

CSÁVOLY KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉHEZ KAPCSOLÓDÓ KIMUTATÁSOK, IGAZOLÁSOK

TERÜLETFELHASZNÁLÁS VÁLTOZÁSAI

Területfelhasználás változásai az új OTÉK-ra való áttérés miatt

Csávoly új Településszerkezeti terve az *országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK) 2021. július 15-én hatályos előírásai* szerint állapítja meg az egyes területek rendeltetési besorolását.

Az OTÉK a Csávoly jelenlegi szerkezeti tervében szereplő kategóriáktól eltérő, **új terület-felhasználást** is megállapít (általános gazdasági terület, különleges kategóriák), ugyanakkor a már régóta használt egyes rendeltetési kategóriák előírásain változtat (pl. lakó-, vegyes-, mezőgazdasági terület), ezért felül kellett vizsgálni ezek kijelölését is. Megváltozott az egyes terület-felhasználási módok betűjele és pontos megnevezése is.

A nemrégiben létrehozott kategóriák közül használja az új terv az „általános gazdasági terület” kategóriát, amely a tervezett ipari parkban a kereskedelmi és ipari tevékenységet egyaránt gyakorló, intenzív beépítést igénylő üzemek betelepülését is lehetővé teszi, ezzel a településfejlesztési koncepcióban hangsúlyos gazdaságfejlesztést elősegíti. Új „Különleges, beépítésre nem szánt” felhasználási mód a „Fásított köztér, sétány”, melyekbe a zöldfelületi rendszer alapját képező Csávolyi-csatorna-part és bővületei tartoznak az új tervben. Az ún. „Természetközeli” terület kategóriában kizárólag a „*nádas*” és a „*mocsár*” művelési ágú területeket lehet szerepeltetni. A friss földhivatali térkép adatai szerint egyetlen területfoltra terjed ki ez a rendeltetés.

A bányászati hatóság nyilvántartásában szereplő homok bányatelek, valamint a nagynyomású szénhidrogén szállítóvezetékek jelölve vannak.

A Lechner Tudásközpontnak a Bács-Kiskun Megyei Területrendezési Tervről szóló adatszolgáltatása, valamint a Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal online adatai alapján a nyilvántartott erdők az elsődleges rendeltetésük szerinti erdőterületben szerepelnek.

A fenti változások a szerkezeti tervben adminisztratív, jogszabály-változásból levezethető módosítások, a meglévő, kialakult állapotot ténylegesen nem változtatják meg. A „Változások leírása” alátámasztó anyag részletezi a történéseket. A munkarész a kérelmek, javaslatok, kezdeményezések miatt bekövetkező módosulásokat is leírja.

A változtatási javaslatok alapján három helyszínen **új beépítésre szánt terület** keletkezik.

1. A belterülethez ÉK-ről csatlakozó gazdasági területet egészíti ki az 5,3 hektáros új beépítésre szánt terület, amely a tervezett Ipari Park részét fogja képezni. Az Ipari Park kijelölés az 55-ös számú főút elkerülő szakaszának nyomvonalát veszi figyelembe, a nyomvonalon belül **Gá** általános gazdasági terület besorolást alkalmaz a terv. *A településszerkezeti tervben eddig nem szerepelt általános gazdasági terület, ezért az új beépítésre szánt terület kijelölése a törvényi előírásnak megfelel.*
2. A belterülethez ÉNy-ről kapcsolódik a **K-Mü** különleges mezőgazdasági üzemi terület, amelynek a kialakult használatát követi le a rendeltetési egység határának korrekciója: egy területrész visszakerül beépítésre nem szánt mezőgazdasági kategóriába, az ábrán jelölt 0,7 hektáros terület pedig a major részévé válik. *A településszerkezeti tervben csak ez az egy majorterület szerepel, melynek bővítése a használati mód funkciófejlesztéséhez szükséges. Az új beépítésre szánt terület kijelölése a törvényi előírásnak megfelel.*
3. A Felsőszentiván felőli igazgatási határvonal mentén elhelyezkedő 0,5 hektáros terület **K-Sz** szennyvíztisztító különleges kategóriába kerül. Kijelölése nem okozza a beépítésre szánt területek összenövését. *A településszerkezeti tervben eddig nem szerepelt szennyvíztisztító elhelyezésére szolgáló terület, ezért az új beépítésre szánt terület kijelölése a törvényi előírásnak megfelel.*

Az OTrT 13. § (3) bekezdése előírja: „Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a **területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű**, legalább 50 %-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy **véderdőt** – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét **a település arra alkalmas más területén kell kijelölni**”.

Összesen **6,5 hektár új beépítésre szánt terület keletkezik**, a törvényi előírás szerint 0,33 hektár védelmi erdő kijelölés szükséges. A tervezett védelmi erdősáv a 862/3 és 862/4 helyrajzi számú telkek Ny-i részén, **0,9 hektáron** fog létrejönni, mivel a *többi módosítási helyszín az új erdő kijelölésre a környezet adottságai miatt nem alkalmas*. A kijelölt terület lényegesen több, mint az előírt 5 %, tehát **a törvényi előírás teljesül**.

