

**MAGYARSARLÓS KÖZSÉG**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK**  
**MÓDOSÍTÁSA**

**EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN**

**VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**



**5T**

**5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.**  
7635 PÉCS, DONÁTUSI ÚT 61. TEL.: 30-271-5010.  
EMAIL: 5TERVKFT@GMAIL.COM

# MAGYARSARLÓS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

TELEPÜLÉSTERVEZÉS:



**KOVÁCS PÉTER**  
TT-02-0656



**2017. FEBRUÁR**

---

# TARTALOMJEGYZÉK

---

## I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

1. ELŐZMÉNYEK .....	4.
2. A MÓDOSÍTÁSOK RÉSZLETES BEMUTATÁSA .....	5.
3. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK .....	8.
4. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSA .....	13.
5. A FEJLESZTÉS EGYÉB KÖRÜLMÉNYEI .....	16.

## II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE .....	22.
2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE .....	23.

## III. MELLÉKLETEK

<b>1. SZÁMÚ MELLÉKLET:</b> ÖNK. KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSE .....	24.
<b>2. SZÁMÚ MELLÉKLET:</b> PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS SZABÁLYAI .....	25.
<b>3. SZÁMÚ MELLÉKLET:</b> A HÉSZ A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOKKAL EGYSÉGES SZERKEZETBEN .....	25.

## MAGYARSARLÓS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

### I. JÓVÁHAGYÁSRA NEM KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

#### 1. ELŐZMÉNYEK

Jelenleg hatályos településrendezési eszközök a 82/2006. (XII.20.) számú határozattal jóváhagyott Szerkezeti Terv és a többször módosított 4/2010. (VIII.11.) számú rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Tervek.

A településrendezési eszközök jelen módosítását egy beruházási igény indította el.

Magyarsarlós Község Önkormányzata Képviselő-testülete a szükségessé váló településrendezési eszközeinek módosítását megalapozó településfejlesztési döntését a 6/2017. (I.25.) számú határozatában fogalmazta meg (ld.: 1. számú melléklet).

Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32.§-ban foglaltaknak alapján egyszerűsített eljárásként kívánja lefolytatni, a módosítási dokumentáció a kormányrendelet 45.§ (2) a) szerinti tartalommal, az OTÉK 2012. augusztus 6.-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készül, a hatályos tervekkel összhangban.

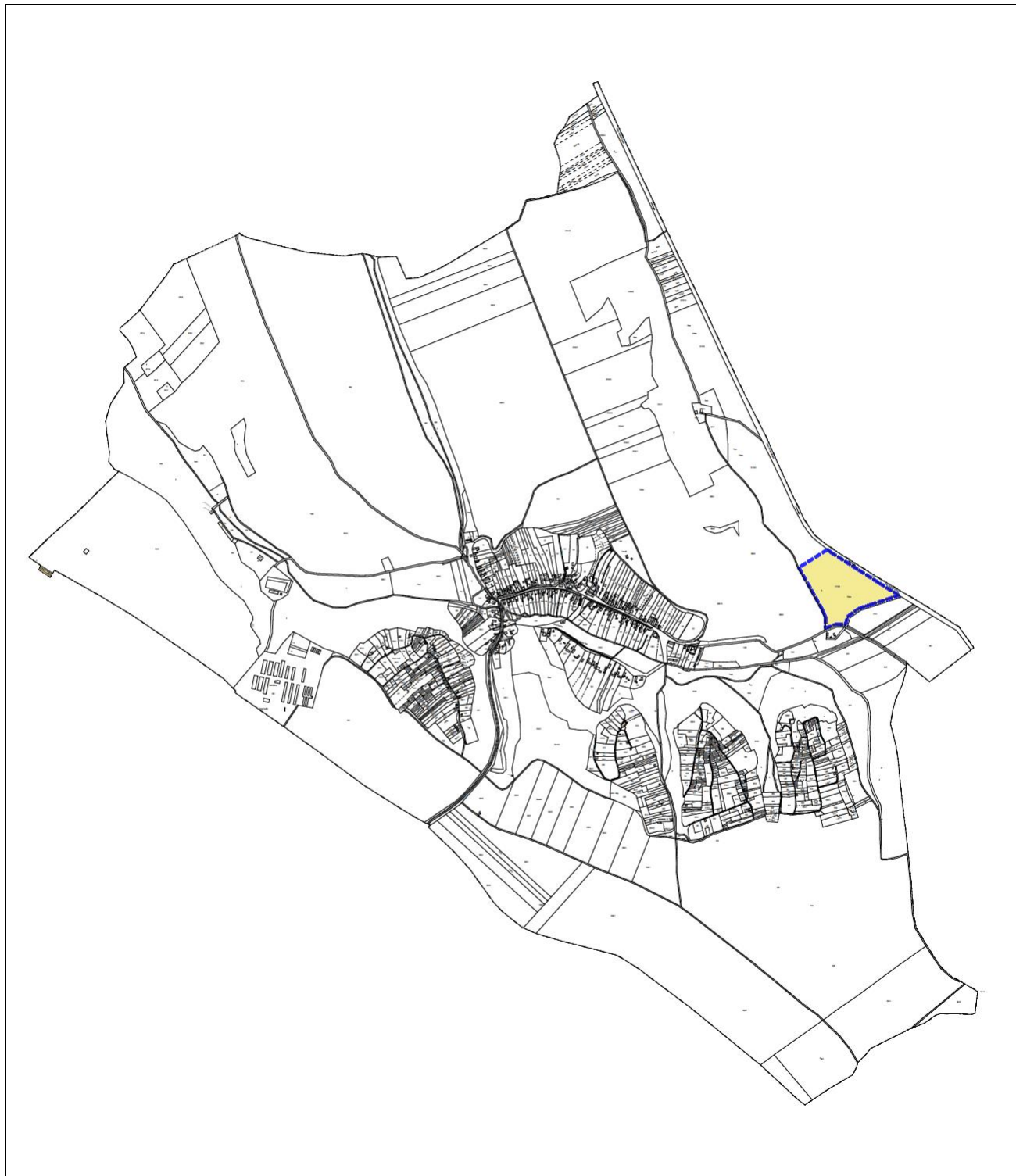
Önkormányzat a módosítás megindítása előtt döntött a településrendezési terveinek módosítása esetén alkalmazandó partnerségi egyeztetés szabályairól, melyeket jelen eljárás során is alkalmazni kíván. (A partnerségi egyeztetés szabályait a 2. számú melléklet tartalmazza.)

A tervezett módosítások a település fejlesztési koncepciójában megfogalmazottakkal továbbra is összhangban vannak, a fő infrastruktúra hálózatot nem érintik, egy terület-felhasználás változást jelent, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Magyarsarlós Község Önkormányzata megbízta az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft-t településfejlesztési döntésében meghatározott tervezési munka elvégzésével. A tervezési munka a generáltervezéssel megbízott tervező cégnél Kovács Péter településrendező tervező (TT-02-0656) irányításával készül.

## 2. A MÓDOSÍTÁS RÉSZLETES BEMUTATÁSA

Jelen eljárás a településfejlesztési döntésben megfogalmazott egy módosítási szándék kidolgozását tartalmazza. A településfejlesztési döntés célja a 0116/5 hrsz-ú ingatlanon napenergia park létesítését (2 db kiserőmű) lehetővé tevő övezet kialakítása, mely jelen egyszerűsített eljárás keretén belül kerül kidolgozásra.



**A módosítási érintett terület elhelyezkedése**

Általánosságban elmondható, hogy a módosítás nem változtatja meg a község kialakult fő szerkezetét, és infrastruktúra hálózatát, a módosítások várható környezeti hatása nem jelentős, és a település fejlesztési céljaival összhangban vannak.

### 1. számú módosító indítvány:

A 0116/5 hrsz-ú ingatlant érintő övezet felülvizsgálata napelempark létesítése céljából

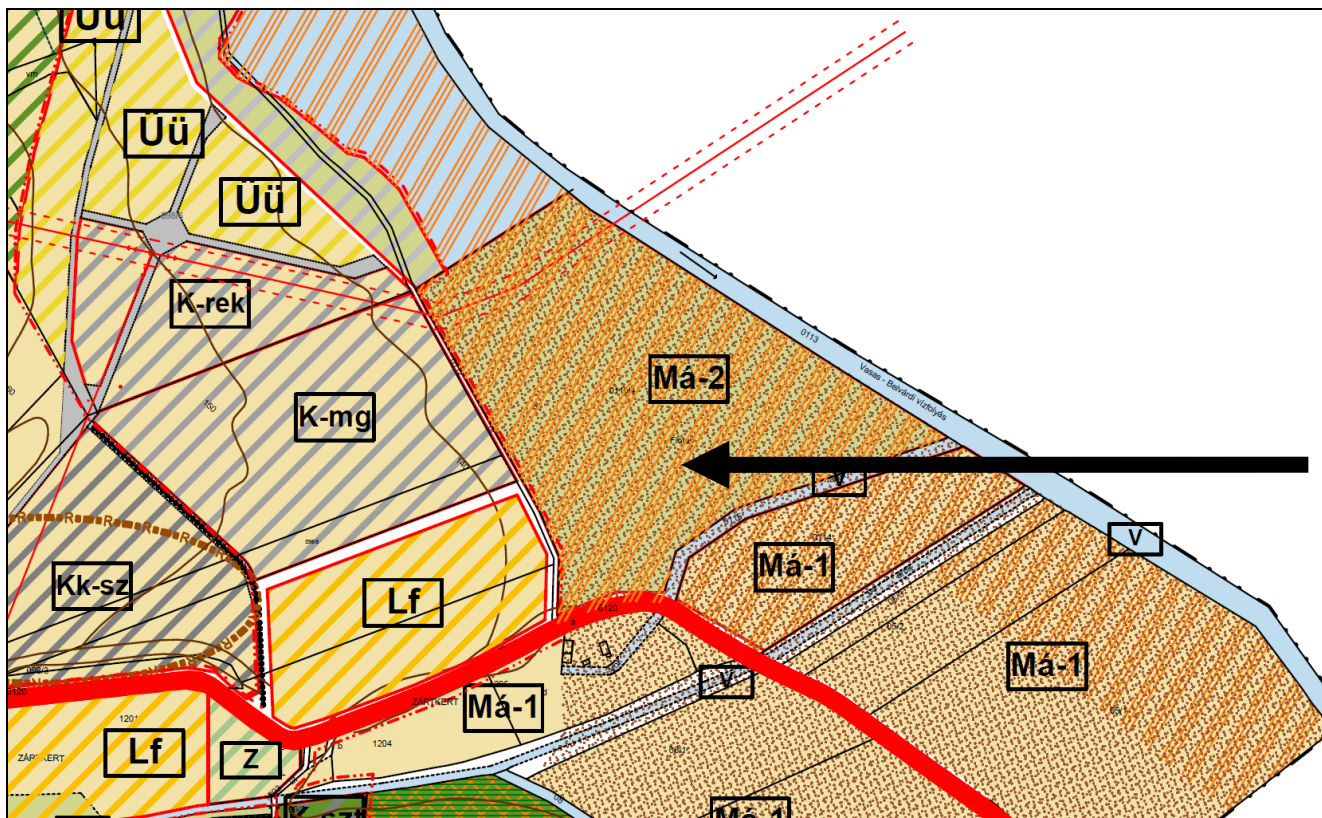
A helyszín Magyarsarlós központjától keletre a településhatár mentén található a Vasas-Belvárdi vízfolyás mellett. A terület jelenleg beépítetlen, szántóként hasznosított.



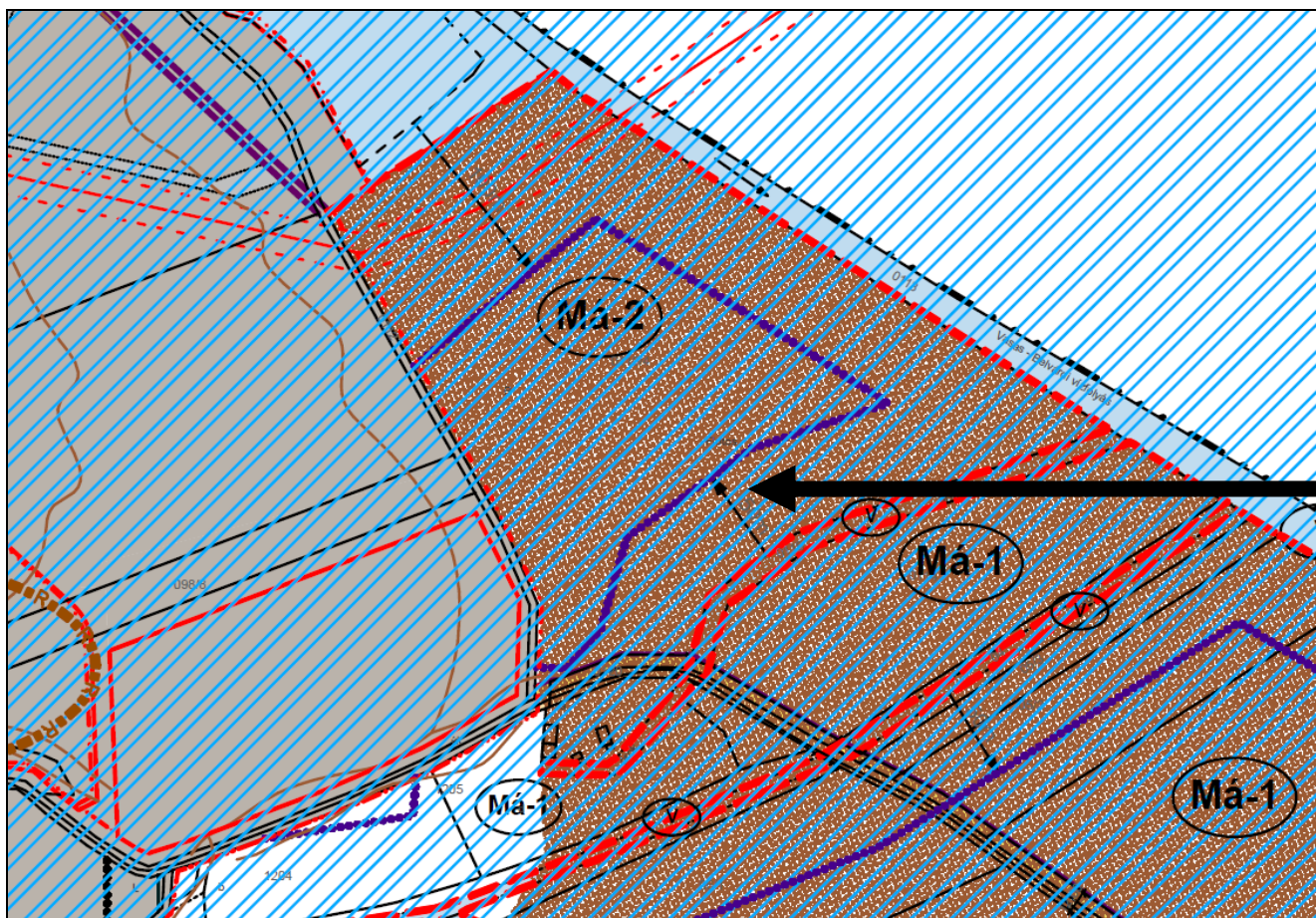
Az érintett ingatlan légifotói

A hatályos településrendezési eszközök szerint az érintett ingatlan Má-2 általános mezőgazdasági területbe, illetve övezetbe (rét, gyeplő) sorolt. A fejlesztés megvalósításához olyan övezeti átsorolására van szükség, mely napelemek elhelyezését teszi lehetővé. Mivel a hatályos településrendezési eszközök ilyen területet, övezetet nem tartalmaznak, új terület, övezet kerül kialakításra.: Kk-np, azaz különleges beépítésre nem szánt terület - napelempark elhelyezésére.

A módosítás érinti a szerkezeti tervet, a helyi építési szabályzatot és külterület szabályozási tervet.



Kivonat a hatályos szerkezeti tervből



Kivonat a hatályos szabályozási tervből

### 3. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK

Magyarsarlós Község hatályos településrendezési eszközei a területrendezési tervek elhatározásaival összhangban vannak. Jelen módosítási eljárás nem tartalmaz olyan módosítási elemet, mely ezen változtatna.

Előzőek részletes bemutatását az alábbiak tartalmazzák:

#### 3.1 Az Országos Területrendezési Terv (2003. évi XXVI. törvény).

Az Országos Területrendezési Terv (OTrT) 2. és 3. melléklete rögzíti az Ország szerkezeti tervét és az országos övezeteket, melyekből az alábbiak érintik Magyarsarlós közigazgatási területét:

2. melléklet: Az ország szerkezeti terve

3. melléklet tartalmazza, az alábbiak szerint:

3/1. melléklet az országos ökológiai hálózat övezete,

3/3. melléklet a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete,

3/4. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete,

3/5. melléklet a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete,

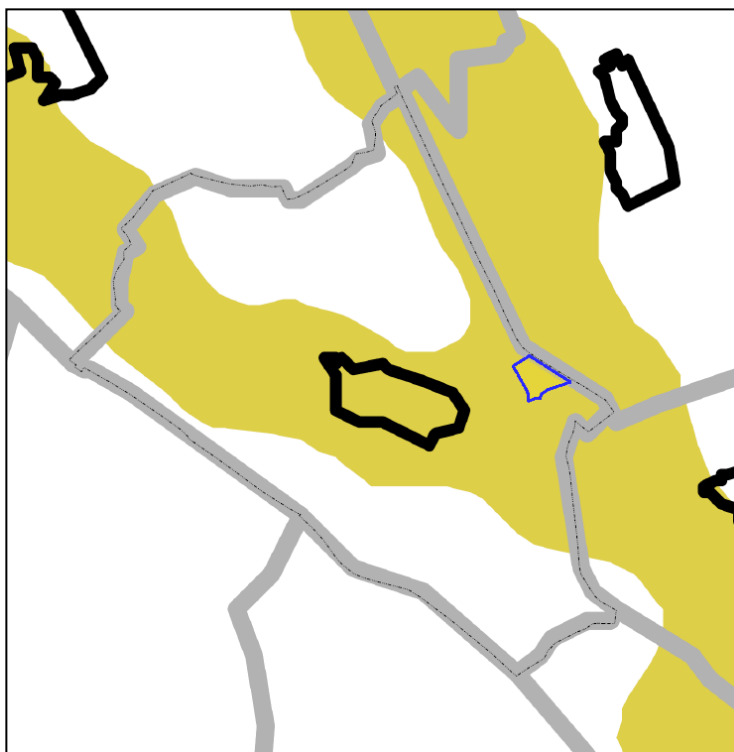
(országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete)

A közigazgatási terület érintettségén túl, jelen eljárásban módosítással érintett területet az alábbi országos övezetek érintik:



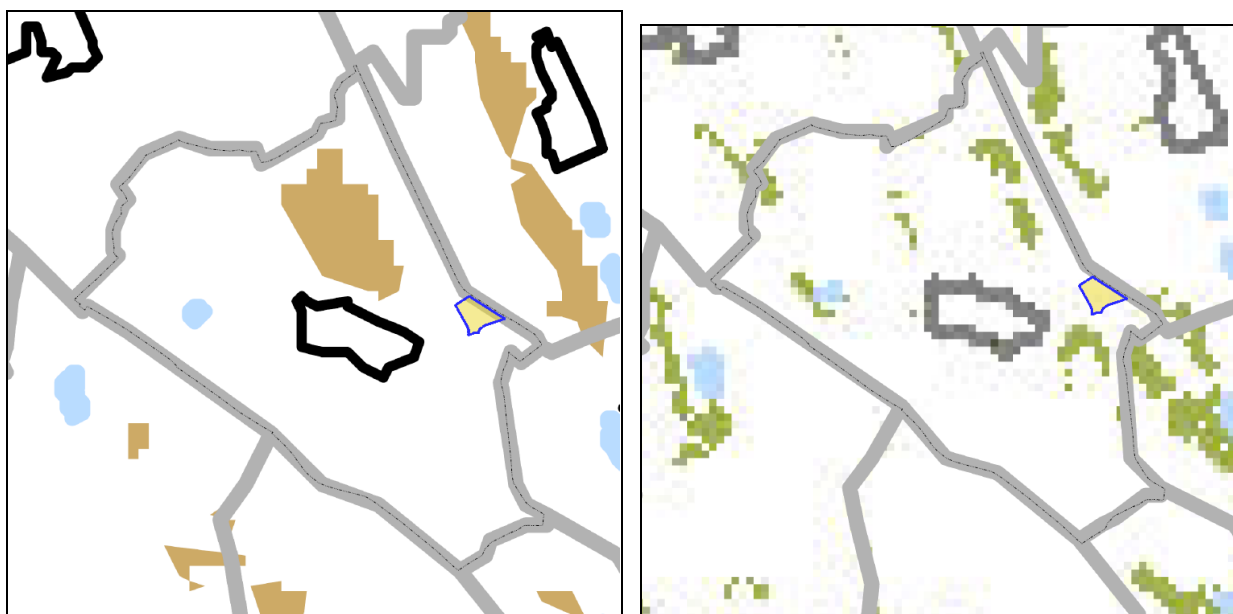
Az országos ökológiai hálózat övezetébe tartozik Magyarsarlós közigazgatási területének középső és keleti településhatár menti része. A terület-felhasználás rendszere, az övezetek és előírásaik e szerint rögzítettek.

A konkrét módosítással érintett területeket a keleti területhatáron érinti az országos ökológiai hálózat.



Az tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe tartozik Magyarsarlós közigazgatási területének középső és keleti része.

A tervezési területet nem érintő OTrT vonatkozó kivonatait a következő ábrák mutatják be.



Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete

és kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

### 3.2 Baranya Megye Területrendezési Terve

Baranya megye területrendezési tervének (BMTTrT) 2. és 3. melléklete rögzíti a megye térszerkezetét és övezeteit. Magyarsarlós Község igazgatási területét az alábbiak érintik:

2. melléklet: Baranya megye szerkezeti terve

3. melléklet az alábbiak szerint:

3/1. melléklet: Ökológiai folyosó övezete (Magterület)

3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

3/3. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

3/5. melléklet: Országos jelentőség tájképvédelmi terület övezete

3/14. melléklet: Földtani veszélyforrás területe övezete

3/15. melléklet: Vízerosziónak kitett terület övezete

A kék színnel megjelölt övezeteket az egyes törvények területrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 2013. évi CCXXIX. törvénnyel (a továbbiakban: MTv.) megszüntette, a településrendezési tervek készítésénél nem kell alkalmazni.

A módosítással érintett terület mezőgazdasági térségben fekszik.

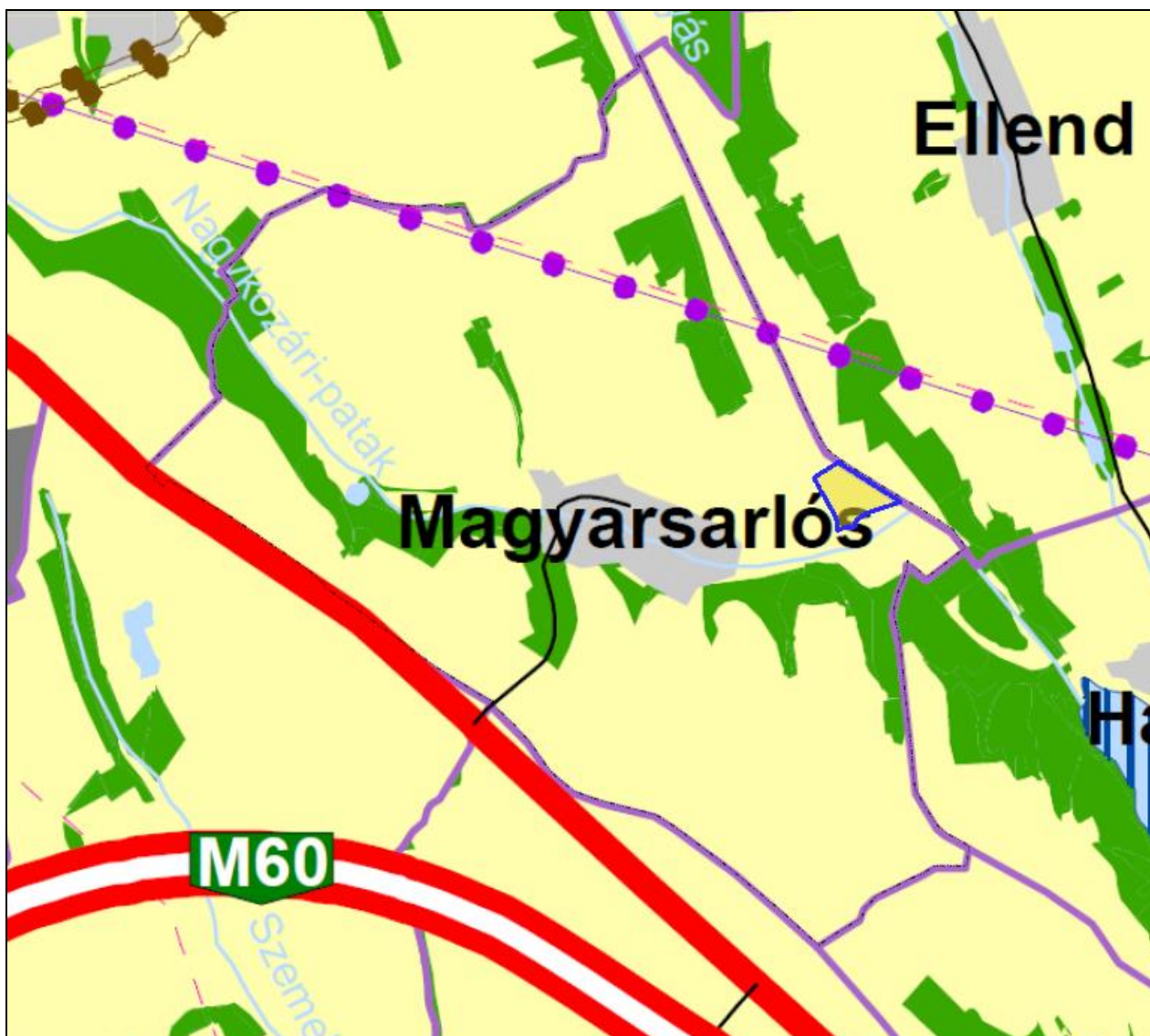
A településszerkezeti terv tervezett módosításait vizsgálva az alábbiak állapíthatók meg a tervezett településszerkezeti terv és a megyei területfelhasználási kategóriák összefüggésében:

#### Mezőgazdasági térség:

-a BMTTrT szerkezeti tervében a mezőgazdasági térség területe a közigazgatási területre vonatkozóan: 657,247863 ha.

-a község településszerkezeti tervében a módosítás figyelembevételével a mezőgazdasági terület nagysága közigazgatási területre vonatkozóan: 606,1923 ha

A mezőgazdasági terület nagysága a mezőgazdasági térség területéhez képest 92,23 % azaz megfelel az OTTrT 6. § (2) bekezdés b) pont azon előírásának, mely szerint „a mezőgazdasági térséget legalább 85 %-ban mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe kell sorolni”.



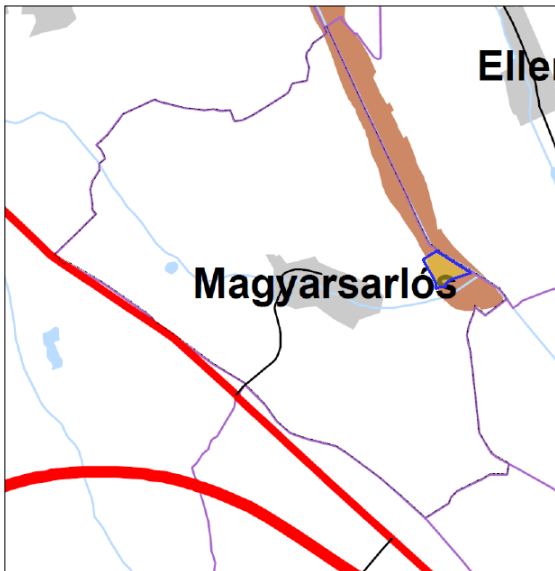
Baranya Megye Szerkezeti Terve

Magterület övezetét (52,07 ha) a megyei tervlapon érinti a módosítási terület. Az adatszolgáltatás tekintetében a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság az illetékes.

Jelen tervezett módosítás végrehajtásának nincs akadálya, beépítésre szánt terület nem kerül kialakításra.

