

**FELSŐNÁNA KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK
2.SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**

***KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS ESETI ELDÖNTÉSÉHEZ SZÜKSÉGES
TÁJÉKOZTATÓ ANYAG***

MUNKA MEGNEVEZÉSE:

**FELSŐNÁNA KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**

Megrendelő:
Felsőnána Község Önkormányzata

Szakmai felügyelet:
Béres Gábor települési főépítész

Településtervező:
Tóth Dóra Kata, TT 17-1484

Munkaszám: 242/2024.

2024.

ALÁÍRÓ LAP

FELSŐNÁNA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

Szakmai felügyelet:

Béres Gábor települési főépítész

Településtervező:


Tóth Dóra Kata, TT 17-1484

Megrendelő:

Felsőnána Község Önkormányzata
7175 Felsőnána, Rákóczi utca 2/A.
Bíró Szabolcs polgármester
dr. Rózsa Éva jegyző

TARTALOM

Tartalom

ALÁÍRÓ LAP	3
TARTALOM	4
FELSŐNÁNA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA	5
I. BEVEZETŐ	5
1. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS.....	5
2. ALAP DOKUMENTUMOK	5
3. ELŐZMÉNYEK:	5
4. A MÓDOSÍTÁS ÁLTALÁNOS CÉLJA, RÖVID LEÍRÁSA:.....	6
5. TERVMÓDOSÍTÁS MENETE.....	10
II. TÁJÉKOZTATÁS A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL.....	11

MELLÉKLET: TERVIRATOK, FÜGGELÉKEK

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV Felsőnána 0120/5, 0120/6, 0120/7, 0120/8, 0120/9, 0120/10, 0120/11, 0120/12, 0120/13, 0250/1, 0250/4 hrsz-ú földrészletek turisztikai célú hasznosításához

FELSŐNÁNA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

I. BEVEZETŐ

1. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS

Felsőnána Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 27/2024. (VII. 16.) számú határozatában (**Településfejlesztési döntés**) úgy döntött, hogy Településrendezési tervét módosítja az alábbi pontokban:

- a. A belterületi telkek esetében a kialakítható telekméret értékének egységesen 650 m²-ben történő megállapítása;
- b. A felsőnánai 406 hrsz-ú földrészlet változási vázrajz szerinti hátsó részének Má-Sz1 övezetbe sorolása a 403 hrsz-ú földrészlettel való összevonás érdekében;
- c. A felsőnánai 0120/5, 0120/6, 0120/7, 0120/8, 0120/9, 0120/10, 0120/11, 0120/12, 0120/13, 0250/1, 0250/4 hrsz-ú földrészleteken horgászházak építése rendezési tervi feltételeinek megteremtése.

2. ALAP DOKUMENTUMOK

Településfejlesztési koncepció - elfogadva

Településszerkezeti terv - elfogadva a 30/2008. (V. 15.) önkormányzati határozattal

Felsőnána Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2008. (V. 15.) önk. rendelete, módosítva 9/2016. (XII. 12.) önk. rendelettel

A településkép védelméről szóló 10/2017. (XII. 31.) önkormányzati rendelete, módosítva 2/2024. (IV. 8.) önk. rendelettel (a továbbiakban: Tkr.)

Felsőnána község településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő **partnerségi egyeztetés helyi szabályairól** szóló 4/2017.(VIII.9.) önkormányzati rendelete

3. ELŐZMÉNYEK

A településfejlesztési döntés a), b) és c) pontjára vonatkozóan három kérelem érkezett be az önkormányzathoz.

Az a) pont esetén a belterületi telkek megosztásának elősegítésére a kialakítható telekméret egységesen 650 m²-ben történő meghatározását kérte a Kérelmező.

A b) pont esetében a 406 hrsz-ú belterületi földrészlet hátsó kertjének övezeti átsorolását kérvényezték, hogy a 403 hrsz-ú földrészlettel összevonható legyen.

A c) ponthoz érkezett kérelemben a halastavak területének tulajdonosa turisztikai jellegű övezeti besorolást kér a vízgazdálkodási terület helyett. Kérelme alapján a halastavak fejlesztéséhez kéri az övezetmódosítást, hogy a halastavak partján kb. 70 m² alapterületű horgászházak elhelyezhetőek legyenek. A c) pont megvizsgáláshoz, bemutatásához Telepítési tanulmányterv készült.

A Kérelmeket az Önkormányzat megismerte és döntött az eljárás megindításáról.

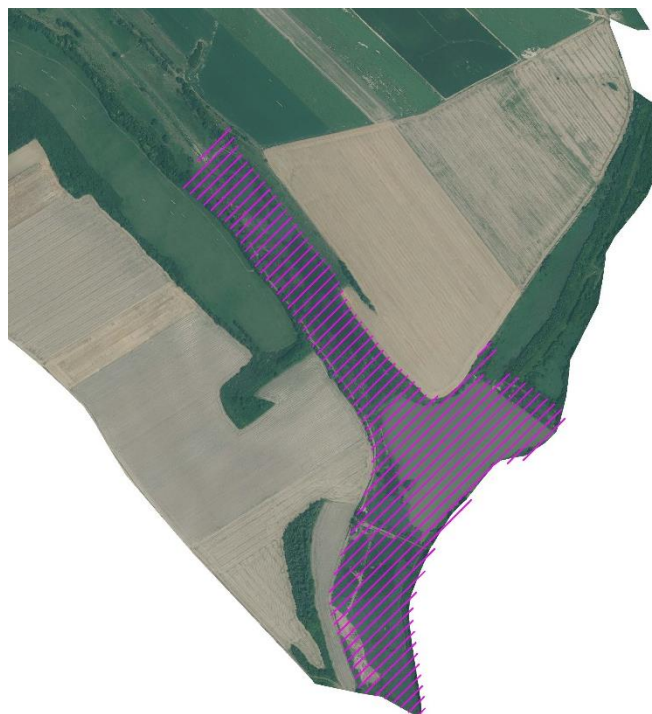
4. A MÓDOSÍTÁS ÁLTALÁNOS CÉLJA, RÖVID LEÍRÁSA:

1. SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET

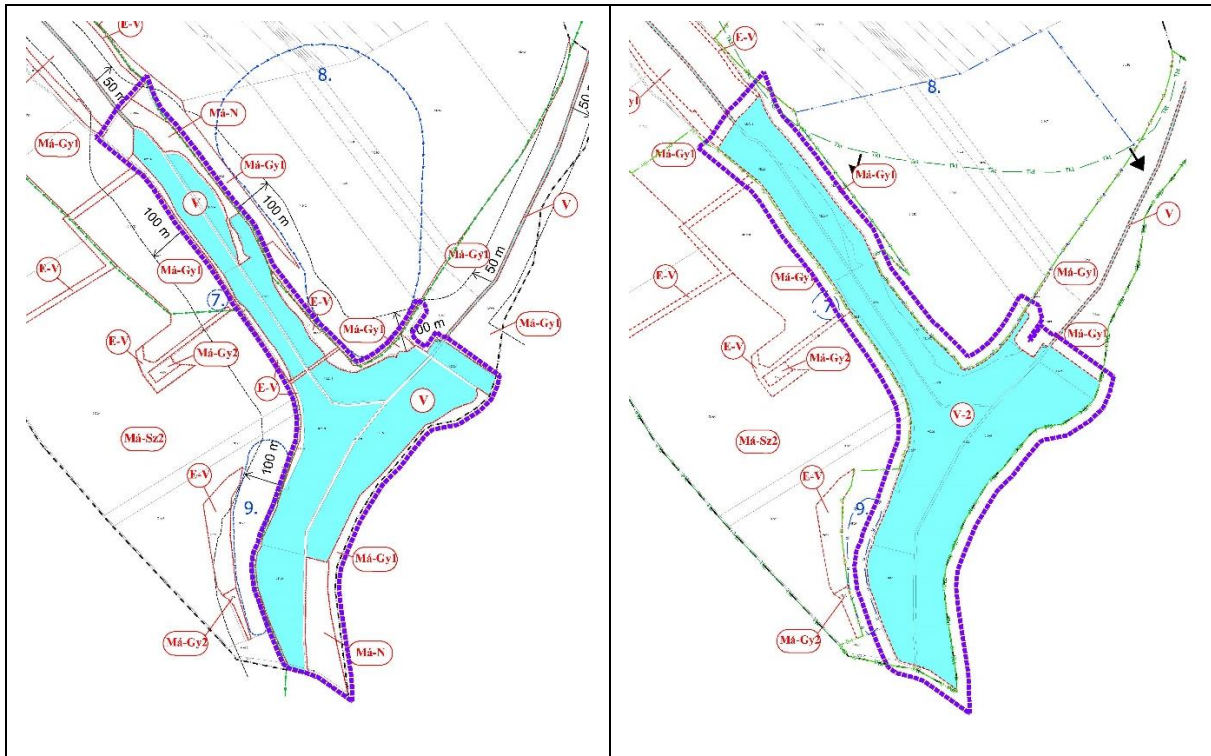
A felsőnáni halastórendszer területeinek övezeti átsorolása horgász-turisztikai hasznosítás céljából, horgászházak elhelyezhetőségének érdekében.

