

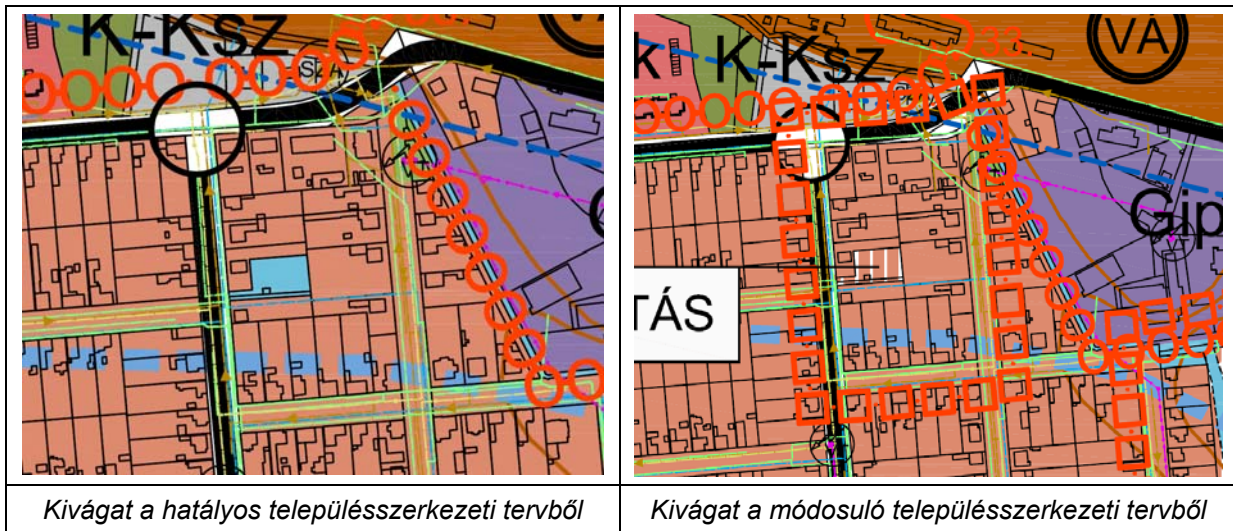
II. A MÓDOSULÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA ÉS ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA – 46/25 ÉS 46/21 HRSZ.

1.1. A módosítás helyszíne és célja

A módosítással érintett telektömb Bátaszék belterületének északi részén található. Észak felől a Bonyhádi út, kelet felől az Ady Endre utca, dél felől a Flórián utca, nyugat felől az Orbán utca határolja. A zömmel lakóépületekkel beépített terület síknak mondható, a módosítással érintett ingatlanok Bátaszék Város Önkormányzata tulajdonában vannak. A 46/25 hrsz.-ú ingatlanon korábban víznyerő kút működött, az ezzel dél felől szomszédos 46/21 hrsz.-ú ingatlan a kút megközelítő útja volt. A kutat évekkel ezelőtt megszüntették, a kutat betömedékelték. Az így felszabaduló ingatlanokat az önkormányzat a szomszédos ingatlantulajdonosok számára értékesíteni kívánja. A módosítás célja a 46/25 és a 46/21 hrsz.-ú ingatlanok szomszédos telkekkel azonos építési övezetbe sorolásával az önkormányzati szándék megvalósításának elősegítése.

1.2. Településszerkezet, területrendezés



A módosítással érintett telektömböt a hatályos településszerkezeti terv a tényleges használatnak megfelelően kertvárosias lakóterület (Lke) kategóriába sorolja, a valamikori kút és annak megközelítő útja vízgazdálkodási terület (V). A módosítás során az önkormányzati szándéknak megfelelően a betömedékelt kút és megközelítő útjának telkei kertvárosias lakóterület kategóriába kerülnek (Lke).

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor, emiatt vizsgálandó az MaTrT 12.§ előírásainak való megfelelés:

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

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

Teljesül.

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

Teljesül.

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.

Az új beépítésre szánt területen lezárt víznyerő kutak találhatóak, emiatt ezek vízgazdálkodási területbe sorolása indokolatlan. Az Önkormányzat értékesíteni kívánja a földrészleteket a szomszédos ingatlan-tulajdonosok (46/26 és 46/22 hrsz.) számára. Fentiek miatt az új beépítésre szánt terület helyhez kötött, más beépítetlen földrészlet nem jelölhető ki helyette.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(1) bekezdés c) pontját figyelembe véve mérlegelésre nincs szükség.

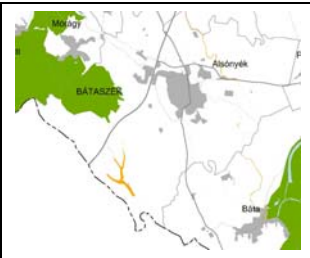
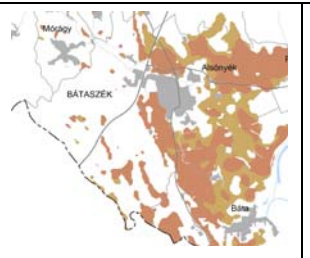

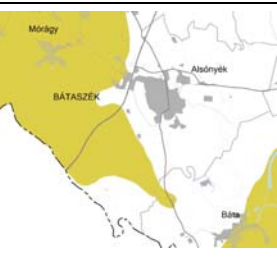
(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

Az előírásnak való megfelelés érdekében a hulladékudvartól nyugatra, az önkormányzat tulajdonában lévő 1973/115 hrsz.-ú ingatlan felhasználásával közkert kijelölésére kerül sor.

A számítást az „1.5. Táj- és természetvédelem, zöldfelületek” fejezet tartalmazza. Ez alapján a jogszabályi illeszkedés biztosított.

A módosuló terület Tolna Megye Területrendezési Tervében

Bátaszék közigazgatási területét érintő országos övezetek

			
Országos ökológiai hálózat területének övezetei	Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Erdők és erdőtelepítésre javasolt területek övezete	Tájképvédelmi terület övezete


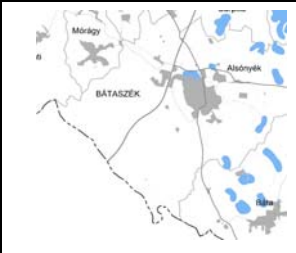
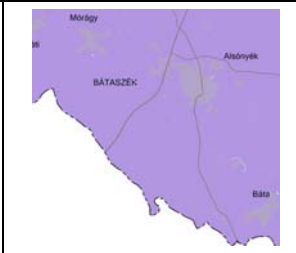



		
<i>Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete</i>	<i>Vízminőség-védelmi terület övezete</i>	<i>Kivágat a megye szerkezeti tervéből</i>

Bátaszék közigazgatási területét nem érintő országos övezetek

- Nagyvízi meder övezete
- Honvédelmi és katonai célú terület övezete

A módosuló terület a Tolna megye szerkezeti terve szerinti települési térség része. A területet, mint Bátaszék közigazgatási területének részét a teljes közigazgatási területtel jelölt „Világörökségi és világörökségi várományos területek” övezete kivételével országos területrendezési tervi övezet nem érinti. A módosuló területnek az országos övezettel közvetlen érintettsége nincs.

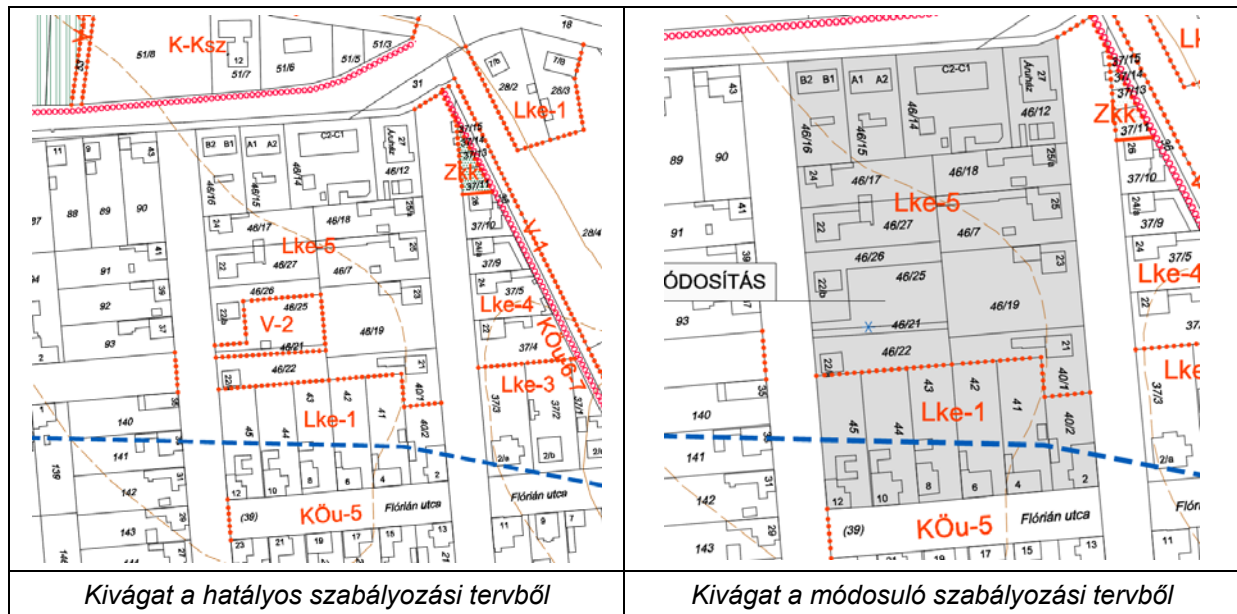
Bátaszék közigazgatási területét érintő vármegyei övezetek

			
<i>Ásványi nyersanyagvagon övezete</i>	<i>Rendszeresen belvízjárta terület övezete</i>	<i>Földtani veszélyforrás terület övezete</i>	<i>Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete</i>
			
<i>Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</i>	<i>Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</i>		

A módosuló területet a település teljes közigazgatási területével jelölt övezetek érintik, azonban közvetlen érintettség egyik övezet esetében sem áll fenn.

