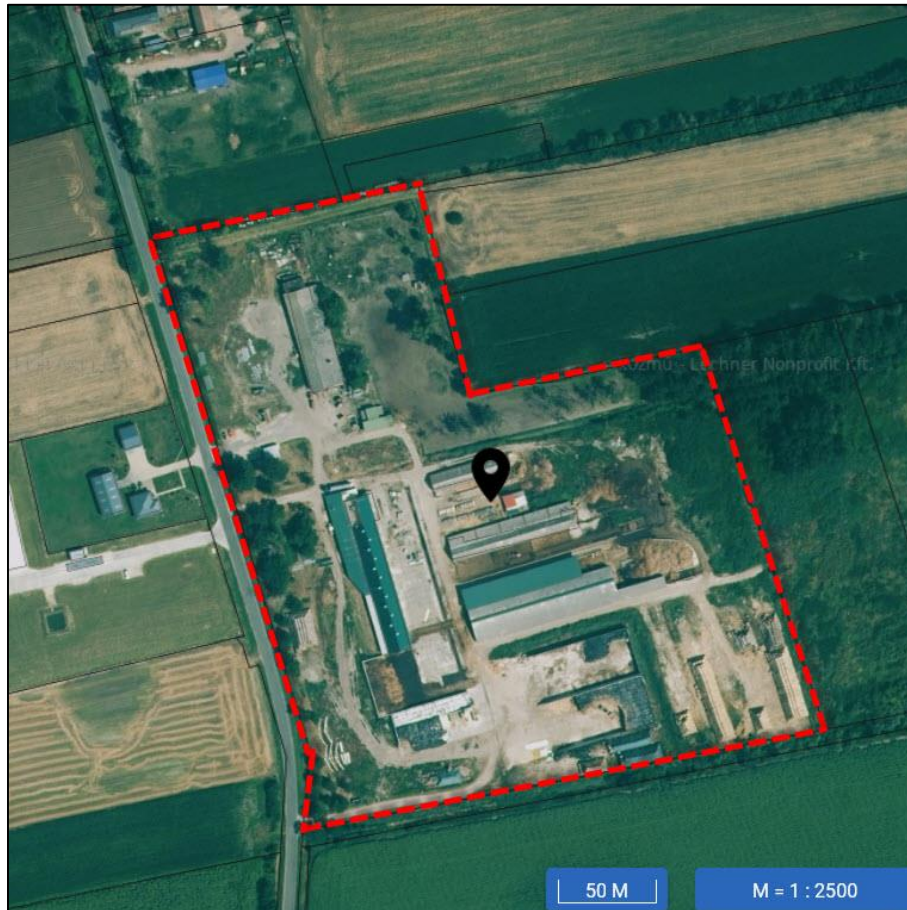


Nemesgörzsöny településrendezési eszközeinek kismértékű részleges módosítása
Alátámasztó munkarészek

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÉS BEÉPÍTÉSI TERV



TERVEZETT PROJEKT MEGNEVEZÉSE:
Mezőgazdasági fejlesztési célok helyben való érvényesítése
NEMESGÖRZSÖNY 0183/5 HRSZ

PROJEKT: Nemesgörzsöny- Mezőgazdasági fejlesztések
Telepítési tanulmányterv és beépítési terv
MEGRENDELŐ: Agro-Marcal Kft.
Varga Sándor
8514 Mezőlak, Vasút u. 02/10 hrsz.

ELŐKÉSZÍTÉS- TERVEZÉS: Vezető tervező: **Németh Ferenc**
okl. építészmérnök
településrendezési vezető tervező
TT-1 19-0221



Munkatárs: **Németh Kristóf Ferenc**
okl. tájépítész mérnök, természetvédelmi
mérnök



Litér, 2026. április 30.

ELŐLAP

Tartalom

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA	3
1.1. Az érintett területek rövid bemutatása	3
1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben	5
1.3. Beépítési terv a 2. pont szerint	15
1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	15
1.5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására	17
1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye	18
1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló	18
1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló	19
2. MELLÉKLETEK:	19

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA¹

A vizsgált terület a Pápai járásban, Pápa város szomszédságában, Nagyacsád és Marcaltó között Nemesgörzsöny Településen található. A beruházás célja a meglévő mezőgazdasági területek és természeti/tenyésztési eszközök fejlesztése Nemesgörzsöny belterületének D-i határa melletti külterületen, meglévő Mezőgazdasági üzemi terület fejlesztésével. Az érintett meglévő mezőgazdasági üzemi terület beépített.

A tulajdonos a telkek fejlesztését határozta el a meglévő állattartó vállalkozás bővítéséhez szükséges feltételek megteremtése érdekében. A tanulmányban a tervezett beépítési elképzelést és a megvalósításához szükséges településrendezési feltételeket foglaljuk össze, javaslatot adunk a szabályozás módosítására. A fejlesztési elképzelések hatásait elemezzük.

1.1. Az érintett területek rövid bemutatása

A terület Nemesgörzsöny község közigazgatási területén, Veszprém megye É-i részén található, a Kemenesalján. A beruházási területek (0183/5hrsz.) Nemesgörzsöny D-i részén helyezkedik el.

A) Nemesgörzsöny község Helyi építési szabályzatában a KMÜ övezet (különleges beépítésre szánt mezőgazdasági-üzemi) rendelkezései tegyék lehetővé szolgálati lakó rendeltetési egység kialakítását és a kialakult technológiákhoz és a fejleszthetőséghez igazítva módosuljon a beépíthetőség 40%-ra további üzemi épületek elhelyezése érdekében, az építménymagasság max. 10 m-re módosuljon a nagyobb gépek és berendezések, valamint széna-, szalmatároló létesítésére, csökkenjen az előkert mérete 10 m-re, ahol kiegészítő építmények, (porta, mérlegház) elhelyezhetők legyenek, csökkenjen az oldal- és hátsókert mértéke 5 m-re. Az új előírásokhoz igazodjon a beültetési kötelezettség rendelkezése.

B) Nemesgörzsöny 0183/5 épületnagyság növelése, az egy tömegben elhelyezhető épület nagyságának növelésével az új és gazdaságos termelés érdekében.