A tervezett változtatások településszerkezeti terv, HÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlap módosításával járnak, valamint a HÉSZ előírások módosítását teszi szükségessé.

Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület nem jön létre.



1.számú tervezési terület	
hatályos településszerkezeti terv	tervezett módosítás
hatályos szabályozási terv	tervezett módosítás

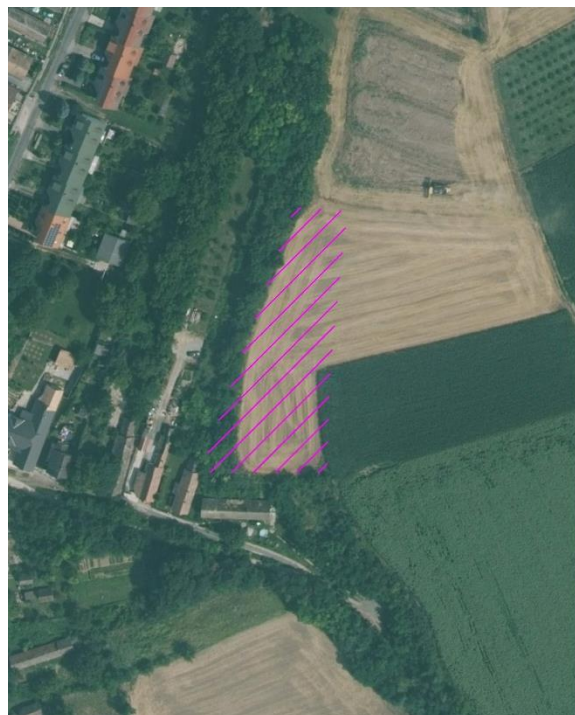


2. SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET

A 406 hrsz-ú földrészlet hátsó telekrészének 39029 m² nagyságú része a szomszédos Mász1 övezetbe kerül átsorolásra

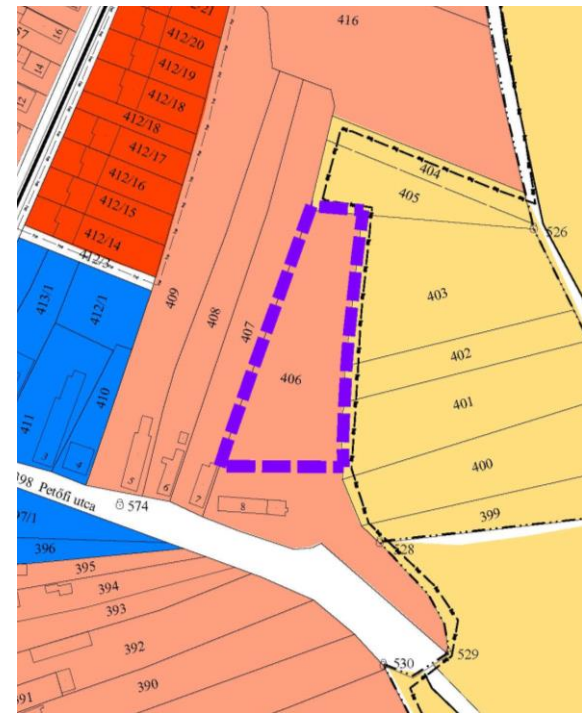
A tervezett változtatás során **településszerkezeti terv** és a HÉSZ mellékletét képező belterületi **szabályozási tervlap** kerül módosításra.

Újronnan kijelölt beépítésre szánt terület nem jön létre.

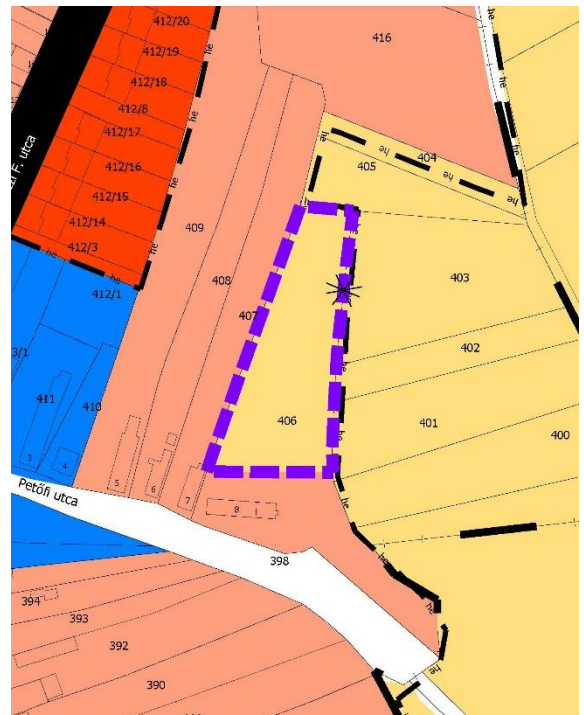


2.számú tervezési terület

hatályos településszerkezeti terv



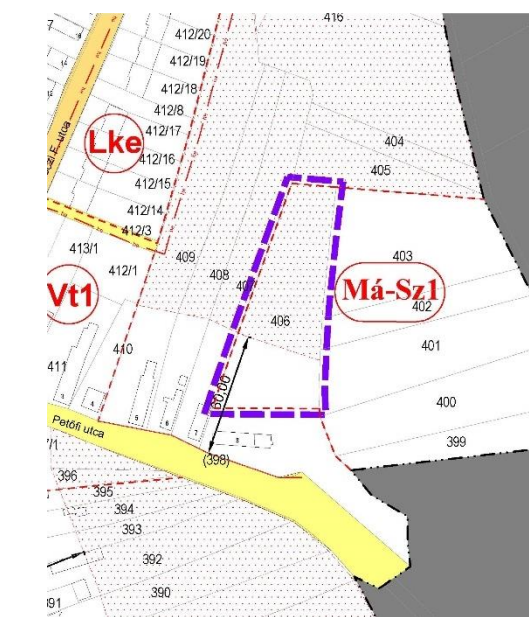
tervezett módosítás



hatályos szabályozási terv



tervezett módosítás



HÉSZ MÓDOSÍTÁSA BELTERÜLETI TELKEK ESETÉBEN KIALAKÍTHATÓ TELEKMÉRET ÉRTÉKÉNEK EGYSÉGESEN 650 M²-BEN TÖRTÉNŐ MEGÁLLAPÍTÁSA ÉRDEKÉBEN

Felsőnána Helyi Építési Szabályzata szerint a belterületi telkek nagy részénél a legkisebb kialakítható telekméret 1000 vagy 1500 m²-ben van korlátozva. Felsőnánán nagyon sok olyan ingatlan található, mely területmérete gazdálkodásra is lehetőséget biztosít, azonban sokan vannak, akik nem kívánnak gazdálkodni és így csak problémát jelent a nagy méretű telkek. Jelen szabályozás viszont nem ad lehetőséget arra, hogy ésszerűen meg lehessen osztani ezeket a telkeket.

Lke jelű kertvárosias lakóterület érvényes építési előírása:

övezeti jele	beépítés módja	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				
		Legkisebb kialakítható telek-szélesség (m)	legkisebb területe (m ²)	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
Lke	Z	14	K (650)	30	6,0	60

K – kialakult
Z - zárt sorú

Lf jelű, falusias lakóterület érvényes építési előírásai:

övezeti jele	beépítés módja	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				
		Legkisebb kialakítható telek-szélesség (m)	legkisebb területe (m ²)	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
Lf1	O	14	1000	30	4,0	50
Lf2	O	14	1500	30	4,0	50

O – oldalhatáron álló beépítés
Sz - szabadon álló beépítés

Vt jelű, településközpont vegyes terület érvényes építési előírásai:

övezeti jele	beépítés módja	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				
		Legkisebb kialakítható telek-szélesség (m)	legkisebb területe (m ²)	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
Vt1	O	14	1000	35	6,0	40

O - oldalhatáron álló beépítés

A tervezett változtatás során az Lke, Lf1, Lf2 és Vt1 jelű építési övezetben a kialakítható legkisebb telekméret egységesen 650 m² értékben kerül meghatározásra.

Ezzel párhuzamosan a szabályozási tervlapokról törlésre kerülnek az építési övezetek építési előírásait tartalmazó táblázatok, mely rajzi feldolgozás javításaként értelmezendő.

5. TERVMÓDOSÍTÁS MENETE

Felsőnána Község hatályos településrendezési eszköze a 253/1997. (XII. 20.) korm.rendelet (OTÉK) **2012. augusztus 6-án hatályos előírásainak felel meg**, és nem felel meg sem *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet (továbbiakban korábbi R.), sem pedig *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet (továbbiakban új EljR.) tartalmi előírásainak.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) bekezdése alapján a község Településrendezési eszközeinek módosítására 2027. június 30-ig van lehetőség.

