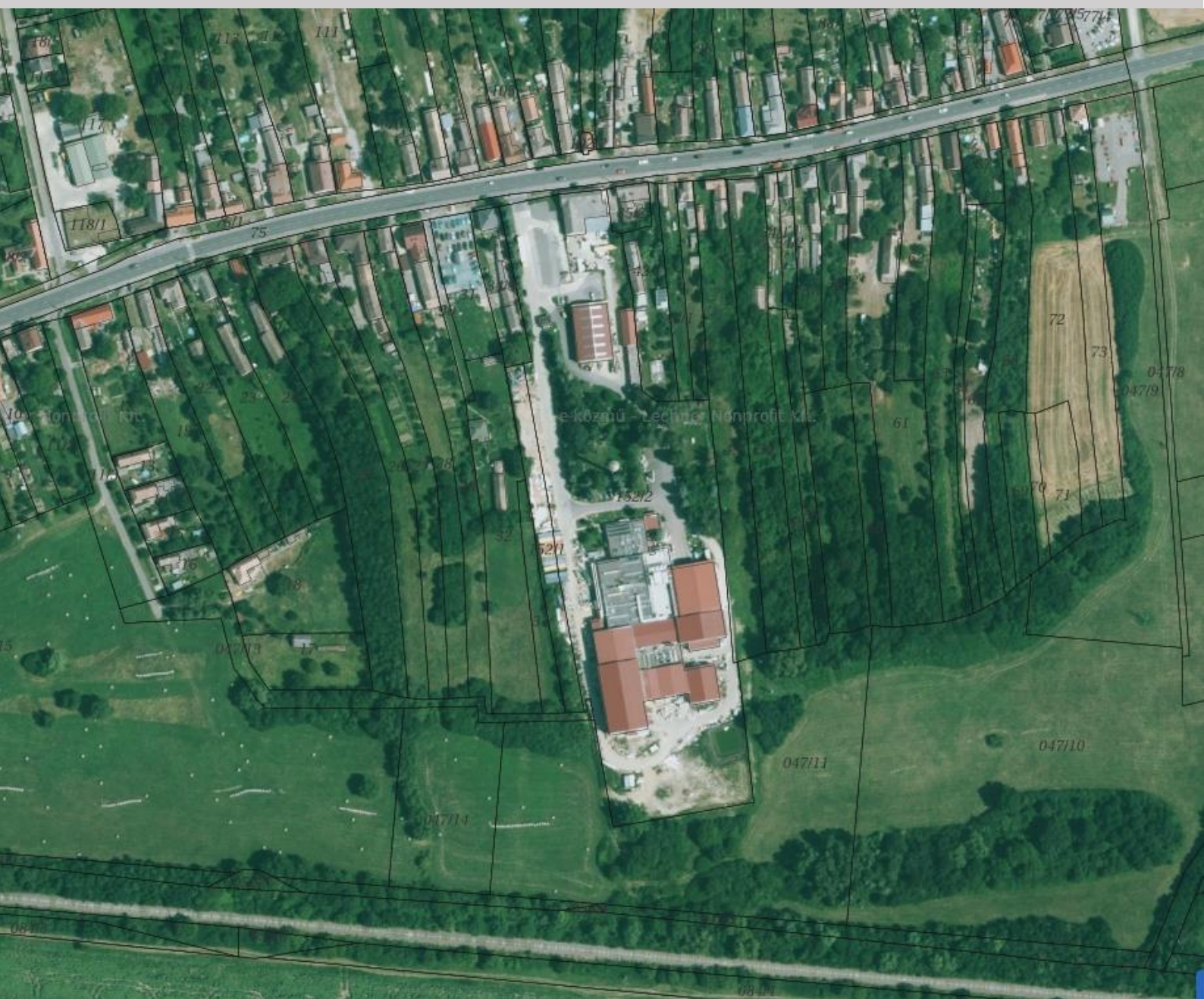


TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

KACSÓTA KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS
SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

A KACSÓTA KOSSUTH LAJOS U. 20., 152/2 HRSZ-Ú TELEKRE ÉS
KÖRNYEZETÉRE VONATKOZÓAN



TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK	3.
2. A TANULMÁNYTERV CÉLJA	4.
3. A TERÜLET KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA.....	4.
4. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZTATÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV ÉS KÖRNYEZETBE ILLESZTÉS TERVE	5.
5. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA- FEJLESZTÉSEK	10.
6. A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, A SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	11.
A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	11.
A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK	14.
A MÓDOSÍTANDÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK BEMUTATÁSA	14.
7. A FEJLESZTÉS EGYÉB KÖRÜLMÉNYEI	16.
1. melléklet.....	17.

Készítette: dr Kovács Péter településtervező

2025. JÚLIUS 28.

1. ELŐZMÉNYEK

Kacsóta Kossuth Lajos utca 20. (152/2 hrsz.) ingatlan területén a Kőröstej Tejfeldolgozó és Kereskedelmi Kft. tejüzeme működik, melynek bővítése tervezett. A hatályos településrendezési tervek az ingatlan övezetére vonatkozóan nem teszik lehetővé a tervezett bővítés megvalósítását, ezért az érintett övezetre vonatkozóan a helyi építési szabályzat felülvizsgálata szükséges (a beépíthetőség mértékének növelése céljából.)

Önkormányzat felhívta indítványozó figyelmét, hogy a módosítás kidolgozásához, átvezetéséhez településrendezési szerződés megkötését tartja szükségesnek. E szerződéskötés alapja pedig az indítványozó által készített telepítési tanulmányterv lehet.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 19.§-a kimondja, hogy

„(1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

a) a településrendezési szerződés megalapozásához és

b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.”

