

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV


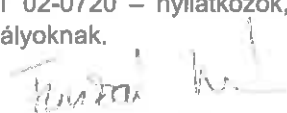
Lábod településrendezési eszközök módosításának megalapozásához

Készült a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján



2025. ÁPRILIS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Lábod településrendezési eszközök módosításának megalapozásához

MEGRENDELŐ	
Lábod-Homokpuszta Vagyonkezelő Kft. 1033 Budapest, Folyamőr utca 5/C. A lépcsőház, I. em/6.	
TELEPÜLÉSTERVEZÉS	
 FUCSKÁR NOÉMI okl. településmérnök TT 02-0720	Fucskár Terv Kft. 7668 Keszű, Árpád fejedelem u. 19/2. fucskartervkft@gmail.com
NYILATKOZAT	
Fucskár Noémi – településtervező, TT 02-0720 – nyilatkozok, hogy a dokumentáció megfelel a magasabb szintű terveknek és jogszabályoknak.	
Keszű, 2025. április	 FUCSKÁR NOÉMI okl. településmérnök TT 02-0720

Tartalom

Bevezető	3
1. A terület és környezetének bemutatása	4
2. A módosítási szándék bemutatása	4
2.1. A módosítási szándék összefoglalása.....	4
2.2. Terültredezési tervi érintettség	10
2.3. Mezőgazdasági terület kijelölésre alkalmas területek	12
2.4. Erdőterület kijelölésre alkalmas területek.....	14
2.5. A magyar építészetről szóló törvénynek való megfelelés igazolása	15
2. A módosítási szándék környezeti hatásai	15
3. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció	16
4. Összefoglalás.....	16

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Lábod településrendezési eszközök módosításának megalapozásához

Bevezető

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (2) bekezdése alapján a településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

„A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§. bekezdésének előírásai alapján a településrendezési szerződés megalapozásához, valamint építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, mely a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

A Méptv. 16.§. fogalom meghatározásai alapján az alábbiak tekinthetők építési beruházásnak: *„építési beruházás: építmény, építményrész, épületegyüttes, tájépítészeti alkotás, zöldinfrastruktúra beruházás építési tevékenység útján történő megvalósításával, felújításával, átalakításával, bővítésével, helyreállításával, újjáépítésével, korszerűsítésével, karbantartásával, lebontásával vagy a kapcsolódó építésgazdasági tevékenységgel összefüggésben végzett jogi, gazdasági, műszaki, építészeti és építésüggyel összefüggő tevékenységek összessége”.*

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a Korm.rendelet 19.§. (4) bekezdése alapján a település főépítésze határozza meg. (A feljegyzést ld. a mellékletben.)

A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben véleményezi. (A feljegyzést ld. a mellékletben.) Ezt követően a polgármester a partnerekkel is véleményezteti a telepítési tanulmánytervet.

A településrendezési szerződés megkötése előtt a képviselő-testületnek meg kell vizsgálni a főépítész véleményét, a partnerek véleményét. Amennyiben érdemi vélemény érkezik, az arra adott válaszokat a képviselő-testületnek el kell fogadnia, mely szintén a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

Jelen telepítési tanulmányterv célja, hogy bemutassa Lábod-Homokpuszta 0211/3 és 0211/4 hrsz-ú ingatlanokat érintő módosítási igényeket, valamint annak településrendezési eszköz módosítását igénylő vonzatát.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Lábod településrendezési eszközök módosításának megalapozásához

1. A terület és környezetének bemutatása

Lábod Somogy vármegyében, a Nagyatádi járásban fekszik a 68. sz. főút mentén. Közigazgatási területe határos Nagyatáddal, tőle 9 km-re nyugatra, illetve Barcstól északra, 30 km-re található. Közigazgatási területe 66 km².



Lábod és környéke (forrás: googlemaps)

Közigazgatási területén nagy kiterjedésű erdőterületek találhatók.

A belterületől észak-keletre található Homokpuszta, melynek 0211/3 és 0211/4 hrsz-ú ingatlana a telepítési tanulmánytervben vizsgált terület.

2. A módosítási szándék bemutatása

2.1. A módosítási szándék összefoglalása

A Homokpusztán található 0211/3 hrsz-ú ingatlan mezőgazdasági terület, a 0211/4 hrsz-ú ingatlan gazdasági erdő és különleges-idegenforgalmi terület besorolású. A területen több épület is áll, melyet szeretne a tulajdonos feltüntetni az ingatlan-nyilvántartási alaptérképen, azonban az épületek telekhatáron állnak. A feltüntetéshez össze kell vonni az ingatlanokat, mely a jelenlegi szabályozás alapján nem lehetséges.

A telekösszevonáshoz és épületfeltüntetéshez a 2 ingatlant azonos övezetbe vagy építési övezetbe kell sorolni.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Lábod településrendezési eszközök módosításának megalapozásához

Módosítással érintett területek bemutatása

sorszám	hrsz	telek terület (m ²)	művelési ág	meglévő területfelhasználás	tervezett területfelhasználás
1	0211/3	112.578	gyep (legelő) saját használatú út	M-GY (mezőgazdasági terület-gyep, rét, legelő)	Kb (különleges beépítésre nem szánt terület)
2	0211/4 (79.435 m ²)	49.776	gyep (legelő)	KÜ-I (különleges terület-idegenforgalmi fogadóhely)	Kb (különleges beépítésre nem szánt terület)
		2485	saját használatú út	KÜ-I (különleges terület-idegenforgalmi fogadóhely)	Kb (különleges beépítésre nem szánt terület)
		27.174	erdő	E-G (gazdasági erdőterület)	Kb (különleges beépítésre nem szánt terület)



A 211/3 és 0211/4 hrsz-ú ingatlanok természetes személyek tulajdonában vannak. A valóságban 7 db épület áll az ingatlanokon, melyek építési engedély szerinti funkciója lovasszálló/panzió és tárolók.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Lábod településrendezési eszközök módosításának megalapozásához

	0211/3 hrsz	0211/4 hrsz	2 telek együtt
telek területe	112.578 m ²	79.435 m ²	192.013 m ²
1 épület alapterülete	1,29 m ²	403,62 m ²	404,91 m ²
2 épület alapterülete	103,12 m ²	-	103,12 m ²
3 épület alapterülete	86,17 m ²	-	86,17 m ²
4 épület alapterülete	-	250,03 m ²	250,03 m ²
5 épület alapterülete	-	89,86 m ²	89,86 m ²
6 épület alapterülete	-	44,76 m ²	44,76 m ²
7 épület alapterülete	-	958,58 m ²	958,58 m ²
Beépített alapterület összesen	190,58 m ²	1746,85 m ²	1937,43 m ²
Burkolt felület	40,55 m ²	1328,32 m ²	1368,87 m ²
Zöldfelület	112.346,87 m ²	76.359,83 m ²	188.706,7 m ²
	99,79 %	96,12 %	98,27 %
Beépítettség	0,17 %	2,19 %	1,01 %

Az érintett területekre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök és előírások

Különleges terület

7. § (1)

- (2) A temető területén csak sírhelyek, a temető üzemeltetéséhez szükséges építmények, egyházi építmények és parkolóhelyek létesíthetők. A lezárt temetők területe kegyeleti parkká alakítandó, és akként kezelendő.
- (3) Urnás temetés elsődlegesen urnasírba javasolt, urnafal csak zárt kerítésként alakítható ki.
- (4) A temető szabad területeit fásítani kell; a zölddel való fedettség min. 50% kell legyen.
- (5) Az 5/6 hrsz-ú, olajoskerti, valamint az 501/2 hrsz-ú – hosszúfalvi – temető bővítésénél a 30 m-es védősáv a bővítési területen kívül biztosítandó.
- (6) A sportpályák, az idegenforgalmi fogadóhelyek és a temető övezeti előírásait a belterületi szabályozási terv is tartalmazza, az alábbiak szerint:

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymag. maximum	Telekterület minimum	Zölddel való fedettség (%)
KÜ-S	SZ	10	5,5	10000	55
KÜ-T	SZ	10	5,5	K	50
KÜ-I1	O,SZ	30	5,5	3500	50
KÜ-I2	SZ	15	7,5	K	50
KÜ-I3	SZ	20	7,5	K	50

- (7) Több ütemben megvalósuló konkrét beruházási szándék esetén – az érintett ingatlan egészére készített, a végállapotot tartalmazó – elvi építési engedélytervet készíteni. A megvalósítás több ütemben, szakaszosan is történhet. Amennyiben az elvi építési engedélyben szereplő tevékenység a 20/2001.(II. 14.) Korm. rendelet hatálya alá esik, az elvi építési engedélyhez környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni.
- (8) A különleges területen az épületek tetőfedése – a nagyfeszítávú csarnokszerkezetek kivételével – cserép, betoncserép és bitumenes zsindeley; a tető hajlásszöge 30-45° közötti lehet. A nagyfeszítávú csarnokszerkezetek – lovarda, uszoda, teniszcsarnok, stb. – alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel (pl. LINDAB cserepeslemez) vagy fémlemezfedéssel is építhetők.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Lábod településrendezési eszközök módosításának megalapozásához

(9) A különleges területen:

a) belterületen a teljes közműellátás, külterületen legalább a részleges közműellátás és

b) a burkolt út

biztosítandó

(10) A parkolászükségletet telken belül és közterületen együttesen kell kielégíteni. A területen csak fásított parkoló alakítható ki.

(11) A különleges területek lehatárolását a szabályozási tervek tartalmazzák.

Erdőterület

10. § (1)

(2) Az erdőterületeket érintő művelési ág változtatási, telekalakítási és építési engedélyezési eljárásokba szakhatóságként a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóságát is be kell vonni.

(3) Az erdőterületen lévő 0328 hrsz-ú ingatlanon meglévő vadászház és környezete adottságként kezelendő; az épületek felújíthatók, korszerűsíthetők, egy alkalommal nettó 25 m² –rel bővíthetők.

(4) Az erdőterületek övezetek szerinti tagolását a belterület és a külterület szabályozási tervek tartalmazzák.

Mezőgazdasági terület

11. § (1) A mezőgazdasági területekre vonatkozóan az OTÉK 29. §. előírásait kell alkalmazni, az alábbi eltérésekkel:

a) az OTÉK 29. §. (4) bekezdés szerint létesíthető lakóépületek építménymagassága 7,5 helyett 5,5 m lehet

b) az OTÉK 29. §. (4) bekezdés szerint létesíthető lakóépület
-az M-BK, az M-GY, az M-N és az M-K övezeti jelű területen nem,
-az M-SZ övezeti jelű területen min. 5 ha telekterületen helyezhető el.

(2) A belterületi kertterületen építési telket kialakítani nem lehet; azon csak a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik helyezhetők el, külön jogszabályok előírásai alapján

(3) A mezőgazdasági területen az új épületeket, építményeket szabadon állóan kell elhelyezni és kialakítani. Az épületek tetőfedése – a nagy fesztávú csarnokszerkezetek kivételével - cserép, betoncserép és bitumenes zsindely; a tető hajlásszöge 35-45° közötti lehet. A nagy fesztávú csarnokszerkezetek – tárolók, állattartó épületek, stb. – alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel (pl. LINDAB cserepeslemez, stb.) vagy fémlemez fedéssel is építhetők.

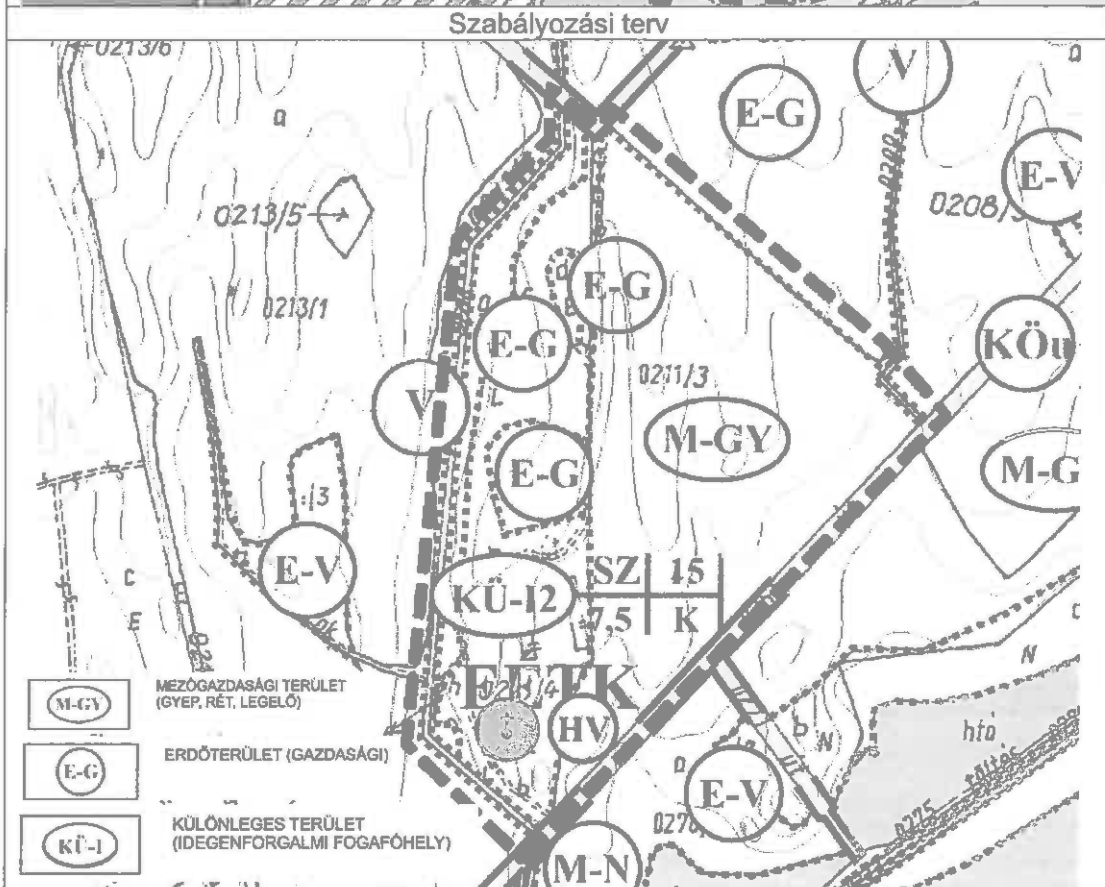
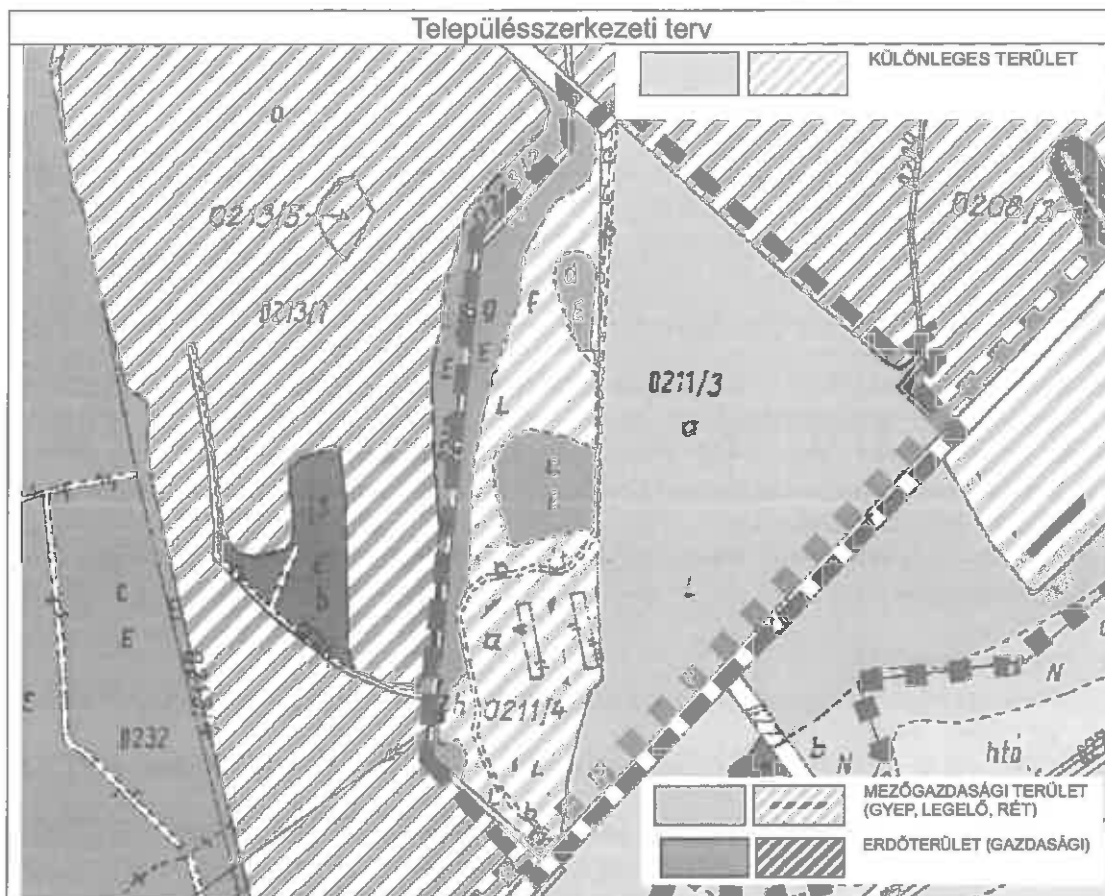
(4) A mezőgazdasági gyepterületeket érintő művelési ág változtatási, telekalakítási és építési engedélyezési eljárásokba szakhatóságként be kell vonni a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóságát is.

(5) A mezőgazdasági – gyepterületen lévő 0109/2 hrsz-ú ingatlanon meglévő lakóépület adottságként kezelendő; felújítható, korszerűsíthető, egy alkalommal nettó 25 m² –rel bővíthető.

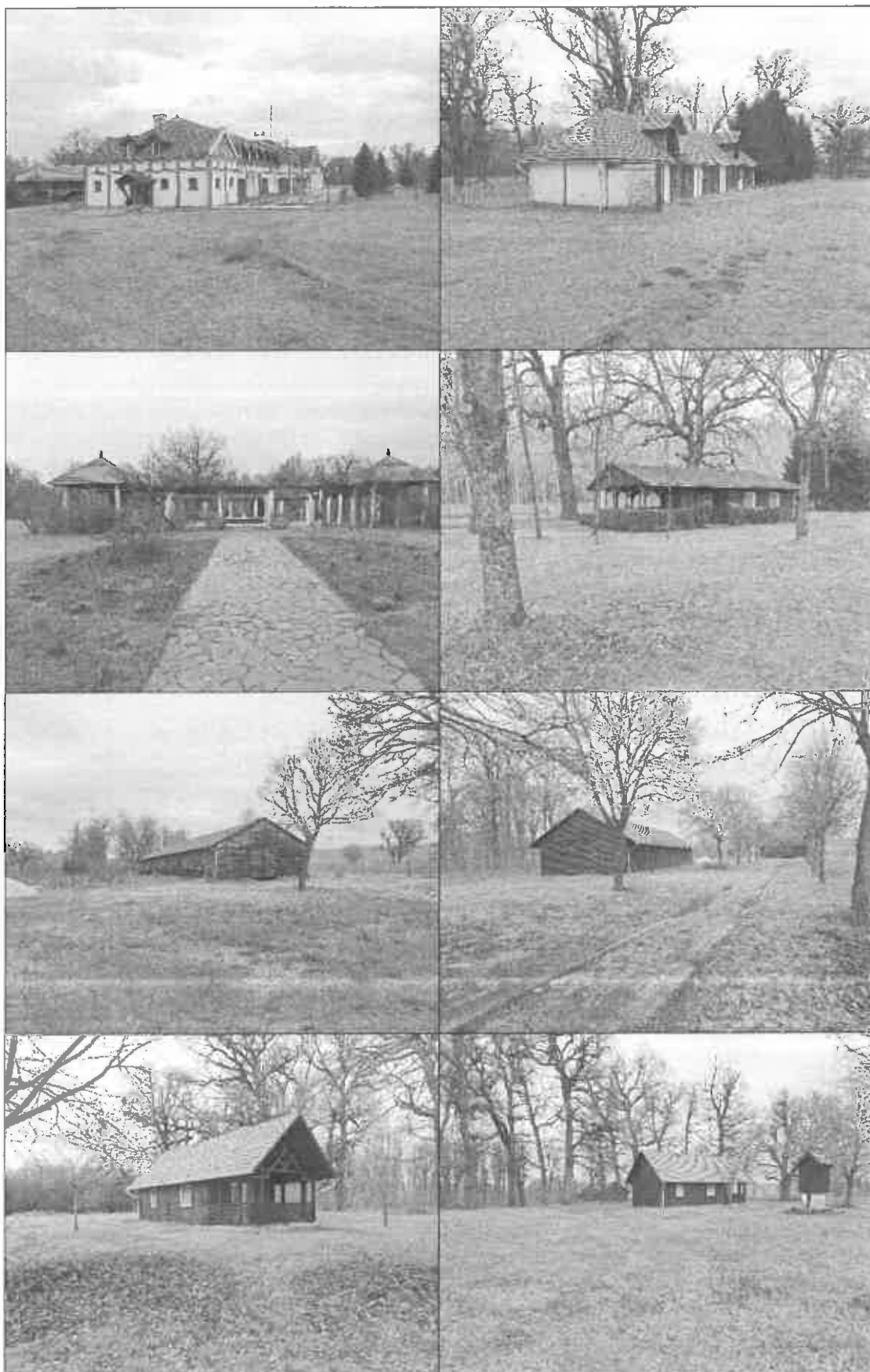
(6) A mezőgazdasági területen birtokközpontot az OTÉK 29. §. (5) és (6) bekezdés előírásai alapján lehet kialakítani.

(7) A mezőgazdasági területek övezetek szerinti tagolását a szabályozási tervek tartalmazzák.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
 Lábod településrendezési eszközök módosításának megalapozásához



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Lábod településrendezési eszközök módosításának megalapozásához



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Lábod településrendezési eszközök módosításának megalapozásához

2.2. Terültrevezési tervi érintettség

Lábod közigazgatási területét és az egyes módosítással érintett területeket Somogy Vármegye Terültrevezési tervének (a továbbiakban: SVTrT) szerkezeti terve és a térségi területfelhasználási kategóriák az alábbiak szerint érinti:

SVTrT	település	módosítással érintett terület
erdőgazdálkodási térség	x	x
mezőgazdasági térség	x	x
vízgazdálkodási térség	x	
települési térség	x	

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv) 11.§.b) pontjának előírása alapján „a mezőgazdasági térség területének legalább 75 %-át mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki”.

Lábod közigazgatási területén a mezőgazdasági térségben lévő mezőgazdasági területek nagysága 72,80 %. Ez az arány nem felel meg az előírásoknak és a tervezett módosítások révén 127.601 m²-el tovább csökken.

mezőgazdasági térség nagysága az adatszolgáltatás alapján (Trtv.)	860,14 ha	100 %
mezőgazdasági terület (mezőgazdasági térségen belül) a hatályos településrendezési eszközökben	626,16 ha	72,8 %
mezőgazdasági terület (mezőgazdasági térségen belül) a tervezett módosítás után (-12,607 ha)	613,553 ha	71,33 %

A mezőgazdasági térségre vonatkozó előírásoktól – a településszerkezeti terv elavultsága okán – a hatályos településrendezési eszközök is már jelentősen eltérnek. Az mezőgazdasági térségre vonatkozóan a TrTv előírásinak való megfelelést új településterv készítésekor indokolt biztosítani annak érdekében, hogy a különböző megfeleltetések teljesíthetők legyenek. Azonban a meglévő mérleget szinten kell tartani. **A módosítás során kb. 13 ha mezőgazdasági terület kijelölését kell biztosítani.**

Erdőgazdasági térség

A Trtv. 11.§. a) pontjának előírása alapján „az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;”.

Lábod közigazgatási területét és az egyes módosítással érintett területeket Somogy Vármegye Terültrevezési tervének (SVTrT) térségi övezetei közül az alábbiak érintik:

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Lábod településrendezési eszközök módosításának megalapozásához

SVTrT	település	módosítással érintett terület
ökológiai hálózat magterületének övezete		
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	x	
erdők övezete	x	x
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	x	
tájképvédelmi terület övezete	x	x
vízminőség-védelmi terület övezete	x	
ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések	x	
naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete	x	x
vízterheléssel veszélyeztetett terület övezete	x	

Az Erdők övezetre a Trtv. előírásai vonatkoznak: „29.§. Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

Lábod közigazgatási területén az erdők övezetének való megfelelés az alábbiak szerint alakul:

erdők övezet (SVTrT)	4010,25 ha	100 %
erdőterület (erdők övezeten belül)	3500,93 ha	87,3 %
erdőterület (a tervezett módosítás után – 1,81 ha)	3499,12 ha	87,25 %

Ez az arány nem felel meg az előírásoknak és a tervezett módosítások révén 18.102 m²-el tovább csökkennek az erdők övezetében található erdőterületek.

Az erdők övezetre vonatkozó előírásoktól – a településszerkezeti terv elavultsága okán – a hatályos településrendezési eszközök nem felelnek meg. Az erdők övezetére vonatkozóan a TrTv előírásainak való megfelelést új településtervezési munkák készítésekor indokolt biztosítani annak érdekében, hogy a különböző megfeleltetések teljesíthetők legyenek. Azonban a meglévő mérleget szinten kell tartani. **A módosítás során kb. 2 ha mezőgazdasági terület kijelölését kell biztosítani.**

A tájképvédelmi terület övezetére az MvMr. 4.§. előírásai vonatkoznak: „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

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Lábad településrendezési eszközök módosításának megalapozásához

közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.”

Az HÉSZ rendelkezik a tájképvédelmi terület övezetre vonatkozó előírásokkal.

A naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezetében a SVTrT 8.§.előírásai alapján „Az övezet területén háztartási méretű kiserőművek kivételével naperőmű nem létesíthető. Az övezet területén elhelyezkedő épület saját energiaellátására szolgáló napelem elsődlegesen tetőn telepíthető.”

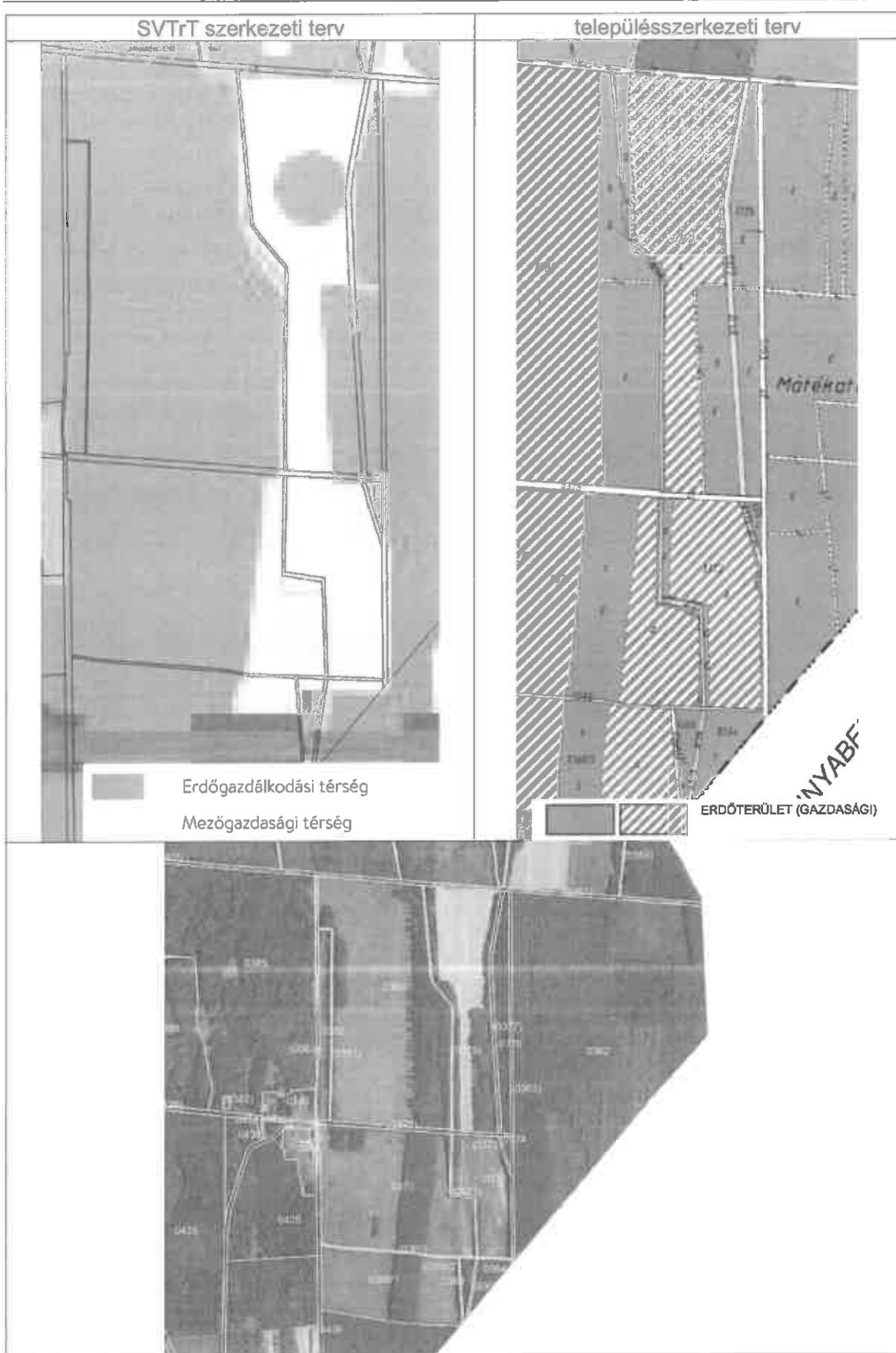
A tervezett módosítás során nem kerül kijelölésre napelemes kiserőmű létesítés céljára szolgáló terület.

2.3. Mezőgazdasági terület kijelölésre alkalmas területek

A 2.2. pontban megállapításra került, hogy kb.13 ha mezőgazdasági területet kell kijelölni. A hatályos tervben sok olyan ingatlan van, ami erdőterületként tervezett, azonban a vármegyei területrendezési terv mezőgazdasági térségként jelöli. A közigazgatási terület délkeleti részén, Nagysallér közelében található közel 30 ha (0372 és 0378 hrsz), állami tulajdonban lévő, szántó művelési ágú terület, mely tervezett erdőterületként szabályozott.

A mezőgazdasági terület pótlására alkalmas területet a vármegyei területrendezési terv övezeti közül a tájképvédelmi terület övezete érinti.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Lábod településrendezési eszközök módosításának megalapozásához



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

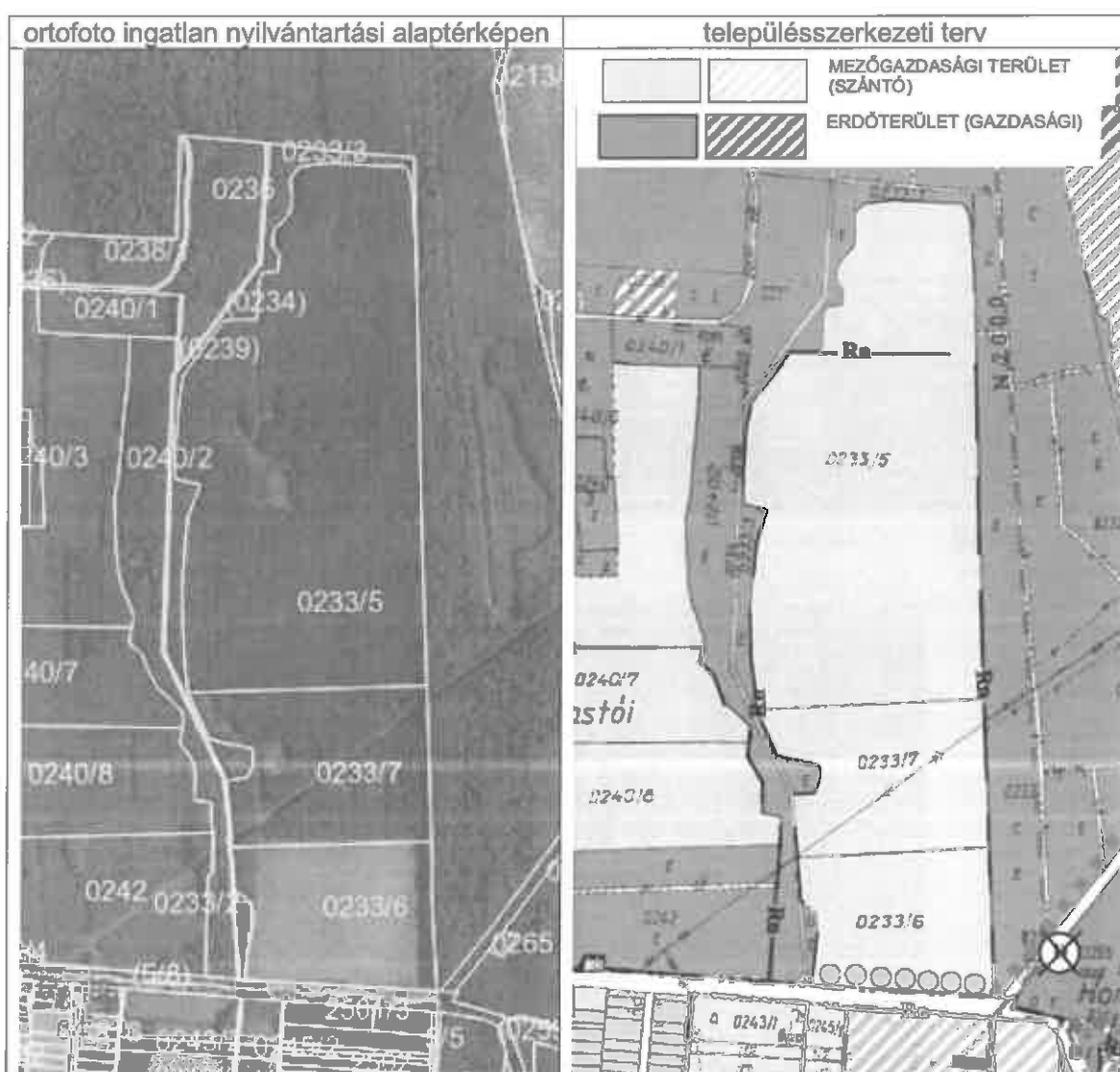
Lábod településrendezési eszközök módosításának megalapozásához

2.4. Erdőterület kijelölésre alkalmas területek

A 2.2. pontban megállapításra került, hogy kb.2 ha erdőterületet kell kijelölni. A vármegyei területrendezési terv az erdészet adatszolgáltatása alapján határozta meg az erdők övezetét. Művelési ág tekintetében hasonló az ingatlan-nyilvántartás, a szabályozás azonban ezt még nem követte le.

A módosítással érintett terület közelében, a 0233/5 és 0233/7 hrsz-ú ingatlanok művelési ága erdő, része az erdők övezetnek és a hatályos tervben mezőgazdasági területként szabályozottak.

Az erdők övezet pótlására alkalmas területet a vármegyei területrendezési terv erdőgazdálkodási térségeként jelöli, a térségi övezetek közül, az erdők övezet mellett a tájképvédelmi terület övezete érinti.



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Lábod településrendezési eszközök módosításának megalapozásához

2.5. A magyar építészettről szóló törvénynek való megfelelés igazolása

A magyar építészettről szóló 2023. évi V. törvény előírásai alapján „7.§.(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.”

A módosítás során 139.752 m² különleges beépítésre nem szánt terület kerül kijelölésre. Csereterületként az erdők övezet pótlására alkalmas erdőterületet célszerű figyelembe venni, mely 330.393 m² erdőterület. A biológiai aktivitásérték egyenleg a csereterület kijelöléssel nem csökken.

Biológiai aktivitásérték egyenleg

Változás sorszáma	Terület nagysága (ha)	meglévő területfelhasználás	tervezett területfelhasználás.	BIA meglévő	BIA tervezett	BIA egyenleg meglévő	BIA egyenleg tervezett
1.	11,2578	M-GY	Kb-I	3,7	3,2	41,65386	36,02496
2.	2,7174	E	Kb-I	9	3,2	24,4566	8,69568
3.	5,2261	K-I	Kb-I	1,5	3,2	7,83915	16,72352
5.	33,0393	M	E	3,7	9	122,24541	297,3537
						196,19502	358,79786

2. A módosítási szándék környezeti hatásai

A területfelhasználással járó módosítási szándékok nem járnak környezeti hatással. A módosítás nem jár építési tevékenységgel. Összességében a beépíthetőség mértéke csökken.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése alapján a tervezett településrendezési eszköz módosításánál várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségesség. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése szerint a döntéshez a kidolgozó (az önkormányzat) „kikéri a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás”. A kidolgozó a döntéséhez a beérkezett véleményeket veszi figyelembe.

3. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció

A 2 ingatlan 3 övezetben található. A módosítási szándék kapcsán az érintett terület beépítésre nem szánt különleges szabadidős, rekreációs terület övezetbe kerül átsorolásra. A magyar építészetről szóló törvény és az országos területrendezési törvény által előírt előírásoknak való megfelelés miatt 1 helyen erdőterület övezetből mezőgazdasági terület övezetbe, 1 helyen mezőgazdasági terület övezetből erdőterület övezetbe kerül átsorolásra további 2-2 ingatlan.

