

**BÁTASZÉK VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK
4.SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS ANYAGA

MUNKA MEGNEVEZÉSE:

**BÁTASZÉK VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 4. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**

Megrendelő:
Bátaszék Város Önkormányzata

Szakmai felügyelet:
Béres István települési főépítész

Településtervező:
Tóth Dóra Kata, TT 17-1484

Munkaszám: 268/2025.

2026.01.

ALÁÍRÓ LAP

BÁTASZÉK VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 4. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

Szakmai felügyelet:



Béres István települési főépítész

Településtervező:



Tóth Dóra Kata, TT 17-1484

Önkormányzat részéről:

Bátaszék Város Önkormányzata
7140 Bátaszék, Szabadság utca 4.

Dr. Bozsólik Róbert polgármester

Kondriczné dr. Varga Erzsébet jegyző

TARTALOM

ALÁÍRÓ LAP	3
TARTALOM	4
BÁTASZÉK VÁROS Településrendezési tervének 4. SZÁMÚ módosítása	6
I. BEVEZETŐ	6
1. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS	6
2. ALAP DOKUMENTUMOK:	6
3. ELŐZMÉNYEK:	6
4. A MÓDOSÍTÁS ÁLTALÁNOS CÉLJA, RÖVID LEÍRÁSA:	7
5. TERVMÓDOSÍTÁS MENETE:	9
II. TÁJÉKOZTATÁS A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL	10
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	13
1. AZ EGYES ÁLTALÁNOS HASZNÁLAT SZERINTI TERÜLETEK ÉS TELEPÜLÉSRESZEK, INFRASTRUKTÚRA-ELEMEK MEGHATÁROZÁSA, ÁBRÁZOLÁSA	13
2. A FEJLESZTÉST ÉS RENDEZÉST BEFOLYÁSOLÓ ÉRTÉK, PROBLÉMA, VÉDELEM, ILLETVE KORLÁTOZÁST MEGHATÁROZÓ ELEMEK (PROBLÉMA- ÉS ÉRTÉKTÉRKÉP) MEGHATÁROZÁSA, ÁBRÁZOLÁSA	13
3. AZ INTÉZKEDÉST, BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA	13
4. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÉRSÉGI ÉS TELEPÜLÉSI KAPCSOLATOK	13
5. TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK	13
6. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK	13
7. TERVI ELŐZMÉNYEK, ÉRVÉNYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK ÉS AZOK ÉRVÉNYESÜLÉSE	14
8. A TELEPÜLÉS DEMOGRÁFIAI HELYZETE	15
9. A TELEPÜLÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA, KÖZZSZOLGÁLTATÁSOK	15
10. A TELEPÜLÉS GAZDASÁGA	15
11. AZ ÖNKORMÁNYZAT GAZDÁLKODÁSA, TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS	15
12. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT	15
13. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA	15
14. KÖRNYEZETIÁLLAPOT-JELLEMZŐK, IDEÉRTVE A FÖLDTANI ÁLLAPOT JELLEMZŐKET IS	15
15. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK ÉS ÖRÖKSÉG, JELLEMZŐ TÁJKARAKTER, ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT	15
16. KÖZLEKEDÉS	15
17. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS	15
18. KATASZTRÓFAVÉDELEM, A TERÜLETEK HASZNÁLATÁT, ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉGET BEFOLYÁSOLÓ VAGY KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK	16
19. LÉGIKÖZLEKEDÉSSSEL ÉRINTETT TELEPÜLÉS ESETÉN A REPÜLŐTÉR AKADÁLYKORLÁTOZÁSI FELÜLETÉNEK VIZSGÁLATA A REPÜLŐTÉR ÜZEMBEN TARTÓJÁNAK BEVONÁSÁVAL	16

IV.	ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	16
1.	FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA (A FEJLESZTÉSBEN JAVASOLT VÁLTOZÁSOK, A RENDEZÉST ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA, ÖSSZEFÜGGÉSEIK FELTÁRÁSA, SZAKÁGI JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA)	16
2.	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT	17
3.	JAVASLAT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSÉRE ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE	19
4.	TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS	20
5.	KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT, KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT	20
6.	VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓELEMÉK (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	20
7.	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA	20
8.	A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEK VALÓ ÖSSZEHANG IGAZOLÁSA	21
9.	AZ ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE IRÁNYULÓ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEKRE A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSA ÉS EREDMÉNYE	24
10.	MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY, HA A MÉPTV. 146. §-A ALAPJÁN ILYEN KÉSZÜL ..	24
V.	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ HATÁROZAT	25
VI.	HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ RENDELETE	29

MELLÉKLET: TERVIRATOK, FÜGGELÉKEK

BÁTASZÉK VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 4. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

I. BEVEZETŐ

1. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS

Bátaszék Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 261/2025. (XI. 06.) számú határozatában (**Településfejlesztési döntés**) úgy döntött, hogy Településrendezési tervét módosítja az alábbi pontban:

a K-KSz jelű (különleges terület kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmények elhelyezésére) építési övezetben lévő Bátaszék belterületi 51/8 hrsz-ú földrészletet húsipari lánckesztyűket gyártó üzem létesítésére alkalmas építési övezetbe sorolja.

2. ALAP DOKUMENTUMOK:

Településfejlesztési koncepció - elfogadva a 1/2016. (I. 14.) önk. határozattal

Integrált településfejlesztési stratégia – elfogadva 38/2016. (III. 17.) önk. határozattal

Településképi Arculati Kézikönyv – 2017

Településkép védelméről szóló rendelet – elfogadva 21/2017. (XII. 29.) önk. rendelettel

Településszerkezeti terv - elfogadva 193/2020. (VII. 14.) önk. határozattal, többször módosítva, *utolsó módosítás határozatának száma 183/2024. (VIII. 23.)*

Bátaszék Város **Helyi Építési Szabályzatáról** szóló **13/2020. (VII. 14.) önk. rendelet**

Módosította a 5/2021. (III. 26.), 1/2024. (I.15.) és a 9/2024. (VIII.23.) önk. rendelet

A településtervvel, kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 13/2022. (IX. 1.) önkormányzati rendelet

3. ELŐZMÉNYEK:

Az Önkormányzathoz településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan 1 db indítvány érkezett (Lásd **melléletek**), melyet a Manabo Kft (a továbbiakban **Beruházó**) nyújtott be a Bátaszék belterületi 51/8 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan (a továbbiakban **Tervezési terület**). A Beruházó a tervezési területen húsipari lánckesztyű szerelő üzemet kíván létesíteni. A terület jelenleg Önkormányzati tulajdonban áll. A hatályos szabályozási terv szerinti övezeti besorolása a létesítmény elhelyezését nem teszi lehetővé, ezért a településrendezési terv módosítása szükséges. Az igény megvizsgálásához és elbírálásához a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (2) bekezdése alapján Telepítési tanulmányterv készítése vált szükségessé, melyet a Beruházó elkészíttetett és benyújtott a képviselő-testület elé.

Az anyagot az Önkormányzat megismerte és döntött az eljárás megindításáról.

4. A MÓDOSÍTÁS ÁLTALÁNOS CÉLJA, RÖVID LEÍRÁSA:

A módosítás célja, hogy a Bátaszék 51/8 hrsz-ú földrészlet a jelenlegi K-Ksz jelű, Különleges terület kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgáló területből olyan építési övezetbe kerüljön átsorolásra, amelyen belül a tervezett létesítmény elhelyezhető.

A Beruházótól kapott információk alapján a területen 300-500 m² nagyságú épület kerül elhelyezésre, technológia igényektől függően. A telek mérete jelenleg 3959 m², melyből az északi oldalon jelölt útszélesítés miatt 164 m² nagyságú terület leválasztandó.



Az így maradt 3795 m² nagyságú telekméretre számítva 500 m² nagyságú épület esetén a beépítési érték 13,2 % lesz.

Az épület rendeltetését tekintve húsipari lánckesztyű gyártó üzem lesz.

Az épületet szabadon álló jelleggel kívánják telken belül elhelyezni, a telken húzódó közművek (gáz, szennyvíz, víz) védőtávolságát figyelembe véve.

A létesítményhez szükséges gépjármű-várakozó helyeket (8-10 férőhely) az épület előtt, a Bonyhádi út irányába tervezik kialakítani. Az ingatlan közúti kapcsolatát biztosító kapubehajtót elsődlegesen a Bonyhádi útról kívánják megoldani, de másodlagosan a vasútállomás mellől induló kiépítetlen közútról.

A burkolt felület paramétereit az üzem belső közlekedési igénye, szabadtéri tároláshoz, rakodáshoz szükséges területek nagysága és a szükséges parkolóhelyek száma fogja meghatározni.

A kapott információk alapján a tervezett létesítmény földszintes kialakítású lesz és 3,0 méteres belmagassággal kerül létesítésre.

A tetőzet formáját tekintve – elsősorban az alkalmazni kívánt szerkezettől függően - félnyeregtetős vagy lapostetős kialakításút tervez a Beruházó.

A tervezett változtatás településszerkezeti terv, HÉSZ és szabályozási tervlap módosítását teszi szükségessé.

Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület nem jön létre.

