

KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.

ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA

Tel/Fax: (72) 324-326 Iroda: 7624 Pécs, Budai Nagy A. u. 1. Levélcím: 7627 Pécs, Havihegyi út 66. E-mail: kokasestarsa@gmail.com

BAKSA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2021. ÉVI MÓDOSÍTÁSA

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS – PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI SZAKASZ

összeállította:



.....
Pap Zsuzsa
településtervező
(TT/1-02-0176)

KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.
ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA
7627 Pécs, Havi-hegyi út 66.
Tel./fax: (72) 324-326
Cg.: 02-09-070062
Adószám: 13494986-2-02

2021. DECEMBER

KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.
ÉPÍTÉS ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA

Tel/Fax: (72) 324-326 Iroda: 7624 Pécs, Budai Nagy A. u. 1. Levélcím: 7627 Pécs, Havihegyi út 66. E-mail: kokasestarsa@gmail.com

TERVISMERTETÉS

I. ELŐZMÉNYEK

Baksa Község Önkormányzatának megbízásából 2004-2005-ben irodánk készítette el a község településszerkezeti tervét, helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét. A településszerkezeti tervet a Képviselő-testület 37/2005.(IV.28.) sz. határozatával, a HÉSZ-t és a szabályozási tervet 5/2005.(IV.29.) sz. rendeletével elfogadta. A hatályos rendezési tervhez a törvényi előírásoknak megfelelő szakági alátámasztó munkarészek elkészültek, államigazgatási és lakossági egyeztetése megtörtént. A hatályos terv 2007-ben, 2008-ban, 2012-ben és 2014-ben módosult.

Lakossági és beruházói fejlesztések megvalósítása érdekében Baksa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 29/2021.(IX.21.) és 53/2021.(XI.4.) számú határozatával a hatályos településrendezési eszközök újabb módosításáról döntött.

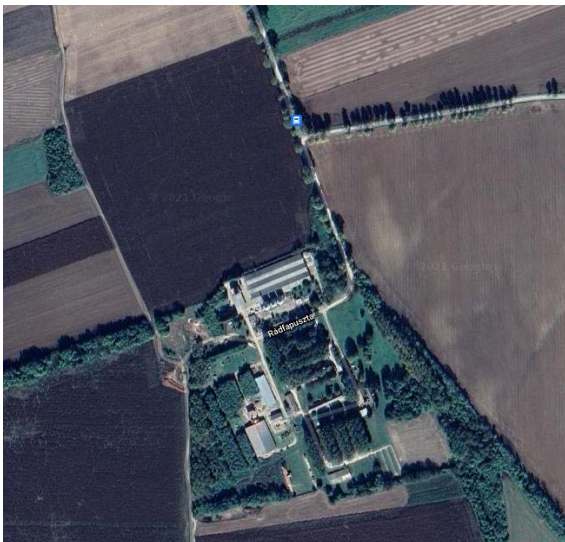
Az érintett ingatlanokat a Képviselő-testület fenti határozataival kiemelt fejlesztési területté is nyilvánította, ezért a véleményezés a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (EljR.) 32.§-át alapul véve tárgyalásos eljárásban zajlik. A módosítás az EljR. 45.§ (2) bekezdését alapul véve az EljR. VI. fejezet eljárási szabályai szerint, az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.

II. A MÓDOSULÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

1. Mezőgazdasági üzemi terület kijelölése Rádfapuszta térségében

A helyszín leírása

A módosítással érintett, magántulajdonban lévő földrészletek Baksa község külterületén, Rádfa puszta mezőgazdasági major térségében található. Az érintett helyrajzi számok: 075/16, 075/18, 075/19, 078/3, 078/9.



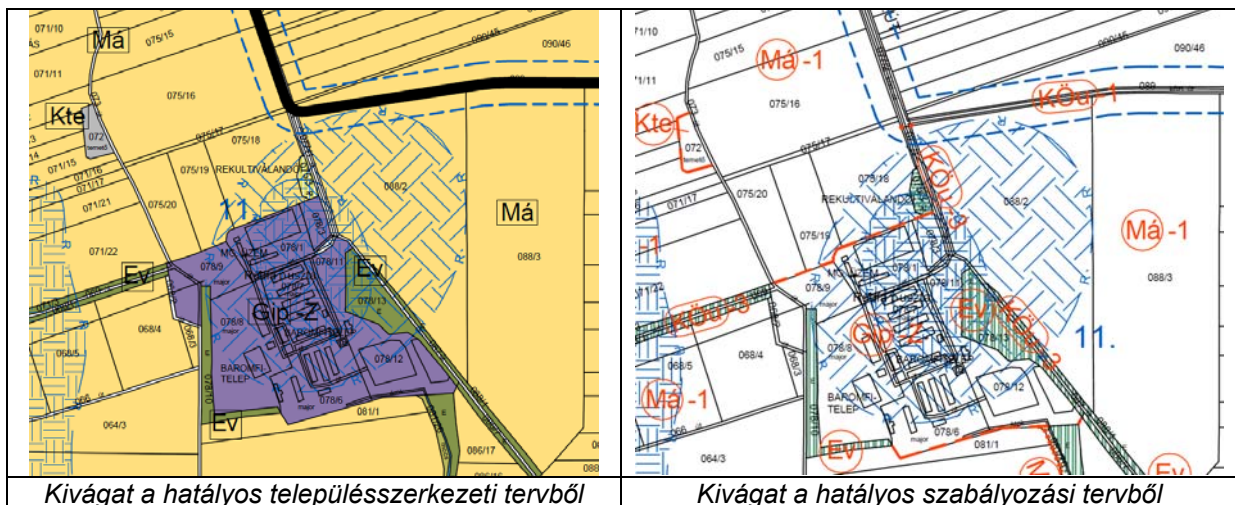
A szántó művelési ágú 075/16, 075/18 és 075/19 hrsz. alatti földrészletek beépítetlenek. Az ingatlanok északkeleti irányból a 077/1 hrsz.-ú, 5812 sz. összekötő útról leágazó 077/1 hrsz.-ú önkormányzati útról, és a 075/17 hrsz.-ú önkormányzati útról közelíthetők meg, közútcsatlakozással még nem rendelkeznek.

A 078/3 és a 078/9 hrsz.-ú telkeken jelenleg is mezőgazdasági üzemek működnek (szárító és siló, illetve élelmiszer olajpréselő üzem). Megközelítésük a határoló utakon biztosított.

A területek enyhe tereplejtéssel északkeletről délnyugati irányba lejtnek kb. 1,0-1,0 métert.

A módosítással érintett területeket szántóföldi művelés alatt álló földrészletek övezik.

A terület a hatályos településrendezési eszközökben



Rádfa puszta területét a hatályos településszerkezeti terv az elfogadásakor érvényben lévő területfelhasználási kategóriákat alapul véve jelentős mértékű zavaró hatású ipari gazdasági terület (Gip-Z) kategóriába, a 075/16, 075/18 és 075/19 hrsz.-ú földrésztleteket a tényleges használatnak megfelelően általános mezőgazdasági terület (Má) kategóriába sorolja.

A szabályozási terv az érintett területeket a településszerkezeti tervet alapul véve Gip-Z jelű építési övezetbe (vonatkozó előírások HÉSZ 10.§ (2) b) pontban), illetve Má-1 övezetbe (vonatkozó előírások HÉSZ 17.§ (2) bekezdésben) sorolja.

Rádfa pusztán nyilvántartott régészeti lelőhely található.

A módosítás célja

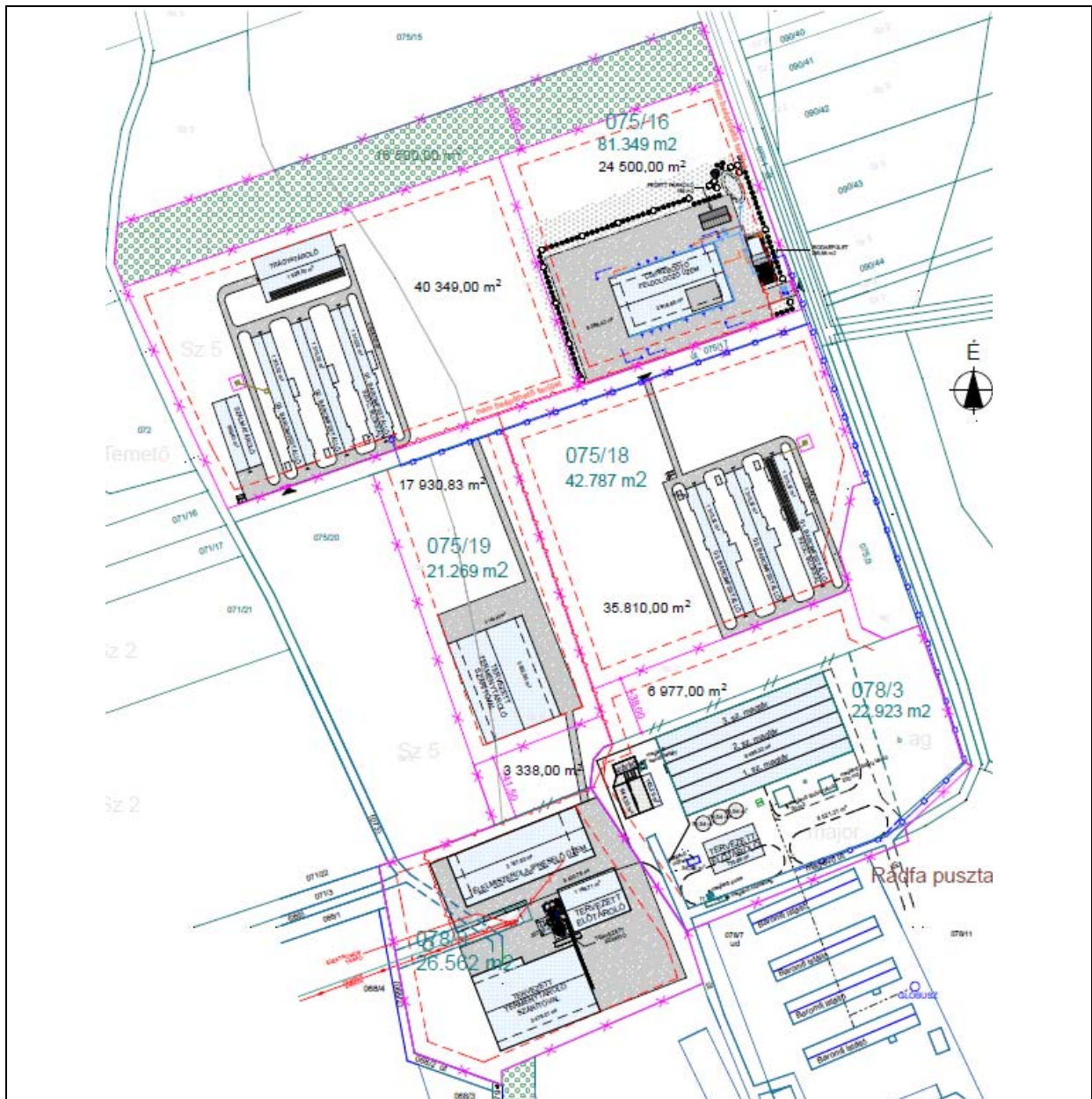
A terület tulajdonosa a 075/16, 075/18 és 075/19 hrsz. alatti szántó művelési ágú ingatlanok egy részének művelés alóli kivonásával állattartó telepeket szeretne kialakítani, illetve csipkebogyó feldolgozó üzemet és irodaépületet építeni. Az ingatlanok a beruházó érdekeltiségébe tartozó mezőgazdasági üzemek szomszédságában találhatóak. Ezek (078/3, 078/9 hrsz.) szárító, terménytároló, illetve élelmiszer olajpréselő üzem épült.

A beruházó meglévő telephelyeit szeretné bővíteni, illetve új területek bevonásával újabb telephelyek létrehozását tervezi az alábbiak szerint:

- A 078/3 hrsz.-ú telephelyen meglévő szárító és silók elé új fedett előtároló épülne.
- A 078/9 hrsz.-ú ingatlanon az épülő élelmiszer olajpréselő üzem mellé új szárító-tisztító, terménytároló és előtároló építése tervezett, a szükséges betároló technológiával.
- A 075/18 hrsz.-ú ingatlanon új baromfitelep kialakítása tervezett 3 db, kb. 1100 m² hasznos alapterületű baromfióllal, istállónként 20.000 madár befogadására. Az épületek technológiai rendszere automatikus etető, itató, szellőztető, hűtő-fűtő rendszerrel kerül kialakításra. Mindhárom épülethez 2-2 db takarmánysiló kerül telepítésre (17,4 m³/siló). Az istállókban a turnusváltások során tárolják ki a trágyát. A telepen trágyatárolás csak ideiglenes jelleggel történik, véglegesen a 078/16 hrsz.-ú ingatlanon kialakítandó baromfitelep trágyatárolójába kerül.
- A 075/16 hrsz.-ú ingatlanon új baromfitelep, illetve mezőgazdasági feldolgozó üzem kialakítása tervezett. A baromfitelepen 3 db kb. 1100 m² hasznos alapterületű baromfióll készül, istállónként 20.000 madár befogadására. Az épületek technológiai rendszere automatikus etető, itató, szellőztető, hűtő-fűtő rendszerrel kerülne kialakításra. Mindhárom épülethez 2-2 db takarmánysilót telepítenek (17,4 m³/siló). Az istállókban a turnusváltások során tárolják ki a trágyát. A telepen a trágyatárolás zárt trágyatárolóban történik, a trágya komposztálást követően kerül az engedéllyel rendelkező földekre. Ezen

a telepen az istállók és trágyatárolók mellett szalmatároló is készül, az istállókban felhasználható szalmabálák tárolására.

- A 075/16 hrsz.-ú ingatlanon a beruházó csipkebogyó feldolgozó üzem létesítését tervezi, ahol a beszállított csipkebogyó válogatása és feldolgozása (mosás, előfőzés, passzírozás, hőkezelés, töltés) mellett a termékek és alapanyagok tárolása, göngyölegek mosása is történik. Tervezi továbbá egy kétszintes irodaépület építését is, ahol több iroda és tárgyaló kerülne kialakításra az adminisztrációt, értékesítést és ügyvezetést végző dolgozók részére. Az épületekhez tartozik továbbá egy fedett gépjármű tároló is. Az üzem mosáskor keletkező szennyvize iszapfogó, olajleválasztó, illetve szervesanyag leválasztó tartályokon keresztül mosóvíz tárolóba, a kommunális szennyvíz szennyvíztároló tartályba kerül (ürítése kb. havonta).
- A 075/19 hrsz.-ú ingatlan déli részét a szomszédos 078/9 hrsz.-ú ingatlanhoz tervezik csatolni, fennmaradó részén további mezőgazdasági üzem kialakítását tervezik (terménytároló szárítóval).

