

MAGYARBÓLY

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Ketreces tojóház létesítésére

a Damjanich utca illetve a 057 hrsz-ú út, a vasúti terület és a 67 hrsz-ú önkormányzati út terület által határolt tömbterületre



MAGYARBÓLY
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÉNEK MÓDOSÍTÁSA
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS KERETÉBEN

MEGBÍZÓ

Magyarbóly Önkormányzata

SZAKMAI KÖZREMŰKÖDŐ

BUSZ BALÁZS
polgármester

TERVEZŐK


Baracsi Viktória - okl. településmérnök
TT 02-0655

2021. február

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK	
2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	
3. A BERUHÁZÁS ISMERTETÉSE	
4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	
4.1.A településrendezési eszközök módosításának bemutatása	
4.2.A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései	
4.2.1. Településrendezési változások bemutatása	
4.2.2.A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	

MAGYARBÓLY
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN

1. ELŐZMÉNYEK

Magyarbóly község jelenleg hatályos településrendezési eszközei a 6/2003. (VII.09.) számú rendelet a település Szabályozási tervének jóváhagyásáról, a helyi építési szabályzatának megállapításáról valamint a település szerkezeti tervéről.

Magyarbóly község településrendezési eszközeinek jelen módosítását, a település belterületének északi részén található Agrokémia telep szomszédságában található tojóház bővítését célzó, pályázati forrásból megvalósítandó beruházás igénye indította el.

A településen, a 059/2 hrsz. alatti ingatlanon működő gazdasági vállalkozás 2014-ben engedéllyel rendelkező mezőgazdasági tevékenységet folytatott, tojóházat üzemeltetett, amelynek bővítését kezdeményezte és 2016-ban arra építési engedélyt kapott. Az ingatlan tulajdonosa az engedély hosszabbítását majd 2020. novemberében annak módosítását kérte.

A tojóház illetve kerékfertőtlenítő létesítésével kapcsolatban benyújtott módosított építési engedélyezési eljárás kapcsán a bővítést elutasították, mert az övezeti előírásoknak nem felel meg.

A 2016-ban kiadott építési engedélyre vonatkozó határozatban rögzítettek szerint – tévesen, vélhetően már a 2014-ben kiadott építési engedéllyel megegyezően – a területet - Gksz-2 jelű - kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe sorolták, de az ingatlan hatályos terv szerinti övezeti besorolása, - Má jelű - általános mezőgazdasági terület.

A községben jelentős szerepű gazdasági partner pályázati forrásból megvalósuló telephely fejlesztését, a Képviselőtestület 12/2021. (I.29.) határozatával támogatta és a fejlesztéssel érintett területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.(1. melléklet).

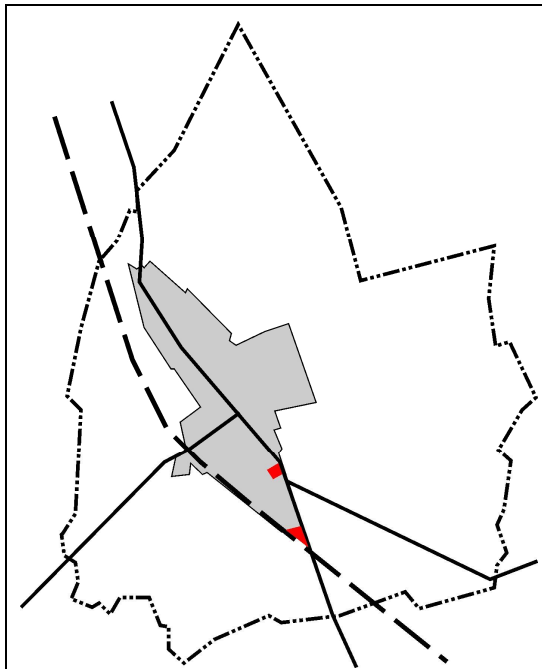
Az önkormányzat már korábbi eljárás során döntött a településrendezési terveinek módosítása esetén alkalmazandó partnerségi egyeztetés szabályairól - 3/2017. (VII.20.) melyeket jelen eljárás során is alkalmazni kíván.

Előzőek alapján, az Önkormányzat *a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (6) bekezdésében foglaltak alapján tárgyalásos eljárásként kívánja lefolytatni.

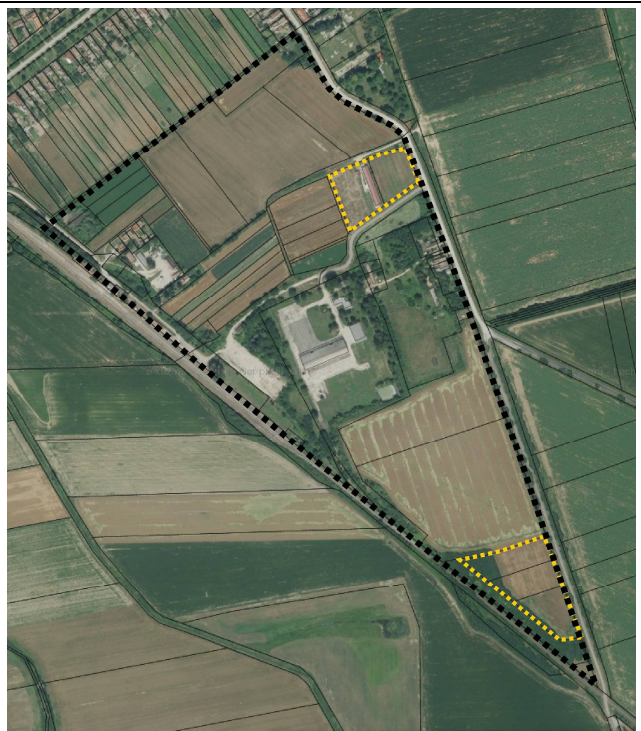
A tárgyalásos eljárás a vonatkozó kormányrendelet szakasza szerint, a partnerségi egyeztetés kezdeményezésével indul.

Magyarbóly Önkormányzata megbízta Baracsi Viktória településtervezőt (TT-02-0655) a településfejlesztési döntésében meghatározott tervezési munka elvégzésével.

