mosóház 1960-as évekig működött, a forrás napjainkban is bő vízhozamú. Közelében egy gyökerekkel benőtt másik épített, ám mára beomlott forrásház és egy gémeskút is található.

A forrás környéke természetvédelmi terület, a 2007-ben kialakított Szent Márton pihenőpark szabadtéri tornapályája is innen indul.

Római katolikus templom (törzsszáma:11079)

A falu Szent Márton tiszteletére szentelt katolikus templomának építése 1836-ban fejeződött be. Klasszicizáló, későbarokk stílusú, háromosztatú, előtornyos, poligonális szentélyzáródású templom. A Balaton-felvidéki falusi templomok közé sorolható, amelynek belső kifestése a provinciális, népies falfestmények ritka példája közé tartozik, ezért pontos mását a Szentendrei Néprajzi Múzeum Bakony-Balaton tájegység részeként felépítették 2000-ben.

A falu fő utcáján, enyhén lejtős terepen, zárt kertben, szabadon álló, keletelt, egyhajós, templom.
A templom előtornyos, nyeregtetős, cserépfedésű. Szentélye a hatszög három oldalával záródik. Délről a hajó és a szentély falhoz téglány alaprajzú, nyeregtetős sekrestye kapcsolódik. A templomon azonos magasságban lábazat fut körbe. A háromtengelyes oldalhomlokzatokat vakolt falsávok keretezik és osztják három mezőre. Az ablakok is fehér, simára vakolt falsávvalkeretezettek.
A kősisakos, órapárkányos torony háromszintes, homlokoldalait falsávok keretezik. A főhomlokzat alsó szintjét a tető magasságában cseréppel fedett, kis kiülésű golyvázott párkány zárja le. A torony középső zónája és a homorúívű oromzat mellvédmezőre állított. A sarkokat kővázák díszítik.

A kapu kőkeretes, szegmentíves záródású. Felirata:"K:1836ik Évben". A karzat ablaka félköríves, kis párkánytaggal, szalagkerettel. A középső zóna tükrös falmezejében körablak nyílik. A két felső szintet egyszerű osztó párkány választja el. A felső szakasz mindegyik homlokoldalát szegmentíves záródású, szalagkeretes ablakok törik át.
A hajó kéttengelyes, ablakai vakolt sávos keretezésűek, szegmentíves záródásúak.
A sekrestye nyugati, külső bejárati ajtaja is szegmentíves, a délre néző ablak egyenes záródású.
A főhomlokzat északi tengelyének alsó zónájában márványlapos emléktábla található.
A kertben, a templomtól délre, historizáló kőkereszt áll a kereszten Krisztussal, alatta csúcsíves fülkében Mária domborműves alakja, két oldalán egy női és egy férfi szent szobra látható. A talapzat felirata a középső mezőben: "Isten dicsőségére állíttatták Hartling József és neje Tóth Mária l936.", lent: "készítette Kertész, Keszthely".

A templomkertben ugyancsak délen 2000-ben felállított kopjafás emlékmű áll.
A templomtól keletre, az udvarban 'L' alaprajzú, szabadon álló, földszintes, cserépfedésű, kőfalazású egykori paplak, tanítói lakás és gazdasági épület áll. Az épület alápincézett. A pince boltozott, lejárata délről nyílik, félnyeregtetős toldalékkal. Az épület ajtó és ablaknyílásai egyenes illetve szegmentíves záródásúak, szabálytalan kiosztásban. A déli szárny gazdasági épület, a nyugati szárny lakrész volt.

5.2.3.6.6. műemlékvédelem sajátos tárgyai: a történeti kert, temető és temetkezési emlékhely

Óbudavár területén történeti kertként nyilvántartott műemlék nincs.

5.2.3.6.7. műemléki terület: történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet

Óbudavár területén rendelettel védett történeti táj és műemléki jelentőségű terület nincs. 2001. évi LXIV törvény 39.§ (2) bekezdésének értelmében a védetté nyilvánított műemlék kormányrendeletben meghatározott környezete műemléki környezetnek minősül. 2012-ben megszűnt a korábban általánosan megfogalmazott műemléki környezet definíciója, miszerint műemléki környezetnek mindősül a védetté nyilvánított műemlékkel közvetlenül határos ingatlanok, közterületrészek és a közterületrészekkel közvetlenül határos ingatlanok. Az Örökségvédelmi törvény hatálybalépése előtt (2001. július 10.) védetté nyilvánított műemlékek környezete a Tv. 90. §-a alapján műemléki környezetnek minősülnek.

5.2.3.6.8. nemzeti emlékhely

Emlékhely a történelemben meghatározó jelentőséggel bíró helyszín, melyet a Kormány rendelettel (történelmi emlékhely), vagy Országgyűlés törvénnyel (nemzeti emlékhely, kiemelt nemzeti emlékhely) annak nyilvánít (2011-es törvénymódosítással bevezetett fogalom). Történelmi emlékhely, nemzeti emlékhely, kiemelt nemzeti emlékhely Óbudavár területén nem található.

5.2.3.6.9. helyi védelem

Az építészeti örökségnek azok az elemei, amelyek nem részesülnek országos egyedi műemléki védelemben, de a sajátos megjelenésüknél, jellegzetességüknél, településképi vagy településszerkezeti értéküknél fogva a térség, illetőleg a település szempontjából kiemelkedőek, hagyományt őriznek, az ott élt emberek és közösségek munkáját és kultúráját híven tükrözik, a helyi építészeti örökség részét képezik. A helyi építészeti örökség értékeinek feltárása, számbavétele, védetté nyilvánítása, fenntartása, fejlesztése, őrzése, védelmének biztosítása a települési önkormányzat feladata. A helyi védetté nyilvánításról a település nem döntött. A védettséggel összefüggő korlátozásokról, kötelezettségekről a korábbi HÉSZ az előírásaival próbál rendelkezni. A település az értékes épületek felújításának támogatása költségvetési pénzt nem különít el.

5.2.3.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái

A település karakterét az utcakép, a helyenként még a hagyományos telekbeépítést őrző telekszerkezet - fűrészfogas utcai telekhatár és kerítések, kétoldali oldalhatáros beépítés (lakóház, ill. nyári konyha), telek közepét lezáró istálló-csűr – határozza meg. Jellemző a település kétpólussága, az egyutcás falu és a szőlőhegy eltérő beépítése, karaktere. A település kialakult karaktere nyugodt és kellemes.

A Településrendezési Tervben meghatározott beruházások és beépítések a település „falusi részének” határában jönnek létre.

Az egykori, mára lakó, üdülő és vendéglátó célra beépült szőlőhegyen megjelenő intenzívebb beépítéssel léptékváltás következik be. Ez megakadályozandó, meg kell állítani a szőlőhegyre történő lakóterületi terjeszkedést, a szőlőhegy kertségeinek megtartása és a táji megjelenése érdekében. A szőlőhegy intenzívebb használata a keskeny közterületek miatt és az alulközművesítettség miatt is keletkeztethet problémát.

Jelentős problémát a védelemre méltó, ám nem védett épületek megtartása és felújítása jelent. Tulajdonosi késztetés a felújításukra, hasznosításukra, újbóli használatba vételükre gyenge. Gazdaságossági szempontok alapján ezek védelme nem kezelhető.

5.2.4. Környezetvédelem

5.2.4.1. Talaj

Óbudavár a Nivegy völgy (Csicsói medence) északi részén terül el. A Nivegy völgy geológiai felépítése változatos. Az idős geológiai képződményeken különböző vastagságú mészköves rétegek helyezkednek el.

A terület földtani felépítésében a közép- és felsőtriász mészkő-márga és dolomit, repedezett, pados-lemezes kőzetei vesznek részt, melyekre különböző vastagságú pleisztocén kori lösz és agyag lepel települt.

A völgytalpakon nagy vastagságban sárgásszürke meszes agyag található.

A lejtős domboldalakon a löszös illetve agyagos réteg helyenként nagyobb vastagságban fordul elő, majd elvékonyul és a felszínre kerül a szálban álló pados-lemezes dolomit-rétegcsoport (lásd pl. a falu feletti Vaskapu dűlő).

Óbudavár északi felén a kasztos jellegű fennsíkos területen csak mérsékelt hozamot biztosító szántóföldi művelés folytatható.