A módosítás során az új EljR. eljárási rendjét kell figyelembe venni.

Jelen tervmódosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezet és 1. melléklete, valamint a jelenleg aktuális III. fejezet előírásainak figyelembevételével készül, és egyeztetése az új EljR. előírásai szerinti egyszerűsített eljárásban történik.

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.*

A Község Önkormányzatának képviselő-testülete lefolytatta a helyi partnerségi egyeztetést, melyet döntéssel zárt le.

Jelenleg az eljárás a záró szakaszban van, az új EljR 68. § (2) bekezdés c) pontja szerint kötelező egyeztető tárgyalást tartani.

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 tervmódosítás várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el, hogy kell-e környezeti vizsgálat.

A Településfejlesztési döntés alapján a következő módosítási pontok kerültek elfogadásra:

- a. A belterületi telkek esetében a kialakítható telekméret értékének egységesen 650 m²-ben történő megállapítása.

HÉSZ rendelkező részének módosításával jár.

Megállapítható, hogy a belterületi övezetekre, építési övezetekre vonatkozó kialakítható legkisebb telekméret esetében környezeti hatással nem kell számolni. Az eseti eldöntéshez készített tájékoztatás a továbbiakban nem vizsgálja ezt a módosítási pontot.

- b. A felsőnáni 406 hrsz-ú földrészlet változási vázrajz szerinti hátsó részének Máz1 övezetbe sorolása a 403 hrsz-ú földrészlettel való összevonás érdekében. **(2. számú TERVEZÉSI TERÜLET)**

A szabályozási tervlap módosításával jár.

A telekrész beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe kerül átsorolásra. Mezőgazdasági övezeti besorolása, a rajta elhelyezhető rendeltetések és a terület hasznosítása nem eredményez kedvezőtlen környezeti hatást. Így ennek a módosítási pontnak a további vizsgálata nem szükséges.

- c. A felsőnáni 0120/5, 0120/6, 0120/7, 0120/8, 0120/9, 0120/10, 0120/11, 0120/12, 0120/13, 0250/1, 0250/4 hrsz-ú földrészleteken horgászházak építése rendezési tervi feltételeinek megteremtése. **(1. számú TERVEZÉSI TERÜLET)**

A fejlesztési szándék szükségessé teszi a településszerkezeti terv és a szabályozási tervlap módosítását, valamint a HÉSZ rendelkező részének kiegészítését. Környezetre gyakorolt hatásának megállapításához vizsgálat készült.

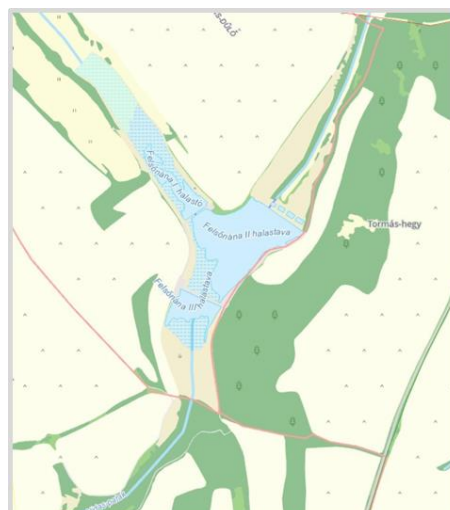
A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése céljából az **1. számú tervezési terület esetében környezeti tájékoztatás elkészítése** szükséges a KR. 4.§ (3) alapján.

1.SZÁMÚ TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN A MÓDOSÍTÁS KÖRNYEZETI ELEMEKRE GYAKOROLT HATÁSA

Módosítás rövid ismertetése:

A Felsőnána külterületén lévő 0120/5, 0120/6, 0120/7, 0120/8, 0120/9, 0120/10, 0120/11, 0120/12, 0120/13, 0250/1, 0250/4 helyrajzi számú földrészleteken turisztikai céllal horgászház építésére jelentkezett fejlesztési szándék, melyet a jelenleg hatályos településrendezési eszközök nem tesznek lehetővé. (Részletesebben lásd Telepítési Tanulmánytervet)

A terület Felsőnána belterületétől délre (1000 m) található Zomba irányában. A Murgai-víz és a Hidas-patak egymásba torkollásánál kialakított Felsőnáni halastavak (I.,II. és III. számú tó) turisztikai hasznosítására jelentkezett igény.



A Tervezési terület össz.nagysága: 284, 45 hektár. Síkvidéki jellegű.
Természetes személyek tulajdonában áll.

a) Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme

Az érintett földrészletek művelési ága: kivett (halastó), nádas, legelő.

Jelenleg emberi tevékenységtől megkímélt terület.

A terület mentén önkormányzati tulajdonú, saját használatú út halad.

A módosítási területen Murgai-víz, a Hidas-patak és a Felsőnána halastavak találhatóak.

Vízminőség-védelmi terület, ivóvízbázis védőterülete nem érinti.

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet alapján Felsőnána felszín alatti víz szempontjából érzékeny területen helyezkedik el.

A területen a felszíni vizek pótlása felszín alatti vízből a külön jogszabály szerinti vízgyűjtő-gazdálkodási tervben foglaltak szerint történhet.

A területen akkor végezhető olyan tevékenység, amelynek következtében a fedőrétteg eltávolítása révén felszínre kerül a felszín alatti víz, ha biztosított az alábbi előírások teljesülése:

- A felszín alatti vizek jó mennyiségi állapotának biztosítása érdekében a tevékenység
 - a) nem okozhatja (M_i) igénybevételi határérték túllépését,
 - b) nem vezethet a felszín alatti víztest kémiai és fizikai állapotromlásához, beleértve a káros víz(nyomás)szint (a továbbiakban: vízszint) emelkedését.
- Szennyező anyagok felszín alatti vízbe történő bevezetésének megelőzésére vagy korlátozására, a felszín alatti vizek jó minőségi állapotának biztosítása érdekében tevékenység
 - a) végzése során szennyező anyag, illetve lebomlása esetén ilyen anyagok keletkezéséhez vezető anyagok használata, illetve elhelyezése csak környezetvédelmi megelőző intézkedéssel, és – az engedélyezhető közvetlen bevezetések kivételével – műszaki védelemmel folytatható;
 - b) a felszín alatti víz, földtani közeg (B) szennyezettségi határértéknél kedvezőbb állapotának lehetőség szerinti megőrzésével végezhető;
 - c) nem eredményezhet kedvezőtlenebb állapotot, mint amit a felszín alatti víz, a földtani közeg (B) szennyezettségi határértéke vagy az annál magasabb (Ab) bizonyított háttér-koncentráció, továbbá az (E) egyedi szennyezettségi határérték, illetve kármentesítés esetében a (D) kármentesítési célállapot határérték jellemez, kivéve a (3) és (4) bekezdésekben foglalt esetet;
 - d) nem eredményezheti a víztest jó kémiai állapotának romlását, valamint a szennyezőanyag koncentrációk jelentős és tartós emelkedését;
 - e) részeként végzett bevezetést, elhelyezést csak engedéllyel lehet folytatni.

Vízellátás, szennyvízkezelés:

A tervezett 20-24 db horgászház a három halastó partvonala mentén kerül elhelyezésre. A parttól 3-5 méteres távolságra, szabadon álló jelleggel, földszintes kialakítással.

A terület az E-közmű alapján közművekkel nem ellátott terület.

Ivóvíz vételezési lehetőséget egyedi megoldásokkal tervezik biztosítani. A vízigénytől függően fúrt kút létesítése vagy víztartályok elhelyezése tervezett.

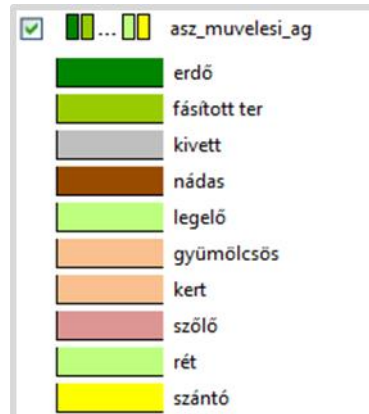
A szennyvíz kezelése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel vagy zárt szennyvízgyűjtő akna elhelyezésével oldható meg.

b) Termőföld védelme

Az övezeti átsorolással érintett területek jelentős része művelés alól kivett terület, és halastóként szerepel. Kisebb részben nádas, illetve rét, legelő.

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

A halastavak turisztikai hasznosításának feltétele, hogy megfelelő mennyiségű és minőségű víz legyen a meglévő halastavak medrében. A tavak kezelése (pl mederkotrás) több évtizeden keresztül



elmaradt, melynek eredményeként az északi (I. halastó) és a déli (III. halastó) rész erősen feltöltődött és jelenleg a tómedreket növényzet (nád, cserjék, helyenként fák) borítja. A tórendszer mederrendezésére vonatkozóan érvényes vízjogi engedéllyel rendelkezik a Beruházó. Ennek megfelelően történik majd a mederrendezés, mely során a jelenleg spontán kialakult partél is rendezésre kerül, helyenként feltöltéssel, jellemzően azonban kotrással. A partvonalak kialakításánál cél a meglévő nád partközeli részeken történő megtartása, a víz tisztulása érdekében és halak búvóhelyeként.