2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET



Átnézeti térkép



A módosítás, Magyarbóly belterületének déli részéhez csatlakozó, az 5702 sz. Sátorhely-Villány összekötő út menti 059/2 és 059/3 hrsz-ú, a hatályos tervben általános mezőgazdasági területbe sorolt ingatlanait érinti.

A biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében, a hatályos terven gazdasági terület fejlesztésre kijelölt – de nem megvalósult és hosszú távon sem tervezett fejlesztési – területen a tényleges használatnak megfelelő terület-felhasználást kívánjuk visszaállítani. A módosítással a 056/2, /3, /4 hrsz-ú ingatlanok érintettek.

A rendezési terv a Damjanich utca illetve a 057 hrsz-ú út, a vasúti terület és a 67 hrsz-ú önkormányzati út terület által lehatárolt tömbterületet érintően változik.



Légifotó - A módosítással érintett területek

3. A BERUHÁZÁS ISMERTETÉSE

A kérelmező a tulajdonát képező ingatlanon 2014 óta állattartási tevékenységet végez (tojóház). Ekkor került megépítésre az 5000 férőhelyes tojó istállót valamint fekete-fehér öltözőt és orvosi szobát tartalmazó épületek.

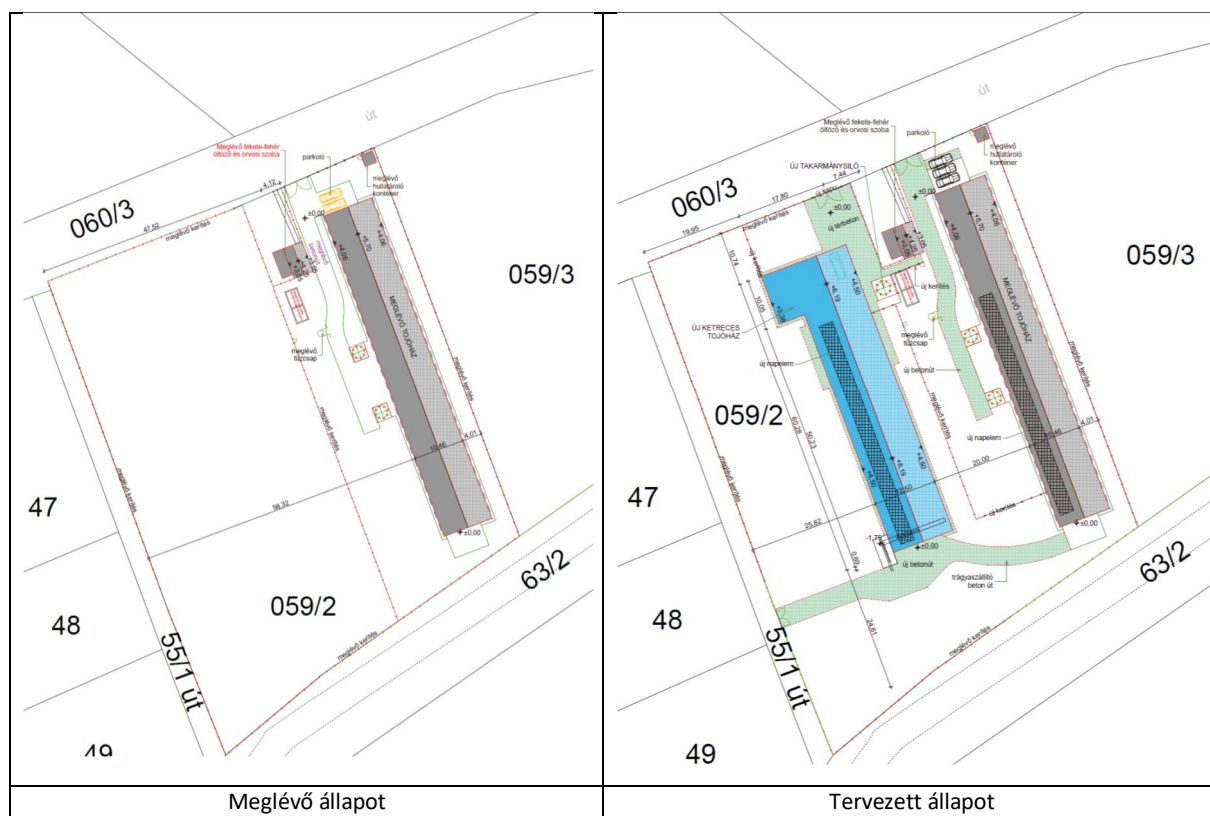
2016-ban építési engedélyezési eljárás keretében a telephely férőhelyének bővítése céljából a meglévő tojóház mellé új ketreces – több mint 14 000 tojó befogadására alkalmas - tojóház építését tervezte, amelyhez az építési engedélyt megkapta.

Az építési engedély hatálya 2020. december 27-ig meghosszabbításra került.

A 2020. novemberében építési engedély módosítására benyújtott anyagot elutasították, mivel az nem felel meg a helyi építési szabályzatban rögzítetteknek.

A 2016-ban kapott jogerős építési engedély a kivitelezés megkezdésének hiányában hatályát veszítette.