A talajok tehát változatosak, előfordulnak kisebb nagyobb mértékben erodált barna erdőtalajok és néhány rendzinatalaj, és kifejezetten alapkőzet jellegű köves talajok. Ez utóbbiak mésztartalma, különlegesen magas.

A dombok alsó harmadában, a szoknya részeken a fenti talajok hordalékai találhatók több-kevesebb humuszos réteggel.

Óbudavár déli részén a vastagabb termőrétegű löszös vályogon képződött talajok kifejezetten alkalmasak szőlőművelésre. A magas mésztartalom miatt az alanyválasztás sorsdöntő jelentőségű.

A sekélyebb termőrétegű, meleg fekvésű talajok gyógynövények termesztésére, gyep és erdőművelésre alkalmasak.

Az erősen erodált csekély termőrétegű, köves területeken, csak talajvédelmi célú hasznosítás (gyep, erdő) célszerű.

5.2.4.2. Felszíni és felszín alatti vizek

Óbudavár vizei (forrásai, Mosóház-kút, Almás kút) részben a területre hulló csapadékból, részben a felszín alatti rétegvizekből származnak.

A Nivegy völgy vizeit összefogó a Balatonba Zánkafürdőnél betorkolló Csorsza patak két kisebb ága ered Óbudaváron.

Az egyik a falu közepén a Kút-völgyben lévő Mosóház forrásból induló időszakos patak, a másik a falu alatti gyepterületen az Almás-kút forrásból ered.

A felszínre hulló csapadék a két időszaki patakmedren kívül az utak melletti árkokba illetve a völgy alján folyik a befogadó patakmederbe.

Az időszaki patakon kívül állandó vízfolyás, vízfelszín Óbudaváron nem található.

Összefüggő talajvízszint csak a település mélyebb területein fordul elő több méter mélységben.

5.2.4.3. Levegőtisztaság és védelme

Óbudavár levegőminősége a tapasztalatok szerint általában kitűnő. A településen illetve közvetlen környezetében imisszió mérő pont nem található, így nem állnak rendelkezésre mérési adatok a település környezeti levegőjének minőségéről.

Sem a településen, sem közvetlen szomszédságában jelentős ipari-gazdasági eredetű szennyező forrás nincs.

A közlekedésből származó szennyezés csak a településen áthaladó térségi jelentőségű mellékút forgalmából adódik, a helyi közlekedésből eredő légszennyezés elhanyagolható.

A közlekedési forgalomból származó légszennyező anyagok terhelése – 7312 jelű Zánka-Nagyvázsony – elsősorban nyáron, az üdülési szezonban számottevő, amikor jelentősen megnő az átmenő forgalom.

A dízelüzemű gépjárművekből a szilárd anyag szennyezőanyagok, szénhidrogének az úttest szélétől számított 10-12 méteres sávban kiülepednek a növényzetre, talajra, házakra. A gázhalmazállapotú szennyező anyagok pedig az úttengelytől számított 100-150 méteres távolságban is érzékelhetők megfelelő védelem híján.

Tekintettel arra, hogy a 7312 jelű út egyben a falu főutcája is és a házak és lakóik a közlekedő járművektől mindössze néhány méter távolságban helyezkednek el, a közlekedésből származó légszennyezéssel komolyan foglalkozni kell.

A közlekedés mellett elméletileg a lakossági fűtésből származó légszennyezés okoz gondot.

Óbudaváron ahol a 30 házból mintegy 20 lakott és a Schönstatt télen – fűtési szezonban – alig működik, a fűtésből eredő légszennyezés elhanyagolható.

Óbudavár a 10. számú levegőtisztasági védelmi zónába tartozik.

A légszennyező anyagok kibocsátásának környezeti határértékeit a zónáknak megfelelően önálló rendelet határozza meg.

A 10. zónába kerülés a település kedvező légszennyezettségi állapotára utal, hiszen ebben a zónában egyik fő légszennyező anyag mennyisége sem haladja meg az imissziós határértéket.

5.2.4.4. Zaj és rezgésterhelés

Óbudavár a jelentősebb zajterheléssel járó tevékenységek közül egyedül a közlekedésből származó zaj- és rezgésterheléssel kell kiemelten foglalkozni.

Tekintettel arra, hogy a Zánka-Nagyvázsony közötti 7312 jelű kiemelt főutcája – amely 2014-ben új burkolatot kapott – az átmenő forgalom az üdülési szezonban jelentős, amikor a faluban is jóval többen tartózkodnak.

A házak előkert nélkül az utcafrontra épültek, így a zaj illetve rezgésterhelés sokkal hatványozottabban érzékelhető, mintha az előkert növényzete, és a távolság csökkentené a terhelést.

A Közép-Dunántúli KÖTEFE előzetes véleménye nem tartalmazott mérési adatokat az Óbudavári zaj- és rezgésterhelés mértékéről, így csak a tapasztalati értékeket használhatjuk a tervezés során.

Az üdülési szezonban a forgalom többszöröse a téli forgalomnak, határérték túllépésről azonban nincs ismeretünk.

A Közép-Dunántúli KÖTEFE által hivatkozott, a környezeti zaj és rezgésvédelemre vonatkozó előírásokat az új utak és fejlesztési területek kialakításánál kell figyelembe venni. A létesítményeket úgy kell elhelyezni, megtervezni, hogy a védendő területen a zaj és rezgésvédelmi követelmények teljesüljenek. (A zaj és rezgésvédelmi előírásokat, határértékeket a 284/2007. (X.29.) Korm.rendelet és a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet tartalmazza.)

5.2.4.5. Sugárzásvédelem

Óbudaváron sugárzásvédelemmel kapcsolatos teendők nincsenek.

5.2.4.6. Hulladékkezelés

Óbudaváron a hulladékkezelés szervezett keretek között zajlik. A lakossági szilárd kommunális hulladékot a balatonfüredi PROBIO Rt. szállítja el hetente egy alkalommal szerdánként.

A szennyvízszippantást jelenleg magánvállalkozó végzi az egyedi szennyvíztisztítóval nem rendelkező portáknál.

A külterületen jelentős illegális hulladéklerakás nincs, azonban több helyen található az erdei utak mentén kisebb hulladékkupac.

A szennyvízkezelés nem megoldott, mert a hagyományos űrgödrös tárolás a szivárgás révén szennyezi a talajt, a talajvizet a rétegvizet, azaz az élővilág jelentős részét.

5.2.4.7. Vizuális környezetterhelés

Óbudavár belterülete hagyományos építészeti elemekkel jellemezhető. A település látkép egy meghatározó épülete a műemlék templom.

Kissé zavaró, hogy a Magyar Schönstatt család a hagyományos falusi házaknál magasabb épületei a belterület legmagasabb részére épültek, így a látványban konkurálnak a templommal. Az épületek növényzettel való takarása szükséges.

Belterületen a legvegyesebb vizuális szennyezés, amely egyúttal fizikai akadály is, a beton villanyoszlopok, oszloptrafó és légvezeték látványa. Ezen a Balaton törvény szándékaival ellentétes állapoton célszerű lenne változtatni.

A másik gond külterületen jelentkezik az Irtás dűlő (volt zártkert) lakó és üdülő funkciójú házainak vegyes esztétikai megjelenése. A beépítés sűrűsége igényelne esztétikai szempontú szabályozást.

5.2.4.8. Árvízvédelem

Óbudaváron két időszakosan élő patak található, amelyek a beépített területek alatt lévő forrásoknál erednek. A vízhozam és a környezet adottságaiból adódóan árvízveszély nincs.

5.2.4.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

Óbudaváron a legnagyobb gond az, hogy csak az épületeknek mintegy fele rendelkezik (házi) egyedi szennyvíztisztító berendezéssel, a többi épületnél és a vízzel ellátott Írtásdűlőben is a hagyományos – többnyire – a talajba beszivárgó, szennyvízszikkasztás a jellemző. Ez a jelenlegi állapot a talaj, talajvíz, rétegvíz, szennyezésének veszélyét hordozza.

5.2.5. Helyzetfeltáró munkarész

Óbudavár az üdülőkörzet legkisebb települése, sajátos, természeti, társadalmi adottságokkal rendelkezik.

A község a Nivegy-völgy északi részén helyezkedik el és életét, működését a környező településekkel való együttműködés segíti. A falun áthaladó 7312 jelű országút a kapocs Óbudavár és külvilág között.