¹ 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete szerint

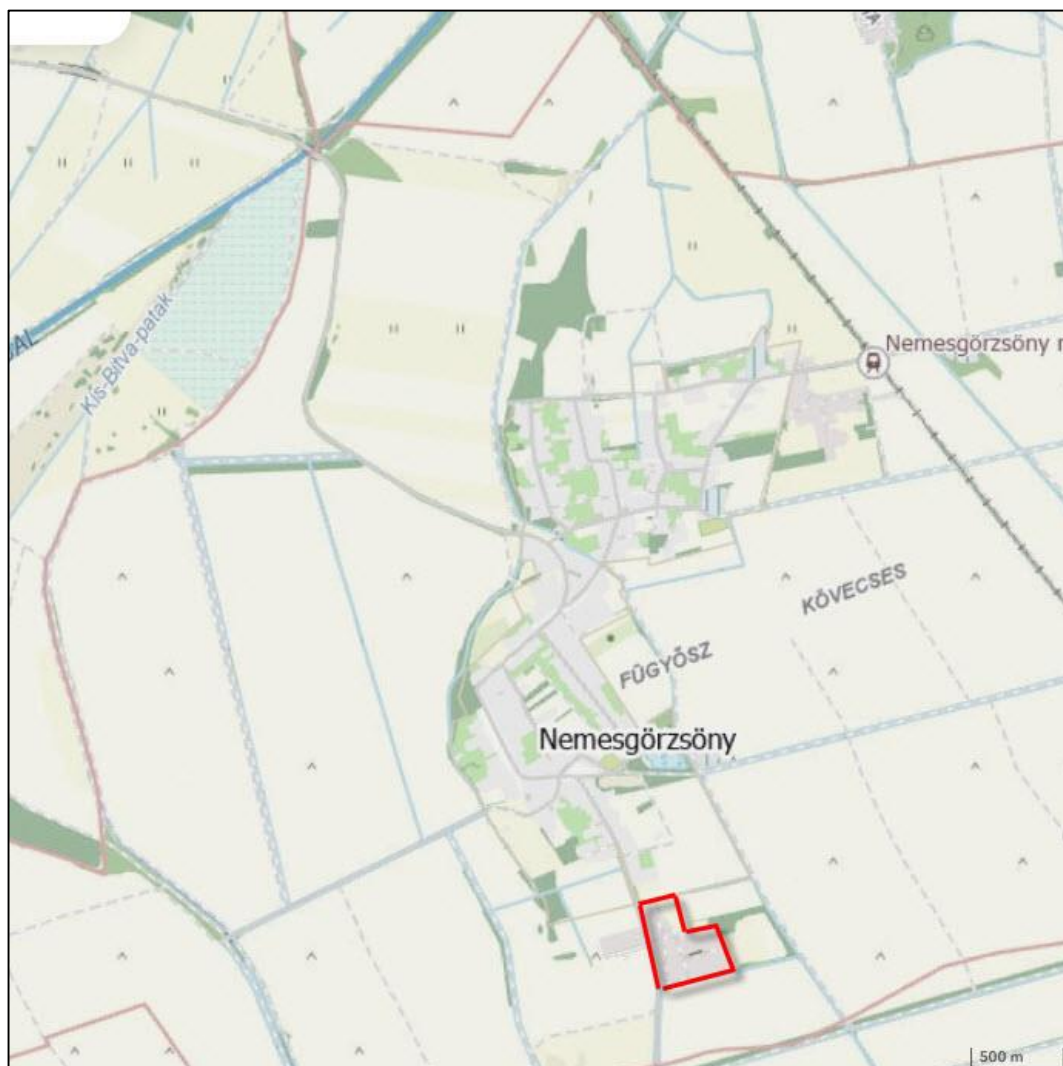


Beruházási helyszín, forrás: e-kozmu.hu szerkesztve

Nemesgörsönyön döntően a mezőgazdaság adja a munkahelyeket és bevételeket. A mostani változás is elősegíti ezen tevékenységi körök fejlődését.

Az érintett ingatlan külterületen található, beépítésre szánt övezetbe tartozik. Az ingatlan részben elkülönülten, beépült lakó területektől távol (>100m) esik, melyeket beültetési kötelezettségű terület és egy erdőfolt is elválaszt.

A terület elhelyezkedését a mellékelt műholdkép - részlet mutatja.



Beruházási helyszín elhelyezkedése Településen belül, forrás: oeny.hu szerkesztve

A tervezési területek a Széchenyi utcán keresztül közelíthető meg. A közlekedési infrastruktúra megfelelő.

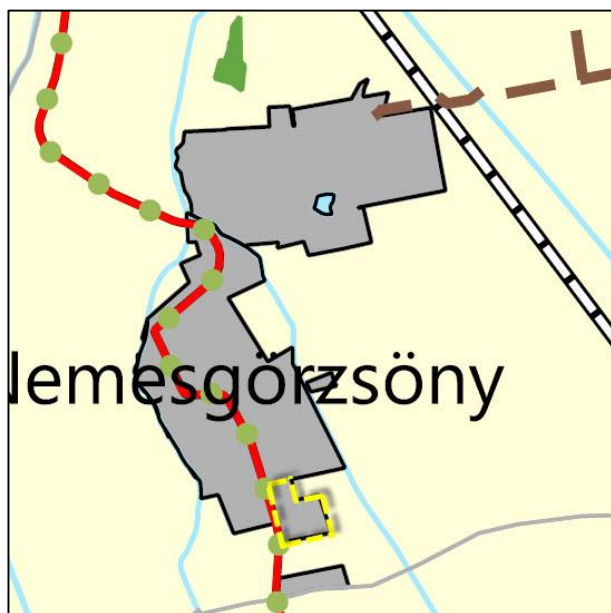
A tervezett szabályozás, mind funkcionálisan, mind kihasználtságában sokkal kedvezőbb helyzetet teremt a gazdálkodás fejlesztésére. A módosítással érintett terület, védett műemléki érték, illetve világörökség várományos kultúrtáj részét nem képezi.

1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben

Településszerkezeti helyzet

A belterület határánál elhelyezkedő vizsgált területek nincsenek természetvédelmi oltalom alatt, épített érték nem található rajtuk. Tájképvédelmi terület övezetét nem érintik.