A halastavak fent leírt jellegű horgászati célú hasznosítása jelentős környezeti hatással nem jár.

A terület erdők övezetével nem érintett.

Kiváló vagy jó termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintett.

c) Ásványvagyon, felszíni mozgások

A tervezési terület Lechner Tudásközpont Kft.-től kapott 2024. évi adatszolgáltatás szerint nem érint bányatelket, nem érint megkutatott ásványi nyersanyagvagyon helyszínt és nem felszínmozgás veszélyes helyszín.

d) Természet- és tájvédelem

A területrendezési tervek és az adatszolgáltatás alapján a terület országos ökológiai hálózat **ökológiai folyosójának övezetébe tartozik.**

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény alapján:

„26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

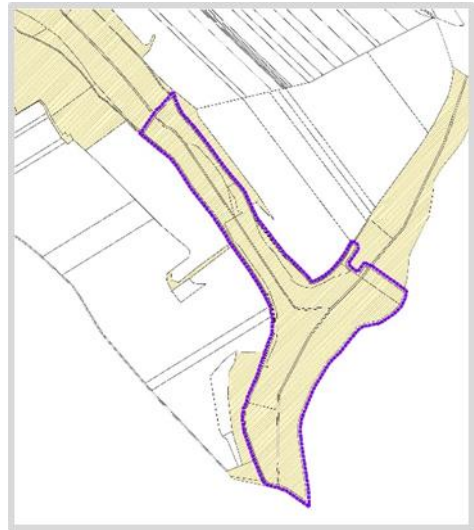
(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”

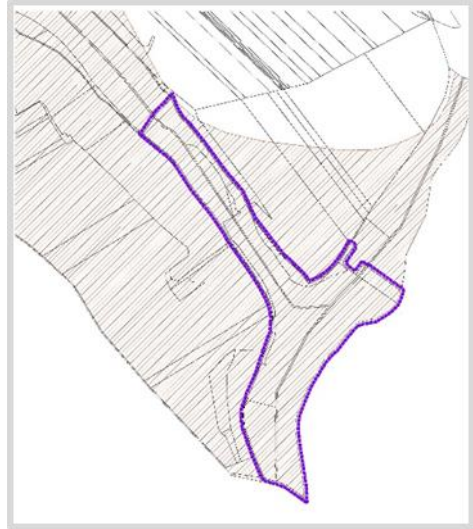
A horgászházak létesítése esetén fenti előírások teljesíthetők.



A területrendezési tervek és az adatszolgáltatás alapján a terület országos ökológiai hálózat **tájképvédelmi övezetébe tartozik.**

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján:

A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.



(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

e) Levegőtisztaság-védelem

A tervezett módosítás és a terület tervezett hasznosítása levegő-védelmi szempontból értékelhető változást nem okoz.

f) Zaj- és rezgésvédelem

A tervezett módosítás és a terület tervezett hasznosítása várhatóan zajhatást nem eredményez.

g) Hulladékkezelés

A tervezett módosítás hulladékkezelés szempontjából nem releváns.

h) Épített környezet védelme

A tervezett átsorolás a település építészeti környezetére nincs hatással. A módosítással érintett területen nem található helyi védelem alatt álló vagy helyi védelemre érdemes épület, továbbá országos védelem alatt álló építmény vagy nyilvántartott régészeti lelőhely sem.

A tervezési területen nyilvántartott régészeti lelőhely nem ismert, azonban vele határos területeken több lelőhely is található

A tervezett módosításnak várhatóan táji, vizuális hatásai lokális jelentőségűek lesznek.

Tervezői összegzés: A fenti megállapítások összegzése alapján környezeti értékelés lefolytatása nem vált indokolttá.

Jegyzőkönyvi kivonat

Készült Felsőnána Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2024. július 16-án megtartott nyilvános testületi ülésén felvett jegyzőkönyvből.

FELSŐNÁNA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

27/2024.(VII.16.)

HATÁROZATA

Tárgy: Felsőnána község Településrendezési Terve 2024. évi módosításának kezdeményezése

- 1. Felsőnána Község Önkormányzata Képviselő-testülete azt a településfejlesztési döntést hozza, hogy a 30/2008. (V.15.) önkormányzati határozattal megállapított Településszerkezeti Tervét, valamint a helyi építési szabályzatról szóló 6/2008. (V. 15.) önkormányzati rendeletét módosítani kívánja az alábbiak szerint:**
 - a. A belterületi telkek esetében a kialakítható telekméret értékének egységesen 650 m²-ben történő megállapítása.**
 - b. A felsőnáni 406 hrsz-ú földrészlet változási vázrajz szerinti hátsó részének Má-Sz1 övezetbe sorolása a 403 hrsz-ú földrészlettel való összevonás érdekében.**
 - c. A felsőnáni 0120/5, 0120/6, 0120/7, 0120/8, 0120/9, 0120/10, 0120/11, 0120/12, 0120/13, 0250/1, 0250/4 hrsz-ú földrészleteken horgászházak építése rendezési tervi feltételeinek megteremtése.**
- 2. A Képviselő-testület nyilatkozik, hogy a Településrendezési Terv módosítását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet értelmében egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni.**
- 3. A Képviselő-testület dönt arról, hogy a felsőnáni 406, 0120/5, 0120/6, 0120/7, 0120/8, 0120/9, 0120/10, 0120/11, 0120/12, 0120/13, 0250/1, 0250/4 hrsz-ú ingatlanok területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a tervezett beruházások megvalósítása céljából.**
- 4. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy:**
 - a. kössön településtervezői szerződést a Cololine Kft.-vel,**
 - b. kössön megbízási szerződést a települési főépítési tevékenységek elvégzésére Béres Gábor egyéni vállalkozóval,**
 - c. a településrendezési eszközök társadalmi egyeztetését a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 4/2017 (VIII.9.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint folytassa le,**

- d. folytassa le az érintett államigazgatási szervekkel az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eseti eldöntését,
- e. a partnerségi egyeztetés lezárását követően kezdeményezze a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását az illetékes állami főépítésszel.

5. A Képviselő-testület nyilatkozik arról, hogy

- a. a módosítási dokumentáció jelen határozat 1. mellékletében szereplő főépítési feljegyzésben szereplő tartalommal készül.
- b. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés e) pontja alapján Felsőnána Község Önkormányzata Képviselő-testülete ezen döntéssel igazolja, hogy újonnan kialakításra kerülő beépítésre szánt területeket nem jelöl ki.
- c. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontja alapján Felsőnána Község Önkormányzata Képviselő-testülete ezen döntéssel igazolja, hogy a tervezett módosítással nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.

6. A Képviselő-testület megállapítja, hogy

- a. az 1. a. pont szerinti módosítással kapcsolatos költséget, 325.000 forintot, azaz háromszázhuszonötezer forintot Verebes Tibor 7175 Felsőnána, Dózsa György utca 13. szám alatti lakos kérelmező,
 - b. az 1. b. pont szerinti módosítással kapcsolatos költséget, 325.000 forintot, azaz háromszázhuszonötezer forintot Pinczehelyi Zoltán 7175 Felsőnána, Rákóczi utca 45. szám alatti lakos kérelmező,
 - c. az 1. c. pont szerinti módosítással kapcsolatos költséget, 900.000 forintot, azaz kilencszázezer forintot a Battyán Carp Lake Kft. 8000 Székesfehérvár, Diófa utca 15. szám alatti kérelmező
- viseli akként, hogy azt legkésőbb 2024. augusztus 15. napjáig átutalja Felsőnána Község Önkormányzata 71900113-10024120 számú bankszámlájára. Amennyiben kérelmező ezen időpontig fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a Képviselő-testület az általa kezdeményezett módosítást nem támogatja és erről legkésőbb 2024. augusztus 31. napjáig rendkívüli testületi ülésen dönt.

Határidő: 2024. augusztus 31.

Felelős: polgármester

**Biró Szabolcs sk.
polgármester**

**Dr. Rózsa Éva sk.
jegyző**

A kiadmány hiteles:

Felsőnána, 2024. július 24.