A település társadalma is kettős rétegezettségű. Az idősebb őslakok mellett meghatározó a betelepült - a Magyar Schönstatt család vallási közösséghez tartozó – zömmel értelmiségi lakosság.

A település méretéből következően gyakorlatilag nem rendelkezik intézményekkel, gazdasági súlya elhanyagolható. A lakosság összetétele, a külterület szűkössége, a földtulajdonlás megosztottsága következtében a táj, tájhasználat gyakorlatilag független a település életétől.
A kedvező természeti, táji adottságok (BfNP, tájképileg értékes terület, borvidéki területek, kitűnő levegőminőség, helyi zöldfelület, közösségi tér), az épített környezet magas minősége (jellegzetes Balaton-felvidéki népi lakóházak) a település tájban való megjelenése gazdaságilag nem hoznak értékelhető, a település fejlesztésére visszafordítható hasznot.
Kifejezett üdülőépületek csak a zártkerti, volt szőlőhegyi részen találhatók, de ezek kihasználtsága is erősen kérdéses.
A faluban a Schönstatt épületein, diákszállóján és a Vilmos házon kívül, a városiak által felvásárolt házak az év nagy részében használaton kívül állnak és élettelenségük visszahúzó tényező.
Kétségtelen, hogy a hatályos tervben szabályozott új lakótelkek kialakítása nem történt meg, de megválaszolatlan, hogy vajon miért jönnének fiatalok Óbudavárra lakni, ahol nincs munkahely, nincs bolt, nincs kocsma, nincs pap, nincs iskola, nincs Önkormányzati Hivatal, nincs semmiféle különleges szolgáltatás és az önálló gazdálkodás feltételei is erősen korlátozottak.
A település gondozottsága, épített és természeti értékei, a Mosóház környezete, a Linia kifejezett kirándulási vonzerő a turisták, látogatók számára, de valójában nincs semmi olyan egyéb vonzerő, ami a hosszabb idejű ott tartózkodást indokolná.
A folyamatok, a népesség lassú csökkenése, a betelepülés lefékeződése, a gazdasági tevékenység stagnálása erősen lehatárolják a Koncepcióba megfogalmazható célokat, fejlesztési elemeket.
Sajnálatos, hogy a jelentős minőségi változást jelentő útburkolat felújítás a falu belterületén a csapadékvíz elvezetésben gondot okoz és nagyobb esők esetén az út keleti oldalán lévő házak közül néhányat elönt a víz.

5.2.6. Helyzetértékelő munkarész

5.2.6.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése

5.2.6.1.1. A folyamatok értékelése

Óbudavár kialakulása óta – csaknem egy évezrede – hasonló nagyságrendű település. Az első katonai kataszteri térkép is a mainál alig néhánnyal kevesebb lakóházat ábrázol.
A szocializmus évtizedeiben sem volt jellemző az új házak építése, így az épületek mintegy 60%-a megőrizte a Balaton-felvidéki népi építészet jellegzetességeit.
A 30 lakóházból illetve az elmúlt évtizedekben a Schönstatt magyarországi központjának épületeiből álló településen, sikeres pályázatokkal megvalósult néhány fejlesztés.
A már korábban is természetvédelem alatt álló Mosóházi-forrás, forrásfoglalása és a körülötte lévő Szent-Márton park megújult.
Közvetlenül a forrás melletti gyepes területen az egykori istálló helyen – szintén pályázati pénzből – fedett közösségi tér létesült, amely kiválóan alkalmas rendezvények megtartására.
2011-ben a Balaton Fejlesztési Tanács pályázatán 17 ingatlan nyert egyedi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére támogatást.
A Falugondnok – közmunkások segítségével – 1-2 fő, mind a zöldfelületeket, mind az utak mentét, közterületeket, temetőt folyamatosan jó karban tartják.
Az Önkormányzat további pályázatot nyert a tanítói lakás felújítására, - a rövid határidő miatt azonban vissza kellett mondaniuk a támogatást – és 2014-ben felújították a Fő utca – a falun áthaladó 7312 jelű országút – burkolatát.

A Schönstatt központi épületein kívül megépült a kápolna és a Diós Ifjúsági Turistaház a Magyar Családokért Egyesület fiataljainak szálláshelye.

Mindezek a fejlesztések a kicsiny falu életében jelentősnek minősíthetők és hasonló további minőségjavító tervek is megfogalmazódtak. Ám ezek a javasolt fejlesztések gazdaságilag nem erősítik meg Óbudavárt és nem teszik vonzóbbá a letelepedésre.

A tájhasználat is részben független a faluban zajló folyamatoktól, tekintettel arra, hogy az erdőterületek illetve a mezőgazdasági területek nagyobb része nem az Óbudaváriak tulajdonában van.

Óbudavár településhálózatban elfoglalt helye, súlya a bemutatott fejlesztésekkel nem változott meg jelentően és a gazdasági területen, szolgáltatásban sem volt előrelépés.

5.2.6.1.2. A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése

Óbudavár fejlesztését befolyásoló külső tényezők között kiemelten kell megemlíteni a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetbe való tartozást, valamint azt, hogy a Veszprémi fennsík letörésétől délre eső határrész, ahol a falu belterülete, a kertes mezőgazdasági terület, a források, erdők terülnek el a Balaton- felvidéki Nemzeti Park területébe tartozik.

A fentiek következtében mind a területhasználat, tájhasználat, a különböző emberi tevékenységek a természetvédelmi és a Balaton törvény előírásaival összhangban végezhetők és korlátozottak a beépítésre szánt területek bővítési lehetőségei.

Ugyancsak részben külső és korlátozó tényező, hogy a falu ingatlanjainak csak egy része csatornázott. Miután nincs központi rendszerbe bekötött szennyvízcsatorna hálózat, a jelenlegi tisztítás egyedi szennyvíztisztító berendezésekkel történik.

Nagyobb léptékű fejlesztéseknél a szennyvízkezelés szakszerű megoldása mindenképp szükséges.

A fejlesztést befolyásoló belső tényezők között kedvezően kell megemlíteni azt, hogy a Magyar Schönstatt család és a faluba betelepült értelmiségiek átérezték Óbudavár értékeit és fejlesztéseiket, hitéletüket azzal összhangban valósítják meg. Ez a közösség mindenképp egy jelentős jövőfordító és fejlesztő erő.

Nagyon nagy kérdés, hogy a folyamatosan öregedő őslakosok helyére kik fognak beköltözni.

Amennyiben ugyanis állandó lakosok helyett városiak jönnek, akik csak időnként használt második lakásnak, üdülőnek veszik meg a lakóházakat, akkor ez a kicsiny - 30 házból álló – Óbudavár élő jellegét végleg megváltoztatja.

5.2.6.1.3. A településfejlesztés és rendezés kapcsolata

Az érvényes - 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet szerint – a településfejlesztési koncepció és a településszerkezeti terv egymással tartalmi összhangban készül.

