HIRDETMÉNY

Tisztelt Taranyi Polgárok, Egyházi, Intézményi és Vállalkozásvezetők!
Tisztelt Partnereink!

Tájékoztatom a lakosságot, a partnereket, a civil és gazdálkodó szervezeteket, valamint az érintett érdekképviseleti szerveket, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (3) bekezdése alapján Tarany Község Önkormányzata az alábbi telepítési tanulmányterv (TTT) partnerségi véleményezési eljárását megindítja. A véleményezési eljárás célja, hogy az önkormányzat a településrendezési szerződések előkészítését megelőzően megismerhesse a partnerek észrevételeit és javaslatait.

A tanulmánytervet a hirdetményhez mellékeltük, azok rövid összefoglalóját a mellékelt hirdetményben olvashatják!

A véleményezés módja:
A partnerek a dokumentációval kapcsolatban írásos észrevételt, véleményt tehetnek az alábbi módokon:
E-mailben: tarany@tarany.hu
Postai úton: Tarany Község Önkormányzata 7514 Tarany, Szent István u. 20.
Személyesen benyújtva: Községháza (7514 Tarany, Szent István u. 20.)

A véleményezési időszak: 2026. november 19. – december 4.

A benyújtott véleménynek kötelezően tartalmaznia kell:
A véleményező nevét és elérhetőségét (lakcím/székhely, e-mail vagy telefonszám),
Az érintett telepítési tanulmányterv sorszámának vagy helyrajzi számának megjelölését,
A konkrét észrevételt vagy módosítási javaslatot, valamint annak indokolását.
A határidőn túl érkezett véleményeket az eljárás során az önkormányzatnak nem áll módjában figyelembe venni.

Tisztelt Partnerünk! Várjuk észrevételeiket és véleményüket a tervekkel kapcsolatban!

Tarany, 2026. november 19.
Szekretár Pál polgármester

aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@aodkft.hu

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Tarany 0123, 0125/12 hrsz.
Sertéstelep létesítése

2026. október



Tartalom

1. Bevezető 3
2. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása 5
   2.1. A tervezési terület elhelyezkedése 5
   2.2. Közlekedés 6
   2.3. Közművek 8
   2.4. Domborzat, felszínborítás 8
   2.5. Területhasználat, beépítettség, épített környezet 9
3. Hatályos településrendezési eszközök 16
4. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv 18
   4.1. Beépítési koncepció 18
   4.2. A határoló köz-, illetve közhasználatú területek 20
   4.3. A zöldfelületek kialakításának módja 20
   4.4. A közlekedési és parkolási rend 20
   4.5. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki infrastruktúra-fejlesztések 21
5. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei 21
6. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója 21
   6.1 Gipm területek átsorolása Kmü területbe és új beépítésre szánt terület, Kmü terület kijelölése 22
   6.2. Csereterület kijelölése az új beépítésre szánt terület miatt 28
7. Területrendezési követelmények 29
   7.1. Megyei szerkezeti terv 30
   7.2. Érintett térségi övezetek 31
8. Új beépítésre szánt terület kijelöléshez kapcsolódó terület- és településrendezési követelmények 34
9. Összegzés 38

Készítette:

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
városépítési és városgazdasági szakmérnök
TT 1-20-0001

Munkatárs:
Takács Anna
okl. településmérnök

Önkormányzati főépítész:

Svégel Gábor Csaba

1. Bevezető

A Somogy megyei Claessens Group mezőgazdasági cégcsoport sertéstelep létesítését tervezi Tarany 0123 hrsz.-ú majorság területén, melyhez a jelenlegi építési telek és ezzel a mezőgazdasági üzemi terület bővítése szükséges, a szomszédos, szántó művelési ágú 0125/12 hrsz.-ú mezőgazdasági terület részleges igénybevételével. A tervezett telekalakítás és a majdani fejlesztés megvalósításához Tarany településrendezési eszközeinek módosítása szükséges. Az igénybevételre tervezett szántóterületet a jelenlegi gazdasági területtel együtt különleges mezőgazdasági üzemi területbe szükséges átsorolni, hogy azonos építési övezetbe kerüljenek és a telekalakítás megvalósítható legyen. A módosítás kb. 5 ha új beépítésre szánt terület kijelölését eredményezi.

A hatályos településrendezési eszközök a 49/2004. (IX. 29.) Képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti terv és Tarany Község Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2004. (IX. 29.) önkormányzati rendelete Tarany község helyi építési szabályozásáról. A településrendezési eszközök a 2012. augusztus 6. előtti országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: régi OTÉK) alkalmazásával készültek, ezért a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135. § (1) bekezdése alapján a Régi OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével kell elkészíteni a módosítást.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 19. §-a alapján telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához, és építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez. Jelen építési beruházás megvalósításához a településrendezési eszközök előzetes módosítása szükséges, melynek finanszírozására a beruházó településrendezési szerződést kíván kötni az önkormányzattal, ezért, továbbá annak okán, hogy a változtatás építési beruházás megvalósíthatósága okán tervezett, a telepítési tanulmányterv elkészítése kötelező.

A telepítési tanulmányterv késztése során az önkormányzat településfejlesztési döntésének megalapozásához vizsgáltuk a fenti fejlesztési cél számára megfelelő építési övezet kijelölésének lehetőségét, a tervezett sertéstelep kialakításához szükséges feltételeket és az esetlegesen felmerülő konfliktusokat.

A telepítési tanulmányterv tartalmát az R. 7. mellékletének figyelembevételével az önkormányzati főépítész feljegyzésben határozta meg.

Nagyatád Város Főépítésze
járásszékhelyi főépítész

7500 Nagyatád, Baross G. u. 9.
foepitesz@nagyatad.hu
+36 82 504507, +36 30 9160228

Ügyiratszám: MVG/480-2/2026

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Tarany Község településrendezési eszközök módosításának megalapozásához készülő telepítési tanulmányterv tartalmáról

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 19. § (4) bekezdése és 7. melléklete alapján Tarany 0123 (kivett major) és 0125/12 (szántó 4) hrsz hrsz.-ú területen tervezett sertéstelep létesítéséhez készülő telepítési tanulmánytervet az alábbi tartalommal szükséges kidolgozni:

1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása
2. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv (rajzi és szöveges formában):
   a) a beépítés javaslata
   b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területek
   c) a zöldfelületek kialakításának módja
   d) a közlekedési és parkolási rend
3. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények
4. A javasolt beépítés várható környezeti hatásai és követelményei
5. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója
6. Területrendezési tervvel való összhang vizsgálata
7. Az új beépítésre szánt terület kijelölésének feltételei

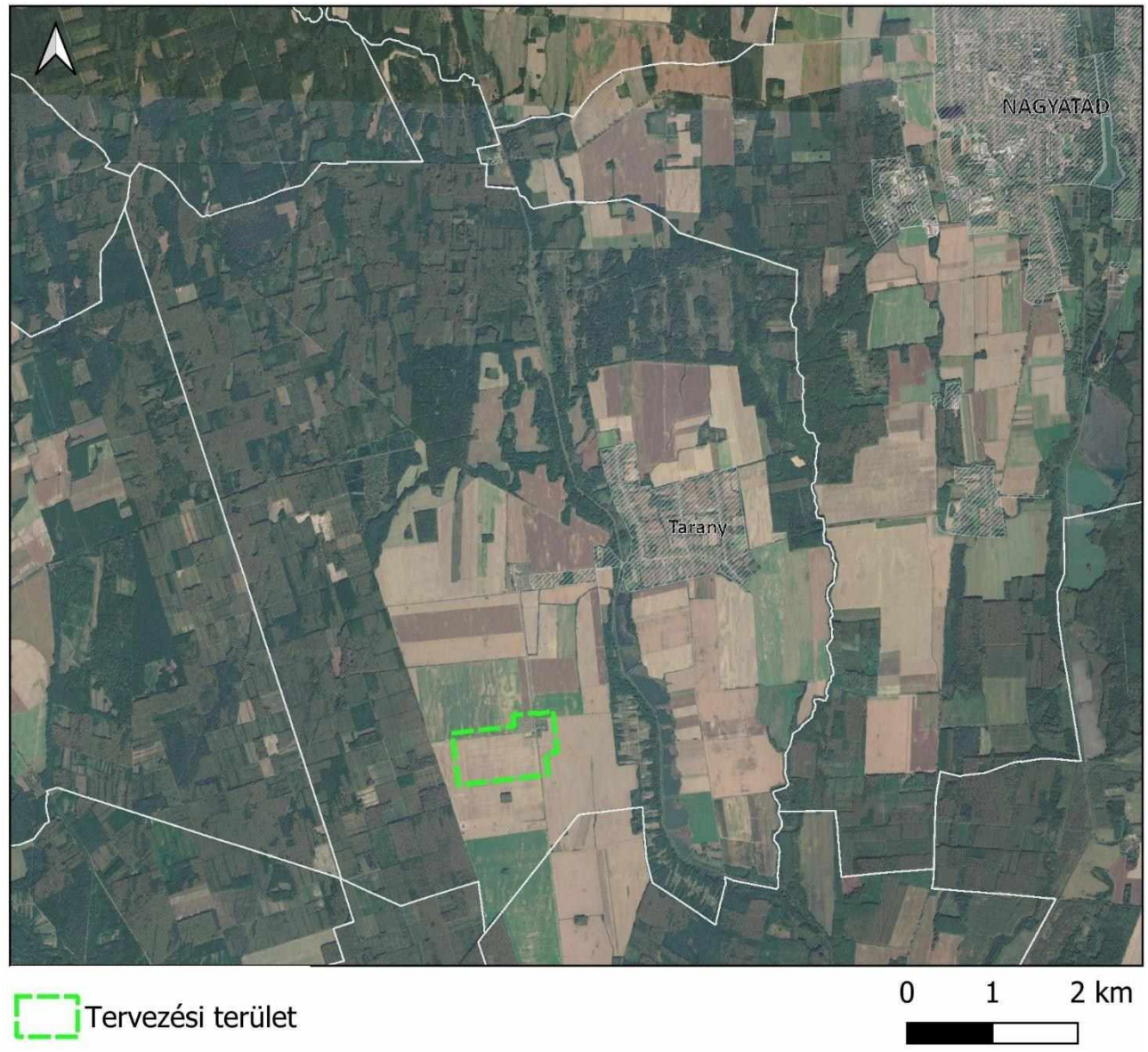
A fenti tervezési feladat a tervezett beruházás jellege miatt nem igényli a humán infrastruktúra fejlesztésének javaslatát. A tervezett beruházás jelen fázisában a beépítési terv keretében a közművek felszíni és felszín alatti építményeinek megtervezése nem szükséges. A térbeli környezetalakítás terve a beépítési tervben foglalt helyszínrajz bemutatásával történik.

Nagyatád, 2026. október 09.

Svégel Gábor
főépítész

2. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

2.1. A tervezési terület elhelyezkedése



A tervezési terület elhelyezkedése



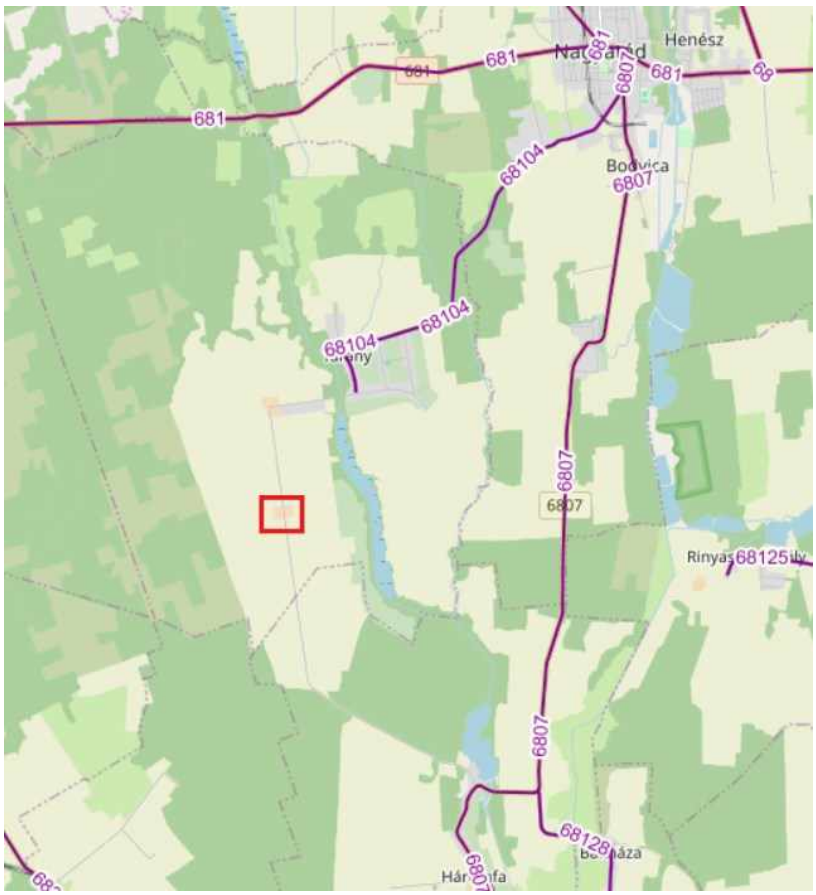
A tervezési terület

Az építési beruházással érintett tervezési terület Somogy megyében, Tarany község külterületének dél-nyugati részén Alsógólapuszta nevű egykori majorság területén helyezkedik el. Tarany Somogy megye dél-nyugati részén fekszik, a járásszékhely város Nagyatád szomszédságában. A település területe 54,7 km2, állandó népessége 1144 fő.