Térségi tervek

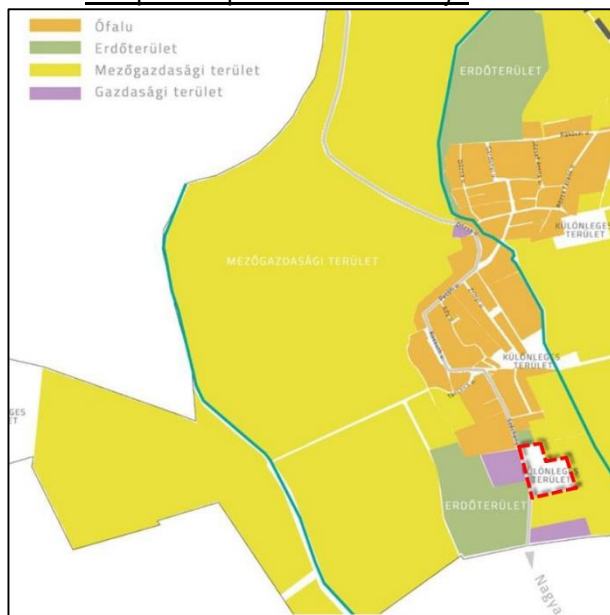


Az Országos Területrendezési terv és a Veszprém megyei Területrendezési terv alapján a terület települési területben van, mely alapján a jelenleg is beépítésre szánt terület részleges HÉSZ módosításának térségi tervi akadálya, ebből a szempontból nincs.

Érvényben lévő településrendezési eszközök

Nemesgörsöny községre készült Településfejlesztési Konceptió, Településképi Arculati kézikönyv, Településképi védelmi rendelet (TKR). Ezek alapján **a község mezőgazdasági fejlesztésekre nyitott, az itt élők a mezőgazdasági telephelyek fejlődési lehetőségeinek megvalósulását támogatják úgy, hogy az ne zavarja az egyéb települési funkciókat.**

Településképi Arculati Kézikönyv



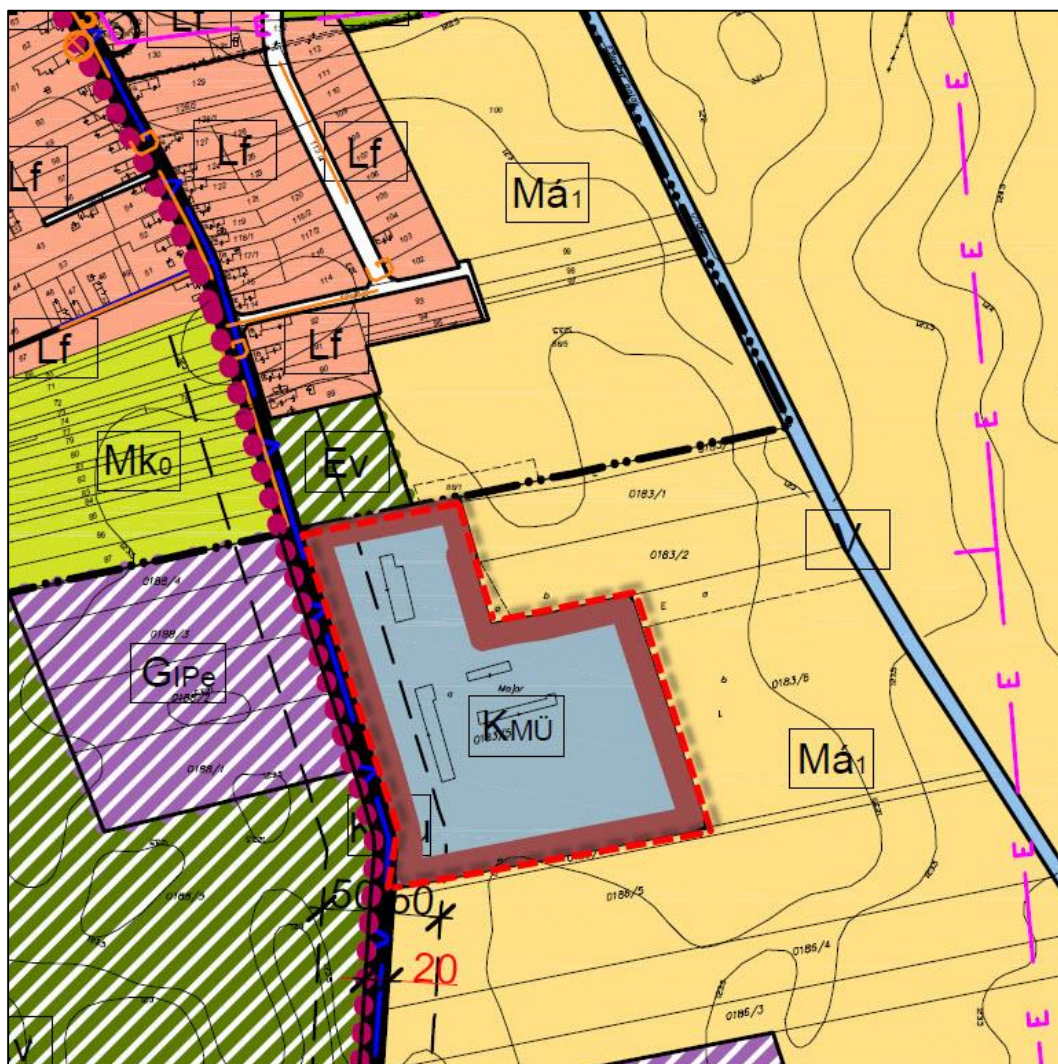
A Településképi Arculati Kézikönyv A 0183/5 hrsz-ú ingatlant Különleges karakter területként kategorizálja.

