

Bátaszék belterület 51/8 hrsz-ú ingatlan
övezeti átsorolásának
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE



2025. szeptember

ALÁÍRÓ LAP


Településtervező: Tóth Dóra Kata, okl. településmérnök TT 17-1484

Megbízó: Manabo Kft.
7140 Bátaszék Béke sor 8.
képviselője: Tóth Márk
+36 30 2000 775
toth@manabokft.com

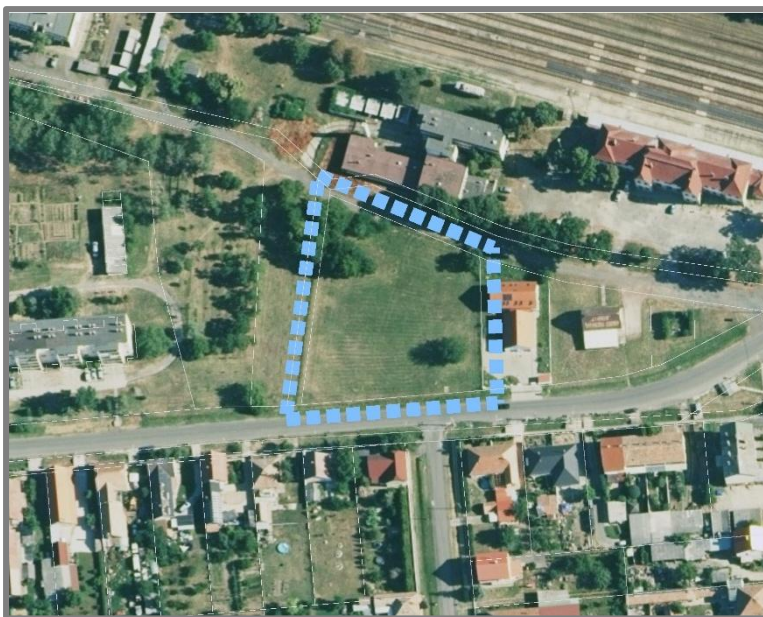
TARTALOMJEGYZÉK

1. Előzmények	4
2. Az érintett terület és környezetének, hatásterületének bemutatása	4
3. Területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata	9
4. A fejlesztési cél bemutatása, beépítési terv	13
5. Beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések	14
6. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei	16
7. A településtervezési változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója	16

MELLÉKLETEK

SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÓ JAVASLATA
BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

Az ingatlan jellemzően gyeppel borított, északi szegletében és keleti részén találunk egy-egy fát, facsoportot.



2. kép Tervezési terület orto fotón

Tolna Vármegyei Kormányhivatal Szekszárd 7100 Széchenyi u. 54-58.			
Ingatlan leíró adatai 2025.07.29			
BÁTASZÉK Belterület 51/8 helyrajzi szám		Szektor: 53 Térképszelvény:	
I. rész			
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv. alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület		0	3959 0.00

3. kép Ingatlan leíró adatlapja (forrás: Földhivatal online)



4.kép A Tervezési terület a Bonyhádi út felől



5.kép. és az északi út felől

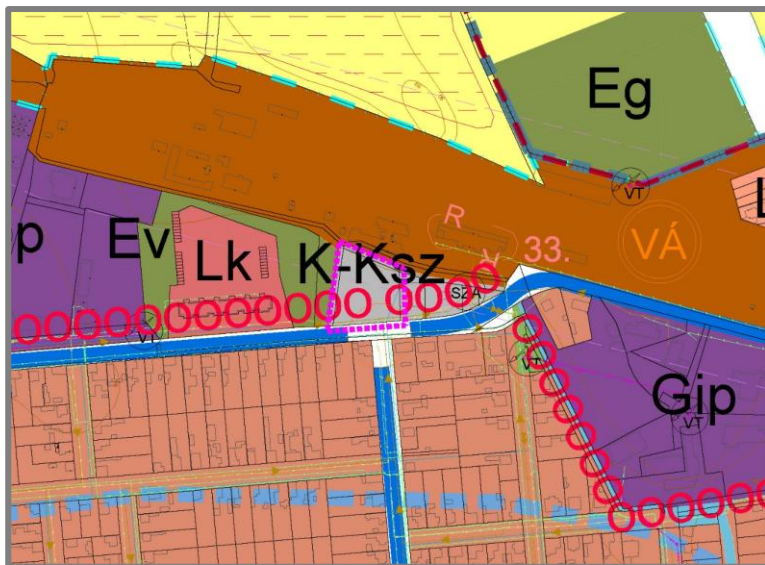
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ISMERTETÉSE

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 mögötti kisvárosias lakóterület található.

