

Nemesgörzsöny településrendezési eszközeinek kismértékű részleges módosítása

Alátámasztó munkarészek

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÉS BEÉPÍTÉSI TERV



TERVEZETT PROJEKT MEGNEVEZÉSE:
Mezőgazdasági fejlesztési célok helyben való érvényesítése

NEMESGÖRZSÖNY 017/16, 354/6, 337 HRSZ

PROJEKT: Nemesgörzsöny- Mezőgazdasági fejlesztések

MEGRENDELŐ:

Telepítési tanulmányterv és beépítési terv
Dr. Funtig Zoltán
1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 75. l.em.1.

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	16
1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	16
1.5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására	18
1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye	20
1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló	20
1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló	21
2. MELLÉKLETEK:	22

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 termelési/tenyésztési eszközök fejlesztése 3 szomszédos, illetve közeli helyszínen Nemesgörzsöny belterületének ÉK-i határán, meglévő Mezőgazdasági üzemi terület fejlesztésével, illetve mezőgazdasági terület fejlesztése és a szomszédos falusias be nem épített lakóterület bevonásával. Az érintett ingatlanok közül egyedül a meglévő mezőgazdasági üzemi terület beépített, a többi ingatlanon építmény nem található, mezőgazdasági hasznosításuk közvetlen az üzemi terület mellett.

A tulajdonos a még be nem épített telkek fejlesztését határozta el a meglévő állattartó vállalkozáshoz 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 (017/16, 354/6, 337 hrsz.) Nemesgörzsöny Észak-Keleti részén helyezkednek el.

A) A **017/16 hrsz**-ú területen jelenleg is szarvasmarhatenyésztés és kiszolgáló tevékenységeivel foglalkoznak. Az ezekhez szükséges építmények, technológiai létesítmények találhatóak az ingatlanon, amelyeket fejleszteni-bővíteni szeretnének.

B) Ehhez a területhez csatlakozik a másik két szomszédos ingatlan is, amelyek közül a **354/6 hrsz**-ú Mezőgazdasági szabályozású ingatlanon jelenleg legeltetés történik, de szükséges lenne ezen a területen is az állatok számára terménytároló és állatbeálló létesítése. Épület, építmény nincs a területen.

C) A **337 hrsz**-ú ingatlan jelenleg falusias lakóterületként van szabályozva, kaszálóként hasznosítják, mely funkció továbbra is megmaradna, terménytárolókkal kiegészítve a szükséges mértékben. Mindkét szomszédos ingatlanon (347, 336/1 hrsz) lakóház található.