A 2021 év elején kiírt telephely fejlesztését célzó pályázatok a fenti tevékenység bővítéséhez újabb lehetőséget biztosítanak, amelyhez az ingatlan **övezeti besorolásának tisztázása illetve a tevékenység megvalósításához a megfelelő építési övezetbe sorolása szükséges.**



Forrás: kivonat az építési engedélyezési tervdokumentációból

4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

4.1. A településrendezési eszközök módosításának bemutatása

A módosítás célja:

A1 a 059/2 valamint a 059/3 hrsz-ú ingatlanok terület-felhasználásának illetve szabályozási környezetének módosítása a tervezett csarnok elhelyezésének megvalósításához,

A2 Az új jogszabályi környezetnek való megfeleltetés okán a MaTrt, Új beépítésre szánt terület kijelölése esetén alkalmazandó rendelkezései alapján, a terület szomszédságában védőerdő kijelölése,

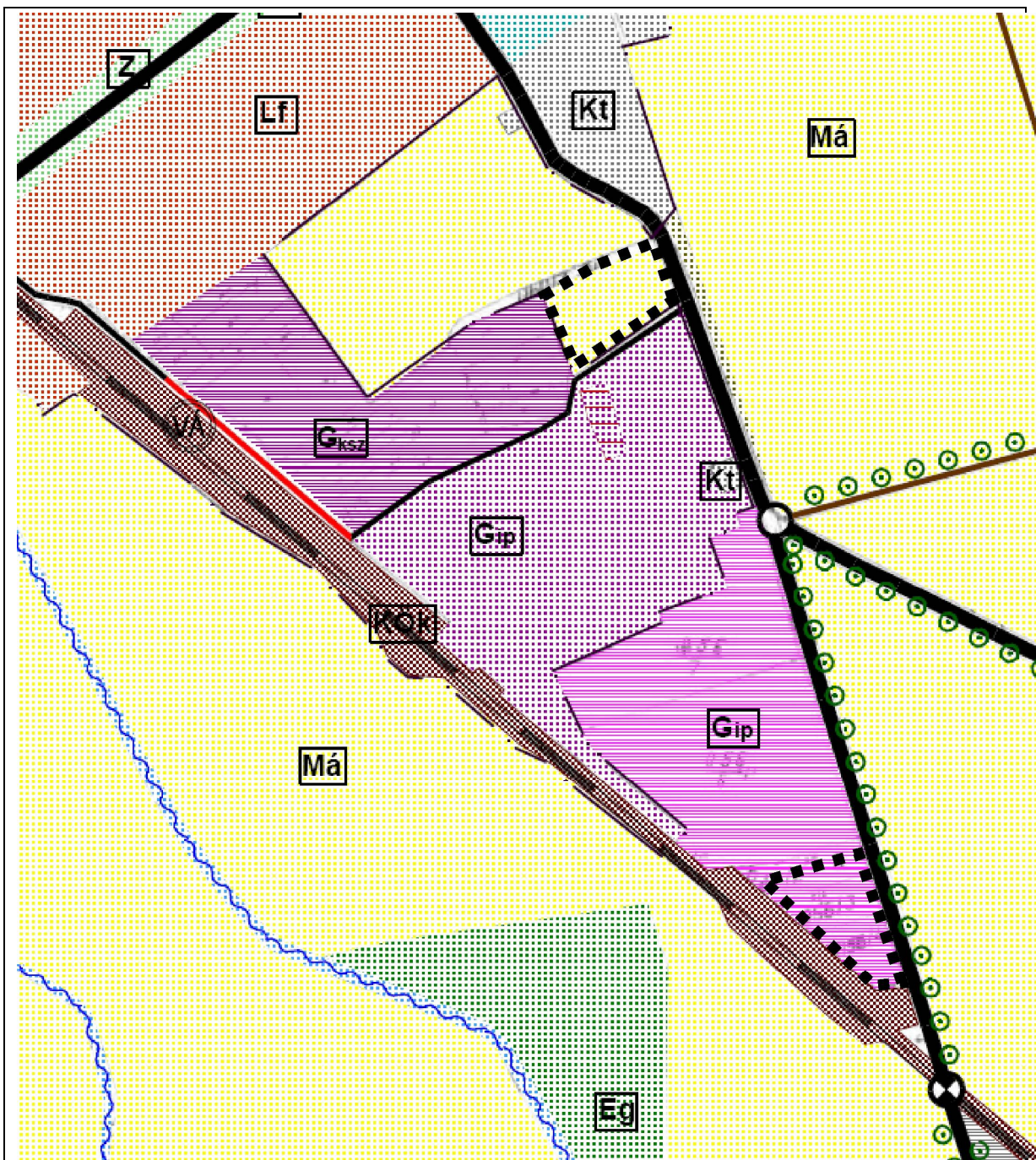
B továbbá *a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. ÖTM rendeletben* foglaltakra tekintettel az aktivitás érték szinten tartása érdekében a hatályos terven gazdasági terület fejlesztésre kijelölt –a 056/2, /3, /4 hrsz-ú ingatlanok – területén a tényleges használatnak megfelelő terület-felhasználás módosítása.

A módosítás érinti a településszerkezeti valamint a belterületi szabályozási tervet. A helyi építési szabályzat szöveges rendelkezései nem változnak.

