

# LÁBOD

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

### 4. SZ. MÓDOSÍTÁS

### MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

JSZ: 3/2025

### VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

*Készült „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet előírásainak figyelembe vételével*



FUCSKÁR TERV KFT

2025. ÁPRILIS

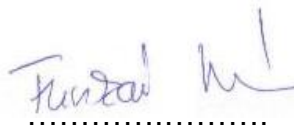
**ALÁÍRÓLAP**

<b>TELEPÜLÉSTERVEZÉS</b>	
 <b>FUCSKÁR NOÉMI</b> TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT 02-0720	Fucskár Terv Kft 7668 Keszü, Árpád fejedelem u. 19/2. <a href="mailto:fucskartervkft@gmail.com">fucskartervkft@gmail.com</a>
<b>TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉS</b>	
 <b>SVÉGEL GÁBOR</b> TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉS <a href="mailto:svegel@nagyatad.hu">svegel@nagyatad.hu</a>	

**NYILATKOZAT**

Fucskár Noémi – településtervező, TT 02-0720 – nyilatkozom, hogy a dokumentáció megfelel a magasabb szintű terveknek és jogszabályoknak.

Keszü, 2025. április

  
.....  
Fucskár Noémi  
településtervező

**TARTALOMJEGYZÉK**

Bevezetés .....	4
1. Területrendezési követelmények .....	4
2. Tervi előzmények áttekintése, vizsgálata.....	12
3. Az épített környezet vizsgálata .....	12
Melléklet.....	16

## Bevezetés

Lábod Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 15/2025.(I.27.) sz. határozatával kezdeményezte a településrendezési eszközök 4 sz. módosítását, annak érdekében, hogy a Sport utca – Hosszúfalvi utca – 401/1 hrsz-ú utca – 391 hrsz-ú árok által határolt terület egésze kerüljön átsorolásra kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezetbe.

A település nem rendelkezik megalapozó vizsgálattal, ezért a módosítást érintő mélységben megalapozó vizsgálat készül.

