

2.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

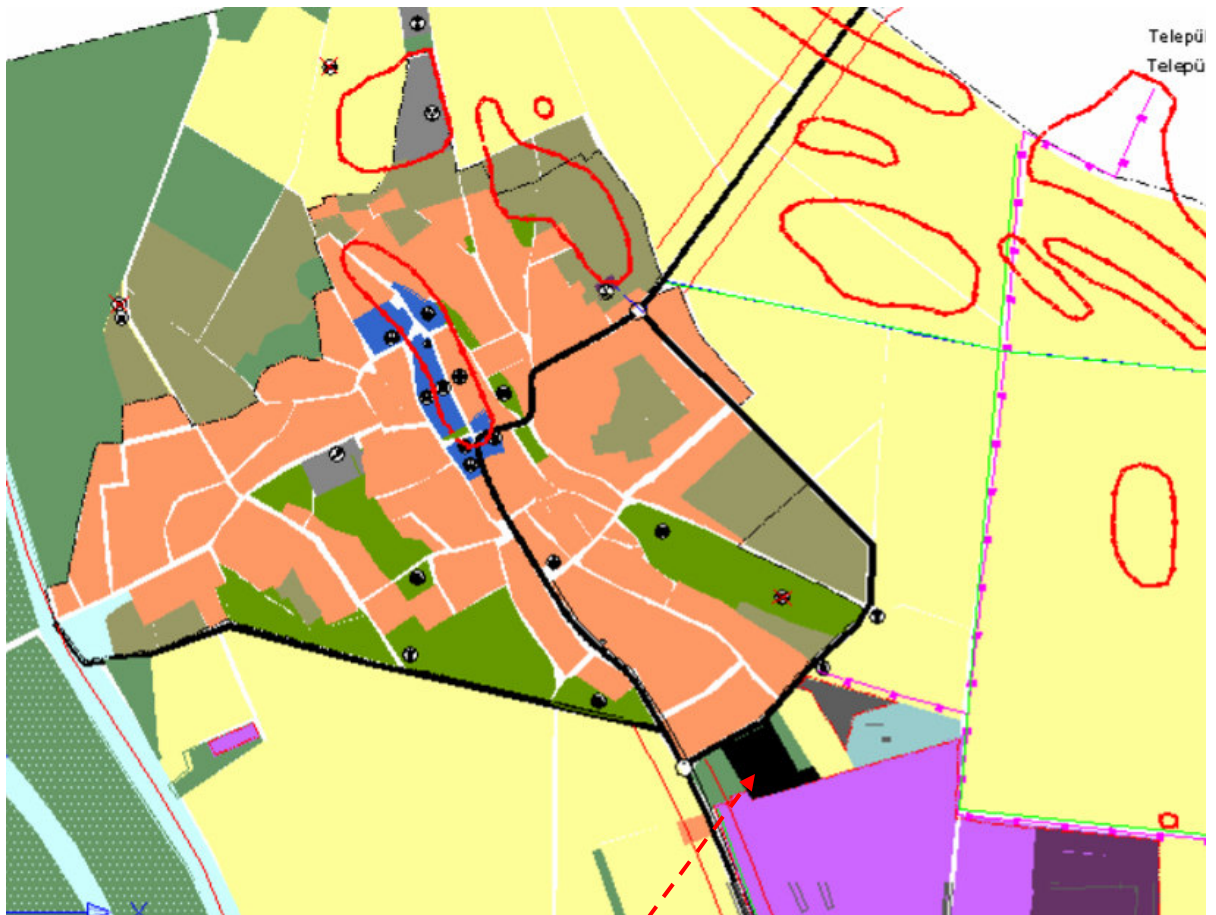
Módosítási helyszín átnézeti lapja

2.1. Módosítás ismertetése

2.2. Területrendezési tervi összhang igazolása

2.3. Biológiai aktivitásérték kimutatása

Módosítási helyszín a településszerkezeti terv részletén jelölve



050/11 hrsz egy része és a 050/13, 050/17, 050/18, 050/19 hrsz-ú telkek

2.1. Módosítások ismertetése

Gazdasági terület kiterjesztése a 050/19 hrsz-ú térségben

Telektulajdonos kérelmére illetve beruházási szándékainak megvalósíthatósága érdekében a 63/2020.(X.30.) Kt.számú határozat alapján kerül sor a 050/1, 050/13, 050/17, 050/18, 050/19 hrsz-ú telkeket érintő módosításra.

Egyúttal a módosítási helyszín kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása is megtörtént.

Alaptérkép közművekkel

(<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas>)



Légifotó

Google (2019. október)



Fotók (2021. január)



Környező beépítések

050/15 hrsz



051/7 hrsz



050/19 hrsz



050/18-hrsz-ú út és 050/17 hrsz

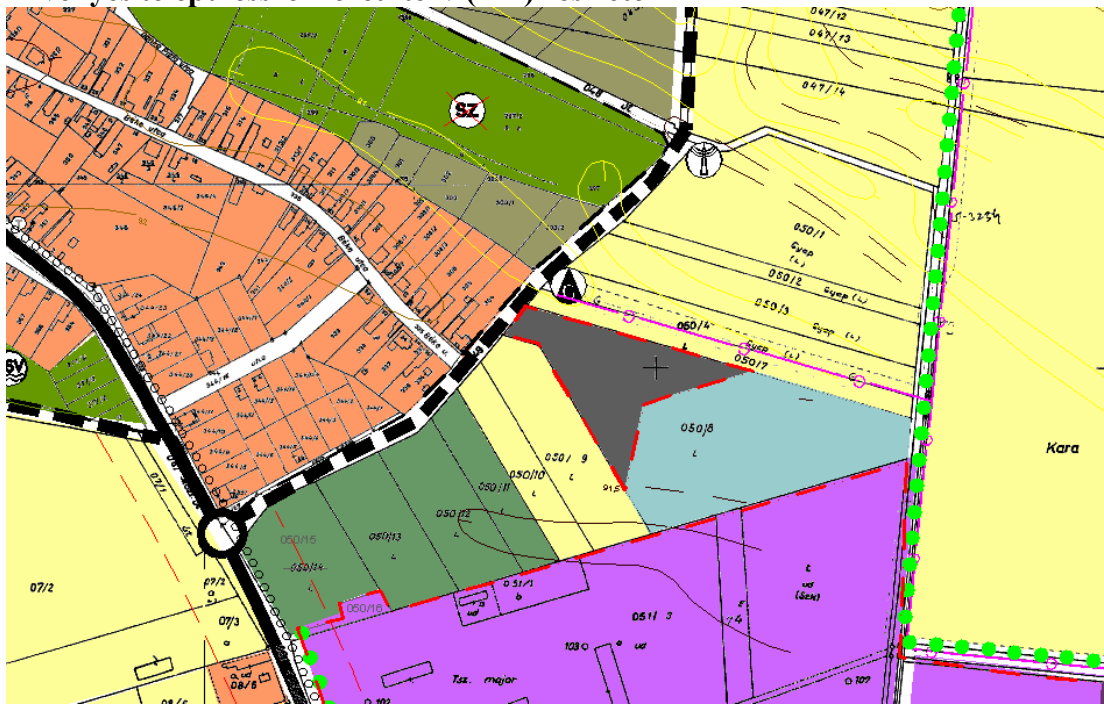


050/1 hrsz-ú telek beépítése (raklapüzem) a belterület felől

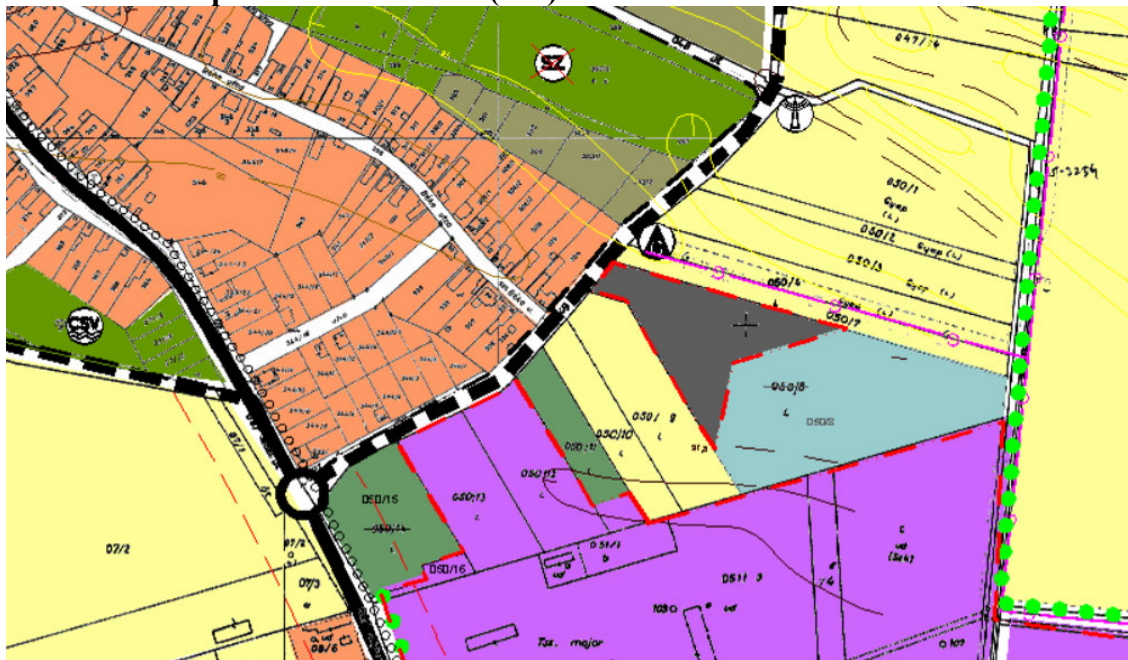
A módosítással érintett terület a hatályos településrendezési eszközökben (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) erdőterületbe sorolt. Ez a tényleges művelési ágnak megfelelő területfelhasználás 2019. évi módosítás alkalmával került bevezetésre. A terv készítésekor 2006-ban kapott természetvédelmi adatszolgáltatás még természetes gyepterületként természeti területként jelölte.

Jelenleg a természetes gyepterület csak terület északi részét 050/1-3 hrsz-ú telkeket jellemzi. A 050/11, 050/17, 050/18, 050/13, 050/16 hrsz-ú telkek nyárfával betelepített erdők.

Érvényes településszerkezeti terv (T-2) részlete



Módosított településszerkezeti terv (T-2) részlete



A képviselő-testületi határozattal támogatott tervezett beruházás az egykori major területén megvalósított gazdasági célú területfelhasználás erdő rovására történő bővítését igényli. A határos gazdasági beépítéssel megegyezően kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz-2) építési övezetbe javasolt a gazdasági területi bővítés.

Előírásai a Dunaszentbenedek Községi Önkormányzat helyi építési szabályokról szóló 2/2006.(II.16.) rendelete (HÉSZ) szerint a következők:

Gazdasági területek

8.§(1) *Gazdasági területbe a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek soroltak.*

(2) *A gazdasági terület : kereskedelmi, szolgáltató terület
ipari terület*

(3) *A területen belül külön szabályozás nélkül kialakítható közutakra vonatkozó előírások:*

-szabályozási szélesség min. 14,0 m

-min. 12m-es fordulási sugár az útburkolatoknál

(4) *A területre vonatkozó irányadó szabályozási vonal telekalakítási terv alapján módosítható.*

Kereskedelmi, szolgáltató terület

9.§(1) *Kereskedelmi, szolgáltató terület a község nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített illetve beépíthető területe.*

(2) *A területen az övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:*

-mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület és az azokhoz kapcsolódó szociális ellátás és szórakoztatás építményei

-szolgálati lakás

-iroda,

-üzemanyagtöltő

(3) *A kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz) általános övezet*

(4) *(Gksz) előírásai*

a) Kialakítható telek: min 30 m széles , min 30,0 m hosszú, min 900 m²

b) Beépítés szabadonálló: legalább az adott oldal szerinti homlokzatmagasság szerinti oldal-, elő-, és hátsó kerttel.

c) Beépítettség max 60%.

d) Építménymagasság: min 3,0m, max 7,5m, ami a technológia függvényében változhat.

e) Zöldfelület: min 20%.

g) -

A HÉSZ szövegében a szabályozási terven jelölt (Gksz-1) és (Gksz-2) építési övezetre vonatkozó külön-külön előírások nincsenek. Csak a mindkét övezetre érvényes előírások kerültek a HÉSZ szöveges részébe tekintettel a HÉSZ 5. § alábbi (5) bekezdésére:

„ A mellékleten az övezetet leíró kiegészítő jel az adott területre vonatkozóan az alábbi táblázat tartalmazza:

<i>Területfelhasználás jele</i>	<i>Beépítési mód</i>	<i>max beépítettség %</i>
	<i>Max építménymagasság(m)</i>	<i>min telekterület (m²)</i>

A terven jelölt övezeti tagolás alapja a már kialakult (Gksz-1) és a tervezett beépítés (Gksz-2) különbsége adja.

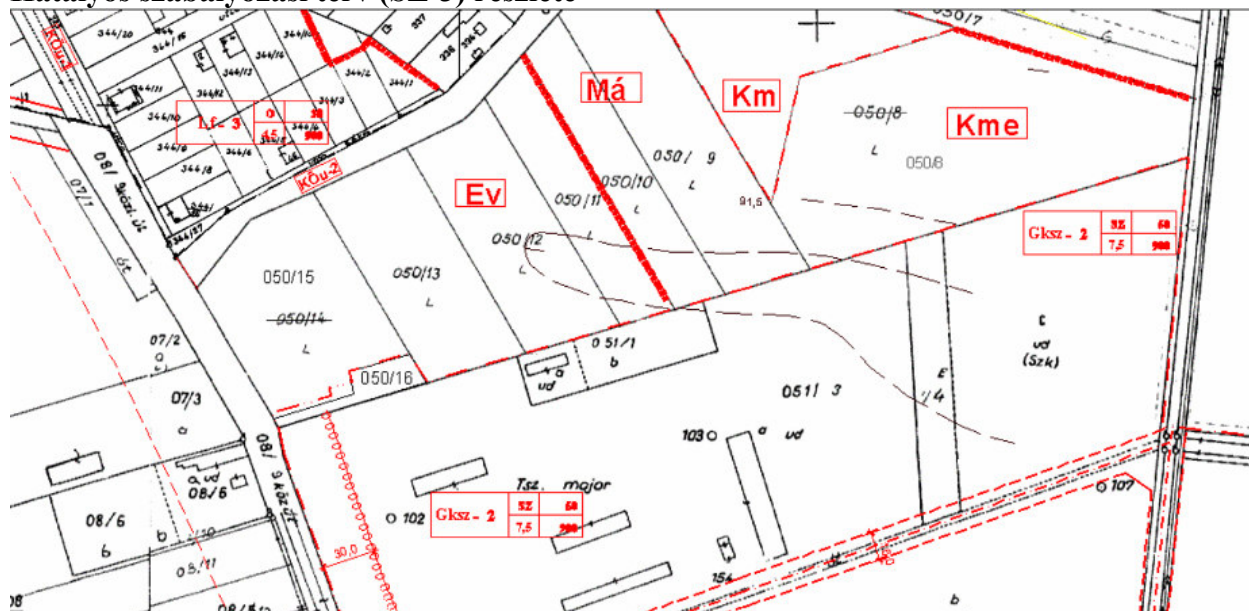
Jelen módosításban az egyértelműsítés és a jogbizonytalanság elkerülése érdekében a kiegészítés illetve javítás megtörténik a következők szerint:

Kereskedelmi, szolgáltató terület

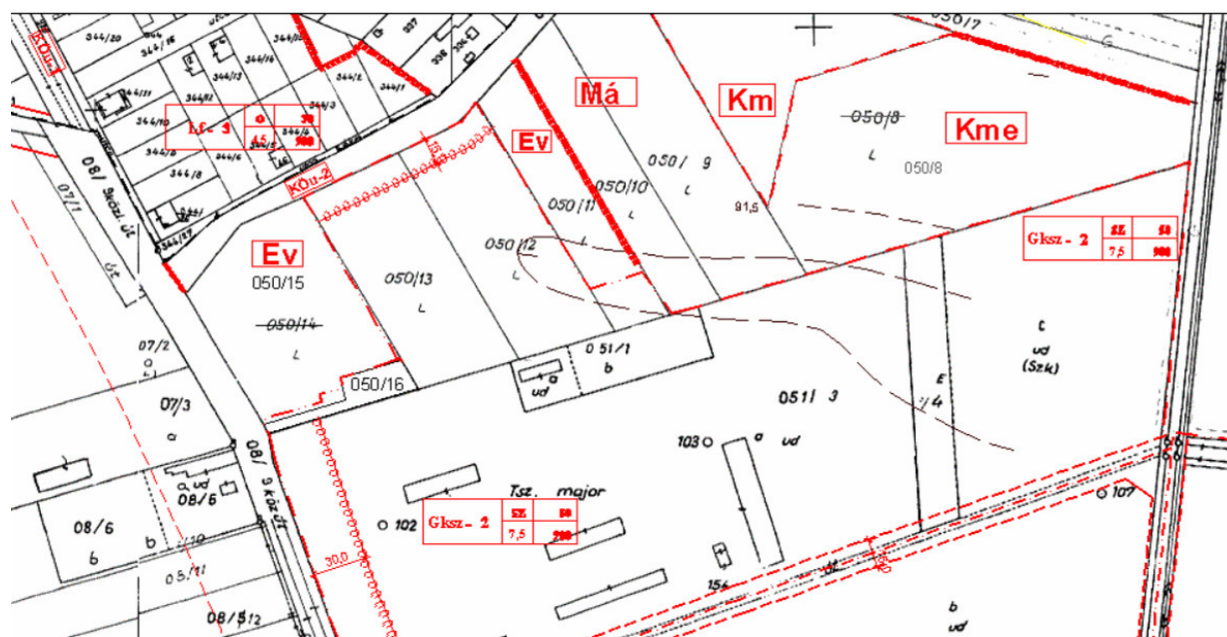
9.§(1) *Kereskedelmi, szolgáltató terület a község nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített illetve beépíthető területe.*

- (2) A területen az övezeti előírások figyelembevételével **elhelyezhető az általános előírások szerinti elhelyezhető**
- mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület és az azokhoz kapcsolódó szociális ellátás és szórakoztatás építményei
 - szolgálati lakás
 - iroda,
 - üzemanyagtöltő
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz) általános övezet az alábbi építési övezetekre tagolódik:
- a) (Gksz-1) építési övezet
 - b) (Gksz-2) építési övezet
- (4) (Gksz-1) lakóterülettel határos **építési övezet** előírásai
- a) Kialakítható telek: **min 30 m széles, min 30,0 m hosszú, min 900 m²**
 - b) Beépítés szabadonálló: legalább az adott oldal szerinti homlokzatmagasság szerinti oldal-, elő-, és hátsó kerttel.
 - c) Beépítettség max **50%**.
 - d) Építménymagasság: **min 3,0m, max 7,5m, a toronyszerű műtárgy, tároló építmények magassága: max 25 m ami a technológia függvényében változhat.**
 - e) Zöldfelület: min 20%.
 - g) -
- (5) (Gksz-2) **általános építési övezet** előírásai
- a) Kialakítható telek: **min 30 m széles, min 30,0 m hosszú, min 900 m²**
 - b) Beépítés szabadonálló: legalább az adott oldal szerinti homlokzatmagasság szerinti oldal-, elő-, és hátsó kerttel.
 - c) Beépítettség max 60%.
 - d) Építménymagasság: **min 3,0m, max 7,5-9m, ami a technológia függvényében változhat. a toronyszerű műtárgy, tároló építmények magassága: max 25**
 - e) Zöldfelület: min 20%.
 - g) -

Hatályos szabályozási terv (SZ-3) részlete



Módosított szabályozási terv (SZ-3) részlete



Építési övezetek felülvizsgálata

A gazdasági terület 050/19 hrsz-ú térségben történő kiterjesztése kapcsán vált nyilvánvalóvá, hogy a HÉSZ szövege és szabályozási terv övezeti jelölése csak áttételes kereskedelmi szolgáltató terület vonatkozásában.

Ezért került sor a módosítást indító döntés az építési övezetek felülvizsgálatát előíró kiegészítésére.

Dunaszentbenedek beépítésre szánt területei a következők:

Lakóterület, amely falusias lakóterület

Vegyes terület, amely településközpont vegyes terület

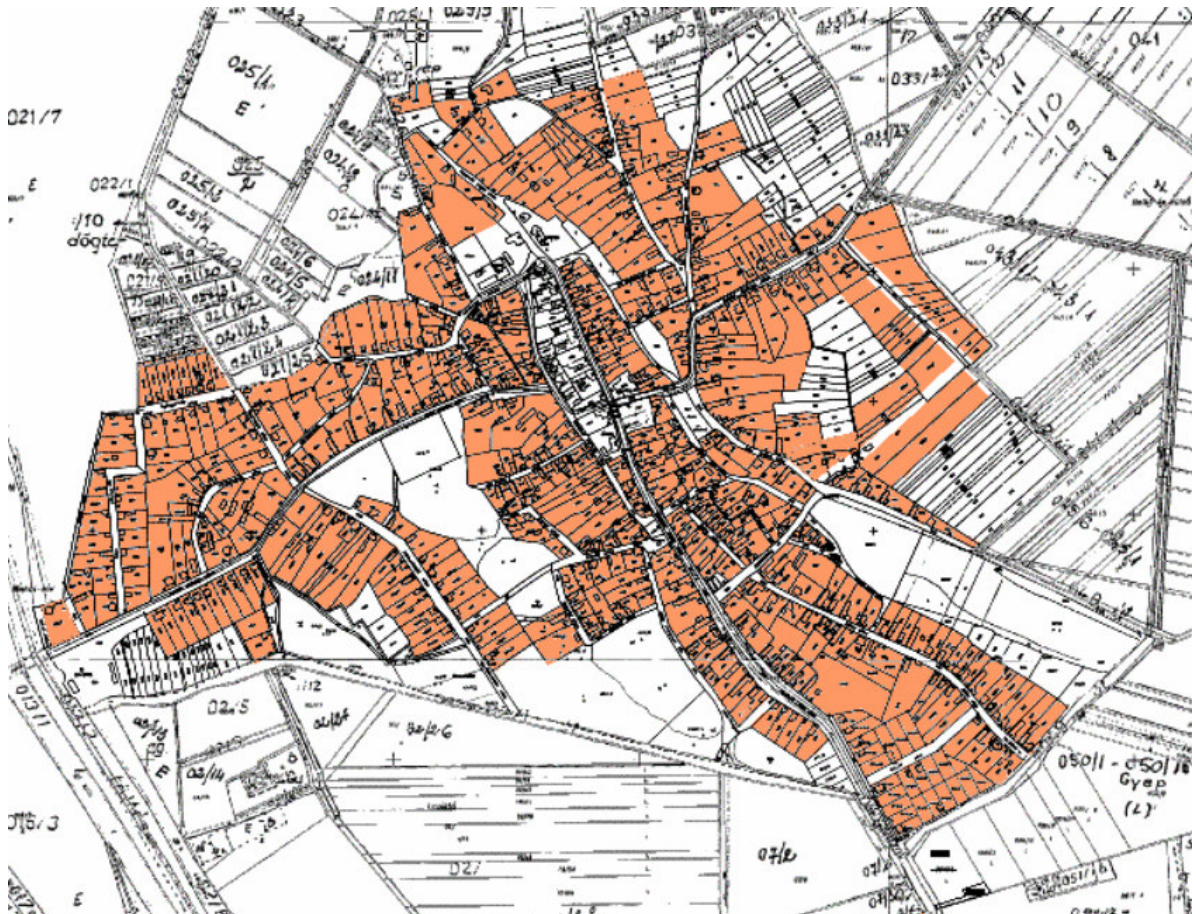
Gazdasági terület, amely kereskedelmi szolgáltató terület és ipari terület

Különleges terület, amely sportterület, temető, kegyeleti park, mezőgazdasági üzem

Fenti területfelhasználásokon közül a lakóterület, a kereskedelmi szolgáltató terület, az iparterület építési övezetekre tagolt. Továbbiakban: ezek felülvizsgálata történik.

Lakóterületi építési övezetek vizsgálata és javasolt módosítása

Lakóterületbe az alábbiak tartoznak:



A lakóterületek építési övezeti tagolását a beépítési karakter adja.

(Lf-1) építési övezetbe a hagyományos (történeti) fésűs beépítés,

(Lf-2) építési övezetbe a hagyományos (történeti) kistelkes beépítés tartozik.

(Lf-3) építési övezetbe a közelmúlt: meglévő és tervezett mérnöki osztású telkeinek beépítése sorolt.

A HÉSZ lakóterületre vonatkozó része (6.§(3)-(4) bekezdések)

(3) (Lf-1) előírásai

- a) Kialakítható telek: min 14 m, max 28 m széles, területe: min 720 m²
- b) A beépítés módja: oldalhatáron álló, az oldalhatár kötelező építési vonal
- c) Beépítettség max. 30%
- d) Építménymagasság: max. 4,5 m
- e) Telkenként az átmenő telkek kivételével csak egy épület helyezhető el, a háztartási helyiségek egy további építménybe is kerülhetnek.
- f) Zöldfelület min 40 %
- g) -
- h) Az átmenő telkeknek hátsókertje nincs.

(4) (Lf-2) előírásai

- a) Beépíthető telek: min 450m²
- b) A beépítés módja: oldalhatáron álló, előkert és hátsókert nincs
- c) Beépítettség max. 30%
- d) Építménymagasság: max. 3,6 m, homlokzati szélesség: max 8 m
- e) Telkenként egy épület helyezhető el, a háztartási helyiségek egy további építménybe is kerülhetnek.
- f) Zöldfelület min 40 %
- g) -

(5) (Lf-3) előírásai

- a) Kialakítható telek: min 18 m széles, területe: min 900 m²
- b) A beépítés módja: oldalhatáros, a kialakult helyzet szerint utcavonalon vagy min 5m-es előkerttel.
- c) Beépítettség: max. 30%
- d) Telkenként egy épület helyezhető el, a háztartási helyiségek egy további építménybe is kerülhetnek.
- e) Építménymagasság: max. 4,5 m
- f) Zöldfelület: min 40 %
- g) Az övezet új beépítésű telkein építmény engedélyezéséhez örökségvédelmi szakhatósági közreműködés kell.

Az övezeti jelzések és szabályozási tervi ábrázolása és a hozzá rendelt előírások a HÉSZ szövegében megvannak.

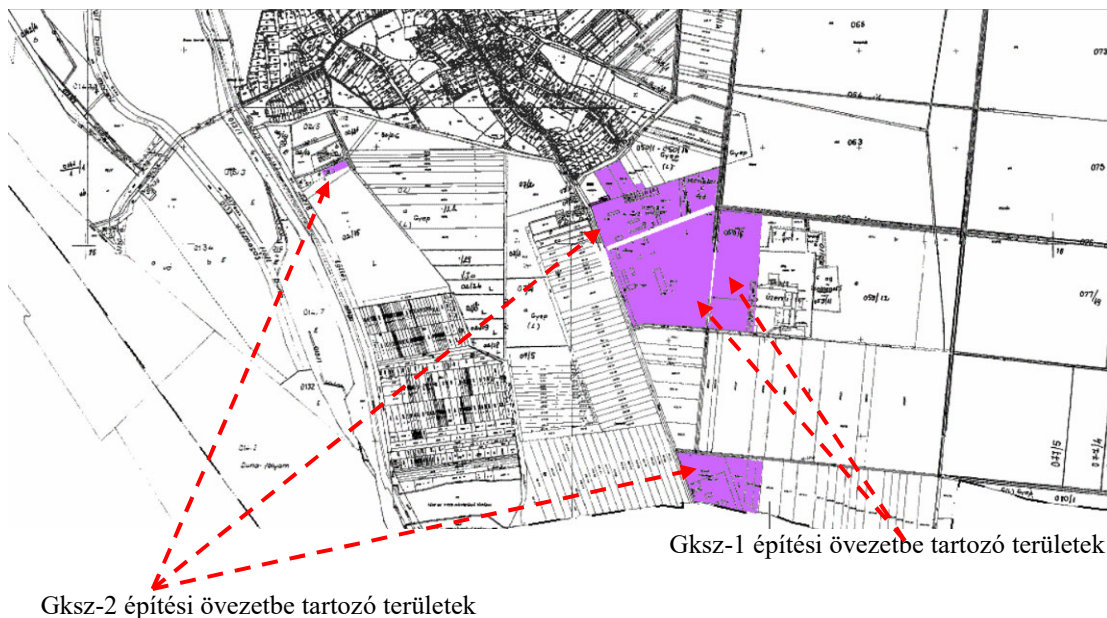
Kiegészítés illetve módosítási igény csak az (Lf-1) építési övezet oldalhatáros építési vonalával kapcsolatosan fogalmazódott meg. A történeti beépítésnél a csurgás távolsággal illetve az oldalhatártól való nagyobb távolságra történő építésnek is hagyománya van, ezért a karakter ill. örökségvédelmi szempontok nem érvényesíthetők az építési vonal kötelező meghatározásával. A hagyományos fésűs beépítés jellege az építési vonal oldalhatáros előírása nélkül is biztosítható.

(Lf-3) építési övezetre előírt szakhatósági közreműködési kötelezettség a hatályos engedélyi jogszabályokkal ellentétes, ezért annak hatályon kívül helyezése jelen módosítás keretében megtörténik.

Kereskedelmi szolgáltató területi építési övezetek vizsgálata és javasolt módosítása

A kereskedelmi szolgáltató területi építési övezetek jelzése és hozzá tartozó telekméretre, beépítési módra, beépítettség mértékére és építménymagasságra vonatkozó értékei a szabályozási terven megvannak.

A HÉSZ szövegéből a szabályozási terven jelölt építési övezetek: (Gksz-1) és (Gksz-2) megnevezés hiányzik. Jelen módosítással a kiegészítés a „Gazdasági terület 050/19 hrsz-ú térségben történő kiegészítése” leírás szerint megtörténik.

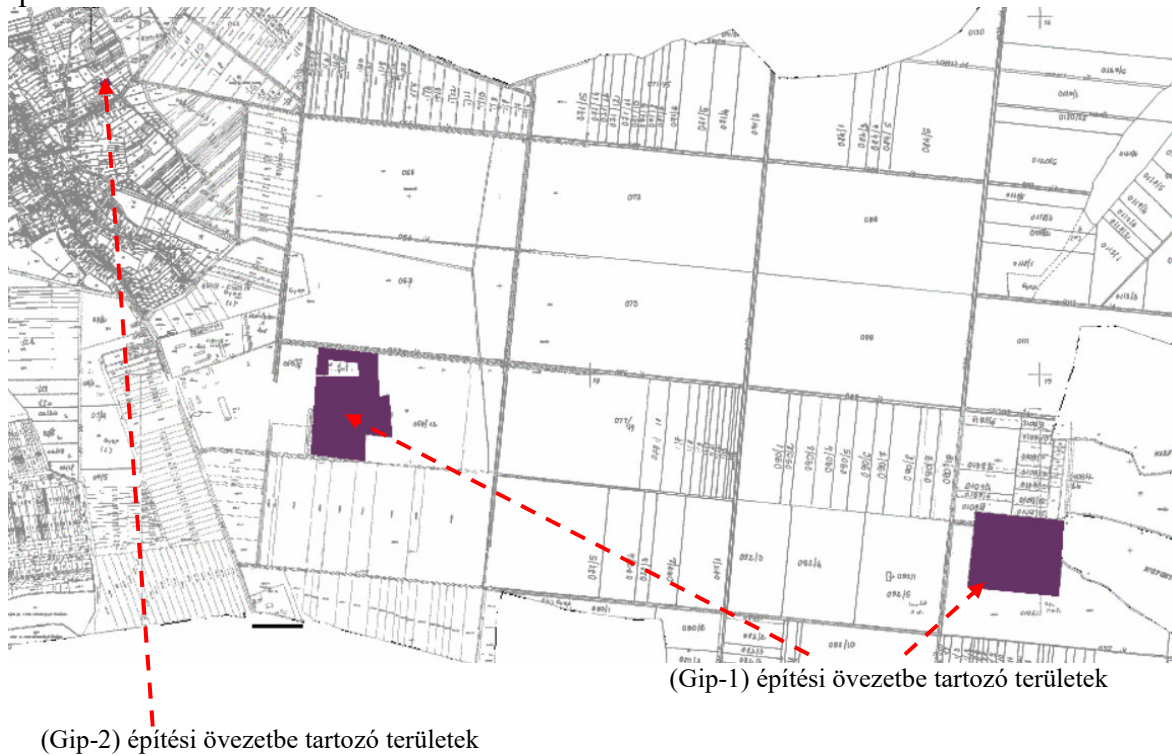


(Gksz-1) építési övezetbe a jellemzően már beépült –egykori tsz major területe tartozik.

(Gksz-2) építési övezetbe a gazdasági beépítésre tervezett csak részben beépített tartoznak.

Iparterületi építési övezetek vizsgálata

Iparterületbe az alábbiak tartoznak:



Iparterület építési övezeti tagolása funkcionális alapú.

(Gip-1) építési övezetbe a termelő jellegű, (Gip-2) építési övezetbe a település ellátását szolgáló meglévő és tervezett beépítések helyszínei soroltak.

Az övezeti jelzések és szabályozási tervi ábrázolása és a hozzá rendelt előírások a HÉSZ szövegében megvannak. Kiegészítésre illetve módosításra nincs igény.

2.2. Területrendezési tervi összhang igazolása

Jelen igazolás a 7/2020.(VII.8.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott 2020. július 8-tól hatályos Bács-Kiskun Megyei Területrendezési Tervet (továbbiakban: Megyeterv) és Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2019. június 6-án hatályos 2018. évi CXXXIX. törvényt (továbbiakban: OTrT) veszi alapul.

Területfelhasználási és műszaki infrastruktúra-hálózati megfelelés

Ország Szerkezeti Terve



Módosítási helyszínek települési és mezőgazdasági térségbe tartoznak. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményei: a 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő) a módosítási helyszínt nem érinti.

Új beépítésre szánt területek kijelölése

Új beépítésre szánt terület jön létre, ezért az OTrT alábbi feltétele teljesítendő:

OTrT 12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,*
 - b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és*
 - c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.*
- (2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.*
 - (3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új*

beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

A jogszabályi feltétel önkormányzati döntéssel és véderdő kijelölésével teljesül. Véderdő a módosítási helyszín térségében 1 ha-os nagyságban a 059/7 hrsz-ú telken a már megvalósult 25/B és 25/C erdőrészleten kerül kijelölésre. Jelen módosítással 1,5 ha új beépítés alakul, a bevezetett 1 ha-os véderdő az új beépítésre szánt területnek 67%-a jóval több 5%-nál., tehát a jogszabályi feltétel teljesül.



A OTrT 13. §(1) bekezdés értelmében „*Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.*”

Dunaszentbenedek nem borvidéki település, ezért a vizsgálatra nincs szükség.

A OTrT 13. §(2) bekezdés értelmében „*Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.*”

<https://portal.nebih.gov.hu/adatbazisok-noveny> adatbázis szerint az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszterbe 2014-2017. és 207-2020. november 23. között dunaszentbenedeki ingatlan nem került.

Megyetervi megfelelés igazolása

Térségi Szerkezeti Terv



Megyetervben a módosítási helyszínek mezőgazdasági térségbe tartoznak.

OTrT 11. § b) értelmében a megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során:

„ a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható”

Megyeterv szerint a településen mezőgazdasági térségbe 1.641 ha tartozik. **Jogszabályi feltétel a módosítással bevezett 1,5 ha-os mezőgazdasági területi csökkentéssel láthatóan teljesül.**

Megyeterv közlekedési hálózati építmények valamint az energetikai hálózatok és egyéb építmények települést érintő elemei a módosítási helyszínt nem érintik.

Övezeti megfelelés (ábrázolásuk a Megyeterv 3. mellékletei szerint)

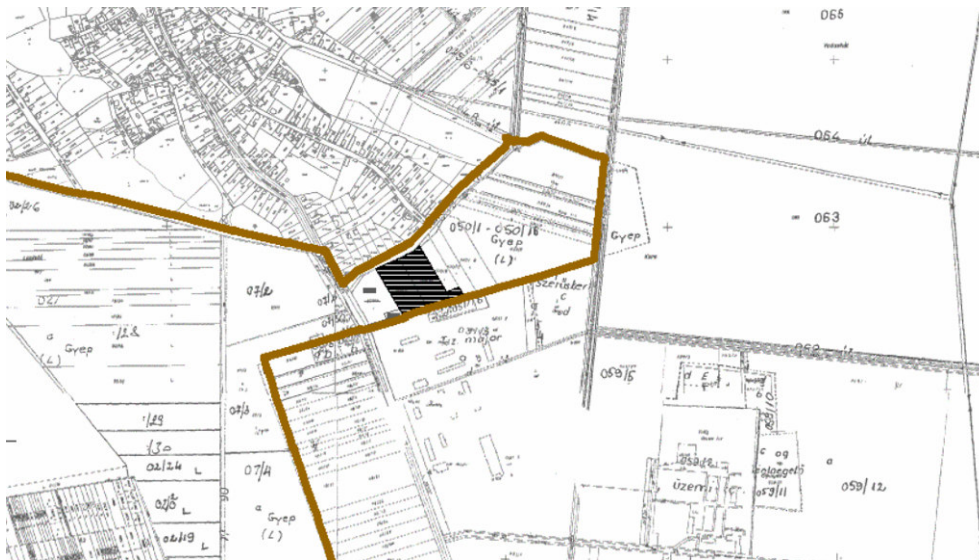
Ökológiai hálózat övezetei (Megyeterv 3/1. melléklete)

Dunaszentbenedek területét az alábbi ökológiai hálózati elemek érintik:

- Ökológiai hálózat magterületének övezete (zöld)
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (okker)
- Ökológiai hálózat puffterület övezete (citrom)



Módosítási helyszín az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezettel érintett.



Módosítási helyszín és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó határvonala

Az ökológiai hálózatra vonatkozó előírások az **OTrT 26.§-a** szerint:

14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetébena településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

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

- a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

Fenti előírások a beépítést nem teszik lehetővé, de tekintettel arra, hogy az OTrT 23.§(2) bekezdésére a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság)(KNP Ig.) a határvonal módosításához hozzájárulhat.

Jelen módosítás feltétele tehát az ökológiai folyosó határvonalának KNP Ig. által történő módosítása, amely során a módosítással érintett terület kikerül az ökológiai hálózathoz.

Tervező ter, mérszétvédelmi előzetes egyeztetése alapján a határvonal módosításának elvi lehetősége megvan.

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és jó termőhelyi adottságú szántók övezete (Megyeterv 3/2. melléklete: Szántóterületek) láthatóan nem érinti a módosítási helyszínt. Az övezeti lehatárolásra vonatkozó adatkerés ezért mellőzhető volt.



Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete (Megyeterv 3/3. melléklete: Erdők övezetei)



Az övezet láthatóan nem érinti a módosítási helyszínt. A módosítással bevezetett erdő az erdészeti nyilvántartásból került átvezetésre.

Fentiek szerint a jogszabályi feltétel teljesül.

Tájképvédelmi terület övezete (Megyeterv 3/4. melléklete)



A módosítási helyszín az övezettel láthatóan nem érintett.

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (Megyeterv 3/5. melléklete)

Az övezet nem érinti a települést



Vízminőség-védelmi terület övezete (Megyetervezés 3/6. melléklet) településhatárossal érinti a települést.



OTrT 4.§ 57. pontja értelmében vízminőség-védelmi terület övezete, amelybe:
„ a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak”

9/2019.(VI.14.) MvM rendelet 5.§(1)-(2) bekezdései értelmében:

„(1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

Az adatkérés megtörtént.

Nagyvízi meder és a VTT tározók övezete (Megyeterv 3/7. melléklete)
A módosítási helyszínt nem érinti.



Honvédelmi és katonai célú terület övezete (Megyeterv 3/8. melléklete) nem érinti a települést



Ásványi nyersanyagvagyron övezete (Megyeterv 3/9. melléklete) nem érinti a települést.



Rendszeresen belvízjárta terület övezete (Megyeterv 3/10. melléklete) a módosítási helyszínt nem érinti.



Tanyás területek övezete (Megyeterv 3/11. melléklete) nem érinti a települést.



Földtani veszélyforrás területének övezete (Megyeterv 3/12. melléklete) nem érinti a települést.



Városkörnyéki településegységek övezete (Megyeterv 3/13. melléklete)



Megyeterv 2.§ 15. pontja értelmében:

„városkörnyéki településegységek: a megye városainak és a város térségéhez tartozó olyan településeknek az együttese, amely központi városának, esetenként a településegységek más településeinek intézményeit, munkahelyeit más, a településegységekhez tartozó település lakossága is használja.”

Megyeterv 6.§(1) bekezdés értelmében:

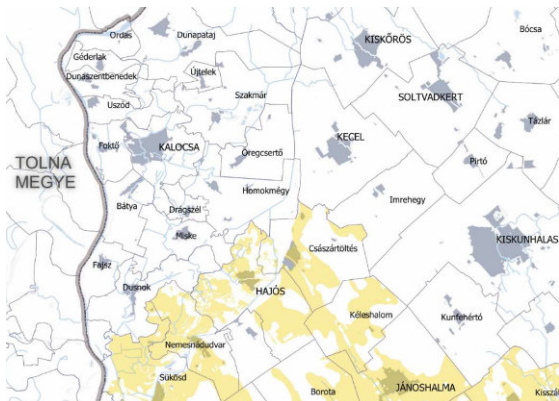
„a települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája készítése során –a hatályos jogszabályban előírt fejezeteken túl- olyan fejezetet is készíteni kell, amely a terv típusának megfelelően, az érintett településekkel való egyeztetések alapján azt tartalmazza, hogy a város és vonzáskörzetéhez tartozó települések milyen módon tervezik fejleszteni a vonzáskörzet számára nyújtott szolgáltatásokat, legalább a középfokú oktatási és egészségügyi létesítmények, a munkahelyek és a rekreációs és szabadidő eltöltési lehetőségek, továbbá a várostérség belső közlekedési infrastruktúrája tekintetében.”

Jelen módosítás fenti előírásoktól függetleníthető.

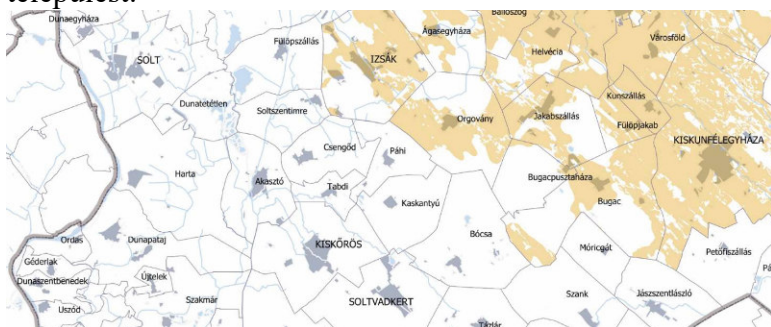
2.2.

Területrendezési tervi összhang igazolása

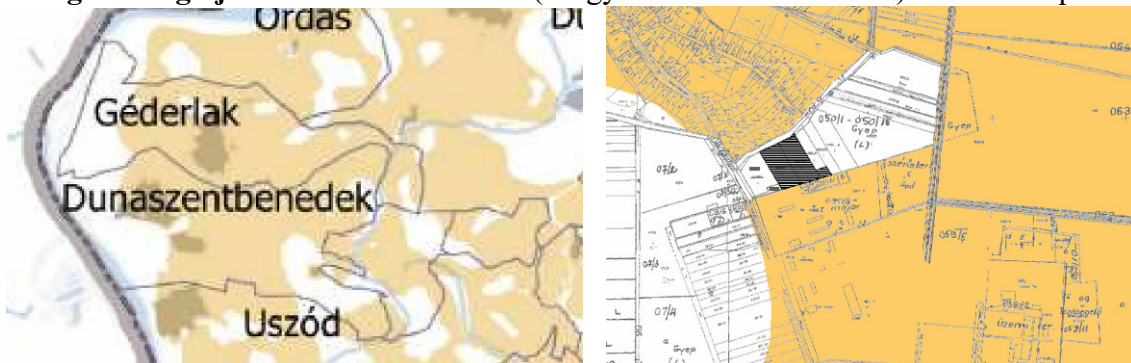
Különleges eszközökkel fejlesztendő területek övezete (Megyeterv 3/14. melléklete) nem érinti a települést.



Gépjárműgyártási beszállítói terület övezete (Megyeterv 3/15. melléklete) nem érinti a települést.



Híd gazdaságfejlesztési körzet övezete (Megyeterv 3/16. melléklete) érinti a települést.



A módosítási helyszín –véltetően az ökológiai hálózat övezettel való ütközés elkerülése érdekében- az övezettel nem érintett.

Megyeterv 1.§ 7. pontja értelmében:

„Híd gazdaságfejlesztési körzet: a Kalocsa térségében épülő híd Duna-híd beruházás- és gazdaságfejlesztő hatásai által közvetlenül érintett térség.”

Megyeterv 6.§(2) bekezdése és (3) bekezdés c) pontja értelmében:

„A különféle gazdasági, innovációs fejlesztési területeknek a (3) bekezdésben részletezett övezeteihez sorolt települések településrendezési terveiben a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület egységen a (3) bekezdésben foglalt esetekben olyan építési övezetek alkalmazhatók, amelyekben a környék lakosságának, intézményeinek zavarása nélkül az OTÉK 2. mellékletében meghatározatnál az építési telek legnagyobb beépítettsége legfeljebb 10 %-kal kisebb lehet. Az ilyen övezetekbe tartozó települések önkormányzatainak a településfejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia készítése és módosítása során kell megjelölniük azokat a helyi sajátosságoknak

2.2.

Területrendezési tervi összhang igazolása

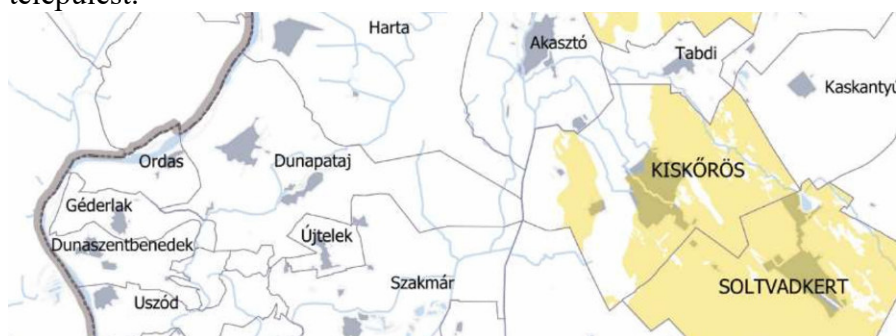
megfelelő megfelelő feltételeket és beavatkozásokat, amelyek nyomán biztosítható az így kijelölt területek gazdasági szempontból megfelelő hasznosítása.....

(3)c) a híd gazdaságfejlesztési körzet övezete.....Dunaszentbenedek.....településeknek a 3/16. mellékleten feltüntetett településrészein belül a beépített területhez csatlakozóan vagy barnamezős területen alkalmazható, ha az a paksi híd irányából közösségi vagy egyéni közlekedési eszközzel a település lakóterületeinek zavarása nélkül megközelíthető.”

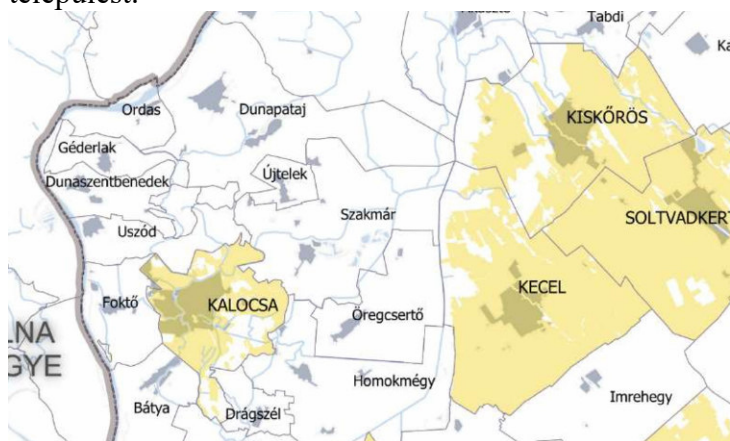
Az együtt élő négy város térségének övezete (Megyeterv 3/17. melléklete) nem érinti a települést.



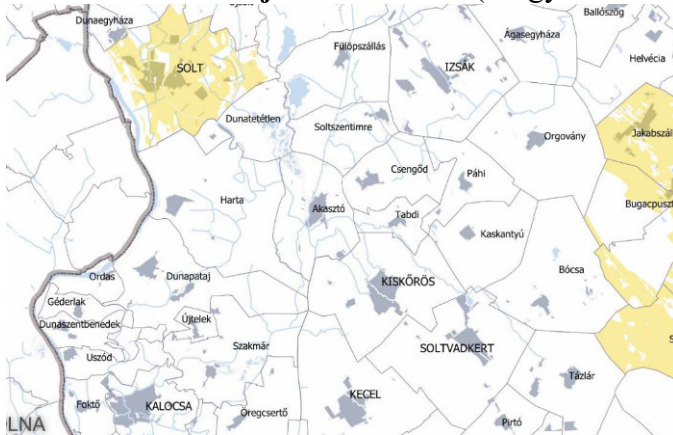
Kötött pályás gazdasági terület övezete (Megyeterv 3/18. melléklete) nem érinti a települést.



Általános turisztikai fejlesztés övezete (Megyeterv 3/19. melléklete) nem érinti a települést.



Pusztai turizmusfejlesztés övezete (Megyeterv 3/20. melléklete) nem érinti a települést.



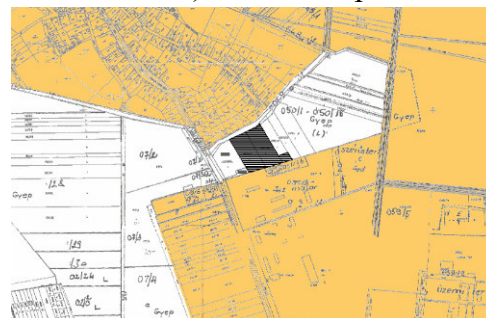
A pincefalvak övezete (Megyeterv 3/21. melléklete) nem érinti a települést.



A gyógyhelyek és gyógyfürdők övezete (Megyeterv 3/22. melléklete) nem érinti a települést.



Duna-menti térség övezete (Megyeterv 3/23. melléklete) érinti a települést.



A módosítási helyszín –véltetően az ökológiai hálózat övezettel való ütközés elkerülése érdekében- az övezettel nem érintett.

Megyeterv 1.§ 3. pontja értelmében:

„Duna menti térség: a megye olyan településeinek összessége, amelyek Duna parttal rendelkeznek, ezért kiemelten alkalmasak lehetnek a sport- és természetközeli turizmus fejlesztésére.”

Megyeterv 7.§ (2) bekezdés e) pontja értelmében:

„ Duna menti térség övezteDunaszentbenedek.....települések 3/23. mellékleten feltüntetett területrészén alkalmazható a sport-és természetközeli turizmust szolgáló létesítmények számára.”

A natúrpark terület övezete (Megyeterv 3/24. melléklete) nem érinti a települést.



Napelempark elhelyezésére szolgáló különleges övezet (Megyeterv 3/25. melléklete) a települést és a módosítási helyszínt is érinti.



Megyeterv 2.§ 11. pontja értelmében:

„napelempark elhelyezésére szolgáló különleges övezet: a megye településeinek az olyan beépítésre szánt, vagy beépítésre nem szánt területei, amelyeken egybefüggő módon 0,5-50 MW közötti beépített teljesítményű napelempark létesítésére a településrendezési tervekben övezet jelölhető ki.”

Megyeterv 8.§(1) bekezdés értelmében:

„a kijelölt településrészen belül fekvő terület egységeken alkalmazható, beépítésre szánt területen az OTÉK 24.§(2) bekezdés g) pontja szerint vagy legfeljebb 10 AK értékű mezőgazdasági vagy felhagyott külterületi korábban beépített területen az OTÉK 30/B §(2) bekezdés c) pontjának megfelelően. Az 5 MW-nál nagyobb névleges teljesítőképességű napelempark ezen belül telepítési tanulmányterv alapján alakítható ki.”

Jelen módosítás fenti előírásoktól függetleníthető.

2.2.

Területrendezési tervi összhang igazolása

A geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezet (Megyeterv 3/26. melléklete) nem érinti a települést.



Klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete (Megyeterv 3/27. melléklete) településhatárossan érinti a községet.



Megyeterv 2.§ 8. pontja értelmében:

„klímaváltozással fokozottan érintett térség: a megyének azok a települései –nagyrészt a Homokhátság területén- ahol sajátos talajszerkezetük és klímaviszonyaik miatt az aszályosság jelensége a Pálfai-féle aszályossági indexszel kimutathatóan a sokéves országos átlagnál lényegesen nagyobb mértékben jelentkezik, ezért a klímavédelem érdekében a víz visszatartás, a takarékos vízhasználat kiemelt jelentőséggel bír.”

Megyeterv 9.§-a értelmében:

„A klímaváltozással fokozottan érintett térség övezetéhez tartozó 3/27. mellékleten feltüntetett településeken a vízmegtartó vízgazdálkodás és a víztakarékos mezőgazdálkodás elterjesztése olyan kimagaslóan fontos cél, amit az érintett települések településfejlesztési koncepciójában és integrált településfejlesztési stratégiájában szerepeltetni kell.”

Jelen módosítás fenti előírásoktól függetleníthető.

2.3. Biológiai aktivitásérték kimutatása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§(3) szerint az „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”

Számítás a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján (nem differenciált számítás) készült.

A módosítással erdő helyére új beépítésre szánt terület (kereskedelmi szolgáltató terület) kerül kijelölésre, a területrendezési tervi megfelelésből következően 1 ha véderdő kerül ipari terület helyébe.

Meglévő területfelhasználás adatai

Módosítás helyszíne (hrsz)	Terület minősége	Terület nagysága (ha)	Érték-szorzó	Érték-mutató
050/11 hrsz egy része, 050/13, 050/17, 050/18, 050/19	Erdő	1,4	9	12,6
059/7 része	Ipari terület	1	0,4	0,4
	Összesen:			13

Tervezett területfelhasználás adatai

Módosítás helyszíne (hrsz)	Terület minősége	Terület nagysága (ha)	Érték-szorzó	Érték-mutató
050/11 hrsz egy része, 050/13, 050/17, 050/18, 050/19	Kereskedelmi szolgáltató terület	1,4	0,4	0,56
059/7 része	Erdő	1	9	9
	Összesen:			9,56

A tervezett és a meglévő területfelhasználás biológiai aktivitásértéke közötti különbség:
 $13 - 9,56 = 3,44$

A jelenleg érvényes településszerkezeti tervben hektárban számolva 28,17 biológiai aktivitásérték-többlet rögzített. Jelen módosítással az érték $28,17 - 3,44 = 24,73$ értékre változik.