



## **KÉTHELY**

község

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 4. sz. MÓDOSÍTÁSA  
műanyag hulladék-hasznosító üzem átsorolása érdekében**

**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

*[partnerségi egyeztetésre]*

2022. június hó

**ALÁÍRÓLAP****KÖZREMŰKÖDŐK:****Tervezők:**

Településrendezés

**Fercsák Ágnes Erzsébet e.v.**

okl. településmérnök

TT 20-0277

8945 Bak, Rózsa u. 33.

+36-30/217-6141

**Önkormányzati főépítész:****Tóth László**

főépítész vizsgával rendelkező építésmérnök

É-19-0327

Főépítész vizsga bizonyítvány száma és kelte:

ZMKH 4/2016., 2016. 08. 22.

8360 Keszthely, Gagarin u. 16.

**Megbízó:****Kéthely Község Önkormányzata**

8713 Kéthely, Ady E. u. 1.

Képviseli: Molnár Balázs polgármester

polgarmester@kethely.hu

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>ELŐZMÉNYEK</b>	4
I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	8
1. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok.....	8
2. A területrendezési követelmények .....	9
3. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése .	12
3.1. A hatályos településfejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai	12
3.2. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
4. A település gazdasága	13
5. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	14
5.1. Területfelhasználás vizsgálata, funkció vizsgálat, beépítettség	14
5.2. Régészeti terület	15
II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	16
1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója.....	16
2. Településrendezési javaslat, a változással érintett területek összefoglalója és összefüggései .....	16
2.1. A településszerkezeti változások bemutatása .....	16
2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása .....	17
2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása .....	17
2.4. A változások hatályos településképvédelmi rendelettel való összhangjának bemutatása .....	17
3. Környezeti hatások és feltételek .....	18
4. Szabályozási koncepció.....	19

## ELŐZMÉNYEK

A községben a 2020-ban elfogadott hatályos településrendezési eszközök szinte folyamatos módosítása történik az újabb és újabb fejlesztési igények jelentkezésekor.

Jelen - 4. sz. - módosítást egy kényszerhelyzet szülte, a 685/9 hrsz-ú telken működő üzem kapacitásbővítése érdekében indított előzetes vizsgálati eljárás sikertelenségéből következően.

Az ingatlanon üzemelő nem veszélyes hulladék-hasznosító üzem tulajdonosa az üzem kapacitásbővítése érdekében előzetes vizsgálati eljárás lefolytatását kezdeményezte a Somogy Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi Osztályánál (továbbiakban: Hatóság). A telephelyen nem veszélyes műanyag hulladék válogatásával, mosásával, regranolásával állítják elő a műanyag granulátumot, melyből fröccsöntéssel más telephelyeken használati tárgyakat készítenek. Az előállításra kerülő granulátum 60-70 %-át európai országokba exportálják, 30-40 %-át belföldön, általában fóliafújó gazdálkodó cégeknek értékesítik. A telephelyen az Eu-Plastic-Invest Zrt. (székhelye: 2141 Csömör, Határ út 15.) a Somogy Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi Osztály által SO/TO/00664-4/2020. ügyiratszámmon módosított, a Somogy Megyei Kormányhivatal Kaposvári Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi Osztály által SO-04Z/KO/2034-9/2017. ügyiratszámmon kiadott hulladékgazdálkodási engedély birtokában nem veszélyes hulladék gyűjtési és hasznosítási tevékenységet végez.

A Hatóság az eljárásban a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdésének c) pont cb) alpontja alapján megkereste a Kéthelyi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjét adatszolgáltatásra, mely során a hatályos szabályozási tervet kérte megküldeni. Ezt követően a Hatóság tájékoztatást kért a Somogy Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodájától annak érdekében, hogy a tervezett tevékenységre vonatkozóan a településrendezési tervvel való összhangot megállapíthassa. Az Állami Főépítési Iroda tájékoztatásában úgy nyilatkozott, hogy:

*„- Az OTÉK 2021.07.15-én hatályos II. fejezetének - beépítésre szánt, különleges területre vonatkozó - 24.§ (1) bekezdése és (2) bekezdés k) pontja alapján: „(1) A különleges 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. A különleges területek célját és fajtáját a településszerkezeti tervben, a beépítési előírásokat a helyi építési szabályzatban minden esetben meg kell határozni.*

– (2) Különleges terület k) a hulladékkezelő, -lerakó területe,”

*- Az OTÉK hivatkozott előírásai alapján hulladékkezelő, hulladéklerakó terület beépítésre szánt, különleges területű építési övezetben létesíthető, melynek lehatárolását, rá vonatkozó beépítési előírásokat a helyi építési szabályzatban rögzíteni kell. A HÉSZ hulladékkezelő, hulladéklerakó területet nem jelöl ki, arra vonatkozó szabályokat nem határoz meg.*

– A fentiek alapján, hulladékkezelő terület kijelölése hiányában a HÉSZ, mint hatályos településrendezési terv nem teszi lehetővé a tárgyi, 685/9 hrsz-ú ingatlanon, hulladékkezelési tevékenység végzését, ezért a tervezett hulladékgazdálkodási tevékenység (kapacitásbővítés) a HÉSZ előírásaival nincs összhangban.

– Összességében megállapítható, hogy a HÉSZ módosításával, arra irányuló véleményezési eljárás eredményétől függően a HÉSZ előírásaival való összhang megteremthető. „

Ezen nyilatkozatra hivatkozással a Hatóság megállapította, hogy a nem veszélyes hulladék-hasznosító telep kapacitás bővítése a településrendezési tervvel nincs összhangban, ezért a tevékenység engedélyezésével kapcsolatosan kizáró ok merült fel.

Fentiekben ismertetett kizáró ok megszüntetése érdekében Kéthely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az üzem tulajdonosával konzultálva arra az elhatározásra jutott, hogy módosítja a településrendezési eszközöket. A módosítás elhatározásáról a Képviselő-testület a 49/2022. (V. 26.) sz. Kt. határozatával döntött:

Kéthelyi Közös Önkormányzati Hivatal  
Jegyzője  
8713 Kéthely, Ady E. u. 1.  
Tel/Fax: 85/339-210.