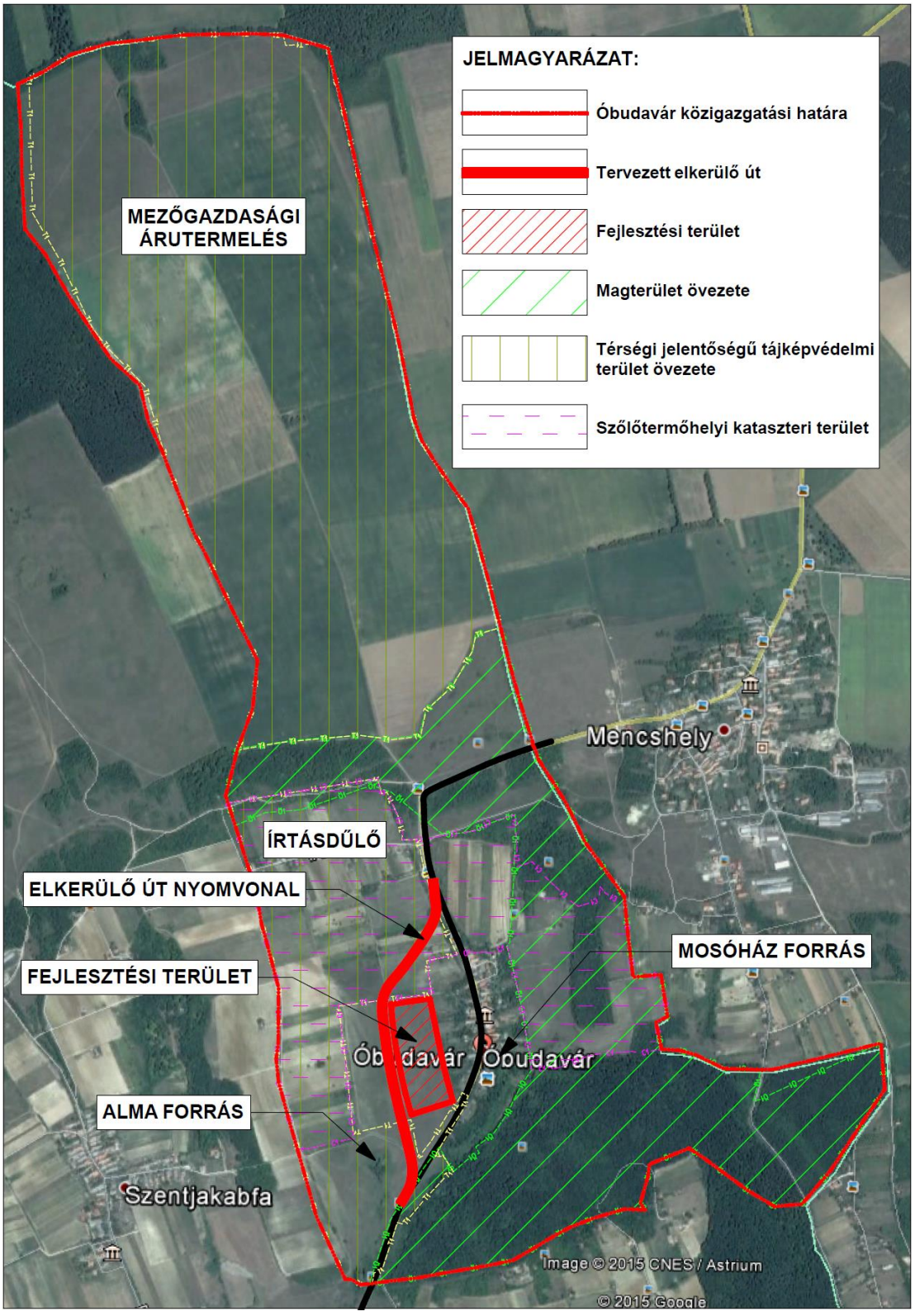
Ezért is volt szükséges a tartalmi követelmények szerinti megalapozó vizsgálatot már a koncepció készítését megelőzően elvégezni.

Ugyancsak a fejlesztés és a rendezés összhangjának megteremtését célozta a fejlesztési koncepció készítését megelőzően összehívott falugyűlés és a részletes kérdőív, amely Óbudavár értékeiről, fejlesztési lehetőségeiről illetve az egyéni tervekről, szándékokról kérdezte az itt lakókat.

A hosszú távra szóló településfejlesztési koncepciót az Önkormányzat a településszerkezeti terv és a HÉSZ kidolgozása előtt fogadja el és ezen elfogadott koncepciónak megfelelően kerülnek elkészítésre az említett településrendezési eszközök.

Óbudavár esetében a településfejlesztési koncepció kidolgozásakor alapvetően figyelembe kell venni az üdülőkörzetre vonatkozó területfejlesztési koncepciókat, stratégiákat, valamint az üdülőkörzetre vonatkozó területrendezést, a BALATON TÖRVÉNYT.

5.2.6.2. Probléma térkép/értéktérkép



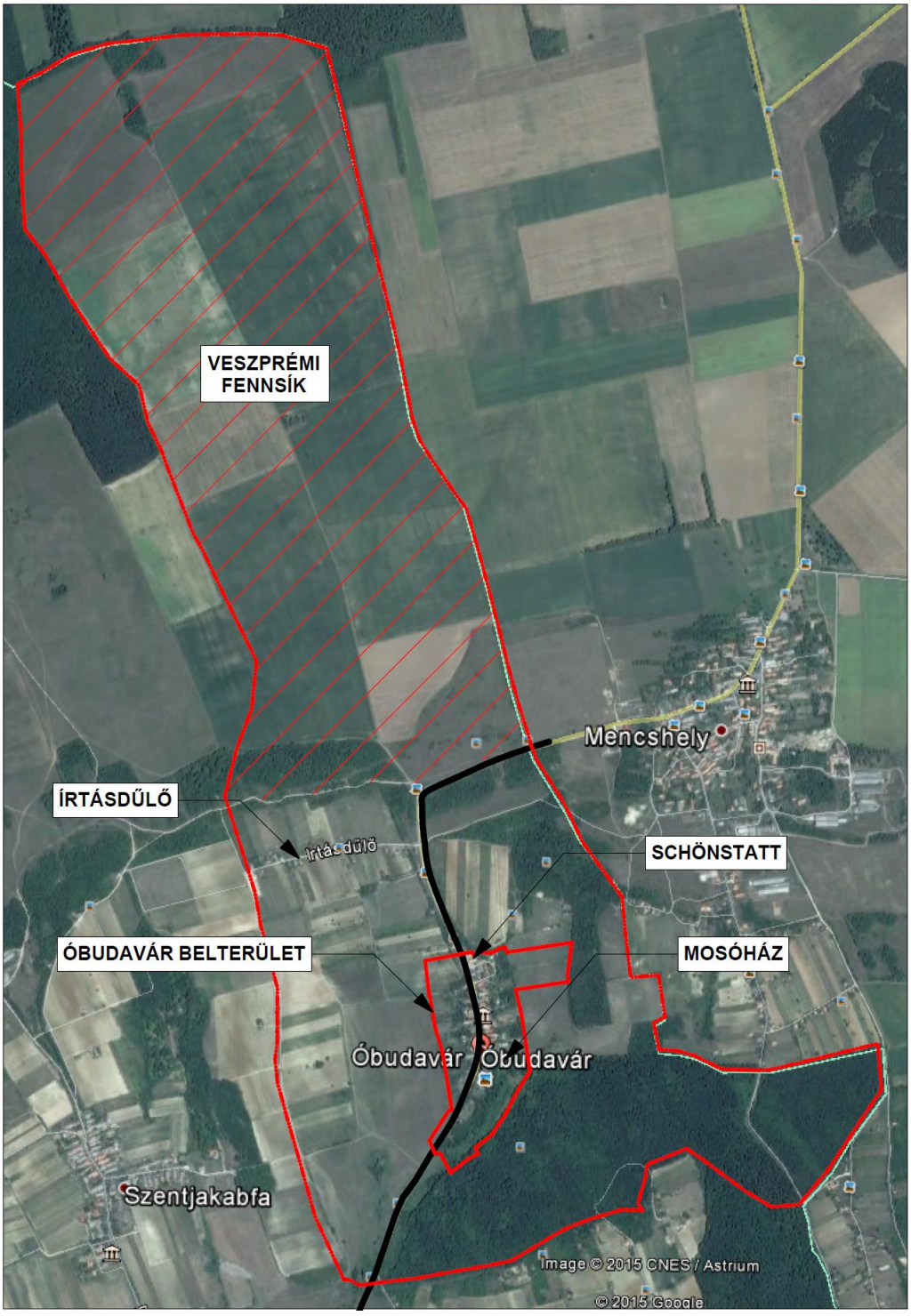
5.2.6.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek

Óbudavár közigazgatási területe két eltérő jellemzőkkel rendelkező határrészre osztható.

Az északi, viszonylag sík, enyhén Észak, Északkelet felé lejtő, a Veszprém fennsíkhoz tartozó határrészre, a nagyüzemi jellegű mezőgazdasági tájhasználat – szántóföldek, gyepek – a jellemző.

A Veszprémi fennsík letörését követően a Balaton felé lejtő domboldalakon sokkal változatosabb domborzati és tájhasználati adottságú déli határrész található.

Itt helyezkedik el a gyümölcsös kertek által körbefogott belterület, az egykori szőlőhegyek, szőlőültetvények, erdő és gyepterületek.



A belterület jellemzően lakóházakból és a templomból állt évszázadokig. Az utóbbi évtizedben épült a Könyvtár, az önkormányzati helyiséggel és különböző rendezvényekre alkalmas termekkel rendelkező Szent Márton ház, valamint a Schönstatt egyházi közösség két nagyobb épületből álló magyarországi központja, valamint kápolnája, apartmanházai.

