KENYERI

KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ DOKUMENTÁCIÓJA



KAMARAI NYTSZ.: C-18-2209
MUNKASZÁM: Rv150
2025. NOVEMBER HÓ

RÁPLI ÉPÍTÉSZIRODA

TARTALOMJEGYZÉK[1]

CÍMLAP, TARTALOMJEGYZÉK

I. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK BEMUTATÁSA

A MÓDOSÍTÁS CÉLJA, A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

TELEPÜLÉSPOLITIKAI DÖNTÉSEK

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK ELJÁRÁSRENDJE, JOGALKOTÁSI ELŐZMÉNYEK

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉRTÉKELÉSE

LAKOSSÁGI FÓRUM JEGYZŐKÖNYVEI

ORSZÁGOS FŐÉPÍTÉSZI FELMENTÉS IRÁNTI KÉRELEM

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLAT EREDMÉNYE

III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI JAVASLATOK ÉRTÉKELÉSE

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA

MELLÉKLET: 1. FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY, FELJEGYZÉS

IV/A. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET MÓDOSÍTÓ KT-HATÁROZAT TERVEZETE

MELLÉKLET: 1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MŰSZAKI LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA
2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)
3. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA
4. MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

IV/B. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVET MÓDOSÍTÓ RENDELET-TERVEZETE

MELLÉKLET: 1. MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERV

MELLÉKLET: 2. ÉPÍTÉSI ÖVEZETI TÁBLA

V. FÜGGELÉK

1. FÜGGELÉK: ALÁÍRÓLAP
2. FÜGGELÉK: TELEPÍTÉSI HATÁSTANULMÁNY DOKUMENTUMAI
3. FÜGGELÉK: ELŐZETES RÉGÉSZETI DOKUMENTÁCIÓ
4. FÜGGELÉK: KÖZMŰ MUNKARÉSZ
5. FÜGGELÉK: KÖZLEKEDÉSI MUNKARÉSZ
6. FÜGGELÉK: ELŐZETES KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT VÉLEMÉNYEZÉSÉNEK DOKUMENTUMAI
7. FÜGGELÉK: KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ANYAGA

---

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

I. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

1. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

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.

Kenyeri Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. április 24. napján 89/2025.(VI.24.) számú határozatában döntött arról, hogy a 16/2024(II.16.) számú határozatában megfogalmazott cél a Kenyeri 013/7. hrsz-ú ingatlant érintő helyi építési szabályzat módosítása érdekében a megváltozott jogszabályi környezetre tekintettel az eljárást változatlan műszaki tartalommal kezdeményezi, majd 89/2025.(VII.23.) számú önkormányzati döntésével ezt a döntését kiegészítette.

Kenyeri Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Kenyeri 013/7. hrsz-ú területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.R.) 59.§ (2) bekezdés c) pontja alapján.
A beruházás megvalósítása rendkívül fontos az önkormányzat számára a tervezett 40 db munkahely megvalósítása érdekében.

A Célmegvalósító a 013/7 hrsz-ú 192.407 m^2 nagyságú területen mélyalmos tartású tojótyúk 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, amely elsősorban a nagyüzemi állattartást szolgáló állattartó majorok, valamint egyéb mezőgazdasági üzemi létesítmények elhelyezésére szolgál.

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

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.

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

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.

2. A MÓDOSÍTÁS CÉLJA, A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

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;
- Csönge község: 3,71 km;
- Vönöck község: 5,2 km.



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

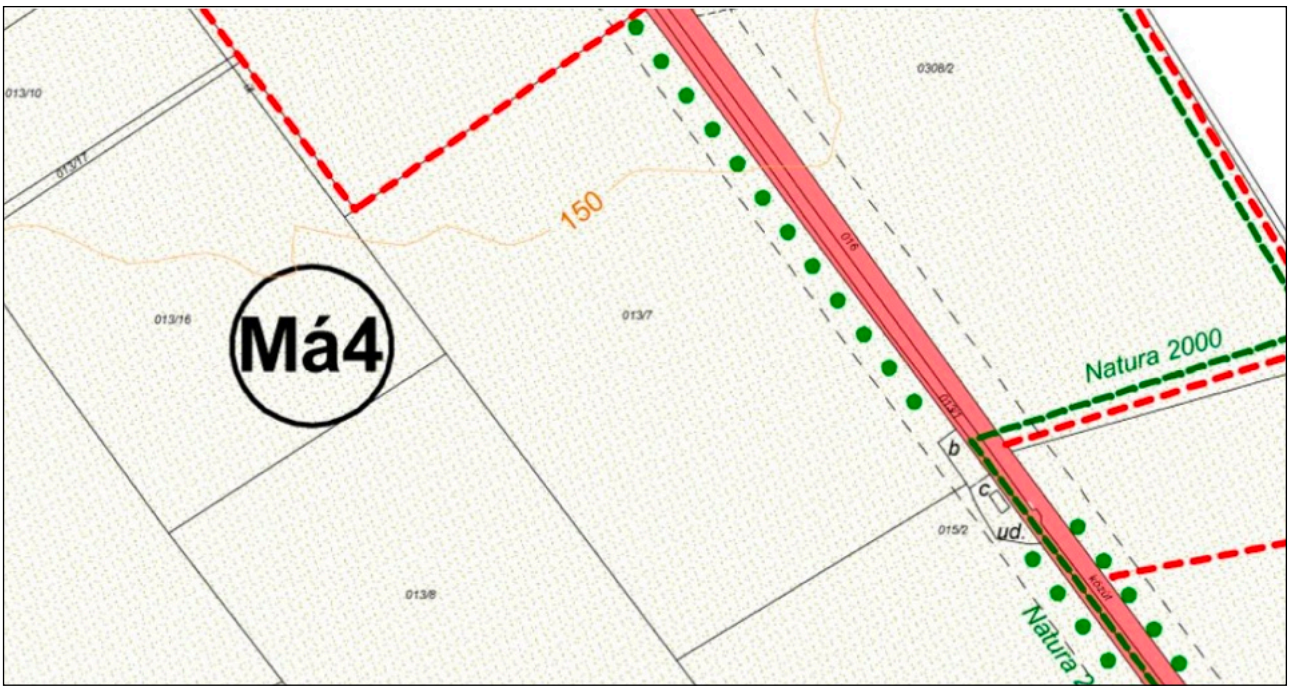
A Célmegvalósító tojás termelési gazdasági tevékenységének bővítése céljából a tervezéssel érintett ingatlanon mélyalmos tartású tojótyúk telepet kíván létesíteni. A cégcsoport az ország egyik legnagyobb tojás termelő és értékesítő vállalatcsoportja, országosan több tojótyúk telep tulajdonosa és üzemeltetője.



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

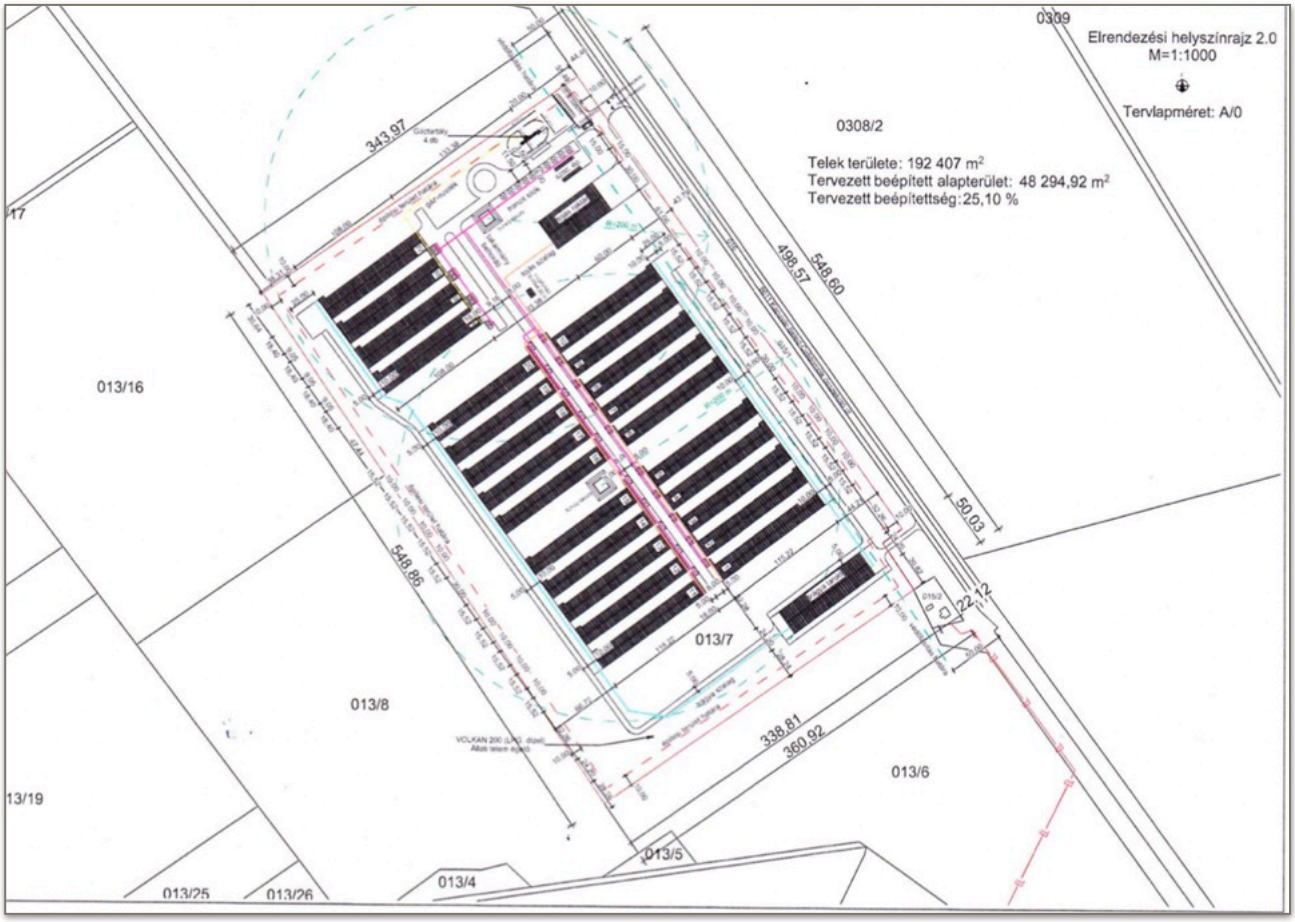
2.2. A fejlesztési cél leírása, a változást szemléltető beépítési terv

2.2.1. A beépítés javaslata

A beruházás fő elemeként az állattartás biztosítására 4 db 5 tojóistálló egységből álló , istállókként ~1700 m^2 alapterületű épületblokk kialakítása tervezett ,továbbá 4 db nevelő istálló épület , épületenként ~ 1900 m^2 alapterülettel, magastetős, nyeregtetős kialakítással, egyszerű csarnokszerű épület formával.
A telep működéséhez szükséges szociális, tojásraktár, trágyatároló, vízgépház épületek megépítése is a tervezett beruházás részét képezik, ezek is az istállók kialakításához hasonló ,magastetős egyszerű formai kialakításúak.

A terület: 192.407 m$^{2;}$
Tervezett beépített alapterület: 48.295 m$^{2;}$
Tervezett beépítettség: 25.10 %.

A tervezett épület állapotot az alábbi beépítési terv szemlélteti. A tervezett beépítés léptékhelyes méretben a dokumentáció *2. függelékben* található.



Beépítési terv a tervezett fejlesztések ábrázolásával

3. TELEPÜLÉSPOLITIKAI DÖNTÉSEK

Kenyeri Közös Önkormányzati Hivatal
9514 Kenyeri, Ady u. 72.
Tel: 95/390-003

KIVONAT

Kenyeri Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. június 24.napján megtartott testületi ülésének jegyzőkönyvéből

87/2025. (VI.24.) számú önkormányzati határozat:

Kenyeri Községi Önkormányzat a 16/2024.(II.16.) számú határozatában megfogalmazott cél a Kenyeri 013/7 hrsz-ú ingatlant érintő helyi építési szabályzat módosítása érdekében a megváltozott jogszabályi környezetre tekintettel az eljárást változatlan műszaki tartalommal ismételten kezdeményezi. A változatlan tartalom miatt a már lefolytatott 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, valamint a 2025. május 20.napján megtartott lakossági fórum nem kerül megismétlésre.

Kenyeri község településrendezési eszközök módosítása az új jogszabályi környezetnek megfelelően, az új beépítésre szánt terület kijelölése, és a településhatártól 250 m-en belül való elhelyezkedés miatt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet. 60.§ (6) pontja szerinti általános eljárás keretében hajtható végre.

Kenyeri Község Önkormányzata Képviselő-Testülete az EGG-LAND Kft. kérelmezővel a helyi építési szabályzat módosításra a megismételt eljárás tekintetében módosított szerződést köt akként, hogy a kérelmező viseli a településrendezési költségek összegét.

Felelős: Horváth Zsolt polgármester
Vörös Andrea jegyző
Határidő: azonnal.

A kivonat hiteles:

Kenyeri, 2025.június 25.

/: Vörös Andrea :/
jegyző

Kenyeri Közös Önkormányzati Hivatal
9514 Kenyeri, Ady u. 72.
Tel: 95/390-003

KIVONAT

Kenyeri Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. július 23.napján megtartott testületi ülésének jegyzőkönyvéből

89/2025. (VII.23.) számú önkormányzati határozat:

Kenyeri Község Önkormányzata 16/2024.(II.16.) számú határozatában megfogalmazott cél a Kenyeri 013/7 hrsz-ú ingatlant érintő helyi építési szabályzat módosítása érdekében a megváltozott jogszabályi környezetre tekintettel az eljárást változatlan műszaki tartalommal ismételten kezdeményezte 87/2025.(VI.24.) számú határozatában.

A Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda VA/ÁFI/622-4/2025.számú hiánypótlása alapján a korábbi önkormányzati döntések további kiegészítése szükséges:

1.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.
Ennek érdekében az önkormányzat tulajdonában lévő 02/1 hrsz 03/7 hrsz, 03/8 hrsz területeken közpark kerül kialakításra, valamint a 0104/1 hrsz, 0246/1 hrsz, 0258 hrsz, 0293 hrsz külterületi utak mentén a HÉSZ szerint jelölt szakaszokon két oldalon fasorok kerül telepítésre.

2. Kenyeri Községi Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a 2025. július 17-én kelt kiegészített és egységes szerkezetbe foglalt Főépítészi feljegyzést.

3. 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 építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (4) bekezdése tesz lehetővé.

Felelős: Horváth Zsolt polgármester
Vörös Andrea jegyző
Határidő: azonnal.

A kivonat hiteles:

Kenyeri, 2025.július 28.

/: Vörös Andrea :/
jegyző

Kenyeri Közös Önkormányzati Hivatal
9514 Kenyeri, Ady u. 72.
Tel: 95/390-003

KIVONAT

Kenyeri Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. november 3.napján megtartott testületi ülésének jegyzőkönyvéből

120/2025. (XI.3.) számú önkormányzati határozat:

1) A képviselő-testület megállapítja, hogy a telepítési tanulmánytervre vonatkozóan a partnerektől a kifüggesztést követően 15 napon belül vélemény nem érkezett.
2) A képviselő testület a véleményezési szakaszt lezárja.
3) A képviselő-testület az 2024. április 25. készített tanulmánytervet, valamint a 2025. július 27. napján kelt "KENYERI KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ SZÜKSÉGES MUNKARÉSZEK TARTALMI KÖVETELMÉNYEIRŐL" szóló Főépítészi feljegyzést elfogadja.

Felelős: Horváth Zsolt polgármester
Határidő: azonnal.

A kivonat hiteles:

Kenyeri, 2025.november 4.

/: Vörös Andrea :/
jegyző

4. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS ELJÁRÁSRENDJE, JOGALKOTÁSI ELŐZMÉNYEK

4.1. Eljárásrend

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet *(továbbiakban: Szak.R.)* alapján a tervezett mélyalmos tartású tojótyúk telepet elhelyezése a 013/7 hrsz-ú, ingatlan tekintetében, a településrendezési eszközök módosítása, általános eljárás keretében hajtható végre. A *Szak.R.* 68.§(1) szakasza szerint a településterv módosítása általános eljárásban történik, ha a ba) pont szerint a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a területet.

A tervezett módosítás a jelenleg hatályos településrendezési eszközök tartalmi és formai jegyei alapján készülhetnek, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet *(továbbiakban OTÉK)* 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek alkalmazásával.

A hatályos SZT1 jelű Külterületi szabályozási terv, és a SZT2 jelű Belterületi szabályozási terv tervlapjai változatlan tartalommal, a könnyebb kezelhetőség érdekében szelvényezetten egységes szerkezetbe egyberajzolásra kerültek.

Kenyeri Község Önkormányzata településtervének módosításához szükséges adatszolgáltatást kért előzetesen az E-Tér felületen *Szak.R.* 57. §. szerint a Lechner Tudásközponttól, a dokumentáció ennek felhasználásával készült.

Az eljárás során módosul a Településszerkezeti terv, a Helyi építési szabályzat normaszövege, az 5. melléklete Szabályozási terv, és a 10. melléklete a Különleges terület-mezőgazdasági üzemi terület övezeti előírásai. A beruházás megvalósíthatósága érdekében új “K-mű-F”-jelű övezet kerül bevezetésre.

5. EGYES TERVEK, ILLETVE PROGRAMOK KÖRNYEZETI VIZSGÁLATÁRÓL SZÓLÓ 2/2005. (I.11.) KORM. RENDELET SZERINTI ELŐZETES EGYEZTETÉS ÉRTÉKELÉSE

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:
Magyar_Államkincstár_ASP-Irat_DHSZ_bely

Kenyeri Községi Önkormányzat
9514 Kenyeri, Ady u. 72.
Tel: 95 / 390 – 003.

KIVONAT

Kenyeri Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2024.december 19.napján megtartott testületi üléséről készült jegyzőkönyvéből.

122/2024. (XII.19.) számú önkormányzati határozat:

A képviselő-testület az előzetes környezetvédelmi vizsgálat során bekért szakhatósági véleményeket elfogadja, mely alapján környezetvédelmi vizsgálat lefolytatása szükséges.

Felelős: Horváth Zsolt polgármester
Határidő: azonnal.

A kivonat hiteles:

Kenyeri, 2025.január 27.

/ : Vörös Andrea :/
jegyző

6. LAKOSSÁGI FÓRUMOK JEGYZŐKÖNYVE

Jegyzőkönyv

Készült: Kenyeri Község Önkormányzata Kenyeri, Ady u. 72. szám alatt, 2025. május 16-án 10 órakor megtartott lakossági fórumról.

Tárgy: Kenyeri településrendezési eszközök módosítása (msz:Rv150)

Jelen voltak:

Horváth Zsolt polgármester

Vörös Andrea jegyző

Kovács Kriszta ügyintéző

Rápli Pál településtervező

Patkó Attila beruházó képviseletében

Varga Zsolt beruházó képviseletében

Partnerek

Lakosság részéről 2 fő

Kenyeri Község Polgármestere a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 65. § (3) bekezdésben foglaltak szerint a Kenyeri község településrendezési eszközök módosítása tervezett mélyalmos tartású tojótyúk telep szabályozása céljából (msz: Rv150) dokumentációt partnerségi véleményezésre bocsátotta és 2025. május 16-án lakossági fórumot tartott.

A lakossági fórumról nem szó szerinti jegyzőkönyv készül, kérdés esetben a hangfelvétellel együtt kell kezelni.

Rápli Pál ismertette a partnerségi egyeztetés folyamat állapotát, a jogszabály változás a projektet számos ponton érinti, az Országos Főépítész fogja elbírálni a következő szakaszban ezért még kétesélyes a projekt jövője. A dokumentáció az alátámasztó munka részekkel teljesen kész van, ha lezárul ez a szakasz az Állami Főépítész fogja megkeresni a projekt ügyében az Országos Főépítészt. Ennél többet elmondani nem tud, elhozták a dokumentumokat, amennyiben a lakosság részéről van érdeklődés betekinthetnek.

Patkó Attila röviden tájékoztatta a jelenlévőket, hogy a megvalósítani kívánt projekt egy korszerű, mélyalmos zárt tartásos rendszer lesz. Összesen 20 istálló a cél, amihez nagyjából 45-50 fő munkavállaló lesz szükséges és több tíz milliós iparűzési adó várható.

Varga Zsolt elmondta, hogy teljesen mobilizált tojás és trágyaszalagokkal fognak működni az istállók.

Nemes Szabolcs lakos érdeklődött, hogy mi a tervezett megvalósítás időpontja.

Patkó Attila tájékoztatta, hogy amennyiben minden ideálisan alakul akkor 2 év alatt.

Nemes Szabolcs lakos érdeklődött a falun áthaladó forgalom növekedhet-e.

Patkó Attila elmondta, hogy Celldömölk felé fogják a szállítást végezni, így általuk nem fog növekedni a falun áthaladó forgalom.

A feltett kérdéseket a tervező és a beruházó képviselői megválaszolták, a partnerek részéről képviselő-testületi döntést igénylő vélemény nem hangzott el.

Jegyzőkönyv lezárva: 2025.május 16. 11 óra

Horváth Zsolt
polgármester

Rápli Pál
tervező

Vörös Andrea
jegyző

PATKÓ ATTILA
EGG-LAND KFT

VÖRÖS ZSOLT
EGG-LAND KFT

A véleményezési szakasz a lakossági fórum kivételével lefolytatásra kerül.

Jegyzőkönyv

Készült: Kenyeri Község Önkormányzata Kenyeri, Ady u. 72. szám alatt, 2025. október 27.napján 10 órakor megtartott lakossági fórumról.

Tárgy: Kenyeri településrendezési eszközök módosítása (msz:Rv150)

Jelen voltak:

Horváth Zsolt polgármester

Vörös Andrea jegyző

Kovács Kriszta ügyintéző

Rápli Pál településtervező

Patkó Attila beruházó képviseletében

Varga Zsolt beruházó képviseletében

Partnerek

Lakosság részéről: 1 fő

Horváth Zsolt Kenyeri Község Polgármestere a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 65. § (3) bekezdésben foglaltak szerint a Kenyeri község településrendezési eszközök módosítása tervezett mélyalmos tartású tojótyúk telep szabályozása céljából (msz: Rv150) dokumentációt partnerségi véleményezésre bocsátotta és 2025. október 27-én lakossági fórumot tart. Elmondta, hogy a lakossági fórumról nem szó szerinti jegyzőkönyv készül. A továbbiakban megállapította, hogy a lakosság részéről 1 fő jelent meg.

Rápli Pál ismertette a partnerségi egyeztetés folyamat állapotát. Jelentős mértékű jogszabály változás történt, mely a projektet számos ponton érinti. Elmondta, hogy az Országos Főépítész fogja elbírálni a következő szakaszban, ezért még kétesélyes a projekt jövője. A dokumentáció az alátámasztó munka részekkel teljesen kész van, ha lezárul ez a szakasz az Állami Főépítész fogja megkeresni a projekt ügyében az Országos Főépítészt. Egyebet elmondani nem tud, elhozták a dokumentumokat, amennyiben a lakosság részéről van érdeklődés betekinthetnek.

Patkó Attila röviden tájékoztatta a jelenlévőket, hogy a megvalósítani kívánt projekt egy korszerű, mélyalmos zárt tartásos rendszer lesz. Összesen 20 istálló a cél, amihez nagyjából 45-50 fő munkavállaló lesz szükséges és több tíz milliós iparűzési adó várható.

Varga Zsolt elmondta, hogy teljesen mobilizált tojás és trágyaszalagokkal fognak működni az istállók.

Nemes Szabolcs lakos elmondta, hogy a múltkori egyeztetésen is részt vett, a kérdéseire a választ akkor megkapta. Kíváncsi volt arra, hogy új dolog elhangzik-e.

A feltett kérdések nem voltak, a partnerek részéről képviselő-testületi döntést igénylő vélemény nem hangzott el.

Jegyzőkönyv lezárva: 2025.október 27. 10.30 óra

Horváth Zsolt
polgármester

Rápli Pál
tervező

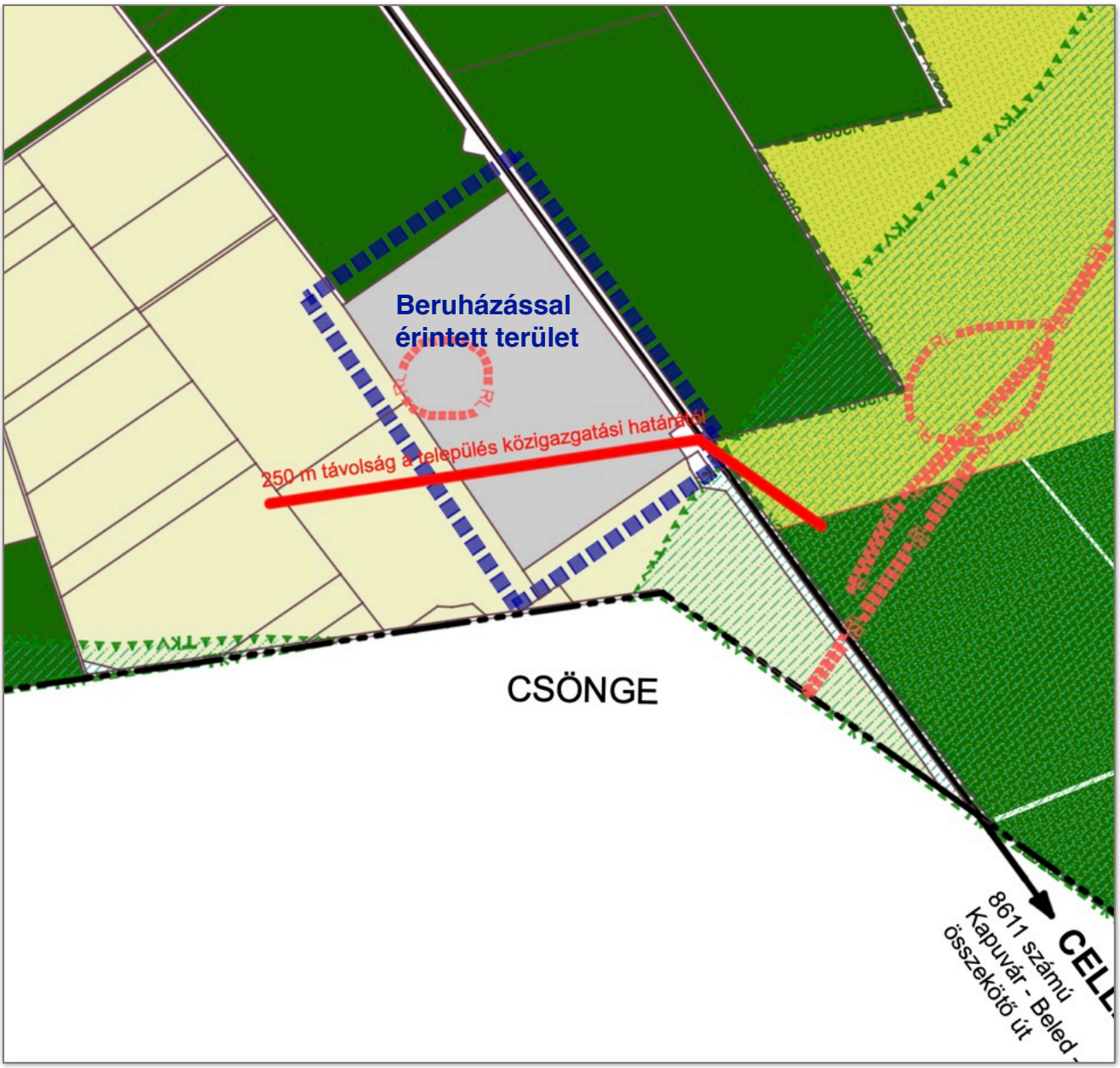
Vörös Andrea
jegyző

7. ORSZÁGOS FŐÉPÍTÉSZI FELMENTÉS IRÁNTI KÉRELEM

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (4) bekezdése szerint új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények teljesülése alól kiemelt közérdek esetében **az országos főépítész országos főépítészi véleményében** – részletes indokolás mellett – felmentést adhat.

A felmentési kérelem a jogszabály e) pontját "a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését." érinti.

A Trtv 12. § (1) bekezdése szerint "Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki."



A beruházó részére stratégiailag fontos a telep ezen az ingatlanon való elhelyezése, ezért kéri a beépítésre szánt terület a településhatártól 250 m-en belüli kijelöléséhez az Országos Főépítész felmentését az alábbiakban foglaltak szerint:

Az ingatlan elhelyezkedése: 9514 **KENYERI külterület 013/7 hrsz**.
Az ingatlan területe: 192.407 m2 (19 ha. 2407 m2)
Jelenlegi művelési ága : Szántó 6.minőségi osztály , 207,80 AK
Természeti védelem: Az ingatlan nem tartozik sem Természetvédelmi, sem Natura 2000 védelem alá vont területbe.
A beruházással érintett ingatlan Kenyeri község déli külterületi közigazgatási részén található.
Az ingatlan távolsága a környező belterületi településhatároktól:

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

Beruházással érintett ingatlan kiválasztásának főbb szempontjai:

Az ilyen jellegű állattartó telep helyének fő kiválasztási szempontja a járványvédelem. Hazánkban az elmúlt években rendszeresen felbukkanó madárinfluenza jellemzően az ország Dunától keletre eső részét sújtotta, a Dunántúl nagyrészt kimaradt a tömeges megbetegedésekből, Vas Vármegyében egyáltalán nem fordult elő. Így Vas Vármegye egyértelműen optimális egy tojótyúk telep kialakítására.
Más, a közelben esetleg meglévő baromfitelepek távolsága a másik fontos szempont, ami a telep elhelyezkedését jelentősen meghatározza. A Kenyeri 013/7 helyrajzi számú telepnek sem a közelében, sem távolabbról nézve a hozzá legközelebb eső három településen sincs baromfi tartó telep.
A telep helyének harmadik fontos szempontja a lakott területektől való távolságtartás. A baromfitartó telepek jellegükből adódóan nem járnak jelentős bűz és zaj kibocsájtással, de a háztáji baromfitartás járványügyi kockázata itt is felmerülhet.



Fontos szempont még a telephely főbb közlekedési utaktól való távolsága. A tojásforgalom fő útvonala az M85-M1 gyorsforgalmi utak, aminek elérése 30 kilométerre van a teleptől.

A hivatalos barnamezős nyilvántartás még nem áll rendelkezésre, de az alábbi ábrán látható, hogy a környéken ilyen terület nem nincs.

Az adatbázist a
Környezettudományi Központ
Center for Environmental Studies
készítette
a KÖVICE támogatásával.