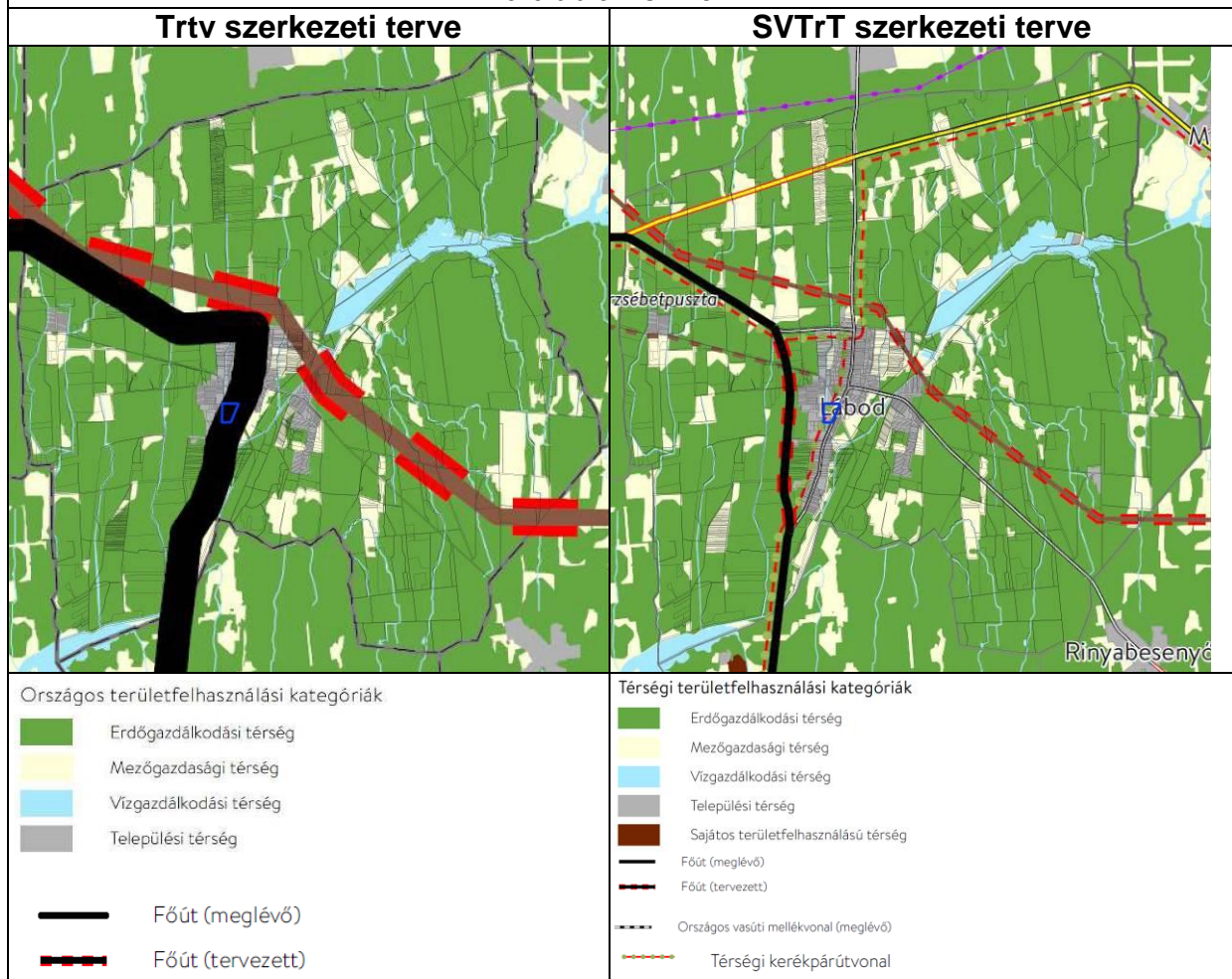
## 1. Területrendezési követelmények

A megalapozó vizsgálat készítése során az alábbi területrendezési terveket vizsgáltuk meg:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (a továbbiakban: Trtv) foglalt Országos Területrendezési Terv
- A területrendezési tervek elkészítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.(VI.14.) Mvm rendelet (a továbbiakban: MvMr)
- Somogy Vármegyei Közgyűlés Elnökének a 11/2023.(II.14.) önkormányzati rendeltével elfogadott Somogy Vármegye Területrendezési Terve (a továbbiakban: SVTrT)

E három magasabb szintű jogszabály jelentős mértékben meghatározza a település területfelhasználási lehetőségeit, műszaki infrastruktúra-hálózatait, valamint övezeti érintettségét, amelyeket a koncepció és a településrendezési terv készítése és módosítása során figyelembe kell venni.

