

NAGYRÉCSE TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA 2024

Nagyrecse Virághegy településrészt érintő rendezése

Partnerségi egyeztetésre összeállított dokumentáció

Egyszerűsített eljárás

253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos előírásai szerint



2024. július hó

**NAGYRÉCSE TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
MÓDOSÍTÁSA 2024**

Nagyrécse Virághegy településrészt érintő rendezése

**Partnerségi egyeztetésre összeállított dokumentáció
Egyszerűsített eljárás**

253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos előírásai szerint

Készült Nagyrécse Község Önkormányzatának megbízásából

Polgármester: Laskai Béla polgármester

Főépítész: Wittek Krisztina

Készítette:

Vezető településrendező
tervező: Berczeli Emília okl. építészmérnök,
okl. városgazdasági mérnök
8800 Nagykanizsa, Szálfa u. 10/1.
TT/1 01-2447, É01-2447



Településrendező
munkatárs: Horváth Imola Emese
okl. építészmérnök



Nagykanizsa, 2024. július hó

Tartalomjegyzék:

1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	7
1.1. Hatályos településrendezési eszközök és előírások	7
1.2. Tervezett beruházás	7
1.3. Településrendezési döntések	8
1.4. Tervezési program	8
1.5. A módosítás célja, várható hatása	8
1.6. A módosítás várható hatása	9
1.7. Adatszolgáltatás	10
1.8. Eljárási rend	10
1.9. Partnerségi egyeztetés	10
1.10. Környezeti vizsgálat és értékelés dokumentum elkészítésének szükségessége	11
1.11. Megalapozó munkarészek tartalmi elemeinek meghatározása	13
1.12. A tervezési terület bemutatása	14
1.13. Táji és természeti adottságok	16
1.13.1. Földrajzi viszonyok	16
1.13.2. Éghajlati viszonyok	17
1.13.3. Geológiai és talajviszonyok	17
1.13.4. Növényföldrajzi viszonyok	17
1.13.5. Tájhasználat	17
1.13.6. A vizsgált terület részletes elemzése	18
1.14. Közlekedés	18
1.15. Vízi-, energia közművek, hírközlés	18
2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	19
2.1. Szerkezeti terv módosítása	19
3. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT	23
3.1. Helyi Építési Szabályzat módosítása	23
4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	27
4.1. Tervezett módosítás	27
4.1.1. A módosítás koncepciója	27
4.1.2. A hatályos TSZT javasolt módosítása	27
4.1.3. A hatályos HÉSZ javasolt módosítása	29
4.2. Tájrendezés, zöldfelületek, környezeti hatások, természet-, tájképvédelem	31
4.2.1. Tervezett állattartás	32
4.2.2. Tervezett növényzet	32
4.2.3. Tervezett beépítés	33
4.2.4. Tájképi hatások	35
4.3. Közlekedés	36
4.4. Vízi-, energia közművek, hírközlési hálózatok	36

5. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	37
5.1. <i>A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhang igazolása</i>	37
5.2. <i>Zala Vármegye Szerkezeti terve</i>	37
5.3. <i>Térségi övezetek</i>	39
6. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS	43
7. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	43

Egyéb dokumentumok MELLÉKLETEK, - a dokumentációhoz tartozó külön pdf-ek

1. Önkormányzati határozatok
52/2024. (V. 28.) Kt. hat. – HÉSZ módosítás indításról, kiemelt fejlesztési területről, Főépítési feljegyzésről
../. (...) Kt. hat. – Partnerségi egyeztetés lezárása és környezeti vizsgálatról döntés
2. Tervezett tervlapok
3. Hatályos tervlapok
4. Környezethatás nyilatkozatok
5. Nagyrécse építési engedélyezési tervek

Nyilatkozat


Alulírott Berczeli Emília nyilatkozom, hogy Nagyrécsce község településrendezési eszközeinek módosítása 2024/1 dokumentációt a vonatkozó jogszabályok szerint készítettem el.

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.)
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK)
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet
- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

A dokumentáció elkészítéséhez megfelelő jogosultsággal rendelkezem:

- vezető településtervező MÉK: TT1-01-2447
- teljes körű építész tervező MÉK: É 01-2447