Rendezetlen sorsú nyugat-dunántúli barnamezős ingatlanok

Név	Város	Az ingatlan nagysága, m2	Az ingatlan értéke, m Ft
Volt posztógyár területe	Kőszeg	69 959	
Tejüzem szabad területe	Mosonmagyaróvár	18 000	
E-ON telephely	Mosonmagyaróvár	12 484	83
MOFÉM Rt. terület	Mosonmagyaróvár	1 240	22
Thúry Laktanya	Nagykanizsa	253 056	
Felhagyott Ipari Terület	Szentgotthárd	68 605	
Volt laktanya	Szentgotthárd	12 800	
Tejipari vállalat	Győr	6 716	
Rába Engel	Győr	442 906	
Frigyes laktanya	Győr	27 193	
Mészáros Lőrincz úti laktanya	Győr	43 252	
Gardénia Csipkegyár	Győr	40 635	
Olajgyár	Győr	24 238	
Keksz gyár	Győr	31 576	

Tervezett tevékenység:

Tervezett tevékenység leírása: Extenzív állattartó, étkezési tojás termelő telep kialakítása.
A gazdasági tevékenység TEÁOR száma: 01.47 (tojás termelés).
Tervezett foglalkoztatotti létszám 40 fő

Tervezett kapacitás adatok:

Tervezett maximális állatlétszám adatok:
- Tojótyúk létszám: 20 db tojó istálló, 24.000 db tojótyúk/istálló
- Jérce létszám: 4 db jérce nevelő istálló 60.000 db jérce/istálló

A szükséges rotáció figyelembevételével a mindenkori állatlétszám adatok ennél kisebb értékűek.
- Tartásmód: zárt istállós mélyalmos ,voliere tartás.

A telep tervezett építészet kialakítása:

A beruházás fő elemeként az állattartás biztosítására 4 db 5 tojóistálló egységből álló, istállókként ~1700 m^2 alapterületű épületblokk kialakítása tervezett ,továbbá 4 db nevelő istálló épület, épületenként ~ 1900 m^2 alapterülettel, magas-tetős, nyeregtetős kialakítással, egyszerű csarnokszerű épület formával.

A telep működéséhez szükséges szociális, tojásraktár, trágyatároló ,vízgépház épületek megépítése is a tervezett beruházás részét képezik. Építészed kialakításuk az istállók kialakításához hasonló ,magas-tetős egyszerű formai kialakításúak.
A telep ingatlan határai mellett 15-25m széles fásított sáv tervezett.

Közlekedés-megközelíthetőség:

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

A tervezett telep tehergépjármű forgalmi terhelése:

-Étkezési tojás kamionos elszállítása Bőnyi csomagoló üzembe: két naponta 1 alkalommal .
-Takarmánysilók feltöltése: Heti 1-2 alkalommal tartályos takarmány szállító tehergépjárművekkel.
Tervezett tojás és takarmány fő szállítási útvonal: M86 autóút- 8447 összekötőút (Nick - Uriújfalu)- 8452 összekötőút (Ostffyasszonyfa)- 8451 összekötő út (Csönge - Kenyeri).

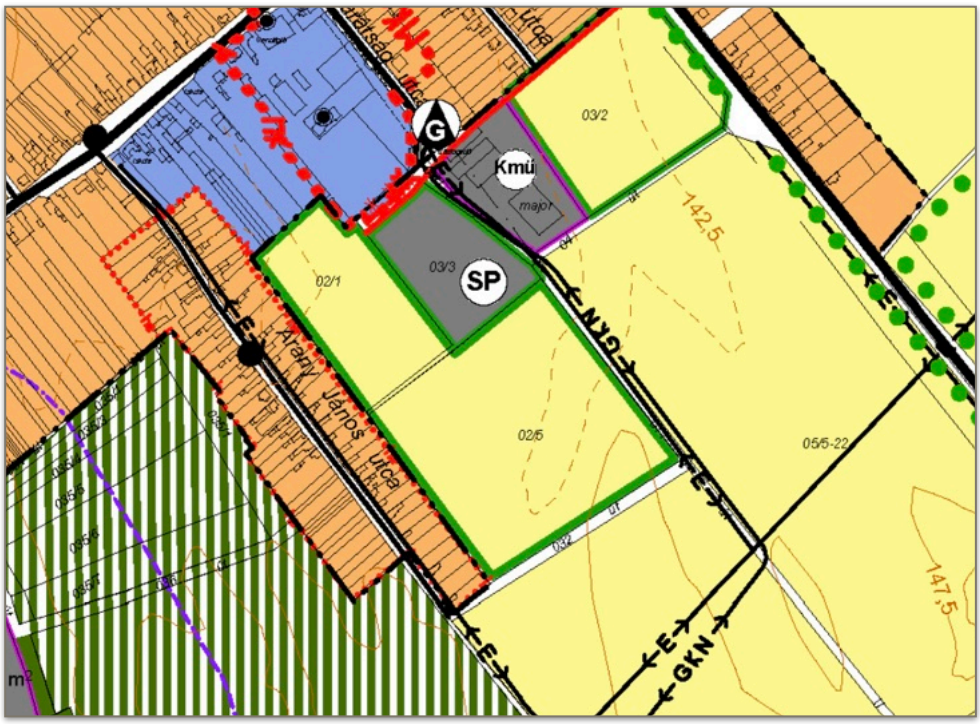
Tervezett Telepi belső úthálózat:

A tervezett belső telepi utak és a telepen belüli trágya szállítási utak beton útburkolattal tervezettek.
A trágya szállítási útvonalak az egyéb belső utaktól elkülönítetten alakítandók ki, azok közegészségügyi szempontból nem keresztezhetik egymást.

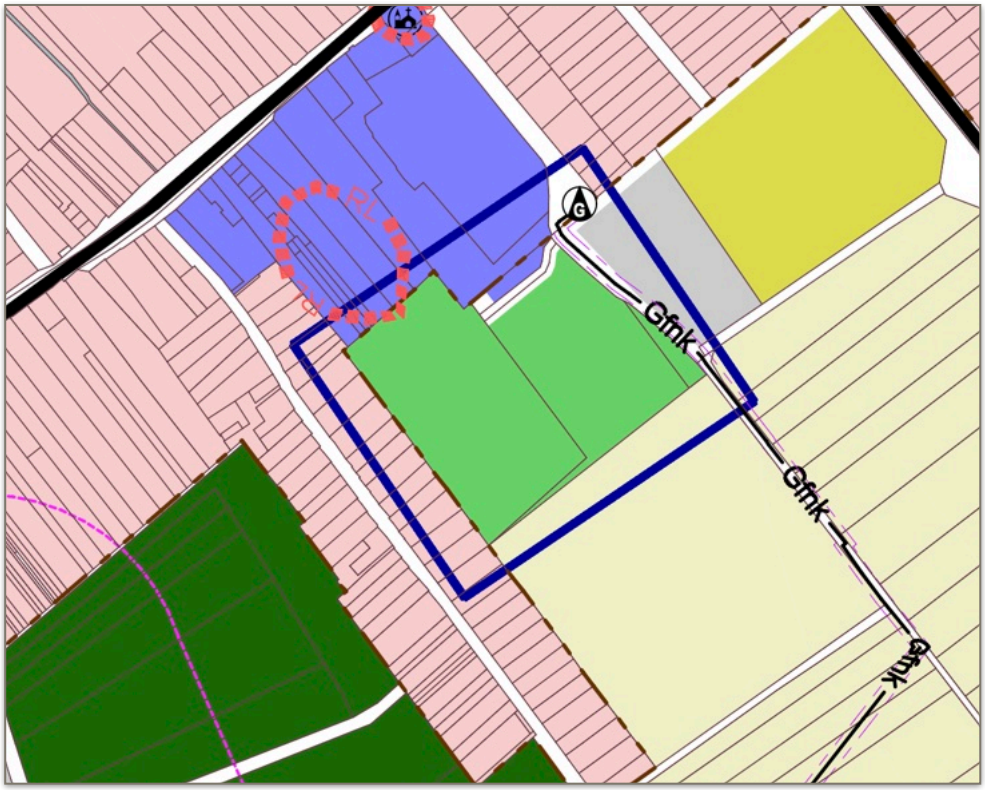
<u>Beépítésre szánt terület kijelölésével egyidőben zöldpark kerül kijelölésre:</u>

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

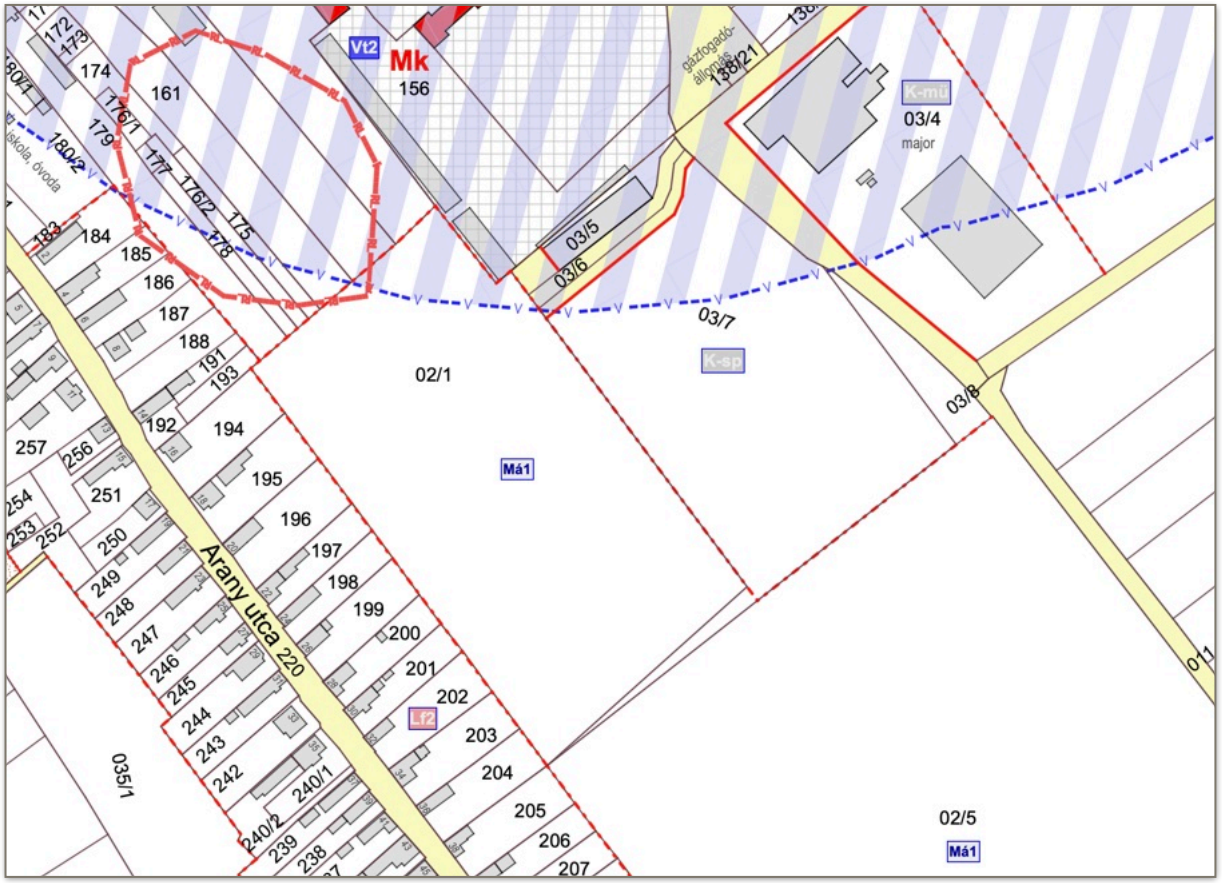
Ennek érdekében az önkormányzat tulajdonában lévő 02/1 hrsz 03/7 hrsz, 03/8 hrsz területeken közpark kerül kialakításra.



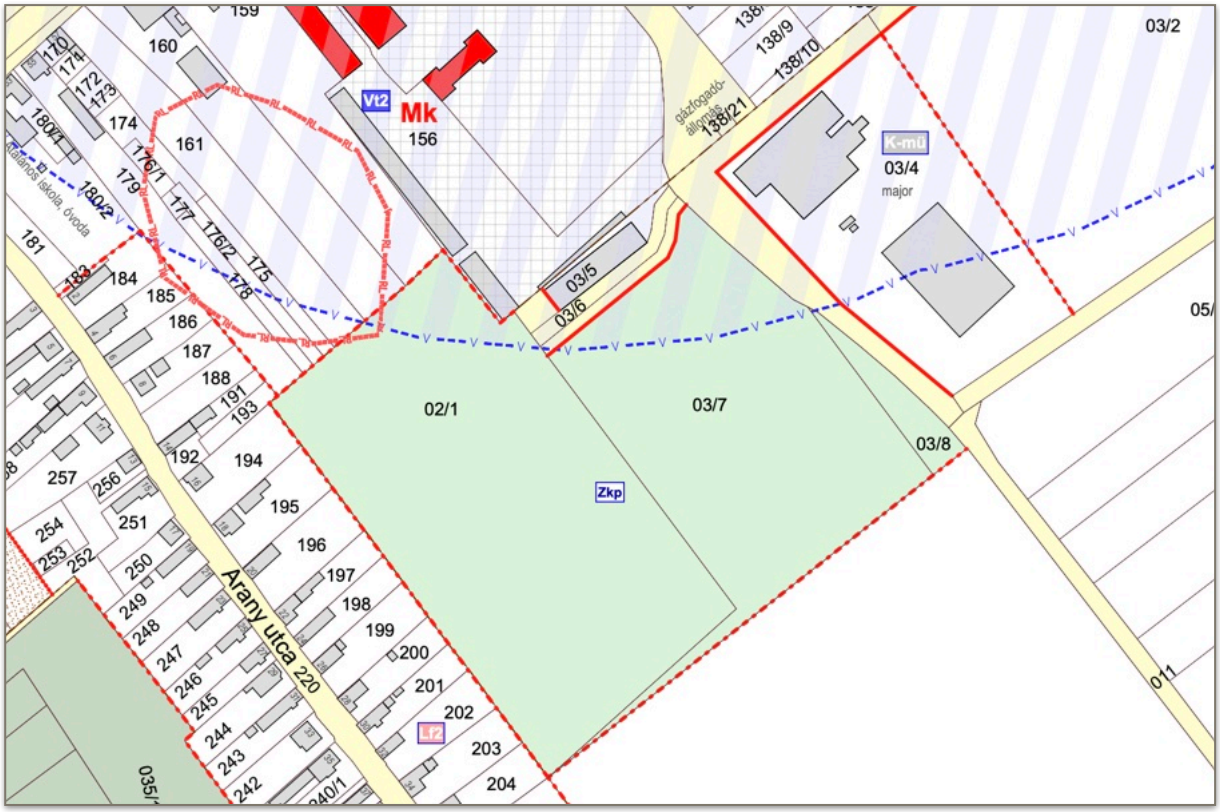
Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



Kivonat a tervezett településszerkezeti tervből, kék kerettel jelölve a változással érintett, tervezett zöldpark területét



Kivonat a hatályos (változatlan tartalommal újrarajzolt) Szabályozási tervből.



Kivonat a tervezett Szabályozási tervből a 02/1, a 03/7, és a03/8 hrsz-ú ingatlanok Zkp zöldpark övezeti besorolást kaptak.

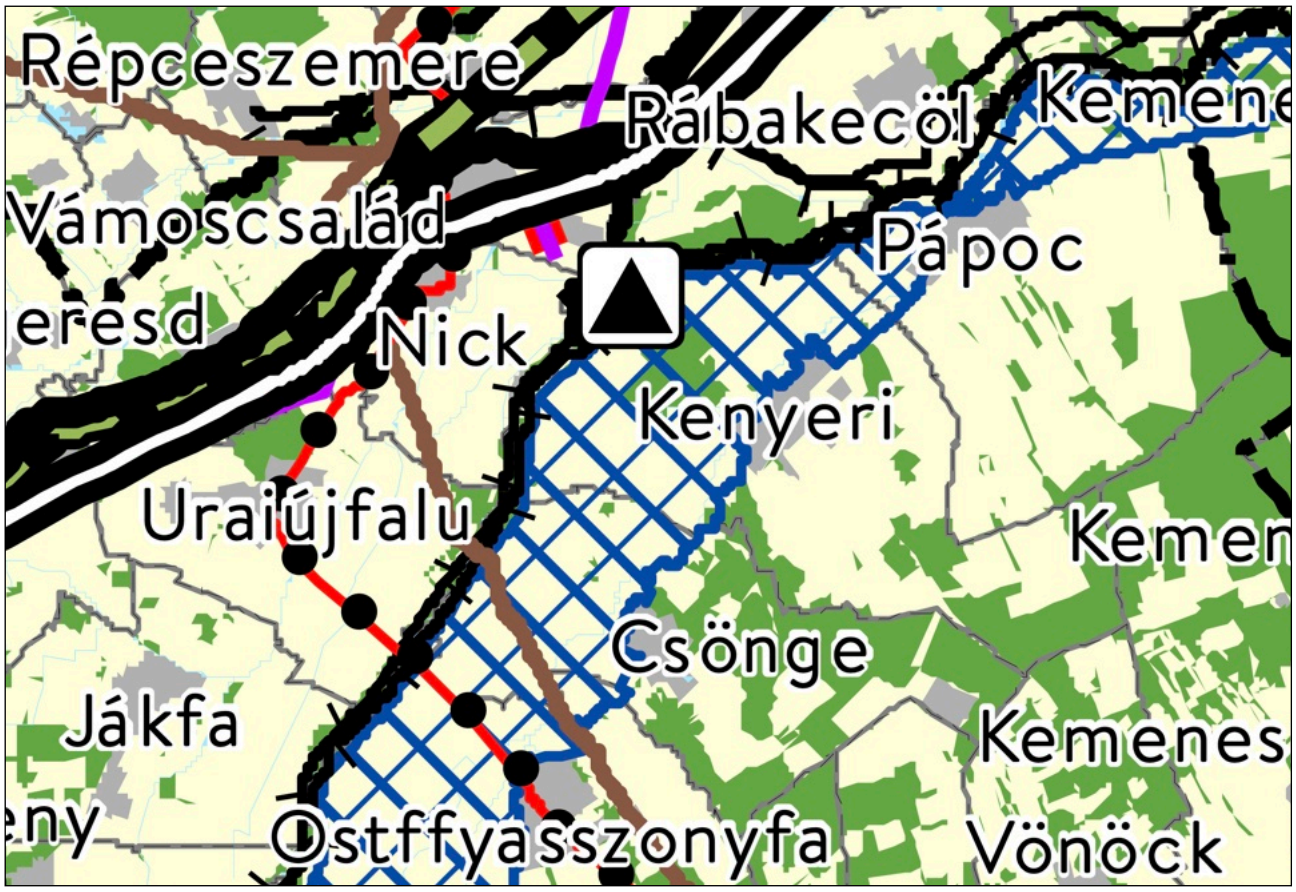
II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

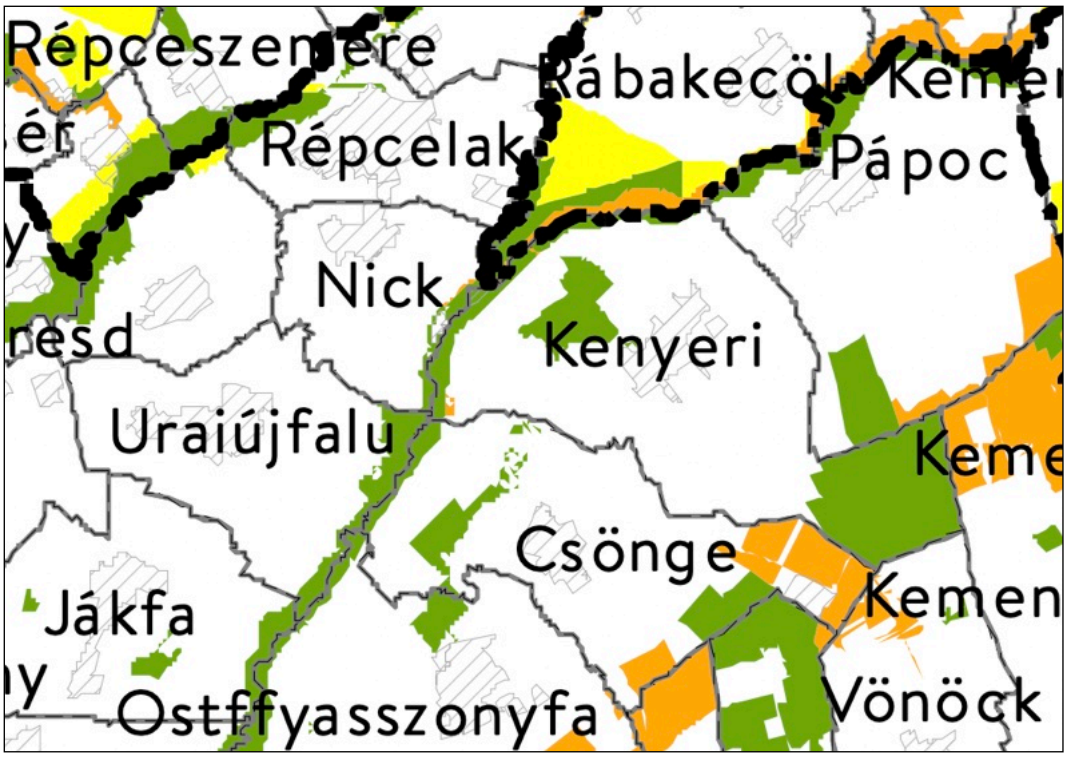
1.1. Területrendezési tervek hierarchiája - felülvizsgálatuk időrendisége

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt *(továbbiakban: MaTrT)* 2018. december 12-én fogadta el az Országgyűlés. A törvény rendelkezései 2019. január 2-án, illetve március 15-én léptek hatályba. A MaTrT határozza meg az ország szerkezeti tervét, az egyes térségek térbeli rendjét, természetföldrajzi, és közmű-infrastruktúra hálózatait. Az MaTrT az ország táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságai alapján, ezen értékek megőrzése, illetve az erőforrások védelme érdekében, a fenntartható fejlődésre is tekintettel, meghatározza a főbb hálózati elemekkel és területfelhasználási módokkal, valamint az országos térségi övezetekkel kapcsolatos legfontosabb szabályokat.

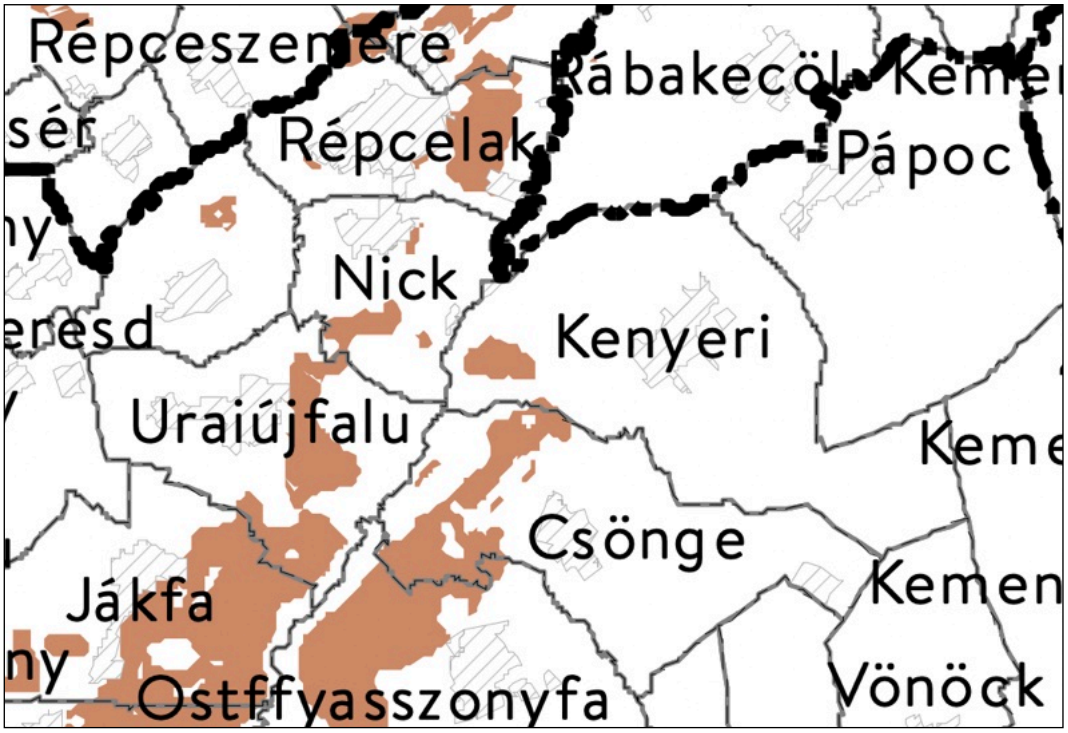
1.2. MaTrT tervezési területet érintő térségei



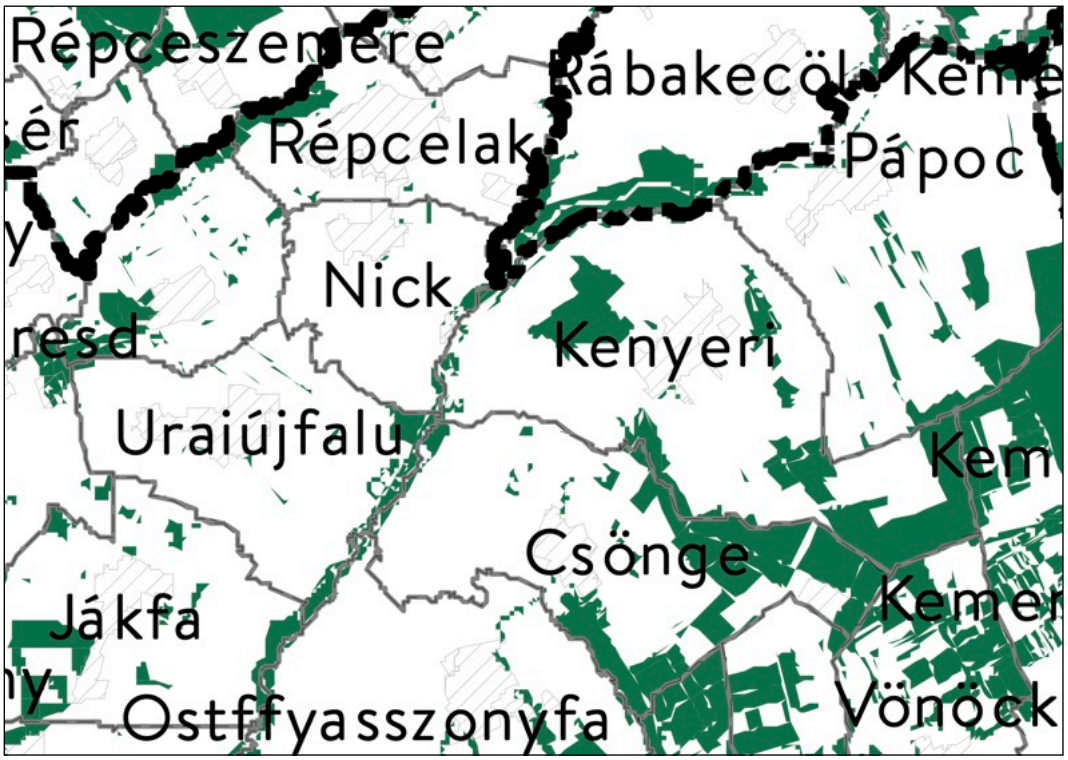
1.2.1. ábra: Kenyeri a MaTrT Szerkezeti Tervlapján



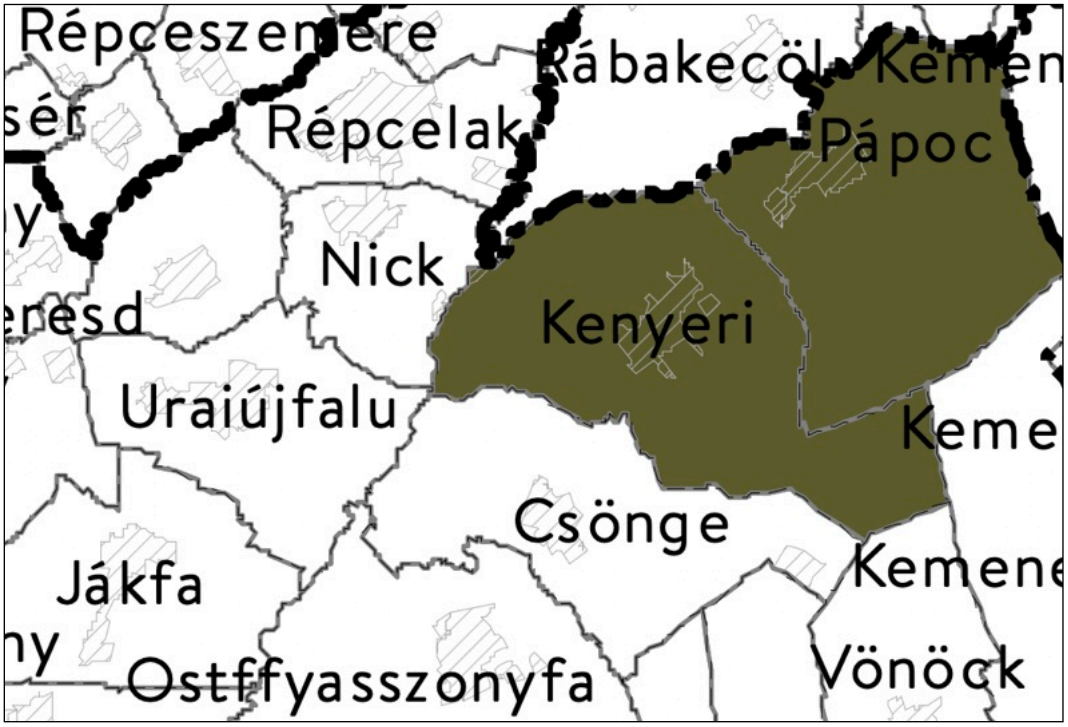
1.2.2. ábra: Kenyeri a MaTrT Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete tervlapján



1.2.3. ábra: Kenyeri a MaTrT kiváló termőhelyi adottságú szántók terület tervlapján



1.2.4. ábra: Kenyeri a MaTrT erdők övezete tervlapján

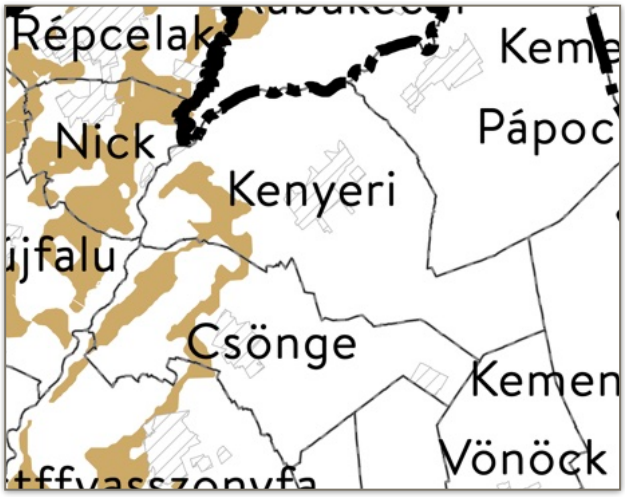


1.2.5. ábra: Kenyeri a MaTrT Honvédelmi és katonai célú terület övezete tervlapján

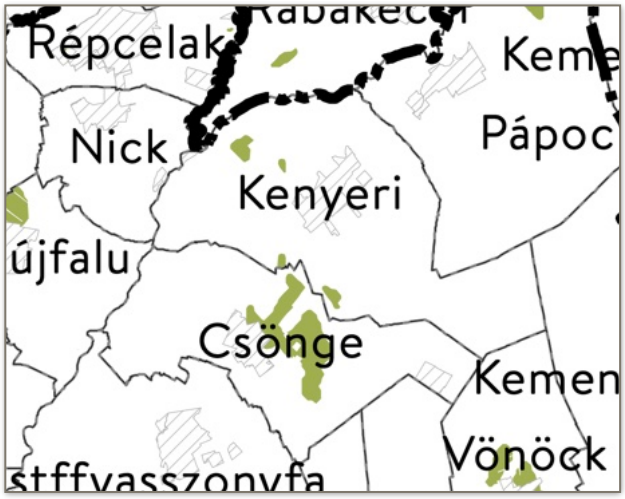
Értékelés: Kenyeri község területét a következő országos övezetek érintik: ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosó övezete, kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, erdők övezete, honvédelmi és katonai célú terület övezete.
A 013/7 hrsz-ú tervezéssel érintett terület honvédelmi és katonai célú terület országos övezetet érint.