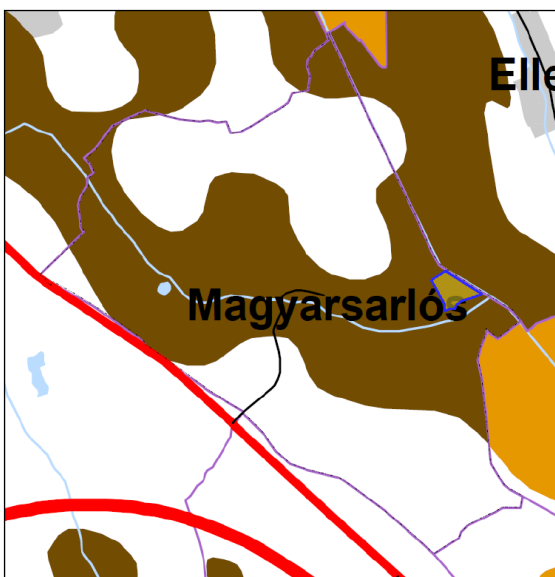


Magterület (zöld), ökológiai folyosó (narancssárga) és puffer terület (citromsárga)övezete



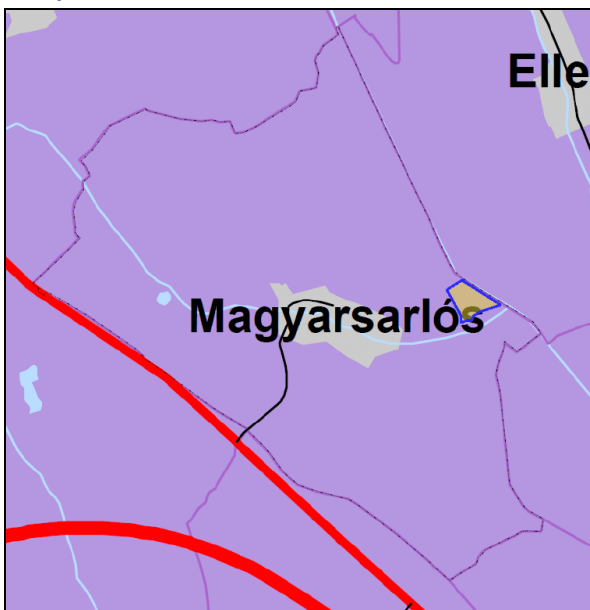
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete érinti a település keleti közigazgatási határ menti területét.

Az övezet tekintetében az OTrT az irányadó, mely szerint a település az övezettel nem érintett.

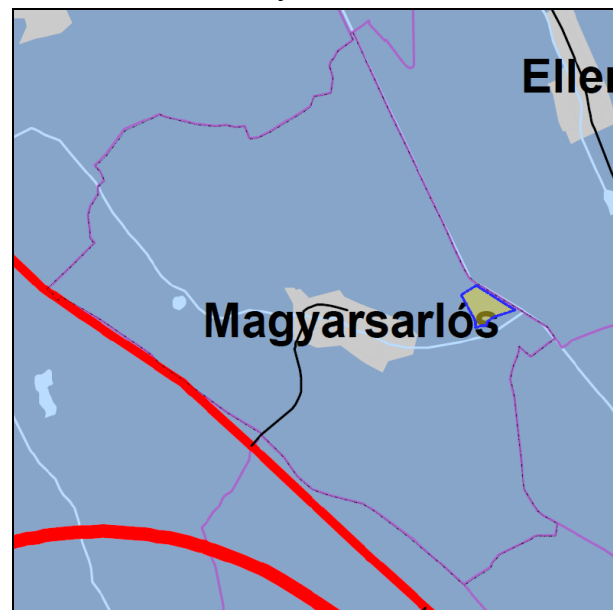


Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete érinti a település középső részét.

Földtani veszélyforrás terület övezetével és vízerózióknak kitett terület övezetével érintett a település. A módosításokkal érintett területeken földtani veszélyforrás nem ismert.



Földtani veszélyforrás területének



és vízerózióknak kitett terület övezete



A tervezési területet nem érintő BMTTrT vonatkozó övezete a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete.

#### 4. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSA

A módosítással érintett területen napelem panelek elhelyezése tervezett, mely a tervezett módosítás a hatályos településrendezési tervek alapvető elképzeléseivel továbbra is összhangban van, szerkezeti elemeit azonban módosítja.

A tervezett módosítások érintik a szerkezeti tervet és a külterület szabályozási tervet. A helyi építési szabályzat szöveges rendelkezéseinek módosítása az új, beépítésre nem szánt terület övezetének beillesztése miatt szükséges.

A településrendezési terveken szereplő ingatlan-nyilvántartási állapothoz képest a módosítással érintett területen telekalakítás történt, melynek során alakult ki a napelempark létesítésével érintett 0116/5 hrsz. ingatlan. A településrendezési tervek jelen módosítása az ingatlannyilvántartásban történt változás figyelembe vételével készül.

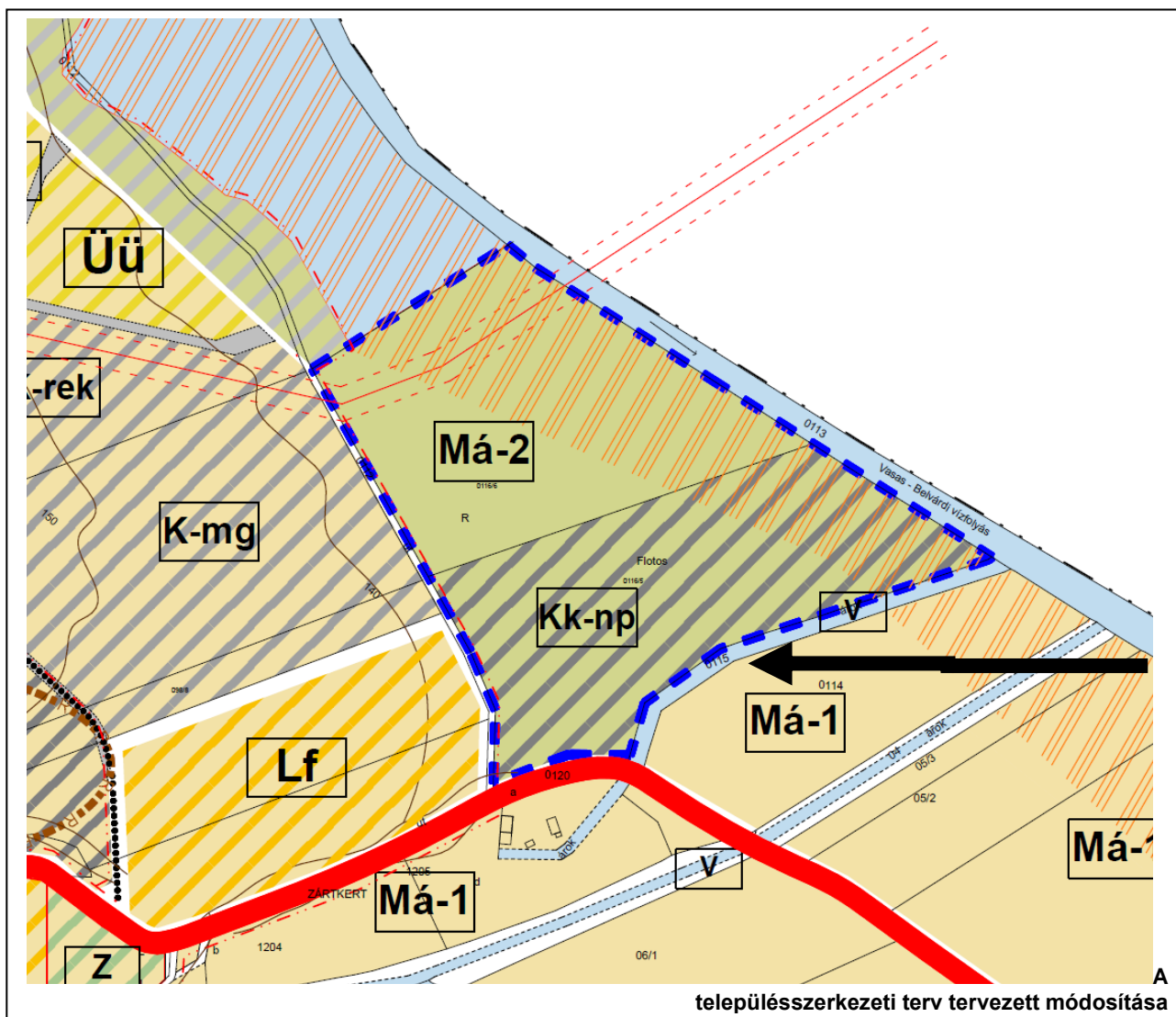
##### **Településszerkezeti terv:**

A tervezett módosítás során, a napelempark létesítésével érintett terület általános mezőgazdasági területből (Má-2), különleges beépítésre nem szánt területbe (Kk-np) kerül átsorolásra. Az új övezet javasolt jele, megnevezése, a hatályos terv jelölésmódjához igazodóan: Különleges beépítésre nem szánt napelempark elhelyezésére alkalmas terület (Kk-np). A területfelhasználás a hatályos településszerkezeti tervben még nem létező.

Az új övezet kialakításával, valamint a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület érintettségének megszűnésével, a tervi változásokon túl, módosul a terv jelmagyarázata is.

A módosítás során, az ökológiai hálózat magterületének határa a Baranya Megyei területrendezési tervben foglaltaknak megfelelően pontosodik, a módosítással érintett területen.

A tervezett fejlesztés a szerkezeti terv egyéb módosítását nem igényli.



## Helyi építési szabályzat és szabályozási tervek

A módosítások a helyi építési szabályzat (HÉSZ) szöveges rendelkezéseit az új övezet beillesztésével érintik. A hatályos HÉSZ ilyen övezetet még nem tartalmaz.

A HÉSZ módosításával új övezet beillesztésére javasolt, a 10/A.§ kialakítása az alábbi tartalommal:

***"Beépítésre nem szánt különleges területek  
Különleges napelempark elhelyezését szolgáló terület (Kk-np)***

**10/A.§**

(1) A Kk-np jelű övezet napelem parkok létesítésére szolgál, ahol az energiatermelő rendszerek, és az azok üzemeltetéséhez, kiszolgálásához szükséges épületek és építmények helyezhetők el."

(2) az övezetben előírt maximális építménymagasság: 4,5m

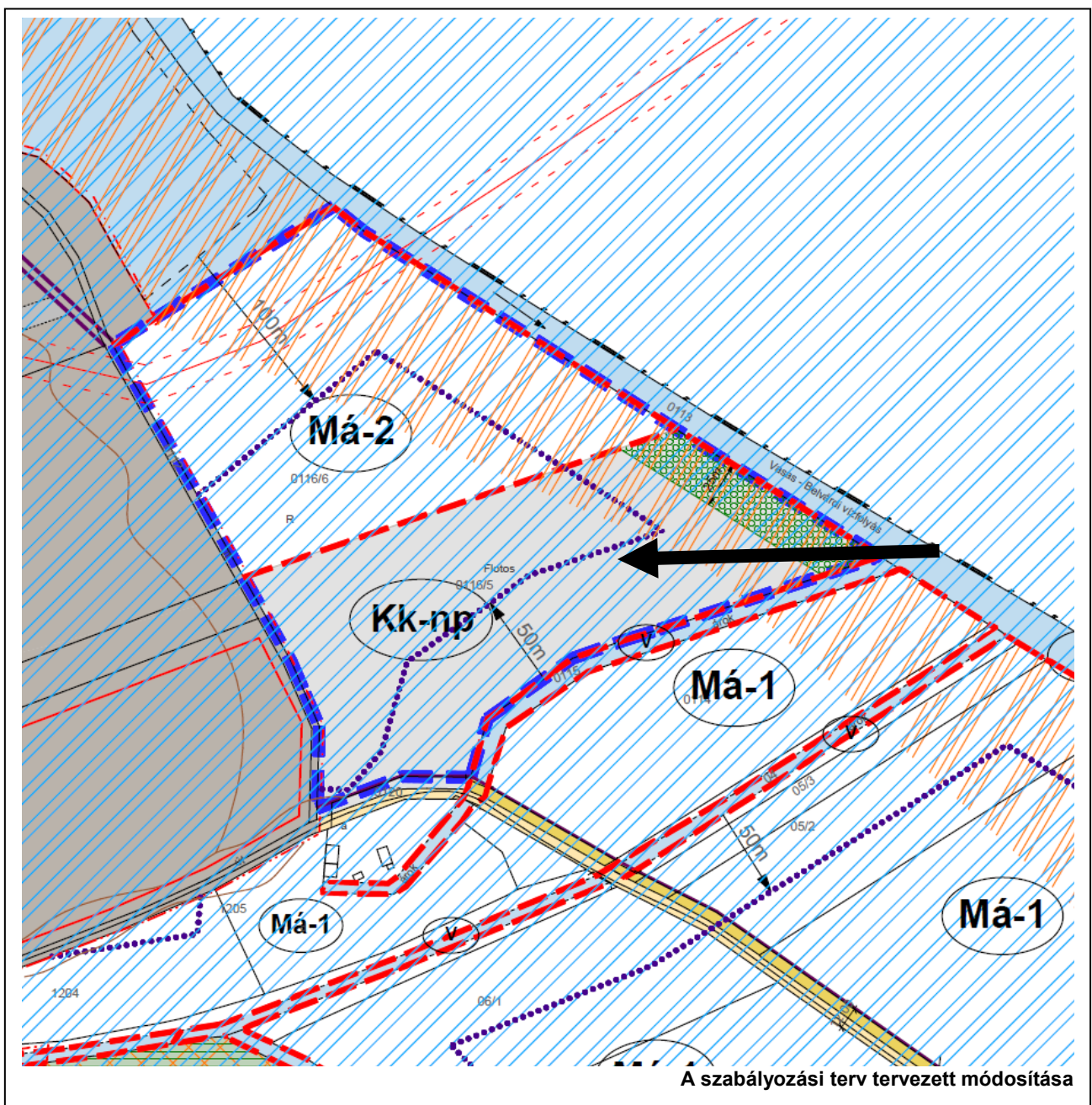
A HÉSZ mellékleteként megjelenő külterület szabályozási terven a szerkezeti terv elhatározásaival összhangban, az érintett területek a Kk-np jelű, különleges beépítésre nem szánt terület övezetébe kerülnek. A Vasas – Belvárdi vízfolyás mentén 25,0m szélességben be nem építhető területsávot jelölünk ki.

A módosítások a hatályos szabályozási tervek rögzített elveivel összhangban van annak eszközrendszerébe illeszthetők.

A módosítás során új beépítésre szánt területet nem jelölünk ki, így biológiai aktivitásérték változással nem kell számolni.

A külterület szabályozási terven szintén pontosodik a magterület határa, a kiváló termőhelyi adottságú szántó terület, valamint a külterület szabályozási terv jelmagyarázata.

A külterület szabályozási terv tervezett módosítását az alábbi kivonat mutatja be.



## 5. A FEJLESZTÉS EGYÉB KÖRÜLMÉNYEI

### **5.1. Közlekedés**

A módosítások közlekedési területek területét nem érintik.

A tervezett módosításokkal a közlekedési területek továbbra is biztosítják a balesetmentes közlekedés és megközelítés feltételeit. A tervezett módosítások további, közlekedési területet érintő módosítást nem indukáltak.

### **5.2. Közmű**

A tervezett módosításoknak közvetlen közművonalhoz való csatlakozáshoz, hogy a villamos hálózathoz való csatlakozóponton keresztül csatlakoztatni kell a hálózathoz. Az energia befogadására alkalmas vezeték rendelkezésre áll, ahhoz való csatlakozás lehetséges. A fejlesztésnek, a módosításnak egyéb közművonalhoz való csatlakozása nem ismert. A meglévő, illetve tervezett hálózatok továbbra is biztosítják az elvárt ellátást, további, területet igénylő fejlesztési szükséglet nem merült fel.

### **5.3. A vizsgált terület és környezetének tájképi jellemzői**

#### **Természet- és tájvédelmi kijelölések**

A vizsgált módosítással érintett terület

- ökológiai hálózat magterületének övezetét
- OTRT szerinti tájképvédelmi övezet

**érinti.**

- Natura 2000 területet,
- védett természeti területet,
- védelemre tervezett természeti területet,
- egyedi tájértéket valamint
- ex-lege védett természeti területet

**nem érint.**

Az OTRT 17. § (4) szerint az ökológiai hálózat magterület övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.

A terület tájképvédelmi övezet, illetve egy része érinti a Vasas-Belvárdi vízfolyás menti ökológiai hálózat magterületét. A legközelebbi Natura2000 terület a több, mint 8km-re nyugatra található HUDD20066 jelű Pécsi-sík elnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület.

## Táji besorolás

- Nagytáj: Dunántúli-dombság
- Középtáj: Mecsek és Tolna–Baranyai-dombvidék
- Kistáj: Dél-Baranyai-dombság

A Dél-Baranyai-dombság völgyközi hátakra tagolt eróziós-deráziós dombvidék, igen változatos felszíni formák, lejtési és kiettségi viszonyok jellemzik. A lejtési viszonyokhoz gyakran nem alkalmazkodó szántóföldi művelés következtében az erózió káros hatásai fokozottan jelentkeznek. Talajára a különböző típusú barna erdőtalajok a jellemzőek, leggyakoribb Raman-féle barna erdőtalaj. A térség a Dráva vízgyűjtőjéhez tartozik, Szalántán az 58. sz. út vonala vízválasztó, ettől keletre a kisvizek befogadója a Karasica, nyugatra a Fekete-víz. A térségben több forrás is felszínre tör. A talajvíz mélysége a felszínközelnél 3-4 m-rel fekszik mélyebben. A tavak, vízfolyások, források értékes táji és természeti elemek. A vízfolyások partjai természetszerűek, tájképileg értékesek. A patakvölgyek és az azt kísérő gyepek és puhafa-ligetek táji és természeti értékének megőrzése érdekében ökológiai hálózatba lettek sorolva.

Éghajlata mérsékelt meleg, mérsékelt száraz, a nyár mérsékelt forró, a tél viszonylag enyhe. Az évi középhőmérséklet 10,0 - 10,5 C° (Pogány) körül alakul. A napi középhőmérséklet április 10. körül emelkedik 10 C° fölé, és általában október 21-ig marad fölötte. A fagymentes napok száma több mint 200. A sugárzási adottságok kedvezőek, hőigényes növények termesztésére kiválóak. A dombvidék változatos felszíne, a talajfelszín rendkívül változó kiettsége - a reliefenergia - gazdag és változatos mikroklíma térségek kialakulását idézi elő. Völgyhálózata DDK felé nyitott, így sok a kedvező expozíciójú terület, mélyebb völgyei azonban fagyzugosak és ködösek. Éghajlatát részben befolyásolja a közeli nagyváros sajátos klímája. A megye kevésbé csapadékos területéhez tartozik, az évi csapadékatlag 620 - 650 mm közötti. A leggyakoribb szélirány az ÉNy-i.

Baranya sík területe növényföldrajzilag az Alföld része. A kistáj a Pécsi flórajárásba (Sopianicum) tartozik. Potenciális erdőtársulásai a gyertyános kocsányos tölgyesek, az ezüsthársas gyertyános tölgyesek és a tölgy-kőris-szil ligeterdők. Az ember tevékenysége - földfoglalások, új területek igénybevétele, rétek felszántása, szántóföldi növénytermesztés, szőlő-, gyümölcsstermesztés, erdőfelújítások, nagyban megváltoztatta a terület ökológiai viszonyait, amely a természetes vegetáció átalakulásához vagy eltűnéséhez, a flóra elszegényedéséhez vezetett. Az eredeti növényzet visszaszorulásával csökkent a vizsgált terület fajgazdagsága. A tájban idegen fajok jelentek meg. A természetszerű társulások kis területre szorultak vissza, de szerencsésen a vízfolyások mentén, összefüggő, folyosószerű területen. Ennek köszönhetően, a szántók és a tájidegen erdők magas aránya ellenére is, e völgyekben járva nagy, összefüggő természetközeli területek találhatók. A mezőgazdasági területhasználat legelterjedtebb kultúrái a búza, az őszi árpa, és a kukorica.

Faunája a kultúrterületek nagy kiterjedése miatt nem túl gazdag. A térség állatvilágának legfontosabb jellegzetessége, a növényzethez hasonlóan az illír és pannon fauna közötti átmenetiség. A természetközeli élőhelyek nagyarányú visszaszorulása miatt az eredeti állatvilág faj- és egyedszáma is erősen lecsökkent. Különösen érvényes ez a szántóföldi

művelés alatt álló területekre. A kistáj alacsonyabb rendű faunájában még gyakorinak mondható a védett imádkozó sáska (*Mantis religiosa*), a fennmaradt tölgyesekben a Közép-Európai elterjedésű szarvasbogár (*Lucanus cervus*). Sok bogárfaj él itt, futóbogarak, virágbogarak, lágybogarak és különösen sok ganajbogár. A cincérek közül a kék bogáncscincér (*Agapanthia violacea*) emelhető ki, amely hazánkban ritka, de Dél-Baranyában előfordul, valamint a *Tychius polylineatus* ormányos bogár. A virágokon sok a méhfaj, a lepkefajok közül a boglárkalepkék, fehérlepkék, a pókok közül az ugrópókok, karolópókok, kaszaspókok tömeges jelenléte jellemző. A vizes élőhelyeken a kétéltű és hüllő fauna még meglehetősen gazdagnak mondható. A beruházással közvetlenül érintett területek kétéltű és hüllő faunája, azok intenzíven művelt mezőgazdasági jellegének megfelelően szegény. Természetes élőhelyekre koncentrálódik a kistáj madárfaunája is. A vonuló kis énekes madarak gazdag fajszámban a nedves élőhelyeken még fennmaradt fűz- és nyár ligeterdőkben ősszel nagy számban jelennek meg. Ezek a területek mint ökológiai folyosók, életfontosságúak a kistáj még előforduló eredeti madárvilágának fennmaradásához. A gyeptársulások jellemző madara a búbos pacsirta (*Galeria cristata*) és a mezei pacsirta (*Alauda arvensis*) Elterjedt, de kevés egyedszámmal a búbos banka (*Upupa epops*) és a fűrj (*Coturnix coturnix*). Nagy egyedszámmal jár a rétekre a vetési varjú (*Corvus f. frugilegus*) kevesebb a szarka (*Pica p. pica*) és a dolmányos varjú (*Corvus c. cornix*). Az ölyvek, héják közül több faj itt találja meg a táplálékát. Az emlősök közül több pocokfaj, a mezei nyúl, az ürge elég gyakori, a hörcsög már kevésbé. A róka, a borz a ligeterdőkben is a rétekre jár vadászni, ahogyan a szarvas és a vaddisznó is.

A szűkebb beruházási területen a növény- és állatvilág jellegzetesen kultúrformátumú: elsősorban rágcsálók és a mezőgazdasághoz kapcsolódó madárfajok jelenléte jellemző.

A terület Magyarsarlós belterületétől keletre található, az igénybevételre szánt területen fás növényzet nem található. A szűkebb tervezési terület nyugati kitétségű, magassága 135-140 m tszf közötti, átlagos lejtése 0-2%. Borítottsága alacsony (szántó).

A módosítással érintett terület tájjelegének értékelését a Tájak esztétikai minősítéséről szóló MSZ 20372:2004 szabvány alapján végeztük. Ennek alapján az alábbi minősítéseket vettük figyelembe:

- Felszínmozgalmasság: egyhangú
- Reliefszám: alacsony
- Lejtőkategória: sík 0-5 % (a szűkebb módosítással érintett területen)
- Borítottság: állandó-nyílt-homogén (cserjés, útmenti fák, környező erdők)
- Szegélyhatás: homogén
- Vízmegjelenési formák: Vasas-Belvárdi vízfolyás
- Művi elemegyüttesek: út, légvezetékek
- Módosított természeti elemegyüttesek: erdő, halastó, út- és patakmenti fák, cserjék
- Biológiai aktivitás: közepes

A módosítással érintett terület sík felszínű, elsősorban mezőgazdasági használatú, másodlagos természetességű, de karakteresen homogén tájon fekszik. Elsődleges rendeltetése szerint mezőgazdasági természetű táj típusba sorolható.

## **Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése**

- **Területhasználat:** a korábbi külterületi mezőgazdasági területen napelemes kiserőmű jelenik meg gyepesített felszínen, háttérében a meglévő mezőgazdasági területekkel. A területhasználatban bekövetkezett változás a tájban új elem. A változás nem tekinthető teljesen visszafordíthatatlannak, hiszen a kb. 25 év élettartam után a létesítmény elbontásával a korábbi területhasználat visszaállítható. Tájhasználati konfliktus keletkezhet a korábban művelt területek elfoglalásával szemben olykor megnyilvánuló ellenérzések formájában (a gazdálkodók érzelmi kötődése a termőföldhöz). Tájhasználati konfliktus keletkezhet továbbá a telepítés idején a vízfolyással határos sávokban a létesítés zavaró hatásai miatt.
- **Építés:** A közel sík területen korábban beépítetlen területen alacsony, nagyon egyszerű műszaki berendezések jelennek meg. A jellemző rögzítési technológia a cölöpölt alépítmény, melynél fém cölöpökre épül a napelem-mező. A legtöbb esetben nincs semmilyen alapozás, nincs környezetterhelés. A létesítmény megközelítésére szilárd útburkolattal új utak nem létesülnek, kerítése drótkerítés lesz. A létesítés nem építési engedély köteles.
- **Növényállomány:** A terület nagy részén jelenleg egyszintes szántóföldi kultúra van. Új burkolatok nem létesülnek, a napelemek alatti terület füvesítésre kerül. A szűkebb telepítési terület jellegzetesen kultúrformátumú, védett fajok előfordulását nem észleltük, irodalmi adatot nem találtunk róla. A szegélyek növényzete azonban érzékeny és kímélendő. A tervezett létesítmény elsősorban szántóterületeken való elhelyezése táj- és természetvédelmi szempontból kedvezőnek mondható. A szántó helyén tervezett napelempark területfelhasználás az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait várhatóan nem veszélyezteti.
- **Láthatóság:** egyszerű alaprajzú és tömegű, alacsony létesítmények kerülnek elhelyezésre. Az erőmű a környező tájképben új elem, a legközelebbi hasonló létesítmények Pécssett a Tüskésréten illetve Szigetvár határában találhatóak. A tervezett módosítással érintett terület tájképileg kevésbé érzékeny, mivel a környezet domborzati és borítottsági viszonyai miatt viszonylag takart helyzetű.

## **Tájra gyakorolt hatások**

A létesítmény elhelyezésének leglényegesebb táji és természetvédelmi hatása a területfoglalás. A korábbi mezőgazdasági területen belül a tervezett létesítmények kialakítása történik, az eddigi területhasználat középtávon (kb. 25 év) mindenképpen módosul. A vizsgált létesítmény elhelyezkedése miatt a tervezett beruházás előre láthatólag a táji környezetben visszafordítható változást eredményez, mivel a jelenlegi beépítetlen területen építmények kerülnek elhelyezésre.

## **Környezeti elemekre gyakorolt hatások**

### **Élővilágvédelem**

Sima és sötét mesterséges felületek pontosan/közel függőleges visszaverődési sík esetén többé/kevésbé vonzóak egyes vízirovarok számára, ezért poláros ökológiai csapdáiként működhetnek. A napelemek alatt szabadon hagyott felszín gyomosodása nem kívánatos a közeli természetközeli területek szempontjából.

### **Talajvédelem**

Termőföld más célú hasznosítására kerül sor, tehát jogerős végleges termőföld más célú hasznosítási engedély beszerzése szükséges a munkálatok megkezdése előtt a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény rendelkezéseinek megfelelően.

### **Levegővédelem**

A tervezett létesítmény építési szakaszában és működése során jelentősebb légszennyezőanyag kibocsátással nem kell számolni.

### **Zajvédelem**

A létesítmény üzemeltetése során zajvédelmi szempontból jelentős zajkibocsátó berendezés, illetve technológia nem kerül telepítésre. Üzemi zajforrásnak tekinthetők a transzformátorok, melynek zajterhelő hatását a legközebbi védendő épületnél határérték alatt kell tartani.

### **Vízvédelem**

A területen potenciális talaj- és talajvízszennyező anyagokat nem tárolnak, a munkagépek karbantartását a helyszínen nem végzik. A területen vízfelhasználás nem lesz, szennyezett csapadékvíz nem keletkezik.

### **Hulladékgazdálkodás**

A módosítás a település hulladékgazdálkodását nem befolyásolja.

## **Javaslatok**

1. Mivel a naperőműpark létesítésére kijelölt terület közvetlenül érintkezik az ökológiai hálózat biológiailag aktív felületeivel, a területfelhasználást úgy kell szabályozni, hogy az érintkező gyepek, cserjések, ligeterdők, vizes területek ne sérüljenek. A létesítés és üzemelés során az egykori szántó parcellán belül kell maradni. A területtel érintkező őshonos cserjesorokat kímélni, a határos gyepeken a deponálást kerülni kell.
2. Az erőmű jellegéből adódóan magasabb növényzet telepítésével nem tájbailleszthető, ezért a határoló területek fás növényzetét szükséges tájképi szempontból fenntartani.
3. A környező vizes élőhelyek élővilágának védelmében depolarizáló rácshatású elemek alkalmazása indokolt. Ha erősen és vízszintesen polarizáló mesterséges

felületeket egy vékony, akár 1-2 mm-es csíkokból álló, polarizálatlan fényt visszaverő rácsmintával látunk el, akkor elvesztik a rovarokra kifejtett vonzásukat.

4. A korábbi szántó felszínét a végleges területfelhasználásig illetve a napelemcellák telepítését követően füvesíteni szükséges, lucerna kultúrát követő spontán gyepesedéssel vagy természetbarát gyepesítéssel (a termőhelyre jellemző őshonos fajokkal), tájidegen magkeverék használata nem javasolt.
5. A napelemek alatti terület vegyszeres kezelése nem indokolt, mivel a terület gondozása elvégezhető gépi vagy kézi kaszával illetve megoldható élő állatok pl. birkák legeltetésével. A vegyszeres kezelést, gyomirtást kerülni kell a környezeti terhelés minimalizálása érdekében.
6. A létesítés és üzemeltetés során a környező ökológiai hálózat természetközeli állapotú területeit nem szabad igénybe venni.
7. Vízfolyás mentén minimum 25 m helyben honos fajokból álló fás-cserjés sávot javasolt létesíteni, illetve a meglévő sávot fenn kell tartani.
8. A csatlakozó vezeték létesítése vezetékjogi/építési engedély alapján létesíthető. Amennyiben ez ökológiai hálózat területét érinti, célszerű a föld alatti kivitel.
9. A területfelhasználási egységre vonatkozó előírásokat, beépítési paramétereket a helyi építési szabályzatban kell rögzíteni.

#### **5.4. Örökségvédelem**

A módosítással érintett területen régészeti, építészeti, kulturális, vagy természeti érték nem ismert.

## II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

### 1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT-TERVEZETE

**Magyarsarlós község Önkormányzata Képviselőtestülete**  
..... határozata  
**MAGYARSARLÓS KÖZSÉG SZERKEZETI TERVÉRŐL**  
szóló  
**82/2006. (XII.20.) számú Önkormányzati határozat**  
módosításáról

1. Magyarsarlós Község Önkormányzata Képviselő-testülete az 82/2006. (XII. 20.) számú Önkormányzati határozattal jóváhagyott Magyarsarlós község Szerkezeti Tervének tervlapját jelen határozat 1. mellékletében megjelölt tömbre vonatkozóan a mellékletben foglaltak szerint módosítja.

Magyarsarlós, 2017. .... hó

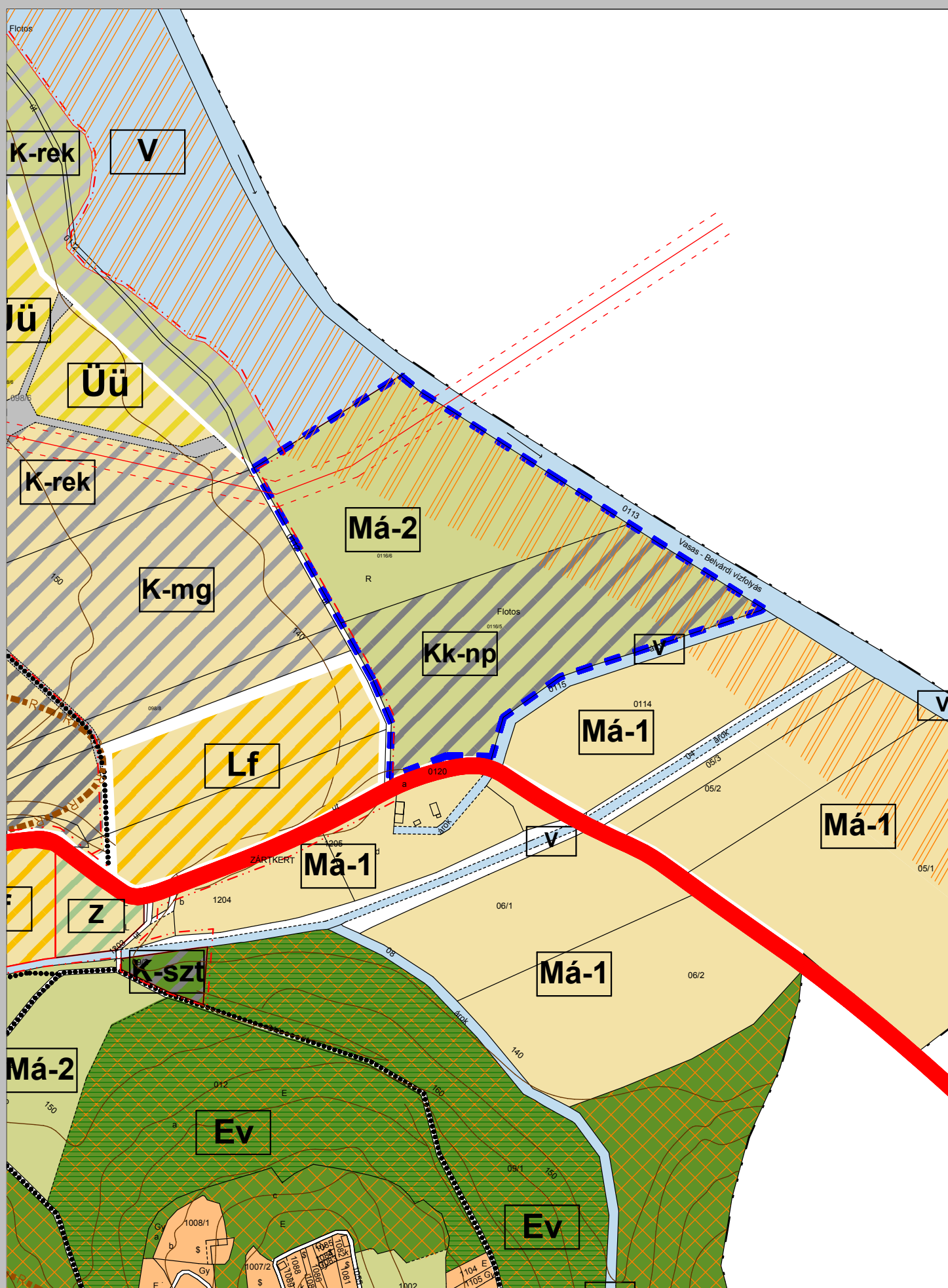
\_\_\_\_\_  
Dr. Jávorcsik Béla  
körmegyező

\_\_\_\_\_  
Dukai Zoltán  
polgármester

Záradék:

A határozat kihirdetése .....

Dr. Jávorcsik Béla  
jegyző



# MAGYARSARLÓS KÖZSÉG SZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

	Közigazgatási terület határa
	Meglévő belterület határ
	Tervezett belterületi határ
	Beépítésre szánt terület határa
	Országos mellékvonal
	Tervezett összekötő út
	Nyilvántartott régészeti terület határa
	Országos ökológiai hálózat - magterület
	Országos ökológiai hálózat - ökofolyosó
	Kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezete
	Javasolt magánút
	Villamos távvezeték
	Állattartó telep védőtávolság
	Térségi jelentőségű ivóvízvezeték és védőtávolsága
	Középnomású gázvezeték és védőtávolsága

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		Zöldterület, közpark
		Védelmi erdőterület
		Gazdasági erdőterület
		Általános mezőgazdasági területek, szántó
		Általános mezőgazdasági területek, gyeperdő, rét, legelő
		Kertészeti terület
		Különleges terület (szabadidőközpont)
		Különleges terület (napelempark)
		Vízgazdálkodási terület

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		Falusias lakóterület
		Településközpont vegyes terület
		Különleges terület (temető)
		Különleges terület (sportpálya)
		Különleges terület (szennyvíztelep)
		Mezőgazdasági létesítmények övezete
		Rekreációhoz, szabadidő eltöltéséhez, sportoláshoz, vendéglátáshoz kapcsolódó létesítmények elhelyezésének övezete
		Ipari gazdasági terület
		Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
		Üdülőkészítésű üdülőterület

MEGBÍZÓ:		<b>MAGYARSARLÓS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA</b> 7761. MAGYARSARLÓS, PETŐFI S. U. 74. A Terv hiteles Földhivatali térkép felhasználásával készült.	
GENERÁLTERVEZŐ:		ST ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT. 1103 PÉCS, BONAFI UT 91. TEL: 30-211-5010 EMAIL: STERVKFT@GMAIL.COM	
ÜGVEZETŐ	Kovács Péter		
TELEPÜLÉSTERVEZŐ	Kovács Péter		TT-02-0656
MUNKÁ MEGNEVEZÉSE:		<b>MAGYARSARLÓS KÖZSÉG SZERKEZETI TERVE</b> <small>Magyarsarlós Község Önkormányzata Központosított testületének 82/2006. (XII.20.) sz. önkormányzati határozata melléklete. Magyarsarlós Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2010. (III.16.) sz. önkormányzati határozatának 10. pontjának keretében.</small>	
TERVFAJTA:		<b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV</b>	
LÉPTÉK:	<b>M=1:8000</b>	RAJZSZÁM:	<b>SZE</b>
DÁTUM:	2017.		

**2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK RENDELET-TERVEZETE****Magyarsarlós Község Önkormányzata Képviselő-testületének****...../2017 (.....) önkormányzati rendelete**

A község helyi építési szabályzatáról szóló

4/2010. (VIII.11.) önkormányzati rendelet módosításáról

Magyarsarlós Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló – többször módosított - 1990. évi LXV. Törvény (Ötv.) 8.§ (1) bekezdésében, illetve a 16.§ (1) bekezdésében biztosított feladat – és jogkörében eljárva, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. Törvény (Étv) 6. §. (1) bekezdésében, a (3) bekezdés a) pontjában, a 7. § (3) bekezdése c) pontjában és a 13. § (1) bekezdésében biztosított felhatalmazással élve, továbbá az országos településrendezési és építési követelményekről szóló, többször módosított 253/1997. (XI.20) Kormány rendelet (OTÉK) 4.§-ban foglaltak alapján, az építési helyi rendjének biztosítása érdekében Magyarsarlós Község helyi építési szabályzatáról szóló 4/2010. (VIII.11.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban:R) az alábbiak szerint módosítja:

**I. FEJEZET  
MÓDOSÍTÓ RENDELKEZÉSEK**

**1.§** A R. 1. számú melléklete, a KSZ jelű külterület szabályozási terv jelen rendelet 1. mellékletében megjelölt területeinek normatartalma helyébe a jelen rendelet 1. mellékletének normatartalma lép.

2.§ A R. az alábbi 10/A §.-al egészül ki:

***"Beépítésre nem szánt különleges területek  
Különleges napelempark elhelyezését szolgáló terület (Kk-np)***

**10/A.§**

*(1) A Kk-np jelű övezet napelem parkok létesítésére szolgál, ahol az energiatermelő rendszerek, és az azok üzemeltetéséhez, kiszolgálásához szükséges épületek és építmények helyezhetők el."*

*(2) az övezetben előírt maximális építménymagasság: 4,5m "*

**II. FEJEZET  
ZÁRÓ RENDELKEZÉS**

Ez a rendelet a kihirdetést követő 15 napon lép hatályba. Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

**(2)** E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvének való megfelelést szolgálja.

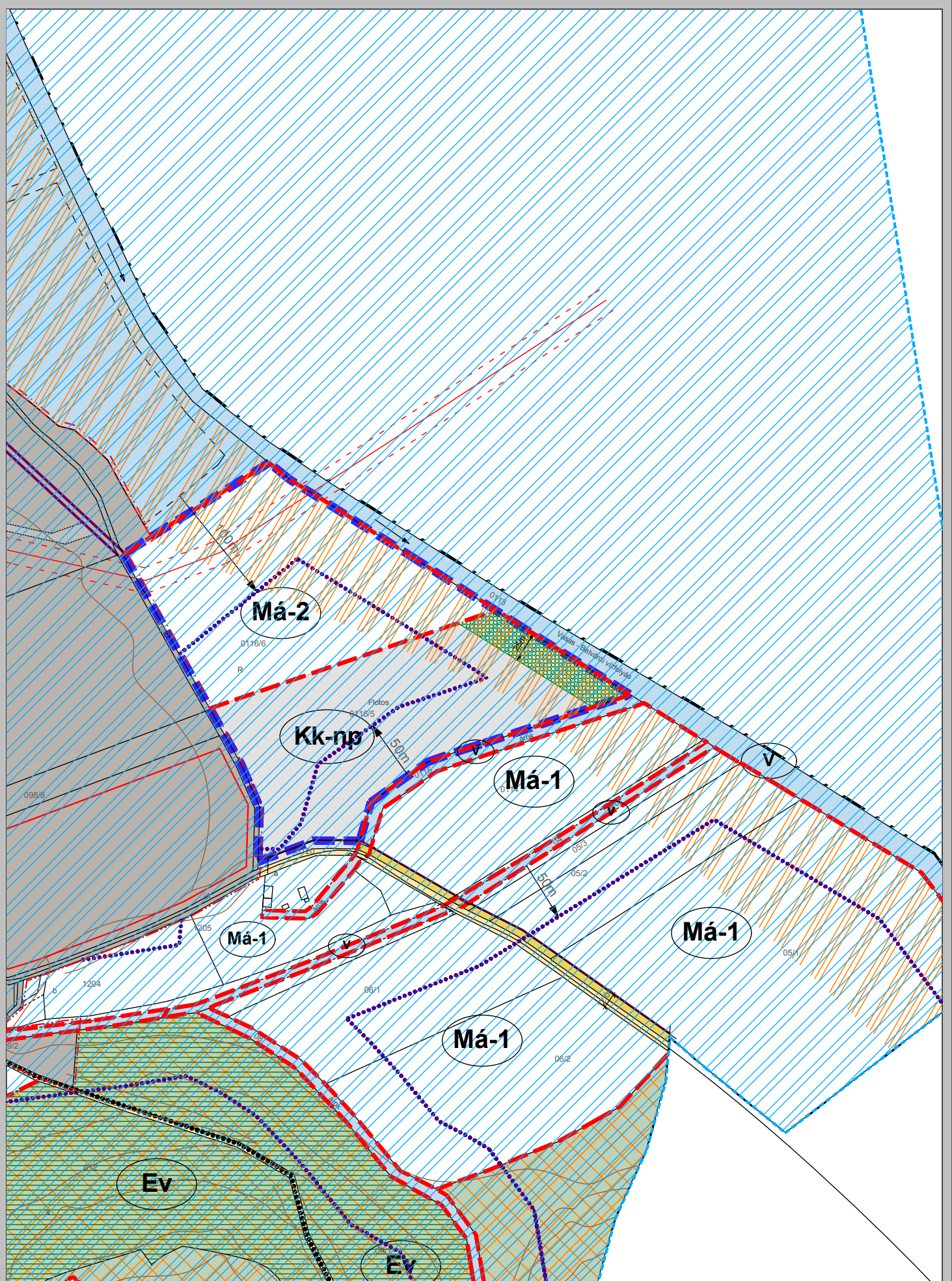
\_\_\_\_\_  
Dr. Jávorcsik Béla  
körajegyző

\_\_\_\_\_  
Dukai Zoltán  
polgármester

Záradék:


A határozat kihirdetése .....

Dr. Jávorcsik Béla  
jegyző





# MAGYARSARLÓS KÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

## JELMAGYARÁZAT









	Közigazgatási terület határa
	Meglévő belterületi határ
	Tervezett belterületi határ
	Beépítésre szánt terület határa
	Tervezett szabályozási vonal
	Területfelhasználási egység határa
	Építési övezet, övezet határa
	Irányadó telekhatár
	Meglévő szabályozási vonal - ingatlanhatár
	BSZ jelű Belterület Szabályozási tervlapon szabályozott terület
	Meglévő közlekedési terület
	Tervezett közlekedési terület
	Gyalogút
	Megszüntető jel
	Utak építési területe, szabályozási szélessége
	Villamos távvezeték
	Vízgazdálkodási terület
	Tervezett vízgazdálkodási terület
	Vízfolyások, vizes élőhelyek védőtávolsága
	Árok, vízfolyás szakfeladatok ellátására fenntartott parti sávja
	Erdőterület
	Tervezett erdőterület
	Állattartó telep védőtávolsága
	Beültetési kötelezettség
	Kötelező fásítás
	Nyilvántartott régészeti terület határa
	Országos ökológiai hálózat - magterület
	Országos ökológiai hálózat - ökofolyosó
	Kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezete
	A telek be nem építhető, zöldfelületként fenntartandó része
	Középnomású gázvezeték és védőtávolsága
	Térségi jelentőségű ivóvízvezeték és védőtávolsága
	Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület



## ÖVEZETI JELEK

### Beépítésre szánt területek

	Gazdasági ipari terület
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

### Beépítésre nem szánt területek

	Közlekedési terület
	Gazdasági erdőterület
	Védelmi erdőterület
	Általános mezőgazdasági terület, szántó
	Általános mezőgazdasági terület, gyep, rét, legelő
	Kertes mezőgazdasági terület
	Vízgazdálkodási terület
	Különleges beépítésre nem szánt napelempark területe

MEGBÍZÓ:		<b>MAGYARSARLÓS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA</b> 7761, MAGYARSARLÓS, PETŐFI S. U. 74. Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
GENERÁLTERVEZŐ:		 ST ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT. 7635 PECS, DONATUSI ÚT 61. TEL.: 30-271-5010. E-MAIL: STERVKFT@GMAIL.COM	
ÜGYVEZETŐ	Kovács Péter		
TELEPÜLÉSTERVEZŐ	Kovács Péter		TT-02/056
MUNKA MEGNEVEZÉSE:		<b>MAGYARSARLÓS KÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERVE</b> <small>Magyarsarlós Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2010. (VII. 11.) sz. önkormányzati rendeletének 2. számú melléklete. Magyarsarlós Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2012. (XII. 17.) sz. önkormányzati rendeletében foglalt módosításokkal egységes szerkezetben.</small>	
TERVFAJTA:		<b>KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE</b>	
LÉPTÉK:	<b>M=1:8000</b>	RAJZSZÁM:	<b>KSZ</b>
DÁTUM:	2017.		

**1. számú melléklet**

**2. számú melléklet**

**3. számú melléklet**