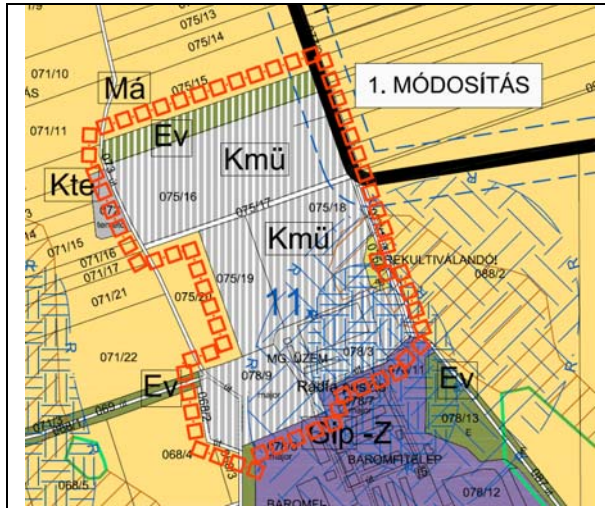


A tervezett beruházások helyszínrajza

A módosítás célja az önkormányzat által támogatott beruházások megalapozása a településrendezési eszközökben.

A terület a módosított településrendezési eszközökben

Településszerkezeti terv



A módosítás során a terület a tervezett rendeltetéshez való igazodás érdekében mezőgazdasági üzemek elhelyezésére alkalmas különleges beépítésre szánt terület kategóriába kerül (Kmü). A szerkezeti terv továbbra is jelzi a területet érintő régészeti lelőhelyet.

A területrendezési tervhez való illeszkedés érdekében a módosítás során megtörtént a BmTrT szerinti övezetek lehatárolásának korszerűsítése.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor.

Kivágat a módosított településszerkezeti tervből

Az MaTrT 12.§ (3) bekezdése alapján 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 véderdőt - kell kijelölni. Az MaTrT és a településszerkezeti terv közti összhang biztosítása érdekében szükséges védelmi rendeltetésű erdősáv kijelölésére a módosítással érintett terület északi határán kerül sor.

Kmü jelű, új beépítésre szánt terület 12,9 ha

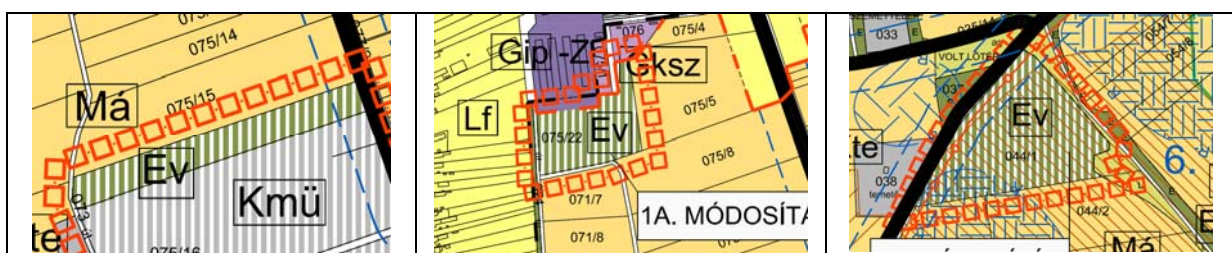
Ev jelű védelmi erdő

1,72 ha – 13,3%, megfelel.

Mivel újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor, az így kialakuló biológiai aktivitásérték hiányt pótolni kell.

A pótlás az 1. és az 1A. módosítás keretében történik, melynek során

- a 075/16 hrsz.-ú, a hatályos terven Má kategóriába sorolt földrészlet északi határán védelmi rendeltetésű erdőterület kijelölésére kerül sor,
- a 075/22 hrsz.-ú, a hatályos terven Má kategóriába sorolt földrészlet területén védelmi rendeltetésű erdőterület kijelölésére kerül sor,
- a 044/1 hrsz.-ú, a hatályos terven Má kategóriába sorolt földrészlet területén védelmi rendeltetésű erdőterület kijelölésére kerül sor.



Kivágatok a módosított településszerkezeti tervből

A biológiai aktivitásérték szinten tartását igazoló számítás a tájrendezési szakági munkarészben és a településszerkezeti terv leírás módosításában található.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése megfelel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) 12.§ (1) bekezdésében leírt követelményeknek.

„12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

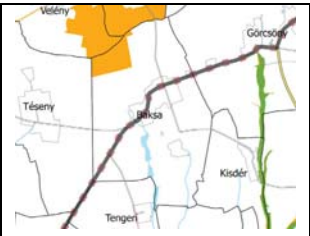
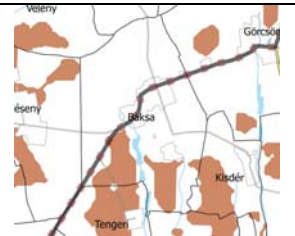
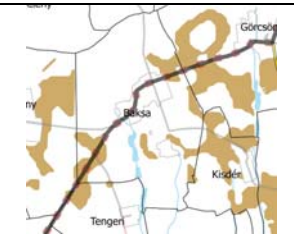
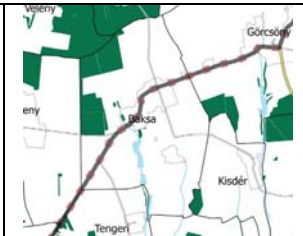
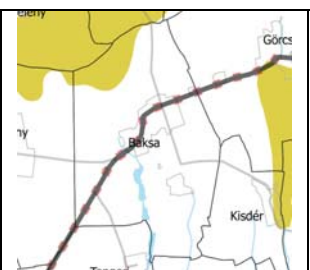
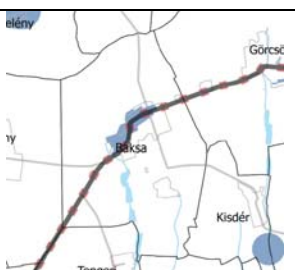

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben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

A módosuló terület Baranya Megye Területrendezési Tervében

A módosuló területek közül a biológiai aktivitásérték pótlására a 044/1 hrsz.-on előirányzott erdőterület kiváló termőhelyi adottságú szántót érint. A többi módosuló terület Baranya megye területrendezési tervében szereplő országos övezetet nem érint.

A területrendezési tervvel való összhang igazolását a szerkezeti terv leírás módosítása tartalmazza.

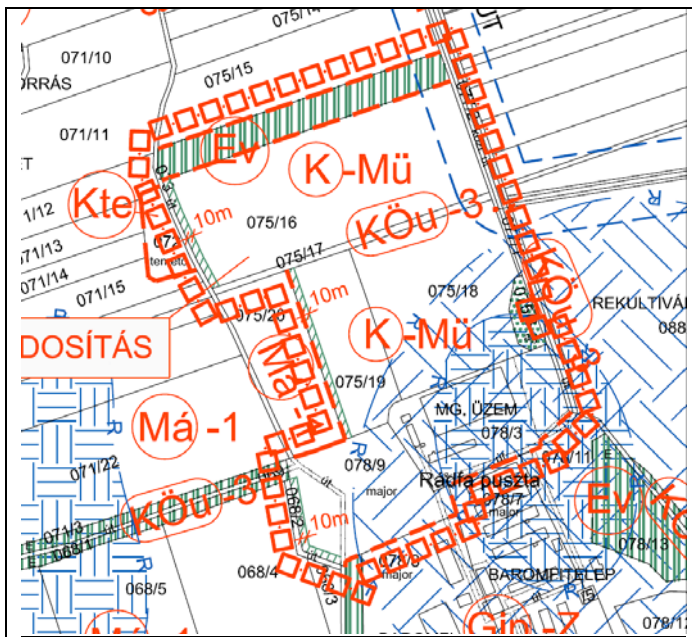
Baksa területét érintő országos övezetek

			
<i>Országos ökológiai hálózat területének övezetei</i>	<i>Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete</i>	<i>Jó termőhelyi adottságú szántók övezete</i>	<i>Erdők övezete</i>
			
<i>Tájképvédelmi terület övezete</i>	<i>Vízminőség-védelmi terület övezete</i>	<i>Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</i>	

Baksa területét érintő megyei övezetek



Helyi építési szabályzat



A módosítással érintett terület a településszerkezeti tervhez igazodva különleges beépítésre szánt, mezőgazdasági üzemek elhelyezésére alkalmas építési övezetbe kerül (K-Mü).

A terület délkeleti sarkát régészeti lelőhely érinti. Régészeti érintettség esetén a kulturális örökség védelméről szóló törvény, és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek szerint kell eljárni.

Kivágot a módosított külterületi szabályozási tervből

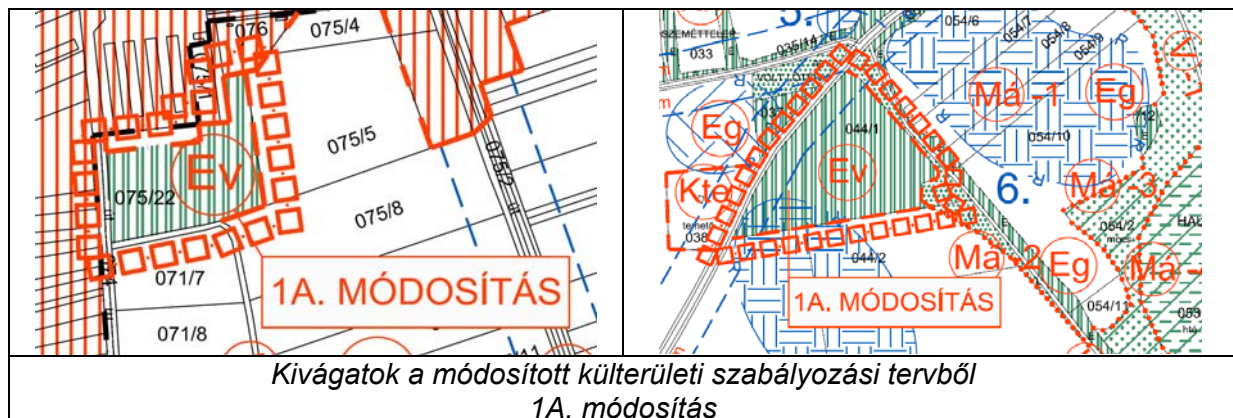
A vonatkozó telekalakítási és építési előírásokat a HÉSZ 11.§ (5) bekezdése tartalmazza (módosító rendelet 3.§), az alábbiak szerint:

A „K-Mü” jelű építési övezet mezőgazdasági üzemek elhelyezésére, ahol a

- a) legkisebb telekterület 5000 m²,*
- b) beépítési mód szabadon álló,*
- c) legnagyobb beépítettség 40%,*
- d) legnagyobb építménymagasság 12,00 m,*
- e) legkisebb előkert 5 m,*
- f) legkisebb oldalkert 8 m,*
- g) legkisebb hátsóker 10 m,*
- h) legkisebb zöldfelület 40%, a beültetési kötelezettség figyelembe vételével.*

A terület északi telekhatára mellett a biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében 40 m szélességű védelmi rendeltetésű erdősáv telepítendő és tartandó fenn (Ev). A vonatkozó előírásokat a HÉSZ 14.§ (4) bekezdése tartalmazza.

Az aktivitáérték pótlására szolgáló egyéb területek (075/22 és 044/1 hrsz.) az 1A. módosítás keretében szintén védelmi rendeltetésű erdőterület övezetbe kerülnek (Ev).



A módosuló alátámasztó munkarészek

Közlekedés

Az újonnan beépülő területek a határoló 077/1, 077/2 és 077/17 hrsz.-ú utakról közelíthetők meg, közútcsatlakozással egyelőre nem rendelkeznek.

A rendeltetészerű használathoz szükséges mennyiségű gépjármű és kerékpár elhelyezését telken belül kell biztosítani.

Tájrendezés, természetvédelem

A módosítással érintett terület

- ökológiai hálózat övezetét
- Natura 2000 területet és
- védett természeti területet,
- tájképvédelmi területet,
- védelemre tervezett természeti területet,
- egyedi tájértéket valamint
- ex-lege védett természeti területet

nem érint.

A tervezett épületek tájba illesztéséről a HÉSZ-ben előírt beültetési kötelezettség gondoskodik az alábbiak szerint (HÉSZ módosító rendelet 4.§):

- **K-Mű** építési övezetben a szabályozási terven jelölt esetben a jelöléstől függően az ott jelölt szélességű, háromszintű növényállomány, vagy fasor, a szabályozási terven nem jelölt esetben legalább 1 sor védőfásítás telepítendő és tartandó fenn.
- A telepítésre kerülő fa- és cserjefajok kiválasztásakor az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény végrehajtásáról szóló rendelet előírásait kell alapul venni, a termőhelyi adottságokat figyelembe véve.
- A rendeltetészerű használathoz szükséges parkoló felületet annak árnyékolása érdekében fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db parkolóhely után 1 db, nagy lomkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani.
- A beültetési kötelezettség legkésőbb a használatbavétel idejére teljesítendő.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor. Az új beépítésre szánt terület több, mint 1 ha, ezért az egyenleg fenntartását a 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet

18.§ (1) bekezdése értelmében igazolni kell. A biológiai aktivitásérték szinten tartására az 1. és az 1A. módosítással érintett területeken kerül sor, az alábbi számítás alapján:

Hatályos TSZT szerinti területhasználat	Területe	Aktivitásérték	Pontszám
075/16 hrsz. általános mezőgazdasági terület	8,135 ha	3,7	30,1
075/18 hrsz. általános mezőgazdasági terület	4,28 ha	3,7	15,84
075/19 hrsz. általános mezőgazdasági terület	2,127 ha	3,7	7,87
075/22 hrsz. általános mezőgazdasági terület	1,902 ha	3,7	7,04
078/9 hrsz. déli részén erdőterület	0,17 ha	9	1,53
044/1 hrsz. általános mezőgazdasági terület	4,77 ha	3,7	17,65
Összesen:			80,03

Tervezett területhasználat	Területe	Aktivitásérték	Pontszám
075/16 hrsz. északi szélén erdőterület	1,65 ha	9	14,85
075/16 hrsz. déli részén mezőgazdasági üzemi terület	6,485 ha	0,7	4,54
075/18 hrsz. mezőgazdasági üzemi terület	4,28 ha	0,7	3,0
075/19 hrsz. mezőgazdasági üzemi terület	2,127 ha	0,7	1,49
078/9 hrsz. déli részén mezőgazdasági üzemi terület	0,17 ha	0,7	0,12
075/22 hrsz. erdőterület	1,902 ha	9	17,12
044/1 hrsz. erdőterület	4,77 ha	9	42,93
Összesen:			84,05 megfelel!