1.3. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet vizsgálata

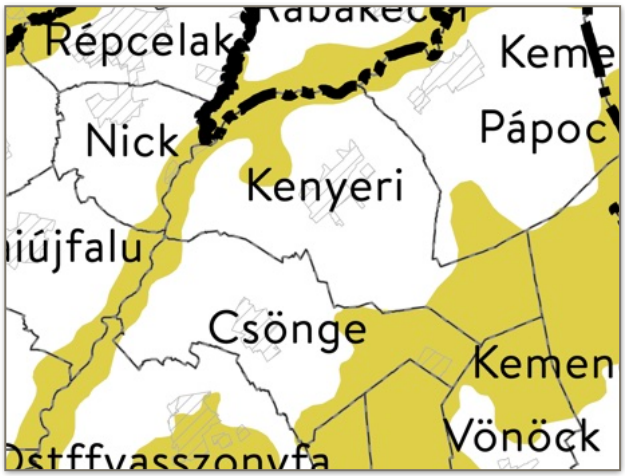
A hivatkozott rendelet 1-14. melléklete tartalmazza az egyes övezetek települési közigazgatási területekre lebontott tervanyagát. Ezek vizsgálatával megállapítható, hogy Kenyeri közigazgatási területét az alábbi övezetek érintik:



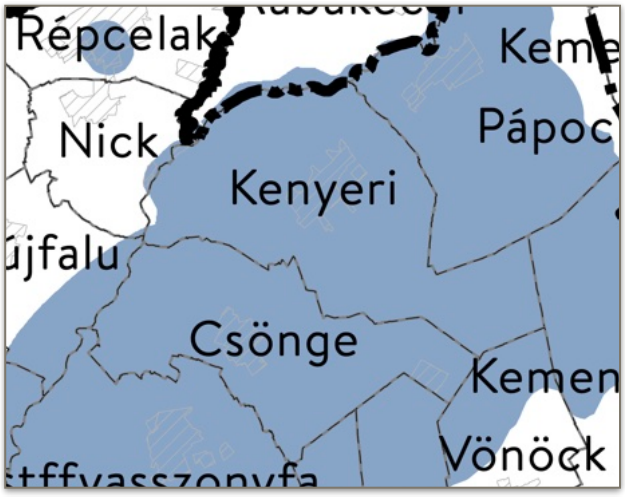
1.3.1. ábra Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



1.3.2. ábra Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



1.3.3. ábra Tájvédelmi területek terület övezete



1.3.4. ábra Vízminőség-védelmi terület övezete



1.3.5. ábra Nagyvízi meder övezete

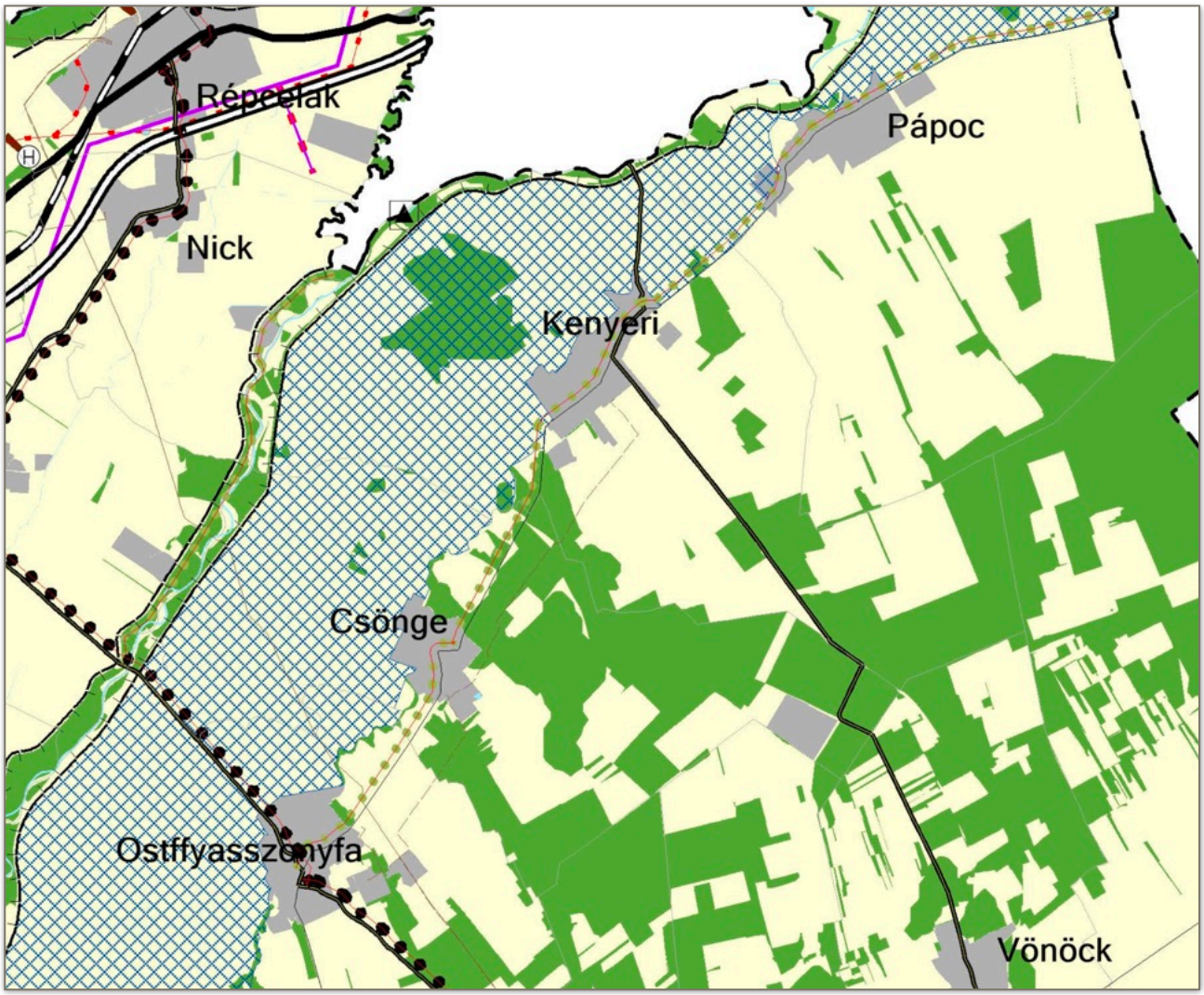
A fenti övezetek a jelenlegi eljárás során tervezett településrendezési eszközök módosítását nem befolyásolják.

Értékelés: A 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet által a település érintett a jó termőhelyi szántók, az erdőtelepítésre kijelölt területek, a tájvédelmi terület övezete, vízminőség-védelmi terület, valamint a nagyvízi-meder terület övezetei által. Ezek közül a jelenlegi eljárás során tervezett településrendezési eszközök módosítását a vízminőség-védelmi terület övezete befolyásolja.

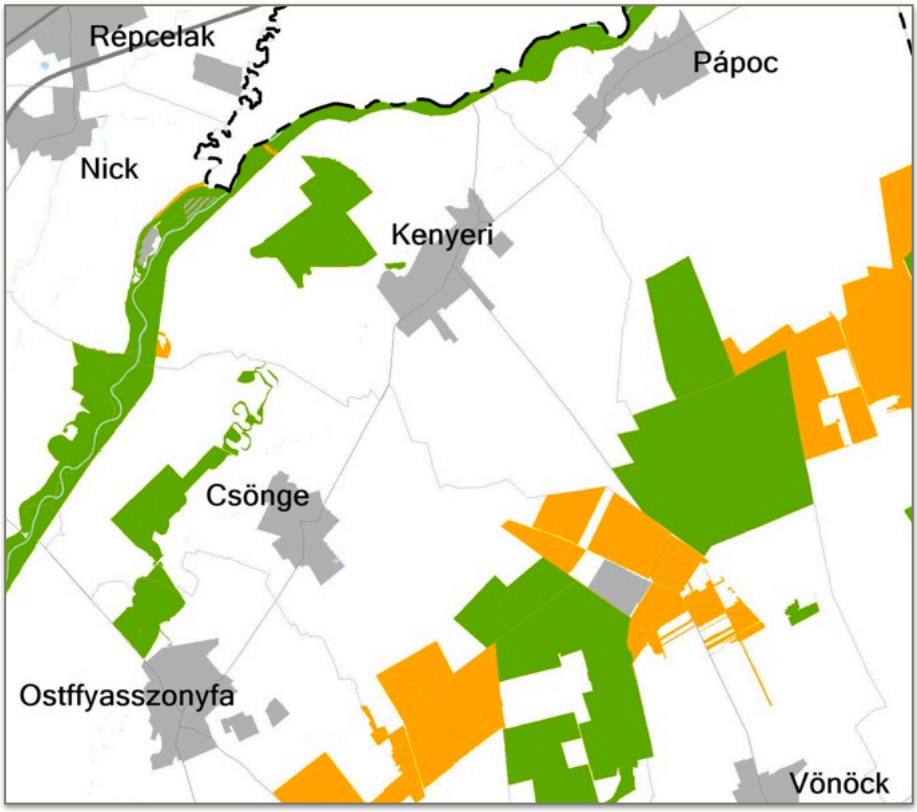
Országos övezetek	Település érintettsége	Az eljárás tárgyát képező terület érintettsége
	Kenyeri	Kenyeri
Ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érinti	nem érinti
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
Erdők övezete	érinti	nem érinti
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti
Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti
Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem érinti	nem érinti
Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti
Nagyvízi meder területe övezete	érinti	nem érinti
VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti	érinti

1.4. VmTrT tervezési területet érintő térségei

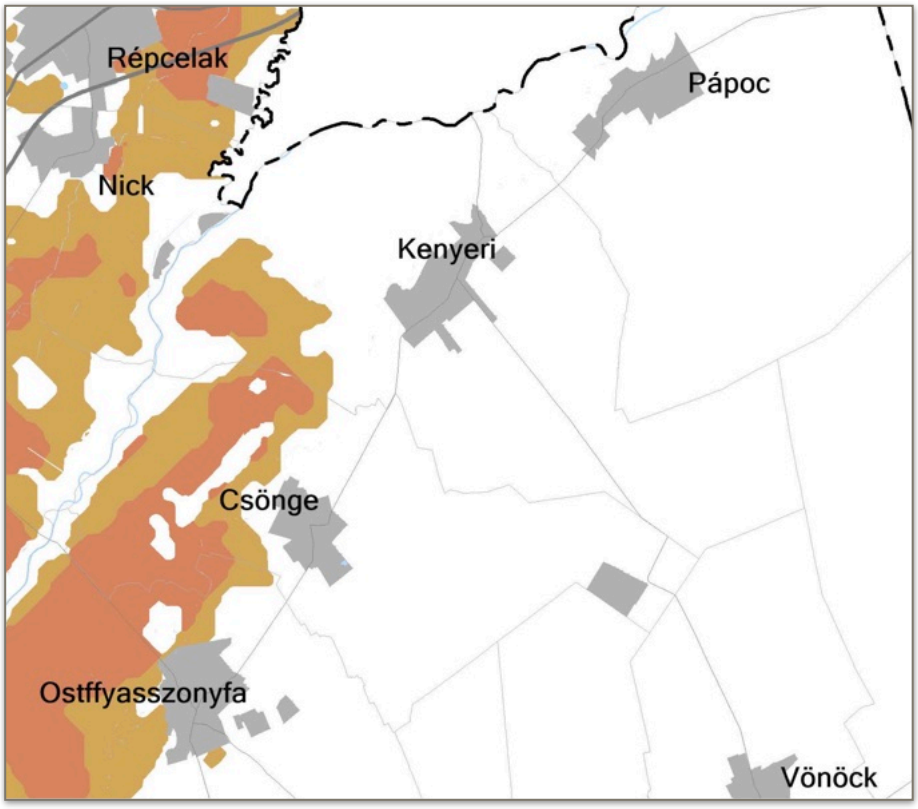
A Vas Megyei Közgyűlés 4/2021.(II.15.) önkormányzati rendelete Vas Megye településrendezési tervéről *(továbbiakban: VmTrT)* 2021. február 15-én fogadta el Vas Megyei Közgyűlés Elnöke.



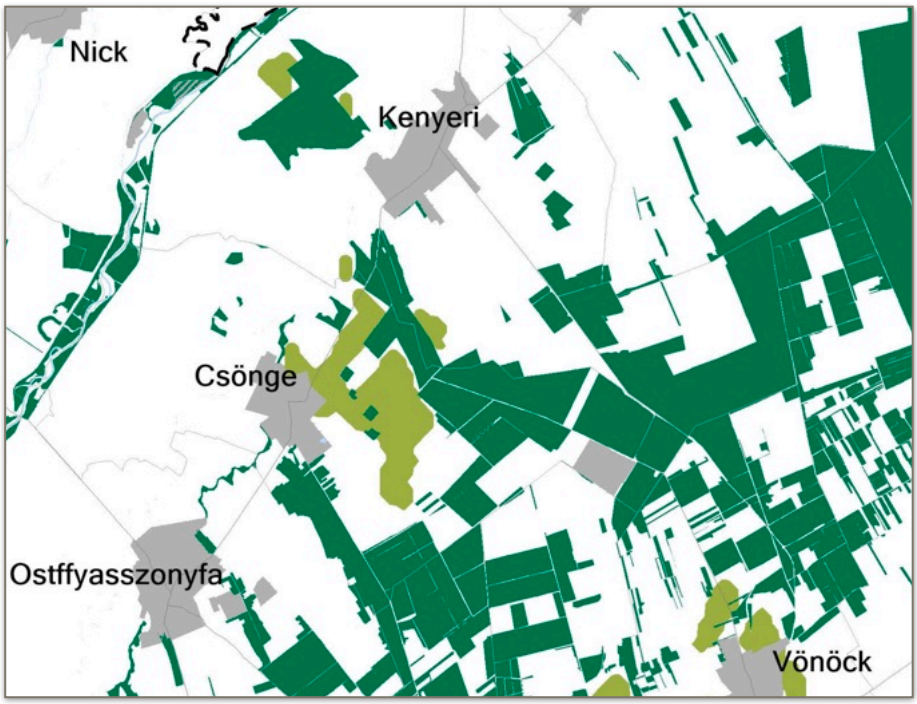
1.4.1. ábra: Kenyeri a VmTrT Térségi Szerkezeti tervlapján



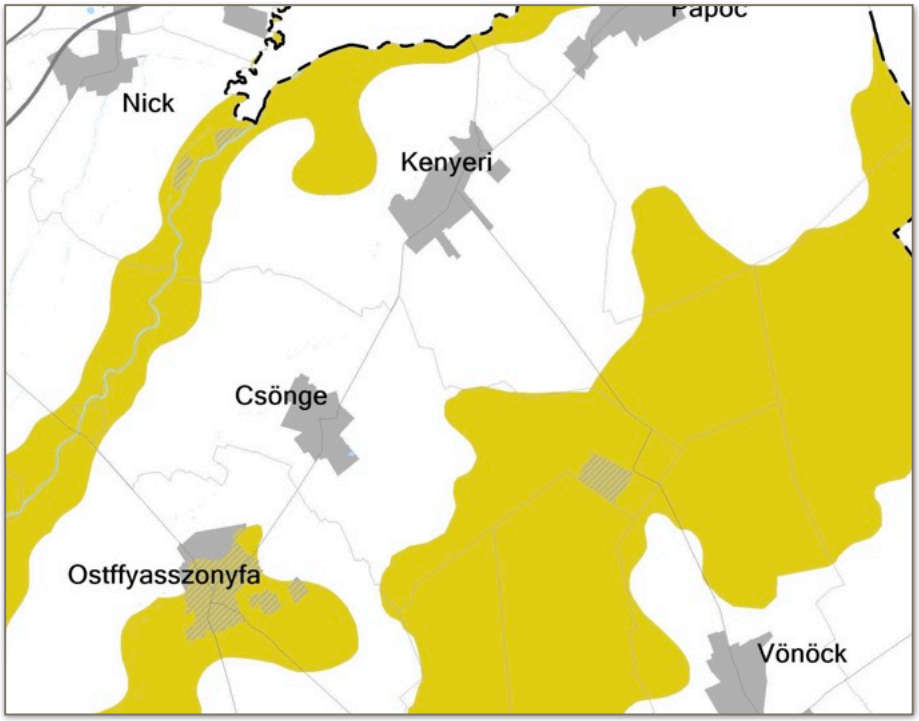
1.4.2. ábra: Kenyeri a VmTrT Ökológiai hálózat magterületének övezete, Ökológiai hálózat ökológiai folyosólának övezete, Ökológiai hálózat pufferterületének övezete tervlapján



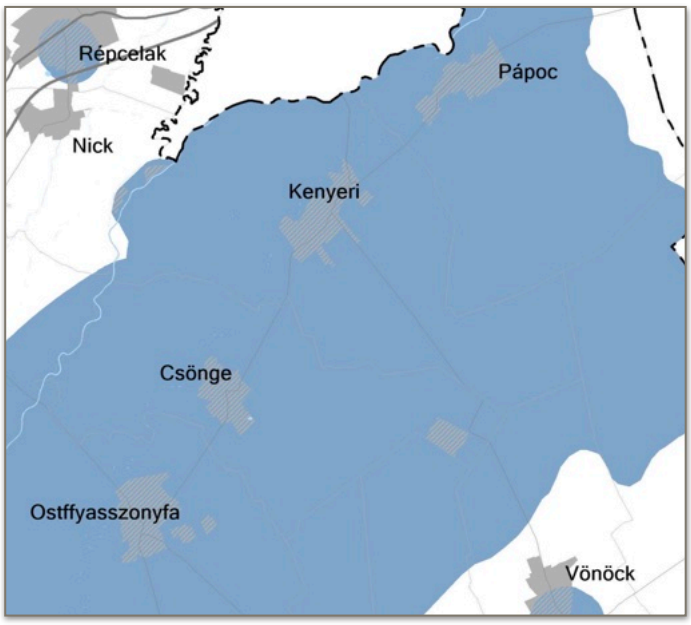
1.4.3. ábra: Kenyeri a VmTrT Kiváló termőhelyi adottságú szántók, Jó termőhelyi adottságú szántók övezete területe tervlapján



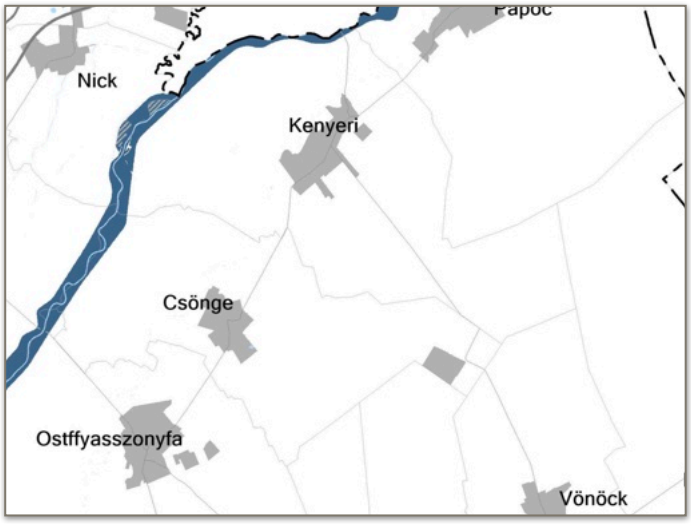
1.4.4. ábra: Kenyeri a VmTrT Erdők terület övezete, Erdőtelepítésre javasolt terület övezete tervlapján



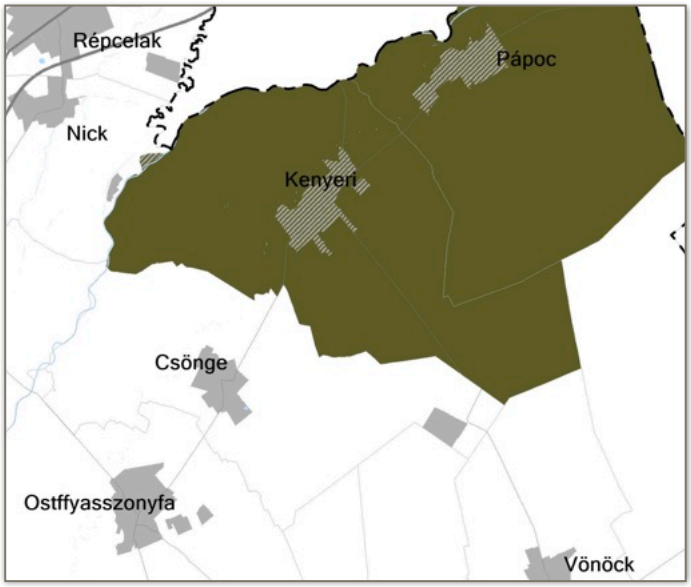
1.4.5. ábra: Kenyeri a VmTrT Tájvédelmi terület övezete tervlapján



1.4.6. ábra: Kenyeri a VmTrT Vízminőség-védelmi terület övezete tervlapján



1.4.7. ábra: Kenyeri a VmTrT Nagyvízi meder övezete tervlapján



1.4.8. ábra: Kenyeri a VmTrT Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések tervlapján

Értékelés: A módosítással érintett építési övezet a Vas megyei TrT települési térségében található. A meglévő állapotra, illetve a szabályozási előírás tervezett módosítására a területrendezési tervek korlátozást tartalmaznak.

Megyei övezetek	Település érintettsége	Az eljárás tárgyát képező terület érintettsége
	Kenyeri	Kenyeri
Ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, ökológiai hálózat pufferterületének övezete	érinti	nem érinti
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
Erdők övezete, erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti
Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti
Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem érinti	nem érinti
Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem érinti	nem érinti
Vízminőség-védelmi terület	érinti	érinti
Nagyvízi meder övezete	érinti	nem érinti
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti	érinti
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	nem érinti
Földtani veszélyforrás terület övezete	nem érinti	nem érinti
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	nem érinti	nem érinti
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	nem érinti	nem érinti
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	nem érinti	nem érinti
Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete	nem érinti	nem érinti

2. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

2.1. A Célmegvalósító a 013/7 hrsz-ú 192.407 m^2 nagyságú területen mélyalmos tartású tojótyúk telepet kíván létesíteni. A terület jelenleg Má-4 jelű mezőgazdasági terület, a tervezett beruházás megvalósításához szükséges az ingatlan beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi területté való átsorolása, amely elsősorban a nagyüzemi állattartást szolgáló állattartó majorok, valamint egyéb mezőgazdasági üzemi létesítmények elhelyezésére szolgál.



2.1.1. ábra: Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből



2.1.2. ábra: Kivonat a tervezett Településszerkezeti tervből

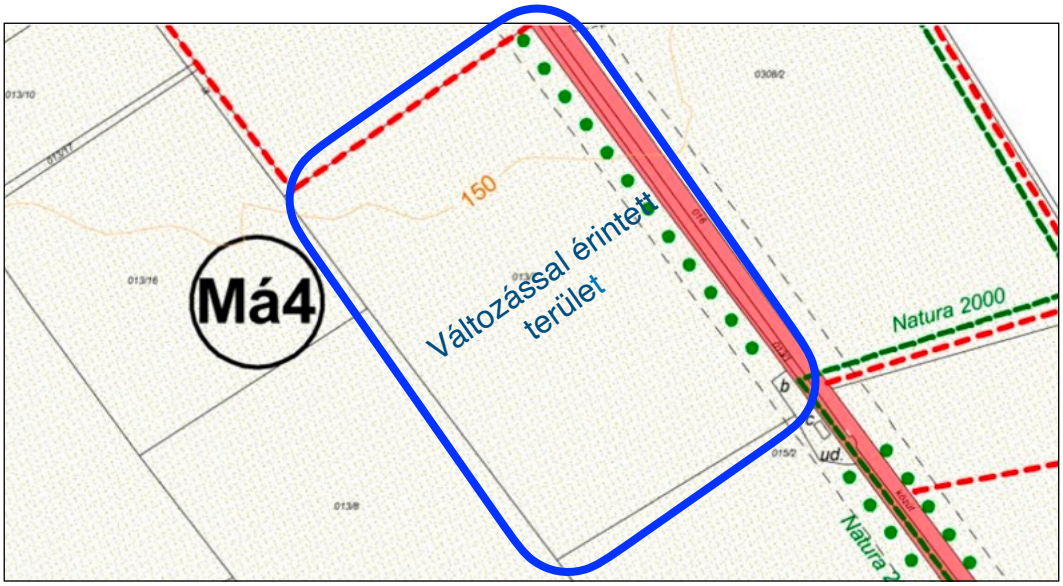
2.2. Helyi építési szabályzat és Szabályozási terv

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

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.

Ennek érdekében az önkormányzat tulajdonában lévő 02/1 hrsz 03/7 hrsz, 03/8 hrsz területeken közpark kerül kialakításra, valamint a 0104/1 hrsz, 0246/1 hrsz, 0258 hrsz, 0293 hrsz külterületi utak mentén a HÉSZ szerint jelölt szakaszokon két oldalon fasorok kerül telepítésre.

A beruházás megvalósíthatósága érdekében új különleges terület -mezőgazdasági üzemi terület építési övezete “K-mű-F”-jelű övezet kerül bevezetésre.



2.2.1. ábra: Kivonat Kenyeri község Helyi építési szabályzatának SZT1 jelű Külterületi Szabályozási tervéből



2.2.2. ábra: Kivonat Kenyeri község Helyi építési szabályzatának F5-G7 jelű Szabályozási terv szelvényéből

3. KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLAT EREDMÉNYE

A Vas Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztálya VA/KTHF-KTO/2059-2/2024 számú 2024.07.04-én kiadott véleményében környezeti vizsgálat lefolytatását tartotta szükségesnek szükségesnek az alábbiak szerint:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. Rendelet 7.§(4),valamint 60.§(3) bekezdése alapján, a 2. számú melléklet 2. pontja szerint környezeti értékelést az alábbi tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni:

- *Vizsgálni kell a "K-mű-F" környezetre jelentős hatást gyakorló ipari övezet kialakításából adódó övezeti változás és az övezetben folytatható tevékenységek okán várható zajvédelmi és levegőtisztaság-védelmi hatásokat*
- *Vizsgálni kell a kialakítandó övezetben folytatandó tevékenység bűzhatását.*
- *A környezeti elemeknek vagy azok rendszerére veszélyt jelentő hatások elleni védelem érdekében vizsgálja a veszélyforrás jellegétől függően szükséges védelmi övezet kialakíthatóságát. Vizsgálni szükséges, hogy a környező területeken a védelmi kijelölése biztosítható-e. A vizsgálatnál szükséges figyelembe venni, hogy levegőtisztaság-védelmi szempontból kialakítható védelmi övezet nagysága legfeljebb 1000 méter távolságban határozható meg.*
- *Vizsgálni szükséges a tervezett "K-mű-F környezetre jelentős hatást gyakorló ipari övezet" kialakításából adódó hatásokat a környezeti elemek rendszereire, különösen a klímára, tájra, természeti (ökológiai) rendszerre, földtani közegekre kiterjedő hatásokra.*
- *Vizsgálni szükséges az övezet kialakításából adódó új környezeti konfliktusok megjelenésének, valamint a meglévő környezeti konfliktusok kezelésének módját. Ki kell térni a közvetett hatások vizsgálatára is.*
- *Vizsgálni kell, hogy a kialakítandó övezetben jelen van-e olyan szennyezettség, melyet figyelembe kell venni a tervezett övezeti hasznosítás esetén.*

A környezetvédelmi vizsgálat anyagát Dr. Feketéné Bicskei Éva SzKV-1.1., Kb-T, SZKV-1.2, , SZKV-1.3., SZVV-3.10. SZÉM3.3.4. 03-0089 szakértő végezte el.

A környezeti vizsgálat anyagát a 7. függelék teljes egészében tartalmaz.

A értékelés összefoglalója a következőket tartalmazza

Bűz és zajhatások

A baromfinevelő telep szagvédelmi hatásterülete 982 méter távolságon belül van.

A tervezett baromfitelep bűzhatása nem éri el a környező érzékeny befogadókat. A legközelebbi lakóépületek a tervezett istállóktól ÉÉNy-ra kb. 2370 méter távolságra, a település Arany utca Keleti részén lévő lakóterületen találhatóak.

Megjegyezzük, hogy kedvezőbb terjedési és kibocsátási viszonyok esetén pl. erős szél esetén a meghatározottnál kisebb távolságig jut csak el a vizsgált szagforrásokból származó szag. A vizsgáltnál kedvezőtlenebb, de nem modellezhető terjedési viszonyok mellett – pl. inverziós állapot, 1 m/s-nál kisebb szélsebesség esetén – igen kis gyakorisággal ennél nagyobb távolságban is kialakulhat a vizsgált szagforrások szagkibocsátása miatt kellemetlen szagérzet.