#### K I V O N A T

Készült Kéthely Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. május 26. napján a Kéthelyi Közös Önkormányzati Hivatal tanácskozó helyiségében megtartott soros nyilvános képviselő-testületi ülése jegyzőkönyvéből.

A képviselő-testület egyhangúlag, 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül meghozta az alábbi határozatát:

#### **49/2022.(V.26.) számú képviselő-testületi határozat:**

Kéthely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. módosítani kívánja a településrendezési eszközeit (településszerkezeti tervét, helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét) az 1034/16 és 1034/18, a 685/4, 685/9 és 685/7, valamint a 087/2 hrsz-ú telkeken tervezett beruházások megvalósítása érdekében, továbbá a telekalakítási szabályok felülvizsgálata céljából;
2. a meglévő üzem kapacitásbővítése érdekében a 685/9 hrsz-ú telket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
3. felkéri a polgármestert a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési és elfogadási eljárásának lefolytatására, és felhatalmazza, hogy a dokumentumokat aláírja és a szükséges nyilatkozatokat és intézkedéseket megtegye.
4. képviselő-testület a Kéthely község településrendezési eszközeinek módosítási feladatainak ellátására a legkedvezőbb ajánlatot adó Fercsák Ágnes Erzsébet 8945 Bak, Rózsa u. 33. szám alatti egyéni vállalkozót bízta meg, adószám: 67879407-1-40, nyilvántartási szám: 50893081, e-mail címe: [fercsak.agnes@gmail.com](mailto:fercsak.agnes@gmail.com) bízta meg bruttó 750.000 Ft díjazás mellett.

A képviselő-testület felkéri Molnár Balázs polgármestert, hogy a településrendezési terv módosítási feladatának ellátására vonatkozó vállalkozási szerződést kösse meg.

Felelős: Molnár Balázs polgármester  
Határidő: értelem szerint

Molnár Balázs sk.  
polgármester



Nagy Gáborné sk.  
jegyző

A kiadmány hitelül:  
Kéthely, 2022. május 26.

*Nagy Gáborné*  
Nagy Gáborné  
jegyző



A tervezett módosítás új beépítésre szánt terület kijelölését nem eredményezi, a településszerkezetet meghatározó fő infrastruktúra hálózat nem változik és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetvédelmi terület megszüntetése. Miután az üzem a község gazdasági életében és a munkahelyek tekintetében is kiemelt szereplő, az érintett 685/9 hrsz-ú ingatlant az önkormányzat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította szintén a fenti határozatában. Az egyeztetési eljárás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 32. § (6) bekezdése szerinti tárgyalásos eljárás keretében zajlik.

A megalapozó vizsgálat 2017-ben készült a településfejlesztési koncepcióhoz, majd 2020-ban aktualizálásra került a településrendezési eszközökhöz, ezért az Eljr.) 3/A. § előírásai alapján felhasználható jelen módosítás során. Az Eljr.-ben előírt megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményei közül a települési főépítész meghatározta azon elemeket, melyek kidolgozása szükséges:

...

Kéthely Község Önkormányzata a településrendezési eszközök módosításának partnerségi egyeztetését a Partnerségi Egyeztetés Szabályzatának közzétételéről szóló Kéthely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2017. (VI. 26.) sz. Önk. rendeletében megállapítottak szerint folytatja le.

A tervezési munka végzéséhez az önkormányzat megkérte a hiteles térképállományt a Lechner Tudásközponttól. Adatszolgáltatás száma: Kéthely: 2263

A Biológiai aktivitás érték számítására az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében nincs szükség.

Örökségvédelmi hatástanulmány a hatályos településrendezési eszközökhöz készült, annak módosítása nem szükséges, a módosítás alá vont telket érintő régészeti lelőhely nagysága az adatszolgáltatás alapján nem változott.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. Korm. rend. előírásainak megfelelően a tervezett módosításra vonatkozóan megkértük a környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatát, akik az alábbi táblázatban foglaltak szerint nyilatkoztak:

<b>2/2005. (I. 11.) Korm. rend. szerinti nyilatkozatok</b>		
	<i>Véleményező megnevezése</i>	<i>A környezeti értékelés elkészítését szükségesnek tartja-e?</i>
1.	Somogy Megyei Kormányhivatal KTHF Környezetvédelmi Osztály üi.sz.: SO/TO/	
2.	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	
3.	Somogy Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály üi.sz.: SO/NEF/	
4.	Baranya Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	