Dr. Rózsa Éva
Jegyző



1. melléklet a 27/2024.(VII.16.) határozathoz

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

1. A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább:

	követelmény	készítés szükségessége
a)	az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket,	a tervezési terület településszerkezetben való elhelyezkedésének bemutatása szükséges
b)	a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép),	nem szükséges
c)	az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.	szükséges

A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:

a)	Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	nem szükséges
b)	Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	nem szükséges
c)	Területrendezési követelmények	érintettség esetén szükséges
d)	Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	hatályos településrendezési eszközök bemutatása szükséges
e)	A település demográfiai helyzete	nem szükséges
f)	A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	nem szükséges
g)	A település gazdasága	nem szükséges
h)	Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	nem szükséges
i)	Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	helyszín bemutatása szükséges
j)	Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	érintettség ellenőrzése szükséges
k)	Környezetiállapot-jellemzők	helyszín bemutatásaként szükséges
l)	A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	érintettség ellenőrzése szükséges
m)	Közlekedés	nem szükséges
n)	Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	érintettség ellenőrzése szükséges
o)	Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	nem szükséges

2. AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:

	követelmény	készítés szükségessége
a)	Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	szükséges

b)	Településrendezési javaslat	szükséges
c)	Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	nem szükséges
d)	Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	nem szükséges
e)	Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat	érintettség esetén szükséges
f)	Védelmi és korlátozó elemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	érintettség esetén szükséges
g)	A módosítással érintett területek bemutatása	szükséges
h)	A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	érintettség esetén szükséges
i)	A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	érintettség esetén szükséges
Környezeti értékelés:		
Környezeti értékelés akkor szükséges, ha az eljárás során valamely államigazgatási szerv azt kifejezetten kéri.		

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

a)	a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,	nem szükséges
b)	a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,	szükséges a horgászházak építésének bemutatására
c)	a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,	nem szükséges
d)	a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,	nem szükséges
e)	a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.	nem szükséges

Béres Gábor
mb. főépítész

Kérelem

Tisztelt Bíró Szabolcs Polgármester Úr!

Azzal a kéréssel fordulok önhöz, hogy a Felsőnána külterületén található halastavak besorolása turisztikai jellegűek legyenek. Kérésemet mint tulajdonos kérem.

A halastavak fejlesztéséhez létfontosságú az alábbi helyrajzi számok besorolásának módosítása hrsz 012/5, 0120/6, 0120/7, 0120/8, 0120/9, 0120/10 ,0120/11, 0120/11, 0120/12, 012/13, 025/1, 0250/4.

Segítségét előre is köszönöm!

Kelt: Felsőnána 2024.05.10



Tisztelettel Molnár Gergely

KÉRELEM

Település Rendezési Terv módosításának megindításához

Felsőnána Község Önkormányzata
Képviselő-testületének

Tisztelt Képviselő-testület!

Felsőnána Település Rendezési Tervében a jelenlegi szabályozások szerint a belterületi telkek nagy részénél a legkisebb kialakítható telekméret 1500 m²-ben van korlátozva. Felsőnánán nagyon sok olyan ingatlan található, mely területmérete gazdálkodásra is lehetőséget biztosít, azonban sokan vannak akik nem kívánnak gazdálkodni és így csak problémát jelent a nagy méretű telkek. Jelen szabályozás viszont nem ad lehetőséget arra, hogy ésszerűen meg lehessen osztani ezeket a telkeket, ezért arra kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy kezdeményezzék ennek a módosítását és a legkisebb kialakítható telekméretet 650 m²-ben állapítsák meg.

Kijelentem továbbá, hogy a módosítással kapcsolatos költségek megtérítését vállalom.

Kéremhez csatlakozom:

	NÉV	Aláírás		NÉV	Aláírás
1			2		
3			4		
5			6		
7			8		
9			10		

Felsőnána, 2024.05. 03.

Tisztelettel:

.....

Verebes Tibor

Szia Szabolcs Település rendezési terv módosítással kapcsán a következő módosítást szeretném: Felsőnána 406 és a 403 hrsz egy övezetbe essen, hogy telekalakítás során egybe lehessen vonatni. Jelenleg a 406 Lf1 övezetbe esik, a 403 pedig Má-Sz1 övezetbe. Az lenne az ideális, hogy a magasabb kategóriába essen mindkettő.

Köszí

Üdv Zoli

Felsőnána 0120/5, 0120/6, 0120/7, 0120/8, 0120/9, 0120/10, 0120/11, 0120/12,
0120/13, 0250/1, 0250/4 hrsz-ú földrészletek

turisztikai célú hasznosításának

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

Felsőnána község helyi lakossági igények miatti településrendezési tervének módosításához
szükséges telepítési tanulmányterv



2024. szeptember

ALÁÍRÓ LAP



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



Tájépítészet: Hidvégi Nóra Eszter okl. tájépítészmérnök
ColoLine Terv Építészeti és Városfejlesztési Kft

Megbízó: Molnár Gergely
8154 Polgárdi, Könyves Kálmán utca 2/A.

TARTALOM JEGYZÉK

Bevezető

1. Az érintett terület rövid bemutatása
2. A terület és a környezet vizsgálati bemutatása
3. Területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata
4. Beépítési terv
5. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása
6. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására
7. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye
8. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló
9. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

Bevezető

Felsőnána külterületén lévő 0120/5, 0120/6, 0120/7, 0120/8, 0120/9, 0120/10, 0120/11, 0120/12, 0120/13, 0250/1, 0250/4 helyrajzi számú földrészletekre (a továbbiakban: Tervezési terület) vonatkozóan módosítási igényt nyújtott be a Megbízó az önkormányzathoz, miszerint a fenti területeken turisztikai céllal horgászház építését tervezi, melyet a jelenleg hatályos településrendezési eszközök nem tesznek lehetővé.

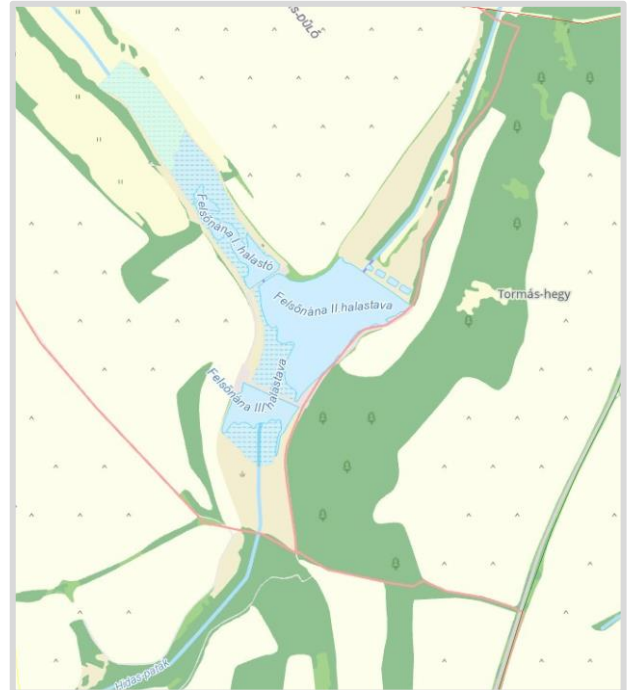
Az igény megvizsgálásához és elbírálásához a 419/2021. Korm. rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, (2) bekezdés alapján Telepítési tanulmányterv készítése vált szükségessé.

1. Az érintett terület rövid bemutatása

A terület Felsőnána belterületétől délre (1000 m) található Zomba irányában. A Murgai-víz és a Hidas-patak egymásba torkollásánál kialakított Felsőnána halastavak (I.,II. és III. számú) turisztikai hasznosítására jelentkezett igény.

A Tervezési terület össz.nagysága: 284, 45 hektár.
Síkvidéki jellegű.

Természetes személyek tulajdonában áll.



Az érintett földrészletek művelési ága: kivett (halastó), nádas, legelő.

<input checked="" type="checkbox"/>	as_z_muvelési_ag
	erdő
	fásított ter
	kivett
	nádas
	legelő
	gyümölcsös
	kert
	szőlő
	rét
	szántó



Jelenleg emberi tevékenységtől megkímélt terület.

A terület mentén önkormányzati tulajdonú, saját használatú út halad.

A terület az E-közmű alapján közművekkel nem ellátott terület.

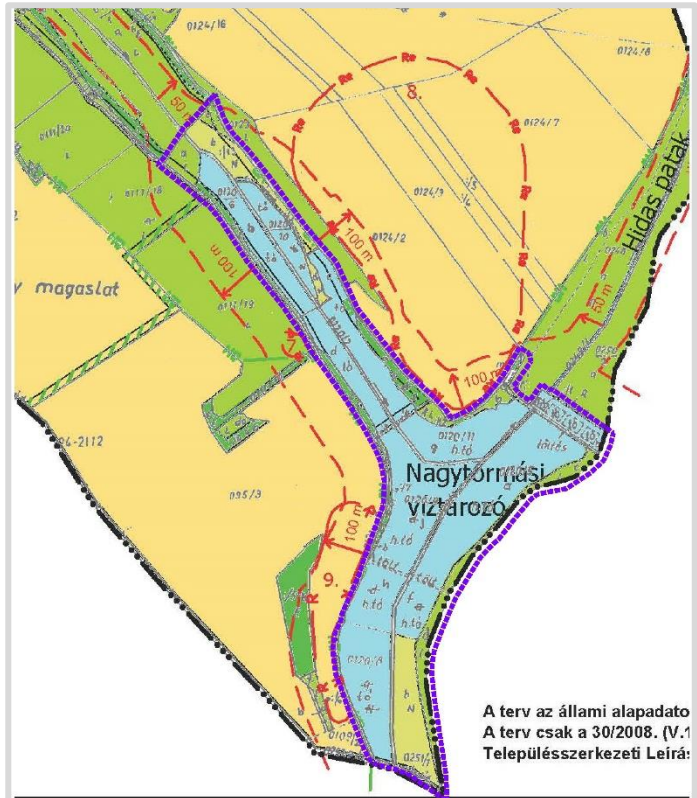
2. A terület és a környezet vizsgálati bemutatása

Felsőnána település Szekszárdtól ~ 26 km-re fekszik északnyugati irányban.