A tervezési területre vonatkozó szabályozási tervlap	
hatályos állapota	tervezett módosítása

A terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolandó át, azon belül a hatályos HÉSZ szerinti Gksz-1 jelű építési övezetbe

A Gksz-1 jelű építési övezetre az alábbi építési és telekalakítási előírások vonatkoznak:

A HÉSZ Gksz-1 jelű építési övezetre vonatkozó rendelkezései:

„18. Kereskedelmi, szolgáltató terület - Gksz

18. § (1) A kereskedelmi szolgáltató területen elhelyezhetők

- környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épület,
- irodaépület,
- üzemanyagtöltő,
- az alábbi melléképítmények:
 - közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - kerti építmény,
 - ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató területen lakás nem alakítható ki.

(3) A „Gksz-1” jelű építési övezetben

- a kialakítható legkisebb telekterület 1500 m²,
- a kialakítható legkisebb telekszélesség 30 m,
- a beépítési mód szabadonálló,
- a legnagyobb beépítettség 60%,
- a legnagyobb homlokzatmagasság 8,50 m, a homlokzatmagasság számításakor a 2. § (5) bekezdésben foglaltakat is figyelembe kell venni,
- a legkisebb előkert
 - a szabályozási terven építési hellyel jelölt esetben az ott megadott érték,
 - a szabályozási terven építési hely jellel nem jelölt esetben 0 m, az épületek legfeljebb 15 m² beépített alapterületű és legfeljebb 3,50 m épületmagasságú portaépület, valamint kerékpártároló kivételével a közterületi telekhatártól legalább 10 m-re építendő,
- a legkisebb oldalkert
 - a szabályozási terven építési hellyel jelölt esetben az ott megadott érték,
 - a szabályozási terven építési hellyel nem jelölt esetben 6 m,
- a legkisebb hátsóker

ha) a szabályozási terven építési hellyel jelölt esetben az ott megadott érték,
hb) a szabályozási terven építési hellyel nem jelölt esetben 10 m,
i) a legkisebb zöldfelület 20%, a 11. melléklet szerinti beültetési kötelezettség figyelembe vételével.”

A HÉSZ rendelkező része nem kerül módosításra.

5. TERVMÓDOSÍTÁS MENETE:

Bátaszék Város hatályos településrendezési eszköze a 253/1997. (XII. 20.) korm.rendelet (OTÉK) 2012. augusztus 6-át követően készült, így a 2025. január 1-ét követően elindított módosítási eljárás során a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Kormányrendelet (a továbbiakban **TÉKA**) 135. § (2) bekezdése alapján a településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.

Bátaszék településrendezési eszköze a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet (a továbbiakban **korábbi R.**), tartalmi előírásainak felel meg.

A módosítás során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban **új EljR.**) eljárási rendjét kell figyelembe venni.

Jelen tervmódosítás egyeztetése az új EljR. előírásai szerinti egyszerűsített eljárásban történik.

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS ESETI ELDÖNTÉSE

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 4. § (2) bekezdés szerint a döntéshez 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 beérkezett vélemények figyelembe vételével a képviselő-testület úgy döntött, hogy környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

.....

A község Önkormányzatának Képviselő-testülete lefolytatta a helyi partnerségi egyeztetést, melyet döntéssel zárt le.

ZÁRÓ SZAKASZMAI VÉLEMÉNYKÉRÉS SZAKASZA

.....

Tolna Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda az új EljR 68. § (2) bekezdés c) pontja szerint egyeztető tárgyalást tartott 2025.....-án..

Az egyeztető tárgyalás eredményeként Tolna Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda TOB/2/...../2025. iktató számú levelében észrevételek figyelembevétele mellett hozzájárult a tervmódosítás jóváhagyásához.

Jelenlegi tervdokumentáció az Állami Főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével véglegesített, jóváhagyásra előkészített anyaga.

II. TÁJÉKOZTATÁS A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL

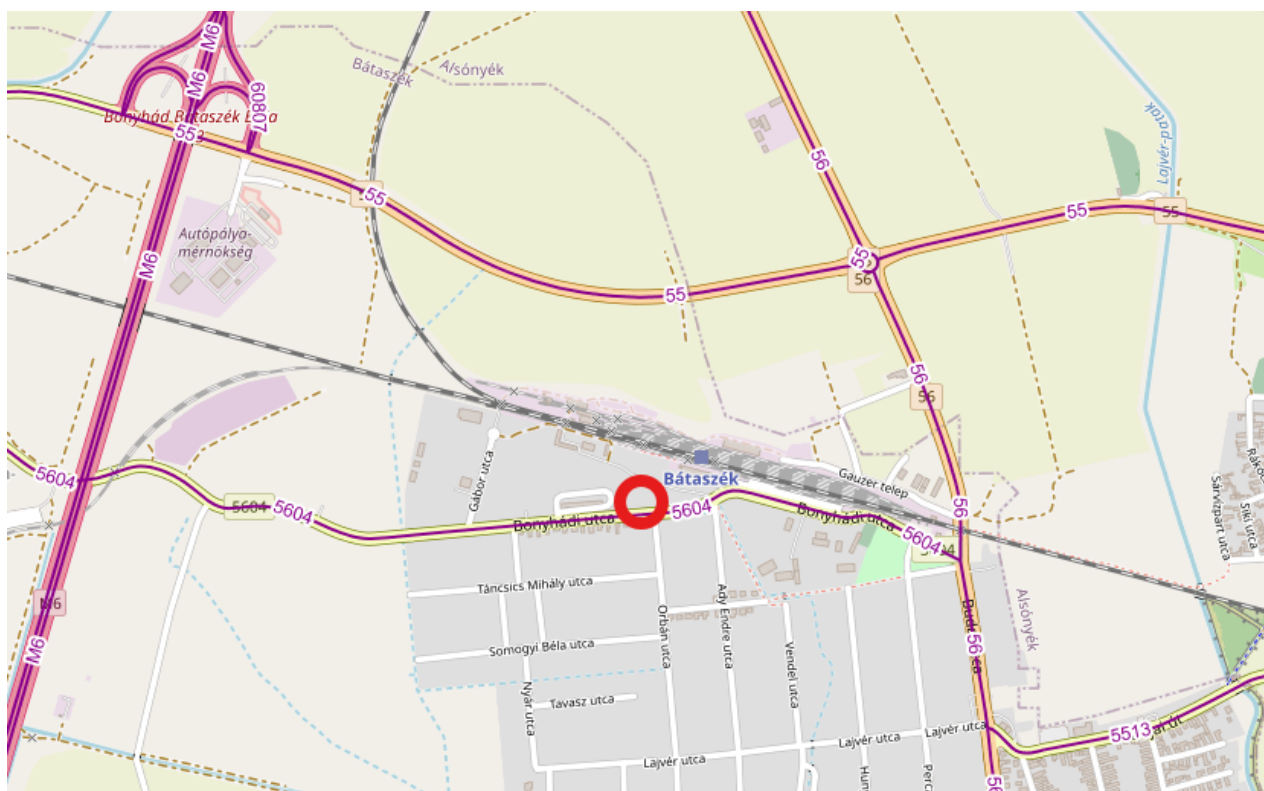
Megállapítható, hogy a rendezési terv módosítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: KR.) 1.§ (3) bekezdésének hatálya alá tartozik, azaz a környezeti vizsgálat szükségessége a tervmódosítás várható környezeti hatásának jelentősége alapján, eseti meghatározással dönthető el.

A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése céljából a tervezési területre környezeti tájékoztatás elkészítése szükséges a KR. 4.§ (3) alapján.

A MÓDOSÍTÁS KÖRNYEZETI ELEMEKRE GYAKOROLT HATÁSA

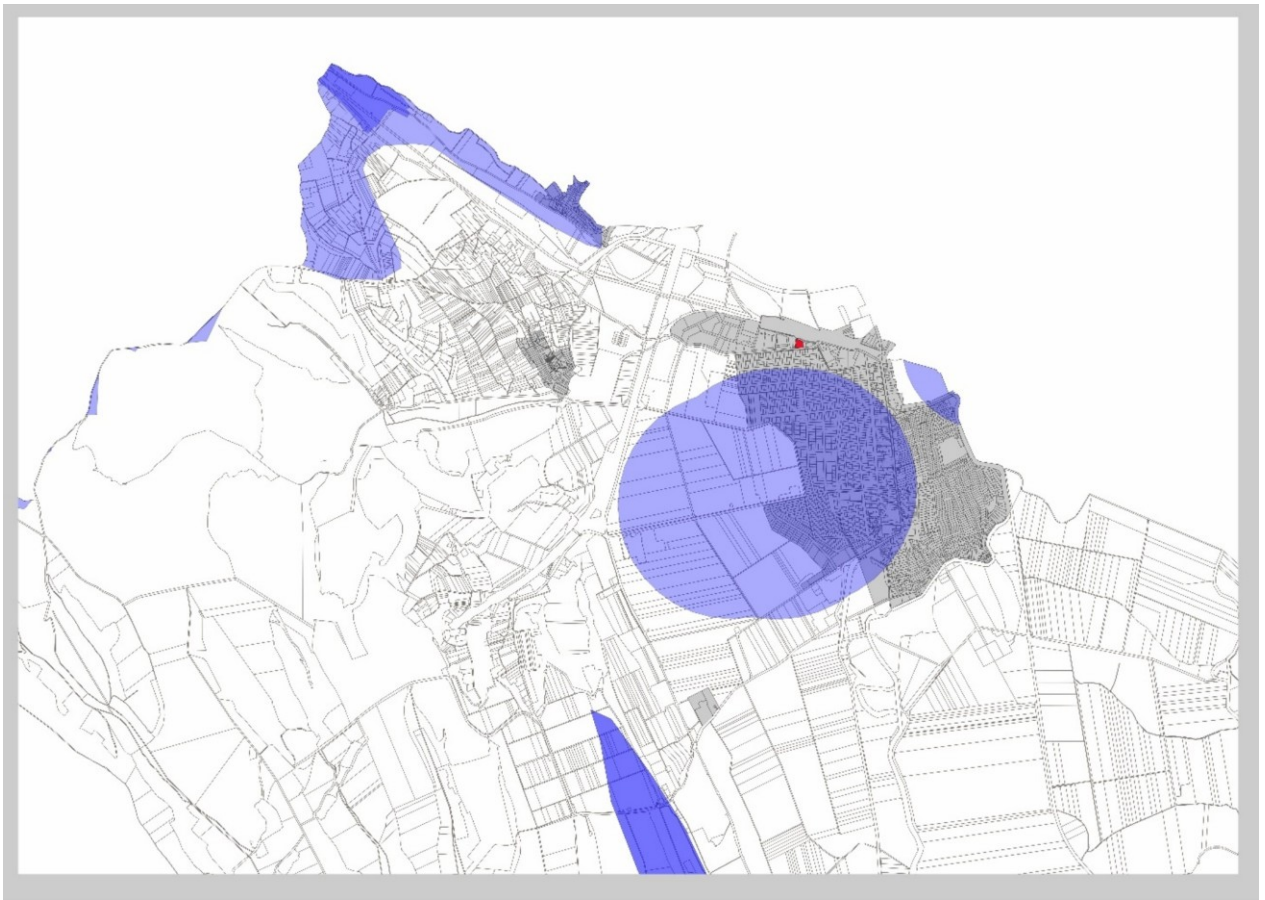
a) Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme

A tervezési terület Bátaszék város belterületén északi részén fekszik. Az 5604 számú mellékút mentén (Bonyhádi út), a mentőállomás és egy 48 lakásos társasház között.



A terület morfológiai szempontból síkvidéki területnek tekinthető. Termőföldből kivont, kivett beépítetlen terület.

A Tolna Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének 8/2020. (X.29.) rendelete szól Tolna Vármegyei Területrendezési Tervéről (továbbiakban TMTrT), melynek 3.6. melléklete szerint a város közigazgatási területének északnyugati sarkát a Mórágysági vízgyűjtő vízgyűjtő területének vízgyűjtő területének érinti. Bátaszék város érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen fekszik. Az övezettel ezeken kívül a Lánka-patak forrásának térsége érintett. Az övezet lehatárolását a településszerkezeti és a szabályozási terv tartalmazza. A tervezési területet vízminőség-védelmi terület övezete nem érinti.



A település a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet alapján érzékeny területeken fekszik.

A felszín alatti víz és földtani közeg minőségét veszélyeztető anyagok elhelyezése nem tervezett. Az üzem működéséből fakadó hatása a felszín alatti vizek minőségére vonatkozóan várhatóan semleges lesz.

Vízellátás:

Az üzem várható maximális vízigénye (tervezési irányérték) 0,5 - 1 m³/nap.

Az üzem vízellátását a vezetékes hálózatról kívánják megoldani.

Tűzivíz biztosítása meglévő tűzcsapról történik vagy amennyiben ez nem elégséges, úgy új tűzcsap kerül kialakításra.

A Bátaszéki vízműutak védőidomát a tervezési terület nem érinti.

Szennyvízkezelés

Az üzem működése során keletkező szennyvíz előkezelést nem igényel, közvetlenül bevezethető a vezetékes szennyvízhálózatba.

b) Termőföld védelme

Az övezeti átsorolással érintett terület kivett, beépítetlen terület.

A terület tervezett hasznosítása termőföld más célú hasznosítását nem eredményezi, ezáltal termőföld mennyiségi csökkenését nem eredményezi.

Kiváló vagy jó termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintett.

c) Ásványvagyon, felszíni mozgások

A tervezési terület Lechner Tudásközpont Kft.-től kapott 2025. évi adatszolgáltatás szerint nem érint bányatelket, nem érint megkutatott ásványi nyersanyagvagyon helyszínt és nem felszínmozgás veszélyes helyszín.

d) Természet- és tájvédelem

Az érintett ingatlan nem esik védett természeti területre, Natura2000 területre, barlang, védőövezetére, illetve nem érinti az országos ökológiai hálózatot. A tervezett létesítmény táji, vizuális hatásai lokális jelentőségűek, ökológiai hatásai csekély mértékűek.

e) Levegőtisztaság-védelem

A tervezett üzem levegőterhelést elsősorban a szállításból fakadóan generál. Ennek mértéke a meglévő levegőterheltségi állapotban értékelhető változást nem okoz.

f) Zaj- és rezgésvédelem

A telephely működéséből (kesztyűgyártó gépek, esetleges hűtő-fűtő berendezések külső egységei) fakadó zajhatás mértéke várhatóan értékhatár alatti lesz, így zajhatást csökkentő intézkedés nem vált szükségessé.

Az üzem működéséhez szükséges gépkocsiforgalom (nyersanyag beszállítás, késztermék kiszállítás) a 5604. számú országos mellékúton fog történni, csekély mértékben megnövelve az itteni forgalmat.

Személygépkocsi forgalom: 10 db/nap

Tehergépjárművek száma 5/hónap. *(Minden héten 1 tehergépjármű viszi el a kész terméket és havonta 1 tehergépjármű szállítja be az alkatrészeket.)*

g) Hulladékkezelés

Az üzem működése során papír, műanyag és kommunális hulladékok keletkeznek, melyeket szelektíven kell gyűjteni. Veszélyes hulladék nem keletkezik.

A hulladékok gyűjtése, elszállíttatása a hatályos környezetvédelmi jogszabályokban előírtaknak megfelelően történik, ezért a hulladékok, melléktermékek okozta hatások elviselhetők.

h) Épített környezet védelme

Bátaszék Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 21/2017 (XII.29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **Tkr**) alapján a tervezési terület közvetlen környezetében helyi védelemre javasolt vagy védelem alá helyezett építmény nem található. A Tkr alapján a terület nem tartozik településképi szempontból meghatározó területbe.

Nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti a területet.

A tervezett üzem 300-500 m² nagyságával, félnyeregvetős vagy lapostetős kialakításával **a megfelelő tömegformálás esetén** az épített környezetétől nem képez eltérő megjelenést.

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. AZ EGYES ÁLTALÁNOS HASZNÁLAT SZERINTI TERÜLETEK ÉS TELEPÜLÉSRÉSZEK, INFRASTRUKTÚRA-ELEMEK MEGHATÁROZÁSA, ÁBRÁZOLÁSA

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

2. A FEJLESZTÉST ÉS RENDEZÉST BEFOLYÁSOLÓ ÉRTÉK, PROBLÉMA, VÉDELEM, ILLETVE KORLÁTOZÁST MEGHATÁROZÓ ELEMEK (PROBLÉMA- ÉS ÉRTÉKTÉRKÉP) MEGHATÁROZÁSA, ÁBRÁZOLÁSA

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

3. AZ INTÉZKEDÉST, BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA

A fejlesztési döntés alapján 1 területen kerül módosításra a településrendezési terv:

- 51/8 hrsz-ú belterületi ingatlan területe (Manabo Kft kérelme alapján)



4. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÉRSÉGI ÉS TELEPÜLÉSI KAPCSOLATOK

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

5. TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

6. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

Lásd IV.4. Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása c. fejezetben.

7. TERVI ELŐZMÉNYEK, ÉRVÉNYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK ÉS AZOK ÉRVÉNYESÜLÉSE

A tervmódosítás vonatkozásában jelenleg a 261/2025. (XI. 06.) számú határozat tartalmaz érvényes Településfejlesztési döntést. A döntés alapján indult meg a tervezési munka és a tervmódosítás eljárása.

A döntést Telepítési tanulmányterv előzte meg.

Tervezési területre vonatkozó hatályos településszerkezeti terv	
	A hatályos településszerkezeti tervlap alapján a tervezési terület K-Ksz jelű, Különleges terület - kereskedelmi, szolgáltató területbe tartozik. Tőle északra a vasút területe, keletre szintén K-Ksz, délre kertvárosias lakóterület, nyugatra pedig egy keskeny sávban védelmi rendeltetésű erdőterület és mögötte kisvárosias lakóterület található. A tervezési terület délen országos mellékúttal határos, mellyel párhuzamosan a terv tervezett kerékpárutat jelöl. A tervezési területet érinti a vasút (OTÉK szerinti) 50 méteres védőterülete. Tervezési feladat a terület kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe sorolása.
Tervezési területre vonatkozó hatályos szabályozási terv	
	A hatályos HÉSZ 2. mellékletét képező szabályozási tervlap alapján a tervezési terület K-Ksz jelű, Különleges terület kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmények elhelyezésére nevű építési övezetbe tartozik. Az ingatlan északi részét szabályozási vonal érinti (cc 163 m²). A déli oldalon határos közlekedési terület KÖu-3 gyűjtőút, míg az északi oldalon lévő KÖu-5 jelű kiszolgáló út övezetébe van sorolva. A HÉSZ 20. §-a rendelkezik az övezetről. A Tervezési feladat a terület Gksz-1 jelű, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe sorolása.

