

KACSÓTA KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2025. ÉVI 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



Megrendelő: Kacsóta Község Önkormányzata
Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

2026. JÚLIUS

KACSÓTA KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2025. ÉVI 2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN

TERVEZŐK:



DR. KOVÁCS PÉTER

SCHLITT RENÁTA

TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-0656

OKL. TÁJÉPÍTÉSZMÉRNÖK

Megrendelő: Kacsóta Község Önkormányzata

Készítette: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft.

5T

5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT.
7635 PÉCS, DONÁTUSI ÚT 61. TEL.: 30-271-5010.
E M A I L : I R O D A @ 5 T E R V K F T . H U

2026. JÚLIUS

TARTALOMJEGYZÉK

1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	4
1.1. ELŐZMÉNYEK.....	5
1.2. EGYEZTETÉSI FOLYAMAT ÖSSZEFOGLALÁSA	6
1.3. A MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍN BEMUTATÁSA, INTÉZKEDÉST, BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK	9
1.4. A FEJLESZTÉSI CÉL ISMERTETÉSE	11
1.5. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK	11
1.6. TERVI ELŐZMÉNYEK, HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK	11
1.6.1. Hatályos településrendezési eszközök	11
1.6.1.1. Településszerkezeti terv	11
1.6.1.2. Helyi építési szabályzat.....	13
1.7. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA.....	15
1.8. TÁJI- ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK FELMÉRÉSE	15
1.9. ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT VIZSGÁLATA	15
1.10. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT.....	16
1.11. KÖZMŰVESÍTÉS.....	16
2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	17
2.1. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA.....	18
2.1.1. Településszerkezeti terv.....	18
2.1.2. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv	18
2.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA.....	20
2.3. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKSEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	20
2.3.1. Térségi területfelhasználások.....	20
2.3.2. Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó előírások	20
2.3.3. Országos, kiemelt térségi és megyei övezetekre vonatkozó előírások.....	22
3. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	30
3.1. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT MÓDOSÍTÓ RENDELET TERVEZETE	31
MELLÉKLETEK.....	34
1. MELLÉKLET – TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	35
2. MELLÉKLET – TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVET ELFOGADÓ DÖNTÉS.....	36
3. MELLÉKLET – TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS.....	37
4. MELLÉKLET – A KÖRNYEZET VÉDELMEÉRT FELELŐS SZERVEK VÉLEMÉNYE A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL (HIVATALI KAPU)	38

1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1.1. ELŐZMÉNYEK

Kacsóta Község településrendezési eszközeinek 2025. évi 2. számú módosítása egy módosítási indítványt tartalmaz. Kacsóta Kossuth Lajos utca 20. (152/2 hrsz.) ingatlan területén a Köröstej Tejfeldolgozó és Kereskedelmi Kft. tejüzeme működik, melynek bővítése tervezett. A tervezett fejlesztések kismértékben meghaladnák a hatályos településrendezési tervekben az ingatlan övezetére vonatkozó beépítési előírásokat, ezért tulajdonos az érintett övezetre vonatkozóan a szabályozási környezet módosítását kezdeményezte.

Önkormányzat felhívta az indítványozót, hogy a módosítás kidolgozásához, átvezetéséhez településrendezési szerződés megkötését tartja szükségesnek, valamint a településrendezési eszközök módosítása építési beruházás megvalósítása miatt szükséges, ezért telepítési tanulmányterv készítése szükséges. A telepítési tanulmányterv elkészült (lásd 1. melléklet). Önkormányzat lefolytatta a partnerségi egyeztetését, melyet 77/2025. (XII. 8.) KT határozatával lezárta, és elfogadott (lásd 2. melléklet).

Kacsóta Község hatályos településrendezési eszközei, melyek a jóváhagyás óta többször módosításra kerültek, a következők:

- Kacsóta Község a 3/2006 (VII.28.) határozat számmal elfogadott Szerkezeti terve
- Kacsóta Község Önkormányzata 3/2006. (VII.28.) sz. rendelete a település Helyi Építési Szabályzatról.

Kacsóta Község Önkormányzat Képviselő-testületének hatályos településrendezési tervei módosításának szándékát, településfejlesztési döntését az 59/2025. (X.31.) KT határozatban fogalmazta meg (3. melléklet). A módosítás során a településszerkezeti terv nem módosul, a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat szöveges előírásai változnak.

A tervezett módosítás alapvetően nem változtatja meg a település szerkezetét, fő infrastrukturális elemet nem érint. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdés bb) alpontja alapján (a továbbiakban: Korm.rend.) alapján **egyszerűsített eljárásként** kívánja lefolytatni az E-TÉR felületén.

A településrendezési eszközök módosítása során alkalmazandó **partnerségi egyeztetés** szabályait Kacsóta Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2/2017. (IX.28.) önkormányzati rendeletben rögzítette, melyet jelen eljárásban is alkalmazni kíván.

Az Önkormányzat megbízásából a módosítást az 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft. készíti, Dr. Kovács Péter (TT-02-0656) településtervező irányításával.

Az Önkormányzat lefolytatta a környezeti értékelés szükségességére irányuló eljárási szakaszt, mely során a véleményt megfogalmazó államigazgatási szervek egyike sem tartotta szükségesnek környezeti értékelés elkészítését. Az illetékes örökségvédelmi hatóság kérte az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítését a módosítással érintett területre, melyet az Önkormányzat elkészített és jelen dokumentáció 3. mellékletben megtekinthető.

Jelen dokumentáció a Korm.rend. szerinti véleményezési szakasz lefolytatásához készült anyag, melyet a partnerek véleményezhetnek.

1.2. EGYEZTETÉSI FOLYAMAT ÖSSZEFOGLALÁSA

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGSÉGÉRE IRÁNYULÓ SZAKASZ

A környezeti értékelés szükségességével kapcsolatos, illetve a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése irányuló eljárási szakasz az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet előírásai alapján megtörtént. Az alábbi táblázatban ismertetésre kerül a megkeresett államigazgatási szervek listája, illetve összegzésre kerülnek a beérkezett válaszok:

Hivatal	Szakterület	Ügyiratszám/ Dátum	Ügyintéző
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	a környezetvédelemre kiterjedően, a hulladékgazdálkodásra kiterjedően	1861-3/2026.	P. László Erika
ÉSZREVÉTEL Környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontból a várható hatások nem jelentősek, <u>környezeti vizsgálat elkészítését nem kéri.</u> Természet- és tájvédelmi szempontból megállapította, hogy a módosítással érintett terület (Kacsóta 035/1 hrsz.) országos jelentőségű védett természeti területet, a 275/2004. (X. 8.) Kormányrendelet alapján az Európai Községek Natura 2000 hálózatba tartozó területeket, barlang felszíni védőövezetét, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (a továbbiakban: MaTrT.) definiált ökológiai hálózat elemét nem érinti. A tárgyi indítványban vizsgált Kacsóta 035/1 hrsz. alatti ingatlan a szomszédos délnyugati, déli és délkeleti irányú területeken közvetlenül határos az MaTrT. 4. § 35. pontjában definiált ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével.			
Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság	természet- és tájvédelemre kiterjedően	DDNPI/777- 2/2026	Márkus András
ÉSZREVÉTEL Megállapítja, hogy a tervezett módosítások védett természeti területet nem érintenek, nem részei a Natura 2000, az ökológiai hálózatnak és természeti területek hálózatának, a területen védett élőlények populációinak. Természetvédelmi szempontból a várható hatások nem jelentősek, <u>környezeti vizsgálat elkészítését nem kéri.</u>			
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály	környezet- és település- egészségügyre kiterjedően	BA/NEF/00381- 2/2026	Szabó-Kiss Adrienn
ÉSZREVÉTEL Közegészségügyi szempontból a tervezett módosításokhoz nem tartja szükségesnek <u>környezeti értékelés elkészítését.</u>			