1.3. Településrendezés, szabályozás

A módosuló területet a hatályos szabályozási terv a valamikori területhasználat alapján vízgazdálkodási terület V-2 jelű övezetébe sorolta. A módosítás során a 46/25 és a 46/21 hrsz.-ú ingatlan a szomszédos telkekhez hasonlóan Lke-5 jelű építési övezetbe kerül. A vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a HÉSZ 14.§ (6) bekezdése tartalmazza, azok a módosítás során nem változnak.



1.4. Közlekedés

A módosítással érintett ingatlanok megközelítése a telektömböt nyugat felől határoló Orbán utcáról megoldott. Az Orbán utca útkategóriája belterületi gyűjtőút (B.V.), övezeti besorolása KÖu-3. A rendeltetésszerű használathoz szükséges számú parkolóhelyet saját telken belül kell biztosítani.

1.5. Táj- és természetvédelem, zöldfelületek

A tervezett módosítás helyszíne

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

nem érint.

A módosuló terület Bátaszék belterületén található, az élővilág, a táj és a természet védelme szempontjából nem releváns.

A módosítás során új beépítésre szánt terület keletkezik.

1. számú módosítás	1252 m ²
3. számú módosítás	747 m ²

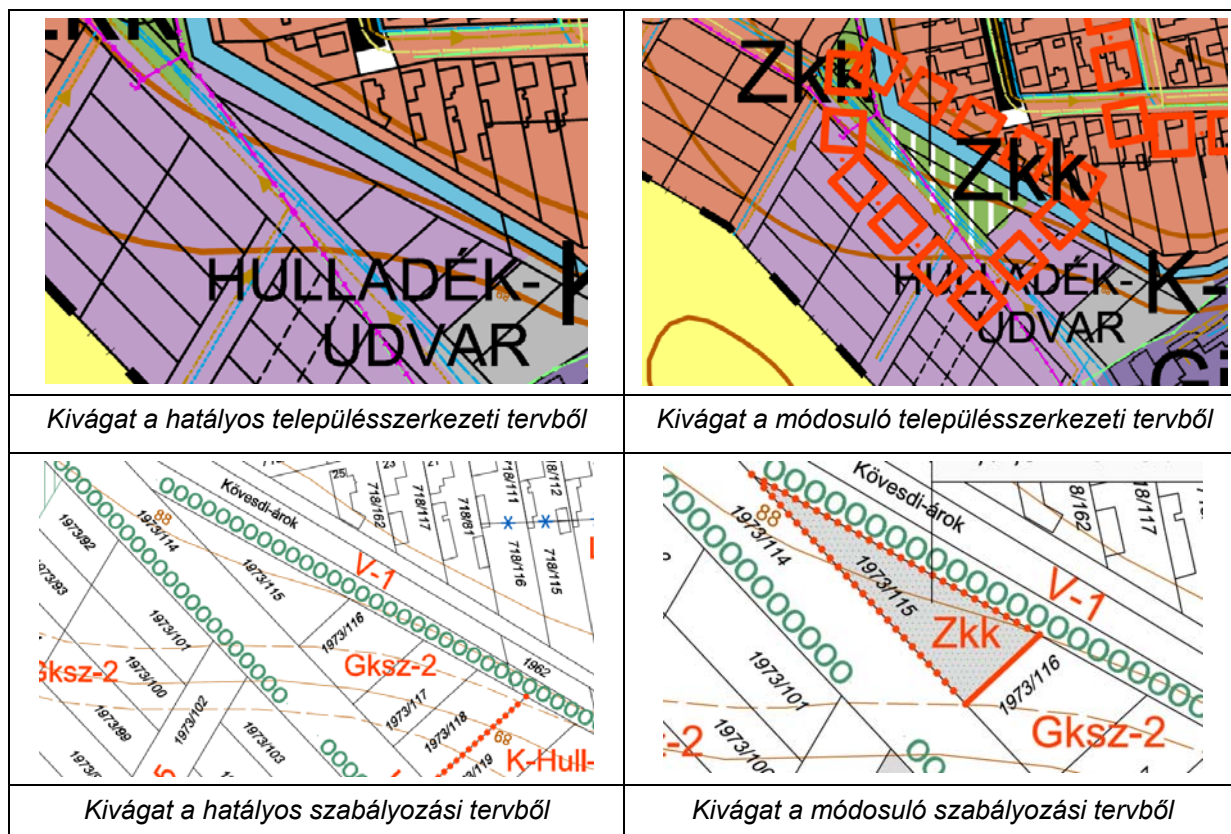
4. számú módosítás	375 m ²
5. számú módosítás	1751 m ²
Összesen	4125 m², 0,4 ha

Mivel az újonnan beépítésre szánt terület sem darabonként, sem pedig összesen nem éri el az 1 ha-t, a 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet 18.§ (1) bekezdése alapján a biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását nem kell igazolni.

Az MaTrT 12.§ (3) szerint 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 védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

A jogszabályi elvárásnak való megfelelés érdekében az önkormányzat az új beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a hulladékudvartól északnyugatra fekvő, önkormányzati tulajdonban lévő 1973/115 hrsz.-ú ingatlan területét a hatályos terven kijelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági területi övezet (Gksz-2) helyett zöldterület közkert övezetébe (Zkk) sorolja át.

Új beépítésre szánt terület az 1., 3., 4. és 5. módosításban összesen	0,4 ha
Zkk jelű zöldterület – 1973/115 hrsz.	0,1 ha 25%, <u>megfelel.</u>



1.6. Örökségvédelem

A módosítással érintett ingatlanok világörökségi és világörökségi várományos helyszínt, nyilvántartott régészeti lelőhelyet, műemléket és annak műemléki környezetét, emlékhelyet, földvárát, történeti települési területet, történeti kertet, történeti tájat, helyi művi értékvédelemmel érintett épületet nem érintenek.

1.7. Közműellátás

A módosuló terület közműellátása és csapadékvíz elvezetése az utcai hálózatokon megoldott.

1.8. Környezetalakítás

Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme

A módosuló területen a megszüntetett kútra tekintettel nem indokolt fenntartani a vizgazdálkodási övezetet és a valamikori kút megközelítését szolgáló utat. A kertvárosias lakóterület fejlesztése során a terület vízrendezése és közművesítése megoldható, így a módosításnak talaj- és vízvédelmi akadálya nincs. A környezethasználat változás nem jelentős.

Levegőtisztaság-védelem

A módosítással érintett területen a megszüntetett kútra tekintettel nem indokolt fenntartani a vizgazdálkodási övezetet és a valamikori kút megközelítését szolgáló utat. A kertvárosias lakóterület kis léptékű fejlesztés, így a módosításnak levegőtisztaság-védelmi akadálya nincs. A környezethasználat változás nem jelentős.

Zajvédelem

A módosuló területen a megszüntetett kútra tekintettel nem indokolt fenntartani a vizgazdálkodási övezetet és a valamikori kút megközelítését szolgáló utat. A kertvárosias lakóterület kis léptékű fejlesztés, így zajvédelmi akadálya a módosításnak nincs. A környezethasználat változás nem jelentős.

Hulladékgazdálkodás

Az 1. számú módosítás esetén a megszüntetett kútra tekintettel nem indokolt fenntartani a vizgazdálkodási övezetet és a valamikori kút megközelítését szolgáló utat. A kertvárosias lakóterület kis léptékű fejlesztés, így hulladékgazdálkodási szempontból nincs akadálya a módosításnak, nem jelentős a környezethasználat változás. Az új lakóházakat a közszolgáltatásba be kell vonni.

2. ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA – 1973/113 HRSZ.

2.1. A módosítás helyszíne és célja

A módosítással érintett telektömb Bátaszék belterületének délnyugati részén található. Északnyugaton az 1973/102 hrsz.-ú kiszolgáló út, északkeleten az 1973/114 hrsz.-ú kiszolgáló út, délen az Orbánhegyi utca, nyugaton a belterületi határvonal, azon túl mezőgazdasági művelés alatt álló földrészletek határolják.

A tömb északi részén kereskedelmi-szolgáltató, déli részén átalakulóban lévő lakó-, nyugati szélén ipari gazdasági funkciók, a tömbbel kelet felől szomszédos területen a város hulladékudvara található.

A módosítással közvetlenül érintett terület az önkormányzat tulajdonában lévő 1973/113 hrsz.-ú ingatlan, amelyet a hatályos terv KÖu-5 jelű kiszolgáló útként határoz meg. Az út megépítésére nem került sor.

Az észak felől szomszédos területen telekösszevonások történtek, az ennek során kialakult 1973/112 hrsz.-ú, beépített ingatlan a BÁT-GRILL Kft. tulajdonában áll, amelynek megközelítése az 1973/114 hrsz.-ú útról történik.

Fentiek következtében az 1973/113 hrsz.-ú ingatlan útként való hasznosítása okafogyottá vált.

A módosítás célja az ingatlan szomszédos telkekkel azonos gazdasági területi övezetbe sorolásával igény szerint lehetővé tenni az ingatlan szomszédos telkekhez csatolását.