8. A TELEPÜLÉS DEMOGRÁFIAI HELYZETE

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

9. A TELEPÜLÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA, KÖZSZOLGÁLTATÁSOK

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

10. A TELEPÜLÉS GAZDASÁGA

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

11. AZ ÖNKORMÁNYZAT GAZDÁLKODÁSA, TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

12. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT

A tervezett módosítás a település kialakult szerkezetében változtatást nem eredményez, a meglévő és tervezett úthálózatát nem érinti.

A tervezett változtatás területhasználati változást jelent, mely egy építési telekre korlátozódik.

13. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA

A Tkr. alapján a tervezési terület közvetlen környezetében helyi védelemre javasolt vagy védelem alá helyezett építmény nem található. A Tkr alapján a terület nem tartozik településképi szempontból meghatározó területbe.

A tervezési terület 100 méteres körzetét vizsgálva az alábbiak állapíthatók meg:

- Nincs jellemző épületmagasság. A szomszédos épületek magassága 3 -15 méter között van.
- Nincs jellemző szintszám. A szomszédos épületek szintszáma: 1-5 között van.
- Nincs jellemző épületnagyság. A szomszédos főépületek alapterülete: 100 m² – 1200 m² között van.
- Nincs jellemző tetőforma. A szomszédos főépületek tetőformája: lapos, sátoztetős, nyeregtetős, összetett tetőforma.
- Épületeken megjelenő anyaghasználat szempontjából elmondható, hogy a vakolt, festett felület a jellemző, beton vagy kerámia héjazattal. Helyenként van ettől eltérő anyaghasználat (pl. lábazaton hasított kő, vasútállomás homlokzatán klinkert-tégla).
- A környéken jellemző kerítés: 150-170 cm magas, áttört vagy tömör jellegű, helyenként lábazattal kialakított, falazott vagy faléccal kirakott vagy fémből készült.

14. KÖRNYEZETIÁLLAPOT-JELLEMZŐK, IDEÉRTVE A FÖLDTANI ÁLLAPOT JELLEMZŐKET IS

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

15. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK ÉS ÖRÖKSÉG, JELLEMZŐ TÁJKARAKTER, ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

16. KÖZLEKEDÉS

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

17. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS

A tervezési terület mentén az alábbi közművek kerültek kiépítésre (adatok forrása e-kozmu.hu):

- Szennyvíz-elvezetés: A telek déli oldalán, a Bonyhádi úton került kiépítésre gravitációs szennyvízhálózat. Szolgáltató: Egyesült Regionális Önkormányzati Víziközmű Zrt. (E.R.Ö.V. Zrt)
- Vízvezeték: A telek déli oldalán, illetve az ingatlanon keresztül is halad egy gerincvezeték. Szolgáltató: Egyesült Regionális Önkormányzati Víziközmű Zrt. (E.R.Ö.V. Zrt)
- Áramellátás: A Bonyhádi út déli oldalán közvilágítás és kisfeszültségű szabadvezeték (elosztó) került kiépítésre. Szolgáltató: E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt
- Gázellátás: A telek déli nyugati telekhatárai mentén, ingatlanon belül húzódik az E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt, 4 bar, KPE elosztó vezetéke.
- Vezetékes hírközlés: Az áramhálózattal közös oszlopsoron került kiépítésre vezetékes hírközlési elemként regionális szerepű és helyi hálózatok, föld feletti elhelyezéssel. Mindkettő szolgáltatója: Tarr Kft. A Bonyhádi úton és az Orbán utcában a tervezési területhez közel található a Magyar Telekom Nyrt, föld feletti, helyi (elosztó) hálózat részét képező vezetékei.
- Csapadékvíz gazdálkodás: A Bonyhádi utca mindkét oldalán nyílt árkos, burkolatlan vízelvezető húzódik, mely a víz biztonságos elvezetés mellett a víz talajba szivárogtatását is lehetővé teszi. A területen települési szinten jelentőséggel bíró egyéb csapadékvíz gazdálkodást szolgáló létesítmény nincs (pl esővíz gyűjtő tó, művi tároló, esőkert).

18. KATASZTRÓFAVÉDELEM, A TERÜLETEK HASZNÁLATÁT, ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉGET BEFOLYÁSOLÓ VAGY KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

19. LÉGIKÖZLEKEDÉSSSEL ÉRINTETT TELEPÜLÉS ESETÉN A REPÜLŐTÉR AKADÁLYKORLÁTOZÁSI FELÜLETÉNEK VIZSGÁLATA A REPÜLŐTÉR ÜZEMBEN TARTÓJÁNAK BEVONÁSÁVAL

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

1. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA (A FEJLESZTÉSBEN JAVASOLT VÁLTOZÁSOK, A RENDEZÉST ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA, ÖSSZEFÜGGÉSEIK FELTÁRÁSA, SZAKÁGI JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA)

A tervezett módosítás nem ellentétes a hatályos településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott célokkal.

A tervezett módosítás településszerkezeti terv változást eredményez, a területfelhasználási besorolás módosítása miatt.

A hatályos Helyi Építési Szabályzat belterület szabályozási tervét tartalmazó SZ-2 jelű tervlapja kerül módosításra a tervezési terület övezeti átsorolása érdekében. A HÉSZ rendelkező része változatlan marad.

Szakági javaslatok nem eredményeznek szabályozási terv vagy HÉSZ módosítást.

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

A Tervezési terület övezeti átsorolása javasolt Gksz-1 jelű, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe.

A Gksz-1 jelű építési övezetre az alábbi építési és telekalakítási előírások vonatkoznak:

HÉSZ „18. Kereskedelmi, szolgáltató terület - Gksz

18. § (1) A kereskedelmi szolgáltató területen elhelyezhetők

a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épület,

b) irodaépület,

c) üzemanyagtöltő,

d) az alábbi melléképítmények:

da) közmű-becsatlakozási műtárgy,

db) közműpótló műtárgy,

dc) hulladéktartály-tároló,

dd) épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény,

de) kerti építmény,

df) ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató területen lakás nem alakítható ki.

(3) A „Gksz-1” jelű építési övezetben

a) a kialakítható legkisebb telekterület 1500 m²,

b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 30 m,

c) a beépítési mód szabadonálló,

d) a legnagyobb beépítettség 60%,

e) a legnagyobb homlokzatmagasság 8,50 m, a homlokzatmagasság számításakor a 2. § (5) bekezdésben foglaltakat is figyelembe kell venni,

f) a legkisebb előkert

fa) a szabályozási terven építési hellyel jelölt esetben az ott megadott érték,

fb) a szabályozási terven építési hely jellel nem jelölt esetben 0 m, az épületek legfeljebb 15 m² beépített alapterületű és legfeljebb 3,50 m épületmagasságú portaépület, valamint kerékpártároló kivételével a közterületi telekhatártól legalább 10 m-re építendő,

g) a legkisebb oldalkert

ga) a szabályozási terven építési hellyel jelölt esetben az ott megadott érték,

gb) a szabályozási terven építési hellyel nem jelölt esetben 6 m,

h) a legkisebb hátsókert

ha) a szabályozási terven építési hellyel jelölt esetben az ott megadott érték,

hb) a szabályozási terven építési hellyel nem jelölt esetben 10 m,

i) a legkisebb zöldfelület 20%, a 11. melléklet szerinti beültetési kötelezettség figyelembe vételével.”

A HÉSZ rendelkező része nem kerül módosításra.

Ültetési kötelezettség vizsgálata

A HÉSZ 9. § (4) bekezdése az alábbiakat írja elő:

„(4) Településrendezési kötelezések. A települési önkormányzat polgármestere önkormányzati hatósági döntésben a közérdekű környezetalakítás céljából a 11. mellékletben felsorolt építési övezetekbe tartozó ingatlanok területére beültetési kötelezettséget ír elő az alábbiakban meghatározott módon, telekrészen és határidőre:

a) A Gksz-1, a Gksz-2, a Gip-1, a Gip-2, a Gip-3, a K-Mű jelű építési övezetekben az építési telkek oldalsó és hátsó telekhatárai mellett, attól legalább 1,5 m-re, a Kb-Mű jelű övezetben a létesítmények látványképi takarása érdekében az épületek, a felszín feletti technológiai építmények és a szennyvízkezelő létesítmény köré legalább 1 sor védőfásítás, a szabályozási terven külön jelölt esetekben az ott jelölt szélességben három lombkorona-szintű növényállomány telepítendő és tartandó fenn. A legkisebb zöldfelület teljesítéséhez ezen felül szükséges zöldfelületeken legalább 150 m²-enként 1 db 14/16-os körméretű, kétszer iskolázott, lomblevelű konténeres fa helyezendő el. Amennyiben a fatelepítés a rendeltetést akadályozza (pl. napelem park), az építési telkek határai mentén legalább 2 m magasságú cserjesort kell telepíteni. A napelemek alatti területet füvesíteni kell. A telepítésre kerülő fa- és cserjefajok kiválasztásakor az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény végrehajtásáról szóló rendelet előírásait kell alapul venni, a termőhelyi adottságokat figyelembe véve.”