Ez utóbbi építkezés folytán a falu belterületének északi részén (27, 28, 29, 30, 31, 25 hrsz. telkeken) egy intézmény jellegű településrész alakult ki.

A harmadik jellemzően eltérő településrész az Irtásdűlőben lévő volt szőlőhegy – kertes mezőgazdasági terület – ahol több nyaraló, és lakóház épült a pincék, présházak helyére. Ezek mind tájképi, mind funkcionális szempontból idegenek és a további sűrűsödés nem kívánatos.

5.3. A terv céljainak, hatásainak ismertetése, értékelés következményeinek feltárása

Óbudavár közigazgatási határa a jelen tervezés során nem változik. A település beépítésre szánt területe a hatályos tervhez képest kismértékben változik, kb. 1,25 ha-al növekszik.

- A kistelki tervezett falusias lakóterület törlésre kerül (1,5 ha).
- Bevonásra, beépítésre szánt területté való átminősítésre kerül a Balaton törvényben települési területként szabályozott, a belterületből nyugatra az elkerülő út és a falu közé eső Kertaljai terület (2,75 ha).

A változtatások eredményeként a magterületbe eső tervezett fejlesztési terület helyett a Balaton törvénnyel összhangban lévő települési területet javasol a terv beépítésre szánt fejlesztési területként kijelölni.

A változtatás eredményeként kismértékben változik a település szerkezete, ugyanakkor lehetőség van a település egy minőségi jellegű fejlesztésére.

A környezeti és táji szempontból kedvező, hogy a fejlesztés a belterület növelése nélkül valósulhat meg.

A HÉSZ-be beépített szigorú tájképvédelmi, környezetvédelmi előírások, a Nemzeti parkhoz való tartozás pedig biztosítékot jelent arra nézve, hogy egy a falu jelenlegi tájban való megjelenésével összhangban lévő fejlesztés valósítható meg.

Ami alapvető változás Óbudavár táj és településszerkezetében az a Balaton törvényben szereplő, ezért a településrendezési tervbe kötelezően ábrázolandó elkerülő út nyomvonal. A 7312 jelű Zánka-Nagyvázsony közötti kiemelt jelentőségű térségi mellékút nyugatról kerüli el a települést és ezért is vált lehetővé a települési terület ezirányú bővítése.

A természet-, a környezet- , a táj – és tájképvédelmi szempontból meghatározóak voltak a terv készítésénél, amely mind az övezetek meghatározásában, mind a HÉSZ szabályaiban visszatükröződik.

A külterületi övezeti szabályozással – az erdőkön kívül mezőgazdasági területeken – elsődleges cél az adottságoknak megfelelő tájhasználat a fenntartható tájgazdálkodás, a tájjelleg és a mozaikos tájszerkezet megőrzése volt. Az adottságoknak megfelelő tájhasználat a szőlő és gyümölcstermesztése, valamint az állattartás növelésére való ösztönzést jelent.

A gazdálkodás ilyen irányú fejlesztése, kiterjedése gazdaságilag és tájesztétikailag is kedvező a település számára.

Az új szabályozás meg kívánja akadályozni a területek felaprózódását, a külterületek felesleges, sűrű beépítését. Támogatja a családi jellegű gazdálkodást, termékfeldolgozást, árutermelést és az

ezekhez szükséges építési lehetőségeket, a gazdálkodáshoz szükséges területi méretek megléte esetén.

A terv összefüggése más releváns tervekkel illetve programokkal

A településrendezési tervek készítése során kötelező a magasabb rendű területrendezési tervekkel való összhang megteremtése. Az Országos Területrendezési Terv OTrT fő szabályait és övezeteit figyelembe vettük. Óbudavár a Balaton kiemelt üdülőkörzet területébe tartozik, ezért a Balaton kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balaton Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény veendő alapvetően figyelembe.
A Megalapozó Vizsgálatokban és az egyeztetési anyagban is digitális térképek összehasonlító vizsgálatával teremtettük meg a Balaton törvény övezeti lapjaiknak való megfelelést illetve a HÉSZ előírásaiban is betartottuk a törvény szabályait.

5.3. A terv megvalósítása környezeti hatásainak, következményeinek feltárása

5.3.1. A terv összevetése a terv szempontjából releváns nemzetközi, országos szinten kitűzött környezet és természetvédelmi célokkal.

A kiemelt országos környezet- és természetvédelmi célok a vonatkozó törvényekben és országos koncepciókban, stratégiákban fogalmazódnak meg.
Az országgyűlés 2014. január 3. OGY határozatával fogadta el a Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepciót (OFTK) a fenntartható fejlődés, a jövő nemzedékek lehetőségeinek védelme és a nemzeti erőforrásainkkal való hosszú távú felelős gazdálkodás következményeinek érvényesítése érdekében.
A koncepció fejlesztési prioritásokat is megfogalmaz, és illeszkedik az EU 2020 Stratégiák és a Közös Stratégiai Kerethez. A OFTK-ban megfogalmazott Nemzeti Jövőkép alapján Magyarország 2030-ban Közép-Európa egyik központja lesz, biztonságos megélhetést biztosító versenyképes gazdasággal, megerősödött közösségekkel, javuló életminőséggel és környezeti állapottal.
A négy hosszú távú átfogó fejlesztési céllal Óbudavár településfejlesztési koncepciója teljesen összhangban van és így összhangban van az ez alapján készülő településrendezési terv is.
A környezeti értékelés témaköre szempontjából különösen a hosszú távú életfeltételeinket és gazdasági potenciálunkat biztosító természeti erőforrásokkal való fenntartható gazdálkodás megteremtése, az élővilág sokféleségének, értékeinek megőrzése, az egészséges élet környezeti feltételeinek és jobb minőségének biztosítása elsődleges fontosságú.
A specifikus célok közül a vidéki térségek, tájak értékeinek erőforrásainak megőrzése, a sokszínű és életképes agrárgazdaság megteremtése, a természeti erőforrásokkal való takarékos és hatékony gazdálkodás, a stratégia természeti erőforrások fenntartható használata, a természeti értékek védelme, a környezetminőség javítása.
A Balaton-térség fejlesztésével kapcsolatban az OFTK kimondja, hogy: „A Balaton-térség hazánk egyik legkarakteresebb, nagy kiterjedésű tájegysége, mely ökológiai egységet is alkot, ahol a társadalmi és gazdasági folyamatok egyedülállóan nagymértékben a környezeti tényezőktől függnek. A térséget a kiemelkedő természeti, kultúrtörténeti és táji értékek, valamint az ezekre épülő idegenforgalma és tájgazdálkodása az ország legmarkánsabb, önálló fejlesztési célokra igényt tartó térségévé teszi, így a területfejlesztés is egyik legfontosabb feladatának tekinti a

térség környezeti és társadalmi szempontból is fenntartható fejlesztésének, az értékek megőrzésének biztosítását. A térség olyan természeti és gazdasági egységet képez, melynek kezelése nem bontható meg.
Turisztikai, mezőgazdasági bevételei révén a nemzetgazdaság jelentős tényezője. Bár nem önálló tervezési-statisztikai területi egység, az egységes tervezés és támogatáspolitika igénye és szüksége itt a legerősebb az országban. A mindenkori fejlesztésnek a még meglévő táji, kulturális és természeti adottságokat tiszteletben tartva szabad csak megvalósulnia. A Balaton-térség fejlesztésének alapvető célja, hogy a környezet, a táj értékeinek megőrzésével és fejlesztésével, a turisztikai kínálat diverzifikálásával a térség adottságainak szélesebb körű hasznosításával, valamint az érintett számos szereplő partnerségét biztosító stabil intézményrendszer megteremtésével egy fenntartható módon versenyképes Balaton térség jöjjön létre.