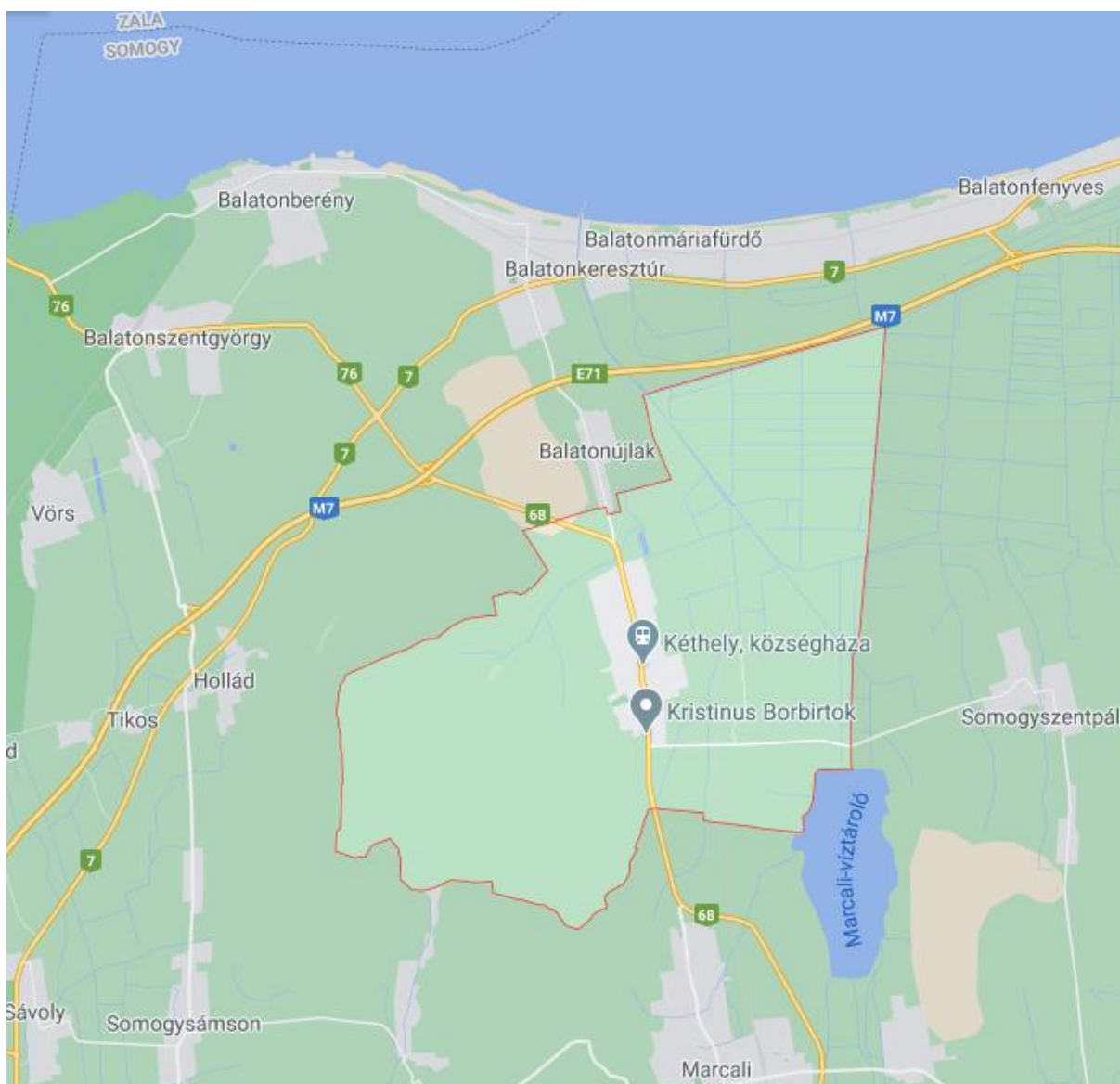
	üi.sz.: 35200/	
5.	Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	-
6.	Somogy Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda üi.sz.: SO/08/	
7.	Somogy Megyei Kormányhivatal AKF Erdészeti Osztály üi.sz.: SO/ERD/	
8.	Somogy Megyei Kormányhivatal AKF Növény- és Talajvédelmi Osztály üi. sz.: SO/NTO/	
9.	Somogy Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály üi.sz.: 19.049/	
10.	Baranya Megyei Kormányhivatal KMMFF Bányászati Osztály üi.sz.: BA/V/	
11.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	

## I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

### 1. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok

Kéthely község Somogy megye északnyugati részén található. Földrajzilag a Marcali hátság északi része, illetve a Balaton-Nagyberek tájegység találkozásánál fekszik. A földrajztudomány a Dunántúli-dombság nagytáj nyugati felében elhelyezkedő belső-somogyi középtájnak nevezi ezt a területet. Kéthely község területét keresztülszeli és a belterület gerincét alkotja a 68 sz. főút.

A község Kaposvár felsőfokú, illetve Marcali középfokú vonzáskörzetéhez tartoznak, de Keszthely város intézményeinek vonzása sem elhanyagolható. Az alapfokú ellátás Kéthelyen teljesskörű, sőt a szomszédos Somogyszentpál község részleges ellátása is Kéthelyen biztosított.



*Kéthely község földrajzi elhelyezkedése (forrás: Google maps)*



## 2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A település területére vonatkozóan a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. (**MaTrT**), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (**MvM r.**), továbbá a Somogy Megyei Közgyűlés Elnökének a Somogy Megye Területrendezési Tervéről szóló 6/2020. (III. 16.) Önk. rendelete (továbbiakban: **SMTTrT**) állapítja meg a területrendezési szabályokat.

A tervezési terület lehatárolása (kék szaggatott vonallal körülhatárolva):



*A módosítással érintett terület a Balaton utca északi végén helyezkedik el (saját szerkesztés)*

A területrendezési tervek hierarchiájából következően Kéthely esetében a MaTrT-ben, az MvM r.-ben és az SMTTrT-ben megállapított, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet szerkezeti tervét és térségi övezeteit szükséges vizsgálni és figyelembe venni.

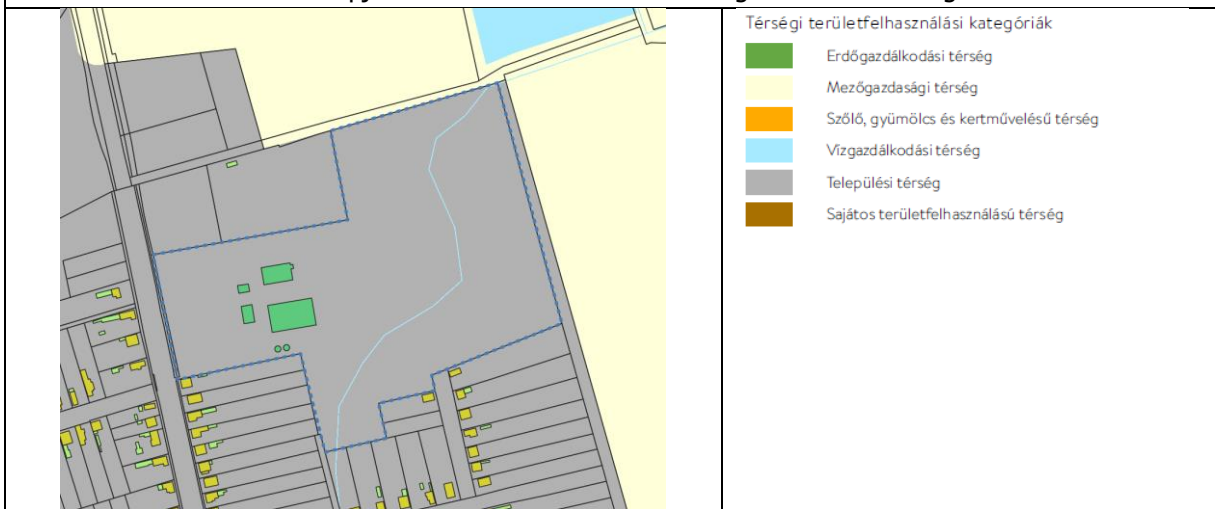
### A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terv szerkezeti tervi, övezeti érintettségei és a vonatkozó előírások

A tervezési területet érintik:

- települési térség
- vízgazdálkodási térség
- vízminőség-védelmi terület övezete
- ásványi nyersanyagvagyon övezete

### Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve

A **MaTrT 10. melléklet** alapján a tervezési terület érintettsége a kiemelt térség szerkezeti terve által.