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

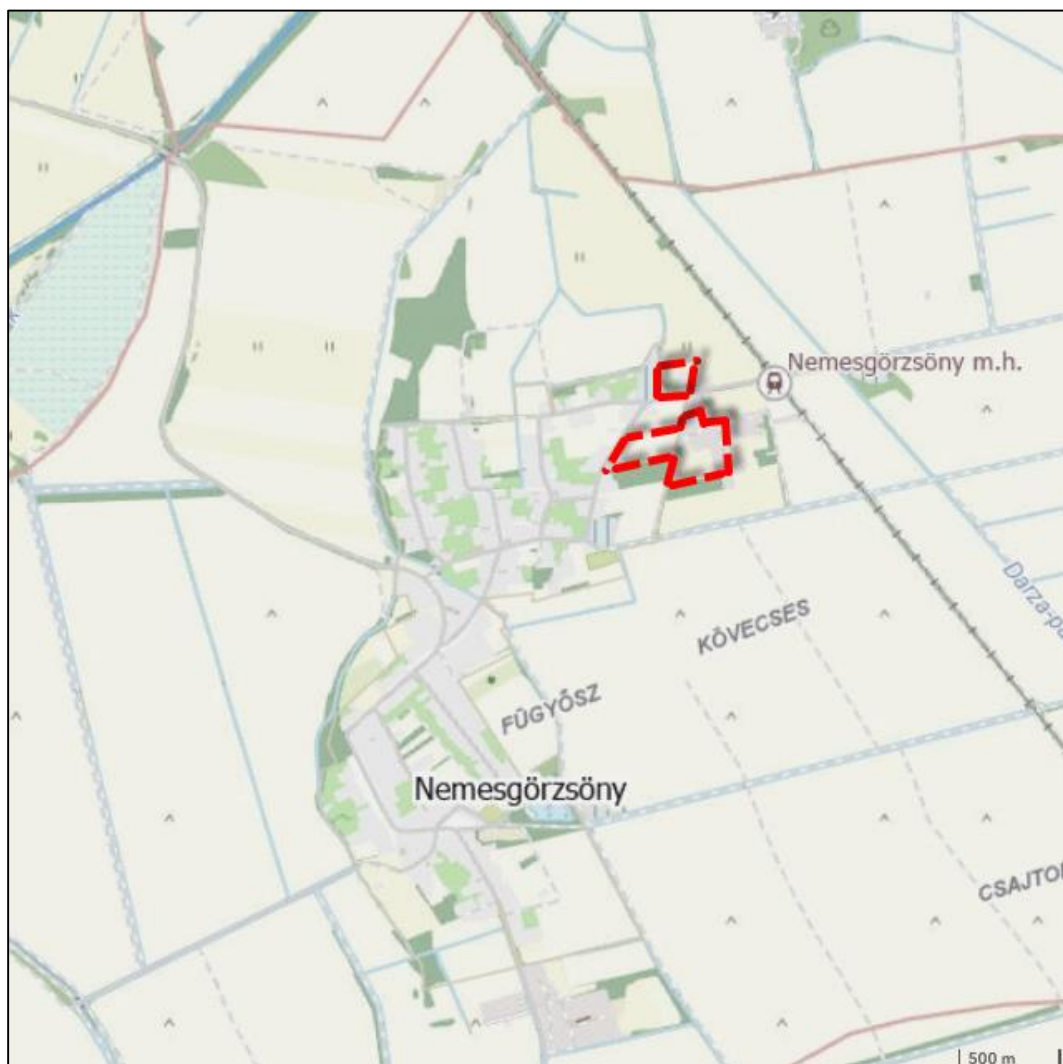


Beruházási helyszínek, forrás: e-kozmu.hu szerkesztve

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

Az érintett ingatlanok belterületi határvonalon belül találhatóak. Egy kivételével (354/6 hrsz) mindegyik beépítésre szánt övezetbe tartozik. Az ingatlanok részben elkülönülten, beépült lakó területektől távol esnek. A 337 hrsz-ú ingatlan közvetlen környezetében találhatóak egyedül beépült lakó ingatlanok.

A terület elhelyezkedését a mellékelt műholdkép - részlet mutatja.



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

A tervezési területek a Rózsa Ferenc utcán keresztül közelíthető meg. A közlekedési infrastruktúra relevánsan 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

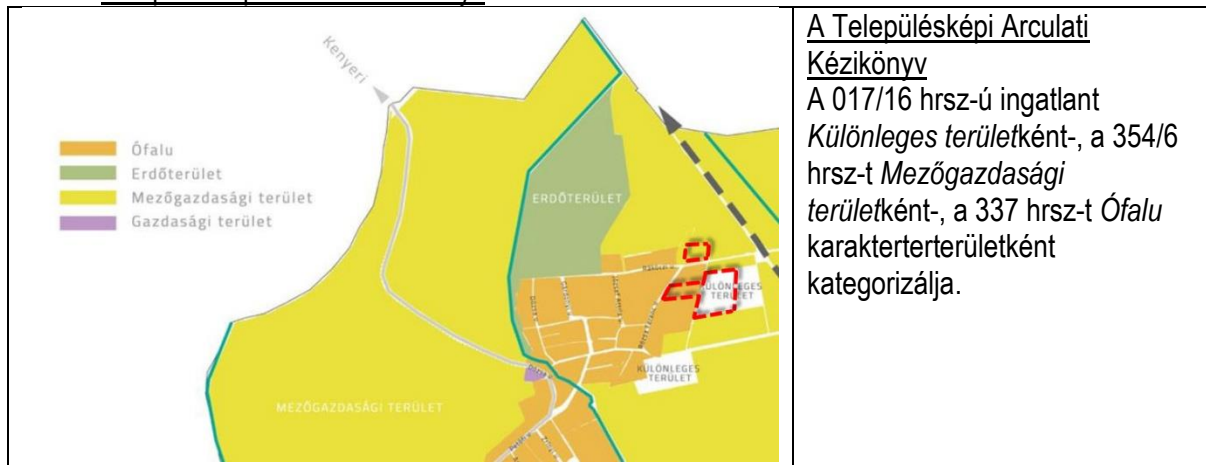


Az Országos Területrendezési terv és a Veszprém megyei Területrendezési terv alapján a terület települési területben van, mely alapján a jelenleg is beépítésre szánt terület szintén beépítésre szánt területi övezeti átsorolásának térségi tervi akadálya, ebből a szempontból nincs.

