

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.

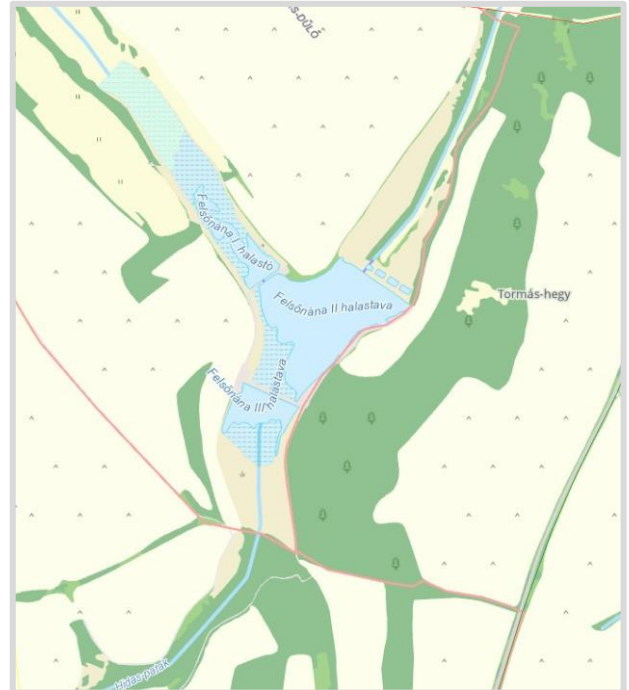
Az igény megvizsgálásához és elbírálásához a 419/2021. Korm. rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, (2) bekezdés alapján Telepítési tanulmányterv készítése vált szükségessé.

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.

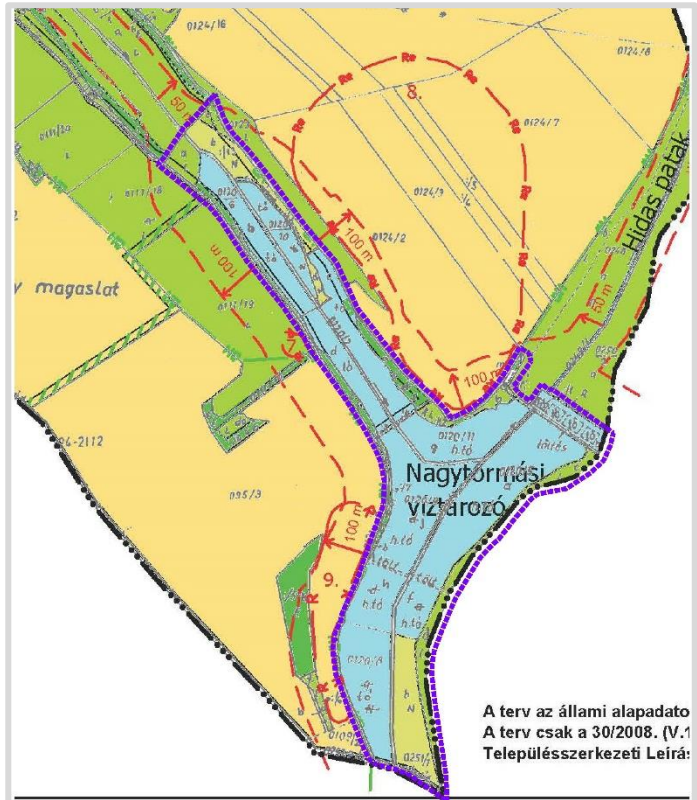
2. A terület és a környezet vizsgálati bemutatása