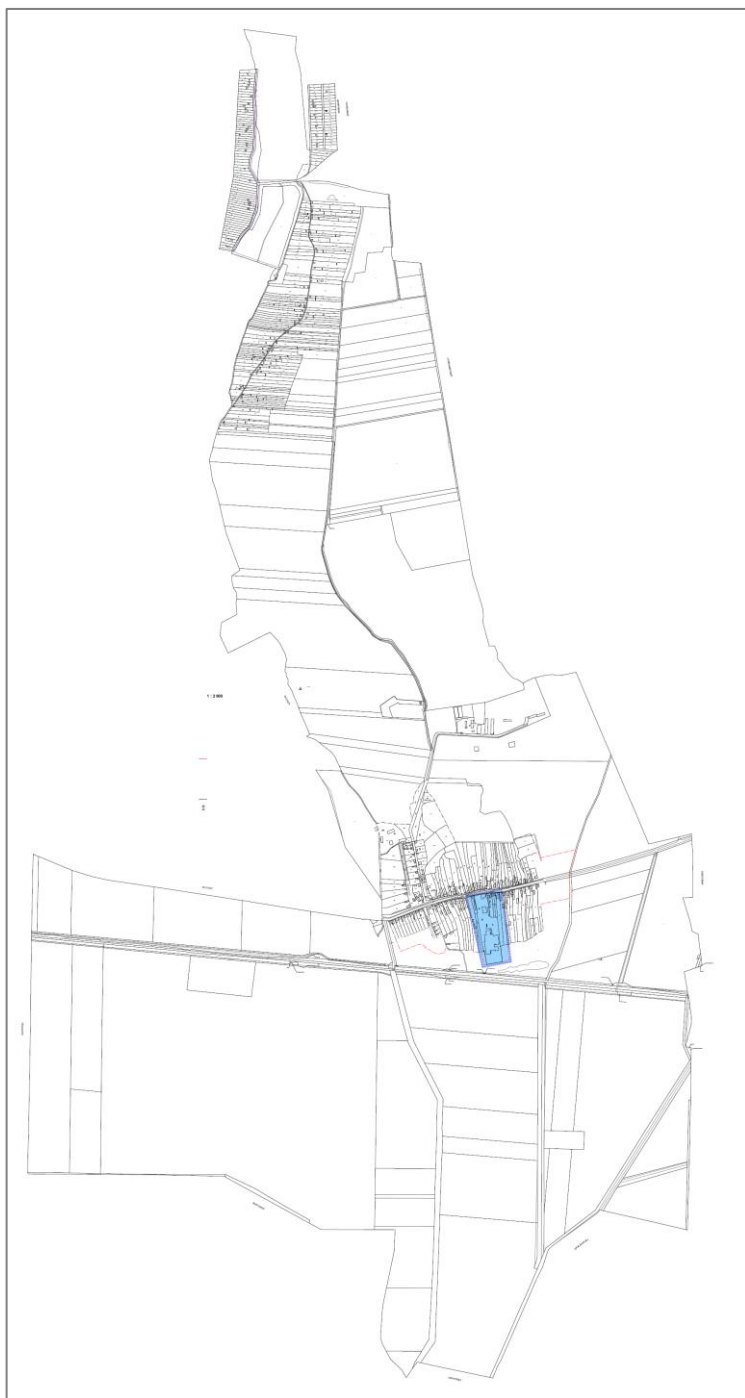
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály	felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően	BA/TIO/00459- 3/2026	Dr. Serbakovné Dr. Nemes Viktória
ÉSZREVÉTEL Megállapítja, hogy jelentős környezeti hatás vízügyi és vízvédelmi szempontból nem várható. Vízvédelmi szempontból <u>nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat elvégzését.</u>			
Szentlőrinci Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője	helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően		
Véleményt nem küldött.			
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda	az épített környezet védelmére kiterjedően	BA/40/00615- 2/2026.	Kiszely Szabolcs
ÉSZREVÉTEL A környezeti vizsgálat felfolytatását nem tartja indokoltnak, <u>környezeti értékelés elkészítését nem kéri.</u>			
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti és Földművelésügyi Osztály	erdővédelemre kiterjedően	BA/52/03360- 2/2026	Felső- Nemesné Tóth Marianna
ÉSZREVÉTEL Tájékoztató, hogy a tervezett módosítások erdőterületeket nem érintenek, így erdővédelmi szempontból <u>környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.</u>			
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	talajvédelemre kiterjedően	BA/54/00535- 2/2026	Kovács- Parrag Judit
ÉSZREVÉTEL Tájékoztató a szakterületét érintő jogszabályi elvárásokról. Talajvédelmi szempontból <u>környezeti értékelés elkészítését nem tartja indokoltnak.</u>			
Baranya Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (Pécs)	a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően	10.147-2/2025.	Dr. Gál Zoltán
ÉSZREVÉTEL Szakterületét érintően a módosításhoz <u>települési környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.</u> A szakterületének megfelelő jogszabályokra felhívta a figyelmet.			
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyeleti Osztály	földtani és ásványvagyon védelmére kiterjedően	SZTFH- BANYASZ/3090- 2/2026	Mázik Jenő
ÉSZREVÉTEL Tájékoztató, hogy Kacsóta Község településrendezési eszközeinek 2026. évi módosítása nem érinti az Állami Ásványi Nyersanyag és Geotermikus Energiavagyon Nyilvántartásban, és az archív és újabban kialakult gravitációs tömegmozgásokat összegző Országos Felszínmozgásos Kataszterben szereplő földrésztleteket, így <u>véleményadásra Bányafelügyeletnek nincs hatásköre.</u>			

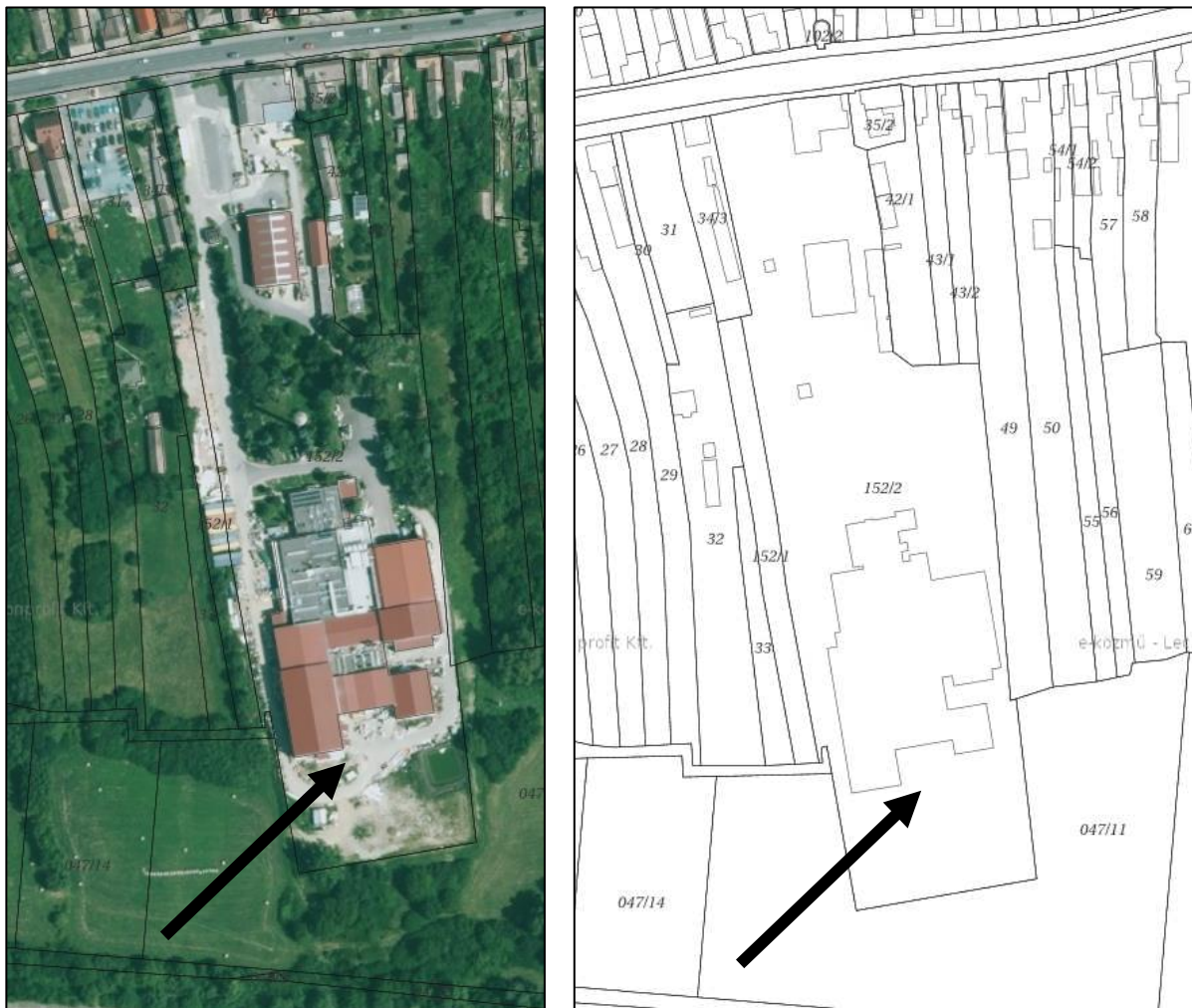
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	a természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelmére kiterjedően		
Véleményt nem küldött.			
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály	kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelmére kiterjedően	003/190-9/2026	Molnár Ádám
ÉSZREVÉTEL <u>Környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.</u> Az örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján a tárgyi módosítás részterületén (152/2 hrsz.- ú ingatlanok) régészeti lelőhely nem ismert, műemlék és műemléki terület nem érintett.			
Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ	kémiai biztonságra kiterjedően	NNGYK/27097- 2/2026	Czékus Miklós
A csomagolóanyag-raktár bővítése miatti módosításához a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központnak észrevétele nincs, a módosításnak önmagában kémiai biztonsági szempontú környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését <u>nem tartja szükségesnek.</u>			

A megkeresésre adott válaszok alapján egyik illetékes államigazgatási szerv sem tartja szükségesnek a települési környezeti értékelés elkészítését. Ennek megfelelően a Képviselő-testület dönt arról, hogy jelen módosításhoz kapcsolódóan **nem készített települési környezeti értékelést.**

1.3. A MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍN BEMUTATÁSA, INTÉZKEDÉST, BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK

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.

