

# OLASZFALU KÖZSÉG

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

61/2023.(IX.20.), 90/2023.(XII.11.) SZ. ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATTAL ELFOGADOTT  
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS ALAPJÁN



419 / 2021. (VII.15.) KORM. RENDELET 62. § SZERINTI ÁLTALÁNOS EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS  
ALAPJÁN

**Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról  
szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § szerinti várható  
környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez**

EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓJA

2024. április 18.

## Tisztelt Címzett!

Tájékoztatom Önt, hogy Olaszfalu Község Önkormányzata a 61/2023.(IX.20.), 90/2023.(XII.11.) számú kt. határozatában a településrendezési eszközeinek módosítását döntötte el **Olaszfalu 484, 0269/10, 461, 1, 2, 055/4, 055/3, 055/7, 054/2, 054/3, 054/4, 058, 061/3, 050/1, 050/2 és 226, 225, 218/1 hrsz.-ú területét** érintően. A módosítást az Önkormányzat képviselő-testülete általános egyeztetési eljárással kívánja lefolytatni.

A hatályos településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök elérhetők a [www.olaszfalu.hu](http://www.olaszfalu.hu), [njt.hu](http://njt.hu) honlapon.

### **Olaszfalu hatályos településrendezési eszközei a következők:**

- Helyi építési szabályzat és szabályozási terv: **4/2006.(IV.28.)** sz. rendelettel fogadta el.
- Településszerkezeti tervet és leírást a képviselőtestület az **27/2006.(IV.27.)** számú képviselő-testületi határozattal fogadta el.

A tervezett módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és felfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § szakasza szerint ún. általános egyeztetési eljárásban zajlana. A terv partnerségi egyeztetése a 29/A §, valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 9/2017.(VI.27.) önkormányzati rendelet szabályai szerint történik.

### **Tervezési feladat, fejlesztés célja:**

**1. sz. módosítás:** Olaszfalu 484 hrsz.-ú ingatlant érintő 11,7 m szélességű közlekedési terület szabályozás megszüntetése és a szomszédos lakótömbnek megfelelő Településközponti vegyes (Vt-4) övezetre való módosítása a tömbként való kezelhetőség kapcsán. *(1.kép)*

Az új beépítésre szánt területnövekmény 5%-nak megfelelő Zöldterület pótlása szintén az Olaszfalu 484 hrsz.-ú ingatlanán történik a DNy-i telekvégben. Az ingatlan DNy-i telekvégét egy magasfeszültségű hálózat érinti, ezért is célszerű ott kijelölni a zöldterületet. A kialakuló zöldterület közútról megközelíthető lesz.

A megszűnő közlekedési terület a szomszédos külterületi jelenleg Általános mezőgazdasági (Má-2) övezeti besorolású 0269/10 hrsz.-ú ingatlanon kerül kiszabályozásra 12 m szabályozási szélességgel, amellyel így továbbra is biztosított a belső feltárási út kikötése a 480 hrsz.-ú Babits Mihály utcára.

A módosítás célja, hogy a 484 hrsz.-ú ingatlan beépíthető legyen a lakossági igényeknek megfelelően. Közművek a Babits Mihály utcáról elérhetőek. Az útsabályozás külterületi mezőgazdasági területre való áthelyezése célszerűbb az Önkormányzat számára.

*A módosítással változik a településszerkezeti terv (SZE-1) és a szabályozási terv BSZA-1 és KSZA-1 tervlapja.*



1.kép: Olaszfalu 484 hrsz.-ingatlan (szántó terület)

**2. sz. módosítás:** Olaszfalu 1 és 2 hrsz-ú ingatlant érintő közlekedési terület szabályozási vonala részben módosításra, részben megszüntetésre kerül.

Az Olaszfalu 1 hrsz.-ot érintő közlekedési terület 16 m szélességű szabályozása mezőgazdasági útként nem releváns, nem életszerű, így az 1 hrsz.-ú ingatlan Ny-i telekhatárára kerül át szabályozási vonal. (lásd: 2.kép)

Az 1 és 2 hrsz.-ú ingatlanok DNy-i telekhatárát érintő közlekedési terület szabályozás módosításra kerül a meglévő állapotoknak megfelelően, ahol jelenleg a szomszédos temető számára kialakított parkoló található. (lásd: 3.kép)

A módosítással változik a településszerkezeti terv (SZE-1) és a szabályozási terv BSZA-2 tervlapja.



2.kép: Olaszfalu 1 hrsz.-ingatlan



3.kép: Olaszfalu 1-2 hrsz.-ingatlan DNy-i telekhatárán lévő temető felőli parkoló-burkolt út

**3. sz. módosítás:** Olaszfalu 461 hrsz.-ú ingatlanán található épületek helyi védettségének megszüntetése mellett döntött az Önkormányzat. A Szabályozási terven szereplő helyi értékvédelemre javasolt épület jelölés megszüntetésre kerül, illetve a HÉSZ 2. melléklet 1.

függelék „Helyi védettségre javasolt épületek (hrsz. szerint):” megnevezésű bekezdéséből törülésre kerül a 461 hrsz.