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

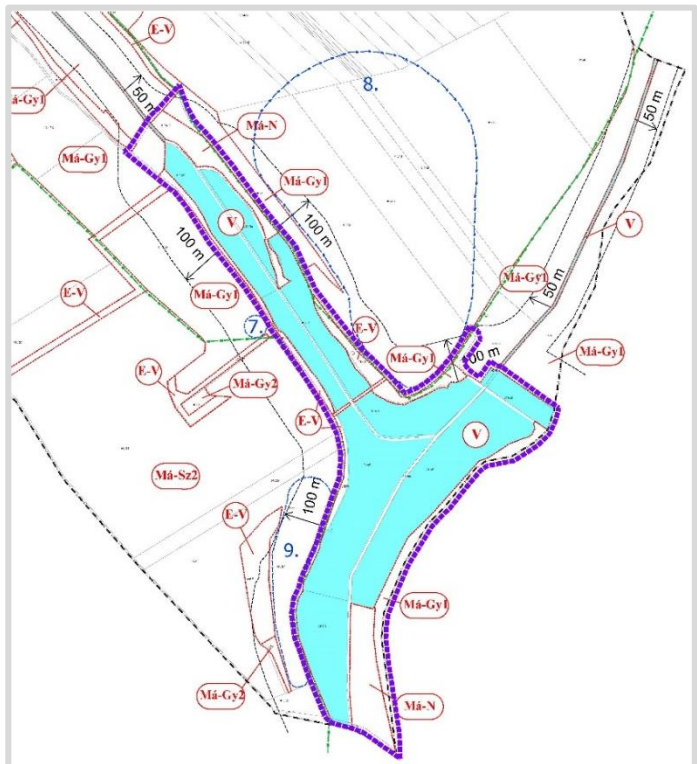
Az övezetekre vonatkozó HÉSZ szerinti előírások:

- 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**

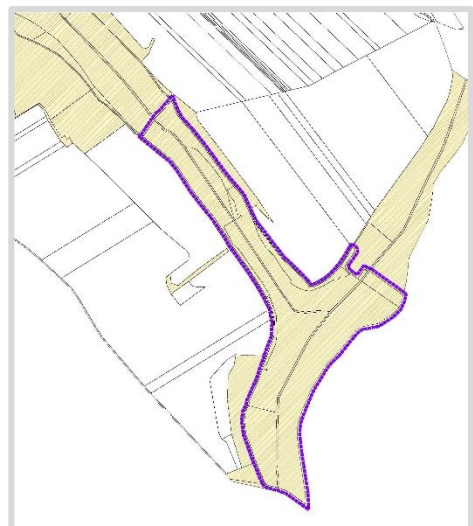
Eltérés nagysága a tervezett övezeti átsorolással együtt: 50,14 ha (3,3 %), tehát megfelel a Trtv. előírásának.

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.

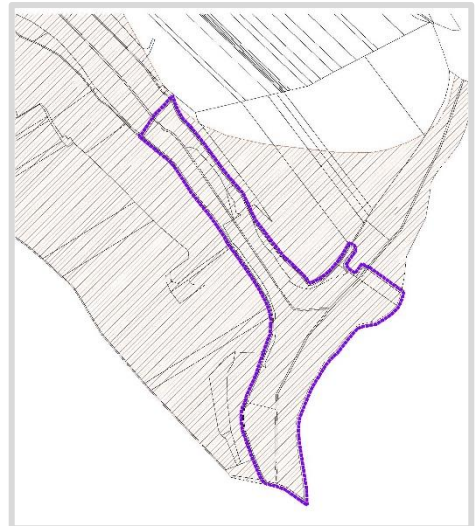
A vizsgált terület nem része.



Tájképvédelmi terület övezete

A rendelet tájképvédelmi területként határolja le Felsőnána külterületének jelentős részét.

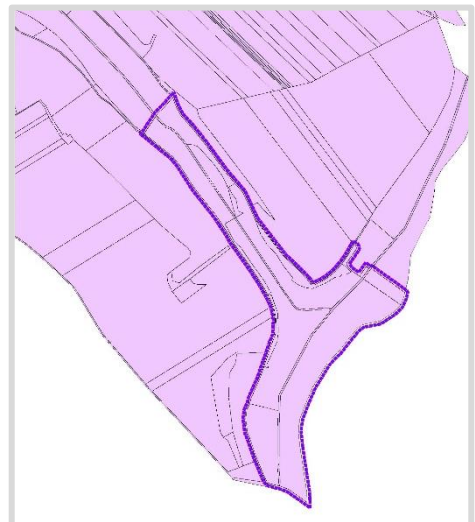
A vizsgált terület szintén érintett a tájképvédelmi terület övezetével.



Földtani veszélyforrás övezete

A rendelet alapján Felsőnána érintett a földtani veszélyforrás övezetével.

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



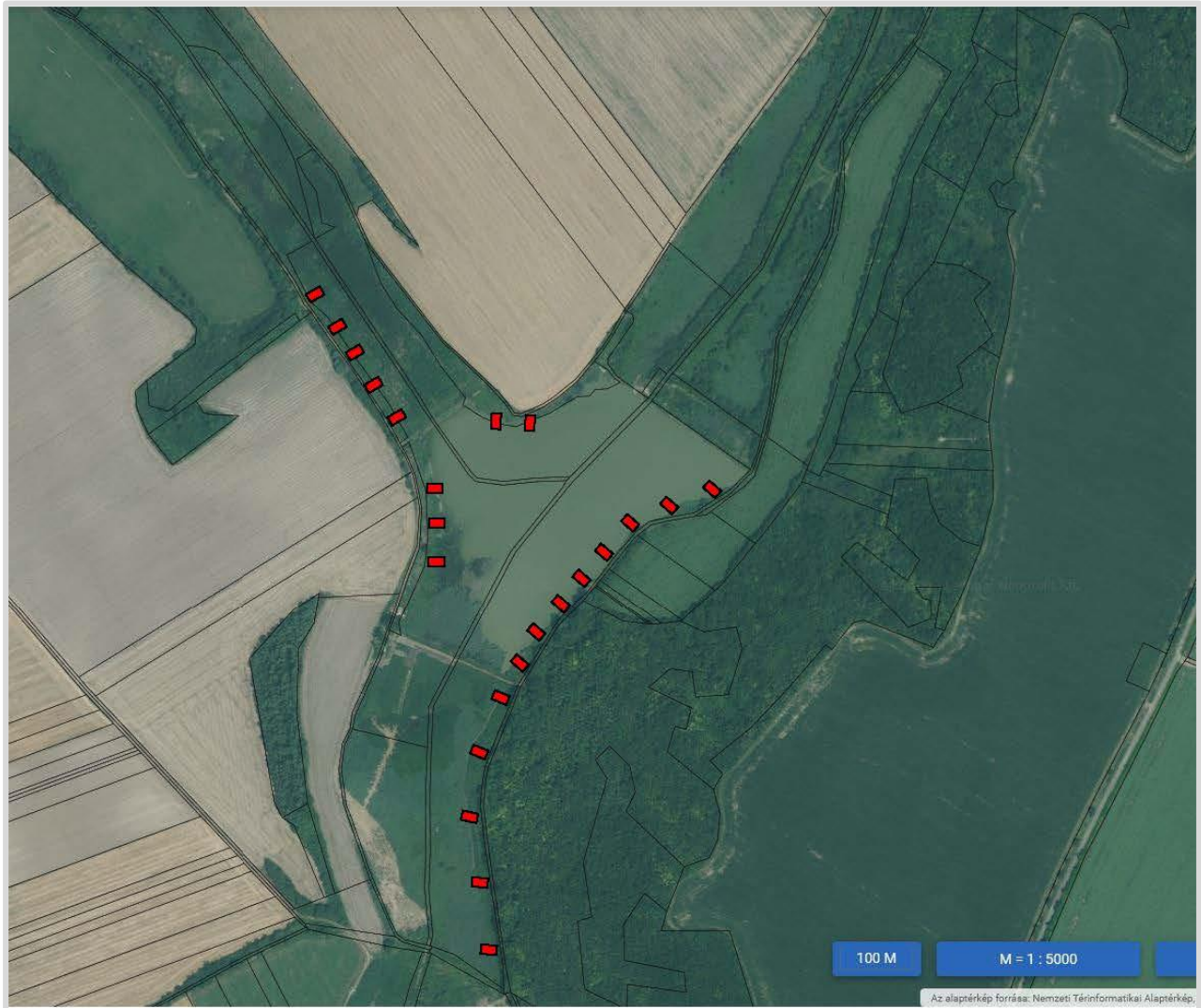
Új beépítésre szánt terület kijelölése

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 övezetébe 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.

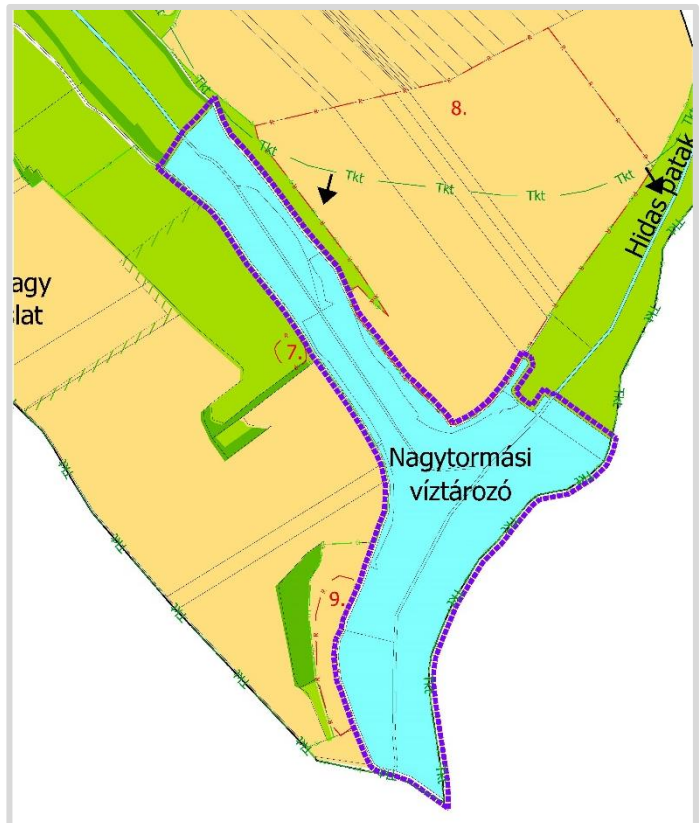
Fentiek alapján az ökológiai folyosó övezetének határa pontosítást igényel.

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 %**

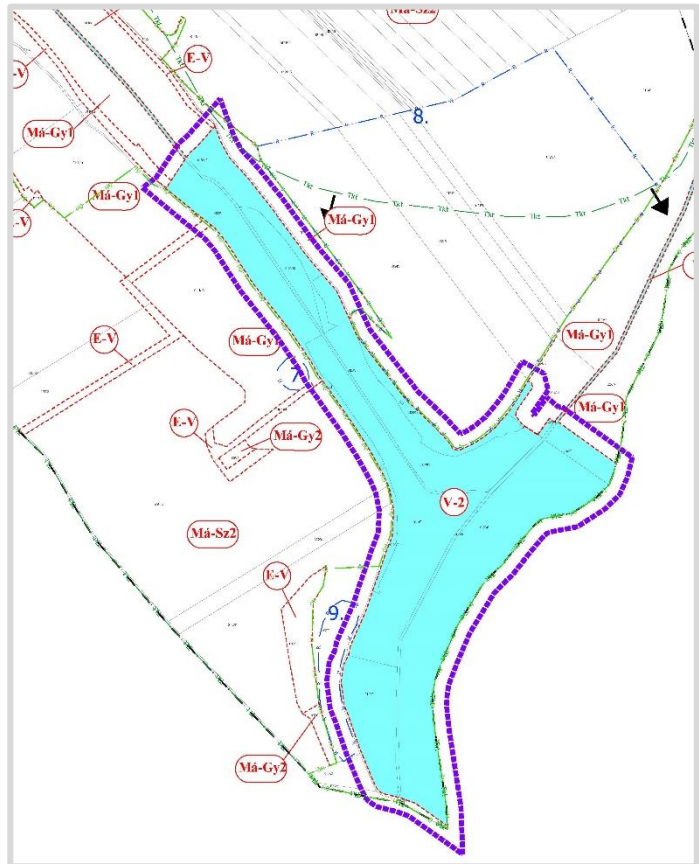
a telek legkisebb kialakítandó zöldfelületi mértéke: **nem indokolt meghatározni**

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 partvonal 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.