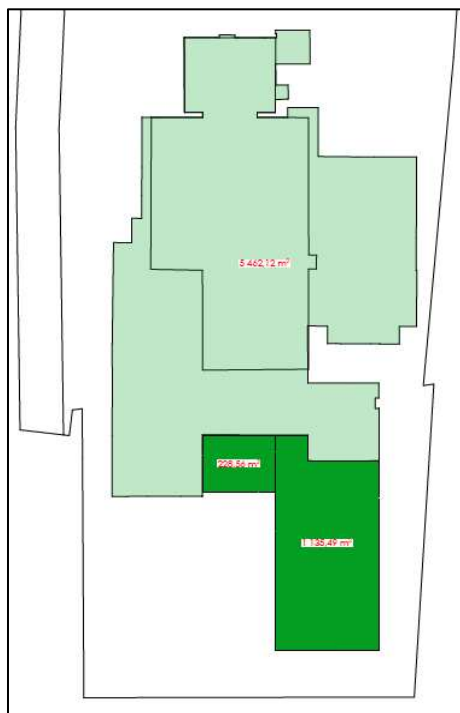


A módosítással érintett terület elhelyezkedése a településen, és határai**A módosítással érintett terület ortofotója és alaptérképi állapota****A telephely 6-os sz. főúti bejárata**

1.4. A FEJLESZTÉSI CÉL ISMERTETÉSE

A fejlesztés 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 termelékenységét is javítja és csökkenti a selejt csomagolóanyag képződését.



Az üzemcsarnok tervezett bővítménye (látványterv)

1.5. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

A területrendezési követelmények az Alátámasztó javaslat 2.3. A területrendezési követelményeknek való megfelelés igazolása című fejezetben kerülnek részletesen bemutatásra a megfelelés igazolása mellett.

1.6. TERVI ELŐZMÉNYEK, HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK

1.6.1. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

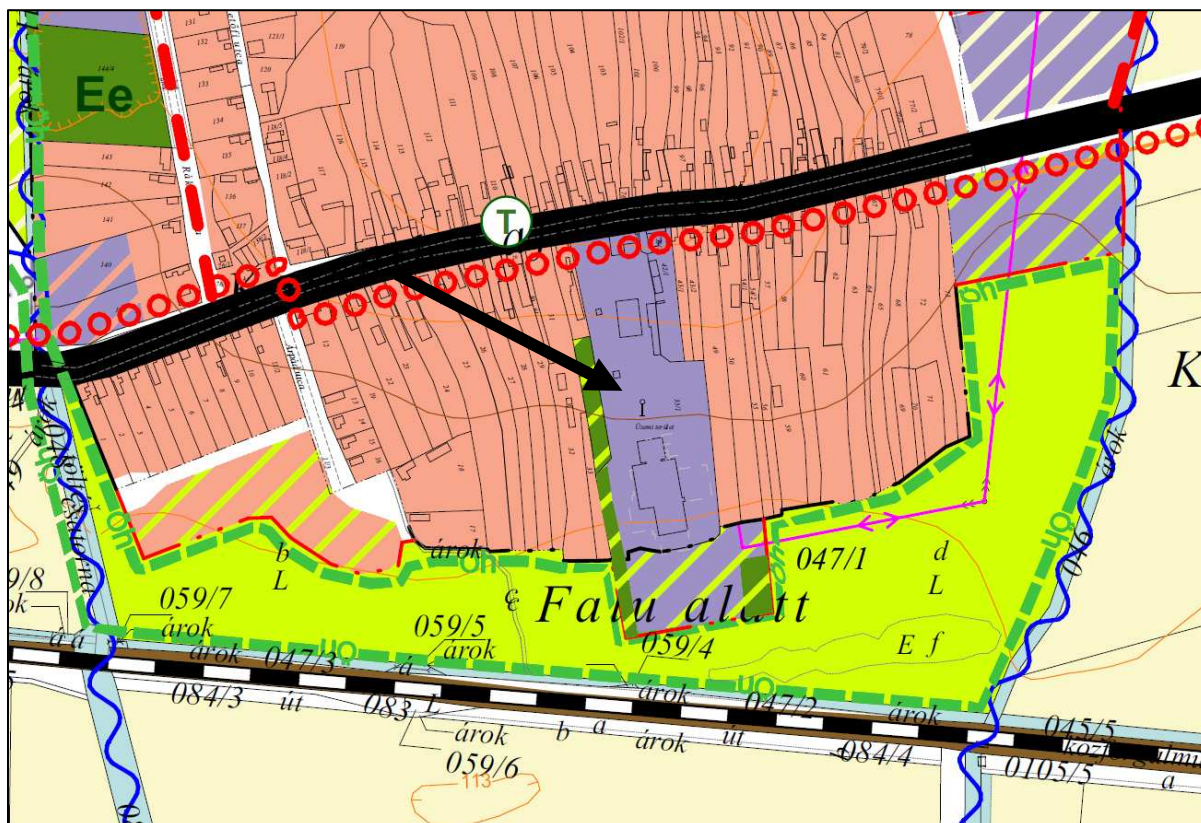
Kacsóta Község hatályos településrendezési eszközei, melyek a jóváhagyás óta többször módosításra kerültek, a következők:

- a 3/2006. (VII.28.) számú határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terv
- a 3/2006. (VII.28.) számú rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat

1.6.1.1. Településszerkezeti terv

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.



JELMAGYARÁZAT

tervezett	megtartandó
	belterületi határ
	közigazgatási határ

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

Beépítésre szánt területek

tervezett	megtartandó
	falusias lakóterület
	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	ipari gazdasági terület
	Ksz különleges terület (szennyvíztelep)
	Kt különleges terület (temető)
	Ks különleges terület (sport)

Beépítésre nem szánt területek

	kötőpályás közlekedési terület
	zöldterület (kegyeleti park)
	Ev védelmi erdőterület
	Ee egészségügyi-, szociális-, turisztikai erdő
	általános mezőgazdasági terület
	korlátozott használatú mezőgazdasági terület
	kertes mezőgazdasági terület
	vízgazdálkodási terület
	Kb-En beépítésre nem szánt különleges terület - energiatermelő létesítmény biztosító terület

KÖZLEKEDÉS

	gyorsforgalmi út
	I. rendű főút
	országos mellékút, gyűjtőút
	kiemelt dűlőút
	fontosabb szintbeni közúti csomópont
	kerékpárút
	vasút

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

	régészeti lelőhely határa
	régészeti érdekű terület határa

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

	természeti terület határa
	ökológiai hálózat határa
	kiemelten fontos érzékeny természeti terület övezete
	egyedi tájérték

KÖZMŰVEK, HÍRADÁS

	120 kV-os elektromos vezeték
	10-20 kV-os elektromos vezeték
	csapadékvízvezető főárok
	GKN nagyközepnyomású gázvezeték
	GK középnyomású gázvezeték

Kivonat a hatályos szerkezeti tervből

1.6.1.2. Helyi építési szabályzat

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:

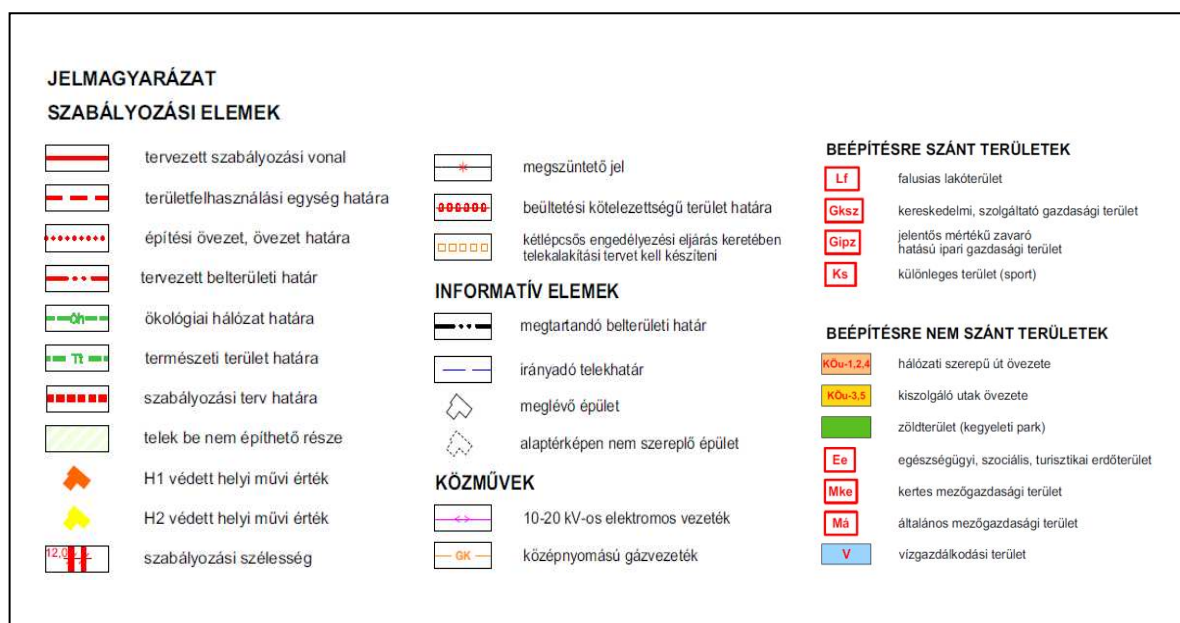
8.§ (1) A gazdasági területen az OTÉK-ban meghatározott funkciójú létesítményeken kívül mezőgazdasági üzemi épületek is elhelyezhetők.

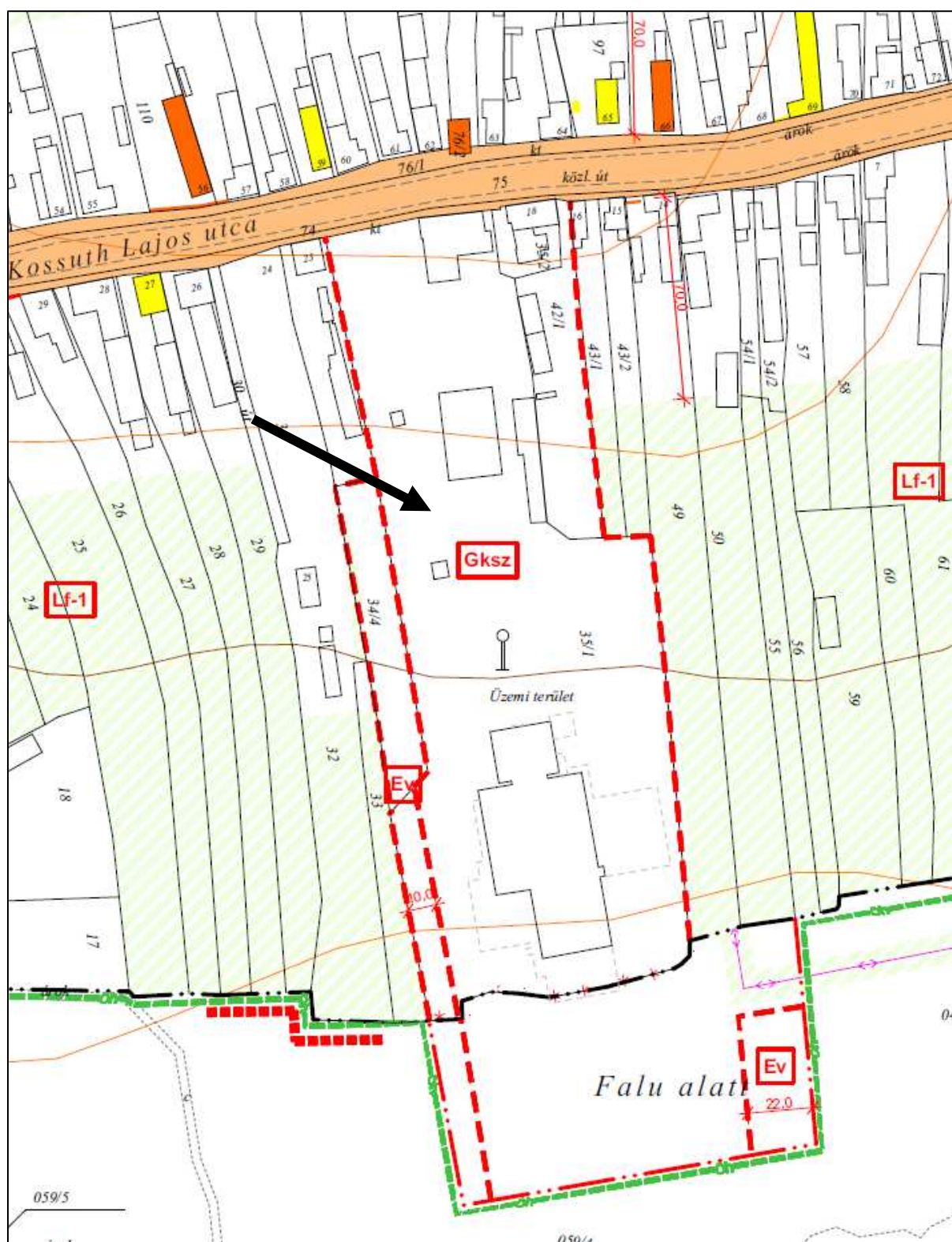
(2) A telkek új beépítése során – amennyiben a szabályozási tervben meghatározott építési hely ezt másként nem jelöli – legalább 10,0 m előkertet kell biztosítani.

(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 építménymagassága
		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





Kivonat a hatályos szabályozási tervből

1.7. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA

Kacsóta a 152/2 hrsz-ú ingatlanai egyedi vagy területi kulturális épített értékkel nem érintett. Vizsgálataink során új érték nem került elő. A módosításnak az egyedi, vagy a területi kulturális értékeket érintő negatív hatása nem mutatható ki.

A tervezett módosítások a település épített értékeire nem gyakorolnak negatív hatást, azokat közvetlenül nem érintik. Az épített örökség megőrzését nem veszélyezteti a tervezett fejlesztés. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A beruházásnak az egyedi, vagy a területi kulturális értékeket érintő negatív hatása nem mutatható ki. A tervezett módosítások a hatályos településrendezési eszközök eszközrendszerébe illeszkednek, az épített környezet alakítására vonatkozó előírások a kulturális értékek által megfogalmazott elvárásokkal továbbra is összhangban maradnak.

1.8. TÁJ- ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK FELMÉRÉSE

Tájszerkezet, tájhasználat, táj- és tájképvédelem

A módosítási területek a település belterületén helyezkednek el, a település központjában. A módosítás során a meglévő területhasználatok nem változnak, új vonalas infrastruktúraelem kialakítása nem várható, az érintett területen az övezetek határai nem változnak, minimálisan nő a beépítési intenzitás. Ezáltal a tervezett módosítások nem gyakorolnak jelentős hatást a település tájszerkezetére, tájhasználatára. A módosítási terület nem érintett a tájképvédelmi terület övezetével. A településképi megfelelést önkormányzat önálló rendelete alapján biztosítani kell, melyeknek a településképi eljárások során lehet érvényt szerezni.

Természetvédelem

A terület a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóságának működési területéhez tartozik. A módosítással érintett területen nem található nemzetközi védettség alatt álló terület (Natura 2000 hálózat). A módosítási területeket közvetlenül nem érinti országos jelentőségű természetvédelmi területet (országos ökológiai hálózat, természetvédelmi terület) sem. A területek helyi jelentőségű természetvédelmi területekkel sem érintettek. A módosítási terület nem érintett az ökológiai hálózat övezeteivel sem.