(2)Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

A módosítás alapvető célja a terület jelenlegi használatával és a fejlesztési célokkal összhangban a szabályozási előírások (beépíthetőség) pontosítása. A településrendezési tervek módosításának kidolgozását, átvezetését telepítési tanulmányterv készítése alapozza meg, melynek részletes tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete rögzíti. A Korm. rendelet 19.§ (4) bekezdése kimondja, hogy *“(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.”*

Jelen tanulmányterv az 1. mellékletben rögzített főépítési feljegyzés szerint készült.

A 419/2021. (VII.15.) Kor. rendelet 56/A.§-a továbbá kimondja, hogy

„(1) A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

(2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület

kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

(3) A telepítési tanulmánytervet a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményezteti a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

(4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

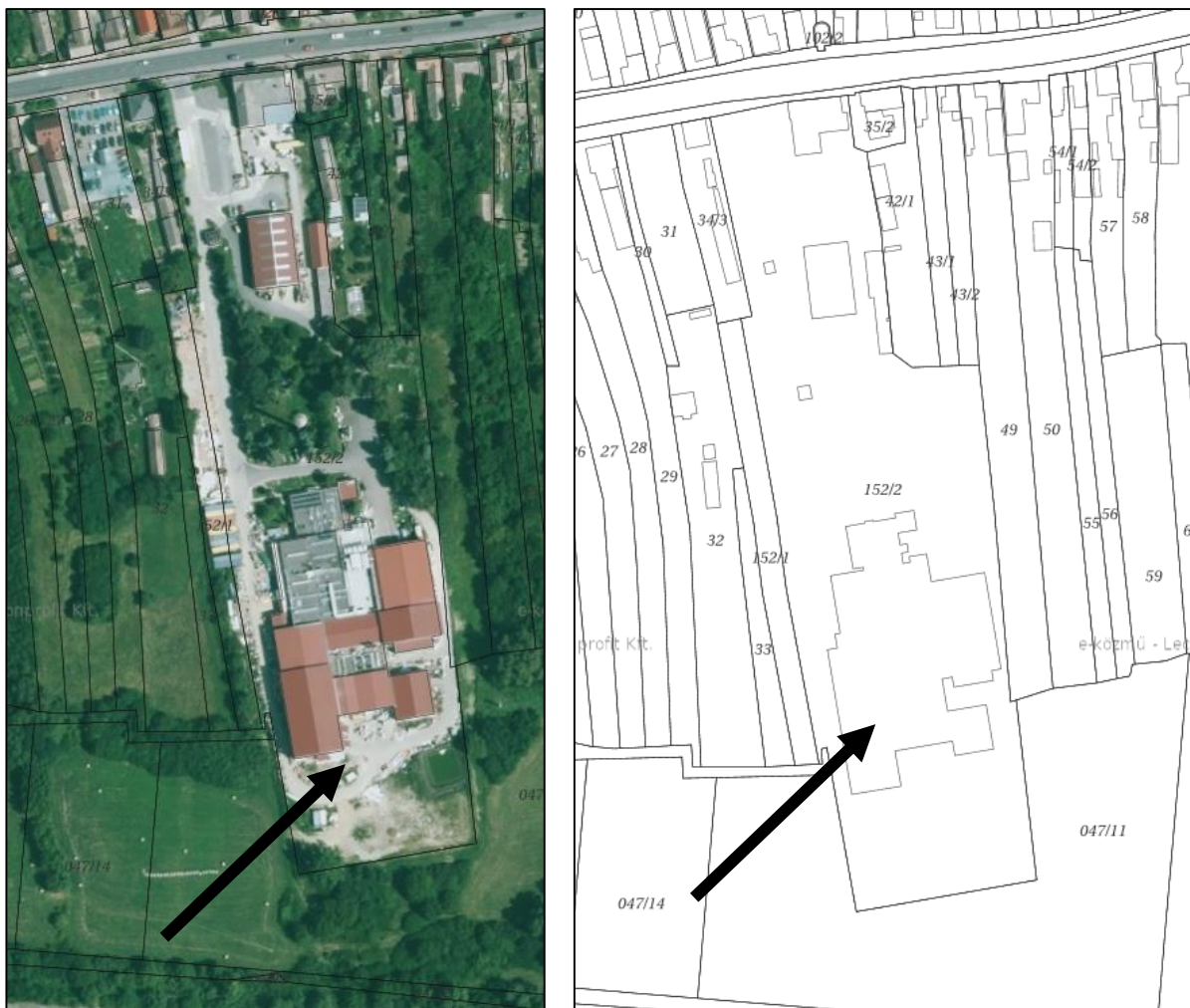
(5) A településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.”