A vizsgálandó terület a 65. számú közútról a felsőnáni bekötőútról közelíthető meg kb 1 km-es földesúton.

A területet a **településszerkezeti terv** jelenleg vízgazdálkodási területbe, általános mezőgazdasági területbe (ezen belül gyeper, rét, legelő és nádas besorolást különböztet meg a terv), valamint védelmi erdőterületbe sorolja.

A településszerkezeti terv alapján a vizsgált területtől északra régészeti érdekű terület, míg délre nyilvánított régészeti lelőhely van. A terület ökológiai hálózat része. A terv a Hidas-patak és a Murgai-patak mentén 50 méteres, míg a halastó mentén 100 méteres sávban élővizek védőtávolságának határát jelöli.



A hatályos **szabályozási terv külterületi tervlapja** alapján a terület az alábbi övezetekbe tartozik:

V, E-V, Má-Gy1, Má-N

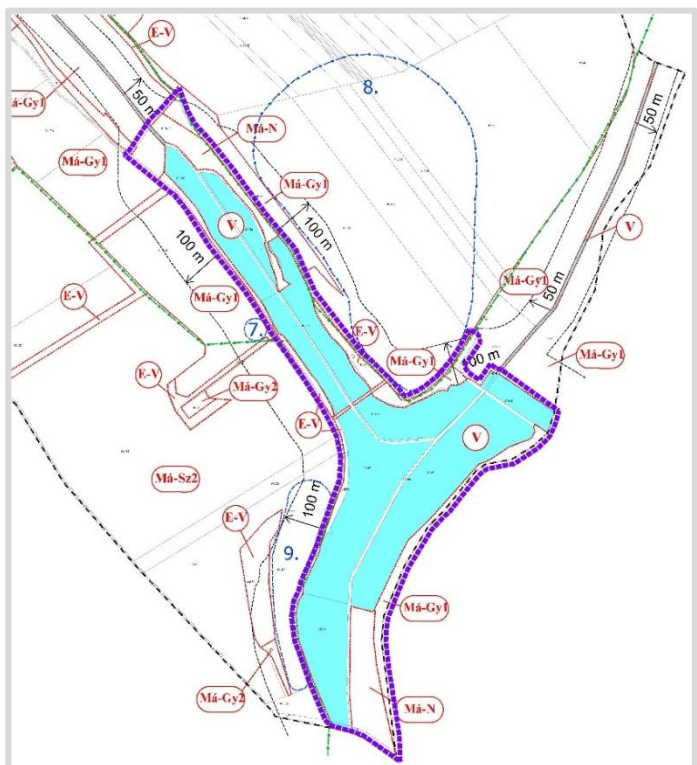
Az övezetekre vonatkozó HÉSZ szerinti előírások:

- V (vízgazdálkodási terület)

Az igazgatási területen lévő vízgazdálkodási területekre vonatkozóan az OTÉK 30. § előírásait kell alkalmazni. Emellett figyelemmel kell lenni a parti sávok és a vízjárta területek használatáról és hasznosításáról szóló 46/1999.(III.18.) Korm. rendelet, valamint a vizek és a közcélú vízellátási létesítmények fenntartására vonatkozó feladatokról szóló 120/1999.(VIII.06.) Korm. rendelet előírásaira is.

A természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en belül, tavak partjától számított 100 m-en belül épület nem helyezhető el.

A vízfolyások és tavak jó karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Ennek végrehajthatósága érdekében a vízfolyások mellett 6-6 m és a tavak körül 3 m szélességű parti kezelősáv biztosítandó, melyen belül a fenntartást akadályozó létesítmény és növényzet nem lehet.



A vízfolyások területén fenntartási, fejlesztési munkák abban az esetben engedélyezhetők, amennyiben a terület eredeti, természetközeli állapotának visszaállítását elősegítik.

A vízgazdálkodási területek lehatárolását a külterület szabályozási terv tartalmazza.

- E-V (erdőterület)

Erdőterület a Szabályozási Terveken „E” jellel szabályozott, erdő művelési ágú, illetve a településrendezési terv alapján erdősítésre kijelölt ingatlanok területe.

Az E-V övezet jelű területek azon része, amely az Ökológiai Hálózat által érintett erdőterület, csak természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatóak, a kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

Az erdőterületeket a külterület szabályozási terv tartalmazza.

Az erdőterületeken bányanyitás az összes érintett hatóság egyetértésével, előzetes tájrendezési, tájképvédelmi tanulmányterv alapján lehetséges, amennyiben az erdő nem áll természetvédelmi oltalom alatt.

A természetvédelmi területen lévő erdőben az erdő használatakor a természetvédelem szempontjai az elsődlegesek.

- Má-Gy1 (általános mezőgazdasági terület)

A mezőgazdasági területeken az OTÉK 29. § előírásait kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel:

a. Lakóépület

- a Má-Sz1, Má-Gy1, Mk1 és a Mk2 övezeti jelű területen nem helyezhető el

Az Má-Gy övezet jelű terület azon része, amely, az Ökológiai Hálózat által érintett gyepterület, csak természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatóak, a kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

Az általános mezőgazdasági terület „**Má-Gy1**” övezetben épület építmény nem helyezhető el.

- Má-N
Nem tartalmaz a HÉSZ előírást!

Korlátozó, védelmi elemek:

- vízfolyások mentén 50 méteres, halastó mentén 100 méteres védőterület
HÉSZ alapján: „A természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-es belül, tavak partjától számított 100 m-es belül épület nem helyezhető el.”
- régészeti lelőhely
- ökológiai hálózat

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 terve (a továbbiakban TMTTrT) állapítja meg.

A Tervezési terület a vármegyei Szerkezeti terv alapján vízgazdálkodási és mezőgazdasági térségbe tartozik.

A mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki.

Felsőnána település területén belül mezőgazdasági térségbe sorolt területek nagysága: **1530,31 ha**

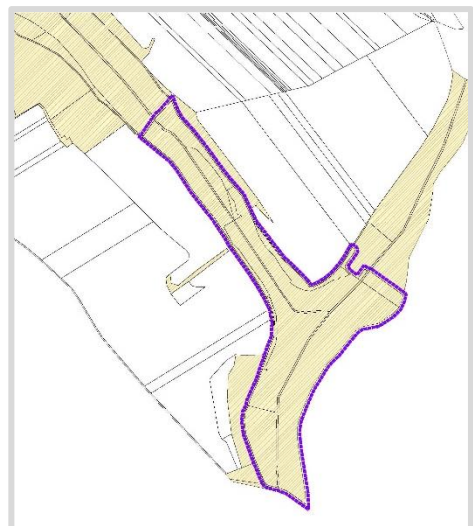
Eltérés nagysága a tervezett övezeti átsorolással együtt: 50,14 ha (3,3 %), tehát megfelel a Trtv. előírásának.

A tervezési területet érintő országos és vármegyei övezetek ismertetése:

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

A halastavak, az őket tápláló Hidas-patak és Murgai-patak, valamint ezeket kísérő nádas, legelő terület tartoznak az övezetbe.

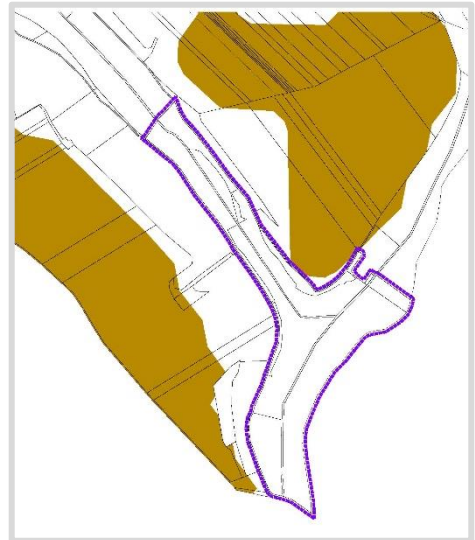
A vizsgálandó terület teljes egészében része az övezetnek.



Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

A Tervezési terület szomszédságában lévő szántóföldek jelentős része tartozik a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetébe.