1.9. ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT VIZSGÁLATA

A zöldfelületi rendszer a település területfelhasználási egységeiben megjelenő, növényzettel borított felszínek hálózatba történő kapcsolódását jelenti. A zöldfelületi rendszernek és elemeinek hatása a kondicionálásban (levegő hűtése, átszellőzés biztosítása, légszennyező anyagok szűrése), a rekreációs használatban, és nem utolsósorban a vizuális-esztétikai hatásban érvényesül. Kacsóta zöldinfrastruktúra-hálózata a következő elemekből áll:

- | | |
|--|---|
| 1. Belterületi zöldterületek (szerkezeti jelentőségű közpark, közkert, köztér) | 5. Közlekedési célú közterületek zöldfelületi részei |
| 2. Zöldfelületi intézmények, intézményi zöldfelületek | 6. Vízfolyások menti zöldfelületek |
| 3. Telken belüli zöldfelületek | 7. Mezőgazdasági területek (szántó- és gyepterületek) |
| 4. Zártkertek (Kertes mezőgazdasági területek) zöldfelületei | 8. Fasorok, erdősávok |
| | 9. Erdőterületet |

A település meglévő zöldfelületi rendszere településökológiai szempontból vizsgálva átlagos képet mutat. Ennek megőrzése és esetleges fejlesztése kiemelten fontos szempont a településrendezési eszközök módosítása során. A tervezett módosítások a község zöldinfrastruktúra-hálózatát nem érintik.

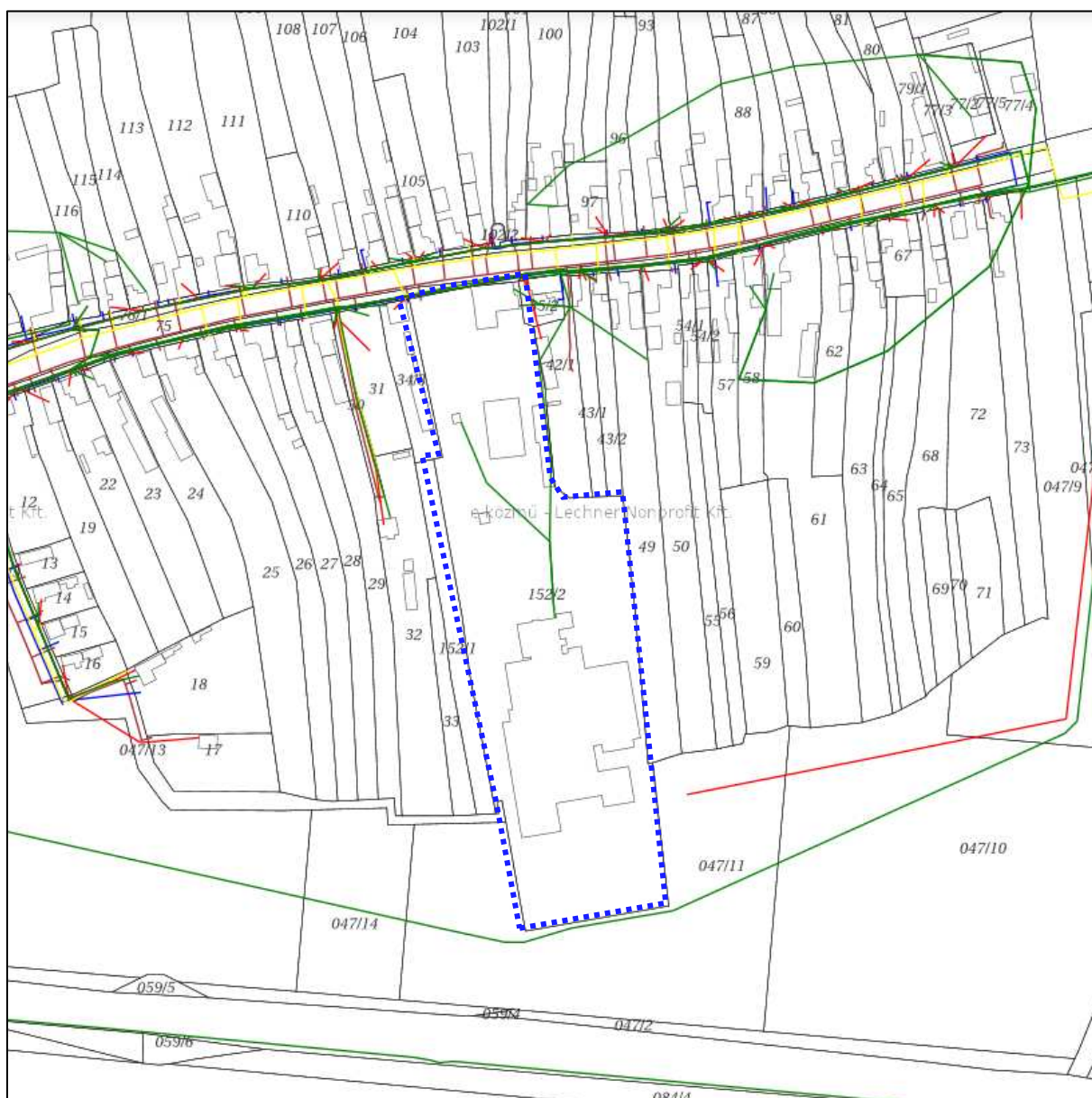
1.10. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

A tervezett módosításoknak a közlekedési hálózatra érdemi hatása nincs, továbbá a változások rendezési tervi szinten nem indukálnak többlet közlekedési igényeket sem, nem szükséges új közlekedési területek kijelölése.

1.11. KÖZMŰVESÍTÉS

A módosítással érintett területek közműellátottsága jelenleg is megoldott.

Az alábbi kivágatokon kerül bemutatásra a módosítási területek jelenlegi közműhálózati ellátottsága. A kivágatokon a **piros villamos energia**, a **kék vízellátás**, a **sárga szénhidrogén**, a **zöld távközlés**, a **rózsaszín a távhő**, a **bordó vonal a szennyvízelvezetés** közműveinek nyomvonalát jelöli.



A módosítási terület közmutérkép részlete
(Forrás: E-KÖZMŰ, 2026)

2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

2.1. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA

2.1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

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

2.1.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

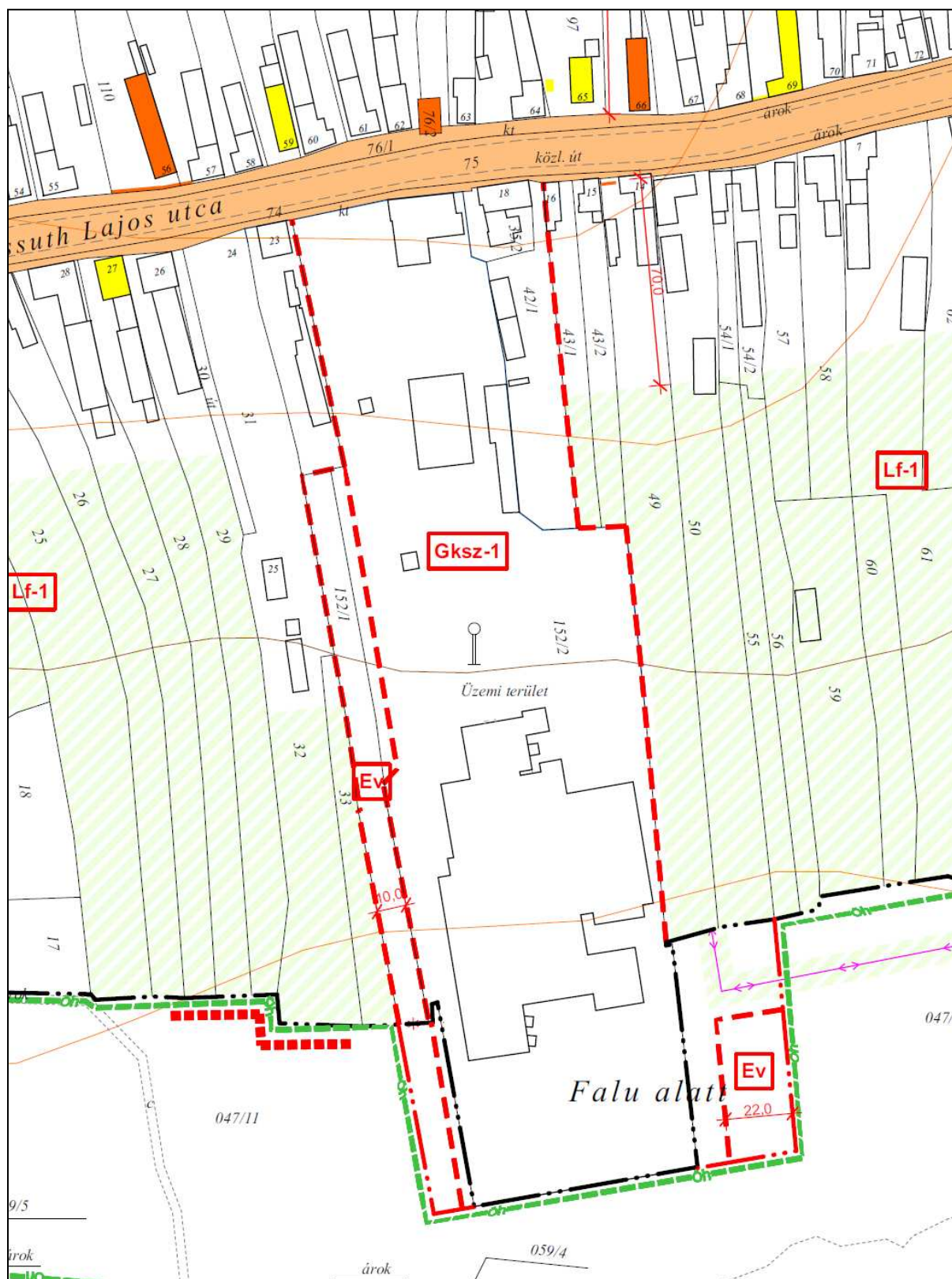
A módosítási szándék szerint a Gksz övezet maximális beépíthetősége és a minimális zöldfelülete változik. A településen több terület sorolt Gksz övezetbe, melyeken a megjelölt változások átvezetése nem indokolt. Ezért az érintett egyedi adottságú és elhelyezkedésű tejüzem területére új övezetet hozunk 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)	30	40	20	7,5*
Gipz	SZ	2000	30	20	40	7,5*(K)