A tervezési terület délen országos mellékúttal határos, mellyel párhuzamosan tervezett kerékpárutat jelöl a terv.

A tervezési területet érinti a vasút (OTÉK szerinti) 50 méteres védőterülete.



6. kép Tervezési területre vonatkozó Településszerkezeti terv

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV ISMERTETÉSE

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.

„(1) Különleges beépítésre szánt területen az egyes építési övezetek céljának és használatának megfelelő rendeltetésű építmények helyezhetők el.”

...

„(3) A „K-Ksz” jelű különleges terület áruházak, bevásárló központok (kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás) elhelyezésére szolgál, ahol

a) a kialakítható legkisebb telekterület 2000 m²,

b) a beépítési mód szabadon álló,

c) a legnagyobb beépítettség 40%,

d) a legnagyobb homlokzatmagasság 7,50 m, a homlokzatmagasság számításakor a 2. § (5) bekezdésben foglaltakat is figyelembe kell venni,

e) ¹⁷a legkisebb előkert 3 m,

f) ¹⁸a legkisebb oldalkert 5 m,

g) ¹⁹a legkisebb hátsókert 5 m,

h) a legkisebb zöldfelület 40%, a 10. melléklet szerinti beültetési kötelezettség figyelembe vételével,

i) az építési telek nem keríthető el.”

7. kép Tervezési területre vonatkozó Szabályozási terv

The diagram illustrates the spatial organization of the study area. It includes several labeled regions and boundaries:

- KÖZGAZGATÁSI HATÁR** (Administrative Boundary): Indicated by a dashed line.
- MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR** (Existing Urban Boundary): Indicated by a solid line.
- TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR** (Planned Urban Boundary): Indicated by a dashed line.
- KERTÉPÍTÉSZETI TERV ALAPJÁN RENDEZENDŐ TERÜLET** (Area to be planned according to the landscape architecture plan): Indicated by a green hatched area.
- HÍD** (Bridge): Indicated by a small bridge icon.

8. kép Szabályozási tervlap jelmagyarázata

TERVEZÉSI TERÜLET KÖZMŰELLÁTOTTSÁGA

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

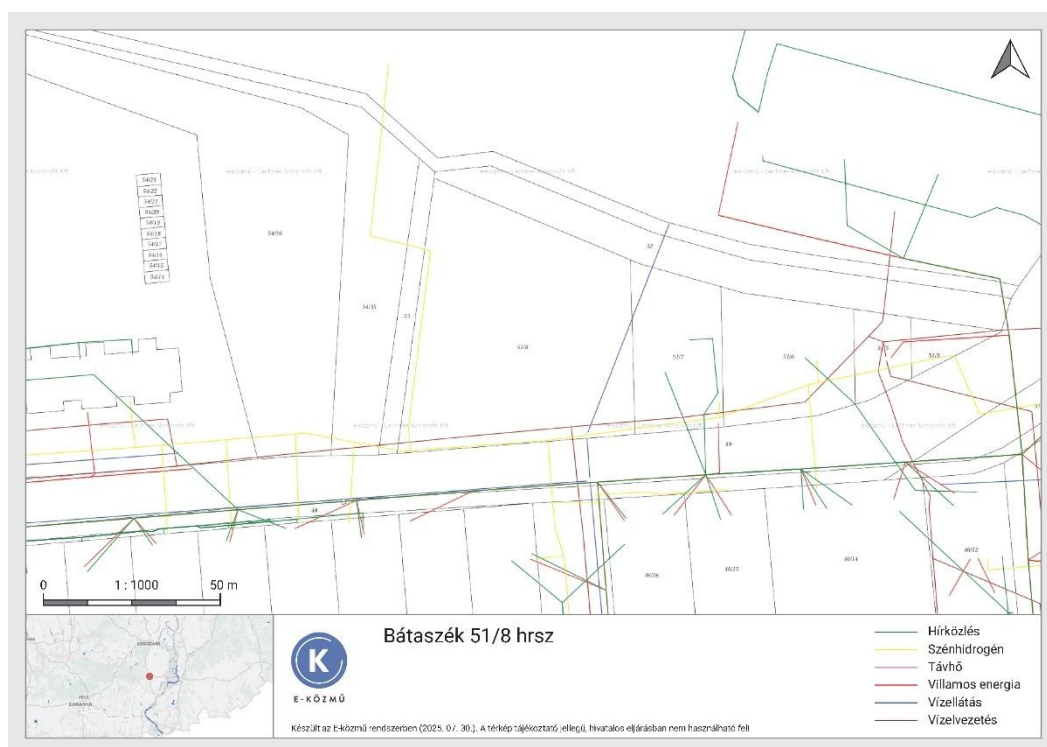
Gázellátás:

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.