Érvényben lévő településrendezési eszközök

Nemesgörsöny községre készült Településfejlesztési Konceptió, Településképi Arculati kézikönyv, Településkép 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

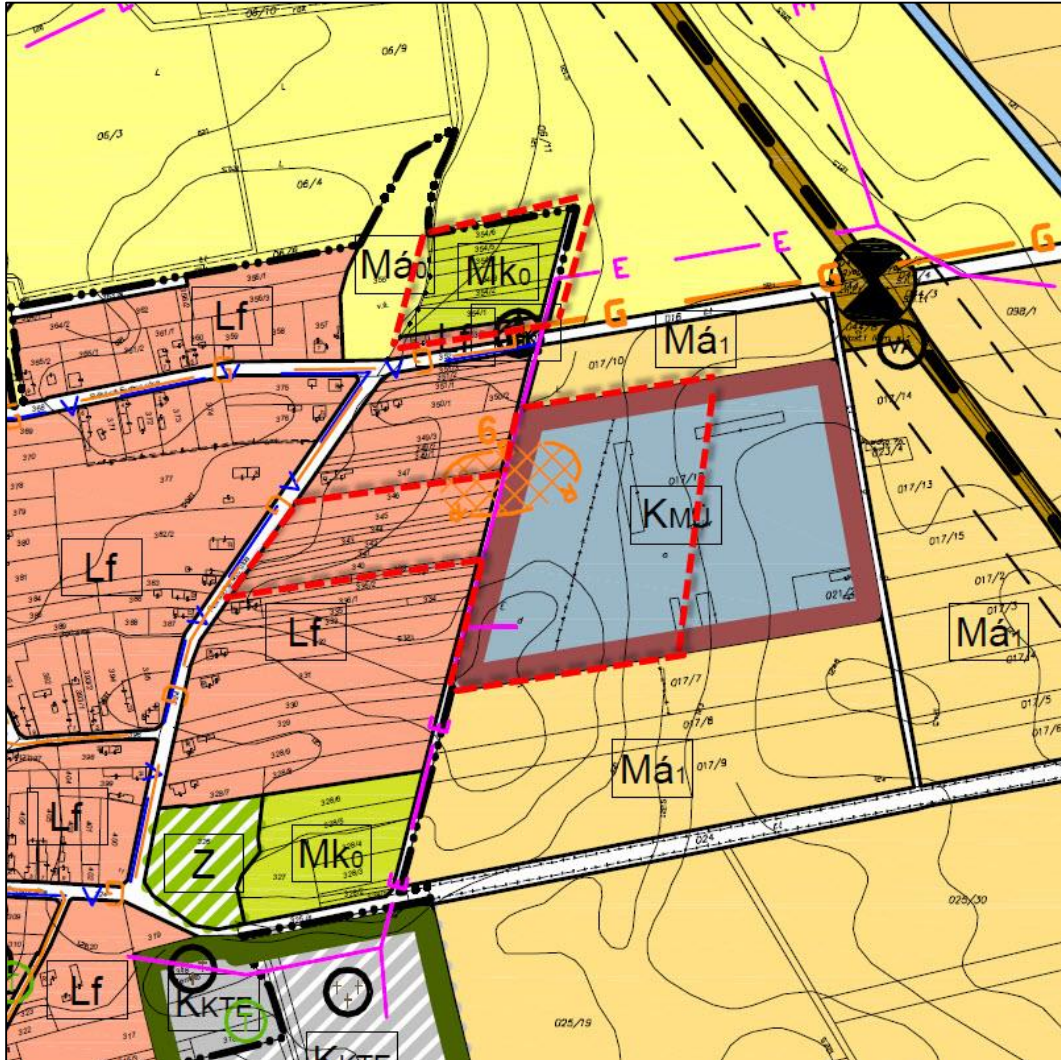
A 017/16 hrsz-ú ingatlant *Különleges területként*-, a 354/6 hrsz-t *Mezőgazdasági területként*-, a 337 hrsz-t *Ófalu karakterterületként* kategorizálja.

Településszerkezeti terv

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

- **a 017/16 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.§)**
- **a 354/6 hrsz.-ú terület Általános mezőgazdasági (Mk0) területfelhasználásban van, ahol az épületek, építmények elhelyezése – a kilátók, hidak, víztározók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák kivételével – tilos. (HÉSZ:21.§)**

- a 337 hrsz.-ú terület Falusias lakóterület (Lf) területfelhasználásban van, ahol a lakóépület, mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, és kézműipari építmény, vendéglátó épület, szálláshely szolgáltató épület, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény is elhelyezhető. (HÉSZ:12.§)



Szerkezeti terv kivágat_szerkesztve

A telektömbben a 017/16 hrsz.-ú terület melletti 017/18 és 021/2 hrsz.-ú szintén Kmü besorolású ingatlanok vannak még, amiken szintén gazdálkodnak, de azok az ingatlanok jelenleg nem képezik részét jelen vizsgálatnak és beruházási területnek.