**MaTrT 11. § c)** a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

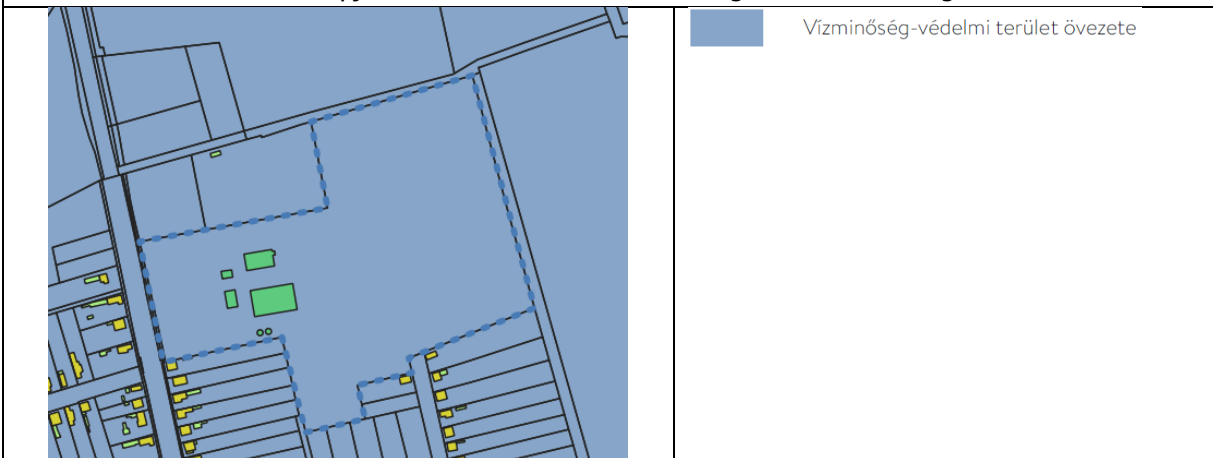
**MaTrT 50. § (2)** A térségi területfelhasználási kategóriák területein belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során:

e) a vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület vagy természetközeli terület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

j) a településrendezési tervben új ipari gazdasági terület nem jelölhető ki;

### Vízminőség-védelmi terület övezete

A MvM r. 4. melléklet alapján a tervezési terület érintettsége a kiemelt térségi övezet által.



**MvM r. 5. §** (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

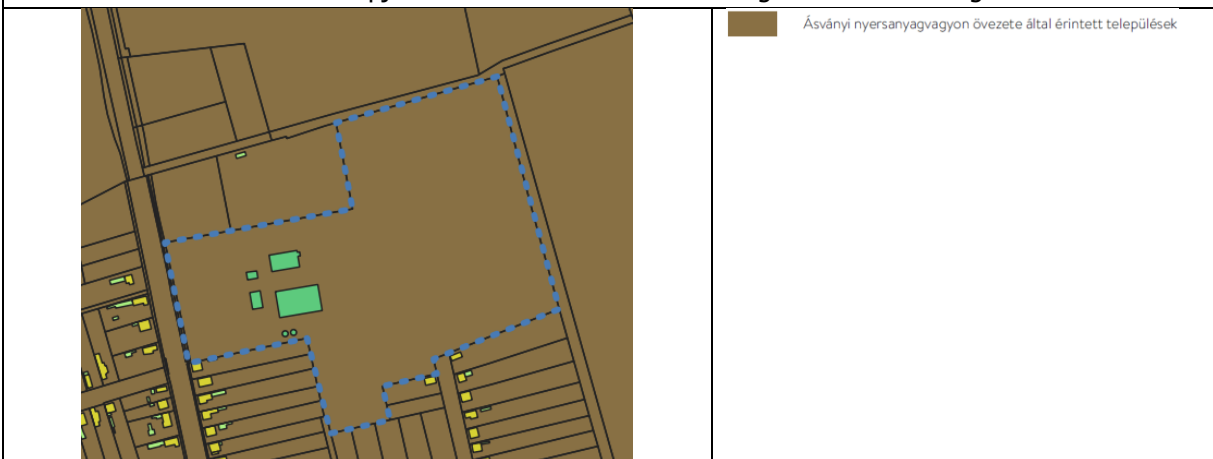
(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.

### Ásványi nyersanyagvagon övezete által érintett települések

Az MvM r. 10. melléklet alapján a tervezési terület érintettsége a kiemelt térségi övezet által.



**MvM r. 8. §** (1) Az ásványi nyersanyagvagon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

### SMTTrT övezeti érintettségei és a vonatkozó előírások

A megyei övezetek közül a 3/12 sz. Naperómű létesítése céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete fed a község közigazgatási területére, azonban nem fed a tervezési területre, így arra az övezeti előírások nem vonatkozhatnak.