9. kép Közmű térkép részlet (Forrás: e-közmű)

3. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

Az országos övezetekre vonatkozó előírásokat a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény (a továbbiakban **TrTv**) és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: **MvM** rendelet) állapítja meg.

A megyei övezetekre vonatkozó előírásokat Trtv. és Tolna Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének 8/2020. (X.29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott vármegyei területrendezési terv (a továbbiakban **TMTTrT**) állapítja meg.

A Tervezési terület a vármegyei Szerkezeti terv alapján települési térségbe tartozik.
A települési térség területén belül bármilyen építési övezet, övezet kijelölhető.



A tervezési területet érintő országos és vármegyei övezetek ismertetése:

1. Ökológiai hálózat magterületének övezete: nem érinti
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete: nem érinti
3. Kiváló terr *10. kép TrTv szerkezeti terv részlet*
4. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete: nem érinti
5. Erdők övezete: nem érinti
6. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete: nem érinti
7. Tájképvédelmi terület övezete: nem érinti
8. Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete: **érinti**
9. Vízminőség-védelmi terület övezete: nem érinti
10. Nagyvízi meder övezete: nem érinti

11. Honvédelmi és katonai célú övezet: nem érinti

Vármegyei övezetek:

12. Ásványi nyersanyagvagyon övezete: **érinti**

13. Rendszeresen belvízjárta terület övezete: **határos a tervezési területtel**

14. Földtani veszélyforrás övezete: **érinti**

15. Tanyás területek övezete: nem érinti

16. Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete: **érinti**

17. Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete: **érinti**

18. Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete: **érinti**

Világörökségi és világörökségi várományos terület 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 (őrtorony) 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 bányató vízgazdálkodási terület, ennek keleti oldalán az önkormányzat rekreációs terület kialakítását tervezi (különleges beépítésre nem szánt terület).

A tervezési területet nem érinti.

Rendszeresen belvízjárta terület övezete:

Az MTrT térképi melléklete alapján a tervezési területtől északra rendszeresen belvízjárta terület helyezkedik el. A hatályos településrendezési eszközök is jelölnék rendszeresen belvízjárta területet, de a megyei tervtől eltérő kiterjedéssel.

A tervezési terület nem egyik ábrázolás szerint sem érintett.

11. kép MaTrT rendszeresen belvízjárta terület övezeti tervlapja

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 vizsgált terület földtani veszélyforrás szempontjából kockázatos területet nem érint.

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete:

A település területe a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetébe tartozik.

TMTTrT 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.

4. A FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA, BEÉPÍTÉSI TERV

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 az adott közműszolgáltatóval kell leegyeztetni.

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 kapubehajtó engedélyezéséhez közútkezelő hozzájáruló nyilatkozatot kell beszerezni.

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 elkészített Beépítési javaslat nem kötelező érvényű, kizárólag azt kívánja szemléltetni, hogy a javasolt építési helyen belül hol célszerű elhelyezni a létesítményt. A konkrét helyszínrajz a tervezés során kerül tisztázásra.

Az üzemépület elhelyezését is meghatározó építési hely esetében javasolt a Bonyhádi út irányába 10-15 méteres előkertet elhagyni, ezzel egyrészt a meglévő épületek (társasház, mentőállomás) által adott beépítési vonal elé nem kerülhetne az új épület, másrészt ez a méret már megfelelő szélességű sávot ad faszor telepítésének.

Az oldalsó és a vasútállomás felőli előkert méretének javasolt értéke 5 méter.

A javasolt faszor az épület vizuális hatásának csökkentését szolgálhatja – mely cserjeszinttel kiegészítve hatékonyabb.

A beépítési terv a telekre egy főépület elhelyezésére tesz javaslatot, de a technológiai igényektől és az üzem hosszútávú fejlesztési szándékától függően további önálló rendeltetés is elhelyezhető.

A kapott információk alapján a tervezett létesítmény földszintes kialakítású lesz és 3,0 méteres belmagassággal kerül létesítésre. Beruházótól kapott, az elképzelt építészeti megjelenést bemutató fotókat lásd Mellékletben.

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

A terület környezetében találunk lapostetős épületeket (pl. telektől északra lévő MÁV felhagyott épülete vagy a nyugatra lévő társasház), ennek ellenére a 3,5 méter körüli homlokzatmagasság esetén egy ekkora alapterületű épület lapostetős kialakítása utcai képi szempontból véleményem szerint nem kedvező.

Javaslat:

- 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 magastetős kialakítású lenne

Minden esetben KÖTELEZŐ a város Településkép-védelmi Rendelete szerint lefolytatni a SZAKMAI KONZULTÁCIÓT a város főépítészével!

Beépítési javaslatot lásd Mellékletben.

5. BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK

A beruházás a 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet szerint nem környezeti hatásvizsgálathoz, vagy egységes környezethasználati engedélyhez kötött tevékenység.

Üzemi tevékenység és technológia:

A tervezett üzem fő tevékenysége a húsiparban használt lánckesztyű előállítása. Tervezett kapacitás 40.000 db/ év.

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.

Szennyvízkezelés

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

Szagkibocsátás

A tervezett üzem működése nem jár szaghatással.

Zajvédelem

A telephely működéséből (kesztyűgyártó gépek, esetleges hűtő-fűtő berendezések külső egységei) fakadó zajhatás mértéke várhatóan értékhatar 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.)*

Levegőminőség

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

Vízminőség

Az üzem működése során felszín alatti víz és földtani közeg minőségét veszélyeztető anyagok keletkezésével nem kell számolni.

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.

Közüti megközelítés

A Tervezési terület az 5604. számú mellékútról (Bonyhádi út) közelíthető meg, mely az üzem működéséhez szükséges személy- és tehergépkocsi forgalom lebonyolítására alkalmas. A közútra való rácsatlakozáshoz a közút kezelőjétől kapubehajtási engedélyt kell kérni. A fő megközelítés mellett biztonsági okokból egy hátsó kapu is kialakításra kerül a telek északi határán.

Természetvédelem

Az érintett ingatlan nem esik védett természeti területre, Natura 2000 területre, illetve nem érinti az országos ökológiai hálózatot, nyilvántartott régészeti lelőhelyet, országos vagy helyi védelem alatt álló építményt.

A tervezett létesítmény táji, vizuális hatásai lokális jelentőségűek.

Épített környezet védelme

Bátaszék Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi 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.

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, sáttetős, nyeregtetős, összetett tetőforma.

Épületen 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 faléccel kirakott vagy fémből készült.

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

Az épület a tervek szerint könnyűszerkezetes fémvázas vagy konténer jellegű elemekből kerül összeépítésre. Mindkét szerkezeti elem esetén feltételezhetően fém homlokzati burkolatot (lemezfedést) kap az épület. Ezek esetében az anyaghasználatot utánzó minta és a szín kiválasztásakor kerülni kell a fa-utánezatot, a magassfényű elemeket és a fém anyagát hangsúlyozó színeket. Helyette a matt megjelenés, fehér, tört fehér, bézs, világos szürke, homogén színek használata javasolt.



12. kép Képek a Tervezési területről a Bonyhádi út irányából

6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A módosítás célja az, hogy a tervezett rendeltetésnek megfelelő övezetbe kerüljön a telek.

Ennek érdekében módosítandó a szabályozási tervlap tervezési területre vonatkozó része.

A módosítás célja, hogy a szabályozási tervlapon az érintett telek területfelhasználási besorolása Különleges területből Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe kerüljön átsorolásra.

Az épület tömegformálása esetén törekedni kell a méretek (horizontális, vertikális) és a tetőforma megfelelő kiválasztására.

7. A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

A beruházás megvalósíthatósága érdekében 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 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.

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.

