



AOD építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@aodkft.hu

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

a Nagykanizsa 0322/8 hrsz.-ú ingatlan területén gazdasági terület
kijelöléséhez kapcsolódó településrendezési terv módosításának
előkészítéséhez



2026. február



tartalomjegyzék

1. Bevezető	4
2. A változtatással érintett terület és környezetének, hatásterületének bemutatása	5
2.1. A tervezési terület és környezete.....	5
2.2. Településszerkezeti és tájtörténeti vizsgálat.....	7
2.3. Az épített környezet, meglévő beépítettség és ingatlanállapotok.....	9
2.4. A táji és természeti adottságok, értékek	11
2.5. A meglévő közlekedési és közmű infrastruktúra	13
3. Hatályos településrendezési eszközök változtatással érintett területre vonatkozó szabályozása ..	15
4. Területrendezési és egyéb felsőbb jogszabályi előírások.....	21
4.1. A térségi szerkezeti terv	21
4.2. A térségi övezetek.....	22
4.2. További releváns, magasabb szintű jogszabályi előírás	25
5. A fejlesztési cél és javasolt változások bemutatása	28
5.1 A tervezett fejlesztés bemutatása.....	28
5.2. A határoló köz-, illetve közhasználatú területek.....	29
5.3. A zöldfelületek kialakításának módja	29
5.4. A közlekedési és parkolási rend.....	29
5.5. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki infrastruktúra-fejlesztések.....	29
6. A javasolt beépítés környezeti hatásai	29
7. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója	30
7.1. A településszerkezeti terv módosítása	30
7.2. A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása.....	32
8. Magasabb szintű jogszabályokkal, a területrendezési tervekkel való összhang megteremtése....	35
8.1. A térségi szerkezeti tervvel való összhang.....	35
8.2. A térségi övezeti tervvel való összhang igazolása	35
8.3. További releváns, magasabb szintű jogszabályi előírás	36
9. Összegzés	42

készítette:

Agg Ferenc

okl. építésmérnök
városépítési és városgazdasági szakmérnök
TT 1-20-0001



Barna Erika

okl. településmérnök



1. Bevezető

A Nagykanizsa Megyei Jogú Város területén, azon belül Kiskanizsa nyugati részén elhelyezkedő 0322/8 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa a jelenleg beépítetlen, részben az erdő nyilvántartásban szereplő területén annak fejlesztése érdekében gazdasági funkciók elhelyezését tűzte ki célul. E gazdasági funkciók a tervek szerint raktárak, inkubátorházak, illetve telephely számára bérelhető területek lennének, melyek környezetükre jelentős zavaró hatást nem jelentenének.

A tervezett fejlesztés megvalósításához a településrendezési tervek módosítása kerül kezdeményezésre, mivel a terület a hatályos tervekben gazdasági erdő övezetbe sorolt, ahol a fejlesztések nem megvalósíthatók. Az ingatlan a beépített területek szélén található, közel a 7 számú főúthoz. Az övezeti átsorolással párhuzamosan vizsgálni kell a terület közlekedési fejlesztésének lehetőségeit, miután a terület jelenleg csak a lakóterületeken keresztül közelíthető meg. Vizsgálandó továbbá az Erdészeti Igazgatóság nyilvántartásából történő kivétel lehetősége és módja.

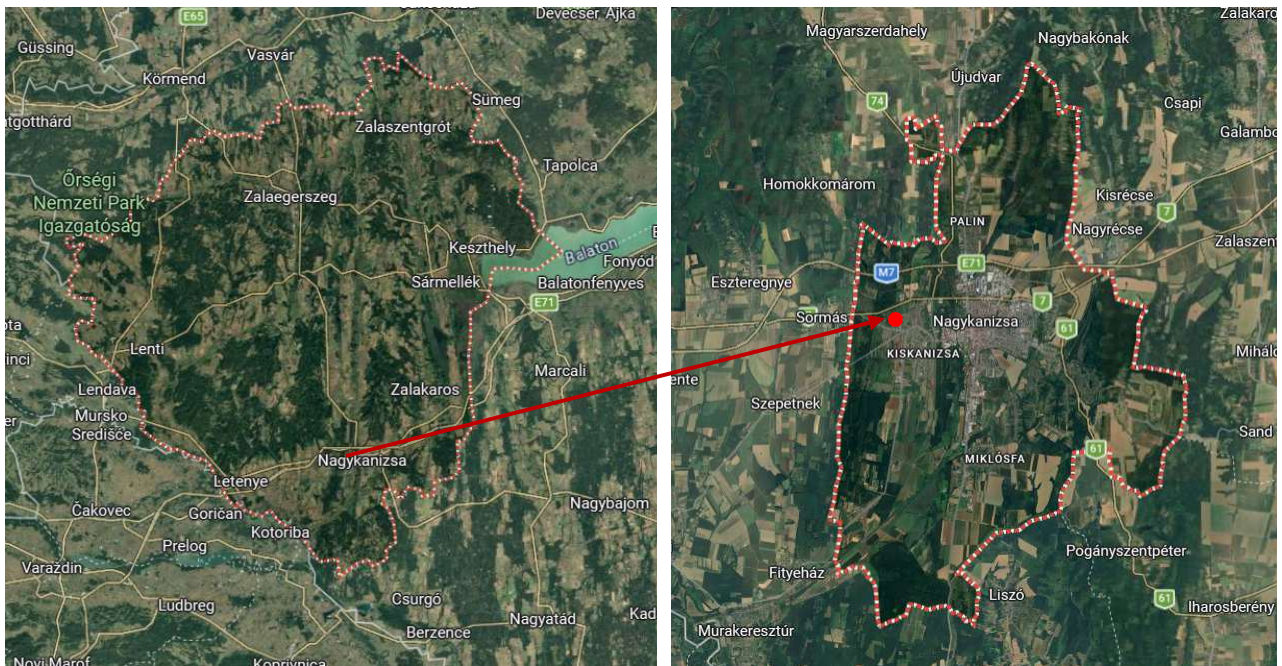
A területen a tervezett fejlesztéssel összefüggésben történő gazdasági terület kijelölés új beépítésre szánt terület kijelölését jelenti, így szükségessé válik csereterületként a település más részén erdőterület kijelölése a hatályos terven gazdasági övezetbe sorolt, de még be nem épített területen. A telepítési tanulmányterv ennek lehetőségeit is vizsgálja.

Mindennek következtében az érintett terület gazdasági területként történő hasznosításához Nagykanizsa Megyei Jogú Város településrendezési terveinek módosítása szükséges. Jelen telepítési tanulmányterv a településrendezési eszközök módosításának lehetőségeit és azzal összefüggésben az esetlegesen felmerülő konfliktusokat, azok feloldásának lehetőségét vizsgálja az önkormányzat településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos döntésének megalapozásához. A telepítési tanulmányterv szükségességét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. §-a írja elő, annak tartalmát a rendelet 7. melléklete tartalmazza.

2. A változtatással érintett terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

2.1. A tervezési terület és környezete

A tervezési terület Zala vármegyében, Nagykanizsa Megyei Jogú Város területén helyezkedik el annak nyugati részén Kiskanizsa városrészhez kapcsolódva.



a tervezési terület elhelyezkedése Zala vármegyén és Nagykanizsa közigazgatási területén belül



a tervezési terület és környezete műholdfelvételen

A tervezési terület (0322/8 hrsz.) jelenleg termőföldként nyilvántartott. Az ingatlan a hatályos szabályozási terven jelölt ingatlan-nyilvántartási állapotoktól eltérően két alrészletből áll, mely közül az 'a' alrészlet erdő művelési ágú, Erdészeti Igazgatóság nyilvántartásában szereplő terület; a 'b' alrészlet pedig rét művelési ágba tartozó 5-ös minőségi osztályú terület.

A területtől délre halad a 0326 hrsz.-ú árok, melynek déli telekhatára mentén belterülethatár húzódik.



a tervezési terület műholdfelvételen

2.2. Településszerkezeti és tájtörténeti vizsgálat

A történeti térképek áttekintését követően elmondható, hogy a terület a vizsgálható múltbeli időintervallumokban beépítetlen terület volt. Rajta tényleges művelés nem zajlott. A terület közvetlen környezetének igazolható hasznosításra utaló első felvétel 1971-ből származik, amikor is beépítés látható a korabeli légifelvételen. E hasznosítás az 1998-as felvételen is látható, ahol már a 7-es főút nyomvonala is kiépítésre került. Az 1967-es felvételen nem látható még a terület hasznosítására utaló jel.



légifelvétel 1967-ből (forrás: fentről.hu)



légifelvétel 1971-ből (forrás: fentről.hu)



légifelvétel 1998-ból (forrás: fentről.hu)

2.3. Az épített környezet, meglévő beépítettség és ingatlanállapotok

A tervezett fejlesztéssel érintett terület egy ingatlanból, a 0322/8 hrsz.-ú telekből áll, de a közvetlen környezetében elhelyezkedő, az ingatlannyilvántartásban 'vásártér' megnevezéssel kivett 0323/2 hrsz.-ú területtel egy egységben vizsgálándó. A jelenlegi ingatlanhatárok és a valós állapotok viszonya a következő térképen látható.



ingatlanhatárok és műholdfelvétel az eközmű.hu weboldalról

A tervezés tárgyát közvetlenül képező 0322/8 hrsz.-ú ingatlan beépítetlen, rajta beépítés a történeti térképek alapján korábban sem volt jelen. Az ingatlan egy része a Magyarországi Erdészeti Webtérkép alapján nyilvántartott erdőterület.



erdészeti térkép a területen (forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)

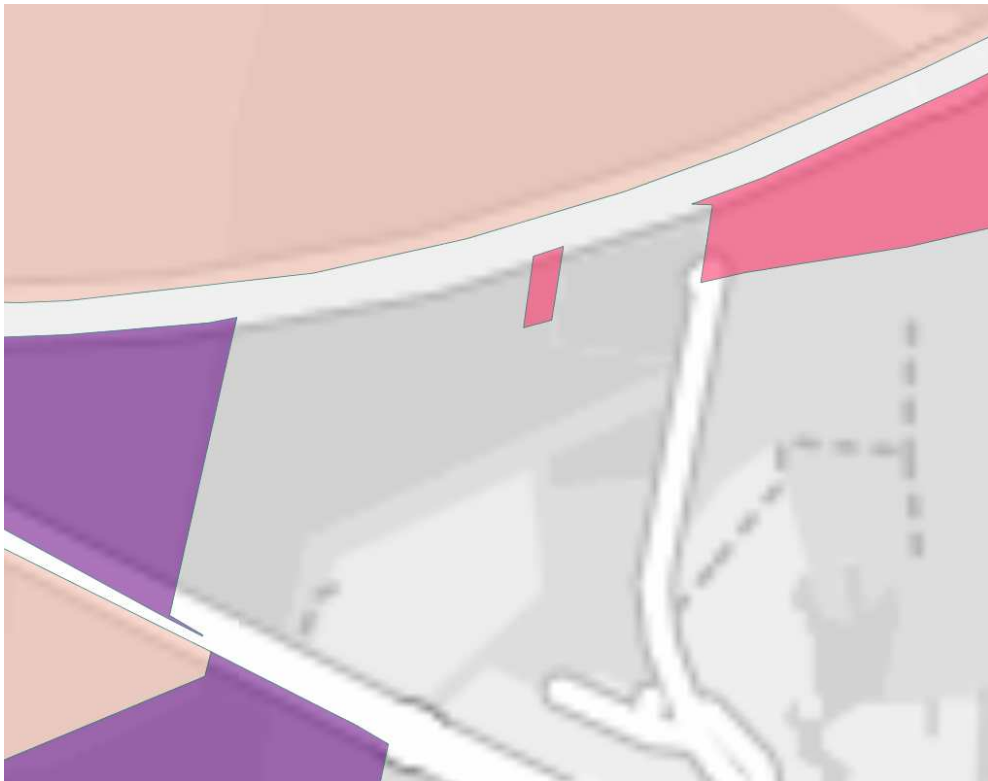
A 0323/2 hrsz.-ú telek az önkormányzat által hasznosított terület, ahol zöldhulladékot és egyéb, városgazdálkodáshoz kapcsolódó anyagot deponálnak.



helyszíni felvétel a 0323/2 hrsz.-ú telekről (forrás: googlestreetview)

2.4. A táji és természeti adottságok, értékek

A tervezési terület az országos természetvédelmi információs rendszer alapján táj- és természetvédelmi jelentőséggel a 0322/8 hrsz.-ú terület északi nyúlványától eltekintve nem bír. Az említett északi telekrész az országos ökológiai hálózat, azon belül az ökológiai folyosó része.