2.2. Településszerkezet, területrendezés



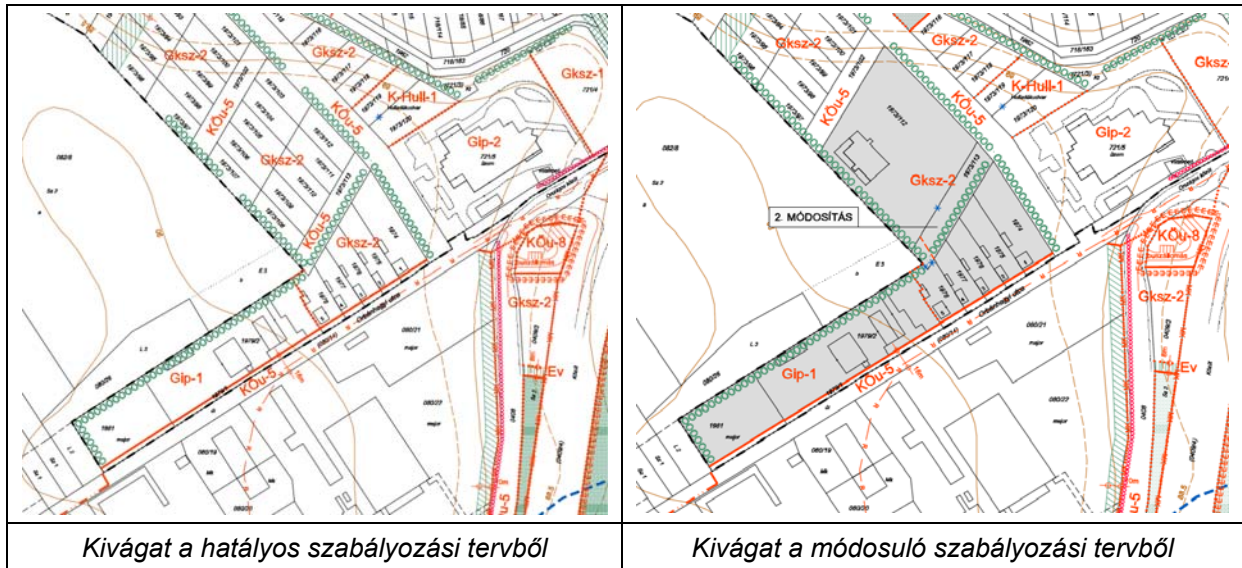
Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből

A hatályos településszerkezeti terv a módosítással érintett telektömb északi részét kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz), nyugati nyúlványát ipari gazdasági terület (Gip) kstegóriába sorolja.

A módosítással közvetlenül érintett kiszolgáló út a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egység része, ezáltal a módosításnak településszerkezeti tervi érintettsége nincs.

2.3. Településrendezés, szabályozás

A hatályos szabályozási terv a módosítással érintett telektömb keleti részét kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 övezetébe, nyugati részét ipari gazdasági terület Gip-1 övezetébe sorolja. A vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a HÉSZ 18.§ (4) bekezdése (Gksz-2), illetve 19.§ (3) bekezdése (Gip-1) tartalmazza.



A módosítás során az 1973/113 hrsz.-ú ingatlan alaptérkép frissítést követően a módosítási célnak megfelelően a Gksz-2 építési övezetbe kerül. A vonatkozó telekalakítási és beépítési előírások nem változnak. A szabályozási terv lehetséges változatként jelöli a jelenleg ismert telekalakítási igényt.

2.4. Közlekedés

A módosítással közvetlenül érintett ingatlan az önkormányzat tulajdonában lévő 1973/113 hrsz.-ú telek, amelyet a hatályos terv KÖu-5 jelű kiszolgáló útként határoz meg. Az út megépítésére nem került sor.

Az észak felől szomszédos területen telekösszevonások történtek, az ennek során kialakult 1973/112 hrsz.-ú, beépített ingatlan megközelítése az 1973/114 hrsz.-ú útról történik. A dél felől szomszédos telkek megközelítése dél felől, az Orbányhegyi utcáról megoldott.

Fentiek következtében az 1973/113 hrsz.-ú ingatlan útként való hasznosítása okafogyottá vált. A telek a módosítás hatálya lépését követően Gksz-2 övezetként a szomszédos ingatlanokkal összevonhatóvá válik.

2.5. Táj- és természetvédelem, zöldfelületek

A tervezett módosítás helyszíne

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

nem érint.

A módosuló terület Bátaszék belterületén található, az élővilág, a táj és a természet védelme szempontjából nem releváns.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

2.6. Örökségvédelem

A módosítással érintett ingatlanok világörökségi és világörökségi várományos helyszínt, nyilvántartott régészeti lelőhelyet, műemléket és annak műemléki környezetét, emlékhelyet, földvárát, történeti települési területet, történeti kertet, történeti tájat, helyi művi értékvédelemmel érintett épületet nem érintenek.

2.7. Közműellátás

A módosuló terület közműellátása az utcai hálózatokon megoldott.

2.8. Környezetalakítás

Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme

A módosítás telekredezési célú, talaj- és vízvédelmi vonatkozása nincs.

Levegőtisztaság-védelem

A 2. számú módosítás telekredezési célú módosítás, levegőtisztaság-védelmi vonatkozása nincs.

Zajvédelem

A módosítás telekredezési célú, zajvédelmi vonatkozása nincs.

Hulladékgazdálkodás

A 2. számú módosítás telekredezési célú módosítás, hulladékgazdálkodási vonatkozása nincs.

3. ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA – 61/10 ÉS 61/27 HRSZ.

3.1. A módosítás helyszíne és célja

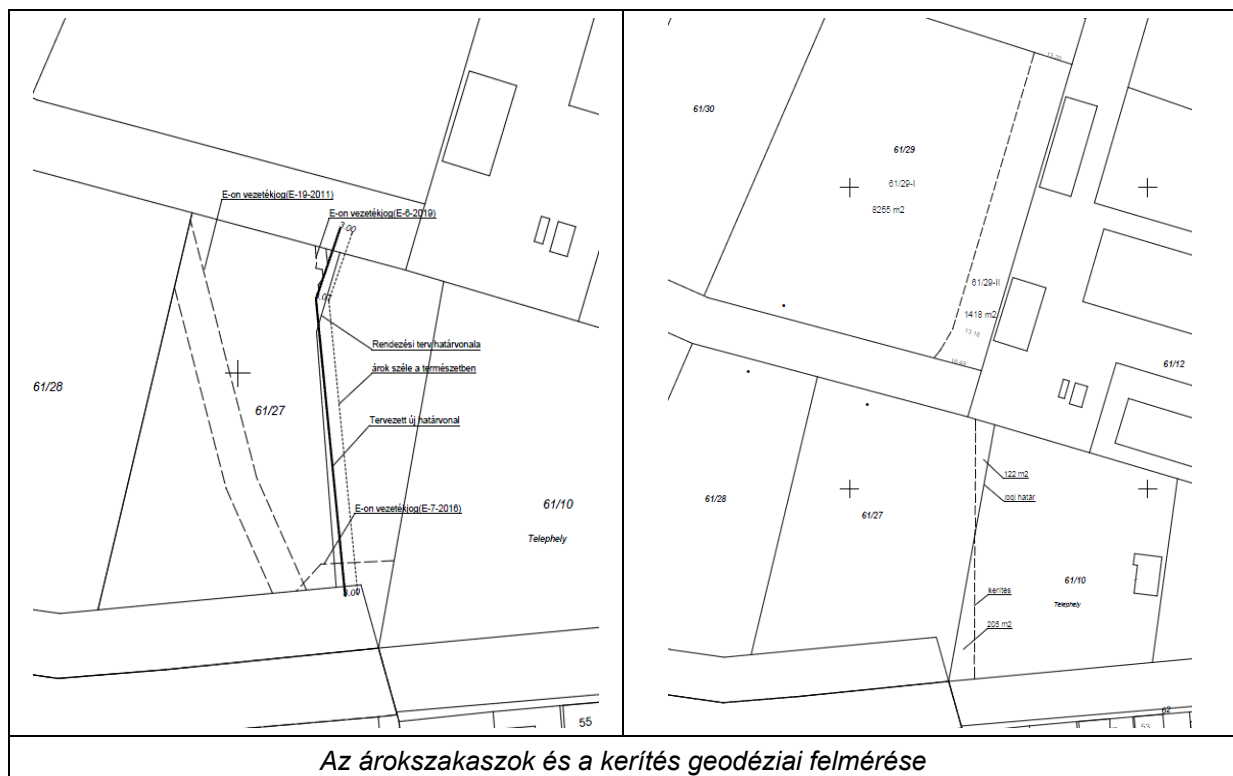
A módosítással érintett telektömb Bátaszék belterületének nyugati szélén, a Bonyhádi út északi oldalán helyezkedik el. Északon és nyugaton a Dombóvár-Bátaszék vasútvonal és az erről leágazó iparvágány, délen a Bonyhádi út, keleten az 57 hrsz.-ú iparterületi kiszolgáló út határolja. A területet észak-déli irányban a Kövesdi-árokba csatlakozó, önkormányzati tulajdonban és kezelésben lévő árok metszi. Az árok telektömböt érintő szakaszának pontos nyomvonala a hatályos terv készítésének időpontjában még nem volt ismert, a földnyilvántartásban önálló helyrajzi számmal csak az északi szakaszon rendelkezett (61/2 hrsz.). Az ároktól nyugatra Bátaszék ipari parkja terül el folyamatosan beépülő telephelyekkel, keletre már beépült ipari gazdasági terület található. A Bonyhádi út északi oldalát külön helyrajzi számmal rendelkező közműsáv kíséri.

A módosítással közvetlenül érintett terület a telektömbnél lényegesen kisebb, csak az árokkal érintett ingatlanokat foglalja magában (hrsz.: 61/29, 61/27, 61/10).

