

NEMESSZALÓK

KÖZSÉG



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

mezőgazdasági üzem bővítéséhez

2021.

(tárgyalásos eljárás)

MEGBÍZÓ:

Nemesszalók Község Önkormányzata
9533 Nemesszalók, Rákóczi u. 15.

TERVEZŐ:

CITY Pro Ingatlanfejlesztő Kft.
8300 Tapolca, Deák Ferenc utca 6.
tervező: Fercsák Ágnes okl. településmérnök
TT-20-0277

munkatárs: Fazekas Róbert okl. településmérnök

2021. október

Közreműködő tervezők:

Településtervezés:


Fercsák Ágnes
településtervező
okl. településmérnök
TT-20-0277


Fazekas Róbert
okl. településmérnök

TARTALOMJEGYZÉK

1	BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK	4
2	ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	5
2.1	A TERVEZÉSI MUNKA RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA	5
2.2	A település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok	5
2.3	A tervezési terület településen belüli elhelyezkedése	6
2.4	A tervezési terület jelenlegi területhasználata	7
2.5	Hatályos településrendezési eszközök bemutatása	9
2.6	A tervezett településrendezési eszközök bemutatása	12
2.7	Területi mérleg változása	16
2.8	Biológiai aktivitás érték számítás	17
2.9	Az épített környezet értékei	18
2.10	A táji és természeti adottságok, Környezeti hatások és feltételek.....	18
2.11	Közlekedés.....	21
2.12	Közművesítés	21
2.13	Katasztrófavédelem.....	21
2.14	A területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata.....	22
2.15	A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései.....	34

1 BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

A Nemesszalók, 038/14, 038/15. hrsz-ú ingatlanokon a Nemesszalóki Mezőgazdasági Zrt. a meglévő, a fenti ingatlanokkal közvetlenül határos mezőgazdasági telephelyének bővítését, egy darab 500 férőhelyes termelőistálló és egy darab új fejőház építését tervezi.

Az érintett ingatlanok jelenlegi övezeti besorolása nem teszi lehetővé a mezőgazdasági telephely bővítését. Ezért szükségessé vált a hatályos településrendezési terv módosítása, az érintett ingatlanokon különleges mezőgazdasági üzem terület létrehozása.

A meglévő mezőgazdasági telephely keleti része a hatályos településrendezési eszközök szerint általános mezőgazdasági területben található. A településrendezési munka keretében a 038/2. hrsz-ú ingatlan keleti részének, illetve a 038/16. hrsz-ú ingatlan területének különleges mezőgazdasági üzem építési övezetbe való átsorolását is meg kell oldani.

A változtatás következtében csökkenni fog a település biológiai aktivitás értéke, amely visszapótlásáról is gondoskodni kell. Ezt a hatályos településrendezési tervben még mezőgazdasági területnek jelölt, de az erdőhatárnál már erdőként nyilvántartott, erdőszült területek erdőterületbe sorolásával lehet elérni. Erre a célra 038/17. hrsz. c) alrészlete, illetve a 076/5. hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolásával van mód.

Nemesszalók Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 24/2021. (VI. 21.) önkormányzati határozatában döntött a hatályos településrendezési tervek módosításáról.

A tervkészítés célja, a meglévő mezőgazdasági üzem bővítése érdekében a jelentős mértékben zavaró hatású ipari területek a 038/2. helyrajzi számú terület részleges átsorolása, illetve az általános mezőgazdasági területből a 038/2. helyrajzi számú földrészlet részleges, és a 038/16, 038/15, 038/14. helyrajzi számú területek teljes átsorolása különleges mezőgazdasági üzem építési övezetbe, és a módosítás miatt szükséges 038/17. hrsz. c) alrészlet, és a 076/5. hrsz-ú ingatlan erdőterületbe sorolása.

Nemesszalók Község hatályos településrendezési eszközei:

- településszerkezeti terv: 59/2008. (XI. 12.) számú Kt. határozat
- helyi építési szabályzat: 6/2008. (XI. 13.) Önk. rendelet

Az egyeztetési és elfogadási eljárás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 32. § (6) bekezdés c) pontja szerint tárgyalásos eljárásban történhet, mivel Nemesszalók Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 24/2021. (VI. 21.) önkormányzati határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a 038/2, 038/16, 038/15, 038/14, 038/17, 076/5. helyrajzi számú területeket.

Az eljárást a Kr. 42. § előírásainak figyelembevételével folytatjuk le. A dokumentációt a Kr. 45. § (2) a) pontjának lehetőségével élve az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án érvényes településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával készítjük.

A partnerségi egyeztetést az önkormányzat a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 89/2021. (VIII. 24.) önkormányzati rendeletében foglaltaknak megfelelően folytatta le.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rend. 3. §-a értelmében az önkormányzat megállapította, hogy a terv a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntése kötelezettek körébe tartozik. Az Önkormányzat a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességét állapította meg.

Az elkészített környezeti értékelés munkarészt a dokumentációhoz csatoltuk.

A Településfejlesztési koncepciót megvizsgáltuk, annak módosítására nem volt szükség.

A település örökségvédelmi hatástanulmánya 10 évnél régebbi, a tervezett módosítás nem érint régészeti lelőhelyet, a területen műemlék nem található. Örökségvédelmi hatástanulmány készítése ill. kiegészítése nem szükséges.

Települési főépítésként Bujdosó Judit okl. településmérnök működött közre.

Tervezési alaptérképként hiteles digitális alaptérképet használtuk. Adatszolgáltatás száma: 2093.

2 ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

2.1 A TERVEZÉSI MUNKA RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA

A tervmódosítás célja: a 038/2, 038/16, 038/15, 038/14. hrsz-ú ingatlanok különleges mezőgazdasági üzem területbe sorolása, Nemesszalóki Mezőgazdasági Zrt. tehenészeti telephelyének bővítése érdekében.

A mezőgazdasági telephely és bővítési területe jelenlegi területfelhasználása: jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület és általános mezőgazdasági terület.

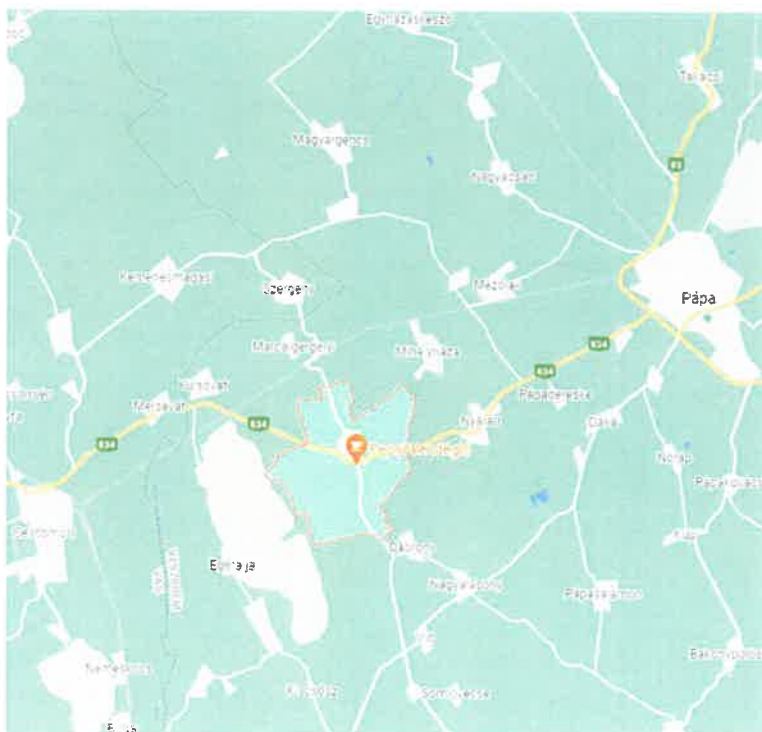
Az érintett földrészletek jelenlegi művelési ága: kivett telephely és szántó.

A mezőgazdasági telephely bővítése a környező területek rendeltetésszerű használatát nem fogja korlátozni.

A módosítás során a módosítás alá vont területekre új területfelhasználást kell kijelölni: Kmü Különleges mezőgazdasági üzem terület.

Mivel a biológiai aktivitási érték csökken a beépítésre szánt terület bővítése miatt, az aktivitásérték szinten tartása érdekében a 038/17, 076/5. hrsz-ú, erdő művelési ágú, de a hatályos településrendezési tervben általános mezőgazdasági területbe sorolt földrészlet védelmi, illetve gazdasági erdőterület övezetbe kerülnek átsorolásra.

2.2 A TELEPÜLÉS HELYE A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK



Magyargencs község Veszprém megye észak-nyugati részén, Pápától 15 km-re nyugatra, Celldömölkől 15 km-re keletre található.

Szomszédos települések: Külsővat, Marcalgergelyi, Mihályháza, Nyárád, Dabrony, Csögle, Egeralja, Adorjánháza.

*Nemesszalók földrajzi elhelyezkedése
(forrás: Google Maps)*

2.3 A TERVEZÉSI TERÜLET TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



A településrendezési terv módosításával érintett ingatlanok:

A mezőgazdasági telephely és bővítési területe: 038/2, 038/16, 038/15, 038/14. hrsz. (lila színnel jelölve);

erdőterület kijelölése: 038/17, 076/5. hrsz. zöld színnel jelölve)

A mezőgazdasági telephely Nemesszalók község külterületén, a belterülettől keletre, a pápai út déli oldalán található, illetve a tervezett erdőterületek a mezőgazdasági telephely déli határa mentén, illetve a település déli határa mentén, a dabronyi út keleti oldalán találhatók.

*Magyargencs műholdképe
(forrás: Google Maps)*

2.4 A TERVEZÉSI TERÜLET JELENLEGI TERÜLETHASZNÁLATA

A mezőgazdasági telephely és bővítési területe által érintett 038/2, 038/16, 038/15, 038/14. hrsz-ú ingatlanok művelési ága: kivett telephely és szántó. A hatályos településrendezési eszközök szerint az ingatlanok övezeti besorolása: jelentős mértékben zavaró ipari terület, illetve általános mezőgazdasági terület.

A bővítéssel érintett terület található általános mezőgazdasági területben, és csak ezen ingatlanok művelési ága szántó, amely minőségi osztálya szántó 5.

Az új erdőterület kijelölés célra szolgáló 038/17, 076/5. hrsz-ú ingatlanok jelenleg általános mezőgazdasági területbe soroltak, de már most is erdő művelési ágban található, erdősült területek. .