HÉSZ 11. melléklet

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖTELEZÉSSSEL ÉRINTETT INGATLANOK

BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG

1. Gksz-1 jelű építési övezetbe tartozó ingatlanok,
2. Gksz-2 jelű építési övezetbe tartozó ingatlanok,
3. Gip-1 jelű építési övezetbe tartozó ingatlanok,
4. Gip-2 jelű építési övezetbe tartozó ingatlanok,
5. Gip-3 jelű építési övezetbe tartozó ingatlanok,
6. K-Mű jelű építési övezetbe tartozó ingatlanok,
7. K-Ksz jelű építési övezetbe tartozó ingatlanok,
8. K-St jelű építési övezetbe tartozó ingatlanok.

A Tervezési területen - jellemzően a telekhatáraival párhuzamosan, de az ivóvíz esetében a telken átlós irányban - közművezetékek haladnak keresztül (víz, szennyvíz, gáz).

Az ültetési kötelezettségből fakadó fásítás megtervezése előtt a közműszolgáltatókkal egyeztetni kell a szükséges védőtávolságok biztosítása érdekében.

Az oldalsó telekhatár fenti fásításán túl javasolt a Bonyhádi út irányába is fasort vagy fa-cserje sort ültetni (háromszintes növényzet).

A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár, így a 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bekezdésnek való megfelelés érdekében szükséges kompenzálásra nincs szükség.

tervezési terület hatályos településszerkezeti tervben	tervezett módosítás
tervezési terület hatályos szabályozási tervben	tervezett módosítás

3. JAVASLAT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSÉRE ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE

A kapott információk alapján a tervezett létesítmény földszintes kialakítású lesz, melynek tetőformája várhatóan – elsősorban az alkalmazni kívánt szerkezettől függően - félnyeregvetős vagy lapostetős kialakítású.

Az épület utcai megjelenését kedvezőbbé tevő javaslatok az alábbiak:

A. a Bonyhádi út felőli épületrész megemelése 5-6 méteres homlokzatmagasságúra és lapostetős kialakítással, hátsó épületrész maradna 3,5 méteres, lapostetős kialakítású

B. az egész épület marad 3,5 méteres (homlokzat)magasságú, de a Bonyhádi út felőli épületrész magastetős kialakítású lenne

C. az egész épület marad 3,5 méteres (homlokzat)magasságú, de a Bonyhádi út felőli épületrész utcafronti homlokzata előtt egy egyedi szerkezetekből kivitelezett fa/fém (akár zöldhomlokzat is elképzelhető) árnyékoló szerkezetből 5-6 méteres álhomlokzat készülne

D. a teljes épület magastető-s kialakítású lenne

4. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

5. KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT, KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Főépítész feljegyzés alapján elhagyható.

6. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓELEM (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)

A Tervezési területen - jellemzően a telekhatáraival párhuzamosan, de az ivóvíz esetében a telken átlós irányban - közművezetékek haladnak keresztül (víz, szennyvíz, gáz), melyeknek jogszabály alapján védőterülete van.

Az ültetési kötelezettségből fakadó fásítás megtervezése előtt a közműszolgáltatókkal egyeztetni kell a szükséges védőtávolságok biztosítása érdekében.

Tervezési területet egyéb védelmi vagy korlátozó elem, tényező nem érinti.

7. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

Bátaszék Város Településrendezési eszközeinek 4. számú módosítása 1 db, belterületi helyszínt érint, mely a város északi részén fekszik, az 5604 számú mellékút mentén (Bonyhádi út), a mentőállomás és egy 48 lakásos társasház között.

A terület morfológiai szempontból síkvidéki területnek tekinthető. Termőföldből kivont, kivett beépítetlen terület.

A jelenlegi övezeti besorolása: K-Ksz, Különleges terület kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgáló terület.



ORSZÁGOS ÉS VÁRMEGYEI SZERKEZETI TERV

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény (továbbiakban: **Trtv.**) Szerkezeti Terve a tervezési területet települési térségbe sorolja.

Egyéb szerkezeti tervi elem a tervezési területet nem érinti.

A map showing the planning area (tervezési terület) for the proposed railway line. The map includes the proposed line (red dashed line), existing infrastructure (black solid line), and surrounding land use (green and yellow areas). A blue dashed circle marks the planning area, and a blue arrow points to it from a text box labeled "tervezési terület".

Tolna Megye Területrendezési tervének 8/2020. (X.29.) önkormányzati rendelettel elfogadott (továbbiakban: TMTrT) Szerkezeti terve alapján a tervezési terület települési térségbe tartozik. A települési térség területén belül bármilyen építési övezet, övezet kijelölhető.

Társági területfelhasználási kategóriák és településhálózati elemek	Energetikai hálózatok és egyedi építmények	Hulladékgazdálkodási létesítmények
Települési térség Sajátos területfelhasználású térség Erőtagdíktárolási térség Mezőgazdasági térség Városfelföldési térség Regionális társzervező központ Társégi társzervező központ	Nagysebességű vasútvonal (tervezett) Egyéb országos társzolgáltatás vasúti pályája (meglévő) Országos vasúti mellékvonal (meglévő) Országos kerékpárútvonal (meglévő) Országos kerékpárútvonal (tervezett) Társégi kerékpárútvonal (meglévő) Társégi kerékpárútvonal (tervezett) Társégi repülőtér (meglévő) Társégi repülőtér (tervezett) Társégi logisztikai központ (tervezett) Országos kikötő (meglévő) Társégi kikötő (meglévő) Kompetíthely (meglévő)	Radioaktív hulladéktároló (meglévő) Társégi hulladéktároló (meglévő)
Közföldes hálózatok és egyedi építmények Gyorsforgalmi út (meglévő) Gyorsforgalmi út (tervezett) Főút (meglévő) Főút (tervezett) Tervezett főút elvárású Társégi szereplő összekötő út (meglévő) Társégi szereplő összekötő út (tervezett) Mellékút (meglévő) Mellékút (tervezett)	Energetikai hálózatok és egyedi építmények Atomerőmű (meglévő) Atomerőmű (tervezett) 5-50 MW névleges teljesítmő-kapacitású erőmű (meglévő) 5-50 MW névleges teljesítmő-kapacitású erőmű (tervezett) 400 kV-os átviteli hálózati társvezeték (meglévő) 400 kV-os átviteli hálózati társvezeték (tervezett) Társégi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózati (meglévő) Társégi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózati (tervezett) Kötelezőzáró vezeték (meglévő) Termékvezeték (meglévő) Földgázszállító vezeték (meglévő) Földgázszállító vezeték (tervezett) Földgázszállító vezeték (meglévő)	Hulladékgazdálkodási létesítmények Alapértékelési elemek Megyehatár Település közigazgatási határa Gemenci Erdő Vasút
Víz létesítmények Elsőrendű árny-védelmi főfolyóvonal (meglévő) Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)		

ORSZÁGOS ÉS VÁRMEGYEI ÖVEZETEK

Az országos övezetek az alábbiak:	települést érinti/nem érinti	tervezési területet érinti/nem érinti
a) ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti
b) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti
c) ökológiai hálózat puffterületének övezete	nem érinti	nem érinti
d) kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
e) jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
f) erdők övezete	érinti	nem érinti
g) erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti
h) tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti
i) világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	érinti	érinti
j) vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	nem érinti
k) nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti
l) honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti
A vármegyei övezetek az alábbiak:		
a) ásványi nyersanyagvagyon övezete –	érinti	érinti
b) rendszeresen belvízjárta terület övezete –	érinti	nem érinti
c) földtani veszélyforrás terület övezete –	érinti	érinti
d) egyedileg meghatározott megyei övezetek:		
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete -	érinti	érinti
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete –	érinti	érinti
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	érinti	érinti

A tervezési területet érintő országos és vármegyei övezetek ismertetése:

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

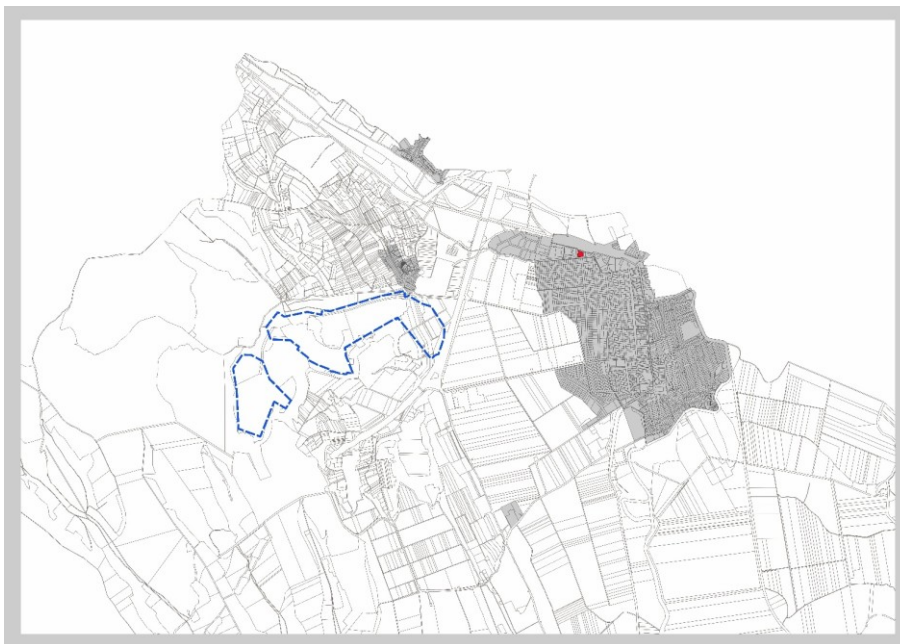
Bátaszék a világörökségi várományos terület övezete által érintett település. Az érintettség oka a római limes magyarországi szakasza, amely a települést Lajvér és az autópálya közötti területen érinti. A településszerkezeti és a szabályozási terv régészeti lelőhelyként tartalmazza a Lajvér-patak mellett található, limessel érintett terület (örtorony) lehatárolását.