Településszerkezeti terv

A (55/2011.(X.6.) Önk. kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv területhasználati besorolása alapján,

- **a 0183/5 hrsz.-ú terület Különleges Mezőgazdasági Üzemi (Kmü) területfelhasználásban van, ahol a növénytermesztést és állattartást kiszolgáló létesítmények, mezőgazdasági üzemi**

tevékenységgel összeegyeztethető ipari építmények, üzemanyagtöltő is elhelyezhető.
(HÉSZ:15.§)



Szerkezeti terv kivágat_szerkesztve

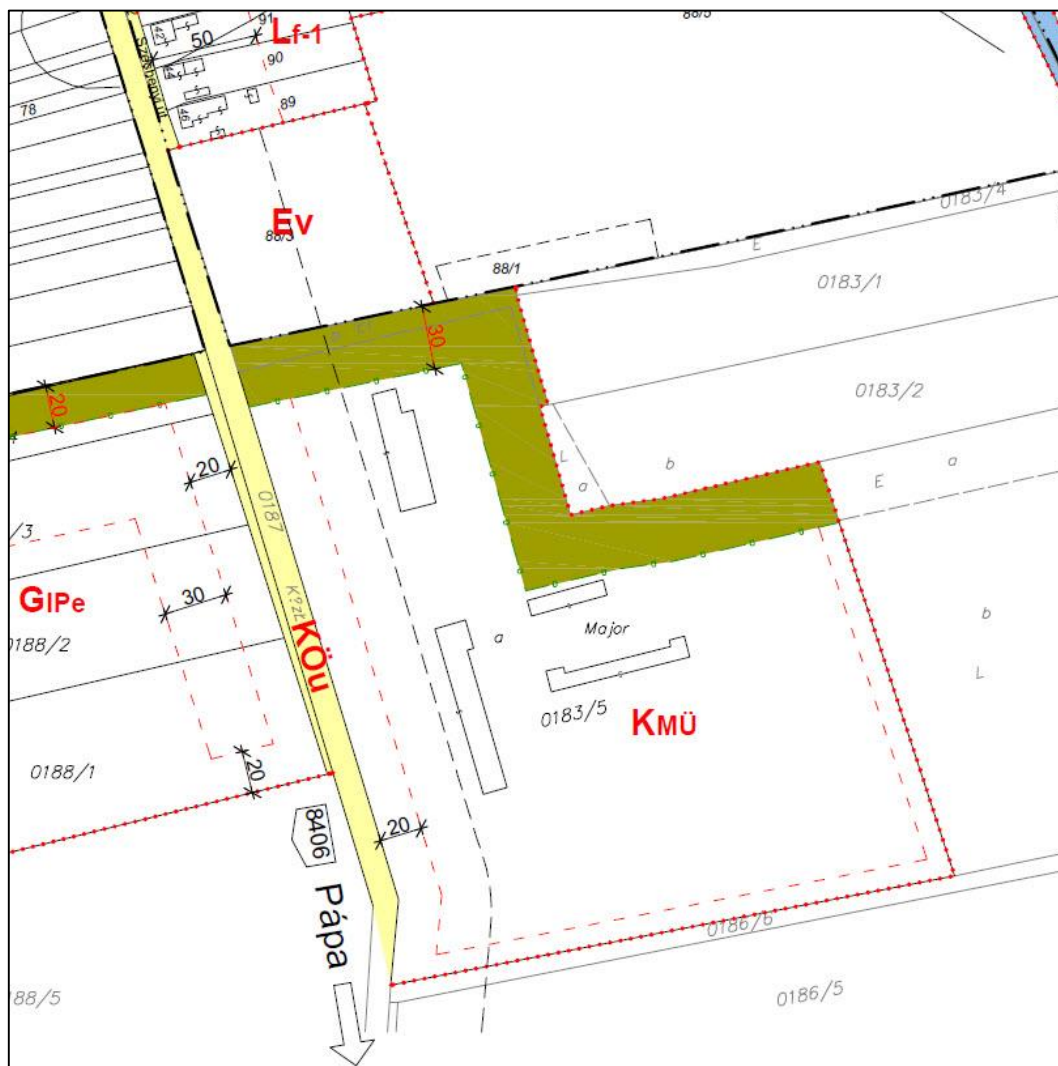
A telek környezetében mezőgazdasági, illetve ipari terület található. Tőle É-ra Véderdő területtel elválasztva található lakó terület.

Településszerkezeti szempontból a TSZT kivonaton is látható, hogy a célok és területek jól illeszkednek a mezőgazdasági üzemi területekhez és a jelenlegi szabályozáshoz. A terület mellett halad a 8406 - Pápa-Kenyeri összekötő út.

Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási terv

A 7/2011. (XI.1.) Önkormányzati rendelettel jóváhagyott HÉSZ és a szabályozási terv szerint:

- a 0183/5 hrsz.-ú terület **Kmü** jelű **Különleges mezőgazdasági üzemi terület** építési övezeti besorolásban van



Hatályos Szabályozási terv kivágat

Az Mezőgazdasági üzemi terület övezetre vonatkozó építési előírások (HÉSZ 15.§ (3-5) bekezdés).

„(3) A **KMÜ** övezeti jelű mezőgazdasági üzemi terület építési övezetben elhelyezhető:

- a növénytermesztést és állattartást kiszolgáló létesítmények,
- a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel összeegyeztethető ipari építmény,
- üzemanyagtöltő.

(4) A **KMÜ** övezeti jelű mezőgazdasági üzemi terület építési övezetben épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:

- előkert mértéke minimum 20,0 méter,
- oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél,
- a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.

(5)³⁴ A különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni a beépítésre szánt telkekre vonatkozóan: **KMÜ. jelű mezőgazdasági üzemi terület**

- Beépítési mód szabadon álló
- Kialakítható telek legkisebb területe: 10.000 m²
- Kialakítható telek legkisebb szélessége: 40 m a telek homlokvonalán
- Megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %

- e) *Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m*
- f) *Megengedett legkisebb zöldfelület: 40 %*
- g) *Egy tömegben megjelenő épület alapterület: max. 2000 m²*
- h) *A telkek be nem épített, illetve gazdasági céllal nem hasznosított részét, továbbá a beültetési kötelezettséggel érintett területeket többszintes növényállománnyal telepítve, parkosítva kell kialakítani, illetve fenntartani, a telekhatárok mentén legalább egy fasort kell telepíteni.*
- i) *A legközelebbi lakóterületekre a vonatkozó mindenkori környezetvédelmi határértékeket biztosítani kell.*
- j) *Környezetszennyező hulladékok és melléktermékek ártalommentes elszállításáról és tárolásáról az üzemeltetőnek folyamatosan gondoskodni kell.*
- k) *Építési telkeken a be nem épített, és burkolattal el nem látott területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.”*

Zajszennyezés várható mértéke alacsony, hosszú távon nincs hatása.