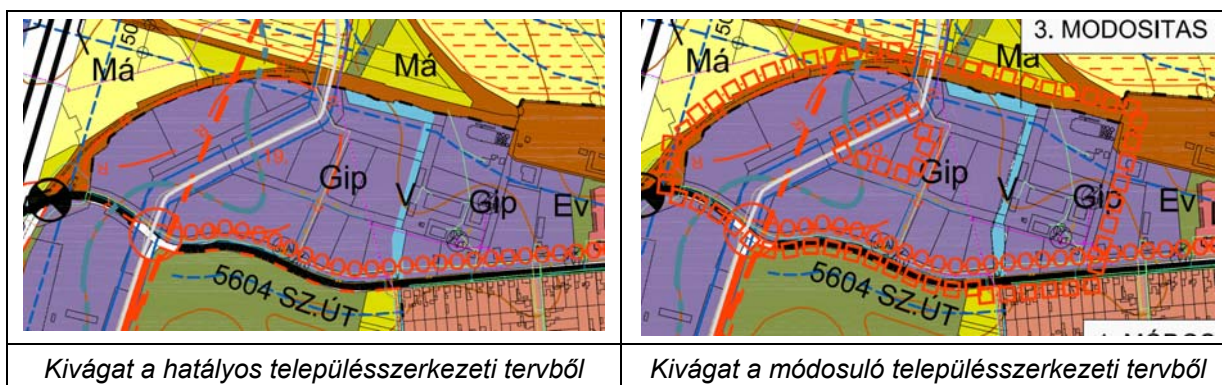
A módosítás kiváltó oka az volt, hogy a 61/10 hrsz.-ú telephely nyugati határán lévő kerítés a földnyilvántartásban szereplő telekhatártól eltérően, az árok tényleges széléhez igazodva, azzal párhuzamosan épült meg. A tulajdonos kérte az önkormányzatot, hogy tegye lehetővé a telekhatár kerítéshez való igazítását.

A módosítás célja az árok lehatárolásának pontosítása a településrendezési eszközökben a tervezett telekhatár-rendezés elősegítése érdekében.

Az előkészítő szakaszban megtörtént az árok geodéziai felmérése. Az ebben javasolt határvonalak az árok mindkét oldalán minimum 3 m-es karbantartási sáv kialakításával számolnak (parti sáv). A módosítás a geodéziai felmérésben szereplő adatokat veszi alapul.



3.2. Településszerkezet, területrendezés



A hatályos településszerkezeti terv az érintett területeket a tényleges hasznosításnak megfelelően ipari gazdasági terület (Gip) és vízgazdálkodási terület (V) területfelhasználási kategóriába sorolta. A vízgazdálkodási terület lehatárolása az elfogadáskor ismert adatok alapján történt.

A módosítás során a 3.1. pontban ismertetett geodéziai felmérés alapján megtörtént az árok határvonalának pontosítása. A területi változások az alábbiak:

<i>Területhasználat hatályos településszerkezeti terv szerint</i>	<i>Területhasználat a módosított településszerkezeti tervben</i>	<i>Terület</i>
Gip	V	50 m ²
V	Gip	747 m ²

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor, emiatt vizsgálandó az MaTrT 12.§ előírásainak való megfelelés:

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

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

Teljesül.

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

Teljesül.

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.*

Az új beépítésre szánt terület kijelölésére az árok lehatárolásának geodéziai felmérés alapján történő pontosítása miatt került sor, emiatt az új beépítésre szánt terület helyhez kötött, más beépítetlen földrészlet nem jelölhető ki helyette.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(1) bekezdés c) pontját figyelembe véve mérlegelésre nincs szükség.

(3) 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 védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

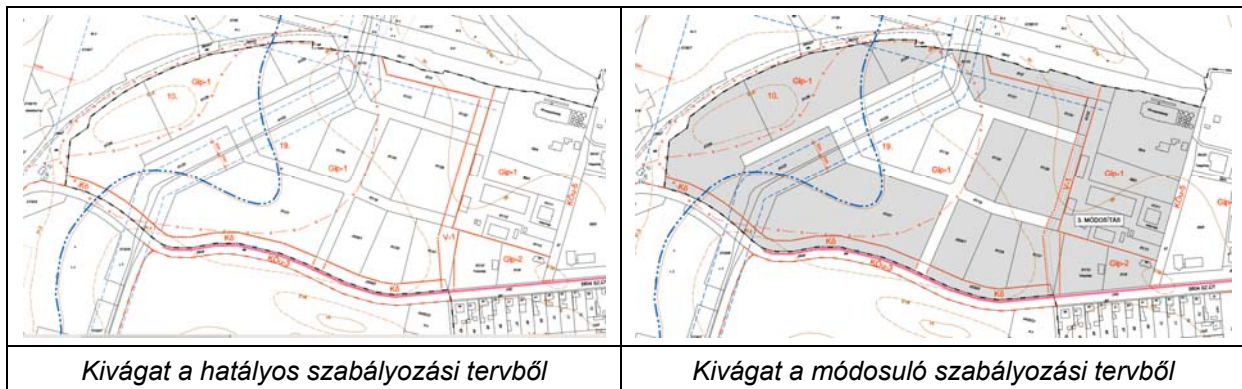
Az előírásnak való megfelelés érdekében a hulladékudvartól nyugatra, az önkormányzat tulajdonában lévő 1973/115 hrsz.-ú ingatlan felhasználásával közkert kijelölésére kerül sor.

A számítást az „1.5. Táj- és természetvédelem, zöldfelületek” fejezet tartalmazza. Ez alapján a jogszabályi illeszkedés biztosított.

A módosuló terület Tolna Megye Területrendezési Tervében

A város területét érintő országos és megyei övezetek térkép-kivágatait az 1. számú módosítás tartalmazza. A módosuló terület a Tolna megye szerkezeti terve szerinti települési térség része. A módosuló területet a település teljes közigazgatási területével jelölt övezetek érintik, azonban közvetlen érintettség egyik övezet esetében sem áll fenn.

3.3. Településrendezés, szabályozás



A hatályos szabályozási terv a településszerkezeti tervet alapul véve az árok területét vízgazdálkodási terület V-1 övezetébe, a környező gazdasági területeket ipari gazdasági terület Gip-1 és Gip-2 övezetébe sorolja. A vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a HÉSZ 27.§ (2) bekezdése (V-1), illetve 19.§ (3) (Gip-1) és (4) bekezdése (Gip-2) tartalmazza. A Kö övezeti jelű közműsáv szabályozása a hatályos HÉSZ-ből hiányzik.

A módosítás során az alaptérkép frissítését követően a geodéziai felmérést alapul véve megtörtént az árok övezeti határvonalának pontosítása. A V-1, Gip-1 és Gip-2 övezetekre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírások nem változnak.

A HÉSZ közlekedési és közműterületről szóló 22.§-a kiegészül a Kö jelű övezetre vonatkozó alábbi előírással:

22.§(8) A Kö jelű övezetbe a Bonyhádi út északi oldalán haladó közműsáv tartozik.

Az itt haladó közművezetékek biztonsági övezetére a szomszédos gazdasági terület beépítésekor figyelemmel kell lenni.

3.4. Közlekedés

Az árok övezeti határvonalának pontosítása közlekedési szempontból nem releváns. Az árok tervezett telekszélessége az árok mindkét partján 3-3 m szélességű karbantartó sáv kialakítását teszi lehetővé. Ennek megközelítése vagy az ipari park belső úthálózatán, vagy a Bonyhádi útról történhet.

3.5. Táj- és természetvédelem, zöldfelületek

A tervezett módosítás helyszíne

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

nem érint.

A módosuló terület Bátaszék belterületén található, az élővilág, a táj és a természet védelme szempontjából nem releváns.

A módosítás során új beépítésre szánt terület keletkezik.

A biológiai aktivitásérték fenntartásának igazolása és az MaTrT 12.§ (3) bekezdésben előírtak teljesítésének bemutatása az 1.5. fejezetben található.

3.6. Örökségvédelem

A módosítással érintett ingatlanok világörökségi és világörökségi várományos helyszínt, nyilvántartott régészeti lelőhelyet, műemléket és annak műemléki környezetét, emlékhelyet, földvárát, történeti települési területet, történeti kertet, történeti tájat, helyi művi értékvédelemmel érintett épületet nem érintenek.

3.7. Közműellátás

Az árok közműellátást nem igényel.

3.8. Környezetalakítás

Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme

A módosítás telekhatár rendezését szolgálja. A geodéziai felmérés alapján biztosítható az árok mindkét oldalán a 3 m-es karbantartási sáv, betarthatók a parti sávra vonatkozó követelmények. A módosításnak talaj- és vízvédelmi akadálya nincs.

Levegőtisztaság-védelem

A 3. számú módosítás telekrendezési célú módosítás, levegőtisztaság-védelmi vonatkozása nincs.

Zajvédelem

A 3. számú módosítás telekhatár rendezését szolgálja. A geodéziai felmérés alapján történhet a telekrendezés. A módosításnak zajvédelmi akadálya nincs.