A 038/2, 038/16, 038/15, 038/14. és a 038/17. hrsz-ú ingatlanok ortofotón:



A 076/5. hrsz-ú ingatlan ortofotón:



2.5 HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK BEMUTATÁSA

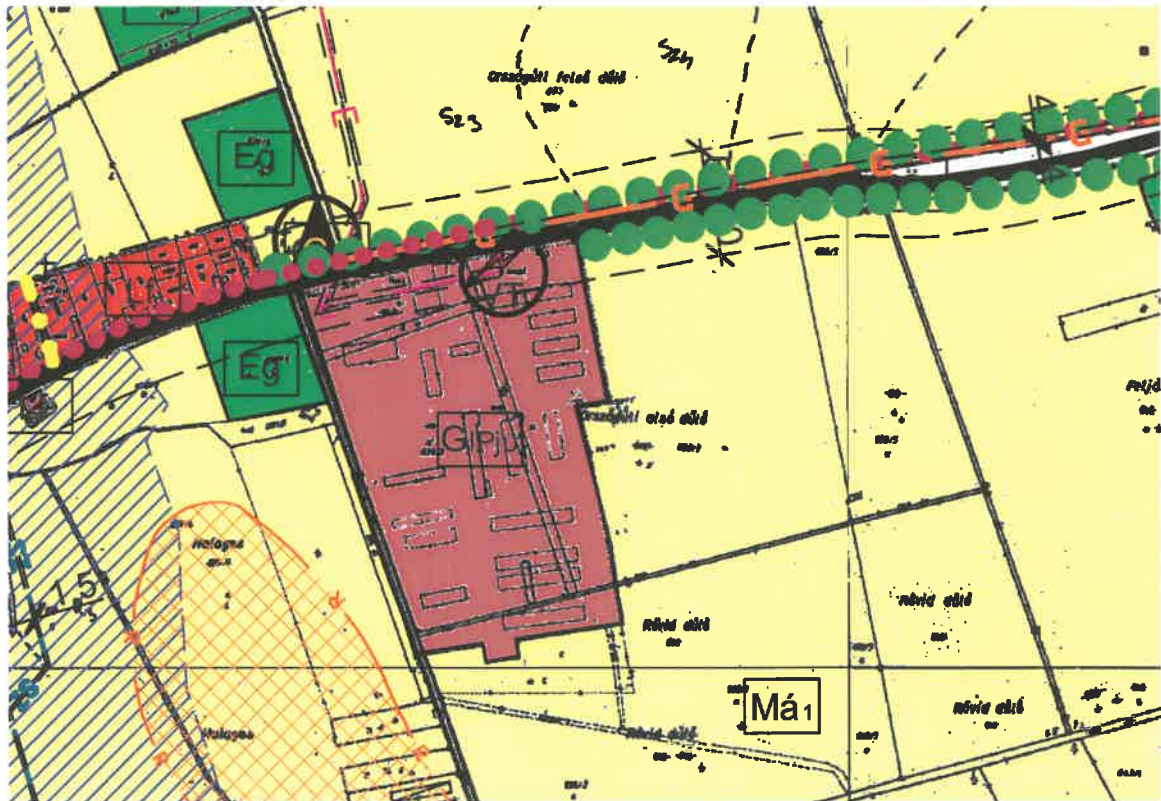
Nemesszalók Község hatályos településrendezési eszközei:

- településszerkezeti terv: 59/2008. (XI. 12.) számú Kt. határozat
- helyi építési szabályzat: 6/2008. (XI. 13.) Önk. rendelet

A meglévő mezőgazdasági telephely, amely a 038/2, 038/16. hrsz-ú ingatlanokon fekszik részben jelentős mértékben zavaró határú ipari területen, részben általános mezőgazdasági területen fekszik. Ennek az oka, hogy egy korábbi bővítésre úgy került sor, hogy az nem volt összhangban a hatályos településrendezési tervvel.

A mezőgazdasági telephely tovább bővülne, keleti irányba, a 038/15, 038/14. hrsz-ú, általános mezőgazdasági területbe sorolt földrészletek felhasználásával.

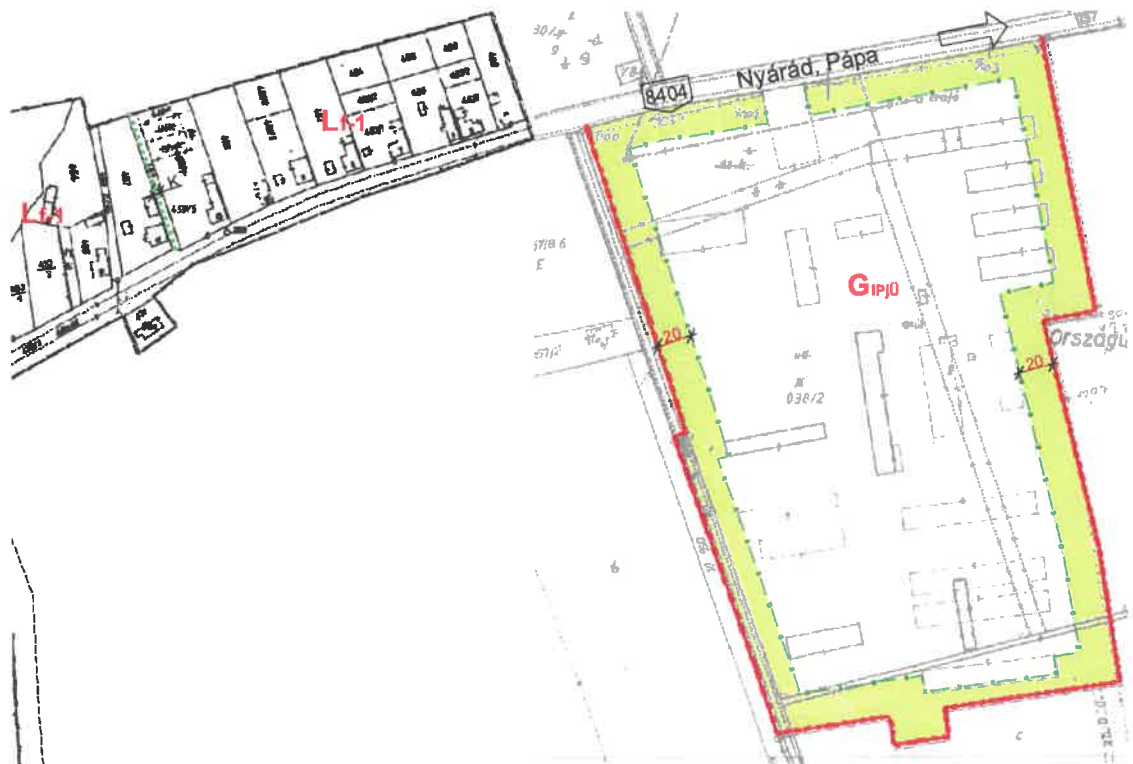
Az erdősítésre tervezett, telephelytől délre fekvő 038/17. hrsz. c) alrészlete, illetve a település déli részén található 076/5. hrsz. a hatályos terven ugyancsak általános mezőgazdasági területbe sorolt.



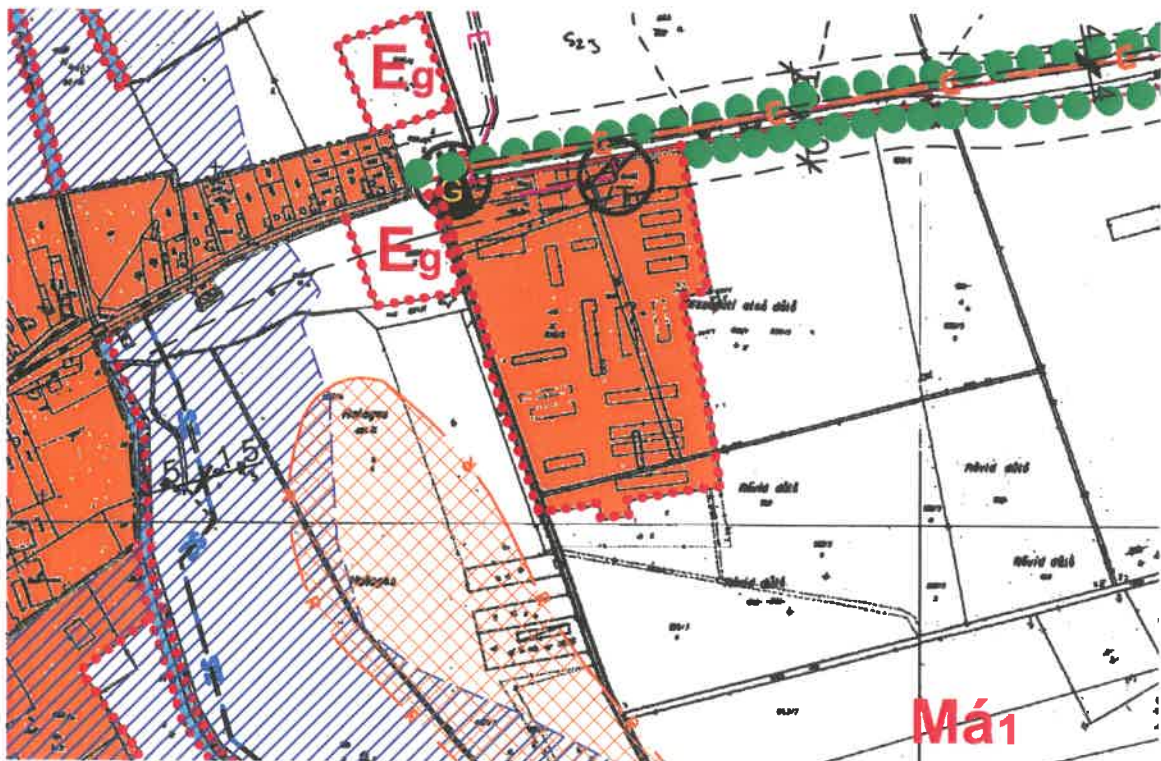
Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



Kivonat a hatályos belterületi szabályozási tervből



Kivonat a hatályos külterületi szabályozási tervből



Kivonat a hatályos külterületi szabályozási tervből

2.6 A TERVEZETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK BEMUTATÁSA

A településrendezési eszközök módosítását a mezőgazdasági üzem bővítésének biztosítása teszi szükségessé, egyrészt a létesítmény által igénybe vett terület, másrészt a szükséges csereerdő területfelhasználási és övezeti besorolásával.