### Lábod közigazgatási területét a területrendezési tervek szerkezeti tervei közül az alábbiak érintik

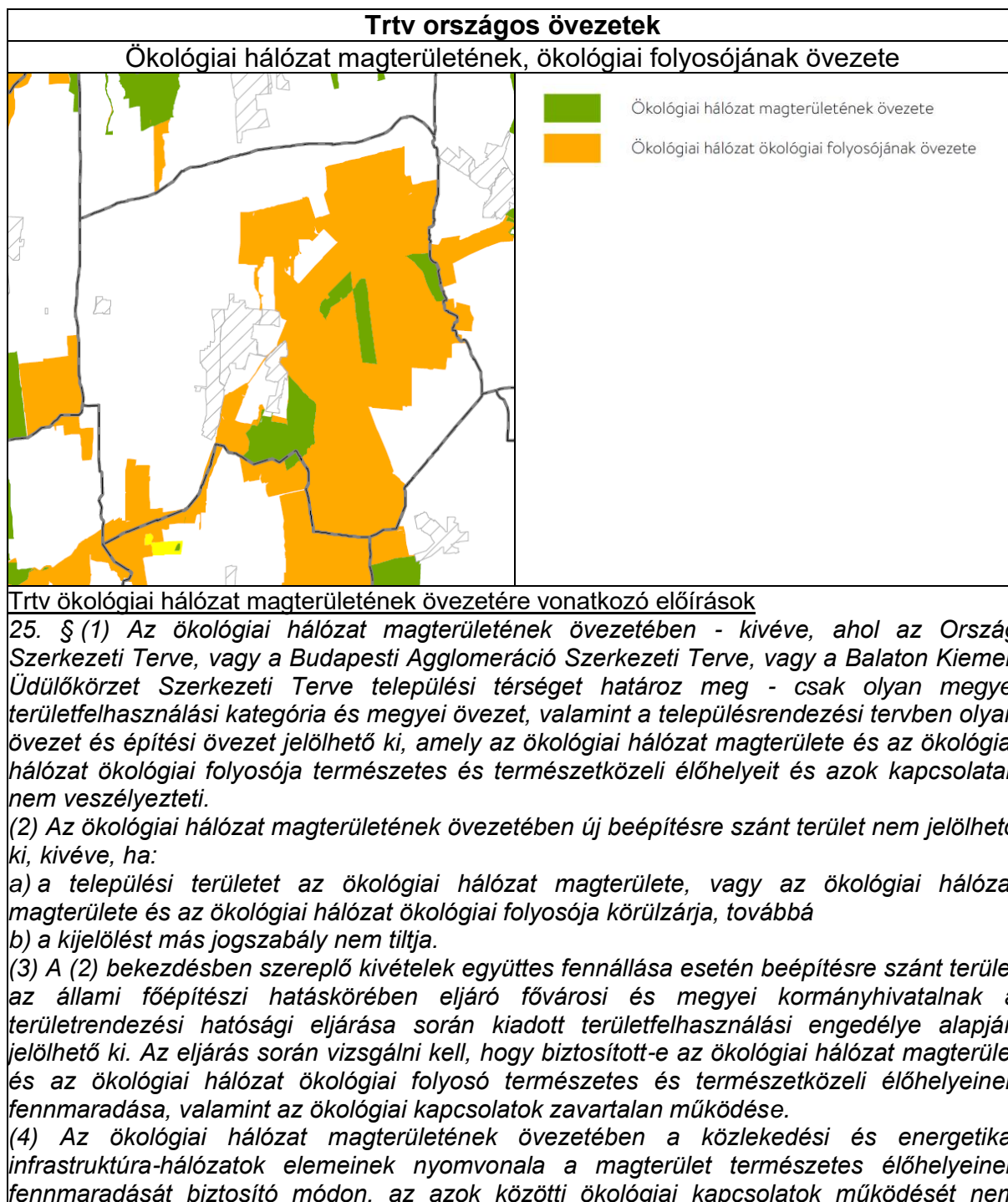


<b>Trtv</b>	<b>SMTTrT</b>
<b>országos területfelhasználási kategóriák</b>	<b>térségi területfelhasználási kategóriák</b>
-az erdőgazdálkodási térség -a mezőgazdasági térség -a vízgazdálkodási térség -a települési térség	-az erdőgazdálkodási térség -a mezőgazdasági térség -a vízgazdálkodási térség -a települési térség
<b>országos műszaki infrastruktúra-hálózatok</b>	<b>térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok</b>
-a 68. sz. Barcs (6. sz. főút) – Nagyatád – Balatonberény (7. sz. főút) -a földgázszállító vezeték (a déli áramlat tervezett nyomvonala)	-a 68. sz. Barcs (6. sz. főút) – Nagyatád – Balatonberény (7. sz. főút) - a 68.sz. Lábod elkerülő -Nagyatád-Kadarkút-Kaposfő (M9)-Kaposmérő (M9)-Hetes tervezett térségi szerepkörű út -6616.sz. Lábod mellékút -a 6619.sz. Nagybajom-Kutas-Lábod mellékút -a 66143.sz. Lábod-Rinyabesenyő mellékút -a térségi kerékpárút-vonalak -Nagyatád-Lábod-Barcs -Nagyatád-Kadarkút -a tervezett Déli Áramlat ((Szerbia)-Hercegszántó-Szigetvár térsége-(Tornyiszentmiklós-Szlovénia)) -Nagyatád-Lábod földgáz-elosztóvezeték

**A módosítással érintett területet a SVTrT térségi területfelhasználási kategóriái közül a települési térség érinti, ahol a Trtv 11.§. d) pontjának előírása alapján „a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető”.**

<b>Lábod közigazgatási területét a területrendezési tervek övezeti terve közül az alábbiak érintik:</b>
<b>Trtv országos övezetek</b>
-ökológiai hálózat magterületének övezete -ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete -erdők övezete
<b>MvMr országos övezetek</b>
-erdőtelepítésre javasolt terület övezete -tájképvédelmi terület övezete -vízminőség-védelmi terület övezete
<b>SMTTrT térségi övezetei</b>
-ökológiai hálózat magterületének övezete -ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete -erdők övezete -erdőtelepítésre javasolt terület övezete -tájképvédelmi terület övezete -vízminőség-védelmi terület övezete -ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések -naperómű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete -vízerózióval veszélyeztetett terület övezete
A módosítás az E-TÉR felületen kerül véleményeztetésre. Az E-TÉR-en az alábbi területrendezési övezetekhez kapcsolódó és egyéb adatszolgáltatás volt elérhető Lábod közigazgatási területére (a területrendezési övezeteket ld. a mellékelt térképkivonatokat)