Örökségvédelem

A módosuló terület világörökségi és világörökségi várományos helyszínt, műemléket és annak műemléki környezetét, emlékhelyet, földvárat, történeti települési területet, történeti kertet, történeti tájat, borvidéket, helyi művi értékvédelemmel érintett épületet vagy területet nem érint.

A terület délkeleti sarkát régészeti lelőhely érinti. Régészeti érintettség esetén a kulturális örökség védelméről szóló törvény, és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek szerint kell eljárni.

Közművesítés

A beépítésre tervezett ingatlanok közműcsatlakozással nem rendelkeznek.

A 078/3 hrsz.-ú telephely felől saját ingatlanon keresztül megoldható a vízellátás, a 078/9 hrsz.-ú ingatlan felől pedig a villamos energiaellátás az építész helyszínrajzon jelölt módon.

A csipkebogyó feldolgozó üzem mosáskor keletkező szennyvize iszapfogó, olajleválasztó, illetve szervesanyag leválasztó tartályokon keresztül mosóvíz tárolóba, a kommunális szennyvíz szennyvíztároló tartályba kerül (ürítése kb. havonta).

Az állattartó telepeknél a kommunális szennyvizet szennyvíztároló tartályban tervezik gyűjteni.

A csapadékvíz gyűjtését és ártalommentes elhelyezését / elvezetését közmű terV alapján biztosítani kell.

Környezetvédelem

ld. külön fejezetben

2. Falusias lakóterület kijelölése – 35/2 hrsz.

A helyszín leírása



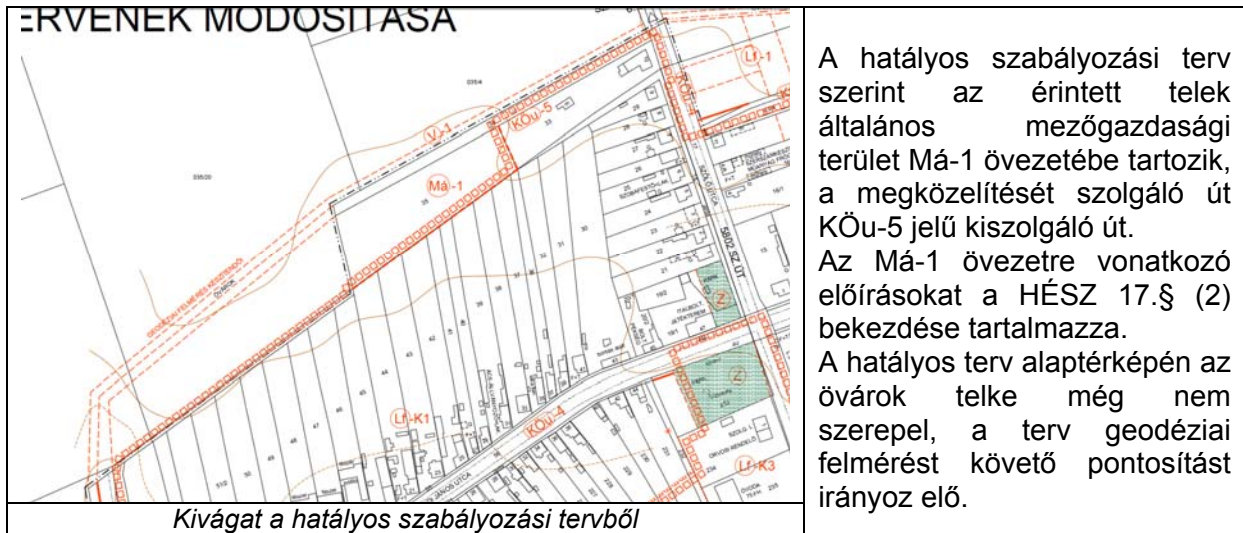
A módosítással érintett, magántulajdonban lévő terület Baksa belterületének északi szélén található. A telek jelenleg beépítetlen, szántóföldi művelés alatt áll. Megközelítése a Szőlő utcáról (5802 sz. összekötő út) nyíló, 34 és 35/1 hrsz.-ú önkormányzati úton történik. Az ingatlant kelet és dél felől falusias lakóterület hátsó telekvégei, nyugat felől szántóföldek határolják. A megközelítő út északi oldalán övások húzódnak, azon túl szántóföldi művelés alatt álló területek találhatóak. A telek keleti és déli, lakóterülettel határos telekhatárai mellett a földnyilvántartásban nem szereplő, de régóta használt földút vezet, amely a szomszédos lakóterületi telek hátsó megközelítését szolgálja.

A terület a hatályos településrendezési eszközökben



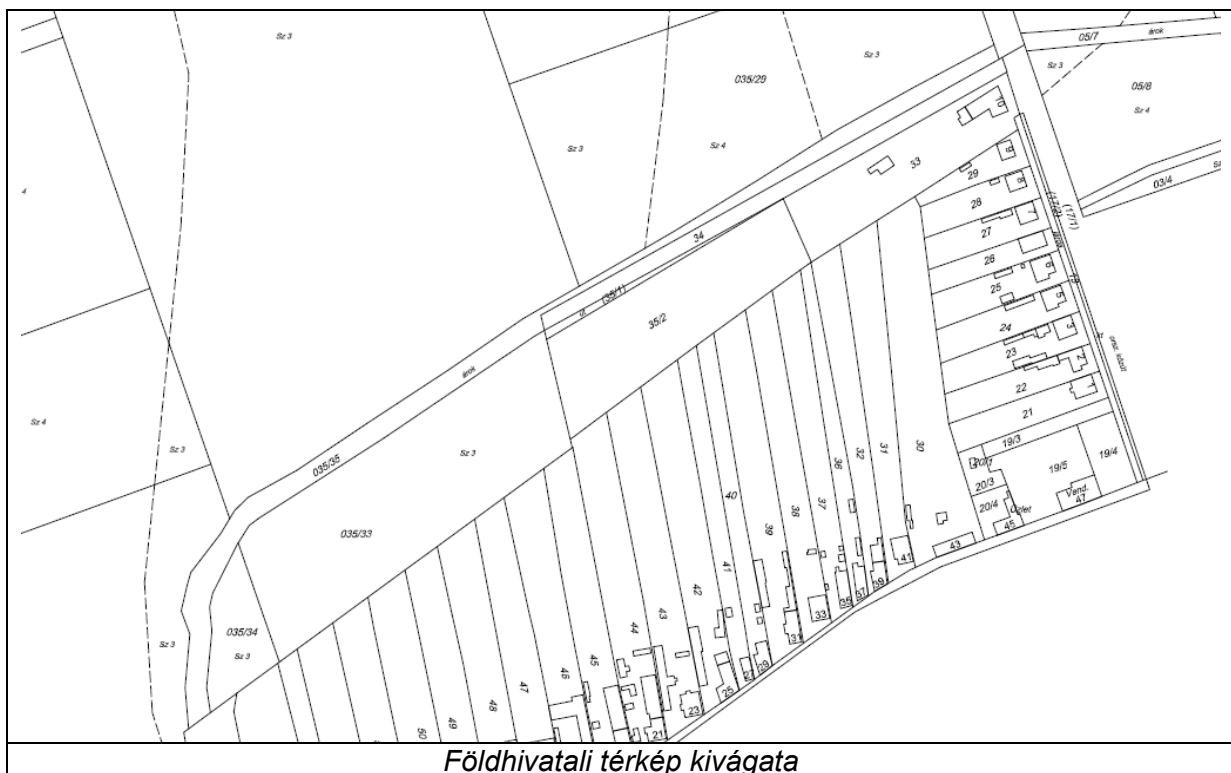
Kivágat a hatályos településrendezési tervből

A módosítással érintett terület belterület, azt a hatályos településrendezési terv általános mezőgazdasági terület területfelhasználási kategóriába sorolja (Má).



A módosítás célja

A földhivatali térképállomány a hatályos településrendezési eszközök elkészítéséhez használt alaptérképhez képest az övások megépítésével egyidőben megváltozott. A módosítás a friss térképi adatok felhasználásával készült.



A 35/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa a telken saját célra szolgáló 1 db lakóépületet szeretne építeni. Mivel a hatályos terv övezeti besorolása ezt nem teszi lehetővé, a tulajdonos azzal a kéréssel fordult az önkormányzathoz, hogy támogassa az építési szándékot, és ennek megalapozására indítsa el a hatályos településrendezési eszközök célzott módosítását.

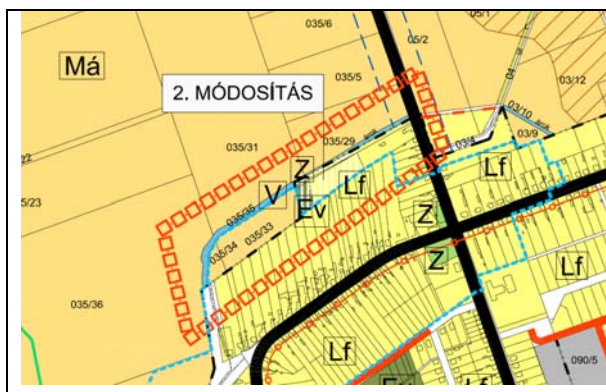
Baksa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 29/2021.(IX.21.) számú határozatával a módosítás elindításáról döntött, de a lakóterület kijelölését az alábbi feltételekhez kötötte:

A 34, valamint a 35/1 hrsz.-ú ingatlanok (megközelítő út) tulajdonjogát a 35/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának átruházza annak fejében, hogy a 35/2 és a szintén a család tulajdonában lévő 035/11 hrsz.-ú ingatlanokon magánutat létesít a szomszédos, Hunyadi utcai ingatlanok hátsó megközelíthetőségének biztosítása érdekében.

A módosítás célja a hatályos településrendezési eszközök célzott módosítása a lakóépület megvalósításának elősegítése érdekében, az önkormányzat által szabott feltételekkel.

A terület a módosított településrendezési eszközökben

Településszerkezeti terv



A módosítás során a 35/2 hrsz.-ú ingatlan keleti része falusias lakóterület kategóriába kerül (Lf). Az alaptérkép korszerűsítése következtében a terven megjelenik az immár önálló telekkel rendelkező övások.

A területrendezési tervhez való illeszkedés érdekében a módosítás során megtörtént a BmTrT szerinti övezetek lehatárolásának korszerűsítése.

Kivágat a módosított településszerkezeti tervből

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor.

Az MaTrT 12.§ (3) bekezdése alapján 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 véderdőt - kell kijelölni. Az MaTrT és a településszerkezeti terv közti összhang biztosítása érdekében szükséges zöldterület kijelölésére a módosítással érintett terület északnyugati sarkán kerül sor (Z). A terület közforgalom előtt megnyitott magánúton közelíthető meg.

<i>Lf jelű, új beépítésre szánt terület</i>	<i>0,66 ha</i>
<i>Z jelű zöldterület</i>	<i>0,04 ha – 6%, <u>megfelel.</u></i>

Mivel újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor, az így kialakuló biológiai aktivitásérték hiányt pótolni kell. A biológiai aktivitásérték pótlását az építendő a telek nyugati szélén kijelölt védelmi rendeltetésű erdősáv (Ev) és fenti zöldterület (Z) együttes kialakításával vállalta.

A biológiai aktivitásérték szinten tartását igazoló számítás a tájrendezési szakági munkarészben és a településszerkezeti terv leírás módosításában található.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) 12.§ (1) bekezdésében leírt követelmények szerint:

„12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) 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 (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.”

A módosuló terület Baranya Megye Területrendezési Tervében

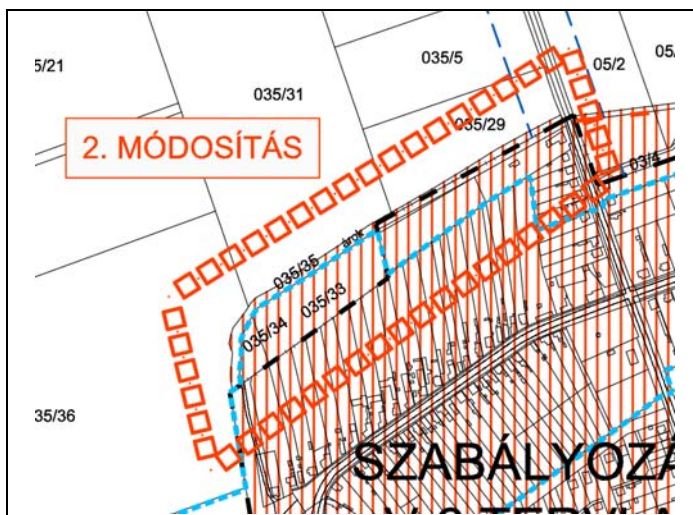
A módosuló terület Baranya Megye Területrendezési Terve szerint települési térség, országos övezetet nem érint.

A területrendezési tervvel való összhang igazolását a szerkezeti terv leírás módosítása tartalmazza.

Baksa területét érintő országos és megyei övezetek

ld. az 1. módosításban

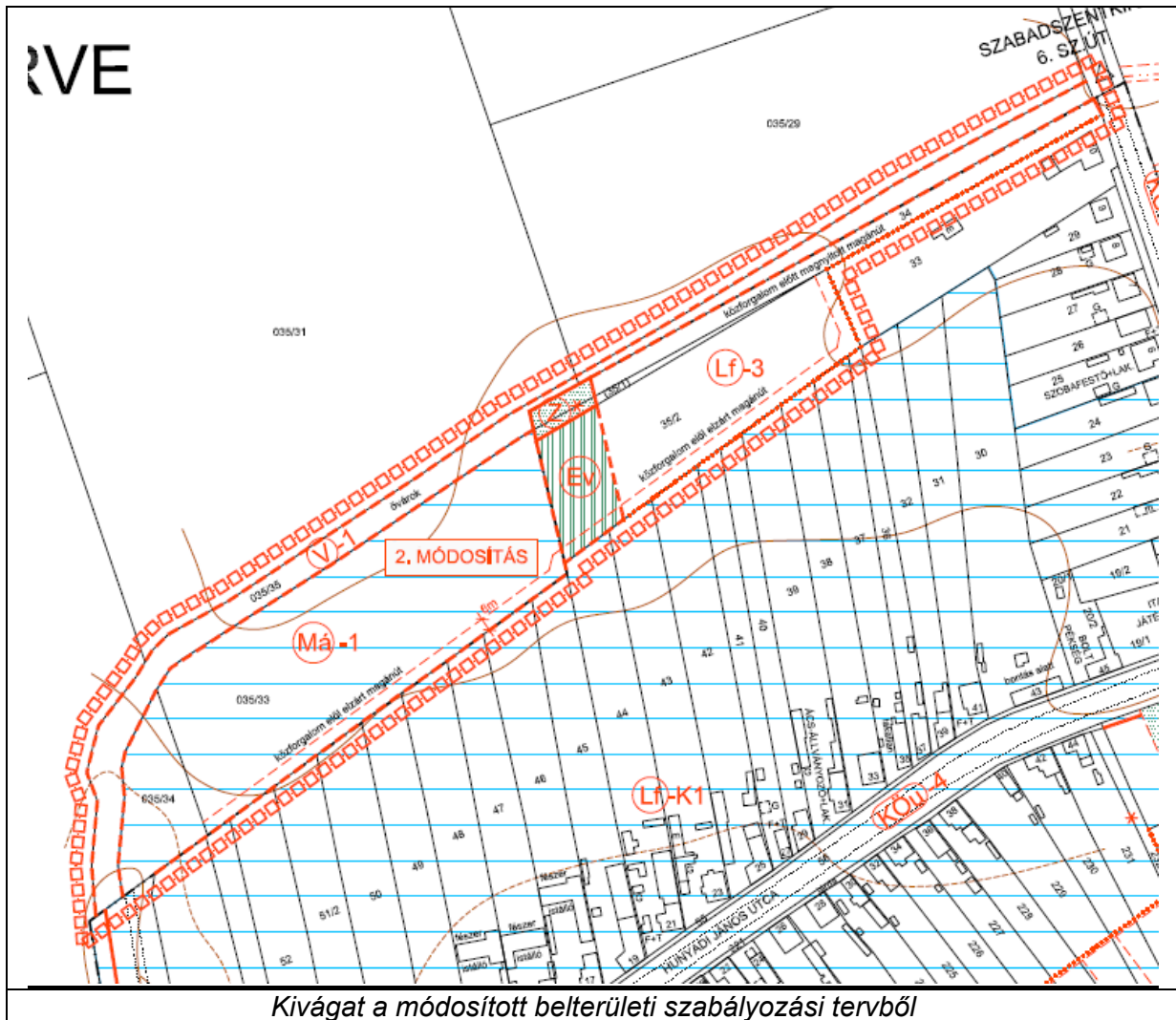
Helyi építési szabályzat



A módosítással érintett területtel szomszédos terület szabályozása mindeddig a hatályos terv V-1 jelű külterületi szabályozási tervlapján történt.

A módosításban az övások, és az ettől délre fekvő 035/33 és 035/34 hrsz.-ú mezőgazdasági terület szabályozása a 035/33 hrsz.-ú telek érintettsége miatt célszerűen a V-2 jelű belterületi szabályozási tervlapra kerül át.

Kivágat a módosított külterületi szabályozási tervből



A módosítás során a kérelmet és az önkormányzati döntést alapul véve a 35/2 hrsz.-ú ingatlan keleti része falusias lakóterületi övezetbe kerül. Mivel az önkormányzat a területen nem támogat további parcellázást, a legkisebb telekterület többi lakóterületi övezettől eltérő mértéke miatt az ingatlan külön építési övezetbe kerül (Lf-3) az alábbi előírásokkal (HÉSZ módosító rendelet 2.§):

f) Az „Lf-3” jelű építési övezetben

- fa)** építési telkenként 1 db, legfeljebb 1 lakásos lakóépület építhető,
- fb)** legkisebb telekterület 4000 m²,
- fc)** beépítési mód szabadon álló,
- fd)** legnagyobb beépítettség 30%,
- fe)** legnagyobb építménymagasság 4,50 m,
- ff)** legkisebb előkert 5 m,
- fg)** legkisebb oldalkert OTÉK szerint,
- fh)** legkisebb hátsóker 6 m,
- fi)** legkisebb zöldfelület 50%.

A 34 és 35/1 hrsz.-ú út közforgalom előtt megnyitott magánút lesz. A 35/2 hrsz.-ú telek keleti és déli telekhatára, illetve a 035/33 hrsz.-ú szántó déli telekhatára mellett legalább 6 m szélességű, közforgalom elől elzárt magánút kialakítására nyílik lehetőség. Az utat csak a 36-53 hrsz.-ú és a 035/34 hrsz.-ú telkek tulajdonosai használhatják.

A 35/2, 35/1 és 34 hrsz.-ú ingatlanok nyugati szélén a biológiai aktivitásérték szinten tartására szolgáló védelmi rendeltetésű erdő (Ev), valamint az MaTrT 12.§-hoz való illeszkedés miatt kialakítandó zöldterület (Z) kijelölésére került sor. A vonatkozó övezeti előírások a módosítás következtében nem változnak.

A szabályozási terv tartalmazza a BmTrT-ben lehatárolt vízminőség-védelmi terület övezettel érintett területeket, az övezettel a 35/2 hrsz.-ú telek nem érintett.

A módosuló alátámasztó munkarészek

Közlekedés

A terület a közforgalom előtt megnyitott magánúttá váló 34 és 35/2 hrsz.-ú úton közelíthető meg. A rendeltetészerű használathoz szükséges számú gépjármű elhelyezéséről telken belül kell gondoskodni.

A 35/2 hrsz.-ú telek keleti és déli telekhatára, illetve a 035/33 hrsz.-ú szántó déli telekhatára mellett legalább 6 m szélességű, közforgalom elől elzárt magánút kialakítására nyílik lehetőség. Az utat csak a 36-53 hrsz.-ú és a 035/34 hrsz.-ú telkek tulajdonosai használhatják.

Tájrendezés, természetvédelem

A módosítással érintett terület

- ökológiai hálózat övezetét
- Natura 2000 területet és
- védett természeti területet,
- tájképvédelmi területet,
- védelemre tervezett természeti területet,
- egyedi tájértéket valamint
- ex-lege védett természeti területet

nem érint.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor. Az új beépítésre szánt terület az 1. módosításban újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel együtt összességében több, mint 1 ha, ezért az egyenleg fenntartását a 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet 18.§ (1) bekezdése értelmében igazolni kell. A biológiai aktivitásérték szinten tartására a 2. módosítással érintett területeken kerül sor, az alábbi számítás alapján:

Hatályos TSZT szerinti területhasználat	Területe	Aktivitásérték	Pontszám
Általános mezőgazdasági terület	0,87 ha	3,7	3,22
Összesen:			3,22

Tervezett területhasználat	Területe	Aktivitásérték	Pontszám
Falusias lakóterület	0,67 ha	2,4	1,61
Erdőterület	0,17 ha	9	1,53
Zöldterület	0,03 ha	6	0,18
Összesen:			3,32 megfelel!

Örökségvédelem

A módosuló terület világörökségi és világörökségi várományos helyszínt, régészeti lelőhelyet, műemléket és annak műemléki környezetét, emlékhelyet, földvárát, történeti

települési területet, történeti kertet, történeti tájat, borvidéket, helyi művi értékvédelemmel érintett épületet vagy területet nem érint.

Közművesítés

A 35/2 hrsz.-ú telek közműellátása a Szőlő utcai hálózatokról történő lecsatlakozással megoldható.

A csapadékvíz gyűjtését és ártalommentes elhelyezését / elvezetését közmű terv alapján biztosítani kell.

Környezetvédelem

ld. külön fejezetben

Környezetvédelem – 1. és 2. módosítás

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint „a település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv” esetén környezeti értékelést kell végezni a várható jelentős hatások ellenőrzése érdekében.

A települések egyes részei településrendezési eszközeinek kidolgozásakor, módosításakor a környezetre gyakorolt jelentős hatás(-ok) figyelembevételével dönt a döntéshozó, illetve a környezetvédelmi, természetvédelmi és a vízügyi hatóság a környezeti értékelés elvégzésének szükségességéről.

A tervismertetés két módosító javaslatot tartalmaz:

- 1./ Mezőgazdasági üzemi terület kijelölése Rádfapuszta térségében
- 2./ Falusias lakóterület kijelölése a 35/2 hrsz.-ú területen

1./ Mezőgazdasági üzemi terület kijelölése Rádfapuszta térségében

A módosítás célja

A terület tulajdonosa a 075/16, 075/18 és 075/19 hrsz. alatti szántó művelési ágú ingatlanok egy részének művelés alóli kivonásával állattartó telepeket szeretne kialakítani, illetve csipkebogyó feldolgozó üzemet és irodaépületet építeni. Az ingatlanok a beruházó érdekltségébe tartozó mezőgazdasági üzemek szomszédságában találhatóak. Ezeken (078/3, 078/9 hrsz.) szárító, terménytároló, illetve élelmiszer olajpréselő üzem épült.

A beruházó meglévő telephelyeit szeretné bővíteni, illetve új területek bevonásával újabb telephelyek létrehozását tervezi az alábbiak szerint:

- A 078/3 hrsz.-ú telephelyen meglévő szárító és silók elé új fedett előtároló épülne.
- A 078/9 hrsz.-ú ingatlanon az épülő élelmiszer olajpréselő üzem mellé új szárító-tisztító, terménytároló és előtároló építése tervezett, a szükséges betároló technológiával.
- A 075/18 hrsz.-ú ingatlanon új baromfitelep kialakítása tervezett 3 db, kb. 1100 m² hasznos alapterületű baromfióllal, istállónként 20.000 madár befogadására. Az épületek technológiai rendszere automatikus etető, itató, szellőztető, hűtő-fűtő rendszerrel kerül kialakításra. Mindhárom épülethez 2-2 db takarmánysiló kerül telepítésre (17,4 m³/siló). Az istállókból a turnusváltások során tárolják ki a trágyát. A telepen trágyatárolás csak ideiglenes jelleggel történik, véglegesen a 078/16 hrsz.-ú ingatlanon kialakítandó baromfitelep trágyatárolójába kerül.
- A 075/16 hrsz.-ú ingatlanon új baromfitelep, illetve mezőgazdasági feldolgozó üzem kialakítása tervezett. A baromfitelepen 3 db kb. 1100 m² hasznos alapterületű baromfióll készül, istállónként 20.000 madár befogadására. Az épületek technológiai rendszere automatikus etető, itató, szellőztető, hűtő-fűtő rendszerrel kerülne kialakításra. Mindhárom épülethez 2-2 db takarmánysilót telepítenek (17,4 m³/siló). Az istállókból a turnusváltások során tárolják ki a trágyát. A telepen a trágyatárolás zárt trágyatárolóban történik, a trágya komposztálást követően kerül az engedéllyel rendelkező földekre. Ezen a telepen az istállók és trágyatárolók mellett szalmatároló is készül, az istállóban felhasználandó szalmabálák tárolására.
- A 075/16 hrsz.-ú ingatlanon a beruházó csipkebogyó feldolgozó üzem létesítését tervezi, ahol a beszállított csipkebogyó válogatása és feldolgozása (mosás, előfőzés, passzírozás, hőkezelés, töltés) mellett a termékek és alapanyagok tárolása, göngyöleg mosása is történik. Tervezi továbbá egy kétszintes irodaépület építését is, ahol több iroda és tárgyaló kerülne kialakításra az adminisztrációt, értékesítést és ügyvezetést végző dolgozók részére. Az épületekhez tartozik továbbá egy fedett gépjármű tároló is. Az

üzem mosáskor keletkező szennyvize iszapfogó, olajleválasztó, illetve szervesanyag leválasztó tartályokon keresztül mosóvíz tárolóba, a kommunális szennyvízzel együtt szennyvíztárolóba kerül (ürítés kb. havonta).

- A 075/19 hrsz.-ú ingatlan déli részét a szomszédos 078/9 hrsz.-ú ingatlanhoz tervezik csatolni, fennmaradó részén további mezőgazdasági üzem kialakítását tervezik (terménytároló szárítóval).

Az előzetes tervek szerint:

- A módosítás során a terület a tervezett rendeltetéshez való igazodás érdekében mezőgazdasági üzemek elhelyezésére alkalmas különleges beépítésre szánt terület kategóriába kerül (Kmü). A szerkezeti terv továbbra is jelzi a területet érintő régészeti lelőhelyet.
- A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor.
- Az újonnan beépülő területek a határoló 077/1, 077/2 és a 077/17 hrsz.-ú utról közelíthetők meg, közútsatlakozással még nem rendelkeznek.
- A rendeltetés szerű használathoz szükséges mennyiségű gépjármű és kerékpár elhelyezését telken belül kell biztosítani.
- A 078/3 hrsz.-ú telephely felől saját ingatlanon keresztül megoldható a vízellátás.
- A villamos energiaellátás a 078/9 hrsz.-ú ingatlan felől oldható meg.
- A beruházó a csipkebogyó üzem / iroda épületnél és az olajpréselő üzemenél keletkező szennyvize iszapfogó, olajleválasztó, illetve szervesanyag leválasztó tartályokon keresztül mosóvíz tárolóba, a kommunális szennyvíz szennyvíztároló tartályban tervezik gyűjteni.
- Az állattartó telepeknél a kommunális szennyvizet szennyvíztároló tartályban tervezik gyűjteni.
- A csapadékvíz gyűjtését és ártalommentes elhelyezését / elvezetését közmű terv alapján biztosítani kell.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor. Az új beépítésre szánt terület több, mint 1 ha, ezért az egyenleg fenntartását a 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet 18.§ (1) bekezdése értelmében igazolni kellett.

2./ Falusias lakóterület kijelölése a 35/2 hrsz.-ú területen

A módosítás célja

A 35/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa a telken saját célra szolgáló 1 db lakóépületet szeretne építeni. Mivel a hatályos terv övezeti besorolása ezt nem teszi lehetővé, a tulajdonos azzal a kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy támogassa az építési szándékot, és ennek megalapozására indítsa el a hatályos településrendezési eszközök célzott módosítását.

Baksa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 29/2021.(IX.21.) számú határozatával a módosítás elindításáról döntött, de a lakóterület kijelölését az alábbi feltételekhez kötötte:

A 34, valamint a 35/1 hrsz.-ú ingatlanok (megközelítő út) tulajdonjogát a 35/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának átruházza annak fejében, hogy a 35/2 és a szintén a család tulajdonában lévő 035/11 hrsz.-ú ingatlanokon magánutat létesít a szomszédos, Hunyadi utcai ingatlanok hátsó megközelíthetőségének biztosítása érdekében.

A módosítás célja a hatályos településrendezési eszközök célzott módosítása a lakóépület megvalósításának elősegítése érdekében, az önkormányzat által szabott feltételekkel.

Az előzetes tervek szerint:

- A módosítás során a 35/2 hrsz.-ú ingatlan keleti része falusias lakóterület kategóriába kerül (Lf). Az alaptérkép korszerűsítése következtében a terven megjelenik az immár önálló telekkel rendelkező övások.
- A terület a közforgalom előtt megnyitott magánúttá váló 34 és 35/2 hrsz.-ú úton közelíthető meg.
- A 35/2 hrsz.-ú telek keleti és déli telekhatára, illetve a 035/33 hrsz.-ú szántó déli telekhatára mellett legalább 6 m szélességű, közforgalom elől elzárt magánút kialakítására nyílik lehetőség. Az utat csak a 36-53 hrsz.-ú és a 035/34 hrsz.-ú telkek tulajdonosai használhatják.
- A rendeltetészerű használathoz szükséges mennyiségű gépjármű és kerékpár elhelyezését telken belül kell megoldani.
- A 35/2 hrsz.-ú telek közműellátása a Szőlő utcai hálózatokról történő lecsatlakozással megoldható.
- A csapadékvíz gyűjtését és ártalommentes elhelyezését / elvezetését közmű terv alapján biztosítani kell.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor. Az új beépítésre szánt terület az 1. módosításban újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel együtt összességében több, mint 1 ha, ezért az egyenleg fenntartását a 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet 18.§ (1) bekezdése értelmében igazolni kellett.

A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó tervezési programok alapján előzetesen értékelésre került az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4.§-a és 2.sz. melléklete figyelembevételével a várható környezeti hatások jelentősége.

Környezetvédelmi szempontból a tervezett fejlesztések a követelmények maradéktalan betartása esetén jelentős környezetterhelést nem okoznak.

Az előzetes vizsgálatok alapján a módosítások a módosuló területek elhelyezkedésére tekintettel jelentős környezeti hatást nem indukálnak, így a módosításhoz külön környezeti értékelés készítését nem igényelte a döntéshozó Baksa Község Önkormányzata.

A módosításhoz általános, leíró jellegű környezetalakítási, környezetértékelési munkarész készült a következők szerint.

Talaj- és vízvédelem

A föld védelme kiterjed a föld felszínére és a felszín alatti rétegeire, a talajra, a kőzetekre és az ásványokra, ezek természetes és átmeneti formáira és folyamataira.

A védelemnek magában kell foglalnia a talaj termőképessége, szerkezete, víz- és levegőháztartása, valamint élővilága védelmét is.

A föld felszínén, vagy a földben olyan tevékenységek folytathatók, ott csak olyan anyagok helyezhetők el, amelyek a föld mennyiségét, minőségét és folyamatait, a környezeti elemeket nem szennyezik, károsítják.

A felszín alatti vizek védelmére vonatkozó 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásaival összhangban a hatályban lévő 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint Baksa érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen helyezkedik el. A fejlesztési területeket védett vízbázis és védőterülete, valamint nyílt karszt terület nem érinti. A földtani közeg és megvalósulása esetén a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékeket be kell tartani.

A határértékeket a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EÜM-FVM együttes rendelet követelményei határozzák meg.

A nitrátérzékeny területeknek a MePAR szerinti blokkok szintjén történő közzétételéről szóló 43/2007.(VI.1.) FVM rendelet 1. melléklete szerint Baksa nitrát érzékeny területű település. A talajerő-utánpótlásnál figyelembe kell venni a település adottságait.

A település nitrát-érzékeny területű, így be kell tartani a vizek mezőgazdasági eredetű nitrát-szennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében a 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet előírásait és az 59/2008. (IV. 29.) FVM rendeletben rögzített „helyes mezőgazdasági gyakorlat” szabályait.

A fejlesztésekhez szükséges közművek a módosítások esetén már kiépítettek, vagy a szomszédos már beépült területeken elérhetőek.

A keletkező csapadékvizek a kialakult rendszereken keresztül akadálymentesen, károkozás nélkül elvezethetők. A feltételesen szennyezett felületeken összegyűlő csurgalékvizek kezelését biztosítani kell.

Az **1. számú módosítás** során a Rádfapusztán tervezett fejlesztések megvalósításánál gondoskodni kell a szükséges engedélyezési eljárások érdekében a körültekintő tervezésről, a környezetet terhelő hatások elemzéséről, a megfelelő műszaki védelem figyelembe vételével az engedélyezési eljárások lefolytatásáról.

A baromfitelepek külön-külön és önmagukban is a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. számú melléklete szerint a környezetvédelmi hatóság előzetes vizsgálatban hozott döntésétől függően környezeti hatásvizsgálat köteles tevékenységek. Az intenzív állattartó baromfitelepeknél broilerek számára 100, tojók számára 200 számosállat a küszöbérték, feltétel az engedélyezési eljárás megindítása során. A KSH fogalomtára szerint számosállat az állomány nagyságát összefoglalóan kifejező egyenérték szám. A különféle állatfajok eltérő korú és ivarú állatainak összeadására szolgál. Tapasztalati átszámítási kulcsszáma átlagos összetételű állomány esetén a következő:

1 db tyúk	0,004 számosállat
1 db broiler	0,003 számosállat
1 db egyéb baromfi liba, kacsza, pulyka, gyöngyös)	0,008 számosállat

A baromfitelepeken keletkező trágya tervezett trágyatárolója vízjogi és környezetvédelmi engedélyezési eljárás lefolytatása után, az abban foglalt feltételekkel üzemeltethető, azonban ez a településrendezési eszközök módosítását jelenleg nem érinti.

Tekintettel arra, hogy jelenleg nem rendelkezünk az állattartás volumenét pontosan meghatározó, a küszöbértékek meghatározására vonatkozó információkkal, így a következő megállapításokat tesszük a 314/2005. (XII. 25.) Korm rendelet szerint:

- Intenzív állattartó baromfitelep 60 ezer férőhelytől tojók számára környezeti hatásvizsgálat köteles tevékenység.
- Nagy létszámú állattartás intenzív baromfitartásnál több, mint 40000 férőhelytől baromfitartásnál egységes környezethasználati engedélyhez kötött. (A megadott küszöbértékek a termelési kapacitásokra, kibocsátási kapacitásokra vagy a teljesítményre vonatkoznak. Amennyiben ugyanazon létesítményeknél több azonos jellegű és küszöbértékkel rendelkező tevékenységet végeznek, akkor ezen tevékenységek kapacitásának összegét kell figyelembe venni a küszöbértékek történő összehasonlításánál.)

A tervezett élelmiszer üzem technológiai eredetű mosóvizei és a kommunális szennyvizek zárt tárolókban való gyűjtését biztosítani kell az ártalmatlanításra való kiszállításig, amely engedéllyel rendelkező befogadóba történhet. Az élelmiszer üzemben keletkező, visszamaradó szerves anyagai hasznosítását biztosítani kell.

A terménytároló és szárító talaj- és víz védelmi szempontból kockázattal nem jár.

Gondoskodni kell a keletkező hulladékok szelektív, előírás szerinti gyűjtéséről és ártalmatlanításáról, illetve a kiszállításig történő előírás szerinti tárolásáról. Külön figyelmet kell fordítani rendkívüli esetben az elhullott állati tetemek összegyűjtésére és ártalmatlanításra való elszállítására.

A 2. számú módosítás során falusias lakóterület kijelölése, megvalósítása a cél.

Talaj- és vízvédelmi szempontból elsődleges szempont a közművekre való csatlakozás megoldása, amely a beépítés előfeltétele.

A lakóterületet be kell vonni a hulladékgyűjtési és szállítási közszolgáltatásba. Biztosítani kell a szelektív hulladékgyűjtés és hasznosítás lehetőségét.

A fejlesztés előfeltétele a csapadékvizek ártalommentes gyűjtését és elvezetését biztosító közmű terv megvalósítása.

A talaj- és vízvédelmi követelmények maradéktalan betartása esetén a fejlesztések megvalósításának talaj- és vízvédelmi akadálya nincs.

Levegőtisztaság-védelem

A levegő minőség megőrzéséről és javításáról a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet szerint kell gondoskodni.

A levegőterhelést okozó forrásokra, tevékenységekre, technológiákra, létesítményekre (a továbbiakban: légszennyező forrás) az elérhető legjobb technika alapján, jogszabályban, illetőleg a környezetvédelmi hatóság egyedi eljárásának keretében kibocsátási határértéket, levegővédelmi követelményeket kell megállapítani.

A levegőterheltségi szint határértékeit és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a 4/2011.(I. 14.) VM rendelet tartalmazza.

A levegőterheltségi szint, a helyhez kötött légszennyező pontforrások, a diffúz források vizsgálatára, ellenőrzésére és értékelésére, valamint mindezek üzemeltetőire a 6/2011.(I. 14.) VM rendelet követelményei vonatkoznak.

A levegőterhelést okozó forrásokra, tevékenységekre, technológiákra, létesítményekre az elérhető legjobb technika alapján, jogszabályban, illetőleg a környezetvédelmi hatóság egyedi eljárásának keretében kibocsátási határértéket, levegővédelmi követelményeket kell megállapítani.

Baksa közigazgatási területének levegőminőségi állapotát jellemzően a mezőgazdasági és lakossági tevékenység, valamint a közlekedési eredetű légszennyező-anyag kibocsátás környezethasználata határozza meg. A lakossági eredetű tevékenységnél különös tekintettel a fűtés jön számításba. Jelentős környezetterhelő hatású, bejelentés köteles légszennyezőanyag-kibocsátó Baksán a Rádfai baromfitelep kivételével nem üzemel. A lakott területektől való távolságra tekintettel az üzemvitel lakosságot zavaró terhelést nem okoz.

A szabályozási előírások szerint a rendeltetésszerű használathoz szükséges mennyiségű gépjármű és kerékpár elhelyezését telkeken belül kell biztosítani.

Az **1. számú módosítás** során a tervezett baromfitelepek külön-külön és önmagukban is a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. számú melléklete szerint a környezetvédelmi hatóság előzetes vizsgálatban hozott döntésétől függően környezeti hatásvizsgálat köteles tevékenységek. Az intenzív állattartó baromfitelepeknél broilerek számára 100, tojók számára 200 számosállat a küszöbérték, feltétel az engedélyezési eljárás megindítása során.

Az előzetes vizsgálati dokumentációban, vagy egyéb légszennyező pontforrás létesítésénél a létesítmények kibocsátásainak mennyiségi és minőségi jellemzőit, a környezetre gyakorolt lényeges hatásokat rögzíteni kell. A dokumentációban le kell határolni a források hatásterületét az érvényes szabványok szerint, vagy ezzel egyenértékű számítással, egyéb esetben egyszerűsített számítással. A technológiák tervezése során figyelembe kell venni, hogy védett létesítményeknél ne történhessen lakosságot zavaró levegőterhelés. A baromfitelepek és az élelmiszerüzem telepítésekor biztosítani kell az állategészségügyi és élelmiszer biztonsági távolságokat a létesítmények között.

A talaj- és vízvédelmi fejezetben rögzítettük a környezeti hatásvizsgálat, valamint az egységes környezethasználati engedélyezési kötelezettségre vonatkozó szabályokat.

A fejlesztések megvalósítása során engedélyeztetni kell a létesítendő légszennyező pontforrásokat. A fűtési és hűtési rendszerek kialakításánál előnyben kell részesíteni a megújuló energiahordozók igénybevételét (napkollektor, földhő stb.). A tervezett fejlesztések helyszíne a legközelebbi lakóterülethez viszonyítva 520 m-re helyezkedik el, így várhatóan a hatásterületek nem érintik a védett létesítményeket.

A 2. számú módosítás során falusias lakóterület kijelölése, megvalósítása a cél.

A lakóterület közművesítése esetén a módosításnak levegőtisztaság védelmi akadálya nincs. A fűtés és hűtési rendszerek kialakításánál előnyben kell részesíteni a megújuló energiahordozók igénybevételét (napkollektor, földhő stb.).

A levegőtisztaság-védelmi követelmények maradéktalan betartása esetén a fejlesztések megvalósításának levegőtisztaság-védelmi akadálya nincs.

Zaj és rezgés elleni védelem

A környezeti zaj- és rezgésvédelem területén érvényes rendeletek, előírások megtartásával biztosítható a környezetvédelmi szempontból is megfelelő települési környezet kialakítása.

Az engedélyezési eljárások során az alkalmazott gépészeti eszközök ismeretében kell érvényesíteni azokat az előírásokat, melyekkel a káros hatások kialakulása megelőzhető, a meglévő hatások csökkenthetők, illetve bizonyos területeken a kedvező állapot megtartható.

A környezeti zaj- és rezgésvédelmi követelményeket a környezeti zaj- és rezgés elleni védelem egyes kérdéseiről szóló 284/2007.(X.29.) Kormányrendelet, továbbá a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet tartalmazza.

A szabályozási előírások szerint a rendeltetésszerű használathoz szükséges mennyiségű gépjármű és kerékpár elhelyezését telken belül kell biztosítani.

Az **1. számú módosítás** során a tervezett baromfitelepek külön-külön és önmagukban is a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. számú melléklete szerint a környezetvédelmi

hatóság előzetes vizsgálatban hozott döntésétől függően környezeti hatásvizsgálat köteles tevékenységek. Az intenzív állattartó baromfitelepeknél broilerek számára 100, tojók számára 200 számosállat a küszöbérték, feltétel az engedélyezési eljárás megindítása során.

A talaj- és vízvédelmi fejezetben rögzítettük a környezeti hatásvizsgálat, valamint az egységes környezethasználati engedélyezési kötelezettségre vonatkozó szabályokat.

A fejlesztések részletes tervezése során a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 10. § (1) – (3) bekezdése szerint a tervezett zajforrásokra vonatkozóan a tevékenység megkezdése előtt a környezeti zajforrások üzemeltetője köteles a környezetvédelmi hatóságtól környezeti zajkibocsátási határértékek megállapítását kérni és meg kell teremteni a határértékek betartásának a feltételeit. A tervezett fejlesztések helyszíne a legközelebbi lakóterülethez viszonyítva 520 m-re helyezkedik el, így várhatóan a hatásterületek nem érintik a védett létesítményeket.