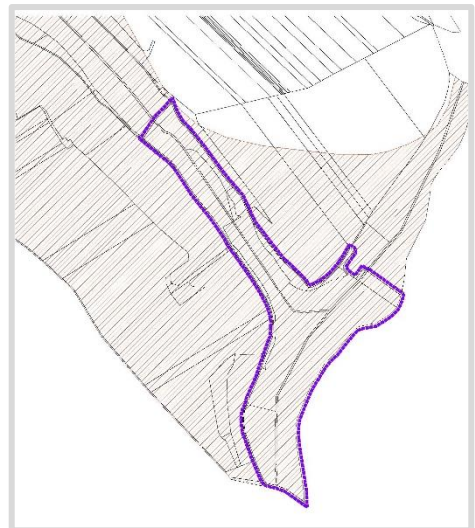
A vizsgált terület nem része.



Tájképvédelmi terület övezete

A rendelet tájképvédelmi területként határolja le Felsőnána külterületének jelentős részét.

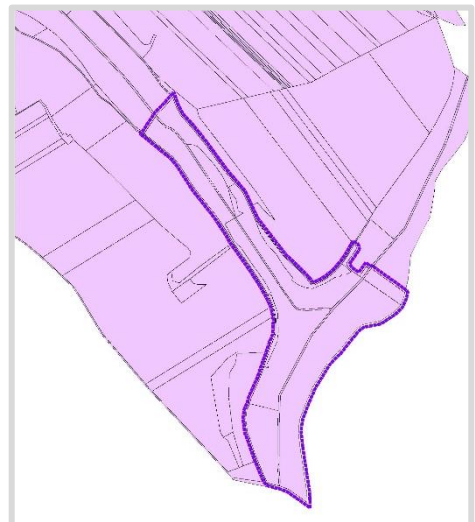
A vizsgált terület szintén érintett a tájképvédelmi terület övezetével.



Földtani veszélyforrás övezete

A rendelet alapján Felsőnána érintett a földtani veszélyforrás övezetével.

Az adatszolgáltatás alapján a tervezési területen nincs aktív felszínmozgást mutató helyszín.



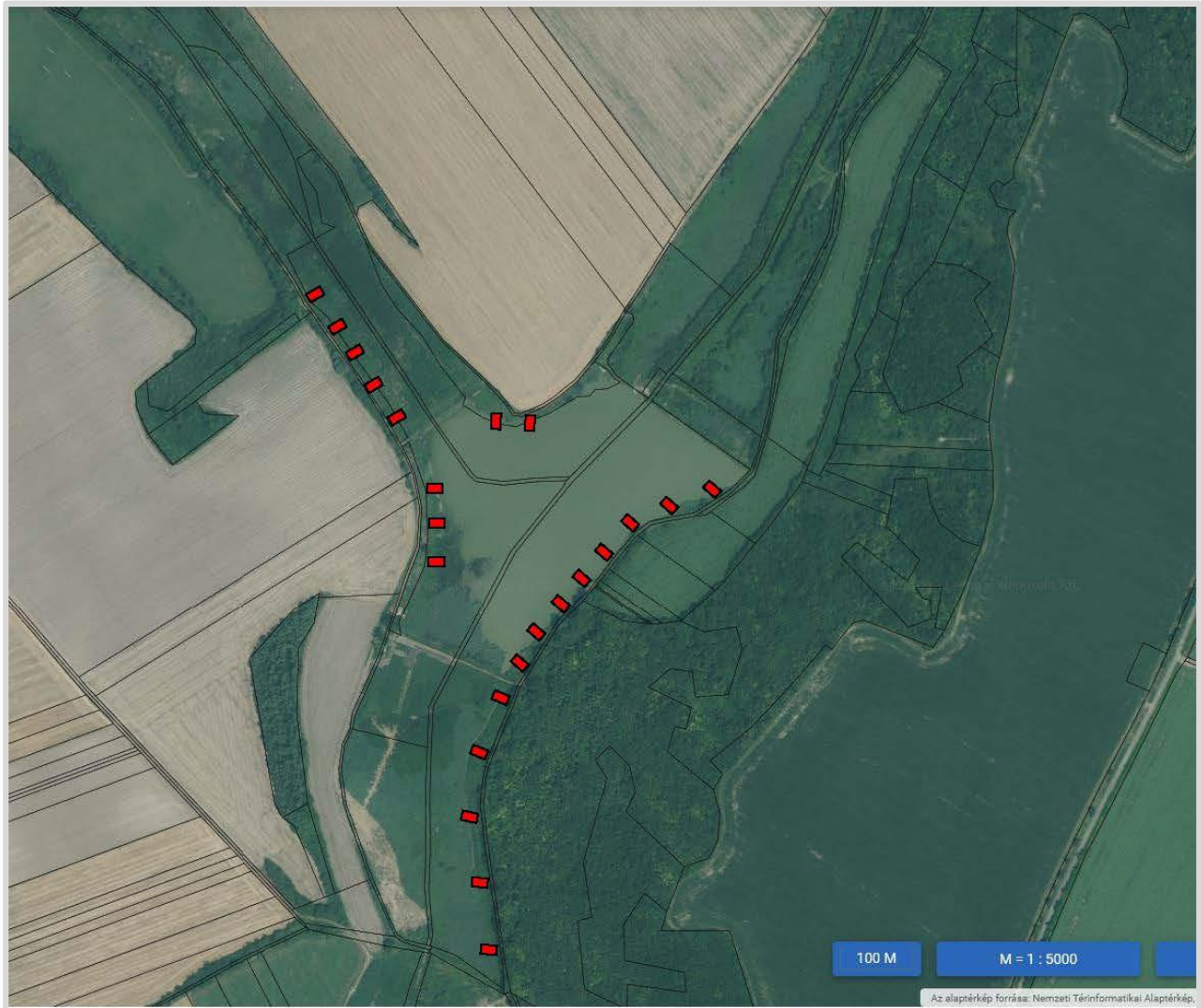
Új beépítésre szánt terület kijelölése

A tervezett övezeti átsorolás nem eredményez új beépítésre szánt területet, így a jelenlegi vizsgálat nem terjed ki a melynek során a MATrT. 12-13. § előírásainak megfelelésére.

4. Beépítési terv

Tulajdonosi fejlesztési szándékok

A beruházó tájékoztatása alapján a halastó partján kb 22-23 db horgászház létesítése tervezett. Az épületek koncepció szinten tervezett helyét orto fotón jelölte be. Az épületek a vízparttól 3-5 méteres távolságban kerülnek elhelyezésre. A Beruházás során mederrendezés és partél rendezés is történik.



5. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A fejlesztési szándék a jelenleg hatályos településrendezési tervek alapján jogszabályi előírásokba ütközik. Cél, hogy a Tervezési területen turisztikai céllal horgászházak elhelyezésére lehetőséget adjon a településrendezési terv. Ennek érdekében a teljes Tervezési terület vízgazdálkodási övezetbe sorolandó és külön szabályozás állapítandó meg.

A HÉSZ alapján az **élővizek védőtávolságán belül** a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en belül, tavak partjától számított 100 m-en belül épület nem helyezhető el. Ez az előírás a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 18. § (3) bekezdéséből fakad:

18. § (3) Természeti területen – a jogszerűen beépített területek, valamint vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével – tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren, tavak partjától számított 100 méteren belül, valamint a vízfolyások hullámterében új építmények elhelyezése.*

Természeti területnek minősül valamennyi olyan földterület, melyet elsősorban természetközeli állapotok jellemeznek.

Természetközeli állapot pedig az az élőhely, táj, életközösség, amelynek kialakulására az ember csekély mértékben hatott (természeteshez hasonlító körülményeket teremtve), de a benne lejátszódó folyamatokat többségükben az önszabályozás jellemzi, de közvetlen emberi beavatkozás nélkül is fennmaradnak.

A HÉSZ a természeti területre vonatkozóan az alábbi előírásokat tartalmazza:

- *beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.*
- *szennyező vagy veszélyeztető létesítmény nem helyezhető el.*
- *csak olyan gazdasági célú hasznosítás, környezeti igénybevétel, gazdálkodás történhet, amely a terület biológiai sokféleségét fenntartja.*
- *természetes vagy természetközeli erdők, gyepek (rét, legelő) nádasok, vizes élőhelyek nem szüntethetők meg.*
- *új építmény, létesítmény csak a természeti értékek, tájképi adottságok károsítása, sérelme nélkül helyezhető el.*
- *adótorony, távközlési magas építmény, magasfeszültségű villamos távvezeték nem létesíthető.*

Természeti területekről miniszteri rendelettel kellett volna rendelkezni, ilyen jelenleg nincs. Az illetékes Természetvédelmi hatósággal történt egyeztetés alapján épület elhelyezésének - ebből kifolyólag - ilyen jellegű akadálya nincs.

A területrendezési tervek és az adatszolgáltatás alapján a terület országos ökológiai hálózat **ökológiai folyosójának övezetében tartozik.**

A HÉSZ alapján az ökológiai hálózat övezetén belül a 2003. XXVI. tv. előírásait kell alkalmazni. A törvény az Országos Területrendezési Tervről szól, melyet 2019-ben hatályon kívül helyeztek. Jelenleg a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény az érvényes.

„26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy

biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”

A horgászházak létesítése esetén fenti előírások teljesíthetők.