Az üzemi épületek jelenleg is a szomszédos lakóépületek beépítési sávjától jóval hátrébb helyezkednek el. A tervezett fejlesztést bemutató helyszínrajz alapján a tervezett bővítés déli irányba, a lakóépületektől távol történik. A beépíthetőség, bár kismértékben (10%) nő, az országos határértéktől lényegesen elmarad, figyelembe véve a szomszédos területhasználatokat.



Kivonat a tervezett szabályozási tervből

2.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

A módosítással érintett területek részletes bemutatása az 1. *Megalapozó vizsgálat* 1.3. *A módosítási helyszín bemutatása, intézkedést, beavatkozást igénylő területek című fejezetében* került ismertetésre.

2.3. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Kacsóta község hatályos településrendezési eszközei a területrendezési tervek készítés kori elhatározásaival összhangban készültek.

Kacsóta tekintetében az alábbi területrendezési tervek előírásaival való összhangot szükséges vizsgálni:

- *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT),*
- *9/2019. (VI.14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról (továbbiakban: MvM. rend.),*
- *A Baranya Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 4/2020. (IV. 22.) rendelete Baranya Megye Területrendezési Tervéről (továbbiakban: BMTTrT).*

Ennek megfelelően a következőkben ezen terveknek való megfelelést vizsgáltuk és igazoltuk. Kacsóta településrendezési eszközei a területrendezési tervekkel összhangban vannak. A módosítások nem tartalmaznak olyan elemet, mely ezen változtatna. A módosítások a fő településszerkezetre nincsnek hatással, azokat nem változtatják meg.

2.3.1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK

A BMTTrT Szerkezeti tervlapja alapján a módosítással érintett terület nagy része települési térségen belül helyezkedik el, egy része mezőgazdasági térségben.

Települési térségre vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg az MATrT:

„MATrT 11.§ d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.

Megfelelés: Korábbi módosítás során a térségi övezeti előírásoknak megfelelően már kialakításra került a terület-felhasználás, övezet határa, jelen módosítás során a módosítási területen belül területfelhasználási egység változás nem történik, a településszerkezeti terv nem változik, így a települési és mezőgazdasági térségnek való megfelelés is marad változatlan.

2.3.2. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELELÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.



BMTrT kivágat
(Forrás: E-TÉR Adatszolgáltatás)

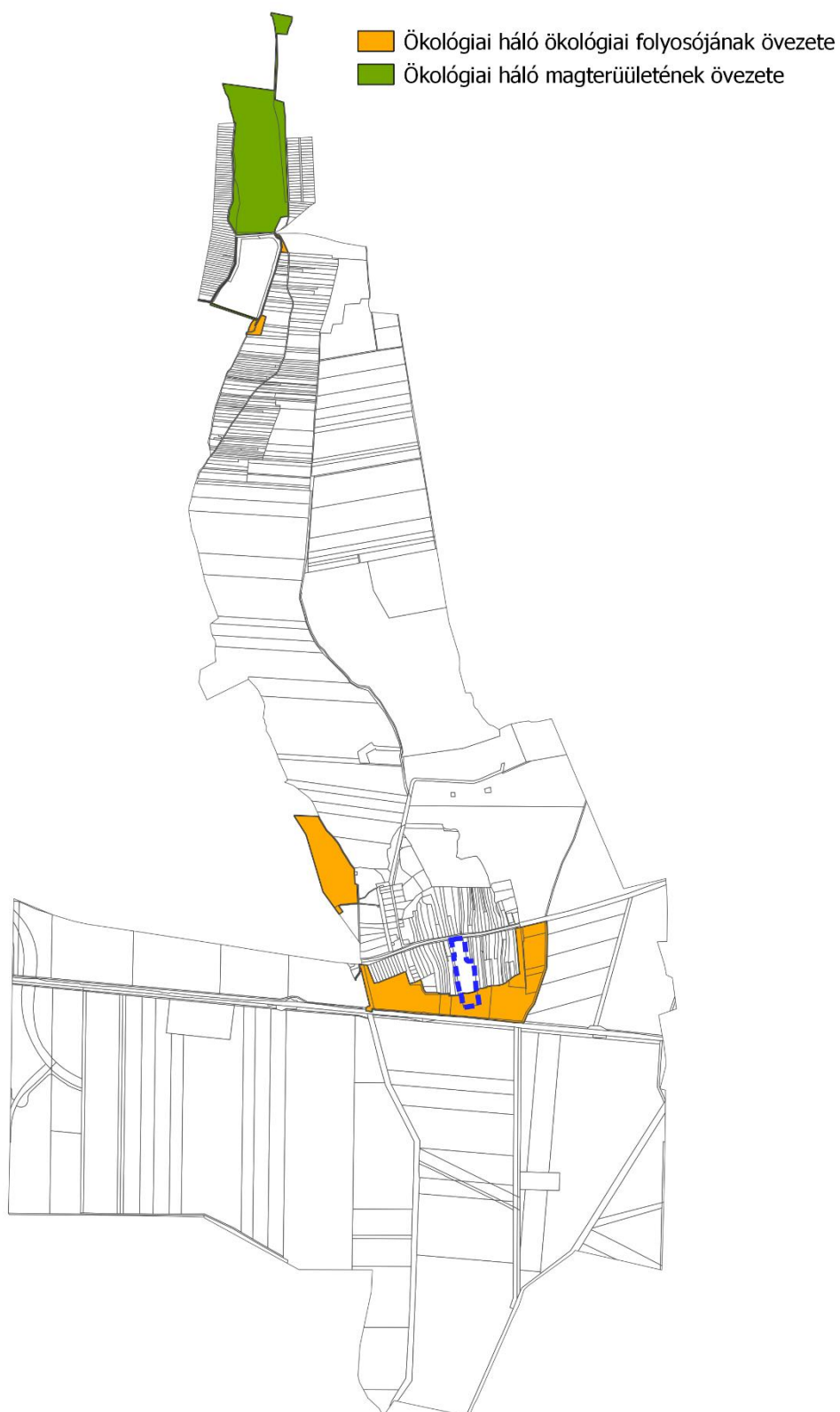
2.3.3. ORSZÁGOS, KIEMELT TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

