

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



KAKASD KÖZSÉG SZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

KAKASD 113-117 HRSZ-Ú TELKEK TERÜLET-FELHASZNÁLÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA CÉLJÁBÓL

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

KAKASD KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

KAKASD 113-117 HRSZ. INGATALNOKON TERMÉNYTÁROLÓ MEGVALÓSÍTÁSÁHOZ
TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

KÉSZÍTETTE:



Baracsi Viktória

Településtervező

TT-02-0655

TARTALOMJEGYZÉK

01. ELŐZMÉNYEK

02. A TANULMÁNYTERV CÉLJA

03. AZ INGATLAN ÉS KÖRNYEZETÉNEK JELENLEGI ÁLLAPOTA

04. KÖZLEKEDÉSI-, ÉS KÖZMŰADOTTSÁGOK

05. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

06. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK BEMUTATÁSA

07. JAVASLAT A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSÁRA

08. A JAVASOLT VÁLTOZÁS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANGJA

09. A JAVASOLT VÁLTOZÁS KÖRNYEZETI, TERMÉSZETI, ILLETVE ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEKRE GYAKOROLT VÁRHATÓ HATÁSA

10. BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK

01. ELŐZMÉNYEK

A 801 hrsz-ú ingatlanon működő szarvasmarha (tenyésztő) telephely ellátására a tulajdonos, takarmány tároló építését határozta el. A telephelytől 400 méterre található saját tulajdonú 113-117 hrsz-ú belterületi ingatlanokat jelenleg is műveli, amelyen pályázati forrásból kívánj megvalósítani a közel 700 m²-es csarnokot.

A fenti program megvalósításához a 113-117 hrsz-ú telkek terület-felhasználásának módosítását kezdeményezte a kérelmező.

A Község Önkormányzat Képviselő-testülete, a települési főépítész javaslatára a módosítási szándék részleteinek és a környezet körülményeinek megismerése céljából, a kérelem részletes ismertetését, a megoldások vizsgálatát kérte.

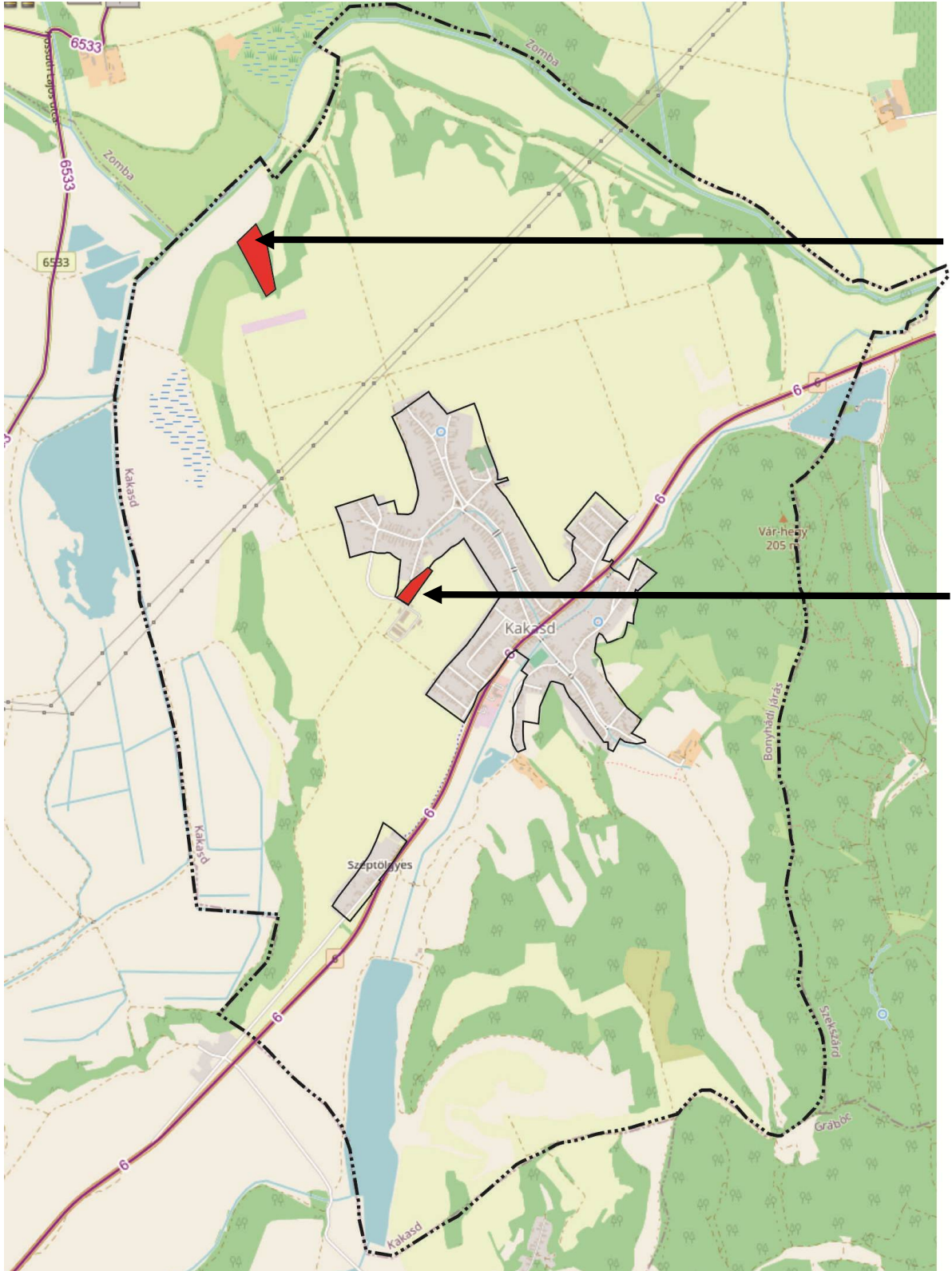
Az Önkormányzat felhívta az indítványozó figyelmét, hogy a módosítás kidolgozásához, átvezetéséhez szükségesnek tartja a hatályos szerkezeti és szabályozási koncepcióba való illeszkedés bemutatását, amely az indítványozó által készített telepítési tanulmányterv kidolgozásával történhet. Ennek részletes tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet rögzíti.