A HÉSZ az **Má-Gy** övezet jelű területre vonatkozóan az alábbiakat fogalmazza meg:

„Má-Gy övezet jelű terület azon része, amely, az Ökológiai Hálózat által érintett gyepterület, csak természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatóak, a kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.”

„Az általános mezőgazdasági terület „Má-Gy1” övezetben épület építmény nem helyezhető el.”

Az adatszolgáltatás szerinti ökológiai folyosó és a tájképvédelmi terület övezetének határa nem egyezik a településrendezési tervlapokon szereplő határral. Továbbá a régészeti lelőhelyek kiterjedése is változott.

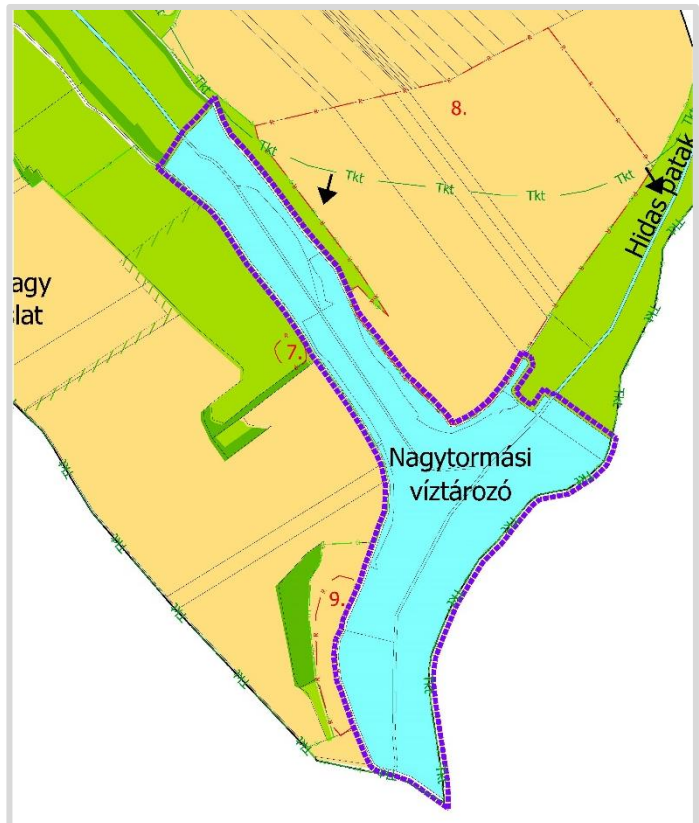
Fentiek alapján az ökológiai folyosó övezetének határa pontosítást igényel.

Településszerkezeti terv módosítása:

A Tervezési terület teljes egésze vízgazdálkodási területbe sorolandó. Az övezeti átsorolások miatt a község Településszerkezeti tervét módosítani szükséges.

Helyi építési szabályzat módosítása:

A Helyi építési szabályzat szabályozási tervlapja módosítandó, mely során a Tervezési terület teljes területe vízgazdálkodási övezetbe sorolandó. A HÉSZ rendelkező része kiegészítendő V-2 jelű övezetre vonatkozóan építési előírással.



6. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

A felsőnánai 0120/5, 0120/6, 0120/7, 0120/8, 0120/9, 0120/10, 0120/11, 0120/12, 0120/13, 0250/1, 0250/4 helyrajzi számú földrészleteket a felmerült építési igények alapján javasolt

1. vízgazdálkodási övezetbe sorolni
2. V-2 jellel ellátni
3. az alábbi övezeti előírásokat meghatározni:

elhelyezhető rendeltetések köre: a halastó fenntartásához, a halgazdálkodási és horgászati célú hasznosításához szükséges épületek

a telek beépítési módja: szabadon álló

a telek megengedett legkisebb kialakítható telekmérete: **nem indokolt meghatározni**

a telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke: **2 %**

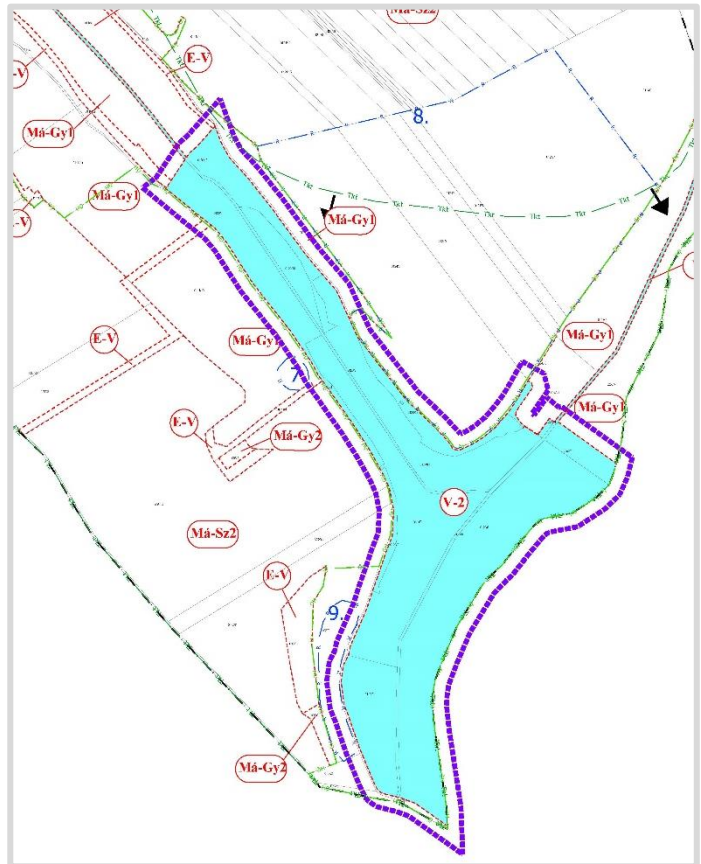
a telek legkisebb kialakítandó zöldfelületi mértéke: **nem indokolt meghatározni**

az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága: **4 m**

az épület megengedett legnagyobb bruttó beépítési értéke: **40 m²/épület**

az épülethez kapcsolódó nyitott terasz vagy különálló stég legnagyobb alapterülete: **30 m²/létesítmény**

A terület övezeti átsorolásával a biológiai aktivitási érték nem csökken.



Jelenleg Felsőnána Településrendezési eszközeinek módosítása során az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezetét+1 mellékletét és az aktuális III. fejezetét kell figyelembe venni.

A magyar építészetről szóló C. törvény 2024. október 1 után hatályba lévő rendelkezéseire kapcsolódó végrehajtási rendeletek (többek között az OTÉK-ot felváltó TÉKA) jelenleg nem ismertek. Így ebben a tanulmánytervben megállapított javaslatok az új rendeletek hatályba lépését követően valószínűleg változni fognak.

7. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A tervezett 20-24 db horgászház a három halastó partvonala mentén kerül elhelyezésre. A partéltől 3-5 méteres távolságra, szabadon álló jelleggel, földszintes kialakítással.

Elektromos áramvételi lehetőség a meglévő hálózat fejlesztésével biztosítható.

Ivóvíz vételezési lehetőséget egyedi megoldásokkal tervezik biztosítani. A vízigénytől függően fúrt kút létesítése vagy víztartályok elhelyezése tervezett.

A szennyvíz kezelése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel vagy zárt szennyvízgyűjtő akna elhelyezésével oldható meg.

A terület megközelítését önkormányzati tulajdonban lévő földesutak biztosítják. Ezek fejlesztésére nincs szükség.

8. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A halastavak turisztikai hasznosításának feltétele, hogy megfelelő mennyiségű és minőségű víz legyen a meglévő halastavak medrében. A tavak kezelése (pl mederkotrás) több évtizeden keresztül elmaradt, melynek eredményeként az északi (I. halastó) és a déli (III. halastó) rész erősen feltöltődött és jelenleg a tómedreket növényzet (nád, cserjék, helyenként fák) borítja. A tórendszer mederrendezésére vonatkozóan érvényes vízjogi engedéllyel rendelkezik a Kérelmező. Ennek megfelelően történik majd a mederrendezés, mely során a jelenleg spontán kialakult partél is rendezésre kerül, helyenként feltöltéssel, jellemzően azonban kortással.

A partvonalak kialakításánál cél a meglévő nád partközeli részeken történő megtartása, a víz tisztulása érdekében és halak búvóhelyeként.

A halastavak fent leírt jellegű horgászati célú hasznosítása jelentős környezeti hatással nem jár.

Környezeti hatások csökkentése szempontjából fontos:

- a szennyvízkezelés megoldása
- a burkolt felületek nagyságának minimalizálása
- a mederrendezéssel nem érintett nádas megtartása

9. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

A tervezett átsorolás a település építészeti környezetére nincs hatással. A tervezési területen nyilvántartott régészeti lelőhely nem ismert, azonban vele határos területeken több lelőhely is található.

Az érintett ingatlanok nem részei a Natura 2000 hálózatnak, azonban az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának részei, valamint tájképvédelmi terület övezetébe tartoznak.