Nagykanizsa, 2024. július hó



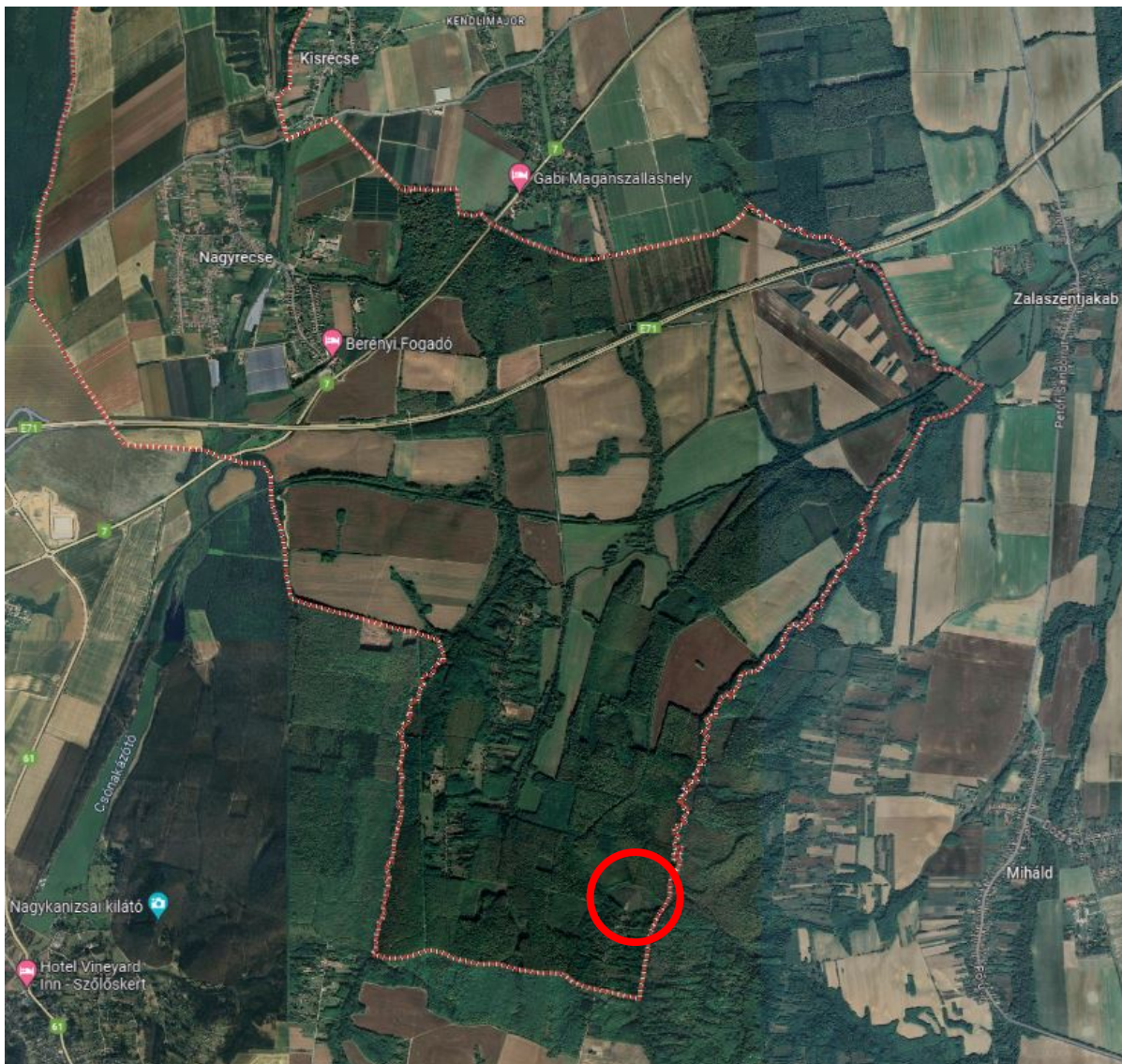
Berczeli Emília
okl. építészmérnök
okl. városgazdasági mérnök

1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1.1. Hatályos településrendezési eszközök és előírások

- Nagyrécse településszerkezeti terve .../2003. (IV. 14.) önkormányzati határozattal jóváhagyva
- Nagyrécse község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló Nagyrécse Község Önkormányzati Képviselő-testületének 3/2003.(IV.15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ)
- A településképvédelméről szóló Nagyrécse Község Önkormányzati Képviselő-testületének 6/2018.(V.22.) önkormányzati rendelete

1.2. Tervezett beruházás



A tervezési terület helye a település közigazgatási területén (forrás: google maps)

Gyuricz Barnabás nagykanizsai lakos (a továbbiakban: beruházó) a Nagyrécse közigazgatási területén található Virághegy 1722, 1723, 1724, 1725/1, 1725/2, 1726, 1731, 1732 hrsz.-ú telkeket (tervezési terület) azzal a céllal vásárolta meg, hogy a 1723, 1724, 1725/1, 1725/2, 1726 hrsz.-ú telkek (fejlesztési telkek) összevonása után turisztikai célú őshonos családi gazdálkodást kíván folytatni ottlakással, melyre pályázatot kíván benyújtani. A turisztikai cél az őshonos állattartás és növénytermesztés

helyszíni bemutatása. Az otthozlakáshoz lakóépület építése szükséges. A fejlesztési telkek Nagyrécsé község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 3/2003.(IV.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 14. § szerint Mk kertes mezőgazdasági övezetbe vannak sorolva. A telkek kivett művelési ága és a vonatkozó jogszabályok azonban nem engedik meg lakóház építését. A hatályos HÉSZ-t módosítani szükséges. A módosítás a hatályos településszerkezeti tervet is érinti.

1.3. Településrendezési döntések

Nagyrécsé Község Önkormányzat Képviselő-testülete az 52/2024. (V. 28.) Kt. határozattal döntött a HÉSZ módosításának kezdeményezéséről, döntött a módosítás E-TÉR-ben történő indításáról, a kiemelt fejlesztési területről, a környezeti vizsgálat lefolytatására vonatkozó kérelem kezdeményezéséről és a főépítési feljegyzésről, továbbá elfogadta a beruházás telepítési tanulmánytervét ([Mellékletek PDF](#)). A településrendezési eszköz módosításának egyeztetési eljárását az Önkormányzat az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben /E-TÉR/ folytatja le, egyszerűsített eljárással.

1.4. Tervezési program

A község közigazgatási területén – Virághegy településrészén – idegenforgalmi szempontból jelentős beruházást kívánnak megvalósítani. A lakóház építéssel járó turisztikai fejlesztés a már telekalakítással érintett 1722, 1723, 1724, 1725/1, 1725/2, 1726 hrsz.-ú telkekre terjed ki. A 1723, 1724 hrsz.-ú telek 1723/1 hrsz.-ú telkekre a 1725/1, 1725/2, 1726 hrsz.-ú telkek 1723/2 hrsz.-ú telkekre összevonásra kerültek. A fejlesztési telkek a hatályos szerkezeti tervben és HÉSZ-ben Mk kertes mezőgazdasági területfelhasználásba és övezetbe vannak sorolva. A hatályos HÉSZ előírások alapján lakóépület csak művelés alatt lévő telteken helyezhető el. A módosítással a 1723/1 hrsz.-ú és 1723/2 hrsz.-ú telek (a továbbiakban: fejlesztési terület) új különleges beépítésre nem szánt turisztikai célú családi gazdálkodás Kb-tcsg jelű területfelhasználásba és övezetbe kerül. A telepítési tanulmányterv szerinti beépítés megvalósíthatósága érdekében új övezeti előírások kerülnek meghatározásra az érintett két fejlesztési telken a telepítési tanulmányterv szerinti beépítés megvalósíthatósága érdekében.