- ökológiai hálózat övezete (magterület, ökológiai folyosó)
- erdőtelepítésre javasolt területek övezete
- erdők övezete
- ásványi nyersanyagvagyon övezete
- tájképvédelmi terület övezete
- országos vízminőségvédelmi terület övezete
- Natura 2000 terület övezete
- ivóvízbázis védőövezete
- ex-lege láp
- nyilvántartott régészeti lelőhelyek
- országos védelem alatt álló műemlék



akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

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

Trtv ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére vonatkozó előírások

26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

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


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

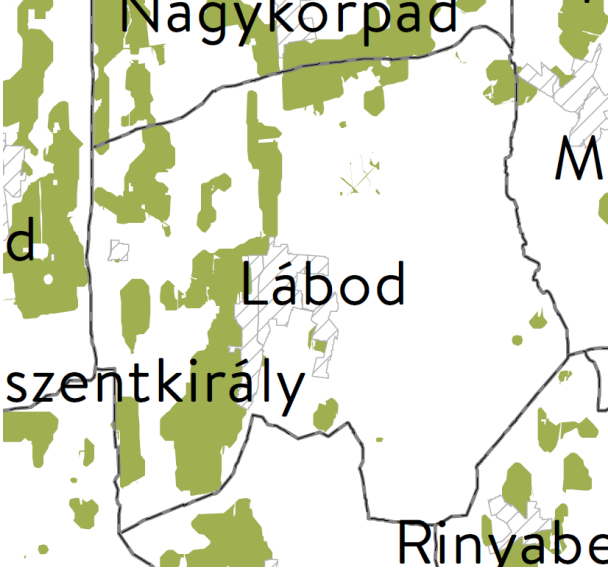
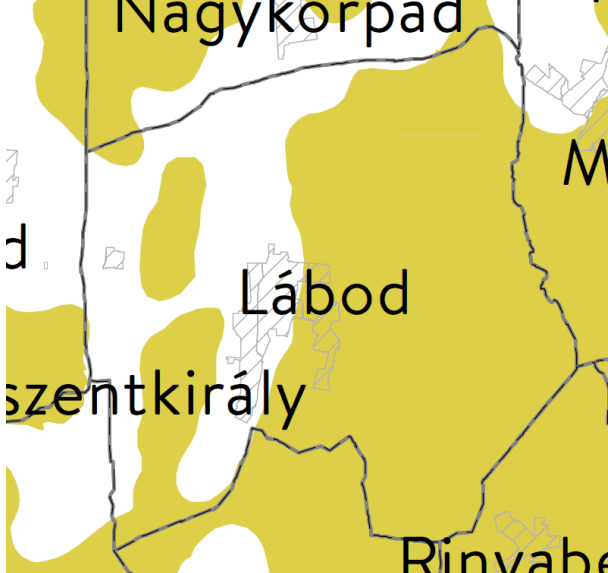
b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

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

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

	Erdők övezete
	<p><u>Trtv erdők övezetére vonatkozó előírások</u></p> <p>29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.</p> <p>30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.</p>

MvMr országos övezetek	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Tájképvédelmi terület övezete
	
<p><u>MvMr erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó előírások</u></p> <p>3.§ (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.</p>	<p><u>MvMr tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírások</u></p> <p>4.§ (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit,</p>



<p>(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén</p> <p>a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint</p> <p>b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fafajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.</p>	<p>valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.</p> <p>(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni</p> <p>a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,</p> <p>b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.</p> <p>(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.</p>
---	--

Vízminőség-védelmi terület övezete	
	<p><u>MvMr vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírások</u></p> <p>5.§ (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.</p> <p>(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.</p> <p>(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá</p>

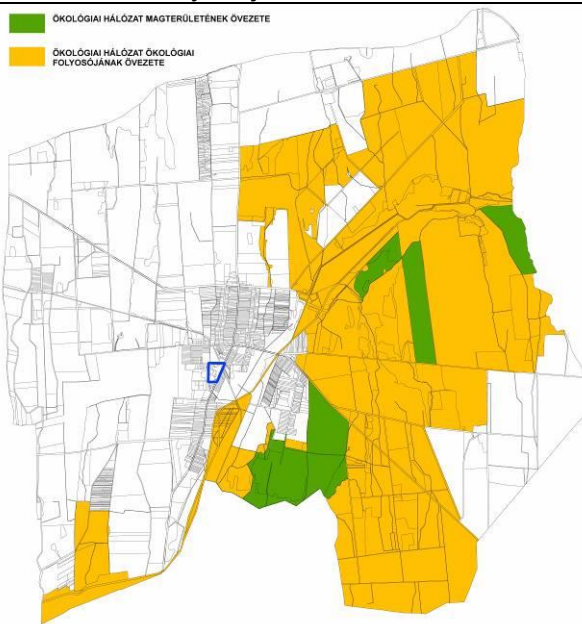
tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágyahasználatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