Településszerkezeti szempontból a TSZT kivonaton is látható, hogy a célok és területek jól illeszkednek a mezőgazdasági gazdasági területekhez és a jelenlegi szabályozáshoz. A terület mellett halad a vasútvonal.

Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási terv

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

- a 017/16 hrsz.-ú terület Kmü jelű Különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezeti besorolásban van



Hatályos Szabályozási terv kivágat szerkesztve

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

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

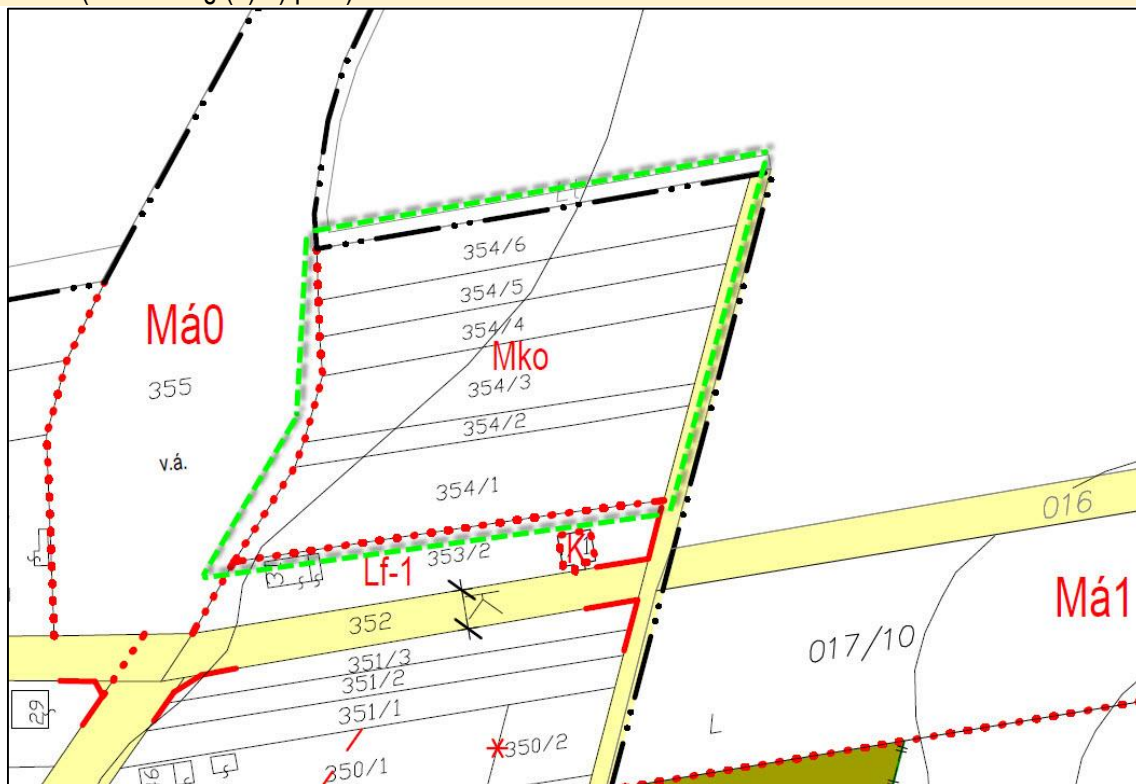
- a) előkert mértéke minimum 20,0 méter,
- b) oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél,
- c) a hátsókertr mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.

(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**

- a) Beépítési mód szabadon álló
- b) Kialakítható telek legkisebb területe: 10.000 m²
- c) Kialakítható telek legkisebb szélessége: 40 m a telek homlokvonalán
- d) 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 mindenkor 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 354/6 hrsz.-ú terület Mko jelű Kertés mezőgazdasági terület övezeti besorolásban van (HÉSZ 20.§ (2) b) pont)



Hatályos Szabályozási terv kivágat_szerkesztve

- a 337 hrsz.-ú terület Lf1 jelű Falusias lakó terület építési övezeti besorolásban van



Hatályos Szabályozási terv kivágat_szerkesztve

A Falusias lakó (Lf-1) terület övezetre vonatkozó építési előírások (HÉSZ 12.§).

Zajszennyezés várható mértéke alacsony, hosszú távon nincs hatása.