1.5. A módosítás célja, várható hatása

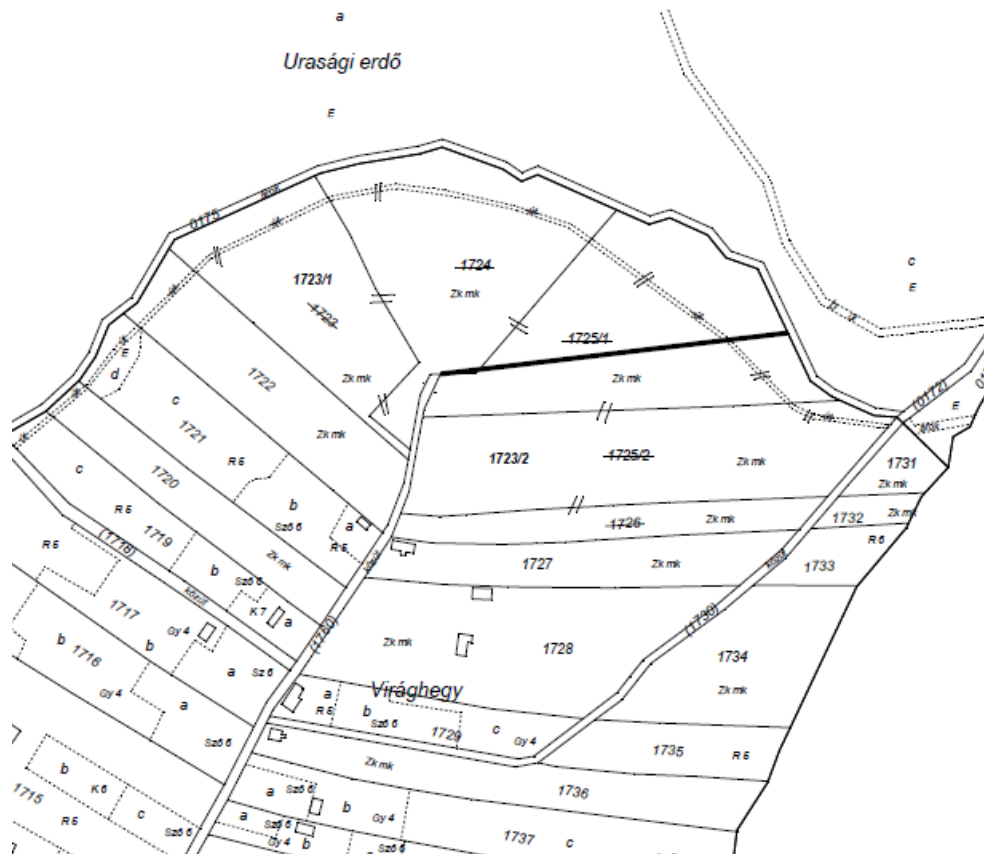
A módosítás célja hatályos településrendezési eszközök módosítása a tervezett fejlesztés elősegítése érdekében. A módosítással érintett fejlesztési terület a telekalakítási változási vázrajz alapján összesen 4.4742 m².

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1723, 1724, 1725/1, 1725/2, 1726 helyrajzi számú telekcsoport felosztásáról

M= 1:2000

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ág	ha. m ²	ha. m ²			jel	műv. ág	ha. m ²	ha. m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1723		kivett zkmk és út		0.7335	0.00	1723/1		kivett zártkerti művelés alól kivett terület		2.4742	0.00	
1724		kivett zkmk és út		1.0580	0.00							
1725/1		kivett zkmk és út		1.2278	0.00	1723/2		kivett zártkerti művelés alól kivett terület		2.0000	0.00	
1725/2		kivett zkmk és út		1.1202	0.00							
1726		kivett zkmk		0.3347	0.00							
Osszesen				4.4742	0.00					4.4742	0.00	



A turisztikai célú terület létrehozása elengedhetetlen Nagyrécsé jelenleg elhanyagolt Virághegy településrészén. A fejlesztés a környező települések rövid- és hosszútávú gazdasági fejlődéséhez, új munkahely teremtéséhez és a térség népességmegtartó erejének növeléséhez. Az idegenforgalmi célú beruházás és az erre telepítendő családi gazdálkodást bemutató vállalkozás példamutató lehet a községbe betelepülő fiatal családok részére, akik meghatározó szerepet tudnak vállalni a község gazdasági és társadalmi életében.

A módosítások célja a meglévő településrendezési eszközök és a valós igények, valamint tulajdonosi jogok összhangjának megteremtése.

A tervezett módosítások kielégítik a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben a biológiai aktivitásértékről szóló előírásokat, mivel beépítésre nem szánt különleges területbe kerül a tervezési terület, biológiai aktivitásértéket nem szükséges számolni.

1.6. A módosítás várható hatása

Az övezet előírásainak módosítása nem idéz elő környezeti elemet károsan befolyásoló helyzetet. A várható építési tevékenységek környezetre gyakorolt hatása nem adódik össze és nem erősíti fel egymást, csak a fejlesztési területen jelentkezhetnek. A módosítás a község általános környezetére pozitívan hat majd, mivel a jelenleg felhagyott művelésű terület a gazdálkodási tevékenységgel újra művelt lesz és a tervezési terület megközelítésére és ellátására várhatóan a közlekedési és elektromos hálózat bővül. A tervezési terület valamennyi telkét művelés alá fogja vonni a beruházó, fejlesztő. A beruházással egy olyan idegenforgalmi, turisztikai cél valósulhat meg, amely a településrészt vonzóvá teheti akár az egy, akár a többnapos látogatóforgalom számára. Ez jelentős mértékben növelheti a község bevételeit, a település és településrész ismertségét, számottevő munkalehetőséget generál a helyben lakók számára.