Védelmi övezet:

A levegő védelméről szóló 306/2010.(XII.23.) Korm. rendelet 5. § (3) bekezdése alapján a bűz kibocsátással járó környezeti hatásvizsgálat köteles vagy egységes környezethasználati engedély köteles tevékenységek, illetve létesítmények esetében a bűzterhelőnek védelmi övezetet kell kialakítania. A (4) bekezdés szerint a területi környezetvédelmi hatóság a védelmiövezet nagyságát - a környezetvédelmi engedélyben, egységes környezethasználati engedélyben a legnagyobb teljesítmény-kihasználás és kedvezőtlen terjedési viszonyok (különösen az uralkodó szélirány, időjárási viszonyok) mellett, a domborzat, a védőelemek ésa védendő területek, építmények figyelembevételével - a légszennyező forrás határától számított, legalább 300, legfeljebb 1000 méter távolságban lehatárolt területben határozza meg. A baromfinevelő telep szagvédelmi hatásterülete 982 méter távolságonbelül van. A kijelölendő védelmi övezetben nem található lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelési,egészségügyi, szociális és igazgatási épület.

JÓL AZONOSÍTHATÓ KÖRNYEZETI IGÉNYBEVÉTEL VAGY TERHELÉS ESETÉN VIZSGÁLANDÓ HATÁSOK

A jól azonosítható környezeti igénybevételt az alábbiakra való tekintettel kell vizsgálni:

- a környezeti elemekre (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre),
- a környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére, különösen a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra,
- a Natura 2000 területek állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire, továbbá
- az előbbi hatások következtében az érintett emberek egészségi állapotában, valamint társadalmi, gazdasági helyzetében – különösen életminőségében, kulturális örökségében, területhasználata feltételeiben – várhatóan fellépő változásokra.

A környezeti igénybevétellel járó módosításokról a következő általános megállapítások tehetők:

- A településrendezési eszközök módosításai nem jelentenek közvetlen környezeti igénybevételt, ugyanakkor új jogot keletkeztetnek környezeti igénybevételre.
- A környezeti értékelés során azt tudjuk vizsgálni, hogy a tervben szereplő szabályozások mire adnak lehetőséget, mit korlátoznak.

Különleges, mezőgazdasági üzemi terület kijelölés, fejlesztés

Környezeti elemekre					Környezeti elemek rendszereire, folyamataira					Natura 2000 területek állapota	Érintett emberek
Földtani közeg	Levegő	Víz	Élővilág	Épített környezet	Táj	Település	Klíma	Természeti rendszer	Biodiverzitás		
-	-	-	-	+	-	+	-	-	-	NÉ	+/ Ø

A település gazdasági potenciálja növekszik.
Intenzitásnövekedés várható.
A biológiai aktivitásérték csökken.
A zöldfelületi jelleg csökken.
A gazdaságfejlesztéssel érintett emberekre kedvező hatással lesz.
Átlag feletti minőségű szántóterületek csökkennek.
A termőterületek csökkennek.
- A táji látvány az épített elemek felé mozdul el az eddigi természeti látvány felől

Közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése

Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése: NEM VÁRHATÓ

A tervezett gazdasági terület kijelölése, termőföld igénybevételével jár, de a módosítás során, az előírások betartásával várhatóan nem jelenik meg új konfliktusforrás.

Környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek gyengítése vagy korlátozása: NEM VÁRHATÓ

A tervezett módosítások nem befolyásolják a környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeit, feltételeit.

A helyi adottságoknak megfelelő optimális térszerkezettől, területfelhasználási módtól való eltérés fenntartása vagy létrehozása: NEM VÁRHATÓ

A tervezett módosítások nem tartalmaznak a helyi adottságoknak megfelelő optimális térszerkezettől, területfelhasználási módtól való eltérést eredményező területfelhasználás-változást.

Olyan helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományok gyengítése, amelyek a táj eltartó képességéhez alkalmazkodnak: NEM VÁRHATÓ

A módosítások nem gyengítik a helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományokat.

A természeti erőforrások megújulásának korlátozása: RÉSZBEN VÁRHATÓ

A természeti erőforrások megújulása tekintetében kedvezőtlen hatások a gazdasági terület bővítése miatt várható, azonban a terület igénybevétele feltételhez kötött, mely a környezeti elemek, és a természeti erőforrások védelmét szolgálja.

A nem helyi természeti erőforrások jelentős mértékű használata vagy a helyi természeti erőforrások túlnyomóan más területen való hasznosítása: NEM VÁRHATÓ

A tervezett módosítások hatására nem várható a nem helyi természeti erőforrások jelentős mértékű használata vagy a helyi természeti erőforrások túlnyomóan más területen való hasznosítása.

III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI JAVASLATOK ÉRTÉKELÉSE

Készült az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban OTÉK) hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek alkalmazásával.

1.1. Tájrendezési javaslat

1.1.1. Levegőtisztaság-védelem

Légszennyezettségi alapállapot, általános jellemzés

A légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet rendelkezik. A közúti közlekedésből származó légszennyezés mértéke a 4/2011. (I. 14.) VM rendeletben rögzített határértékek alapján minősíthető.

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet értelmében a helyhez kötött pontforrás hatásterülete: a vizsgált pontforrás körül lehatárolható azon legnagyobb terület, ahol a pontforrás által maximális kapacitáskihasználás mellett kibocsátott légszennyező anyag terjedése következtében a vonatkoztatási időtartamra számított, a légszennyező pontforrás környezetében fellépő leggyakoribb meteorológiai jellemzők mellett, a füstfáklya tengelye alatt a vonatkoztatási időtartamra számított várható talajközeli levegőterheltség-változás

- az egyórás (PM_{10} esetében 24 órás) légszennyezettségi határérték 10%-ánál nagyobb, vagy
- a terhelhetőség 20%-ánál nagyobb;
- az egyórás (PM_{10} esetében 24 órás) maximális érték 80%-ánál nagyobb.

A jelenlegi levegőminőség meghatározásához a legközelebbi mérőállomás, az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat Szombathely, az Ifjúsági sporttelep (Markusovszky u.) automata immissziós mérőállomás 2022 évi adatait használtuk fel (Országos Meteorológiai Szolgálat: 2022. évi összesített értékelés hazánk levegőminőségéről az automata mérőhálózat adatai alapján). A terhelhetőség a határérték és a háttérterhelés különbsége. A későbbi számításokhoz a mért immissziós adatok alapján vettük fel a háttérszennyezettséget, melyet az alábbi táblázatban foglaltunk össze.

Légszennyező anyag	Határérték [mg/m³]	Háttérterhelés [mg/m³]	Terhelhetőség [mg/m³]	1 órás maximális érték
Szálló por (PM_{10})	50*	18	32	139
Szén-monoxid	10000	548	9452	3681
Nitrogén-oxidok	200	16	184	293,5
Kén-dioxid	250	2,5	247,5	10,7

*Megjegyzés: *24 órás határérték (a hatástávolság értékelése szálló pornál erre kell, hogy vonatkozzon)*

A fenti állomás található legközelebb Kenyeri településhez. Az állomás, közlekedési jellegű mérőállomás, így a háttérterhelés alapján megállapított terhelhetőségi értékek a legkedvezőtlenebb adatokat jelentik Kenyeri esetében. A telephez (Kenyeri, 013/7 hrsz-ú ingatlanhoz) mérve a legközelebbi lakóingatlanok a belterületi Arany utca Keleti részén lévő lakóterületen találhatók, a lakóterülethez legközelebb eső tervezett istállóktól ÉÉNY-ra kb. 2370 méter távolságra

Telepítési fázis: A létesítés időszakában többek között az alábbi környezeti hatásokkal kell számolni, amely az építési körzetet érinti.

Ilyen hatások várhatók:
- a földmunkák során az építési területen fellépő kiporzás nyomán,
- a szállítójárművek szállítási útvonala mellett jelentkező átmeneti közlekedési emisszióból,
- a munkagépek emissziójából a munkaterületen,
- az épület kivitelezése, felületkezelése, hegesztése során (elhanyagolható)

Építkezés során keletkező porszennyeződés:

Az építés során felszabaduló légszennyező anyagok jellemzően diffúz módon terhelik a közvetlen környezetet. Ennek hatása, tartós vagy maradandó kockázata jelentéktelen és csak a kivitelezési időszakra korlátozódik. Mozgó légszennyező-anyag kibocsátó pontforrásnak számítanak az építési területen mozgó munkagépek.

A szállítás során a kibocsátott légszennyező anyagok hatása várhatóan nem érezhető az utaktól néhány méternél nagyobb távolságban, így az nem éri el a lakóépületeket. A talajközeli levegő minősége megfelel az egészségügyi követelményeknek. A szállítás tevékenységre vonatkozóan levegővédelmi hatásterület nem értelmezhető. Mivel a fajlagos emissziós tényezők az 5 km/h sebességtartományra a legmagasabbak, valamint az egyes utak forgalmát is csak maximum 2 db járművel terheli egyidejűleg a tevékenység, ezért a többi sebességtartományra (közúti közlekedés 50 km/h) nem végeztünk számításokat.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a diffúz (helyszíni) légszennyezés csekély, a létesítés során felszabaduló légszennyező anyagok diffúz módon (felületi forrásként) terhelik közvetlen környezetüket: a tervezési terület körül hatásuk nem jelentős és az effektív kivitelezési időszakokra korlátozódik.

Üzemelési fázis

A technológiának megfelelően a baromfitelepen az alábbi tevékenységeknél kell légszennyező anyag kibocsátással számolni:
- A baromfitelep üzemeltetéséből származó szaghatás
- Tüzeléstechnikai és por emisszió
- Szállítás, mint kapcsolódó tevékenységből származó emisszió

Átszellőzési adottságok:

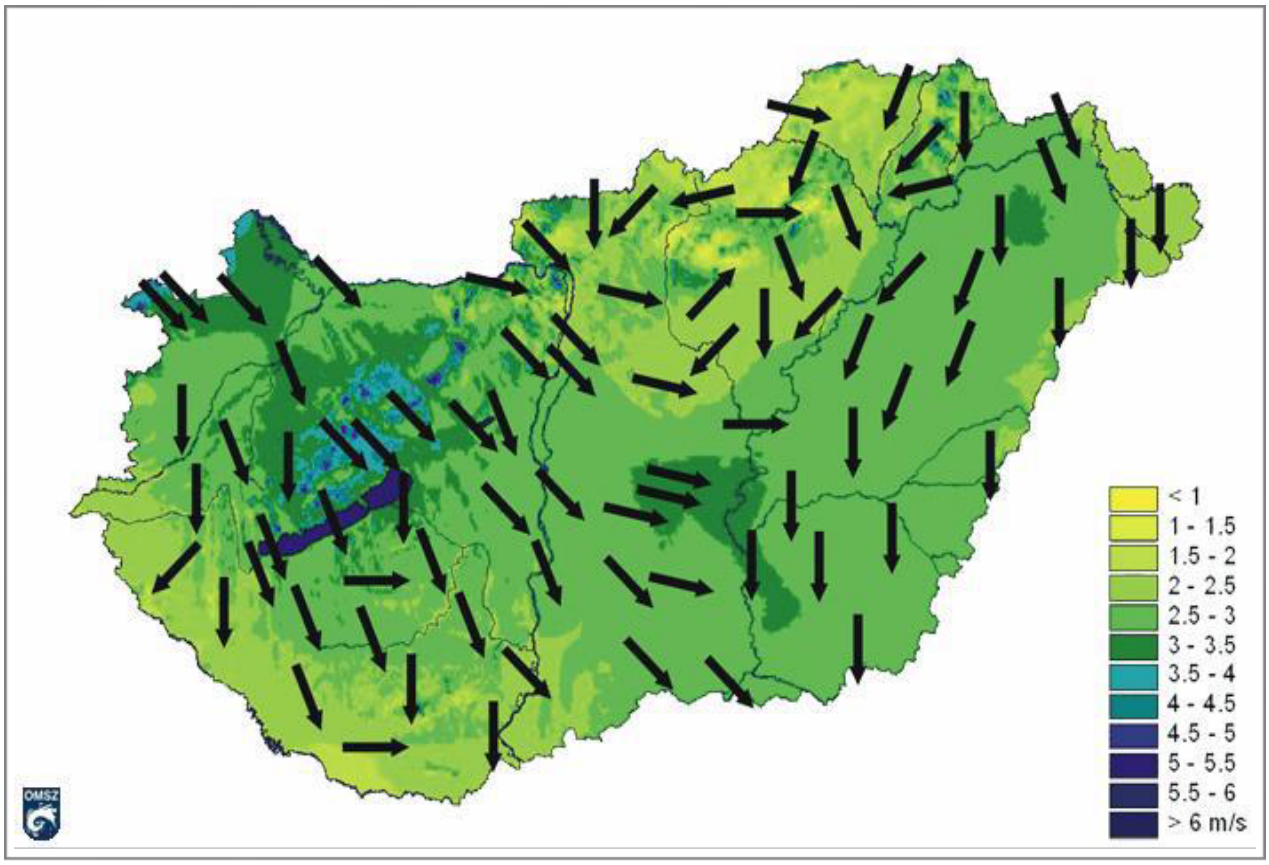
A tervezési terület közvetlen környezetében Mezőgazdasági- és Erdőterületek találhatók. A telephez (Kenyeri, 013/7 hrsz-ú ingatlanhoz) mérve a legközelebbi belterületi lakóingatlanok az Arany utca Keleti részén lévő lakóterületen találhatók, a lakóterülethez legközelebb eső tervezett istállóktól ÉÉNY-ra kb. 2370 méter távolságra.



A tervezett állattartó telep elhelyezkedéséhez legközelebb eső belterületi lakóingatlan

Éghajlati viszonyok

A vizsgált területen a több éves átlagadatok alapján a jellemző szélsebesség 2,65 m/s-nak vehető. Magyarországi viszonylatban az ország területének jelentős részén a légköri stabilitási jellemzők a következők szerint alakulnak:



Az évi átlagos szélsebességek (m/s) és az uralkodó szélirányok Magyarországon az Országos Meteorológiai Szolgálat adatai alapján (2000-2009) között

Magyarországi viszonylatban az ország területének jelentős részén a légköri stabilitási jellemzők a következők szerint alakulnak:

- labilis 13 % (Pasquill A,B,C)
- semleges 64 % (Pasquill D)
- stabil 23 % (Pasquill E,F)

A leggyakoribb állapotnak a semleges stabilitási kategória tekinthető, a továbbiakban mi is ezzel számoltunk.
A vizsgált területen 2,6 m/s szélsebességet és semleges levegőstabilitási állapotot (Pasquill D kategória) feltételeztünk az általános számításoknál. Ennek megfelelően a p szélprofil egyenlet kitevőjét 0.282 értéknek állapítottuk meg. 2,6 m/s-os szélsebességet egy átlagos szélmérőhely 10 m-es magasságában vesszük figyelembe.
A környező területet a felületi érdességi paraméter szempontjából mezőgazdaságilag aktív közepes magasságú fák nélküli növényzettel borítottnak tekintettük és a modellben ennek a területre jellemző átlagértékét 0,15 m-nek állítottuk be.
A domborzati viszonyokat sík területre jellemző paraméterrel vettük figyelembe.
A vizsgált légszennyező komponensek kémiai átalakuláson a terjedés során nem mennek át, ezért a vonatkozó felezési időt nullának vettük, továbbá mind a száraz, mind a nedves ülepedés hatásától eltekintettünk.

A baromfinevelő telep szagvédelmi hatásterülete 982 méter távolságon belül van.
A tervezett baromfitelep bűzhatása nem éri el a környező érzékeny befogadókat. A legközelebbi lakóépületek a tervezett istállóktól ÉNy-ra kb. 2370 méter távolságra, a település Arany utca Keleti részén lévő lakóterületen találhatóak.
Megjegyezzük, hogy kedvezőbb terjedési és kibocsátási viszonyok esetén pl. erős szél esetén a meghatározottnál kisebb távolságig jut csak el a vizsgált szagforrásokból származó szag. A vizsgáltnál kedvezőtlenebb, de nem modellezhető terjedési viszonyok mellett – pl. inverziós állapot, 1 m/s-nál kisebb szélsebesség esetén – igen kis gyakorisággal ennél nagyobb távolságban is kialakulhat a vizsgált szagforrások szagkibocsátása miatt kellemetlen szagérzet

Védelmi övezet:
A levegő védelméről szóló 306/2010.(XII.23.) Korm. rendelet 5. § (3) bekezdése alapján a bűz kibocsátással járó környezeti hatásvizsgálat köteles vagy egységes környezethasználati engedély köteles tevékenységek, illetve létesítmények esetében a bűzterhelőnek védelmi övezetet kell kialakítania. A (4) bekezdés szerint a területi környezetvédelmi hatóság a védelmi övezet nagyságát - a környezetvédelmi engedélyben, egységes környezethasználati engedélyben a legnagyobb teljesítmény-kihasználás és kedvezőtlen terjedési viszonyok (különösen az uralkodó szélirány, időjárási viszonyok) mellett, a domborzat, a védőelemek és a védendő területek, építmények figyelembevételével - a légszennyező forrás határától számított, legalább 300, legfeljebb 1000 méter távolságban lehatárolt területben határozza meg. A baromfinevelő telep szagvédelmi hatásterülete 982 méter távolságon belül van. A kijelölendő védelmi övezetben nem található lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási épület.

1.1.2. Földtani közeg

A telepítés hatása a talajra, földtani közegre

A tervezett létesítmény magvalósításának igényelt területe mezőgazdasági területként funkcionált. Az érintett területről a humuszos réteget a tényleges vastagságnak megfelelően az épületek és burkolatok helyén maradéktalanul meg kell menteni. Eredeti rendeltetésénekmegfelelő felhasználásáig deponálni kell a humuszos talajt. Meg kell óvni az elmosódástól, elsodródástól és szükség szerint mechanikai eljárással gyommentesen kell tartani. Az altalaj szennyezése a gépek esetleges meghibásodása esetén fordulhat elő, de ennek káros hatásai a szennyezett talaj és felitató anyag összegyűjtése esetén minimálisra mérsékelhető. Ilyen esemény bekövetkezésének a valószínűsége rendkívül csekély, ezen kívül csak átmeneti, rövidideig tartó és visszafordítható terhelést okozna.
A telepítés talajra gyakorolt hatásának hatásterülete a kijelölt létesítési területen nem terjed túl.

Az üzemelés hatása a talajra, földtani közegre

Szennyvíz szikkasztása a telephelyen belül nem fog történni, ebből adódóan tehát nincs talajterhelés. A telephelyen csak tiszta csapadékvizek szikkadnak el. A trágya a legnagyobb mennyiségű melléktermék a nagy létszámú baromfitelepek üzemeltetésének. A telep tervezett működése során sem a trágya, sem az esetlegesen trágyával szennyezett csapadékvíz nem érintkezhet a talajjal. Az épületekben trágyaszállító szalag fut, aminek segítségével hetente kétszer kihúzzák az almot nem tartalmazó száraz trágyát.
Az istállókból kiszállított trágyát a telephelyen nem tárolják. A trágyát a telephelyről folyamatosan elszállítják a mezőgazdasági vállalkozók**.** A telephelyen kialakításra kerül egy 2613,75 m^2 alapterületű zárt, vízzáró betonburkolattal ellátott, 6 havi trágya tárolására alkalmas trágyatároló épületben trágyát tárolják. A trágyatárolóhoz 2 db 10m^3-es csurgalékvíz vízzáró tároló medence tartozik. A telephelyen belüli trágyaszállítás aszfaltozott burkolaton történik majd. Az ólak takarításából származó mosóvizet 26 db 10 m^3-es zárt technológiai aknában gyűjtik, amelyek az istállók előtt kerülnek kialakításra. Az aknákból a

mosóvizet szennyvíztisztító telepre fogják szállítani.
A kommunális szennyvizet szintén zárt, vízzáróan szigetelt aknában gyűjtik, majd érvényes engedéllyel rendelkező szennyvíztisztító telepre szállíttatják közszolgáltatás keretében, így a szennyvízkezelésnek közvetlen hatásterülete nincs.

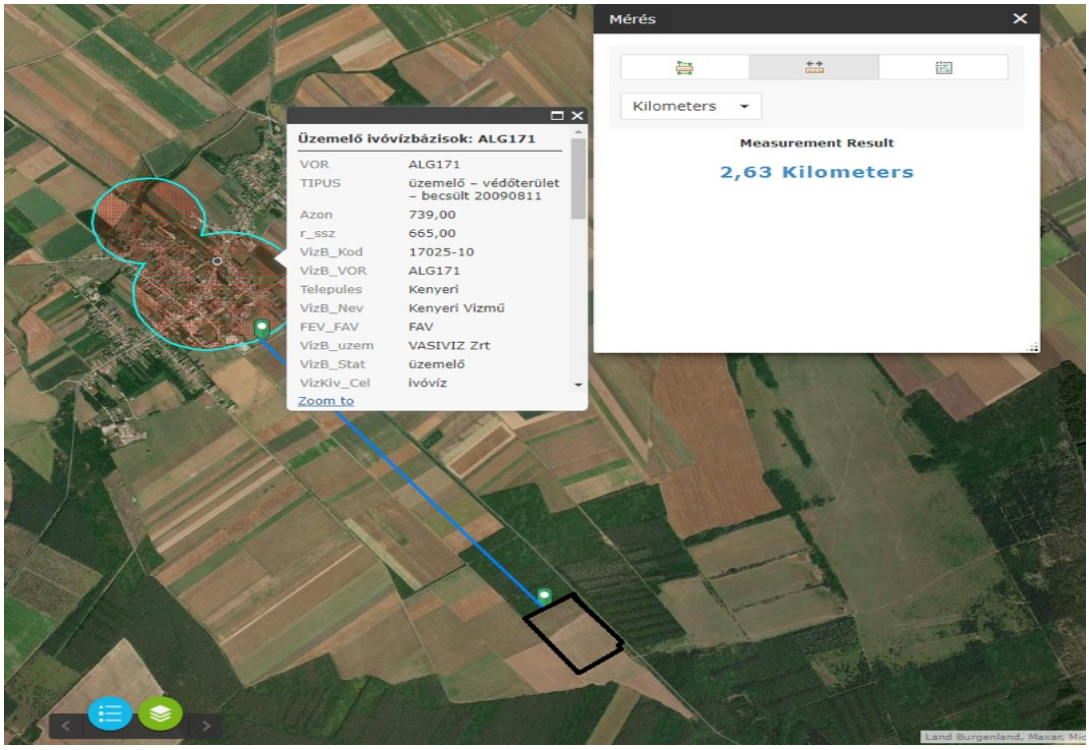
A felhagyás hatása

A telep felhagyásának talaj, földtani közegre gyakorolt hatásait aszerint szükséges csoportosítanunk, hogy a telepi üzemeltetés során kialakuló környezetterhelésből melyek lesznek a visszamaradó szennyeződések, ill. a felhagyással kapcsolatban milyen újabb terhelés jelentkezik. Ennek megfelelően az alábbi hatások jelentkezhetnek az állattartó telep felhagyása kapcsán.
a) Az üzemeltetésből visszamaradó környezetterhelés:
A telephelyen a környezetet érő terhelések megfigyelésére, mérésére ellenőrzőrendszer kiépítése válik majd szükségessé.
b) A telepen hátramaradó kockázatos anyagok (veszélyes hulladékok, kommunális hulladékok, száraztárgya stb.) környezetterhelése:
A telep felhagyásakor a telepen található valamennyi hátramaradt kockázatos anyagot (pl. trágya, kommunális szennyvíz, mosóvizek) el kell távolítani a tározóműtárgyakból, és a telepen meglévő összes hulladék szakszerű ártalmatlanításáról szükséges gondoskodni. A hulladékok elszállítását bizonylatokkal szükséges igazolni, és az addigi hulladékos nyilvántartásokkal, anyagmérlegekkel összevetni, hogy a telepen valóban ne maradhasson hátra a környezetre nézve kockázatot jelentő hulladék.
c) A telepi létesítmények bontási munkálatai kapcsán jelentkező környezetterhelés:
Amennyiben a telep felhagyása bontási munkálatokkal jár, erre vonatkozóan bontási engedély kérelmet kell benyújtani a területileg illetékes építésügyi hatósághoz. A bontási engedély kérelem részeként környezetvédelmi tervfejezet formájában vizsgálni szükséges a bontási tevékenység környezeti hatásait.

1.1.3. Felszíni és felszín alatti vizek védelme, talajvédelem

A Kenyeri, 013/7 hrsz. tervezési terület szántóként, általános mezőgazdasági területként funkcionál. A tervezési terület közvetlen környezetében Mezőgazdasági- és Erdőterületek találhatók. A szántóként, általános mezőgazdasági területként funkcionáló területen felszín alatti víz, földtani közegre nézve nem áll rendelkezésünkre olyan vizsgálati eredmények (tudomásunk szerint nem készült mintavételezés a tervezési területen), amelyek a 6/2009. (IV.14.) KvVM-EüM-FVM rendelet mellékleteiben megállapított (B) szennyezettségi határértékeket meghaladnák.
A későbbi üzemelés során a talajvíz terhelésének folyamatos ellenőrzésére ellenőrzőrendszer, monitoring rendszer kiépítése válik majd szükségessé.
A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 7. § és 2. számú mellékletével összhangban, a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004.(XII. 25.) KvVM r. értelmében Kenyeri település érzékeny kategóriába tartozik.
A beruházási terület a vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet 5. §-a és a Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer (Mepar) szerint, továbbá az 5. § (1) e) pontja szerint nitrátérzékeny terület: a külön jogszabály (314/2005. Korm. rendelet) szerinti nagy létszámú állattartó telepek, valamint az állattartó telephez tartozó trágyatárolók területe.
Nitrát-érzékeny terület esetén a településen mezőgazdasági tevékenységet folytatóknak kötelező a rendelet szerinti cselekvési program, valamint tevékenységüket a helyes mezőgazdasági gyakorlatnak

megfelelően a cselekvési programban meghatározott kötelező előírásai szerint kell végezniük.
A telephely közelében vízfolyás nem található. A vizsgált területtől Ny-ra több, mint 3460 m távolságra a Lánka-patak, ugyancsak NY-ra több, mint 6460 m távolságra pedig a Rába-folyó található. A terület csapadékvizei a nagy távolság miatt nincsenek hatással a vízfolyások mennyiségi, minőségi viszonyaira. A területnek a vízfolyásokkal közvetlen összeköttetése nincs. A létesítendő telephelyen szociális és technológiai szennyvizek (mosásból, takarításból) fognak keletkezni, amelyek szennyvíztisztító telepre fognak kerülni.
A kivitelezésnél és a végleges üzembe helyezést megelőző munkálatoknál stb. a felszín alatti vizek védelmében a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásait maradéktalanul be kell tartani. A felszín alatti vizek jó minőségi állapotának biztosítása érdekében a létesítmények kivitelezésénél, üzembe helyezésénél úgy kell eljárni, hogy a felszín alatti víz, földtani közeg szennyezettsége a 6/2009. (IV.14.) KvVM-EüM-FVM rendelet mellékleteiben megállapított (B) szennyezettségi határértékeket ne haladja meg
A talajvíztükör nagy vonalakban a felszíni domborzatot másolva helyezkedik el, azaz a völgyek mentén mélyebb öblözetet találunk, míg köztük magasabb "félsziget-szerű" "talajvíz-hátak" nyúlnak a Rába-völgy irányába. A talajvíz szintje természetesen a Rába mellékén a legalacsonyabb, de mivel a magasabb térszínek felől ide gyülekezik, itt van a legközelebb a felszínhez (1-2 m mélyen), árvízkor fel is törhet.
Vegyi összetételére a mérsékelt keménység jellemző, mérsékelten kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos jellegű.
A rétegvizek többnyire a felsőpliocén korú homokrétegekben helyezkednek el, rendszerint 100 m mélység alatt. Hozamuk helyenként meghaladja az 1000 litert percenként. Az artézi vizeket mérsékelt keménység, alacsony sókoncentráció, viszont gazdag vastartalom jellemzi, mely részben réteg eredetű (a kavicstakarók vasban feldúsult kötőanyagának oldódása és mélybe áramlása miatt).
A beruházási terület vízbázist nem érint. A tervezési területhez legközelebb É-ra a Kenyeri Vízmű található több mint 2,63 km-re.



1.1.4. Zaj- és rezgésvédelem

Zajtól védendő objektumok: A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelt alapján zajtól védendő környezet: olyan védendő terület és védendő épület, helyiség, amely emberi tartózkodásra, tevékenység végzésére szolgál, és ahol az emberi tevékenység zavarásának megakadályozása vagy az emberi egészség védelme érdekében a környezeti zaj, rezgés mértékét korlátozni kell. Zajtól védendő területek a településrendezési terv szerinti lakó, üdülő, vegyes területek; a különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, az egészségügyi területek, a zöldterületek; valamint a gazdasági területek azon részei, ahol zajtól védendő helyiségek (PL. étterem, szolgálati lakás) helyezkedik el. Így összességében a zajterhelésre érzékeny területek nagyrészt lefedik a levegőterhelésre érzékeny területeket.

A tervezett baromfinevelő telep szagvédelmi hatásterülete 982 méter távolságon belül van.

A tervezett baromfitelep bűzhatása nem éri el a környező érzékeny befogadókat. A legközelebbi lakóépületek a tervezett istállóktól ÉNy-ra kb. 2370 méter távolságra, a település Arany utca Keleti részén lévő lakóterületen találhatóak.

A jogszabály értelmezésében tilos a védendő környezetben veszélyes mértékű környezeti zajt vagy rezgést okozni.

A kibocsátási vagy a terhelési határértékek túllépését a zaj- és rezgésterhelési határértékekről szóló *27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet*ben meghatározottak szerint kell jelentősnek minősíteni. A kijelölt környezetvédelmi hatóság a zajvédelmi követelmények ellenőrzése érdekében mérést, számítást, vizsgálatot végezhet vagy végeztethet, illetve a mérés, számítás végzésére kötelezheti a zajforrás üzemeltetőjét. A környezeti zajforrás hatásterületét méréssel, számítással kell meghatározni az előzetes vizsgálati eljárásban, környezeti hatásvizsgálati eljárásban, egységes környezethasználati engedélyezési eljárásban, környezetvédelmi felülvizsgálati eljárásban, valamint a korábban említett eljárásokat követő létesítési, használatbavételi, illetve forgalomba helyezési eljárásokban, illetve amennyiben a környezetvédelmi hatóság előírja. A jogszabály rögzíti, hogy a határértéken felüli kibocsátást, terhelést fokozatosan meg kell szüntetni.