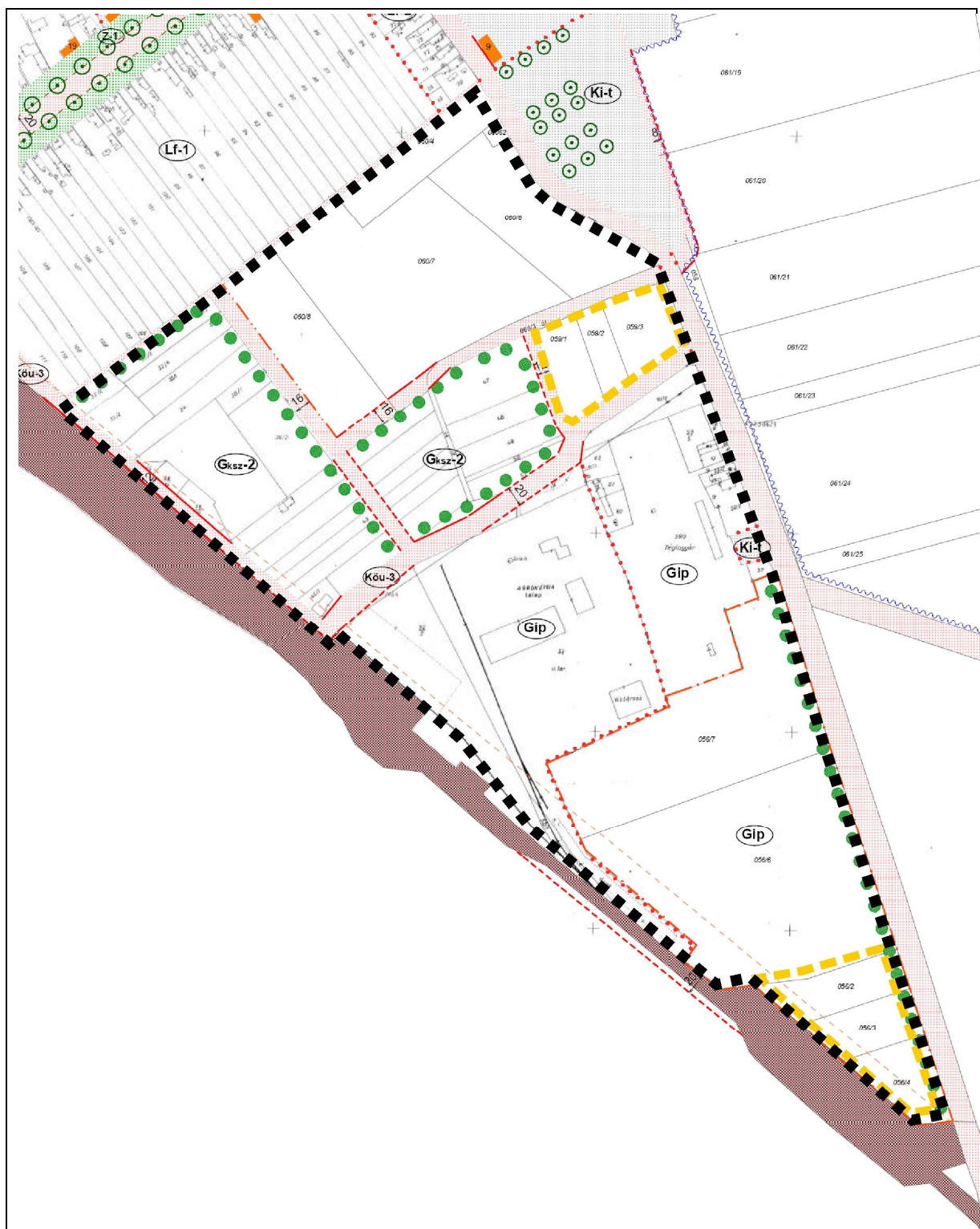
A hatályos településrendezési eszközök szerint az érintett ingatlanok - Má jelű – általános mezőgazdasági illetve - Gip jelű – ipari gazdasági területbe soroltak.

A módosítással érintett területeket meglévő és tervezett gazdasági terület-felhasználásba sorolt területek valamint a vasút területe határolja.

A szabályozási terv a gazdasági területek megközelítésére a meglévő közterületek bővítését irányozta elő.



Kivonat Magyarbóly község hatályos szerkezeti tervéből
feketével megjelölve a módosítással érintett területek



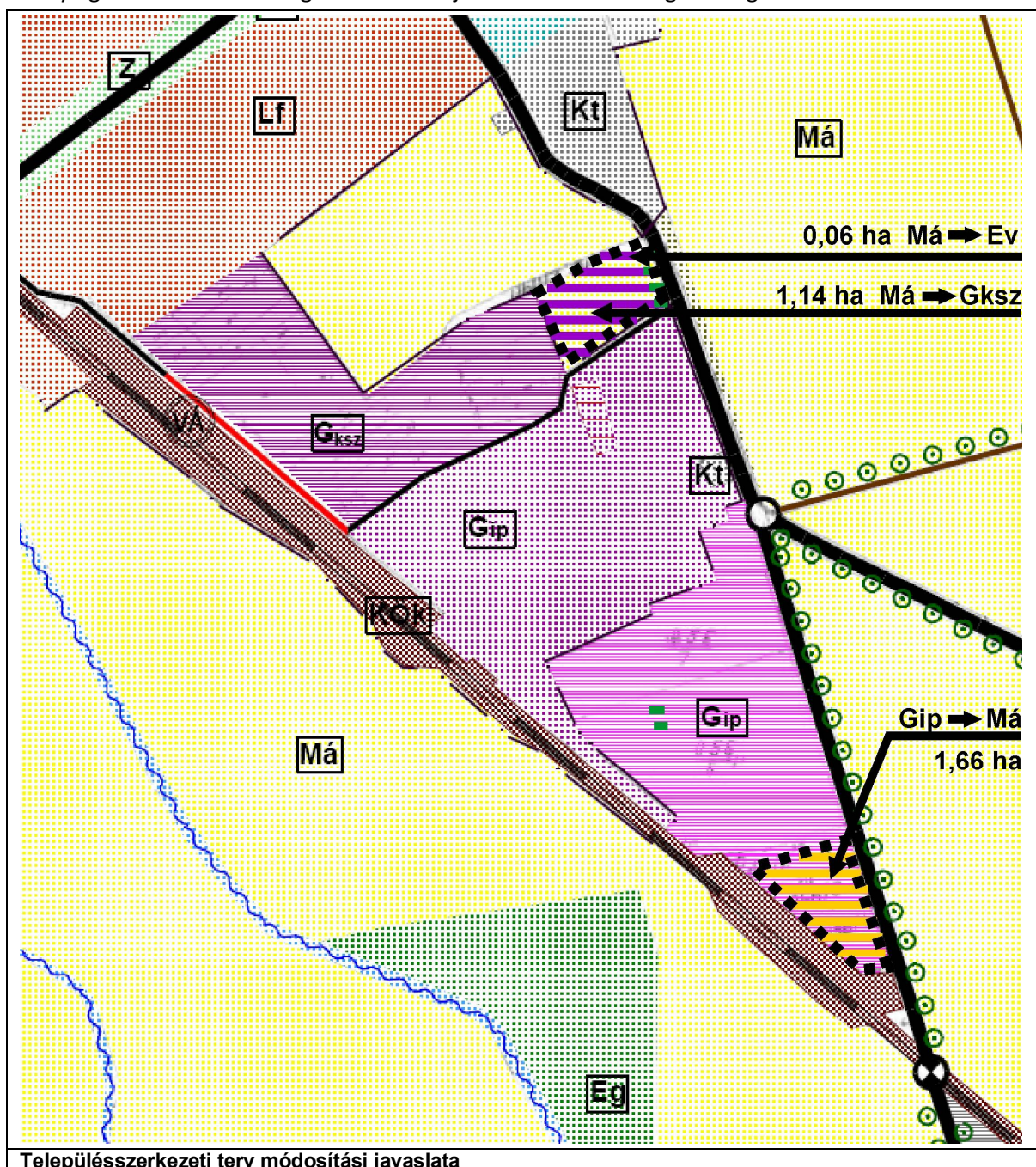
Kivonat Magyarbóly község hatályos –belterületi - szabályozási tervéből
sárgával megjelölve az érintett ingatlan, fekete kontúrral a módosítással érintett legkisebb területi egység