Olyan hatások nem várhatóak, amelyek nagy területet érintenek, az országhatáron áttérjednek, vagy olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek.

Védett természeti területet (Natura 2000 területet, természetvédelmi területet), Földtani veszélyforrás terület övezete, Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete, Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, Jó termőhelyi adottságú szántók övezete, Rendszeresen belvízjárta terület övezete, Tómeder övezete, Kertés mezőgazdasági terület övezete, Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete, Nagyvízi meder övezete, VTT tározók övezete, Ökológiai hálózat pufferterületének övezete, Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, Ökológiai hálózat magterületének övezete, Ásványi nyersanyagvagyon övezete, Általános mezőgazdasági területek övezetét, Vízérőzióknak kitett terület övezete, Erdők övezete, Honvédelmi és katonai célú terület övezete, Tájképvédelmi terület övezete, Vízminőség-védelmi terület övezete, Erdőtelepítésre javasolt terület övezete a tervezett módosítás, illetve az általa lehetséges beépítés, illetve annak környezeti hatásai nem érintik.

Helyi, vagy országosan védett építészeti értéket, műemléki környezetet, világörökségi vagy világörökségi várományos területet a tervezett módosítás nem érint. A tervezési területeket régészeti területet nem érint.

A tervezett módosítás miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása nem hiúsul meg, a vizek vagy a védett területek állapotromlása nem következik be.

A várhatóan érintett területek környezeti szempontból nem sérülékeny, a területen nincs jelentős kibocsájtás, az érintett terület hasznosítása, használata extenzív.



helyszínekép (0183/5 hrsz), Ny-i irányból K-felé fotózva (forrás: saját készítésű fotó)

Az épített környezet vizsgálata

A tervezési területen (0183/5 hrsz-ú ingatlan) a jelenlegi mezőgazdasági üzemi épületek találhatóak. A tervezési területen és attól Ny-ra az összekötő út túloldalán lévő ipari területen csarnok jellegű ipari és mezőgazdasági célú épületek találhatóak. Szűkebb környezetükben más beépítettség nincsen, mezőgazdasági területek veszik körül. A területtől É-ra közel 100m távolságra található az első beépített lakó ingatlan, jellemzően földszintes beépítettséggel.



Széchenyi utcáról fotózva a tervezési terület (forrás: saját készítésű fotó)



Széchenyi utcai utcakép 0183/5 hrsz előtti szakasz (forrás: saját készítésű fotó)

A környező telkek mérete és jellemző geometriája tömbönként eltérő, ebből kifolyólag a kialakult beépítési mérték változó, jellemzően 5 és 10% közötti. Nagyméretű telkek jellemzőek.
A tervezési területen és környezetében védett, vagy védelemre érdemes építészeti érték nincs.

A természeti környezet és a zöldfelületi rendszer vizsgálata

A tervezési területtől É, D és K-i irányban művelt mezőgazdasági területek (szántó, rét, gyepek), illetve cserjésedett területek találhatóak. Ny-ra az összekötő úton túl lévő ipari területen gondozott gyepfelület található, minimális fásszárú állománnyal. Közpark, közpark a tervezési terület környezetében nincs. Ennek megfelelően a közterületi zöldfelületek aránya alacsony, ugyanakkor ezt a környező mezőgazdasági és távolabbi magánkertek zöldfelületi intenzitása ellensúlyozza. A tervezési terület telekhatárain és egyes szomszédos ingatlanokon megjelenik a fásszárú állomány. Természetes és természetközeli fásulások jellemzőek.



Természeti környezet (forrás: ekozmu.hu, szerkesztve)

A tervezett fejlesztés külterületen tervezett, országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura2000 területet), országos ökológiai hálózati elemeket, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból értékes területet nem érint.

KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLAT

Közúti közlekedés

A tervezési terület megközelíthetősége mezőgazdasági gépek és kiszolgáló járművek számára megfelelő. A módosítási terület a Széchenyi utcáról közvetlenül gyorsan megközelíthető.

Országos mellékutak

- **8406 - Pápa-Kenyeri összekötő út**

A település közvetlen szomszédságában lévő Nagyacsád, Marcaltó, közvetlenül elérhető a településről közúton.

A településhez legközelebb eső gyorsforgalmi út az M86 autót, melynek szilsárkányi csomópontja 23 km, 25 perces távolságra található.

Pápa a 8406 - Pápa-Kenyeri összekötő úton keresztül érhető el, 13 km, 14 perces távolsággal.

Főbb közlekedési csomópontokat nem érint a változás.

Helyi közúthálózat

A település fejlesztésének egyik fontos eszköze a közlekedés komfortjának javítása.

A település gyűjtőútjait az alábbi utak alkotják:

- 8406 - Pápa-Kenyeri összekötő út
- Petőfi utca
- Rózsa Ferenc utca

A gyűjtőutakhoz kapcsolódnak a település mellékutcai. A főutakon és a gyűjtő utakon kívül a lakóutcák szélessége megfelelő, csupán néhány történelmileg kialakult szűk utca található, melyek szabályozási szélessége kicsi, azonban a szűk beépítés és a minimális forgalom miatt ez problémát nem okoz, illetve nem orvosolható.

A településen belül van néhány burkolatlan út.

A rossz állapotú burkolatok forgalmi hatásai még nem jelentkezik, azonban ennek elkerülése miatt kiemelt figyelmet kell fordítani a burkolat állapotának javítására.

Kiemelt figyelmet kell fordítani az utak folyamatos karbantartására, és a csapadékvízvezető rendszer karbantartására, csak a kettő együttes jó állapota előzheti meg a burkolat tönkremenetelét.

Közösségi közlekedés

Vasúti közlekedés

Nemesgörzsöny településen, a MÁV üzemeltetésében a Pápa-Csorna vasútvonal részeként. A község belterületének Déli szélén külterületen helyezkedik el, közúti elérését a 8406-os útból kiágazó 84 303-as számú mellékút biztosítja.