A 038/2, 038/16, 038/15, 038/14. helyrajzi számú területeket a tervezett beruházás jellegéből adódóan az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 24.§ (2) bekezdés n) pontja alapján különleges területek közé soroljuk, mint mezőgazdasági üzemi terület.

A biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében új védelmi, illetve gazdasági erdőt jelöltünk ki a 038/17, illetve a 076/5. hrsz-ú ingatlanokon. Ezek a terület már a természetben beerdősültek.

A változások táblázatba foglalása:

Érintett ingatlan (hrsz)	Tervezett módosítás	Terület- felhasználás változás	Módosítás nagysága (ha)	Beépítésre szánt terület növekedésének mértéke (ha)
038/2 (részben)	Mezőgazdasági üzem kijelölés	Gipj -> KMÜ	8,37	0
038/2 (részben), 038/16, 038/15, 038/14.	Mezőgazdasági üzem kijelölés	Má -> KMÜ	10,88	10,88
038/17. c.	Erdőterület kijelölés	Má -> Ev	1,13	0
076/5.	Erdőterület kijelölés	Má > Eg	5,58	0
Összesen:			25,96	10,88

2.6.1 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

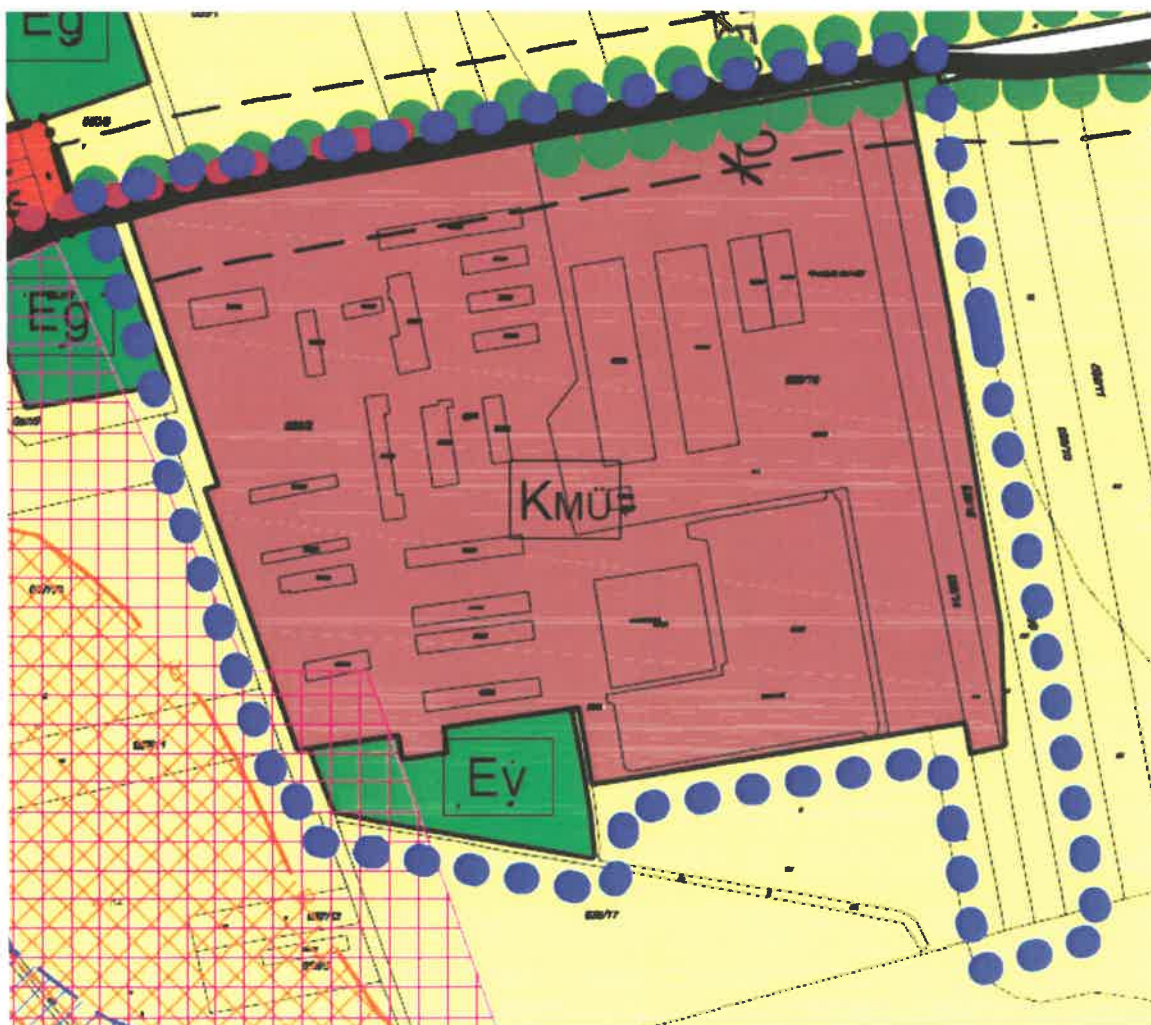
A településszerkezeti terv módosítása során területfelhasználási változás történik, jelentős mértékben zavaró hatású ipari területből, illetve általános mezőgazdasági területből különleges mezőgazdasági üzem terület kerül kijelölésre.

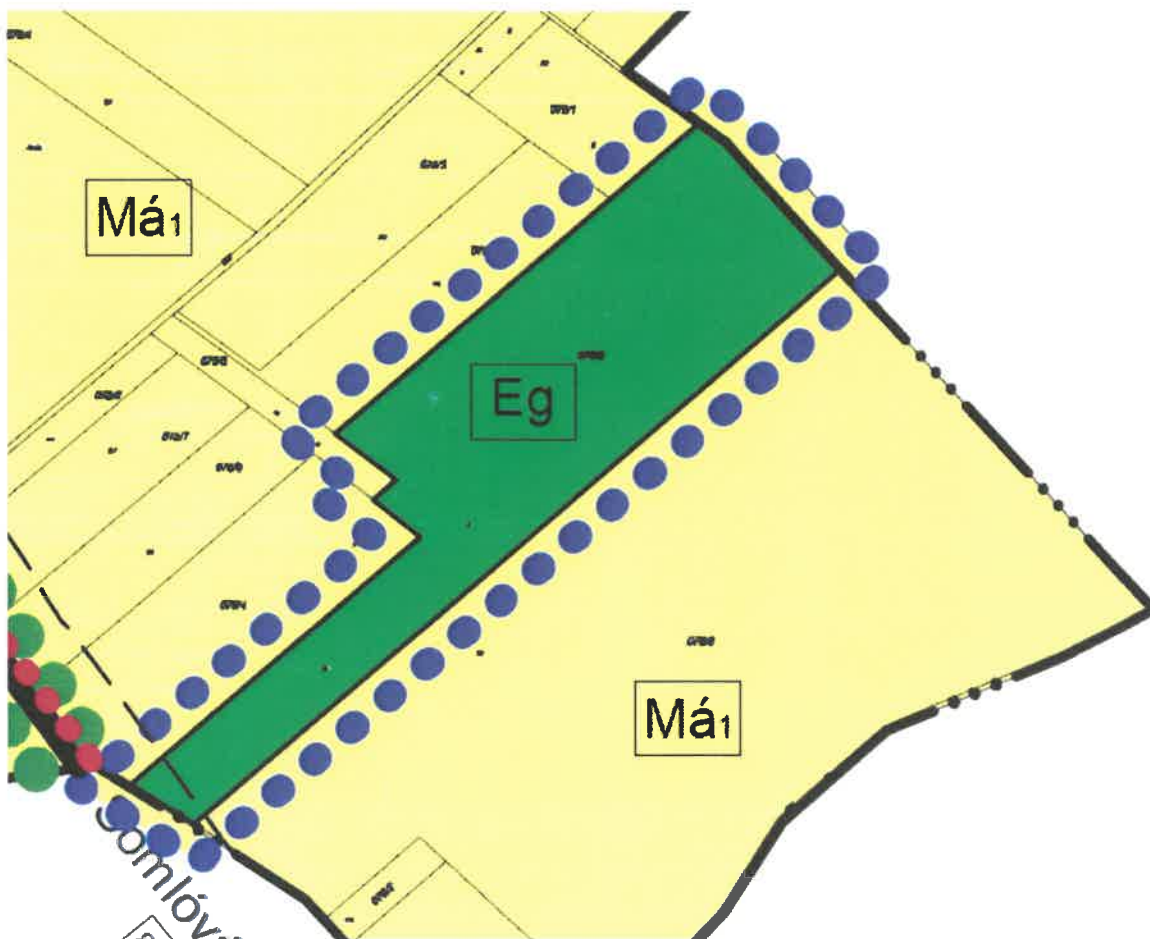
Az új övezet keleti határa nem telekhatárosan, hanem Veszprém Megye Területrendezési Terve Erdőtelepítésre javasolt terület övezete határa mentén került megállapításra, így a beépítésre szánt terület bővítése nem érinti a térségi övezetet. A módosítással a korábban már beépült, és a mezőgazdasági telephely részét képező bővítési terület is az új különleges mezőgazdasági üzem területbe került.

Szintén területfelhasználási változással jár a csereerdő területének biztosítása. Általános mezőgazdasági terület felhasználásával, az Országos Erdőállomány Adattárban rögzítettek szerint védelmi erdőterület kerül kijelölésre a mezőgazdasági telephely déli határán, továbbá gazdasági erdőterület kerül kijelölésre a település déli részén, a dabronyi út keleti oldalán.

A településszerkezeti változásokkal a település biológiai aktivitás értéke növekszik.

A településszerkezeti terv módosításával a meglévő közlekedés-hálózat nem változik. A mezőgazdasági terület északi határán húzódik a 834. számú Pápa – Celldömök összekötő út és a Rába-Bakonyalja Országos kerékpárút-törzshálózati kerékpárútvonal nyomvonala.





Kivonat a Településszerkezeti terv módosítási javaslatból

2.6.2 HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A külterületi szabályozási terv a településszerkezeti tervvel összhangban módosul.

A Kmű övezeti jelű különleges mezőgazdasági üzem építési övezet kerül kijelölésre a 038/2, 038/16, 038/15, 038/14. helyrajzi számú ingatlanok felhasználásával.