Hulladékgazdálkodás

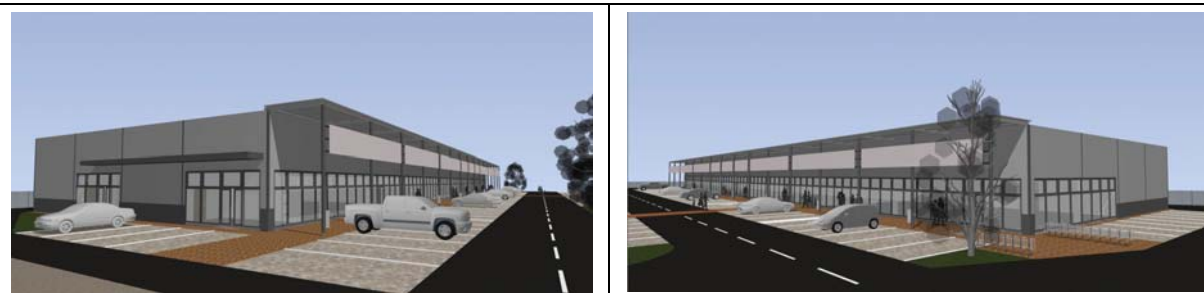
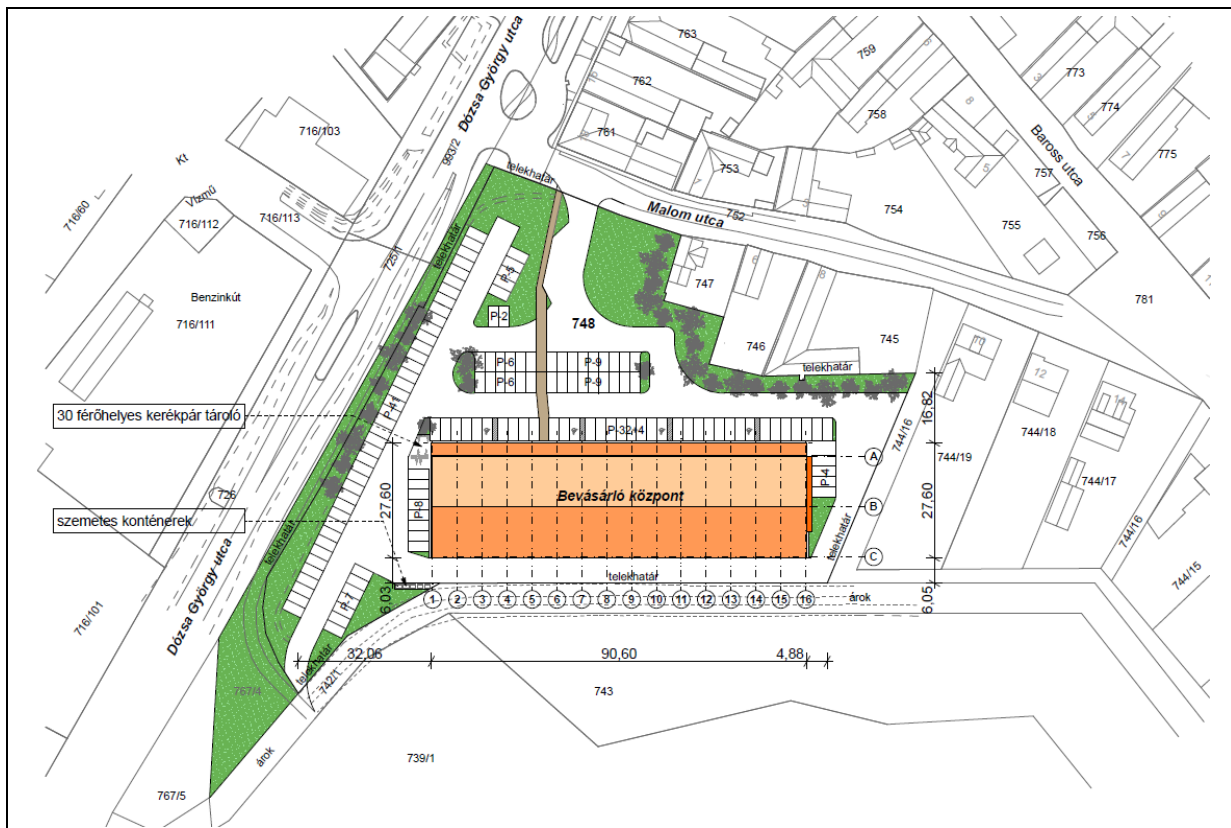
A 3. számú módosítás telekhatár rendezését szolgálja. Az árok karbantartása során keletkező hulladékokat hasznosításra, ártalmatlanításra rendszeresen el kell szállítani. A módosításnak hulladékgazdálkodási szempontú akadálya nincs.

4. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA ÉS ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA KERESKEDELMI EGYSÉG MEGÉPÍTÉSE ÉRDEKÉBEN

4.1. A módosítás helyszíne és célja

A módosítással érintett telektömb Bátaszék belterületének déli részén, az 56 sz. II. rendű főút déli oldalán található. Északnyugaton a sportpályát megközelítő út, azon túl az 56. út, északkeleten a Malom utca, délkeleten gyalogút, délnyugaton a Kövesdi-árok határolja. Az árok déli oldalán Bátaszék sportpályája terül el. A tömb keleti sarkában családiházias beépítésű lakóterület található, a tömb többi része beépítetlen.

A tömb beépítetlen része (767/1, 750, 749/2 és 744/20), valamint a közelmúltban megvásárolt, lakóterületen lévő 748 és 749/1 hrsz.-ú ingatlanok felhasználásával a tulajdonos cég több üzletből álló bevásárlóközpont építését tervezi. A beruházó az önkormányzattal kötött megállapodás alapján az övezeti előírások teljesíthetősége érdekében megvásárolja a sportpálya jelenlegi megközelítésére szolgáló 767/4 hrsz.-ú ingatlant, és a 767/2 hrsz.-ú közterület nyugati nyúlványát, cserébe a sportpálya gépjárművel történő megközelítését a bevásárló központ közforgalom előtt megnyitott parkolója felől biztosítja.

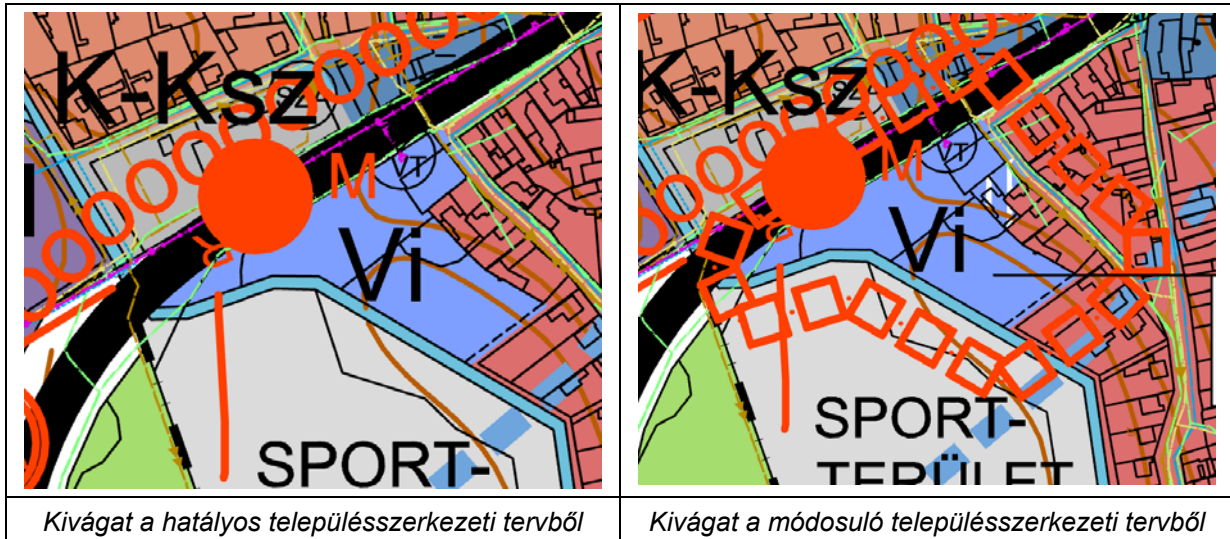


A tervezett beruházás helyszínrajza és látványtervei

A beépítetlen területrészt a hatályos terv intézmény területi, az újonnan megvásárolt ingatlanokat pedig lakóterületi övezetbe sorolja. A beruházó szándéka az érintett telkek összevonása és egységesen intézmény területi övezetbe sorolása, ami a hatályos terv módosítását igényli.

A módosítás célja az önkormányzat által támogatott beruházás megvalósításának elősegítése.

4.2. Településszerkezet, területrendezés



A hatályos településszerkezeti terv a módosítással érintett telektömb nyugati részét intézmény terület (Vi), keleti sarkát kisvárosias lakóterület (Lk) területfelhasználási kategóriába sorolja. A 767/4 hrsz.-ú ingatlan 56. úttal párhuzamos szakaszát a főút részének tekinti.

A módosítás során az újonnan megvásárolt két lakóterületi ingatlan, illetve a 767/4 hrsz.-ú ingatlan teljes egészében, továbbá a 767/2 hrsz.-ú közterület nyugati nyúlványa intézmény terület kategóriába kerül.

A módosítás során – ha kis mértékben is, de - új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor, emiatt vizsgálendő az MaTrT 12.§ előírásainak való megfelelés:

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

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

Teljesül.

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

Teljesül.

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.

Teljesül, mivel az új beépítésre szánt terület kijelölésére meglévő terület bővítése okán kerül sor.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(1) bekezdés c) pontját figyelembe véve mérlegelésre nincs szükség.

(3) 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 védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

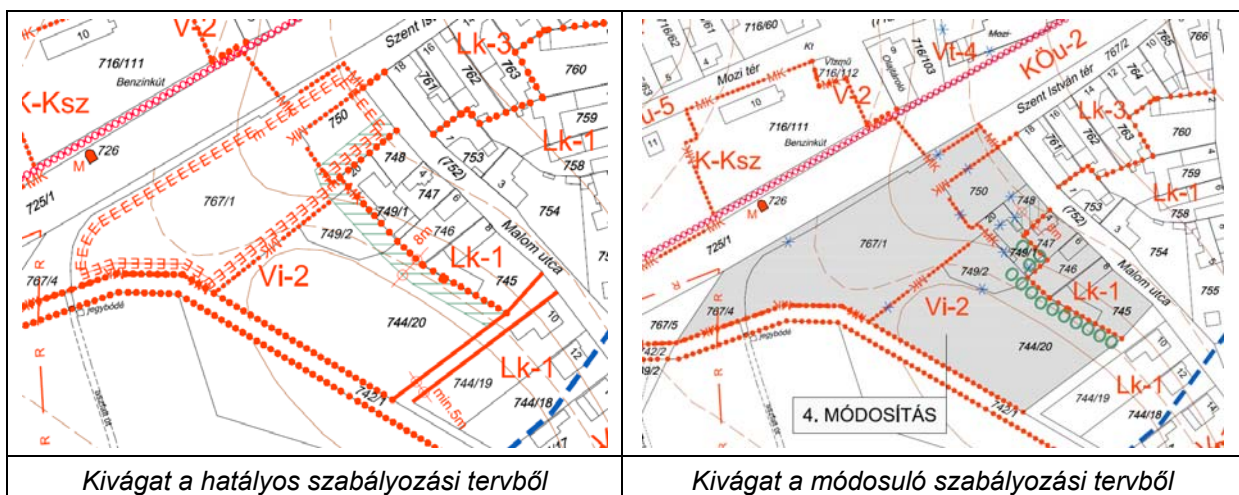
Az előírásnak való megfelelés érdekében a hulladékudvartól nyugatra, az önkormányzat tulajdonában lévő 1973/115 hrsz.-ú ingatlan felhasználásával közkert kijelölésére kerül sor.