Autóbusz közlekedés

Meglévő megállóhelyek:

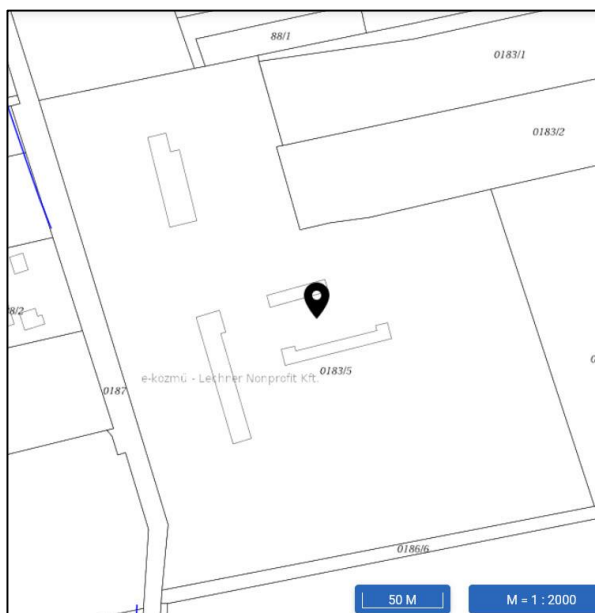
- Nemesgörzsöny autóbusz váróterem
- Nemesgörzsöny autóbusz-forduló

Az autóbusz forgalom döntően az országos közutakon bonyolódik. Az autóbusz megállóhelyek száma és elhelyezése az igényeknek megfelelő, a menetrendi járatok követési időközei megfelelőek, változás nem várható.

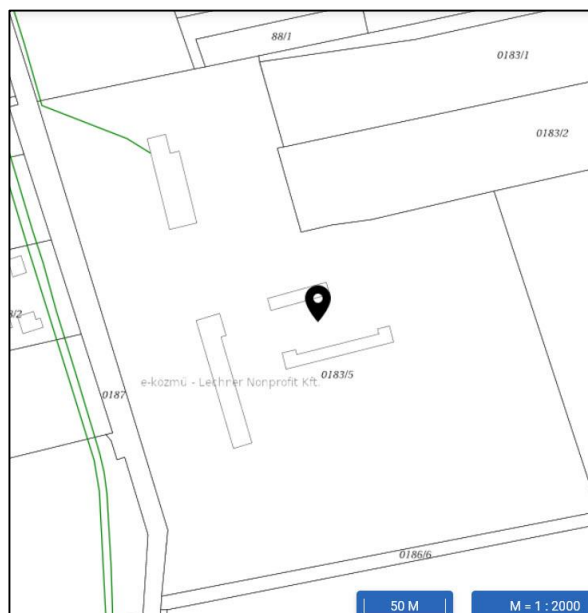
KÖZMŰ VIZSGÁLAT

A tervezési terület közművekkel közvetlenül ellátott.

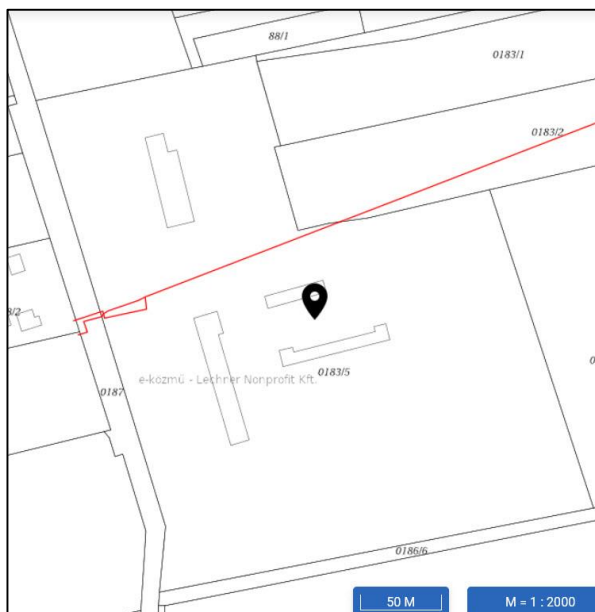
Ugyanakkor közvetlen szomszédságában valamennyi közműtípus elérhető, így a fejlesztésre váró területeken, amennyiben ahhoz szükséges minimális ráfordítással a teljes közművesítettség biztosítható.



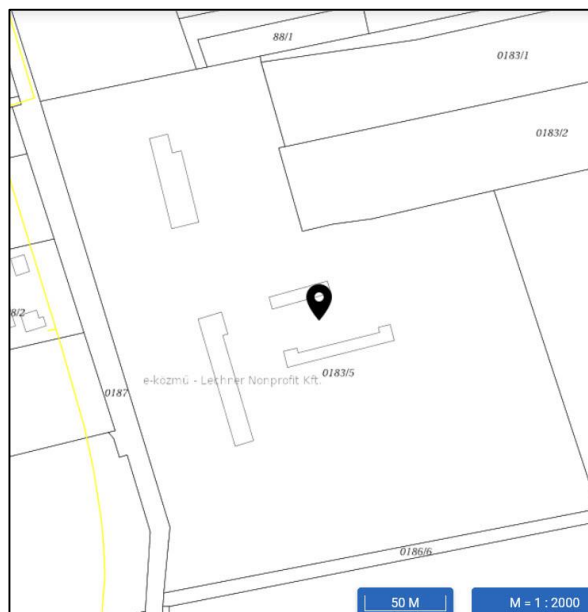
Vízellátás
(forrás: e-közmű)



Hírközlés
(forrás: e-közmű)



Villamos energia ellátás
(forrás: e-közmű)



Földgáz ellátás
(forrás: e-közmű)

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

A vizsgálat során feltárt körülmények alapján megállapítható, hogy a tervezett fejlesztésnek különösebb akadálya nincs. A tervezési feladat keretében a Szerkezeti terv és a hatályos Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező Szabályozási terv módosítása szükséges.

A módosítással a helyi gazdálkodás fejlesztési céljainak megfelelő szabályozási feltételek megteremtése mellett a javasolt szabályozással a települési környezet is megfelelő figyelmet kap.