Fejlesztéspolitikai feladatok:

- A fenntartható és versenyképes turizmus megteremtése, a térség változatos vonzerőire épített új és komplex turisztikai termékek kialakítása, magas színvonalú szolgáltatások biztosítása.
- A szezon meghosszabbítása egész éves kínálati programcsomagok megteremtésével, ennek érdekében térségi turisztikai hálózatok, tematikus utak kialakítása, megerősítése.
- Egységes térségi turisztikai menedzsment mellett a turisztikai kínálat területileg differenciált tervezésével a vendégforgalom területi szétterítése, a háttérterületek adottságain (borvidék, nemzeti park, hegyek, erdők, aprófalvak, történelmi emlékek, népi hagyományok, gasztronómia, stb.) alapuló alternatív turisztikai termékek kínálatának kifejlesztése és „értékelése” a parttól távolabbi településeken.
- A Balaton, a vizes élőhelyek és egyéb természeti területek ökológiai és kémiai állapotának megóvása és további javítása, a vízszint ingadozásából fakadó problémák mérséklése, a Balaton-part terhelésének korlátozása, a nádasok védelme, a térség élő és élettelen természeti értékeinek megőrzése.
- A térség további beépítésének megakadályozása, tájrehabilitáció, a tájsebek kezelése, az eróziós és deflációs hatások mérséklése
- Az ingatlanállomány rehabilitációja, valamint a városiasodott környezet kínálta területeken új funkciókkal való hasznosítása (pl. lakófunkciók, tudásalapú gazdasági tevékenységek, országos közigazgatási, közszolgáltatási funkciók).
- A Balaton-felvidék aktív tájképvédelme, a természetvédelemre, táji adottságokra épülő gazdálkodási módok kialakítása, fejlesztése.
- A kulturális örökség magas szintű védelme, tudatosítása és bemutatása.
- Egységes, turisztikai vonzerőként is szolgáló balatoni közösségi közlekedési rendszer megteremtése.
- Települési együttműködés és egységes elvek mentén zajló fenntartható városfejlesztés a Balaton városgyűrűjében.
- A Balaton illegális feltöltésének megakadályozása
- A Balaton törvény és egyéb jogszabályokat figyelmen kívül hagyó beruházások, építkezések leállítása, az eredeti állapot visszaállítása.
- A Balaton-térség háttértelepüléseinek fejlesztése.

A fent felsorolt feladatok közül azok amelyek kapcsolhatók Óbudavárhoz megjelentek a településfejlesztési koncepció és településrendezési tervének készítésekor.
Ezek a gondolatok, célok, más szempontból és más hangsúllyal a Nemzeti Vidékstratégiában, a Fenntartható fejlődés stratégiában és a Nemzeti Természetvédelmi Alaptervben is megfogalmazódtak.

Óbudavárnak, mint a természetvédelemben, turizmusban, gazdaságfejlesztésben érdekelt településnek a szomszédos és a Nivegy-völgyi településekkel együttműködve kell a fejlesztéseket és az értékőrzést megvalósítania.

5.3.2. A környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése a tervben

Az előző fejezetekben is számos környezetvédelmi cél fogalmazódott meg. Itt kissé átfogalmazva környezetvédelmi célként fogalmazhatjuk meg a települési élet- és környezetminőség javítását, a környezetbiztonság erősítését, a természeti erőforrások és értékek megőrzését, a fenntarthatóság szempontjainak kiemelését.

A települési élet- és környezetminőség javítása, a környezetbiztonság erősítése cél az emberhez méltó, egészséges élet közvetlen környezeti feltételeinek biztosítását jelenti.

Óbudavár esetében az erdőterületek, a zöldfelületek növelésével, a beépítésre szánt területek szinten tartásával, a környezet kedvezőbbé tételével e célkitűzés megvalósulása irányába mutat a terv.

A természeti erőforrások és értékek megőrzése alatt a természeti erőforrásokkal való takarékos gazdálkodás kialakítását, a környezetszennyezés megelőzését, a fenntartható használat megvalósítását értjük. Az adottságoknak megfelelő tájhasználati javaslat kidolgozásával, a védett természeti területek bővítési javaslatának megjelenítésével, a termőföldek beépítésére irányuló szándékok visszaszorításával sikerült ezt a célkitűzést is a terv szerves részévé tenni.

A fenntartható életmód, termelés és fogyasztás elősegítése is lényeges a jövő szempontjából, hiszen ez a három tényező együttesen biztosítja azt, hogy a növekvő jólét, csökkenő környezetterhelés mellett legyen elérhető. Az tény, hogy településrendezési terv csak ösztönözni tud a fogyasztási magatartás megváltoztatására, a környezeti szempontból kedvezőbb termékek, szolgáltatások igénybevételére. Az azonban elmondható, hogy a településrendezési terv nem tartalmaz olyan változtatásokat, amelyek ellentétesek lennének a takarékos anyag-, víz-, termőföld- és energiahasználat elveivel.

A településrendezési tervben szereplő változások, a településszerkezeti tervben meghatározott területfelhasználások és azok rendszere a környezetvédelmi célok és elvárások figyelembe vételével került meghatározásra.

5.3.3. A terv céljainak egymás közti illetve a releváns tervek, programok céljaival való konzisztenciája környezeti szempontból

A településfejlesztési koncepció újragondolása, a településszerkezeti terv és szabályozási terv felülvizsgálata során az új tervben megjelent változtatási elemek – az erdőterületek növelése a ténylegesen meglévő illetve az erdészeti nyilvántartás szerinti üzemtervezett erdőkhöz képes, az adottságoknak megfelelő tájhasználat ösztönzése, a kiváló termőhelyi adottságú szőlő és gyümölcs termőhelyek figyelembe vétele, a beépítésre szánt területek szintentartása, a teljes közművesítés, a szennyvíz csatorna hálózatra való rákötés szorgalmazása, településrendezési és ezen belül környezetvédelmi szempontból is összehangolt változtatások együttese, amelyek a területrendezési tervekkel, az ágazati fejlesztési tervekkel és a megyei programokkal összhangban vannak.

5.3.4. A jelenlegi környezeti helyzet releváns, a tervvel összefüggésben lévő elemeinek ismertetése

5.3.4.1. Óbudavár környezet jellemzőinek azonosítása, amelyeket a terv megvalósítása valószínűleg jelentősen befolyásol

5.3.4.1.1. A terület táji természetvédelmi jellemzése
(lásd 2. pont Táji és természeti adottságok, Környezetvédelem, Épített környezet fejezetek)

5.3.4.2. A környezeti állapot egyéb jellemzőinek leírása

A tervben javasolt változtatások alapján a környezeti állapotot veszélyeztető hatás – átmenetileg – az elkerülő út megépítése illetve az új fejlesztési terület kiépítése idején várható. Ezeket az építkezésekkel óhatatlan vele járó terheléseket a minimumra kell csökkenteni és mind a közút, mind az új fejlesztési terület tájbaillesztésének, védőzöldsávval való takarásával 15-20 év múlva a tájjal szerves egységbe font kompakt település lesz látható.

A településrendezési terv - figyelembe véve a Balaton törvényt, a szakhatósági véleményeket és a helyi igényeket - a táji természeti adottságokkal összhangban lévő fenntartható tartalmú tájhasználatot szabályozza.

5.3.4.3. A fennálló környezeti konfliktusok, problémák leírása és mindezek várható alakulása

Óbudaváron a legnagyobb gond az, hogy csak az épületek fele rendelkezik (házi) egyedi szennyvíztisztító berendezéssel, a többi épületnél, így a Magyar Schönstatt Család épületeinél a szennyvíztisztítás nem megoldott. Hasonlóképp gond, hogy a vízzel ellátott Irtásdűlőben is a szennyvízszikkasztás a jellemző, ami a talaj és talajvíz szennyezésének veszélyét hordozza.

Tájképi tájképvédelmi szempontból a külterületen épült nyaraló jellegű házak megjelenése, látképe kedvezőtlen.

5.3.5. A terv megvalósulásával közvetlenül vagy közvetve környezeti hatást kiváltó tényezők feltárása.

Természeti erőforrás közvetlen igénybevételét vagy környezetterhelést közvetlenül előidéző tényezők:

- mezőgazdasági területek művelésből történő kivonása
- különböző építéssel, mesterséges felület kialakításával járó fejlesztések
- a meglévő (tervezett) létesítmények környezetre gyakorolt hatása

- a fejlesztések, az erősödő gazdaság, a fejlődő turizmus, a növekvő lakónépesség következtében növekvő vízfelhasználás, szennyízkezelés, gépjármű forgalom növekedés

A természeti erőforrásokkal erősítő kedvezőbb környezeti hatást előidéző tényezők:

- az erdőterületek növelése a ténylegesen meglévő erdőkhöz képest
- a védett és a védelemre javasolt természeti területek bővülése, a Balaton törvény alapján

5.3.6. A terv megvalósulása esetén várható hatások, környezeti következmények előrejelzése

5.3.6.1. A jól azonosítható környezeti igénybevételek vagy terhelések

FÖLD:

A terv 1,25 ha-al több beépítésre szánt területet jelöl ki mint a hatályos településrendezési terv. Emellett tartalmaz kb. 4 ha termőföld művelésből történő kivonását – beépítésre szánt területté való átminősítését – a településszerkezet szerves fejlesztésére figyelemmel. Ezen területek művelésből való kivonása az aktuális igénybevételnek megfelelően történik.