A felsorolt változások érintik a településszerkezeti tervet, valamint a külterület szabályozási tervét.

A területrendezési tervek térségi övezeti érintettsége miatt fel kell tüntetni a tájképvédelmi terület övezet lehatárolását.

Lábod község helyi építési szabályzatáról szóló 1/2004.(II.1.) önkormányzati rendeletet ki kell egészíteni a beépítésre nem szánt különleges területre vonatkozó előírásokkal az alábbiak szerint:

12/A. § A különleges beépítésre nem szánt szabadidős, rekreációs terület (Kb-R) területén
a) a rendeltetésszerű használatot szolgáló építmények (kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató és szociális épület, szállásférőhely, sport- és szabadidős létesítmények, valamint azok kiszolgáló létesítményei) létesíthetők

aa) szabadon állóan

ab) maximum 2 % beépítettséggel

ac) maximum 7,5 m építménymagassággal

ad) minimum 10000 m² telekterületen

b) a zöldfelület minimum 70 % kell legyen

c) legalább részleges közműellátást biztosítani kell.

4. Összefoglalás

A telepítési tanulmányterv bemutatja a módosítási szándékokat, illetve azok megvalósításának feltételeit.

A beépítésre nem szánt különleges terület övezetbe, illetve az erdőterület és mezőgazdasági terület övezetbe sorolás nem jár a településre nézve negatív hatással.

A módosítási eljárás előtt a telepítési tanulmánytervet egyeztetni kell a partnerekkel. Az esetleges partneri vélemények megválaszolását követően hoz döntést a képviselő-testület a módosítás indításáról és feltételeiről.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX. törvény 91.§.(2) bekezdés rendelkezései alapján a településrendezési eszközöket 2021. december 31-ig felülvizsgálni és szükség esetén módosítani kellett volna és a területrendezési tervek térségi övezeteit át kellett volna vezetni. Ez miatt kell feltüntetni a felsorolt tájképvédelmi területet. További övezetek is érintik a közigazgatási területet, amivel célszerű lenne a módosítás keretében foglalkozni.

Nagyatád Város Főépítésze
járásszékhelyi főépítész

7500 Nagyatád, Baross G. u. 9.
focpitesz@nagyatad.hu
+36 82 504507, +36 30 9160228

Ügyiratszám: MVG/198-2/2025.

Tárgy: Lábod, Homokpuszta
tanulmányterv

Főépítési feljegyzés
a telepítési tanulmányterv tartalmáról

Lábod-Homokpuszta 0211/3 és 0211/4 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan a tulajdonos fejlesztési elképzeléseket szeretne megvalósítani. A tervezett gondolat a helyi építési szabályozással nem minden elemében egyezik, változtatást igényel.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§. (1) bekezdés a) pontja alapján telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához.

A Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése szerint a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A Korm. rendelet 7. mellékletének figyelembevételével az alábbi tartalommal javaslom a telepítési tanulmányterv kidolgozását:

1. Bevezető
2. A terület és környezetének bemutatása
3. A módosítási szándék bemutatása
4. A tervezési területen hatályos településrendezési eszközök és előírásainak ismertetése
5. A módosítási szándék környezeti hatásainak ismertetése
6. A településrendezési eszközök változtatásának javaslata, a módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

A településrendezési eszközök tervezett módosításával összefüggésben fontosnak tartom az alábbiak vizsgálatát:

1. A módosítás összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal,
2. Teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

Nagyatád, 2025. április 17.



Svégel Gábor
főépítész.

Nagyatád Város Főépítésze
járásszékhelyi főépítész

7500 Nagyatád, Baross G. u. 9.
foepitesz@nagyatad.hu
+36 82 504507, +36 30 9160228

Ügyiratszám: MVG/198-3/2025.

Tárgy: Lábod, Homokpuszta
tanulmányterv vélemény
Melléklet: tervdokumentáció

Főépítési feljegyzés

**Lábod településrendezési eszközök módosításához szükséges
telepítési tanulmánytervről**

Lábod-Homokpuszta 0211/3 és 0211/4 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan a tulajdonos fejlesztési elképzeléseket fogalmazott meg. Az fejlesztési és módosítási igényeket ismertető telepítési tanulmánytervről, illetve a településrendezési szerződésről véleményt szükséges alkotni.

Tisztelt Képviselő-testület!

„A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§. bekezdésének előírásai alapján a településrendezési szerződés megalapozásához, valamint építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, mely a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a Korm.rendelet 19.§. (4) bekezdése alapján a település főépítésze határozza meg.

A Korm.rendelet 56/A.§. (1) bekezdése alapján a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész feljegyzésben véleményezi.

A tárgyi telepítési tanulmánytervet Fucskár Noémi (tervezői jogosultság száma: TT-0720) településtervező készítette, mely bemutatja a Lábod, Homokpuszta területet érintő fejlesztési és módosítási igényeket, valamint annak településrendezési eszköz módosítását igénylő vonzatát.

A tanulmányterv áttekintését követően az alábbi megállapításokat teszem:

- a) A telepítési tanulmányterv az MVG/198-2/2025. ügyiratszámú feljegyzés szerinti tartalommal készült,
- b) A telepítési tanulmánytervet településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező készítette, mely felhasználható a településrendezési eszköz módosítása során.
- c) A telepítési tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival.
- d) A településrendezési szerződés tervezete összhangban van a területrendezési szabályokkal.

Nagyatád, 2025. április 22.




Svégel Gábor
főépítész