A Tervezési területtől a világörökség váromány helyszín távol helyezkedik el.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Az övezeti érintettség oka a településen korábban működött agyagbánya. A két bányatelket a településszerkezeti terv a megalapozó vizsgálathoz készített mérnökgeológiai munkarész és a Bányafelügyelet előzetes adatszolgáltatása alapján ásványvagyongazdálkodási területként határolja le. Az ezeken belüli területfelhasználási kategória zömmel erdőterület és általános mezőgazdasági terület.



A vizsgált terület nem érintett az övezettel

Földtani veszélyforrás övezete:

A földtani veszélyforrás terület a TrTv szerinti vármegyei övezet, amely az érintett településeket teljes igazgatási területükkel ábrázolja. A településszerkezeti és a szabályozási terv az övezettel érintett területek pontosítását a megalapozó vizsgálatokhoz készített mérnökgeológiai munkarész alapján tartalmazza.

Ez alapján telekalakítási és építési tilalommal érintett terület kijelölésére került sor, az érintett földrészleteket a szabályozási terv határolja le, felsorolásukat a HÉSZ tartalmazza.

A tervezési terület földtani veszélyforrás szempontjából kockázatos területet nem érint.

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete:

A település területe a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetébe tartozik.

TMTrT 10. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei készítése során törekedni kell a turisztikai nyomvonalas fejlesztések folytonosságára, az egymást gyengítő párhuzamosságok kiküszöbölésére.

A tervezési területen tervezett módosítás turisztikai szempontból nem releváns.

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete:

A település területe a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetébe tartozik.

TMTrT. 9.§ alapján az övezet által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-kal lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-kal alacsonyabb, mint az OTÉK 2. mellékletében meghatározott, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.

A város területén belül ilyen terület nincs.

Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete:

A település területe az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezetébe tartozik.

TMTrT. 8. § Az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által érintett településeken a településrendezési eszközök készítése során – azokon az innovációs-technológiai fejlesztési céllal kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban az OTÉK) 2. mellékletében meghatározott, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.

A város területén belül ilyen terület nem került kijelölésre.

Új beépítésre szánt terület kijelölése

A településrendezési terv módosítása nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével, így a Trtv. 12-13. § és a Méptv. 7-8. § előírásainak való megfelelés igazolása nem szükséges.

9. AZ ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE IRÁNYULÓ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEKRE A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTEK SZÁMÍTÁSA ÉS EREDMÉNYE

Főépítési feljegyzés alapján elhagyható.

10. MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY, HA A MÉPTV. 146. §-A ALAPJÁN ILYEN KÉSZÜL

Főépítési feljegyzés alapján elhagyható

V. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ HATÁROZAT

Bátaszék Város Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2026. () önkormányzati határozata

Bátaszék Város Településrendezési Eszközeinek 4. számú módosításának elfogadásáról

- (1) Bátaszék Város Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) *a magyar építészetről* szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) bekezdése, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 17. § (1) bekezdése, továbbá aönkormányzati határozat alapján Bátaszék Város Településszerkezeti Terve jóváhagyásáról szóló 193/2020. (VII. 14.) önkormányzati határozatát (a továbbiakban: Határozat) a következők szerint módosítja:
- a) Bátaszék belterületi 51/8 hrsz-ú földrészletet Különleges terület kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgáló területből kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolja át,
 - b) a Határozat 1. mellékletét alkotó településszerkezeti terv e határozat 1. melléklete szerint módosul,
- (2) Jelen tervmódosítás területrendezési követelményekkel való összhangjának igazolását e határozat 2. melléklete tartalmazza.

Határidő:

Felelős:

Határozatról értesül:

Dr. Bozsólik Róbert sk.
polgármester

Dr. Firle-Paksi Anna sk.
jegyzőt helyettesítő aljegyző



TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Bátaszék Város Településrendezési Eszközeinek 4. számú módosításához

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény Szerkezeti Terve a tervezési területet települési térségbe sorolja. Egyéb szerkezeti tervi elem Bátaszék Város Településrendezési Eszközeinek 4. számú módosítása során érintett tervezési területet (a továbbiakban: **Tervezési terület**) nem érinti.

Tolna Megye Területrendezési tervének 8/2020. (X.29.) önkormányzati rendelettel elfogadott (továbbiakban: **TMTrT**) Szerkezeti terve alapján a tervezési terület települési térségbe tartozik. A települési térség területén belül bármilyen építési övezet, övezet kijelölhető.

A tervezési területet érintő országos és vármegyei övezetek ismertetése:

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

Bátaszék a világörökségi várományos terület övezete által érintett település. Az érintettség oka a római limes magyarországi szakasza, amely a települést Lajvér és az autópálya közötti területen érinti. A településszerkezeti és a szabályozási terv régészeti lelőhelyként tartalmazza a Lajvér-patak mellett található, limessel érintett terület (örtorony) lehatárolását.

A Tervezési területtől a világörökség váromány helyszín távol helyezkedik el.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Az övezeti érintettség oka a településen korábban működött agyagbánya. A két bányatelket a településszerkezeti terv a megalapozó vizsgálathoz készített mérnökgeológiai munkarész és a Bányafelügyelet előzetes adatszolgáltatása alapján ásványvagyongazdálkodási területként határolja le. Az ezeken belüli területfelhasználási kategória zömmel erdőterület és általános mezőgazdasági terület. A tervezési terület nem érintett az övezettel.

Földtani veszélyforrás övezete:

A földtani veszélyforrás terület vármegyei övezet, amely az érintett településeket teljes igazgatási területükkel ábrázolja. A településszerkezeti és a szabályozási terv az övezettel érintett területek pontosítását a megalapozó vizsgálatokhoz készített mérnökgeológiai munkarész alapján tartalmazza. Ez alapján telekalakítási és építési tilalommal érintett terület kijelölésére került sor, az érintett földrészteteket a szabályozási terv határolja le, felsorolásukat a HÉSZ tartalmazza.

A tervezési terület földtani veszélyforrás szempontjából kockázatos területet nem érint.

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete:

A település területe a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetében tartozik.

TMTrT 10. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei készítése során törekedni kell a turisztikai nyomvonalas fejlesztések folytonosságára, az egymást gyengítő párhuzamosságok kiküszöbölésére.

A tervezési területen tervezett módosítás turisztikai szempontból nem releváns.

Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete:

A település területe a logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetében tartozik.

TMTrT. 9.§ alapján az övezet által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-kal lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-kal alacsonyabb, mint az OTÉK 2. mellékletében meghatározott, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.

A város területén belül ilyen terület nincs.

Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete:

A település területe az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezetében tartozik.

TMTrT. 8. § Az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által érintett településeken a településrendezési eszközök készítése során – azokon az innovációs-technológiai fejlesztési céllal kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az országos településrendezési és építési követelményekről

szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2. mellékletében meghatározott, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.
A város területén belül ilyen terület nem került kijelölésre.

Új beépítésre szánt terület kijelölése

A településrendezési terv módosítása nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével, így a Trtv. 12-13. § és a Méptv. 7-8. § előírásainak való megfelelés igazolása nem szükséges.

Bátaszék Város Településrendezési eszközeinek 4. számú módosítása során biztosított a területrendezési követelményekkel való összhang.

VI. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ RENDELETE

Bátaszék Város Önkormányzata Képviselő-testületének önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatáról szóló 13/2020. (VII.14.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet kiemelt célja a

[2] Bátaszék Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében és a 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított feladatkörében eljáró szervek, és a partnerek, a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet pontjában meghatározott feladatkörben eljáróBizottság és a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletének pontjában meghatározott véleményezési jogkörben eljáró Bizottság véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1. §

A helyi építési szabályzatáról szóló 13/2020. (VII.14.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

3. §

A hatálybalépést megelőzően érkezett és jogerősen még el nem bírált ügyekben jelen rendelet akkor alkalmazható, ha a rendelet a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb elbírálásokat tartalmaz.

