

KENYERI

KÖZSÉG



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
419/2021. (VII.15.) KORM. R. 19.§.



RÁPLI ÉPÍTÉSZIRODA

KAMARAI NYTSZ.: C-18-2209

MUNKASZÁM: Rv148

2024. ÁPRILIS HÓ

TARTALOMJEGYZÉK ¹

1. ELŐZMÉNYEK

2. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

- 2.1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása
- 2.2. A fejlesztési cél leírása, változást szemléltető beépítési terv
 - 2.2.1. a beépítés javaslata,
 - 2.2.2. a határoló köz-, illetve közhasználatú területek,
 - 2.2.3. a zöldfelületek kialakításának módja,
 - 2.2.4. a közlekedési és parkolási rendje,
 - 2.2.5. a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményei.
- 2.3. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei
- 2.4. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója
 - a) hatályos településrendezési eszközök vizsgálata,
 - b) módosítással érintett településrendezési eszközök,
 - c) szabályozási koncepció és javaslat.

3. MELLÉKLETEK

- 3.1. Főépítész feljegyzés ²
- 3.2. Fotómelléklet
- 3.3. Beépítési terv

¹ Összeállítva a 419/2021.(VII. 15.) Korm. rendelet szerint a 7. sz. melléklet felsorolásából a Főépítész feljegyzés szerint releváns 1. és 2. pontok alapján.

² 419/2021.(VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ (4) bekezdése alapján

1. ELŐZMÉNYEK

Kenyeri Község Önkormányzata a település teljes közigazgatási területére kiterjedően elkészített településszerkezeti tervet (a továbbiakban: Szerkezeti terv) a 57/2010.(VIII.31.) Képviselő-testületi határozattal fogadta el. A szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot (a továbbiakban: HÉSZ) a 5/2010.(VIII.31.) Önkormányzati rendelettel állapította meg, amely azóta módosult a 4/2017(III.28.) számú önkormányzati rendelet által.

A Célmegvalósító a 013/7 hrsz-ú 192.407 m² nagyságú területen mélyalmos tartású tojótýúk telepet kíván létesíteni. A terület jelenleg Má-4 jelű mezőgazdasági terület, a tervezett beruházás megvalósításához szükséges az ingatlan különleges mezőgazdasági üzemi területté átsorolása, amely elsősorban a nagyüzemi állattartást szolgáló állattartó majorok, valamint egyéb mezőgazdasági üzemi létesítmények elhelyezésére szolgál.

A kialakult beépítettség vizsgálata alapján a tervezett beruházás építésjogi háttérének megteremtéséhez módosítani szükséges Kenyeri község településrendezési eszközeit, módosul a Szerkezeti terv és a HÉSZ beruházási terület vonatkozásában.

Jelen telepítési tanulmányterv a településrendezési eszközök 16/2024.(II.16.) számú Képviselő-testületi határozattal jóváhagyott módosítási eljárásának szakmai alátámasztására szolgál. **A beruház megvalósulása kiemelt közérdek, 40 új munkahely jön létre amely a település fejlődését, lakosság megtartását szolgálja.**

2. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2.1. A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

A tervezési terület Kenyeri déli külterületén a felhagyott vasút és a 8611 számú Kapuvár - Beled - Celldömölk összekötő út mentén nyugati irányban található, jelenleg szántó terület.

Az ingatlan nem tartozik sem Természetvédelmi, sem Natura 2000 védelem alá vont területbe.

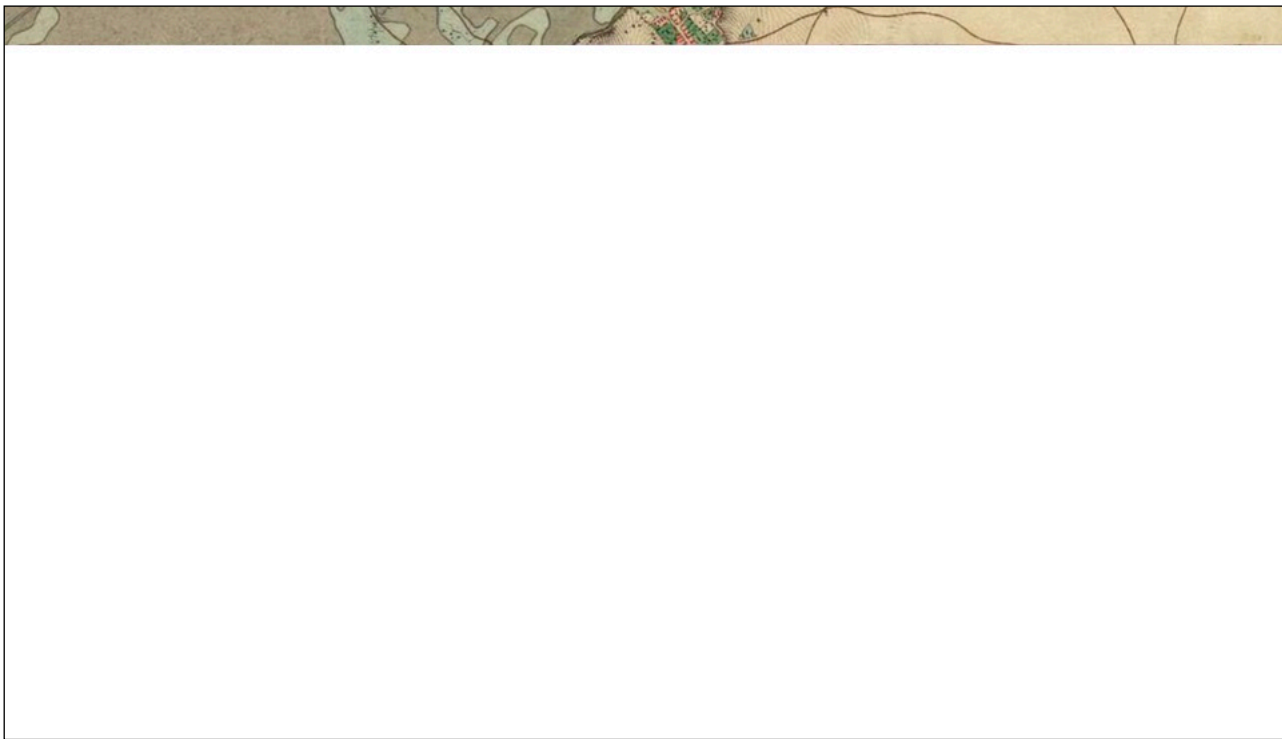
Az ingatlan távolsága a környező belterületi településhatároktól:

- Kenyeri község : 2,66 km;
- Csöngye község: 3,71 km;
- Vönöck község: 5,2 km.

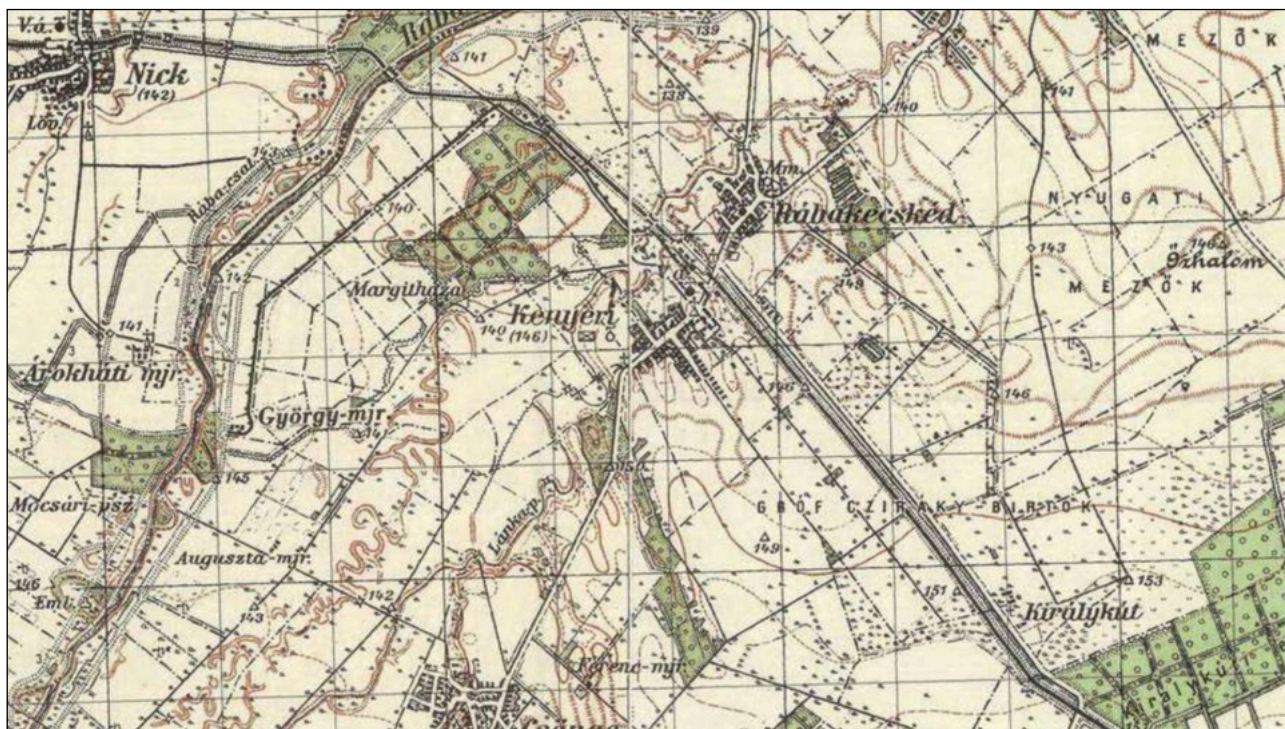


(Légifotó 2022-ből. Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu>)

Az alábbi katonai felméréseken látszik, hogy a jelenleg is használt összekötő út korábbi évszázadok alatt is már közlekedési útvonalként szolgált a település dél bejárataként. Az 1941-es térképen az azóta felhagyott, vasút is láthatóan a főút mellett. A tervezéssel érintett terület korábbiakban is mezőgazdasági, szántó terület volt.



II. Katonai felmérés (1819-1869) - forrás: <https://maps.arcanum.com>



Katonai felmérés 1941-ből - forrás: <https://maps.arcanum.com>

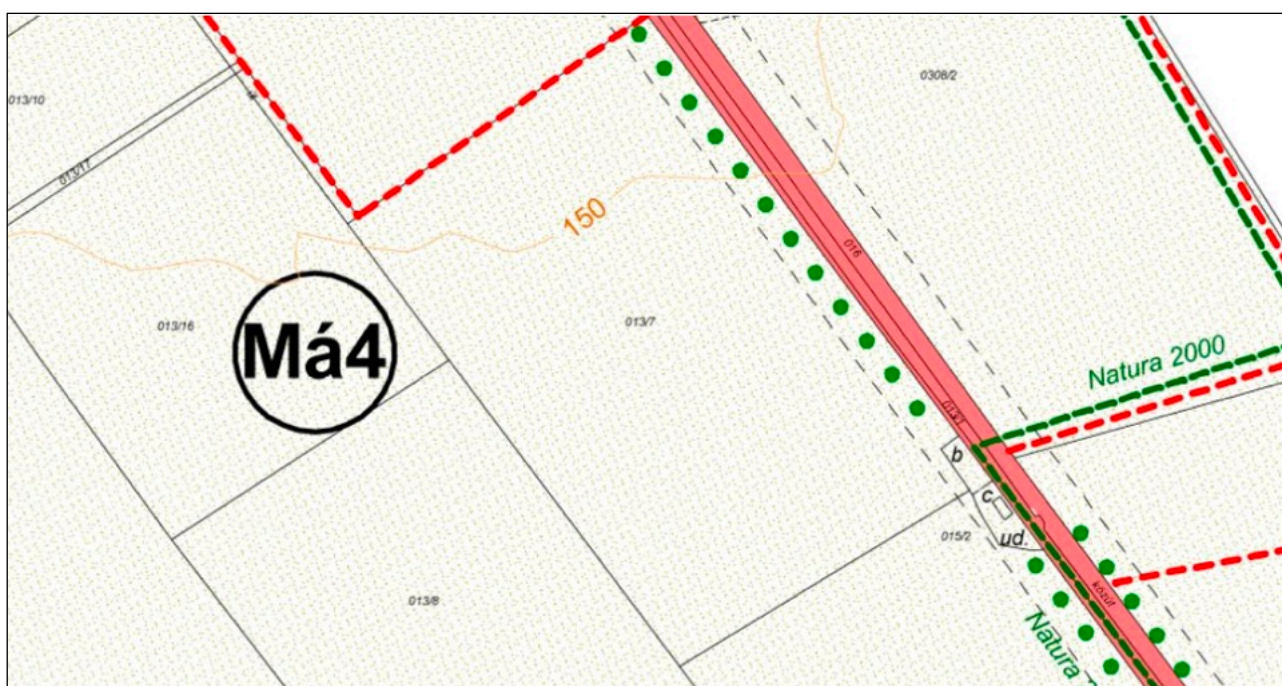
A Célmegvalósító tojás termelési gazdasági tevékenységének bővítése céljából a tervezéssel érintett ingatlanon mélyalmos tartású tojótyúk telepet kíván létesíteni. A cégcsoport az ország egyik legnagyobb tojás termelő és értékesítő vállalatcsoportja, országosan több tojótyúk telep tulajdonosa és üzemeltetője.



Jelenlegi állapot- forrás: <https://www.google.com/maps>

Tervezett tevékenység extenzív állattartó, étkezési tojás termelő telep kialakítása.

Az ingatlan a hatályos szabályozás szerint Má4 jelű mezőgazdasági terület Északi irányból erdő, nyugati és déli irányból szántó, keleti irányból a felhagyott vasút és út határolja. A hatályos szabályozás az út mentén fasor kialakítását jelöli. A területtől délkeleti irányban Natura 2000 terület helyezkedik el.



Hatályos településrendezési terv részlet

2.2. A fejlesztési cél leírása, a változást szemléltető beépítési terv

2.2.1. A beépítés javaslata

A beruházás fő elemeként az állattartás biztosítására 4 db 5 tojóistálló egységből álló, istállóként ~1700 m² alapterületű épületblokk kialakítása tervezett, továbbá 4 db nevelő istálló épület, épületenként ~ 1900 m² alapterülettel, magastetős, nyeregtetős kialakítással, egyszerű csarnokszerű épület formával.

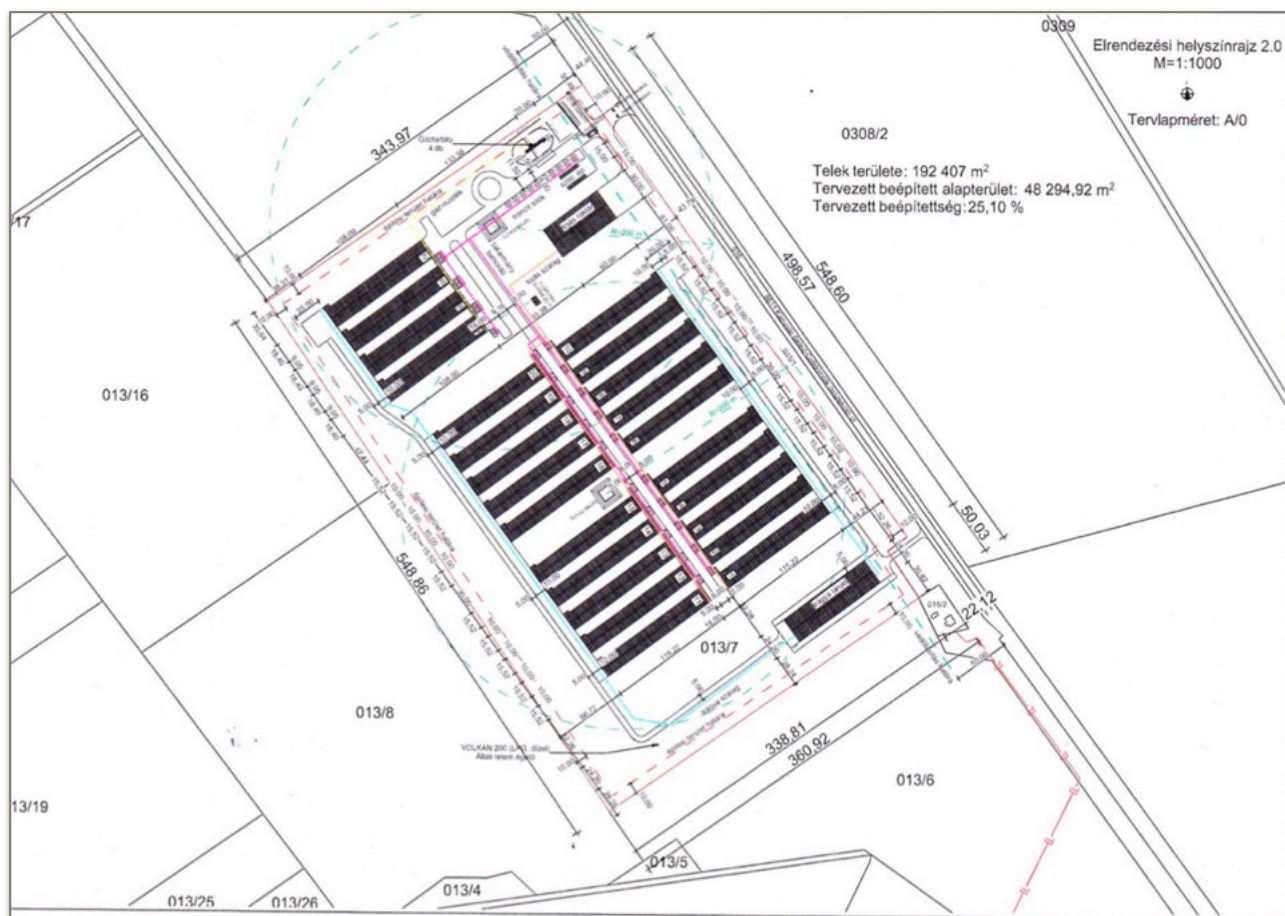
A telep működéséhez szükséges szociális, tojásraktár, trágyatároló, vízgépház épületek megépítése is a tervezett beruházás részét képezik. Építészeti kialakításuk az istállók kialakításához hasonló, magastetős egyszerű formai kialakításúak.

A terület: 192.407 m²;

Tervezett beépített alapterület: 48.295 m²;

Tervezett beépítettség: 25.10 %.

A tervezett épület állapotot az alábbi beépítési terv szemlélteti. A tervezett beépítés léptékhelyes méretben a dokumentáció 3.3. mellékletében található.



Beépítési terv a tervezett fejlesztések ábrázolásával

2.2.2. A határoló köz-, illetve közhasználatú területek

A tervezéssel érintett 013/7 hrsz-ú területet északi irányban Eg gazdasági erdő, keletről és délről Má4 mezőgazdasági terület határolja. Keleti irányban a 015/1 hrsz-ú felhagyott vasút területe húzódik a telek teljes hosszában.

Érinti a területet ezen hosszon a 8611 számú Kapuvár - Beled - Celldömölk összekötő út 50 m széles védőtávolsága. Ezen a területen a szabályozás fasor telepítését írja elő.

2.2.3. A zöldfelületek kialakításának módja

A telep kialakításával egy időben az ingatlan határai mellett 15-25 m széles fásított sáv kialakítása tervezett.

2.2.4. A közlekedési és parkolási rendje

A beruházással érintett ingatlan a 8611-számú Kapuvár-Beled-Celldömölk összekötőút 30 km 050m - 30 km 600m szelvénye mellett párhuzamosan mintegy 25 m-re található. Közvetlen megközelítése a 8611 -számú és a 015/1 hrsz-ú Önkormányzati közúton keresztül biztosítható.

Az állattartó telep épületei szilárd burkolatú felületekről megközelíthetők lesznek. A tűzoltási útvonal kiépítésre kerül.

2.2.5. A közműveinek felszíni és a felszín alatti építményei

Ivóvíz ellátás: Vezetékes ivóvízhálózat nincs kiépítve, az ivóvíz külön engedélyezési eljárás keretében saját fűrt kutacról biztosítható.

Elektromos energia ellátás: A szomszédos ingatlanon található Közcélú Légszűrő nélküli elektromos hálózati csatlakozási pontról, saját beruházásban megvalósítandó transzformátor állomás megépítésével biztosítandó.

Gáz ellátás: Nincs kiépítve. A nevelő istállók és szociális épületek temperáló fűtési igényét telepített 5-10 m³-es gáztartályokkal lehet biztosítani.

Szennyvíz elvezetés: A telep területén keletkező kommunális és csurgalék trágyalé elhelyezése környezetbarát közműpótló berendezésekkel biztosítható.

Oltóvíz biztosítása: A számításokkal igazolt térfogatú és darabszámú földműként kialakított pvc. lemez szigetelésű nyitott tűzvíz-tároló medencékkel biztosítható.

2.3. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

A telek beépítésre szánt különleges - mezőgazdasági üzemi terület besorolást kap. A mezőgazdasági üzemi terület besorolás a hatályos szabályozásban már szereplő, kialakult szabályozási elem. A település déli határán több ilyen szabályozással jelölt terület is található. A terület védőtávolsága 200 m a terveken jelölt módon.

A tervezett mélyalmos tartású tojótűk telep kedvezőbb elhelyezkedésű, mert az ingatlan távolsága a környező belterületi településhatároktól: Kenyeri község : 2,66 km, Csöngye község: 3,71 km, Vönöck község: 5,2 km.

2.4. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

2.4.1. A hatályos településrendezési eszközök vizsgálata

A módosítással érintett építési övezet a településrendezési eszközök 2010. évi megalkotásakor mezőgazdasági területhasználatba került.

A módosítás célja az, hogy a területen extenzív állattartó, étkezési tojás termelő telep alakulhasson ki. A beruházás lehetőségének megteremtése a terület a jelenleg beépítésre nem szánt mezőgazdasági (Má4) terület felhasználásból különleges beépítésre szánt mezőgazdasági terület felhasználásba való átsorolása, szükséges beépítési mutatók biztosításához új övezet kerül bevezetésre.

Azóta a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény és végrehajtási rendeleteinek megalkotása a helyi építési szabályzat településképi vonatkozásait hatályon kívül helyezte, miközben a szükséges előírások átkerültek Kenyeri településkép védelmi rendeletébe.

2.4.2. A módosítással érintett településrendezési eszközök

A módosítás tartalmilag érinti Kenyeri Településfejlesztési koncepciójára és Településszerkezeti tervét.

Változik a helyi építési szabályzat normaszövege.

Változik a szabályozási terv, a terület Má4 - jelű általános mezőgazdasági(szántó) területből különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület felhasználásba kerül át.

Változik a 10 számú melléklet, a mezőgazdasági üzemi terület vonatkozó övezeti előírásai, a tervezett beruházás részére új K-mű-F - jelű övezet kerül bevezetésre.

2.4.3. A szabályozási koncepció és javaslat

A tervezéssel érintett terület Má4 általános mezőgazdasági területből új K-mű-F - jelű különleges mezőgazdasági terület besorolásba kerül. Az új övezet beépítési magassága növekszik, valamint csökken a zöldterületi arány az OTÉK által meghatározott minimális értékre.

A HÉSZ normaszövege változik, az érintett terület különleges beépítésre szánt mezőgazdasági terület előírásai közül a maximálisan 2 építményszintű épület építési korlátozás kivezetésével, továbbá a technológiai épületek elhelyezésére 15 m maximális magasság kerül meghatározásra.

Ezzel megteremtődik a lehetősége a tervezési cél megvalósításának az extenzív állattartó, étkezési tojás termelő telep kiépítésének.

Szombathely, 20224.április 25.

Rápli Pál

okl. építészmérnök
okl. városépítési - városgazdasági
szakmérnök
É 18-0047, TT1 18-0047

3. MELLÉKLETEK

3.1. FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS



Kenyeri Község Polgármesteri Hivatala • Önkormányzati főépítész

9514 Kenyeri, Ady E. u. 72.

telefon: +3695 390-003 • e-mail: iroda.foepitesz@gmail.com

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

KENYERI KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ SZÜKSÉGES MUNKARÉSZEK TARTALMI KÖVETELMÉNYEIRŐL

Készült a 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet (*továbbiakban: Kr.*) 19.§(4) bekezdés adta felhatalmazás alapján, a Kr. 2., és 7. mellékleteinek figyelembevételével, a 146/2023.(IX. 28.) számú Képviselő-testületi határozattal, mint önkormányzati településfejlesztési döntéssel kezdeményezett módosítás tárgyában

Munkaszám: Rv150

A jelen főépítész feljegyzés a 2024. 05. 02-án és a 2025. 06.20-án kelt főépítész feljegyzések kiegészítése és egységes szerkezetbe foglalása

1. Jogszabály alkotási előzmények:

Kenyeri Község Önkormányzata (*a továbbiakban: Önkormányzat*) a település teljes közigazgatási területére kiterjedően elkészített Településszerkezeti tervét a **57/2010.(VIII.31.)** Kt-határozattal fogadta el. A Helyi építési szabályzatot és mellékleteként a Szabályozási tervet a **5/2010.(VIII.31.)** önkormányzati rendelettel állapította meg, amely azóta módosult a **4/2017(III.28.)** számú önkormányzati rendelet által.

2. A településfejlesztési döntésekben meghatározott tervezési program:

Kenyeri Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2024. február 16. napján 16/2024(II.16.) számú határozatában döntött arról, hogy kezdeményezi az Önkormányzat településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát a Kenyeri 013/7. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában.

Jogszabályi változásokra tekintettel, a HÉSZ módosítás általános eljárásban történő újrakezdése miatt, újabb településpolitikai döntésre van szükség, ezért az Önkormányzat a 87/2025.(VI.24.) számú határozatában döntött a módosítás új eljárásban való folytatásáról, változatlan tartalommal.

Jelen feljegyzés ezen döntés kiegészítő határozatát alapozza meg.

Kenyeri Község Önkormányzata Képviselő-testülete a EGG-LAND Kft kérelmezővel településrendezési szerződést köt a 013/7 hrsz-ú ingatlan érintően a helyi építési szabályzat módosítására irányulónakként, hogy a kérelmező viseli a településrendezési költségek összegét.

A Célmegvalósító a 013/7 hrsz-ú 192.407 m² nagyságú területen mélyalmos tartású tojtyúk telepet kíván létesíteni. A terület jelenleg Má-4 jelű mezőgazdasági terület, a tervezett beruházás megvalósításához szükséges az ingatlan beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi területté átsorolása.

A településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a terület növekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölésre kerül.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet.

Mivel a tervezett állattartási technológia és az ezzel összefüggő állategészségügyi követelmények kifejezetten megkövetelik beépítésre szánt területektől és más hasonló telephelyektől való védőtávolság betartását, ezért a kijelölt telephely, mint új beépítésre szánt terület a közigazgatási határ szélére annak 250 m-es sávjának érintésével került meghatározásra.

Ez alapján indokolt volt Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. §-nak előírásától való eltérés, melyet a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (4) bekezdése tesz lehetővé.

3. Eljárásrend:

A tervezett mélyalamos tartású tojótyúk telep elhelyezése a 013/7 hrsz-ú, ingatlan tekintetében, a településrendezési eszközök módosítása a Kr. 60.§ (6) pontja szerinti általános eljárás keretében hajtható végre.

4. Településrendezési eszközök felülvizsgálatának szükségessége

Kenyeri Község településrendezési eszközeinek a MaTrT. 91.§(2) bekezdése alapján előírt felülvizsgálata az előző, módosítással együtt megtörtént.

5. Környezeti értékelés szükségessége

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdés a) pontja szerinti környezeti vizsgálat szükségességének előzetes véleményezése megtörtént, megisméltése nem szükséges.

6. Településkép védelmi rendelettel való összhang megteremtése:

A módosítással érintett területet Kenyeri Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 7/2019. (VI.1.) önkormányzati rendelet 2. számú melléklete szerint a településképi szempontból meghatározó külterületen helyezkedik el. A terület nem áll területi és természeti védelem alatt sem, így a rendelet módosítására nincs szükség.

7. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó munkarészek tartalmi követelményei:

A korábbi megalapozó munkarész amely a 5/2010.(VIII.31.) Önkormányzati rendelethez készült, vagyis 7 évnél régebbi, a Kr. 7. §.(5) bekezdése alapján nem vehető figyelembe.

A Kr. 7. § (7) bekezdése szerinti telepítési tanulmányterv készült. Ez megalapozza a jelenlegi mezőgazdasági területen a beépítésre szánt különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület területhasználati besorolás kialakítását és építési szabályait.

A helyi építési szabályzata Kr. 4. mellékletétől eltér, mivel a hatályos HÉSZ felépítése más metodikát követ, új HÉSZ készítésére a tervező megbízást nem kapott. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm.r. 46.§ alapján az új kerületi településtervezési hatálybalépéséig, de legkésőbb 2027. június 30-ig módosítható.

Az alátámasztó munkarészek Kr. 8. § (2) bekezdése alapján b) pontjára tekintettel (pl: közmű, közlekedés, örökségvédelem, tájrendezés, stb.) csak a módosítás jellegével és súlyával arányosan kerülnek kidolgozásra.

A tervezett módosítás megalapozó vizsgálatai és alátámasztó javaslatai tekintetében az alábbiak elkészítését tartom indokoltnak:

1. Megalapozó vizsgálat

- A területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata
- A hatályos településrendezési eszközökkel való összhang vizsgálata

2. Alátámasztó javaslat

- Alátámasztó szakági javaslatok felülvizsgálata és kiegészítés jogosult szakági tervezők bevonásával
- Településrendezési eszközök módosításának koncepciója

A fejlesztéssel érintett ingatlan nyilván tartott régészeti lelőhellyel érintett.

8. A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv követelményei:

A hatályos településrendezési eszközök tartalmi felépítése a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 19.§ (4) bekezdés felhatalmazása alapján a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv minimális tartalmát az alábbiakban határozom meg:

- az Kr. 7. melléklet 1. pontjából releváns az a)-c és az e) pontok;
- az Kr.. 7. melléklet 2. pontjából releváns az a)-c és az d) pontok;
- az Kr.. 7. melléklet 3. tömegvázlat készítésével teljesíthető;

A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv önálló szöveges melléklettel vagy a tervlapon megjelenített adatsorral is elkészíthető tervdokumentáció.

9. Módosítandó településrendezési eszközök:

Településszerkezeti terv: Módosulnak a településszerkezeti tervet
Helyi építési szabályzat: Módosul a HÉSZ normaszövege,
5. melléklete Szabályozási terv,
10. melléklete Különleges terület-mezőgazdasági üzemi terület övezeti előírásai.

10. A partnerségi véleményezési eljárás keretében a lakossági fórum 2025. május 10-én megtartásra került, annak megismétlése a változatlan műszaki tartalom miatt nem szükséges.

Kenyeri, 2025. július 17..



Kiss Gábor

önkormányzati főépítész

3.2. FOTÓMELLÉKLET



A TERVEZÉSI TERÜLET BEJÁRATA A 8611 SZÁMÚ KAPUVÁR - BELED - CELLDÖMÖLK ÖSSZEKÖTŐ ÚTRÓL



A TERVEZÉSSSEL ÉRINTETT 017/3 HRSZ TERÜLET BEJÁRAT IRÁNYÁBÓL



A TERVEZÉssel ÉRINTETT 017/3 HRSZ TERÜLET



A TERVEZÉSI TERÜLETTŐL DÉLKELETRE A 8611 SZÁMÚ ÖSSZEKÖTŐ ÚT ELLENTÉTES, KELETI OLDALÁN
ELHELYEZKEDŐ TERÜLET

3.3. BEÉPÍTÉSI TERV

0309

Elrendezési helyszínrajz 3.0
M=1:1000



Tervlapméret: A/0

0308/2

017

013/16

013/7

013/8

013/6

013/19

013/25

013/26

013/4

013/5