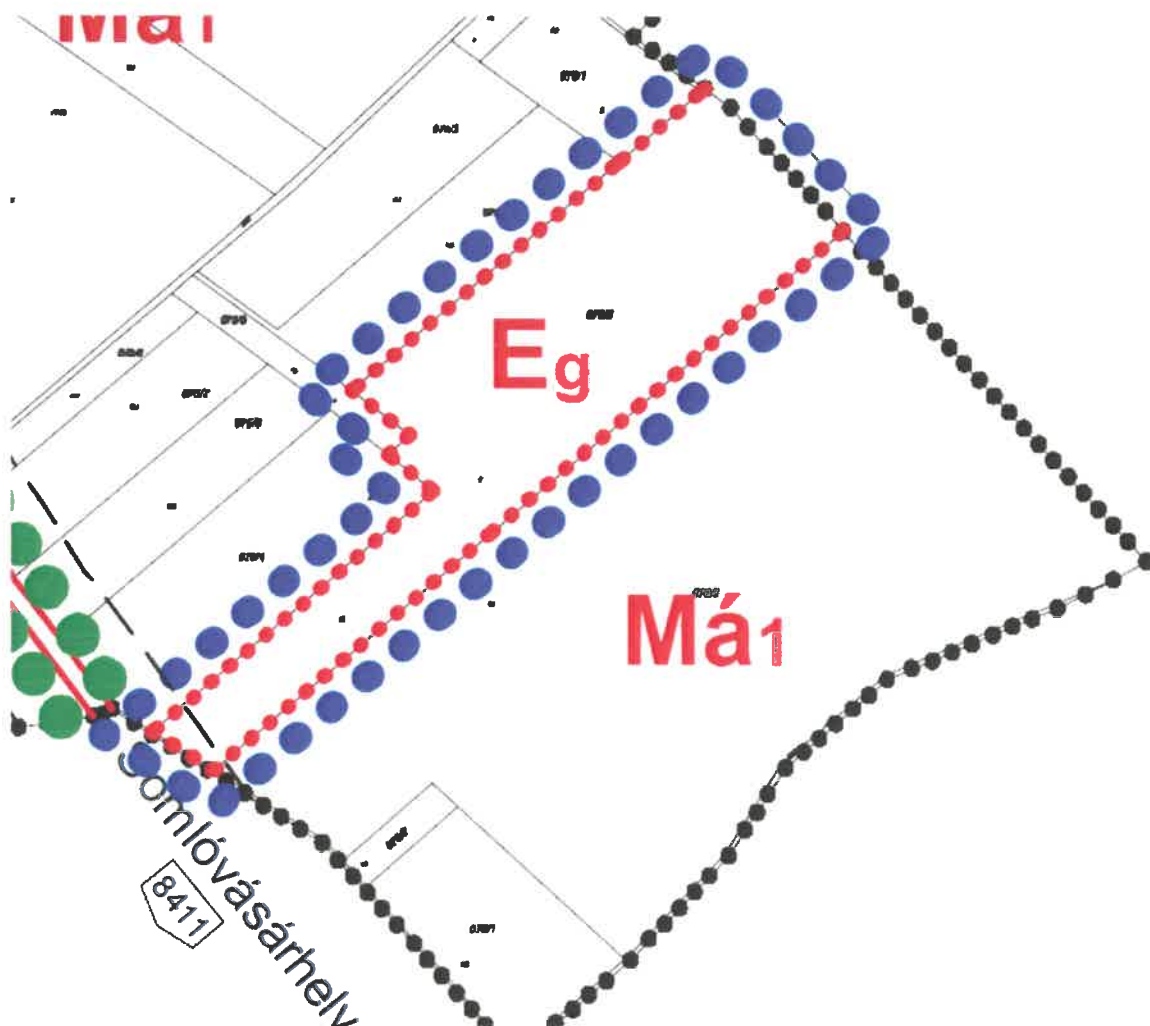
A helyi építési szabályzat kiegészül az új Kmű jelű különleges mezőgazdasági üzem építési övezet előírásaival.

Az építési övezet a növénytermesztéssel és az állattartással összefüggő mezőgazdasági rendeltetésű épületek, továbbá lakófunkciót is kielégítő épület elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben szabadon álló beépítési móddal, legalább 5000 m² területű telek alakítható ki, ahol legfeljebb 40 %-os beépítettséggel, maximum 5 méteres épületmagasságú épületek helyezhetők el. A mezőgazdasági rendeltetést kiszolgáló műtárgyak épületmagassága legfeljebb 15 m magas is lehet. A legkisebb zöldfelület 40% lehet.

A 038/17. hrsz-ú ingatlan Ev övezeti jelű védelmi erdő övezetbe, illetve a 076/5. hrsz-ú földrészlet Eg övezeti jelű gazdasági erdő övezetbe kerülnek, az Országos Erdőállomány Adattár szerint. Az általános mezőgazdasági terület övezetébe sorolt földrészlet a természetben már erdősültek, így a tényleges területhasználat szerinti övezetbe kerülnek.

A változtatásokkal a településrendezési terveben kijelölt erdőterületek nagysága növekszik, egyben a változások következtében a biológiai aktivitás érték kisebb mértékben növekszik.





Kivonat a Szabályozási terv módosítási javaslatból

2.7 TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSA

A módosítások során új beépítésre szánt terület is kijelölése kerül. Az egyes területfelhasználási változásokat mutatja be a következő táblázat:

Területfelhasználási egység neve	Jele	Módosítás előtti területe	Tervezett módosítás		Módosítás utáni területnagyság
		(ha)	(ha)	(%)	(ha)
Beépítésre szánt					
Falusias lakóterület	Lf	79,12	0		
Településközpont vegyes terület	Vt	2,99	0		
Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz	0,55	0		
Jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület	Gipj	14,82	-8,37	-56,5 %	6,45
Egyéb ipari terület	Gipe	10,07	0		
Különleges temető terület	Kte	2,34	0		
Különleges sport, szabadidő terület	Ksp	23,50	0		
Különleges mezőgazdasági üzem	Kmü	0,00	+19,25	100 %	19,25
Beépítésre nem szánt					
Közüti közlekedési- és közműterület	KÖu	42,31	0		
Zöldterület	Z	3,78	0		
Gazdasági erdőterület	Eg	677,00	5,58	0,82 %	682,58
Védelmi erdőterület	Ev	5,92	1,13	19,09 %	7,05
Általános mezőgazdasági terület	Má	1193,6	-17,59	-1,47 %	1176,01
Közigazgatási terület nagysága összesen:					2056

2.8 BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Az új beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzem kijelölése, a település biológiai aktivitás értékét csökkenti. A biológiai aktivitás szinten tartása érdekében új erdőterületek kerültek kijelölésre.

TERÜLETHASZNÁLAT	TERÜLETNAGYSÁG HA	ÉRTÉKMUTATÓ	BIOLÓGIAI AKTIVITÁSI ÉRTÉK
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
gazdasági terület			
kereskedelmi, szolgáltató terület	0	0,4	0
jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület	8,37	0,4	3,348
egyéb ipari terület	0	0,4	0
különleges terület			
temető terület	0	3	0
mezőgazdasági üzem terület	0	0,7	0
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
erdőterület			
védelmi, gazdasági rendeltetésű	0	9	0
mezőgazdasági terület			
általános	17,59	3,7	65,083
ÖSSZESÍTÉS	25,96		68,431

TERÜLETHASZNÁLAT	TERÜLETNAGYSÁG HA	ÉRTÉKMUTATÓ	BIOLÓGIAI AKTIVITÁSI ÉRTÉK
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
gazdasági terület			
kereskedelmi, szolgáltató terület	0	0,4	0
jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület	0	0,4	0
egyéb ipari terület	0	0,4	0
különleges terület			
temető terület	0	3	0
mezőgazdasági üzem terület	19,25	0,7	13,475
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
erdőterület			
védelmi, gazdasági rendeltetésű	6,71	9	60,39
mezőgazdasági terület			
általános	0	3,7	0
ÖSSZESÍTÉS	25,96		73,865

VÁLTOZÁS	0,00	5,434
-----------------	-------------	--------------

A fentiek szerint a biológiai aktivitás növekszik.

2.9 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

2.9.1 RÉGÉSZET

A mezőgazdasági telephellyel, illetve a tervezett erdővel érintett területen ismert régészeti lelőhely nem található.

A területhasználat során előkerülő régészeti maradványok megtalálása esetén a munkát fel kell függeszteni, a bolygatást az érintett részekben abba kell hagyni. Az előkerült leleteket biztonságba kell helyezni. Az esetről haladéktalanul értesíteni kell a település jegyzőjét, és a megyei múzeumot. A lelet helyszínén további tevékenység csak a régészeti szakértő engedélyével lehet.

2.9.2 ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG

A tervezési területen épített érték nem található.

2.10 A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

2.10.1 TÁJ- ÉS ZÖLDFELÜLET-RENDEZÉS



A tervezési terület látképe (forrás: Ggogle Map)

2.10.1.1 TERMÉSZET- ÉS KÖRNYEZETVÉDELEMMEL KAPCSOLATOS ELŐZMÉNYEK

A mezőgazdasági telephely bővítésével érintett 038/15, 038/14. hrsz-ú ingatlanok jelenleg szántó művelési ágban vannak, övezeti besorolásuk a hatályos településszerkezeti terven általános mezőgazdasági terület.

Az erdőterület kijelölésével érintett 038/17. c, 076/5. hrsz-ú ingatlanok jelenleg erdő művelési ágban vannak, övezeti besorolásuk a hatályos településszerkezeti terven általános mezőgazdasági terület.

Az ingatlanokat az országos ökológiai hálózat övezetei, a tájképvédelmi terület övezete nem érinti, és nem tartoznak Natura 2000 területekbe sem.

2.10.1.2 TÁJ ÉS ZÖLDFELÜLET RENDEZÉS

A jelenlegi termódosítás a mezőgazdasági telephely bővítése és a már használt terület településrendezési megjelenítését hivatott megoldani, mely úgy lehetséges, hogy az érintett ingatlanok különleges mezőgazdasági üzem területbe kerülnek besorolva.

Megállapítható, hogy a bővítés a jelenlegi területhasználatot csak kisebb mértékben változtatja meg. A telephely keleti határa mentén, szántó művelésű, és ténylegesen is nagyüzemi gazdálkodással művelt, mintegy 40 méter széles területsáv kerül beépítésre szánt területbe, különleges mezőgazdasági üzem területbe átsorolva. A változással a művelt terület nagysága kismértékben csökken, az érintett területen istálló épület, illetve kivett üzemi terület, telephely kerül kialakításra.