A tervezett sertéstelep épületei a 0123 és a 0125/12 hrsz.-ú telek egy részének igénybevételével létrejövő új építési telken kerülnek elhelyezésre. A településrendezési eszközök módosítását legalább telektömbre kell elkészíteni az R. 11. § (5) bek. alapján, ezért a tervezési területet a fenti lehatárolással vizsgáljuk.

2.2. Közlekedés

A tervezési terület főúti kapcsolata legközelebb Nagyatádon a 68 sz. másodrendű főúthoz érhető el. A tervezési terület megközelítése északról Nagyatád felől a 68104 számú Tarany bekötő út - helyi kiszolgáló utak – külterületi mezőgazdasági út igénybevételével történik. A faluból északi irányból kivezető 0108 hrsz.-ú mezőgazdasági út aszfaltburkolattal rendelkezik, rá merőlegesen földutak csatlakoznak. A tervezési területen lévő trágyatárolóhoz a merőleges 0122 hrsz.-ú földútról lehet közvetlenül behajtani. A 0108 hrsz. mezőgazdasági út dél felé tovább folytatódik és a szomszédos falu Háromfa belterületére vezet.





A tervezési terület közlekedési kapcsolatai (forrás: KIRA)

68104 – Tarany bekötő út
Kezelő: Somogy Megyei Igazgatóság
Üzemmérnökség: Nagyatádi mérnökség
Megye: Somogy megye
Település: Tarany
Útkategória: bekötő út
Átlagos napi forgalom: 1559
Nehézgépjármű forgalom: 84
Téli üzemeltetés: rajonos

2.3. Közművek

A tervezési területen közművek közül csak a közüzemi villamosenergia-ellátás biztosított. Vezetékes gázellátás és közüzemi ivóvíz és szennyvízcsatorna nincs a területen. A 0132/3 hrsz.-ú telkén a szeszfőzdéhez tartozó fúrt kút található. A tervezési területen a közutak mentén és a trágyatároló körül nyílt csapadékvíz-elvezető árkok húzódnak.



Közmű térkép (forrás: e-epites.hu)

2.4. Domborzat, felszínborítás

A tervezési terület szinte teljesen sík. A területet szilárd burkolatú mezőgazdasági úton és ahhoz csatlakozó földúton keresztül lehet megközelíteni.

A Corine felszínborítási besorolása szerint a tervezési terület egésze „mezőgazdasági terület", azon belül a „nem-öntözött szántóföldek" kategóriába tartozik, melyre az alábbiak jellemzőek: „*Gabonatermelés, szántóföldi zöldségtermelés, takarmány-termelés, kapásnövények és parlagterületek, ide tartoznak a szántóföldi, üvegházi és fólia alatti virágtermesztés és zöldségtermesztés területei, valamint a gyógynövények, illóolaj-tartalmú és fűszernövények termesztésére használt területek és az erdészeti csemetekertek. A rétek, legelők nem tartoznak ebbe a kategóriába.*"

A Nemzeti Nagyfelbontású Felszínborítás-réteg valamivel pontosabb képet mutat a terület tényleges felszínborítottságáról, de azt helyszínbejárással tovább pontosítottuk, mely alapján az alábbiak állapíthatóak meg

- 0123 hrsz: meglévő trágyatároló építményei, mesterséges, részben burkolt felszínt adnak, körülötte gyepfelület és kettő fa. A telek többi részén kapás növénytermesztés jellemző.
- 0121 hrsz: napelemes erőmű és gazdasági épület adják a mesterséges burkolt felszínt, a telek többi része gyepfelület, fás szárú növény nincs rajta, csak a közút mentén van néhány cserje.
- 0132/4 hrsz: két gazdasági épület és udvaruk adja a mesterséges, részben burkolt felszínt, a

telek többi része kertként használt, fákkal, cserjékkel, nagyobb gyepfelülettel.

- 0132/3 hrsz.: A telek északi fele kertként hasznosított, nagy gyepfelülettel fákkal cserjékkel. A telek középső részén fákkal-cserjékkel sűrűn benőtt egykori épület maradványa található. A telek déli része kapás növénytermesztésre használt.
- 0132/2 hrsz.: Az egész telek kapás növénytermesztésre használt.

A 2026. augusztusi NDVI térkép alapján – amely vegetáció aktivitását fejezi ki – látható, hogy a tervezési terület vegetációs aktivitása a szántóföldi műveléssel összefüggésben változik (a szürke felületeken éppen learatták a terményt, alacsony a vegetációs aktivitása), míg a fás-cserjés és gyepes felületek, valamint learatás előtt álló termőföld közepes és magas vegetációs index-szel rendelkezik.

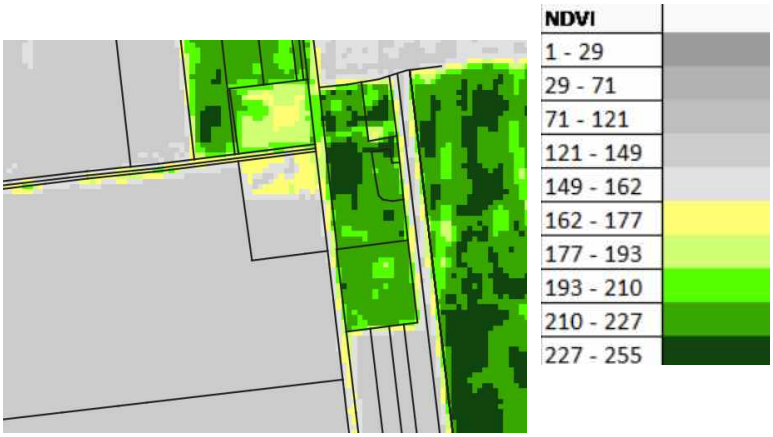
Forrás: https://raster.lechnerkozpont.hu/apps/copernicus/

Nemzeti Nagyfelbontású Felszínborítás-réteg (NHRL 2024.)



111: Alacsony épület	255	0	0
112: Magas épület	168	0	0
12: Beépített alacsony	130	130	130
13: Úthálózat	78	78	78
14: Vasút	0	0	0
20: Csupasz talaj	225	225	225
21: Kalászos	255	255	190
22: Kapás	255	235	175
24: Lucerna	211	255	190
25: Repce	170	255	0
26: Gyep	171	205	102
27: Gyümölcs	176	100	60
28: Szőlő	255	170	0
29: Kiskert	255	255	0
30: Bokor	68	137	112

NDVI térkép (2026. augusztus))



2.5. Területhasználat, beépítettség, épített környezet

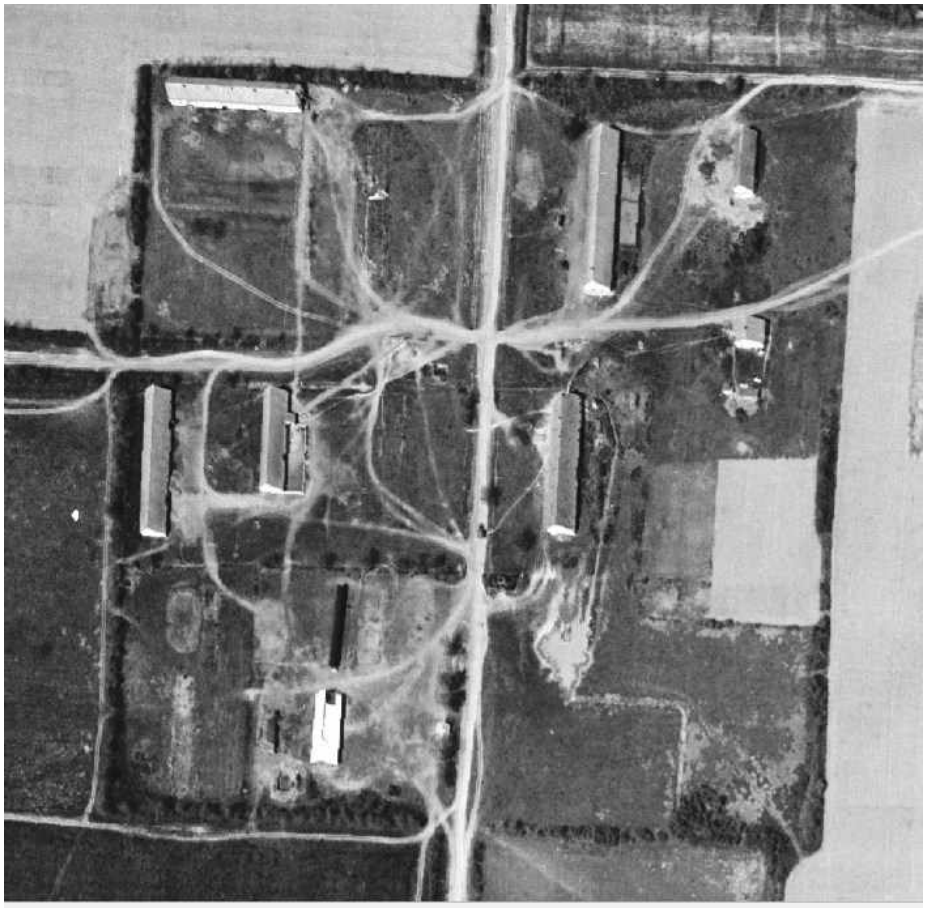
A tervezési területet minden oldalról művelt szántóföldek veszik körbe, a belterülettől és egyben a legközelebbi lakóterülettől légvonalban kb. 1,7 km távolságban helyezkedik el. A majorság meglévő gazdasági területét egymásra merőleges utak három tömbre tagolják. A tömbök használata eltérő.

A 0121 hrsz-ú területen napelempark és egy gazdasági épület helyezkedik el. A 0132/4 hrsz.-ú telken egy szeszfőzde két gazdasági épülete, udvar és fás gyepterület található. A 0132/2 hrsz.-ú terület művelt szántóföld, a 0132/3 hrsz. részben szántóként művelt, részben fás-gyepes terület.

A 0123 hrsz.-ú telek részben szántóként művelt, északi felén egy meglévő trágyatároló és hozzá tartozó fallal elkerített műveleti tér található, gyepfelülettel, vízelvezető árokkal körülvéve. A 0125/12 hrsz.-ú terület művelés alatt lévő szántó.

Telekadatok

HRSZ	**0121**	**0132/4**	**0132/2**	**0132/3**	**0123**	**0125/12**
Telek területe (ha)	1,86	0,62	0,43	3,20	2,83	35,64
Beépített terület aránya (%)	2,8%	3%	0%	0%	3,8%	0%
Zöldfelület aránya (%)	80,7%	82,7%	100%	100%	84,6%	100%
Használat	Napelempark, gazdasági épület	szeszfőzde gazdasági épülete, udvar	szántóföld	szántóföld, gyep	trágyatároló, szántóföld	szántóföld



A tervezési terület 1963-as légi fotón (forrás: fentrol.hu)



A tervezési terület 1978-as légi fotón (forrás: fentrol.hu)



A tervezési terület 2016-2018 közötti légifotón (forrás: ÉMO)

Az archív légifotók tanúsága alapján az egykori majorság területén összesen hét gazdasági épület

volt, melyek közül ma már csak kettő maradt fenn: A 0132/4 hrsz.-ú telken a szeszfőzde földszintes főépülete megfelelő állapotú, karbantartott épület, zárt, riasztóval védett területen, aktívan használják. A 0121 hrsz.-ú telken lévő csarnoképület rossz állapotban van, feltehetőleg gépek tárolására használják, zárt, kamerával megfigyelt területen van. A 0123 hrsz.-ú telken az utolsó álló épületet 2009-2011 között bontották le, és a mai trágyatároló 2019-2021 között épült. Ugyanebben az időszakban telepítették a 0121 hrsz.-ú területre a napelemes kiserőművet.

Helyszíni fotók
(2026. október 11.)



0123 hrsz. trágyatároló észak-kelet felől



0123 hrsz. trágyatároló dél-kelet felől



0123 hrsz. melletti aszfaltozott út és villamosenergia vezeték



0125/12 hrsz. a tervezett sertéstelep helyszíne



0123 hrsz. trágyatároló és környezete észak-nyugatról, a kapcsolódó földútról



0121 hrsz. napelemes erőmű és gazdasági épület a háttérben dél felől



0132/3 hrsz.-ú telek cserjével sűrűn benőtt része az út felől



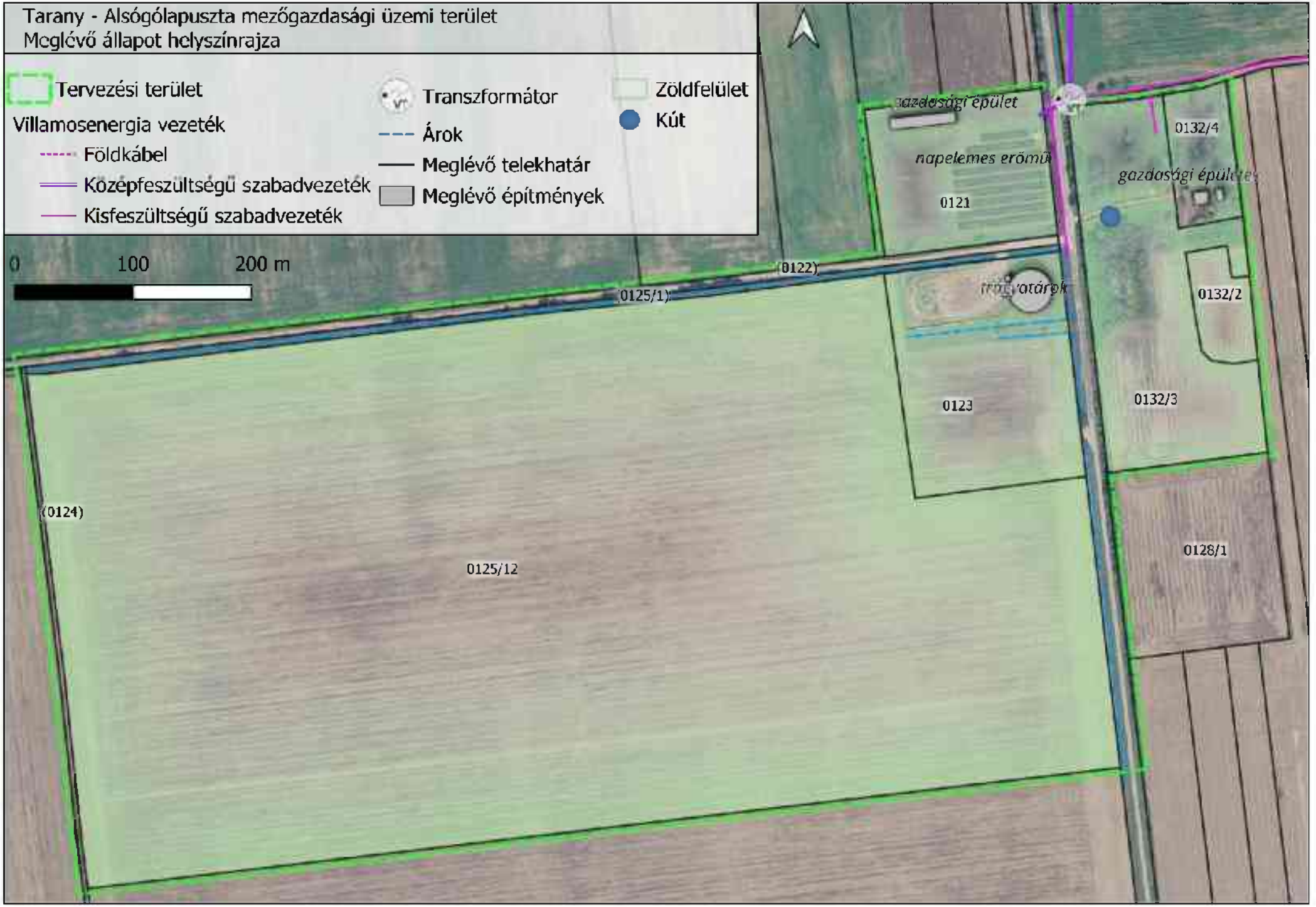
0132/4 hrsz. szeszfőzde épülete és udvara



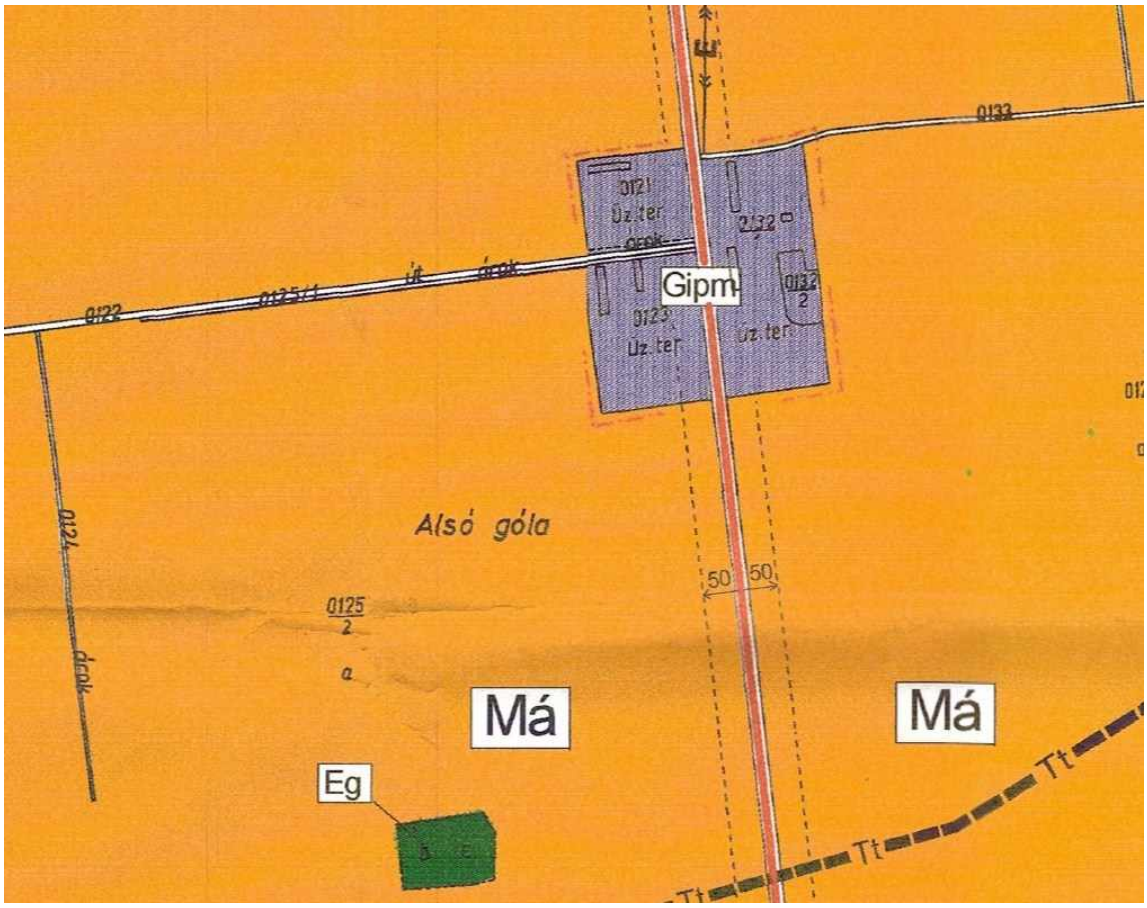
0132/3 hrsz.-ú telek északi fás-gyepes része



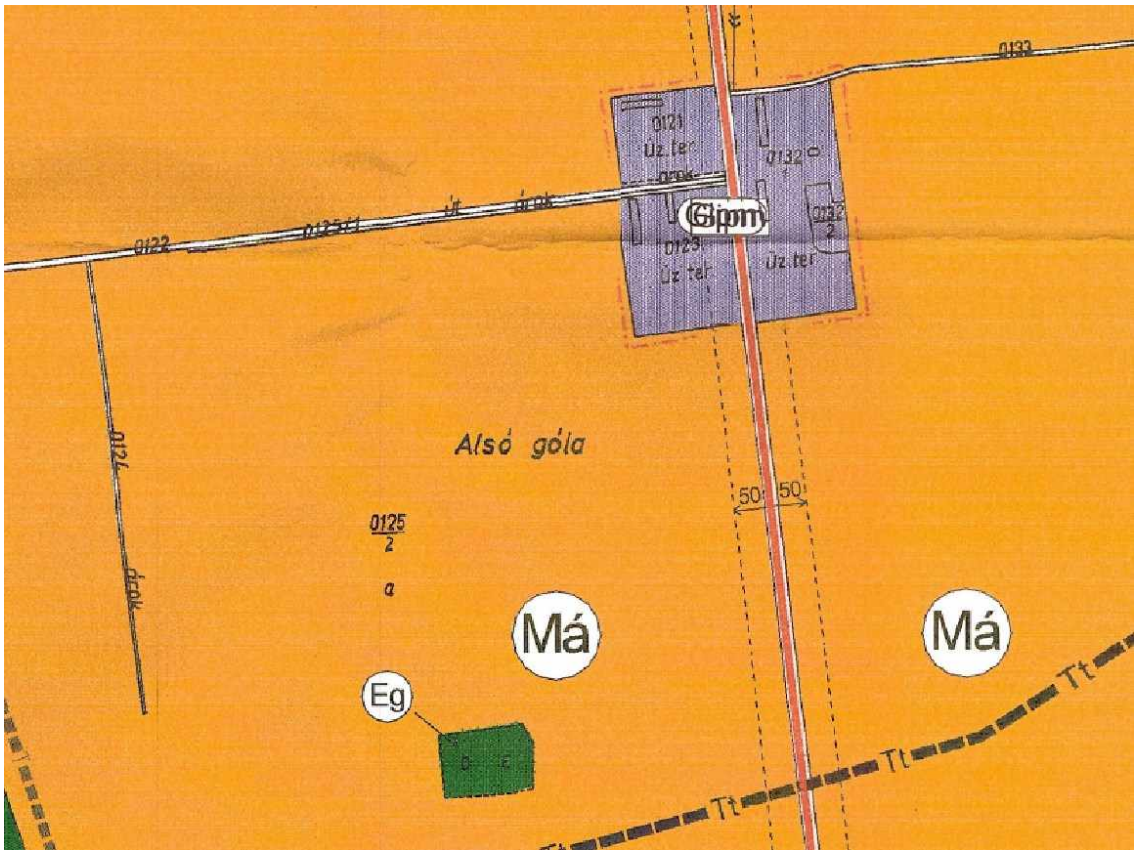
Oszloptranszformátor a tervezési terület északi oldalán


Tarany - Alsógólapuszta mezőgazdasági üzemi terület
Meglévő állapot helyszínrajza
Tervezési terület
Villamosenergia vezeték
Földkábel
Középfeszültségű szabadvezeték
Kisfeszültségű szabadvezeték
Transzformátor
Árok
Meglévő telekhatár
Meglévő építmények
Zöldfelület
Kút
0
100
200 m
gazdasági épület
napelemes erőmű
0121
0132/4
gazdasági épület
0122)
(0125/1)
0132/2
0123
0132/3
(0124)
0125/12
0128/1

3. Hatályos településrendezési eszközök



Tarany hatályos településszerkezeti terve (részlet)



Tarany hatályos külterületi szabályozási terve (részlet)

A hatályos településrendezési eszközöket az önkormányzat a 49/2004. (IX. 29.) Képviselő-testületi határozattal (településszerkezeti terv) és Tarany Község Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2004. (IX. 29.) önkormányzati rendeletével fogadta el (HÉSZ). A településrendezési eszközök a régi OTÉK alapján készültek, ezért a rendelet szövegében az „OTÉK-ra" való hivatkozásoknál a régi OTÉK szövegét kell figyelembe venni.

A településrendezési eszközök az egykori majorság területe gazdasági területbe, Gipm ipari és mezőgazdasági építési övezetbe sorolják. A tervezett sertéstelep számára igénybe venni kívánt 0125/12 hrsz.-ú területet általános mezőgazdasági terület-felhasználásba és Má jelű árutermelő mezőgazdasági övezetbe sorolják a hatályos településrendezési tervek.

A majorság területét észak-dél irányban átszelő aszfaltos utat közúti közlekedési területbe sorolják a településrendezési eszközök, tervezett országos mellékútként, 50 m védőtávolsággal (az országos mellékút paramétereinek nem felel meg a meglévő út, a terv szerinti fejlesztése nem valósult meg). Az erre merőleges földutakat szintén közúti közlekedési területként jelölik a településrendezési eszközök a kialakult állapotnak megfelelően. A szabályozási terv ábrázolja a nagyfeszültségű villamosenergia vezetéket.

Gipm építési övezetre vonatkozó hatályos építési előírások a HÉSZ alapján:

A Gipm építési övezet előírásai alapján az az egyéb ipari és a mezőgazdasági üzemi terület-felhasználás elegyítése. A HÉSZ a Gipm építési övezetben a kialakítandó legkisebb zöldfelületet (40%) és a szintterület-sűrűséget (1) szabályozza. A legnagyobb beépítettség az OTÉK alapján 50% lehet, az építménymagasság nem korlátozott.

Gazdasági területek általános előírásai a HÉSZ-ben:

5. § (1) A gazdasági terület elsődlegesen gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A területeket teljes közművel kell ellátni, ahol ennek műszaki feltételei nem biztosíthatók, ott a részleges közművesítés is megengedhető a 3. § (11) bekezdésében meghatározott feltételekkel.

(3) A területeken a teljes telekméret minden 200 m [3][4] -e után 1 db előnevelt lombos fa telepítendő. Ezt a kötelezettséget az építési engedélyben kell előírni és a használatbavételi engedély kérelem benyújtásáig kell teljesíteni; használatbavételi engedély csak az ültetés után adható ki. A területen már meglévő faállományt a kötelezettség előírásánál figyelembe kell venni.

Gipm építési övezet különös előírásai a HÉSZ-ben:

7. § (1) A területen az OTÉK 20. § (4) és (5) bekezdésben felsorolt létesítmények és állattartó telepek helyezhetők el.*

(2) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 1,0, legkisebb zöldfelület 40 %

(3) Állattartó telepek engedélyezési eljárásaiba a környezetvédelmi, az egészségügyi és az állategészségügyi szerveket szakhatóságként be kell vonni.

*A régi OTÉK hivatkozott 20. § (4)-(5) bekezdése az alábbi létesítményeket sorolja fel:

(4) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

(5) Az ipari gazdasági területen - a jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület kivételével - a 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

1. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,

2. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.

Má övezetre vonatkozó hatályos építési előírások a HÉSZ alapján:

13. § (1) A mezőgazdasági árutermelő területek a szabályozási terven jelöltek (Má)
(2) A területeken kialakítható földrészlet minimális nagysága 3.000 m2, amelynek megközelítését közhasználatú, vagy magán úttal kell biztosítani.
(3) 3000 m2- meghaladó nagyságú területen a növénytermesztés, az állattartás és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás építményei helyezhetők el, 3%-os beépítettséggel. Lakóépület csak a 6000 m2 -t meghaladó teleknagyság esetén építhető, úgy, hogy a megengedhető 3%-os beépíthetőség felét-, a különálló lakóépület homlokzatmagassága az 5 m-t nem haladhatja meg.
(4) Több önálló telekből álló birtoktest esetében a maximálisan 3%-os beépíthetőség a birtoktest egyik, legalább 1 ha-t elérő telkén (birtokközpont) is megvalósítható, a vonatkozó jogszabályok alapján. A birtokközpont beépítettsége nem haladhatja meg a 45%-t, a (3) bekezdésben szereplő beépíthetőséggel és homlokzatmagassággal.

4. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv

A 0123 hrsz és 0125/12 hrsz. telek ~5 ha részterületének igénybevételével kialakítandó új építési telken egy sertéstelep épületei kerülnek kialakításra.

4.1. Beépítési koncepció

A meglévő trágyatároló mellett az alábbi épületek kerülnek elhelyezésre a tervezési területen:

- 7 703 m2 alapterületű malacnevelő
- 6 555 m2 alapterületű fiaztató
- 6 344 m2 alapterületű kocaszálló
- 1 630 m2 alapterületű karanténistálló
- 50 + 64 + 252 m2 fedett terelőfolyosók
- 800 m2 alapterületű raktár
- takarmánysilók

Összesen: 23 398 m2 beépített terület

A tervezett új építési telek paraméterei a fenti épületek elhelyezésével az alábbiak szerint alakulnak:

Telek területe (m2)	78 279 m2
Beépített terület:	23 398 m2 (29,89 %)
Beépítésbe nem számítandó hígtrágya tároló és szivattyúakna:	1050 m2 + 23 m2
Burkolt felületek:	6649 m2
Zöldfelület aránya:	78 279 – 23 398 - 1050 - 23 – 6649 = 47 159 m2 (60,2%)
Épületmagasság:	7,5 m
Területhasználat	sertéstelep (mezőgazdasági üzemi)

A tervezett épületek szabadon álló beépítési módnak megfelelően kerülnek elhelyezésre, az aszfaltos úttól 10 m, a 0122 hrsz. földúttól 29,6 m előkert megtartásával, 17 és 30 m oldalkertekkel.


JELMAGYARÁZAT
Meglévő telekhatár
Villamosenergia vezeték
Földkábel
Kisfeszültségű szabadvezeték
Meglévő építmények
Meglévő burkolat
Tervezett telekhatár
Megszüntető jel
Javasolt fásítás
Telek útkapcsolata
Tervezett
Meglévő
Tervezett épület
Tervezett burkolt felület
Tervezett parkoló
Zöldfelület
Kút
Árok
Tarany - Alsógólapuszta mezőgazdasági üzemi terület
Tervezett sertéstelep helyszínrajza
0121
(0122)
(0108)
(0125/1)
TRÁGYATÁROLÓ
P20
RAKTÁR
MALACNEVELŐ
FEDETT TERELŐFOLYOSÓ
FIAZTATÓ
0123
KARANTÉNISTÁLLÓ
68,6
FEDETT TERELŐFOLYOSÓ
FEDETT TERELŐFOLYOSÓ
KOCASZÁLLÓ
0125/12
0
50
100 m

4.2. A határoló köz-, illetve közhasználatú területek

A telep megközelítését mindkét határoló közterületi útról tervezik biztosítani. A tervezett sertéstelepet határoló közterületek kialakítása nem változik, mindössze az építési telek új bejáratainak útcsatlakozásai kerülnek kiépítésre.

A 0108 hrsz.-ú aszfaltozott út forgalmi szerepe a jelen módosítással nem változik, az továbbra is elsősorban mezőgazdasági és külterületi gazdasági telephelyek megközelítését, csekély arányban a települések közötti összeköttetést biztosítja. Az út kialakítása változatlanul: ~3,8 m széles aszfalt, illetve beton burkolatú úttest, 0,5-0,5 m padka, árok és zöldsáv. Erről az útról két csatlakozás kerül kialakításra, az egyik közvetlenül a sertéstelep belső úthálózatához kapcsolódik, a másik a telken belüli parkoló megközelítését szolgálja. Erről az útról tervezett a terület gazdasági forgalma.

A tervezett sertéstelepet északról határoló 0122 hrsz.-ú földút forgalmi szerepe szintén változatlan marad, az új sertéstelep és a mezőgazdasági területek megközelítését szolgálja. A földútról a meglévő trágyatároló útcsatlakozása mellett egy új csatlakozás létesül, melynek funkciója a telep többi területétől elkülönülő útvonalon a malacelszállítás. Ahhoz, hogy a földút egész évben megfelelően közlekedhető legyen, indokolt a földút zúzottkővel való burkolása az érintett szakaszon.

Mindkét határoló út mentén a sertéstelep felőli oldalon nyílt árok húzódik. Az új útcsatlakozások alatt az árkok átvezetése áteresszel biztosítandó. A földút felőli oldalon az árok kitisztítása szükséges.

4.3. A zöldfelületek kialakításának módja

A beépített és egyéb burkolt felületeken kívül a telket zöldfelületként kell kialakítani az előírt zöldfelületi arány biztosításához. A gyepfelület mellett javasolt a telekhatárok mentén – ahol műszaki akadályba nem ütközik – fasor telepítése, ill. a telek belső részein is szükséges a megfelelő számú fa és cserje telepítése és a parkoló fásítása, a telekhatárok mentén a vizuális elhatárolás, a belső területeken az árnyékolás és a biológiailag aktív felületek növelése, új lombtömeg képzése érdekében az új beépítést és az új burkolt felületeket kompenzálva. A helyi építési szabályzat jelenleg is tartalmaz fásítottágra vonatkozó számszerű előírást, mely alkalmazásával a területen 391 db fa telepítendő. Ennek kb. felét javasoljuk a majorság külső határai mentén elhelyezni.

A települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletnek megfelelően a zöldtérfogat mértékét szinten kel tartani a beruházás megvalósítása során.

4.4. A közlekedési és parkolási rend

A sertéstelep telkén belüli közlekedési hálózat a mellékelt helyszínrajz szerint kerül kialakításra a funkcionális igényeknek megfelelően. Az északi földút felől a malacelszállítás történik, a keleti aszfaltos út felől pedig a beszállítás történik (kocasüldő, takarmány stb.) A TÉKA szerinti számban a parkolóhelyek biztosítása a telken belül lehetséges egy 20 férőhelyes parkolófelület kialakításával, melynek megközelítése a keleti aszfaltos útról történik az üzemi forgalomtól elkülönítve. A parkoló fásítása javasolt az árnyékolás érdekében.

4.5. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki infrastruktúra-fejlesztések

A tervezési területen a tervezett fejlesztés megvalósításához szükséges közművek közül a villamos energia rendelkezésre áll. A vízellátás saját fúrt kút létesítésével biztosítható. A területen közüzemi szennyvízelvezetés nincs, ezért a kommunális szennyvízelhelyezés a szociális helység közelében kialakítandó acéltartályban fog történni, ahonnan szippantással szállítják el. A sertéstelepen az állatok alatt trágyalagúna lesz kialakítva, ahonnan a meglévő trágyatárolóba jut a keletkező hígtrágya, innen a vonatkozó jogszabályok szerinti időszakokban juttatható ki a szántóföldekre. A tetőfelületekről és az útburkolatokról lefolyó tiszta csapadékvíz a terület északi és keleti oldalán húzódó csapadékvíz-elvezető árkokba juttatható, vagy a telken belül kerülhet elszikkasztásra.

5. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

A tervezett sertéstelep a legközelebbi lakóépülettől 1,7 km-re fekszik, ezért a lakóépületekre jelentős környezeti hatás nem feltételezhető. A sertéstelep tömbjében meglévő területhasználatok közül a napelemes kiserőmű esetében nem releváns a környezeti hatások vizsgálata. A szeszfőzde meglévő és a tervezett sertéstelep új ivóvíz kútjainak vízbázis védelme, talajszennyezés megelőzése bír jelentőséggel, ami a kommunális szennyvíz és a hígtrágya előírásoknak megfelelően történő elhelyezése és kezelése által biztosítható.

6. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

A településrendezési eszközök módosítása során változik a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat (HÉSZ) is. Az új építési telek kialakításához a meglévő majorsági területhez csatlakozóan 5 ha nagyságú új beépítésre szánt terület kijelölése szükséges a 0125/12 hrsz.-ú Má általános mezőgazdasági területből. A majorság jelenlegi Gipm jelű ipari gazdasági terület besorolását egységesen javasoljuk megváltoztatni a régi OTÉK 24. § (3) 13. pont szerinti – és a TÉKÁ-ban is létező – különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi (Kmü) terület-felhasználásba, mivel ez felel meg a kialakult területhasználatnak. Ez a tervezett terület-felhasználás az OTÉK-ban meghatározott, míg a Gipm „ipari és mezőgazdasági" terület az OTÉK-ban nem létező, a HÉSZ-ben meghatározott sajátos, kevert terület-felhasználási kategória. Mivel az OTÉK-ban létezik a kialakult területhasználatnak megfelelő terület-felhasználás kategória, nem tartjuk indokoltnak a továbbiakban a Gipm sajátos kategória fenntartását. A különleges terület célját és a beépítési előírásait a helyi építési szabályzatban, szabályozási tervben meg kell határozni, melyet a meglévő szabályozás szerinti határértékeknek és a tervezett sertéstelep paramétereinek is megfelelő értékekkel javaslunk megállapítani a HÉSZ-ben, így a hatályos szabályozás szerinti beépítési intenzitás nem növekszik a Gipm – Kmü terület-felhasználási kategória-váltás következtében. A Gipm terület-felhasználás a tervezett építési beruházással érintett tervezési területen kívül még két másik helyszínen fordul elő a településen, melyeket szintén javasolunk átsorolni az új Kmü terület-felhasználásba, figyelemmel a régi OTÉK 7. § (2) bekezdésére, így ez az egységes szabályozási koncepció érvényesülhet a településrendezési eszközökben. Ennek következtében az „ipari és mezőgazdasági" terület-felhasználás, a Gipm jelű övezet megszüntetésre kerülhet, helyébe a beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület terület-felhasználás és Kmü jelű építési övezet lép hatályba mindhárom helyszínen.

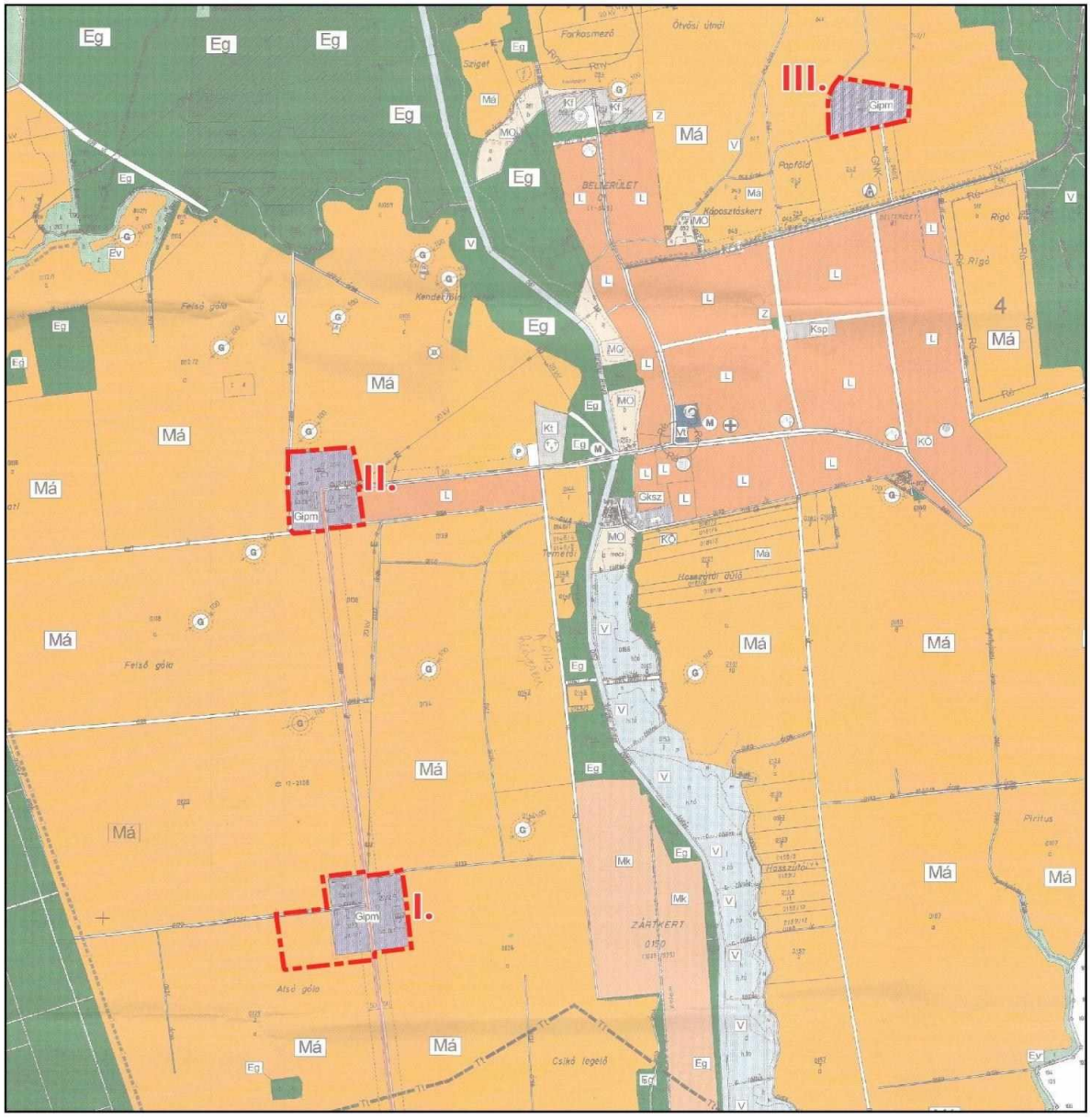
OTÉK 7. § (2) „Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő és/vagy tervezett szerepkörük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján és úgy kell besorolni, hogy az azokon belüli - azonos helyzetben lévő - telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg."

Az 5 ha új beépítésre szánt különleges terület kijelölése okán csereterület kijelölése szükséges a Méptv. 7. § (2) és a Matrt. 12. § szerinti követelményeknek megfelelően. A csereterületet a 076/1 /2 /3 /4 hrsz.-ú Má mezőgazdasági terület Eg gazdasági erdőterületbe történő átsorolásával javasoljuk biztosítani, melyek összterülete 5,15 ha.

A javasolt módosításokat a településszerkezeti terv és a szabályozási terv térképén mutatjuk be, melyek rajzi ábrázolás szempontjából a külterületen szinte megegyeznek.

6.1 Gipm területek átsorolása Kmü területbe és új beépítésre szánt terület, Kmü terület kijelölése

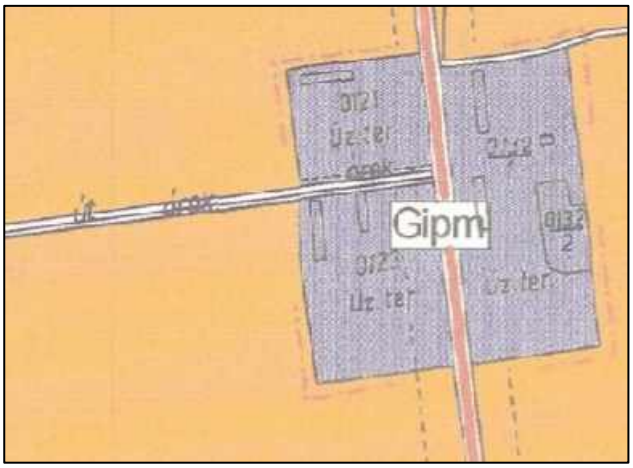
Tarany közigazgatási területén a településrendezési tervekben az alábbi három helyszínen van kijelölve Gipm ipari és mezőgazdasági terület. Az I. területet az előzőekben részletesebben bemutattuk, mivel ide tervezik az új sertéstelepet. A II-III. terület főbb jellemzőit a változások bemutatásánál röviden bemutatjuk, igazolva az övezeti átsorolás megfelelőségét.



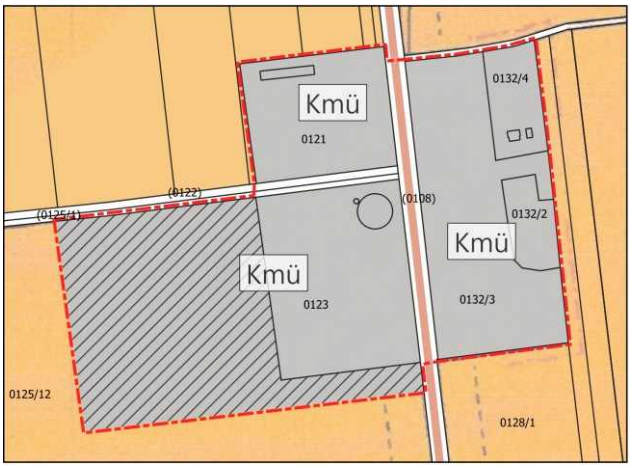
Gipm területek elhelyezkedése Tarany közigazgatási területén
(hatályos településszerkezeti terven ábrázolva)

I. Gipm terület átsorolása Kmü területbe és bővítése

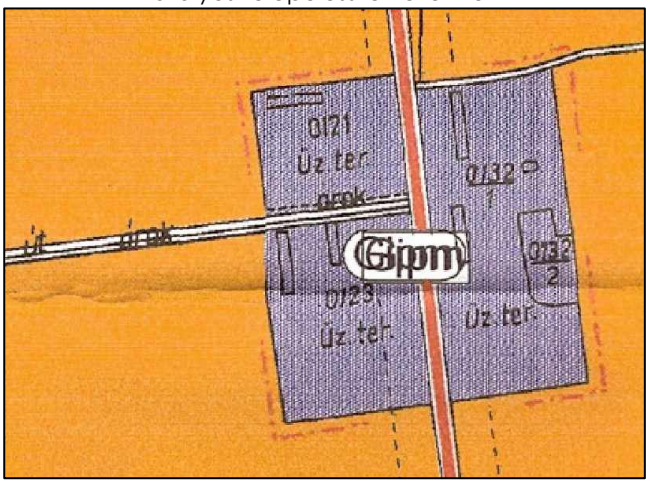
Tervezési terület	HRSZ	Módosítással érintett terület (ha)	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	BIA változás
I.	121	1,86	Gipm	Kmü	Nem releváns
	123	2,83	Gipm	Kmü	
	0132/2	0,43	Gipm	Kmü	
	0132/3	3,20	Gipm	Kmü	
	0132/4	0,62	Gipm	Kmü	
új beépítésre szánt terület	0125/12	5,00	Má	Kmü	-15



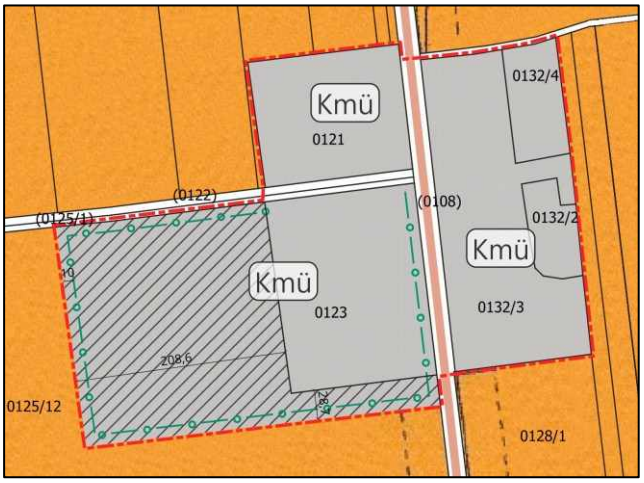
Hatályos településszerkezeti terv



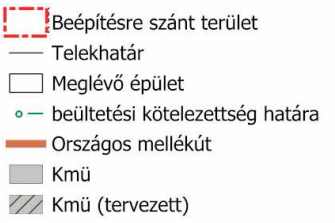
Településszerkezeti terv módosítása



Hatályos szabályozási terv



Szabályozási terv módosítása



Az I. tervezési területen az átsorolásnak megfelelőn a terület-felhasználás beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi területre módosul, illetve az övezeti jel Kmü-re, a terület színkitöltése a különleges területekkel azonos kitöltésre változik. Az új beépítésre szánt területrész a jelkulcsnak megfelelően „tervezett terület-felhasználásként jelenik meg, és ennek megfelelően változik a beépítésre szánt terület határa is. A telkek területének fásítottságára vonatkozó hatályos előírásokat

megtartjuk azzal, hogy azt csak 100 m2 beépített területet meghaladó építési tevékenységnél írjuk elő, tekintve, hogy a meglévő és használatban lévő telkeken ez nem teljesül és önmagában nem számon kérhető.

Emellett az új sertéstelep külső határai mentén 10 m szélességű sávban beültetési kötelezettség előírását javasoljuk, ami a faállomány telepítési helyének meghatározását célozza, így a két előírásnak együtt kell teljesülnie. Az új sertéstelep területén a fásítottság hatályos előírása összesen 391 faegyed telepítését jelenti. A beültetési kötelezettségre javasolt szabályozás értelmében ebből legalább 194 db-ot a beültetési kötelezettség sávjában, a többit a telek zöldfelületén belül szabadon lehet elhelyezni.

Az új Kmü építési övezetre az alábbi építési követelmények megállapítását javasoljuk, melyhez figyelembe vettük a hatályos előírásokat is, hogy a szerzett építési jogok érdemben ne csökkenjenek, ugyanakkor a hatályosnál részletesebb építési előírásokat javasolunk:

(1) A különleges mezőgazdasági üzemi terület a Szabályozási terven Kmü jellel szabályozott építési övezetben elsősorban a nagyüzemi állattartást, a mezőgazdasági termelést és ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozást, termény- és géptárolást szolgáló építmények helyezhetőek el.

(2) A Kmü építési övezet területén az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetőek el:
a) mezőgazdasági üzemi;
b) mezőgazdasággal összefüggő tároló és egyéb gazdasági;
c) legfeljebb egy tulajdonosi vagy szolgálati lakás;
d) iroda;
e) energiatermelés és energiaszolgáltatás építményei.

(3) A Kmü építési övezet telkeire vonatkozó építési követelmények a következők:
a) Beépítési mód: szabadon álló
b) Kialakítható legkisebb telek területe: 5000 m², szélessége és mélysége nem korlátozott.
c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 40 %
d) Megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,5 méter, műtárgyak és sajátos építmények magassága nem korlátozott.
e) Legkisebb zöldfelület: 40 %
f) Közművesítettség előírt mértéke hiányos
g) Építési hely határai:
ga) előkert: 10 m
gb) oldalkert: 4 m
gc) hátsókert: 4 m

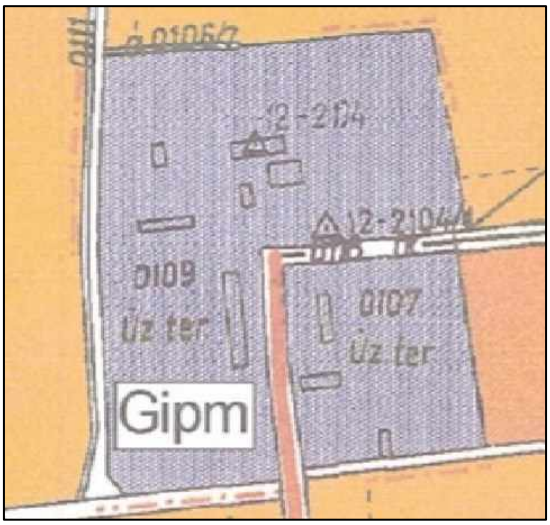
(4) A Kmü jelű építési övezet telkein 100 m2 beépített területet meghaladó építési tevékenység esetén a teljes telekméret minden 200 m2 területe után legalább 1 db, a (6) bekezdés szerinti fa telepítendő a használatbavételig.

(5) A szabályozási terven jelölt beültetési kötelezettséggel érintett terület határa a vele párhuzamos telekhatártól számított 10 m, mely területsávot legalább 200 fa/ha mennyiségű fás növényzettel fedetten kell kialakítani, meglévő fásítás esetén azt fenn kell tartani. E területsávban kapuépítmény, valamint a területsávot keresztező közlekedési- és közműépítmény elhelyezhető. A beültetési kötelezettséggel érintett területen a fásítást 100 m2 beépített területet meghaladó építési tevékenység esetén a használatbavételig meg kell valósítani.

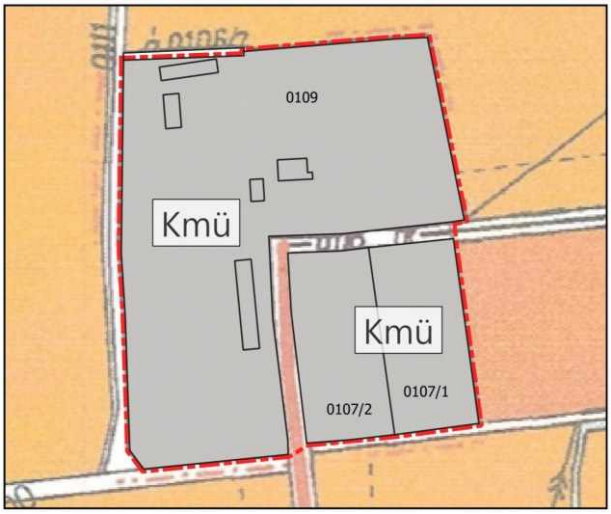
(6) A (4) és (5) bekezdés szerinti növénytelepítést inváziós és termőhely-idegen növényfajok kivételével, legalább kétszer iskolázott lombos facsemete felhasználásával, kétszintes növényállomány kialakításával kell megvalósítani.

II. számú Gipm terület átsorolása Kmü területbe

Tervezési terület	HRSZ	Módosítással érintett terület (ha)	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	BIA változás
II.	109	6,34	Gipm	Kmü	Nem releváns
	0107/1	1,10	Gipm	Kmü	
	0107/2	1,10	Gipm	Kmü	



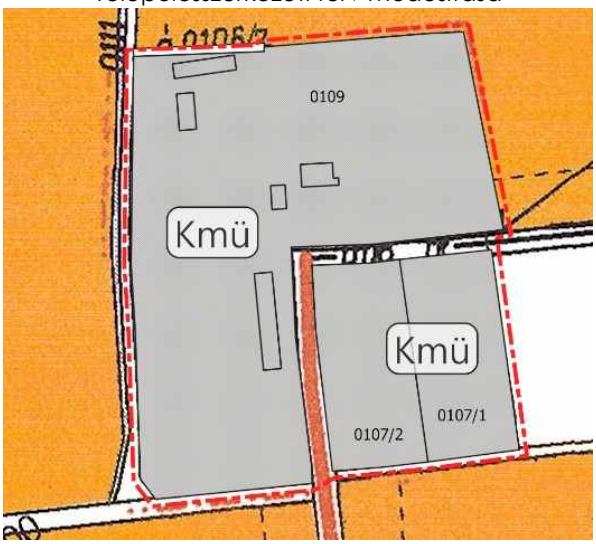
Hatályos településszerkezeti terv



Településszerkezeti terv módosítása



Hatályos szabályozási terv



Szabályozási terv módosítása

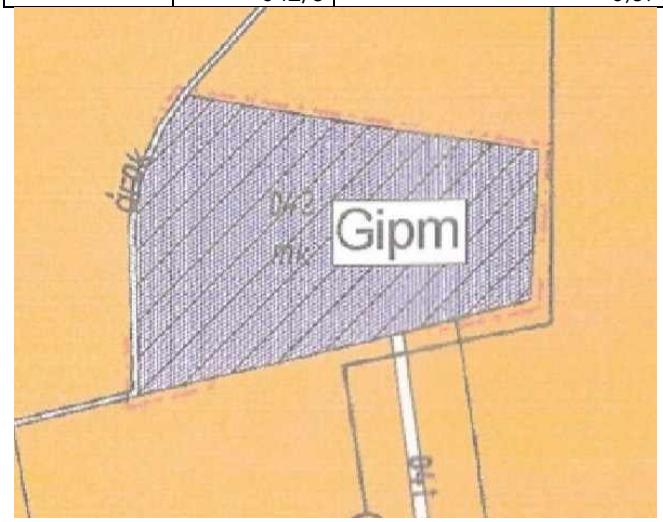





A II. tervezési terület egy nagyobb mezőgazdasági telephelyet (0109 hrsz.) és két kisebb telken (0107/1, /2) napelemes erőműveket foglal magába. A 0109 hrsz.-ú területen mezőgazdasági vállalkozás működik, több gazdasági épület, takarmánytárolók, mezőgazdasági nagygépek találhatóak a területen. A két kisebb telken épület nem található, csak a napelemes erőmű építményei. A tömbben található funkciók hasonlóak az I. tervezési területhez. A 0109 hrsz.-ú telek beépített területe kb. 2 439 m2, ami ~4% beépítettséget jelent, zöldfelületi aránya meghaladja a 60%-ot, az épületmagasságok a 7,5 métert nem haladják meg. A fenti adottságok alapján a terület az I. tervezési területtel azonos Kmü építési övezetbe sorolását javasoljuk. A szabályozási elemek közül csak az övezeti jel és az építési övezet felületkitöltés színe változik a Kmü terület jelkulcsának megfelelően.

III. számú Gipm terület átsorolása Kmü területbe

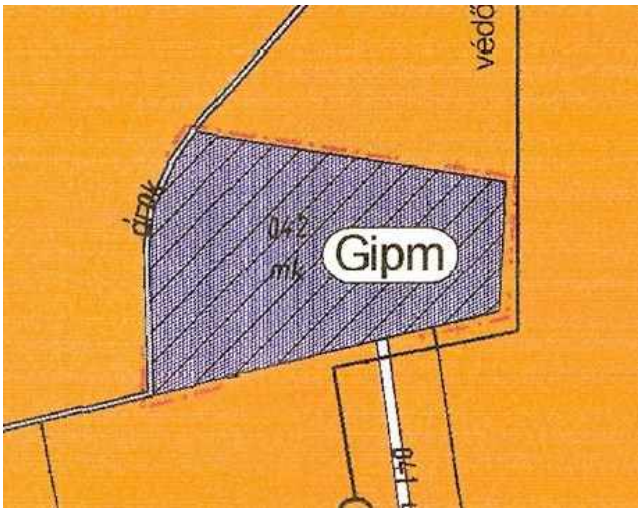
Tervezési terület	HRSZ	Módosítással érintett terület (ha)	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	BIA változás
III.	042/1	0,90	Gipm	Kmü	Nem releváns
	042/2	3,97	Gipm	Kmü	
	042/3	0,59	Gipm	Kmü	



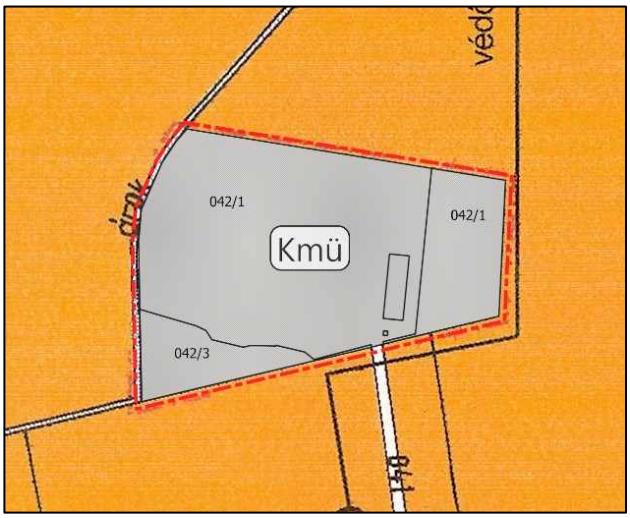
Hatályos településszerkezeti terv



Településszerkezeti terv módosítása



Hatályos szabályozási terv



Szabályozási terv módosítása





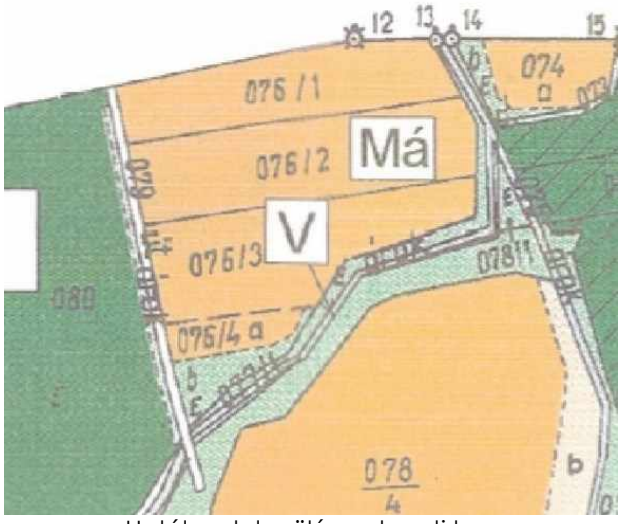




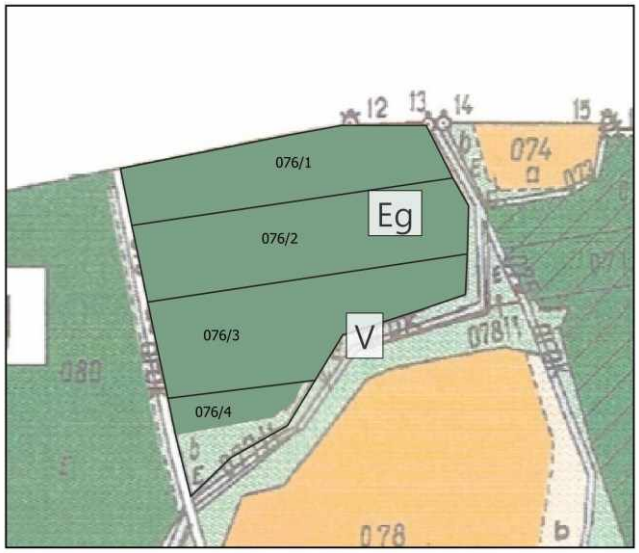
A III. tervezési terület három különböző méretű telekből áll, melyek közül a legnagyobb telken található egy földszintes gazdasági épület és egy portaépület, melyek összesen kb. 970 m2 beépített területet, 2,4% beépítettséget jelentenek. A meglévő épületmagasság a 6 métert nem haladja meg, a zöldfelület aránya jelenleg több mint 90%. A területen korábban takarmánygyártó vállalkozás működött, amely felszámolás alatt áll. Az épületek és környezetük elhagyatott, a terület feltáró útját is erősen benőtte a növényzet. A terület fejlesztési területként hasznosítható, korábbi funkciójának megfelelően mezőgazdasági üzemi célra ismét alkalmassá tehető. A fenti adottságok alapján az I-II. területtel azonos Kmü építési övezetbe sorolható a III. tervezési terület is.

6.2. Csereterület kijelölése az új beépítésre szánt terület miatt

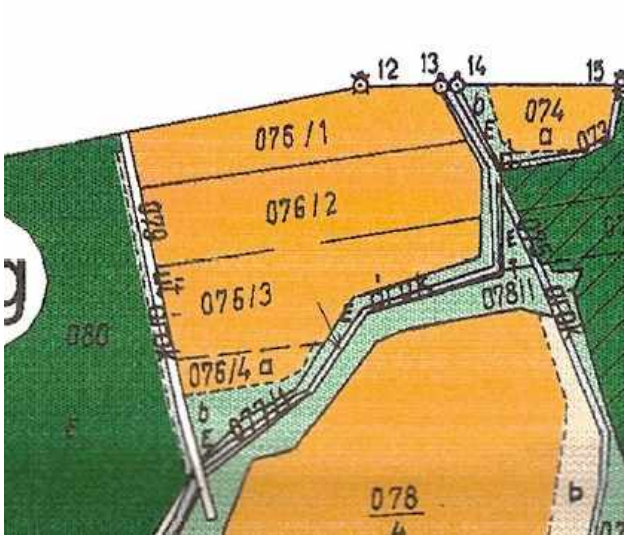
Tervezési terület	HRSZ	Módosítással érintett terület (ha)	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	BIA változás
IV. csereterület	076/1	1,40	Má	Eg	
	076/2	1,80	Má	Eg	
	076/3	1,70	Má	Eg	
	076/4	0,25	Má	Eg	
	Összesen	**5,15 ha**	**Má**	**Eg**	+27,3



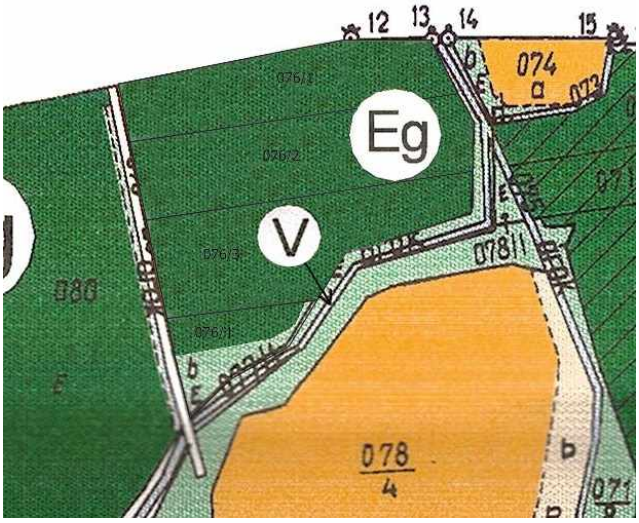
Hatályos településszerkezeti terv



Településszerkezeti terv módosítása



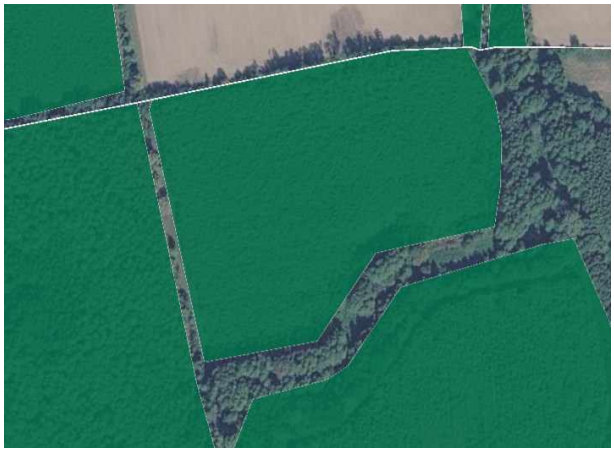
Hatályos szabályozási terv



Szabályozási terv módosítása



Erdőtérkép
(forrás: https://erdoterkep.nebih.gov.hu/)


Erdők övezete (OTRT)

A tervezett sertéstelep beruházója Tarany településen nem rendelkezik olyan beépítésre szánt területtel, amely visszasorolható lenne mezőgazdasági/erdő/zöld/természetközeli területbe, ezért a Matrt. 12. § (3) b) pontja alapján, és a Méptv. 7. § (2) bekezdésnek is megfelelve, az 5 ha új beépítésre szánt területért cserébe 5,15 ha erdőterületet javasoljunk kijelölni Tarany külterületének északi, mezőgazdasági területként szabályozott részterületén a fenti táblázat szerint. Az átsorolás biológiai aktivitásérték növekedése nagyobb, mint az új beépítésre szánt terület miatti BIA csökkenés, ezáltal a településbiológiai aktivitásértéke a módosítások következtében nem csökken. A csereterület jelenlegi felhasználása és az erdészeti nyilvántartása megfelel az erdőterület felhasználási módnak, mivel jelenleg is erdőrészletként szerepel az országos erdőállomány adattárban. A OTRT szerinti erdő övezetébe is beletartozik, ami szintén indokolttá teszi az erdőterületbe történő átsorolását. Az erdőrészlet állami tulajdonú, elsődleges rendeltetése faanyagtermelő, védett természeti terület nem érinti.

7. Területrendezési követelmények

Tarany község nem része kiemelt térségnek, a területi tervek közül csak az Országos és a Somogy Megyei Területrendezési Terv hatálya alá tartozik. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) szerinti Országos Területrendezési Terv térségi területfelhasználását, az országos infrastruktúra-hálózatot és egyedi

építményeket, valamint az országos övezeteket Somogy Megye Területrendezési Terve pontosítja és meghatározza a megyei övezeteket. A térségi területfelhasználási kategóriákra és a térségi övezetekre vonatkozó követelményeket a Trtv., a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MVMr.) és a Somogy Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Somogy megye területrendezési tervéről szóló 11/2023. (II. 14.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: STRT) állapítja meg. A továbbiakban a megyei tervben lehatárolt térségi területfelhasználásokat és térségi övezeteket vizsgáljuk, hivatkozva a vonatkozó jogszabályhelyekre, kiemelve a tervezési feladat szempontjából releváns követelményeket.

7.1. Megyei szerkezeti terv

Térségi területfelhasználások (Trtv. 11. §): az I. tervezési területen a meglévő gazdasági terület **települési térségben** van, a tervezett sertéstelep bővítési területe **erdőgazdálkodási térségben** van.

Az országos és térségi jelentőségű infrastruktúra hálózatok közül tervezett mellékút érinti a tervezési területet a meglévő aszfaltos út nyomvonalában, melyet a hatályos településrendezési eszközök is tartalmaznak. A hatályos településrendezési eszközök összhangban vannak a megyei tervvel.

A II-III. módosítási terület települési térségben vannak, a IV. számú csereterület erdőgazdálkodási térségben. A III. módosítási terület mellett térségi földgázelosztóvezeték halad.



I. tervezési terület



II. tervezési terület



III. tervezési terület



IV. csereterület

*Trtv. 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével **

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

Az I. tervezési területen érintett erdőgazdálkodási térségen belül nincs meglévő, nyilvántartott erdő, az erdők övezete nem érinti, csak az erdőtelepítésre javasolt terület övezete, melynek követelményeit a továbbiakban ismertetjük. A II-III. tervezési területen a települési térségen belül történek területfelhasználás-váltás, ami nem ellentétes fenti előírással. A IV. csereterületen az erdőgazdálkodási térséggel és az erdők övezetével összhangban módosul a területfelhasználás a településrendezési eszközökben, mivel erdőterület kijelölés történik.

7.2. Érintett térségi övezetek

- **Erdők övezete (Trtv. 29-30/A. §):**

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.
30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.
30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

A IV. csereterületet érinti az erdők övezete. Az érintett területen mezőgazdasági területből erdőterületet jelölünk ki a településrendezési eszközökben, ami növeli az erdőterület arányát. A 95%-os arány teljesülését a településtervezési adatszolgáltatás alapján lehet csak pontosan ellenőrizni, de azt valószínűsíthetően nem éri el az erdőterület aránya, mivel az erdők övezetében jelentős méretű területek vannak még mezőgazdasági területként kijelölve a szabályozási terven.

Bányászati tevékenység és erőmű elhelyezésére szolgáló terület kijelölése nem tervezett.



IV. csereterület

- **Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (MVMr. 3. §):**

***3. §** (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület terület-felhasználási egységeket a településfejlesztési és*

településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.

A tervezési területen nincs erdőrészlet és a hatályos településrendezési eszközök sem jelöltek ki tervezett erdőterületet. A meglévő és a tervezett mezőgazdasági célú területhasználat a tervezési területen nem összeegyeztethető az erdőterülettel, ezért azt nem az I. tervezési területhez kapcsolódóan javasoljuk kijelölni. A tervezett sertéstelep területén belül beültetési kötelezettség biztosítja a mezővédő fásítás létrehozását.



I. tervezési terület

- **Honvédelmi és katonai célú terület övezete. (Trtv. 32. §): Településhatárosan meghatározott térségi övezet**

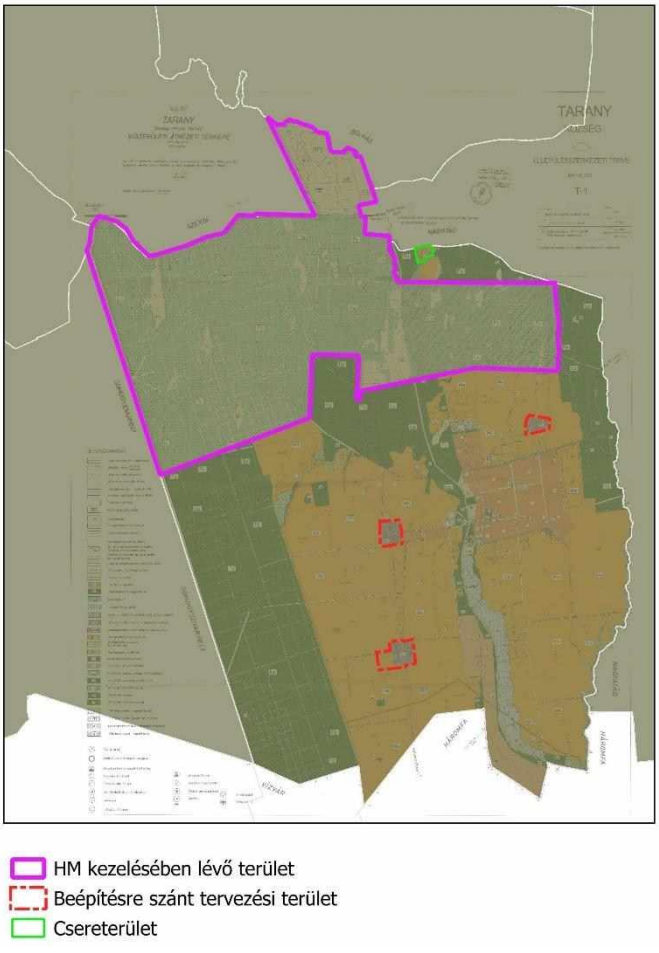
Trtv. 32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.



A hatályos településszerkezeti és szabályozási terv jelöli a HM kezelésében lévő terület határát, amely alapján a **tervezési területeteket nem érinti** a honvédelmi terület övezetének tényleges kiterjedése.

- **Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete (STRT 8. §)**

  8. § (1) Az övezet területén háztartási méretű kiserőművek kivételével naperőmű nem létesíthető.

  (2) Az övezet területén elhelyezkedő épület saját energiaellátására szolgáló napelem elsődlegesen tetőn telepíthető.

  (3) Az övezetet a településrendezési eszközben a fogalom-meghatározásban felsorolt övezetek - ökológiai hálózat magterület övezete, ökológiai folyosó övezete, kiváló termőhelyi adottságú szántó övezete, erdők övezete (meglévő, Országos Erdőállomány Adattári Erdő), világörökségi és világörökségi várományos területek tényleges területe, nagyvízi meder terület övezete - figyelembevételével kell lehatárolni.

A csereterületként kijelölni tervezett erdőterületet érinti a fenti egyedileg meghatározott megyei övezet. A területen erőmű létesítése nemtervezett, a gazdasági erdőterületbe történő átsorolás nem ellentétes a megyei övezet előírásaival.



IV. csereterület

- **Dráva menti települések övezete (STRT): Településhatárosan meghatározott térségi övezet**

  Az STRT nem állapít meg követelményeket a fenti térségi övezetre.

- **Egyik tervezési területet sem érintik:**
  - Országos ökológiai hálózat övezetei
  - Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
  - Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
  - Tájképvédelmi terület övezete
  - Vízminőség-védelmi terület övezete
  - Világörökségi és világörökségi várományos terület által érintett települések övezete
  - Vízerózióval veszélyeztetett terület övezete
  - Nagyvízi meder övezete
  - Rendszeresen belvízjárta terület övezete
  - Ásványi nyersanyagvagyon övezete
  - Földtani veszélyforrás területe által érintett települések övezete
  - Aprófalvas települések övezete

8. Új beépítésre szánt terület kijelöléshez kapcsolódó terület- és településrendezési követelmények

Méptv.

7. § (2) *Zöldterület övezetből,* ***mezőgazdasági terület övezetből*** *és erdőterület övezetből* ***új beépítésre szánt területet****, vagy különleges beépítésre nem szánt területet* ***kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre*** *az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.*

- A fenti előírás teljesíthető a IV. számú tervezési területen az általános mezőgazdasági terület gazdasági erdőterületbe történő átsorolásával. Az új beépítésre szánt terület 5 ha, a csereterület 5,15 ha. Az új beépítésre szánt terület kijelölése -15 biológiai aktivitásérték csökkenést okoz az I. tervezési területen, míg a csereterület erdőterületbe sorolása a IV. tervezési területen +27,3 növekedést eredményez, ezáltal az egyenleg pozitív lesz.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZINTEN TARTÁSÁNAK IGAZOLÁSA						
Meglévő állapot (hatályos TRT alapján)						
	Területfelhasználás		BIA mutató	Terület ha	BIA érték	
I. Kmü bővítési területe:	Má	Általános mezőgazdasági terület	3,7	5	18,5	
IV. Csereterület:	Má	Általános mezőgazdasági terület	3,7	5,15	19,055	
Összesen					**37,555**	
Tervezett állapot (módosított TRT alapján)						
	Területfelhasználás		BIA mutató	Terület ha	BIA érték	Egyenleg
I. Kmü bővítési területe:	Kmü	Mezőgazdasági üzemi terület	0,7	5	3,5	-15,00
IV. Csereterület:	Eg	Védelmi erdő terület	9	5,15	46,35	+27,30
Összesen					**49,85**	**+12**

8. § *[Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]*

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

- A tervezett módosítások zöldterületet nem érintenek, az nem csökken. Az R. 18. § (2a) bekezdésére figyelemmel, miszerint a zöldterület beépítésre szánt területhez viszonyított százalékának megállapítása során, a zöldterület övezet mellett az erdőterület övezetét és a természetközeli terület övezetét lehet figyelembe venni, a

fenti előírás teljesül, mivel Tarany közigazgatási területén az erdőterületek nagysága többszöröse a beépítésre szánt területnek.

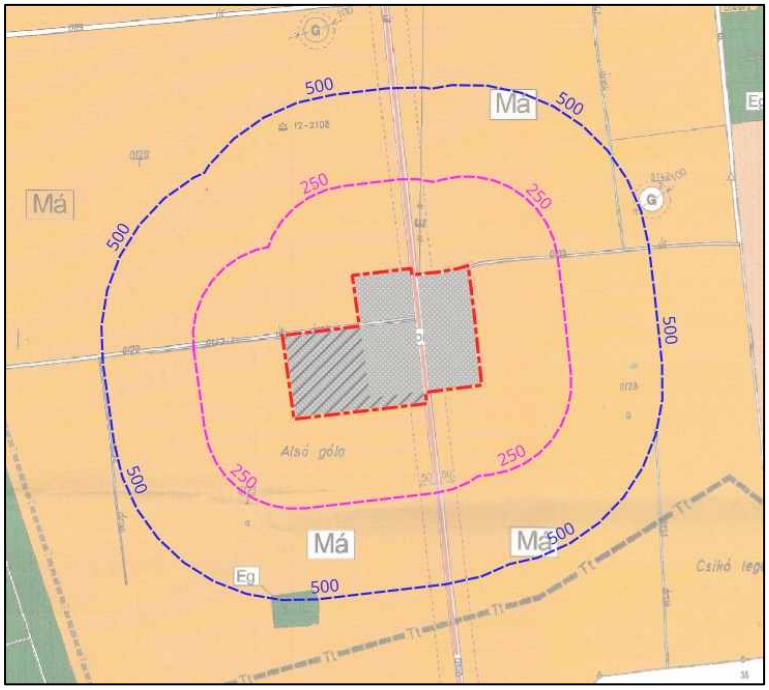
*(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben **új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni**:*

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

- Nem releváns, lakó és vegye terület nem kerül kijelölésre jelen módosítás során. A tervezett sertéstelep céljára szolgáló új beépítésre szánt terület a meglévő majorsági területhez kapcsolódóan kerül kijelölésre, ahol már egy meglévő trágyatároló is van, ezért a beruházás helyhez kötött.

*b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért **legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni**, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és*

- A fenti követelmény teljesül, mivel az új beépítésre szánt terület 500 méteres körzete is még Tarany közigazgatási területére esik, így a szomszédos település beépítésre szánt területét nem közelíti meg. A tervezett Kmü területet – az egész majorsági területegységet tekintve – minden oldalról mezőgazdasági területek veszik körbe, a település beépítésre szánt területei nem közelítik meg a közigazgatási határt, a zöld gyűrű biztosított.



Területfelhasználás a majorság új beépítésre szánt területtel növelt területének 250 és 500 méteres környezetében

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

- A fenti követelmény nem releváns, mivel az új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében nincs barnamezős terület.



Új beépítésre szánt terület 5 km környezete az Országos Barnamezős Kataszterben (forrás: https://www.oeny.hu/oeny/barka/map.html)

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak ***külön önkormányzati határozattal*** *– amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:*

- A fenti határozatot az Önkormányzat a településterv módosításának elindítását követően hozza meg.

a) a ***7. § (2)*** *bekezdésében, valamint az* ***(1) és (2) bekezdésben*** *foglaltak teljesülését,*

- Lásd: feljebb.

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének ***biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken****,*

- Lásd: feljebb, a 7. § (2) bekezdés igazolásánál

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek – , valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

- A fenti követelmény nem releváns, mivel új lakóterület nem kerül kijelölésre.

d) hogy ***a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel****, és*

- A tervezett sertéstelep a beruházó tulajdonában lévő trágyatárolóhoz kapcsolódik, helyhez kötött. A már kijelölt mezőgazdasági üzemi területek – hatályos tervben Gipm – közül nincs olyan, amely méretét, elhelyezkedését tekintve alkalmas lenne a tervezett sertéstelep befogadására. A II. Gipm területen belül nincs szabad telek, azon másik mezőgazdasági telephely és napelemes erőművek üzemelnek, továbbá

túl közel van a község belterületéhez. A III. terület részben beépített, ugyan használaton kívül van, de a lakóterülethez szintén közelebb helyezkedik el és közúti kapcsolata sem kielégítő, aránytalanul nagy költséget jelente a beruházó számára a terület megszerzése és előkészítése. A tervezett sertéstelep az I. tervezési terület még beépítetlen beépítésre szánt részterületét is igénybe veszi, azonban a tervezett telep számára nagyobb építési telekre van szükség, mint ami jelenleg rendelkezésre áll, ezért szükséges a bővítése a szomszédos mezőgazdasági terület igénybevételével. A fentiek alapján megállapítható, hogy Tarany már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel.

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről ***szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek*** *teljesülését.*

- Lásd: lejjebb, a Trtv. követelményeinél.

(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítészi véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.

- A fenti követelmény nem releváns, mivel a tervezett beruházás célja nem minősül kiemelt közérdeknek, és a hivatkozott követelményeknek meg kíván felelni a településterv.

Trtv.

12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település ***közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki****.*

- A fenti követelmény teljesül, mivel az új beépítésre szánt terület 250 méternél távolabb helyezkedik el a közigazgatási határtól (Lásd

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

- A fenti követelmény nem releváns, mert az új beépítésre szánt terület nem jár zöldterület vagy erdőterület átsorolásával.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli ***egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha***

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a ***korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy***

b) az ***a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható****.*

- A tervezett sertéstelep beruházója Tarany településen nem rendelkezik olyan meglévő beépítésre szánt területtel, amely csereterületként visszasorolható lenne mezőgazdasági/erdő/zöld/természetközeli/vízgazdálkodási területbe, ezért a Trtv. 12. § (3) b) pontjával élve – a Méptv. 7. § (2) bekezdésnek is megfelelve – az 5 ha új beépítésre szánt területért cserébe az új beépítésre szánt terület 103%-ának megfelelő 5,15 ha erdőterületet javasoljunk kijelölni Tarany külterületének északi, mezőgazdasági területként szabályozott területrészén. Az új beépítésre szánt terület különleges mezőgazdasági üzemi terület, amely az OTÉK 24. § (3) 13. pontjában meghatározott területfelhasználási kategória, nem tartozik az OTÉK 18. §-ában meghatározott gazdasági területek közé.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

- A fenti követelmény nem releváns, mert csereterületnek nem zöldterületet, hanem gazdasági erdőterületet javasolunk kijelölni

9. Összegzés

Az előző fejezetekben bemutatott vizsgálatok és követelmények alapján a Tarany 0123 hrsz. és 0125/12 hrsz.-ú telek részterületének igénybevételével tervezett sertéstelep jól illeszkedik a község településszerkezetéhez, mivel egy meglévő majorság területének igénybevételével és annak bővítésével jön létre, a lakóterületektől kellő távolságban. Az új építési telek kialakításához a településrendezési eszközök előzetes módosítása szükséges a beépítésre szánt terület bővítésével, mellyel egyidejűleg megtörténi az érintett „ipari és mezőgazdasági" terület-felhasználás és Gipm építési övezet újraszabályozása, az OTÉK-nak megfelelő különleges beépítésre szánt mezőgazdasági területként, ami magával hozza a település két másik területén fekvő, hasonló rendeltetésű (Gipm) tömbök újraszabályozását is, az egységes szabályozási koncepció érvényesítése érdekében. A településrendezési eszközökben meghatározott új különleges mezőgazdasági üzemi terület, Kmü építési övezetének javasolt építési határértékei a tervezett sertéstelep beépítési tervének figyelembevételével kerültek meghatározásra, azonban azok nem növelik a beépítési intenzitást a Gipm építési övezet hatályos előírásaihoz képest. A településrendezési eszközök tervezett módosításai megfeleltethetőek a magasabb szintű településrendezési és területrendezési követelményeknek – köztük az új beépítésre szánt terület követelményeinek is –, egyedi felmentés, állami főépítészi eltérés kérése nem szükséges.

A meglévő kisforgalmú, szilárd burkolatú külterületi út és az ahhoz csatlakozó földút megfelelő szinten képes kiszolgálni a tervezett telephely közlekedési igényeit. A sertéstelep a majorság területén lévő egyéb telephelyek működésére és a szomszédos szántóterületre nem lesz zavaró hatással, a környezetvédelmi előírásoknak megfelelő műszaki kialakítással biztosítható a talaj és a felszín alatti vizek védelme. Az új telephely vizuális elhatárolását és védelmét a mezőgazdasági területek felől 10 m széles telken belüli fásítás (beültetési kötelezettség) szabályozásával javasoljuk biztosítani.

A tervezett sertéstelep megvalósítása növelné a község gazdasági erejét és új munkahelyeket is teremt, ezáltal növeli a település versenyképességét.