1.3. Beépítési terv a 2. pont szerint

1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

Nemesgörzsöny 0183/5 hrsz

Nemesgörzsöny község Helyi építési szabályzatában a **KMÜ övezet** (különleges beépítésre szánt mezőgazdasági-üzemi) rendelkezései tegyék lehetővé **szolgálati lakó rendeltetési egység** kialakítását és a kialakult technológiákhoz és a fejlesztetőséghez igazítva módosuljon a **beépíthetőség 40%-ra, ne legyen megkötvé az épületek max. alapterülete, építménymagassága max. 10 m-re** módosuljon, **csökkenjen az előkert mérete 10 m-re, ahol kiegészítő építmények elhelyezhetők legyenek, oldalkert és hátsókert 5m-re való módosítása** és az új előírásokhoz igazodjon a beültetési kötelezettség rendelkezése.

Részletesebben:

HÉSZ 15.§.

„**R. 15.§ (3)** A KMÜ övezeti jelű mezőgazdasági üzemi terület építési övezetben elhelyezhető:

- a.) a növénytermesztést és állattartást kiszolgáló létesítmények,
- b.) a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel összeegyeztethető ipari építmény,
- c.) üzemanyagtöltő. „

„**Javasolt kiegészítés:** A K-mű építési övezet területén a bekezdésben meghatározott rendeltetésű főépítményt kiszolgáló épületenként a tulajdonos és a használó személyzet számára szolgáló 1 db lakó rendeltetési egység elhelyezhető legyen. („d.) lakó funkció”)

Indoklás: Egyszerűbb munkavállalás és a rendeltetésnek megfelelő használat indokán.” (Varga Sándor)

„**R. 15.§ (4)** A KMÜ övezeti jelű mezőgazdasági üzemi terület építési övezetben épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:

- a.) előkert mértéke minimum 20,0 méter”

„**Javasolt módosítás:** 10 méter, előkertben elhelyezhető porta, mérlegház, silótorny, kerékmosó, dögtároló, tejátadó épület.

Indoklás: A járványvédelmi előírások betartása miatt a felsorolt műtárgyak fizikailag szükséges leválasztani a teleptől, azokat a lehető legmesszebb, kerítésen kívül szükséges elhelyezni. A szállítójárművek telepre nem léphetnek be.” (Varga Sándor)

„b.) oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél, „

„**Javasolt módosítás:** 5 méter, oldalkertben műtárgyak elhelyezhetők

Indoklás: A hagyományos mezőgazdasági üzemi beépítési struktúrához képest indokolatlanul nagy, és a telek hatékony használatát aránytalanul korlátozza a 10 méter széles oldalkert, emiatt javasolt az 5 méter. Az oldalkert területén – a zöldfelületi minimum biztosítása mellett – az üzemszerű működéshez szükséges műtárgyak, tárolók, technológiai létesítmények elhelyezése tenné zavartalanná a telep zökkenőmentes működését.” (Varga Sándor)

„c.) a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.”

„**Javasolt módosítás:** 5 méter, hátsókertben elhelyezhető műtárgyak és tárolók

Indoklás: a hagyományos mezőgazdasági üzemi beépítési struktúrához képest indokolatlanul nagy, és a telek hatékony használatát aránytalanul korlátozza a 10 méter széles hátsókert, emiatt javasolt az 5 méter. A hátsókert területén – a zöldfelületi minimum biztosítása mellett – az üzemszerű működéshez szükséges műtárgyak, tárolók, technológiai létesítmények elhelyezése tenné zavartalanná a telep zökkenőmentes működését.” (Varga Sándor)

A javasolt beépítési paramétereket az alábbi táblázat mutatja be:

Övezeti paraméter	Kmü jelű építési övezet (hatályos szabályozás)	tervezett szabályozás (új Kmü)
a beépítési mód	Szabadonálló	Szabadonálló
a kialakítható építési telek legkisebb területe	10.000 m ²	9.000 m ²
a legnagyobb beépítettség	30%	40%
Egy tömegben megjelenő épület alapterület max	2000 m ²	nincs előírás
a legnagyobb építménymagasság	6,0 m	10,0 m**, (** a technológiai berendezések esetében 30,0 méter)
a legkisebb zöldfelületi arány	40%	40%
előkert mértéke	min. 20m	min. 10,0 m
oldalkert mértéke	OTÉK szerinti minimum, vagy min.10,0m	min. 5,0m
hátsókert mértéke	OTÉK szerinti minimum, vagy min.10,0m	min. 5,0m
Kialakítható telek legkisebb szélessége	40 m a telek homlokvonalán	

„Indoklás: A 2000 m² feletti alapterületű gazdasági épület létesítése a tervezett termelési volumen, a korszerű technológiai rendszerek térigénye, valamint a hatékony és fenntartható működés biztosítása érdekében indokolt. A beruházás lehetővé teszi a gazdaság kapacitásának növelését, a logisztikai és üzemeltetési folyamatok optimalizálását, ezáltal gazdaságosabb üzemeltetést eredményez.

A korszerű állattartási technológiák nagy belmagasságot igényelnek, összefüggő, jól átszellőztetett területet. Ebben a térben kialakított integrált trágyakezelési rendszer csökkenti a környezeti terhelést, lehetővé teszi az állomány koncentrált elhelyezését, csökkenti az üzemeltetési költségeket (munkaerő, energia, logisztika), optimalizálja a takarmányozási és trágyakezelési folyamatokat és biztosítja a nagyobb termelési kapacitást.

Egy korszerű, nagy alapterületű gazdasági épület napelemes rendszer telepítésére alkalmas tetőfelületet is biztosít.

A 2000 m² feletti alapterületű állattartó épület kivitelezési szempontból gazdaságosabb, műszakilag kedvezőbb és üzemeltetési oldalról hatékonyabb megoldást jelent, valamint jobban illeszthető a meglévő telepi struktúrába, mint több kisebb létesítmény megvalósítása.” (Varga Sándor)

„R. 15.§ (5) h) A telkek be nem épített, illetve gazdasági céllal nem hasznosított részét, továbbá a beültetési kötelezettséggel érintett területeket többszintes növényállománnyal telepítve, parkosítva kell kialakítani, illetve fenntartani, a telekhatárok mentén legalább egy fasort kell telepíteni.”