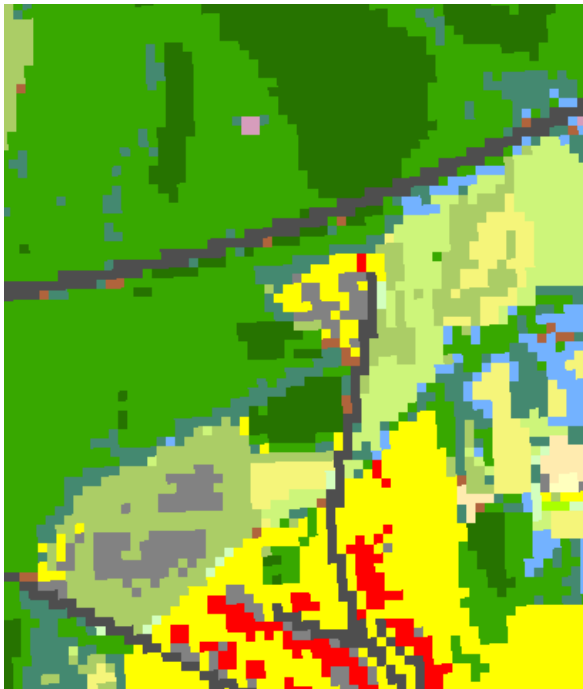


az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának érintettsége

A terület az Egerszeg-Letenyei dombság kistáj területén található. A telken a tengerszint feletti magassági értékek 144-147 méter közötti, a terület középső részén található egy enyhe magaslat.

A tervezési terület felszínborítását tekintve elmondható, hogy örökzöld és lombhullató erdők mellett cserjések jellemzik, a terület rétként nyilvántartott déli részén kalászos növényzetet jelöl a felszínborítási térkép. Az ingatlantól északra a vásártér néven kivett területen kismértékű beépítés található, melyen kívül zömében kitaposott felületek vannak jelen.

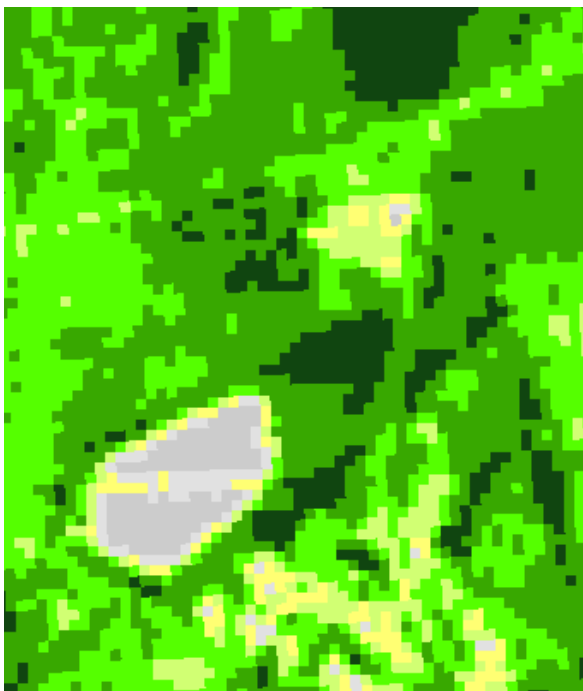
A következő ábrákon a terület és környezetének felszínborítási jellemzői láthatók.



NHRL felszínborítás

NHRL RAW eredmény			
Code	Name	R	G B
111	111 Alacsony épület	255	0 0
112	112 Magas épület	168	0 0
12	12 Beépített alacsony	130	130 130
13	13 Úthálózat	78	78 78
14	14 Vasút	0	0 0
20	20 Csúasz talaj	225	225 225
21	21 Kalászos	255	255 190
22	22 Kapás	255	235 175
24	24 Lucerna	211	255 190
25	25 Repce	170	255 0
26	26 Gye	171	205 102
27	27 Gyümölcs	176	100 60
28	28 Szőlő	255	170 0
29	29 Kiskert	255	255 0
30	30 Bokor	68	137 112
31	31 Lombhullató	25	168 0
33	33 Örökzöld	38	115 0
35	35 Heterogén fás bokros gye	245	245 122
36	36 Heterogén vizenyős gye	205	245 122
37	37 Szikes gye	103	240 112
41	41 Vizenyős	115	178 255
43	43 Nád	214	157 188
51	51 Vizek	0	112 255

a tervezési terület a Nemzeti Nagyfelbontású Felszínborítás-rétegen (NHRL), 2024



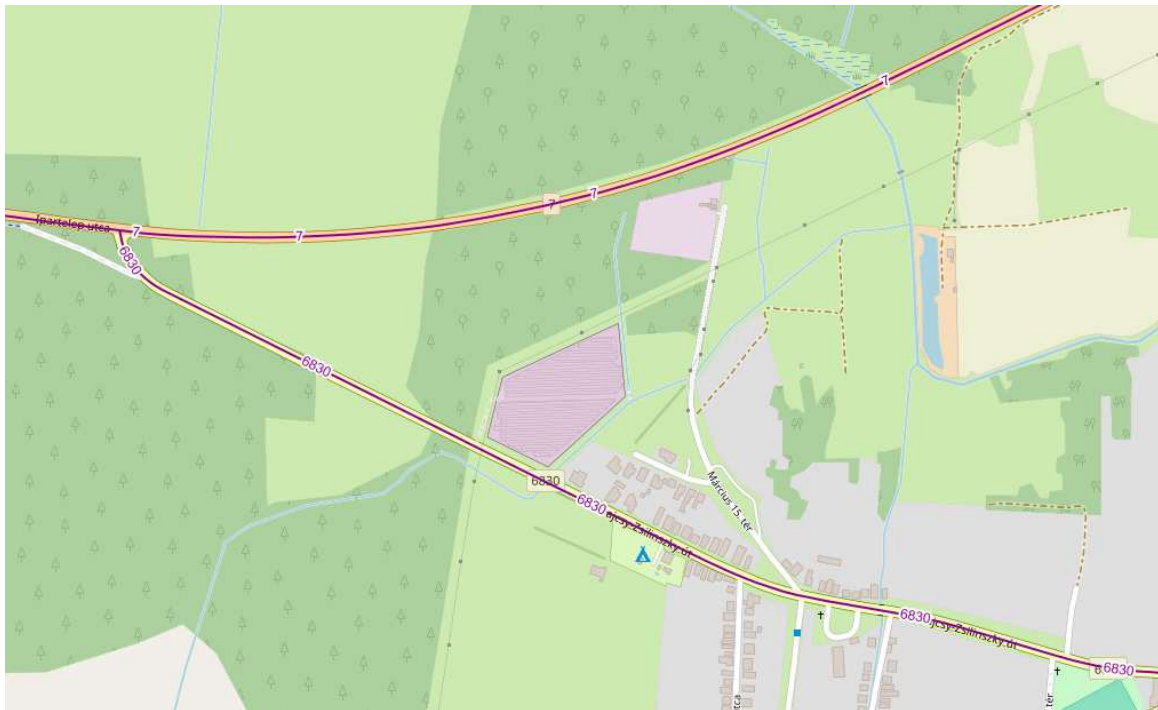
NDVI

Red	Green	Blue	NDVI	
156	156	156	1 - 29	
178	178	178	29 - 71	
190	190	190	71 - 121	
204	204	204	121 - 149	
225	225	225	149 - 162	
255	255	115	162 - 177	
209	255	115	177 - 193	
85	255	0	193 - 210	
56	168	0	210 - 227	
16	69	16	227 - 255	

a terület a felszín fotoszintetikus aktivitását mérő NDVI térképen (2024. szeptember)

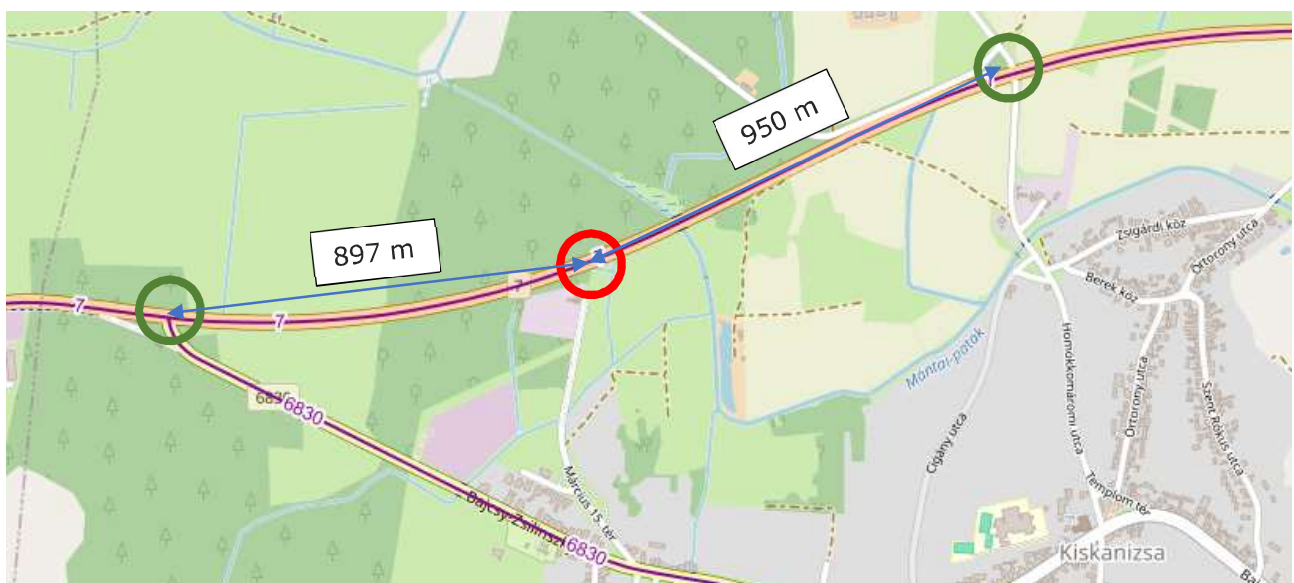
2.5. A meglévő közlekedési és közmű infrastruktúra

A terület közvetlen környezetében halad a 7-es számú főút, de rá útkapcsolat ezidáig nem került kiépítésre, így az ingatlan megközelítése közúton jelenleg csak Kiskanizsa városrész felől, a Március 15. téren keresztül tud történni.



a terület és környezetének közlekedési kapcsolatai a KIRA térképén

A 7-es főúthoz történő csatlakozás területe telekkönyvileg biztosított a 0324/2 hrsz.-ú ingatlanon. A csomópontok geometriai és forgalmi tervezésének általános alapelvei alapján I. rendű főutakon a legkisebb csomóponti távolságnak 900-1200 méternek kell lenni legalább. A következő ábrán látható a 0324/2 hrsz.-ú út kialakítandó új csomópontjának távolsága a 7-es főút 6830 számú úttal és a Homokkomáromi utcával való csatlakozásának távolságától, melyek a legközelebbi csomópontok.



A területen regionális ivóvíz és 22 kV-os villanyvezeték halad keresztül. Az ivóvíz és a villanyhálózat a Március 15.-e térről tovább építve a 0323/2 hrsz.-ú ingatlant eléri, így a 0322/8 hrsz.-ú telek mellett is elhaladnak, azokról új leágazás biztosítható a terület ellátására. A további közművek mindegyike elérhető a Március 15. téren, mely a hálózat bővítésével tovább vihető az ingatlanra. A szennyvízkapcsolat az árok keresztezése miatt nyomott vezetékekkel alakítható ki, vagy lehetőség van egyedi közműpótló műtárgyak elhelyezésére..