A számítást az „1.5. Táj- és természetvédelem, zöldfelületek” fejezet tartalmazza. Ez alapján a jogszabályi illeszkedés biztosított.

A módosuló terület Tolna Megye Területrendezési Tervében

A város területét érintő országos és megyei övezetek térkép-kivágatait az 1. számú módosítás tartalmazza. A módosuló terület a Tolna megye szerkezeti terve szerinti települési térség része. A területet érinti a vízminőség-védelmi terület övezete, a 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet elvárásai teljesülnek. A módosuló területet, mint Bátaszék közigazgatási területének részét a település teljes közigazgatási területével jelölt övezetek érintik, azonban közvetlen érintettség egyik övezet esetében sem áll fenn.

4.3. Településrendezés, szabályozás



A hatályos szabályozási terv a beépítetlen területrészt intézmény terület Vi-2 övezetébe sorolja, a lakóterülettel szomszédos telekhatár mentén 8 m szélességű beültetési kötelezettséggel. A Malom utcai házsor kisvárosias lakóterület Lk-1 övezetébe tartozik.

A vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a HÉSZ 17.§ (3) bekezdése (Vi-2), illetve 13.§ (2) bekezdése (Lk-1) tartalmazza. A 750 és a 767/1 hrsz.-ú ingatlanokra Bátaszék

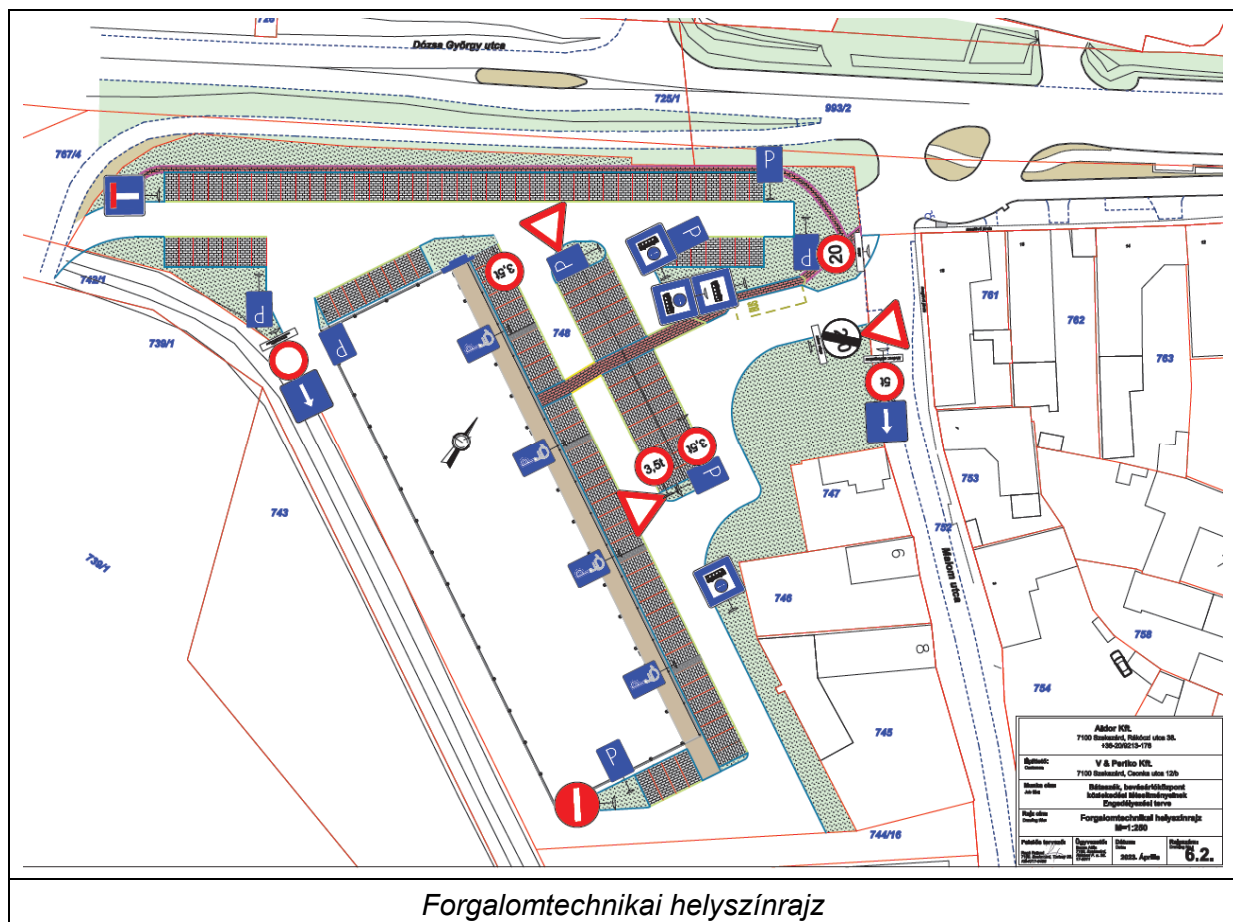
Város Önkormányzata elővásárlási jogot jegyeztetett be. A 767/1 hrsz.-ú ingatlant az országos védelem alatt álló Nepomuki Szent János kápolna műemléki környezete is érinti.

A módosítás során a távlati célnak megfelelően a 767/4, a 748 és a 749/1 hrsz.-ú ingatlanok, valamint a 767/2 hrsz.-ú közterület nyugati nyúlványa a Vi-2 övezetbe kerülnek. A 750 és a 767/1 hrsz.-ú ingatlanokra korábban bejegyzett elővásárlási jogot az önkormányzat törli, emiatt módosul a HÉSZ 10. melléklete. A Vi-2 övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírások a módosítás során nem változnak.

A tervezett beruházással szomszédos Malom utcai lakóépületek védelmét beültetési kötelezettség szolgálja, ami a Malom utca 4. telekhatára mentén 8 m szélességű teleksáv 3 szintes növényállománnyal történő beültetésével, a többi lakóterületi ingatlan telekhatárai mentén fasor telepítésével teljesítendő. Amennyiben a környezetvédelmi elvárások szükségessé teszik, a lakóterületi ingatlanok telekhatárai mentén zajvédelmi fal is építendő.

4.4. Közlekedés – a bevásárló központ közlekedési létesítményei engedélyezési szintű terveinek felhasználásával készült

A tervezett bevásárló központ megközelítése az 56. sz. II. rendű főútról (KÖu-2) leágazó Malom utcáról (KÖu-5 – kiszolgáló út) történik. A Malom utca Bátaszék Város Önkormányzatának kezelésében van, az önkormányzat a beruházás megvalósításához feltételekkel közútkezelői hozzájárulást adott (ld. a fejezet végén). A Malom utca a bevásárló központ bejáratáig tartó kb. 50 m-es szakaszán a forgalom kétirányú, ezt követően a Malom utca egyirányú forgalmat bonyolít le délkelet felé.



Tömegközlekedési létesítmények vonatkozásában Bátaszék településen helyi és távolsági autóbuszok közlekednek. A Szekszárd felől érkező buszjáratok jelenleg az 56-os főút -

4.5. Táj- és természetvédelem, zöldfelületek

A tervezett módosítás helyszíne

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

nem érint.

A módosuló terület Bátaszék belterületén található, az élővilág, a táj és a természet védelme szempontjából nem releváns.

A módosítás során új beépítésre szánt terület keletkezik.

A biológiai aktivitásérték fenntartásának igazolása és az MaTrT 12.§ (3) bekezdésben előírtak teljesítésének bemutatása az 1.5. fejezetben található.

A tervezett beruházással szomszédos Malom utcai lakóépületek védelmét beültetési kötelezettség szolgálja, ami a Malom utca 4. sz. telekhatára mentén 8 m szélességű teleksáv 3 szintes növényállománnyal történő beültetésével, a többi lakóterületi ingatlan telekhatárai mentén fasor telepítésével teljesítendő. Amennyiben a környezetvédelmi elvárások szükségessé teszik, a lakóterületi ingatlanok telekhatárai mentén zajvédelmi fal is építendő.

4.6. Örökségvédelem

A módosítással érintett ingatlanok világörökségi és világörökségi várományos helyszínt, nyilvántartott régészeti lelőhelyet, műemléket, emlékhelyet, földvárat, történeti települési területet, történeti kertet, történeti tájat, helyi művi értékvédelemmel érintett épületet nem érintenek. A terület a műemléki védelem alatt álló Nepomuki Szent János kápolna műemléki környezetében található. A tervezett bevásárló központ építészeti terveit ennek okán véleményeztetni kell a Tolna Vármegyei Kormányhivatal által működtetett területi tervtanáccsal, ami biztosítja az épített örökség védelmét.