02. A TANULMÁNYTERV CÉLJA

A tanulmány célja, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben rögzített tartamú telepítési tanulmányterv elkészítése, mely a döntéshez szükséges mélységben bemutatja a fejlesztési szándékot, feltárja a településrendezési eszközök módosítását befolyásoló tényezőket, és kidolgozza a változtatási javaslatot, mely által a településszerkezeti terv érintett területre vonatkozó terület-felhasználása illetve a szabályozási terv övezeti besorolása módosul.

03. AZ INGATLANOK ÉS KÖRNYEZETÜK JELENLEGI ÁLLAPOTA

A tervezett terménytároló a kérelmező tulajdonában lévő belterületi ingatlanok (113-117 hrsz.) összevonásával valósulna meg. Az terület-felhasználás változás kompenzálására, szintén a kérelmező tulajdonát képező külterületi ingatlanon (062/14) kerülne sor.



A módosítással érintett terület tágabb környezete forrás:KIRA

A belterületi ingatlanok, a Zrínyi Miklós utca beépítetlen telkei, szántó területként műveltek.



Alaptérkép Forrás:e-közmű



Légifotó Forrás:e-közmű



A Zrínyi Miklós utca szintén határolja a területet, de a tárgyi ingatlanok megközelítése nehézkes, mert a beépített területek után az út szilárd burkolatról, föld útra változik és járható szélessége 2,5-3,0 méterre csökken.

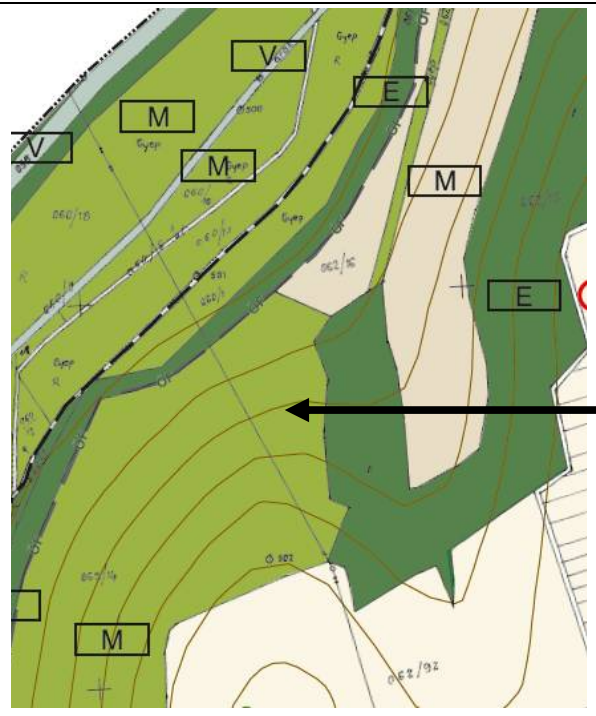
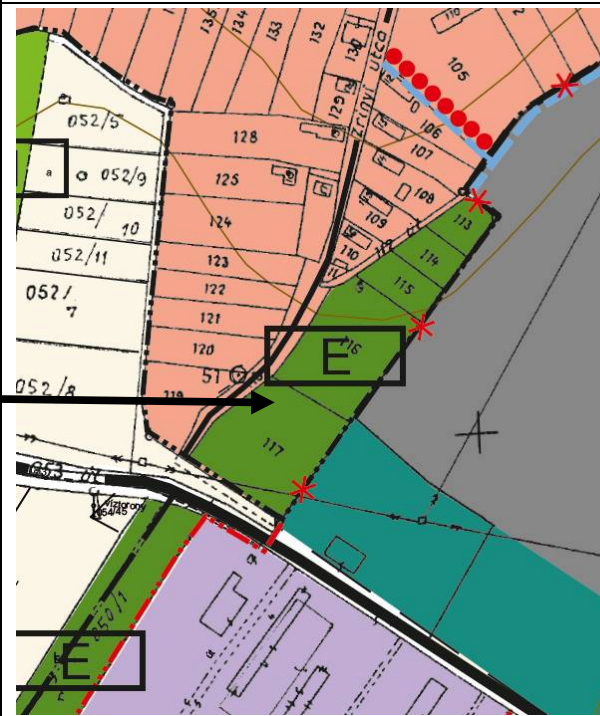
Zrínyi Miklós utca vége