### 3. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése

Kéthely község új településfejlesztési koncepciót fogadott el, a következők szerint:

- Kéthely Településfejlesztési koncepciója: 160/2017. (XII. 14.) Kt. határozattal elfogadva

#### 3.1. A hatályos településfejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai

Kéthely község településfejlesztési koncepciója több fejezetben is célul tűzi ki a gazdasági élet fenntartását és fejlesztését:

##### **„Vállalkozásfejlesztés**

*A helyi gazdaságfejlesztés stratégiai célkitűzése a **foglalkoztatottság növelése, a helyi vállalkozások erősítése, piaci hatékonyságuk növelése a versenyképesség erősítése mellett. Cél a meglévő vállalkozások támogatása és új (foglalkoztatási lehetőséget bővítő) vállalkozások letelepedésének támogatása – igazodva a település humán erőforrás adottságaihoz - elsősorban olyan ágazatokban, ahol az alacsonyabb iskolai végzettségűek foglalkoztatása is elfogadható.***

***Elsődleges feladat a helyi vállalkozók támogatása. Az önkormányzat elképzeléseit összhangba kell hozni a helyi vállalkozók érdekeivel, segíteni őket munkájukban, tervezett fejlesztéseik megvalósításában.***”

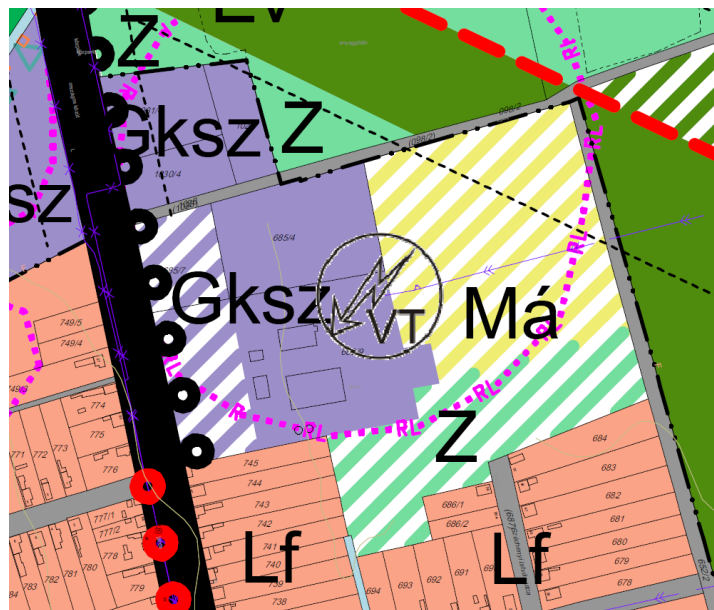
### 4. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

Kéthely község új településrendezési eszközöket fogadott el, a következők szerint:

- Kéthely Településszerkezeti terve: 31/2020. (VI. 25.) Kt. határozattal elfogadva
- Kéthely Helyi építési szabályzata és Szabályozási terve: 10/2020. (VI. 26.) Önk. rendelettel elfogadva

A hatályos településszerkezeti terv kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolja az érintett 685/9 hrsz-ú telek Balaton utca felőli kb. 1/3 részét. A telek keleti része általános mezőgazdasági, déli része zöldterületbe sorolt. A területfelhasználások kijelölése 2020-ban az akkor hatályban lévő

településrendezési eszközök által biztosított építési jogok, a meglévő állapot és az akkor hatályos Balaton tv. (2000. évi CXII. tv.) előírásainak való megfelelés alapján történt.

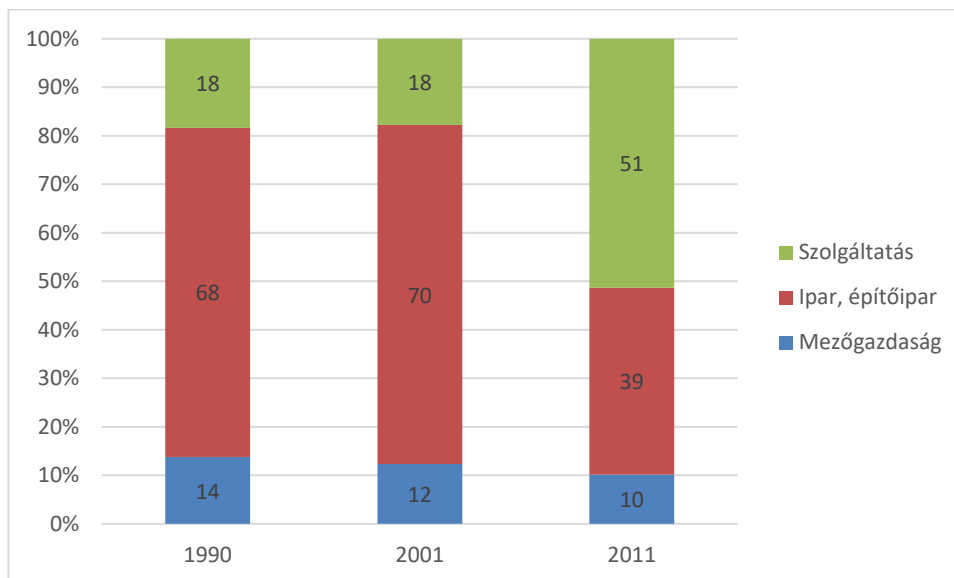


*Kivágat a jelenleg hatályban lévő településszerkezeti tervből*

## 5. A település gazdasága

A településen a mezőgazdasági és ipari vállalkozások határozzák meg alapvetően a gazdaság szerkezetét. Az egyes szektorokban regisztrált vállalkozások aránya jelentősen eltér az országos átlagtól: a vidéki, mezőgazdasági dominanciájú kis településekre jellemző képet mutat, egy kis ipari hangsúllyal. 2010-ben 53% (országos átlag: 26%, járási átlag 42%) volt a mezőgazdaságban regisztrált vállalkozások aránya, az iparé 13% (országos átlag: 11%, járási átlag 8%), a szolgáltatásokban regisztráltaké pedig 34% (országos átlag: 64%, járási átlag 50%), az összes regisztrált vállalkozás vonatkozásában.

Kéthelyen lakó foglalkoztatottak száma 2011-ben 848 fő volt, 51%-uk a szolgáltató szektorban, 39%-uk az iparban, 10%-uk pedig a mezőgazdaságban dolgozott. A primer szektorban (országos átlag: 5,5%) és az ipari szektorban dolgozók aránya (országos átlag: 31,5%) az országos átlagnál magasabb, a szolgáltatásokban dolgozók aránya (országos átlag: 63%) alacsonyabb volt.