„Javasolt módosítás: csak a beültetési kötelezettségen lévő területen szükséges a többszintes növényállomány. Csak a beültetési kötelezettség területén, valamint az előkert vonalon szükséges fasort telepíteni.” (Varga Sándor)

A módosítás eredményeként a tervezési terület fejlesztési potenciálja (maximális kihasználtsága mellett) a következőképpen alakul:

	hatályos szabályozás szerint	tervezett szabályozás szerint	változás
építési telkek száma	1 db	1 db	-
építési telkek területe	6.6023 m ²	6.6023 m ²	-
létrehozható beépítés bruttó alapterülete	1.9806 m ²	2.6409 m ²	+6603 m ²
létrehozandó magánterületi zöldfelület	2.6409 m ²	2.6409 m ²	-

1.5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA ÉS MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A tervezett módosítás a hatályos Településszerkezeti tervet nem érintené!

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

Mivel a javasolt beépítési paraméterekkel szabályozott építési övezetet a hatályos HÉSZ tartalmaz, így a tervezési területnek a fejlesztéssel érintett építési telkeit a HÉSZ 15.§-a szerinti K-mű jelű, mezőgazdasági üzemi építési övezetbe javasolt tartani. A HÉSZ normaszövege is módosításra kerül:

K-mű övezet kapcsán a következő HÉSZ rendelkezések érvényesek:

„15.§ (3) A **KMÜ** övezeti jelű mezőgazdasági üzemi terület építési övezetben elhelyezhető:

- a) a növénytermesztést és állattartást kiszolgáló létesítmények,
- b) a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel összeegyeztethető ipari építmény,
- c) üzemanyagtöltő.

„d) lakó funkció,”

(4) A **KMÜ** övezeti jelű mezőgazdasági üzemi terület építési övezetben épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:

- a) előkert mértéke minimum ~~20,0~~ 10,0 méter, kivéve technológiai berendezések (pl. termény-szárító) ahol meghaladhatja a technológiához szükséges mértékig”
- b) oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem ~~10,0~~ 5,0 méternél,
- c) a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem ~~10,0~~ 5,0 méternél.

(5)³⁴ A különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni a beépítésre szánt telkekre vonatkozóan: **KMÜ. jelű mezőgazdasági üzemi terület**

- a) Beépítési mód szabadon álló
- b) Kialakítható telek legkisebb területe: 9.000 m²
- c) Kialakítható telek legkisebb szélessége: 40 m a telek homlokvonalán
- d) Megengedett legnagyobb beépítettség: ~~30~~ 40%
- e) Megengedett legnagyobb építménymagasság: ~~6,0~~ 10,0m (** a technológiai berendezések esetében 30,0 méter)
- f) Megengedett legkisebb zöldfelület: 40 %
- g) Egy tömegben megjelenő épület alapterület: max. 2000 m²

h) A telkek be nem épített, illetve gazdasági céllal nem hasznosított részét parkosítva kell kialakítani, továbbá a beültetési kötelezettséggel érintett területeket többszintes növényállománnyal telepítve;

parkosítva kell kialakítani, illetve fenntartani, az *telekhatárok előkert* mentén legalább egy fasort kell telepíteni.

i) A legközelebbi lakóterületekre a vonatkozó mindenkori környezetvédelmi határértékeket biztosítani kell.

j) Környezetszennyező hulladékok és melléktermékek ártalommentes elszállításáról és tárolásáról az üzemeltetőnek folyamatosan gondoskodni kell.

k) Építési telkeken a be nem épített, és burkolattal el nem látott területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.”

A SZABÁLYOZÁSI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

A tervezet az alábbiak szerint érinti a szabályozási tervet:

Építési hely határvonala

A 0183/5 hrsz-ú ingatlanon szabályozott építési hely határvonal szabályozás módosítása a valós és szükségszerű szabályozás érdekében a fent leírt elő-, oldalsó- és hátsókert szabályozás módosulásához igazodva.

1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A hatályos és a tervezett szabályozás által megvalósítható beépítés infrastrukturális igényei között érdemi különbség nincs az ingatlanokon. Az ingatlan kapcsán a tervezett működéshez szükséges infrastruktúra rendelkezésre áll. A közlekedési felületek megfelelőek, az ingatlan közvetlen elérhető közútról.

A módosítás az MATrT övezetek előírásainak megfelel, mert relevánsan nem érinti azokat. A településkép-védelmi rendelet meghatározza a szükséges előírásokat. Bányászati tevékenység nem történik. Mezőgazdasági üzemi területben marad az ingatlan.

A területen a fejlesztés a környező mezőgazdasági és lakó területekhez igazodó mértékű.

1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A módosítási javaslatok nem okoznak változást a környezeti hatásokban, környezeti feltételekben a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában sem, mivel a területek valós funkciója változatlan marad, kapacitása kis mértékben nőhet.

A módosítással érintett tömbben lévő beépítési jellemzőkhöz illeszkedő beépítést tesz lehetővé a módosítás.

A változás tájképi változás szempontjából negatív hatását szerencsére csökkenti, hogy a változással érintett ingatlanon a meglévő mezőgazdasági üzemi tevékenység működik, illetve annak közvetlen közelében helyezkedik el a település belterületi határa mentén külterületen.

A terv módosítása várhatóan jelentős negatív környezeti hatást nem okoz, a tervi elemekre megfogalmazott javaslatok, az építés feltételeként meghatározott szabályok kellő biztosítékai annak, hogy a környezetminőség jelentős romlása, a környezeti elemek jelentős károsodása, valamint az emberek egészségi állapotában, életminőségében negatív változás ne következzen be. A beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület HÉSZ módosítása csak a szükséges technológiákhoz és a gazdaságos működéshez szükséges változást jelent. Így jelentős változás nem történik.

Az építménymagasság ugyan nő, de ez a technológia megvalósításához, a mai igényeknek és a szakmai előírásoknak megfelelő épületekhez szükséges.

Összességében kijelenthető, hogy a módosított szabályozás után a területen létrejövő beépítéssel nem alakul ki kedvezőtlenebb utca és településkép.

1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

A fejlesztési területen nincsen sem országos, sem nemzetközi védettséget élvező épített érték vagy terület.

A terület közvetlen környezetében természetvédelmi és tájvédelmi szempontból értékes területek szintén nem találhatóak.

2. MELLÉKLETEK:

1.számú melléklet: Hatályos és Javasolt szabályozási tervlap (h-SZT2, m-SZT2)