A takarmánytároló közmű ellátásához a villamos energia biztosított, a meglévő hálózatról a lecsatlakozás lehetséges. Egyéb közműigény nincsen.

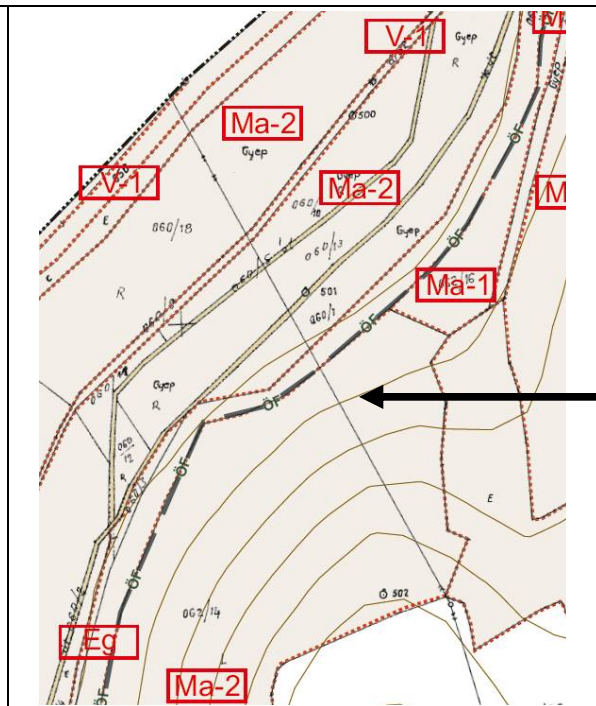
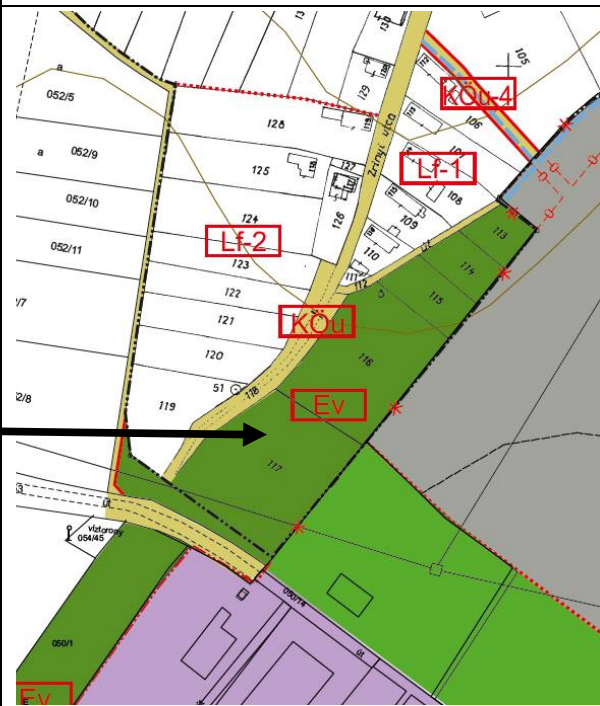


05. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

HATÁLYOS SZERKEZETI TERV KIVÁGAT



HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV KIVÁGAT



Kakasd Község jelenleg hatályos településrendezési eszközei a 30/2008. (III.05.) számú határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv és a Kakasd Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2014. (IX.05.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról.

A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv, a szerkezeti terv elhatározásainak megfelelően a módosítással érintett belterületi ingatlanokat **Védelmi erdőterületbe** sorolja.

A módosítással érintett területeket dél-nyugati és észak felől is **közúti közlekedési területek** – KÖu – határolják, közterület szélesítésük nem tervezett.

A felsőbbrendű jogszabályi kötelezettségnek eleget tevő kompenzációs terület, erdővel borított részét a HÉSZ **korlátozott használatú mezőgazdasági területbe**, továbbá a vízfolyások menti tájképvédelmi területbe sorolja. Az ingatlan északi határán halad az ökológiai folyosó területe.