Olyan hatások nem várhatóak, amelyek nagy területet érintenek, az országhatáron átterjednek, 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, Tájékvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, Jó termőhelyi adottságú szántók övezete, Rendszeresen belvízjárta terület övezete, Tómeder övezete, Kertes 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 nyersanyagvagon övezete, Általános mezőgazdasági területek övezetét, Vízérőzióknak kitett terület övezete, Erdők övezete, Honvédelmi és katonai célú terület övezete, Tájékvédelmi 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 minimálisan érint a 337 és 017/16 hrsz.-ú ingatlant.

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 kibocsátás, az érintett terület hasznosítása, használata extenzív.



helyszínekép (017/10hrsz), É-i irányból D-felé fotózva (forrás: saját készítésű fotó)

Az épített környezet vizsgálata

A tervezési területek döntően beépítetlenek, egyedül a 017/16 hrsz-ú ingatlan az, amelyen a jelenlegi mezőgazdasági épületek találhatóak. A tervezési területek környezetében lévő tömbökben a jellemző épülettípus a családiházas lakóépület és a gazdasági épületeik. Általában földszintes beépítésűek, az épületmagasság sehol nem haladja meg az 5 métert.



Rózsa Ferenc utcai utcakép a 337 hrsz előtti szakasról, jobbra a beépítetlen tervezési terület (forrás: saját készítésű fotó)



Rózsa Ferenc utcai utcakép 017/10 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% kötött. 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 Ny-ra a környezetében a családiházak lakóterület a beépítés jellemző típusa, azonban jellemzően kevés ingatlan van beépítve és az épületek is a tervezési területektől távolabb helyezkednek el. A tervezési területtől É, D és K-i irányban mezőgazdasági területek találhatóak. Ennek megfelelően a közterületi zöldfelületek aránya alacsony, ugyanakkor ezt a magánkertek magas zöldfelületi intenzitása ellensúlyozza. A tervezési terület telekhatárain és egyes szomszédos ingatlanokon meghatározó a fászszerű állomány. Természetes és természetközeli fásulások vannak.



017/16 hrsz-tól Ny-ra és D-i irányba lévő fásodott telekhatár és erdőrészlet. (forrás: saját készítésű fotó 2026.01.19.)

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

KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLAT

Közúti közlekedés

A tervezési terület megközelíthetősége mezőgazdasági gépek és kiszolgáló járművek számára még megfelelő. Azonban a Község útfelületei leromlott állapotban vannak, általánosságban felújításuk javasolt. A módosítási területek a Rózsa Ferenc utcáról közvetlenül gyorsan megközelíthető.

Hengerelt zúzottkő szórásos feljavításuk javasolt.

Országos mellékutak

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

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

A településhez legközelebb eső gyorsforgalmi út az M86 autóút, 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 jelentkeznek, 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 északkeleti szélén helyezkedik el, közúti elérését a 8406-os útból kiágazó 84 303-as számú mellékút biztosítja.

Autóbusz közlekedés

Meglévő megállóhelyek:

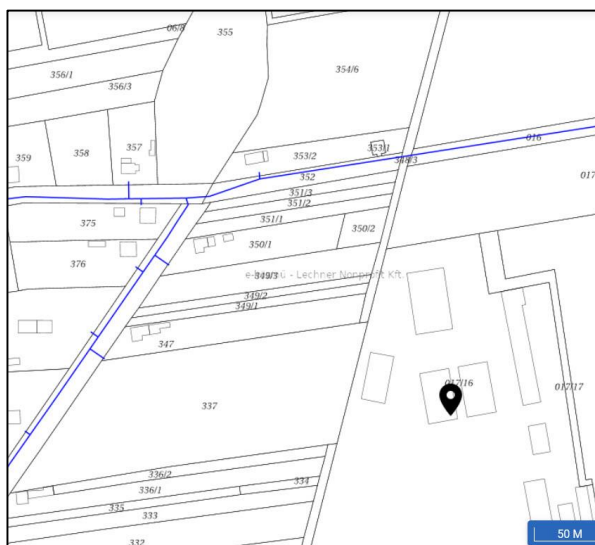
- Nemesgörzsöny autóbusz váróterem
- Nemesgörzsöny autóbusz-forduló

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 részben ellátott.