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEK VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

(További igazoló leírás és ábrák az „Alátámasztó munkarészek leírása” dokumentumban találhatóak)

Településszerkezeti terv összhangjának vizsgálata a Bács-Kiskun Megye Közgyűlésének 7/2020. (VII.8.) önkormányzati rendeletével hatályba léptetett Bács-Kiskun Megyei Területrendezési Terv (BKMTTrT) területfelhasználási térségei kiterjedésével

BKMTTrT: Területfelhasználási térségek kiterjedése Csávo lyon

Erdőgazdasági térség:	1161 ha	24,5 %
Mezőgazdasági térség:	3339 ha	70,4 %
Vízgazdálkodási térség:	10 ha	0,0 %
Települési térség:	234 ha	5,1 %

Településszerkezeti terv módosított területi mérlegéből a releváns adatok:

Kertes mezőgazdasági terület (Mk):	50,0 ha	
Általános mezőgazdasági terület (Má):	3178,0 ha	
<u>Általános mezőgazdasági terület (Mát: gyep):</u>	<u>54,0 ha</u>	
Mezőgazdaság összesen:	3292,0 ha	69,5 %
Gazdasági erdőterület:	474,3 ha	
<u>Védelmi erdőterület:</u>	<u>665,7 ha</u>	
Erdőterület összesen:	1140,0 ha	24,0 %
Vízgazdálkodási terület:	16,0 ha	0,0 %
Belterület és csatlakozó beépítésre szánt területek	230,9 ha	6,5 %

Az OTrT 11. § b) pont előírja: „a **mezőgazdasági térség** területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;”. Az alábbiakban közölt ábra kimutatása szerint Csávo ly Tsz-tben 97,2 %-ban van lefedve a térség területe, **a törvényi előírásnak megfelel**.

Az OTrT 11. § a) pont előírja: „az **erdőgazdálkodási térségben** az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni”. A 29. § rögzíti: „Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia.” Az országos erdők övezetének vizsgálata (ld. korábban) szerint a településszerkezeti terv a törvénynek megfelel, mert a kijelölt erdőterületek az övezetet **98,4 %-ban lefedik**. Az megyei erdőtárség a településre **24,5 % erdősítést** ír elő, amely csak fél %-ponttal nagyobb a szerkezeti terv szerinti erdőterületek arányánál.

A településszerkezeti tervben a belvízcsatorna (Csávo lyi-csatorna) és tavai „V” vízgazdálkodási területként szerepelnek, **a törvényi előírásoknak megfelelően**.

TERÜLETI MÉRLEG, BIOLÓGIAI AKTIVITÁS

Csávolgy igazgatási területének felhasználása és Biológiai aktivitása a 2018. október 17-én hatályos szerkezeti terv szerint

Rendeltetési kategória	Belterület és csatlakozó beépítésre szánt terület (ha)	Józsefházapuszta egyéb belterület (ha)	Külterület (ha)	Összesen (ha)	BIA szorzó	BIA érték
	232,6	8,5	4501,3	4742,4		21424,1
Beépített és beépítésre szánt	201,3	7,7	44,0	253,0		411,0
Falusias lakóterület - FL	120,6	7,7	-	128,3	2,4	307,9
Tartalék lakóterület	24,8	-	-	24,8		
Településközpont vegyes terület - TV	4,0	-	-	4,0	0,5	2,0
Ipari terület - IP	34,6	-	0,9	35,5	0,4	14,2
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület - KG	10,3	-	-	10,3	0,4	4,0
Különleges sport terület - KSP	2,1	-	-	2,1	3	6,3
Különleges temető terület - K temető	4,9	-	-	4,9	3	14,7
Különleges honvédelmi terület - HT	-	-	41,1	41,1	1,5	61,7
Különleges hulladéklerakó - H	-	-	2,0	2,0	0,1	0,2
Beépítésre nem szánt	31,3	0,8	4457,3	4489,4		21013,1
Országos főút	4,7	-	16,5	21,2	0,5	10,6
Országos mellékút	4,0	-	14,0	18,0	0,5	9,0
Gyűjtőút	0,7	0,8	10,2	11,7	0,6	7,0
Zöldterület (közpark) - KP	6,5	-	-	6,5	6	39,0
Erdőterület - E	-	-	857,1	857,1	9	7713,9
Mezőgazdasági terület - MK, Mgy	9,7	-	-	9,7	5	48,5
Mezőgazdasági terület - M	-	-	3554,0	3554,0	3,7	13149,8
Vízgazdálkodás - tó, csatorna - VT	5,7	-	-	5,7	6	34,2
Különleges bányaterület - B	-	-	5,5	5,5	0,2	1,1

Csávoly igazgatási területének felhasználása és Biológiai aktivitása az új szerkezeti terv szerint

Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség m ² /m ²	Rendeltetési kategória	Belterület és csatlakozó beépítésre szánt terület (ha)	Józsefházapuszta egyéb belterület (ha)	Külterület (ha)	Összesen (ha)	BIA szorzó	BIA érték
		219,6	8,5	4514,3	4742,4		23071,0
	Beépített és beépítésre szánt	178,7	7,7	44,5	230,9		358,5
1,5	Kisvárosias lakóterület - Lk	24,6	-	-	24,6	1,2	29,5
0,5	Falusias lakóterület - Lf	88,2	7,7	-	95,9	2,4	230,0
2,4	Településközpont vegyes terület - Vt	7,7	-	-	7,7	0,5	3,9
1,5	Ipari terület - Gipe	7,4	-	-	7,4	0,2	1,5
2,0	Általános gazdasági terület - Gá	16,2	-	-	16,2	0,4	6,5
2,0	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület - Gksz	4,2	-	-	4,2	0,4	1,7
0,5	Különleges nagyterjedésű sportolási célú terület - K-Sp	2,1	-	-	2,1	3,0	6,3
0,5	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület - K-Hon	-	-	41,1	41,1	1,5	61,7
1,5	Különleges mezőgazdasági üzemi terület - K-Mü	22,0	-	-	22,0	0,7	15,0
0,5	Különleges hulladéklerakó, - kezelő terület - K-Hull	-	-	2,0	2,0	0,1	0,2
0,5	Különleges közmű terület - K-Vm	-	-	0,9	0,9	1,5	1,4
0,5	Különleges szennyvíztisztító terület - K-Sz	-	-	0,5	0,5	1,5	0,8
	Beépítésre nem szánt	40,9	0,8	4469,8	4511,5		22712,5
	Országos főút - KÖu-1	4,7	-	19,9	24,6	0,5	10,6
	Országos mellékút - KÖu-2	4,0	-	14,0	18,0	0,6	10,8
	Gyűjtőút, hálózati jelentőségű dűlőút - KÖu-3	0,7	0,8	9,0	10,5	0,6	6,3
	Zöldterület (közpark) - Zkp	1,4	-	-	1,4	6,0	8,4
	Védelmi erdő terület - Ev	0,9	-	664,8	665,7	9,0	5991,3
	Gazdasági erdőterület - Eg	-	-	474,3	474,3	9,0	4268,7
	Kertes mezőgazdasági terület - Mk	6,7	-	43,3	50,0	5,0	250,0
	Általános mezőgazdasági terület - Má	-	-	3178,0	3178,0	3,7	11758,6
	Általános mg. terület - természetes gyep jellegű - Mát	-	-	54,0	54,0	3,7	199,8
	Vízgyűjtőterület -tó, csatorna - V	17,4	-	2,9	20,3	7,0	142,1
	Természetközeli terület - Tk	-	-	1,0	1,0	8,0	8,0
	Különleges temető terület - Kb-T	6,3	-	-	6,3	6,0	37,8
	Fásított köztér, sétány -Kb-Ktf	2,9	-	-	2,9	1,2	3,4
	Nyersanyagkitermelés - homokbánya - Kb-B	-	-	10,0	10,0	0,2	2,0
	Különleges idegenforgalmi terület - Kb-Id	2,2	-	0,4	2,6	3,5	9,1
	Különleges csillagvizsgáló - K-Cs	-	-	0,6	0,6	3,5	2,1
	Dréncsöves szikkasztómező - K-Dr	-	-	1,0	1,0	3,5	3,5

ÉPÍTÉSI TÖRVÉNY. 7. § SZERINTI IGAZOLÁS

Étv. 7. § (2) bekezdés e) pontja teljesülésének igazolása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7. § (2) bek. e) pontja előírja: „c) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület”. Ennek teljesülését az alábbiakban vizsgáljuk.

Csávoly beépítésre szánt területe összességében **22,1 hektárral csökken**. A **törvényi előírás teljesül**.

Az új beépítésre szánt területek kijelölésének indoklása:

1. Az új **Gá** jelű gazdasági terület az 55-ös számú főút elkerülő szakaszának megvalósulásához kapcsolódik, a község gazdaságfejlesztését segíti elő, a volt agyagbánya telkének újrahajósítását is lehetővé teszi.
2. A **K-Mü** jelű terület rendezése (egy helyen csökkentés, míg egy másik helyen bővítés) a kialakult területhasználatot követi le.
3. A **K-Sz** szennyvíztisztító terület a község közműfejlesztéséhez szükséges.

Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja teljesülésének igazolása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerint a „*Biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték*”. A törvény rögzíti a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás – érdekében betartandó szabályokat, köztük a BIA-értékre vonatkozó előírást a **7. § (3) bekezdés b) pontban**, mely szerint „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”.

A törvényi előírás teljesülését igazolja a 4-5 oldalon szereplő „**Biológiai aktivitásérték változásának táblázatos kimutatása**”. Az adatok összevetése alapján megállapítható, hogy az új szerkezeti tervben a község BIA-értéke **1646,9 ponttal növekedett**, a törvényi előírásnak megfelel.

Csávoly, 2022. április 7.

Csala Józsefné sk.
polgármester

dr. Gyenes Gabriella sk.
jegyző