Közlekedési zajhelyzet

A közlekedésből származó zajterhelésre vonatkozó határértékek a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. számú melléklete szerint az alábbiak:

Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM'kö megítélési szintre* (dB)					
	kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől** származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól, az autóbusz-pályaudvartól, a vasúti fővonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelytől*** származó zajra	
	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
üdülőterület	50	40	55	45	60	50
Lakóterület (kisközségies, kertközségies, falusias, telepszerű beépítésű), az oktatási létesítmények területei, és a temetők, a zöldterület	55	45	60	50	65	55
Lakóterület (nagyközségies beépítésű), a vegyes terület	60	50	65	55	65	55
Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55

1.2. Környezetalakítási javaslat

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat

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

A település Képviselő-testülete a 16/2024(II.16.) számú határozatában döntött arról, hogy kezdeményezi az Önkormányzat településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát a Kenyeri 013/7. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában. A tervezés célja a 192.407 m2 nagyságú területen mélyalmos tartású tojótyúk telep létesítése. A tervezett beruházás megvalósításához szükséges az ingatlan beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi területté átsorolása, amely elsősorban a nagyüzemi állattartást szolgáló állattartó majorok, valamint egyéb mezőgazdasági üzemi létesítmények elhelyezésére szolgál.

A hatályos településszerkezeti terv alátámasztó munkarészei részletes helyzetértékelést tartalmaznak a település egészére kiterjedő táj és természeti adottságok, örökség, jellemző tájkarakter, illetve a zöldinfrastruktúra-hálózat állapotáról, jövőbeli változásairól. Jelen dokumentációban a konkrét tervezési területre (Kenyeri, 013/7 hrsz.) vonatkozóan egészítjük ki a táj-és természetvédelmi munkarészeket.

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.

A vizsgált terület természetföldrajzi szempontból az Alsó-Kemeneshát kistáj részét képezi.



Domborzat, földtani-, talajtani adottságok:

Az Alsó-Kemeneshát kistáj a Kemeneshát Kám-Csipkerek vonalig terjedő ÉK-i része a Marcal és a Rába között. Kevésbé tagolt (átlagos völgysűrűsége 2 km/km2), egységes fennsíkjellegével tűnik ki. Az átlagos magasság (tszf 190 m) és az átlagos viszonylagos szintkülönbségek (17 m/ km2) egyaránt kisebbek, mint a Felső- Kemenesháton.
A medencealjzat változatos összetételű, de főleg mezozoos kőzetekből áll. A 3-4 km mélységben található medencealjzatra jelentős vastagságú közép- és késő-miocén üledékek települtek. Felszínközeli földtani felépítésében a keresztrétegzett folyóvízi homoknak és az idős Rába-kavicsnak van a legnagyobb szerepe.
A Rába pleisztocén teraszokkal szegélyezett, nagy kiterjedésű kavicstakarójára települt, iszapos-lösszös-homokos, 1 m-nél vékonyabb takaróján képződött agyagbemosódásos barna erdőtalajokra az élénkvörös, vaskolloidokkal összecementált „B" szint jellemző, amely vízzáró és lerontja a talaj vízgazdálkodását. E talajok termékenysége gyenge (int. 20-40). Közel 40% erdő, 10% rét-legelő és 50% szántó a hasznosítás kialakult megoszlása.

Éghajlat:

Mérsékelten hűvös-mérsékelten száraz éghajlatú kistáj. Az évi napfénytartam 1920 és 1950 óra között van. A nyári hónapokban 760, télen 185 óra körüli napsütést élvez a táj. Az évi középhőmérséklet 9,8-10,0 °C körüli, a nyári félévé 16,5 °C. Évente mintegy 185-188 napon keresztül a napi középhőmérséklet több mint 10 °C. A fagymentes időszak hossza ápr. 12-14. és okt. 23-25. között mintegy 190-194 nap. A nyári legnagyobb felmelegedés átlagos értéke 33,0-33,5 °C, a téli legerősebb lehűlésé -17,0 °C körüli. Az évi csapadékátlag 630-660 mm körüli. A tenyészidőszakban az É-i tájakon a csapadékösszeg 360-400 mm. Az É-i és a D-i a leggyakoribb szélirány, az átlagos szélsebesség 3 m/s körüli. Az éghajlat alkalmas a mezőgazdasági növények és egyes zöldségfélék termesztésére.

Vízrajzi adottságok:

A terület a Rába vízgyűjtő területéhez tartozik. Kenyeri település határát ÉNy-ról a Rába határolja. Ezen kívül a Lánka-patak, mint jelentősebb vízfolyás érinti a települést. A tervezési területen (hrsz. 013/7), illetve annak környezetében állandó felszíni víztest nem található.
A kistáj „talajvize" általában 4 m vagy még nagyobb mélységben helyezkedik el. Kivétel a patakvölgyek területe, ahol 2 m-re is megközelíti a felszínt. Vegyi jellege kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos, A keménysége általában 15-25 nk° közötti, a szulfáttartalom 60-300 mg/1 között mérhető. A rétegvízkészlet általában mérsékelt, de a kb. 100 m mély artézi kutakkal helyenként mégis jelentős vízhozamokat nyernek. Sok az erősen vasas és kemény víz.

Jellemző tájkarakter és növényzet:

Az Alsó-Kemeneshát kistáj potenciális erdőterület, kis kiterjedésű gyepek a sekély, rossz talajadottságú területeken előfordulhattak. Klímazonális vegetációtípusát száraz és félszáraz lomberdők jelentik, az északi letöréseken üdébb változatok is előfordultak. A telepített fenyves és akácos állományok ma az erdőterületek több mint 70%-át borítják, az inváziós terhelés az akác jelentős térfoglalásának következtében számottevő.
A dombvidék növényzete régóta jelentős emberi hatásnak kitett. A történeti térképeket vizsgálva az látható, hogy már az 1700-as évek vége felé is szántóként hasznosították a tervezési terület túlnyomó részét.



I. katonai felmérés
(1782-1785)



II. katonai felmérés
(1819-1869)



III. katonai felmérés
(1869-1887)



kataszteri térkép
(XIX. század)

A területen jelenleg is szántóföldi termesztés zajlik. A helyszín és közvetlen környezetének élőhelyei a következők:

- Egyéves, intenzív szántóföldi kultúrák (T1)

Tavaszi vagy őszi vetésű egyéves nagyüzemi kultúrák vagy learatott helyük, rendszeresen szántott területek. Jellemző a fokozott műtrágyahasználat, vegyszerezés, gépesítés, az apróparcellás területeken nincsenek köztes mezsgyék és legfeljebb egy-két gyomfaj dominál.

- Nem őshonos fafajok spontán állományai (S6)

Betelepített vagy behurcolt és agresszív módon terjedő fásszárú növényfajokból kialakult spontán erdők.

A hatályos településrendezési eszközökben a tervezési helyszín Má4 jelű beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági terület övezet kategóriába tartozik.

Országos vagy helyi természetvédelmi védettség alatt álló vagy tervezett területek, ex lege védett területek a tervezési területen nem találhatók.
A vizsgált területen a Nemzeti Ökológiai Hálózat területei nem találhatóak.
Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek, ún. Natura 2000 területek a tervezési területen nem találhatók.
A tervezési helyszínhez viszonylag közel – a település DK-i részén ökológiai hálózat magterülete, illetve Natura 2000 különleges természetmegőrzési területek találhatóak. Ezeket az ökológiai szempontból értékes élőhelyeket kiterjedt erdősültség, illetve aszfaltos út határolja el a tervezési helyszíntől.
A vizsgált terület élővilág-védelmi szempontból nem képvisel jelentős értéket, mivel az intenzív szántóföldi növénytermesztés, illetve a határoló invazív fehér akácból (Robinia pseudoacacia) álló mezsgye természetessége közel 1-es, biodiverzitása rendkívül alacsony.

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat

Kenyeri Község településrendezési eszközei 2010. évben készültek, amely azóta módosult a 4/2017(III.28.) számú önkormányzati rendelet által.
A település Képviselő-testülete a 16/2024(II.16.) számú határozatában döntött arról, hogy kezdeményezi az Önkormányzat településrendezési eszközeinek felülvizsgálatát a Kenyeri 013/7. hrsz-ú ingatlan vonatkozásában. A tervezés célja a 192.407 m2 nagyságú területen mélyalmos tartású tojótyúk telep létesítése. A tervezett beruházás megvalósításához szükséges az ingatlan beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi területté átsorolása, amely elsősorban a nagyüzemi állattartást szolgáló állattartó majorok, valamint egyéb mezőgazdasági üzemi létesítmények elhelyezésére szolgál.
A megalapozó vizsgálathoz hasonlóan, jelen dokumentációban szintén a tervezett módosítás (Kenyeri 013/7. hrsz) esetében szükséges a 2010-ben készült alátámasztó javaslat munkarész táj és természetvédelmi fejezeteinek kiegészítése.
A tervezett módosítás hatására a település kialakult tájszerkezetében érdemi változás nem várható. A helyszín a lakóterületektől viszonylag távol helyezkedik el, emiatt a lakosok egészségi állapotára nem lesz hatással. Védett természeti területet nem érint a módosítás.
Új épületek kialakítása és üzembe helyezése táj- és természetvédelmi szempontból kedvezőtlen folyamat, hiszen minden esetben környezetterheléssel jár.
A településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a terület növekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni.
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.
Ennek érdekében az önkormányzat tulajdonában lévő 02/1 hrsz 03/7 hrsz, 03/8 hrsz területeken közpark kerül kialakításra, valamint a 0104/1 hrsz, 0246/1 hrsz, 0258 hrsz, 0293 hrsz külterületi utak mentén a HÉSZ szerint jelölt szakaszokon két oldalon fasorok kerülnek telepítésre.
Továbbá a telep kialakításával egy időben az ingatlan határai mellett 15-25 m széles fásított sáv kialakítása tervezett.

Az környezeti károk minimálisra csökkentése érdekében az alábbi javaslatokat tesszük:

Javasoljuk, hogy fontos szempont legyen a burkolt felületek minimalizálása. Az épületek megközelítése céljából tervezett burkolatok jó vízáteresztő képességgel bírjanak, így biztosítva a víz természetes lefolyását, beszivárgását. Az új építmények tervezésével egy időben javasolt kertépítészeti terv készíttetése is.
A TÉKA előírásai szerint (60.§) a 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozóhelyet lehetőség szerint legalább 1,50 méter széles, a lehető legnagyobb mértékben összefüggő zöldfelületbe telepített fasor kialakításával fásítani kell. A fasor kialakításától csak közterület esetén és abban az esetben lehet eltekinteni, ha annak megvalósítását a helyi adottságok kizárják. A parkolófelületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 6 db várakozóhely után 1 db nagy lombkoronájú, vagy minden megkezdett 4 db várakozóhely után 1 db közepes lombkoronájú környezettűrő, többször iskolázott lombos fa telepítésével kell megoldani.

A faültetés mellett a cserjeszint fejlesztése is fontos szempont. Törekedni kell a többszintes növényállomány (gyep-, cserje-, lombkoronaszint) kialakítására, mivel a különböző növényállomány-típusok közül ezeknek van értékelhető településképi, szerkezeti és esztétikai hatása.
A parkoló fásítása mellett fontos szempont a hagyományos tájszerkezetbe nem illő üzemi területek egészének tájba illesztése. Erre a legjobb megoldás a kötelező telken belüli védőfásítás, védőerdők telepítése.
A védőfásítást – a legjobb hatás elérése érdekében - ajánlott háromszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje) összefüggő, sűrű növényzetből kialakítani. Az erdősávok nem csak tájképvédelmi szempontból előnyösek, de alkalmasak a zöldinfrastruktúra hálózat hiányosságainak kitöltésére is.
A növénytelepítések során, tilos tájidegen, gyomosító, invazív fa- és cserjefajok (pl. fehér akác, nemes nyár, mirigyes bálványfa, zöld juhar, gyalogakác) alkalmazása.
Növényalkalmazásnál a termőhelynek, a környékre jellemző társulásoknak megfelelő, őshonos fa- és cserjefajok alkalmazását kell előtérbe helyezni. Törekedni kell a termőhelyi adottságokhoz igazodó földhasznosításra, a komplex szemléletű környezet- és tájgazdálkodásra.
Az invazív fajok felszámolására nagy hangsúlyt kell fektetni, mivel azok kiszorítják a területre jellemző őshonos fajokat, ezzel lecsökkentve a biodiverzitás értékét. Az agresszívan terjedő, tájidegen, invazív fajok közös jellemzője, hogy bolygatott területeken nagyobb számban fordulnak elő és gyorsabban terjednek, hatalmas károkat okozva ezzel az őshonos populációknak. Emiatt javasoljuk már az építkezés ideje alatt is a megjelenő invazív fajok rendszeres irtását.
Az építkezés megvalósítása során letermelt humuszos termőréteg teljes mennyiségét a beruházás kivitelezése során igénybe vett földrészleteken javasolt felhasználni.
A közpark létesítése kertépítészeti engedélyezési és kiviteli terv alapján történjen!
A zöldfelület közpark esetében a telek 70%-át kell alkossa, amit többszintes, az év minden szakában díszítő növényállománnyal kell kialakítani. A park minden 100 m2-re után egy nagy lomkoronát növelő fa telepítendő.
Zöldterületen kizárólag a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmény helyezhető el.
Az akadálymentes megközelíthetőséget és használhatóságot biztosítani kell valamennyi park és közkert területén belül.
A zöldfelületek növényzetét alkotó fajták kiválasztása során a szárazságtűrés mellett a maximális méretet is figyelembe kell venni, illetve törekedni kell a tájra jellemző, lehetőleg őshonos cserje- és fafajok alkalmazására.

Csapadékvíz gazdálkodás:

A csapadékvíz-gazdálkodást a települések területén jelentkező csapadékvíz elvezetés és helyben tartás ésszerű és célszerű arányainak meghatározásaként értelmezhetjük.

A települési csapadékvíz-gazdálkodás a település területére hulló csapadékvizet felhasználható és felhasználandó, megújuló természeti erőforrásnak tekinti.
A csapadékvíz kiaknázása alapvetően két irányban lehetséges:

- hasznosítással, ami háztartási és intézményi ivóvízhasználatok egy részének a csapadékvízzel való helyettesítését, és
- a hasznosulás elősegítésével, amivel a települési vízgyűjtőn a beszivárgás lehetőségét, és ezzel a talaj vízpótlásának és a talajvíz utánpótlásának növelését érjük el.

A nem vízzáró, elsősorban zöldfelületek arányának növelése mellett, mindkét gazdálkodási irány a víznek legalább időszakos visszatartását igényli a településen. Amíg a csapadék intenzitása kisebb, az egyenlő a beszivárgásával, az eső teljes mértékben be tud szivárogni a talajba, nem keletkezik felszíni lefolyás.
Ebből az következik, hogy a lehetséges esőintenzitások egy tartománya a település burkolatlan felületei alatti talaj-/talajvíztérben helyben marad. A beszivárgás intenzitásánál nagyobb csapadékokból azonban a burkolatlan felületeken is keletkezik lefolyás.
Az éves csapadék mennyiség nagyobb részét a 20mm/óra intenzitású kisebb csapadékok alkotják, amelyek vizét a település területén tudjuk tartani, például a talajvíz/talajnedvesség pótlására. Ezt az ún. zöld infrastruktúra kiépítésével érhetjük el.
A csapadékvíz megtartás hatékonyságának növelése érdekében javasolt az ingatlanoknál:

- A növényzettel beültetett terepmélyedést helyezünk el az ingatlanon, hogy a beszivárgás során megszűrődő víz pótolja a talajnedvességet/talajvizet,
- A tetővizek közvetlenül is beköthetők a terepmélyedésekbe, vagy mesterségesen kialakított és növényzettel beültetett mélyfelületekbe, ahol un. esőkerteket hozhatunk létre, az erdők talajának jó csapadékvíz-elvezető képességének mintájára, amely beszivárogtat és párologtat.
- Esővízgyűjtő tartályt használunk, a tartályban visszatartott vizet használjuk az ingatlanon belül (öntözés, egyéb, nem ivóvíz minőséget igénylő vízhasználatok),
- Az út menti beton folyóka helyettesíthető a növényzettel beültetett terepmélyedések és a füvesített árkok kombinációjával,
- Minden járdához és kocsi beállóhoz alkalmazzunk vízáteresztő szilárd burkolatot.

1.3. Közlekedési javaslat

1.3.1. Előzmények

Kenyeri község külterületén a Farm Tojás Kft. egy közel 200.000 m^2 nagyságú területen mélyalmos tartású tojótyúk telepet kíván létesíteni. A tervezett beruházás megvalósításához szükség van a jelenleg hatályos szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítására. Jelen munkarészünk ezen módosítás végrehajtásához szükséges közlekedésépítési előírásokat tartalmazza.

1.3.2. Jelenlegi állapot

Az ingatlan a jelenleg hatályos szabályozás szerint Má4 jelű mezőgazdasági terület, melyet északi irányból erdő, nyugati és déli irányból szántó, keleti irányból pedig egy felhagyott vasúti pálya, illetve mellette a terület közúti kapcsolatát is biztosító, a 016 helyrajzi számú ingatlanon vezető, az országos közúthálózat részét képező 8611. jelű Kapuvár – Beled – Celldömölk összekötő út határolja.

A közút ezen a szakaszon 5,85 m szélességű aszfaltburkolattal rendelkezik. Kialakult szabályozási szélessége 14,0-15,0 m közötti. A közút felszíni vízelvezetését kétoldali, nyílt szikkasztó árok biztosítja. Az út átlagos napi forgalma 1766 E/nap, ezen belül a nehézteherforgalom 97 jármű/nap.

Az érintett 013/7 helyrajzi számú ingatlan 548,6 m hosszon húzódik az országos közút mellett. Az ingatlannak jelenleg nincs kiépített útcsatlakozása a közúttal, a terület művelését végző járművek az innen délre fekvő (régen kemenespusztai vasúti megállóhelyként működő,

mára felhagyott épületek melletti) 015/2 helyrajzi számú ingatlan területén kialakított zúzottkő burkolatú úton közlekednek be.

1.3.3. A tervezett kialakítás

Az érintett 013/7 helyrajzi számú ingatlanon belüli kialakítást nem részletezzük, az nem képezi részét tervezési feladatunknak, így csak a közúti kapcsolatok kialakítását tárgyaljuk.

a) A telephely várható forgalma
- A telephelyre személygépkocsival érkezők száma: naponta 10 db személygépkocsi
- Étkezési tojás elszállítása: 2 naponta 1 db kamion
- Takarmánysilók feltöltése: heti 2 alkalommal 1 db tartályos tehergépjármű

b) Tervezett útcsatlakozások

A telephely nagy kiterjedése és belső forgalomszervezése miatt kettő közúti csatlakozással rendelkezik:

- I. számú útcsatlakozás: a közút 30+078 km szelvényében jobbra
  Ez az útcsatlakozás képezi a telephelyi főbejáratot. Ennek tervezett burkolatszélessége 11,5 m, mely a belső technológiai előírás szerint szükséges. Ennek esetleges módosítása esetén a burkolatszélesség csökkenthető, azonban 6,5 méternél keskenyebb burkolatszélesség nem javasolt. Az utat legalább 30,0 m hosszon szilárd burkolattal kell kiépíteni, és az országos közút burkolatszéléhez a saját forgalmi sávon történő kanyarodás biztosítása érdekében R=12,0 m sugarú lekerekítő deltaívvel kell csatlakozni. Bár az út mellett húzódó árok jelenleg szikkasztó árokként funkcionál, egy későbbi esetleges felszíni vízrendezés végrehajtása érdekében a csatlakozás kiépítése előtt az árokba minimum DN 400 mm átereszt kell beépíteni a csatlakozás teljes hosszán. Ha az így lefektetett csőáteresz hossza meghaladja a 10,0 m-t, annak tisztíthatósága érdekében tisztítóaknát is ki kell építeni.

  Tekintettel a telephely fent megadott várható forgalmára, az országos közút többletforgalma minimális, így sem burkolatmegerősítés megépítése, sem önálló balra, illetve jobbra kanyarodó sáv kialakítása nem indokolt, azonban az útcsatlakozás térségében a csatlakozó út tengelyétől mért 25,0-25,0 m hosszon a közút bal és jobb oldali (jelenleg füves) padkáját 1,5-1,5 m szélességben nemesített padkaként M22 zúzottkőből kell kiépíteni.

- II. számú útcsatlakozás: a közút 30+555 km szelvényében jobbra

  Ez az útcsatlakozás képezi a trágyatárolóhoz vezető közvetlen bejáratot.

  Ennek tervezett burkolatszélessége 8,0 m, mely a belső technológiai előírás szerint szükséges. Ennek esetleges módosítása esetén a burkolatszélesség csökkenthető, azonban 6,5 méternél keskenyebb burkolatszélesség nem javasolt. Az útcsatlakozás kialakításához szükséges további előírások megegyeznek az előző pontban leírtakkal.

c) Általános előírások

A telephely belső kialakítását úgy kell megtervezni, hogy
- a telephely tudja fogadni az odaérkező járműveket, a közút területén történő várakozás nem megengedett,
- a parkolás a magánterületen legyen biztosított,
- az oda beközlekedő járművek az ingatlan területén meg tudjanak fordulni, az országos közútra történő kitolatás nem megengedett,
- a közút tengelyétől mért 50,0 m széles védőtávolság biztosított legyen,
- az oda jutó felszíni vizek kezelése a telephelyen belül megoldott legyen, a közúti árokba a magánterületről vizek nem folyhatnak.

Az ingatlan területe magánterület, amely közforgalom számára nem megnyitott, ezért a telephely két útcsatlakozásán történő beközlekedést arra illetéktelen személyek számára vagy fizikai úton (sorompó, kapu, telephelyi őr), vagy forgalomtechnikai eszközökkel (magánterületet jelző és engedéllyel nem rendelkező járművek behajtását tiltó jelzőtáblák elhelyezése) meg kell akadályozni.
A fenti előírások alapján tervet kell készíteni, és azt közútkezelői hozzájárulás megkérése céljából a Magyar Közút Nyrt. Vas Vármegyei Igazgatóságához be kell nyújtani. A tervben vizsgálni kell a be- és kikanyarodó járművek láthatóságát és a szükséges forgalomtechnikai intézkedéseket (pl. közúti forgalom lassítása, Állj! Elsőbbségadás kötelező jelzőtábla kihelyezése, stb.) ebben kell előírni.

1.4. Közművesítési javaslat

A közművesítési javaslat ágazatonkénti megállapításai - így villamosenergia-ellátás, földgázellátás, vízellátás, csapadékvíz-elvezetés és szennyvízcsatornázás - a tervezési területet nem nevesítik.

A telep kialakítása során:

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

Elektromos energia ellátás: A szomszédos ingatlanon található Közcélú Légvezetékes 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 tűzkvíz-tároló medencékkel biztosítható.

Értékelés: A tervezett módosítások nem jelentenek érdemi változást a település közműellátása biztosított, jelentős kapacitás növekedéssel nem kell számolni.

1.5. Hírközlési javaslat

A hírközlési javaslat a tervezési területet nem nevesíti, az az egész közigazgatási terület egyetemleges elláthatóságát vizsgálja.

Értékelés: A tervezett módosítások hírközlési szempontból nem jelent érdemi változást.

1.6. Örökségvédelem

A tervezett beruházás helyszíne a Dunántúl, a Vas vármegyei Kenyeri külterülete, amely a Kemeneshát középtájban levő Alsó-Kemeneshát kistájban található. A domborzata kevésbé tagolt, egységes fennsíkjellegű. Felszínét átlagosan 10 m vastag, laza Rába-kavics fedi. A kavicstakaróra települt iszapos-lösszös-homokos, 1m-nél vékonyabb takarón képződött agyagbemosódásos barna erdőtalajok találhatók.

A közhiteles lelőhely-nyilvántartás alapján, a tervezett beruházás által érintett területen és 200 méter széles övezetében egy ismert (nyilvántartott) régészeti lelőhelyhez kapcsolódódik

Név:	Nyilvántartási szám:	Információ forrása:	Lelőhely jellege:	Lelőhely kora:	Pozíciója:
Kenyeri – Földhalom	*42879*	*adatgyűjtés*	*halom*	*ismeretlen kor*	*érintett*

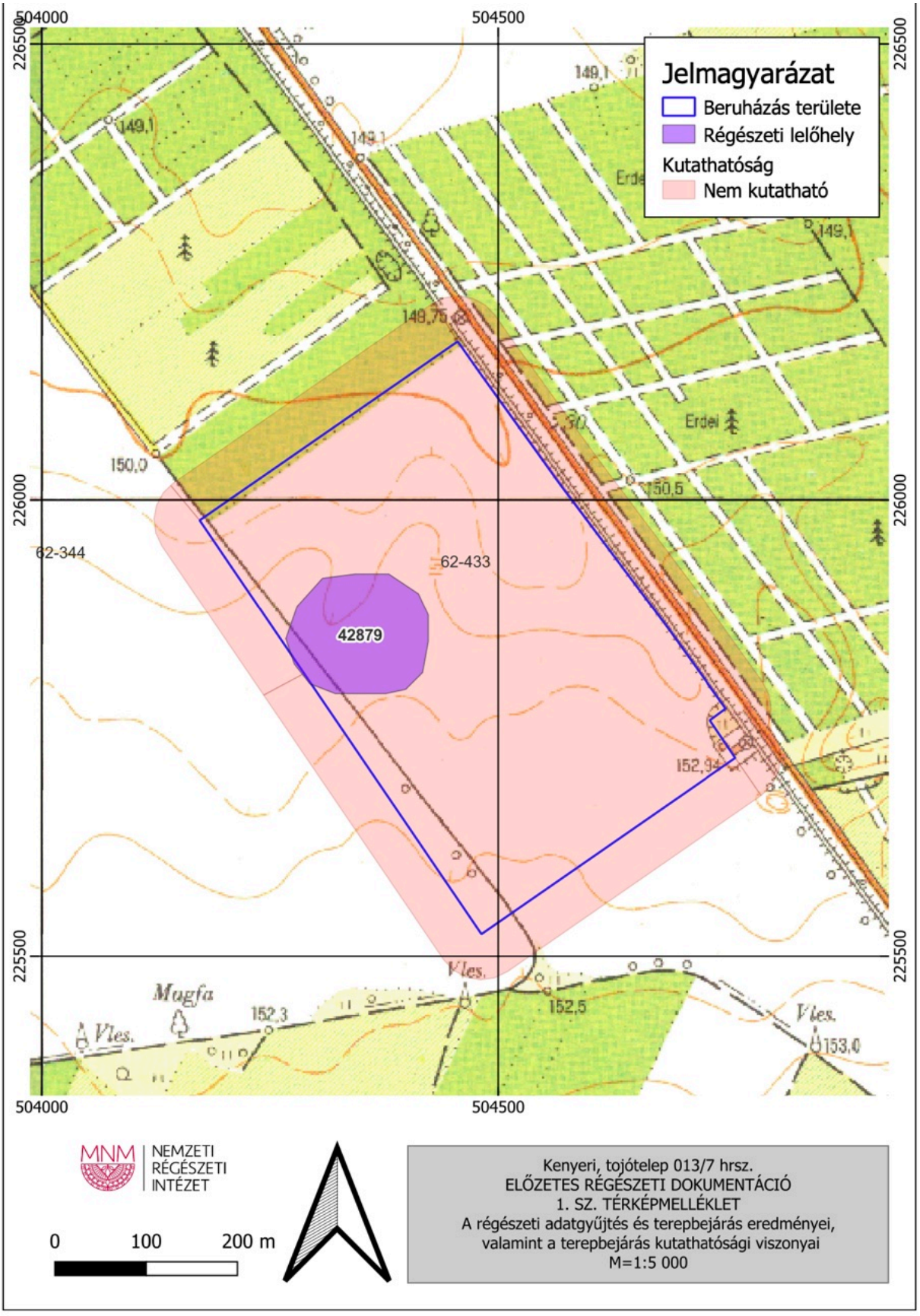
1.6.1. Régészeti terepbejárás

A tervezett beruházás területének terepbejárására 2024. június 10-én került sor. Az érintett területet körbe jártuk, mely jelenleg nincs mezőgazdasági művelés alatt, kaszáló/parlagon hagyott, így azt nem tudtuk vizsgálni. Sajnos a beruházás területének pufferzónáját sem lehetett vizsgálni az időszakos és tartós fedettség miatt: keletről fasor, a felhagyott vasút és a 8611 számú út van, északról erdő, délről és nyugatról kaszáló/parlag, északnyugatról sűrű repce vette körbe a területet.

A növényzeti fedettség okán a beruházással érintett területen nyilvántartott 42879 Kenyeri – Földhalom régészeti lelőhelyet sem lehetett kutatni. A helyszínen kint jártunkkor a 60-80 cm-es növényzetben nem észleltünk kiemelkedést a területen, amely alapján az itt nyilvántartott halom helyét és paramétereit érzékelni lehetett volna.

Mivel a területet nem lehetett terepbejárással kutatni, további régészeti vizsgálatokat javaslunk elvégezni a régészeti érintettség tisztázásáért.

A vizsgált területet az 1. sz. térképmellékleten ábrázoltuk.


504000
504500
226500
226000
225500
Jelmagyarázat
Beruházás területe
Régészeti lelőhely
Kutathatóság
Nem kutatható
62-344
62-433
42879
149,1
150,0
150,5
152,34
152,3
152,5
153,0
Erdei
Vles.
Mugfa
NEMZETI RÉGÉSZETI INTÉZET
0
100
200 m
Kenyeri, tojótelep 013/7 hrsz.
ELŐZETES RÉGÉSZETI DOKUMENTÁCIÓ
1. SZ. TÉRKÉPMELLÉKLET
A régészeti adatgyűjtés és terepbejárás eredményei,
valamint a terepbejárás kutathatósági viszonyai
M=1:5 000

2. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

2.1. 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.

2.2. A módosítással érintett településrendezési eszközök

A módosítás tartalmilag érinti Kenyeri 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.

2.3. 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.

3. A TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSA

3.1. Beépítésre szánt terület került kijelölésre.

Az 192.407 m2 (19 ha. 2407 m2) nagyságú Má4 - jelű általános mezőgazdasági(szántó) területből különleges beépítésre szánt terület - mezőgazdasági üzemi terület kerül kialakításra.

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

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.

Ennek érdekében az önkormányzat tulajdonában lévő 02/1 hrsz 03/7 hrsz, 03/8 hrsz területeken közpark kerül kialakításra, valamint a 0104/1 hrsz, 0246/1 hrsz, 0258 hrsz, 0293 hrsz külterületi utak mentén a HÉSZ szerint jelölt szakaszokon két oldalon fasorok kerül telepítésre.

TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK KIMUTATÁS

TERÜLET BESOROLÁSA			HRSZ	TERÜLET NAGYSÁGA (ha)		ÉRTÉKMUTATÓ	BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK	
RÖVIDÍTÉS	SORSZÁM*	NÉV		VÁLTOZÁS ELŐTT	VÁLTOZÁS UTÁN		VÁLTOZÁS ELŐTT	VÁLTOZÁS UTÁN
Kmű	**1/27.**	Mezőgazdasági üzemi terület	013/7	0,00	16,24	0,7	0,00	11,37
Má-4	**1/37.**	Általános mezőgazdasági terület	013/7	19,24	0,00	3,7	71,19	0,00
Ev	**2/9.**	Védőfásítás 20 m szélesség alatt	013,7		3,00	6	0,00	18,00
Má-1	**1/37.**	Általános mezőgazdasági terület	02/1	2,05	0,00	3,7	7,59	0,00
Kap	**1/19.**	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület	03/7, 03/8	3,08	0,00	3	9,24	0,00
Zkp	**1/31.**	Zöldterület 3 ha felett	02/1,03/7	0,00	5,13	8	0,00	41,04
Köu	**2/7.**	Országos mellékút, helyi gyűjtőút, kiszolgálóút, kerékpár- és gyalogút, valamint vasúti pálya az útburkolat (pályatest) 1/3-ánál szélesebb kísérő zöldsávval	0246/1, 0101/1,0293, 0258	11,96		1,5	17,94	0,00
Köu	**2/5.**	Kétoldali – nagy lombkoronájú – fasorral kísért közút	0246/1, 0104/1, 0293, 0258		11,96	3	0,00	35,88
				24,37	**24,37**		**105,95**	**106,29**

* 9. melléklet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

Táblázatok:
1. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek biológiai aktivitásérték mutatói

2. A különböző felületminőségek biológiai aktivitásérték mutatói, amelyek az adott területen belüli differenciált számításhoz alkalmazhatók

3.1. FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS, VÉLEMÉNY

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 főépítészi feljegyzés a 2024. 05. 02-án és a 2025. 06.20-án kelt főépítészi 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 ingatlant érintően a helyi építési szabályzat módosítására irányulóan akként, hogy a kérelmező viseli a településrendezési költségek összegét.

   A Célmegvalósító a 013/7 hrsz-ú 192.407 m² nagyságú területen mélyalmos tartású tojótyúk 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 építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (4) bekezdése tesz lehetővé.

3. Eljárásrend:

A tervezett mélyalmos 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, megismétlése 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 településterv 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 felülvizsgálat 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

Kenyeri Község Polgármesteri Hivatala • Önkormányzati főépítész
9514 Kenyeri, Ady E. u. 72.
telefon: +3695 390-003 • e-mail: iroda.foepitesz@gmail.com

FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY

KENYERI KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ SZÜKSÉGES TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSRŐL ÉS A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVRŐL

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

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.

A Kr. 56/A.§. (1) bekezdésben foglaltak szerint a feljegyzés keretében véleményezem a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet.

1. A módosítás tárgya:

A Célmegvalósító a 013/7 hrsz-ú 192.407 m² nagyságú területen mélyalmos tartású tojótyúk 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.

2. A módosítás indoklása:

A módosítás tartalmilag érinti Kenyeri 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 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.

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.

Ennek érdekében az önkormányzat tulajdonában lévő 02/1 hrsz 03/7 hrsz, 03/8 hrsz területeken közpark kerül kialakításra, valamint a 0104/1 hrsz, 0246/1 hrsz, 0258 hrsz, 0293 hrsz külterületi utak mentén a HÉSZ szerint jelölt szakaszokon két oldalon fasorok kerül telepítésre.

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 építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (4) bekezdése tesz lehetővé.

3. Az eljárás típusa:

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

II. FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY

1. A településrendezési szerződés tervezetének és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervnek Kr. 56/A.§. (1) bekezdés szerinti véleményezése

A Kérelmező által benyújtott, jogosult településrendezési tervező által elkészített telepítési tanulmányterv előzetes főépítészi konzultáció alapján került kidolgozásra, így az tartalmában megfelel a Főépítészi feljegyzésben kifejtett, szükséges és elégséges tartalmi követelményeknek, szakmailag megalapozza a Képviselő-testület döntését.

A tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.

A mellékelt településrendezési szerződés tervezetről - annak jogi és pénzügyi vizsgálatát mellőzve -megállapítható, hogy a Kérelmező által megfogalmazott fejlesztési célnak megfelel, a településrendezési eszközök módosításának azon tervezői feladatait, mely nem az Önkormányzatra hárul, teljes körűen tartalmazza, így a szerződés tervezet önkormányzati kötelesség vállalásra településrendezési-műszaki szempontból alkalmas.

Kenyeri, 2025. július 27.

Kiss Gábor

önkormányzati főépítész

I V / A . J Ó V Á H A G Y A N D Ó M U N K A R É S Z
A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Jegyzőkönyvi kivonat

Kenyeri Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 2025. …-án/-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

…/2025. (… …) számú határozat

Kenyeri Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltaknak megfelelően, Kenyeri község településszerkezeti tervéről szóló 57/2010.(VIII.31.) számú határozatát, a Vas Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda ../2025. számon kiadott végső véleményében megadott hozzájárulásával az alábbiak szerint módosítja: 1-3. melléklete kiegészíti az eredeti határozatot, a jelen határozat 4. melléklete a szerkezeti terv helyébe lép.

A határozat mellékletei:

1. melléklet: A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MŰSZAKI LEÍRÁS MÓDOSÍTÁSA

2. melléklet: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

3. melléklet: A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

4. melléklet: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Határidő: azonnal, illetve folyamatos

Felelős: Horváth Zsolt polgármester
Vörös Andrea jegyző

k.m.f.

Jegyzőkönyvi kivonat hiteléül:

Vörös Andrea
jegyző

2. A HATÁROZAT MELLÉKLETEI

1. melléklet ... / 2025. (.... ...) számú határozathoz

1. A TELEPÜLÉSSZERKEZET VÁLTOZÁSA

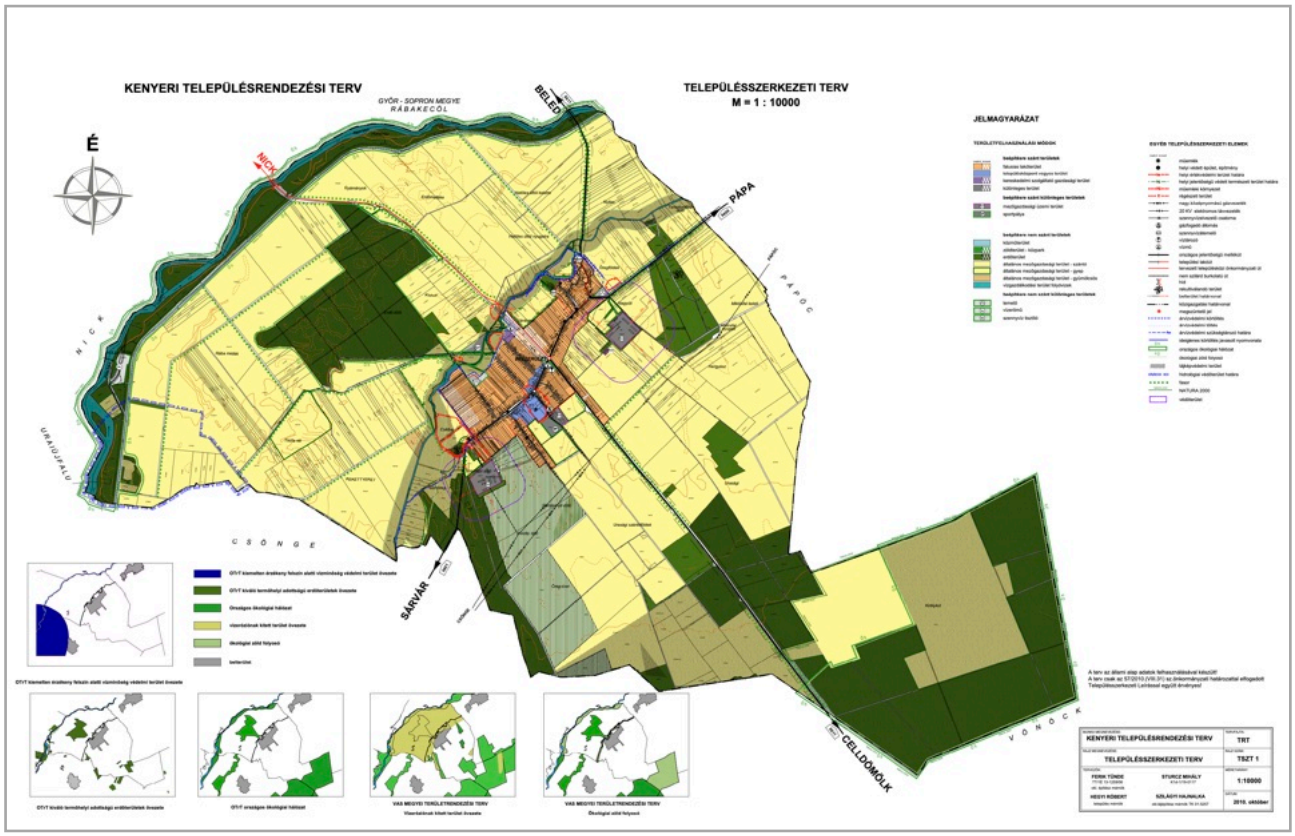
1.1. A Célmegvalósító a 013/7 hrsz-ú 192.407 m² nagyságú területen mélyalmos tartású tojótyúk telepet kíván létesíteni. A terület jelenleg Má-4 jelű mezőgazdasági terület, a tervezett beruházás megvalósításához szükséges az ingatlan beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi területté való átsorolása,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

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

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.

Ennek érdekében az önkormányzat tulajdonában lévő 02/1 hrsz 03/7 hrsz, 03/8 hrsz területeken közpark kerül kialakításra, valamint a 0104/1 hrsz, 0246/1 hrsz, 0258 hrsz, 0293 hrsz külterületi utak mentén a HÉSZ szerint jelölt szakaszokon két oldalon fasorok kerül telepítésre.

A beruházás megvalósíthatósága érdekében új különleges terület -mezőgazdasági üzemi terület építési övezete “K-mű-F”-jelű övezet kerül bevezetésre.



1.1.1. ábra: A változtatás előtt a hatályos Településszerkezeti terv



1.1.2. ábra: A változtatás utána tervezett Településszerkezeti terv

1.2. Beépítésre szánt területek

(lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek)

Változik.

1.2.1. Lakóterületek

Kertvárosias lakóterület

(A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.)

Nem változik

Falusias lakóterület

(A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.)

Nem változik.

1.2.2. Vegyes területek

Településközpont vegyes terület

(A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.)

Nem változik.

1.2.3. Gazdasági területek

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

(A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.)

Nem változik.

Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület

(Az ipari terület, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.)

Nem változik.

1.2.4. Különleges területek

Különleges terület

(A különleges beépítésre szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken, az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek, vagy településrendezési adottságuk egyedi - a fejlesztési célok vagy a helyi sajátosságok figyelembevételével)

Változik.

Területe növekszik a mélyalmos tartású tojótyúk telepet területével.

1.3. Beépítésre nem szánt területek

(közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)

Változik.

1.3.1. Közlekedési és közmű elhelyezésre szolgáló területek

(A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.)

Vasútterület:

Nem változik.

Közúti terület

Nem változik

Közműterület

Nem változik.

1.4.2. Zöldterületek

(A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület - közpark, közkert -, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.)

Nem változik.

1.4.3. Különleges területek (beépítésre nem szánt)

(A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.)

Nem változik.

1.4.4. Erdőterületek

(Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.)

Nem változik.

1.4.5. Mezőgazdasági területek

(A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.)

Csökken mélyalmos tartású tojótyúk telepet területével.

1.4.6. Vízgazdálkodási területek

(A vízgazdálkodással összefüggő területek a folyóvizek medre és parti sávja, az állóvizek medre és parti sávja, a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, a vízbázis területek és a hullámterek.)

Nem változik.

1.5. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

(Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek, egyéb nyomvonalas elemek és szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.)

1.5.1. Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek

Az úthálózat megmaradó.

1.5.2. Szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek

Nem változik.

1.3.3. Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások

Zöldfelületi rendszer

Nem változik.

Vízfolyások

Nem változik.

1.6. Védelmi és korlátozó elemek

(Védőtávolságok, táj és természetvédelmi elemek, területek, kulturális örökségvédelmi elemek, egyéb védelmi és korlátozó elemek.)

1.6.1. Védőtávolságok

Nem változik.

1.6.2. Táj és természetvédelmi elemek, területek

Nem változik.

1.6.3. Kulturális örökségvédelmi elemek

- műemlékek és műemléki környezetük: Nem változik.
- régészeti lelőhelyek: Nem változik, a meglévő régészeti lelőhely felrajzolásr került a nyilvántartás alapján.

1.6.4. Egyéb védelmi és korlátozó elemek

Nem változik.

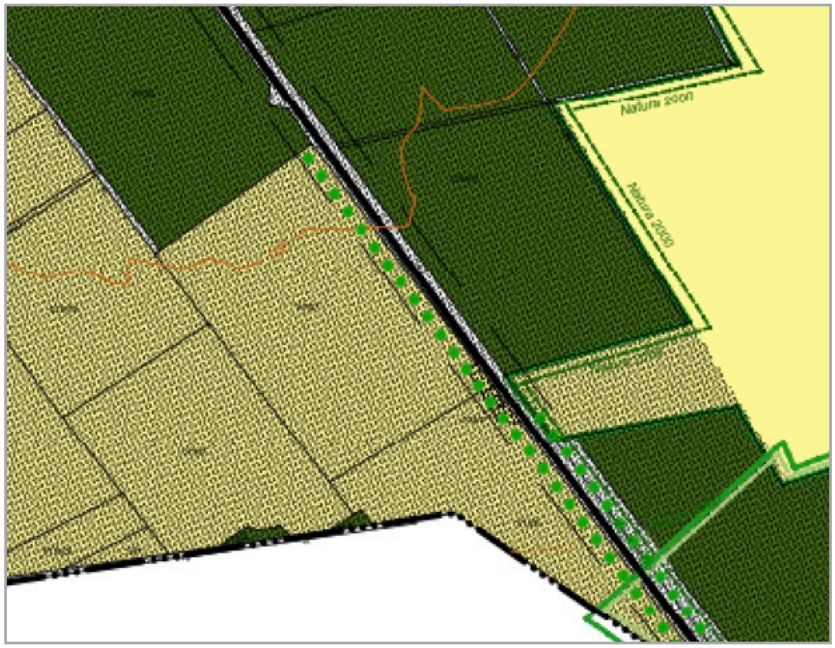
2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

2.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

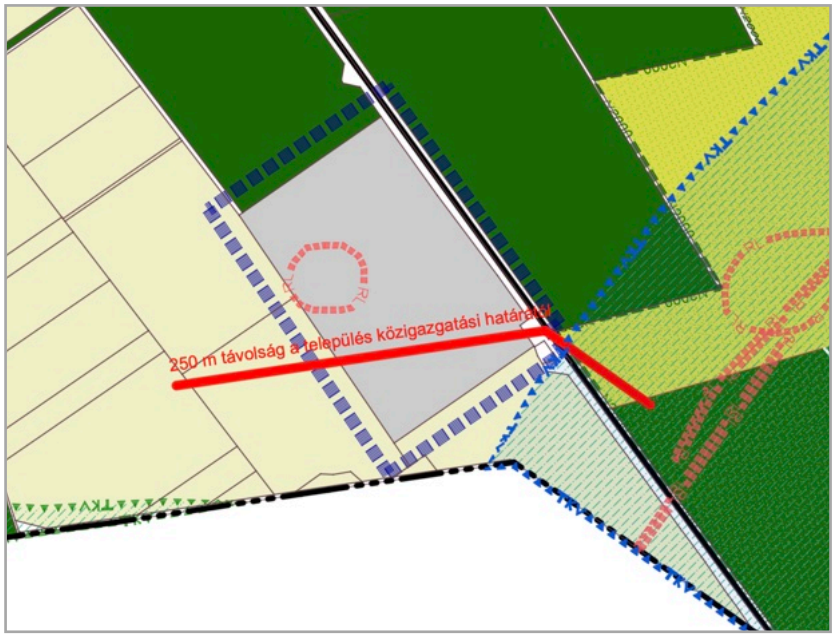
(az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása)

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

A beruházás megvalósíthatósága érdekében új különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezete “K-mű-F”-jelű övezet kerül bevezetésre.



1.1.1. ábra: Az érintett terület a változtatás előtt a hatályos Településszerkezeti terven



1.1.2. ábra: Az érintett terület a változtatás utána tervezett Településszerkezeti terven

2. melléklet … / 2025. (…. …) számú határozathoz

VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

Kenyeri rendelkezik OTÉK alapú, hatályos rendezési tervvel. Így az egyes területek területfelhasználási egységbe történő besorolása kizárólag a fejlesztési igényekhez igazodóan történt, egyéb korrekcióra nem volt szükség.

A településszerkezet fejlesztési korrekció igénye nem merült fel. A területhasználati módosítása során új beépítésre szán terület került kijelölésre.

Változások értékelése

A község közigazgatási területén csökken a mezőgazdasági terület és a különleges beépítésre szánt terület növekszik.

Változások ütemezése

Folyamatos jogalkalmazás során érvényesülő változások:

A településszerkezeti terv módosítása új elemként megjelenő, időrendi ütemezésre igényt tartó nagy volumenű beruházásokat nem irányoz elő.

Azonnali jogalkalmazás során érvényesülő változások:

A településszerkezeti tervre alapozott helyi építési szabályzat és annak mellékletei a hatályba lépést követően megteremtik a településpolitikai döntésben megfogalmazott célokat. A településrendezési eszközök hatályos építésügyi szabályoknak megfelelő megalkotása lehetővé teszi azok módosítását.

A településkép védelmére a vonatkozó jogszabályi előírások alapján önálló önkormányzati rendelet készült, a tervezett változások azzal összhangban kerültek kidolgozásra.

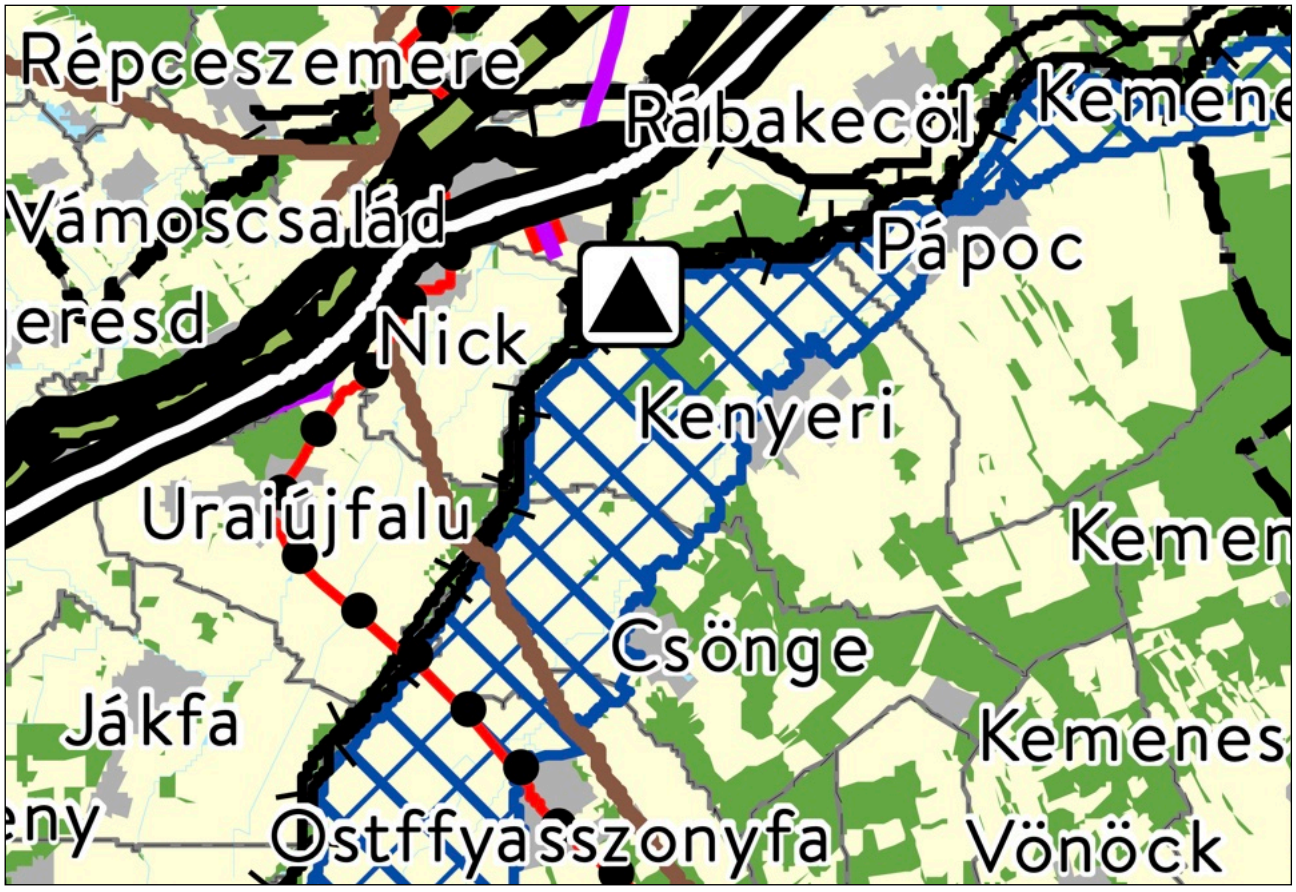
3. melléklet ... / 2025. (... ...) számú határozathoz

1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

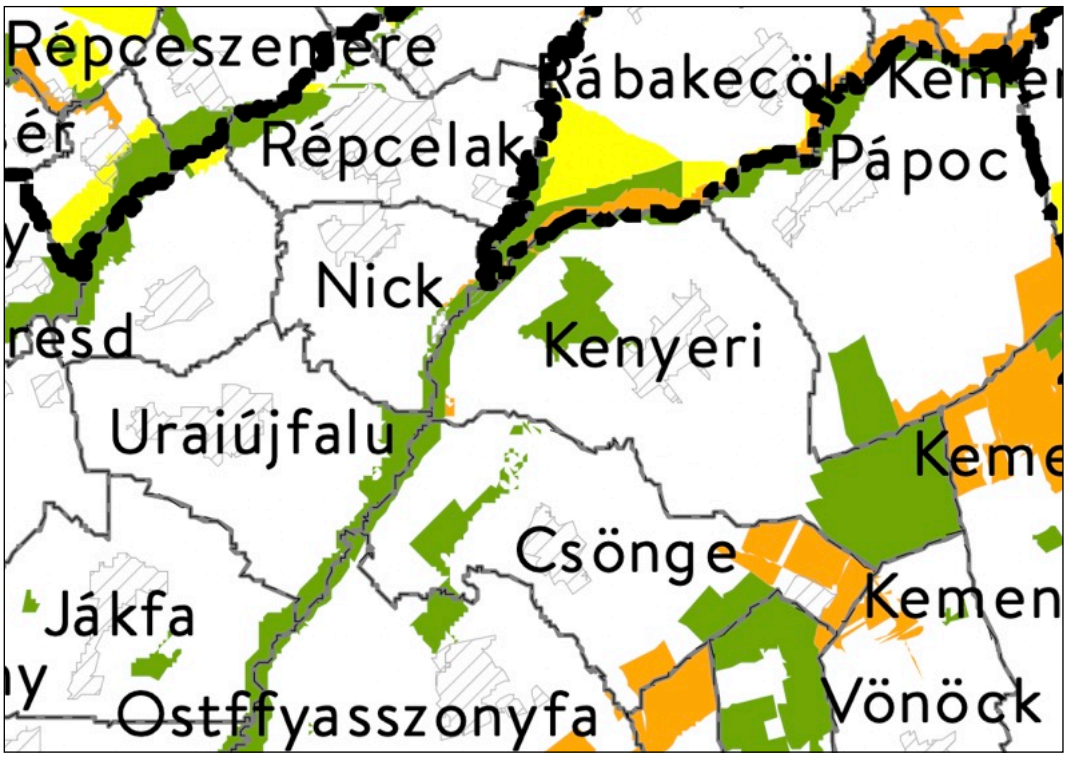
1.1. Területrendezési tervek hierarchiája - felülvizsgálatuk időrendisége

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt *(továbbiakban: MaTrT)* 2018. december 12-én fogadta el az Országgyűlés. A törvény rendelkezései 2019. január 2-án, illetve március 15-én léptek hatályba. A MaTrT határozza meg az ország szerkezeti tervét, az egyes térségek térbeli rendjét, természetföldrajzi, és közmű-infrastruktúra hálózatait. Az MaTrT az ország táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságai alapján, ezen értékek megőrzése, illetve az erőforrások védelme érdekében, a fenntartható fejlődésre is tekintettel, meghatározza a főbb hálózati elemekkel és területfelhasználási módokkal, valamint az országos térségi övezetekkel kapcsolatos legfontosabb szabályokat.

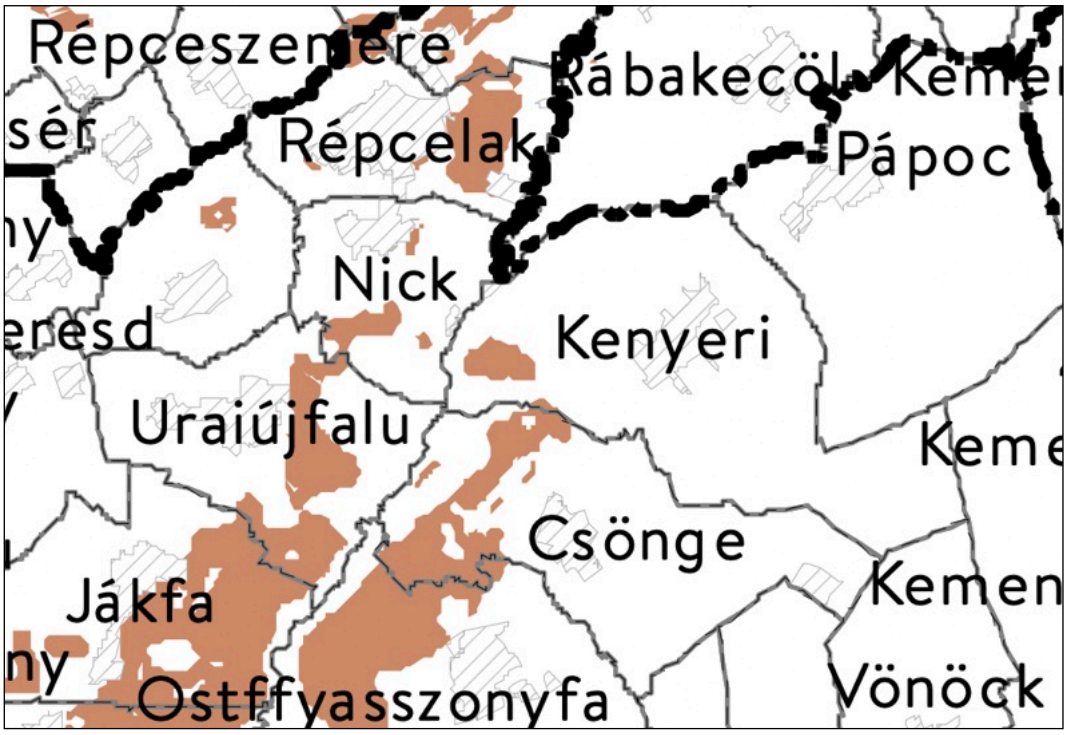
1.2. MaTrT tervezési területet érintő térségei



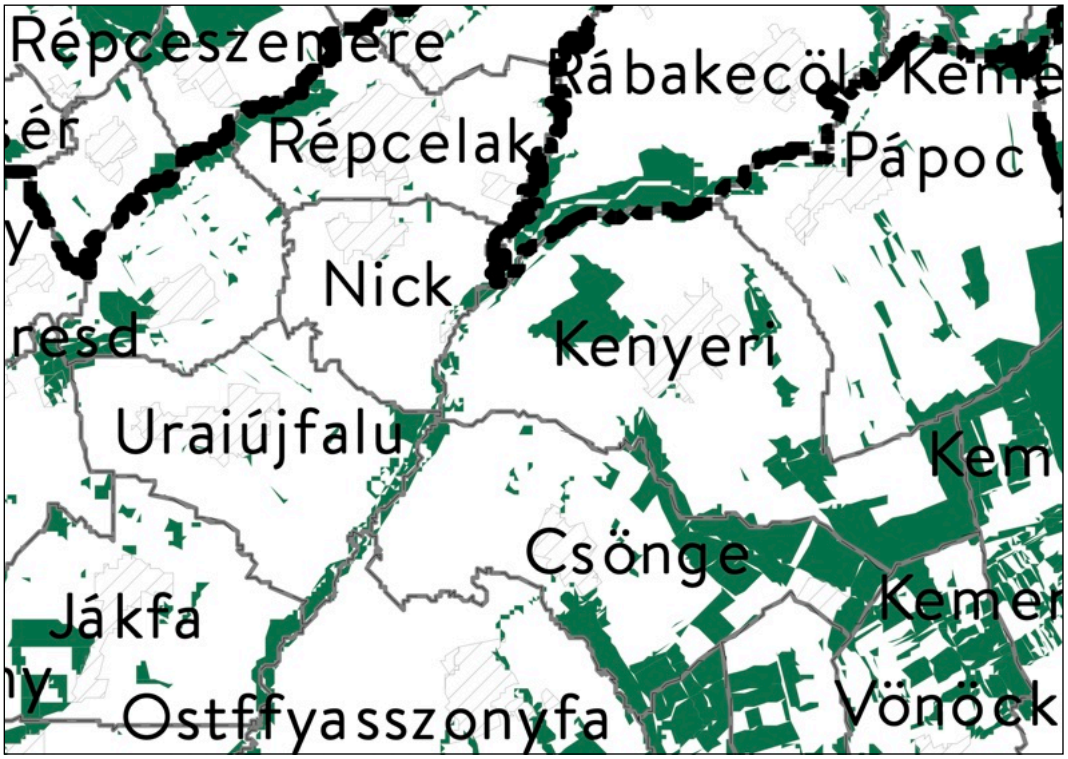
1.2.1. ábra: Kenyeri a MaTrT Szerkezeti Tervlapján



