

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

SÁTORHELY KÖZSÉG SZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

SÁTORHELY -ÚJISTÁLLÓ BŐVÍTÉSE, TERÜLET-FELHASZNÁLÁSÁNAK MÓDÓSÍTÁSA CÉLJÁBÓL



SÁTORHELY KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

SÁTORHELY - ÚJISTÁLLÓ TERÜLETÉT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV
MÓDOSÍTÁS

KÉSZÍTETTE:



Baracsi Viktória

Településtervező

TT-02-0655

TARTALOMJEGYZÉK

01. ELŐZMÉNYEK

02. A TANULMÁNYTERV CÉLJA

03. AZ INGATLAN ÉS KÖRNYEZETÉNEK JELENLEGI ÁLLAPOTA

04. KÖZLEKEDÉSI-, ÉS KÖZMŰADOTTSÁGOK

05. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

06. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK BEMUTATÁSA

07. JAVASLAT A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSÁRA

08. A JAVASOLT VÁLTOZÁS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANGJA

09. A JAVASOLT VÁLTOZÁS KÖRNYEZETI, TERMÉSZETI, ILLETVE ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEKRE GYAKOROLT VÁRHATÓ HATÁSA

10. BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK

01. ELŐZMÉNYEK

A Sátorhely 0375/2 hrsz-ú ingatlanon működő PROPHYL Kft - pályázati forrásból - tojástermelő telephelyének korszerűsítését illetve minimális bővítését tervezi (*szociális blokk bővítés 50m² és 300 m² tervezett takarmánykezelő épület*). A tulajdonos 2025. májusában megfogalmazott kérelmében Sátorhely Község Önkormányzatánál a fent megnevezett telkekre és környezetére vonatkozóan a terület-felhasználás módosítását kezdeményezte.

A Község Önkormányzat Képviselő-testülete, a települési főépítész javaslatára a módosítási szándék részleteinek és a környezet körülményeinek megismerése céljából, a kérelem részletes ismertetését, a megoldások vizsgálatát kérte.

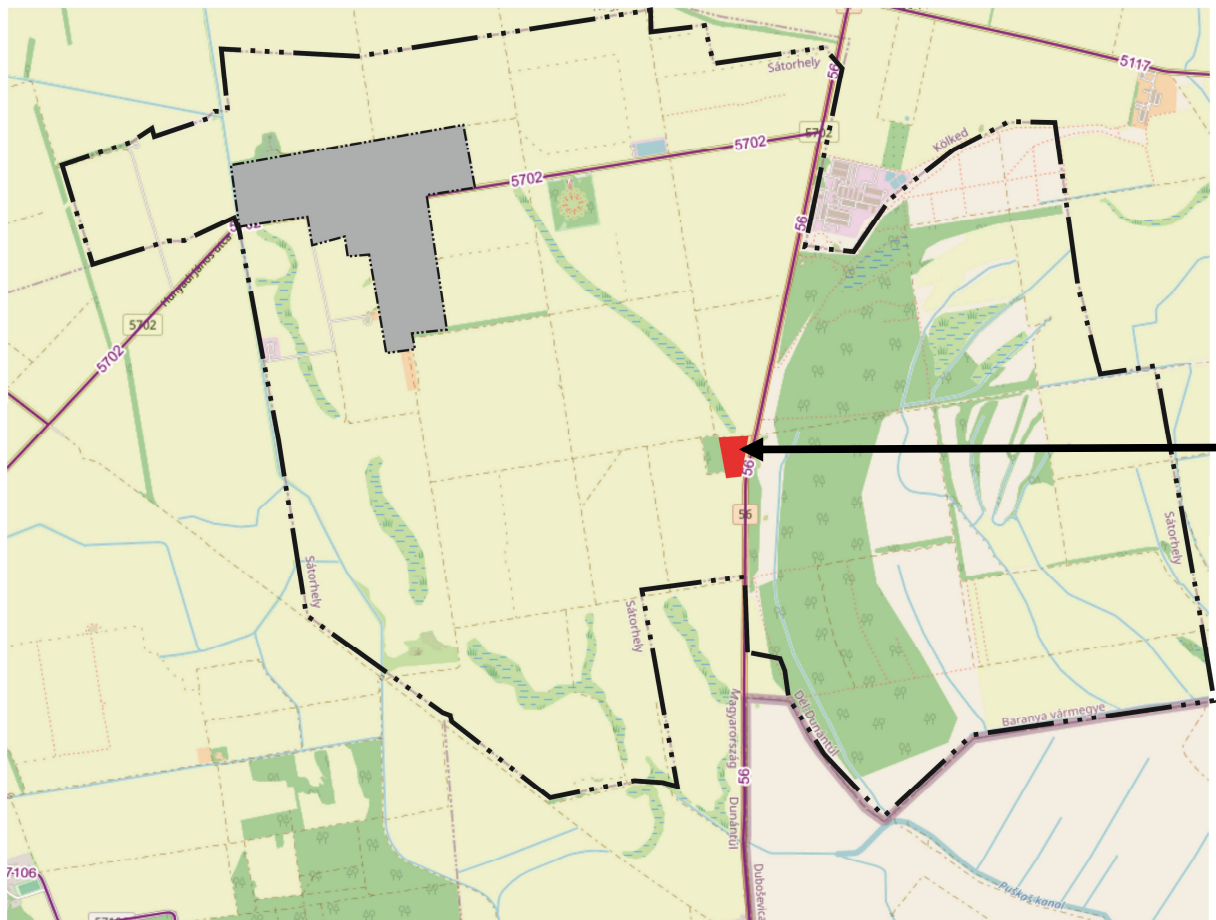
Az Önkormányzat felhívta az indítványozó figyelmét, hogy a módosítás kidolgozásához, átvezetéséhez szükségesnek tartja a hatályos szerkezeti és szabályozási koncepcióba való illeszkedés bemutatását, amely az indítványozó által készített telepítési tanulmányterv kidolgozásával történhet. Ennek részletes tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet rögzíti.

02. A TANULMÁNYTERV CÉLJA

A tanulmány célja, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben rögzített tartamú telepítési tanulmányterv elkészítése, mely a döntéshez szükséges mélységben bemutatja a fejlesztési szándékot, feltárja a településrendezési eszközök módosítását befolyásoló tényezőket, és kidolgozza a változtatási javaslatot, mely által a településszerkezeti terv érintett területre vonatkozó terület-felhasználása illetve a szabályozási terv övezeti, építési övezeti besorolása módosul.

03. AZ INGATLANOK ÉS KÖRNYEZETÜK JELENLEGI ÁLLAPOTA

A tárgyi ingatlanok Sátorhely belterületétől dél-keletre található. A 0375 hrsz-ú telken működő telephelyen - több mint 20 éve – a Prophyl Kft. SPF tojások termelését végzi.



A módosítással érintett terület tágabb környezete forrás:KIRA

A településen észak-déli irányban áthaladó 56.sz főút biztosítja a telephely és a tárgyi ingatlanok megközelítését is. Az ingatlan – telek nyúlványon - közvetlen csatlakozik a főúthoz.



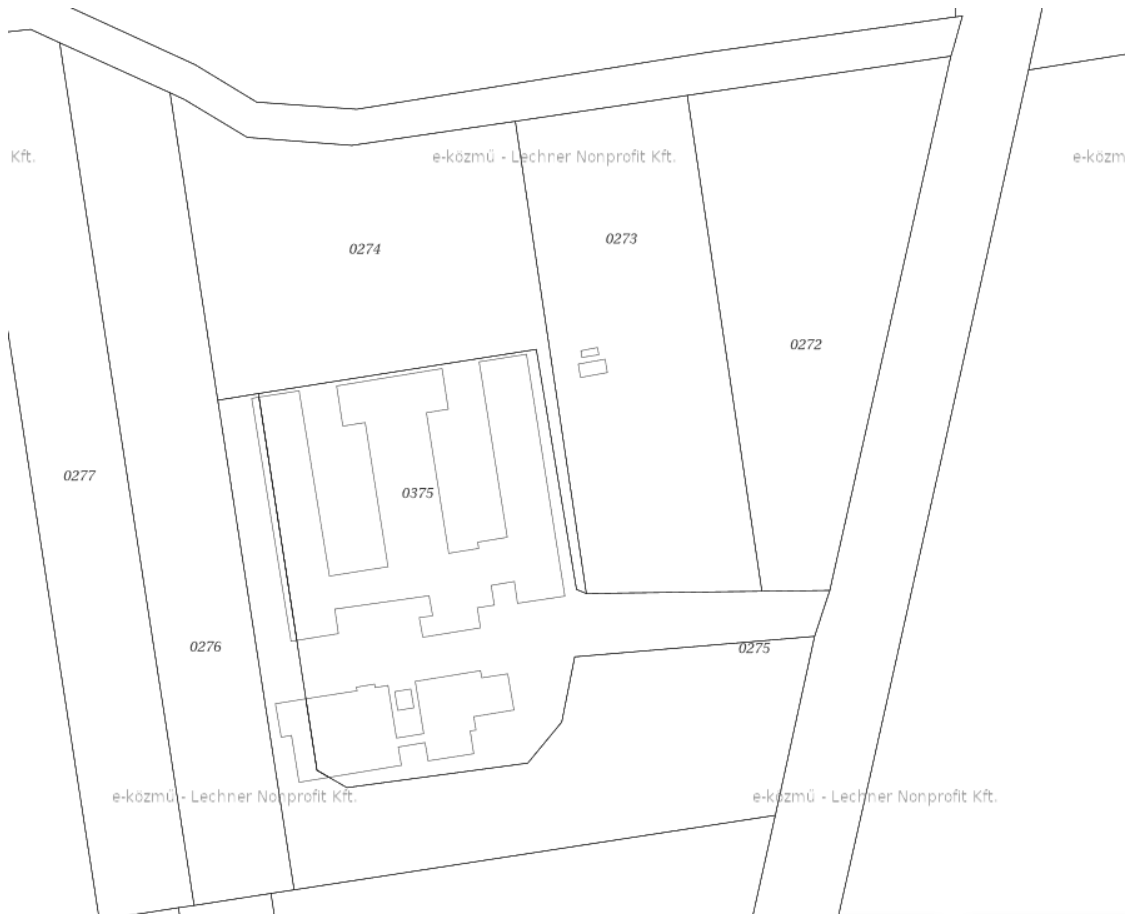
56. sz főút



Behajtó a főútról

Az ingatlanok földhivatali nyilvántartás szerinti adatai:

hrs.	művelési ág	minőségi osztály	AK érték	terület m ²
0375	kivett major	0	0	6223
0273	szántó	2	20,00	4265
0274	szántó	2	20,01	4267
0275	szántó	2	20,01	4266
0271	kivett saját használatú út	0	0	

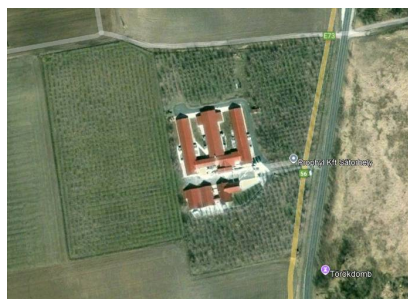




Prophyl Kft telephelye



1979



2006



2024

Az egykori Újistálló tojástermelő telep 2000-ben érte el mai „formáját”. Az eredeti beépítés bővítésével 25 éve a jelenlegi épületállománnyal látja el a telephely a működését.

Az alaptérképen is jól látszik, hogy az észak-déli irányú egykori istálló nyugati szárnya illetve az ingatlan észak-nyugati sarkában elhelyezett bővítmény a telekhatárokon kívül esik.

A környező szántó területek szintén a kérelmező – a társaság - tulajdonát képezik.

Kiindulási adatok

Újistálló gazdasági épületei össz.: 3242,66 m²

Újistálló kialakított zöldfelületei össz.: 861 m²

0375 telek beépítési adatai:

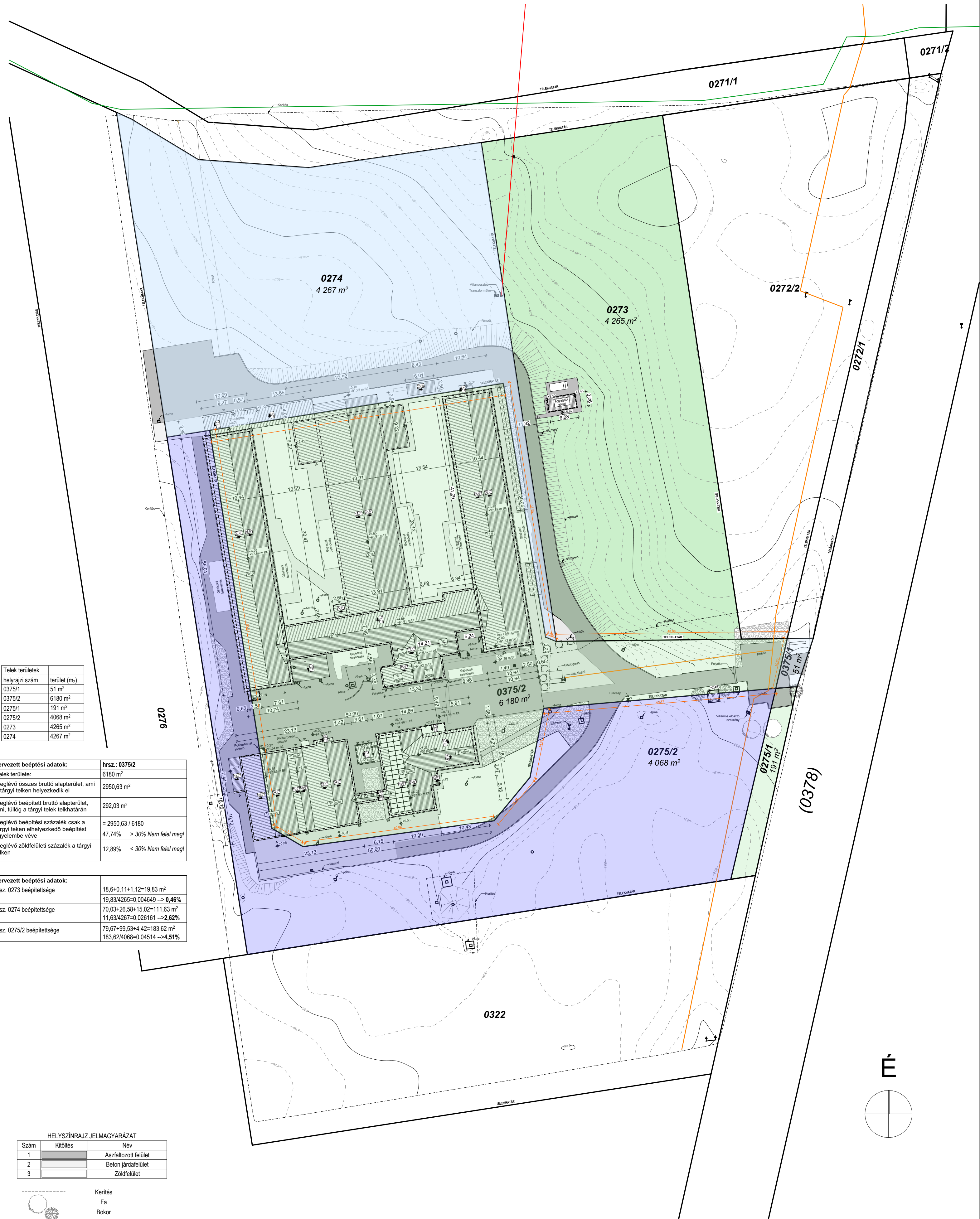
Meglévő beépítettség: **47,74%**

Zöldfelületi fedettség: **12,89%**

0273 telek beépítettsége: 0,46% (önálló épület: aggregátor 15,6 m²)

0274 telek beépítettsége: 2,62% (átlógó épületrész 111,63 m²)

0275 telek beépítettsége: 4,18% (átlógó épületrész 179,2 m²)



Telek területek	
helyrajzi szám	terület (m ²)
0375/1	51 m ²
0375/2	6180 m ²
0275/1	191 m ²
0275/2	4068 m ²
0273	4265 m ²
0274	4267 m ²

Tervezett beépítési adatok:	hrsz.: 0375/2
Telek területe:	6180 m ²
Meglévő összes bruttó alapterület, ami a tárgyi telken helyezkedik el	2950,63 m ²
Meglévő beépített bruttó alapterület, ami, külölg a tárgyi telk határán	292,03 m ²
Meglévő beépítési százalék csak a tárgyi telken elhelyezkedő beépítést figyelembe véve	= 2950,63 / 6180 47,74% > 30% Nem felel meg!
Meglévő zöldfelületi százalék a tárgyi telken	12,89% < 30% Nem felel meg!

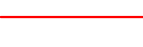
Tervezett beépítési adatok:	
hrsz. 0273 beépítettsége	18,6+0,11+1,12=19,83 m ² 19,83/4265=0,004649 --> 0,46%
hrsz. 0274 beépítettsége	70,03+26,58+15,02=111,63 m ² 11,63/4267=0,026161 --> 2,62%
hrsz. 0275/2 beépítettsége	79,67+99,53+4,42=183,62 m ² 183,62/4068=0,04514 --> 4,51%

HELYSZÍNRAJZ JELMAGYARÁZAT		
Szám	Kiöltés	Név
1		Aszfaltozott felület
2		Beton járdafelület
3		Zöldfelület

- 
- Kerítés

Fa

Bokor

Akna
- 
- E.ON földgáz elosztó vezeték

E.ON KÖF szabadveték

Sághely-Sat Kft. Regionális szerepű föld feletti vezetékes hírközlés

Megjegyzések:
A terv Csonotos Noémi Pálma szellemi tulajdona, amely szerzői jogvédelem alatt áll, felhasználása csak a szerző hozzájárulásával lehetséges!
A felmérés terv + 0,00 szintre, a C-ól öltöző feletti padlószintre, +0,00=+91,32 m Bf.

megrendelő/építtető:
Ovopro Kft.

építész tervező:
Csonotos Noémi Pálma É 03-0439
csontos.noemi.palma@gmail.com
+ 36 30 436 0813

megrendelő/építtető címe, elérhetősége:
Ovopro Kft.
cím: 7700 Mohács, Szent István utca 18.
Képviselő: Dr. Liphay Tamás ügyvezető
Dobay Balázs gazdasági igazgató
e-mail cím: muszakai@prophyl.hu

terv megnevezése:
MB490-B Sátorhely tojástermelő telephely felmérési terv
7785 Sátorhely, Hrsz.: 0375/1; 0375/2; 0275/1; 0275/2; 0322; 0274; 0273; 0272/1; 0272/2

FELMÉRÉSI TERV
ÉPÍTÉSZ MUNKARÉSZ

Idomterv telek méretek 1:500

Méretarány:
1:500

Papírméret
0,450x0,594

Dátum:
2025. 04. 28.

Tervlap azonosító:
FH-02

Telek területek	
helyrajzi szám	terület (m ²)
0375/1	51 m ²
0375/2	6180 m ²
0275/1	191 m ²
0275/2	4068 m ²
0273	4265 m ²
0274	4267 m ²

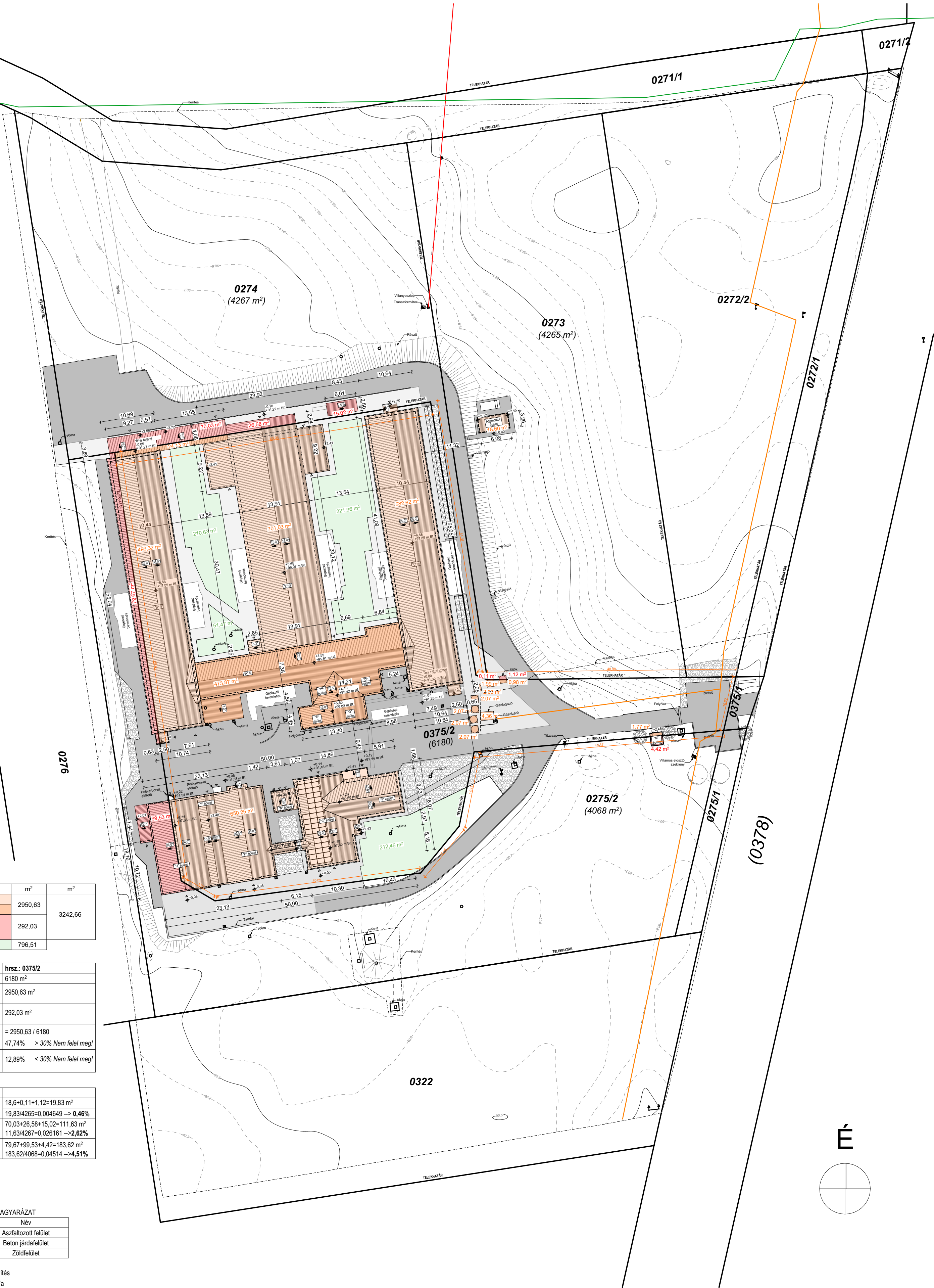
Jelmagyarázat	m ²	m ²
Meglévő beépítés a 0375/2 telken belül	2950,63	3242,66
Meglévő beépítés, ami kilóg a 0375/2 hrsz. telek területéről	292,03	
Zöld felület	796,51	

Tervezett beépítési adatok:	hrszt.: 0375/2
Telek területe:	6180 m ²
Meglévő összes bruttó alapterület, ami a tárgyi telken helyezkedik el	2950,63 m ²
Meglévő beépített bruttó alapterület, ami, túllóg a tárgyi telek telkhatárán	292,03 m ²
Meglévő beépítési százalék csak a tárgyi telken elhelyezkedő beépítést figyelembe véve	= 2950,63 / 6180 47,74% > 30% Nem felel meg!
Meglévő zöldfelületi százaléka a tárgyi telken	12,89% < 30% Nem felel meg!

Tervezett beépítési adatok:	
hrszt. 0273 beépítettsége	18,6+0,11+1,12=19,83 m ²
hrszt. 0274 beépítettsége	19,83/4265=0,004649 --> 0,46%
hrszt. 0275/2 beépítettsége	70,03+26,58+15,02=111,63 m ² 11,63/4267=0,026161 --> 2,62%
hrszt. 0275/2 beépítettsége	79,67+99,53+4,42=183,62 m ² 183,62/4068=0,04514 --> 4,51%

Szám	Kitöltés	Név
1		Aszfaltozott felület
2		Beton járdafelület
3		Zöldfelület

- Kerítés
Fa
Bokor
Akna
E.ON földgáz elosztó vezeték
E.ON KÖF szabadvezeték
Sághely-Sat Kft. Regionális szereplő föld feletti vezetékes hírközlés



Megjegyzések: A terv Csontos Noémi Pálma szellemi tulajdona, amely szerzői jogvédelem alatt áll, felhasználása csak a szerző hozzájárulásával lehetséges! A felmérés terv ± 0,00 szintje, a C-ól eltérő felüli padolvonalat: +0,00=+91,32 m Bf.		terv megnevezése: MB490-B Sátorhely tojástermelő telephely felmérési terv 7785 Sátorhely, Hrszt.: 0375/1; 0375/2; 0275/1; 0275/2; 0322; 0274; 0273; 0272/1; 0272/2		Dátum: 2025. 04. 28.
megrendelő/építtető: Ovopro Kft.		építész tervező: Csontos Noémi Pálma É 03-0439 csontos.noemi.palma@gmail.com + 36 30 436 0813		Tervezlap azonosító: FH-03
megrendelő/építtető cím, elérhetősége: Ovopro Kft. cím: 7700 Mohács, Szent István utca 18. Képviselő: Dr. Liphay Tamás ügyvezető Dobay Balázs gazdasági igazgató e-mail cím: muszakai@prophyl.hu		FELMÉRÉSI TERV ÉPÍTÉSZ MUNKARÉSZ		Méretarány: 1:500
		Idomterv beépítés 1:500		Papírméret 0,450x0,594

04. KÖZLEKEDÉSI- ÉS KÖZMŰADOTTSÁGOK



Keleti irányból az 56. számú főút biztosítja a meglévő telephely és a tárgyi módosítással érintett ingatlanok megközelítését is. A meglévő telephely feltárása északról a főútra merőlegesen csatlakozó 0271 hrsz-ú kivett saját használatú út – megnevezésű –földútról is megoldott.

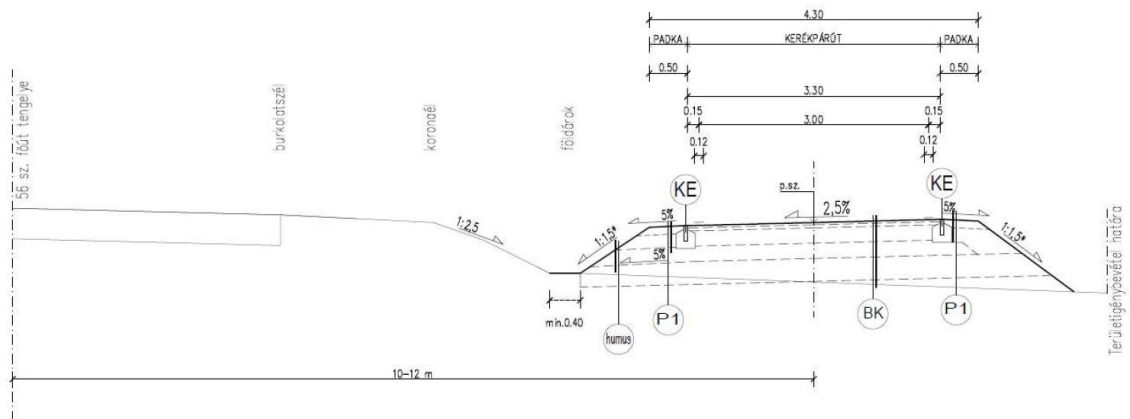


Keleti bejárat csatlakozás az 56. sz. főútra



Föld út csatlakozás

Az EuroVelo6 kerékpárút hálózat részeként tervezett, - a Mohács-Sátorhely csomópontig már megépült kerékpárút folytatásaként - az 56. sz. főút jobb oldalán futó önálló nyomvonal megépítése is. A tervezett közterület szélesítés érinti az Újistálló ingatlanjait is.

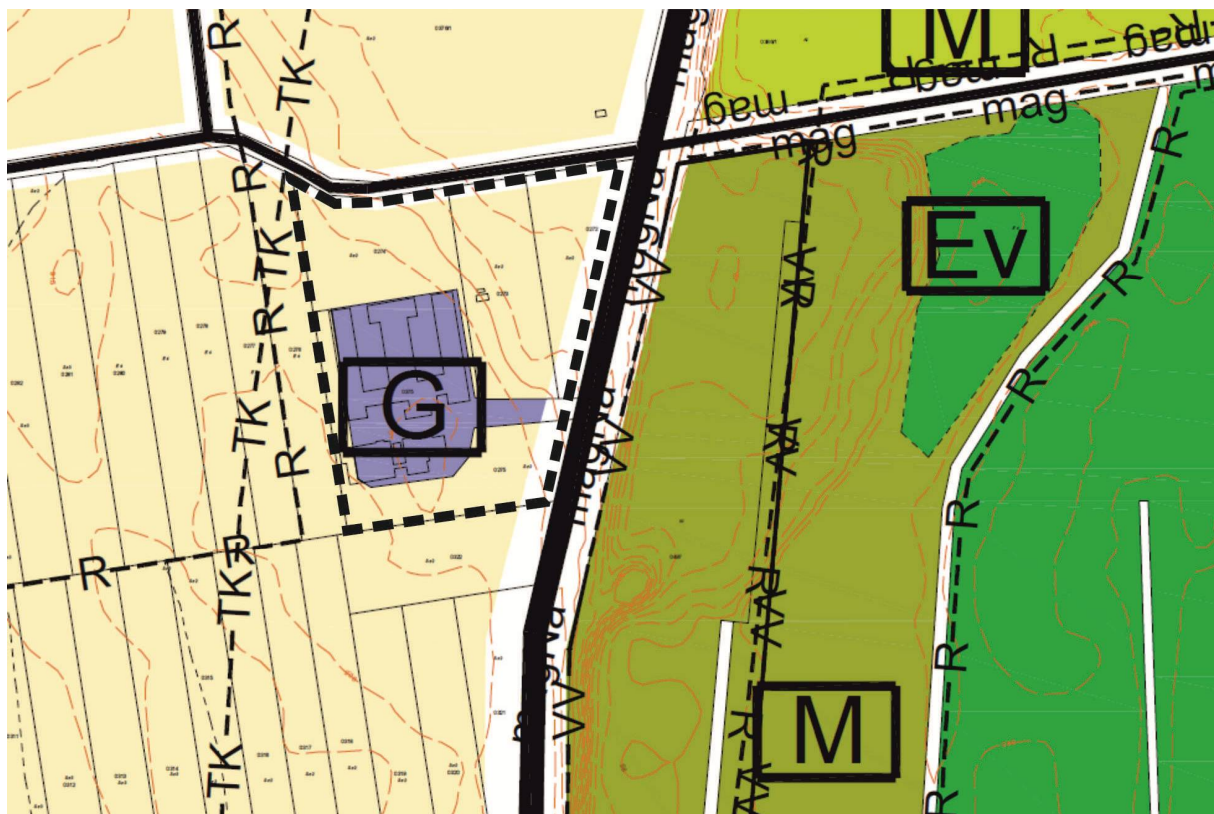


A telephely közmű ellátása teljes körű. A villamosenergia, gáz, hírközlés és vízellátás hálózatról biztosított.

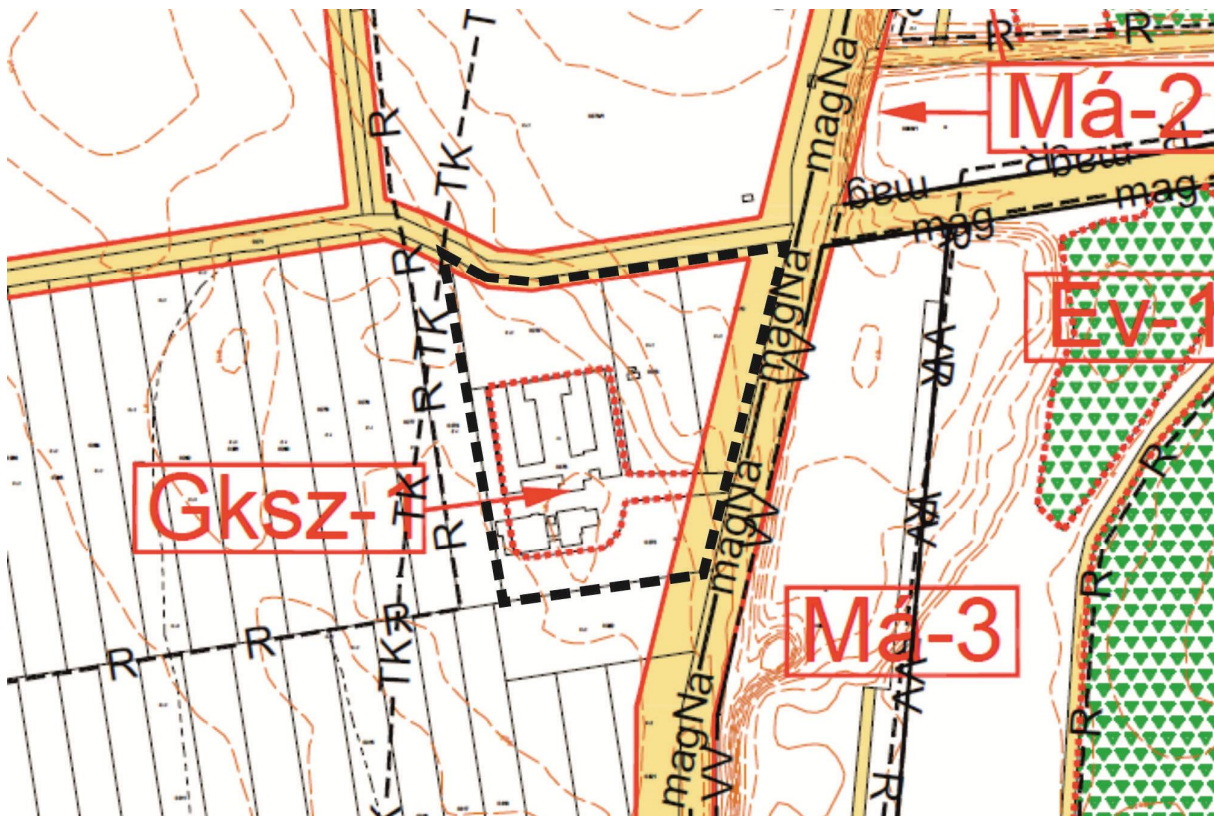
Továbbá telephely ivóvíz ellátását egy 26,0 m talpmélységű fúrt kút is biztosítja, hidrofortartályos nyomástartással, abban az esetben, ha a Sátorhely település irányából érkező DN50 ivóvízvezeték szakaszon üzemzavar lép fel.

A kommunális szennyvíz gyűjtésére egy vas – beton szennyvíz gyűjtőtartály szolgál, amelyet szippantással ürít egy külső szolgáltató cég.

05. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK



Hatályos szerkezeti terv kivágat



Hatályos szabályozási tervi kivágat

Sátorhely Község Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi építési szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ) 2/2007. (II. 15.) önkormányzati rendelettel fogadta el.

A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv, a szerkezeti terv elhatározásainak megfelelően – **kereskedelmi-szolgáltató gazdasági** (0375 hrsz.) –Gksz -, illetve **általános mezőgazdasági területbe** (0272, 0273, 0274, 0275 hrsz.) – Má - sorolja a módosítással érintett ingatlanokat.

A meglévő telephely a **Gksz-1** jelű építési övezetbe tartozik.

A jelen tanulmány tárgyát képező terület és környezete a **tájképvédelmi terület övezetének és nyilvántartott régészeti lelőhely** része.

A módosítással érintett területeket kelet és észak felől is közúti közlekedési területek – KÖu - határolják, amelyek közterület szélesítése tervezett. Az 56-os út keleti oldalán húzódik a Béda-Karapanca kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület, amely **ökológiai magterület** is.

A tanulmány tárgyát képező ingatlanra és környezetére vonatkozó hatályos rendelkezések:

Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület: Gksz-1 (6180 m²)

- a telek beépítési módja: szabadon álló
- legkisebb kialakítható telek terület: 3000 m²
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 30%
- zöldfelület minimális mértéke: 30%
- épület megengedett legnagyobb beépítési magassága: 7,5 m
- előkert: 5 méter
- oldalkert: 4 méter
- hátsókert: 6 méter

Általános mezőgazdasági terület: Má-1

- a telek beépítési módja: oldalhatáron álló
- legkisebb kialakítható telek terület: OTÉK szerint
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 3 % (de max. 3000 m²)
- épület megengedett legnagyobb beépítési magassága: 7,5 m
- elő-, oldal-, hátsókert: 10 méter

06. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK BEMUTATÁSA

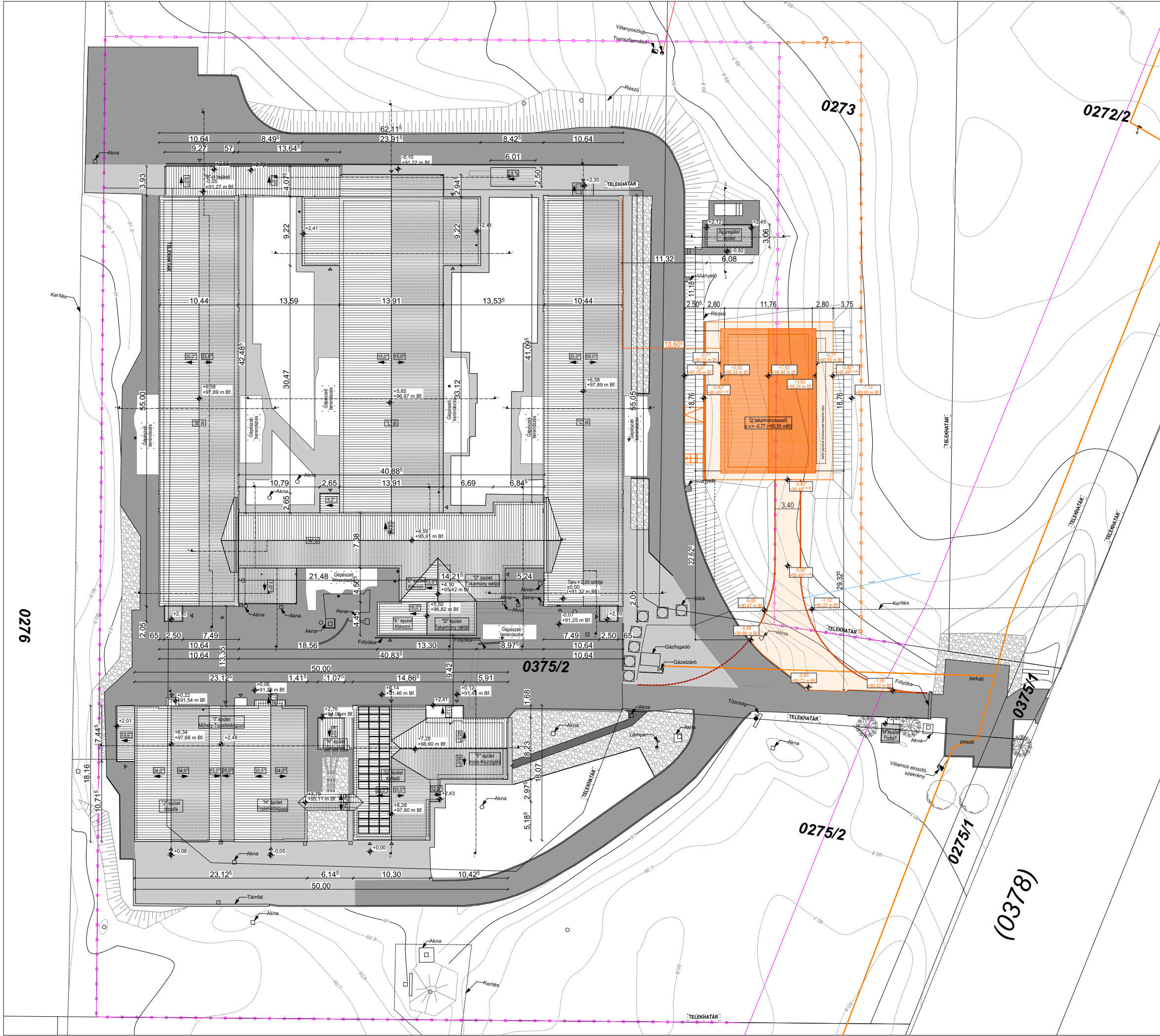
A módosítás célja a kialakult helyzet (több telken álló épületek) rendezése és a tervezett bővítésnek lehetőséget biztosító szabályozási környezet kialakítása.

07. BEÉPÍTÉSI TERV

A beruházás célja egy 220 m²-es, magas tetős, takarmánykezelő épület létesítése és a hozzá szükséges burkolt felületek kialakítása, a meglévő épületektől keletre.



forrás:Dombaiterv építész iroda



VÁLTOZÁSTÖRTÉNET - MÓDOSÍTÁSI ELŐZMÉNYEK

Rev.	Vált.	Változás neve	Dátum
00	V-00	-	-

javasolt telekhatár

új takarmánykezelő

meglévő épületek

É

A meglévő állapot felmérési tervét Csontos Noémi készítette.

Terv: ±0,00 = 91,32 mBf

Projekt

7785 Sátorhely, Hrsz.: 0375/1; 0375/2; 0275/1; 0275/2; 0322; 0274; 0273 ; 0272/1; 0272/2

ÚJ TAKARMÁNYKEZELŐ LÉTESÍTÉSE

VÁZLATTERV

Építtető

PROPHYL KFT.
7700 MOHÁCS, DÓZSA GY. U. 18.

PROPHYL ÁLLATEGÉSZSÉGÜGYI, DIAGNOSZTIKAI
KUTATÓ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

tel: +36 70 4566600 • e-mail: www.prophyl.hu • honlap:www.prophyl.hu

Generál tervező

dombaiterv

ÉPÍTÉSZIRODA

DOMBAITERV ÉPÍTÉSZIRODA BT.

7700 MOHÁCS, SZABADSÁG U. 3/A. FSZT. 1/A.

tel: +36 30 2477410 • e-mail: iroda@dombaiterv.hu • honlap:www.dombaiterv.hu

Építész tervezők	DOMBAI GYULA	É/1-02-0048
Építész munkatársak	HAJÓSNÉ KUNOVSZKI ESZTER KOVÁCSNÉ ZÓLYOMI JUDIT	

Tervlap neve

HELYSZÍNRAJZ

Tervlap azonosító	Jelzőszám
TK_VT-01_É-00	498/VT-2025
Lépték	Tervlap méret
1:500	420×297 MM
Dátum	Nyomatva / mentve
2025. 07.	2025. 08. 11. 16:50

08. JAVASLAT A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSÁRA

Településszerkezeti és szabályozási terv módosítása

A településszerkezeti tervet a terület-felhasználás változások érintik.

A jelenlegi beépítés több telket is érint, továbbá a 0375 ingatlan beépítettsége már meghaladja a HÉSZ szerinti maximális értéket. Cél a helyzet rendezése és az érvényes építésügyi jogszabályoknak megfelelő szabályozás kialakítása illetve a tevékenységek megfelelő építési övezet – **különleges üzemi mezőgazdasági terület (Kmű)** - kijelölése.

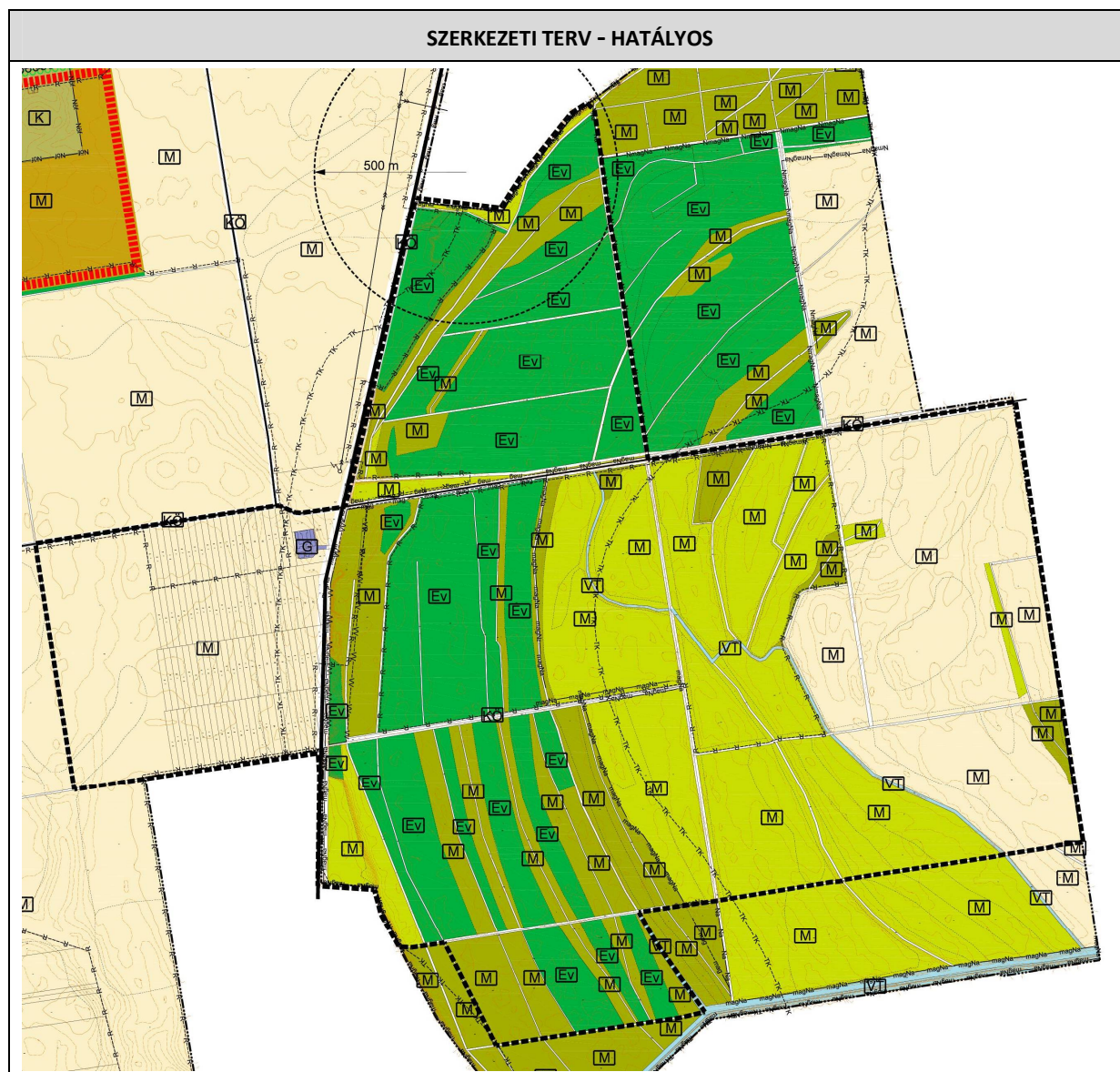
Továbbá, mivel mezőgazdasági terület átsorolásával járó új beépítésre szánt terület kijelölése történik, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trttv) 12.§ bekezdésének, illetve a Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 7.§-ának is eleget kell tenni, és a kijelölés nagyságával megegyező illetve azzal legalább azonos biológiai aktivitás értékű erdőterületet ki kell jelölni.

A terület szomszédságában erdőterület kijelölése nem javasolt, mert a fásított területen megjelenő fészkelő madarak kockázatot jelenthetnek a telep baromfi állományára, ezért a jogszabályi kötelezettség más területen kerül teljesítésre.

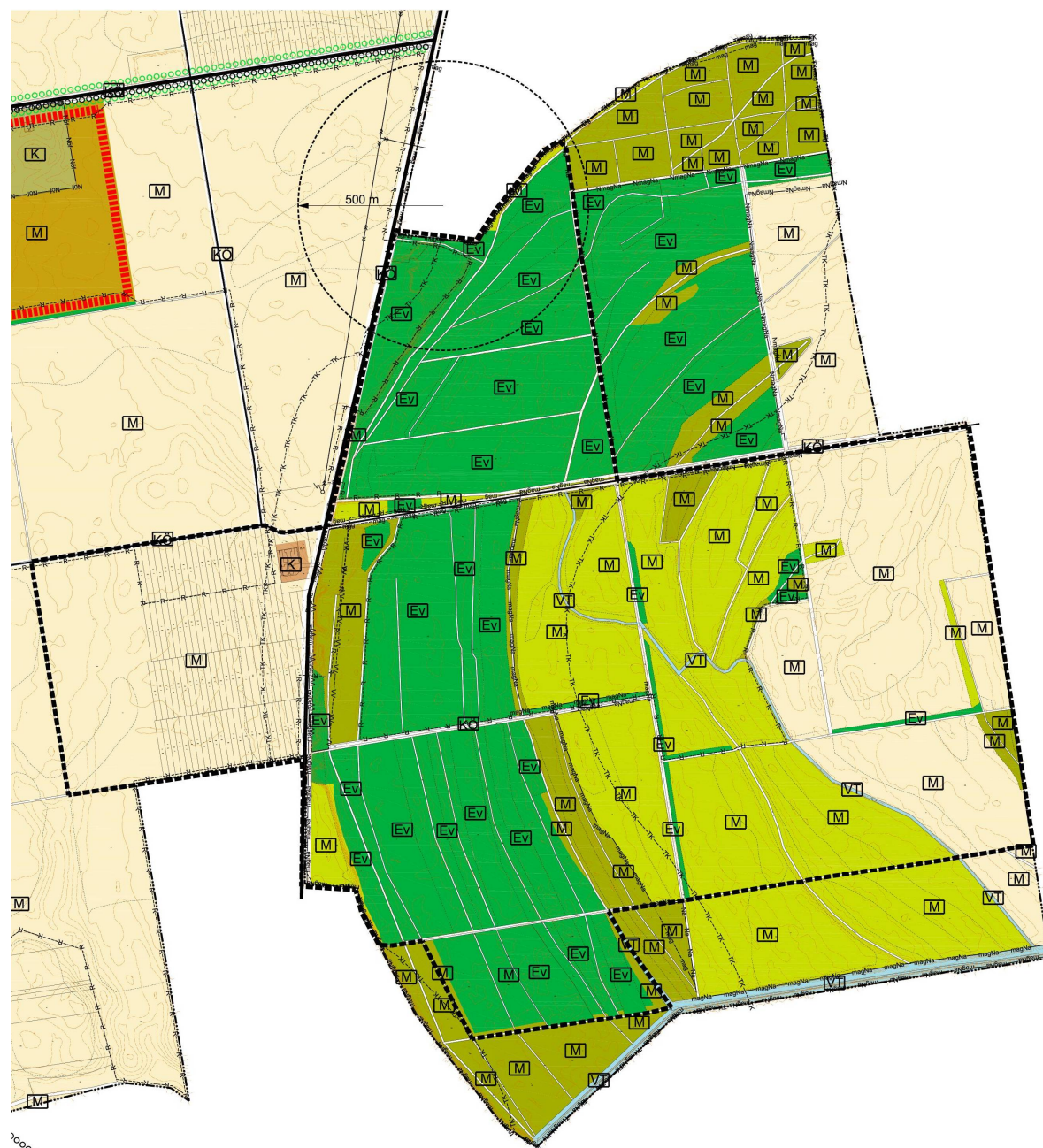
Az új beépítésre szánt terület kijelölése okán a változással érintett területtől keletre, a Natura2000-es terület déli-keleti részén erdőterületek jelölhetőek ki. A kijelöléssel érintett táblázat szerinti ingatlanok, általános (Má-1)- nádas, mocsár (Má-3) illetve gyeper, legelő (Má-2) - mezőgazdasági területbe soroltak, de időközben beerdősültek, - erdőterületként nyilvántartottak – így azok, a tényleges használat szerinti védelmi erdőterületre (Ev) módosíthatók.

hrs.	rendeltetés	faállomány típusa	tulajdon	erdő terület nagysága (ha)
0382/1	természetvédelmi	kultúrerdő	állami	4,91
0384	természetvédelmi	mézgás égeres	állami	1,12
0386/1	természetvédelmi	kultúrerdő	állami	0,48
0389	természetvédelmi	mézgás égeres	állami	5,73
0392	természetvédelmi	elegyes-mézgás égeres	állami	2,97
0398	természetvédelmi	mézgás égeres	állami	1,36
0460b	mezővédő	tölgyes-kőris	állami	0,84
0467	faanyagtermő	egyéb elegyes kőris	állami	0,52
0480a	mezővédő	egyéb elegyes kőris	állami	0,36
0486c	mezővédő	kőris	állami	0,7
0488	természetvédelmi	elegyes-mézgás égeres	állami	6,64
0501	természetvédelmi	mézgás égeres	állami	3,14
0516a	természetvédelmi	mézgás égeres	állami	7,8
0517	természetvédelmi	mézgás égeres	állami	4,87
0524	természetvédelmi	mézgás égeres	magán	1,36
0527	természetvédelmi	mézgás égeres	állami	2,52
0529b	természetvédelmi	mézgás égeres	állami	6,01

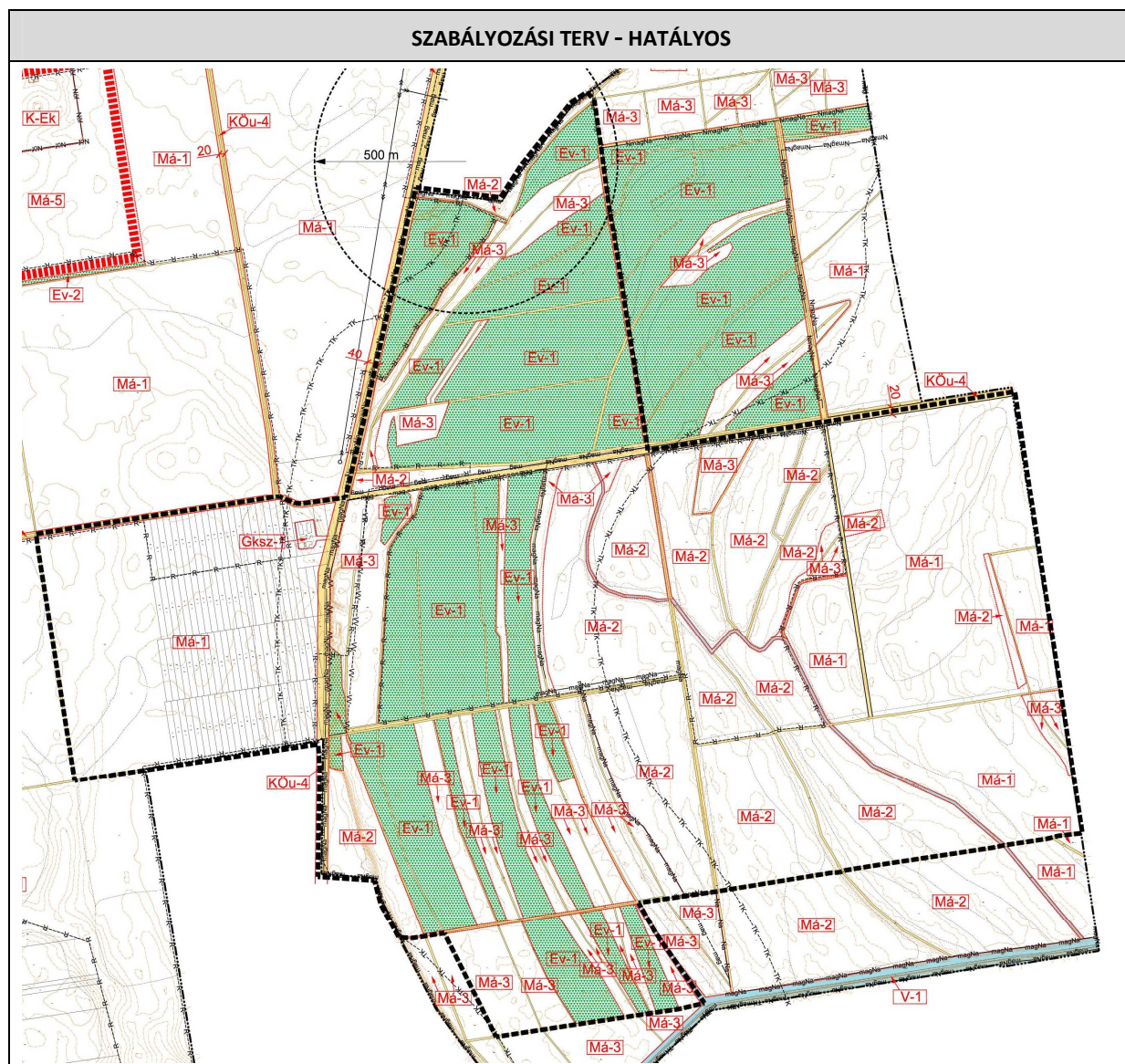
0531	természetvédelmi	mézgás égeres	állami	2,6
0533	természetvédelmi	mézgás égeres	állami	2,52
0534	természetvédelmi	mézgás égeres	magán	1,36
0536b	természetvédelmi	mézgás égeres	állami	1,65
0555a	mezővédő	tölgyes-kőrises	állami	0,72



SZERKEZETI TERV – MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT



A szabályozási terv a településszerkezeti tervi elhatározásokat rögzíti.



A hatályos HÉSZ a meglévő majorokat kereskedelmi szolgáltató (Gksz) a nagyüzemi állattartó telepeket ipari gazdasági (Gip) területbe sorolta. A jelenlegi jogszabályi környezet az állattartó tevékenységre - időközben - önálló különleges építési övezetet hozott létre, az **üzemi mezőgazdasági területet**. (Kmü) amely jelen változás során is javasolt alkalmazni.

Különleges mezőgazdasági üzemi terület: Kmü

- *a telek beépítési módja: szabadon álló*
- *legkisebb kialakítható telek terület: 1100 m²*
- *a beépítettség legnagyobb mértéke: 40%*

- zöldfelület minimális mértéke: 40%
- épület megengedett legnagyobb beépítési magassága: 7,5 m

...§ Különleges mezőgazdasági üzemi terület [Kmü]

(1) Különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetében:

- a) mezőgazdasági üzemi célú,
- b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó,
- c) mezőgazdasági termeléssel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató, ,
- d) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,
- e) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló (szociális, irodai, raktár, porta stb.)
- f) a létesítmény fenntartását szolgáló gazdasági célú rendeltetés(ek)e)t tartalmazó épület(ek) helyezhető(k) el.

(2) Az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasságtól egyedi esetben, csak ha azt a technológia megköveteli (kémény, siló, szárító) el lehet térni, de a 20 méter nem haladhatja meg.

09. A JAVASOLT VÁLTOZÁS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANGJA

A tanulmány tárgyát képező módosítással érintett területek az Országos Területrendezési Terv (MaTrT) és Baranya Megyei Területrendezési Terv (BMTrT) szerint az erdőgazdálkodási térségben fekszenek.

Erdőgazdálkodási térség:

„MATrT 11.§ a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett **erdő övezet**ként differenciáltan lehatárolni;”

SÁTORHELY - TÉRSÉGI TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK



Területrendezési tervi övezetek érintettsége:

Országos övezet	Megyei övezet	Települési érintettség	Módosuló területek érintettsége
Ökológiai hálózat magterület övezete		X	
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete		X	
Ökológiai hálózat puffterületének övezete			
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete		X	
Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete		X	
Erdők övezete		X	X
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete		X	
Tájképvédelmi terület övezete		X	X
Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete		X	X
Vízminőség-védelmi terület övezete			
Nagyvízi meder övezete			
Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú tárolóterületek (VTT) övezete			
Honvédelmi és katonai célú terület övezete			
	Ásványi nyersanyagvagyon övezete		
	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	X	
	Földtani veszélyforrás terület övezete		
	Gazdaságfejlesztés célterületeinek övezete	X	X
	Turizmusfejlesztés célterületeinek övezete	X	X
	Építészeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő területek övezete		
	Együtt tervezésre javasolt térségek övezete		

SÁTORHELY - BARANYA MEGYE RENDEZÉSI TERV ÖVEZETEI



Országos övezeti érintettség

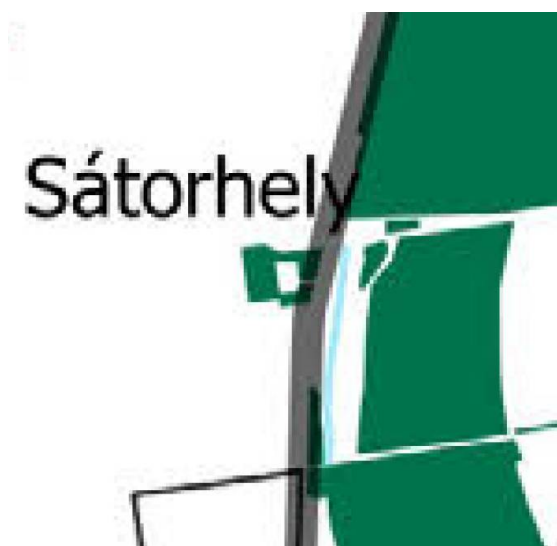
Jelen eljárásban a változással érintett területet az erdők, a tájképvédelmi valamint a Világörökségi és világörökségi várományos terület elnevezésű országos övezetek érintik.

Erdők övezete

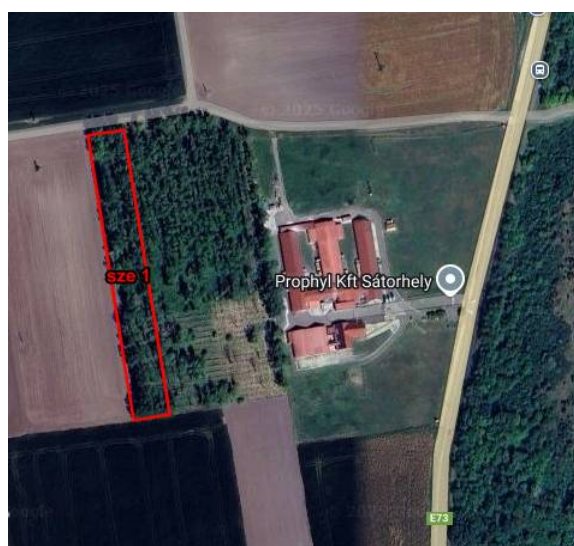
„2018. évi CXXXIX. törvény 29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket a településrendezési eszközben legalább **95%-ban** erdőterület terület-felhasználási egységbe kell sorolni.

ÖVEZET/ÉRINTETT TERÜLET	ha	%
Sátorhely közigazgatási területére eső BMTrT szerinti, erdő övezet területe	203,0385	~100
Jelen módosítással érintett erdőterületek	51,9704	25,60
Sátorhely hatályos településszerkezeti tervében kijelölt erdő övezetbe eső erdő terület nagysága	141,3372	69,61
Sátorhely tervezett településszerkezeti tervében kijelölt erdő övezetbe eső erdő terület nagysága	193,3076	95,21

Az Újmajorral szomszédos, változással érintett területek az erdő övezet részei, bár az Erdőadattár nyilvántartása szerint azok se nem nyilvántartott, sem nem tervezett erdők.



BMTrT Erdő övezetek



Erdőtérkép - erdőnyilvántartás

Mivel a hatályos terv szerinti erdő-területfelhasználás nagysága kevesebb, mint a fenti jogszabály szerint előírt (95%) nagyság, a településszerkezeti terv dél-keleti részének erdő nyilvántartású területei – **51,9704** ha – védelmi erdőterület terület - felhasználásba kerülhetnek besorolásra, így a módosítás a MaTrT 11.§ a) pont valamint az MaTrT 29. § előírásainak is eleget tesz.

Tájképvédelmi terület övezete

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 4 § -(2) bekezdése értelmében „A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

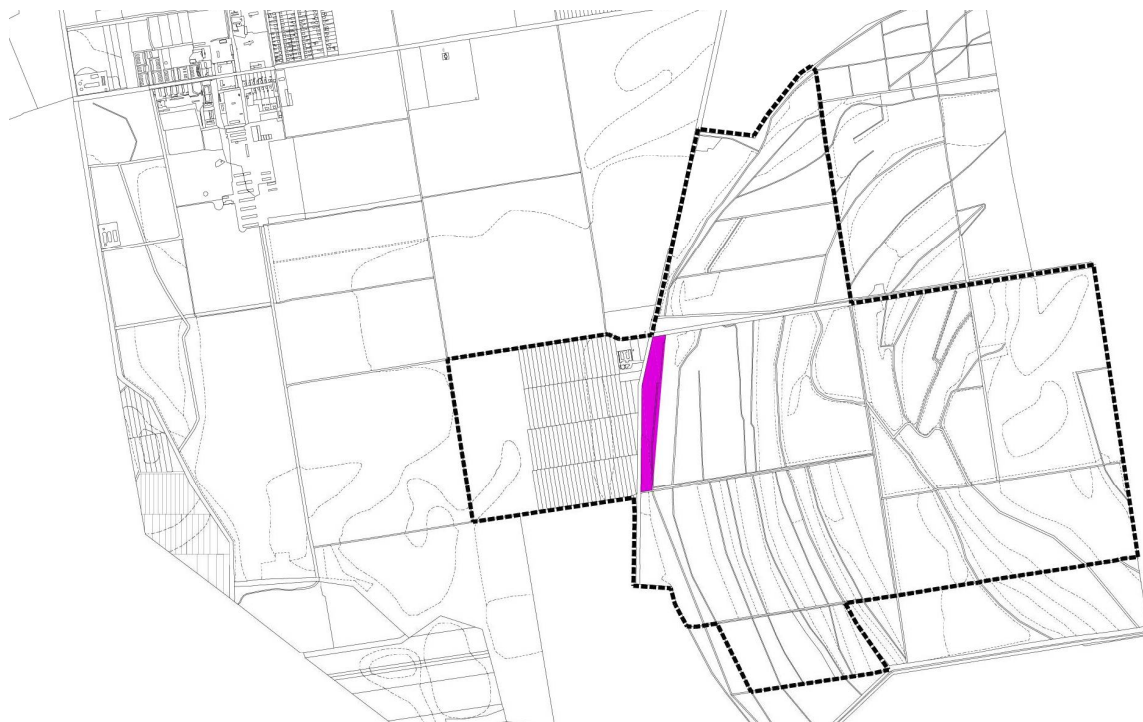
- a) a településrendezési eszközökben a terület-felhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
- b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.”

A felsőbbrendű jogszabályi elvárásoknak megfelelően a hagyományos tájhasználat fennmaradására, a tájbaillesztés biztosítására a község 9/2017. (XII.29.) számú, A településkép védelméről szóló rendeletében (továbbiakban Tkr.) a beépítésre nem szánt területekre elvárások **nem kerültek meghatározásra**:

Világörökségi és világörökségi várományos terület

Sátorhely a világörökségi várományos terület övezete által érintett település. Az érintettség oka a dunai limes magyarországi szakasza.

A Világörökségi várományos helyszínek jegyzékéről szóló 27/2015. (VI.2.) MvM. rendelet 1. melléklete szerinti koordináták alapján a terület-felhasználás változással érintett tervezési területen szomszédságában került lehatárolásra világörökségi és világörökségi várományos helyszín.



Megyei övezeti érintettség

A településszerkezeti terv tervezett módosításait vizsgálva az alábbiak állapíthatók meg a tervezett településszerkezeti terv és a megyei övezetek összefüggésében:

A települést a sajátos övezetek közül a gazdaságfejlesztési és turizmusfejlesztési célterületeinek övezete érintik.

Gazdaságfejlesztés célterület

Az övezetbe tartozó települések gazdaságfejlesztési akciójának támogatása a cél. Jelen változások gazdasági területet nem érintenek, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

Turizmusfejlesztési célterület – Turizmusba bekapcsolódó település

Sátorhely turisztikai ágazatának fő eleme a külterületén található Mohácsi Történelmi Emlékhely. A jelenlegi módosítás az emlékhelytől távol esik, arra negatív hatást nem gyakorol.

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉS

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés történik.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv)

7. § (2) 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.

A Méptv. 7.§ (2) bekezdésében foglaltak teljesítésére a tervezett új beépítésre szánt terület – min. 0,62 ha nagyságú – csereterülete, a település dél-keleti részén tervezett, általános mezőgazdasági területbe sorolt de időközben be erdősült – 52 ha nagyságú – ingatlanok védelmi erdőbe sorolásával.

8. § (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.**

Beépítésre szánt területek	ha
Falusias lakóterület	18,44
Kisvárosias lakóterület	4,31
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	25,5

Ipari gazdasági terület	8,65
Különleges terület – várudvar	1,23
Különleges terület – temető	1,26
Különleges terület – sport	1,72
Különleges terület – történelmi emlékpark	7,44
Különleges terület – intézményi	3,2
	71,77
Jogszabály szerinti elvárt zöldterület	2,15
Hatályos terv szerinti zöldterület	4,16

A Méptv. 8.§ (1) bekezdésében foglaltak teljesülnek, a település hatályos terv szerinti meglévő és tervezett zöldterületének nagysága a beépítésre szánt területeinek 5,8 %-a.

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

*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 zöldgyűrű**vel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és*

Az új beépítésre szánt terület a –legközelebbi (déli) közigazgatási határtól 620 méterre kerül kijelölésre, ezért nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését. A települések közötti zöldgyűrű továbbra is biztosított.

*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.*

Sátorhely közigazgatási területén belül, a fejlesztésre alkalmas barnamezős terület nem áll rendelkezésre.

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

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

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

előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

A hatályos terv az nagyüzemi állattartásra Ipari gazdasági építési övezetet jelöl. A rendezési terv szerinti tervezett területek magántulajdonú fejlesztési területek.

A tanulmány tárgyát képező tervezett módosítással érintett ingatlanok a kérelmező tulajdonát képezik, a meglévő vállalkozásával szomszédos, továbbá a módosítás a kialakult helyzet rendezését célozza, így a kijelölés helyhez kötött fejlesztési szándék.

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.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrt.)

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

A tervezett új beépítésre szánt terület a korlátozott, 250 méteres sávon kívül esik.

(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.*

Mivel csereterület nem áll rendelkezésre az új beépítésre szánt területnövekmény erdőterület kijelöléssel történik.

10. A JAVASOLT VÁLTOZÁS KÖRNYEZETI, TERMÉSZETI, ILLETVE ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEKRE GYAKOROLT VÁRHATÓ HATÁSA

Táj és természetvédelem, zöldterületek

A tervezési terület közvetlenül érintett tájképvédelmi terület övezetével, valamint szomszédságában, az ökológiai hálózat részét képező ökológiai magterület övezete húzódik. Az érintett ingatlanokon belül értékes vegetáció nem található, így élőhelyek megszűnésével, védett állatfajokra gyakorolt negatív hatással nem kell számolni

Környezeti hatások

Talaj és földtani közeg védelem

Ásványi nyersanyag-gazdálkodási területeket a tervezési helyszínen nem érint, így a fejlesztések e területen történő megvalósítása az ásványkincsek kitermelését nem korlátozza.

A felszíni és a felszín alatti vizek védelme

A helyszínen (0322 hrsz.) 2013 óta, engedéllyel rendelkező fúrt kút üzemel. A 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet alapján, a kút védőterületén olyan tevékenység végezhető, amely a kitermelés előtt álló vagy a már kitermelt víz minőségét, mennyiségét, valamint a vízkitermelési folyamatot nem veszélyezteti.

Felszíni vizek szempontjából a közvetett és közvetlen hatások területeinek kiterjedését a burkolt felületekről és az útról elvezetendő csapadékvizek befogadására alkalmas befogadó határozza meg. A felszíni vizek szennyezésének megakadályozására vagy funkcionként, vagy területegységenként, esetleg szennyező-forrásonként, vagy a befogadóba való bevezetés előtt kell megtisztítani az összegyűlt felszíni vizeket. Az útfelületekről lefolyó csapadékvizek elvezetése az utak melletti nyílt árokba történhet, ahonnan elsősorban a talajvíz szennyeződhet, a közvetett hatás minimális.

A területen új létesítmények, épületek elhelyezése abban az esetben engedélyezhető, ha a szennyvizek ártalmatlanítása biztosítható.

Hulladékgazdálkodás

A beruházások és a fejlesztések során végzendő tevékenységek körét korlátozzák, módját szabályozzák a hatályos környezetvédelmi rendeletek és környezetvédelmi engedélyek.

Levegőtisztaság-védelem

Olyan tevékenység nem engedélyezhető a területen, amely a szomszédos telkek terület-felhasználását korlátozná, vagy összeadódó hatásként a legközelebbi védendő övezetet határérték felett terhelné.

Zaj- és rezgés elleni védelem

A módosítás során határértékeket meghaladó zajterhelésre továbbra sem kell számítani.

A jelenleg hatályos településrendezési eszközök – a tárgyi területet is érintő – módosítás kapcsán „Sátorhely-Udvar kerékpárút építése” megnevezéssel előzetes régészeti dokumentáció készült, amely alapján lehatárolásra kerültek a térség régészeti érintettségű területei.

A rendezési tervmódosítás során, az új beépítésre szánt területre régészeti dokumentációt kell készíttetni, terepbejárást kell végeztetni.

A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ezért az Méptv. 8. § (3) bekezdés, b) pontja értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartásáról gondoskodni kell.

A biológiai aktivitás érték egyensúlyban tartását az erdő övezet szerint erdőterületbe tartozó – a hatályos rendezési terven mezőgazdasági területbe sorolt – 52 ha nagyságú terület biztosítja.

Terület-felhasználás			Biológiai aktivitásérték			
eredeti	tervezett	Területnagyság (ha)	Szorzó sz.		Érték	
			Eredeti	Terv.	Eredeti	Terv.
Tárgyi területek						
Gksz	Kmü	0,6180	0,4	0,7	0,2472	0,4326
Má-1	Kmü	0,7227	3,7	0,7	2,67399	0,50589
Má-1	Ev	0,8426	3,7	9	3,11762	7,5834
Má-2	Ev	8,4852	3,7	9	31,39524	76,3668
Má-3	Ev	42,6426	8	9	341,1408	383,7834
ÖSSZESÍTVE					378,57485	468,67209
BAÉ = BAÉT - BAÉM = 90,09724						