2. A TANULMÁNYTERV CÉLJA

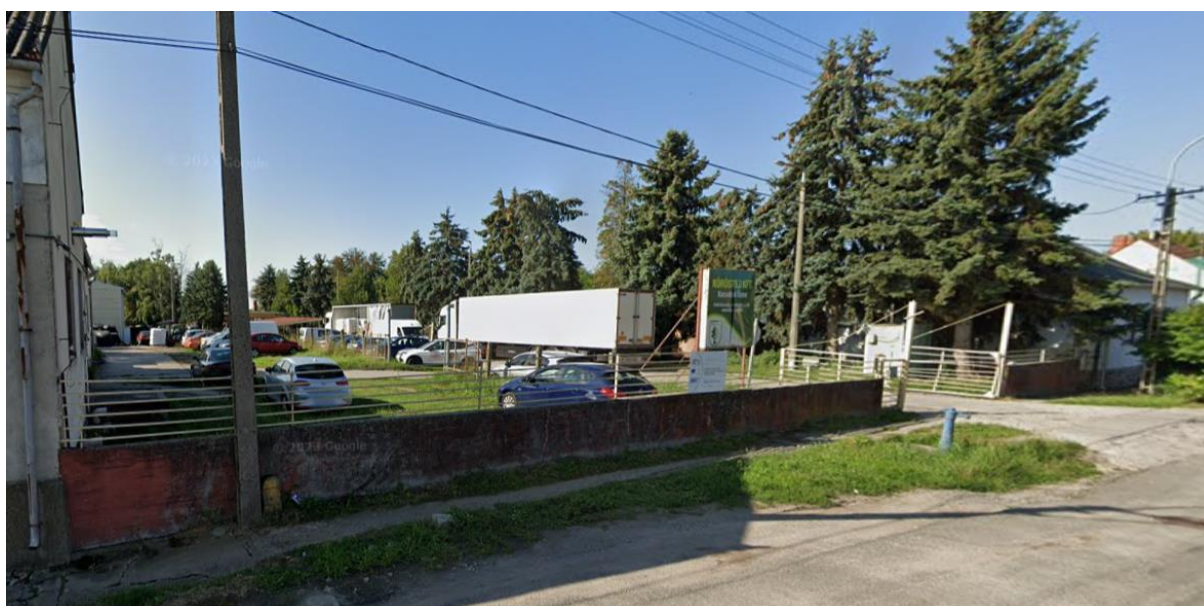
Előzők alapján jelen tanulmány célja a fent hivatkozott jogszabályhelynek megfelelő tanulmány elkészítése, mely a döntéshez szükséges mélységben bemutatja a módosítási szándékot, feltárja a településrendezési eszközök módosítását befolyásoló tényezőket és kidolgozza a módosítás javaslatát.

3. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

A vizsgált terület Kacsóta belterületének középső részén található, a település meghatározó tengelyének (6. sz. főút) mentén, lakóterületi környezetben. A gazdasági tevékenység a lakóházak beépítésétől lényegesen hátrébb, a telek hátsó részén folyik. A telephelynek a környezetével konfliktusa nincs. A tejüzem telephelyét érintően a szabályozási terv módosítása 2021-ben már megtörtént, akkor a gazdasági terület déli irányú bővítése, és a belterületi határ módosítása történt védelmi erdőterületek kijelölésével. A tervezett telekalakítások időközben megvalósultak, a telephely 152/2 hrsz-on került rögzítésre. A tejüzem telephelye a 6-os számú főútról közelíthető meg. A telek 2,5768 ha nagyságú, déli irányban enyhén lejt.



A módosítással érintett terület ortofotója és alaptérképi állapota



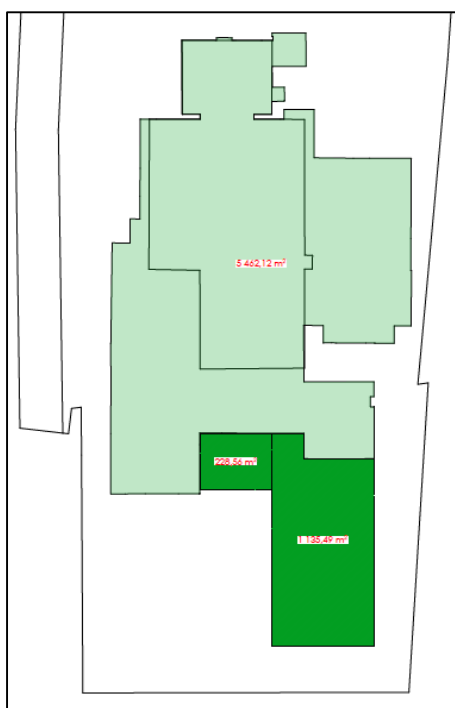
A telephely 6-os sz. főúti bejárata

4. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZTATÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV ÉS KÖRNYEZETBE ILLESZTÉS TERVE

Jelen módosítás célja a telephely épületegyüttesének déli irányú fejlesztése, mely során a meglévő csomagolóanyag raktár kerülne bővítésre.

A bővítmény épület megteremti a csomagolóanyagok maradéktalan higiénikus tárolását, rendezett körülményeket teremt és megszünteti az átmeneti külső területen történő tárolást, a fejlesztés révén optimalizáltabbá válnak az üzemben belüli szállítási útvonalak, mely közvetve a termelékenységet is javítja és csökkenti a selejt csomagolóanyag képződését.

A telken álló üzemi épületek össz. alapterülete jelenleg: 6.718 m² a tervezett fejlesztés



Az üzemcsarnok tervezett bővítménye

A bővítéssel a telek beépítettségi mutató az alábbiak szerint módosulna:

Telek területe: 25.768 m²

Megengedett legnagyobb beépítettség jelenleg: 30% = 7.730,40 m²

Meglévő beépítés: 6.717,88 m² (26,07%)

Tervezett beépítés: 6.717,88 m²+228,56+1135,49 = 8.081,93 m² (31,36%)

Hatályos előírást meghaladó tervezett fejlesztés mértéke: 351,53 m²

Tervezett helyszínrajz (Készítette: DaArt Építésziroda Kft.)Üzemi technológiák, gyártott termékek

Az üzemben sajt alapú ömlesztett termékeket gyártanak, közvetlen fogyasztói felhasználásra. Tehát magas hozzáadott értékkel széles skálájú sajt alapanyagból ömlesztett jellegű fogyasztásra kész sajtermékek előállítása folyik. A gyár a hét minden napján folyamatos üzemben működik, váltott műszakokban.