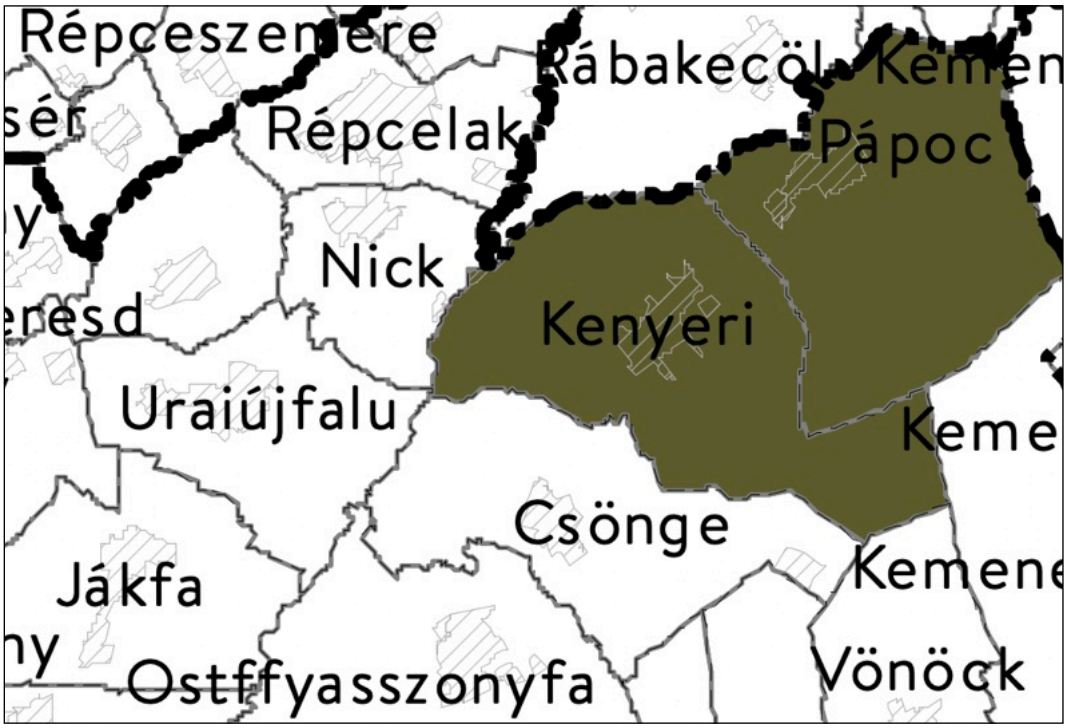
1.2.2. ábra: Kenyeri a MaTrT Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete tervlapján



1.2.3. ábra: Kenyeri a MaTrT kiváló termőhelyi adottságú szántók terület tervlapján



1.2.4. ábra: Kenyeri a MaTrT erdők övezete tervlapján

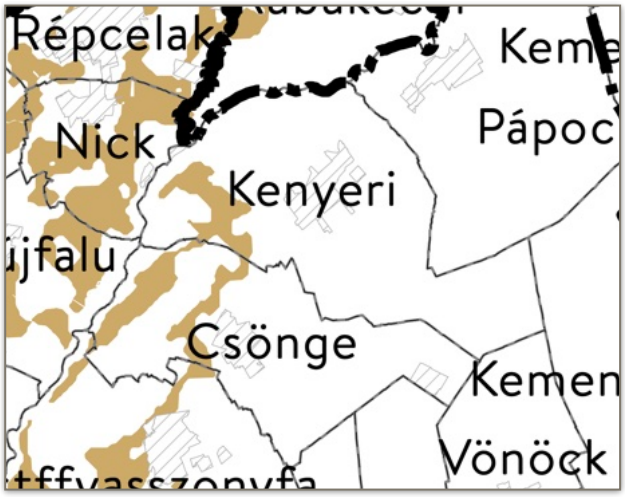


1.2.5. ábra: Kenyeri a MaTrT Honvédelmi és katonai célú terület övezete tervlapján

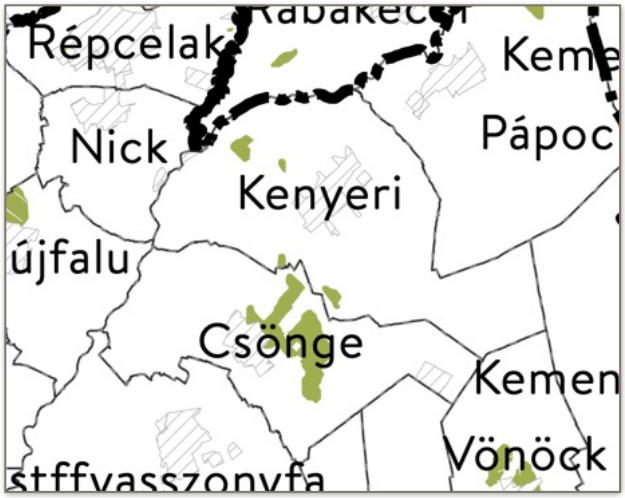
Értékelés: Kenyeri község területét a következő országos övezetek érintik: ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosó övezete, kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, erdők övezete, honvédelmi és katonai célú terület övezete.
A 013/7 hrsz-ú tervezéssel érintett terület honvédelmi és katonai célú terület országos övezetet érint.

1.3. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet vizsgálata

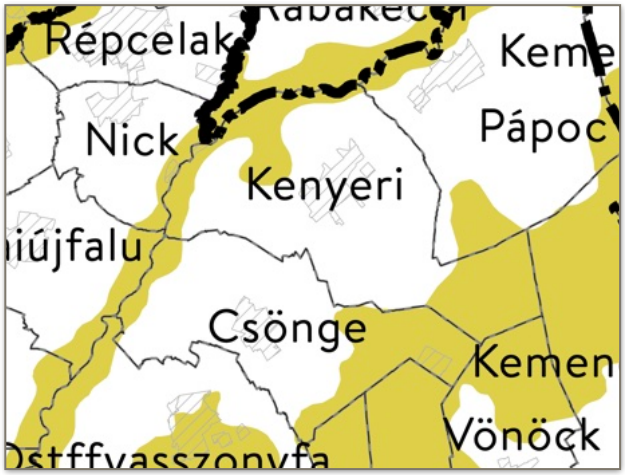
A hivatkozott rendelet 1-14. melléklete tartalmazza az egyes övezetek települési közigazgatási területekre lebontott tervanyagát. Ezek vizsgálatával megállapítható, hogy Kenyeri közigazgatási területét az alábbi övezetek érintik:



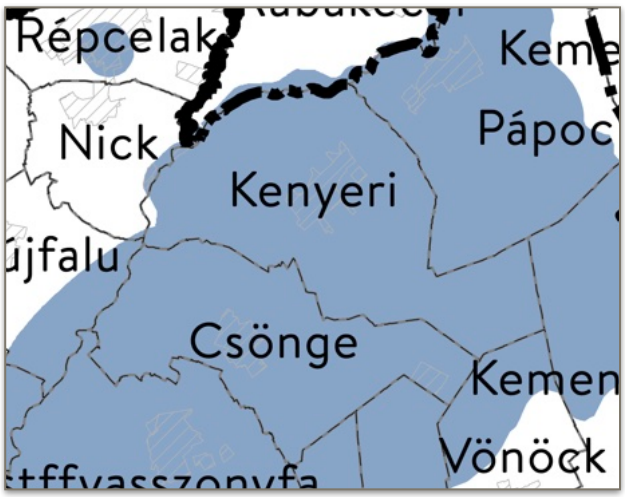
1.3.1. ábra Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



1.3.2. ábra Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



1.3.3. ábra Tájvédelmi területek terület övezete



1.3.4. ábra Vízminőség-védelmi terület övezete



1.3.5. ábra Nagyvízi meder övezete

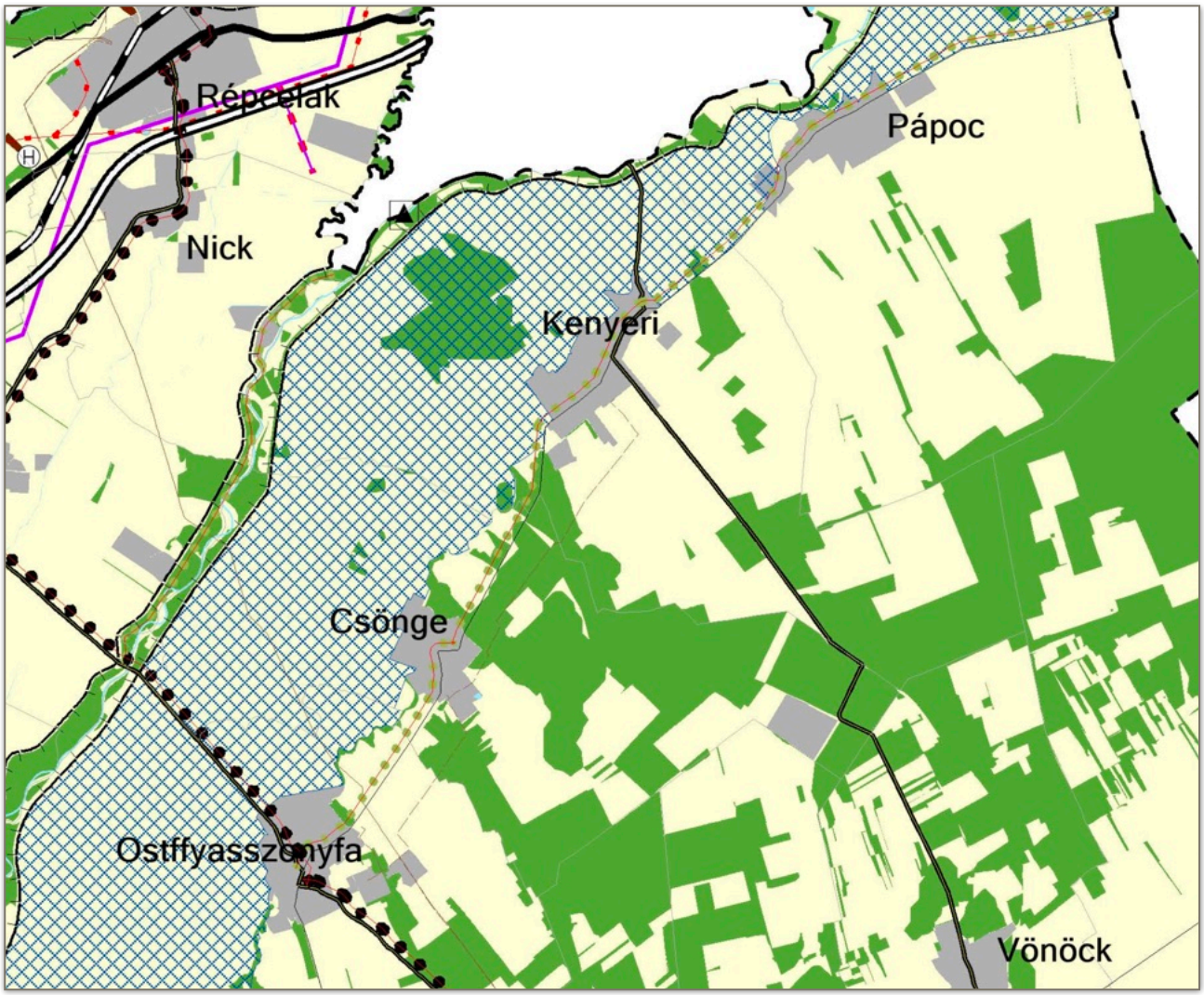
A fenti övezetek a jelenlegi eljárás során tervezett településrendezési eszközök módosítását nem befolyásolják.

Értékelés: A 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet által a település érintett a jó termőhelyi szántók, az erdőtelepítésre kijelölt területek, a tájvédelmi terület övezete, vízminőség-védelmi terület, valamint a nagyvízi-meder terület övezetei által. Ezek közül a jelenlegi eljárás során tervezett településrendezési eszközök módosítását a vízminőség-védelmi terület övezete befolyásolja.

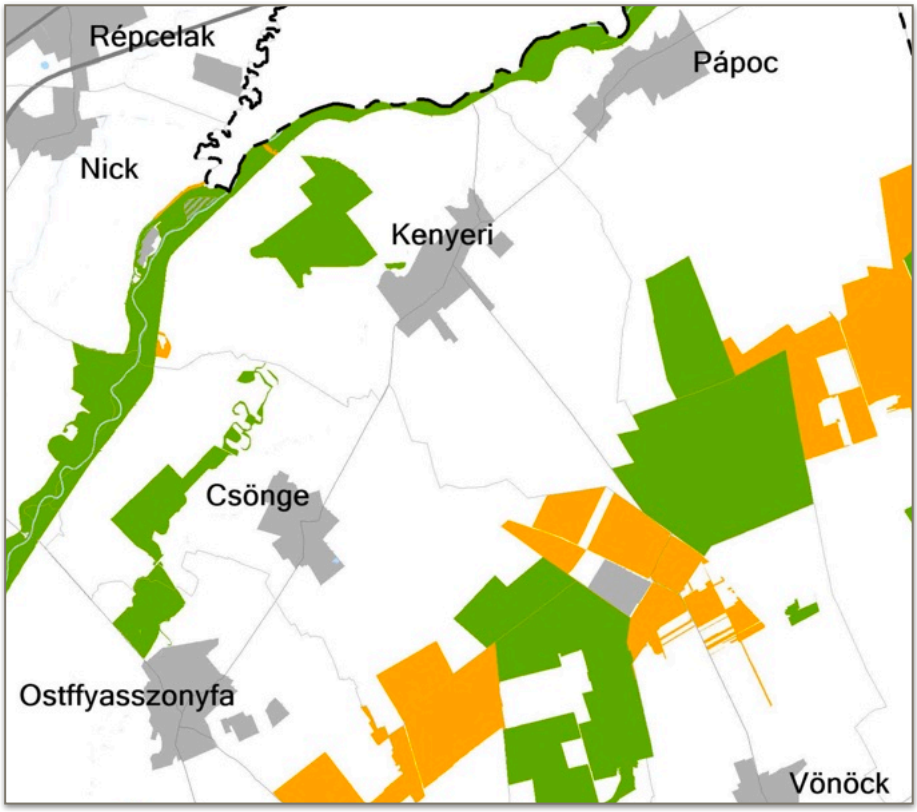
Országos övezetek	Település érintettsége	Az eljárás tárgyát képező terület érintettsége
	Kenyeri	Kenyeri
Ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érinti	nem érinti
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
Erdők övezete	érinti	nem érinti
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti
Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti
Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem érinti	nem érinti
Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti
Nagyvízi meder területe övezete	érinti	nem érinti
VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti	érinti

1.4. VmTrT tervezési területet érintő térségei

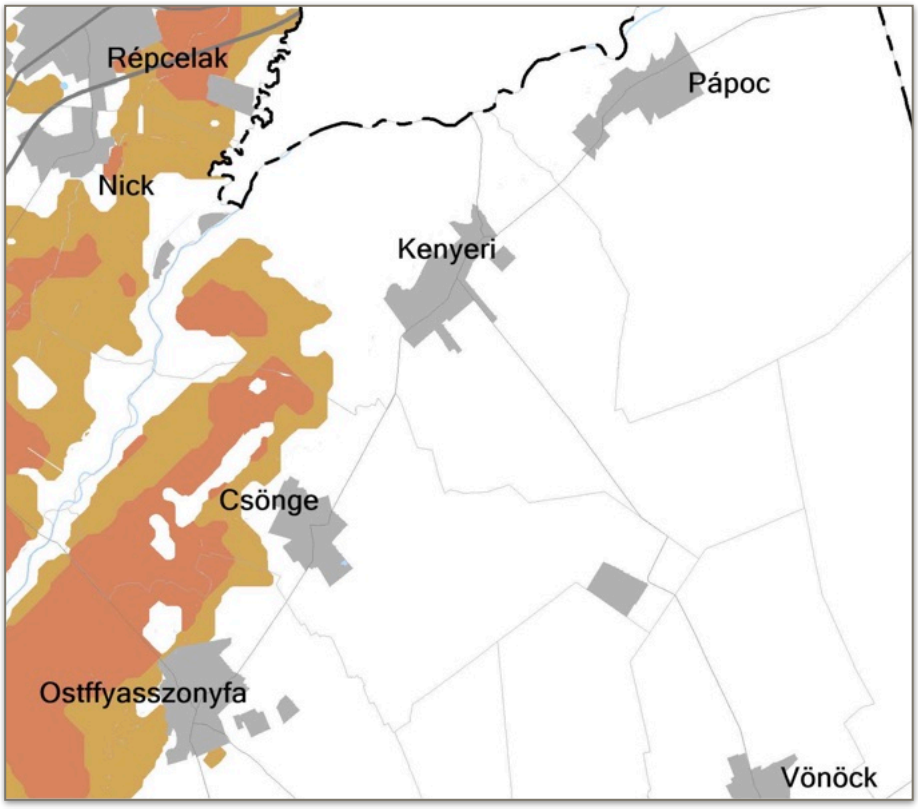
A Vas Megyei Közgyűlés 4/2021.(II.15.) önkormányzati rendelete Vas Megye településrendezési tervéről *(továbbiakban: VmTrT)* 2021. február 15-én fogadta el Vas Megyei Közgyűlés Elnöke.



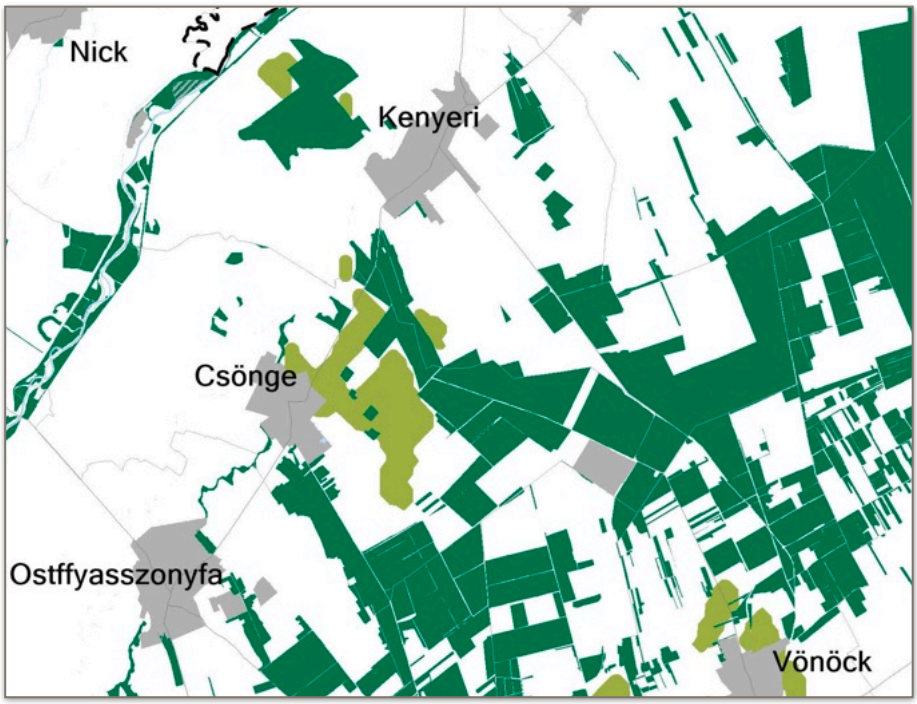
1.4.1. ábra: Kenyeri a VmTrT Térségi Szerkezeti tervlapján



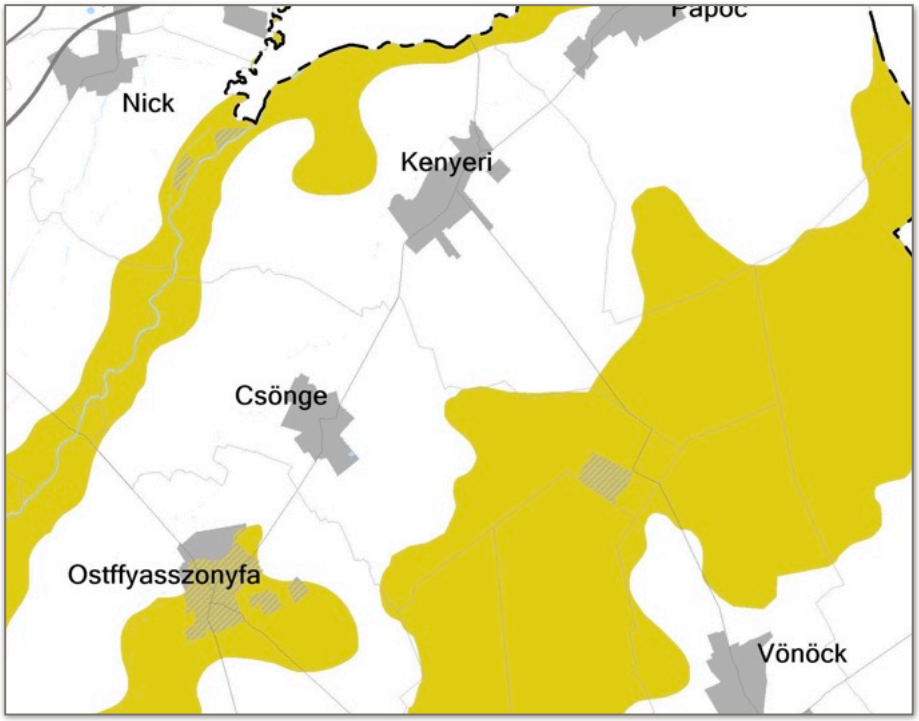
1.4.2. ábra: Kenyeri a VmTrT Ökológiai hálózat magterületének övezete, Ökológiai hálózat ökológiai folyosólának övezete, Ökológiai hálózat pufferterületének övezete tervlapján



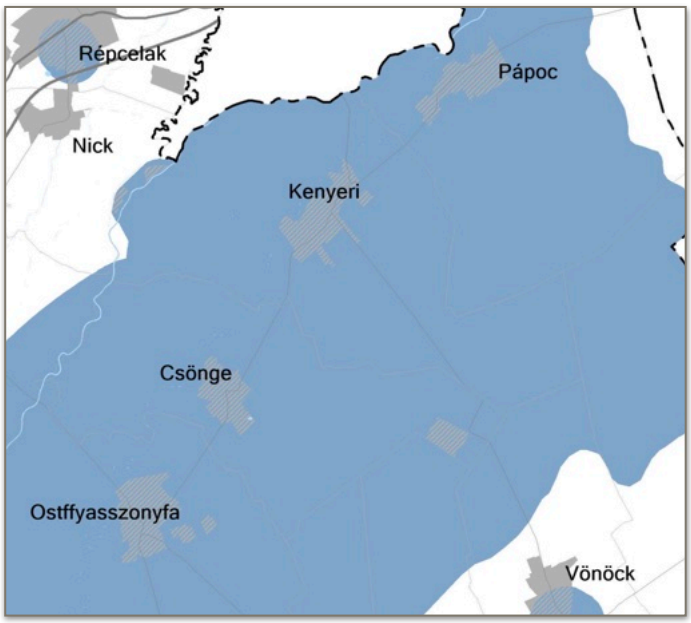
1.4.3. ábra: Kenyeri a VmTrT Kiváló termőhelyi adottságú szántók, Jó termőhelyi adottságú szántók övezete területe tervlapján



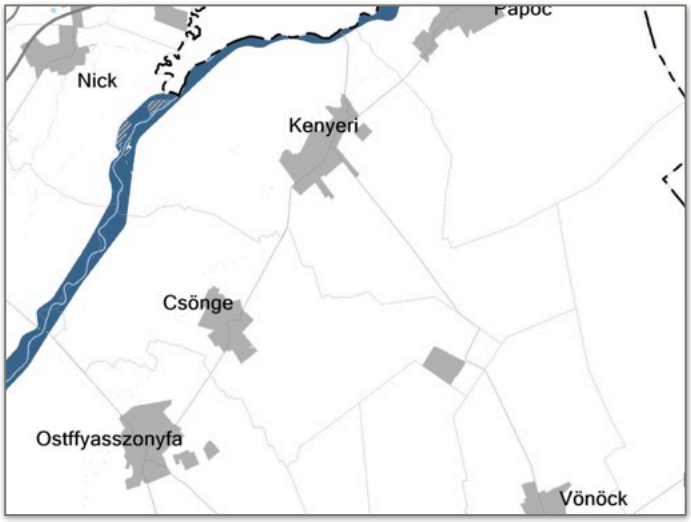
1.4.4. ábra: Kenyeri a VmTrT Erdők terület övezete, Erdőtelepítésre javasolt terület övezete tervlapján



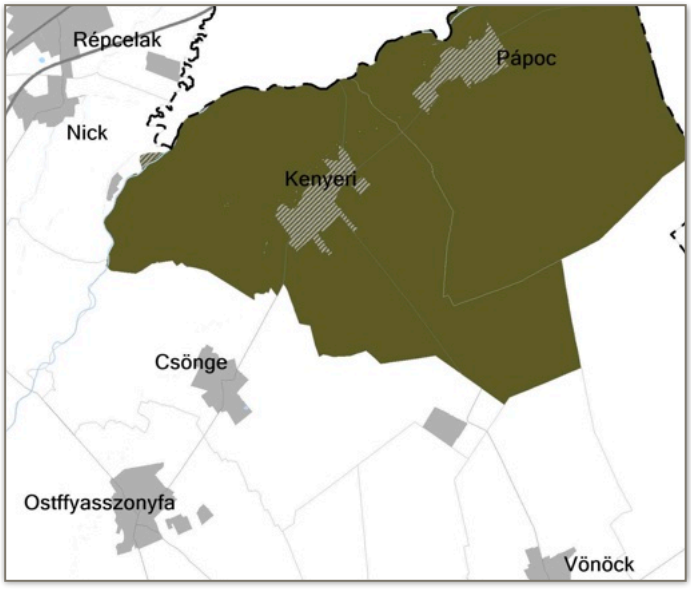
1.4.5. ábra: Kenyeri a VmTrT Tájvédelmi terület övezete tervlapján



1.4.6. ábra: Kenyeri a VmTrT Vízminőség-védelmi terület övezete tervlapján



1.4.7. ábra: Kenyeri a VmTrT Nagyvízi meder övezete tervlapján



1.4.8. ábra: Kenyeri a VmTrT Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések tervlapján

Értékelés: A módosítással érintett építési övezet a Vas megyei TrT települési térségében található. A meglévő állapotra, illetve a szabályozási előírás tervezett módosítására a területrendezési tervek korlátozást tartalmaznak.

Megyei övezetek	Település érintettsége	Az eljárás tárgyát képező terület érintettsége
	Kenyeri	Kenyeri
Ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, ökológiai hálózat pufferterületének övezete	érinti	nem érinti
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
Erdők övezete, erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti
Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti
Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem érinti	nem érinti
Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem érinti	nem érinti
Vízminőség-védelmi terület	érinti	érinti
Nagyvízi meder övezete	érinti	nem érinti
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti	érinti
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	nem érinti
Földtani veszélyforrás terület övezete	nem érinti	nem érinti
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	nem érinti	nem érinti
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	nem érinti	nem érinti
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	nem érinti	nem érinti
Víztározási fejlesztések támogatott célterületének övezete	nem érinti	nem érinti

2. A területi mérleg változásának kimutatása

Beépítésre szánt terület került kijelölésre.

Az 192.407 m2 (19 ha. 2407 m2) nagyságú Má4 - jelű általános mezőgazdasági(szántó) területből különleges beépítésre szánt terület - mezőgazdasági üzemi terület kerül kialakításra.

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

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.