A módosítások érdemben nem érintik a település

- fő infrastruktúra hálózatát mivel a tervezési területen nincs infrastruktúra,
- alapvető zöldfelületi rendszerét mivel az érintett telkek jelenleg művelésből kivont parlag területek,
- morfológiáját, védett természeti értékeit, a kulturális örökség védelmét.

A módosítás tervezési területe művelésből kivett terület ezért termőföldet nem érint. A terület nem erdő és nemzetközi, országos és helyi védettség alá nem tartozik. A tervezési területen a hatályos településrendezési eszközök szerint régészeti lelőhely nem található. A jelen módosítás műemléket, műemléki területet, helyileg védett épületet nem érint, örökségvédelmi érdekeket nem sért. A tervezési terület tájképvédelmi területet érint.

1.7. Adatszolgáltatás

A Polgármester a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 61.§ (1) bekezdése szerint a településrendezési eszközök módosítását az E-tér felületen elindította a tervezési folyamatot, az R. (2) szerint a 10. mellékletben foglalt adatokat a Lechner Tudásközpont biztosította.

1.8. Eljárási rend

Az R. 68. § (1) bekezdés ba) pontja szerint:

„68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt,

A településrendezési eszköz **módosítás egyeztetése egyszerűsített eljárással** történik az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos előírásai szerint a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével.

1.9. Partnerségi egyeztetés

A településterv adatszolgáltatásának, egyeztetésének, elfogadásának általános szabályait az R. VIII. Fejezete (59-74. §) tartalmazza. Az egyeztetés az E-TÉR digitális felületen történik, a partnereket az - Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer - E-TÉR-ben regisztrált természetes és jogi személyek közül a terv készítője (az önkormányzat) választja ki. Helyi partnerségi egyeztetésről az R. IX. Fejezete (75-76. §) tartalmaz előírásokat. Helyi partnerségi egyeztetést csak abban az esetben kell tartani, ha az önkormányzat partnerségi rendelete a partnerségi egyeztetést a településtervek, a kézikönyv vagy a településképi rendelet készítése, módosítása tekintetében előírja.

Nagyrecse Község településfejlesztésével, településrendezésével és településképi eljárásaival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 6/2017.(VII.14.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezte Nagyrecse Község Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2024. (V. 29.) önkormányzati rendelete.

Az R. 65. § (3) bekezdése értelmében a polgármesternek a partnerek módosítással kapcsolatos véleményének megismerése érdekében lakossági fórumot kell tartania. Az Önkormányzat a partnerek tájékoztatásának elősegítésére a <http://nagyrecse.hu> (továbbiakban: honlap) honlapon a hirdetések között lehetőséget biztosít a partnerségi egyeztetés során keletkező dokumentáció egységes megjelentethetősége érdekében. A polgármester a településfejlesztési, településrendezési, valamint településképi dokumentumok készítése, módosítása tekintetében a honlapon, és az Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján tájékoztatót tesz közzé, a helyi lapban tájékoztatót jelentet

meg, illetőleg lakossági fórumot tart. A tájékoztatás és dokumentáció közzététele a lakossági fórum előtt legalább 5 nappal történik. A partner észrevételét a lakossági fórumon szóban, valamint a lakossági fórum előtt, és után 5 nappal teheti meg.

A munkaközi dokumentáció közzétételének napja 2024. július 31. A partnerségi véleményezésre 2024. augusztus 1.- től 2024. augusztus 11.-ig kerül közzétételre a község honlapján. A lakossági fórum 2024. augusztus 5.-én kerül megtartásra. A partnerségi egyeztetés közzététel megszüntetéséről 2024. augusztus 12-én jegyzőkönyv készül.

Az egyszerűsített eljárásban a partnerségi egyeztetés az R. 68. § előírásai szerint történik. Az R. 68. § (2) bekezdés szerint egyszerűsített eljárásban a véleményezési és záró szakaszra a 62-67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül az E-térben.

A polgármester R. 62. § (1) b) pontja szerint a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek) az E-tér felületen egyeztetési eljárásban véleményezteteti a feltöltött munkaközi dokumentációt. A partner véleményét a tájékoztató és dokumentáció feltöltését követően 10 napon belül az E-tér felületen keresztül teheti meg R. 65. § előírásai szerint.

A partnerségi egyeztetés és a közzététel megszüntetéséről jegyzőkönyv készül. A határidőben érkezett vélemény, javaslat elfogadásáról és a partnerségi egyeztetés lezárásáról a képviselő-testület határozattal dönt.

1.10. Környezeti vizsgálat és értékelés dokumentum elkészítésének szükségessége

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) szerint a 3. számú mellékletben meghatározott minden esetben részt vevő, illetve érintettség esetén részt vevő környezetvédelméért felelős szervektől a polgármester - a módosítás összefoglalójának megküldésével nyilatkozatot kért, hogy a 2. számú melléklet szerint a program megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározásához felsorolt szempontok szerint várható-e jelentős környezeti hatás, illetve szükségesnek tartják-e környezeti vizsgálat és értékelés dokumentáció kidolgozását.

Az SKVr. 8.§ (7) bekezdése szerint:

8.§ (7) A település egészére vagy egy részére készülő településrendezési tervnél, településszerkezeti tervnél, helyi építési szabályzatnál és szabályozási tervnél a környezeti értékelés tartalmát és egyeztetésének sajátos szabályait a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet határozza meg.

Amennyiben szükséges környezeti vizsgálat és értékelés dokumentáció elkészítése úgy arra a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (R.) 7. § (4), (9) a 62.§ (2) és az SKVr. 8.§ (3) és (3a) bekezdéseinek előírásait kell alkalmazni.

Az épített környezet védelmére vonatkozóan a településképvédelméről szóló 4/2018. (V. 17.) önkormányzati rendelet (TKR) önkormányzati rendelet előírásai irányadók.