14

3. Hatályos településrendezési eszközök változtatással érintett területekre vonatkozó szabályozása

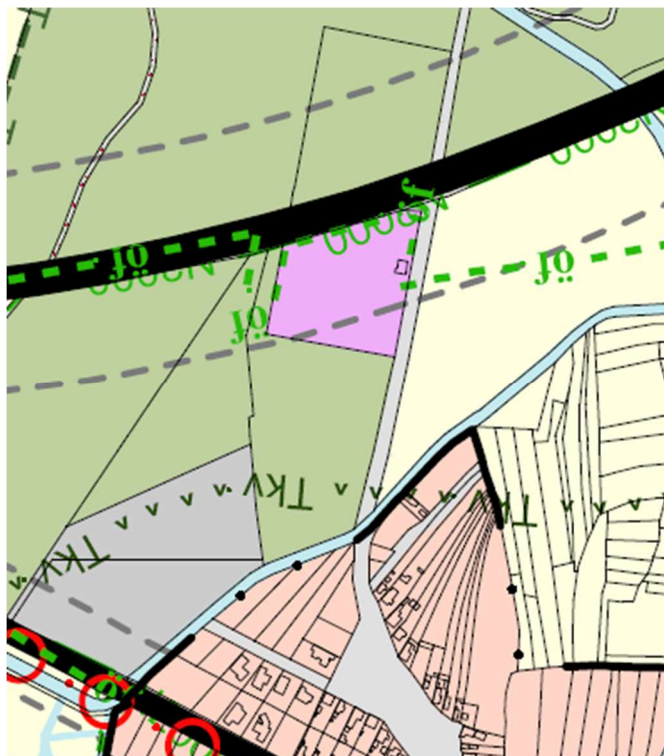
Nagykanizsa Megyei Jogú Város a hatályos településrendezési terveit 2019-ben fogadta el. A településszerkezeti tervet a 88/2019. (V.29.) határozattal, míg a helyi építési szabályzatot és annak mellékleteként a szabályozási tervet a 10/2019. (V.31.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá.

A hatályos településszerkezeti terv a 0322/8 hrsz.-ú ingatlant a gazdasági erdőterületek közé sorolja. Környezetében a nyugati irányban további erdőterületek, valamint különleges megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló terület található, mely utóbbi beépítésre szánt területként szabályozott. További beépítésre szánt terület a hatályos terv szerint a 0322/8 hrsz.-ú ingatlantól északra elhelyezkedő egykori vásártér területe, mely a településszerkezeti terven kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként szerepel.

A belterülettől a területet az ingatlan délkeleti határa mentén végig haladó árok vízgazdálkodási területe választja el. Az árkon túl Kiskanizsa városrész falusias lakóterületei találhatóak.

A területtől északra halad el a 7 számú főút, mely a településszerkezeti terven jelölt. A terület feltárására a településrendezési tervekben a terület biztosított, a valóságban még nem történt meg a csomópont kiépítése.

A hatályban lévő helyi építési szabályzat a 0322/8 hrsz.-ú területet az Eg jelű gazdasági övezetbe sorolja, a rá vonatkozó előírások a következők:



hatályos településszerkezeti terv részlet

44. Erdőterület

44. § (1) Az erdő területek rendeltetésük szerint „Ev” jelű védelmi-, „Eg” jelű gazdasági-, „Ek” jelű közjóléti- és „Ehv” jelű honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági erdő övezetekre tagozódnak.

(2) Az „Ev” jelű védelmi erdőövezetben közmű és út építményei, erdei kilátó, valamint magasles kivételével egyéb építményt elhelyezni nem lehet.

(3) Az „Eg” jelű gazdasági erdőövezetben az erdőgazdálkodással és vadászattal összefüggő épület, távközlési, hírközlési torony, kilátó, valamint közmű és út építményei helyezhetők el.

(4) Az „Ek” jelű közjóléti erdő övezetében az erdőgazdálkodással és vadászattal összefüggő, valamint turisztikai célú szolgáltató és sport rendeltetésű épület, távközlési, hírközlési torony, kilátó, továbbá közmű és út építményei helyezhetők el.

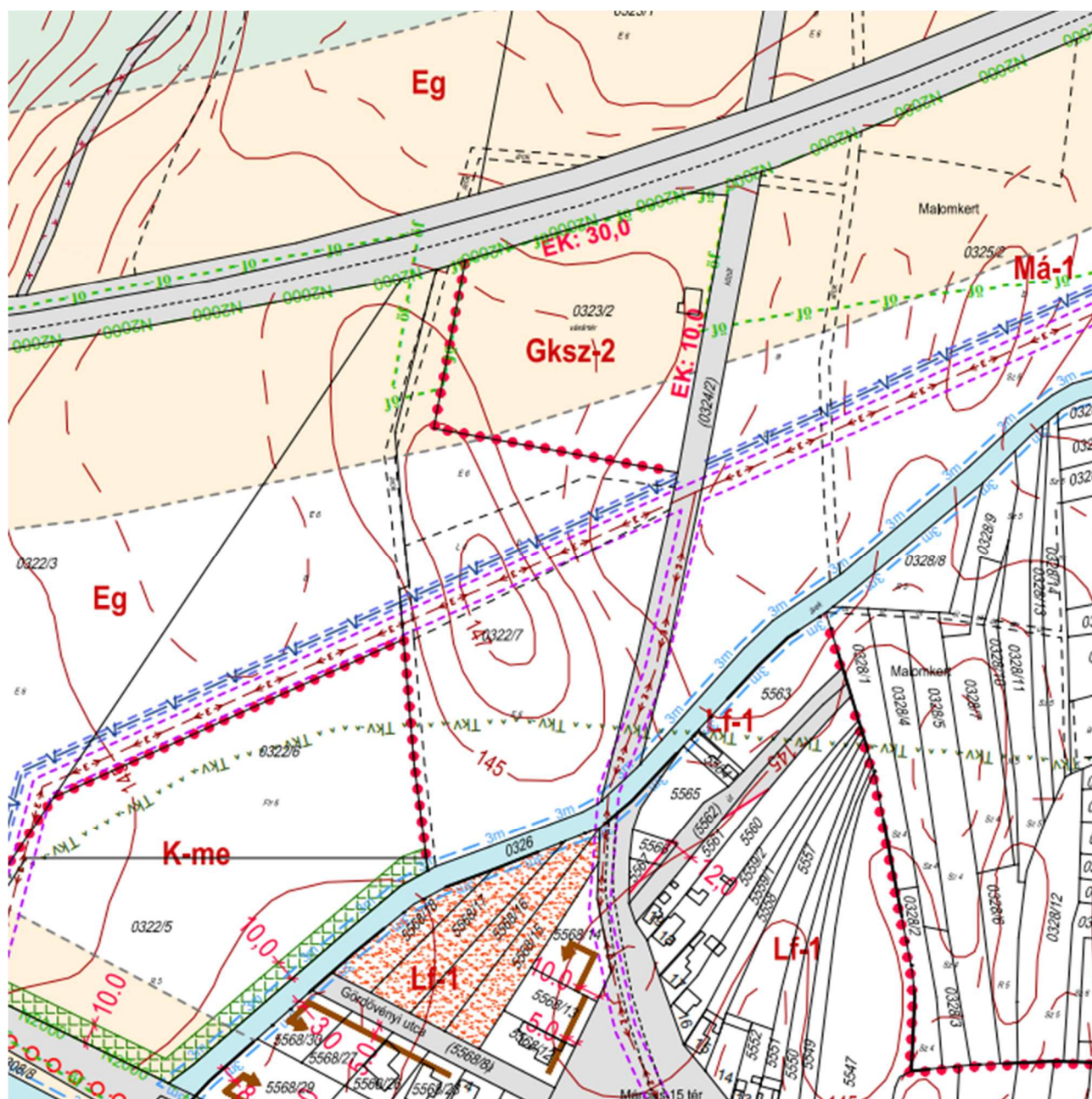
(5) Az „Ev”, „Eg”, „Ek” és „Ehv” jelű erdőövezetek telkein az építési használat megengedett határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.

(6) Az „Ev”, „Eg”, és „Ek” jelű erdőövezetek területén a közlekedési, az elektronikus hírközlési, továbbá az energetikai vonalas infrastruktúra-hálózatok erdőterületen áthaladó

szakaszai mellett csak a forgalom lebonyolítását és biztonságát, az elektronikus hírközlés működését, illetve a villamos energia és más energiahordozók továbbítását közvetlenül szolgáló építmények helyezhetők el.

(7) Az „Ehv” jelű jelű honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági erdő területén az övezet rendeltetését szolgáló építmények helyezhetők el.

A hatályos tervek szerint az ingatlanon csak az erdőgazdálkodással és vadászattal összefüggő épület, távközlési, hírközlési torony, kilátó, valamint közmű és út építményei helyezhetők el. A szabályozási terven további védelmi és korlátozó elemként feltüntetésre kerültek a korábban már bemutatott regionális közmű vezetékek és védőterületeik. Szerepel a telek északi részét érintő ökológiai folyosó területe, valamint leolvasható, hogy a terület a tájképvédelmi területhez tartozik. Az ingatlant érinti a 0326 hrsz.-ú árok parti sávjának területe.



hatályos szabályozási terv részlet

Az ingatlantól északra elhelyezkedő 0323/2 hrsz.-ú ingatlant a hatályos szabályozás a Gksz-2 jelű övezetbe sorolja. Az övezet területén a főút felől 30 méteres, a 0324/2 hrsz.-ú telek felől 10 méteres előkert került szabályozásra. A Gksz-2 jelű övezetre vonatkozóan a következő előírások szerepelnek az építési szabályzatban:

33. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

33. §19 (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül

a) iroda,

b) szállás, vendéglátás,

c) a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási,

d) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati és egy tulajdonosi lakás alakítható ki.

(4) A kereskedelmi, szolgáltató területek „Gksz-1” - „Gksz- 5”, „Gksz-6” jelű övezetekre tagozódnak, mely övezetek telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.

(5) A „Gksz-1”- „Gksz- 5”, „Gksz-6” jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetekben az előkert területén belül elhelyezhető a gazdasági területet kiszolgáló, legfeljebb 25 négyzetméter beépített területű porta rendeltetésű épület.

(6) A „Gksz- 6” jelű építési övezet területén meglévő önálló lakóépület lakó funkcióval bővíthető a lakó rendeltetésű egységek számának növelése nélkül.

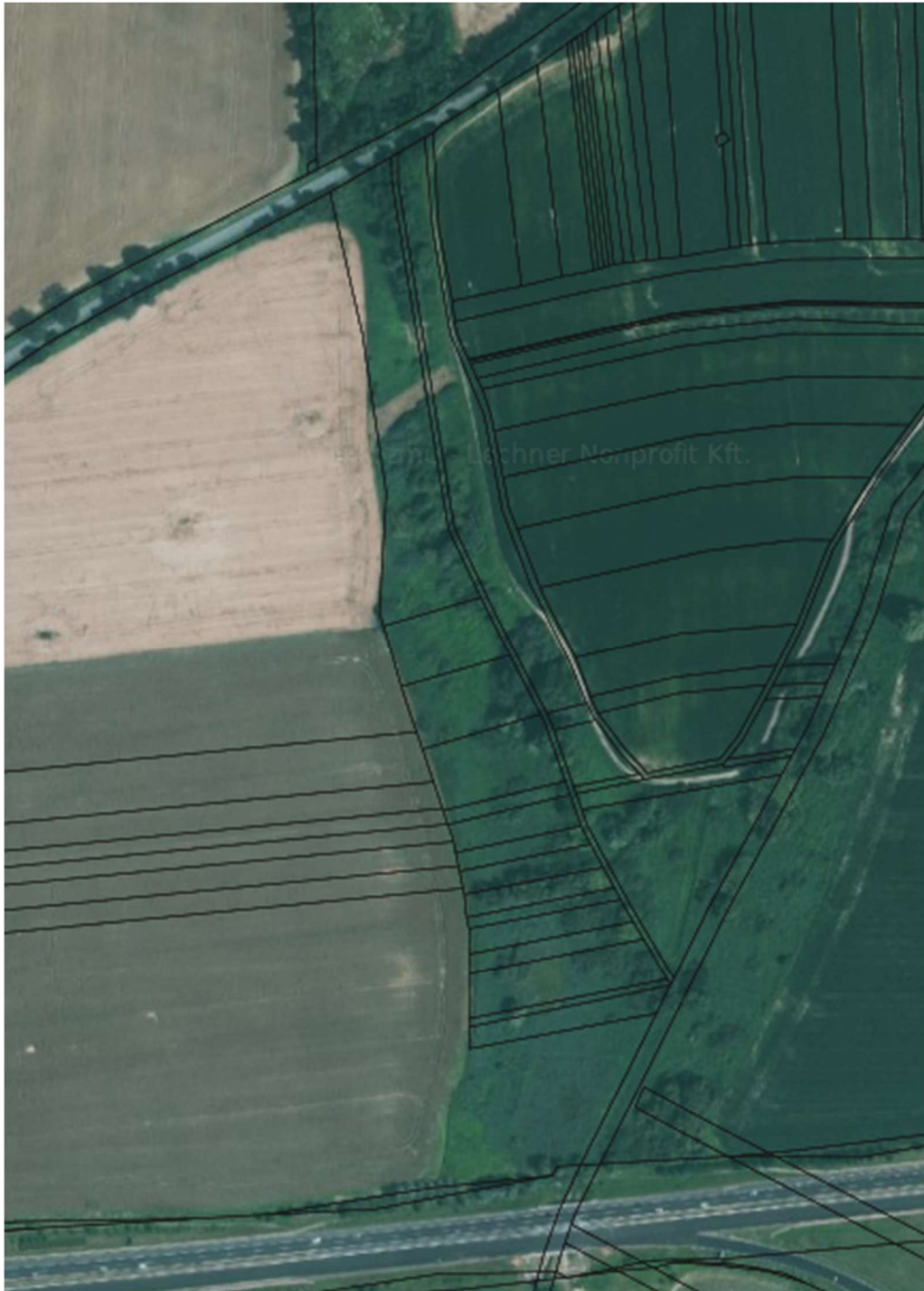
2. melléklet (részlet)

Az építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépíthetőségi előírásainak táblázata

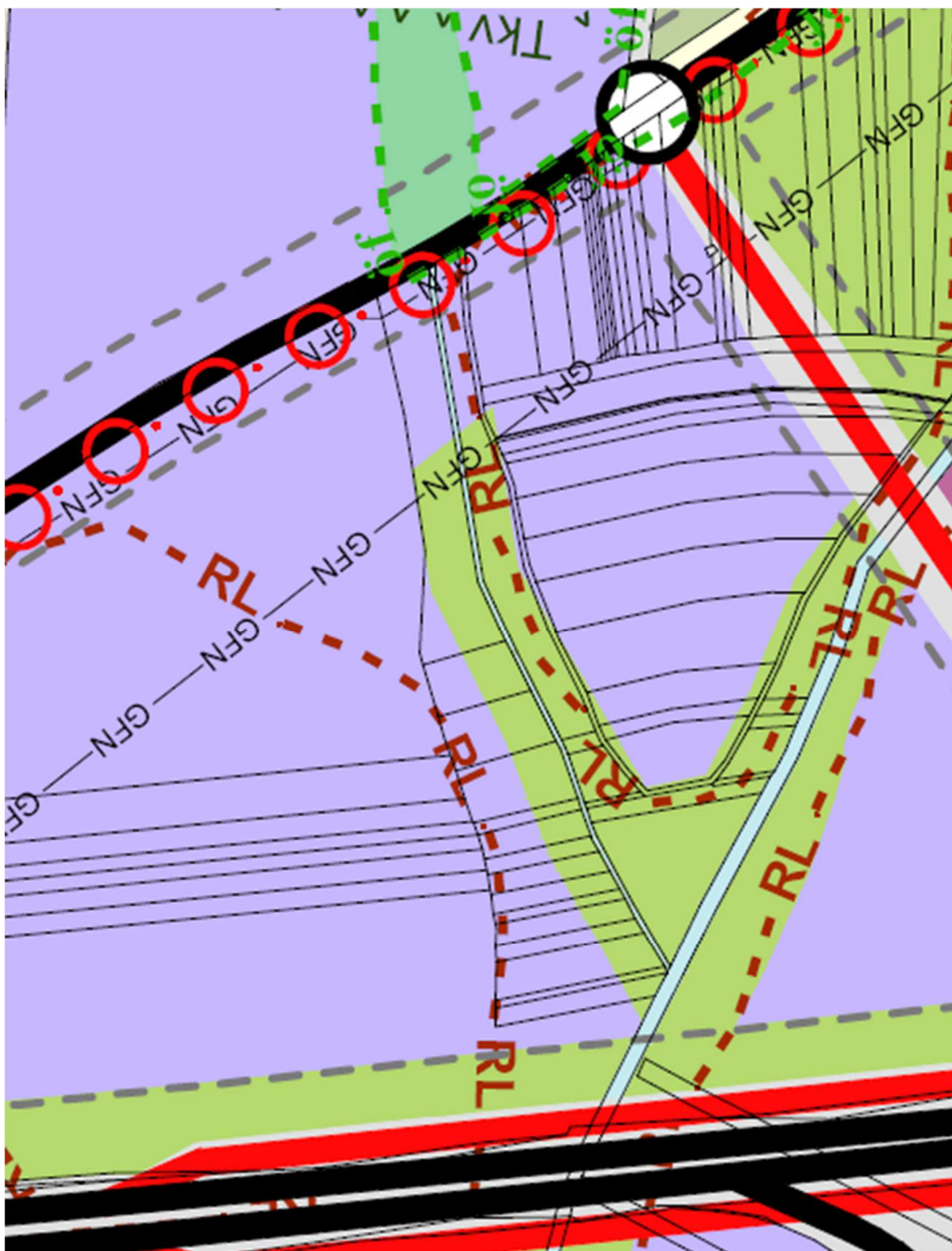
Övezet jele	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Kialakítható legkisebb zöldfelület (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság /utcai párkány magasság/ homlokzatmagasság (m)	Oldalkert mértéke (m)	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m ²)
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint						
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület						
Gksz-1	szabadon álló	50	20	12,5 / - / -	4	25/2000
Gksz-2	szabadon álló	40	20	8 / - / -	4	25/2000
Gksz-3	zárt sorú	60	20	8 / - / -	-	18/1000
Gksz-4	oldalhatáron álló	50	20	8 / - / -	6	25/2000
Gksz-5	tömbtelkes	30 (a tömb területére vetítetten)	40	8 / - / -	-	-
Gksz-6	zárt sorú	50	20	8 / - / -	6	25/2000

A hatályos szabályozást tekintve az érintett területtel összefüggésben releváns a különleges megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló terület szabályozása. E területet a hatályos szabályozási terv 10 méter szélességű telken belüli kötelező fásítással határolja el a

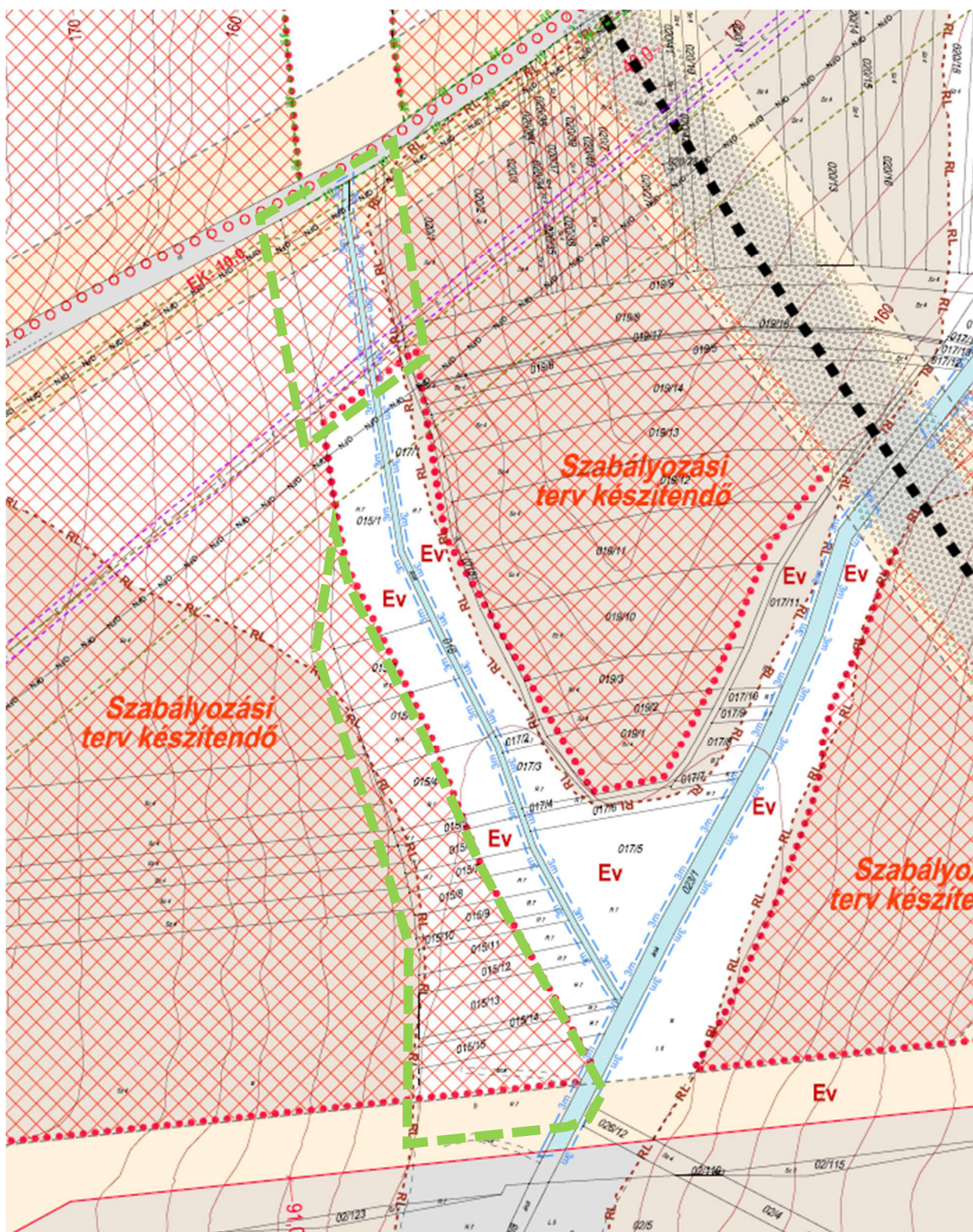
A következő, 4. fejezetben részletezett előírások szerint az eljárás során az új beépítésre szánt területek kijelölése okán csereterületként új erdőterületet kell kijelölni a település egy másik részén. E csereterület kijelölésére az M7-es autópálya és a Bakónaki út közötti gazdasági területek javasoltak, ezen belül a 016 hrsz.-ú árok menti területek. E telkek részben a hatályos terv szerint is védelmi erdőterületbe soroltak. A csereterületként bevonandó területekre a következő hatályos településrendezési előírások érvényesek.



18



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet a javasolt terület jelölésével

A javasolt változtatás során csereterületként bevonandó területek településszerkezeti terv alapján egyéb ipari gazdasági területbe soroltak. A hatályos szabályozási terv rájuk „szabályozási terv készítendő” területet jelöl, így jelenleg sem lennének beépíthetők.

4. Területrendezési és egyéb felsőbb jogszabályi előírások

4.1. a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény

Nagykanizsa Megyei Jogú Város nem tartozik kiemelt térség hatálya alá, így a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény Második Részében foglalt ☐rszágos Területrendezési terv (továbbiakban: ☐TrT.) előírásai érvényesek a területrendezési tervekkel való kapcsolatok vizsgálata esetében.

a térségi szerkezeti terv

A tervezési területek a térségi szerkezeti terv alapján a mezőgazdasági, az erdőgazdálkodási és a települési térség területét érintik, melyre vonatkozóan a következők kerültek meghatározásra a törvényben:

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

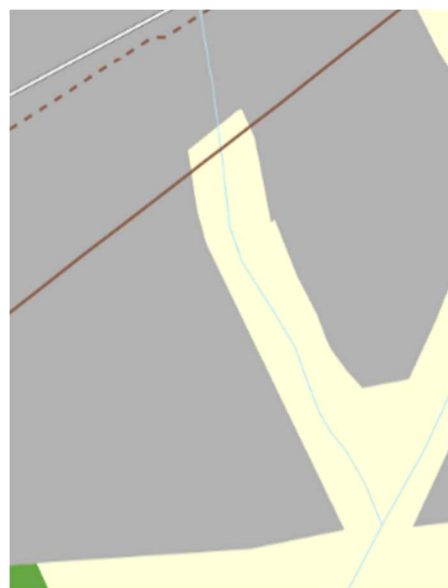
a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

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;

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;



a 0322/8 hrsz.-ú telek a ZMTrT. szerkezeti tervlapján



a csereterület a ZMTrT. szerkezeti tervlapján

A térségi szerkezeti terv a tervezési terület mellett elhaladó gyorsforgalmi utat, illetve a csereterületnél a földgázszállító és földgázelosztó vezetékek nyomvonalát jelöli.

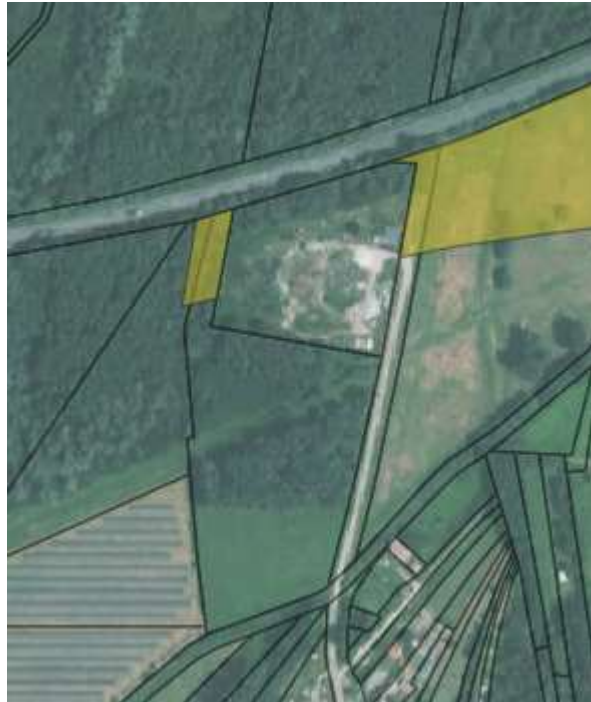
4.2. A térségi övezetek

A területrendezési tervekben meghatározott térségi övezetek közül az alábbi a tervezést befolyásoló, releváns előírásokkal rendelkező övezetek érintik a tervezési területet:

- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- erdők övezete
- tájképvédelmi terület övezete

ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

A tervezési terület északi része az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területén helyezkedik el. Az övezet területén új beépítésre szánt terület kijelölésére nincs lehetőség. Az övezetre vonatkozó előírások közül kiemelő továbbá, hogy az övezetben csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, mely a természetes és természetközeli élőhelyeket és azok kapcsolatait nem károsítja.



MaTrT.

14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti

ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében külfejtéses művelésű bányatelek létesítése, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontális bővítése csak az ország más területén fel nem lelhető ásványi nyersanyag esetében, a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló kormányrendelet szerinti hatásvizsgálat alapján lehetséges. A meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontális bővítésével a bányatelek eredeti mérete (felszíni vetülete) nem változhat. Az övezetben új célkitermelőhely nem létesíthető.

(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

erdők övezete

A tervezési területen nyilvántartott erdőterület található, és az erdők övezetének része. Rögzítendő, hogy az erdők övezetének területrendezési tervekben történt lehatárolása és a jelenlegi erdészeti nyilvántartás között különbség tapasztalható. A térségi övezet érintettsége miatt a következőkben ismertetett előírásoknak kell megfelelni annak érdekében, hogy a terület más célra hasznosítható legyen és az Erdészeti Igazgatóság adatbázisából törlésre kerüljön.



Erdészeti nyilvántartás az online erdőterkép alapján



erdők övezete a térségi tervlap alapján

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.

30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

tájképvédelmi terület övezete

A tájképvédelmi terület övezetére vonatkozóan a településrendezési eszközök készítésekor meghatározandók egyedi követelmények a tájképi egység megőrzése érdekében.



9/2019. VI. 14.) MVM rendelet.

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye 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 településképi 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 településképi 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.

A csereterületként kijelölni javasolt új erdőterületet egyik térségi övezet sem érinti.

4.3. új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódó előírások

Az új beépítésre szánt terület kijelöléséről

- a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 7. § és 8. §,
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. §,
- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 16. § és 18. §,
- a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 13. §.

rendelkezik.

Az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez a következőkben részletezett előírásoknak kell megfelelni:

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény

7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

(2) Zöldterület övezetből, 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 az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közparki vagy közparki funkció ellátására.

8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és
b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítési véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény

8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb

25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

9. A biológiai aktivitásérték fenntartása

18. § (1) Az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

(2) A településtervezési szabályzat a biológiai aktivitásérték számítására vonatkozó műszaki elvárásokat is tartalmaz.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

12. Új beépítésre szánt területek és új lakóterület kijelölésének egyéb követelményei

13. § (1) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölnie, hogy

a) annak nagysága legalább 300 m², és

b) a legtávolabbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától, kivéve, ha az az új beépítésre szánt terület védőtávolságán belülre esne.

(2) Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.

(3) A településen új lakóterület a Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha

a) a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát, vagy az azt tartalmazó telepítési tanulmányterv elfogadását követően a települési önkormányzat a településterv indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,

b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és

c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően – az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m² nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark vagy közparki funkciókkal rendelkező közhasználatú zöldterület kialakítását, akár zöldterület övezetbe sorolás nélkül.

(4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a településterv alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervben és a megvalósítás során biztosítani kell.

(5) Új beépítésre szánt területeknél az egyetemes tervezés szabályai szerint kell eljárni.

(6) Az (1)–(5) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenés vagy áthelyezés, a térképi pontosítás miatti átsorolás, a vonalas kötőtpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendeázés, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezetbe való besorolás esetén.

(7) Ha a hatályos településrendezési eszköz, településterv alapján a település zöldterületének mérete nem éri el a Méptv. 8. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott arányt, akkor annak nagysága tovább nem csökkenthető, és új beépítésre szánt terület kijelölése esetén legalább a hatályos településrendezési eszközben, településtervben szereplő arányt meg kell tartani.

5. A fejlesztési cél és javasolt változások bemutatása

A településrendezési tervek módosítására irányuló kezdeményezés elsődleges célja a 0322/8 hrsz.-ú ingatlanon gazdasági funkciók számára terület biztosítása, mely a településrendezési tervekben új beépítésre szánt területek kijelölését eredményezik erdőterület megszüntetésével. A gazdasági területek kijelöléséhez ki kell térni a következő szempontokra:

- A tervezett fejlesztés számára megfelelő szabályozási környezetet kell teremteni.
- Vizsgálni kell a közlekedési és közműkapcsolatok lehetőségeit.
- Meg kell határozni a magasabb szintű jogszabályoknak történő megfelelés módját, különös tekintettel az új beépítésre szánt terület kijelölésére és az erdőterület megszüntetésének feltételeire.

5.1 A tervezett fejlesztés bemutatása

A korábbiakban részletezetteknek megfelelően a fejlesztési cél elsődlegesen a területen gazdasági funkciók elhelyezhetőségének lehetővé tétele. A területen a fejlesztési elképzelések szerint bérelhető raktárak, telephelyek számára bérelhető területek és inkubátorház jellegű funkciók létrehozása tervezett. E funkciókat a városban telephellyel rendelkező vállalkozások is igénybe tudnák venni.

A fejlesztés során a 0322/8 hrsz.-ú telek együtt vizsgálható a tőle északra elhelyezkedő egykori vásártér területével és a jövőbeni fejlesztések során szélesebb körű rendeltetések szerint hasznosítható, hiszen jelenleg sem kereskedelmi, szolgáltató területként hasznosított.

5.2. A határoló köz-, illetve közhasználatú területek

A fejlesztési javaslat a határoló köz-, illetve közhasználatú területek meglévő ingatlan-nyilvántartási szélességét nem módosítja. A terület a jelenleg közlekedési rend szerint továbbra is megközelíthető marad, de a jövőben a fejlesztések megvalósulását követően intenzívebb hasznosítás feltételezhető.

5.3. A zöldfelületek kialakításának módja

A tervezett hasznosításból adódóan a kialakított zöldfelületek mértéke a megengedhető legkisebb arányhoz fognak igazodni. A tervezett hasznosítás nagyarányú burkolt felületeket fog eredményezni. Fontos a lakóterületektől történő elválasztás biztosítása, melynek eszköze lehet a védőfásítás kialakítása.

5.4. A közlekedési és parkolási rend

A fejlesztések megvalósulásával az új útcsatlakozás kiépítése a 7-es főútra szükségessé válhat, amennyiben az terület hasznosításából adódó forgalomművekedés ezt indokoltá teszi. A parkolás a telken belül kell biztosítani.

5.5. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki infrastruktúra-fejlesztések

A tervezett fejlesztéshez kapcsolódóan közlekedési infrastruktúra fejlesztés szükségessé válhat a korábban említett új útcsatlakozás kiépítése érdekében. A terület közműellátásához a jelenlegi közműhálózatok bővítése szükséges. A szennyvízelvezetés biztosítására a jelenlegi általános szabályok alapján egyedi közműpótló létesítésével is lehetőség van, amennyiben a terület megépült és üzembe helyezett szennyvízcsatorna-hálózattal nem rendelkezik.

6. A javasolt beépítés környezeti hatásai

A terület jelenlegi és tervezet hasznosításának környezeti hatásait tekintve vizsgálni kell a talajt, talajvizet érő hatásokat, a levegőtisztaságot, a zaj és rezgésterhelést, vizuális környezetterhelést, fényszennyezést, melyek összefüggésben lehetnek a tervezett fejlesztéssel.

A tervezett fejlesztések megvalósításával a terület jelenlegi hasznosítása teljesen megváltozik, hiszen a jelenlegi erdő helyén egy nagyarányú burkolt területekkel rendelkező gazdasági rendeltetésű terület alakul ki.

A fejlesztések megvalósításával alapvetően megváltozik a talaj vízháztartása, nagyarányú burkolt felületeken a vizek elvezetéséről gondoskodni kell. A vizek befogadója a terület mellett haladó 0326 hrsz.-ú árok lehet, melybe a jogszabályban előírt minőségű csapadékvizek vezethetők.

A levegőtisztaságot érintően megnövekedett környezeti terheléssel a várhatóan megnövekedett forgalom miatt kell számolni. A területen tervezett raktározás, telephely és területbérlet miatt jelentő környezeti terhelés növekedés nem várható.

A zaj és rezgésterhelés növekedése szintén a forgalomművekedéssel összefüggésben prognosztizálható, a tervezett tevékenység környezetére jelentős hatással nem fog bírni.

A javasolt változások a terület látképének jelentős változását eredményezik, hiszen a jelenlegi erdő és rét helyén gazdasági területek kerülnek kialakításra. A vizuális környezetterhelés csökkentése érdekében védőfásítás telepítése szükséges.

7. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

A településrendezési tervek módosításának célja a 0322/8 hrsz.-ú telket érintően új általános gazdasági terület kijelölése, mely új beépítésre szánt terület kijelölését eredményezi. Ennek megfelelően a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott csereterület kijelölése is szükséges.

A területre vonatkozó új szabályozás megalkotása során a korábban bemutatott fejlesztési cél megvalósíthatóságának lehetővé tétele a cél. A terület általános gazdasági övezetbe sorolásával széleskörű, de a környezetükre jelentős hatást nem gyakorló rendeltetések elhelyezésére lesz mód. Az eltérő funkciók elkülönítésére telken belüli kötelező fásítás szabályozása javasolt.

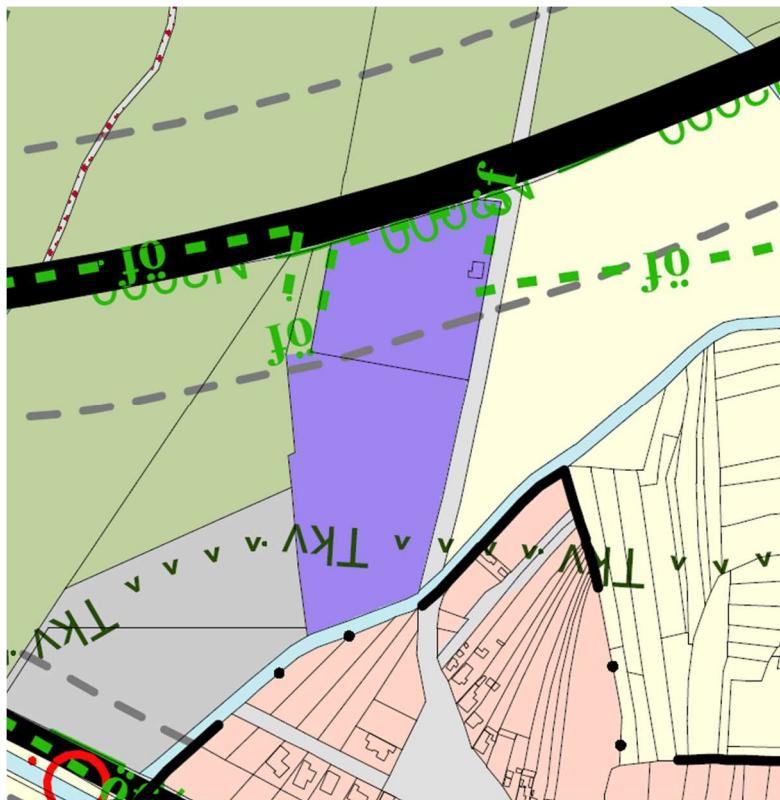
Mindehhez a településszerkezeti tervet, a helyi építési szabályzatot és annak mellékleteként a szabályozási tervet is módosítani kell.

7.1. A településszerkezeti terv módosítása

A módosítás során az érintett területet gazdasági területfelhasználásba, azon belül is általános gazdasági területfelhasználásba javasoljuk átsorolni a jelenlegi erdőterület helyett. A változás során javasolt a 0322/8 hrsz.-ú telektől északra elhelyezkedő 0323/2 hrsz.-ú telket kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásból általános gazdasági területbe átsorolni, mely szélesebb körű fejlesztési lehetőségeket fog biztosítani.

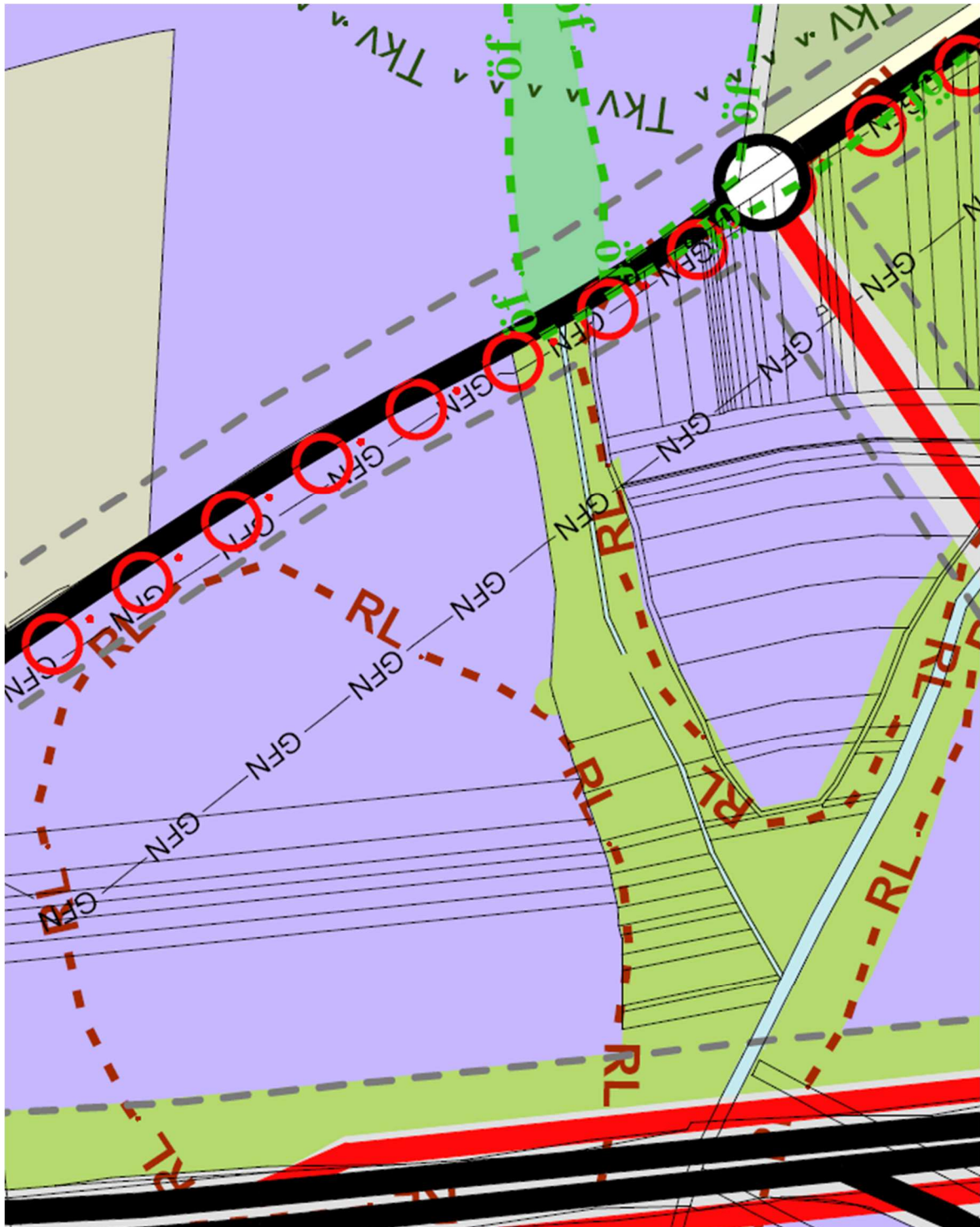
A 0322/8 hrsz.-ú telek északi nyúlványa érintett az ökológiai folyosó térségi övezetével, így e területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. E telekrész területfelhasználása nem kerül módosításra, az továbbra is gazdasági erdőként kerül jelölésre a terveken. Ez telekalakítási kötelezettséget fog jelenteni.

A településszerkezeti terven továbbra is jelölésre kerül az ökológiai folyosó, a tájképvédelmi övezet, valamint a 7 számú főút közúti védőtávolsága.



javasolt településszerkezeti terv részlet

A 4.3. fejezetben bemutatásra került, hogy új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a településrendezési tervekben csereterületet kell kijelölni legalább ugyanakkora területi kiterjedésben, valamint további feltételeknek is meg kell felelni, melyek a magasabb szintű jogszabályokban kerültek meghatározásra. A csereterületre vonatkozó hatályos előírások korábban bemutatásra kerültek. Az érintett telkek vízfolyás menti területek, ahol az ingatlanokat megosztva jelölik a tervek egyéb ipari gazdasági és védelmi erdőterületként. Rájuk vonatkozóan szabályozás nincs érvényben. A javasolt módosítással az árok menti telkek teljes egészében védelmi erdőként kerülnek kijelölésre.



javasolt településszerkezeti terv részlet

7.2. A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása

A helyi építési szabályzat javasolt módosítása során a 0322/8 és a 0323/2 hrsz.-ú telkek az építési szabályzatban meglévő Gá-3 jelű övezetbe sorolása javasolt, melyre vonatkozóan a következő előírások érvényesek:

35. Általános gazdasági terület

35. § (1) Az általános gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár-rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az általános gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül

a) a munkásszállás,

b) a gazdasági területéhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási,

c) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az általános gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. A „Gá- 4” – „Gá- 6” jelű általános gazdasági övezetek területén egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki.

(4) Az általános gazdasági területen elhelyezhetők a hulladékgazdálkodási engedélyhez, illetve nyilvántartásba vételhez kötött hulladék ártalmatlanításával és hasznosításával kapcsolatos építmények.

(5) A „Gá- 1” – „Gá- 7” jelű általános gazdasági övezet telkein az építési használat megengedett felső határértékei és a telekalakítás szabályai a rendelet 2. mellékletében kerültek meghatározásra.

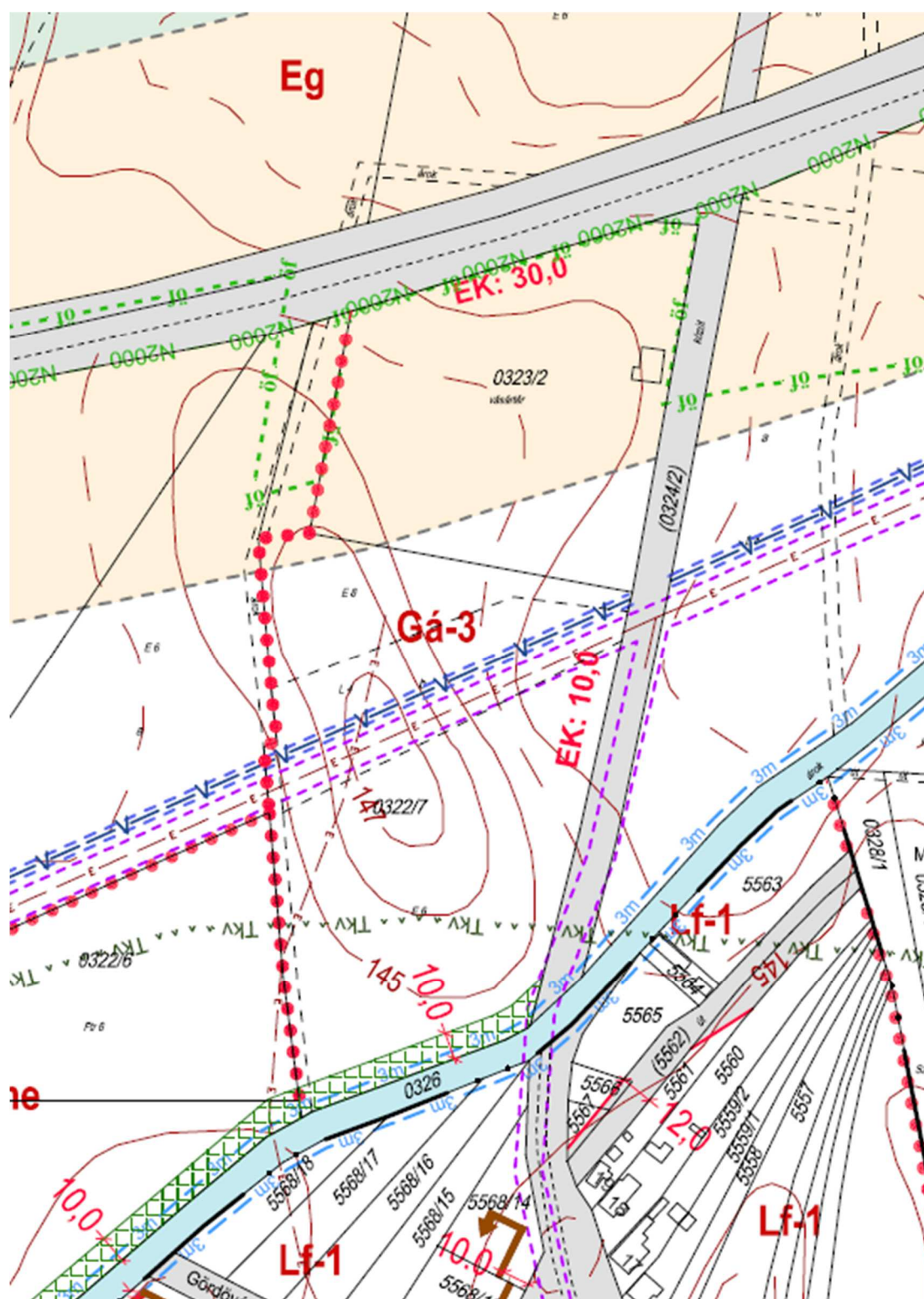
(6) A „Gá- 1” – „Gá- 7” jelű általános gazdasági övezetben az előkert területén belül elhelyezhető gazdasági területet kiszolgáló, legfeljebb 25 négyzetméter beépített területű porta rendeltetésű épület.

2 melléklet (részlet)

Az építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépíthetőségi előírásainak táblázata

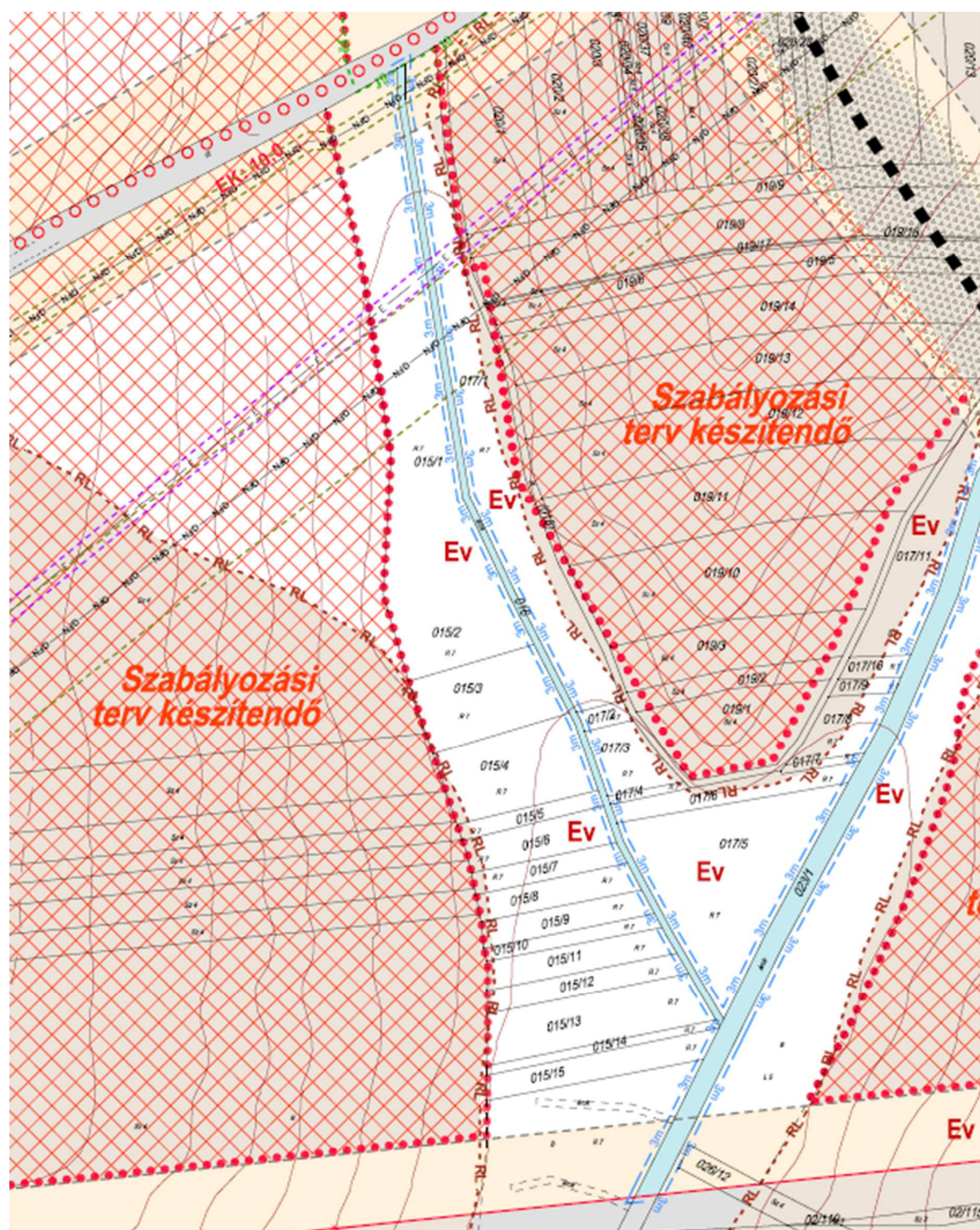
Övezet jele	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Kialakítható legkisebb zöldfelület (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság épületmagasság / utcai párkány magasság / homlokzatmagasság (m)	Oldalkert mértéke (m)	Kialakítható legkisebb telekszélesség és telekterület (m/m ²)
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint						
Általános gazdasági terület						
Gá-1	szabadon álló	60	25	12,5 / - / -	6	25/2000
Gá-2	zárt sorú	60	25	12,5 / - / -	-	16/1000
Gá-3	szabadon álló	50	25	8 / - / -	-	25/2000
Gá-4	szabadon álló	50	12,5	12,5 / - / -	4	25/2000
Gá-5	zárt sorú	40	8	8 / - / -	-	18/1000
Gá-6	szabadon álló	30	8	8 / - / -	4	50/5000
Gá-7	oldalhatáron álló	50	25	8 / - / -	6	25/2000

A tervezett szabályozásban a lakóterületek felőli telekhatár mentén 10 méter szélességű telken belüli kötelező fásítás jelölése javasolt.



javasolt szabályozási terv részlet

A csereterületen a javasolt szabályozási terven az érintett területek védelmi erdőterületbe kerülnek átsorolásra. Az érintett területekről a szabályozási terv készítendő jelölés törlése javasolt.



javasolt szabályozási terv részlet

8. Magasabb szintű jogszabályokkal, a területrendezési tervekkel való összhang megteremtése

8.1. A térségi szerkezeti tervvel való összhang

Az új gazdasági terület kijelölése során a mezőgazdasági, erdőgazdálkodási és települési térségek is érintettek. A csereterületként kijelölésre kerülő védelmi erdőterületek a települési térség területén helyezkednek el.

mezőgazdasági térség

A város településrendezési terveinek folyamatban lévő módosításakor rögzítésre kerültek a mezőgazdasági térségen elhelyezkedő, a településtervben is mezőgazdasági övezetbe sorolt területek aránya, mely 80,71%. A tervezett változással ez az arány nem módosul, mivel a vizsgált területen belül elhelyezkedő mezőgazdasági térséghez tartozó területek jelenleg sem mezőgazdasági övezetbe, hanem erdőterületbe soroltak. Mindennek megfelelően az összhang biztosított.

erdőgazdálkodási térség

Az erdőgazdálkodási térség vizsgálata során meg kell felelni az erdők övezetére vonatkozó előírásoknak. Az erdők övezetére vonatkozó szabályoknak a tervezettek megfelelnek a későbbiekben ismertetetteknek megfelelően.

települési térség

A települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető, így a tervezett változások a térségre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak.

8.2. A térségi övezeti tervvel való összhang igazolása

ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

A változással érintett területek részben az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében helyezkedik el. Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A javasolt változtatás során az ökológiai folyosóval érintett telekrész nem kerül módosításra, az továbbra is erdőként fog szerepelni.

tájképvédelmi terület övezete

A tájképvédelmi övezetre vonatkozó előírások és a tervezett változtatások között nem áll fenn ellentét.

erdők övezete

A város településrendezési terveinek folyamatban lévő módosításakor rögzítésre kerültek az erdők övezetében elhelyezkedő, a településtervben is erdő övezetbe sorolt területek aránya, mely 98,88%. A javasolt változások során e területekből 2,13 ha terület kerül törlésre, ezzel a következők szerint módosul az erdők övezetére vonatkozó számítás:

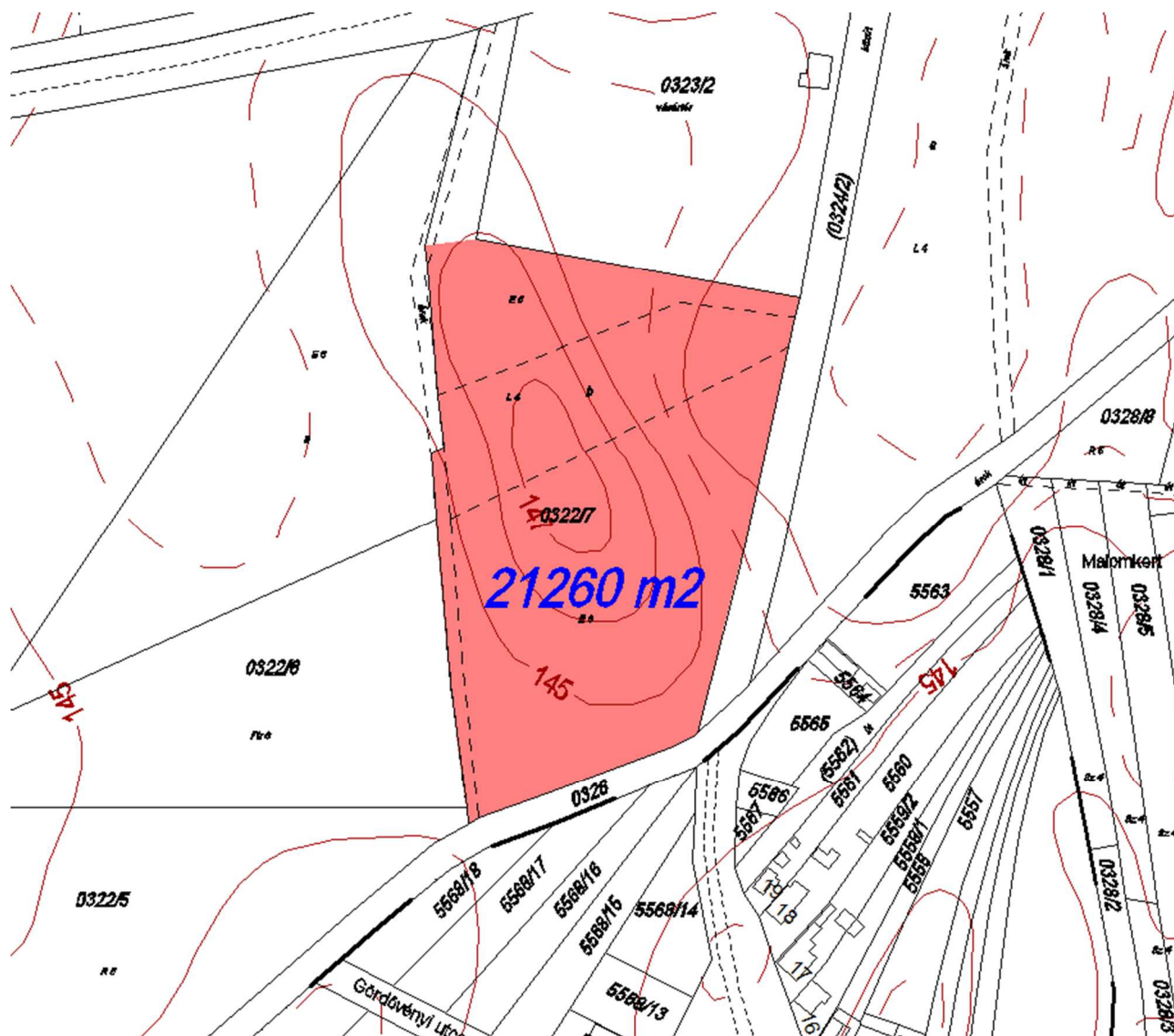
- a települési térségen kívüli, erdők övezete területén elhelyezkedő településrendezési tervben erdőként jelölt terület – 4165 ha
- a települési térségen kívüli, erdők övezete területén elhelyezkedő településrendezési tervben NEM erdőként jelölt terület – 49,13 ha

A feljelöltség arány a javasolt módosítással **98,83%-ra módosul**, mely a törvényi előírásoknak megfelel.

8.3. További releváns, magasabb szintű jogszabályi előírás

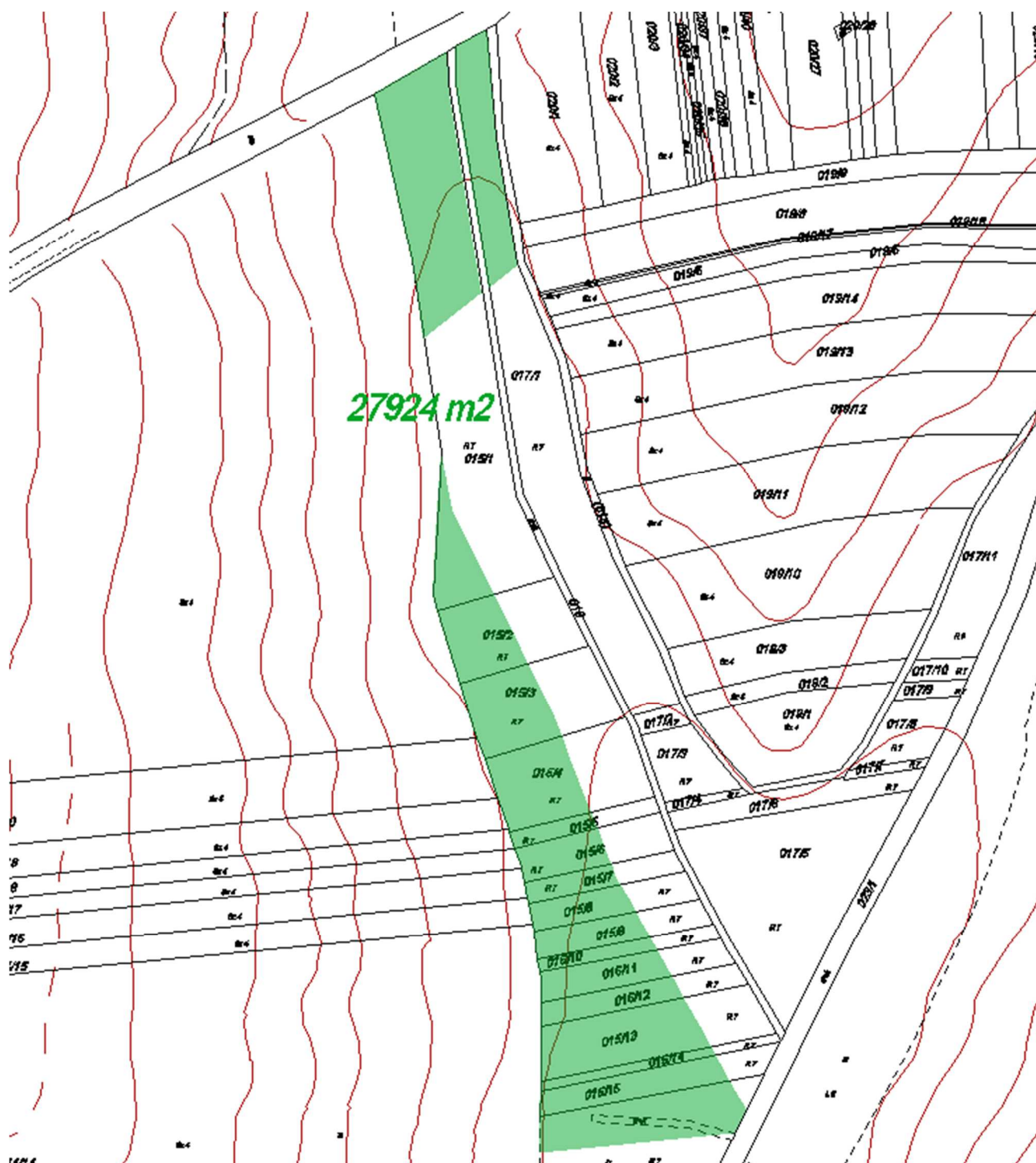
Új beépítésre szánt terület kijelölése

A változás során **új beépítésre szánt terület** kijelölése javasolt a következő helyen, ahol az új beépítésre szánt gazdasági terület kijelölése védelmi erdőterület felhasználásával történne 21260 m²-en a következők szerint:



az új beépítésre szánt terület területi kiterjedése és elhelyezkedése

Az új beépítésre szánt terület kijelölés miatt biztosítandó **csereterület** a következők szerint áll rendelkezésre még be nem épített 27924 m²-nyi gazdasági területek védelmi erdőterületbe sorolásával:



a javasolt csereterület területi kiterjedése és elhelyezkedése

Törvényi feltételeknek és magasabb szintű jogszabályoknak történő megfelelés igazolása

A Magyar Építészettről szóló 2023. évi C. törvény

A településszerkezeti és szabályozási terv módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése történik az előzőekben ismertetettek szerint, mely változtatás a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.) 7. és 8. § -ban foglalt feltételeknek megfelel az alábbiak szerint:

- a) A Méptv. 7.§ (2) bekezdése értelmében erdőterület vagy zöldterület igénybevétele csak „legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és azzal megegyező biológiai aktivitás értékű” csereterület kijelölésével történhet.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése erdőterület igénybevételével történik, melynek területi kiterjedése 21260 m². Csereterületként védelmi erdőterület kijelölése javasolt, melynek területi kiterjedése 27924 m².

Az erdőterület igénybevételével történő új beépítésre szánt terület kijelöléssel, valamint csereterületen erdőterület kijelölésével - az alábbi számítással igazolva - a biológiai aktivitás érték nem csökken.

Változással érintett terület	Új beépítésre szánt terület nagysága (ha)	Területfelhasználás és BIA érték egység a változás előtt	BIA érték a változás előtt	Területfelhasználás és BIA egységre számított érték a változás után	BIA érték a változás után	BIA érték változás
1	2,17	egyéb erdő 9/ha	19,53	általános gazdasági 0,4/ha	0,868	-18,662
Csereterület						
2	2,79	egyéb ipari gazdaság 0,4/ha	1,116	egyéb erdő 9/ha	25,11	23,994
BIA érték változás összesen						5,332

- b) a Méptv. 8. § (1) a) pontja előírja, hogy „a zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet”. A javasolt változás során a zöldterületek nem érintettek.
- c) A Méptv. 8.§ (1) b) pontja előírja, hogy új beépítésre szánt területek kijelölése során a zöldterület övezet nagysága nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt terület 3%-ánál. A 419/2021. (VII. 15.) korm. rendelet szerint a zöldterületek mellett az erdőterületek is figyelembe vehetők az arány teljesítésekor, mellyel bőven megfelel a terv az előírásoknak.
- d) A Méptv. 8. § (2) bekezdés a) pontja előírja, hogy új beépítésre szánt terület, új lakóterület kijelölése esetén annak csatlakoznia kell a meglévő települési területhez. Új lakóterület nem kerül kijelölésre.
- e) a Méptv. 8.§ (2) b) pontja előírja, hogy új beépítésre szánt terület kijelölése során - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 m -es zöldgyűrűvel kell körbevenni a települések beépítésre szánt területeinek összességét. A kijelölésre kerülő új beépítésre szánt területek e távolságot bőven elérik.
- f) a Méptv. 8.§ (2) c) pontja előírja, hogy ha „a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki”. Az új beépítésre szánt terület a tulajdonviszonyok miatt helyhez kötött, annak 5 km -es környezetében

alkalmas barnamezős terület nem áll rendelkezésre, ezért a javasolt módosítás e szabállyal nem ellentétes.

- g) a Méptv. 8.§ (3) b) pontjában szereplő, a BIA érték szinten tartására vonatkozó követelmény az a) pont táblázata szerint igazolt.
- h) a Méptv. 8.§ (3) c) pontjában szereplő, az új lakóterület kijelölésére vonatkozó követelmények nem relevánsak.
- i) a Méptv. 8.§ (3) d) pontja előírja *„hogyan a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel”*. A tervezett fejlesztés a tulajdonviszonyok miatt helyhez kötött. A csereterület biztosítása miatt a gazdasági területek összessége nem növekszik, így a szabályozási szándék szerinti jogszabályi megfelelés biztosított.
- j) a Méptv. 8.§ (3) e) pontja alapján igazolni szükséges a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Matrt.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését, mely a következőkben részletezettek szerint igazolt.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény

A törvény 12.§ (1) bekezdése előírja a következőket:

„Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki”.

A tervezett módosítások során közigazgatási határtól 250m -en belül új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A Matrt. 12.§ (2) bekezdés rögzíti a következőket:

„Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek”.

Az 1. pont szerint 21260 m² beépítésre szánt területként, 27924 m² erdőterület csereterületként kerül kijelölésre, mely utóbbi az erdőterületen tervezett új beépítésre szánt terület 1,31 -szerese, így a tervezett módosítás a törvényi előírásnak megfelel.

A Matrt 12.§ (4) bekezdése rögzíti a következőket:

„A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének

településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie,,.

Csereterületként nem zöldterület kerül kijelölésre, így az előírás nem releváns.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésének jogszabályi megfelelőségét a következők tartalmazzák:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

16. § Új beépítésre szánt területen új lakóterület kijelölésére irányuló településterv készítése vagy módosítása során az új lakóterület kijelölésének szakmai megalapozottságát a tervező az alátámasztó javaslatban támasztja alá a 2. melléklet 1. és 2. pontja szerinti tartalommal, a szilárd burkolatú út, illetve a közműkapacitás – vagy a közműpótló műtárgyak – rendelkezésre állásának részletes bemutatásával, az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás tekintetében külön, „a humán infrastruktúra ellátásának biztosítása” című fejezetben.

Új beépítésre szánt terület lakóterületként történő kijelölésére nem kerül sor.

18.§ (1) Az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

A tervezett módosítás során az új beépítésre szánt terület kijelöléshez kapcsolódó BIA érték szinten tartásának igazolása a Méptv.-nek történő megfelelés a) pontja alapján igazolt.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

12. Új beépítésre szánt területek és új lakóterület kijelölésének egyéb követelményei

13. § (1) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölnie, hogy

a) annak nagysága legalább 300 m^2 , és

b) a legközelebbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától.

(2) Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali – legalább

1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.

(3) A településen új lakóterület a Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha

a) a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően a települési önkormányzat a településtervezési indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,

b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és

c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően – az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m² nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark kialakítását.

(4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a településtervezési indító javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervezési indító megvalósítás során biztosítani kell.

(5) Új beépítésre szánt területeknél az egyetemes tervezés szabályai szerint kell eljárni.

(6) Az (1)–(5) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenés vagy áthelyezés, a térképi pontosítás miatti átsorolás, a vonalas kötöttpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendezerés, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölés esetén.

A TÉKA 13.§ (1) bekezdése a Matrt. 12.§ (3) bekezdésére utal vissza, mely alapján csereterület biztosítására nem került sor, így az (1) bekezdés előírásai nem relevánsak.

A TÉKA 13.§ (2) és (3) bekezdés előírásainak vizsgálata nem releváns, mivel nem került sor közterület kijelölésével járó új beépítésre szánt terület kijelölésére.

A TÉKA 13.§ (4) bekezdés a fentiek tükrében nem releváns.

A TÉKA 13.§ (5) bekezdés előírásainak megfelelően az egyetemes tervezés szabályai szerint jártunk el.

9. Összegzés

A gazdasági területként kijelölni javasolt 0322/8 hrsz.-ú területen a környezetére jelentős negatív hatással nem bíró rendeltetések elhelyezése tervezett, melyet a javasolt általános gazdasági övezet a terület számára biztosít. A környezeti terhelés megnövekedése a közlekedési forgalom esetleges jövőbeni növekedése miatt várható, mely kiküszöbölhető a 7 számú főútra történő új útcsatlakozás kiépítésével. Az új csomópont számára a terület biztosított a rendezési tervekben.

A terület közműellátása a meglévő hálózatokra csatlakozva, egyedi közműpótló megoldással vagy a meglévő hálózatok bővítésével biztosítható.

A területen megtalálható nyilvántartott erdőterületek művelésből történő kivonásának területrendezési akadálya nincsen, mivel az erdők övezetére vonatkozó szabályoknak a város terve továbbra is meg tud felelni.

Az új beépítésre szánt terület kijelöléshez kapcsolódó előírások teljesítése érdekében a város keleti részén egyéb ipari gazdasági területek átsorolása javasolt védelmi erdőterületbe. E területekre vonatkozóan a hatályos szabályozási tervek nem terjednek ki, ott szabályozási terv készítése előírt.

A tervezett fejlesztés megvalósításával Kiskanizsa városrészen is kialakulna egy kisebb gazdasági központ a keleti városrészek ellensúlyozásaként. E területek az új csomópont későbbi kiépítésével jó lehetőséget biztosítana a város területén működő vállalkozások számára, elősegítené azok fejlődését ezzel hozzájárulhatna a város gazdasági fejlődéséhez.