Az érintett ingatlanok minőségi osztálya: szántó 5.

A telephely környezetében a település felől haladva fásult terület biztosít takarást a telephelynek. Pápa felől erdők nem találhatóak, amelyek takarást biztosítanának az ipari építmények felé. A hatályos településrendezési terv a meglévő mezőgazdasági telephely határai mentén, beültetési kötelezettséget ír elő. Az ingatlanon belül 20 méter széles többszintű növényállománnyal beültetett zöldsávot kellett volna kialakítani. A meglévő területhasználat, és beépítettség azonban nem tette lehetővé a telephely jelentős területét érintő beültetés teljesítését. Ahol lehetőség volt rá, a kerítésen belül fa- és cserjesor került kialakításra. A módosítás keretében a beültetési kötelezettség törlésre kerül.

2.10.1.3 TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A mezőgazdasági üzem által érintett ingatlanok természetvédelmi oltalom alatt nem állnak, nem minősülnek védett természeti területnek, nem részei a Natura 2000 hálózatnak. Az ingatlanokat az országos ökológiai hálózat övezetei, a tájképvédelmi terület övezete nem érinti.

A meglévő mezőgazdasági telephely területét nyugatról közvetlenül az országos ökológiai hálózat puffertérülete határolja, illetve kisebb mértékben, 0,3 ha területen érinti a már jelenleg is beépítésbe szánt területet, a településszerkezeti terven ábrázolt módon. A puffertérület övezete a bővítéssel érintett területet nem érinti. Az ökológiai hálózat puffertérületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület kijelölhető, így a kijelölés jogszerű.

Az ökológiai hálózat puffertérületének övezetében a természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait veszélyeztető tevékenység nem folytatható, a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit veszélyeztetni nem lehet.

A mezőgazdasági üzem bővítése a természet- és tájvédelem érdekeit a természet védelméről szóló törvény figyelembevételével nem sérti.

2.10.2 KÖRNYEZETVÉDELEM

A környezetvédelmi érdekek érvényre jutását jogszabályok biztosítják, ezért azoknál szigorúbb kikötéseket meghatározni – jelen tervtípus mélységéből fakadóan – nem szükséges. Természetesen figyelembe kell venni azt, ahogy az „építési törvény” is fogalmaz: „A településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel.” Itt magánérdek pl.

- a mezőgazdasági vállalkozó bővítési, fejlesztési igénye, hogy az üzem nyereségesen működhessen, vagy
- az ingatlantulajdonosok igénye, hogy ingatlanaik a mezőgazdasági üzem működése miatt hasznosíthatók, értékesek maradjanak

viszont közérdek pl.

- a mezőgazdasági vállalkozó által a településnek fizetett iparűzési adó, melyből közcélú beruházásokat tud az önkormányzat megvalósítani, vagy
- a természetvédelemnek az az igénye, hogy a beruházás a természeti környezetet ne veszélyeztethesse annyira, hogy az a flórára vagy a faunára nézve visszafordíthatatlan károkat okozzon.

A fentiek látszólag ellentmondó érdekek, - és e néhánynál még sokkal több van, - mégis majdnem minden érdek érvényesíthető akkor, ha az érintettek – tulajdonosok, vállalkozók, hatóságok, felügyelőségek, önkormányzatok stb. - nem egymás ellen lépnek föl, hanem egymásért kompromisszumra készek.

2.10.2.1 TALAJ- ÉS FÖLDVÉDELEM

A területhasználat megkezdése előtt a területről a termőréteget le kell fejteni, deponálni kell, melyet a kiporzás vagy erodálódás ellen védeni kell és lehetőség szerint szakszerűen újra fel kell használni.

A területhasználat során a szennyeződő talajt a veszélyes hulladékokra vonatkozó rendelkezések szerint kell kezelni.

2.10.2.2 FELSZÍNI ÉS A FELSZÍN ALATTI VIZEK

A terület közvetlen vízgyűjtője, egyben a legközelebb lévő élő vízfolyás a mezőgazdasági üzemtől nyugatra, mintegy 400 méterre húzódó Hajagos patak. A környező területekre jutó csapadékvizeket több mesterségesen kialakított vízelvezető árok gyűjti össze és juttatja a befogadóba. A tervezéssel érintett terület a felszín alatti vizek védelméről szóló kormányrendelet alapján érzékeny minősítésű, üzemelő, vagy távlati vízbázis-védelmi védőterületet nem érint. A telephely üzemszerű működése nem veszélyezteti a földtani kőzetet, a felszíni- és a felszín alatti vizeket.

Tekintettel arra, hogy a telephely üzemelése során hígtrágya, és egyéb szennyező anyagok keletkeznek, a környezetvédelmi engedélyekben rögzített üzemeltetési feltételeket szigorúan be kell tartani, a vízminőség nyomon követése érdekében rendszeres vízminőség-vizsgálat végzése indokolt.

2.10.2.3 LEVEGŐTISZTASÁG ÉS VÉDELME

A mezőgazdasági telephelyen megemelkedett szaghatásokkal kell számolni. Az uralkodó szélirány miatt a szaghatások a település lakott részére ritkán jelentenek veszélyt.

Az üzemszerű működés miatt porterheléssel nem kell számolni.

2.10.2.4 ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

Zajt keltő tevékenységgel nem kell számolni.

A tevékenység zajvédelmi szempontú hatásterületén zajtól védendő objektumok, területek nem találhatók. Zajkibocsátási határérték megállapítást a telephely esetében nem kell kérni.

2.10.2.5 HULLADÉKGAZDÁLKODÁS, HULLADÉKKEZELÉS

A mezőgazdasági tevékenység során termelési hulladék keletkezik. A keletkező kommunális hulladékot rendszeresen el kell szállítani. A trágya, hígtrágya a környezetvédelmi engedélyekben rögzített feltételek szerint kezelendő, illetve hasznosítandó.

A tevékenységből normál üzemi körülmények között veszélyes hulladék nem keletkezik. Az esetlegesen bekövetkező havária esemény során keletkező veszélyes hulladék összegyűjtéséről és ártalmatlanításáról gondoskodni kell.

2.11 KÖZLEKEDÉS

A mezőgazdasági terület északi határán húzódik a 834. számú Pápa – Celldömölk összekötő út és a Rába–Bakonyalja Országos kerékpárút-törzshálózati kerékpárútvonal nyomvonala.

A telephely a 834. számú összekötő útról nyíló, de már a különleges mezőgazdasági üzem övezetben húzódó, de kerítésen kívül kialakított bekötő úton keresztül közelíthető meg. A telephely dolgozói parkolási igényei a bekötő út mentén biztosítottak.

A meglévő közlekedési felületek nem változnak. A mezőgazdasági telephely megközelítéséhez és használatához új közcélú közlekedési felületre nincs szükség.



Forrás: Google Maps

2.12 KÖZMŰVESÍTÉS

A mezőgazdasági telephely közműellátása jelenleg is biztosított. A vezetékes ivóvízzel való ellátás, a villamos energia- és gázellátás megfelelő. A keletkező kommunális szennyvizet zárt gyűjtőben helyezik el, majd elszállítják.

Mindhárom mobil szolgáltató lefedettsége megfelelő a területen.

2.13 KATASZTRÓFAVÉDELEM

2.13.1 ÉPÍTÉSFÖLDTANI KORLÁTOK

2.13.1.1 ALÁBÁNYÁSZOTT TERÜLETEK

Nem ismertek.

2.13.2 VÍZRAJZI VESZÉLYEZTETETTSÉG

Ár- és belvíz veszélyes területek a tervezési területen nem ismertek. Hullámterek, mély fekvésű és fakadóvízes területek nincsenek.

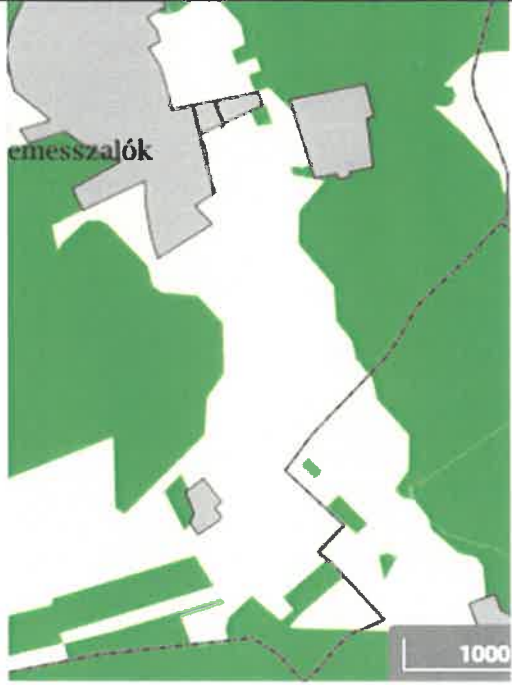
2.13.3 EGYÉB

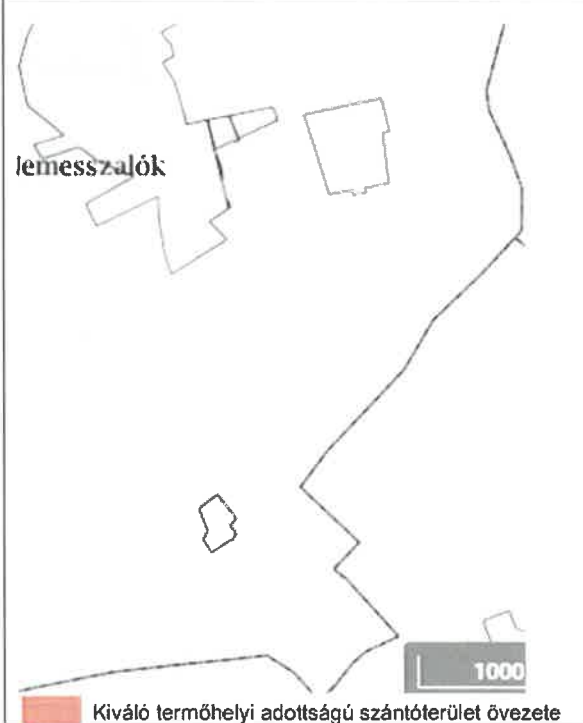
2.13.3.1 MAGASSÁGI KORLÁTOZÁS

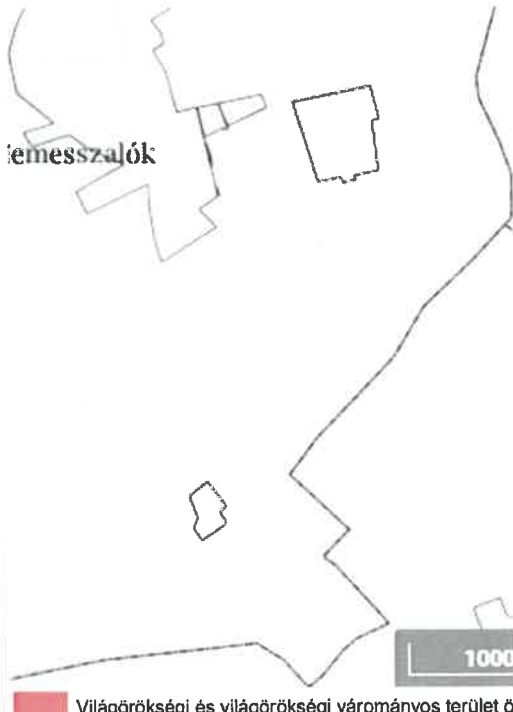
A meglévő bánya területére a Belügyminisztérium magassági korlátozása nincs bejegyezve.