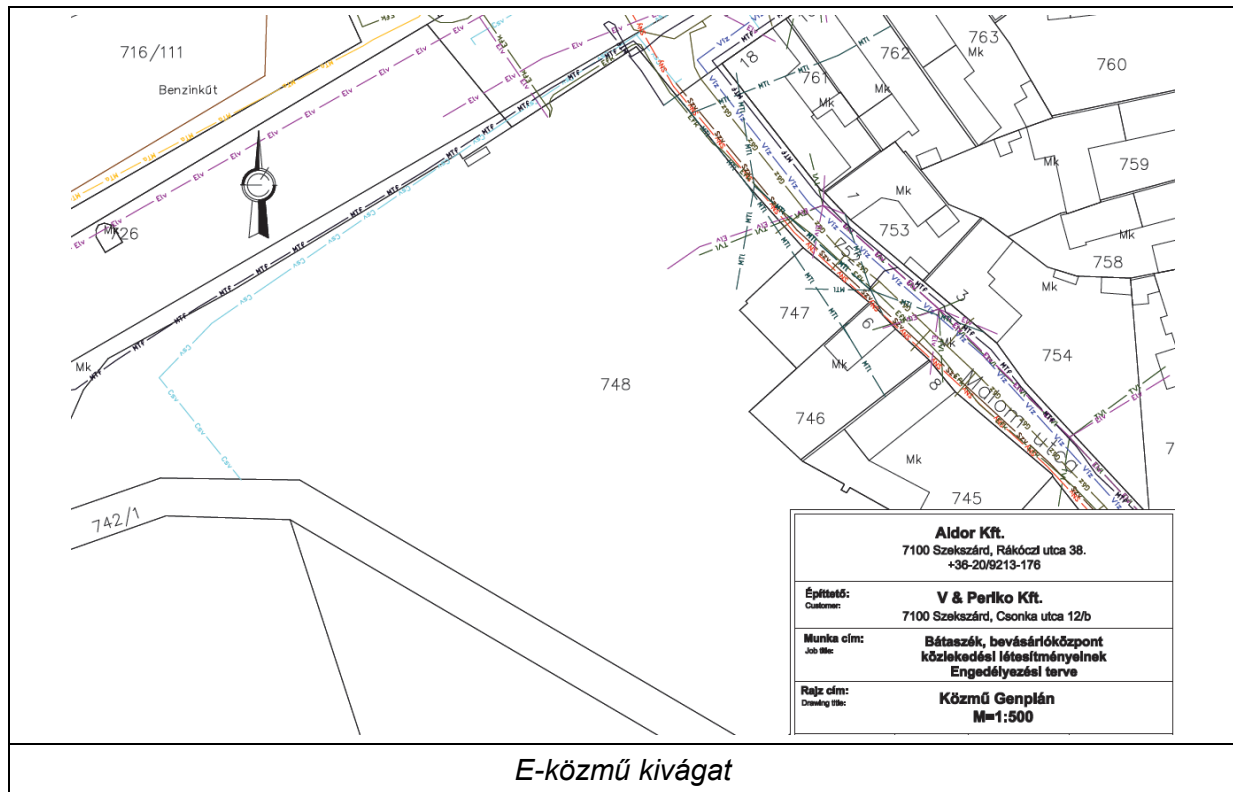
4.7. Közműellátás

A módosuló terület közműellátása a Malom utcában kiépült hálózatok továbbépítésével megoldható.

Csapadékvíz elvezetés

Az épület tetőfelületéről összegyűjtött csapadékvizet lefolyócsövek segítségével összegyűjtik, majd ezt követően a telek mellett húzódó csapadékcsatornába vezetik.

A közlekedési létesítmények (belső utak + parkolók) által elfoglalt felület felszíni vízvezetését 5,0 ezrelék fenék-esésű DN200-DN350 KGPVC anyagú zárt vezetékek építésével tervezik megoldani, amelyet az utak középírányú burkolat lejtése segít összegyűjteni. A víznyelő aknába Bárczy-féle csapadékvíz-olajsűrű kerül. A csapadékvizek befogadója a beruházással érintett terület déli határán haladó Kövesdi-árok.



4.8. Környezetalakítás

Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme

A 4. számú módosítás esetén kis léptékű bevásárlóközpont kialakítása tervezett. A terület vízrendezése és közművesítése megoldható. A bevásárlóközpont léptékére tekintettel jelentős környezetterhelés-változás nem prognosztizálható.

Levegőtisztaság-védelem

A 4. számú módosítás esetén kis léptékű bevásárlóközpont kialakítása tervezett. A fejlesztés során az elérhető legjobb technika szintjén kell megoldani a kereskedelmi egység, egységek fűtését, hűtését. A bevásárlóközpont léptékére tekintettel jelentős környezetterhelés-változás nem prognosztizálható.

Zajvédelem

A 4. számú módosítás célja kis léptékű bevásárlóközpont elhelyezésének elősegítése. A fejlesztés tervezése és megvalósítása során tekintettel kell lenni az övezettel szomszédos lakóterületre, a zajvédelmi haárértékeket teljesíteni kell. A szomszédos Malom utcai lakóépületek védelmét beültetési kötelezettség szolgálja, ami a Malom utca 4. sz. telekhatára mentén 8 m szélességű teleksáv 3 szintes növényállománnyal történő beültetésével, a többi lakóterületi ingatlan telekhatárai mentén fasor telepítésével teljesítendő. Amennyiben a zajvédelmi határértékek betartása szükségessé teszi, a lakóterületi ingatlanok telekhatárai mentén zajvédelmi fal is építendő.

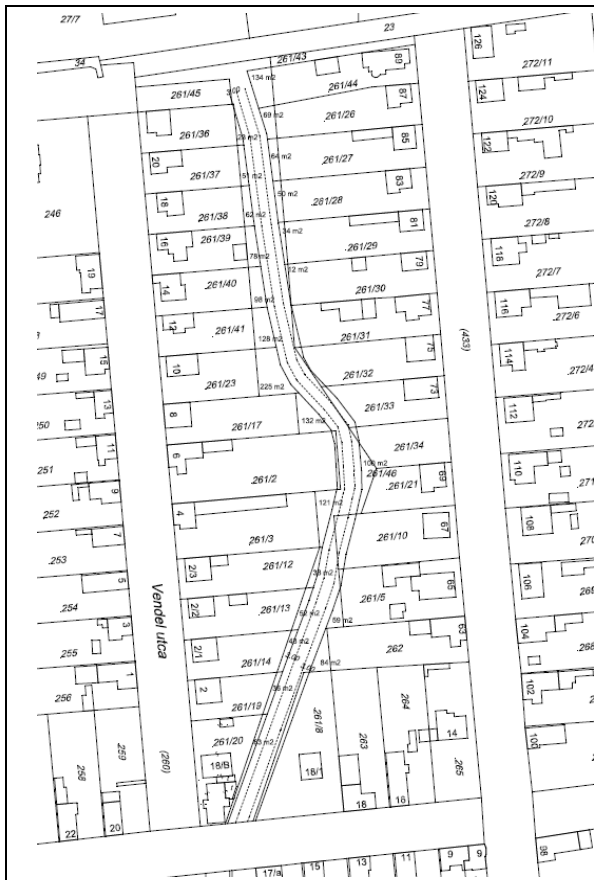
A bevásárlóközpont léptékére tekintettel jelentős környezetterhelés-változás nem prognosztizálható.

Hulladékgazdálkodás

A 4. számú módosítás esetén kis léptékű bevásárlóközpont kialakítása tervezett. A fejlesztés során biztosítani kell a hulladékok szelektív gyűjtését és hasznosítását, ártalmatlanítását. A bevásárlóközpont léptékére tekintettel jelentős környezetterhelés-változás nem prognosztizálható.

5. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA ÉS ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA – 261/46 HRSZ.

5.1. A módosítás helyszíne és célja



A Cigány-árok geodéziai felmérése

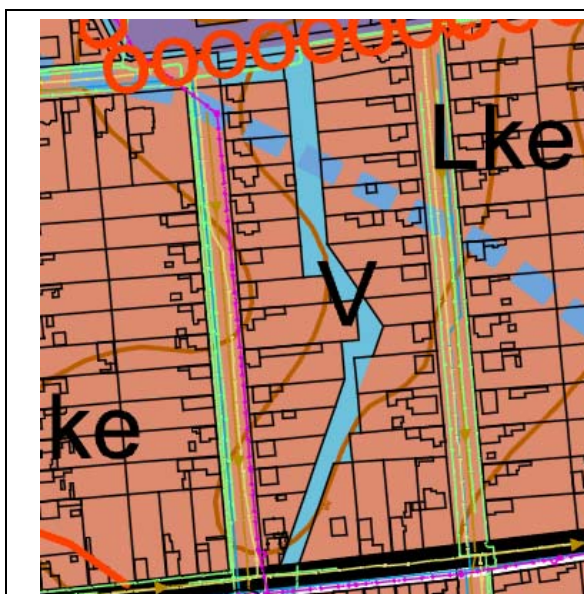
A módosítással érintett telektömb Bátaszék belterületének északi részén helyezkedik el. Északon a Cigány-árok, nyugaton a Vendel utca, délen a Lajvér utca, keleten a Hunyadi utca határolja. A terület családiházias beépítésű lakóterület, amelyet észak-déli irányban a Cigány-árok metsz.

Az önkormányzat rendezni kívánja a tulajdonában és kezelésében lévő árok telkét, amelynek során az árok széle melletti 3-3 méteres karbantartási sávon túli területet a szomszédos lakóterületi ingatlanok tulajdonosainak ajánlja fel megvásárlásra.

A módosítás célja a településrendezési eszközök módosítása fenti önkormányzati szándék megvalósítása érdekében.