A **2. számú módosítás** zajvédelmi szempontból környezeti kockázattal nem jár, tekintettel arra, hogy a közforgalom előtt megnyitott, illetve közforgalom elől elzárt magánutak kizárólag célforgalmat bonyolítanak le jelentősebb zajterhelés nélkül.

A zajvédelmi követelmények maradéktalan betartása esetén a fejlesztések megvalósításának zaj-védelmi akadálya nincs.

Hulladékgazdálkodás

A hulladék az ember mindennapi élete, munkája, gazdasági tevékenysége során keletkező, a keletkezés helyén feleslegessé vált, ott közvetlenül fel nem használható anyag, amelynek kezeléséről külön kell gondoskodni.

A hulladék "termelő" köteles gondoskodni a hulladékok előírás szerű gyűjtéséről, tárolásáról, a területről történő kiszállításáról, valamint ártalmatlanításáról, melynek elsődleges célja, hogy megakadályozza a hulladék talajba, felszíni és felszín alatti vízbe és levegőbe jutását.

A tevékenységekből származó lakossági hulladék gyűjtését és kiszállítását a lakossági közszolgáltatásba való illesztéssel kell megoldani.

Az **1. számú módosítás** során a tervezett baromfitelepek külön-külön és önmagukban is a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. számú melléklete szerint a környezetvédelmi hatóság előzetes vizsgálatban hozott döntésétől függően környezeti hatásvizsgálat köteles tevékenység. Az intenzív állattartó baromfitelepeknél broilerek számára 100, tojók számára 200 számosállat a küszöbérték, feltétel az engedélyezési eljárás megindítása során.

A talaj- és vízvédelmi fejezetben rögzítettük a környezeti hatásvizsgálati, valamint az egységes környezethasználati engedélyezési kötelezettségre vonatkozó szabályokat.

Gondoskodni kell a keletkező hulladékok szelektív, előírás szerinti gyűjtéséről és ártalmatlanításáról, illetve a kiszállításig történő előírás szerinti tárolásáról. Külön figyelmet kell fordítani a rendkívüli esetben az elhullott állati tetemek összegyűjtésére és ártalmatlanításra való elszállítására.

A **2. számú módosítás** hulladékgazdálkodási szempontból környezeti kockázattal nem jár.

Hulladékgazdálkodási szempontból elsődleges szempont a kommunális szennyvizek gyűjtésének és ártalmatlanításának a megoldása, illetve állattartás esetén az állati eredetű hulladékok (trágya) előírás szerin történő gyűjtése és talajerő utánpótlásra való hasznosítása.

A hulladékgazdálkodásra vonatkozó követelmények maradéktalan betartása esetén a fejlesztés megvalósításának hulladékgazdálkodási akadálya nincs.

A környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi követelmények betartása kiemelt szempont a fejlesztések megvalósítása során.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett terület-felhasználás módosítások környezetvédelmi szempontból megvalósíthatók. A követelmények figyelembevételével, történő tervezéssel, illetve azok következetes betartásával jelentős zavaró hatás nem prognosztizálható a módosítások következtében.

A településrendezési eszközök módosítása során elvégzett helyzetfelmérés és helyzetelemzés alapján megállapítható, hogy a településrendezési eszközök módosítása a környezethasználat minőségét nem, vagy kedvező irányba változtatja meg.

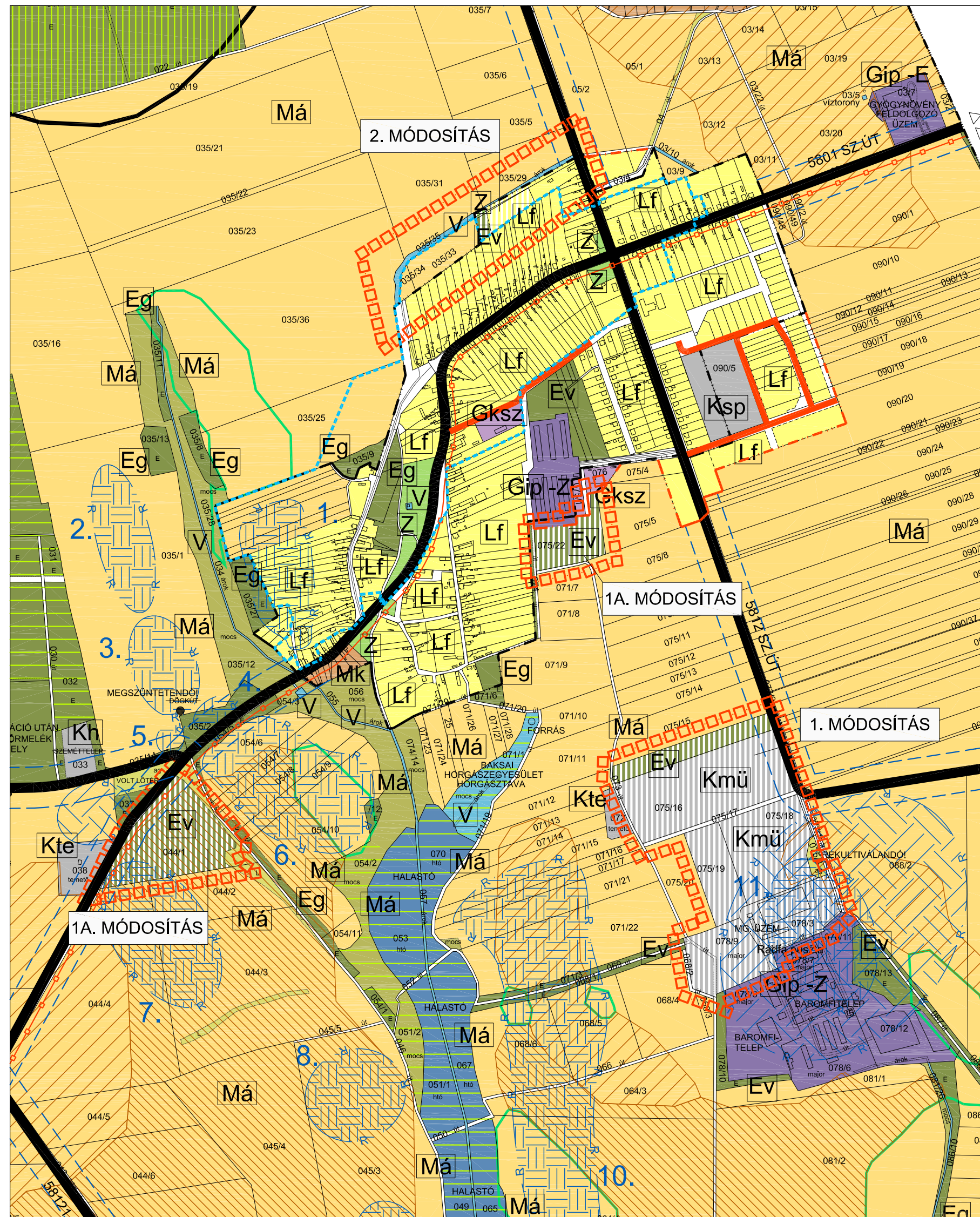
KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.
ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA

Tel/Fax: (72) 324-326 Iroda: 7624 Pécs, Budai Nagy A. u. 1. Levélcím: 7627 Pécs, Havihegyi út 66. E-mail: kokasestarsa@gmail.com

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS

BAKSA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK 2021. ÉVI MÓDOSÍTÁSA



JELMAGYARÁZAT

	TERVMÓDOSÍTÁS HATÁRA
	MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
	TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
	KÜLÖNLEGES TERÜLET MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET
	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK
	ZÖLDTERÜLET
	VÉDELMI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET
	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - SZÁNTÓFÖLD
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

KÖRNYEZETVÉDELEM

	KÖZÜTKELŐI EGYEZTETÉST IGÉNYLŐ TERÜLET HATÁRA
--	---

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

	RÉGÉSZETI LELEHÉLY
--	--------------------

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRENDEZÉSI TERVI ÖVEZETEK (BmTrT)

	KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE
	VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT. ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA

Tel/Fax: 72/324-326	Íroda: 7624 Pécs, Budai Nagy A. u. 1.	Levélcím: 7627 Pécs, Harishegyi út 66.	E-mail: kokasestarsa@gmail.com
SAKÁGI TERVEZŐK:	MUNKA MEGNEVEZÉSE:	RAJZSZÁM:	
	BAKSA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI	T-1-M21	
	RAJZ MEGNEVEZÉSE:	LÉPTÉK:	
	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA	M 1:10000	
JELZŐSZÁM: TT-2119	TELEPÜLÉSTERVEZŐ: PAP ZSUZSA (TT1402-0176)		DÁTUM: 2021.12.

Baksa Község Önkormányzata
Képviselő-testületének
..... határozata
a településszerkezeti tervről szóló
37/2005.(IV.28.) Kt.sz. határozat módosításáról
1. MELLÉKLET

2. melléklet Baksa Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..... számú határozatához

BAKSA KÖZSÉG
37/2005.(IV.28.) sz. Kt. határozattal elfogadott
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK LEÍRÁSA

a következők szerint módosul:

1. ALAPADATOK, TÁJ- ÉS TELEPÜLÉSSZERKEZET

A módosítás nem érinti.

2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A település területének beépítésre szánt, illetve nem szánt területeit a „T-1” jelű településszerkezeti tervlap határolja le.

2.1 A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

2.1.1 LAKÓTERÜLET

A település jelenlegi lakóterületei az OTÉK szerinti „falusias lakóterület” területfelhasználási kategóriába sorolhatók.

A megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 0,5.

Tervezett fejlesztés

FALUSIAS LAKÓTERÜLETEN

- 1. ütem: a Mezőszél utca déli folytatásában – kb. 30 lakótelek
- 2. ütem: a Szőlő utca északi kivezető szakasza mentén – kb. 8 lakótelek
- 3. ütem: a Rádfai út mellett – kb. 13 lakótelek
- 4. ütem: a Mezőszél utca déli lezárásaként – kb. 16 lakótelek
- Az Ifjúság utca északi oldalán (igény szerint) – kb. 6 lakótelek
- Foghíjakon (igény szerint) – kb. 6 lakótelek
- **A 35/2 hrsz. keleti részén – 1 db építési telek**

A megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 0,5.

A település területén falusias lakóterületen kialakítható lakótelkek száma kb. 79 db.

2.1.2 GAZDASÁGI TERÜLET

A módosítás nem érinti.

2.1.3 KÜLÖNLEGES TERÜLET

A település különleges területeit a „T-1” településszerkezeti tervlap tünteti fel. A területek részben kialakultak, a terv távlatában megtartandók, esetenként bővítendőek.

Temető

A temető területe megtartandó, a terv távlatában bővítést nem igényel.

A megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 0,2.

Sportolási célú terület

A sportpálya területe megtartandó, tájbaillesztő fásítását meg kell oldani.

A megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 0,1.

Hulladékgazdálkodási területek

- Szeméttelep

A folyamatban lévő felülvizsgálatot követő rekultiváció után a terület célszerűen építési törmelék lerakását szolgálhatná. A területen az érvényben lévő jogszabályok betartása mellett ATEV-konténer felállítását célszerű szorgalmazni.

A megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 0,05.

- Döngkút

Megszüntetendő, a terület rekultiválandó

Tervezett fejlesztés

Mezőgazdasági üzemi terület kijelölése Rádfa-puszta térségében állattartó, mezőgazdasági tároló és feldolgozó funkciók számára – 075/16, 075/18, 075/19, 078/3 és 078/9 hrsz.

2.2 A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

2.2.1 KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET

A módosítás nem érinti.

2.2.2 ZÖLDTERÜLET

Meglévő, megtartandó, javítandó zöldterületek és zöldfelületek

A módosítás nem érinti.

Tervezett fejlesztés

- A Rádfai út és a Hunyadi utca kereszteződésében található közpark nyugati széléből kisebb közintézmény céljára építési telek alakítandó ki. Az építési telekre kerülő értékesebb növényállomány lehetőség szerint megőrzendő.
- Tervezett lakóterületek utcafásítása
- Parkosított felületek kialakítása
 - Az Iskola utcában az iskola keleti telekhatára mögött – kb. 1100 m²
 - A tervezett lakóterületen – kb. 600 m²
- **Zöldterület kijelölése az MaTrT 12.§-nak való megfelelés érdekében a 34 és 35/1 hrsz.-ú út nyugati végén – kb. 330 m²**

2.2.3 ERDŐTERÜLET

A település területének csak kis hányadát borítják nagyobb, összefüggő erdőtömbök. A velényi és tésenyi határban található erdőtömbök gazdasági rendeltetésűek. Természeti értéket is képviselnek, egy részük természeti terület, másik részük az országos ökológiai hálózat része (lehatárolás T-1 tervlapon).

Az állandó, vagy időszakos vízfolyásokat kisebb tömbszerű, vagy csak erdősáv jellegű, szintén gazdasági rendeltetésű erdők kísérik.

Tervezett fejlesztés

- A meglévő erdőterületek megtartandók.
- A lakóterület és a baromfitelep elválasztására védelmi rendeltetésű erdőtömb telepítendő a T-1 tervlapon jelölt területen.
- **A biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében védelmi rendeltetésű erdőterület alakítandó ki**
 - a 35/2 hrsz.-ú ingatlan nyugati részén
 - Rádfa-puszta mezőgazdasági üzemi területi bővítése kapcsán
 - 075/16 hrsz.-ú földrészlet északi teleksávjában
 - 075/22 hrsz.-ú földrészleten
 - 044/1 hrsz.-ú földrészleten

2.2.4 MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

A módosítás nem érinti.

2.2.5 VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

A módosítás nem érinti.

3. VÉDETT, VÉDELEMRE TERVEZETT ÉS VÉDŐ TERÜLETEK

A módosítás nem érinti.

4. INFRASTRUKTÚRA HÁLÓZATOK

A módosítás nem érinti.

5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZINTEN TARTÁSÁNAK IGAZOLÁSA

Az új beépítésre szánt terület összesen több, mint 1 ha, ezért az egyenleg fenntartását igazolni kell.