19. ábra: Az egyes gazdasági szektorokban foglalkoztatottak idősoros megoszlása  
 Forrás: KSH adatok alapján saját szerkesztés

## 6. Az épített környezet vizsgálata

### 6.1. Területfelhasználás vizsgálata, funkció vizsgálat, beépítettség

A tervezési terület belterületen helyezkedik el. A telephely kerítéssel körbekerített, szilárd útburkolatú útról megközelíthető. Az épületek kőből, téglából épültek. A telken több épület található. Az épületekben műhely és a hozzákapcsolódó raktár, iroda, szociális helyiségek állnak rendelkezésre. A tágabb környezetében lakóépületek, erdő, zöldterület és mezőgazdasági területek találhatóak. A telek legnagyobb része zöldfelület, jelentős fásszerű növényállománnyal rendelkezik.



A módosítással érintett 685/9 hrsz-ú telek látképe a Balaton utca felől

A telephelyen nem veszélyes műanyag hulladék válogatásával, mosásával, regranulálásával állítják elő a műanyag granulátumot, melyet értékesítenek, majd belőle fröccsöntéssel más telephelyeken használati tárgyakat készítenek.

Az ingatlanon meglévő gazdasági épületek találhatóak. A telek beépítettsége – a gazdasági területbe sorolt telekrészt figyelembe véve – 11,89 %.



Ortofotó a telekről (forrás: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)

## 6.2. Régészeti terület

A 685/9 hrsz-ú telek régészeti lelőhely által érintett. A lelőhely jellemzői:

Lelőhely neve	Azonosító száma	Korszak	Jelenség	Hrsz.
Téglagyár	47323	lengyeli kultúra, urnasíros kultúra, halomsíros kultúra, kelta	temető, telep	097/6, 1028, 1029, 1030, 1031, 098/2, 652, 685/3, 685/4, 685/5, 0106/4, 0104/2



## II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

### 1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója

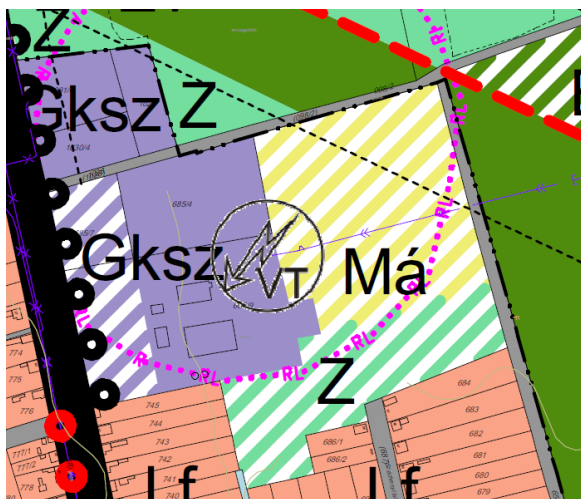
A településrendezési eszközök módosítása a meglévő gazdasági tevékenység fenntartása és folytatása miatt vált kényszerűvé. Az előzményekben leírt környezeti eljárásban a hatályos településrendezési eszközöknek való megfelelés vizsgálata során az Állami Főépítési Iroda megállapította, hogy csak akkor felel meg az üzem tevékenysége a HÉSZ-nek, amennyiben a telek különleges beépítésre szánt területfelhasználásba van sorolva. Ennek megfelelően történik a 685/9 hrsz-ú telek gazdasági területbe sorolt része különleges területbe átsorolása.

### 2. Településrendezési javaslat, a változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

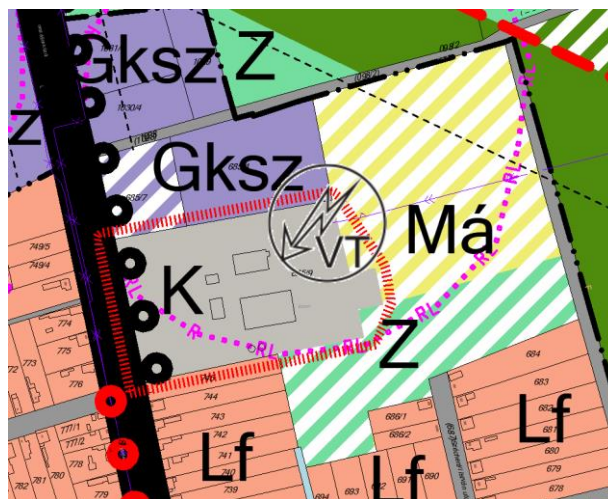
#### 2.1. A településszerkezeti változások bemutatása

A település szerkezete nem változik, a meglévő szerkezetalkotó elemek változatlanok maradnak. A változás csak területfelhasználás módosítást jelent:

Kereskedelmi, szolgáltató terület különleges területre módosítása



*Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből*



*Kivágat a tervezett módosításból*

A változás következtében a területfelhasználási egység a következők szerint módosul:

Gksz -> K: 1,77 ha

Érintett helyrajzi szám: 685/9



## 2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

### **Területrendezési terv előírása:**

MaTrT 11. § c)  
MaTrT 50. § (2) e)  
vízgazdálkodási térség

### **Megfeleltetés:**

A vízgazdálkodási térség lehatárolását a vízügyi hatósággal egyeztetve a településszerkezeti terven nem szükséges kijelölni, ugyanis önálló helyrajzi számon sem árok, sem vízfolyás nem található. A szabályozási terven jelöltem megőrzendő csapadék elvezető jellel.

MaTrT 11. § d)  
MaTrT. 50. § (2) j)  
települési térség

A különleges terület kijelölése a települési térségen belül MEGFELELŐ.

MvM r. 5. §  
Vízminőség-védelmi terület övezete

A vízvédelem területét már a hatályos településszerkezeti tervben kijelöltük, nem érinti a tervezési terület.  
Új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény nem tervezett. A meglévő hulladékkezelő létesítmény bővítése nem tiltott.  
A módosítás az előírásoknak MEGFELEL.

MvM r. 8. §  
Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Az ásványi nyersanyagvagyon területét már a hatályos településszerkezeti tervben kijelöltük, nem érinti a tervezési terület.  
A módosítás az előírásoknak MEGFELEL.

## 2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

A hatályos településfejlesztési koncepció releváns tartalmát a megalapozó vizsgálat 3.1. fejezetében ismertettük, mely igazolja a tervezett módosítás és a koncepció összhangját.

## 2.4. A változások hatályos településképvédelmi rendelettel való összhangjának bemutatása

A tervezési terület a Településképvédelméről szóló 22/2017. (XII. 15.) önk. rendelet alapján üzemi karakter elnevezésű meghatározó területbe tartozik. A településképi követelmények az alábbiak:

*„Településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények (üzemi karakter)*

*13. § Utcaképet meghatározó homlokzat nem lehet fém anyagú, csak ha az vakolt vagy burkolattal ellátott, vagy ilyen hatású felülettel takart.”*

A megállapított településképi követelményekkel összhangban szükséges megállapítani az övezet építési előírásait.

### 3. Környezeti hatások és feltételek<sup>1</sup>

A telephelyen műanyag (jellemzően 150102 kódú, de nem kizárólag) hulladék hasznosítása napi 10t mennyiség felett. A tervezett kapacitás: 15.000 t/év

A telephelyen kisebb kapacitással a tevékenység 2022-óta folyik.

A gyártócsarnokban a műanyag hulladék válogatásával, mosásával, regranulálásával állítják elő a műanyag granulátumot, melyből fröccsöntéssel más telephelyeken használati tárgyakat készítenek.

A telephely állapota, minősége megfelelő. Felszereltsége alkalmas a hulladékhasznosítás elvégzésére.

**A telephelyen végzett tevékenység: nem veszélyes hulladék gyűjtése G0001 és hasznosítása (R3)**

A hasznosításra tervezett hulladékok köre:

Hulladék	kódszám
műanyag hulladék (kivéve a csomagolás)	020104
hulladék műanyag	070213
gyalulásból és esztergálásból származó műanyag forgács	120105
műanyag csomagolási hulladék	150102
műanyag	170203
műanyagok	200139

A hulladék közúton érkezik a telephelyre, ott hídmérleglen történik a hulladék mérlegelése ill. a hulladék azonosítása. A szállítólevélnek nem megfelelő hulladékokat a Zrt. visszafordítja. A hulladék dokumentációjának átvétele után a telephelyen fajtánként elkülönítésre kerül, majd ha szükséges megtörténik a kézi válogatása mely szín ill. műanyag minőség alapján történik.

#### *Felszíni és felszín alatti vizek és közeg*

A telephelyen létesített kút rétegvizet hasznosít. A rétegvíz hasznosítással, -mely a technológiai mosáshoz elégséges- nem kell igénybe venni a vezetékes vízhálózatot. A kút már ~30 éve kialakításra került a korábbi üzemeltető által. A telephelyen feldolgozásra váró műanyag hulladékok jellemzően nem tartalmaznak olyan szennyezést, mely a talajra, talajvízre káros hatással lenne abban az esetben ha a csapadék ráhull. A tetőzetre hulló, szennyeződés mentes csapadékvíz a telken belül elszikkad ill. a meglévő árkokban elvezetődik. A tevékenység környezeti hatása semleges! A telephely szociális víz ellátása közműhálózatról biztosított, csakúgy mint a szociális szennyvíz elvezetése is.

A felszín alatti víz szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004.(XII.25.) KvVM rendelet előírása szerint a tervezési terület Felszín alatti víz szempontjából érzékeny területen lévő település. Környezeti hatásfolyamatok kialakulása nem várható.

Az üzem a bővítéssel nagyobb létszámú munkaerőt tud foglalkoztatni, ami a foglalkoztatottság szempontjából kedvező hatás. A telephely hidrogeológiai védőterületet nem érint a rendelkezésre álló információk alapján.

A terület nem érint ivóvízbázis védőterületet. A hulladék nem tartalmaz kimosódó szennyeződések, így nem befolyásolja a vizek minőségét.

#### *Levegőtisztaság-védelem*

A szociális helyiségben történik csak fűtés melyhez gázkazánt használnak teljesítménye nem éri el a 140 kW-ot. A gyártó csarnokban a gépek elegendő hőt termelnek ahhoz, hogy a temperálás megfelelő legyen.

A telephelyen bejelentés köteles pontforrás nem létesül és jelenleg sincs.

<sup>1</sup> Felhasznált dokumentum: Előzetes vizsgálati dokumentáció – készítette: Grünvald Mérnökiroda, Grünvaldné Sipos Anett, környezetmérnök, szakértő SZ KV 19-0909

### *Zajvédelem*

A telephely zajkibocsátásának mérésére 2017-ben került sor. A háttérterhelés kevesebb mint 10 dB értékkel kisebb a zajterhelési határértéknél, így a hatásterület 40/33 dB értéknél lesz a lakóházak felé. A telephelyen a cégek rendelkeznek zajkibocsátási engedéllyel.

### *Hulladékgazdálkodás*

A telephelyi karbantartás során keletkezhetnek veszélyes hulladékok, mennyiségük nem jelentős. A veszélyes hulladékok munkahelyi gyűjtőhelyen kerülnek gyűjtésre. A munkahelyi gyűjtőhely a karbantartó műhelyben található. A keletkezett hulladékot fajtánként külön kell gyűjteni és engedéllyel rendelkező hulladékkezelőnek átadni.

### *Táj- és természetvédelem*

Nem érint Natura 2000-es területet, védett természeti területet. A terület kialakult telephely belterületen. A táj szerkezetre használatra nincs hatással. A telephely a Balatoni utca közterülettől kissé messzebb fekszik, így városképileg sem zavaró jellemzően.

### **Összegzés:**

#### *Megvalósítás*

A hatótényezők, mint pl. a zaj, a tevékenység közvetlen környezetében okoz terhelést. Hatásfolyamatot nem generál várhatóan.

A terület funkciója nem változik, mivel azt eddig is gazdasági céllal használták.