Az előkészítő szakaszban megtörtént az árok geodéziai felmérése. Az ebben javasolt határvonalak az árok mindkét oldalán minimum 3 m-es karbantartási sáv kialakításával számolnak (parti sáv). A módosítás a geodéziai felmérésben szereplő adatokat veszi alapul.

5.2. Településszerkezet, területrendezés



Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből



Kivágat a módosuló településszerkezeti tervből

A hatályos településszerkezeti terv a tényleges területhasználatnak megfelelően a Cigány-árok területét vízgazdálkodási terület (V), a környező lakóterületeket kertvárosias lakóterület (Lke) területfelhasználási kategóriába sorolja. A terv tartalmazza a Tolna Megye TrT szerinti vízminőség-védelmi terület lehatárolását.

A módosítás során a 3.1. pontban ismertetett geodéziai felmérés alapján megtörtént az árok határvonalának pontosítása. A területi változások az alábbiak:

<i>Területhasználat hatályos településszerkezeti terv szerint</i>	<i>Területhasználat a módosított településszerkezeti tervben</i>	<i>Terület</i>
V	Lke	1751 m ²
Lke	V	251 m ²

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor, emiatt vizsgálandó az MaTrT 12.§ előírásainak való megfelelés:

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

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

Teljesül.

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

Teljesül.

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.*

Az új beépítésre szánt terület kijelölésére az árok lehatárolásának geodéziai felmérés alapján történő pontosítása miatt került sor, emiatt az új beépítésre szánt terület helyhez kötött, más beépítetlen földrészlet nem jelölhető ki helyette.

(2) *Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.*

(1) bekezdés c) pontját figyelembe véve mérlegelésre nincs szükség.

(3) *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 védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.*

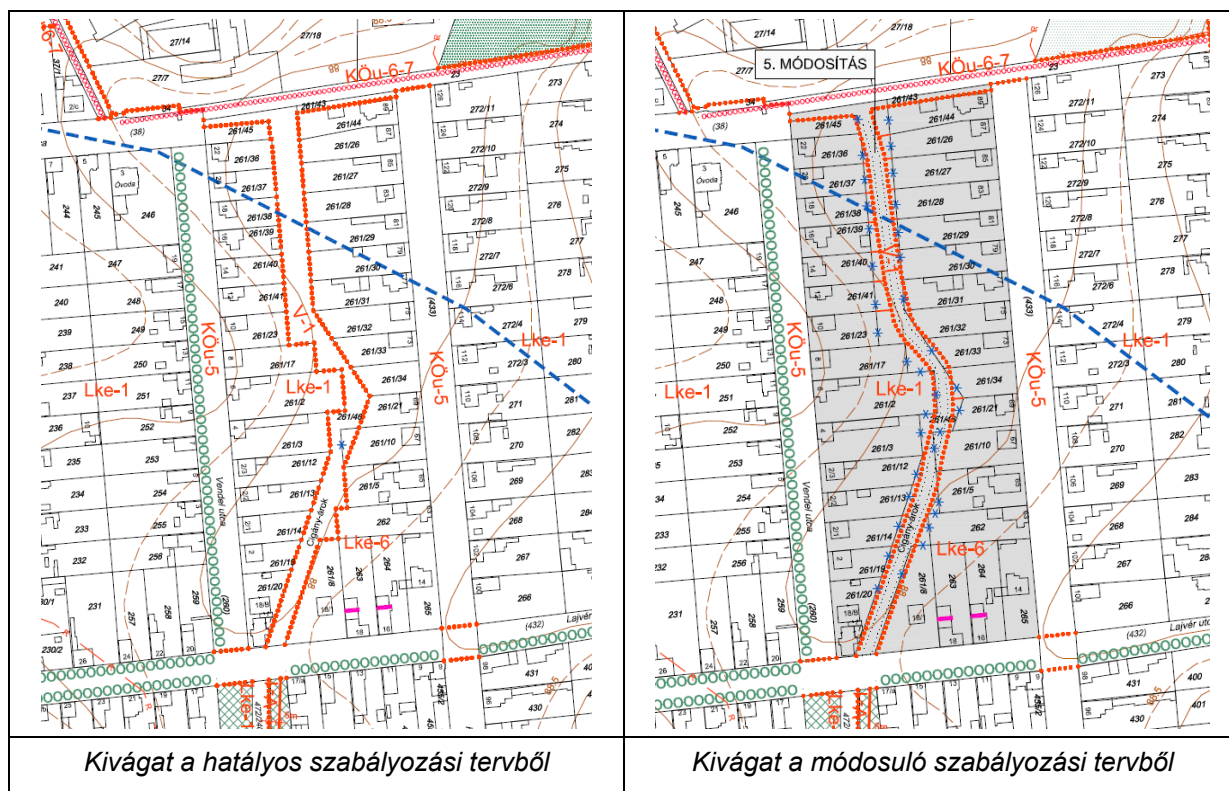
Az előírásnak való megfelelés érdekében a hulladékudvartól nyugatra, az önkormányzat tulajdonában lévő 1973/115 hrsz.-ú ingatlan felhasználásával közkert kijelölésére kerül sor.

A számítást az „1.5. Táj- és természetvédelem, zöldfelületek” fejezet tartalmazza. Ez alapján a jogszabályi illeszkedés biztosított.

A módosuló terület Tolna Megye Területrendezési Tervében

A város területét érintő országos és megyei övezetek térkép-kivágatait az 1. számú módosítás tartalmazza. A módosuló terület a Tolna megye szerkezeti terve szerinti települési térség része. A területet érinti a vízminőség-védelmi terület övezete, a 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet elvárásai teljesülnek. A módosuló területet, mint Bátaszék közigazgatási területének részét a település teljes közigazgatási területével jelölt övezetek érintik, azonban közvetlen érintettség egyik övezet esetében sem áll fenn.

5.3. Településrendezés, szabályozás



A hatályos szabályozási terv a településszerkezeti tervet alapul véve a Cigány-árok területét vízgazdálkodási terület V-1 övezetébe, az ettől nyugatra fekvő területrészt kertvárosias lakóterület Lke-1 övezetébe, a keletre fekvő területrészt pedig kertvárosias lakóterület Lke-6 övezetébe sorolja. A vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a HÉSZ 14.§ (2) bekezdése (Lke-1), 14.§ (7) bekezdése (Lke-6) és 27.§ (2) bekezdése (V-1) tartalmazza.

A módosítás során a geodéziai felmérést alapul véve megtörtént az árok övezeti határvonalának pontosítása. A szükséges telekalakítások megkönnyítése érdekében az Lke-1 és az Lke-6 övezetben a kialakítható legkisebb telekterületre vonatkozó előírás az alábbiak szerint változik:

Lke-1

a kialakítható legkisebb telekterület 800 m², a Cigány-árok telekhatár-rendezésével összefüggő telekalakítási eljárásokban 800 m²-nél kisebb telek is alakítható.

Lke-6

a kialakítható legkisebb telekterület 540 m², a Cigány-árok telekhatár-rendezésével összefüggő telekalakítási eljárásokban 540 m²-nél kisebb telek is alakítható.

A vonatkozó telekalakítási és beépítési előírások egyebekben nem változnak.

5.4. Közlekedés

A módosítással érintett kertvárosias lakóterület megközelítése a határoló utcákon (Vendel utca, Lajvér utca, Hunyadi utca) megoldott. A Lajvér utca útkategóriája gyűjtőút (B.V.), övezeti besorolása KÖu-3. A Vendel utca és a Hunyadi utca kiszolgáló utak (B.VI.), övezeti besorolásuk KÖu-5. A Cigány-árok északon a Flórián utcáról, délen a Lajvér utcáról közelíthető meg.

Mivel az árok telekhatár-rendezése során kialakuló telkeket a szomszédos ingatlanokkal tervezik összevonni, azok külön megközelítést nem igényelnek.

5.5. Táj- és természetvédelem, zöldfelületek

A tervezett módosítás helyszíne

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

nem érint.

A módosuló terület Bátaszék belterületén található, az élővilág, a táj és a természet védelme szempontjából nem releváns.

A módosítás során új beépítésre szánt terület keletkezik.

A biológiai aktivitásérték fenntartásának igazolása és az MaTrT 12.§ (3) bekezdésben előírtak teljesítésének bemutatása az 1.5. fejezetben található.

5.6. Örökségvédelem

A módosítással érintett ingatlanok világörökségi és világörökségi várományos helyszínt, nyilvántartott régészeti lelőhelyet, műemléket és annak műemléki környezetét, emlékhelyet, földvárat, történeti települési területet, történeti kertet, történeti tájat, helyi művi értékvédelemmel érintett épületet nem érintenek.

5.7. Közműellátás

A módosítással érintett kertvárosias lakóterület közműellátása az utcai hálózatokon megoldott.

5.8. Környezetalakítás**Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme**

A módosítás a Cigány-árok telekrendezését szolgálja. A geodéziai felmérés alapján biztosítható az árok mindkét oldalán a 3 m-es karbantartási sáv, betarthatók a parti sávra vonatkozó követelmények. A módosításnak talaj- és vízvédelmi akadálya nincs.

Levegőtisztaság-védelem

Az 5. számú módosítás a Cigány-árok telekrendezését szolgálja. A geodéziai felmérés alapján valósítható meg a telekrendezés. A módosításnak levegőtisztaság-védelmi akadálya nincs.

Zajvédelem

A módosítás a Cigány-árok telekrendezését szolgálja. A módosításnak zajvédelmi akadálya nincs.

Hulladékgazdálkodás

Az 5. számú módosítás a Cigány-árok telekrendezését szolgálja. Az árok karbantartása során keletkező hulladékokat hasznosításra, ártalmatlanításra rendszeresen el kell szállítani. A módosításnak hulladékgazdálkodási szempontú akadálya nincs.