Ennek érdekében az önkormányzat tulajdonában lévő 02/1 hrsz 03/7 hrsz, 03/8 hrsz területeken közpark kerül kialakításra, valamint a 0104/1 hrsz, 0246/1 hrsz, 0258 hrsz, 0293 hrsz külterületi utak mentén a HÉSZ szerint jelölt szakaszokon két oldalon fasorok kerül telepítésre

TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK KIMUTATÁS

TERÜLET BESOROLÁSA			HRSZ	TERÜLET NAGYSÁGA (ha)		ÉRTÉKMUTATÓ	BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK	
RÖVIDÍTÉS	SORSZÁM*	NÉV		VÁLTOZÁS ELŐTT	VÁLTOZÁS UTÁN		VÁLTOZÁS ELŐTT	VÁLTOZÁS UTÁN
Kmű	**1/27.**	Mezőgazdasági üzemi terület	013/7	0,00	16,24	0,7	0,00	11,37
Má-4	**1/37.**	Általános mezőgazdasági terület	013/7	19,24	0,00	3,7	71,19	0,00
Ev	**2/9.**	Védőfásítás 20 m szélesség alatt	013,7		3,00	6	0,00	18,00
Má-1	**1/37.**	Általános mezőgazdasági terület	02/1	2,05	0,00	3,7	7,59	0,00
Kap	**1/19.**	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület	03/7, 03/8	3,08	0,00	3	9,24	0,00
Zkp	**1/31.**	Zöldterület 3 ha felett	02/1,03/7	0,00	5,13	8	0,00	41,04
Köu	**2/7.**	Országos mellékút, helyi gyűjtőút, kiszolgálóút, kerékpár- és gyalogút, valamint vasúti pálya az útburkolat (pályatest) 1/3-ánál szélesebb kísérő zöldsávval	0246/1, 0101/1,0293, 0258	11,96		1,5	17,94	0,00
Köu	**2/5.**	Kétoldali – nagy lombkoronájú – fasorral kísért közút	0246/1, 0104/1, 0293, 0258		11,96	3	0,00	35,88
				24,37	**24,37**		**105,95**	**106,29**

* 9. melléklet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

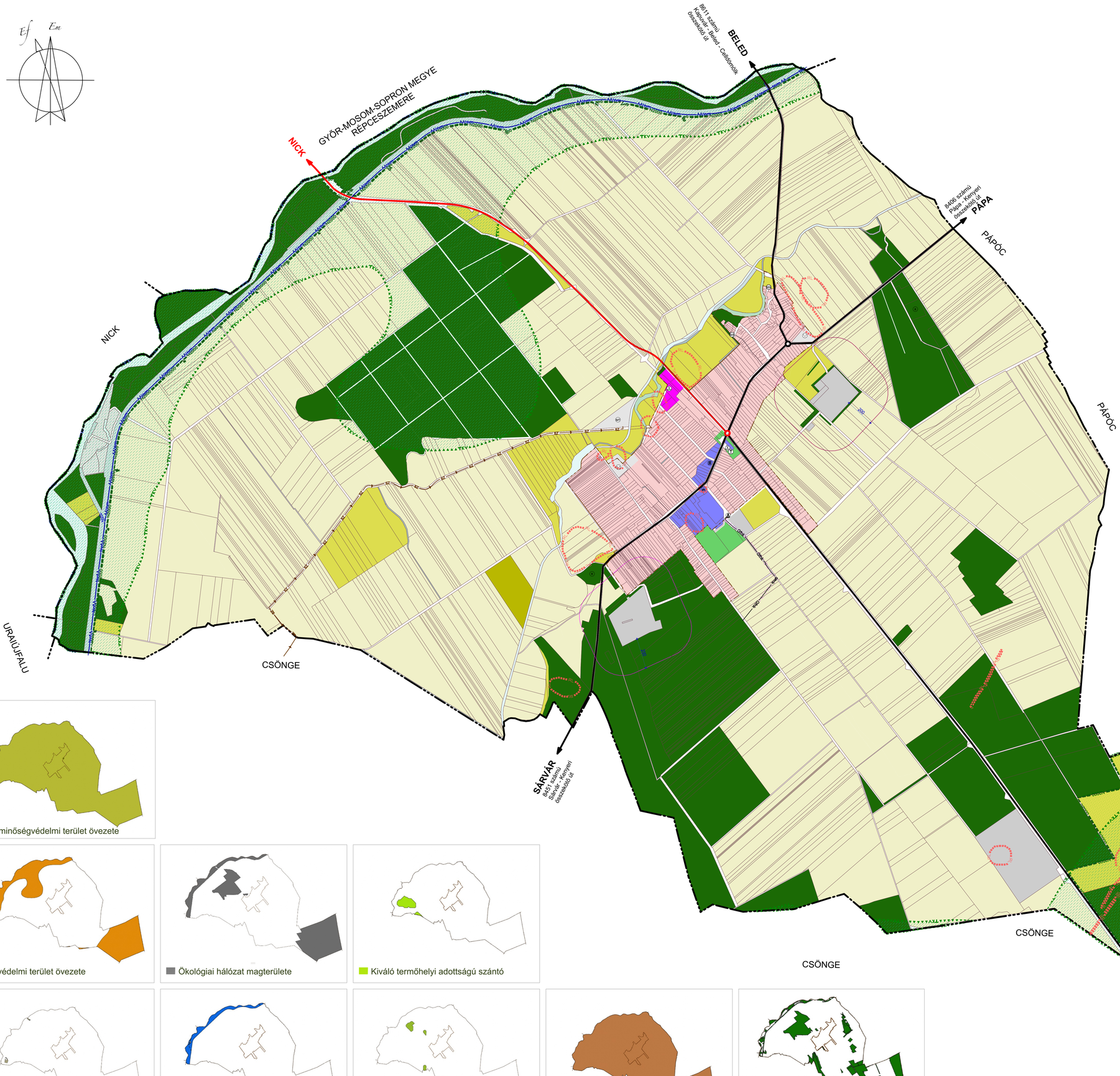
Táblázatok:
1. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek biológiai aktivitásérték mutatói

2. A különböző felületminőségek biológiai aktivitásérték mutatói, amelyek az adott területen belüli differenciált számításhoz alkalmazhatók

4. melléklet … / 2025. (… …) számú határozathoz

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

KENYERI
KÖZSÉG
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE



Vízminőségvédelmi terület övezete

Tájvédelmi terület övezete

Ökológiai hálózat magterülete

Kiváló termőhelyi adottságú szántó

Ökológiai hálózat ökofolyosó

Nagyvízi meder területe

Erdőtelepítésre javasolt területe

Honvédelmi és katonai célú övezet

Erdők övezete

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK JELÖLÉSE

ÁBRÁZOLT ELEM	JELÖLÉS
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:	TERVEZETT
LAKÓTERÜLET	
Falusias	Lf
VEGYES TERÜLET	
Településközpont	Vt
GAZDASÁGI TERÜLET	
Kereskedelmi, szolgáltató	Gksz
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET	
Nagykiterjedésű sportolási célú terület	Ksp
Mezőgazdasági üzemi terület	K-mg, K-mgf
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	TERVEZETT
KÖZLEKEDÉSI TERÜLET	
Közút	Kök
ZÖLDTERÜLET	
Közpark	Zkp
ERDŐTERÜLET	
Védett, védelmi rendeltetésű	
ERDŐTÉRSÉG	
Védett, védelmi rendeltetésű	
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	
Általános mezőgazdasági - korlátozott, szántó	Mk-t Mek
Általános mezőgazdasági - gazdaság elérésű, szántó	Mk-t Mek
Általános mezőgazdasági - gyümölcsös	Mk-gy
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	
Folyók, patakok	
Tóhíz	
Árkok	
Mocsár	
KÜLÖNLEGES, BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET	
Különleges beépítésre nem szánt - temető terület	Kb-T
Különleges beépítésre nem szánt - szennyvíz tisztító	Kb-Vsz
Különleges beépítésre nem szánt - megújuló energiaforrások hasznosításának célját szolgáló terület-(szélerő)	Kb-Ve

VÉDELEMMEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

ÁBRÁZOLT ELEM	JELÖLÉS
ÖRÖKSÉGVÉDELEM	
ORSZÁGOS (NEMZETKÖZI) MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM	
Műemlék	M
Régészeti lelőhely határa	RL-####
TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	
MINDENTKÖZI TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	
Natura 2000 terület határa	HUKN#######
ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	
Országos jelentőségű tájképvédelmi terület	
Országos Ökológiai hálózat - magterület	
Országos Ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó	
TALAJ ÉS VÍZVÉDELEM	
nagyvízi meder	Nvm
árvízvédelmi védővonal	Vv
védőtöltésláb	

NYOMVONALAS ELEMEK, OBJEKTUMOK

ÁBRÁZOLT ELEM	JELÖLÉS
KÖZLEKEDÉS	
KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS	
Országos mellékút - meglévő	
Országos mellékút - tervezett	
Forgalomtól szintbeni közúti csomópont - tervezett	
Helyi gyűjtőút	
Forgalomtól szintbeni közúti csomópont - meglévő	
KÖZMŰVEK, HÍRADÁS	
VÍZKÖZMŰVEK	
Víznő	V
Vízkút	V
SZENNYVÍZKÖZMŰVEK	
Szennyvíz főgyűjtő csatorna (gravitációs, elvákuumtott rendszerű)	
Szennyvízátemelő	Szá
Szennyvíztisztítómű	Szt
GÁZKÖZMŰVEK	
Nagy-középnyomású földgáz gerincelosztó vezeték (4-25 bar)	Gfnk
Gázfogadó állomás	
INTÉZMÉNYEK	
Igazgatási központ	
Egyházi központ	
Sport központ	
Temető	
EGYÉB	
Rekultiválandó terület	

Megbízó: KENYERI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 9516 Kenyeri, Alig Endre u. 72.	Tervező: RÁPLI ÉPÍTÉSZIRODA 1996 KFT. 9700 Szombathely, Mailher Károly u. 31. iroda@rapli-epitesziroda.hu C-16-2209	Munka megnevezése: Kenyeri község településrendezési terve	Munkaszám: Rv150	Közlekedési tervező: Páthy György ME-KÉ Tkv.01-0487	Közmű tervező: Horváth Ervin 12-703, TE-TV 19-0033	Megalapító határozat: 57/2010. (VIII.31.) Kt. hat.
		Tervező megnevezése: Településszerkezeti terv	Méretarány: M = 1 : 10 000			Módosító határozat: ./2025. (...) Kt. hat.
		Eljárás szakasza: Egyeztetési szakasz	Dátum: 2025. 11.	Tájépítész tervező: Sólos Gábor K-TK 00-0045	Munkatársak: Horváth Violetta építésztervező Enzsöl Elvira építésztervező	Felelős tervező: Rápli Pál okl. építészmérnök, településtervező tervező TT-1 és ÉAT 01-0107
		Megjegyzés: A terv állami alapadatok felhasználásával készült.	Rajzszám: TSZT-1			

I V / B . J Ó V Á H A G Y A N D Ó M U N K A R É S Z
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Kenyeri Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2025. (...) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról szóló 5/2010.(VIII.31.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Kenyeri településen tervezett beruházások megvalósítása érdekében szükségessé vált a helyi építési szabályzat módosítása.

[2] Kenyeri Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (2) bekezdésében meghatározott helyi önkormányzatok, államigazgatási szervek és civil szervezetek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 5/2010. (VIII. 31.) önkormányzati rendelet 26. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) Ha az alkalmazott technológia nagyobb építménymagasságot követel meg, akkor a technológiai építmény magassága maximum 15 m lehet."

2. §

(1) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 5/2010. (VIII. 31.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Helyi Építési Szabályzatról szóló 5/2010. (VIII. 31.) önkormányzati rendelet 10. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

3. §

Hatályát veszti a Helyi Építési Szabályzatról szóló 5/2010. (VIII. 31.) önkormányzati rendelet 26. § (8) bekezdése.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

Kenyeri, 2025. .....

Horváth Zsolt
polgármester

Vörös Andrea
jegyző

A rendelet kihirdetésre került 2025. .....napján.

Vörös Andrea
jegyző

1

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben meghatározott felhatalmazás alapján, a törvényben meghatározott feladatkörében eljárva Kenyeri Község Önkormányzata megalkotta a helyi építési szabályzatról szóló rendeletét. A rendelet módosítása vált indokolttá az időközben megváltozott körülmények okán.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1.§-hoz

A vonatkozó jogszabályi rész az övezetek beépítésére vonatkozó építési szabályok változtatásával módosítja a rendeletet különleges terület-mezőgazdasági üzemi terület előírásaira vonatkozó részét.

2.§-hoz

A vonatkozó jogszabályi rész a 5. melléklet Szabályozási terv módosításáról, kicseréléséről rendelkezik, amelyre a **D5-E6** - jelű térképszelvények módosítása miatt van szükség.

3.§-hoz

A vonatkozó jogszabályi rész a 10. melléklet különleges terület üzemi terület építési övezet módosításáról, kicseréléséről rendelkezik, amelyre betartandó telekalakítási és építési szabályok módosítása miatt van szükség.

4.§-hoz

A vonatkozó jogszabályi rész hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

2. A RENDELET MELLÉKLETE

1. melléklet ... / 2025. (.... ...) számú rendelethez

A MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVLAP SZELVÉNYEK.

KENYERI

KÖZSÉG

SZABÁLYOZÁSI TERVE

Megállapítva:
5/2010. (VIII.31.) Önk. rendelet

TERVLAP LISTA:

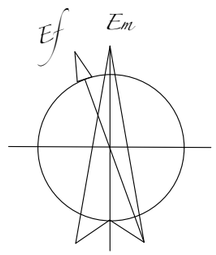
tervlap neve:	rajz méretaránya:
Címlap	
Szelvénykiosztás	1:20 000
A1-B1	1:4 000
A3-B4	1:4 000
A5-C6	1:4 000
C1-D2	1:4 000
E1-F2	1:4 000
E3-F4	1:4 000
D5-E6	1:4 000
F5-G7	1:5 000
D2	1:2 000
C3	1:2 000
D3	1:2 000
C4	1:2 000
D4	1:2 000

Jelmagyarázat

Megbízó:	Tervező:	Munka megnevezése:	Munkaszám:	Közlekedési tervező:	Közmű tervező:	Módosított rendelet:
KENYERI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 9514 Kenyeri, Ady Endre u. 72.	RÁPLI ÉPÍTÉSZIRODA 1996 KFT. 9700 Szombathely, Welther Károly u. 31. iroda@rapli-epitesziroda.hu C-18-2209	Kenyeri község településrendezési terve	Rv150	Pálffy György ME-KÉ TNö 07-0808	Horváth Ervin VZ-TEL TE TV 18-0033	5/2010. (VIII.31.) Önk. r.
		Tervrajz megnevezése: Szabályozási terv	Méretarány: M = 1:2000 M = 1:4000			Módosító rendelet: ../2025. (....) Önk. r.
		Eljárás szakasza: Egyeztetési szakasz	Dátum: 2025.11.	Tájépítész tervező: Szűcs Gábor K TK 19-0458	Munkatársak: Horváth Violetta építészmérnök Enzsöl Elvira építőmérnök	Felelős tervező: Rápli Pál vezető településrendezési tervező TT1 18-0047, É18-0047
		Megjegyzés: A terv állami alapadatok felhasználásával készült.	Rajzszám: SZT1-SZT2			

A B C D E F G

1 2 3 4 5 6 7



Kenyeri község szabályozási terve, jóváhagyó rendelet: 5/2010. (VIII.31.) Önk. Rend. 5. melléklet

Kenyeri község szabályozási terve, jóváhagyó rendelet: 5/2010.(VIII.31.) Önk. Rend. 2. melléklet A1-B2 szelvény 1:4000

A1-C2

C1-D2

GYŐR-MOSOM-SOPRON MEGYE
RÉPCESZEMERE

NICK

A3-B4

C3

Kenyeri község szabályozási terve, jóváhagyó rendelet: 5/2010.(VIII.31.) Önk. Rend. 2. melléklet A3-B4 szelvény 1:4000

A3-B4

C3

C4

A5-C6

Ma3

Ma1

Cv

Kk-vé

Road 6109

Road 6108

Road 6107

Road 6106

Road 6105

Road 6104

Road 6103

Road 6102

Road 6101

Road 6100

Road 6099

Road 6098

Road 6097

Road 6096

Road 6095

Road 6094

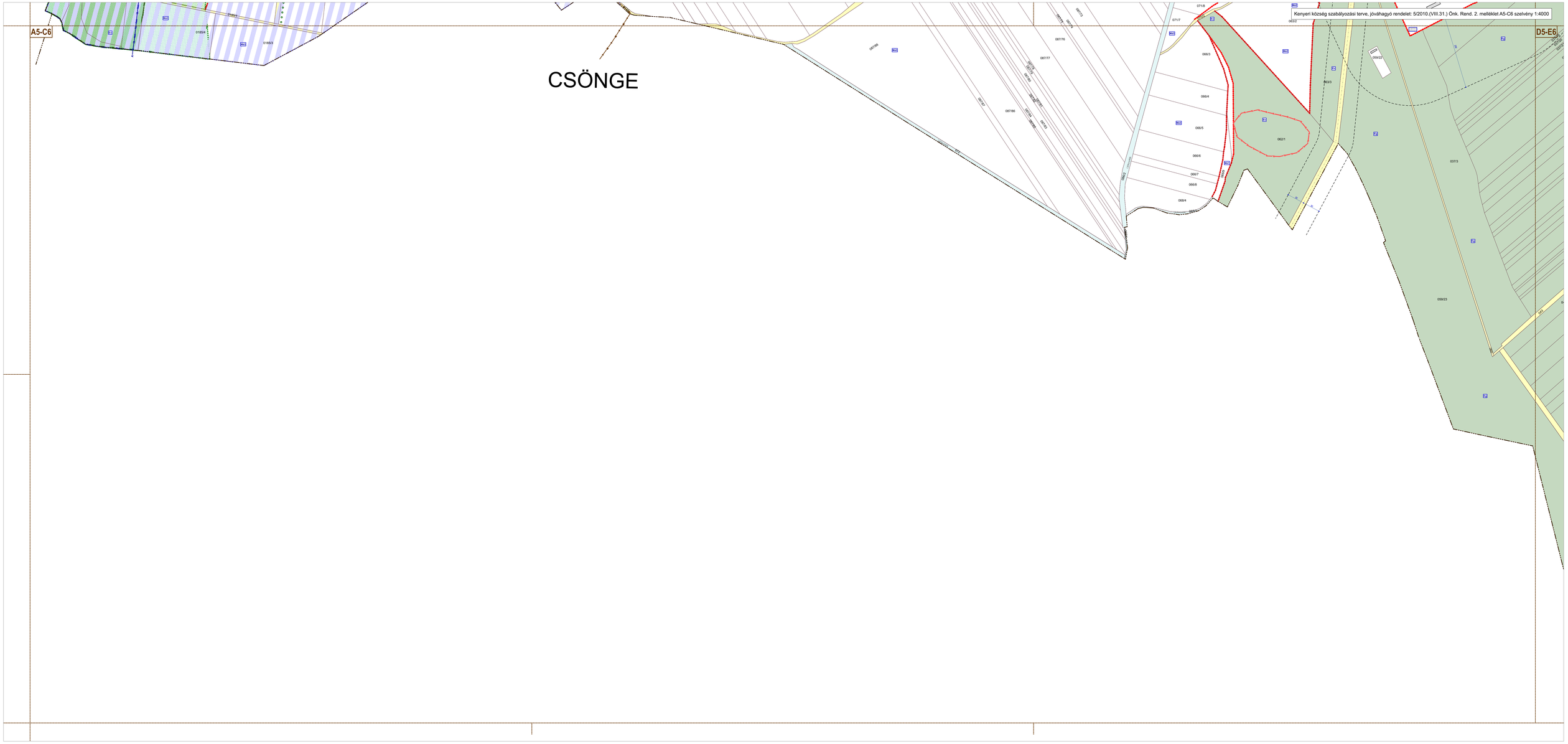
Road 6093

Road 6092

Road 6091

Road 6090

Road


Kenyeri község szabályozási terve, jóváhagyó rendelet: 5/2010.(VIII.31.) Önk. Rend. 2. melléklet A5-C6 szelvény 1:4000
A5-C6
D5-E6
CSÖNGE
0165/1
0165/4
0165/3
087/88
087/73
087/74
087/76
087/77
087/75
087/79
087/78
087/81
087/80
087/86
087/85
087/84
087/87
071/8
071/7
066/3
066/4
066/5
066/6
066/7
066/8
066/4
063/2
063/22
063/3
062/1
037/3
059/23

Kenyeri község szabályozási terve, jóváhagyó rendelet: 5/2010.(VIII.31.) Önk. Rend. 2. melléklet C1-D2 szelvény 1:4000

C1-D2

E1-F2

C3

D3

E4-F4

Kossuth utca

Petőfi utca 717

Táncsics utca

1/2 Ady Endre utca

Lánka-patak

0256

mocsár

temető

Ma3

Ma1

Ma4

Cv

Cz

Ca

Kk-c

Kenyeri község szabályozási terve, jóváhagyó rendelet: 5/2010.(VIII.31.) Önk. Rend. 2. melléklet E1-F2 szelvény 1:4000

E1-F2

PÁPÓC

0247/32
0247/33
0247/34
0247/39
0247/40
0247/38
0257/1
0257/10
0255/26
0257/9
0257/8
0257/7
0257/6
0255/24
0257/5
0255/23
0265/4
anyaggödör
0265/5
0265/6
anyagbánya
0265/7
0265/2
0261/4
0261/6
0261/5
0261/8
0261/7
0261/15
0261/14
0261/16
0261/17
0261/18
0261/19
0261/20
0261/21
0261/22
0261/23
0261/24
0261/25
0261/26
0261/27
0261/28
0261/29
0261/30
0261/32
0261/31
0261/33
0261/34
0261/35
0261/36
0261/12
0261/13
0261/37
0279/26
0253/5
0258

E4-F4

Kenyeri község szabályozási terve, jóváhagyó rendelet: 5/2010.(VIII.31.) Önk. Rend. 2. melléklet E3-F4 szelvény 1:4000

E4-F4

PÁPÓC

F5-G7

0279/26
0279/29
0279/30
0279/15
0279/14
0279/13
0279/12
0279/11
0279/10
0279/8
0279/6
0279/7
0279/23
0279/24
0286/6
0270
0268/1
0268/2
0268/3
0261/37
0273
0274/13
0274/6
0274/14
0274/15
0274/16
0274/7
0274/17
0274/18
0274/8
0274/9
0274/19
0274/21
0274/22
0274/23
0274/11
0274/20
0274/24
0274/25
0274/26
0274/27
0274/28
0274/29
0274/30
0274/31
0274/32
0274/33
0259/13
0259/11
0259/12
0259/9
0259/10
0259/8
0259/3
0296/5
0296/6
0296/10
0296/11
0296/14
0296/12
0296/15
0296/16
0296/17
0296/18
0296/19
0296/20
0296/21
0296/22
0296/2
0296/23
0296/24
0296/25
0296/26
0296/27
0296/28
0296/29
0296/30
0296/31
0296/32
0296/33
0296/34
0296/35
0296/36
0296/37
0296/38
0296/39
0300/21
0300/22
0300/23
0300/24
0300/25
0300/26
0300/27
0300/28
0300/8
0300/9
0300/3
0300/33
0267
0268/7
0267
0268/8
0267
0268/9
0267
0268/10
0267
0268/11
0267
0268/12
0267
0268/13
0267
0268/14
0267
0268/15
0267
0268/16
0267
0268/17
0267
0268/18
0267
0268/19
0267
0268/20
0267
0268/21
0267
0268/22
0267
0268/23
0267
0268/24
0267
0268/25
0267
0268/26
0267

Módosította a …/2025.(……) Önk. Rend.

Kenyeri község szabályozási terve, jóváhagyó rendelet: 5/2010.(VIII.31.) Önk. Rend. 2. melléklet D5-E6 szelvény 1:4000

D5-E6

F5-G7

CSÖNGE

Kenyeri község szabályozási terve, jóváhagyó rendelet: 5/2010.(VIII.31.) Önk. Rend. 2. melléklet F5-G7 szelvény 1:5000

KEMENESMAGASI

VÖNÖCK

PÁPÓC

F5-G7

03102

03103

Kenyeri község szabályozási terve, jóváhagyó rendelet: 5/2010.(VIII.31.)Önk. Rend. 2. melléklet D2 szelvény 1:2000

D2

D3

E4-F4

Má3 Má1 Má4 Ev Eg Lf1 Lf2 Kk-t

0247/26 0247/27 0247/23 0247/24 0247/36 0247/37 0247/5 0246/2 0239/7 0239/6 0239/5 0239/4 0239/3 0239/12 0239/11 0239/10 0239/9 0239/8 0217/5 0217/6 0217/7 0217/8 0253/5 0253/6 0254/1 0254/2 0255/26 0255/25 0255/24 0252/2 0252/4 0255/20 0255/21 0255/19 0255/18 0255/15 0255/13 0255/12 0255/16 0255/14 0255/17 0255/23 0255/22 0255/11 0255/10 0255/38 0255/37 0255/36 0255/34 0255/30 0255/27 0255/32 0255/31 0255/33 0238/2 0237/4 0239/47 0235/9 716 715/1 714 713 712 711 710 709 708 760 758 762 766 771 770 769 773 772 774 776 775 777 779 778 781 782 783 784 785 790 786 789 791/2 791/1 792 794 795 796 698 707 722 723 720 718 719 721 724 725 706 705 728 726 704 730 731 732 717 699 697 696 685 695 686 694 693 687 692 688 691 689 690 740 742 741 743 746 745 748 749/2 751 752 755 757 744 739 738 737 736 734 733 735 0232 0233/7 0233/8 0233/6 0233/5 0233/4 0233/3 0233/9 0232/8 0280 0279/16 0279/18 0279/19 0279/20 0279/17 0279/21 0279/31 0279/25 0279/26 0279/32 0258 0272 0227 0234/26 0234/27 0234/25 0234/21 0234/2 0235/8 0235/4 0235/6 684/1 684/2 674 683 680 679 678 675 682 681 677 676 673 672 670 669 668 667 666 665 651 650 664 663 662 648 647 661 646 660 649 645 644 643 659 658 640 642 657 656 655 671 638 754 753 750 756/1 756/2

Lánka-patak 0256

Petőfi utca Kossuth utca Táncsics utca 1/2 Ady Endre utca

mocsár töltés árok és út, töltés temető

50 50 80 80

Kenyeri község szabályozási terve, jóváhagyó rendelet: 5/2010.(VIII.31.)Önk. Rend. 2. melléklet C3 szelvény 1:2000

C3

D3

C4

D4

0109/3 0109/15 0109/14 0109/13 0109/12 0109/11 0109/10 0109/9 0109/4 0109/5 0109/6 0109/7 0109/8 0112 0127 0113/1 0113/4 0102/2 0102/3 0103/1 0103/2 0104/2 0105 0106/1 0106/2 0107 0108/3 0108/4 0120/2 0131/1 0131/2 0131/3 0131/5 0131/6 0087/21 0087/20 0087/18 0087/17 0087/19 0094 0079/17 0079/16 0079/15 0079/14 0079/13 0079/12 0079/11 0079/10 0079/9 0079/8 0079/7 0079/6 0079/5 0079/4 0079/3 0079/2 078 075/13 087/16 099 098 0100 0101/1 0101/2 0102/1 0226/5 0226/3 0226/2 0235/5 0234/23 599/3 599/2 598/4 597/3 596 595 594 593 592 591 590 589 588 587 586 561 560 559 558 557 556 555 562 554 553 552 551 550 549 548 547 546 545 544 543 542 541 540 539 538 537 536 535 534 533 532 531 530 529 528 527 526 525 524 523 522 521 520 519 518 517 516 515 514 513 512 511 510 509 508 507 506 505 504 503 502 501 500 499 498 497/2 497/1 496 495 494 493 492 491 490 489 488 487/2 486 485/1 484 483 482 481 480 479 478 477 476 475 474 473 472 471/1 471/2 470 469 468 467 466 465 464 463 462 461/2 460 459 458 457 456 455 454 453 452 451 450 449 448 447 446 445 444 443 442 441 440 439 438 437 436 435 434 433 432 431 430 429 428 427 426 425 424 423 422 421 420 419 418 417 416 415/2 414/2 414/1 413 412 411 410 409 408 407 406 405 404 403 402 401 400 399 398/2 398/1 397 396 395 394 393 392 391 390 389 388 387 386 385 384 383 382 381 380 379 378 377 376 375 374 373 372 371 370 369 368 367 366 365 364 363 362 361 360

Má3 Má1 Ev Gksz Kk-v Kk-szt Kk-t Lf1 Lf4 TKV sz Beu RL

ároknyílás mocsár árok Lónka-patak Rákóczi utca Jókai utca Rába utca telephely temető

Kenyeri község szabályozási terve, jóváhagyó rendelet: 5/2010.(VIII.31.)Önk. Rend. 2. melléklet D3 szelvény 1:2000

D3

E4-F4

D4

Ady Endre utca

Béke utca

Hunyadi utca

Jókai utca

Barátság utca

0278

0283

0284

0285

0286

0289

0290

0293

0296

0274

Má1

Má4

Ev

Lf2

Gksz

Zkp

Vt1

Vt2

Kk-v

X-mű

Mk

major

üzem

posta

Polgármesteri hivatal

kultúrház

Templom

Étterem

Élelmiszerbolt

Iparház

autóbusz pályaudvar

vízmű

Kenyeri község szabályozási terve, jóváhagyó rendelet: 5/2010.(VIII.31.)Önk. Rend. 2. melléklet C4 szelvény 1:2000

C4

D4

D5-E6

Ady Endre utca

429 Rákóczi utca

Lánka-patak

Református iskola, óvoda

anyagbánya

kálvária

major

Má1 Má2 Má3 Má5 Ev Eg Vt2 Lf1 Lf2 K-mű

Kenyeri község szabályozási terve, jóváhagyó rendelet: 5/2010.(VIII.31.)Önk. Rend. 2. melléklet D4 szelvény 1:2000

D4

D5-E6

Arany utca

átság utca

Iskola, óvoda

Étterem

Üzem

gázfogadó állomás

közbiztonsági vésút

Mk

Vt2

Lf2

Lf3

K-mű

major

Má1

Má4

Zkp

Eg

A SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARÁZATA

A A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

ÁBRÁZOLT ELEM	JELÖLÉS
Szabályozási vonal (tervezett közterület határ)	
Szabályozási szélesség	22
Területfelhasználási egységek határa	
Övezetek határa	
Közterület határa, közlekedési és közműterület	Köu
Falusias lakóterület övezete, övezet jele	Lf1
Vegyes településközpont övezete, övezet jele	Vt1
Gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület övezete, övezet jele	Gksz
Különleges nagykiterjedésű sportolási célú terület övezete, övezet jele	K-sp
Különleges mezőgazdasági üzemi terület övezete, övezet jele	K-mü K-mü-F
Zöldterület - közpark	Zkp
Erdőterület - gazdasági	Eg
Erdőterület - védelmi	Ev
Mezőgazdasági terület - általános	Má1 Má2 Má3 Má4 Má5
Vízgazdálkodási terület - folyóvizek medre és partja	
Vízgazdálkodási terület - töltés	
Vízgazdálkodási terület - árok	
Természetközeli terület - mocsár	
Különleges beépítésre nem szánt - vizmű terület	Kk-v
Különleges beépítésre nem szánt - gázfogadó terület	Kk-g
Különleges beépítésre nem szánt - szennyvíztisztító	Kk-szt
Különleges beépítésre nem szánt - temető terület	Kk-t
Különleges beépítésre nem szánt - vizierőmű terület	Kk-ve

B A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

ÁBRÁZOLT ELEM	JELÖLÉS
1. ÉPÍTÉSI TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
A telek be nem építhető része	11
2. EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
Tervezett fásítás	

C VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

ÁBRÁZOLT ELEM	JELÖLÉS
3. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	
3.1. ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM	
Műemlék és telke	M
Műemléki környezet	Mk
Régészeti terület határa	RL RL RL
4. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	
4.1. Nemzetközi táj- és természetvédelem	
Natura 2000 terület határa	N2000 N2000
4.2. Országos és térségi táj- és természetvédelem	
Országos jelentőségű tájképvédelmi terület	TKV TKV
Országos Ökológiai hálózat - magterület	bew mag bew mag
Országos Ökológiai hálózat - ökológiai folyósó	ö ö
5. EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK	
nagyvízi meder	Nvm Nvm
árvízvédelmi védővonal	Vv Vv
ivóvízbázis védőidom területe	
6. KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI	
nagy-középnyomású földgáz gerincelosztó vezeték	Gfnk Gfnk

2. A RENDELET MELLÉKLETE

2. melléklet … / 2025. (…. …) számú rendelethez

MÓDOSÍTOTT ÉPÍTÉSI ÖVEZETI TÁBLA

10. melléklet

A különleges területe - mezőgazdasági üzemi területe építési övezetei, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírások

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
Övezeti jele	**Beépítési módja**	**Legkisebb kialakítható területe (m2)**	**Legnagyobb beépítettség %**	**Építmények legnagyobb építménymagassága (m)**	**Minimális zöldterületi aránya %**
K-mű	SZ	10.000	35	6,00*	50
K-mű-F	SZ	4.000	35	10,00*	40

SZ - szabadon álló beépítés

* - lásd /9/

V. FÜGGELÉK

1. FÜGGELÉK: ALÁÍRÓLAP
2. FÜGGELÉK:TELEPÍTÉSI HATÁSTANULMÁNY DOKUMENTUMAI
3. FÜGGELÉK: ELŐZETES RÉGÉSZETI DOKUMENTÁCIÓ
4. FÜGGELÉK: KÖZMŰ MUNKARÉSZ
5. FÜGGELÉK: KÖZLEKEDÉSI MUNKARÉSZ
6. FÜGGELÉK:ELŐZETES KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT VÉLEMÉNYEZÉSÉNEK DOKUMENTUMAI
7. FÜGGELÉK: KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ANYAGA