A módosítással változik a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a szabályozási terv BSZA-1 tervlapja.

**4. sz. módosítás:** Olaszfalu 055/4 hrsz.-ú ingatlan általános mezőgazdasági (Má-2) övezetből, különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület (Kb-mü)-re módosul, Agrár tevékenységhez kapcsolódó nagy létszámú állattartó telep létesítése céljából. A területen folyó mezőgazdasági művelés és tervezett állattartási előírásoknak való megfeleltethetőség indokolja a beépítési százalék növelést.

A R. III. fejezete kiegészül a következő 26/B. § rendelkezéseivel: „26/B. § (1) A különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület a művelésből kivont majorok, illetve állattartó telepek területe, amelyek elsősorban az állattenyésztéssel, illetve növénytermesztéssel kapcsolatos mezőgazdasági tevékenység (termékfeldolgozás, tárolás, igazgatás stb.) építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A különleges mezőgazdasági üzemi területén építési munka a vonatkozó jogszabály szerinti részleges közművesítettség esetén is végezhető.

(3) Az övezetben a tulajdonos vagy üzemeltető és a személyzet számára otthont biztosító lakóépület, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények is elhelyezhető. A területen lakóépület gazdasági épület nélkül nem építhető.

(4) Az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságtól egyedi esetben, csak ha azt a technológia megköveteli (pl. kémény, siló stb.) beépíthető terület 5%-ában el lehet térni.

(5) A különleges mezőgazdasági üzemi terület övezetben terepszint alatti építmények elhelyezhetők.”

(6) A Kb-mü építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

a) Beépítési mód:	szabadonálló
b) Kialakítható legkisebb telek területe:	10.000 m <sup>2</sup>
c) Legnagyobb beépítettség:	10 %
d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség:	10%
d) Legkisebb zöldfelületi arány:	70 %
e) Legnagyobb épületmagasság:	
ea) lakóépület	4,5
eb) gazdasági épület	7,5
ec) technológiai létesítmény:	szükség szerinti

A módosítással változik a településszerkezeti terv (SZE-2), a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a szabályozási terv BSZA-2 tervlapja.

**5. sz. módosítás:** Olaszfalu 055/3, 055/7, 054/2, 054/3, 054/4, 058, 061/3, 050/1 és 050/2 hrsz.-ú Általános mezőgazdasági övezetbe sorolt ingatlan övezeti módosítása, miszerint a tárgyi ingatlanokon az 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK) szerinti legmagasabb megengedett legnagyobb beépítettség (6%)

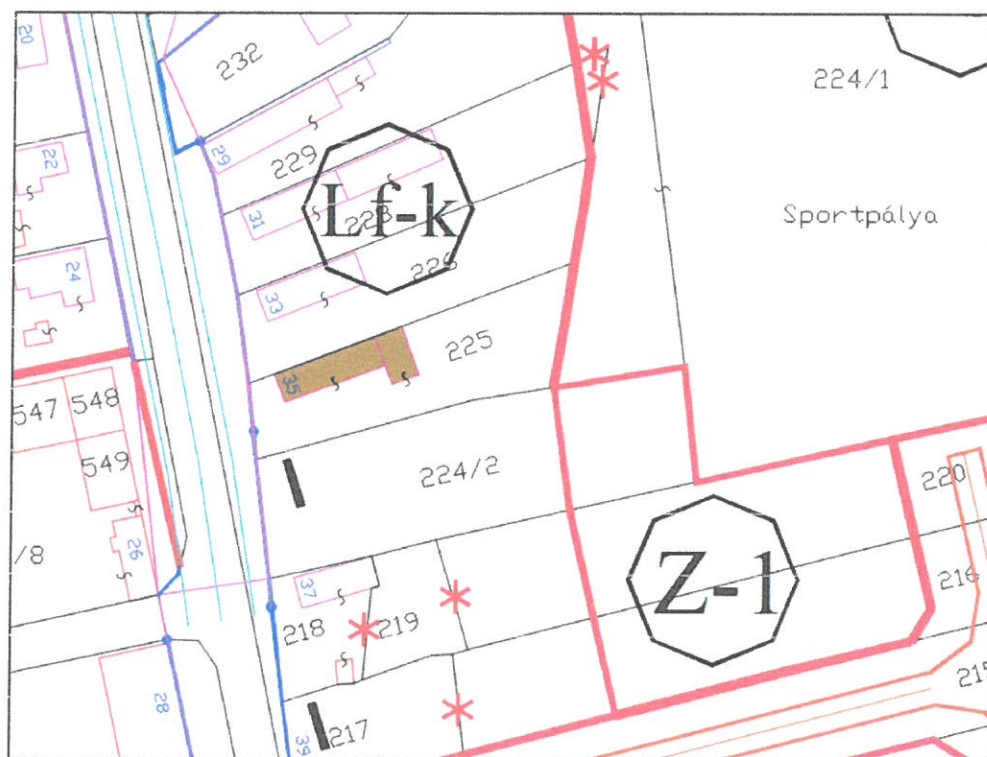
engedélyezett legyen, mezőgazdasági fejlesztések céljából. Az ingatlanok egy tulajdonoshoz tartoznak, az ő érdekeit szolgálja.