A polgármester a következő táblázat szerint kérte meg a környezetvédelméért felelős szervektől a vonatkozó jogszabályok szerinti nyilatkozatot. A véleményező szervek eredeti nyilatkozatait a dokumentáció melléklete fogja tartalmazni.

Nagyrécsce Község településrendezési eszközeinek módosítása – Virághegy - 2024.
Várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése

Kapják az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervek

II. Nem országos hatáskörű szerv által kidolgozott terv, illetve program esetén

			szerv	Rész vevő-e
Mindig részt vesz:				
II.1.a)	a környezetvédelemre kiterjedően,	a környezetvédelmi hatóság	Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály	Mindig részt vesz
II.1.b)	természet- és tájvédelemre kiterjedően	természetvédelmi hatóság	Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály KRID: 542391755	
		nemzeti park igazgatóság	Balaton-Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság KRID: 545266339	Mindig részt vesz
II.1.c)	környezet- és település-egészségügyre kiterjedően	közegészségügyi hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal	Zala Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály KRID: 151864308	Mindig részt vesz
II.1.d)	felszíni és a felszín alatti vizek	vízvédelmi és vízügyi hatóság	Zala Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság KRID: 502209995	Mindig részt vesz
II.1.e)	a hulladékgazdálkodásra kiterjedően	az illetékes hulladékgazdálkodási hatóság	Zala Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Hulladékgazdálkodási Osztály KRID: 542391755	Mindig részt vesz
Érintettség esetén vesz részt:				
II.2.a)	helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően	települési önkormányzat jegyzője	Tótszerdahely Község Önkormányzat jegyzője	Érintett
II.2.b)	az épített környezet védelmére kiterjedően	az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal	Zala Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda Lengl Zoltán állami főépítész KRID: 368778704	Érintett
II.2.c)	erdővédelemre kiterjedően	erdészeti feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal	Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztálya KRID: 754889990	Érintett
II.2.d)	talajvédelemre kiterjedően	talajvédelmi feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal	Zala Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály KRID: 655970773	Érintett
II.2.e)	a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően	a földvédelmi feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal járási hivatala	Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály 1. KRID: 565031169	Érintett
II.2.f)	földtani és ásványvagyon védelemre kiterjedően	a bányafelügyeleti hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyeleti Osztály KRID: 141509340	Érintett
II.2.h)	kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelmére kiterjedően	Budapest Főváros Kormányhivatala	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály KRID: 422374158	Érintett
II.2.j)	súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően	megyei katasztrófavédelmi igazgatóság	Zala Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság KRID: 200433975	Érintett

Wittek Krisztina
Nagyrécsce főépítész

1.11. Megalapozó munkarészek tartalmi elemeinek meghatározása

52/2024. (V. 28.) határozat 1. melléklete

Főépítési feljegyzés

A 1722, 1723, 1724, 1725/1, 1725/2, 1726, 1731, 1732 hrsz.-ú telkek érdekében a településrendezési eszközök módosításának dokumentációját a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 06-án érvényes településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával kell készíteni.

A 1722, 1723, 1724, 1725/1, 1725/2, 1726, 1731, 1732 hrsz.-ú telkek a hatályos Nagyrécese község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 3/2003.(IV.15.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetbe sorolta. Az építési övezeti előírások alapján lakóépület nem helyezhető el, ezért a HÉSZ-t módosítani szükséges.

A tervdokumentációhoz az R 7. § (7) a) alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát az alábbiak szerint határozom meg:

A tervezési feladat a hatályos helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosítása. A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Amennyiben új övezet kerül kijelölésre akkor a településszerkezeti tervet módosítani szükséges.

A módosítás célja, hogy a 1722, 1723, 1724, 1725/1, 1725/2, 1726, 1731, 1732 hrsz.-ú telkeken családi gazdálkodás céllal lakóépület elhelyezhető legyen.

A településrendezési eszközök módosításához a telepítési tanulmányterv szükséges, melyet beruházónak kell elkészíttetnie.

A szabályozási terv módosítás vizsgálati és alátámasztó tartalmát az alábbiakban határozom meg:

OTÉK (2012. VIII. 6. hatályos) szerint:

4. § (5) b) 2. a településszerkezeti tervet követően készülő esetében a 3. § (3) bekezdése szerinti munkarészek közül csak az eltelt időszakra és a terv által megkövetelt részletezettségre figyelemmel szükséges alátámasztó munkarészek,

(6) A szabályozási terv egyéb alátámasztó szakági munkarészei a 3. § (4) bekezdése szerinti munkarészek.

OTÉK (2012. VIII. 6. hatályos) szerint:

4. § (3) A településszerkezeti terv kötelező alátámasztó szakági munkarésze:

1. tájrendezési, - *Tájképvédelmi terület érinti, vizsgálat szükséges*

2. környezetalakítási (a külön jogszabály szerinti környezeti értékelésnek is megfelelő tartalommal), - *Környezetértékelés szükségességéről az Önkormányzat kikéri a környezetvédelemért felelős szervek nyilatkozatát. Ezek beérkezése után a Képviselő-testület dönt.*

3. közlekedési (az országos közutak és a helyi fő- és gyűjtőutak hálózata, csomópontjai és keresztmetszetei), - *Nem szükséges, mivel a tervezési terület feltárása megfelelő, a módosítás nem okoz forgalomnövekedést.*

4. közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) - *Nem szükséges, a tervezési területre vonatkozó módosítás nem jelent kapacitásnövekedést.*

5. hírközlési (távközlés, műsorszórás) - *Nem szükséges.*

6. területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás (számítás) javaslat. - *Komplett elkészíteni nem szükséges, mivel a településszerkezeti terv nem változik.*

(4) A településszerkezeti terv egyéb alátámasztó szakági munkarészeit a település sajátos helyi adottságai határozzák meg. – *Tájképvédelemre vonatkozó vizsgálati és alátámasztó munkarész készítése szükséges.*

A dokumentációnak tartalmaznia kell:

- a) Tervi előzmények áttekintése, érvényes településszerkezeti terv és a tervezési területre vonatkozó hatályos helyi építési szabályzat bemutatása,
- b) A tervezési terület bemutatása,
- c) A tervezett módosítás ismertetése,
- d) Helyi építési szabályzatot módosító rendelet-tervezet és szabályozási terv elkészítése.