A mezőgazdasági művelés alól végleges kivonásra kerülő területekről a humuszos termőréteget a tényleges vastagságnak megfelelően meg kell menteni. Az eredeti rendeltetésnek megfelelő hasznosításig a humuszos talajt deponálni kell, és meg kell védeni az elmosódástól a szél kártételétől. A fejlesztés, beruházás kivitelezési munkái a környező termőterületek hasznosíthatóságát nem zavarhatják és semmilyen módon nem lehetnek a környező területekre károsító hatással.

LEVEGŐ:

A levegőminőséget befolyásoló jelentős diffúz légszennyező forrás a közúti közlekedés, az abból eredő kipufogó gáz és porszennyezés, valamint a vegetációs időn kívül a fedetlen mezőgazdasági területek széleróziós porzása – szerencsére Óbudaváron ez kevésbé jelentős, - valamint a szennyezett burkolt utakon és földutakon történő gépjármű közlekedés porterhelése. A tervezett elkerülő nyomvonal megépítése esetén a belterület levegőminősége még kedvezőbbé válik.

A tervezett erdősítések, fásítások a környezeti levegő kondícióját, minőségét tovább javítják, a lakótelkek kötelezően megtartandó, kialakítandó zöldfelületei is jótékonyan befolyásolják a mikrokörnyezet állapotát, levegőminőségét.

ÉLŐVILÁG:

A terv az erdősítéssel, az utak menti fásítással, az adottságoknak megfelelő tájhasználat szabályozással, a mozaikos tájszerkezet továbbfejlesztésével, a természeti területek és az ökológiai hálózat elemeinek védelmével, a környezetkímélő mezőgazdasági művelésre történő ösztönzéssel a jelenleginél is kedvezőbb helyzetet teremt az élővilág számára. A terv megvalósulása esetén növekszik a sajátos élőhelyek száma, amellyel összhangban fejleszthető tovább az ökológikus, illetve a biodinamikus, leginkább az integrált azaz fenntartható mezőgazdasági termelés.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET:

A felülvizsgálat eredményeként elkészült településrendezési eszközök, elsősorban a Helyi Építési Szabályzat alapvetően az épített értékek, a területre jellemző építészeti, építési hagyományok, értékes településképet adó beépítési mód megőrzését a táji, tájképi értékek fennmaradását célozzák, különös tekintettel Óbudavár tájképi, településképi megjelenésére a hagyományos népi építészeti értékekre, szőlőhegyi tájváltozás folyamatára.

5.3.6.2. A környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére, különösen a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra gyakorolt hatás

Óbudavár területét jelentős mértékben érinti a Balaton-törvény T-1-es Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete. Ez az övezet teljes egészében magába foglalja Óbudavár északi a Nemzeti Parkon kívüli területeit, valamint a falutól nyugatra eső, a Balaton felé feltáruló, zömmel szőlőkataszterbe tartozó határrészt. Az övezet lényege, hogy itt még szigorúbbak az előírások és építés esetén kizárólag tájbaillő, s azt látványtervvel igazoló épületek építhetők.

A terv tájra, tájképre való hatása sajátos célból, szempontból is, hogy a magterületbe sorolt területek illetve a szőlőtermőhelyi I. osztályba sorolt területek a határ keleti Mencshely felé eső részén átfedésben vannak. Ez azért jelenthet gondot, mert a Balaton törvény szerint (23.§ f) új építmény a természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából, valamint szakrális építményként (kápolna, kereszt, kőkép) helyezhető el, azaz szőlőművelési, borkészítési célból nem. A településrendezési terv ezért, ezen szőlőkataszterbe és egyúttal magterületbe tartozó területeket – a Balaton törvénnyel és az erdészeti adatszolgáltatással összhangban – úgy szabályozzák, hogy ott erdő, gyep, illetve általános mezőgazdasági terület – fás legelő övezet alakítható ki gyakorlatilag építési lehetőség nélkül. Ez mindenképp a tájjelleg és a táji értékek védelmét jelenti.

A külterület szabályozása során a kiemelkedő jelentőségű tájképvédelem érdekében is hangsúlyoztuk a történeti tájhasználathoz és az adottságokhoz igazodó tájhasználat fontosságát és a tájjelleg megőrzését.

Óbudavár külterületén történő fejlesztések csak a tájjelleg erősítését eredményezhetik és az épületek - előbb említett – tájbaillesztését, körbefásítását, látványterv készítési kötelezettséget is szigorúan előírja a HÉSZ.

Az erdőterületek növelése a ténylegesen meglévő erdőterülethez képest, az ültetvény jellegű kertészeti termelésre (szőlő, gyümölcs) való ösztönzés pedig a klímaváltozás elleni védekezés szempontjából is rendkívül fontos az erdő kiegyenlítő vízvisszatartó és hőmérséklet szabályozó szerepe csökkenteni tudja - mikrokörnyezetben – a globális klímaváltozás káros hatásait.

Az erdőterület növeléssel, a beépítésre szánt területek szintentartásával, az adottságoknak megfelelő élőhelyeket gazdagító mozaikos tájszerkezet szabályozásával a terv a tájra, klímára, az ökológiai rendszerre és a biodiverzitásra is kifejezetten kedvezően hat.

Zajállapotra: A települési környezeti zajvédelem követelményeit a zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) kormányrendelet és a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008 (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet határozza meg.

Ha a terv javaslata alapján megépül az elkerülő út, akkor Óbudavár település belterületén a zaj elleni védelem tökéletesen megvalósul.

A jelenlegi - falun áthaladó – országúti forgalom csak a nyári csúcsforgalom esetén haladja meg a jogszabályokban meghatározott határértékeket. A megállapítás becsléseken alapszik; panaszok, bejelentés zajterhelés ügyben mindez idáig nem volt.

5.3.6.4. Az érintett emberek egészségi állapotában, valamint társadalmi, gazdasági helyzetében várhatóan fellépő változások

A településrendezési terv megvalósulása kedvezőbb változásokat eredményezhet a település, a lakosság életében a környezet minőségében.

A terv javaslatai növelik az erdők, a mezőgazdasági területek, a zöldfelületek nagyságát, javítják a környezet minőségét. Amennyiben az emberek egészségi állapota kizárólag ezektől függ, akkor bizonyára javulni fog az egészségi állapot. Különösen fontos az elkerülő út megépítése, a falut terhelő zaj és légszennyezés veszélyhelyzet megszüntetése.

Tekintettel arra, hogy ez egy rendkívül összetett és kevesek által kiértékelt változási folyamat és még az alapvető környezeti elemek minőségére sincsenek mért adataink felelősségteljesen azt állítani, hogy ettől a rendezési tervtől – amely hosszú évek alatt és lassan valósul meg - biztosan jobb lesz az emberek élete szerintünk felelőtlenség.

Azt lehet mondani, hogy a terv a meglévő keretek között a tervezők legjobb tudása szerinti javaslatokat tartalmazza.

A település gazdasági helyzete szempontjából a tervben meghatározott fejlesztési lehetőségek megvalósulására szükség van, hiszen ezek a változtatások a lakosság életminőségét, a környezeti állapot javulását szolgálják, elősegítik a gazdasági lehetőségek bővülését és adóbevétel növekedését jelenthetnek a település számára.

5.3.6.5. Közvetett módon hatást kiváltó tényezők

5.3.6.5.1. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése

Az előzőekben bemutatott az esetleges fejlesztés kapcsán bekövetkező és értékelt környezeti konfliktusokon kívül egyéb környezeti problémák megjelenése nem vetíthető előre és a tervben kidolgozott szabályozás eredményeként a meglévő problémák erősödése sem várható.