Az üzemben gyártott ömlesztett sajtok termékcsoporthoz sorolt osztályai a következők:

Blokk sajtok műanyag fóliába csomagolva

- o vajas blokk sajtok
- o növényi zsíros blokk sajtok

Körcikkelyes és négyszögletes sajtok alumínium fóliába csomagolva

- o vajas natúr és ízesített sajtok
- o növényi zsíros sajtok

Tégelyes sajtok alumínium vagy műanyag tégelybe csomagolva alufóliával lezárva

Lapkasajtok

- o vajas natúr és ízesített sajtok
- o növényi zsíros natúr és ízesített sajtok

Konzerv sajtok

- o vajas konzerv sajtok
- o növényi zsíros konzerv sajtok

Gyártási folyamatok ismertetése

A gyártás az alábbi főbb lépésekből áll:

1. Alapanyagok átvétele
2. Tárolás hőfoktartással
3. Átmeneti tárolás hőfoktartással
4. Előkészítés és kimérés
5. Főzés, kutterezés
6. Adagolás, töltés elsődleges csomagolóanyagokba
7. Csomagolás, jelölés
8. Előhűtés és hűtőtárolás
9. Kommissiózás

Alapanyagok átvétele és tárolása

Az üzembe beérkezett alapanyagok átvétele az alapanyag raktár előterében történik, melyeket bevételezést követően azok felhasználásáig megfelelő körülmények között tárolják.

Az alapanyagok tárolása az alapanyag raktárban történik, a hűtést igénylő anyagokat 2-10 °C hőmérsékleten tárolják.

Átmeneti tárolás hőfoktartással

Az adott gyártási hétre a tervezett felhasználandó alapanyagokat külön, egy átmeneti alapanyag raktárban tárolják, 2-10°C hőmérsékleten.

Előkészítés és kimérés

A folyamat első lépéseként az alapanyagokat műanyag raklapon, a másodlagos csomagolást eltávolítva a raktáros targoncával szállítja az alapanyag folyosón keresztül az előkészítő területre, ahol az előkészítők eltávolítják az elsődleges csomagolóanyagokat. Ezután a receptúra szerint meghatározott pontos mennyiségek felvágását, darabolását, darálását és kimérését végzik el.

Főzés és kutterezés

Az átmeneti, hűtött tároló helyiségben lévő tároló kocsikból az előkészített anyagokat az ömlesztő üzemcsarnokban lévő gépsorhoz szállítják. A kimért alap-, adalékanyagokat, fűszereket, folyadékokat és vizet az előírt hőfokon ömlesztik (főző-kutterezés - min. 90°C-, homogénezés, krémezés - körcikkelyes, négyszögletes sajtok alumínium fóliában és lapkasajtok).

A natúr kenhető és blokk sajtokat szűrést követően adagolják és töltik az elsődleges csomagoló anyagokba.

Adagolás, töltés az elsődleges csomagolóanyagokba

A felfőzött sajtok az elsődleges csomagoló anyagokba kerülnek betöltésre. A termék jellegének függvényében a sajtokat műanyag fóliákba, téglékbe, tömlőbe – melyet mindkét végén fém klipsszel zárnak – vagy formákba adagolják. A natúr sajtokat csak szűrést követően adagolják, töltik az elsődleges csomagoló anyagokba, ezek:

- o blokk sajtok
- o konzerv sajtok
- o vajas és növényi zsíros natúr körcikkelyes sajtok
- o négyszögletes sajtok alumínium fóliában
- o lapka sajtok

Az ízesített vajas és növényi zsíros körcikkelyes sajtok esetén nem alkalmaznak szűrést.

Csomagolás és jelölés

Az adagolást követően az elsődleges csomagolásban lévő termékek a csomagoló helyiségbe kerülnek, ahol a címkézés, a jelölés és a gyűjtőcsomagolásba való elhelyezés történik, majd a dolgozók raklapokra helyezik a termékeket.

Előhűtés és hűtőtárolás

A gyártás során esetenként szükséges a termékek minél gyorsabb hűtése, erre szolgál az előhűtő, avagy gyorshűtő helyiség, ahol 0-5°C közötti hőmérséklet biztosítja a gyors lehűlést. A késztermékek a csomagoló helyiségből a +2°C és +10°C-ot biztosító készáru raktárba kerülnek, ahol fajtánként rendszerezett módon kerülnek elhelyezésre.

Komissiózás

A vevői megrendeléseknek megfelelő szállítmányok előkészítése a készárúraktárban történik, ahol szintén $+2^{\circ}\text{C}$ és $+10^{\circ}\text{C}$ közötti hőmérséklet biztosított.

5. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA- FEJLESZTÉSEK

Az érintett terület a 6-os számú főútról közelíthető meg (Kossuth Lajos utca). A parkolás telken belül megoldott, a dolgozói parkolók a telek északi, utcai telekrészen megoldott, hátra az üzemi területre a nyersanyagot, készterméket, csomagoló anyagot szállító járművek hajtanak be.

A telephely közművesített, a villany, víz, gáz, szennyvíz és távközlési közművek rendelkezésre állnak jelenleg is.. A fejlesztési szándék az ingatlan közút és közműadottságait nem befolyásolja, a meglévő közműhálózatot veszi igénybe, illetve az új épületrészek közműellátottsága a tervezett kapacitásigények függvényében megoldhatók.

A tűzivíz tartályok elhelyezése későbbi katasztrófavédelmi egyeztetéseken fog véglegesítésre kerülni, a helyszínrajzon a jelen szakaszban javasolt hely jelölt. Jelenleg 3 álló tartály biztosítja az oltóvíz ellátottságot.



Közműtérkép részlet (e-közmű)
(piros – villamos energia, kék – vízellátás, bordó – vízelvezetés,

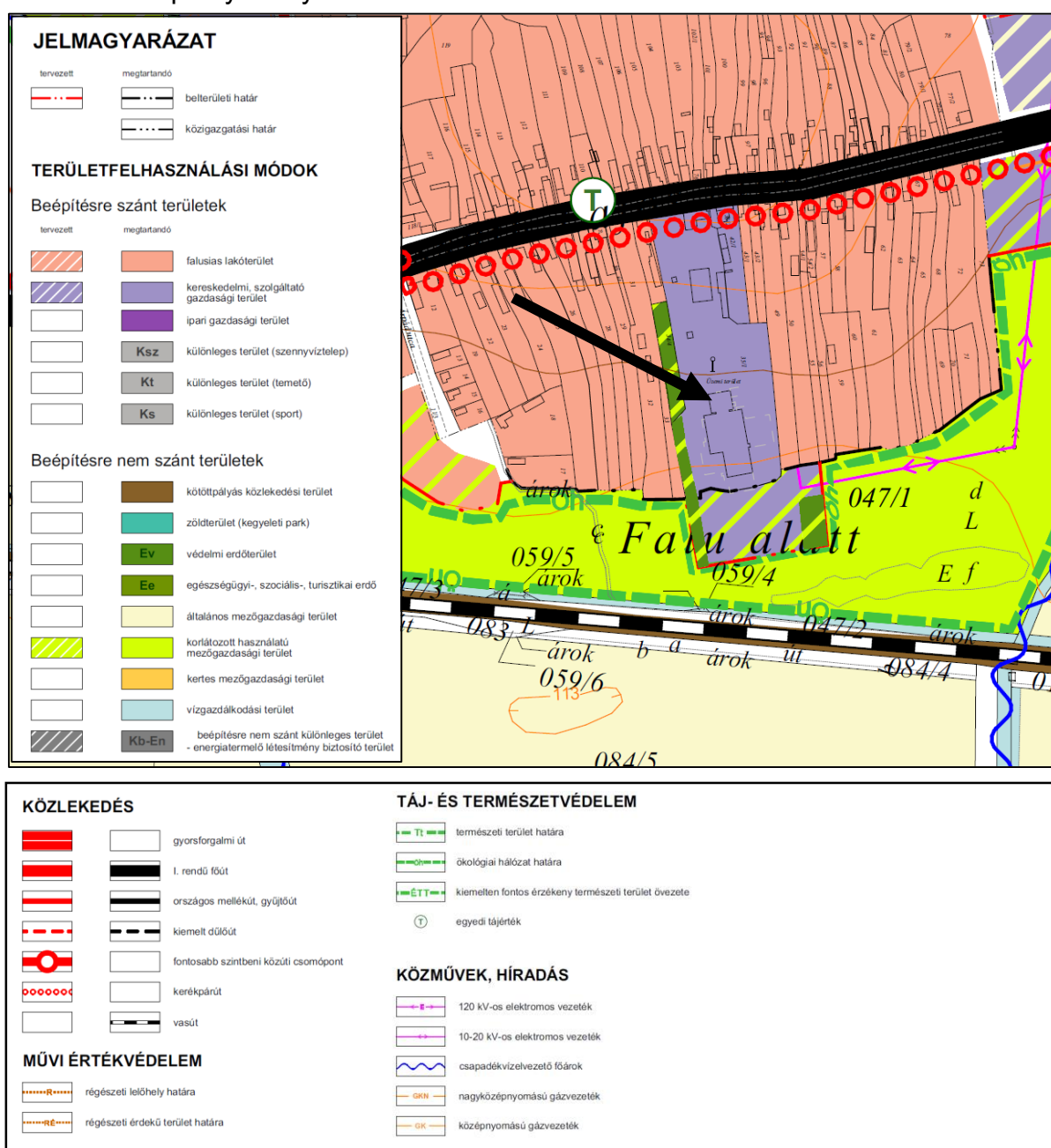
sárga – szénhidrogén, zöld – hírközlés)

6. A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, A SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Kacsóta község szerkezeti terve

Kacsóta hatályos Településszerkezeti Terve a módosítással érintett területet kereskedelmi és szolgáltató gazdasági övezetbe sorolja. A telephely nyugati és délkeleti részét védelmi erdőterület határolja, illetve a déli telekhatár mentén megjelenik a 2021-ben módosult nemzeti ökológiai hálózat ökológiai folyosójának határa. A telephely környezete falusias lakóterületbe sorolt.



Kivonat a hatályos szerkezeti tervből

Kacsóta helyi építési szabályzata

A kacsótai rendezési terv a 152/2 hrsz-ú területet Gksz övezetbe sorolja. A hatályos HÉSZ a kereskedelmi és szolgáltató gazdasági övezetekre vonatkozóan az alábbiakat fogalmazza meg:

8.§ (1) A gazdasági területen az OTÉK-ban meghatározott funkciójú létesítményeken kívül mezőgazdasági üzemi épületek is elhelyezhetők.

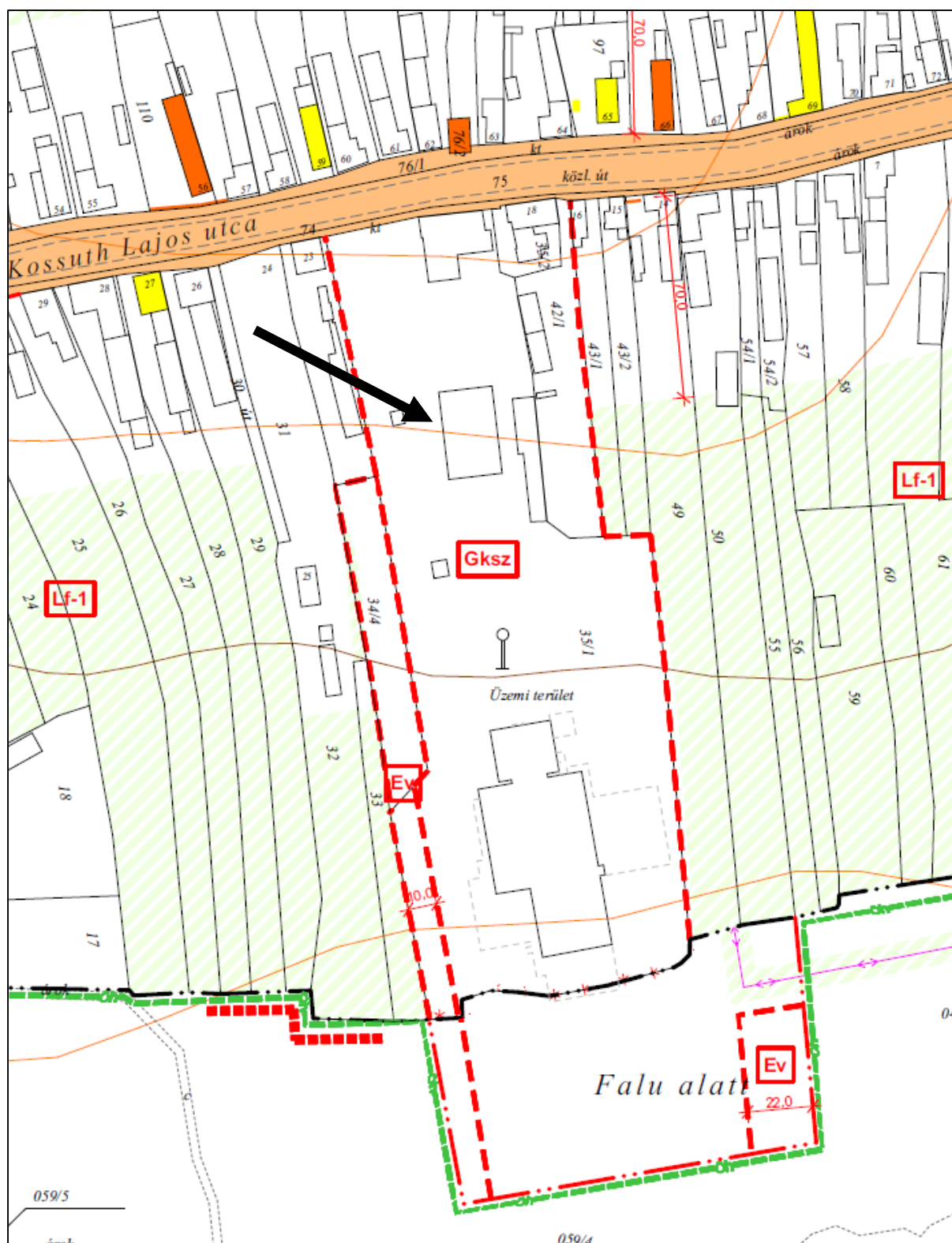
(2) A telkek új beépítése során – amennyiben a szabályozási tervben meghatározott építési hely ezt másként nem jelöli – legalább 10,0 m előkertet kell biztosítani.

(3) A terület építési övezetein alkalmazható legkisebb telekméreteket, előírt beépítési módot, legnagyobb beépítettséget és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jele	Beépítési módja	Legkisebb telekterület	Legkisebb telek-szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb zöldfelületi aránya	Legnagyobb építmény-magassága
		m ²	m	%	%	m
Gksz	SZ	2000 (500)	30	30	30	7,5*(K)

* Amennyiben a telepítendő technológia azt megkívánja az elsőfokú építési hatóság nagyobb építménymagasságot is engedélyezhet

JELMAGYARÁZAT SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK			BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		
	tervezett szabályozási vonal		megszűntető jel		falusias lakóterület
	területfelhasználási egység határa		beültetési kötelezettségű terület határa		kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	építési övezet, övezet határa		kétlépcsős engedélyezési eljárás keretében telekalakítási tervet kell készíteni		jelentős mértékű zavaró hatású ipari gazdasági terület
	tervezett belterületi határ	INFORMATÍV ELEMÉK			különleges terület (sport)
	ökológiai hálózat határa		megtartandó belterületi határ	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
	természeti terület határa		irányadó telekhatár		hálózati szerepű út övezete
	szabályozási terv határa		meglévő épület		kiszolgáló utak övezete
	telek be nem építhető része		alaptérképen nem szereplő épület		zöldterület (kegyeleti park)
	H1 védett helyi művi érték	KÖZMŰVEK			egészségügyi, szociális, turisztikai erdőterület
	H2 védett helyi művi érték		10-20 kV-os elektromos vezeték		kertészeti gazdasági terület
	szabályozási szélesség		középfnyomású gázvezeték		általános mezőgazdasági terület
					vízgazdálkodási terület



Kivonat a hatályos szabályozási tervből

MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK

A fejlesztés megvalósításához a Gksz jelű övezet beépítési paramétereinek pontosítása szükséges a beépítettség és a minimális zöldfelületi előírás tekintetében.