A tanulmány tárgyát képező ingatlanra és környezetére vonatkozó hatályos rendelkezések:

Védelmi erdőterület: Ev

„A védelmi rendeltetésű erdők (Ev) kialakítása az erdészeti hatóság engedélyével, elsősorban őshonos, lombhullató fajok alkalmazásával, erdőtelepítési terv alapján történhet. Védő erdőben építmény nem helyezhető el.”

Korlátozott használatú mezőgazdasági terület:Má-2

„A szabályozási terven jelölt Má-2 jelű – korlátozott használatú – általános mezőgazdasági övezet nem beépíthető, ezeken a területeken épület nem helyezhető el.”

06. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK BEMUTATÁSA

A módosítás célja a valós használat rögzítése és a tervezett beruházásnak lehetőséget biztosító szabályozási környezet kialakítása.

07. BEÉPÍTÉSI TERV

A beruházás célja egy 650 m²-es, magas tetős, takarmánykezelő épület létesítése és a hozzá szükséges burkolt felületek kialakítása, a meglévő telephelyektől keletre.

08. JAVASLAT A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSÁRA

Településszerkezeti és szabályozási terv módosítása

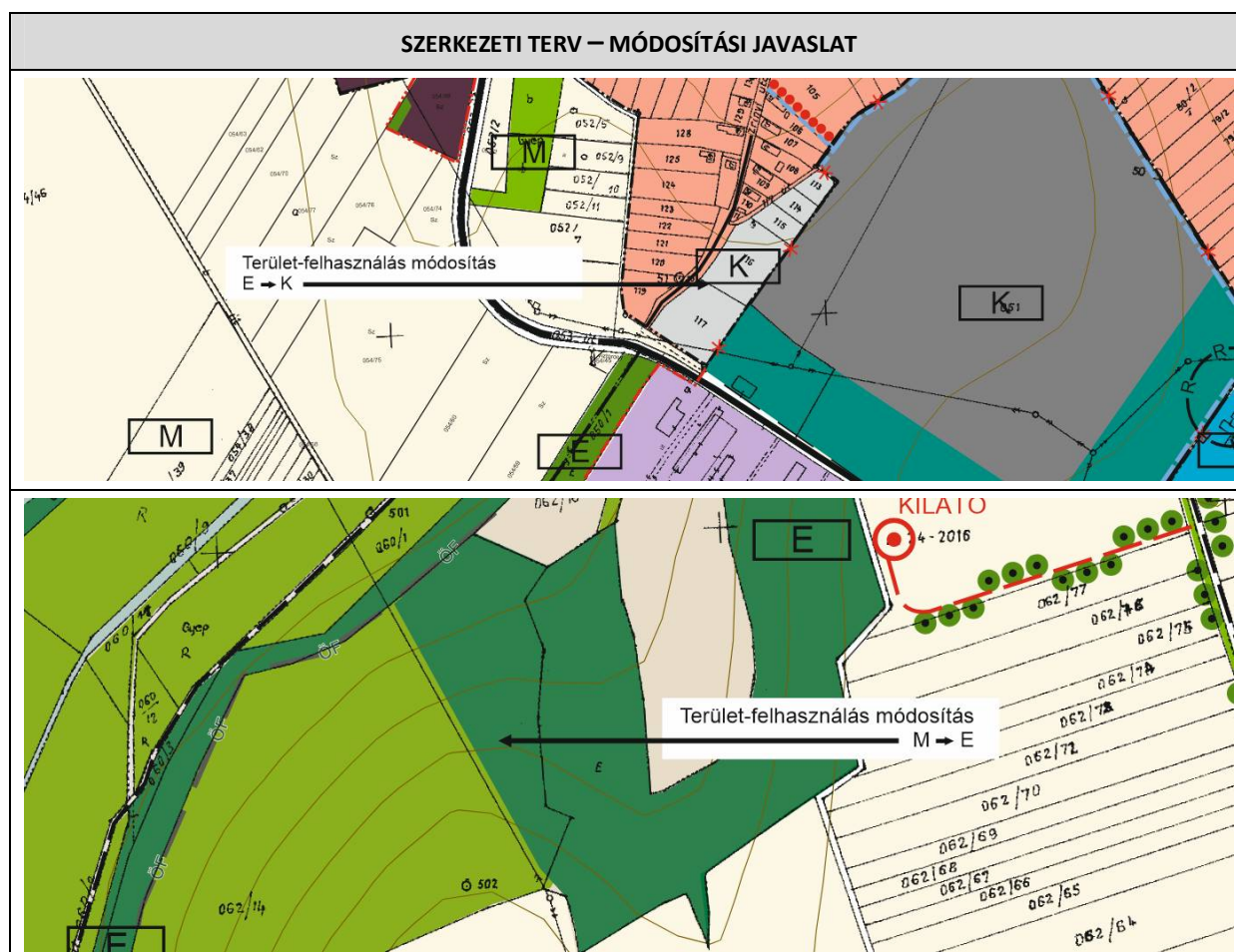
A településszerkezeti tervet a terület-felhasználás változások érintik.

A takarmánytároló megvalósítása, saját tulajdonú belterületi – jelenleg szántó területként művelt - ingatlanok összevonásával tervezett. A tényleges használat szerinti besorolás nem teszi lehetővé az épület elhelyezését ezért egyedi övezet létrehozása tervezett.

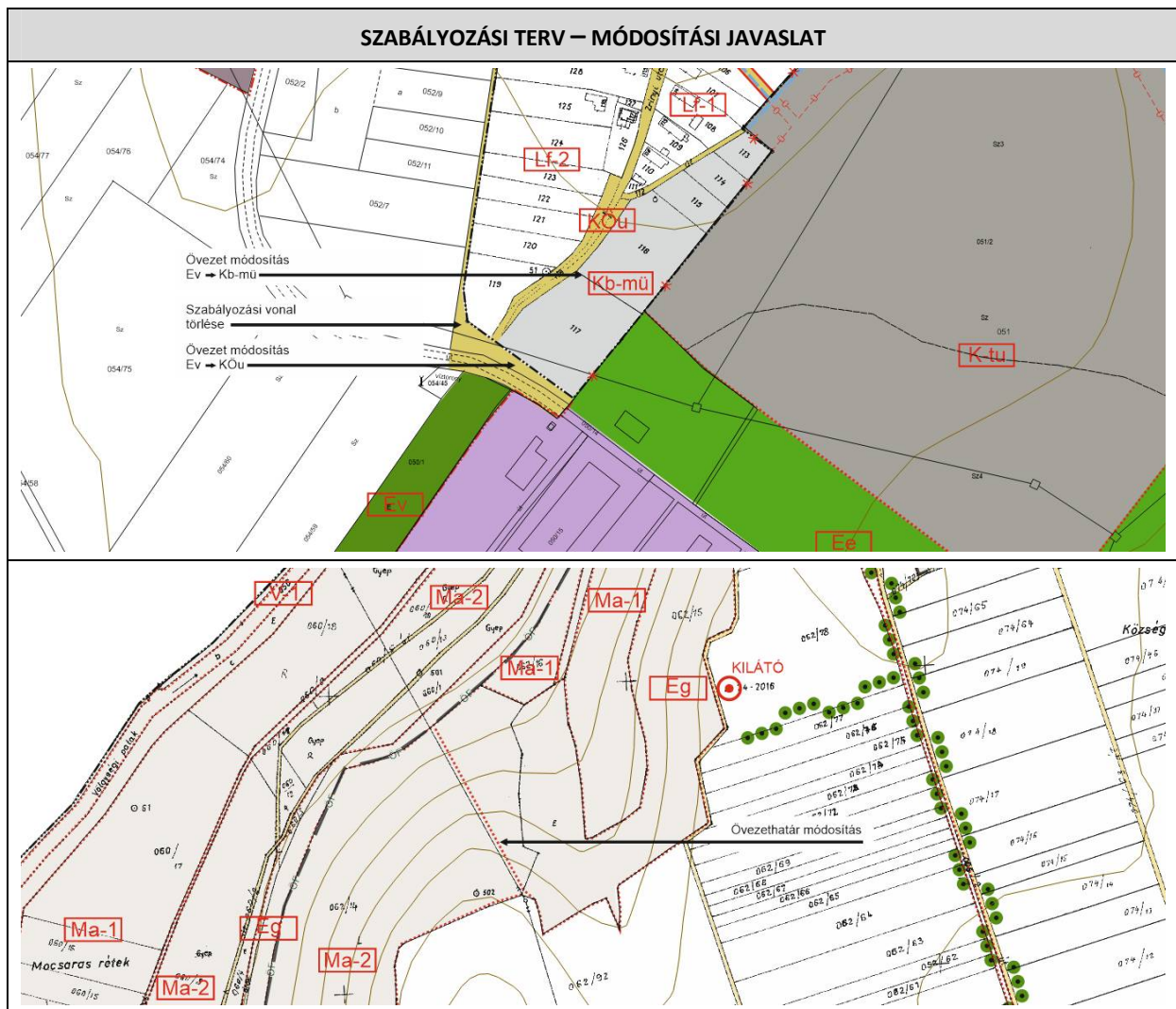
A javasolt övezet: a **beépítésre nem szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kk-mü)**

Mivel erdőterület átsorolásával járó különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése történik, a Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 7.§-ának is eleget kell tenni, és a kijelölés nagyságával megegyező illetve azzal legalább azonos biológiai aktivitás értékű erdőterületet ki kell jelölni.

A fenti kötelezettség okán a változással érintett területtől északra, a közigazgatási határ közelében, a kérelmező telkén erdőterület jelölhetőek ki. A kijelöléssel érintett 062/14 hrsz-ú ingatlan, korlátozott használatú (Má-2) - mezőgazdasági területbe sorolt, de annak egy része időközben beerdősült így az, a tényleges használat szerinti gazdasági erdőterületre (Eg) módosítható.



A szabályozási terv a településszerkezeti tervi elhatározásokat rögzíti.



HÉSZ módosítása

A felsőbbrendű jogszabály a tervezett tevékenységre önálló különleges övezetet hozott létre, az **üzemi mezőgazdasági területet**, amely jelen változás során is javasolt alkalmazni.

Mivel a HÉSZ a tervezett övezetet még nem tartalmaz annak kiegészítése szükséges.

Javasolt rendelkezések:

Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület (Kb-mű)

.....§ (1) Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület elsősorban, a mezőgazdasági növénytermesztést, -tárolást, -feldolgozást, az állattartást szolgáló épületek és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(3) Az épületek elhelyezésénél a következő előírásokat kell betartani:

- a) A beépítés módja: szabadon álló,
- b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 8 %-a,
- c) A beépíthető telekterületen a zöldfelület legkisebb mértéke 70%,
- d) A kialakítható legkisebb telekterület 5000 m²,
- e) A létesíthető maximális építménymagasság: 5,0 méter

(4) A „telek be nem építhető része”-ként megjelölt területrészen, az erdő használatot a továbbiakban is fent kell tartani.

09. A JAVASOLT VÁLTOZÁS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKSEL VALÓ ÖSSZHANGJA

Kakasd Község igazgatási területét érintően az alábbi területrendezési tervekkel való övezeti érintettséget szükséges vizsgálni:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT),
- 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról (továbbiakban: Rendelet
- A Tolna Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Tolna Megye Területrendezési Tervéről szóló 8/2020. (X.29.) önkormányzati rendelet. (továbbiakban: TMTrT)

Országos övezet	Megyei övezet	Települési érintettség	Módosuló terület érintettsége
Ökológiai hálózat magterület övezete		X	
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete		X	
Ökológiai hálózat puffertérületének övezete		X	
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete			
Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete		X	
Erdők övezete		X	X
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete		X	
Tájképvédelmi terület övezete		X	X
Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete			
Vízminőség-védelmi terület övezete			
Nagyvízi meder övezete			
Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú társulások (VTT) övezete			
Honvédelmi és katonai célú terület övezete			
	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	X	X
	Rendszeresen belvízjárta terület övezete		
	Földtani veszélyforrás terület övezete	X	X
Egyedileg meghatározott övezetek			
	Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete		
	Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		
	Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete		



IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

Műszaki infrastruktúra-hálózati elemek

Az MaTrt és a TMTrT szerkezeti tervlapján szereplő műszaki infrastruktúra-hálózat térbeli rendjét a településrendezési eszközök jelen módosítása nem érinti.

Térségi terület-felhasználási kategóriák

Kakasd jelenlegi módosítással érintett területei az Országos Területrendezési Terv (MaTrT) és Tolna Megyei Területrendezési Terv (TMTrT) szerint mező- és erdőgazdálkodási valamint települési térségben fekszenek.

A 2. terület egy része mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térségbe tartozik.

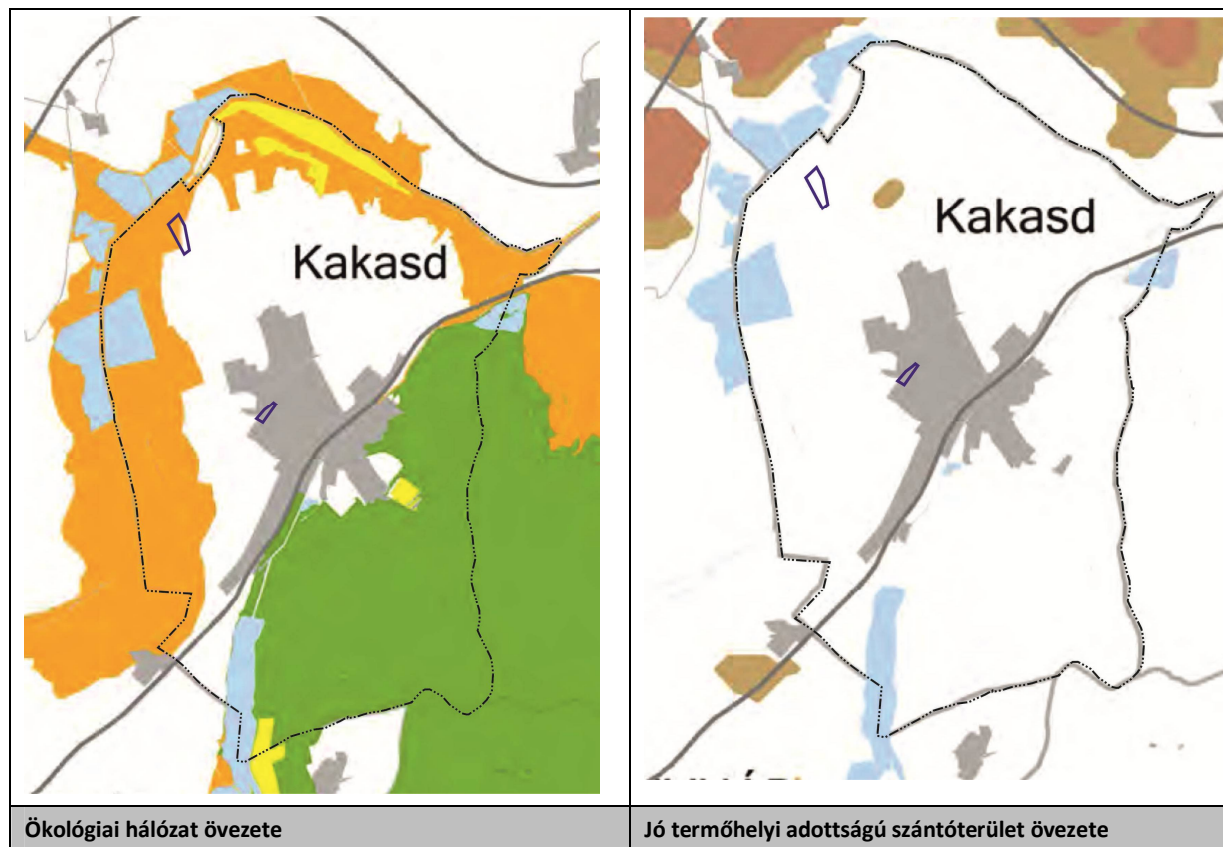
Az 1. terület települési térségben található, de a módosítást követően a tényleges használatnak megfelelően mezőgazdasági területbe kerül.

„MaTrT 11.§ b) A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben 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.”

Kakasd hatályos településszerkezeti terve szerinti mezőgazdasági területek	1321,31 ha	92,93%
Jelen módosítással érintett mezőgazdasági területek	- 4,0 ha	0,28%
Kakasd tervezett településszerkezeti tervében kijelölt mezőgazdasági terület	1317,31 ha	92,8%
Kakasd közigazgatási területére eső TMTrT szerinti mezőgazdasági térség területe	1419,55 ha	100%

Erdőgazdálkodási térség:

„MATrT 11.§ 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;





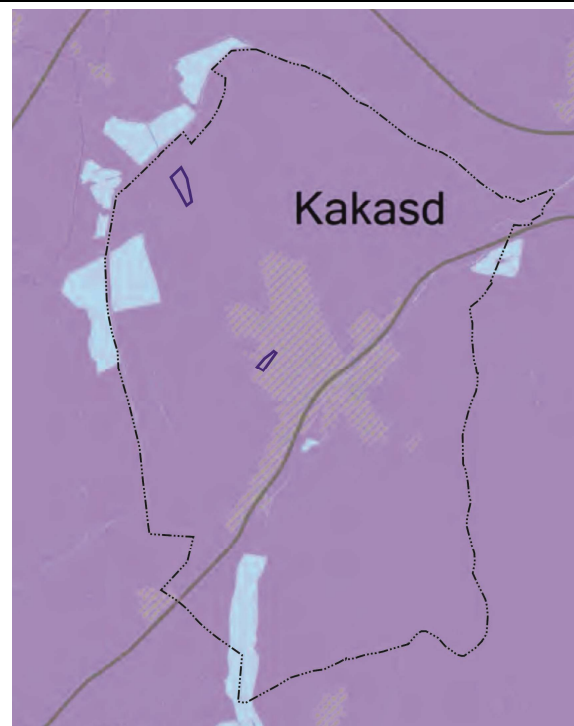
Erdő illetve erdőtelepítésre javasolt terület övezete



Tájképvédelmi terület övezete



Ásványi nyersanyagvagyon övezete



Földtani veszélyforrás terület övezete

Országos övezeteknek való megfelelés

A változással érintett területeket, az erdők és a tájképvédelmi terület elnevezésű országos övezetek érintik.

Erdők övezete



A 2. változással érintett területet a hatályos terv mezőgazdasági területbe sorolja, de annak keleti – 4,0 ha-nyi része beerdősült.

Az erdőadattár szerint a változással érintett területtel szomszédos ingatlan a nyilvántartott gazdasági erdő.

ÖVEZET/ÉRINTETT TERÜLET	ha	%
Kakasd közigazgatási területére eső TMTrT szerinti, erdő övezet területe	326,60 ha	100%
Jelen módosítással érintett erdőterületek	+ 4,0 ha	1,2 %
Kakasd hatályos településszerkezeti tervében kijelölt erdő terület nagysága	312,7 ha	95,77%
Kakasd tervezett településszerkezeti tervében kijelölt erdő terület nagysága	316,7 ha	96,96 %

Az erdő övezetének területe növekszik, a módosítás a MaTrT 11.§ a) pont valamint az MaTrT 29. § előírásainak továbbra is megfelel.

Tájképvédelmi terület övezete

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 4 §-(2) bekezdése értelmében „A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a terület-felhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

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

A hatályos terv – a 2014-ben készült tájképvédelmi alátámasztó munkarésze alapján - kiegészítésre került a tájképvédelemmel érintett területek lehatárolásával.

Tolna Megye Területrendezési Terve

A településszerkezeti terv tervezett módosításait vizsgálva az alábbiak állapíthatók meg a tervezett településszerkezeti terv és a megyei terület-felhasználási kategóriák összefüggésében:

A település teljes közigazgatási területét és így a módosítással érintett területet, az Ásványi nyersanyagvagyon, a Földtani veszélyforrás terület övezete érinti.

Megyei övezeteknek való megfelelés

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 8. § (1) „Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan terület-felhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

Földtani veszélyforrás területének övezete

9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 11.§ (1) „A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.”

A módosítással érintett területek nem szerepelnek a felszínmozgásos területek nyilvántartásában, nem tartoznak bányatelekhez, továbbá nem szerepelnek az Állami Ásványi Nyersanyag és Geotermikus Energia Nyilvántartásban. A tervezés területén illetve környezetében szénhidrogén bányászati létesítmény nem található, valamint közvetlen nem tartozik a Földtani veszélyforrások övezetébe.

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉS

A módosítás során különleges beépítésre nem szánt területet szánt terület kijelölés történik.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv)

7. § (2) mezőgazdasági terület övezetből és **erdőterület övezetből** új beépítésre szánt területet, vagy **különleges beépítésre nem szánt területet** kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy **erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre a kijelöléssel azonos település közigazgatási területén belül.**

A Méptv. 7.§ (2) bekezdésében foglaltak teljesítésére a tervezett beépítésre nem szánt különleges terület – min. 0,87 ha nagyságú – csereterülete, a település északi részén tervezett, általános mezőgazdasági területbe sorolt de időközben be erdősült – 4 ha nagyságú – ingatlanrész gazdasági erdőbe sorolásával.

10. A JAVASOLT VÁLTOZÁS KÖRNYEZETI, TERMÉSZETI, ILLETVE ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEKRE GYAKOROLT VÁRHATÓ HATÁSA

Táj és természetvédelem, zöldterületek

A tervezési terület közvetlenül érintett tájképvédelmi terület övezetével, valamint szomszédságában, az ökológiai hálózat részét képező ökológiai magterület övezete húzódik. Az érintett belterületi ingatlanokon belül értékes vegetáció nem található, így élőhelyek megszűnésével, védett állatfajokra gyakorolt negatív hatással nem kell számolni.

Az erdőkielöléssel érintett terület a tényleges használatnak megfelelő módosítást céloz, amely táj- és természetvédelmi szempontból is pozitív hatást jelent.

Környezeti hatások

Talaj és földtani közeg védelem

Ásványi nyersanyag-gazdálkodási területeket a tervezési helyszínen nem érint, így a fejlesztések e területen történő megvalósítása az ásványkincsek kitermelését nem korlátozza.

A felszíni és a felszín alatti vizek védelme

Felszíni vizek szempontjából a közvetett és közvetlen hatások területeinek kiterjedését a burkolt felületekről és az útról elvezetendő csapadékvizek befogadására alkalmas befogadó határozza meg. A felszíni vizek szennyezésének megakadályozására vagy funkcióként, vagy területegységként, esetleg szennyező-forrásonként, vagy a befogadóba való bevezetés előtt kell megtisztítani az összegyűlt felszíni vizeket. Az útfelületekről lefolyó csapadékvizek elvezetése az utak melletti nyílt árokba történhet, ahonnan elsősorban a talajvíz szennyeződhet, a közvetett hatás minimális.

Hulladékgazdálkodás

A beruházások és a fejlesztések során végzendő tevékenységek körét korlátozzák, módját szabályozzák a hatályos környezetvédelmi rendeletek és környezetvédelmi engedélyek.

Levegőtisztaság-védelem

Olyan tevékenység nem engedélyezhető a területen, amely a szomszédos telkek területfelhasználását korlátozná, vagy összeadódó hatásként a legközelebbi védendő övezetet határérték felett terhelné.

Zaj- és rezgés elleni védelem

A módosítás során határértékeket meghaladó zajterhelésre továbbra sem kell számítani.

Örökségvédelem

A jelenleg hatályos településrendezési eszközökhöz 2008-ban örökségvédelmi hatástanulmány készült, amely alapján lehatárolásra kerültek a község országos és helyi védett értékei, védett területei továbbá a régészeti érintettségű területei. A módosítással érintett területeknek épített örökségi érintettsége nincsen. Sem országos, sem helyileg védett épület vagy környezet továbbá régészeti érdek nem érinti.

11. BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK

A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért az Méptv. 8. § (3) bekezdés, b) pontja értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartásáról nem kell gondoskodni.