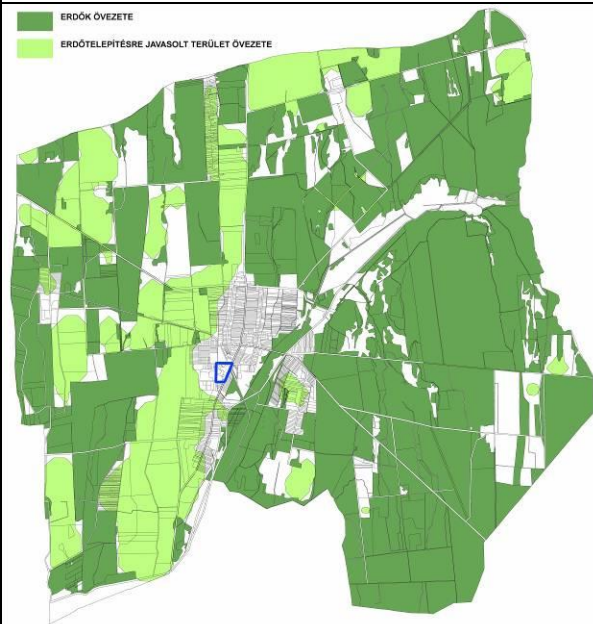
b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.

### SVTrT térségi övezetek – E-tér adatszolgáltatás alapján

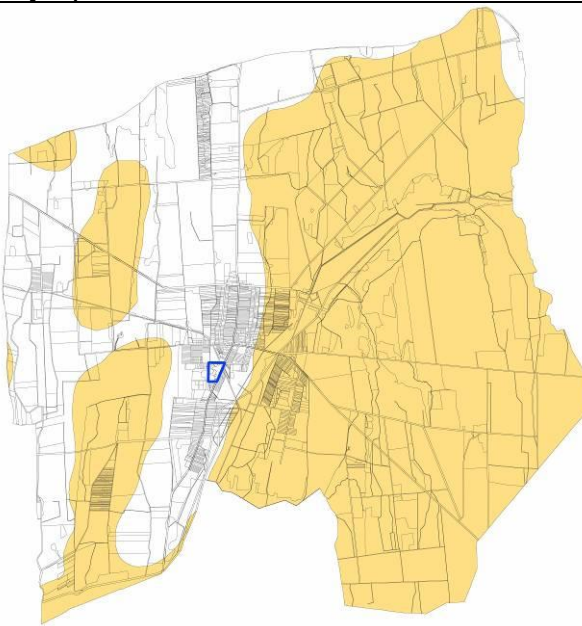
Ökológiai hálózat magterületének és ökológiai folyosójának övezete



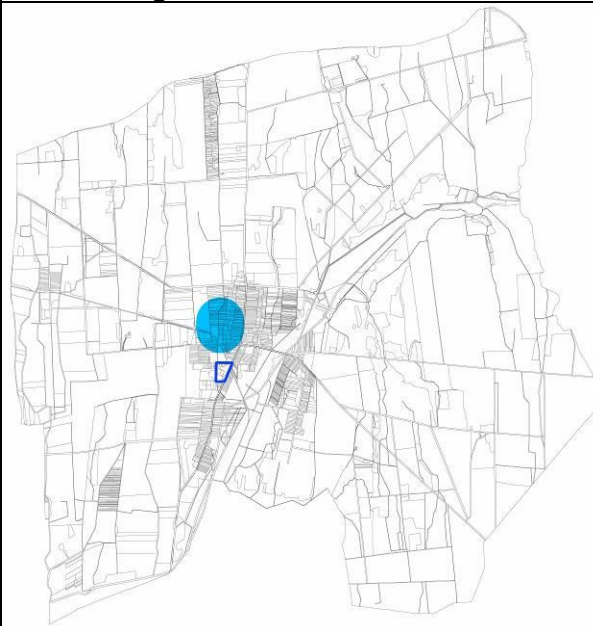
Erdők övezete, erdőtelepítésre javasolt terület övezete

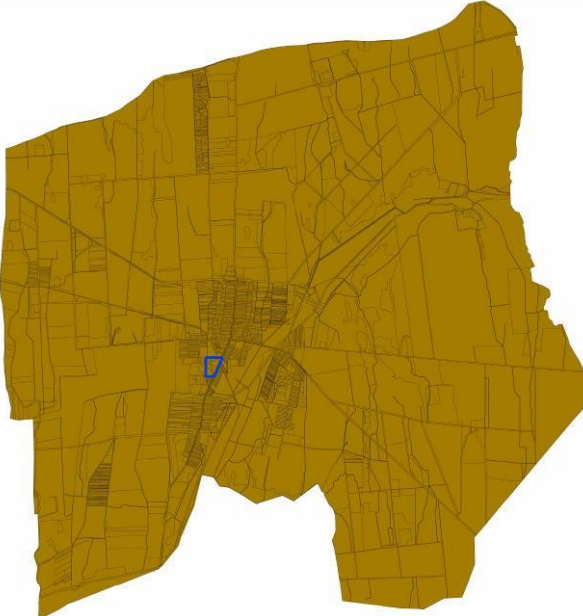
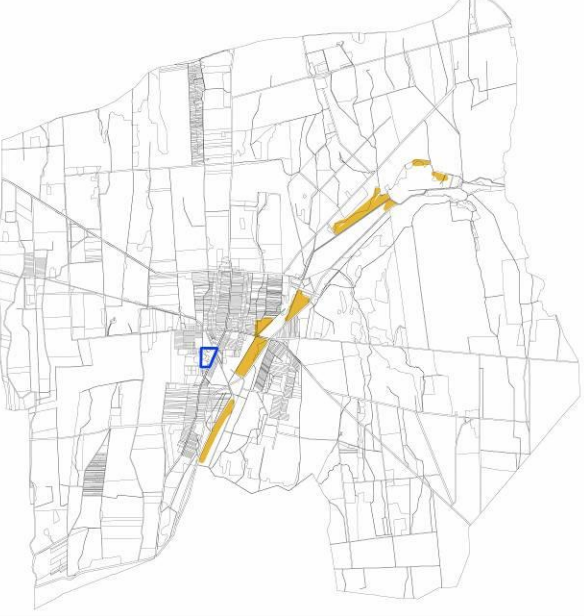
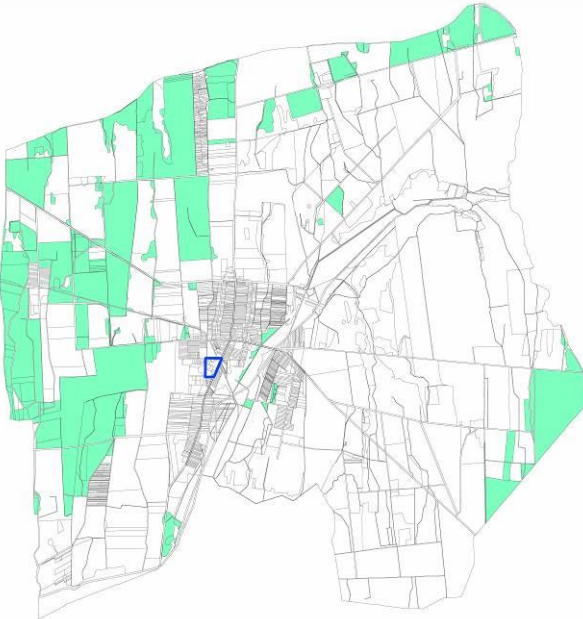


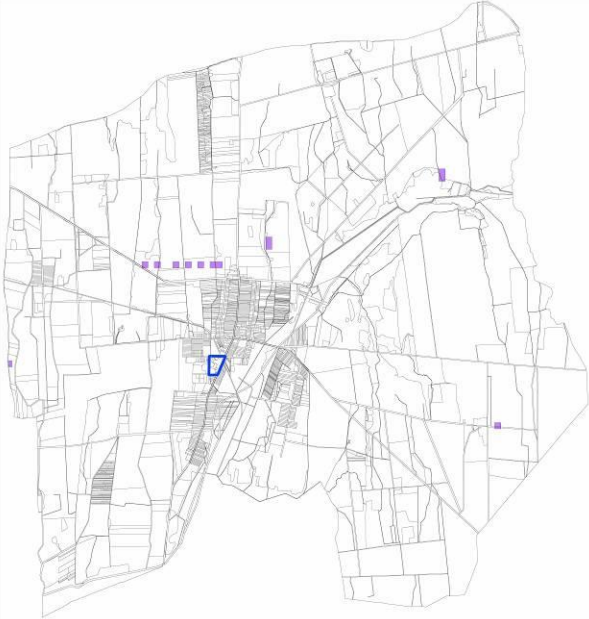
Tájképvédelmi terület övezete



Vízminőség-védelmi terület övezete



Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések	Ásványi nyersanyagvagyon övezete
	
<p>Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete</p>	<p>SVTrT Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezetre vonatkozó előírások:</p>
	<p>8. § (1) Az övezet területén háztartási méretű kiserőművek kivételével naperőmű nem létesíthető.  2) Az övezet területén elhelyezkedő épület saját energiaellátására szolgáló napelem elsődlegesen tetőn telepíthető.  (3) Az övezetet a településrendezési eszközben a fogalom-meghatározásban felsorolt övezetek - ökológiai hálózat magterület övezete, ökológiai folyosó övezete, kiváló termőhelyi adottságú szántó övezete, erdők övezete (meglévő, Országos Erdőállomány Adattári Erdő), világörökségi és világörökségi várományos területek tényleges területe, nagyvízi meder terület övezete - figyelembevételével kell lehatárolni.</p>

Vízérőzióval veszélyeztetett területek	SVTrT Vízérőzióval veszélyeztetett területek övezetre vonatkozó előírások:
	<p>9.§. (1) Az övezetbe tartozó települések veszélyeztetett területein olyan területfelhasználást kell előírni a településrendezési eszközben, amely a vízérőzió mértékét csökkenti.</p> <p>(2) A vízérőzióval érintett területeken lévő erdőket erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni a településrendezési eszközben.”</p>

A módosítással érintett területet a SVTrT térségi övezeti közül az ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések övezete érinti. Az E-TÉR adatszolgáltatás alapján megállapítható, hogy a módosítással érintett területet semmilyen övezet, adatszolgáltatás nem érinti.

## 2. Tervi előzmények áttekintése, vizsgálata

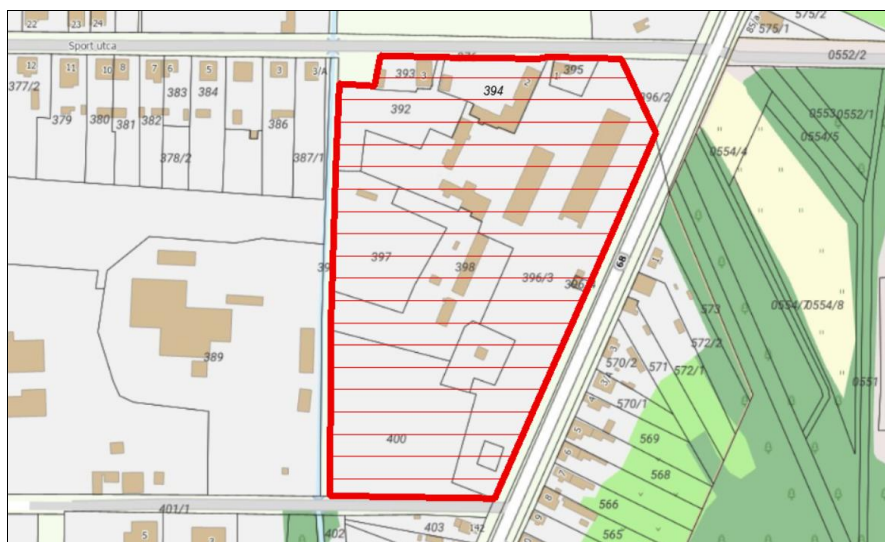
megnevezés	határozat	rendelet
településfejlesztési koncepció	29/2003. (III.19.)	-
Lábod településrendezési terv	8/2004. (I. 28.)	1/2004. (II. 1.)
1. sz. módosítás	136/2016. (XI. 30.)	21/2016. (XII. 6.)
2. sz. módosítás	46/2023. (IV. 26.)	5/2023. (V. 2.)
3. sz. módosítás	104/2023. (X. 25.)	10/2023. (X. 31.)

## 3. Az épített környezet vizsgálata

A módosítással érintett terület a Sport utca – Hosszúfalvi utca – 401/1 hrsz-ú utca – 391 hrsz-ú árok által határolt tömb. Területfelhasználását tekintve falusias lakóterület és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület.

A lakóépületek földszintesek. A gazdasági területen földszintes, valamint földszint + 1 emeletes épületek is találhatóak.

Örökségvédelmi szempontból nem érintett.



az érintett telek helyrajzi száma	művelési ág / kivett megnevezés	területfelhasználás építési övezet	telek területe (m <sup>2</sup> )	beépítési százalék (%)
400	kivett beépítetlen terület	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz2	7 335	0
399/2	kivett vízmű	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz2	1 139	3,8
399/3	kivett vízmű	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz2	184	0
398	kivett üzem, udvar	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz2	4 886	9,37
397	kivett gazdasági épület, udvar	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz2	3987	1,18
396/3	kivett - 5 gazdasági épület, kezelőépület, esővédő tető és udvar	falusias lakóterület Lf5 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz2	17 229	13,62
396/4	kivett húsbolt, udvar		71	45,07
395	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	falusias lakóterület Lf5	498	19,28

394	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	falusias lakóterület Lf5	1 962	31,04
393	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	falusias lakóterület Lf5	690	29,42
392	kivett beépítetlen terület	falusias lakóterület Lf5	2 600	0

A 399/2 és 399/3 hrsz-pn lévő vízmű a vágóhíd saját vízműve, a telephely ellátását szolgálja.



Ortofoto és az aktuális ingatlan-nyilvántartási térkép.

A vizsgált területen lévő lakótelkek épületei:



A vizsgált területen lévő gazdasági rendeltetésű telkek épületei:



## Melléklet

Lábod Község Önkormányzata  
7551 Lábod, Kossuth u. 57.

### K i v o n a t

#### Lábod Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 2025. január 27-én megtartott soros ülésének jegyzőkönyvéből

Lábod Község Önkormányzatának Képviselő-testülete **vita és ellenszavazat nélkül 6 igen** szavazattal a következő határozatot hozza:

#### 15/2025. (I. 27.) határozat:

Lábod Község Önkormányzatának Képviselő-testülete döntést hoz arról, hogy a településrendezési szerződés megalapozásához benyújtott telepítési tanulmánytervet megismerte és az abban foglaltakat elfogadja. A képviselő-testület továbbá tudomásul veszi, hogy a telepítési tanulmányterv partnerségi véleményezése során észrevétel, vélemény nem érkezett.

Lábod Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy kezdeményezi Lábod településrendezési eszközök 4. sz. módosítását annak érdekében, hogy a Sport utca – Hosszúfalvi utca – 401/1 hrsz-ú utca – 391 hrsz-ú árok által határolt terület egésze kerüljön átsorolásra kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezetbe.

A képviselő-testület nyilatkozza, hogy Lábod településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Lábod Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítását a 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 66. § eljárási szabályai szerint általános eljárásban kívánja lefolytatni.

A Képviselő-testület a határozat mellékletét képező főépítési feljegyzést a módosítás tartalmi követelményeiről elfogadja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a község polgármesterét, hogy a módosítási eljárást lefolytassa, illetve a szükséges dokumentumokat aláírja.

**Felelős:** Kovács Zoltán polgármester

**Határidő:** értelem szerint

Lábod, 2025. február 17.

Kovács Zoltán  
polgármester



Nagy Balázs  
jegyző



Lábod Község Megbízott Főépítésze

Ügyiratszám:

### FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

a telepítésrendezési eszközök módosításához

**Tárgy:** Lábod, Sport utca – Hosszúfalvi utca – 401/1 hrsz-ú utca – 391 hrsz-ú árok által határolt terület érintő fejlesztési és módosítási igények telepítésrendezési eszközeinek tartalmi meghatározása

A településstervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes telepítésrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Korm.rend) 7.§. (7) bekezdés alapján a telepítésrendezési eszközök módosításának tartalmát a település önkormányzati főépítésze határozza meg.

Lábod község telepítésrendezési eszközök 4. sz. módosításának tervezési feladata a Sport utca – Hosszúfalvi utca – 401/1 hrsz-ú utca – 391 hrsz-ú árok által határolt terület egészének kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezetbe való sorolása.

Lábod telepítésrendezési eszközök módosítása az épített környezetet érinti, ezért megalapozó vizsgálatot a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben az alábbiak szerint szükséges kidolgozni:

#### Megalapozó vizsgálat:

1. Területrendezési követelmények vizsgálata
2. Tervi előzmények áttekintése, vizsgálata
3. Az épített környezet vizsgálata

Az alátámasztó javaslatban a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben az alábbiakat szükséges kidolgozni:

#### Alátámasztó javaslat

1. A fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalása
2. A módosítással érintett területek bemutatása
3. Telepítésrendezési javaslat
4. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

Lábod, 2025. január 20.



**Svégel Gábor**  
főépítész