4.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

4.2.1 Településszerkezeti változások bemutatása

A fejlesztés megvalósításához, a tojóház területének a tényleges használatnak megfelelő építési övezeti kialakítása, az ingatlanok – Gksz - kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület-felhasználásba sorolása szükséges. Mivel új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre a MATrT 12.§ követelményeinek eleget téve védőerdő kerül kijelölése az összekötő úttal határos területen.

A biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében az Agrokémiai telephelytől délre a hatályos terv által rögzített nagy volumenű gazdasági terület-fejlesztés nagysága módosul. Több mint 1 ha területen a tényleges használatnak megfelelően - Má jelű - általános mezőgazdasági területbe kerül.

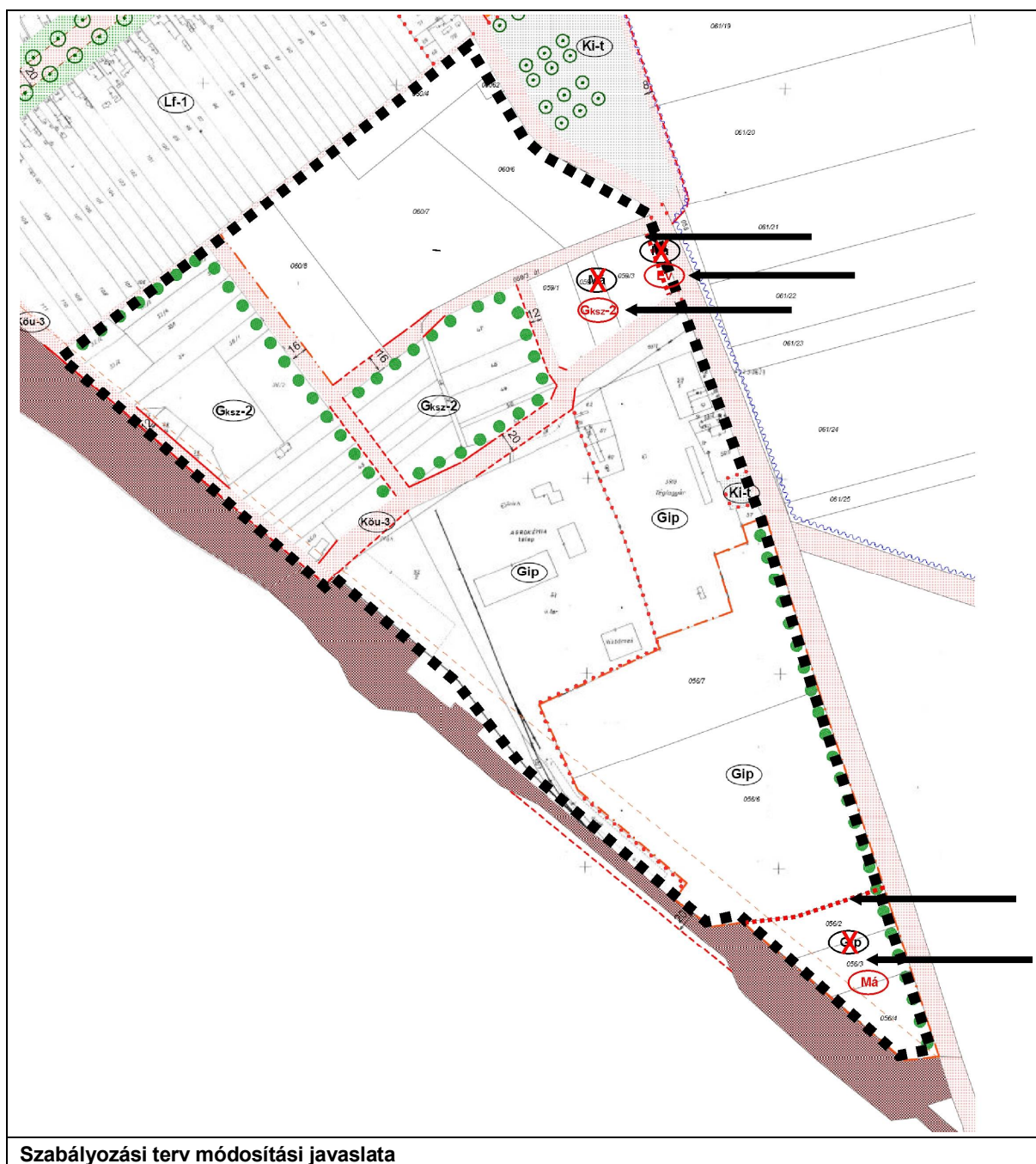


4.2.2 Szabályozási tervi változások bemutatása

A telephely fejlesztés Magyarbóly község belterületi szabályozási tervét érinti.

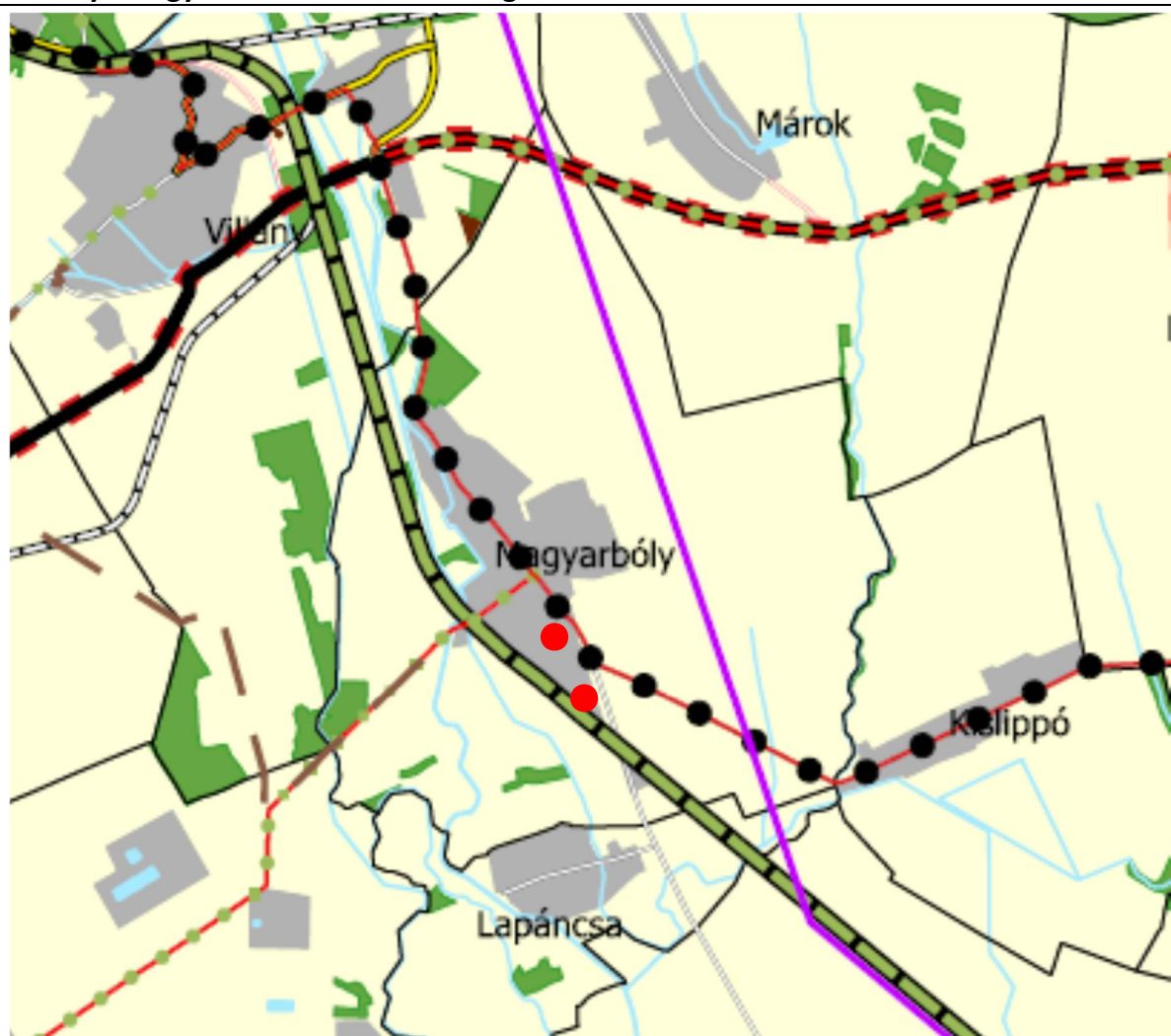
A szabályozási terv összhangban a településszerkezeti tervi módosítással, annak terület-felhasználási egységeit bontja tovább övezetekre. Ennek megfelelően az érintett területek a meglévő telephellyel szomszédos ingatlanok építési övezeti besorolásával összhangban Gksz-2 jelű építési övezetbe kerülnek, továbbá az összekötő út mentén 10 méter szélességben védelmi erdőterület kerül kialakításra.

A 056/2, /3, /4 hrsz-ú ingatlanok tervezett Gip jelű építési övezete, általános mezőgazdasági területre módosul.



4.2.3 A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

Baranya megye szerkezeti terve - kivágat



Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Sajátos területfelhasználású térség
- Mezőgazdasági térség
- Települési térség
- Vízgazdálkodási térség

- Regionális térszervező központ
- Térségi térszervező központ

Közeledés hálózat elemei

- Meglévő gyorsforgalmi út
- Tervezett gyorsforgalmi út

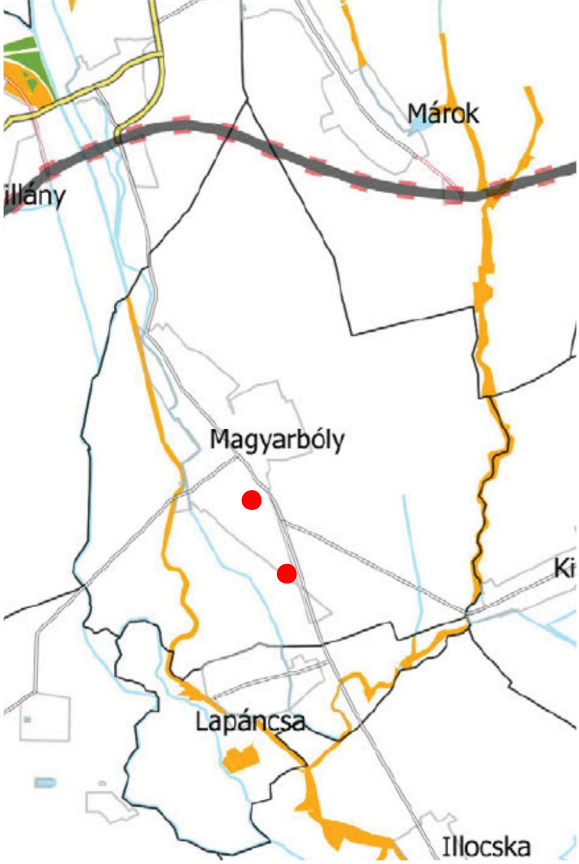
- Meglévő főút
- Tervezett főút
- Meglévő térségi szerepű összekötő út
- Tervezett térségi szerepű összekötő út
- Meglévő mellékút
- Tervezett mellékút
- Meglévő egyéb országos törzshálózati vasúti pá
- Meglévő országos vasúti mellékvonal
- Meglévő országos kerékpárút
- Tervezett országos kerékpárút
- Meglévő térségi kerékpárút
- Tervezett térségi kerékpárút
- Közműhálózat elemei
- Meglévő 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték

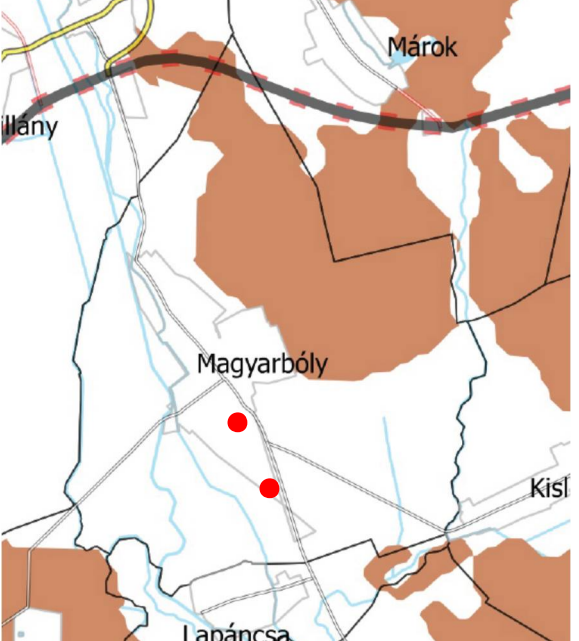
- Tervezett 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- Meglévő átviteli befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat
- Meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat
- Tervezett térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat
- Meglévő termékezteték
- Meglévő földgázszállító vezeték
- Tervezett földgázszállító vezeték
- Meglévő földgázelosztó vezeték

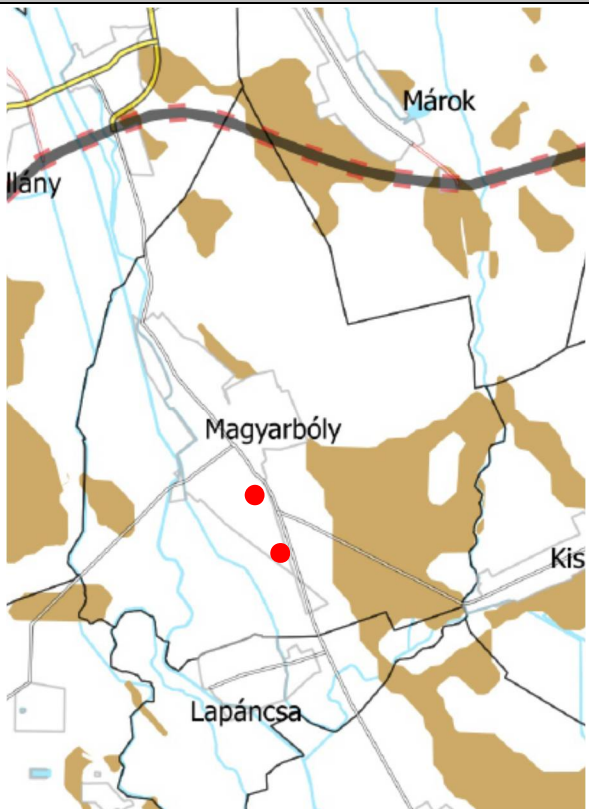
Egyéb szerkezeti elemek

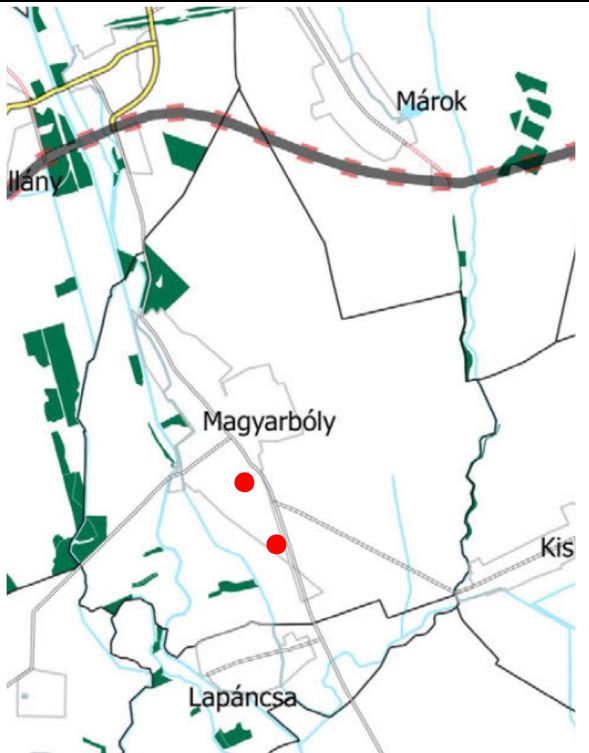
- Meglévő egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítmőképességű erőmű
- Meglévő 5-50 MW névleges teljesítmőképességű erőmű
- Meglévő térségi repülőtér
- Meglévő térségi kikötő

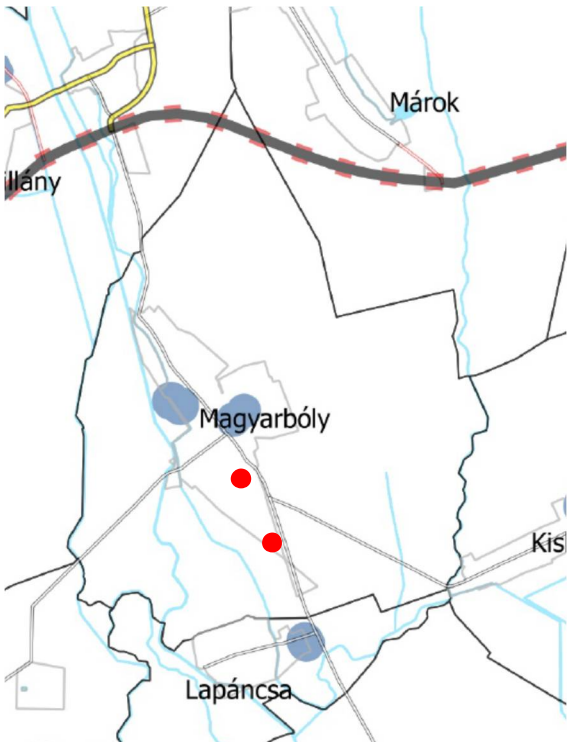
A módosítással érintett terület települési térségben fekszik.