A beépítési terv fejezetben ismertettek alapján a hatályos rendezési tervben megfogalmazott beépítési nagyság 30%-ról 40%-ra növelése biztosítja a jelen ütemben megfogalmazott fejlesztéseket, és minimális lehetőséget biztosít esetleges későbbi bővítésre.

Telek területe: 25.768 m²

Megengedett legnagyobb beépítettség: 30% = 7.730,40 m²

Meglévő beépítés: 6.717,88 m² (26,07%)

Tervezett beépítés: 6717,88 m²+228,56+1135,49 = 8.081,93 m² (31,36%)

Hatályos előírást meghaladó tervezett fejlesztés mértéke: 351,53 m²

A jelenlegi előírás szerinti 30% zöldfelület a tervezett fejlesztések során nehezen biztosítható, a telephely használatából (parkolók, raktározási felületek, szállítási útvonalak területei) fakadóan a növekvő beépítettség mellett a minimális zöldfelület 20%-ban való megállapítása biztosítja a használatot. Az üzemi területek, épületek a telek hátsó részében helyezkednek el, így a zöldfelület meghatározó mértéke a telek utcai és középső részén helyezkedik el ma is.

A MÓDOSÍTANDÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMOK BEMUTATÁSA

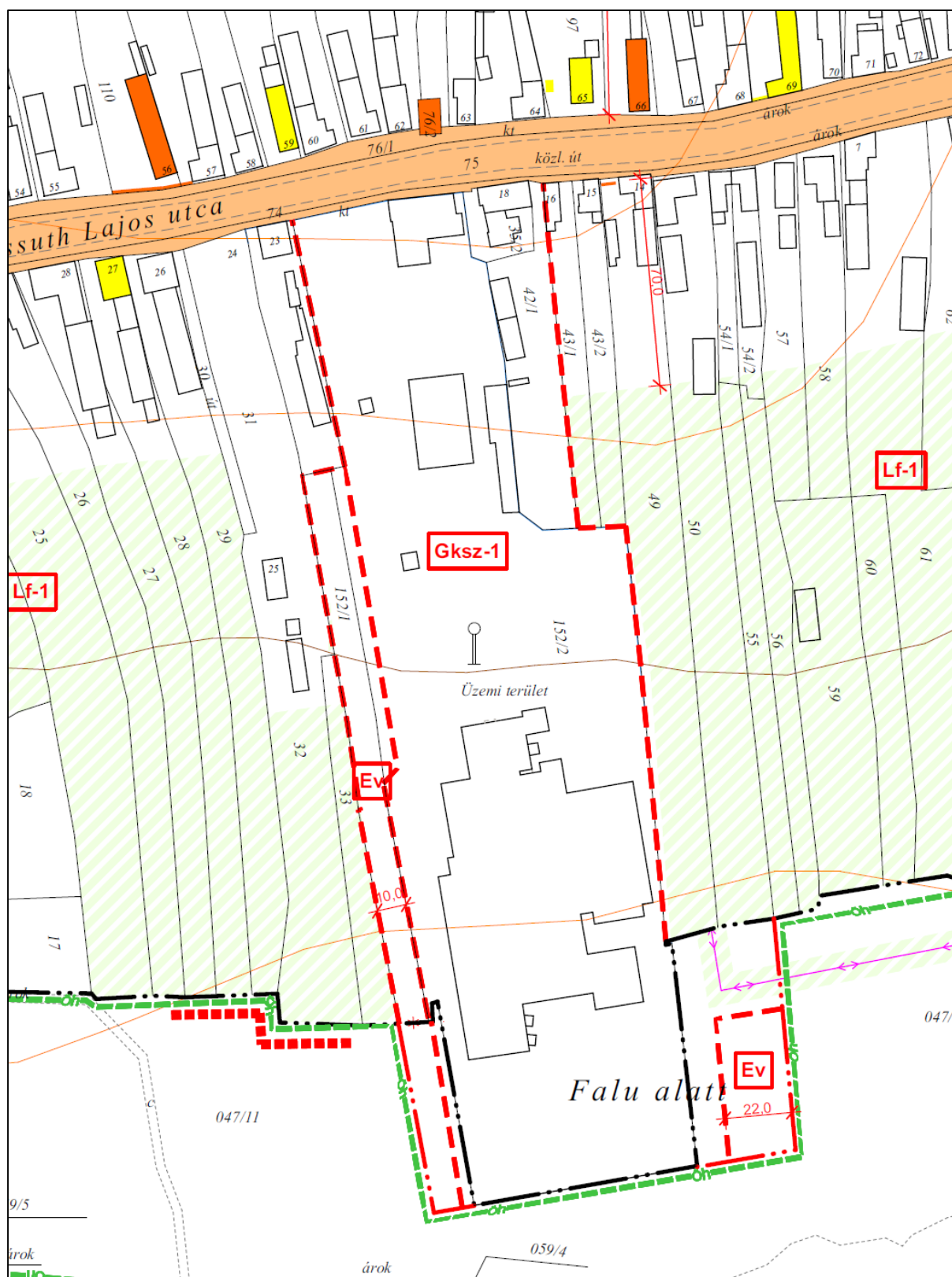
A településrendezési eszközök tekintetében a Szerkezeti terv nem változik, csak a Helyi Építési Szabályzat szöveges előírásai és a belterület szabályozási terv.