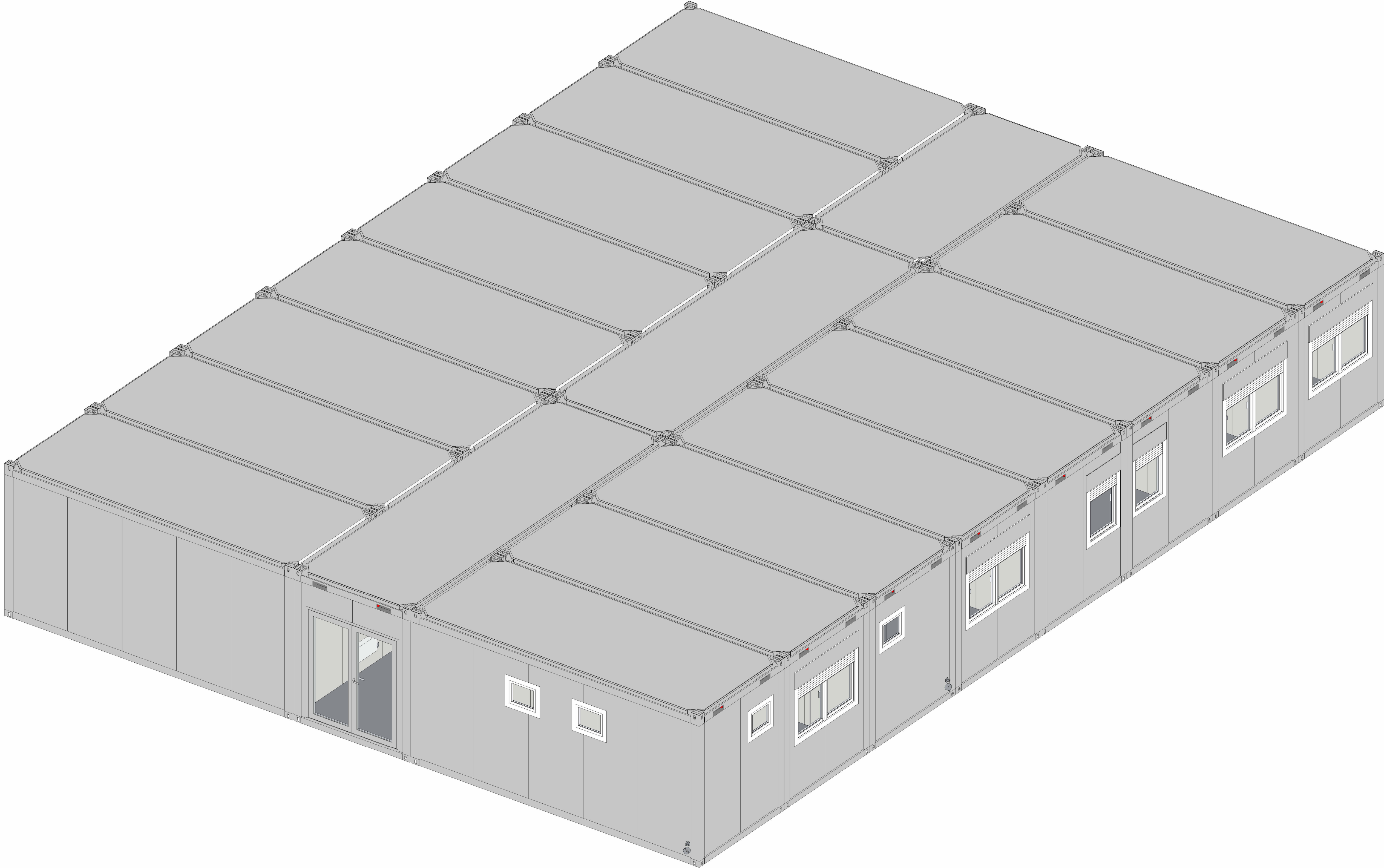
A Tervezési területen - jellemzően a telekhatáraival párhuzamosan, de az ivóvíz esetében a telken átlós irányban - közművezetékek haladnak keresztül (víz, szennyvíz, gáz).

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).

Belterületi szabályozási tervlap módosítandó. Lásd Mellékletben





Rauminnenhöhe: 2680 mm

Lackierung: RAL 7035

Innendekor: Stahlblech RAL 9002

Elektrik VDE 400V/32A/5-polig

Bodendämmung: 100mm PU

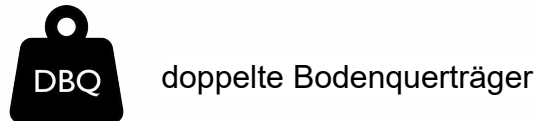
Dachdämmung: 80mm PU+30mm PU

Feuchtigkeitsbeständige Spanplatte 22mm

Bodenbelag: PVC R10 / PVC R11

Ohne Staplertaschen

Eckentwässerung: Ja



101734

Project number 001891

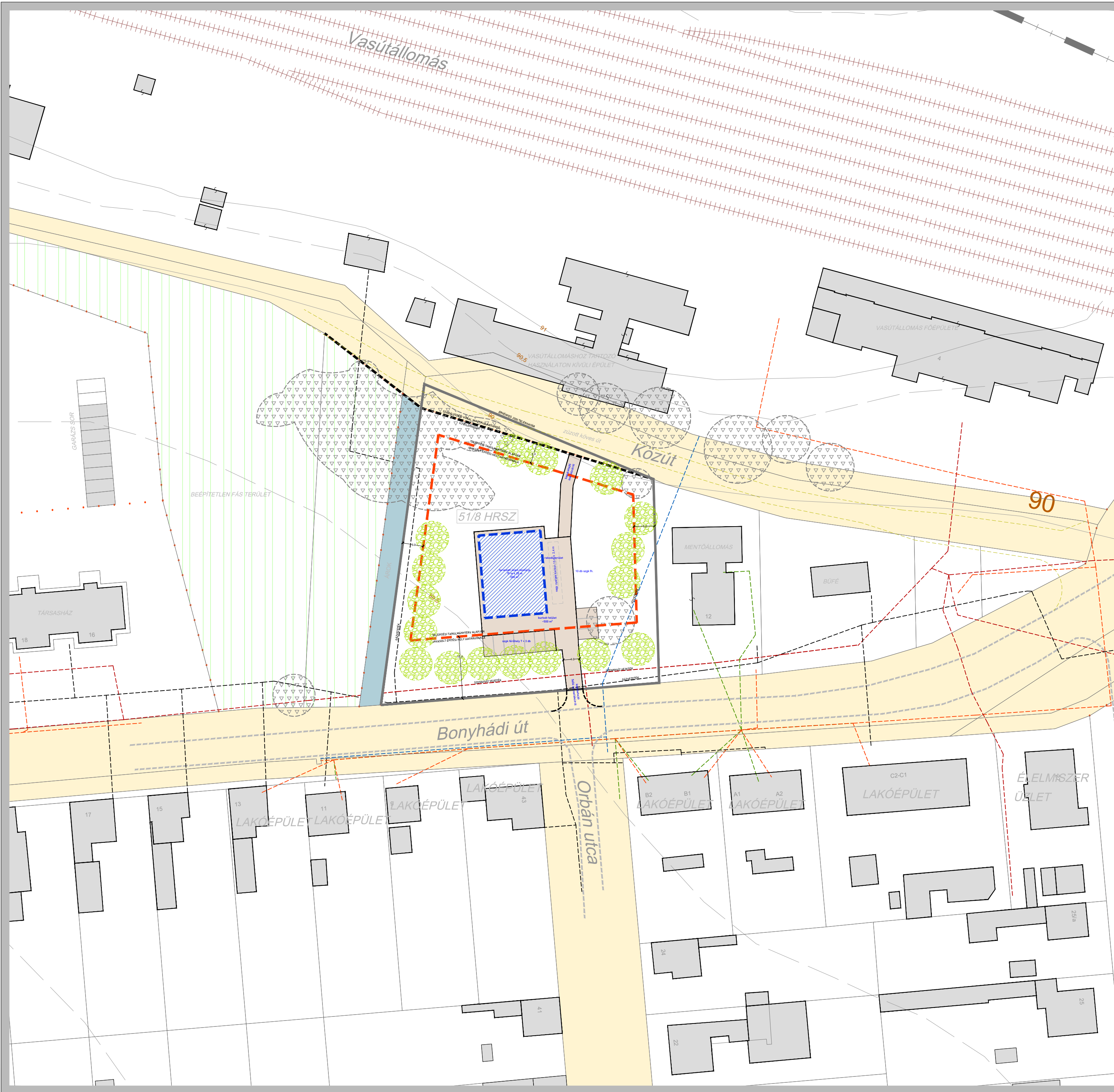
Date 10.7.2025

Drawn by Armin Hodzic

Checked by Alic Amir

A102(A1)

Scale



JELMAGYARÁZAT

- Közlekedési terület
- Erdő terület
- Vízgazdálkodási terület
- Tervezett burkolt felület
- Meglévő fásszerű növényzet
- Javasolt fasor / fasor és cserjesor
- Tervezett épület

MUNKA MEGNEVEZÉSE:	Bátaszék 51/8 hrsz-ú földrészleten új telephely létesítése céljából szükséges övezeti átsorolás		
	TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE		
TERV FAJTÁJA:	BEÉPÍTÉSI JAVASLAT		
KÉSZÍTETTE:	TÓTH DÓRA KATA TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT 17-1484	RAJZSZÁM:	B-1.
DÁTUM:	2025. 08.	MUNKASZÁM:	267/2025.