A HÉSZ egy új Má-4 övezettel egészülne ki, ahol a beépítettség maximális mértéke 6%-ban lenne meghatározva.

A módosítással változik a településszerkezeti terv (SZE-2), a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a szabályozási terv KSZA-1 tervlapja.

**6. sz. módosítás:** Olaszfalu 218/1, 225 és 226 hrsz-ú ingatlanokat érintve egy tervezett közösségi kiállító tér és turisztikai célú kerékpáros pihenő megvalósíthatósága érdekében módosul a hatályos rendezési terv. A célok elérése érdekében az érintett ingatlanok tekintetében meghatározásra és kiszabályozásra kerül egy új falusias lakó Lf-5 építési övezet. Szerkezeti terv nem változik. A következő táblázat szemlélteti az ingatlanok hatályos (Lfk) övezeti besorolásának és a tervezett Lf-5 övezeti besorolás előírásainak összehasonlítását, ahol a hatályos telekállapotok is feltüntetésre kerültek:

Övezeti jel	Kialakítható telek min. nagyság (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	Beépítés módja	Max. beépítettség mértéke (%)	Max. építmény magasság (m)	min. zöldfelületi borítottság (%)
Lfk (hatályos)	800	12	O	30	4,2	
új Lf-5	600	12	SZ	30	6	40



4.kép: Hatályos szabályozási tervlap kivágat



5.kép: Kerékpáros pihenő vázlat terv (forrás: Olaszfalu Köz. Önk.)

A tervezett megvalósíthatósághoz szükséges még a 224 (218/1) hrsz.-ú ingatlanon kiszabályozott építési vonal törlése is.

A módosítással változik a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a szabályozási terv BSZA-1 tervlapja.

A 2/2005. (I.11) Kormányrendelet értelmében az Önkormányzat saját hatáskörében dönthet arról, hogy szükséges-e a környezeti vizsgálat lefolytatása. Amennyiben az Önkormányzat úgy dönt, hogy eltekint ettől, azt a rendelet 5. § (3) bekezdése alapján indokolnia kell. **Előzetes vizsgálataink alapján nincsen szükség a környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatására,** mivel:

- A tervezett módosítás értékes növényállományt nem érint.
- Szennyező anyag, veszélyes hulladék nincs a területen, más környezeti problémáról nincs tudomásunk.
- A környező területhasználatokat a tervezett módosítások nem akadályozzák.
- A tervezett módosítások természeti erőforrások hasznosítását nem befolyásolják.
- A TRE módosítás más tervet vagy programot nem befolyásol, közösségi jogszabályok pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtását nem akadályozza.
- Zajszennyezés várható mértéke az e téren érintett módosításoknál alacsony, hosszú távon nincs hatása.
- Olyan hatások nem várhatók, amelyek nagy területet érintenek, az országhatáron áttekernednek, vagy olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek.
- Védett természeti területet (Natura 2000 területet, természetvédelmi területet), Földtani veszélyforrás terület övezete, Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete, Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, Jó termőhelyi adottságú szántók övezete, Rendszeresen belvízjárta terület övezete, Tómeder övezete, Kertes mezőgazdasági terület övezete, Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete, Nagyvízi meder övezete, VTT tározók övezete, Tájképvédelmi terület övezete, Ökológiai hálózat pufferterületének övezete, Ökológiai hálózat magterületének övezete, Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, Ásványi nyersanyagvagyon övezete, Általános mezőgazdasági területek övezetét, Vízerózióknak kitett terület övezete, vízminőségvédelmi terület övezete, Erdők övezete, a tervezett módosítás, illetve az általa lehetséges beépítés, illetve annak környezeti hatásai nem érintik. A módosítások területe az **Honvédelmi és katonai célú terület övezete, Erdőtelepítésre javasolt terület övezete**, érinti, de a hatályos állapothoz képest környezeti és természeti állapot változást nem okoz.

- Helyi, vagy országosan védett építészeti értéket, műemléki környezetet, világörökségi, vagy világörökségi várományos területet a tervezett módosítás nem érint. A módosítások területe régészeti területet nem érint, így a hatályos állapothoz képest változást nem okoznak.
- A tervezett módosítás miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása nem hiúsul meg, a vizek vagy a védett területek állapotromlása nem következik be.
- A várhatóan érintett terület környezeti szempontból nem sérülékeny, a területen nincs jelentős kibocsátás, az érintett terület hasznosítása, használata csekély mértékben változhat.

Kérem véleményét – a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján, – hogy a hatáskörébe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás, szükség van-e környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatására.

Az előzetes környezeti véleménykérésre egyik egyeztető szervezet sem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését az 1., 2., 3., 6.sz. módosítási pontok kapcsán.

Olaszfalu, 2024. 04. 23.

  
Boriszné Hanich Edit  
Polgármester