1. és 1A. módosítás

Hatályos TSZT szerinti területhasználat	Területe	Aktivitásérték	Pontszám
075/16 hrsz. általános mezőgazdasági terület	8,135 ha	3,7	30,1
075/18 hrsz. általános mezőgazdasági terület	4,28 ha	3,7	15,84
075/19 hrsz. általános mezőgazdasági terület	2,127 ha	3,7	7,87
075/22 hrsz. általános mezőgazdasági terület	1,902 ha	3,7	7,04
078/9 hrsz. déli részén erdőterület	0,17 ha	9	1,53
044/1 hrsz. általános mezőgazdasági terület	4,77 ha	3,7	17,65
Összesen:			80,03

Tervezett területhasználat	Területe	Aktivitásérték	Pontszám
075/16 hrsz. északi szélén erdőterület	1,65 ha	9	14,85
075/16 hrsz. déli részén mezőgazdasági üzemi terület	6,485 ha	0,7	4,54
075/18 hrsz. mezőgazdasági üzemi terület	4,28 ha	0,7	3,0
075/19 hrsz. mezőgazdasági üzemi terület	2,127 ha	0,7	1,49
078/9 hrsz. déli részén mezőgazdasági üzemi terület	0,17 ha	0,7	0,12
075/22 hrsz. erdőterület	1,902 ha	9	17,12
044/1 hrsz. erdőterület	4,77 ha	9	42,93
Összesen:			84,05 megfelel!

2. módosítás


Hatályos TSZT szerinti területhasználat	Területe	Aktivitásérték	Pontszám
Általános mezőgazdasági terület	0,87 ha	3,7	3,22
Összesen:			3,22

Tervezett területhasználat	Területe	Aktivitásérték	Pontszám
Falusias lakóterület	0,67 ha	2,4	1,61
Erdőterület	0,17 ha	9	1,53
Zöldterület	0,03 ha	6	0,18
Összesen:			3,32 megfelel!

5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Baksa Baranya Megye Területrendezési Tervében – A Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 4/2020.(IV.22.) önkormányzati rendelete

Baranya megye szerkezeti terve

	<p>A megye szerkezeti terve a település közigazgatási területét a kialakult állapothoz igazodva mezőgazdasági, erdőgazdálkodási, települési és vízgazdálkodási térség kategóriába sorolja.</p> <p>A települési térség lehatárolása a hatályos településszerkezeti tervet veszi alapul.</p> <p>A közúthálózat részben a kialakult állapotot tükrözi, fejlesztésként jelenik meg a Pécs-Vajszló összekötő út nyomvonalán tervezett új főút, illetve az ugyanezen nyomvonalon vezetett térségi kerékpárút.</p>
--	---

A 2021. évi módosítás a mezőgazdasági térségben mezőgazdasági üzemi terület kialakítására szánt beépítésre szánt területet jelöl ki.

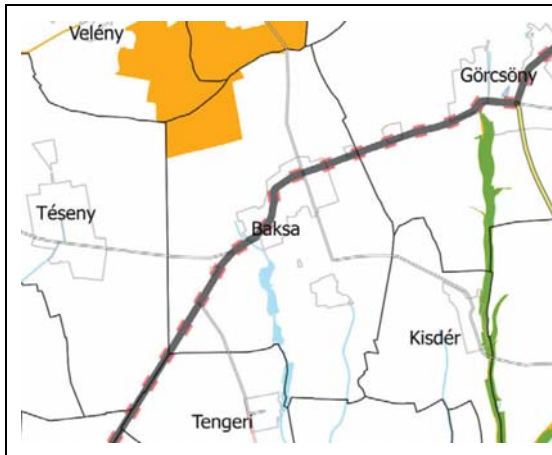
A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban MaTrT) 11.§ b) pontja alapján a kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható.

Illeszkedés igazolása

Mezőgazdasági térség Baksa közigazgatási területén	987,5 ha
2021. évi módosítás során a mezőgazdasági térségben nem mezőgazdasági terület kategóriába sorolt terület	21,1 ha
<i>Mezőgazdasági térségben maradó terület</i>	966,4 ha - 97,9%, megfelel

Az országos övezetek közül Baksa közigazgatási területét a következő övezetek érintik:

Országos ökológiai hálózat területének övezetei

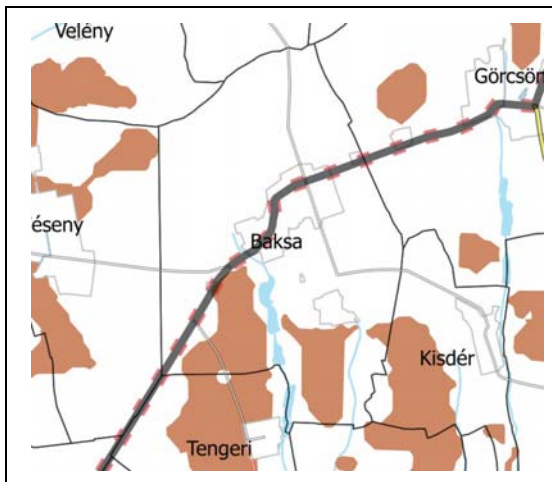


Az igazgatási terület északnyugati sarkát fedő erdőtömb az országos ökológiai hálózat részeként ökológiai folyosó.

A hatályos településszerkezeti terv az országos ökológiai hálózattal érintett területeket az elfogadásakor hatályos adatok alapján határolta le.

A módosítás során megtörtént az övezeti lehatárolás korszerűsítése, a 2021. évi módosítás az övezetet nem érinti.

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

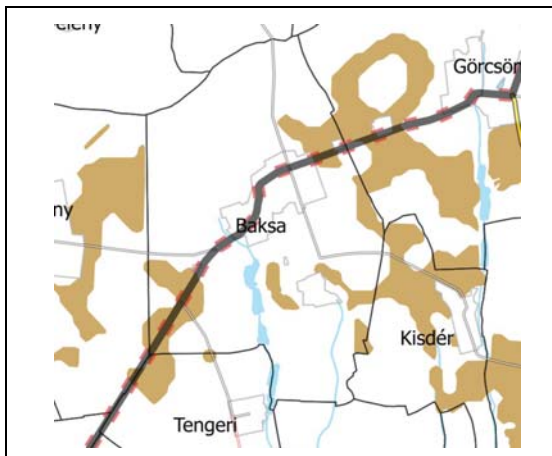


A BmTrT a közigazgatási terület déli részén jelöl kiváló termőhelyi adottságú szántókat.

A hatályos településszerkezeti terv az övezet lehatárolását nem tartalmazza.

A módosítás során megtörtént az övezeti lehatárolás korszerűsítése. A 044/1 hrsz.-ú földrészleten a biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében telepítendő erdőterület érinti az övezetet (1A. módosítás), de mivel új beépítésre szánt terület kijelölésére itt nem kerül sor, az összhang biztosított.

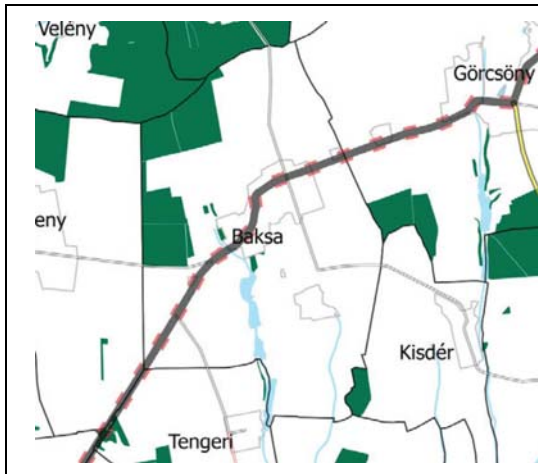
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



Az 5701. sz. út térsége, valamint a kiváló termőhelyi adottságú szántókkal szomszédos terület jó termőhelyi adottságú szántó.

A hatályos településszerkezeti terv az övezet lehatárolását nem tartalmazza.

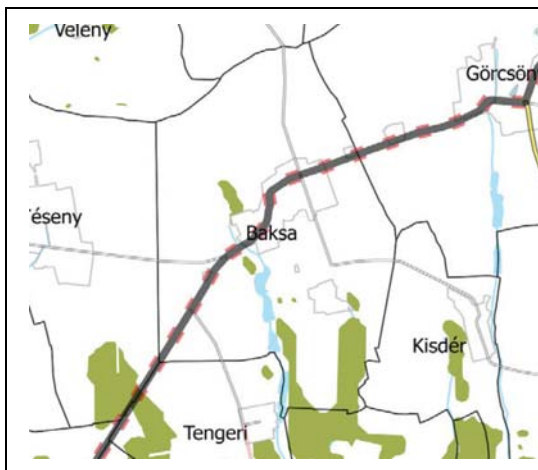
A módosítás során megtörtént az övezeti lehatárolás korszerűsítése, a 2021. évi módosítás az övezetet nem érinti.

Erdők övezete

Az erdők övezetébe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak.

A településszerkezeti terv az erdőterületeket a földnyilvántartás és az illetékes államigazgatási szervtől a terv készítésekor kapott adatszolgáltatás alapján határolja le.

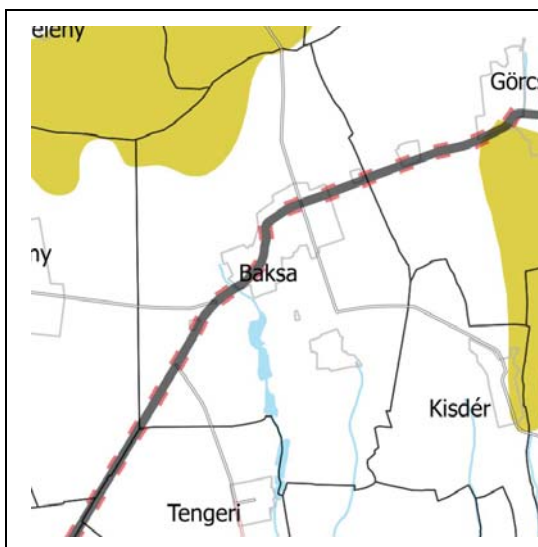
A 2021. évi módosítás az övezetet nem érinti.

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A BmTrT a közigazgatási terület déli részén irányoz elő erdőtelepítésre javasolt területeket.

A hatályos településszerkezeti terv az övezet lehatárolását nem tartalmazza.

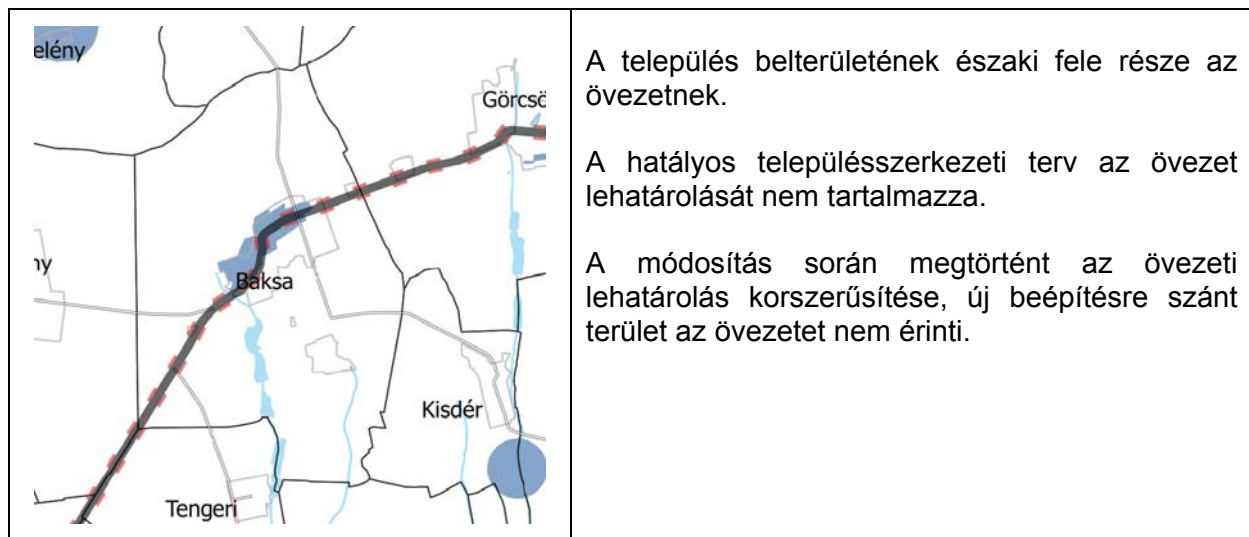
A módosítás során megtörtént az övezeti lehatárolás korszerűsítése, a 2021. évi módosítás az övezetet nem érinti.

Tájképvédelmi terület övezete

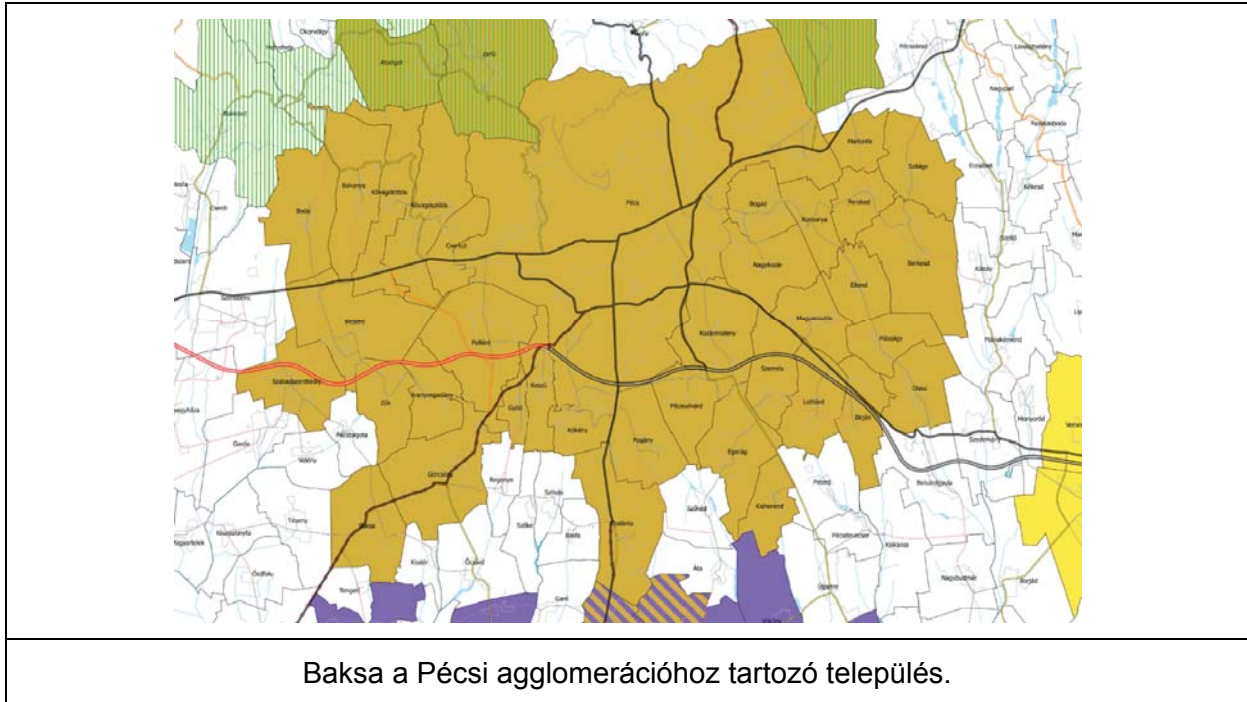
Az igazgatási terület északnyugati sarkát fedő erdőtömb térsége egyben tájképvédelmi terület is.