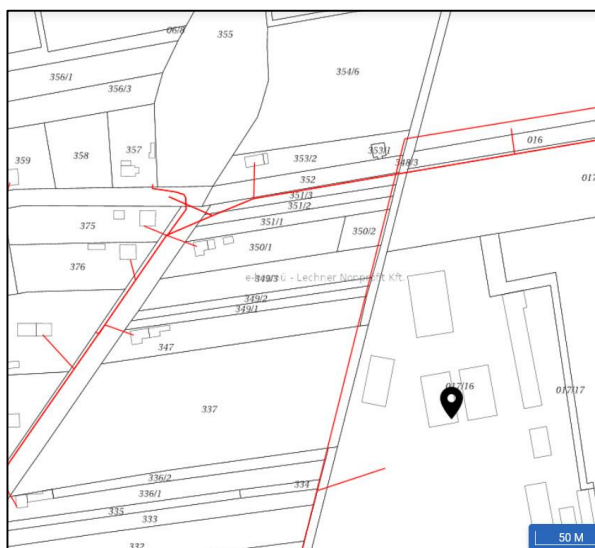
Ugyanakkor közvetlen szomszédságában valamennyi közműtípus elérhető, így a fejlesztésre váró területeken, amennyiben ahhoz szükséges minimális ráfordítással a teljes közművesítettség biztosítható.



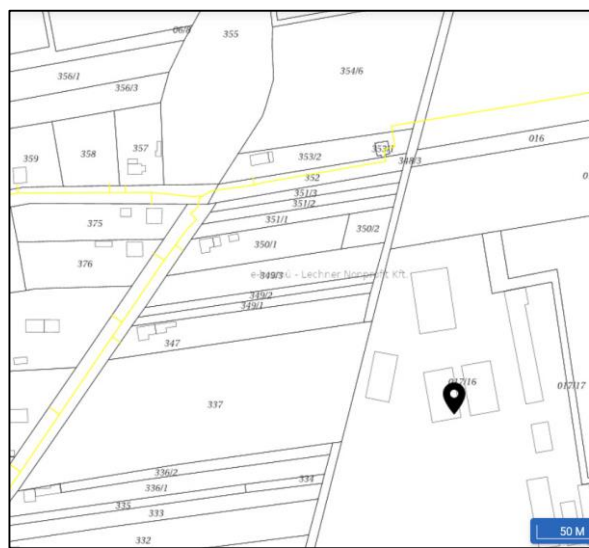
Vízellátás
(forrás: e-közmű)



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

A) terület Nemesgörsöny 017/16 hrsz

Nemesgörsöny 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** és az új előírásokhoz igazodjon a beültetési kötelezettség rendelkezése

CÉL: A változtatás célja - pályázati forrás rendelkezésre állása esetén - további szarvasmarha istálló, istállótrágya- és gabonátároló épület, tisztító és szárítótelep épületek építése.

„A telep fejlesztés az alábbi technológiai fázisokból épülne fel:

- Beszállítás, mérlegelés, fogadás; Betárolás; Előtisztítás; Szárítás; Utótisztítás; Kiszállítás; Tárolás; Por és hulladék gyűjtése

A technológia alkalmas különböző termények (pl.: kukorica, napraforgó, kalászosok stb.) tisztítására, szárítására, kiszállítására, illetve tárolására. „(Tisztító és szárítótelep műszaki leírás részlet)

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%
a legnagyobb építménymagasság	6,0 m	10,0 m
a legkisebb zöldfelületi arány	40%	40%
előkert mértéke	min. 20m	min. 10,0 méter, előkertben elhelyezhető: technológiai berendezés, porta, mérlegház

Ezen felül Nemesgörsöny Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 19/2018. (XII.21.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.)

- 15.§ (3) bekezdés a következő rendelkezéssel egészül ki:

„d) szolgálati lakás funkció,”

- A R. 15.§ (5) g) pontja hatályát veszti! „g) ~~Egy tömegben megjelenő épület alapterület: max. 2000 m²~~”

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	35057 m ²	35057 m ²	-

létrehozható beépítés bruttó alapterülete	1.0517 m ²	1.4022 m ²	+3505 m ²
létrehozandó magánterületi zöldfelület	1.4022 m ²	1.4022 m ²	-

B) terület Nemesgörzsöny 354/6 hrsz

Nemesgörzsöny 354/6 hrsz-ú ingatlana a hatályos Kertes mezőgazdasági (Mko) területről beépítésre szánt KMÜ mezőgazdasági-üzemi területre módosulna a közeli mezőgazdasági üzemi terület kiegészítő tevékenységeinek kiszolgálása céljából.

CÉL: A majorról szembeni, 354/6 hrsz-ú területet (9867 m², jelenleg Mk0, "kertes mezőgazdasági terület") szeretnék mezőgazdasági üzemi területté minősíteni (Kmü) szénatároló, állatbeálló esetleges későbbi építése céljából (jelenleg a területre építeni nem lehet). Jelenleg is szarvasmarhákat tartanak rajta, az ő tartásukhoz szükséges állatbeálló, trágya és szénatároló megvalósítása a cél.