polgármester

jegyző

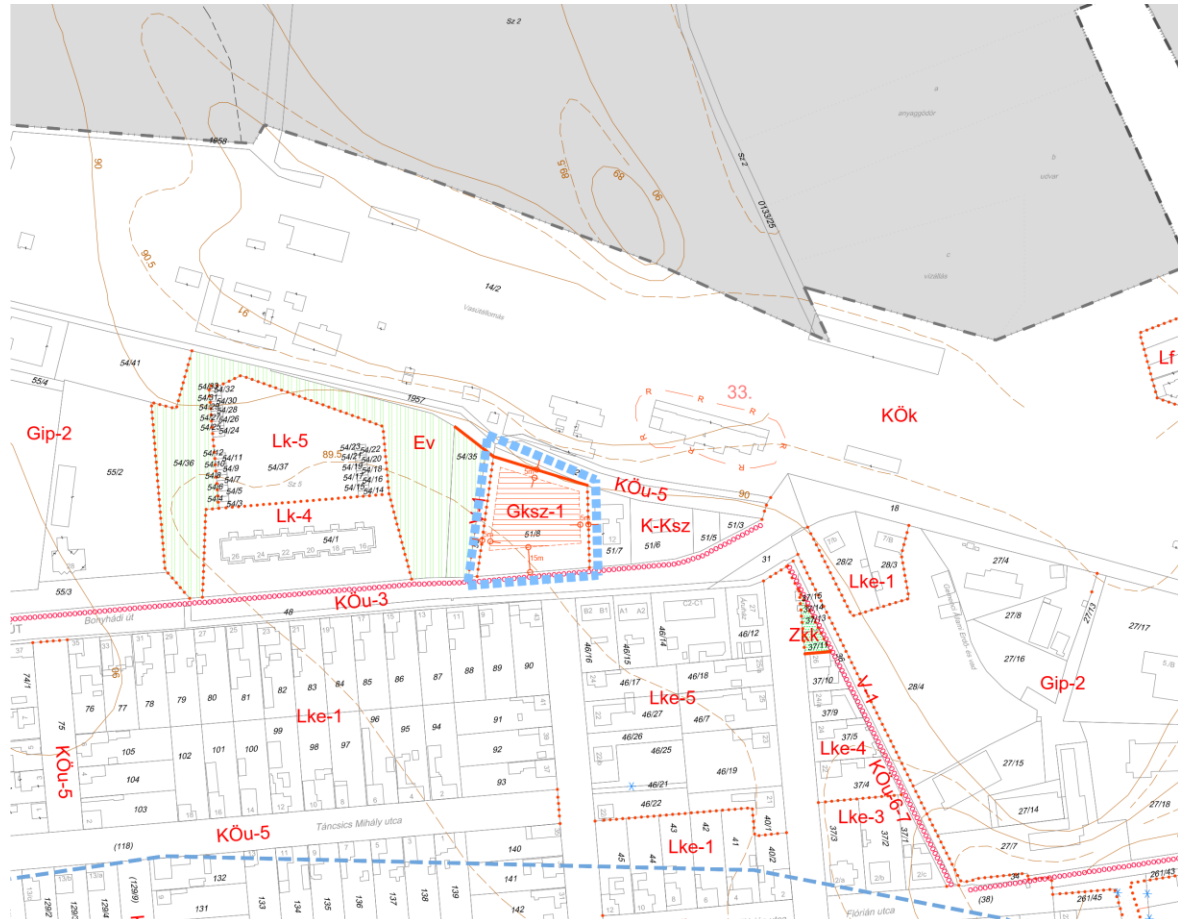
A rendeletkihirdetve.

1. melléklet a/2026. () önkormányzati rendelethez

„ 2. melléklet a 13/2020. (VII. 14.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Bátaszék_HÉSZ_2.melléklet_SZ-2_szabterv.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

**SZ-2 jelű Szabályozási tervlap részlet*



JELMAGYARÁZAT

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

	SZABÁLYOZÁSI VONAL
	SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE
BÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

	KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
	IPARI TERÜLET
	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ RENDELTETÉSI ÉPÍTMÉNYEK ELHelyEZÉSÉRE
BÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - GYÚJTÓÚT
	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - KISZOLGÁLO ÚT
	KÖTÖTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
	ZÖLDTERÜLET - KÖZKERT
	VEDELMII ERDŐ
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - ÁLLANDÓ VÍZFOLYÁS, ÁROK

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

ÉPÍTÉSI HELY

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

TERVEZETT KERÉKPÁRÚT

VEDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

REGESZETI LELŐHELY HATÁRA

EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

ORSZÁGOS VÍZMŰNÖSÉG-VEDELMII TERÜLET

VEDELMII TERÜLET, VÉDELMI ZÓNÁK
KÖZLEKEDÉSI TERÜLET, VÉDELMI ZÓNÁK
TERÜLET HATÁRA

EGYÉB JELEK

KÖZIGAZGATÁSI HATÁR

MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR

**Jóváhagyást követően az Sz-2 jelű tervlap egységes szerkezetbe kerül a módosítással.*

IRATOK

KIVONAT

Bátaszék Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. november 6-i rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

**Bátaszék Város Önkormányzat Képviselő-testületének 261/2025.
(XI.06.) határozata**

**Bátaszék Város Településrendezési Eszközeinek 4. számú
módosításáról**

(1) Bátaszék Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) 59. § (2) bekezdés a) pontja alapján dönt arról, hogy a 193/2020. (VII. 14.) önkormányzati határozatával elfogadott Településszerkezeti Tervet, valamint a *Helyi Építési Szabályzatról* szóló 13/2020. (VII.14.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban együttesen: Településrendezési Eszközök) a következő pontban módosítani kívánja:

1. a K-KSz jelű (különleges terület kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmények elhelyezésére) építési övezetben lévő Bátaszék belterületi 51/8 hrsz-ú földrészletet húsipari lánckesztyűket gyártó üzem létesítésére alkalmas építési övezetbe sorolja.

(2) A Képviselő-testület az új R. 7. § (8) bekezdés előírása alapján, ezen határozat 1. mellékletét alkotó - *a megalapozó vizsgálat, és az alátámasztó javaslat tartalmára, és a telepítési tanulmányterv felhasználhatóságára vonatkozó* - főépítési feljegyzést elfogadja.

(3) A Képviselő-testület az új R. 56/A. § (4) bekezdés előírása alapján a Telepítési Tanulmányterv helyi partnerségi egyeztetésének összegzését megismerte, jelen határozat 2. mellékletben foglaltakkal egyetért, azokat elfogadja.

(4) A Képviselő-testület a Településrendezési Eszközök módosítását (a továbbiakban: Tervmódosítás) az új R. 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja alapján EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS keretében véleményezteti.

(5) A Képviselő-testület a Tervmódosítás során a helyi partnerségi egyeztetést az új R. 59. § (1) bekezdés b) pontja, valamint Bátaszék Város Önkormányzata Képviselő-testületének *a településtervvvel, a kézikönyvvvel és a településképi rendelettel összefüggő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 13/2022. (IX. 1.) önkormányzati rendelet előírásai alapján a helyben szokásos módon folytatja le.

(6) A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert a Tervmódosítás előkészítése érdekében, hogy

- a) az új R 60. § (4) bekezdés, továbbá az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (2) bekezdés előírásai alapján kérje ki környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás,
- b) az új R. 61. § (1) bekezdés előírása szerint az önkormányzatnak a Tervmódosításra vonatkozó szándékát az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (a továbbiakban: E-TÉR) felületen - a megfelelő tervezési folyamat indításával - kezdeményezze,
- c) a tervzet elkészültét követően az új R 66. § (1) bekezdés, és a 68. § (2) bekezdés a) pont alapján kezdeményezze az E-TÉR felületen a véleményezési szakaszt,
- d) az új R 65. § (6) bekezdése alapján helyi partnerségi egyeztetés keretében ismertesse a Tervmódosítás tartalmát a partnerekkel,
- e) az új R 66. § (7) bekezdése alapján a véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet - ismertesse a Képviselő-testülettel.

Határidő: 2025. november 20.

Felelős: Dr. Bozsolik Róbert polgármester a (6) bekezdésben foglaltakért

Határozatról értesül: Bátaszéki KÖH városüz. iroda
Bátaszéki KÖH pénzügyi iroda
irattár

Dr. Bozsolik Róbert sk.
polgármester



Kondriczné dr. Varga Erzsébet sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

Bátaszék, 2025. november 6.

Havasi Szilvia
Havasi Szilvia
főelőadó



FELJEGYZÉS

A Megalapozó Vizsgálat és az Alátámasztó Javaslat tartalmi követelményeiről, továbbá a Telepítési Tanulmányterv felhasználhatóságáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Bátaszék Város Településrendezési Eszközeinek 4. számú módosítása (a továbbiakban: Tervmódosítás) tervezési folyamatának megindításához a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban új R.) 7. § (7) bekezdése alapján a Megalapozó vizsgálat és az Alátámasztó javaslat tartalmára, továbbá a Telepítési Tanulmányterv felhasználhatóságára a következő javaslatot teszem:

A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

az új R. 1. melléklete alapján

A megalapozó vizsgálat a település közigazgatási területére vonatkozóan határozza meg, és vizsgálati térképen ábrázolja a következőket:

- | | |
|---|------------------|
| 1. Az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket | elhagyható |
| 2. A fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép) | elhagyható |
| 3. Az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását | szükséges |

A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:

- | | |
|--|------------------|
| 1. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok | elhagyható |
| 2. Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések | elhagyható |
| 3. Területrendezési követelmények | szükséges |
| 4. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése | szükséges |
| 5. A település demográfiai helyzete | elhagyható |
| 6. A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások | elhagyható |
| 7. A település gazdasága | elhagyható |
| 8. Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés | elhagyható |
| 9. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat | szükséges |
| 10. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata | szükséges |
| 11. Környezetiállapot-jellemzők, ideértve a földtani állapot jellemzőket is | elhagyható |
| 12. A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat | elhagyható |
| 13. Közlekedés | elhagyható |
| 14. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás | szükséges |
| 15. Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők | elhagyható |

16.	Légiközlekedéssel érintett település esetén a repülőtér akadálykorlátozási felületének vizsgálata a repülőtér üzemben tartójának bevonásával	elhagyható
-----	--	------------

AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

az új R. 2. melléklete alapján

Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:

1.	Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	szükséges
2.	Településrendezési javaslat	szükséges
3.	Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	szükséges
4.	Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	elhagyható
5.	Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat	elhagyható
6.	Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	szükséges
7.	A módosítással érintett területek bemutatása	szükséges
8.	A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	szükséges
9.	Az új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	elhagyható
10.	Műemlékvédelmi hatástanulmány, ha a Méptv. 146. §-a alapján ilyen készül	elhagyható

A Megalapozó vizsgálat és az Alátámasztó javaslat tartalmi követelményei a település adottságaira tekintettel átcsoportosíthatók vagy összevonhatók.