A hatályos településszerkezeti terv az övezet lehatárolását nem tartalmazza.

A módosítás során megtörtént az övezeti lehatárolás korszerűsítése, a 2021. évi módosítás az övezetet nem érinti.

Vízminőség-védelmi terület övezete**Az országos övezetek közül Baksa közigazgatási területét a következő övezetek nem érintik:**

- Nagyvízi meder övezete
- Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések
- Honvédelmi és katonai célú terület övezete

A megyei övezetek közül Baksa közigazgatási területét a következő övezetek érintik:**Együtt tervezésre javasolt terület övezete****A megyei övezetek közül Baksa közigazgatási területét a következő övezetek nem érintik:**

- Ásványi nyersanyag-vagyon terület övezete
- Földtani veszélyforrás terület övezete
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- Gazdaságfejlesztés célterületeinek övezete
- Építészeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő területek övezete
- Turizmusfejlesztés célterületeinek övezete

KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT.
ÉPÍTÉS ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA

Tel/Fax: (72) 324-326 Iroda: 7624 Pécs, Budai Nagy A. u. 1. Levélcím: 7627 Pécs, Havihegyi út 66. E-mail: kokasestarsa@gmail.com

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

Baksa Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..... önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló 10/2012.(VII.02.) önkormányzati rendelet
módosításáról

Baksa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1.) pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 8/2017.(VII.10.) önkormányzati rendeletben felsorolt partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ A 10/2012.(VII.02.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 4.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„**(2)** Mezőgazdasági üzemi, gazdasági és általános mezőgazdasági területi övezetekben technológiai jellegű építmény építménymagassága az adott építési övezetre vagy övezetre vonatkozó legnagyobb építménymagasságot legfeljebb 20 m-rel meghaladhatja.”

2.§ Az R. 8.§ (3) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

„**f)**Az „**Lf-3**” jelű építési övezetben

- fa)**építési telkenként 1 db, legfeljebb 1 lakásos lakóépület építhető,
- fb)**legkisebb telekterület 4000 m²,
- fc)**beépítési mód szabadon álló,
- fd)**legnagyobb beépítettség 30%,
- fe)**legnagyobb építménymagasság 4,50 m,
- ff)**legkisebb előkert 5 m,
- fg)**legkisebb oldalkert OTÉK szerint,
- fh)**legkisebb hátsóker 6 m,
- fi)**legkisebb zöldfelület 50%.”

3.§ Az R. 11.§-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„**(5)**A „**K-Mü**” jelű építési övezet mezőgazdasági üzemek elhelyezésére, ahol a

- a)**legkisebb telekterület 5000 m²,
- b)**beépítési mód szabadon álló,
- c)**legnagyobb beépítettség 40%,
- d)**legnagyobb építménymagasság 12,00 m,
- e)**legkisebb előkert 5 m,
- f)**legkisebb oldalkert 8 m,
- g)**legkisebb hátsóker 10 m,
- h)**legkisebb zöldfelület 40%, a beültetési kötelezettség figyelembe vételével.

4.§ Az R. 25.§ (3) b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„**b)**A települési önkormányzat polgármestere önkormányzati hatósági döntésben a közérdekű környezetalakítás céljából a 8. mellékletben felsorolt építési övezetekbe tartozó ingatlanok területére beültetési kötelezettséget ír elő az alábbiakban meghatározott módon, telekrészen és határidőre:

ba) K-Mü építési övezetben a szabályozási terven jelölt esetben a jelöléstől függően az ott jelölt szélességű, háromszintű növényállomány, vagy fasor, a szabályozási terven nem jelölt esetben legalább 1 sor védőfásítás telepítendő és tartandó fenn.

bb) Gksz építési övezetben a szabályozási terven jelölt esetben a jelöléstől függően az ott jelölt szélességű, háromszintű növényállomány, vagy fasor, a szabályozási terven nem jelölt esetben legalább 1 sor védőfásítás telepítendő és tartandó fenn.

bc) Gksz-1 jelű építési övezetben az építési telek területének legalább 50%-án kétszintes növényállomány telepítendő és tartandó fenn.

bd) Gip jelű építési övezetekben a szabályozási terven jelölt esetben a jelöléstől függően az ott jelölt szélességű, háromszintű növényállomány, vagy fasor, a szabályozási terven nem jelölt esetben **Gip-E** építési övezetben legalább 1 sor védőfásítás, **Gip-Z** építési övezetben legalább 15 m széles, háromszintű növényállomány, amennyiben ezt a meglévő épületállomány nem teszi lehetővé, legalább 1 sor védőfásítás telepítendő és tartandó fenn.

be) A **birtokközpont** telekhatárai mentén legalább 10 m széles többszintes növényállomány telepítendő és tartandó fenn.

bf) A telepítésre kerülő fa- és cserjefajok kiválasztásakor az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény végrehajtásáról szóló rendelet előírásait kell alapul venni, a termőhelyi adottságokat figyelembe véve.

bg) A rendeltetésszerű használathoz szükséges parkoló felületet annak árnyékolása érdekében fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db parkolóhely után 1 db, nagy lomkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani.

bh) A beültetési kötelezettség legkésőbb a használatbavétel idejére teljesítendő.”

5.§ Az R. az e rendelet 1. melléklete szerinti 8. melléklettel egészül ki.

6.§ Az R. V-1 szabályozási tervről szóló 5. melléklete e rendelet 2. melléklete szerint módosul.

7.§ Az R. V-2 szabályozási tervről szóló 6. melléklete e rendelet 3. melléklete szerint módosul.

8.§ (1) Ez a rendelet a kihirdetése napján lép hatályba. Előírásait a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

(2) Jelen módosító rendelet a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 13.§ (2) bekezdése értelmében a kihirdetését követő napon hatályát veszti.

9.§ E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti az R. 9.§ (3) bekezdése, 10.§ (3) bekezdése, 17.§ (4) b) pontja, 1. függelék beültetési kötelezettségről szóló 2. pontja.

Baksa, 2021.

.....
Tóth Gábor
polgármester

.....
Némethné dr. Salamon Krisztina
jegyző

A rendelet Baksa község közigazgatási területén kihirdetésre került.

Baksa, 2021.

.....
Némethné dr. Salamon Krisztina
jegyző

*1. melléklet Baksa Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..... önkormányzati rendelethez*

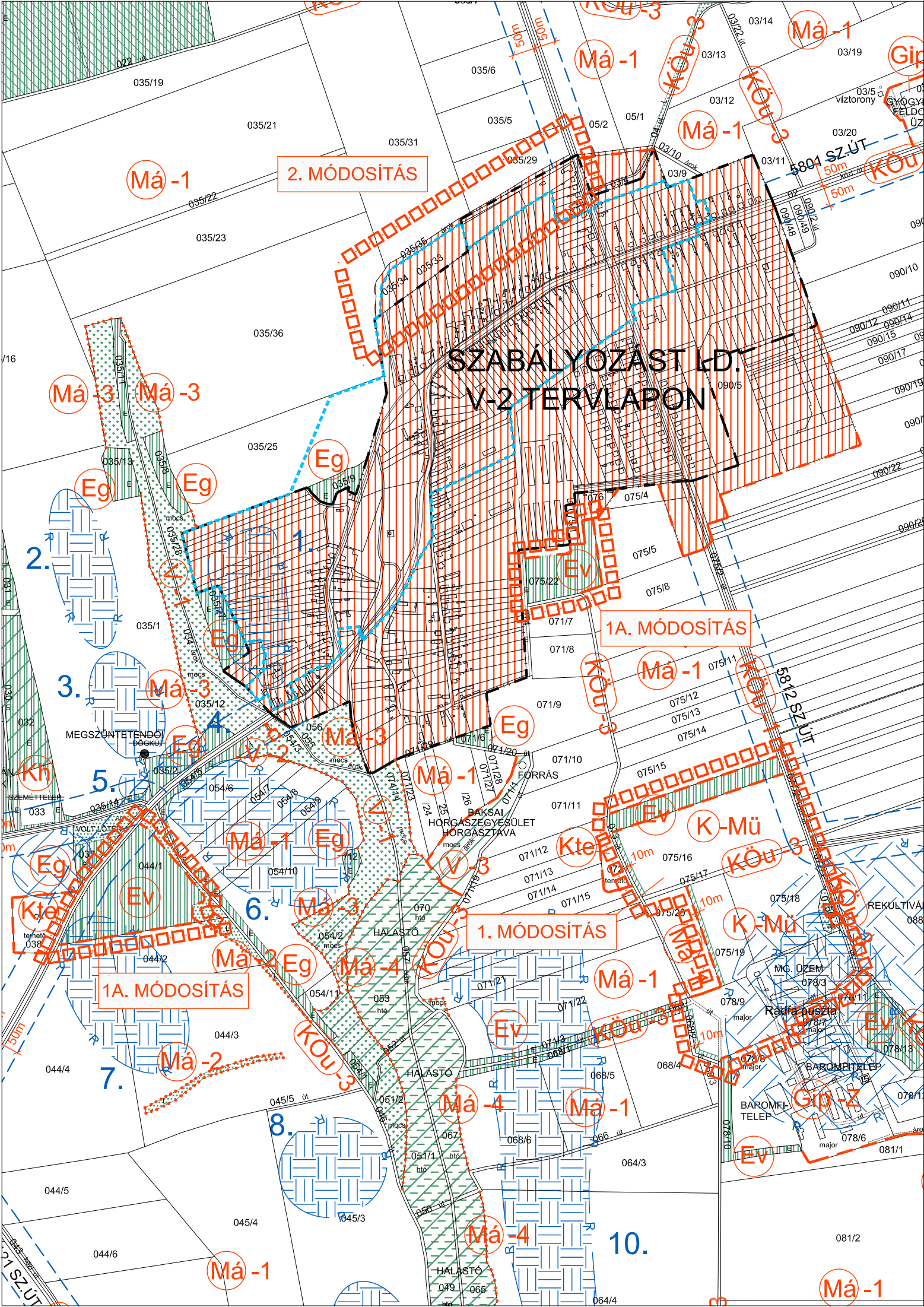
**8. melléklet a 10/2012.(VII. 02.) Önkormányzati rendelethez
BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG**

1. K-Mű jelű építési övezetbe tartozó ingatlanok,
2. Gksz jelű építési övezetbe tartozó ingatlanok,
3. Gip jelű építési övezetbe tartozó ingatlanok,
4. Birtokközpont területe.

BAKSA

SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK

2021. ÉVI MÓDOSÍTÁSA



JELMAGYARÁZAT

- TERVMÓDOSÍTÁS HATÁRA
- ÁLTALÁNOS ELEMÉK**
- MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
- TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG HATÁRA
- TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK**
- BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**
- KÜLÖNLEGES TERÜLET
MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI CÉLRA
- BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**
- VÉDELMI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET

KÖRNYEZETVÉDELLEM

- KÖZÚTKEZELŐI EGYEZTETÉST
IGÉNYLŐ TERÜLET HATÁRA
- VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI
TERÜLET HATÁRA

ÖRÖKSÉGVÉDELLEM

- RÉGÉSZETI LELŐHELY

EGYÉB

- KÜLÖN TERVLAPON SZABÁLYOZOTT
TERÜLET

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG

Baksa Község Önkormányzata
Képviselő-testületének
..... rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló
10/2012.(VII.02.) önk. rendelet módosításáról
2. MELLÉKLET

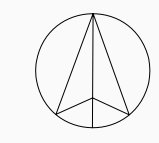
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT. ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA			
Tel/Fax: 72/324-326	Iroda: 7624 Pécs, Budai Nagy A. u. 1.	Levél cím: 7627 Pécs, Havíhegyi út 66.	E-mail: kokasestarsa@gmail.com
SAKÁGI TERVEZŐK:	MUNKA MEGNEVEZÉSE:	RAJZSZÁM:	
	BAKSA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI	V-1-M21	
	RAJZ MEGNEVEZÉSE:	LÉPTÉK:	
	SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	M 1:10000	
JELZŐSZÁM:	DÁTUM:		
TT-2119	 TELEPÜLÉSTERVEZŐ: PAP ZSUZSA (TT/1-02-0176)		2021.12.



BAKSA

SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK 2021. ÉVI MÓDOSÍTÁSA




JELMAGYARÁZAT

-  TERVMÓDOSÍTÁS HATÁRA
-  MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
-  SZABÁLYOZÁSI VONAL
-  TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG HATÁRA
-  ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
-  IRÁNYADÓ TELEKHATÁR
-  KÖRNYEZETVÉDELLEM
VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

 FALUSIAS LAKÓTERÜLET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

-  ZÖLDTERÜLET (KÖZPARK)
-  VÉDELMI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET
-  ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - SZÁNTÓ
-  VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - ÁLLANDÓ VÍZFOLYÁS, ÁROK

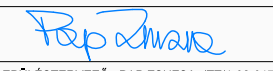
EGYÉB

 IRÁNYADÓ MEGSZÜNTETŐ JEL

Baksa Község Önkormányzata
Képviselő-testületének
..... önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló
10/2012.(VII.02.) önkormányzati rendelet módosításáról

... MELLÉKLET

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

KOKAS ÉS TÁRSA TERVEZŐ KFT. ÉPÍTÉSZ ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ IRODA			
Tel/Fax: 72/324-326	Iroda: 7624 Pécs, Budai Nagy A. u. 1.	Levél cím: 7627 Pécs, Havasihegyi út 66.	E-mail: kokasestarsa@gmail.com
SAKÁGI TERVEZŐK:	MUNKA MEGNEVEZÉSE: BAKSA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI	RAJZSZÁM: V-2-M21	
	RAJZ MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	LÉPTÉK: M 1:2000	
JELZŐSZÁM: TT-	 TELEPÜLÉSTERVEZŐ: PAP ZSUZSA (TT/1-02-0178)	DÁTUM: 2021.12.	