Nagyrecse, 2024. május.

Wittek Krisztina
főépítész

1.12. A tervezési terület bemutatása

A tervezési terület Nagyrecse déli közigazgatási határán – Miháld - található a Virághegy zártkerti településrészen. A zártkert és a tervezési terület Nagykanizsa felől a Sand felé vezető útról – Nagybagolai hegy – Sandi út – közelíthető meg. Az út Kisfakoson át a Nagyfakos bekötő út után a „Diós kert”-nél balra fordulva ágazik el a Virághegy zártkert felé. A tervezési terület és a zártkert Zalaszentjakab és Miháld határá

A tervezési terület a zártkert északi határán terül el. A terület észak-kelet és nyugat felé erősen lejt. A fejlesztéssel érintett 1723/1 és 1723/2 hrsz.-ú telkek Ny, ÉNy, É, ÉK felől a 0175 hrsz.-ú árok, K, DK felől a 1730 hrsz.-ú közút, D felől a 1727 hrsz.-ú telek, DNY felől a 1722 hrsz.-ú telek határolja. A tervezési területet a félkörben határoló árkon túl művelt gyertyán elegyes kocsánytalan tölgyes erdőterület „Urasági erdő” határolja, a két zártkerti telek művelésből kivett, felhagyott szőlő és gyümölcsös. A módosítás a környező területek művelését nem befolyásolja.

Virághegy zártkertre jellemző, hogy az infrastruktúra hiánya miatt nem fejlődött, ezért a területen sok a felhagyott művelésű szőlő, gyümölcsös és rét művelési ágú telek.

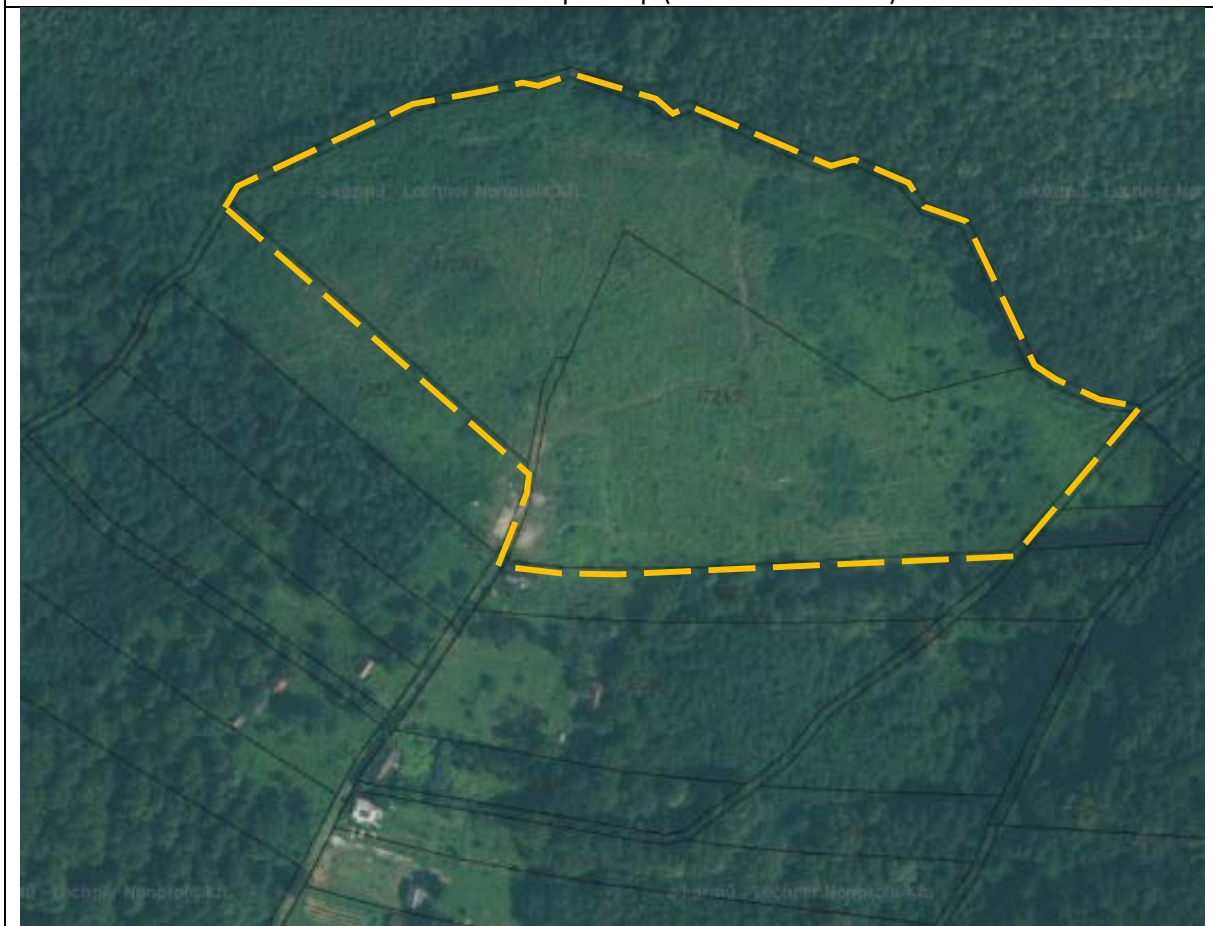
A tervezési területet érinti a zártkert gerincén haladó a 1760 hrsz.-ú és a dél-keleti oldalon a 1730 hrsz.-ú közút.



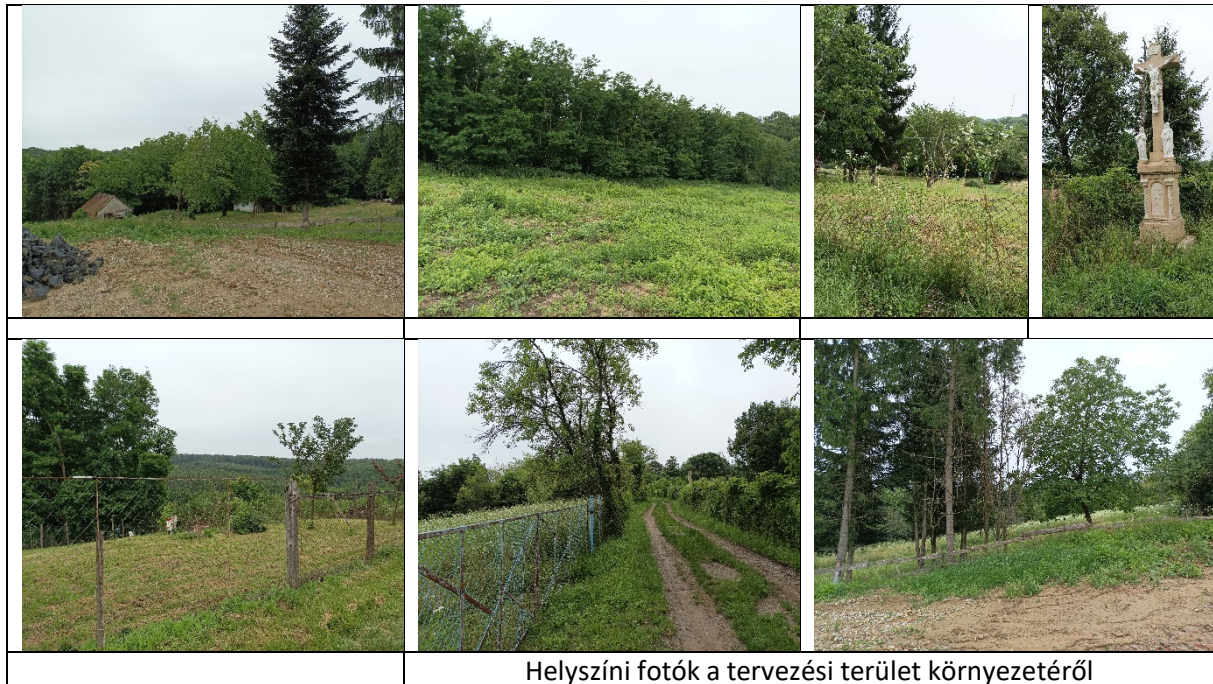
Fotók a tervezési területről (saját fotók)



Tervezési terület alaptérkép (forrás: ekozmu.hu)



Fejlesztési terület ortofotó (forrás: ekozmu.hu)



A tervezési terület telekalakítás előtti helyrajzi számai és területe:

- 1722 6392 m²
- 1723 7335 m²
- 1724 10.580 m²
- 1725/1 12.278 m²
- 1725/2 11.202 m²
- 1726 3347 m²
- 1731 1076 m²
- 1732 704 m²

Épített környezet és építészeti örökség

A tervezési területen jelenleg a nem található épület. A környezetében az alaptérkép szerinti beépítéssel pincék és kerti kispáncz tárolók, de művelés alatt lévő telek már alig található. A zártkertbe vezető út stabilizált földút, mely a tervezési területbe zsákutcaként érkezik. A telkek részben áttört kerítéssel vannak kerítve vagy élősövényvel határoltak. A művelt telkeken szőlősorok, gyümölcsfák, alacsony és magas málna, szeder cserjék és kiskerti növények találhatóak.

Környezeti állapot

A tervezési terület a felhagyott művelés miatt elakadosodott, mint a környezetében lévő műveletlen telkeket a természet alakította. A korábbi réteken spontán felverődött füzeseket, rekettyebokrokat találhatunk, de nagy területeket borítanak tájidegen inváziós fajok is (magas aranyvessző, japánkeserűfű, bíbor nebáncsvirág). A tulajdonos az akáctól mentesítette a telket, melyen a családi gazdálkodás őshonos növényeit és a tervezett beruházás egyéb épületeit kívánja megvalósítani.

1.13. Táj és természeti adottságok

1.13.1. Földrajzi viszonyok

Nagyrécse község határa és a tervezési terület is hivatalos besorolás szerint földrajzilag a Zalai dombvidék középtáj Zalaapáti dombhát kistájában, annak dél részén terül el.

A tájat több, egymással párhuzamos, észak-déli irányú hát osztja részekre.

A dombhákat pliocén agyag, ritkábban homok, homokkő alkotja. A levantei időszak folyamán lepusztult sima térszín pleisztocén kori törésekkel nagyjából egyenletes magasságúra emelkedett ki. A jelenlegi szabdalt felszín tehát részben a dombvidék kiemelkedésével, a völgyek bevágódásával, részben pedig az erózió következtében alakult ki. A szabdalt felszínre rakódó változó vastagságú /2-3 m/ holocén lösz kismértékű kiegyenlítő hatást gyakorolt. A jelenleg is még erősen működő eróziós és suvadásos hatások napjainkban is alakítják a felszínt.

A dombok tengerszint feletti magassága 150-300 m, a relatív szintkülönbség 100-130 m között van. A dombvonulatok között hosszanti irányú, változó szélességű völgyek húzódnak. Ezek alapján rendszerint patak folyik.

1.13.2. Éghajlati viszonyok

A táj éghajlati viszonyai kedvezőek. Klímahatások tekintetében részben mediterrán, részben atlanti behatások érvényesülnek.

Fontosabb éghajlati jellemzők:

Átlagos éves csapadék	742 mm
Évi átlagos középhőmérséklet	9,5 C fok
Uralkodó szélirány	É, D

1.13.3. Geológiai és talajviszonyok

A geológiai és éghajlati tényezők hatására a dombokon többnyire jó termőképességű agyagbemosódásos barna erdőtalajok alakultak ki. Az erózió hatására azonban különösen a meredek oldalakon a termőréteg gyakran lemosódik, és előbukkan a nyers lösz vagy agyag.

A folyó és patak völgyekben öntés réti talajokat, lejtőhordalék réti talajokat találunk.

A Dél-zalai Homokvidékhez tartozó tájrész talajképző kőzete meszes homok.

A mezőgazdasági művelés a táj képét természetesen átformálta, kultúrtájjá alakította.

1.13.4. Növényföldrajzi viszonyok

A táj növényföldrajzi besorolás szerint a magyar flóratartomány /Pannonicum/ dunántúli flóraidéke (Transdanubicum) zalai flórajáráshoz (Saladiense) tartozik.

A magasabb fekvésű és tápanyagban gazdagabb termőhelyek és a völgyek eredeti természetes növénytakarója a gyertyános-tölgyes (Querco-Carpinetum), illetve (főleg az északi kitettségekben) a bükkös (Vicio- Oroboidi-Fagetum).

A dombok közti mélyebb fekvésekben égereseket (Alnetum) vagy éger-fűz láperdőket (Salicetum cinereae) találunk.

1.13.5. Tájhasználat

Megkülönböztetünk a község lakott részét magában foglaló belterületi tájhasználatot, és az azon kívüli, a domborzati viszonyok, a termőtalaj minősége és egyéb természeti adottságok által meghatározott külterületi tájhasználatot. Mindkettő hosszú idő alatt alakult ki, és történelmi hagyományai vannak.

Külterületi tájhasználat

A község külterületi tájhasználatát elsősorban a domborzati viszonyok határozzák meg. Az északi és nyugati oldal meredekebb lejtésű részein erdőket, illetve zártkerti szőlőket találunk. A déli oldal enyhe lejtésű, kötött talajú részein szántóföldi művelést folytatnak. A község területén keresztül a Nagyrécsi patak délről északi irányba belefolyik a Miháldi nagy folyásba, mely a Kisbalaton felé folyik. A patak mentén keskeny, nedves gyepterületeket találunk, amelyek ökológiai folyosónak számítanak

Az erdők a ZALAERDŐ Zrt, illetve magánszemélyek osztatlan közös tulajdonában vannak, ott erdőgazdálkodást folytatnak. A rétek és szántóföldek nagy része helyi gazdálkodók használatában van.

A külterületről elfolyó csapadékvíz az enyhe lejtésű déli területeken a folyamatos növényborítás és az enyhe lejtés miatt csak kisebb mértékű erózióveszélyt, talajlepusztást okoz. A növényzet eltávolítása, a talaj bolygatása azonban megnöveli az erózió veszélyét. A szántóföldi művelésű területeken

felhasznált műtrágya és növényvédőszer maradványok élővízbe jutásának az enyhe lejtés miatt kicsi az esélye. A meredekebb lejtésű északi oldali területeken nagyobb az erózióveszély, amit az erdőborítás csillapít. Az itt előforduló mezőgazdasági művelésű parcellákon már jelentős talajlefosódással kell számolni, amit az út építése miatti talajbolygatásnál figyelembe kell venni.

Belterületi tájhasználat

Az eredeti község az dél-észak irányú enyhe lejtésű dombvonulaton, illetve részben a patak völgyében települt. Az általános falukép rendezett.

A belterületi tájhasználatról megállapítható, hogy már eddig is gondot fordítottak rá. A jövőben a belterületi fásítást tervezett rendszerbe foglalva kell kiegészíteni.

1.13.6. A vizsgált terület részletes elemzése

A vizsgált terület Virághegy zártkert településrész északi részén található.

A tervezett beruházás épületei a patak völgyre keleti irányba közepes mértékben lejtő domboldal lábánál valósulnak meg. A domboldal jellemző talajképző kőzete löszös-agyagos vályog, rajta agyagbemosódásos barna erdőtalajok jöttek létre. A patak menti rétek talaja a lejtőkről lemosódó agyagos vályogon kialakult réti talaj.

A meglévő földút mellett változó szélességű, magán tulajdonban lévő parcellák vannak. A tulajdonos döntésétől függően változatos növényállománnyal rendelkeznek.

Több parcellát találunk, amelynek művelését felhagyták. Itt már megindult az erdő szukcessziója, a terület spontán beerdősülése. Jelenleg bozótos képet mutat, sokféle cserjével, amelyek között elszórtan megjelentek erdei fafajok is: tölgy, juhar, akác, stb. A nemesnyáras után kaszált rét terül el, itt az út lekanyarodik a patak part közelébe.

Botanikai vizsgálataink szerint védett, vagy védelemre érdemes növényt nem találtunk. A szegélyeken viszont megjelentek az invazív, terjeszkedő növények, mint a nagy aranyvessző (*Solidago gigantea*), a siskanád tippán (*Calamagrostis epigeios*), stb.

Összességében a tájhasználatot a tervezett fejlesztési terület a módosítással kedvezőtlenül nem változtatja meg, mivel a területet művelés alá veszi.

1.14. Közlekedés

A zártkert és a tervezési terület Nagykanizsa felől a Sand felé vezető útról – Nagybagolai hegy – Sandi út – közelíthető meg. Az út Kísfakoson át a Nagyfakos bekötő út után a „Diós kert”-nél balra fordulva ágazik el a Virághegy zártkert felé. A zártkerti út keskeny stabilizált földút.

A tervezési terület és a zártkert Miháld felől is megközelíthető.

1.15. Vízi-, energia közművek, hírközlés

A zártkert és a tervezési terület vízi-, energia közművekkel és hírközléssel nem ellátott.