A javasolt beépítési paramétereket az alábbi táblázat mutatja be:

Övezeti paraméter	Mko jelű övezet (hatályos szabályozás)	tervezett szabályozás (új Kmü)
a beépítési mód		Szabadonálló
a kialakítható építési telkek legkisebb területe	2.000 m ²	9.000 m²
a legnagyobb beépítettség		40%
a legnagyobb építménymagasság		10,0 m
a legkisebb zöldfelületi arány		40%
előkert mértéke		min. 10,0 méter, előkertben elhelyezhető: technológiai berendezés, porta, mérlegház

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

	hatályos szabályozás szerint	tervezett szabályozás szerint	változás
építési telkek száma	0 db	1 db	+1 db
építési telkek területe		9867 m ²	-
létrehozható beépítés max. bruttó alapterülete		3946 m ²	+ 3946 m ²
létrehozandó min.magánterületi zöldfelület		3946 m ²	+ 3946 m ²

C) terület Nemesgörzsöny 337 hrsz

Nemesgörzsöny 337 hrsz-ú ingatlana a szomszédos mezőgazdasági üzemi területet kiegészítő terménytárolási célú mezőgazdasági üzemi terület besorolást kapjon a hatályos falusias lakóterület helyett.

CÉL: A majossal határos 337 hrsz-ú területet (1.6485 m², jelenleg Lf-1 besorolású) terménytárolási célra szeretnék hasznosítani, így a 10 m-es épületmagasság itt is szükséges. A 30%-os beépíthetőség mellett a 400m² maximum beépíthetőséget törlésre kerülne.

A terület az egykori TSZ majorsághoz tartozott, amit ma is szarvasmarha tartásra, terménytárolásra használnak. Fejlesztési célok további szükséges kiszolgáló építménynek építését célozzák. További természártó és 2 tároló építményt szeretnének.

A javasolt beépítési paramétereket az alábbi táblázat mutatja be:

Övezeti paraméter	Lf-1 jelű építési övezet (hatályos szabályozás)	tervezett szabályozás (új Kmü-1)
a beépítési mód	Oldalhatáron álló	Szabadonálló
a kialakítható építési telkek legkisebb területe	900 m ²	10.000 m²
a legnagyobb beépítettség	30% (max.400m ²)	20%
a legnagyobb építménymagasság	4,5 m	10,0 m
a legkisebb zöldfelületi arány	40%	60%
előkert mértéke	kialakult/5,0m	min. 10,0 méter, előkertben elhelyezhető: technológiai berendezés, porta, mérlegház

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

	hatályos szabályozás szerint	tervezett szabályozás szerint	változás
építési telkek száma	6 db	1 db	-5 db
építési telkek területe	16485 m ²	16485 m ²	-
létrehozható beépítés bruttó alapterülete	4945 m ²	3297 m ²	-1649 m ²
létrehozandó magánterületi zöldfelület	6594 m ²	9891 m ²	+3297 m ²

2023. évi C törvény 7.§ (2) bekezdése szerinti új beépítésre szánt terület kijelöléséhez szükséges csereterület biztosítását Nemesgörzsöny önkormányzata a Nemesgörzsöny 086/2 hrsz-ú Ipari gazdasági (Gipe) építési övezet szabályozású ingatlan terhére biztosítja.

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 a következők szerint érintené:

A Nemesgörzsöny 354/6 hrsz területét érintő Kertés mezőgazdasági (Mk0) területfelhasználás *mezőgazdasági üzemi terület (Kmü-1)* területfelhasználásra módosulna.

A Nemesgörzsöny 337 hrsz területét érintő Falusias lakó (Lf) területfelhasználás *mezőgazdasági üzemi terület (Kmü-1)* területfelhasználásra módosulna.

Területi mérleg:

- Lf: -1,64 ha
- K-mű: +2,63 ha
- Mk0: -0,9867

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 sorolni. 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 övezetekben elhelyezhető:

a) a Kmű övezetben a növénytermesztést és állattartást kiszolgáló létesítmények, Kmű-1 övezetben csak tároló és állatbeálló

b) a Kmű-1 övezetet kivéve a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel összeegyeztethető ipari építmény,

c)) a Kmű-1 övezetet kivéve üzemanyagtöltő.