A feljegyzésben szereplő tartalom a Tervmódosítás során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a tervező által - *a feljegyzés módosítása nélkül* - kiegészíthető abban az esetben, ha az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmaz, biztosítva és igazolva általa a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
az új R. 7. melléklete alapján
(a Telepítési Tanulmányterv külön PDF-ben)

A MANABO Magyarország Kft. által a Tervmódosítás megalapozásához elkészített Telepítési Tanulmányterv megfelel az új R. 7. melléklete szerinti tartalmi követelményeknek, valamint az összhangban áll Bátaszék város településfejlesztési és településrendezési céljaival, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, továbbá új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

A Telepítési Tanulmánytervben példaként bemutatott, konténerek sorolásával kialakított épület a város ezen részén kialakult beépítéshez jelen formájában nem illeszkedik. A konténerek épületszerkezetként történő alkalmazása ellen szakmai kifogásom nincs, viszont az épített környezethez történő illeszkedés biztosítása érdekében indokoltnak tartom egyéb építészeti megoldások alkalmazását is a tervezési és építési tevékenység során, amely lehet például a konténerekből álló egység elé épített árnyékoló szerkezet. A tervezési folyamat során a főépítési szakmai konzultációt szükségesnek tartom.

A Telepítési Tanulmányterv felhasználható a Tervmódosítás során.

**TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS ÉS KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT
SZÜKSÉGESSÉGÉNEK VIZSGÁLATA**

az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.)
Korm. rendelet szerint

A Tervmódosítás során a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntése érdekében, az új R. 60. § (3) bekezdés, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés előírásai alapján ki kell kérni a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek (a továbbiakban: Szervek) véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

Amennyiben a Tervmódosításhoz szükséges Települési Környezeti Értékelést készíteni, akkor a Szervek azt is meghatározzák az Önkormányzat számára, hogy azt milyen - az új R. 2. melléklet 2. pontja szerinti - konkrét tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni.

Bátaszék, 2025. november 4.

Az összefoglalót készítette:



Béres István
főépítész

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSÉNEK ÖSSZEGZÉSE

Bátaszék Város Településrendezési Eszközeinek 4. számú módosítása

A MANABO Magyarország Kft. (székhely: 7140 Bátaszék, Béke sor 8., adószám: 11428383-2-17; a továbbiakban: Beruházó) Bátaszék Város Településrendezési Eszközeinek módosítását célzó kérelmével kapcsolatban Bátaszék Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 156/2025. (VI. 25.) önkormányzati határozatában (a továbbiakban: Döntés) elvi döntést hozott.

Beruházó a Bátaszék belterületi 51/8 hrsz-ú földrészleten húsipari lánckesztyűket gyártó üzemet kíván létesíteni, amelyhez a földrészlet építési övezetének módosítása szükséges.

A Döntés értelmében a Képviselő-testület a projekt megalapozásához készítendő Telepítési Tanulmányterv birtokában dönt a Településrendezési Eszközök módosításáról.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) 56/A. § (3) bekezdés előírása alapján a Telepítési Tanulmánytervet a település polgármestere véleményezteti a partnerekkel, amelyre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

A Telepítési Tanulmányterv partnerségi egyeztetése a következők szerint lett lefolytatva:

(1) Bátaszék Város Önkormányzatának polgármestere a Telepítési Tanulmánytervet az új R. 56/A. § (3) bekezdésben és *a településtervvvel, a kézikönyvvvel és a településképi rendelettel összefüggő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 13/2022. (IX. 1.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint Helyi Partnerségi Egyeztetésre bocsájtotta a helyben szokásos módon, amelynek:

a) időtartama: 2025. október 16. - 2025. október 30.

b) módja:

ba) Polgármesteri Hivatalban történő kifüggesztés,

bb) Bátaszék Város honlapján történő közzététel,

https://www.bataszek.hu/bataszek_varos_telepulesrendezesi_eszkozeinek_4_szamu_modositasa_telepitesi_tanulmany_terv_-_tajekoztatasi_szakas

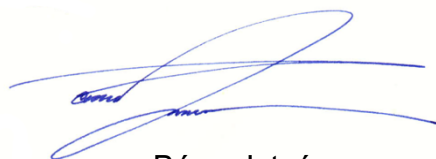
bc) Bátaszék Város közösségi oldalán történő közzététel,

<https://facebook.com/bataszekvaros>

- c) összegzése: A Telepítési Tanulmányterv tájékoztatása során a hirdetményben megadott véleményezési időn belül észrevétel nem érkezett.

Bátaszék, 2025. november 4.

Az összefoglalót készítette:



Béres István
főépítész

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

m i n t h o n v é d e l m i s z a k h a t ó s á g

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu>

Nyt. szám: 15757-2/2025/h

Hiv. szám: I/2760-28/2025

. számú példány
„Elektronikusan továbbítandó!”

Dr. Bozsolík Róbert
Bátaszék Város Polgármestere
polgármester

7140 Bátaszék
Szabadság u. 4. Pf.5.

Tárgy: Bátaszék Város Településrendezési Eszközeinek 4. számú
módosítása - adatszolgáltatási kérelem, egyszerűsített egyeztetési
eljárás

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltattam és azzal kapcsolatban az alábbi adatszolgáltatást adom:

A település közigazgatási területén a Magyar Állam tulajdonában, a Honvédelmi Minisztérium (a továbbiakban: HM) vagyonkezelésében a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 3/5 melléklete és a törvény II. rész IV. fejezet 19.§ (1) bekezdés 13. pontja szerinti honvédelmi és katonai célú terület övezetbe sorolt ingatlant, valamint a település közigazgatási területén a településrendezési tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet) 10. melléklet 27. sora szerinti, hadtörténeti örökségnek minősülő hadszíntérre, csatatérre, védelmi létesítményre vonatkozó adatokat nem tartunk nyilván.

Tájékoztatom azonban, hogy Bátaszék Város teljes közigazgatási területe érintett a Magyar Honvédség (a továbbiakban: MH) nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása szempontjából kiemelten fontos, honvédelmi érdekű feladatainak ellátása érdekében az MH Légi Műveleti Vezetési és Irányítási Központ által működtetett távolfelderítő radarberendezés 40 km széles védőterületével.

Tájékoztatom, hogy a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 42. § (3) bekezdése szerint az MH által üzemeltetett radaroktól számított 40 km-en belül új szélerőmű, vagy szélerőmű park nem helyezhető el, a meglévő szélerőművek építménymagassága nem növelhető, a szélerőmű parkok nem bővíthetők.

Az MH által üzemeltetett radarállomások honvédelmi érdekű, korlátozásmentes működtetése nemcsak a nemzeti védelmi feladatok végrehajtása tekintetében tölt be fontos szerepet, de Magyarország nemzetközi szerződésekben vállalt kötelezettségei teljesítése szempontjából is kiemelt jelentőséggel bír.

A honvédelemről és a Magyar Honvédségről szóló 2021. évi CXL. törvény 1. § (1) bekezdése szerint „a honvédelem nemzeti ügy”.

Az MH működési valamint a honvédelmi és katonai célú területek védőterületén belül létesítendő középmagas és annál magasabb (pl. távközlési torony, siló), és nagy reflexiót okozó építmények (pl. naperőművek, különösen fém- és üvegfelületek) kedvezőtlenül érinthetik az MH illetve a honvédelmi és katonai célú területek működését, ezért az építési engedélyezési beruházások megvalósítása során szükséges vizsgálni a megvalósíthatóság feltételeit és a létesítendő építmények hatását a radar vagy a honvédségi rendszerek működésére.

Az MH működési vagy a honvédelmi területek védőterületén belül – a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben (a továbbiakban: Méptv.) nevesített általános, és sajátos építményszabványoknál – az engedélyezési eljárásokba a HM-t, mint szakhatóságot érintettség esetén be kell vonni az adott építményszabványokra vonatkozó építésügyi, építésfelügyeleti, hatósági eljárások (lásd: az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet) szerint.

Jelen állásfoglalást, mint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet táblázatának 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel Méptv. 74. § (2) bekezdés h) pontjára.

Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 56. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési és Térképészeti Hatósági Osztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Szalay-Bobrovniczky Kristóf
honvédelemért felelős miniszter
névében és megbízásából

Koós Tamás alezredes
településrendezési és térképészeti hatósági
osztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 3 lap

Ügyintéző (tel/fax): Bécsi Géza ha. (tel.:+36 (1) 474-1111/22-549; HM 022-22-549; fax: +36 (1) 474-1467)

Kapják:

1. sz. pld.: Irattár

2. sz. pld.: Címzett

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV