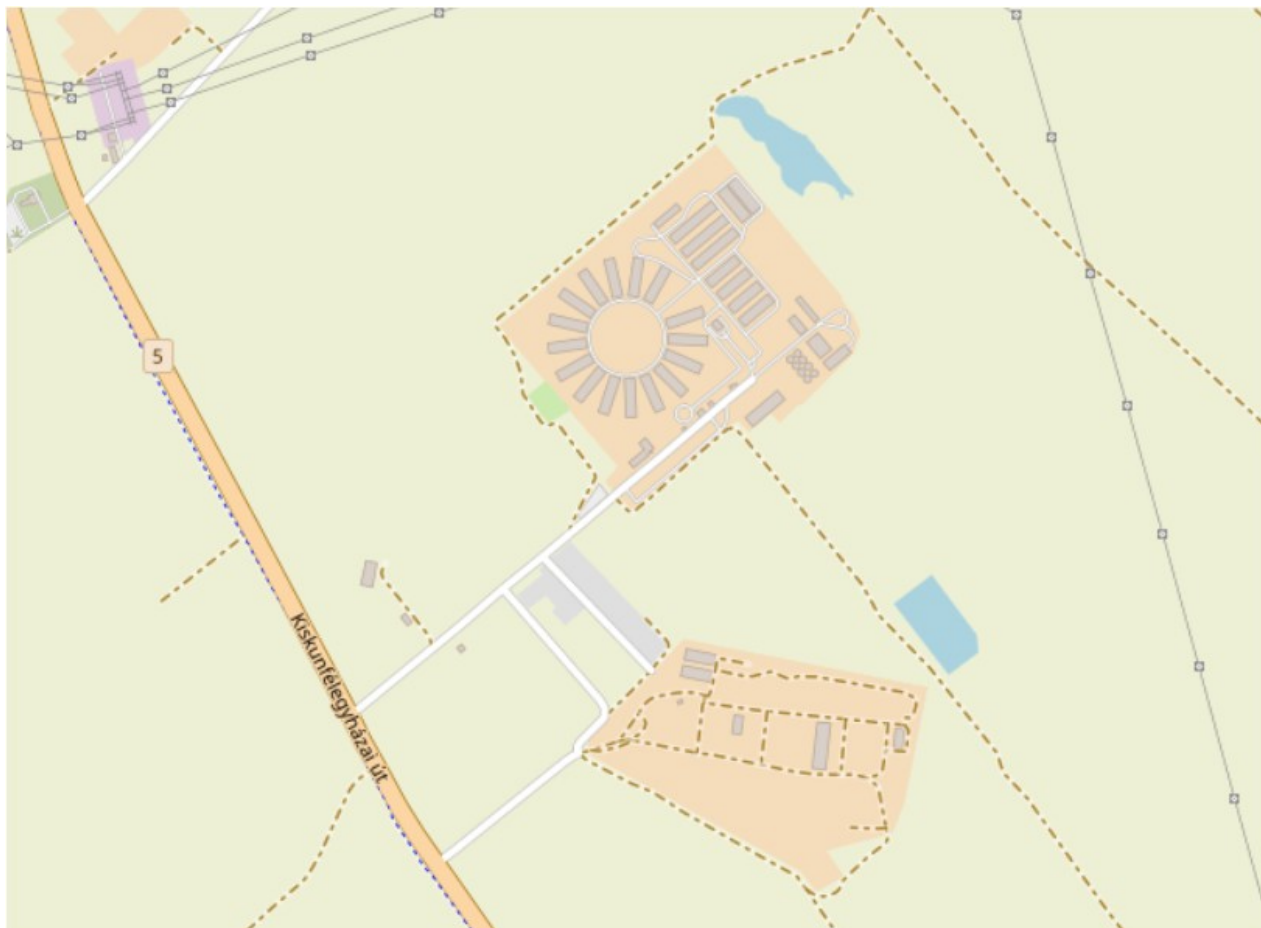


**Tárgy:** Javaslat a HÉSZ módosítására a Városföldi Agrárgazdaság Zrt érdekében

## Tisztelt Lakosság, Tisztelt Véleményezésben Érdeelt Partner!

Városföld Község Képviselő-testülete **26/2023.(XI.15.) Ökt. határozatával döntött a Városföldi Agrárgazdaság Zrt. Kérelmére takarmánykeverő megvalósítása érdekében a településrendezési eszközök módosításának megindításáról.** Az Önkormányzat ugyanezen határozatával döntött **az érintett terület ( 0129, 0132/5, 0132/1, 0131/17, 0115/2, 0115/1, 0118, 0116 helyrajzi számú ingatlanok) kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról**

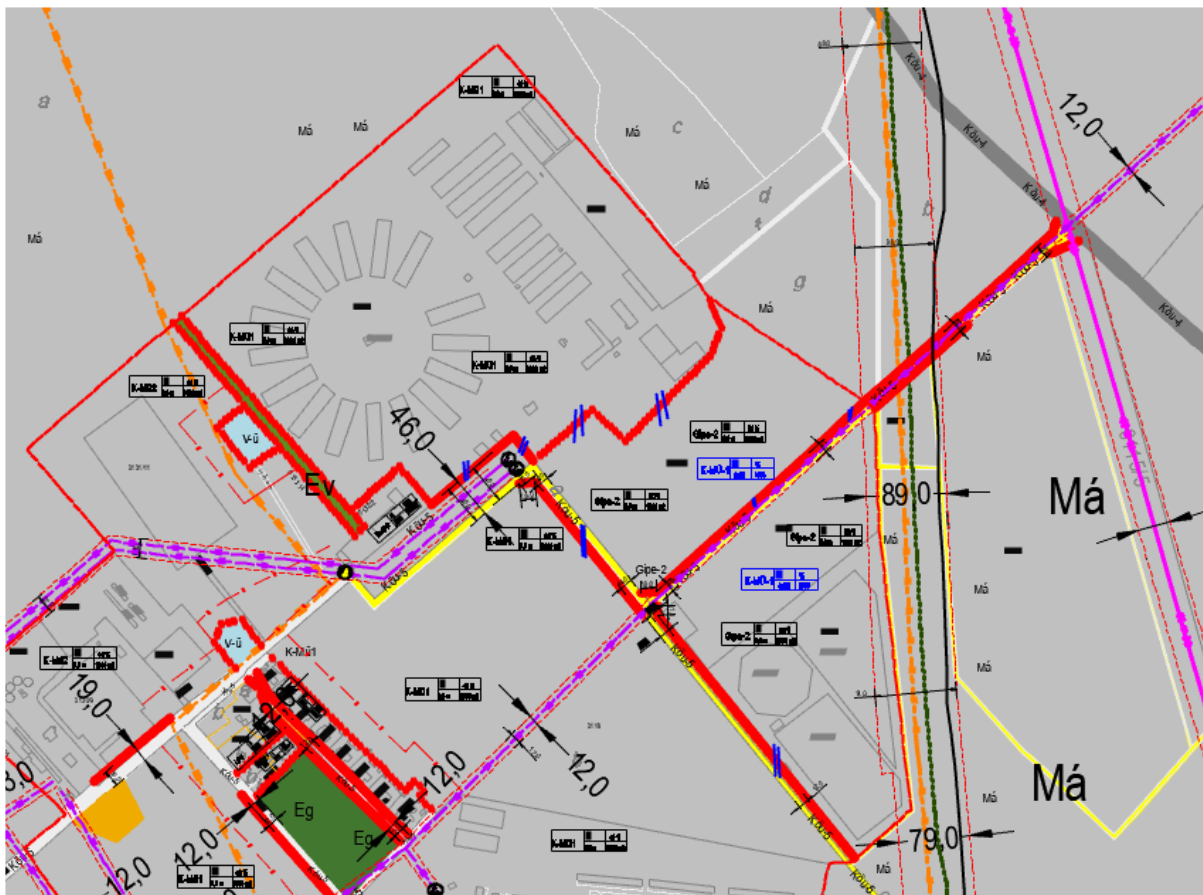
A HÉSZ módosítás célja a jelenleg különböző építési övezetekbe sorolt telkek egységes, mezőgazdasági üzemi területbe történő átsorolása, a jelenleg közterületként szabályozott magánutak törlése a szabályozási tervből annak érdekében, hogy a tervezett telekhatár-rendezések és telekegyesítések végrehajthatók legyenek.



Az érintett terület ábrázolása az úthálózati térképen (forrás: kira.kozut.hu)

### A kérelem és a tervezett módosítás lényege:

A városföldi Agrárgazdaság Zrt levélben kereste meg önkormányzatunkat azzal, hogy elnyert pályázati támogatással megvalósuló takarmánykeverője építési engedély megszerzése érdekében törölje a szabályozási tervből a telkét érintő kialakítandó közutakat. Jelezte továbbá, hogy a 0132/5, 0131/17, 0115/1,2 hrsz-ú ingatlanokat egy telekké kívánja egyesíteni, mivel jelenleg is egy telephelyként használják. A megjelölt ingatlanok jelenleg különböző építési övezetbe (K-Mű különleges mezőgazdasági és Gipe egyéb iparterület) soroltak. A 0115/1 hrsz-ú telken hígrágya tároló létesült, amely nem Gipe területre való létesítmény, inkább mezőgazdasági üzemi területen helyezendő el. A kérelem lényegét az alábbi vázlat ábrázolja:



A Gipe területbe tartozó telkek K-mű övezetbe átsorolása a tényleges használat alapján, a későbbi telephely bővítés érdekében indokolt. A szabályozási tervben közlekedési területként szabályozott utak jelenleg a 0116 hrsz-ú út, 0118 hrsz-ú és 0129 hrsz-ú út kivételével a telek alrészleteként nyilvántartott, a Városföldi Agrárgazdaság Zrt tulajdonában lévő ingatlanok, tehát nem közterületek. (sárgával jelölt) A törlendő övezethatár és szabályozási vonalak kézzel áthúzva.

A Városföldi Agrárgazdaság Zrt tulajdonában van az önálló helyrajzi számú, útként nyilvántartott 0129 hrsz-ú terület, a 0116 és 0118 hrsz-ú utak magánszemélyek tulajdonában vannak, az utak Városföldi Agrárgazdaság Zrt általi megvásárlása folyamatban van.

Ha telekegyesítés történik, a fenti ábrán sárgával jelölt utakra nem lesz szükség, a tervből törölhetők. A hídmérlegig azonban szükséges a közlekedési terület fenntartása, mert erről a 0129 hrsz-ú útról több ingatlan is megközelíthető és lakóházakat megközelítő út is csatlakozik. Fentiek alapján a módosítási eljárás lefolytatása indokolt.

#### Területismertető fotók:



A sertéstelephoz és az irodaházhoz kiépített parkoló magántulajdonú, de közterületként szabályozott területen.



A telep gépjármű behajtója a hídmérleggel és a portaépülettel (ha a jelenleg szabályozott közterületet ki kellene alakítani, a portát és a hídmérleget az új telekhatárra át kellene telepíteni, amit a tulajdonos sérelmez)



A telephely közforgalom elől jelenleg is elzárt



Az utak csak a térképen léteznek, ténylegesen már beolvadtak a telephelybe





Ortofotó a szabályozással



Ortofotó az alaptérképpel

## A javasolt módosítás környezeti hatásai és követelményei

A tervezést megelőzően megkerestük az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. mellékletének II. pontja szerinti környezet védelméért felelős érintett szerveket, hogy a településrendezési eszközök módosításának várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározásához, illetve az esetleges környezeti értékelés konkrét tartalmának és részletezettségének megállapításához szakmai véleményüket a jogszabályban meghatározott határidőn belül adják meg.

Az előzetes megkeresés során egyetlen érdekelt sem tartotta szükségesnek környezeti értékelés és eljárás lefolytatását, tehát a módosítás várható környezeti hatását ők sem tartották jelentős mértékűnek.

Az Állami Főépítész azt nyilatkozta, hogy nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését, de kéri, hogy a dokumentáció kiemelten vizsgálja a módosítás épített környezetre gyakorolt hatását. Ezek:

- a beépítés intenzitása mind beépítettség, mind épületmagasság tekintetében,
- az elhelyezhető építmények köre
- a keletkező hulladékok mennyisége,
- a megengedett zajterhelés mértéke.
- a várható légszennyezés mértéke.

A tervezett fejlesztés során nem kívánnak újabb egységes környezethasználati engedélyhez kötött tevékenységet végezni, hiszen csak egy gabonatarló épülne, ugyanakkor a telephely egységes környezethasználati engedéllyel rendelkezik.

A Környezetvédelmi és Természetvédelmi hatóság BK/KTF/01051-8/2023. Számú nyilatkozatában felhívta a figyelmet arra, hogy *„minden esetben az egységes környezethasználati engedély módosítása szükséges, amennyiben az engedélyköteles tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó olyan módosítást vagy átépítést terveznek, amely létesítési (építési), illetve működési (használatbavételi) engedély köteles. A létesítési (építési), illetve működési (használatbavételi) engedély kiadását minden esetben meg kell előznie az egységes környezethasználati engedély módosításának. A létesítési (építési), illetve működési (használatbavételi) engedély az egységes környezethasználati engedélyben foglaltaktól nem térhet el „*

A környezeti hatásokhoz kapcsolódó általános természetvédelmi, környezetvédelmi és örökségvédelmi előírásokon felül egyedi követelmények nem ismertek.

### A módosítás jogszabályi alapja, típusa:

A módosítás az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) kormányrendelet **(OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos állapotának megfelelően** történik, mivel a hatályos terv 2013-ban lett jóváhagyva és az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos állapotának megfelelően készült.

A módosítás **egyeztetési eljárása** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban R) 68. § (1) ba) pontja szerint, egyszerűsített eljárással történik.**

### Településrendezési, módosítási javaslat:

A módosítás gazdaságfejlesztés érdekében indokolt, a beruházás helyhez kötött, új beépítésre szánt terület az útszabályozás megszűnése okán keletkező új beépítésre szánt terület kivételével nem keletkezik. A telephelyen áthúzódó utak a telephely ingatlanjainak alrészletei, közlekedési területként történő szabályozásuk okafogyott. A telephely- bár több helyrajzi számon szerepel-, egy területfelhasználási egység, összetartozó építményekkel, különböző övezetbe sorolásuk nem indokolt. A jellemző területfelhasználás a különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület, ezért egységesen ebbe az övezetbe sorolás javasolt.



## Biológiai aktivitásérték (BIA) változás:

Jelenlegi BIA érték: **6,7085**

Gipe  $12,7829 \cdot 0,4 = 5,1132$

Köu  $2,6589 \cdot 0,6 = 1,5953$

Összesen: 6,7085

Módosítás utáni BIA érték: **12,0648**

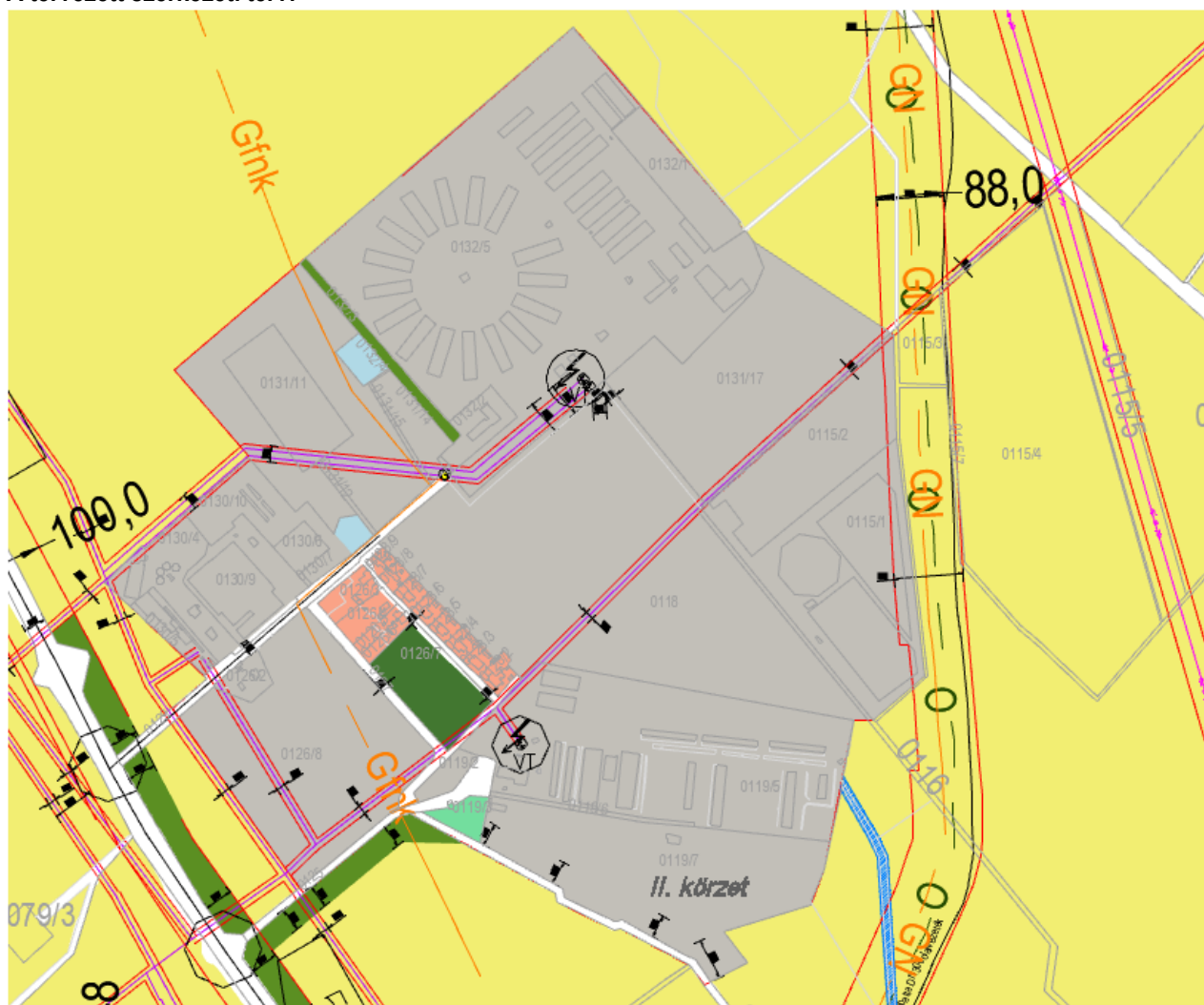
K-Mü:  $15,0233 \cdot 0,7 = 10,5163$

Má:  $0,4185 \cdot 3,7 = 1,5485$

Összesen: 12,0648

A módosítással keletkező BIA növekmény 5,3563 pontérték, vagyis az igazgatási területre vetített biológiai aktivitásérték a módosítással nem csökken.

## A tervezett szerkezeti terv:



## A szabályozási terv és helyi építési szabályzat változása:

A szerkezeti tervnek megfelelően módosul. Az okafogyottá vált kiszolgáló utakat töröljük a szabályozásból. A terület egésze egységes övezeti besorolást kap, megszűnik a Gipe-2 övezet, mely K-Mü-1 övezetre módosul. Az övezeti jel tartalma: Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület, kialakítható legkisebb telekterület 3000 m<sup>2</sup>, beépítési mód szabadon álló, megengedett legnagyobb beépítettség 40 %, megengedett építménymagasság 9 m, melynek számítása során a technológiai berendezések (siló, kémény, szellőzőkürtő, gabonaszárító, stb.) figyelmen kívül hagyandók.

A HÉSZ egyéb vonatkozó hatályos előírásai, melyek megváltoztatása nem tervezett:

„42. § (1) A K-Mű jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület a környezetét zavaró hatású mezőgazdasági üzemi, termékfeldolgozó, állattartó és egyéb raktározási építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A K-Mű jelű területen – a nagy létszámú állattartó telepek kivételével - önállóan elhelyezhető a tulajdonos, a használó számára szolgáló lakóépület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális és irodaépület.

(3) A K-Mű jelű területen a közművesítettség mértéke a rendeltetéstől függően egyedileg határozandó meg.

(4) A szükséges védőterületekről minden esetben a telken belül kell gondoskodni.

(5) Különleges védelmet igénylő üzemi épület csak akkor létesíthető, ha hatásterületén belül a tervezett létesítményre nagy környezetterhelést jelentő jogerős és érvényes engedélyekkel üzemelő építmény nincs, vagy meglévő ilyen építmény funkcióváltásáról, megszüntetéséről a tervezett létesítmény beruházója gondoskodott.

(6) Környezetére különösen nagy környezetterhelést eredményező üzemi épület csak akkor létesíthető, ha hatásterületén belül

a) lakóépület, lakott tanya,

b) a tervezett létesítménytől különleges védelmet igénylő jogerős és érvényes engedélyekkel üzemelő építmény nincs, vagy meglévő ilyen építmény funkcióváltásáról, megszüntetéséről a tervezett létesítmény beruházója gondoskodott.

(7) Melléképítmények a védőtávolságok betartásával szabadon elhelyezhetők.

(8) A telekhatár és az építési helyen kívüli területet többszintes növényzettel kell betelepíteni, de ennek 35 %-án parkolók és bejáró utak létesíthetők.

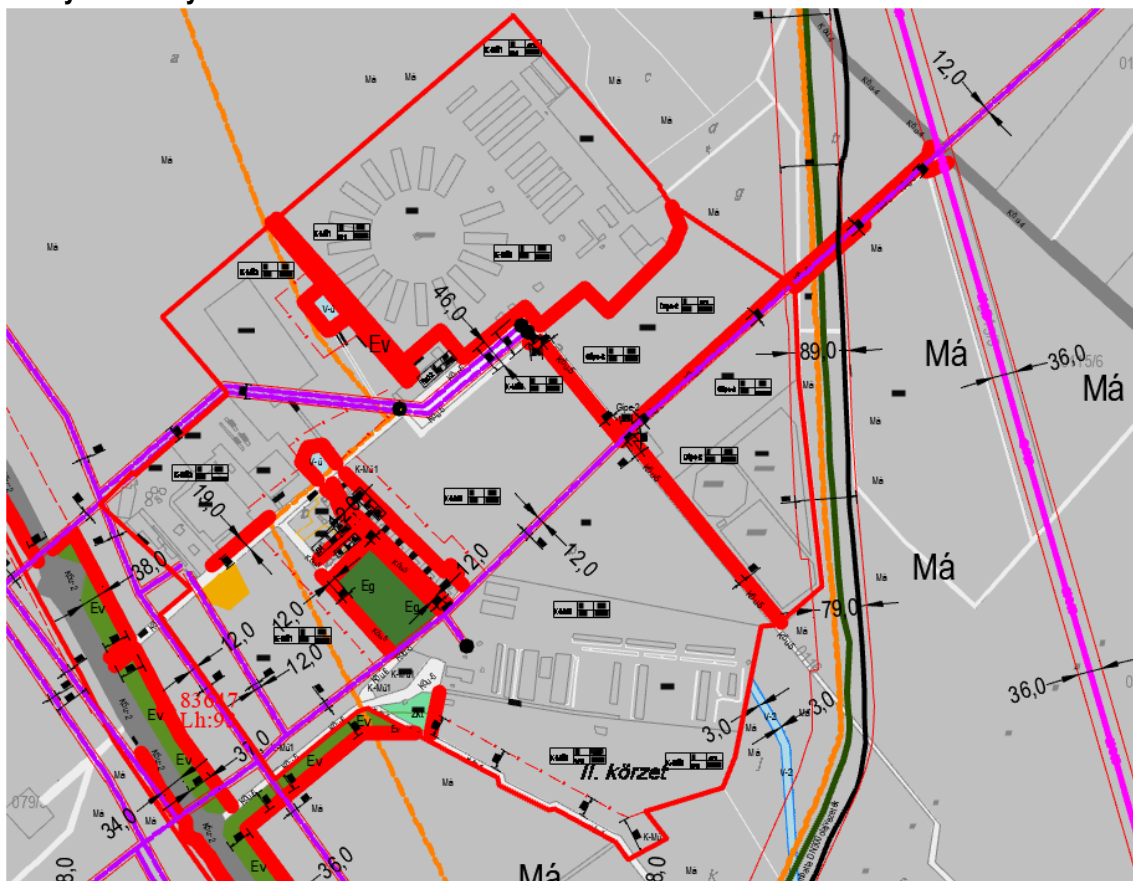
(9) Megengedett legkisebb oldal- és hátsókert méret a tervezett épület tényleges, az adott telekhatárra néző homlokzatmagasság mértéke, de legalább 6,0 m .

(10) Az építési vonal kialakult, vagy új építés esetén az utcai telekhatártól számított 10 m előkerttel.”

Törlésre kerülnek azt utakat szabályozó szabályozási vonalak és a törölt kiszolgáló utak felületi jelölése valamint ezek méretvonalai és méreetszámai. Törlésre kerül az eddig Gipe és K-Mű övezetek közötti övezethatár. Változik az övezeti jel a fentiekben leírtak szerint.



## Hatályos szabályozás



## Tervezett szabályozás



Városvőd, 2024. január 15.

*Rédeiné Bondor Klára*  
felelős tervező sk.