5.3.6.5.2. A helyi adottságoknak megfelelő optimális térszerkezettől, területfelhasználási módtól való eltérés

A településrendezési terv felülvizsgálata eredményeként az általános tájhasználat az adottságoknak megfelelő tájhasználattá alakul át. A beépítésre szánt területek fejlesztésével kifejezetten a történelmileg szervesen fejlődött településszerkezethez igazodóan szabályoztuk Óbudavár területét. Az erdőterületek, szőlőültetvények növelése kifejezetten a meglévő történelmi és természeti értékeket tükröző településszerkezetet erősíti.

5.3.6.5.3. A táj eltartó képességéhez alkalmazkodó, helyi társadalmi-kulturális gazdálkodási hagyományok gyengítése

A terv biztosítja a meglévő mezőgazdasági használatú területek megmaradását, sőt ösztönöz azok növelésére, a korábbi termelési hagyományok magasabb szintű újrateremtésére. A terv az optimális területhasználatot, az adottságoknak megfelelő fenntartható tájgazdálkodást kívánja segíteni, ezzel ellentétes ezt gyengítő javaslatot nem fogalmaz meg.

5.3.6.5.4. A természeti erőforrások megújulásának korlátozása

A terv a természeti erőforrások megújítását és azok fenntartható használatát tartalmazza. A kialakult tájhasználatot figyelembe véve a természeti erőforrások megújítására ösztönöz.

5.3.7. A környezeti követelmények alapján a terv értékelése

A korábbi ismertetett környezeti követelmények alapján következők állapíthatók meg:

Óbudavár felülvizsgált, újragondolt településrendezési tervében tervezett területhasználat, valamint az új helyi építés szabályzat biztosítja a környezet értékeinek megtartását, a fenntartható gazdálkodás megvalósítását.

A terv megvalósulása esetén, miután az új településrendezési terv számos olyan elemet tartalmaz, amelyek minőségi változást jelentenek, a települési környezet minősége kifejezetten javul :

- az erdőterületek tényleges növelése
- a mozaikos, az adottságoknak megfelelő tájhasználat szabályozása
- a védett és védelemre javasolt természeti területek szigorú szabályozása

5.4. A terv megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére, csökkentésére vonatkozó javaslatok, a tervben szereplő intézkedések környezeti hatékonyságának értékelése

A terv megvalósulása folyamatosan évek, évtizedek alatt következik be. Ez idő alatt előfordulhatnak olyan nem várt események, válságok – pl. „filoxéravész”, világháború stb. – amelyek az egész folyamatot megváltoztatják és átértékelik a mai körülményeket.

Remélhetőleg mindezek nem következnek be és valóban megvalósul az adottságoknak megfelelő fenntartható tájgazdálkodás.
A terv megvalósulása esetén, ahogy korábban is említettük nem számolunk semmiféle környezetre jelentős mértékű káros hatás kialakulásával, ezért ennek elkerülésére, csökkentésére vonatkozó javaslatot sem fogalmaztunk meg.
Általában a településrendezési tervekben szereplő területhasználat és a szabályozás környezeti szempontból – a tervek és a tervezők szerint – kedvezőek és ezt igazolja a biológiai aktivitás számítás is. A lényeg azonban – miután ahogy említettük egy hosszú több éves, több évtizedes folyamatról van szó – annak figyelemmel kisérése, hogy a tervezett erdősítés, fásítás, a tervezett beépítésre szánt terület csökkentése a valóságban és jogilag megvalósul-e.
A tervben beépítésre szánt területként szabályozott és még be nem épült területek beépítésekor kell a HÉSZ-ben és az országos jogszabályokban előírtakat betartani, hogy az építési tevékenység által óhatatlanul bekövetkező ideiglenes károkozás sem táji, sem környezeti szempontból ne jelentsen számottevő, tényleges károkozást.

5.5. A terv megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezeti hatásokra vonatkozóan a tervben szereplő monitorozási javaslatok értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre

A településrendezési tervekben nincs külön monitoring fejezet. A 314/2012 (XI.8.) Kormányrendeletben csak a településfejlesztési koncepció illetve az integrált településfejlesztési stratégia tartalmi követelményei között szerepel a megvalósítás eszközei és nyomon követése fejezet. Sem a településszerkezeti terv (lásd említett rendelet 4. melléklet), sem a Helyi Építési Szabályzat (lásd említett rendelet 5. melléklet), sem az Alátámasztó javaslat (lásd említett rendelet 3. melléklet) tartalmi követelményei nem tartalmaznak ezzel foglalkozó fejezetet.

Az a javaslatunk, hogy a környezet védelméért felelős államigazgatási szervek – lásd 2/2005 (I.11.) kormányrendelet 3. melléklet – végezzenek ellenőrzést a környezeti szempontból kedvezőnek ítélt változtatások, módosítások megvalósulását illetően. A terv elfogadását bizonyító önkormányzati rendelet kihirdetését követő kettő év múlva ellenőrizzék, hogy zöldfelületekké, erdővé javasolt területek, a beépítésre szánt területekből mezőgazdasági területekké átminősített területek jogi átvezetése megtörtént-e. Azontúl, ellenőrizzék, hogy van-e intézkedési terv a fasorok, zöldfelületek kialakítására és a védelemre javasolt területek valamint a meglévő természeti területek, értékek (pl.: források) állapota, környezete minőségileg javult-e, vagy romlott –e. Erre, az akkor már az ország másik részén tervező tervező nem alkalmas.

Ugyanez igaz a környezetvédelem szempontjából fontos elemek, tényezők, állapotok változására is, mint a levegő, a felszíni vizek minőségének változása, a zajterhelés mértékének módosulása. Természetesen ehhez kiinduló mérési adatok is kellenének, amelyek hiányában csak megérzésekre és emlékekre lehet hivatkozni. Ezért már most kellene a környezet védelméért felelős szervek részéről egy olyan, méréseken alapuló alap adatbázis létrehozása, amely majd ténylegesen összehasonlítható a jövőbeni állapotokkal, amelyre tekintettel a Balatoni Üdülőkörzetnek szánt kiemelt szerepre nagyon nagy szükség lenne.

6. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

Óbudavár településrendezési eszközeinek teljes körű felülvizsgálata során az elsődleges feladat a Balaton törvénynek való megfelelés volt. Tekintettel arra, hogy a törvény 2008-as módosítása során jelentős változások történtek 2000 . évi alaptörvényhez képest pl.: erdőterület csökkentés, áthelyezés, települési terület bővítés így a korábbi 2005-ben az akkori törvénynek megfelelően készített településszerkezeti tervvel való összevetés felesleges, ugyanis ha figyelembe vesszük a régi tervet akkor nem lehetett volna a hatályban lévő Balaton törvényt betartani. A mostani tervezés során az új településszerkezeti tervet a frissen elfogadott településfejlesztési koncepció alapján dolgoztuk ki és ennek megfelelően készült el a szabályozási terv. A szerkezeti és szabályozási terv összhangja a két tervlap összevetéséből egyértelműen érzékelhető.

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozási terv a belterületre illetve a külterületre külön tervlapokon készült de a szabályozás alapkoncepciója a településfejlesztési koncepcióban rögzített elvek alapján mindkét területre azonos szemléletű. A meglévő értékek – épített, táji, természeti értékek . védelme, a vonzó környezet – művi, táji – kialakítása, a fenntarthatóság, a jövőért érzett felelősség szabályozási előírásokban történő kifejezése képezik a szabályozási koncepció alapgondolatát.
a fenti gondolatok kiegészülnek a fejlesztés – értékőrző fejlesztés – szükségességével, amely engedi a meglévő népi jellegű épületek felújítását, hagyományoknak megfelelő átépítését.
Külterületen a szabályozás biztosítja a termelést szolgáló építmények építését szőlőművelés esetén.
A települési környezet minőségi javítását szolgálják azok az előírások amelyek az anyaghasználatra, az oromfalas épület kialakítására valamint az elvégezhető átalakításokra vonatkoznak.
A külterületi szabályozás során is a meglévő természeti adottságokat, a NP-ba illetve az országos ökológiai hálózatba való tartozást figyelembe vevő , a tájhasználatot erősítő, a természetközeli tájgazdálkodásra való ösztönző szabályozást dolgoztunk ki. Az adottságoknak megfelelő tájhasználat esetén való építési lehetőségek szabályozása mind a gazdaságos hasznosítás, mind az értékvédelem, mind a fejlesztés összhangját kívánja megteremteni.