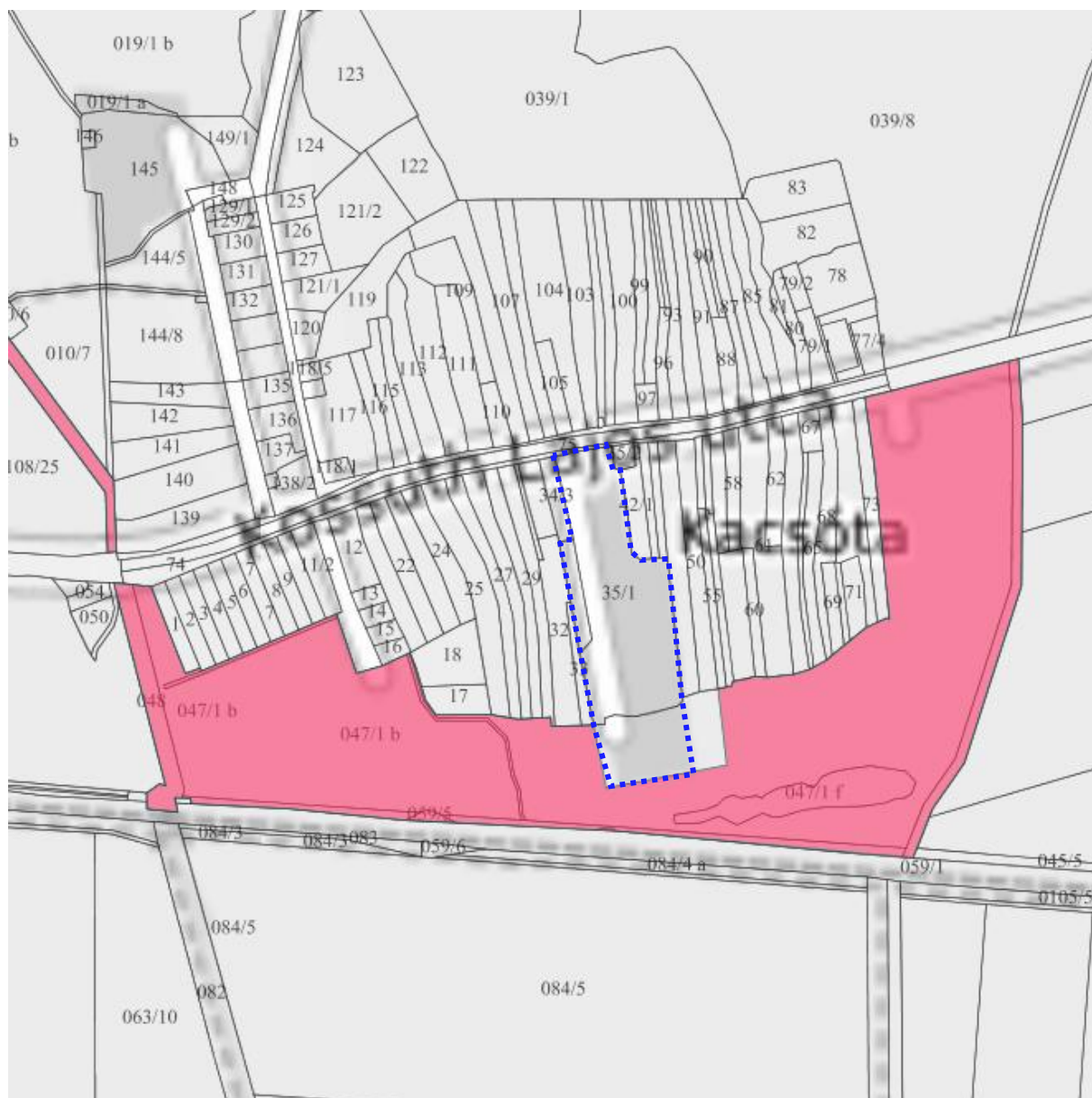
Az alábbi táblázat összefoglalóan mutatja, hogy milyen térségi övezetek érintik a módosítási területet:

A MATrT-ben meghatározott országos és kiemelt térségi övezetek	Kacsóta érintettsége	Módosítási terület érintettsége
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti
3. ökológiai hálózat puffterületének övezete	nem érinti	nem érinti
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
6. erdők övezete	érinti	nem érinti
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti
8. tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti
10. vízminőség-védelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti
11. nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti
12. honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti
13. VVT tározók övezete	nem érinti	nem érinti
Az MATrT-ben meghatározott és a BMTrT-ben lehatárolt megyei övezetek és a BMTrT által egyedileg meghatározott megyei övezetek	Kacsóta érintettsége	Módosítási terület érintettsége
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	nem érinti
14. rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti
15. földtani veszélyforrás terület övezete	nem érinti	nem érinti
16. gazdaságfejlesztés célterületeinek övezete	nem érinti	nem érinti
17. turizmusfejlesztés célterületeinek övezete – turizmusfejlesztés térségi jelentőségű területe	nem érinti	nem érinti
18. építészeti örökség szempontjából kiemelten kezelendő területek övezete – térségi jelentőségű építészeti örökséggel érintett település	nem érinti	nem érinti
19. együtt tervezésre javasolt térségek övezete (Pécsi agglomerációhoz tartozó települések)	nem érinti	nem érinti

A következőkben azon övezetek kerülnek térképi bemutatásra, melyek érintik Kacsóta közigazgatási területét, illetve az övezetre vonatkozó előírásoknak történő megfelelés kerül igazolása, melyek konkrétan érintik a módosítási területet.

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLET ÖVEZETE ÉS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ ÖVEZETE





Rózsaszínnel jelölve a jelenleg hatályos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete. A TIR adatszolgáltatás térképén frissebb az övezet területi lehatárolása, mint az E-TÉR Adatszolgáltatásban. Ugyanakkor a TIR térképén még a régi földrészlehatárok látszódnak, régi helyrajzszámokkal. A 35/1 hrsz.-ú ingatlan új hrsz.-a 152/2.

14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

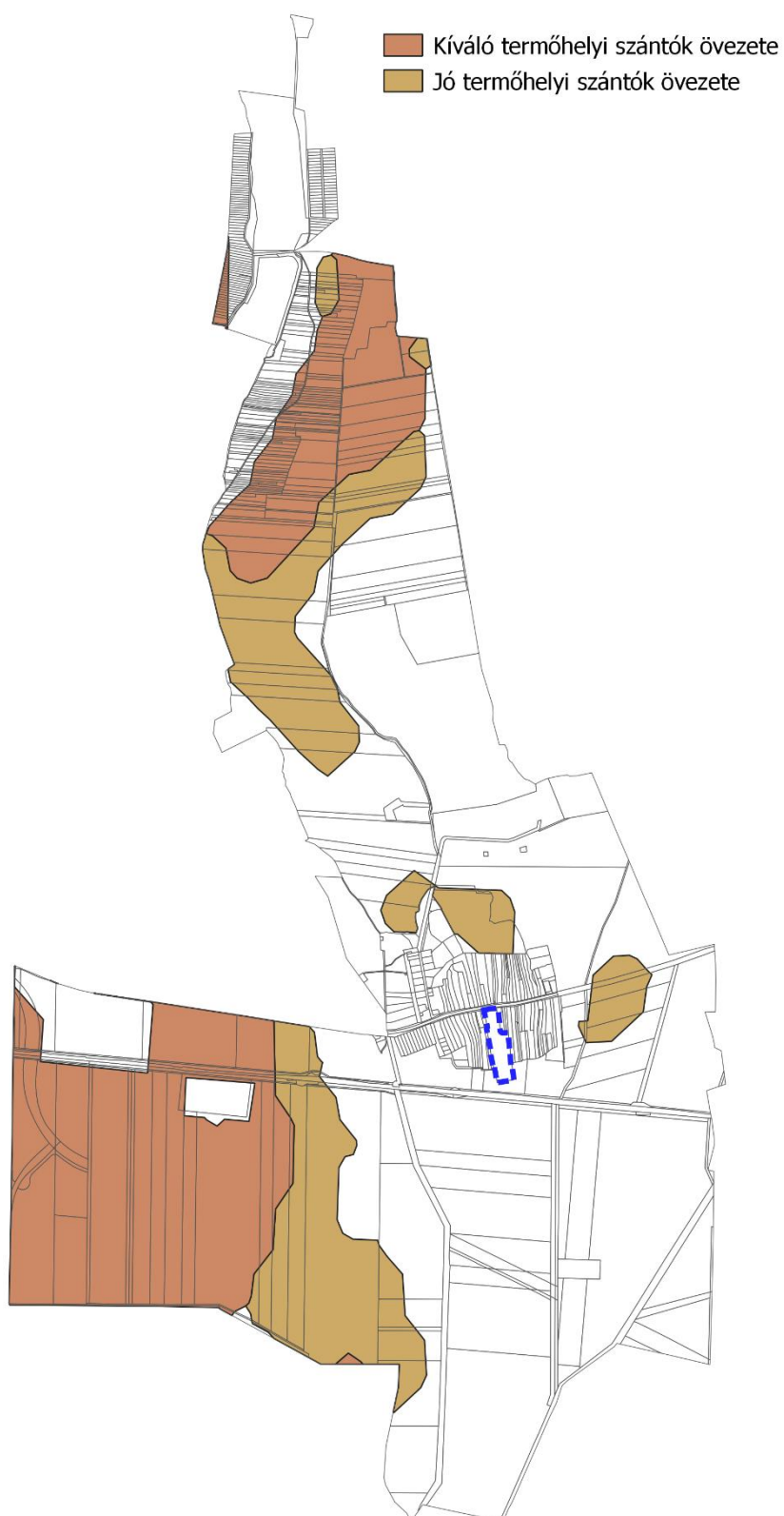
(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