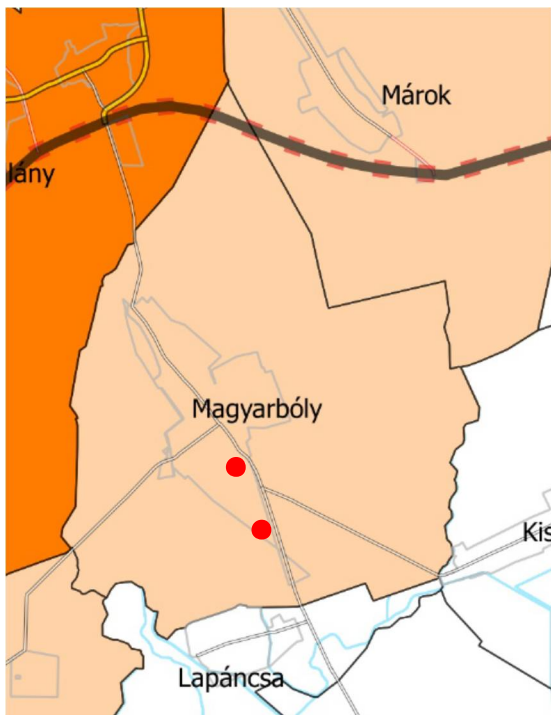
ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI FOLYÓSÓJÁNAK ÖVEZETE	NEM ÉRINTI
	2018. évi CXXXIX. törvény 26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezetében a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyósója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti. (2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyósó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyósó körülzárja, továbbá b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja. (4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyósó 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.

KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE	NEM ÉRINTI
	2018. évi CXXXIX. törvény 28. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. (2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE	NEM ÉRINTI
	9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni. (2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

ERDŐK ÖVEZETE	NEM ÉRINTI
	2018. évi CXXXIX. törvény 29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket a településrendezési eszközben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni. Az MaTrT 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, valamint az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

VÍZMINŐSÉGVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE	NEM ÉRINTI
	9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 5.§ (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. (3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

TURIZMUSFEJLESZTÉS CÉLTERÜLETEINEK ÖVEZETE	NEM ÉRINTI
	4/2020. (IV.22.)BMÖK önkormányzati rendelete Baranya Megye Területrendezési Tervéről 8. § A turizmusfejlesztés célterületeinek övezetébe tartozó település településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a megalapozó és az alátámasztó munkarészekben be kell mutatni a térség turisztikai rendszeréhez, célpontjaihoz való illeszkedést. Turizmusba bekapcsolódott település

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

IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

Magyarország Területrendezési Terve

Magyarbóly jelenlegi módosítással érintett területe - a Baranya Megyei Területrendezési Terv (BMTrT) szerint - a települési terület-felhasználási térségbe tartozik, amelyen belül - a MATrT rendelkezései szerint – bármely települési terület-felhasználási egység kijelölhető.

Új beépítésre szánt terület kijelölés:

Ugyan a megyei szerkezeti terv települési területbe sorolja az érintett ingatlanokat, de a település hatályos településszerkezeti terve szerint új beépítésre szánt terület kijelölése történik. Ennek megfelelően igazolni szükséges a MATrT 12. § követelményeinek teljesülését:

MATrT 12. § (1) bekezdés értelmében „a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv)

szerinti barnamezős terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne.”

Az új beépítésre szánt terület nyugatról és délről **csatlakozik a meglévő települési terület**hez, (belterülethez) és mivel, több mint 1 km-re helyezkedik el az igazgatási terület határaitól, **nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését** sem.

Ugyan a tárgyi terület szomszédságában található beépítetlen gazdasági terület, de mivel a tervezett terület-felhasználás változás helyhez kötött, hisz meglévő – építési engedély alapján épült – telephely besorolásának rendezése a cél, így alkalmazható az MATrT 12. § (2) bekezdése.

MATrT 12.§ (3) bekezdés értelmében *„Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védőerdőt – kell kijelölni. ...”*

Az MATrT 12.§ (3) bekezdésében foglaltak teljesítésére a tervezett új beépítésre szánt terület határán 10 méter szélességben védőerdő került kijelölésre.

Új beépítésre szánt terület nagysága	1,14 ha	Ebből kötelezően kialakítandó védőerdő nagysága	0,057 ha
		Új kialakított védőerdő terület nagysága	0,06 ha

A kialakuló „új” védőerdő terület és a tervezett módosítás megfelel az MATrT 12.§ (3) bekezdés előírásainak.

Baranya Megye Területrendezési Terve

Megyei övezeti érintettség

A településszerkezeti terv tervezett módosítását vizsgálva a tervezett településszerkezeti terv és a megyei övezetek összefüggésében megállapítható, hogy azt kizárólag egyedileg meghatározott övezet érinti.

Egyedileg meghatározott övezeti érintettség

Magyarbóly a **Turizmusfejlesztés célterületeinek övezete** által érintett.

A **turizmusfejlesztés célterületeinek övezetén** belül az egyes települések az ágazati szerepkörük szerint további kategóriákba kerültek besorolásra ahol Magyarbóly a Turizmusba bekapcsolódott településekbe tartozik. Az érintett települések településrendezési eszközei készítése során, törekedni kell a térségi jellegű turisztikai nyomvonalas fejlesztések folytonosságára, a turisztikai célpontokhoz való illeszkedésre.

A jelenlegi módosítás meglévő gazdasági terület fejlesztését teszi lehetővé, a turisztikai ágazat és a turisztikai nyomvonalas fejlesztések folytonosságára nincs hatással, a térségi turisztikai célpontokhoz való illeszkedés továbbra is biztosított.