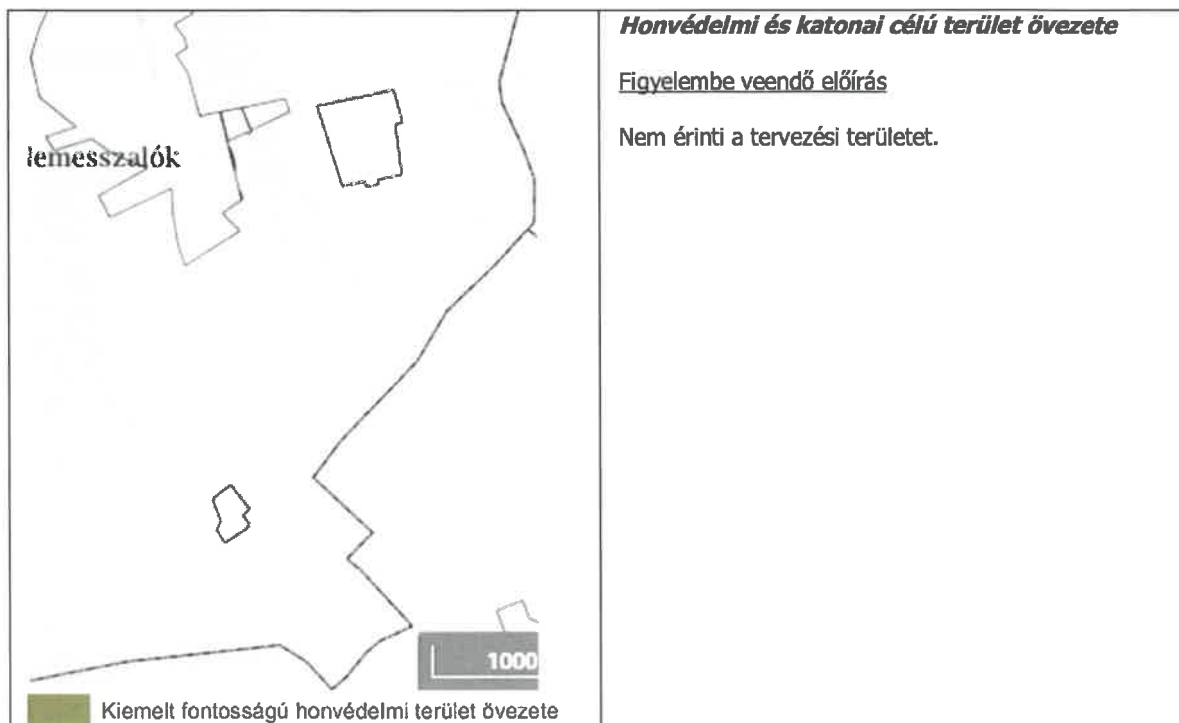
2.14 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

2.14.1 2018. ÉVI CXXXIX. TÖRVÉNY MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL

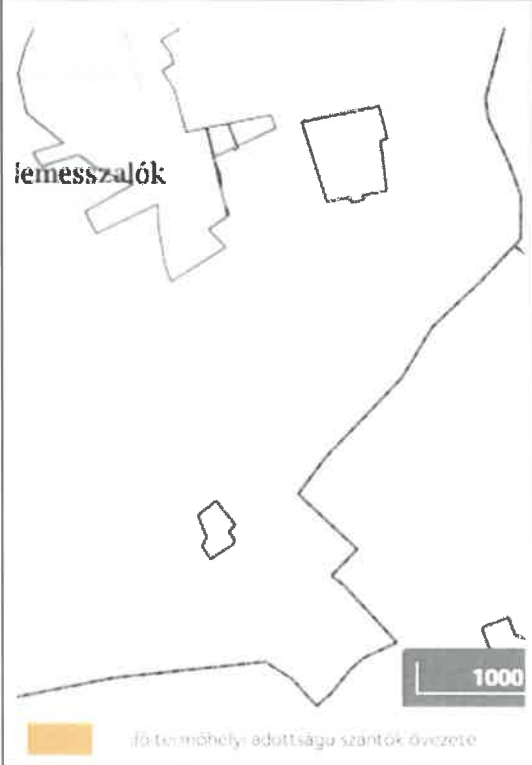
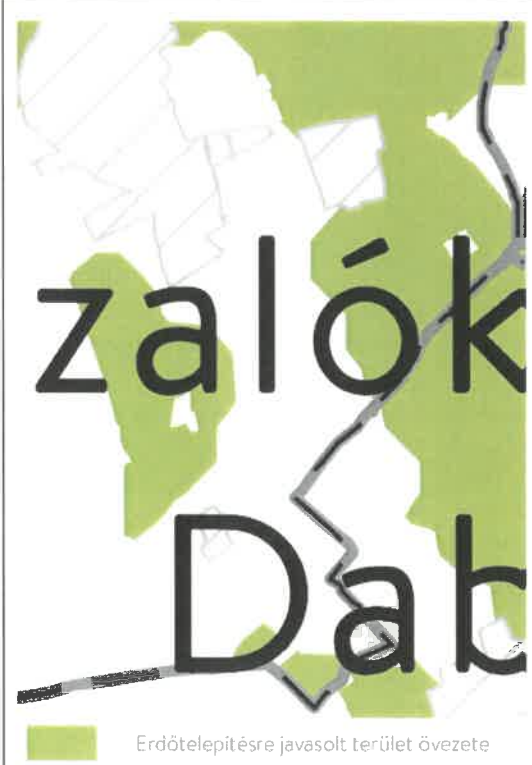
 emesszalók 1000 Erdőgazdálkodási térség Mezőgazdasági térség ● Települési térség	Az Ország Szerkezeti Terve <u>Figyelembe veendő előírás</u> Veszprém Megye Területrendezési Terve a MoTRT előírásainak megfelelően pontosította a térségi szerkezeti terv területi lehatárolásait.

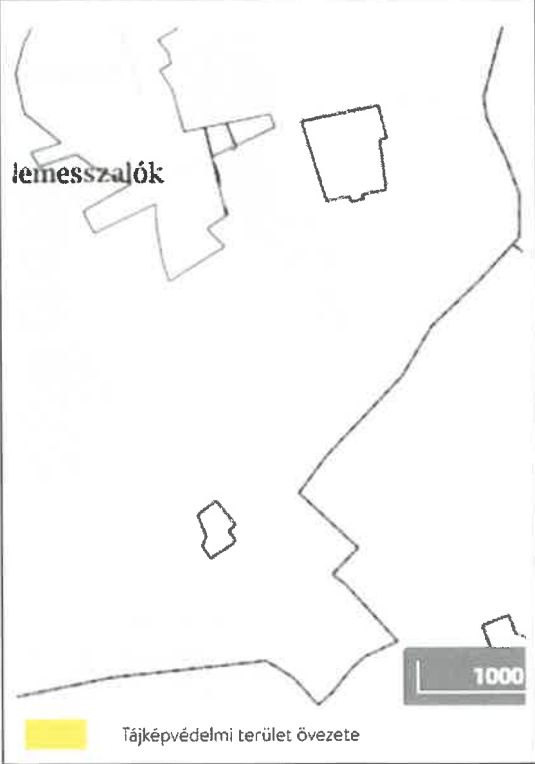
 emesszalók 1000 - Ökológiai hálózat magterületének övezete - Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete - Ökológiai hálózat puffertérületének övezete	Országos ökológiai hálózat övezete <u>Figyelembe veendő előírás</u> Ökológiai hálózat magterületének övezete, és az Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete nem érinti a változással érintett területet. Az ökológiai hálózat puffertérületének övezete a meglévő jelentős mértékben zavaró hatású iparterületet érinti, annak dél-nyugati sarkán 0,3 ha területen, a településszerkezeti terven ábrázolt módon. Az ökológiai hálózat puffertérületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, ... települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület ... kijelölhető.
 lemesszalók 1000 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete <u>Figyelembe veendő előírás</u> Nem érinti a tervezési területet.

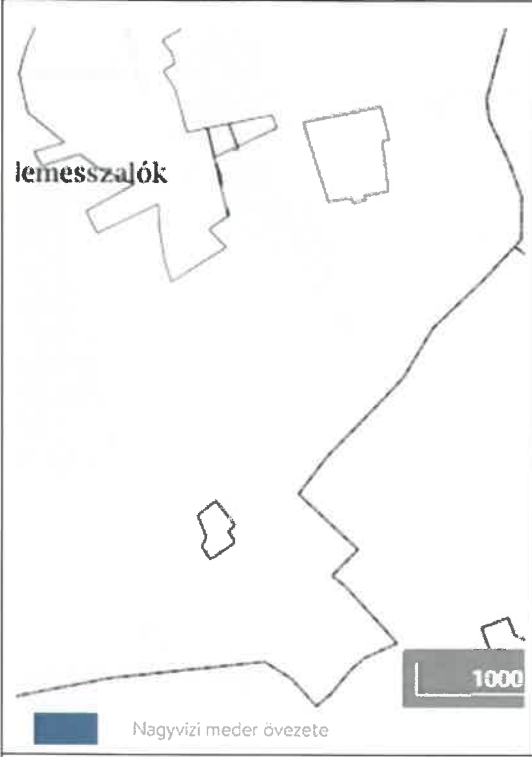
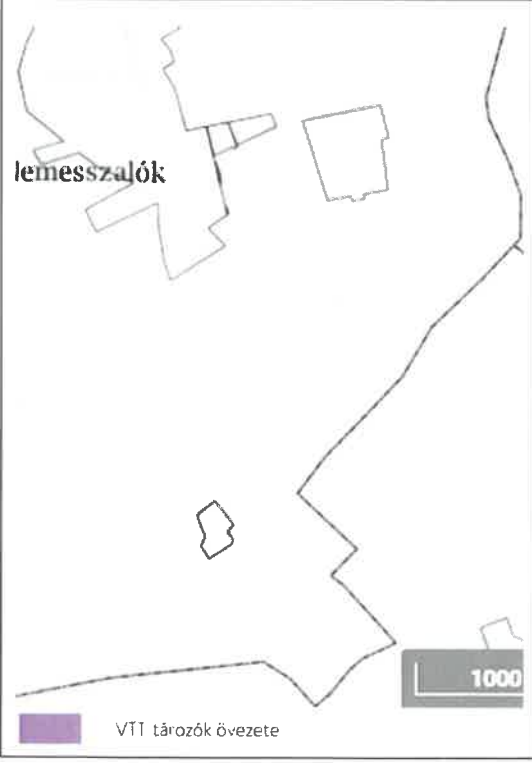
	Erdők övezete <u>Figyelembe veendő előírás</u> Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. A mezőgazdasági üzem és bővítési területe erdők övezete által nem érintett. A módosítás során kijelölt új erdőterületek az erdők övezete által érintettek A változással érintett területen erdők övezetébe tartozó terület csak erdőterületbe került besorolásra.
	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete <u>Figyelembe veendő előírás</u> Nem érinti a tervezési területet.



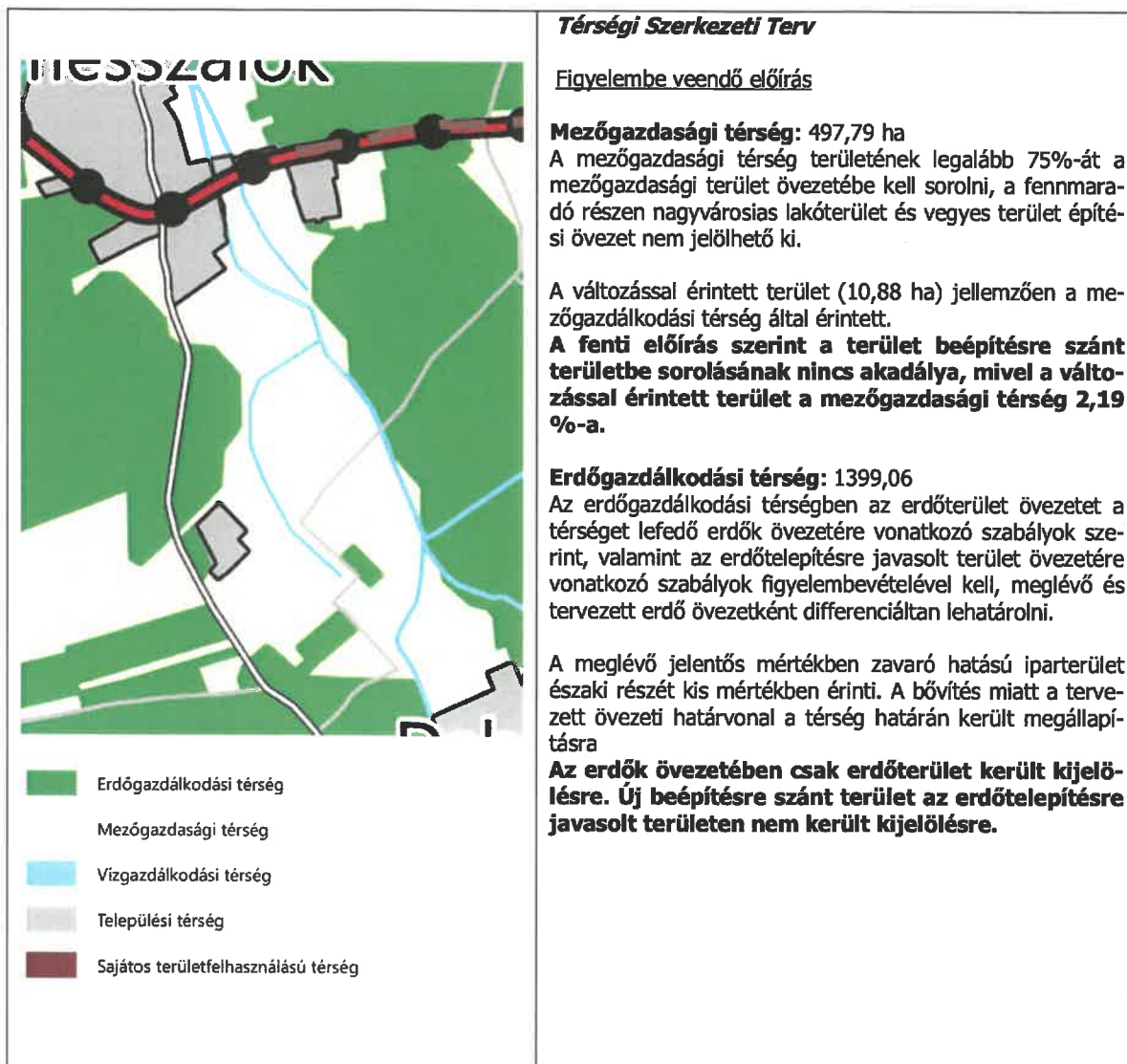
2.14.2 9/2019. (VI. 14.) MVM RENDELET A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK KÉSZÍTÉSÉNEK ÉS ALKALMAZÁSÁNAK KIEGÉSZÍTŐ SZABÁLYOZÁSÁRÓL

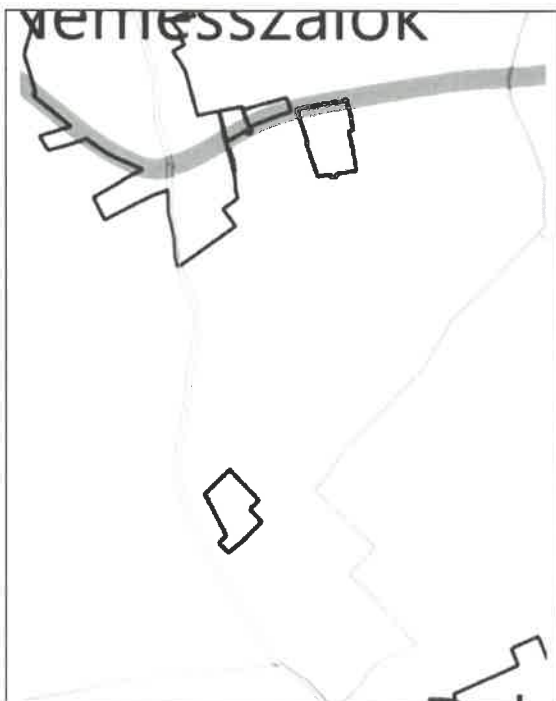
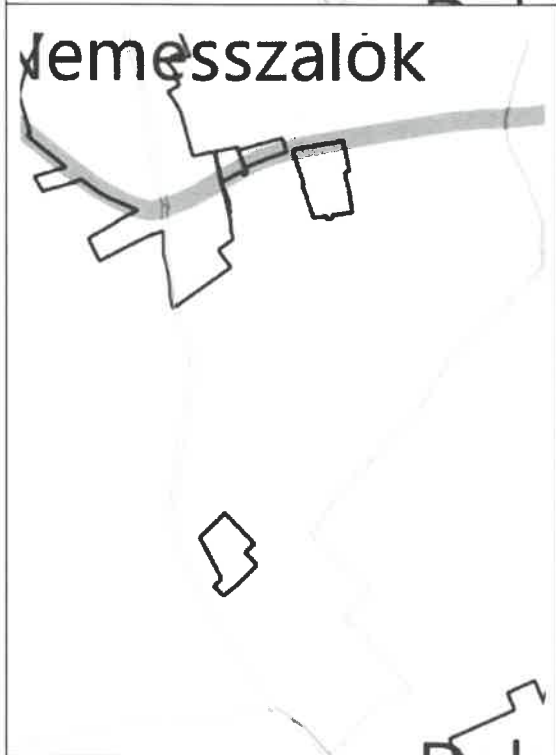
 lemesszalók 1000 Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	<i>Jó termőhelyi adottságú szántók övezete</i> <u>Figyelembe veendő előírás</u> Nem érinti a tervezési területet.
 zalók Dab Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	<i>Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</i> <u>Figyelembe veendő előírás</u> A meglévő jelentős mértékben zavaró hatású iparterület északi részét kis mértékben érinti az övezet. 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. A meglévő területfelhasználás módosítása nem szükséges.

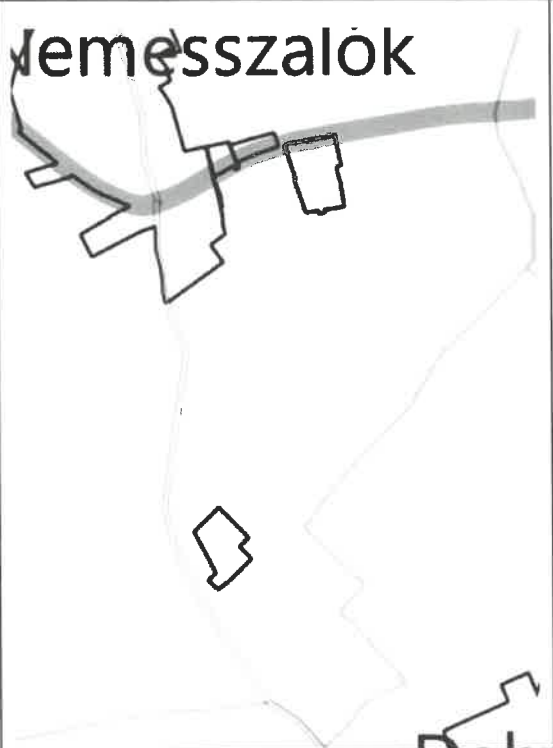
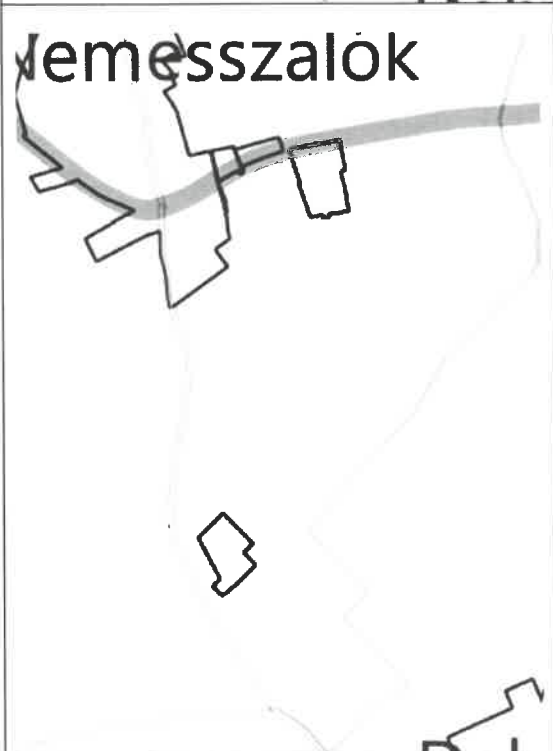
 femesszalók 1000 Tájképvédelmi terület övezete	Tájképvédelmi terület övezete <u>Figyelembe veendő előírás</u> Nem érinti a tervezési területet.
 femesszalók 1000 Vízminőség-védelmi terület övezete	Vízminőség-védelmi terület övezete <u>Figyelembe veendő előírás</u> Nem érinti a tervezési területet.