A hulladék hasznosítás folyamata során a hulladék eltérítésre kerül a lerakási ártalmatlanítási folyamattól, így ez mindenképpen pozitív hatásként fogalmazható meg, hisz a lerakott hulladék mennyisége csökken, új alapanyag gyártása nem történik.

A szállítás kis mértékű, jelentős változással nem bír a környezet forgalmára.

A telephelyen foglalkoztatottak minimális létszáma 36 fő. A telephely dolgozói létszáma pozitív hatással van a térség foglalkoztatottságára.

#### *Felhagyás*

A hatótényezők, mint pl. a zaj, légszennyező anyag a tevékenység közvetlen környezetében okoz terhelést. A terhelés rövid ideig tartó. Hatásfolyamatokat nem indít el.

A terület funkciója nem változik. A felhagyás után a hatótényezők megszűnnek.

#### *Havária*

A gépekből meghibásodás, vagy havária esetén olaj származék kerülhet a talajra, a technológiai fegyelem fokozott betartása mellett ez megszüntethető, így ez sem indít el hatásfolyamatot. Egy esetleges tűzeset esetén a teleülésen megjelenhet az égéstermék többlet, de hatásfolyamat elindulása nem várható.

## **4. Szabályozási koncepció**

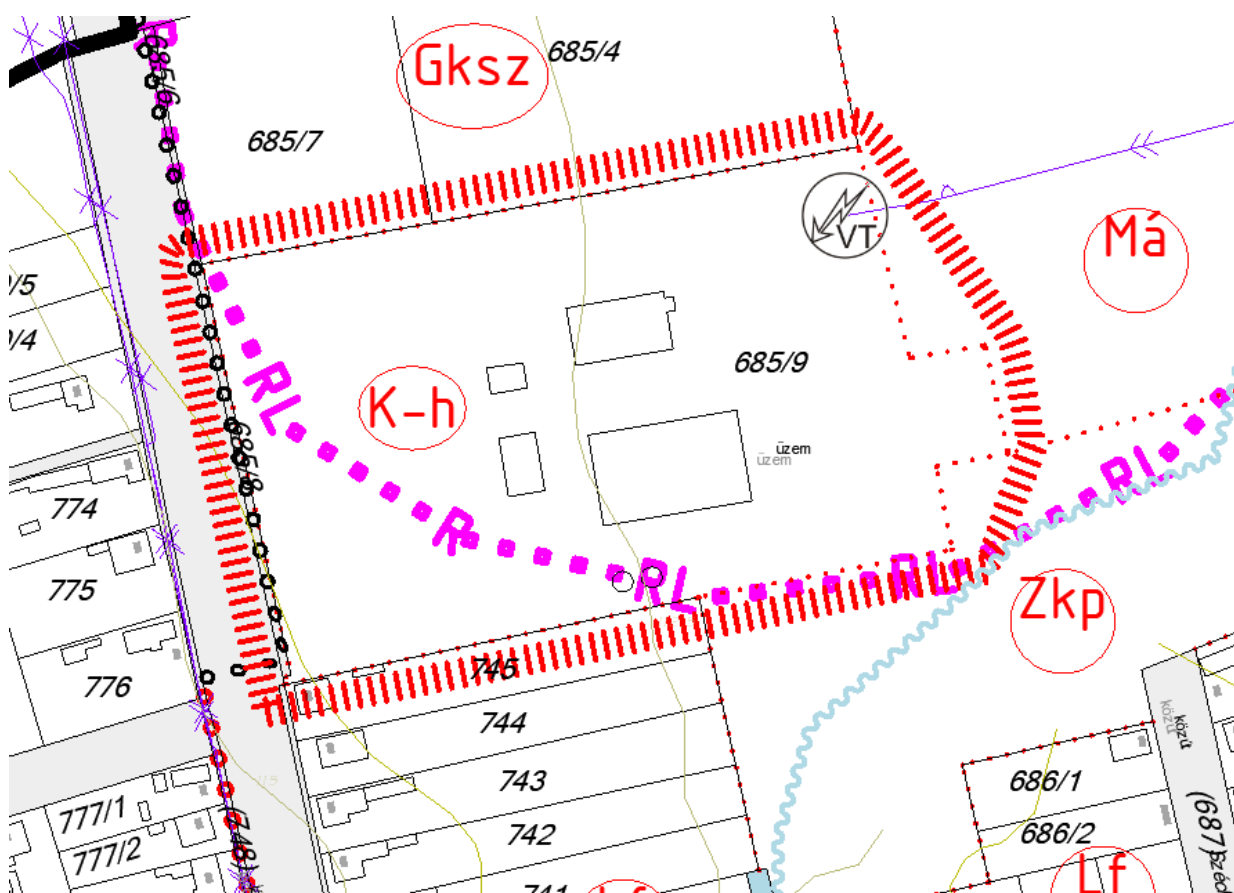
A módosuló településszervezeti tervvel összhangban különleges beépítésre szánt terület övezetébe sorolom a szabályozási terven a tárgyi ingatlant. Miután a helyi építési szabályzat még nem tartalmazott ilyen övezetet, ezért újat kell alkotni, melyben meg kell állapítani az egyedi övezetre vonatkozó egyedi építési előírásokat.

A HÉSZ új 27/A §-sal egészül ki:

**„K-h jelű hulladékkezelési célú Különleges beépítésre szánt övezet  
27/A. §**

- (1) Az övezetben kizárólag a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari, kereskedelmi, szolgáltató és raktár, irodai, diák- és munkásszállás, oktatási, egészségügyi, sport, lakó és vegyes rendeltetésű épületek, továbbá melléképítmények helyezhetők el.
- (2) Kialakítható legkisebb telekterület méret: 2000 m<sup>2</sup>.
- (3) Beépítési mód: szabadon álló.
- (4) Legnagyobb beépítettség: 40%.
- (5) Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 9,0 m.
- (6) Az övezet részlegesen közművesített.
- (7) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.
- (8) Az építési hely határai:
  - a) előkert: 5,0 méter;
  - b) oldalkert: 3,0 méter;
  - c) hátsókert: 6,0 méternél.”

Szabályozási terv az alábbiak szerint módosul:



Településszerkezeti terv módosítása:

