

3. környezetalakítási terv - a változtatással érintett terület, a hatályos szabályozás, a változtatás programjának, valamint ezek összefüggéseinek ismertetése

3.1. A település déli részén elhelyezkedő majorság területét érintő településrendezési tervek felülvizsgálata

módosítási program

A CLAESSENS-GROUP Companys állattenyésztő és növénytermesztő vállalkozás kezdeményezte Somogyszob község településrendezési terveinek módosítását a falu területén elhelyezkedő majorságuk fejlesztésével összefüggésben. A tervezett fejlesztésük megvalósítását akadályozza az, hogy a telephelyként működő gazdasági központ belső területein a hatályos településrendezési eszközök közlekedési területeket, a jelenlegi ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő utak közútként, közlekedési területként történő leválasztását jelöli. A tervezett beruházás engedélyezésének előfeltétele a rendezett telekállapot létrehozása, a hatályos szabályozásban szereplő utak önálló telekre történő leválasztása. A szabályozási terv szerinti közutak kialakítása a majorság teljes területén tulajdonban lévő vállalkozás számára vagyoni védelmi szempontból hátrányos, azok közútként, közforgalom számára megnyitott útként nem működhetnek, a majorság területének megnyitása állategészségügyi szabályok betartása szempontjából kedvezőtlen. A tulajdonos kezdeményezte a területen átvezető utak törlését, mely kezdeményezést az önkormányzat támogatott és döntést hozott a településrendezési eszközök módosítására.

a terület és a hatályos szabályozás bemutatása

A változtatással érintett terület Somogyszob község belterületeitől délre, a lakóterületektől nagyjából két kilométer távolságban helyezkedik el a település külterületén. A majorság megközelítése a 6814. számú Somogyszobot és Nagyatádot összekötő Nagyatád – Segesd összekötő útról és a 68105. számú Bolhás községet bekötő útról történik. A majorság területét minden oldalról szántóterületek veszik körül, melyek nagyrészt a majorságot is birtokló gazdasági vállalkozás tulajdonában állnak. A gazdasági központtól délre egy kelet-nyugati irányú árok található. A vizsgált területet délről és keletről a fentebb említett utak, északról a 0239 hrsz.-ú árok, míg nyugatról a közigazgatási határ határolja.



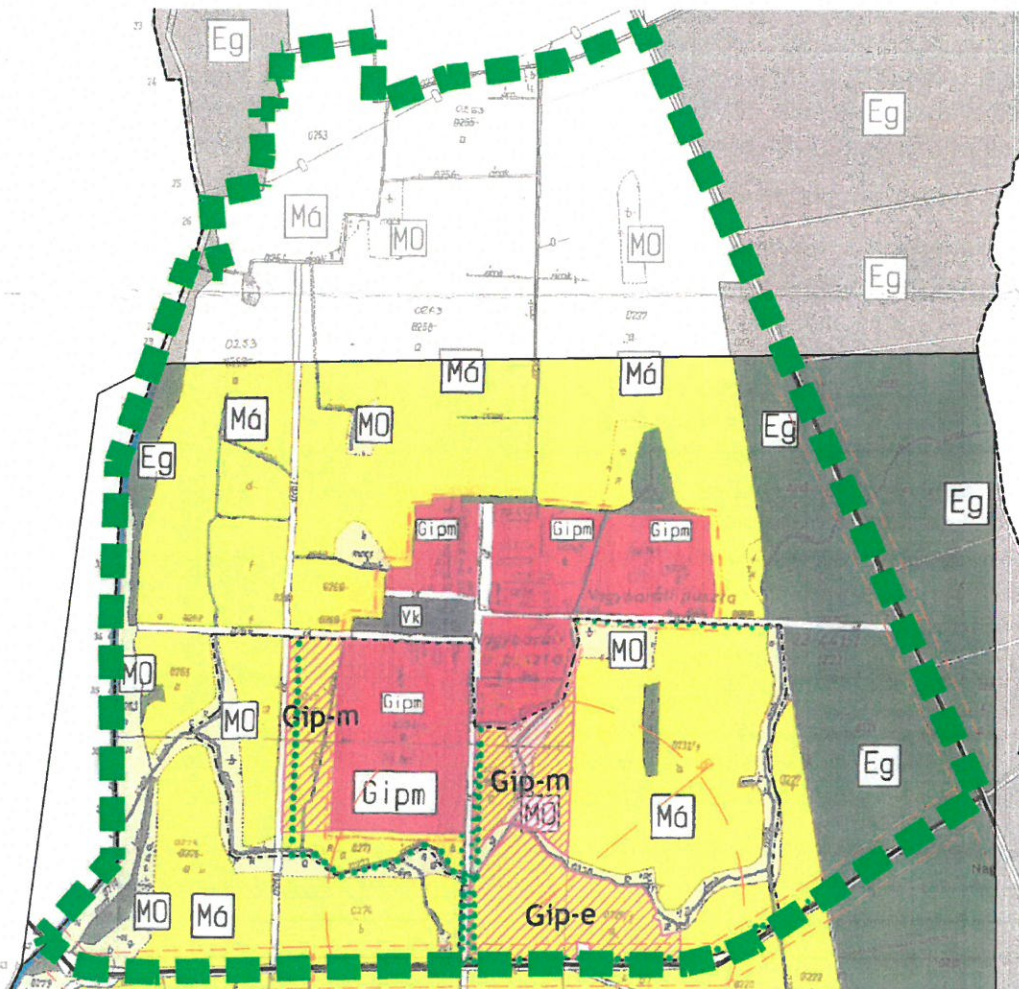
a terület műholdfelvételen

A változással érintett terület ilyen módon történő lehatárolása azért történt, mert e területen belül vizsgáljuk a szabályozási terv szerinti majorságot átszelő utak megszűnésének következményét a földterületek útkapcsolatainak szempontjából. E területen az ingatlan nyilvántartási alaptérkép

cseréje történik és módosul a mezőgazdasági, erdőterületek és a vízrendezési területek területfelhasználása a terület tényleges használata, ingatlan nyilvántartási állapota szerint. Ennek megfelelően alrészlettel határolt, a valóságban nem létező árkok vízrendezési területe, valamint az ugyancsak alrészlettel határolt, valóságban nem létező erdőterületek általános mezőgazdasági területfelhasználásba kerülnek át. A hatályos szabályozás alaptérképén szereplő alrészletek sok esetben megszűntek, azok szerint kialakított területhasználatok nem beazonosíthatók.

A hatályos településrendezési eszközök mellékleteit képező településszerkezeti és szabályozási tervlapok nincsenek egységes szerkezetbe foglalva. A jelen módosítás által érintett területekre, valamint az attól délre lévő ipari gazdasági terület bővítésének vonatkozásában korábban módosultak a tervek, mely módosítások külön tervlapokon szerepelnek.

A 2003-ban elfogadott településszerkezeti tervet 2006-ban módosította határozatával a község képviselő testülete, mely módosítás célja a gazdasági központ területének bővítése volt. A majorság területének nagy részét a hatályos településszerkezeti terv Gipm jelű gazdasági területként, mezőgazdasági területfelhasználásúként jelöli. A majorságtól délkeletre a hatályos településszerkezeti terv Gip-e jelű ipari gazdasági, energetikai területfelhasználású területeket szerepeltet. A 2003-ban jóváhagyott tervekhez képest 2006-ban újonnan kijelölésre került a gazdasági területek bővítése, melyek a terveken csíkozott felületként szerepelnek. A majorság központi területén egy telek esetében központi vegyes területfelhasználást jelöl a településszerkezeti terv. E beépítésre szánt területeken kívül a vizsgált területen általános mezőgazdasági területek, illetve MO jelöléssel be nem építhető mezőgazdasági területek találhatóak. Mindezeket túl gazdasági erdő területfelhasználású területek is elhelyezkednek a majorság környezetében.



a hatályos településszerkezeti tervek egységesítve a területre – a 2003-ban jóváhagyott eredeti terv (fekete-fehér) és a 2006-ban elfogadott módosítása (színes)

A településszerkezeti terv alapján láthatóak a vizsgált területen jelölt közlekedési területek is. E közlekedési területek a majorság belső úthálózatának igénybevételével illetve azokhoz kapcsolódóan szerepelnek a terveken. A hatályos terven közlekedési területként szereplők közül kettő a Bolhási bekötő útra csatlakozik, míg egy a Nagyatádi településközi összekötő útra. A majorságtól nyugatra elhelyezkedő, a Bolhási bekötőútra csatlakozó út a valóságban földútként sem létezik, településszerkezeti szerepét tekintve hálózati szerepkört be nem töltő feltáró útként funkcionálhatna kialakítása esetén.

A vizsgált területre vonatkozó szabályozási terveket a 2003-ban történt jóváhagyást követően egyszer módosította az önkormányzat. A terület egy részére a 2003-ban jóváhagyott, eredeti külterületi szabályozási terv, egy részére a 2003-ban jóváhagyott, majorság területére külön elkészült szabályozási tervlap van hatályban, míg a majorság területének egy részére 2006-ban került módosításra a szabályozás. A szabályozási tervek egységbe foglalása nem történt meg, így a következő ábrán az egyes területegységekre vonatkozó szabályozási tervlapok egymás mellett, azonban nem egységes szerkezetben kerülnek szemléltetésre.



egymás mellé illesztett, hatályos szabályozási terv

A szabályozási terv a településszerkezeti terven rögzített területfelhasználási egységekkel szinkronban határozza meg az övezeteket.

A hatályos szabályozási terv megkülönböztet ezen a részen központi vegyes övezetet a következő előírásokkal:

Központi vegyes terület

8. §.

- (1.) A központi vegyes terület (Vk) több önálló rendeletetési egységet magába foglaló, elsősorban központi igazgatási, oktatási, kereskedelmi és szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.
- (2.) A központi vegyes területen (Vk) az OTÉK 17. §. (2) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el a 6. pontban foglaltak kivételével.
- (3.) A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságot, a beépítettség mértékét, és a minimális teleknagyságot a szabályozási terv tartalmazza. A meglévő állapotot adottságnak kell tekinteni.
- (4.) A meglévő, de az előírásoknak nem megfelelő beépítettségű telkeken építési, felújítási és korszerűsítési munkák végezhetők, de az építmények nem bővíthetők. A túlépített ingatlanokon lévő épület lebontása után új épület az eredeti beépítettség szerint visszaépíthető a terület-felhasználási egységre érvényes többi paraméter betartása mellett.
- (5.) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 1,5, a legkisebb zöldfelület a be nem épített terület 50%-a.

A szabályozási terv három ipari gazdasági övezetet különböztet meg. Kettő ipari gazdasági, mezőgazdasági területet Gip-M2 és Gip-M3 kóddal, valamint egy energiaszolgáltató ipari terület található Gip-E kóddal. Az övezeti előírások közül a 11.§-ban általános előírásokat határoz meg az építési szabályzat, majd a 11/A, 11/B és 11/C §-okban részletezi az övezetekre vonatkozó egyedi előírásokat.

^[37]Általános előírások az ipari és mezőgazdasági üzemi terület és állattartó telep területekre

11. §.

- (1.)^[38] A szabályozási terven
 - a. ipari gazdasági terület – energiaszolgáltató terület (Gip-E)
 - b. ipari és mezőgazdasági üzemi terület és állattartó telep (Gip-M2, Gip-M3)
- (2.) területek kerültek kijelölésre.
- (3.) A területen további mezőgazdasági üzemi terület, vagy állattartó telep csak környezeti hatástanulmány és a rendezési terv módosításával jelölhető ki.
- (4.) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 1,0 a legkisebb zöldfelület 40%.
- (5.)^[39]

Egyedi előírások: ipari és mezőgazdasági üzemi terület és állattartó telep övezetre, (Gip-M2)

11/A. §^[40]

- (1.) Az ipari és mezőgazdasági üzemi terület és állattartó telep, a Szabályozási terven Gip-M2 jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a nagyüzemi állattartást szolgáló állattartó majorok, valamint egyéb jelentős környezeti hatással járó mezőgazdasági üzemi létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2.) Az építési övezet területén az OTÉK 20. § alapján önálló épületként elhelyezhető:
 - a. nagyüzemi állattartó épület és kiszolgáló épületei;
 - b. a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló szociális épület;
 - c. egyéb mezőgazdasági üzemi létesítmények;
 - d. igazgatási és egyéb irodaépület;

e. jelentős zavaró hatású ipari tevékenységi célú épületeke közül a nagy zajt keltő épületek.

(3.) Ipari gazdasági terület mezőgazdasági területen kivételesen elhelyezhető:

a. parkolóház és üzemanyag-töltő állomás.

(4.) Nagyüzemi állattartó épületek 800 méteres környezetén belül – egyedi elbírálás kivételével – új lakóépület nem építhető.

(5.) A 0234/7 hrsz-ú területen található állattartó telep gépjárművel való feltárása nem valósulhat meg a 0264 hrsz-ú útról. A terület feltárását a 0273 hrsz-ú útról kell biztosítani.

(6.) Az építési övezet területén csak olyan technológiájú üzem hozható létre, amely a vonatkozó hatályos környezetvédelmi jogszabályoknak megfelel.

(7.) Az építési övezetek területén több fő funkciójú épület is építhető.

(8.) Az építési övezetek területén legfeljebb 2 építményszintű épület helyezhető el.

(9.) Ha az alkalmazott technológia nagyobb építménymagasságot követel meg, az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság 3 méterrel túlléphető.

(10.) Ipari gazdasági területen épület csak az építési helyen belül helyezhető el.

(11.) Az építési övezetek területén a minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén a szabályozási terven jelölt 5-20 méteres sávban többszintű növényzet (gyep-, fa- és cserjeszint) telepítése kötelező.

(12.) Az építési övezetek területén a kialakítható legkisebb telekméret 1,5 hektár.

(13.) ^[41] Az építési övezetben lévő telkek maximális beépítettsége 30 %.

^[42] **Egyedi előírások: ipari és mezőgazdasági üzemi terület és állattartó telep**

Gip-M3 építési övezetre

11/B. §

(1.) Az ipari és mezőgazdasági üzemi terület és állattartó telep a szabályozási terven Gip-M3 jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a nagyüzemi állattartást szolgáló majorok, valamint egyéb jelentős környezeti hatással járó mezőgazdasági üzemi létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2.) Az építési övezet területén az OTÉK 20. §-a alapján önálló épületként helyezhetők el:

(3.) nagyüzemi állattartó épületek és kiszolgáló épületei

(4.) a tulajdonos, a használó, a személyzet számára szolgáló szociális épület és kivételesen lakás,

(5.) egyéb mezőgazdasági üzemi építmények,

(6.) igazgatási és egyéb irodaépület,

(7.) jelentős zavaró hatású ipari tevékenységi célú épületek.

(8.) Az ipari gazdasági terület mezőgazdasági területén kivételesen elhelyezhető parkolóház és üzemanyag-töltő állomás.

(9.) A nagyüzemi állattartó épületek 800 m-es környezetén belül – az egyedi elbírálás kivételével – új lakóépület nem helyezhető el.

(10.) Az építési övezet területén csak olyan technológiájú üzem hozható létre, amely a vonatkozó hatályos környezetvédelmi és talajvédelmi jogszabályoknak megfelel.

(11.) Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is elhelyezhető.

(12.) Az építmény magassággal kapcsolatos előírások nem vonatkoznak a területen létesülő technológiai építményekre és a sajátos építményekre.

(13.) Az építési övezet beépítésére vonatkozó előírások a következők:

a. Építési övezet: Gip-M3 gazdasági övezet

b. Beépítési mód: szabadon-álló

c. Telek terület minimuma: 5.000 m²

d. Beépítettség maximuma: 30 %

- e. Építmény magasság maximuma: 8,0 m
- f. Zöldterület minimum 40 %

- (14.) A terület beültetési kötelezettségét 10 és 20 m-es szélességben a szabályozási terv tartalmazza.
- (15.) A területen áthaladó kV-os villamos vezeték 5-5 m-es védőtávolságát a beépítés során biztosítani kell.²⁰

^[43]**Egyedi előírások: Ipari gazdasági terület-energiaszolgáltatási terület övezetre (Gip-E)**

11/C. §.

- (1.) Az ipari gazdasági terület energiaszolgáltatási terület, a Szabályozási terven Gip-E jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban az energiaszolgáltatás építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2.) Ipari gazdasági terület energiaszolgáltatási területen az OTÉK 20. § alapján önálló épületként elhelyezhető:
- (3.) biogáz üzem üzemeltetéséhez szükséges építmények;
- (4.) jelentős zavaró hatású ipari tevékenységi célú épületek közül a nagy zajt keltő épületek.
- (5.) Ipari gazdasági terület energiaszolgáltatási területen kivételesen sem helyezhető el:
- (6.) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, igazgatási épület,
- (7.) gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.
- (8.) Az övezet 500 méteres környezetén belül új lakóépület és igazgatási épület nem építhető.
- (9.) Az építési övezetek területén több fő funkciójú épület is építhető.
- (10.) Az építési övezetek területén legfeljebb 2 építményszintű épület helyezhető el.
- (11.) Ha az alkalmazott technológia nagyobb építménymagasságot követel meg, az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság 3 méterrel túlléphető.
- (12.) Ipari gazdasági területen épület csak az építési helyen belül helyezhető el.
- (13.) Az építési övezetek területén a minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén a szabályozási terven jelölt 5-20 méteres sávban többszintű növényzet (gyep-, fa- és cserjeszint) telepítése kötelező.
- (14.) Az építési övezetek területén a kialakítható legkisebb telekméret 1,5 hektár.
- (15.) ^[44]Az építési övezetben lévő telkek maximális beépítettsége 30 %.

Az ipari gazdasági terület – energiaszolgáltatási terület övezete rendeltetésében és előírásaiban is különbözik a két mezőgazdasági ipari területtől.

A helyi építési szabályzat meghatároz az övezetekre egyedi közlekedési, közmű és környezetvédelmi előírásokat a következők szerint. Ezen előírások nagy része felsőbb jogszabály által meghatározott, a helyi szabályozásban történő rögzítés nélkül is érvényes az övezetekre. Az övezeti előírások felülvizsgálata jelen településrendezési terv módosításnak nem része. Az előírások a következő oldalakon olvashatók:

^[12]**Egyedi közmű és közlekedési előírások az SZT6 tervlapon szabályozott beépítésre szánt területekre**

(a 0029/1 hrsz-ú terület és környékére)

13/B. §

(1.) A meglévő és a tervezett, építendő közcélú vízellátás, vízvezetés, energiaellátás, valamint az elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a közművek és biztonsági övezetük helyigényét a Földhivatalnál szolgálmi jogi bejegyzésével kell fenntartani. Közművek számára új szolgálmi jog bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz. A már szolgálmi joggal terhelt telekrészen mindennemű építési tevékenység csak a szolgálmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető.

(2.) A közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásai, a megfelelő ágazati szabványok és előírások mellett a jelen HÉSZ-ben rögzített szabályokat is figyelembe kell venni. Az ágazati előírásokban rögzített védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.

(3.) A közmű létesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, illetve a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag) figyelemmel kell lenni.

(4.) A közművesítésre kerülő területen levő telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.

(5.) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

(6.) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani.

(7.) Az országos közutakkal párhuzamos közműfejlesztések – a közút tengelyétől számított – 15,0 m-es távolságon túl valósíthatók meg.

(8.) A területen tereprendezési és feltérési munkát csak szakhatóságok és az érintett közmű üzemeltetők hozzájárulásával, szükség esetén felügyeletével szabad végezni.

(9.) Új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál dn 100-asnál kisebb keresztmetszetű vezeték építését engedélyezni nem szabad, a biztonságos tűzivíz ellátás érdekében. Az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapok elhelyezése kötelező.

(10.) A mértékadó külső tűzivíz szükségletet a 26/2005.(V.28.) BM rendeletben foglalt Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSz) szerint biztosítani kell. Ha a közhálózatról a tűzivíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzivíz tározó létesítése szükséges. Építési engedély kiadása csak a szükséges tűzivíz ellátás biztosításával adható.

(11.) A szükséges oltóvizet az egyes létesítmények használatbavételével egyidejűleg kell biztosítani.

(12.) Az ivóvízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.

(13.) A tűzcsapokat a védeni kívánt létesítménytől max. 100 m – közúton mért – megközelítési távolságra kell elhelyezni.

(14.) A tűzcsapokat egymástól 5,0 m-nél közelebb nem szabad telepíteni.

(15.) A közterületi vízvezeték hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében – lehetőség szerint – körvezetékként kell kiépíteni.

(16.) Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető!

(17.) A csapadékvíz elvezetésére:

(18.) az új beépítésre szánt területeken célszerű a komfortosabb környezetet eredményező zárt csapadékvíz elvezető rendszert kiépíteni;

- (19.) a beépítésre nem szánt területeken legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét, annak folyamatos karbantartással kell biztosítani.
- (20.) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (21.) A patak part éleitől 6-6 m-es, vízfolyások egyéb árkok part éleitől 3-3 m-es sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni.
- (22.) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, stb.) egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót végezni, új vízfelületet létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján, az illetékes szakhatóság engedélyével szabad.
- (23.) A biogázüzemben keletkező hő- és villamosenergia felhasználásáról az üzemeltető köteles gondoskodni.

**Egyedi környezetvédelmi előírások az SZT6 terlvapon
szabályozott beépítésre szánt területekre
(a 0029/1 hrsz-ú terület és környékére)
22/B. §**

- (1.)A területen új funkció létesítése esetén, ha az a létesítmény az érvényes jogszabályok szerint hatásvizsgálat köteles, akkor a hatásvizsgálatot el kell végezni, legkésőbb az építési engedély iránti kérelem beadásáig.
- (2.)A gazdasági-, különleges-, közlekedési- és közműterület övezeteinek területén
- (3.)új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek a telek határán teljesülniük kell;
- (4.)Nagy- és közepes haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakó funkciójú épülettől 15 m-nél, kishaszonállat esetében 5 m-nél távolabb kell elhelyezni. Az állattartással és az állattartó épületekkel kapcsolatos egyéb szabályokat külön önkormányzati rendelet állapítja meg.
- (5.)A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A felszíni vizek körzetében nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek a felszíni, illetve a felszín alatti vizek, illetve a talaj állapotát szennyezik.
- (6.)A felszíni és felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében, veszélyes hulladékot, növényvédőszer, műtrágyát, útszóróanyagot kizárólag engedélyezett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóedényben lehet elhelyezni.
- (7.)Kisvízfolyások, árkok rendszeres karbantartásáról, medrük tisztításáról a tulajdonosnak folyamatosan gondoskodni kell. Rendszeres karbantartás elmulasztása esetén az önkormányzat köteles a tisztítást elvégezni, melynek költsége a terület tulajdonosát terheli.
- (8.)A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a parti sáv természetközeli ökoszisztémáinak (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) védelmét vízgazdálkodási övezet keretein belül kell biztosítani.
- (9.)A településre az általánosan érvényes levegőtisztaság-védelmi értékek vonatkoznak, ezért a területen csak olyan létesítmények, technológia helyezhetők el, amelyek ezen előírásokat kielégítik. A területre érvényes levegőminőségi és a légszennyező anyagok kibocsátási határértékeit a hatályos országos jogszabályok szerint kell figyelembe venni.
- (10.) Kellemtelen szagot, bűzt okozó tevékenységek a területen csak az állattartási rendeletben előírt és rögzített módon folytathatók.
- (11.) A termőföldet más célú hasznosítással járó beruházás céljára csak kivétele esetben lehet felhasználni. A 20AK-nál jobb minőségű termőföld csak különösen indokolt esetben – helyhez kötött beruházás céljára – vehető igénybe. Az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell kijelölni.

- (12.) *Talajmozgatással járó tevékenység végzése, illetve a terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznoításáról gondoskodni kell, melynek ellenőrzése az építési és talajvédelmi hatóság feladata.*
- (13.) *Kezeletlen kommunális szennyvíz, szennyvíziszap termőföldön történő elhelyezése tilos.*
- (14.) *Mezőgazdasági rendeltetésű terület szennyvízzel történő öntözése a közigazgatási területen nem engedélyezhető.*
- (15.) *A területen csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést. Vízfolyásokba állattartásból származó hígtrágya, szerves és műtrágya, valamint növényvédőszer csurgalékvíze nem kerülhet.*
- (16.) *A hulladék termelője, birtokosa a tevékenysége gyakorlása során keletkező, illetve más módon a birtokába kerülő hulladékot köteles gyűjteni, továbbá hasznosításáról vagy ártalmatlanításáról gondoskodni.*
- (17.) *Az állattartásból keletkezett hulladékokat kivételes gondossággal kell kezelni, hogy a környezetre semminemű káros hatással ne legyen. Az esetlegesen keletkező veszélyes hulladékok elszállításáról a tulajdonosnak kell gondoskodnia.*
- (18.) *Állati tetemek elszállítását és megsemmisítését csak az erre a célra szakosodott és engedéllyel rendelkező vállalkozás végezheti.*
- (19.) *A csatornahálózat kiépüléséig csak zárt szennyvíztároló létesítése engedélyezhető.*
- (20.) *A (potenciális) felszínmozgás veszélyes területrészekén mérnökgeológiai, geotechnikai vizsgálatokra kell alapozni az építési tevékenységet.*
- (21.) *Új területek beépítésének feltétele, hogy a beépítésre tervezett és közterületeken a felszíni vizek akadálytalan eróziómentes elvezetése biztosított legyen.*
- (22.) *A biogázüzem területére beszállításra kerülő nyersanyagok felhasználásáig való zárt, szivárgásmentes tárolókban való tárolását meg kell oldani.*
- (23.) *A biogázüzemben melléktermékként keletkező biotrágya tárolására zárt, szivárgásmentes trágyatárolók kialakítása szükséges.*
- (24.) *A mezőgazdasági rendeltetésű földek felhasználása a mindenkori reális igényeknek megfelelően, ütemezetten történhet.*

Megemlítendő, hogy a 2006-ban történt szabályozási terv módosítás tervlapján a majorságtól nyugatra elhelyezkedő útterület nem került jelölésre, így a településszerkezeti terveken jelölt közlekedési terület a 0267 hrsz.-ú telken megszakad a hatályos szabályozásban.

Az alaptérképi elemekről elmondható, hogy a hatályos településrendezési eszközökben szereplőhöz képest a jelenlegi ingatlan-nyilvántartási elemek nagyban különböznek, mely tényező befolyásolni fogja a tervezett településrendezési terveket is.

tervezett módosítás

Jelen módosítás célja, hogy a majorság belső közlekedését biztosító útterületek a településrendezési terveken a továbbiakban ne szerepeljenek közúti közlekedési területként.

A véleményezési anyagban megküldöttekkel ellentétben a területekre vonatkozó övezeti előírások, szabályok módosításától visszalép az önkormányzat. Ennek oka, hogy a véleményezés során az Állami Főépítész felhívta figyelmünket a magánutak kialakításának lehetőségére és gyakorlatára, valamint arra, hogy a szabályozási tervben jelölt és szabályozott utak közöttként definiáltak. Felhívta figyelmünket arra, hogy a magánutak a szabályozási tervben rögzítettektől függetlenül a közlekedési szakma szabályai szerint bárhol kialakíthatók, melyekkel a közúti közlekedési területek mellett biztosíthatók a telkek feltárása.

A magánút kialakíthatóságának előzőekben leírt szabályát figyelembe véve nem szükséges a teljes területet egy övezetként szerepeltetni, a módosítás során javasoljuk változatlanul hagyni a hatályos terv területfelhasználási rendszerét azzal a kivétellel, hogy az övezetek között húzódó közúti közlekedési övezetek törlésre kerülnek.

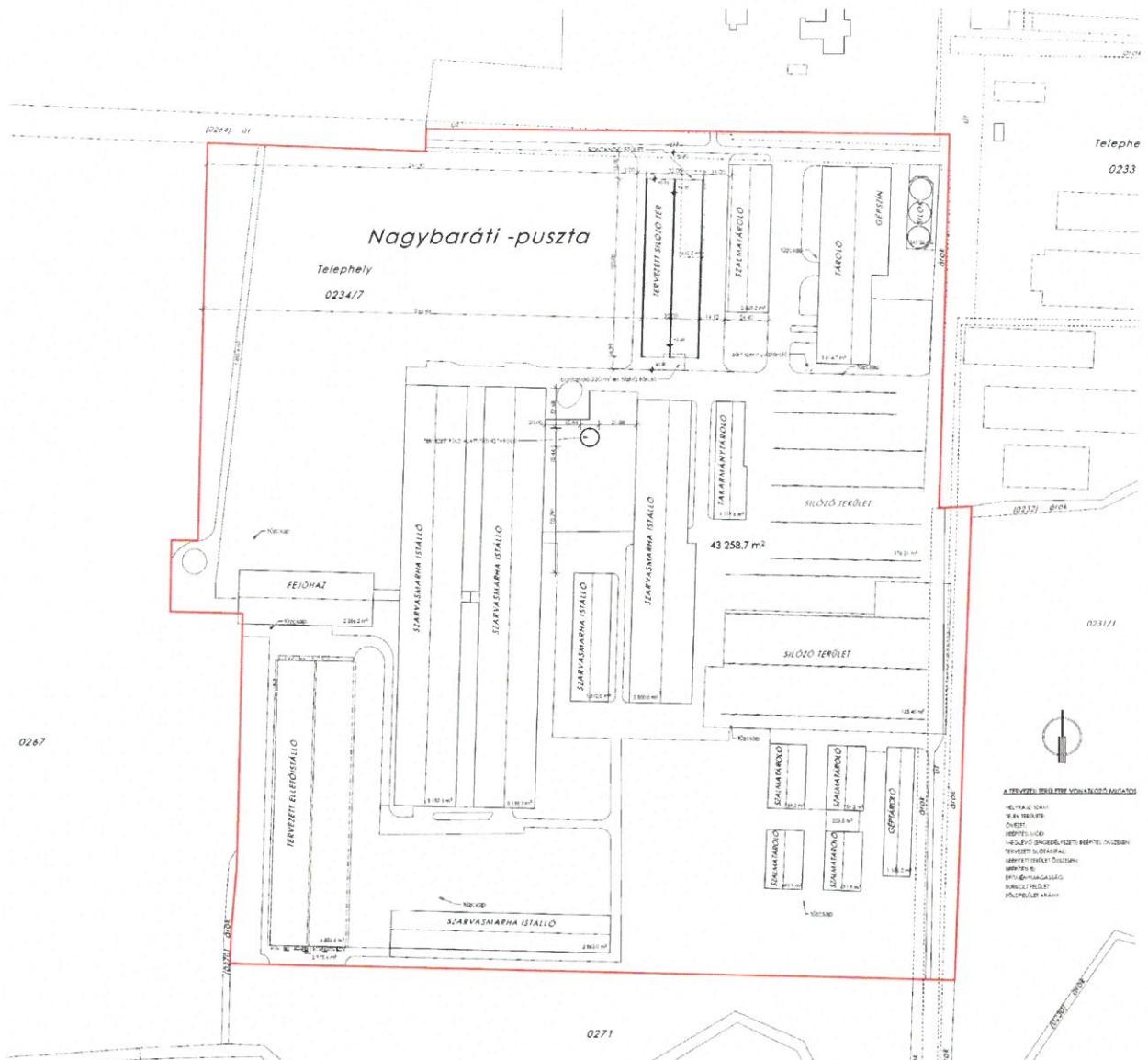
Megjegyezzük, hogy a majorság területén elhelyezkedő Vk jelű központi vegyes övezet és az ott lévő telkek, valamint a Gipm-3 jelű övezet területének egy része jelenleg nem minősül építési teleknek, mivel azok útkapcsolattal nem rendelkeznek. E területek beépíthetőségéhez magánutak létrehozásával útkapcsolatot kell kialakítani, melynek módjáról a szabályozási terv nem rendelkezik. Ez a közlekedési kapcsolat a valóságban biztosított, azonban az ingatlan nyilvántartásban nem szerepel.

A módosítási program fő céljaként javasolt törölni a közlekedési és közműterület területfelhasználásból a hatályos szabályozásban szereplő, majorságon belüli úthálózatot, a majorságtól nyugatra lévő 0264 hrsz.-ú, közúti hálózathoz nem csatlakozó állami utat, valamint a majorságtól délnyugatra az országúthoz csatlakozó, az ingatlan nyilvántartásban nem szereplő útszakaszt. A környező területek feltárása a közlekedési területek törlését követően a környező településközi összekötő útról és a 0235, valamint a 0273 hrsz.-ú bekötő útról a továbbiakban is biztosított lesz a magánút kialakításának lehetőségével.

A majorság területe a hatályos szabályozás alapján több övezetbe sorolt. Az utak megszüntetésével felül kell vizsgálni az egyes övezetek közötti övezeti határvonalakat, azonban a véleményezési tervvel ellentétben az egyes területekre vonatkozó övezeti besorolások, szabályok nem változnak. Az övezethatárok az ingatlan nyilvántartási alaptérképhez, földrészlet határokhoz igazodva kerültek kijelölésre. Ez alól a 0234/11 hrsz.-ú telek képez kivételt, ahol új övezeti határvonallal kerül elválasztásra a Vk és a Gipm-3 jelű övezet a tényleges területhasználat figyelembe vételével. További kivétel a 0233 hrsz.-ú telek, ahol a telek északi nyúlványa kerül övezethatárral leválasztásra, így a telek déli része a Gipm-1 jelű övezetbe, míg az északi része a Gipm-3 jelű övezetbe fog tartozni.

A módosítás során megtörtént a tervezési területen belül az alaptérképi elemek cseréje. Az aktuális alaptérképi elemekhez igazítva tervezett meghatározni a területen az építési övezetek és övezetek határait. A tervezési terület majorság területén kívül eső részén a korábbi alaptérképeken szereplő földrészlet- és alrészlet határok mentén jelölt övezeti határok közül törlésre kerülnek azok, amelyek az új alaptérképen már nem fellelhetők. Ez esetekben a területfelhasználások és az övezetek a minőségi osztályok, illetve a jelenlegi használat figyelembevételével alakulnak.

A törlésre kerülő közlekedési területek a gazdasági központ fejlesztési lehetőségeit jelenleg korlátozzák, mivel kedvezőtlen telekalakítási szabályokat állapítanak meg. Ez utóbbira példa a vállalkozás aktuális fejlesztési terve, mely gazdasági központ dél-nyugati részén, tervezett beépítéshez annak keleti és északi határán az közút leválasztását teszi kötelezővé, mely utak a majorság belső hálózatához tartoznak. A fejlesztés tervezett beépítési tervének helyszínrajza a következő, melyen piros körvonallal látható a meglévő telekhatár.



a tervezett fejlesztés helyszínrajza

Korábbiakban már rögzítésre került, hogy a terület megfelelő működéséhez szükséges a majorság zárt egységben történő üzemeltethetősége, közúti közlekedési területi megszakítások nélkül. Ehhez az szükséges, hogy a belső úthálózata a majorság területének részét képezze.

A nem a majorság tulajdonában álló külterületi ingatlanok megközelítését a majorság területének kikerülésével külső közúthálózatához kapcsolódó magánútról kell biztosítani, vagy kölcsönös megegyezés alapján magántulajdonú ingatlanon való áthaladás engedélyezésével. Ezen ingatlanok feltárási lehetőségét a településrendezési tervek nem szabályozzák.

A majorság északi védelmének biztosítása, valamint az utak területén új beépítésre szánt terület kijelölése miatt a magasabb szintű jogszabályoknak (Étv., MaTrT) történő megfelelés érdekében védelmi erdőterület kerül kijelölésre. A védelmi erdőterületeket a fás növényzettel fedett részekre, illetve azon helyekre került jelölésre, ahol védelmi funkciót tud ellátni.

A módosítás során a településszerkezeti és szabályozási tervlapok egységes szerkezetbe foglalása elkészült, mely során a korábbi módosításokkal egységbe szerkesztve kerülnek kiadásra a tervek.

Az egységes szerkezetbe foglalás okán módosul a helyi építési szabályzat 1.§ (1) bekezdés a következők szerint:

1. §.

(1) A rendelet ~~területi hatálya a község igazgatási területére terjed ki és a Stadler Építész Iroda 1/2002 és 2/2007 jelű számú SZK-1/M2, valamint a Benedek Kft. TRT-1040/05 jelű számú SZT-6 a hozzá tartozó 4.-6- számú mellékletét képező szabályozási tervével együtt alkalmazható.~~

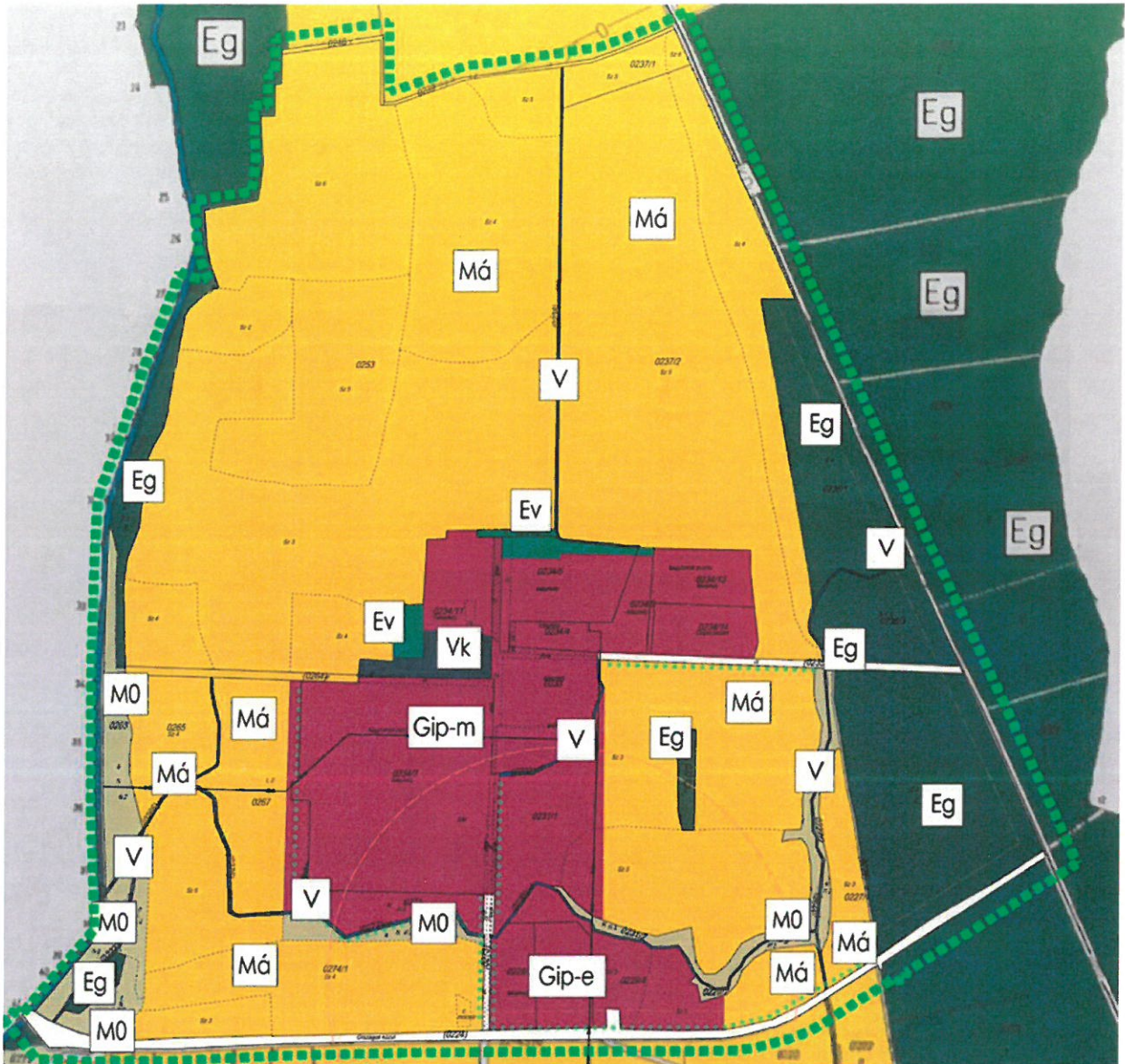
Jelen építési szabályzat mellékletei:

3. sz. melléklet: Fogalom-meghatározások

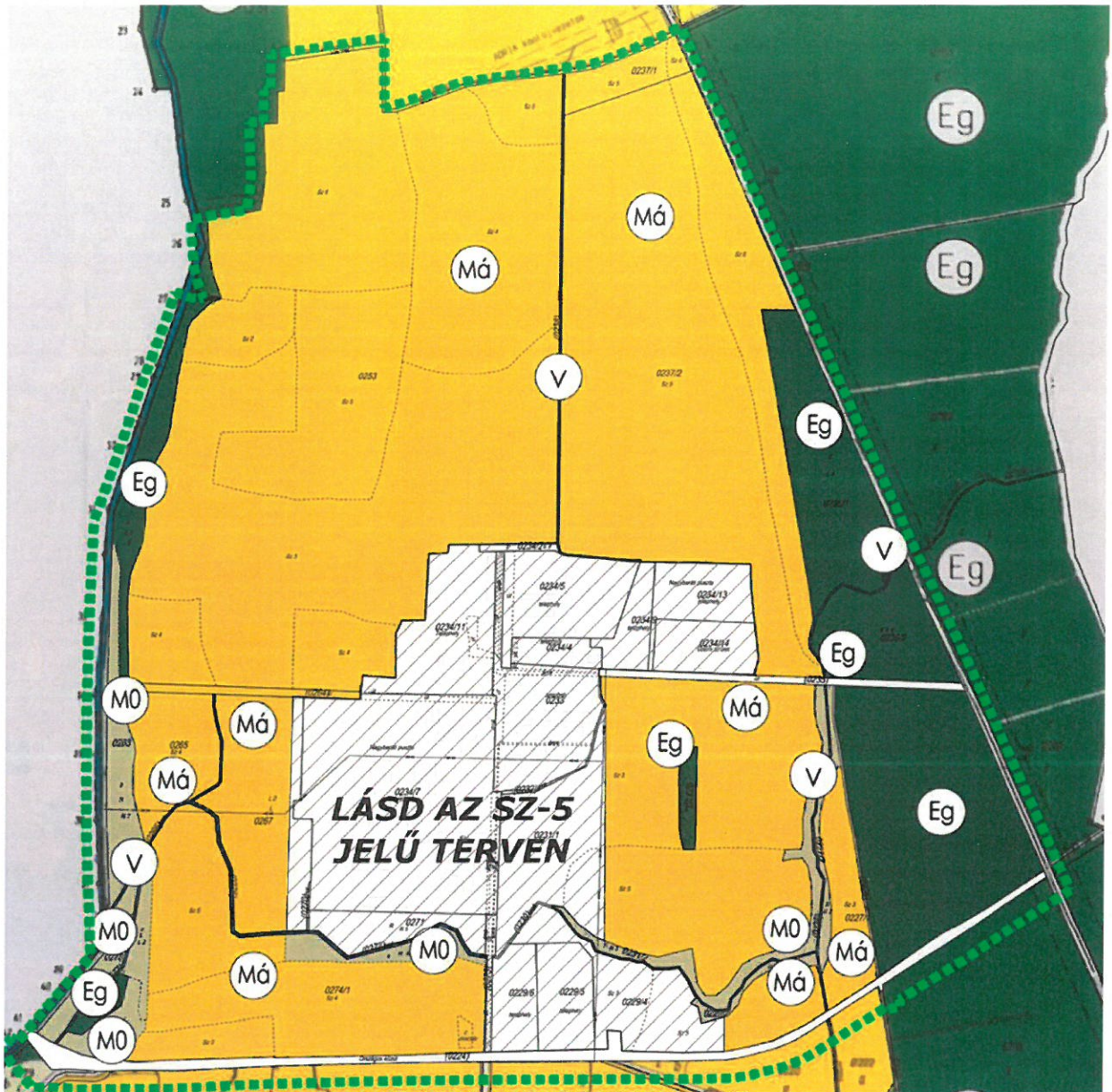
4. sz. melléklet: ~~SZT1-SZT5 jelű szabályozási tervek (Stadler Építész Iroda)-SZ-1, SZ-2, SZ-3, SZ-4 jelű belterületi szabályozási tervek~~

5. sz. melléklet: ~~SZT6 jelű szabályozási terv (Benedek Kft.)-SZ-5 jelű Nagybaráti-pusztai szabályozási terve~~

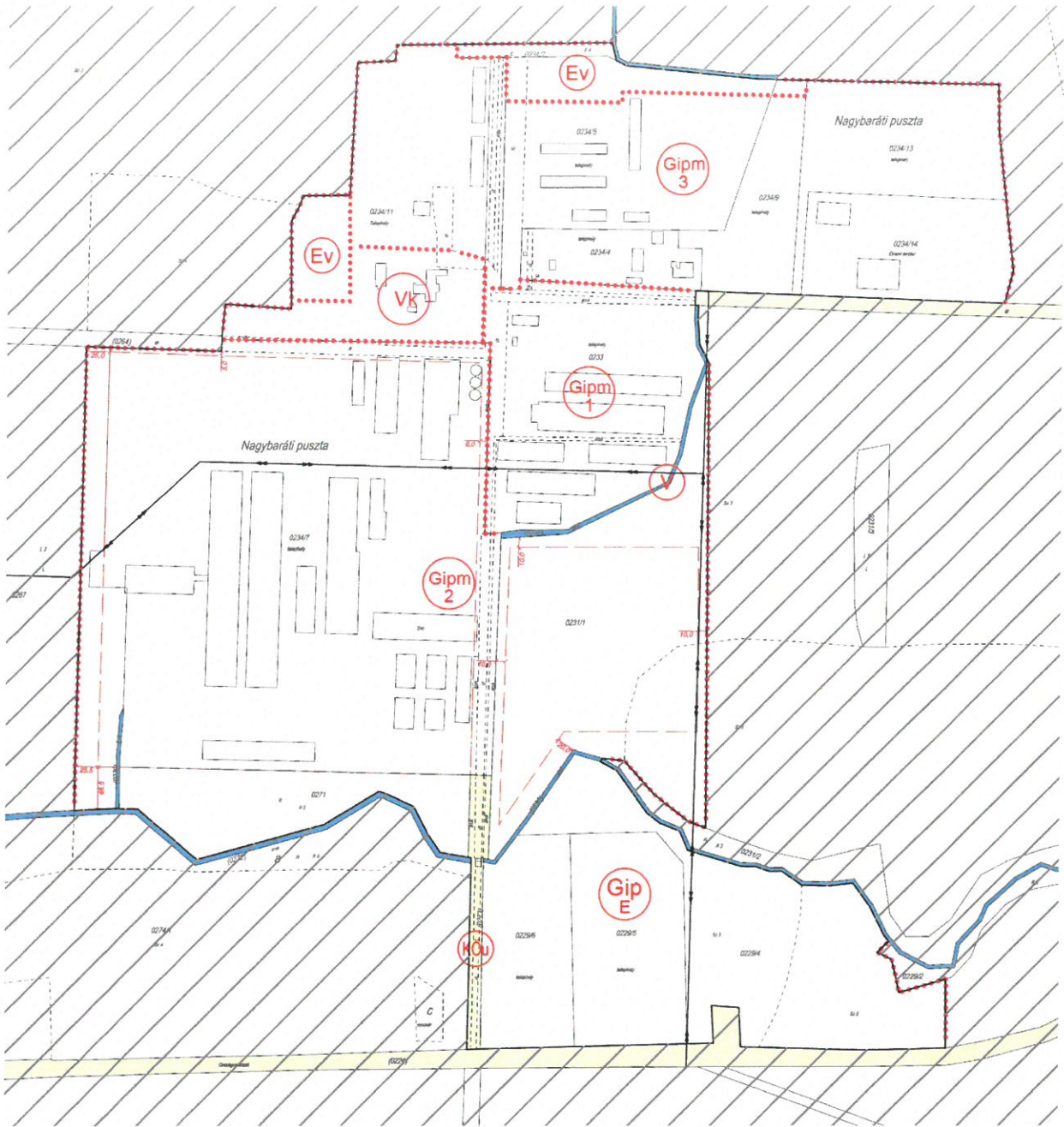
6. sz. melléklet: ~~SZK-1/M2 módosított külterületi szabályozási terv (Stadler Építész Iroda) SZK-1 jelű külterületi szabályozási terv~~



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett külterületi szabályozási terv részlet



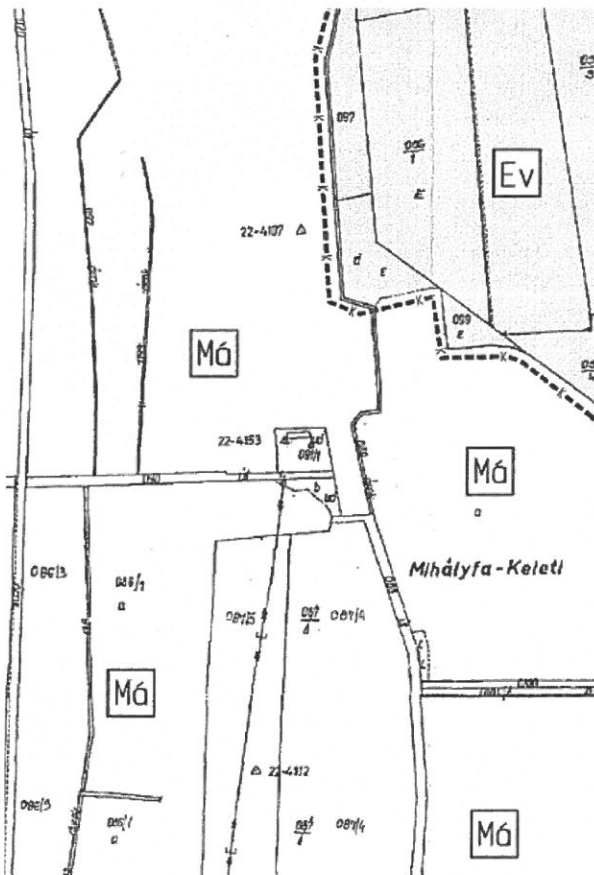
Nagybaráti puszta tervezett szabályozása

3.2. A 091/1 hrsz.-ú ingatlan területén tervezett trágyatároló műtárgy elhelyezése érdekében a területre vonatkozó szabályozás módosítása módosítási program

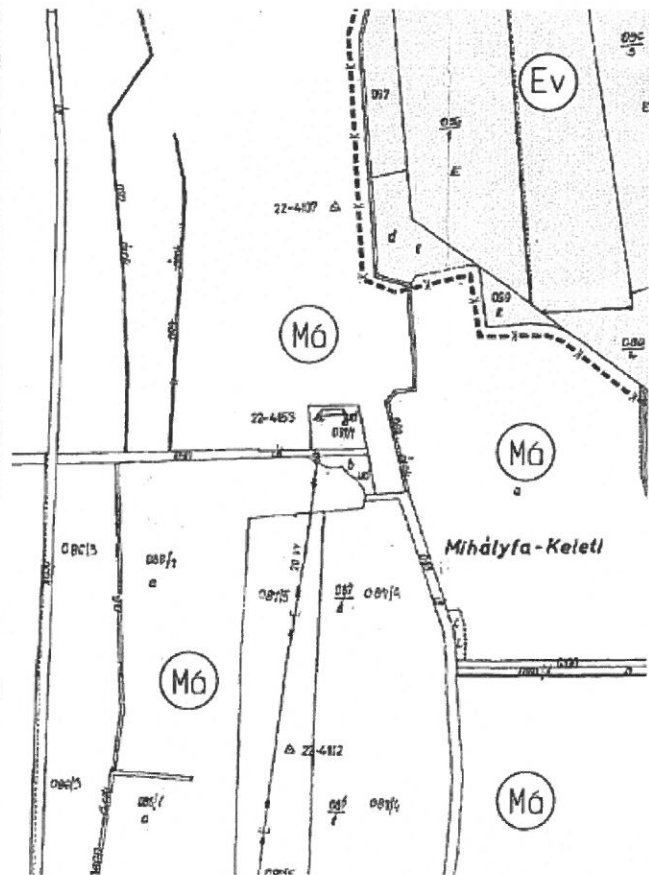
A CLAESSENS-GROUP Companys állattenyésztő és növénytermesztő vállalkozás kezdeményezte Somogyoszob község településrendezési terveinek módosítását a 091/1 hrsz.-ú telken megvalósítani tervezett trágyatároló műtárgy elhelyezésével kapcsolatban.

a terület és a hatályos szabályozás bemutatása

A trágyatároló műtárgy elhelyezéséhez igénybe venni tervezett terület a község belterületeitől északra helyezkedik el a legközelebbi lakóterülettől nagyjából két kilométeres távolságban. A terület a településszerkezeti terv szerint általános mezőgazdasági terület, a szabályozási terv szerint Má jelű, mezőgazdasági árutermelő övezet.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos külterületi szabályozási terv részlet

A helyi építési szabályzatban a következő előírások kerültek meghatározásra az övezetre vonatkozóan:

Mezőgazdasági területek

16. §.

- (1.) A mezőgazdasági területeken a növénytermesztés, állattenyésztés, halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás, a kert és szőlőgazdálkodás építményei helyezhetők el.
- (2.) A község igazgatási területén az alábbi mezőgazdasági területek kialakítására került sor:

Mezőgazdasági árutermelő területek (Má)

Kert, szőlő és gyümölcsös területek (Mk, Mk0)

Be nem építhető mezőgazdasági területek (M0)

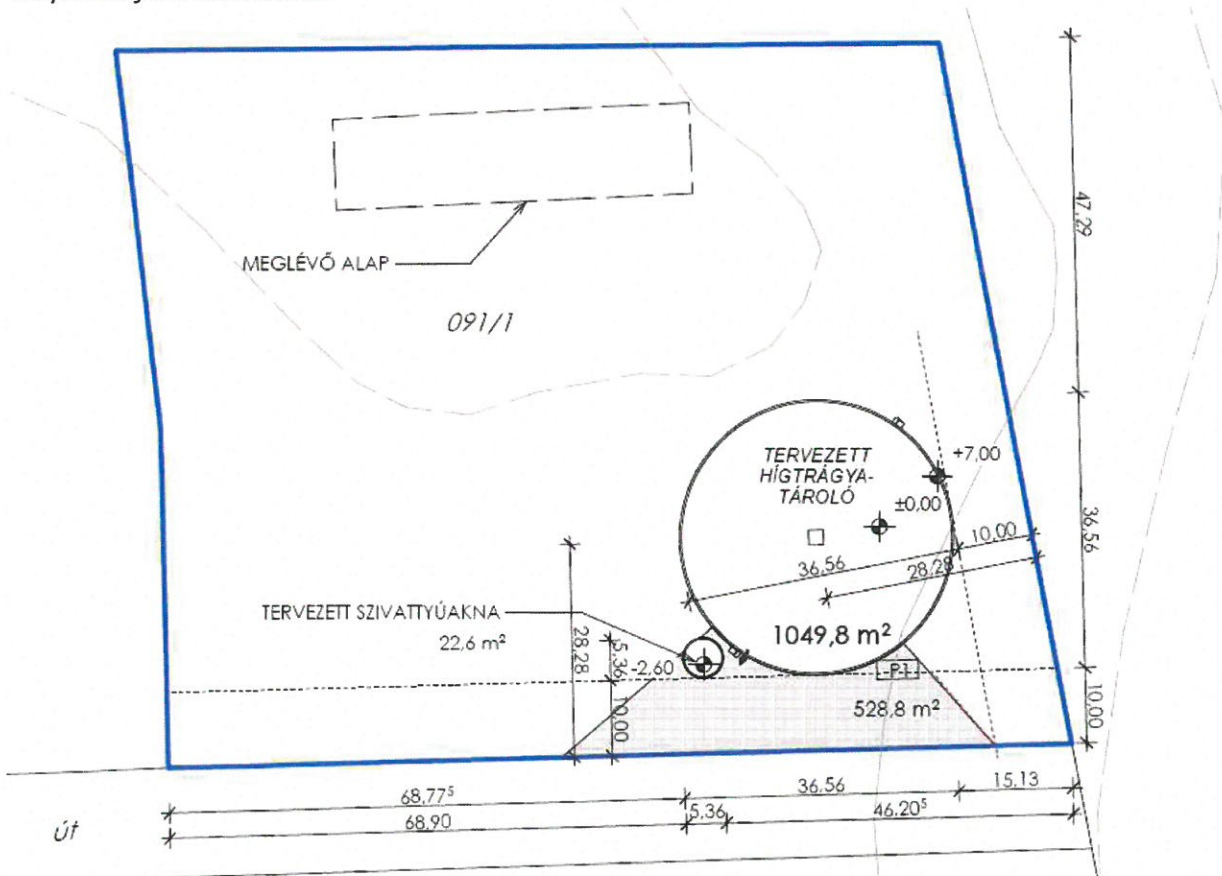
- (3.) A területen építményeket elhelyezni az e rendeletben kikötötteken túl csak az OTÉK 29. §. (4), (5), (6), (7) és (8) bekezdések figyelembe vételével lehet azzal, hogy a technológiai jellegű építményeknél és a sajátos építményfajtáknál, műtárgyaknál az építmény magasság nem korlátozott, az a technológiai igények és építési előírások függvényében, az első fokú építési hatóság állapítja meg.
- (4.) A területen vízi közművel ellátott építmény szennyvíz elvezetése korszerű közműpótló alkalmazásával történhet (szakszerű zárt tároló, kisberendezés, stb.).
- (5.) A területen beépítésre szánt terület kijelölése, vagy a szabályozási terven jelölttől eltérő terület-felhasználás programozása, megváltoztatása a rendezési terv módosításával lehetséges.

Mezőgazdasági árutermelő területek

17. §.

- (1.) A mezőgazdasági árutermelő területek a szabályozási terven jelöltek (Má).
- (2.) A területeken kialakítható földrészlet minimális nagysága 3.000 m², amelynek megközelítését közhasználatú, vagy magán úttal kell biztosítani.
- (3.) A minimális nagyságú, vagy azt meghaladó földrészleteken a terület 3%-os beépítettségéig gazdasági épület és terepszint alatti pince építhető, a birtokközpontként minősített földrészlet kivételével.

Az ingatlanon egy hígtrágya tároló műtárgy és szivattyúakna elhelyezése tervezett. A beépítés helyszínrajza a következő:



a terület beépítésének tervezett helyszínrajza

A terület tervezett beépítettsége a hígtrágyatároló építmény elhelyezése esetén 9,55%. Ez a jelenlegi Má jelű övezetben meghatározott legnagyobb 3% beépítettségnél nagyobb. A tervezett létesítés építmény mivolta miatt megfelel a hatályos szabályozásnak, ugyanis a telek beépíttségének korlátozása az OTÉK 1. melléklet 114. pontjában szereplő előírás szerint épületre vonatkozik.

Mindazonáltal az építmény jövőbeli épületté alakíthatóságának biztosítása, illetve további egyéb épület elhelyezhetősége miatt javasolt a területre vonatkozó szabályozás módosítása. Szükséges a szabályozás módosítása azért is, mert az Má jelű mezőgazdasági övezetben az OTÉK rendelkezései szerint elhelyezhető építmények szabályozása nem teszi lehetővé a trágyatároló elhelyezését.

tervezett módosítás

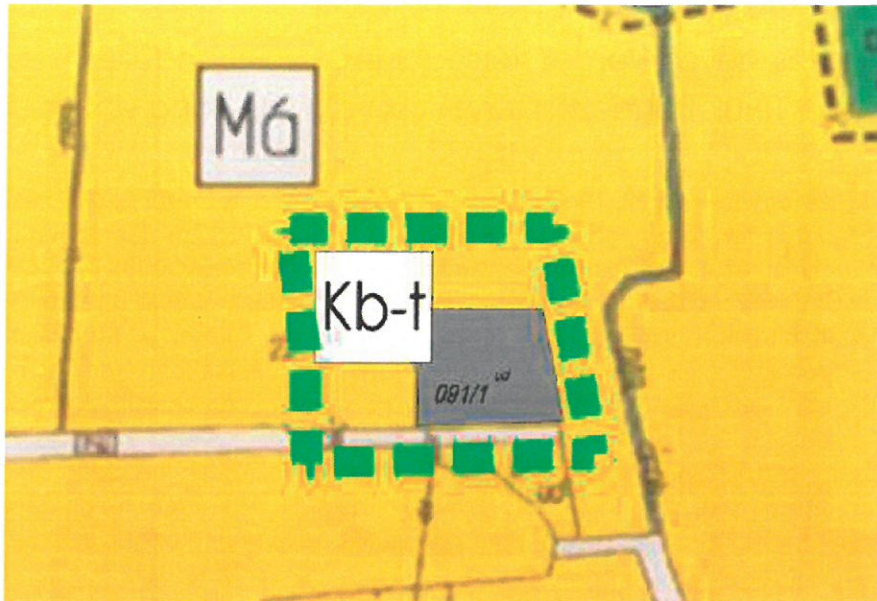
A 091/1 hrsz.- telek területére különleges beépítésre nem szánt övezet meghatározása javasolt. A 2012. Augusztus 6-án hatályos OTÉK a beépítésre nem szánt területeken a megengedett legnagyobb beépíthetőséget 5%-ban határozza meg, mely nem elegendő az elhelyezni tervezett létesítmény számára annak 9,55%-os tervezett beépítettsége miatt. Mindezen okból kifolyólag az önkormányzat kérelmezi az Állami Főépítésznél az OTÉK-tól eltérő szabályozás létrehozásához a hozzájárulást, a megengedett legnagyobb beépítettség 9,9%-ban történő meghatározását.

A helyi építési szabályzat kiegészül az alábbi 20/A. §-sal, melyben a tervezett különleges trágyatároló terület előírásai kerülnek szerepeltetésre.

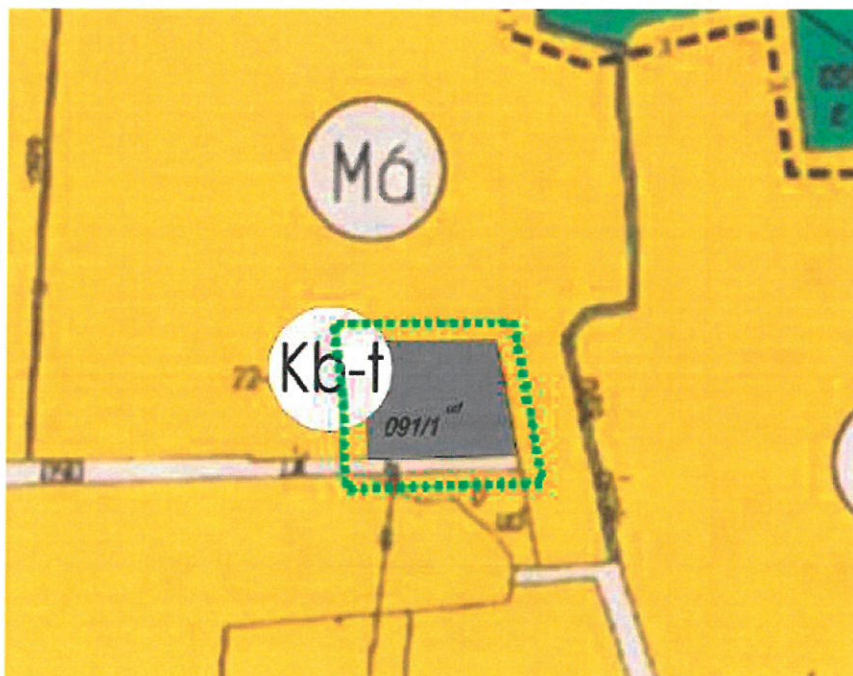
Különleges beépítésre nem szánt területek

20/A. §.

- (1.) A Kb-t jelű különleges beépítésre nem szánt övezet trágyatároló építmény elhelyezésére szolgál.*
- (2.) A Kb-t jelű övezetben szereplő telek megengedett legnagyobb beépítettsége 9,9%.*
- (3.) A Kb-t jelű trágyatároló építmény elhelyezésére szolgáló övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 10 000 m².*
- (4.) A telek területének 50%-át fásítással kell fedni, melynek során 250 fa/hektár mennyiségű sor-vagy parkfa méretű egyed telepítendő.*



tervezett településszerkezeti terv részlet



tervezett külterületi szabályozási terv részlet

4. tervezett módosítások és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata

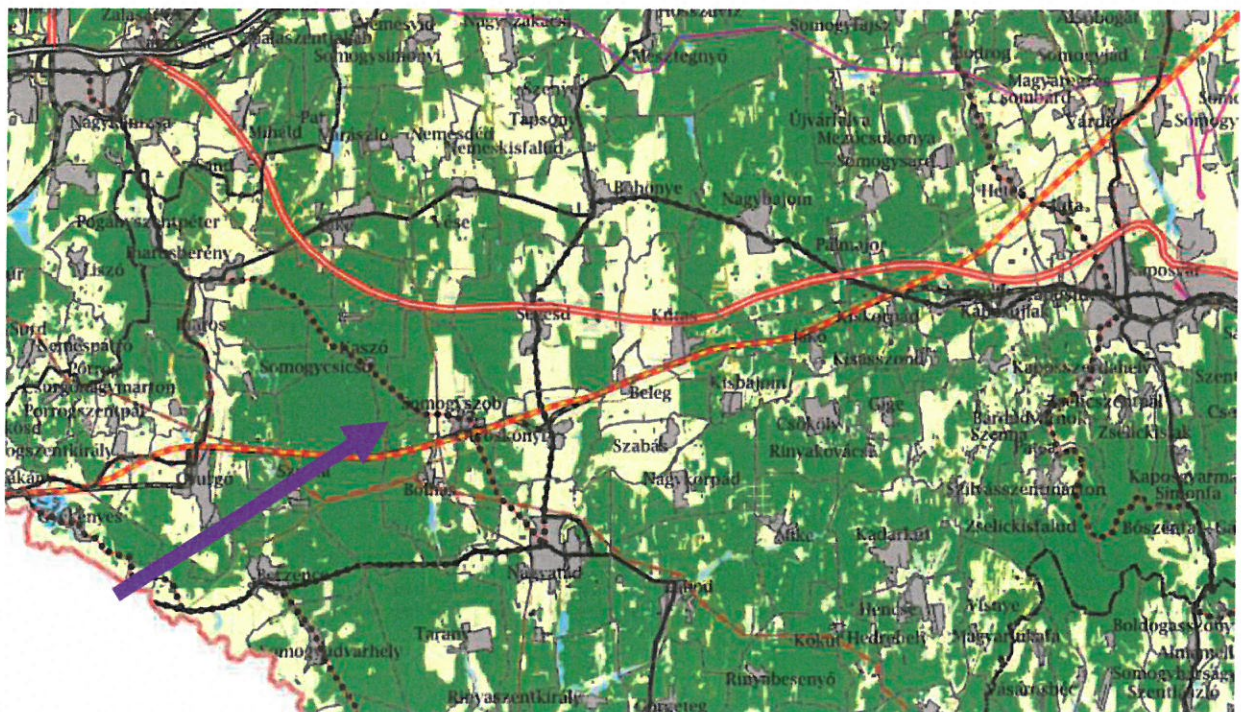
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervével, illetve Somogy Megye Területrendezési tervével való összhang vizsgálata

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (*továbbiakban területrendezési törvény*) 2019. március 15.-től lépett hatályba. A törvény hatályon kívül helyezi az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényt, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvényt, illetve a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényt, a továbbiakban a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvényben kerülnek meghatározásra a vonatkozó előírások.

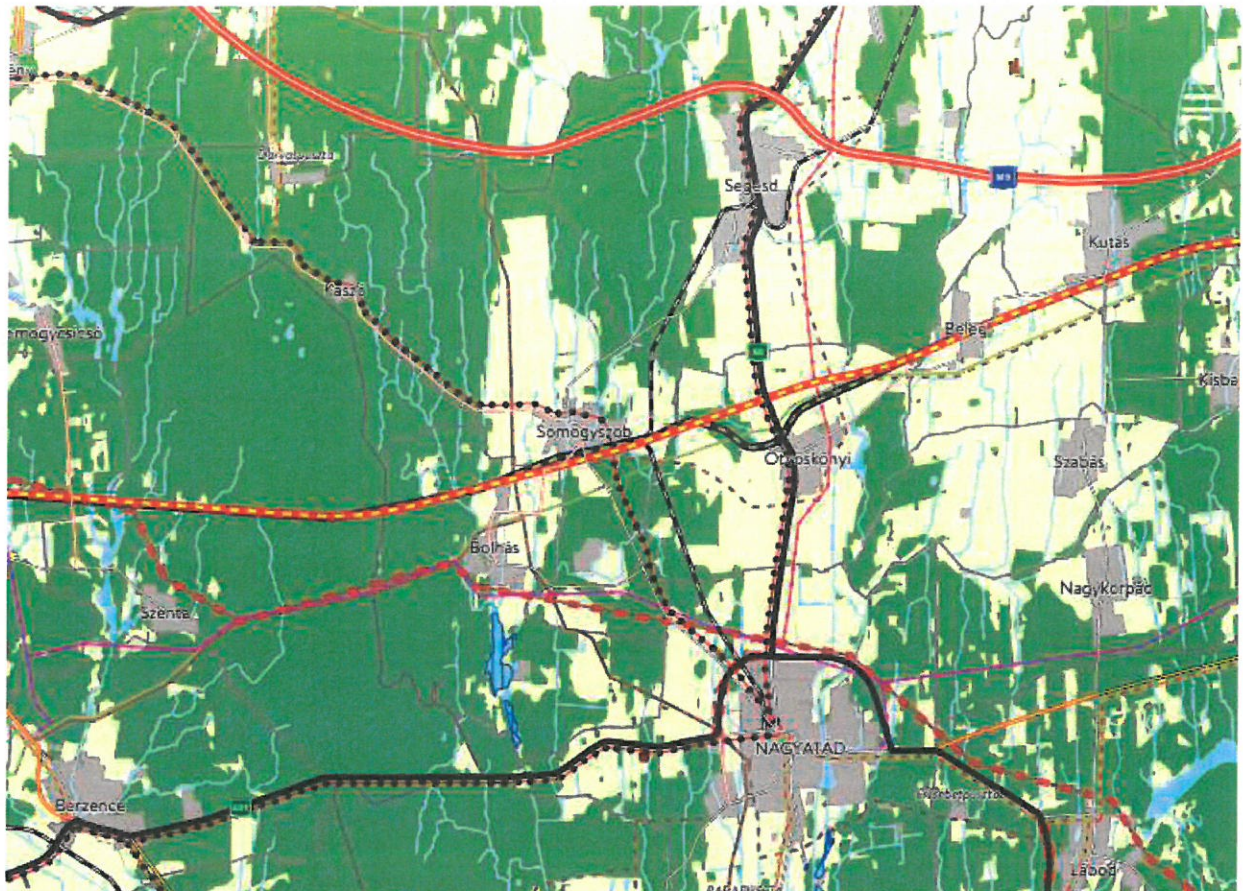
Somogyszob nem tartozik kiemelt térség területéhez, így a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény második részében meghatározott, Országos Területrendezési Terv előírásai (*a továbbiakban országos terv*) vonatkoznak az összhang vizsgálata során.

Figyelembe kell venni továbbá a Somogy Megyei Közgyűlés Elnökének 6/2020.(III.16.) önkormányzati rendeletét Somogy Megye Területrendezési Tervéről (*a továbbiakban megyei terv*).

Infrastruktúra hálózat az országos és a megyei terv alapján

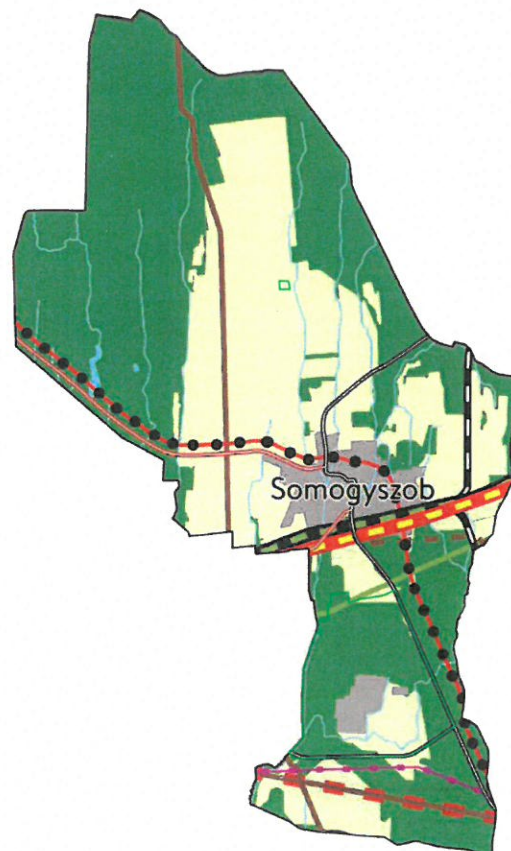


Somogyszob és környezete az országos szerkezeti terven



Somogyfőszék és környezete a megyei szerkezeti terven

Az országos és a megyei területrendezési tervek alapján elmondható, hogy a települést országos kerékpárúthálózat, országos vasúti törzshálózat és tervezett nagysebességű vasútvonal érinti. Mindezen túl földgázszállító, illetve 400 kV-os átviteli távvezeték is keresztül halad a településen. A tervezett módosítással érintett területeket a területrendezési tervek infrastruktúra hálózata nem érinti. A megyei területrendezési terv alapján leolvasható, hogy a majorság területét mellékútvonalon keresztül lehet megközelíteni.



Somogyfőszék a megyei szerkezeti terven

Térségi területfelhasználás az országos és a megyei terv alapján

A térségi területfelhasználási kategóriákra az országos terv a következő előírásokat határozza meg:

6. Térségi területfelhasználási kategóriák

9. § (1) Az országos területfelhasználási kategóriák a következők:

- a) erdőgazdálkodási térség,
- b) mezőgazdasági térség,
- c) vízgazdálkodási térség,
- d) települési térség.

(2) A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák a következők:

- a) a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákat a 36. § határozza meg,
- b) a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákat az 49. § határozza meg.

(3) A megyei területfelhasználási kategóriák a következők:

- a) területi korlát nélkül ábrázolt térségek:
 - aa) erdőgazdálkodási térség,
 - ab) mezőgazdasági térség,
 - ac) vízgazdálkodási térség, ad) települési térség,
- b) legalább 5 ha nagyságú sajátos területfelhasználású térség.

7. A térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolása

11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével *

- a) * az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;
- b) * a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;
- c) * a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;
- d) * a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;
- e) * a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési övezetbe kell sorolni.

A tervezési területeket a következő táblázatban szereplő adatok szerint érintik az egyes térségi területfelhasználási kategóriák:

	Somogyzsb község tervezési területek	
	3.1.	3.2.
erdőgazdálkodási térség	igen	nem
mezőgazdasági térség	igen	igen
vízgazdálkodási térség	igen	nem
települési térség	igen	nem
sajátos térség	nem	nem

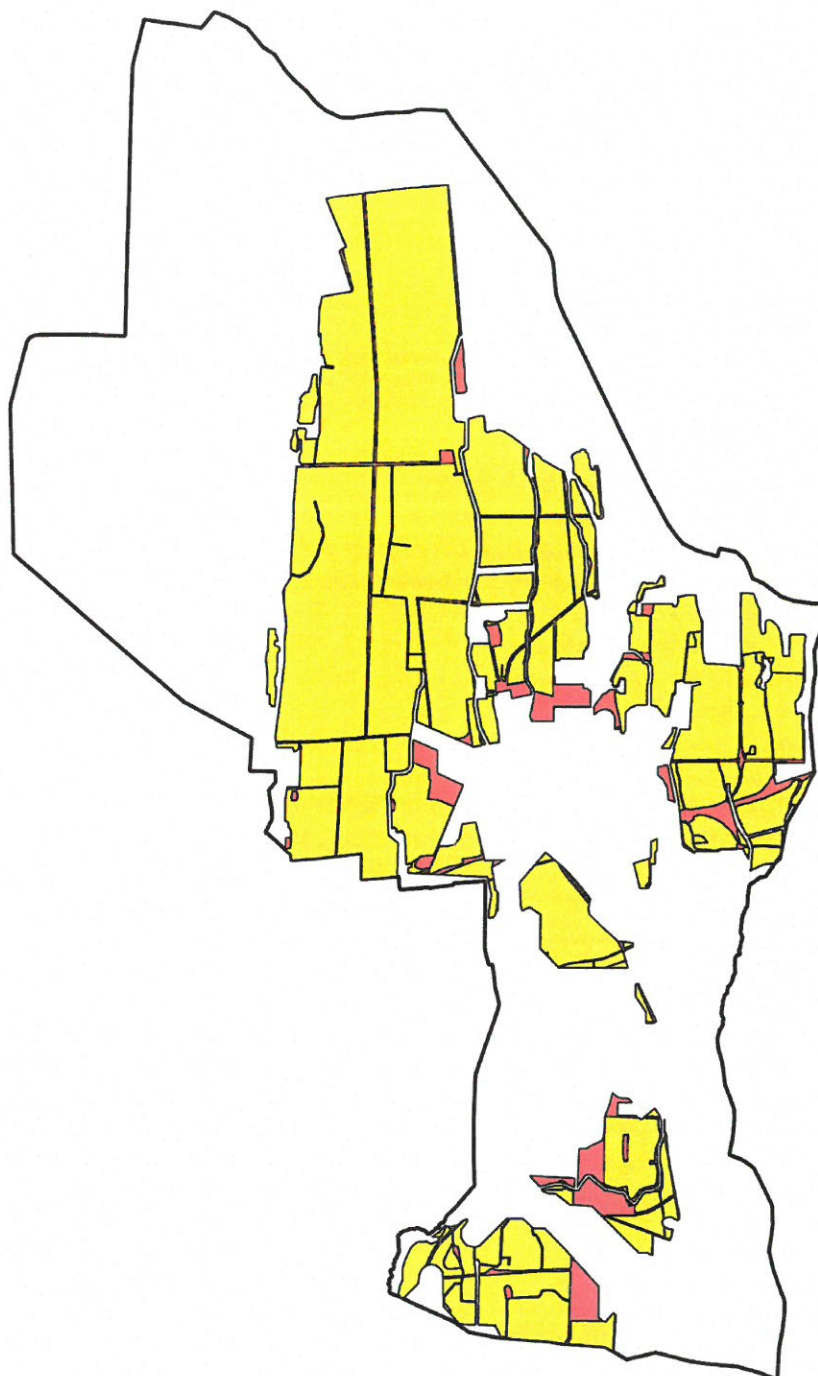
- erdőgazdálkodási térség

A tervezett településszerkezeti terv az erdőgazdálkodási térség területét érinti, miután a lehatárolt tervezési területen belül nyilvántartott erdőterület és erdőtelepítésre javasolt terület övezetéhez tartozó terület is található. A nyilvántartott erdőterületek kiterjedése a módosítás következtében nem változik. A nyilvántartott erdőterület érintettségével kapcsolatban a felsőbb jogszabályoknak való megfelelés igazolására a későbbiekben sor kerül. Miután az erdők övezetére vonatkozó előírásoknak a tervezettek megfelelnek, az erdő térségre vonatkozó előírások is biztosítottak. Az erdőtelepítésre javasolt területekre vonatkozó megfelelés a településrendezési tervek teljes felülvizsgálatakor igazolható.

- mezőgazdasági térség

A település területén elhelyezkedő mezőgazdasági térség területét érinti a településrendezési terveken belül tervezett módosítás. Mindkét módosítási pontban történik területfelhasználás változás a mezőgazdasági térség területén belül, így szükséges a területrendezési törvényben előírtak igazolása.

A település területén elhelyezkedő mezőgazdasági térség területének kiterjedése 1429 hektár, melyből összesen 1297 hektár jelölt mezőgazdasági területként a településrendezési terveken, mely 90,75%-a a mezőgazdasági térség területének. Ez az érték több mint a törvény alapján meghatározott 75%, így az összhang biztosított.



- Mezőgazdasági települési területfelhasználásként jelölt mezőgazdasági térségi terület
- Nem mezőgazdasági települési területfelhasználásként jelölt mezőgazdasági térségi terület

- vízgazdálkodási térség területe
A vízgazdálkodási térség területre vonatkozó előírások teljesülnek, mivel a területrendezési terven is szereplő vízfolyások a településrendezési terveken is szerepelnek. A vízfolyások helyének pontosítására a településrendezési tervek teljes felülvizsgálatakor kerülhet sor.
- települési térség
A települési térség előírásaival az összhang biztosított, mivel arra vonatkozóan nincsen előírva korlátozás.

Övezetek az országos és a megyei terv alapján

19. § (1) Az országos övezetek a következők:

1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
6. erdők övezete,
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
8. tájképvédelmi terület övezete,
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
10. vízminőség-védelmi terület övezete,
11. nagyvízi meder övezete,
12. VTT-tározók övezete,
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

(2) A kiemelt térségi övezetek a következők:

1. a BATrT-ben alkalmazott kiemelt térségi övezeteket a 42. § határozza meg,
2. a BKÜTrT-ben alkalmazott kiemelt térségi övezeteket a 77. § határozza meg.

(3) A megyei övezetek a következők:

1. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
2. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
3. tanyás területek övezete,
4. földtani veszélyforrás terület övezete,
5. egyedileg meghatározott megyei övezet.

(4) Az (1) bekezdés 5., 7., 8. és 10-12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.

(5) A (3) bekezdés 1-4. pontjaiban meghatározott megyei övezetek övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter (4) bekezdésben meghatározott rendelete, az övezetek területi lehatárolását a megyei területrendezési terv állapítja meg.

20. § (1) A térségi övezetek egymáshoz való viszonyát és kapcsolatrendszerét - a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - az 5. melléklet tartalmazza.

(2) A BKÜTrT-ben megállapított és alkalmazott térségi övezetek egymáshoz való viszonyát és kapcsolatrendszerét a 6. melléklet tartalmazza.

21. § (1) A kiemelt térségi és megyei övezetek területén a vonatkozó országos övezetek előírásait is alkalmazni kell.

(2) A törvény és a 19. § (4) és (5) bekezdése szerinti miniszteri rendelet övezeti előírásait a vonatkozó ágazati jogszabályokkal együtt kell alkalmazni.

	érintettség
ökológiai hálózat magterületének övezete	nem
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nem
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem

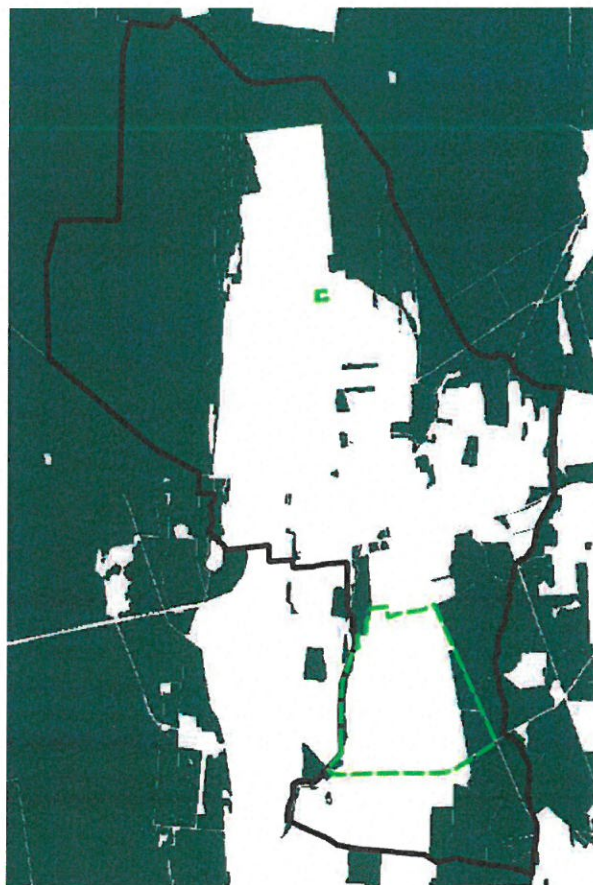
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem
erdők övezete	igen
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	igen
tájképvédelmi terület övezete	igen
világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem
vízminőség-védelmi terület övezete	nem
nagyvízi meder övezete	nem
VTT-tározók övezete	nem
honvédelmi és katonai célú terület övezete	igen
ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem
rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem
tanyás területek övezete	nem
földtani veszélyforrás terület övezete	nem
egyedileg meghatározott megyei övezet	nem

Erdők övezete

17. Erdők övezete

29. § * Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.



erdők övezete a tervezési területhatárok jelölésével

Az erdők övezete érinti a tervezett módosítás két tervezési területét. A tervezési területen belül elhelyezkedő, erdők övezetéhez tartozó területeken a tervezett módosítás során területfelhasználás változás nem történik, e területek a hatályos és a tervezett településrendezési eszközökben is gazdasági erdő övezetbe soroltak.

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

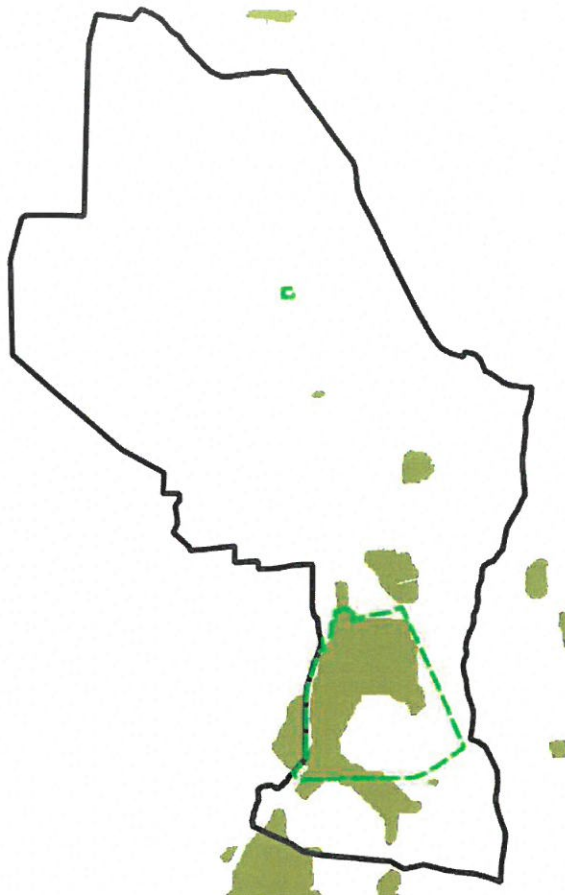
3. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén

a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint

b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.



erdőtelepítésre javasolt terület övezete a tervezési terület határának jelölésével

Az erdőtelepítésre javasolt területek övezetére vonatkozó előírások érvényesítése a településrendezési tervek teljes felülvizsgálatakor történhet. Jelen módosításnak nem tárgya az erdő települési területfelhasználási egységbe sorolandó területek felülvizsgálata.

A tervezett módosítás a térségi övezetre vonatkozó előírásokkal nem ellentétes.

Tájképvédelmi terület övezete

4. Tájképvédelmi terület övezete

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

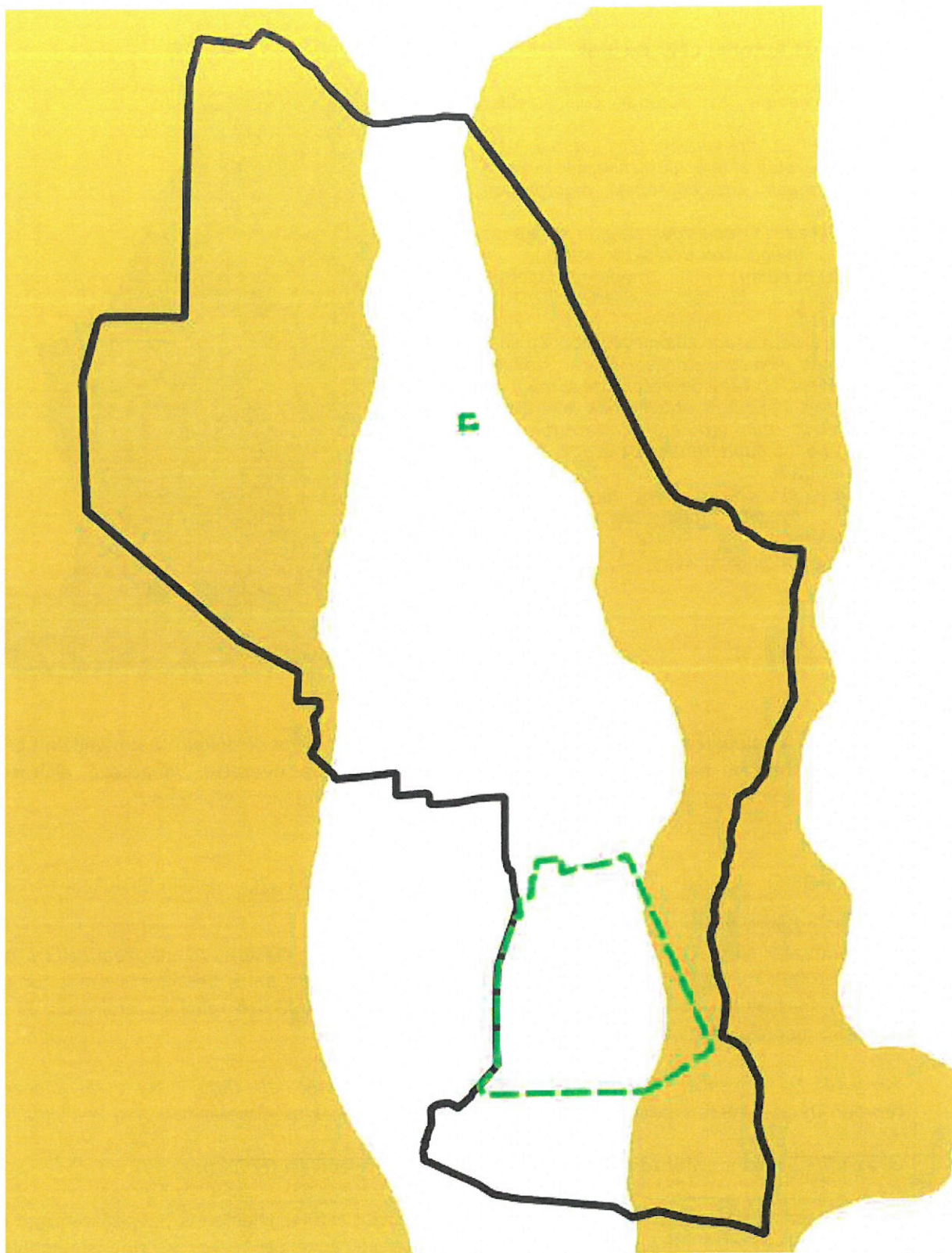
(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.



tájképvédelmi terület övezete a tervezett kerékpáros nyomvonallal
és az érintett tervezési területtel

A tájképvédelmi terület övezete érinti a településrendezési terv módosításra kijelölt tervezési területet. Az övezetre vonatkozó előírások legnagyobb része a településrendezési tervek teljes felülvizsgálatakor érvényesítendő. Jelen módosítás nem ellentétes a tájképvédelem érdekeivel.

Honvédelmi és katonai célú terület

19. Honvédelmi és katonai célú terület övezete

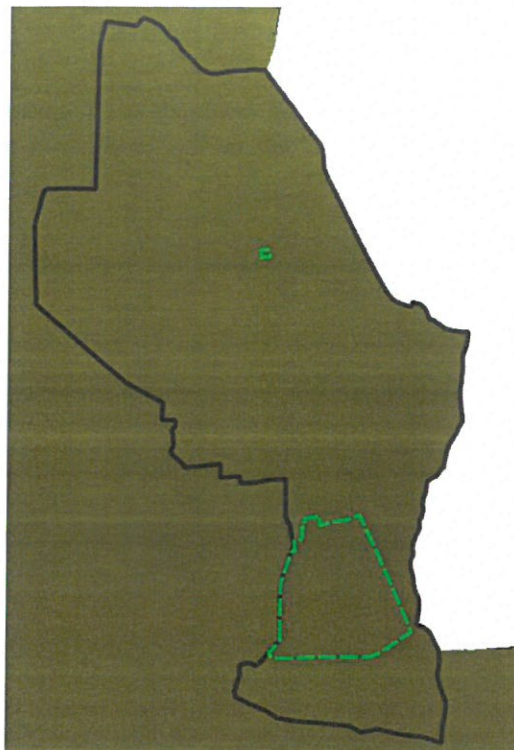
32. § (1) * A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben *

a) * a b) pontban megfogalmazottak kivételével - minden területfelhasználási kategóriában - beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

b) * a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) * A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.



Az övezet érinti a település területét. A hatályos településrendezési eszközökben a honvédelmi célú területek lehatárolása nem szerepel. Ennek lehatárolására az övezetre vonatkozó előírások figyelembe vételével a településrendezési tervek teljes felülvizsgálatakor kerülhet sor.

Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó előírásoknak való megfelelés igazolása

A területrendezési törvényben új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozóan előírások, feltételek kerültek meghatározásra, melyeket figyelembe kell venni az új beépítésre szánt terület kijelölésekor és igazolni kell az azoknak való megfelelést. A vonatkozó releváns előírások és az azoknak való megfelelés igazolása a következők szerint történik:

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

*

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

A jelen módosítás során kijelölésre kerülő új beépítésre szánt terület jelenleg is beépítésre szánt és beépített területek belső úthálózatát alkotja, mely a területrendezési tervek szerint is települési térségi területfelhasználáshoz tartozik, így az előírásnak történő megfelelés biztosított.

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.

c) * új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

A módosításra vonatkozóan a fenti előírások nem értelmezhetők, miután helyhez kötött úthálózati elemek átsorolása történi a környező beépítésre szánt területek övezeteihez. Ennek megfelelően nem áll fenn ellentmondás.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

Az előírásoknak való megfelelés biztosított, mivel a majorság területéhez kapcsolódóan védelmi erdőterület került kijelölésre a következő területi adatokkal:

kijelölésre kerülő új beépítésre szánt terület	31101,36 m ²
minimálisan kijelölendő véderdő (5%)	1555,07 m ²
kijelölésre került védelmi erdőterület (58%)	17997,68 m ²

5. a területi mérleg és a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása

A településrendezési tervek módosítása során az utak megszüntetésével 3,11 hektárnyi új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor, így igazolni szükséges az építési törvény előírásainak megfelelően, hogy a település biológiai aktivitásértéke nem csökken a módosítást követően.

A települési területi mérleg változásainak vizsgálatához, illetve a település biológiai aktivitásértékének szinten tartásának igazolásához a településszerkezeti terv digitalizálására került sor, mivel annak szerkeszthető állománya nem áll rendelkezésre.

A településrendezési tervek tervezett módosítása során aktualizálásra kerül a tervezési területen belül az ingatlan nyilvántartási alaptérkép. Sok esetben a hatályos településrendezési terv készítésekor érvényes ingatlan nyilvántartási alaptérképen szereplő alrészlet határok ma már nem találhatók meg. Ezen esetekben módosul a mezőgazdasági, erdőterületek és a vízrendezési területek területfelhasználása a terület tényleges használata, ingatlan nyilvántartási állapota szerint. Ennek megfelelően alrészlettel határolt, megszünt árkok vízrendezési területe, valamint korábbi erdőterületek általános mezőgazdasági területfelhasználásba kerülnek át. Ez okozza azt, hogy a területi mérlegben és a biológiai aktivitásérték számításakor a közlekedési területek megszüntetéséhez és a különleges trágyatároló terület kijelöléséhez kapcsolódó területfelhasználás változásokon túl egyéb területfelhasználás változások is történnek.

A területrendezési törvényben meghatározott előírásoknak megfelelően a korábban bemutatottak szerint, illetve a település biológiai aktivitásértékének szinten tartása érdekében védelmi erdőterületek kerülnek kijelölésre.

A településrendezési tervek digitalizálásával számolt hatályos területi mérleg, a tervezett módosítást követően a település területi mérlege, illetve az ehhez kapcsolódó biológiai aktivitásérték változás a következő oldalon található táblázatban szerepel.

A táblázat adatait áttekintve látható, hogy a település biológiai aktivitásértéke a tervezett módosítással nem csökken.

	hatályos települészerkezeti terv területi adatai		tervezett települészerkezeti terv területi adatai		változás		BIA érték szorzó	Hatályos település szerkezeti terv BIA értéke	Tervezett település szerkezeti terv BIA értéke	BIA változás	
	m2	ha	m2	ha	m2	ha					
Bépfőterre nem szánt területek	Lf	1277092,86	127,71	1277092,86	127,71	0,00	2,40	306,50	306,50	0,00	
	Településközpont vegyes terület	54613,82	5,46	54613,82	5,46	0,00	0,50	2,73	2,73	0,00	
	Központi vegyes terület	48558,62	4,86	48346,30	4,83	-212,32	0,50	2,43	2,42	-0,01	
	Gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató	284742,19	28,47	284742,19	28,47	0,00	0,40	11,39	11,39	0,00	
	Gazdasági terület - mezőgazdasági	655070,18	65,51	673076,65	67,31	18006,48	0,70	45,85	47,12	1,26	
	Gazdasági terület - energetikai	103258,47	10,33	103258,47	10,33	0,00	0,20	2,07	2,07	0,00	
	Különleges sportterület	41530,67	4,15	41530,67	4,15	0,00	3,00	12,46	12,46	0,00	
	Különleges temető terület	15914,80	1,59	15914,80	1,59	0,00	3,00	4,77	4,77	0,00	
	Különleges hulladéklerakó terület	10000,06	1,00	10000,06	1,00	0,00	0,10	0,10	0,10	0,00	
	Különleges trágyatároló terület	0,00	0,00	10832,22	1,08	10832,22	1,08	1,50	1,62	1,62	
	Zöldterület, közpark	34144,17	3,41	34144,17	3,41	0,00	6,00	20,49	20,49	0,00	
	Gazdasági erdőterület	5045416,54	504,54	5020693,48	502,07	-24723,07	9,00	4540,87	4518,62	-22,25	
	Védelmi erdő	3369151,05	336,92	3387080,99	338,71	17929,95	9,00	3032,24	3048,37	16,14	
	HM kezelésben lévő védelmi erdő	9135811,10	913,58	9135811,10	913,58	0,00	9,00	8222,23	8222,23	0,00	
Bépfőterre nem szánt területek	Má	16256823,21	1625,68	16439140,10	1643,91	182316,89	3,70	6015,02	6082,48	67,46	
	MO	1554947,36	155,49	1452106,21	145,21	102841,15	3,70	575,33	537,28	-38,05	
	Mk	263193,97	26,32	263193,97	26,32	0,00	5,00	131,60	131,60	0,00	
	MkO	54825,63	5,48	54825,63	5,48	0,00	5,00	27,41	27,41	0,00	
	V	424646,99	42,46	393311,73	39,33	-31335,26	7,00	297,25	275,32	-21,93	
	Köu	1209072,66	120,91	1139175,63	113,92	-69897,02	0,60	72,54	68,35	-4,19	
	Kök	231625,07	23,16	231625,07	23,16	0,00	0,60	13,90	13,90	0,00	
	ÖSSZESEN					76,71	0,01		23337,19	23337,23	0,038