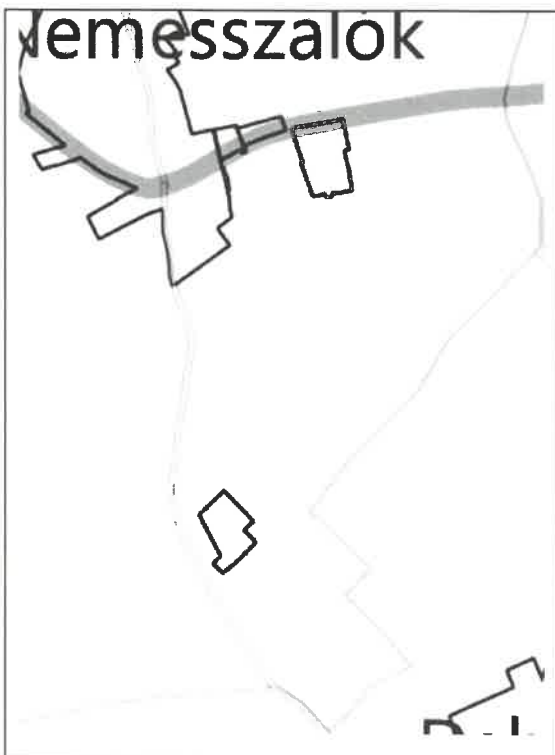
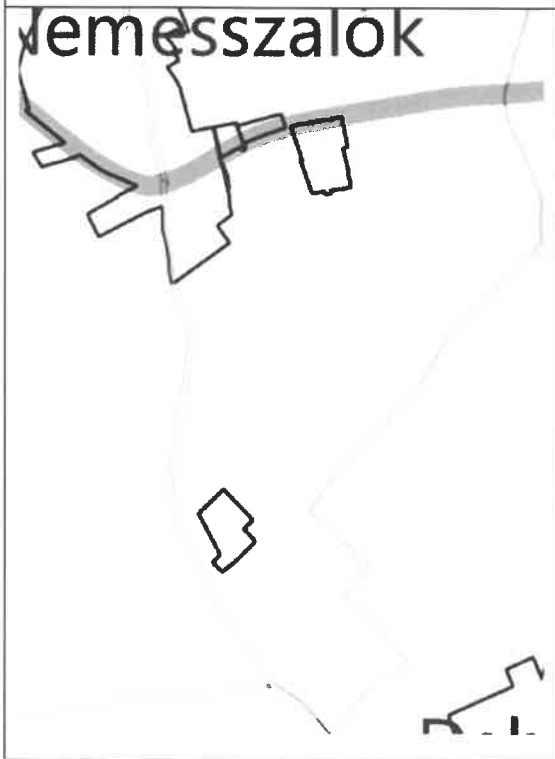
	Nagyvízi meder övezete <u>Figyelembe veendő előírás</u> Nem érinti a tervezési területet.
	VTT-tározók övezete <u>Figyelembe veendő előírás</u> Nem érinti a tervezési területet.

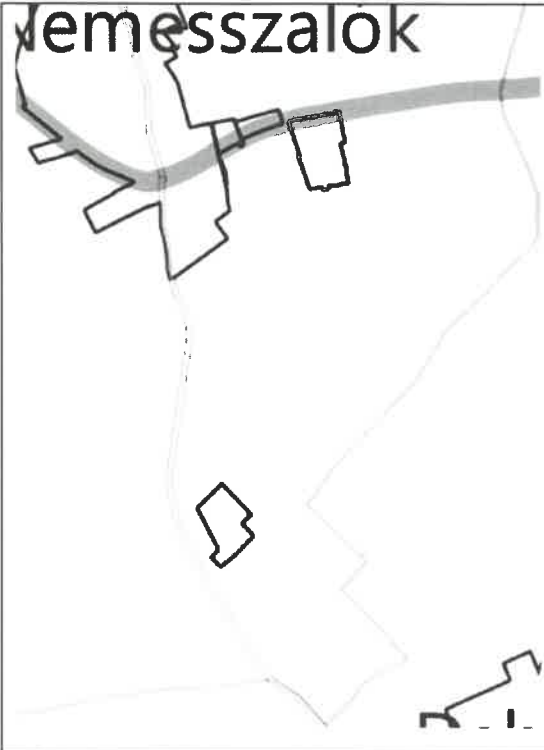
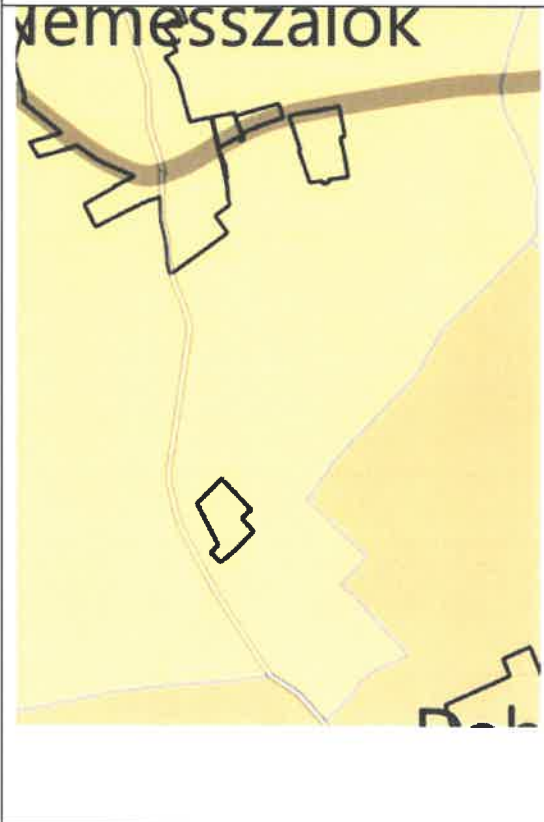
2.14.3 15/2019. (XII.13.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET VESZPRÉM MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI SZABÁLYZATÁRÓL, TÉRSÉGI SZERKEZETI TERVÉRŐL ÉS ÖVEZETEIRŐL



	Ásványi nyersanyagvagyon övezete  Ásványi nyersanyagvagyon övezete <u>Figyelembe veendő előírás</u> Nem érinti a tervezési területet.
	Rendszeresen belvízjárta terület övezete  Rendszeresen belvízjárta terület övezete Települési terület Egyéb burkolt út <u>Figyelembe veendő előírás</u> Nem érinti a tervezési területet.

	Földtani veszélyforrás területének övezete  Földtani veszélyforrás területének övezete  Települési terület  Egyéb burkolt út <u>Figyelembe veendő előírás</u> Nem érinti a tervezési területet.
	Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete  Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete <u>Figyelembe veendő előírás</u> Nem érinti a tervezési területet.

	Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete  Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete <u>Figyelembe veendő előírás</u> Nem érinti a tervezési területet.
	Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete  Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete <u>Figyelembe veendő előírás</u> Nem érinti a tervezési területet.

	Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete  Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete <u>Figyelembe veendő előírás</u> Nem érinti a tervezési területet.
	Veszprém megye várostérségeinek övezete  Pápa várostérsége <u>Figyelembe veendő előírás</u> 1. Az övezet területén ösztönözni kell az érintett települések együttes fejlesztési koncepcióinak, programjainak készítését, településszerkezeti terveik, környezetvédelmi és klímavédelmi programjaik összehangolását. 2. Javasolt, hogy a járásszékhely városok várostérségeiben érintett települések kezdjék meg a térség egésze jövőképeinek végiggondolását, a 2020-2027 közötti fejlesztési időszakra való közös felkészülést. 3. Az övezet területén érintett települések alakítsanak ki közös stratégiát az ingatlanspekuláció megelőzésére, a területi kínálatok szabályozására, a településfejlesztési irányok, projektek meghatározására, a várható folyamatok kézbentartására, a fenntartható területkínálat és területfelhasználás kialakítására, a táj védelmére. 4. Az együtt tervezhető térségek használják ki a több települést érintő együttes pályázati és pályáztatási lehetőségeket, a fejlesztési források feltárási lehetőségeit és kistérségi szinten is optimális felhasználását. Az együttes tervezés kiterjeszthető a terület- és település-tervezési, ingatlan- és gazdaságfejlesztési szinten túl a településszociológiai és humánerőforrás gazdálkodási, oktatási és kulturális területekre is.



2.15 A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

2.15.1 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

A mezőgazdasági telephely bővítése érdekében az érintett ingatlanok a meglévő jelentős mértékben zavaró hatású ipar területből és általános mezőgazdasági területből különleges mezőgazdasági üzem területbe kerül. A biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében általános mezőgazdasági területből védelmi és gazdasági erdőterület kijelölés is megvalósul.

2.15.2 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve előírásainak megfelelően készült Veszprém Megye Területrendezési Terve, ami települési szintű előírásokat tartalmaz. A megyei tervvel történő megfeleltetést fent részletesen taglaljuk.

NEMESSZALÓK

KÖZSÉG



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS mezőgazdasági üzem bővítéséhez **2021.**

Környezeti értékelés munkarész

Környezeti értékelés munkarész helye