A módosítási szándék szerint a Gksz övezet maximális beépíthetősége és a minimális zöldfelülete változik. A településen több terület sorolt Gksz övezetbe, melyeken a megjelölt változások átvezetése nem indokolt. Ezért az érintett egyedi adottságú és elhelyezkedésű tejüzem területére új övezetet hozunk létre (Gksz-1). Az új övezet csak a beépíthetőség és a zöldfelület minimális értékében tér el a hatályos övezettől az alábbiak szerint:

A módosítás során a HÉSZ 8.§ (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(3) A terület építési övezetein alkalmazható legkisebb telekméreteket, előírt beépítési módot, legnagyobb beépítettséget és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jele	Beépítési módja	Legkisebb telekterület	Legkisebb telekszélessége	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb zöldfelületi aránya	Legnagyobb építménymagassága
		m ²	m	%	%	m
Gksz	SZ	2000 (500)	30	30	30	7,5*(K)
Gksz-1	SZ	2000 (500)	40	30	20	7,5*
Gipz	SZ	2000	30	20	40	7,5*(K)



Kivonat a tervezett szabályozási tervből

7. A FEJLESZTÉS EGYÉB KÖRÜLMÉNYEI

Közlekedés, közműfejlesztés

A tervezett fejlesztéshez kapcsolódóan a közlekedési területek helyigényén nem szükséges módosítani, a telephely gépjárművel való megközelítése megmarad a kialakult állapot szerint.

A tejüzem telephelyen belül konténerizált szennyvíztisztító rendszer telepítése tervezett. Ennek engedélyezési eljárása még nem került elindításra.

A szennyvíztisztító szennyvízfeldolgozása 150 m³/nap. A bővítéssel tervezett tisztítás az alábbi fokozatokból tevődik majd össze:

- 1) fiziko-kémiai tisztítási fázis flotáló berendezéssel
- 2) biológiai kezelés,
- 3) iszapkezelés.

Környezeti hatás

A tervezett fejlesztés során a csomagolóanyag raktár bővítését érinti déli irányban. A fejlesztés a termelés kapacitást csak közvetetten növeli, a gyártóberendezések fejlesztése jelenleg nem tervezett. A meglévő üzemi létesítmény a szomszédos lakóterületektől távolabb, a telek hátsó részén helyezkedik el. A működés környezeti konfliktust nem okoz. A telephely környezetvédelmi engedélyét a tervezett fejlesztés nem érinti.

A szomszédos ökológia folyosó védelme érdekében nem javasolt az érintett területen olyan tevékenység folytatása, amely az ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit veszélyezteti vagy akadályozza. A telephely nyugati határa menti 10 m, keleti határa menti 22 m széles véderdősávok közvetlenül határosak az ökológiai folyosó területével, így megfelelő pufferterületet biztosítanak az ökológiai folyosó és a valós gazdasági tevékenység között. A növényzet kiválasztásakor az őshonos fajokat szükséges előtérbe helyezni egyrészt a tömb természetközeli területekhez való közelsége miatt, másrészt a későbbi könnyebb fenntarthatóság miatt.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett beépítési módosítások környezet-termeszt és tájvédelmi szempontból megvalósíthatók. A követelmények figyelembevételével, történő tervezéssel, illetve azok következetes betartatásával zavaró hatás nem prognosztizálható a módosítások következtében.

A településrendezési eszközök pontosítása, módosítása a környezethasználat minőségét kedvezőtlen irányban nem változtatja meg.

Örökségvédelem

Kacsóta a 152/2 hrsz-ú ingatlanai egyedi vagy területi kulturális épített értékkel nem érintett. Vizsgálataink során új érték nem került elő. A módosítás a hatályos településrendezési eszközök eszközrendszerébe illeszkedik, az épített környezet alakítására vonatkozó előírások a kulturális értékek által megfogalmazott elvárásokkal továbbra is összhangban vannak.

Új beépítésre szánt terület, biológiai aktivitásérték

A módosítás során a terület biológiai aktivitásértéke nem változik, a területen új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

1. melléklet

**KACSÓTA KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT**

7940 Kacsóta, Kossuth Lajos utca 49.
Tel: +36-73 370-004
E-mail: kacsotaiksz@gmail.com

Ügyiratszám: 001/1420-3/2025
Ügyintéző: dr. Magyar Józsefné főépítész
Postacím: 7940 Szentlőrinc, Templom tér 8.
E-mail: titkarsag@szentlorinc.hu
Tárgy: Kacsóta 152/2 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó főépítési feljegyzés
Melléklet:



A Kacsóta 152/2 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan a telek beépítési paramétereinek megváltoztatása tárgyában a Kacsóta Község Önkormányzatának 3/2006 (VII.28) számú rendeletével elfogadott **szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának a módosításához szükséges telepítési tanulmánytervet az alábbi Főépítési feljegyzés alapján kell elkészíteni:**

**FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÉS BEÉPÍTÉSI TERV
TARTALMI KÖVETELMÉNYEIRŐL**

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza
 - a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
 - b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
 - c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
 - d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
 - e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.
2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja
 - a) a beépítés javaslatát,
 - b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
 - c) a zöldfelületek kialakításának módját,
 - d) a közlekedési és parkolási rendet,
 - e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.
3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.

Az egyes fejezetek összevonhatók, az egyes módosítások bemutatásához csoportosíthatók, vagy önállóan is kidolgozhatók.

Szentlőrinc, 2025. július 10.


Magyar Józsefné
települési főépítész



Kacsóta Községi Önkormányzat
7940 Kacsóta, Kossuth Lajos utca 49.
+36-73/370-004 kacsotaiksz@gmail.com