„d)) a Kmű-1 övezetet kivéve *szolgálati lakás*”

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

a) előkert mértéke minimum ~~20,0~~ 10,0 méter, amin belül elhelyezhető: *technológiai berendezések, porta épület, mérlegház*”

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

c) 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**

a) Beépítési mód szabadon álló

b) Kialakítható telek legkisebb területe: 10.000 m²

c) Kialakítható telek legkisebb szélessége: 40 m a telek homlokvonalán

d) Megengedett legnagyobb beépítettség: Kmű övezetben ~~30~~ 40%, Kmű-1 övezetben 20%

e) Megengedett legnagyobb építménymagasság: ~~6,0~~ 10,0m kivéve **** a technológiai építmények**

f) Megengedett legkisebb zöldfelület: Kmű övezetben 40 %, Kmű-1 övezetben 60%

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.”

A SZABÁLYOZÁSI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

A tervezet az alábbiak szerint érinti a szabályozási tervet:

Beültetési kötelezettségű terület

A 017/16 hrsz területén kiszabályozott Beültetési kötelezettségű terület szabályozás módosítása a valós és szükségszerű szabályozás érdekében.

A 337 hrsz É-i és D-i lakóterületekkel határos telekhatárain minimum 10m széles beültetési kötelezettségű terület szabályozás szükséges a lakóterületek védelme érdekében.

A 354/6 hrsz D-i telekhatárán a Lakó övezetű ingatlan felől 10m-széles beültetési kötelezettségű terület szabályozás szükséges a lakóterületek védelme érdekében.

Övezeti pecsét módosítása

354/6 hrsz a hatályos Mk0 övezetről Kmü-1 övezetre módosul

337 hrsz a hatályos Lf-1 övezetről Kmü-1 övezetre módosul.

017/16 hrsz a hatályos Kmü övezetről K-mü-1 övezetre módosul.

Új övezethatár ábrázolása

A 337 hrsz-ú ingatlan É-i (347hrs) és D-i (336/1-2hrs) közös telekhatáraitra övezethatár szabályozás szükséges.

A 017/16 és 017/17-18 hrsz közötti telekhatárra övezethatár szabályozás szükséges a KMÜ alövezet változás indokán.

Építési hely

A 337 hrsz K-i felére korlátozzuk az építési helyet.

Telken belül kötelezően fenntartandó zöldfelület

A 337 hrsz Ny-i felére kötelezően fenntartandó zöldfelület kerül kiszabályozásra, amivel cél, hogy a Lakó terület kialakíthatóságának lehetősége megmaradjon, illetve a környező beépült lakóterületek is minél kevésbé terhelődjenek mezőgazdasági hatásokkal.

A 354/6 hrsz.-ú ingatlan Ny-i felén 50m szélességben kötelezően fenntartandó zöldfelület kerül kiszabályozásra a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 18. § (3) bekezdésének való megfelelés indokán, miszerint „Természeti területen – a jogszerűen beépített területek, valamint vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével – tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren, tavak partjától számított 100 méteren belül, valamint a vízfolyások hullámterében új építmények elhelyezése.”

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. Mindhárom ingatlan kapcsán a tervezett működéshez szükséges infrastruktúra rendelkezésre áll. A közlekedési felületek ugyan rossz minőségűek, de az eddig is üzemelő és a tervezett mezőgazdasági célok működéséhez elegendő.

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 területbe kerülnek az ingatlanok.

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 változás tájképi változás szempontjából negatív hatását szerencsére csökkenti, hogy a változással érintett ingatlanok a meglévő mezőgazdasági üzemi terület részét képezik, illetve annak közvetlen közelében helyezkedik el a település belterületi határán. A lakóépületekkel határos ingatlanrészeken nem jelenhet meg beépítés, azok zöldfelületi hasznosításúak maradnak (kaszáló), illetve kötelező beültetési sáv.

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 337 hrsz-en a beépítésre szánt falusias lakó övezet helyetti különleges mezőgazdasági üzemi területen belüli be nem építhető zöldfelületként megőrzendő terület kellő védelmet jelent a szomszédos lakóingatlanoknak. a 354/6 hrsz-en ezt a védelmet a kötelezően beültetendő sáv adja, valamint a telepíthető építményfajták (terménytároló, szénatároló, állatbeálló), mely a ma is használt legeltető funkciók kiegészítései. Így valós jelentős változás nem történik.

Összességében kijelenthető, hogy a módosított szabályozás után a terület két helyrajzi számán létrejövő beépítés a lehető legkisebb közvetlen változást okoz a területen.

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 találhatók.

2. MELLÉKLETEK:

1.számú melléklet: Hatályos és Javasolt szabályozási tervlap (h-SZT1, m-SZT1)