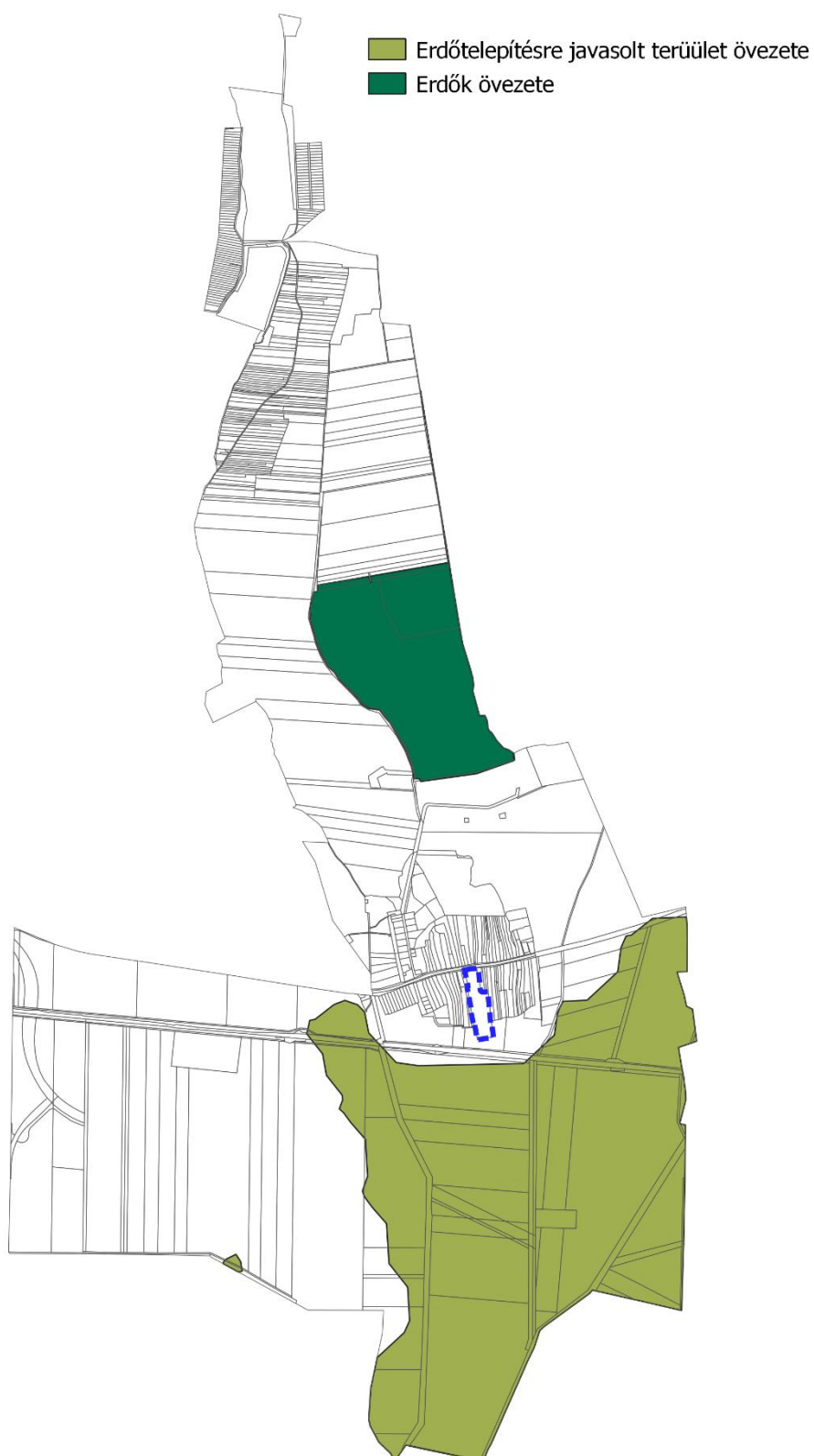
(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében külfejtéses művelésű bányatelek létesítése, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontális bővítése csak az ország más területén fel nem lelhető ásványi nyersanyag esetében, a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló kormányrendelet szerinti hatásvizsgálat alapján lehetséges. A meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontális bővítésével a bányatelek eredeti mérete (felszíni vetülete) nem változhat. Az övezetben új célkitermelőhely nem létesíthető.

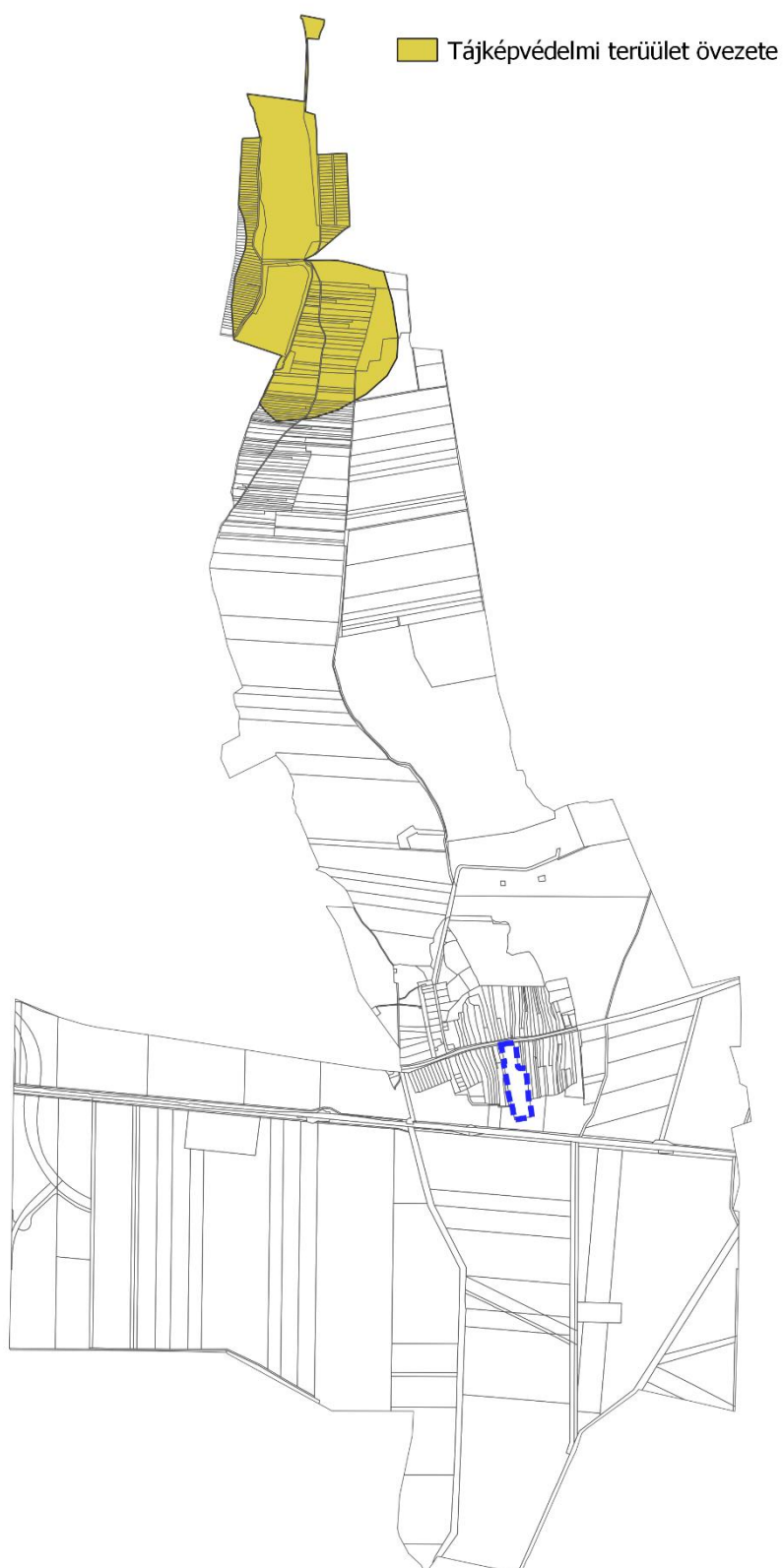
(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

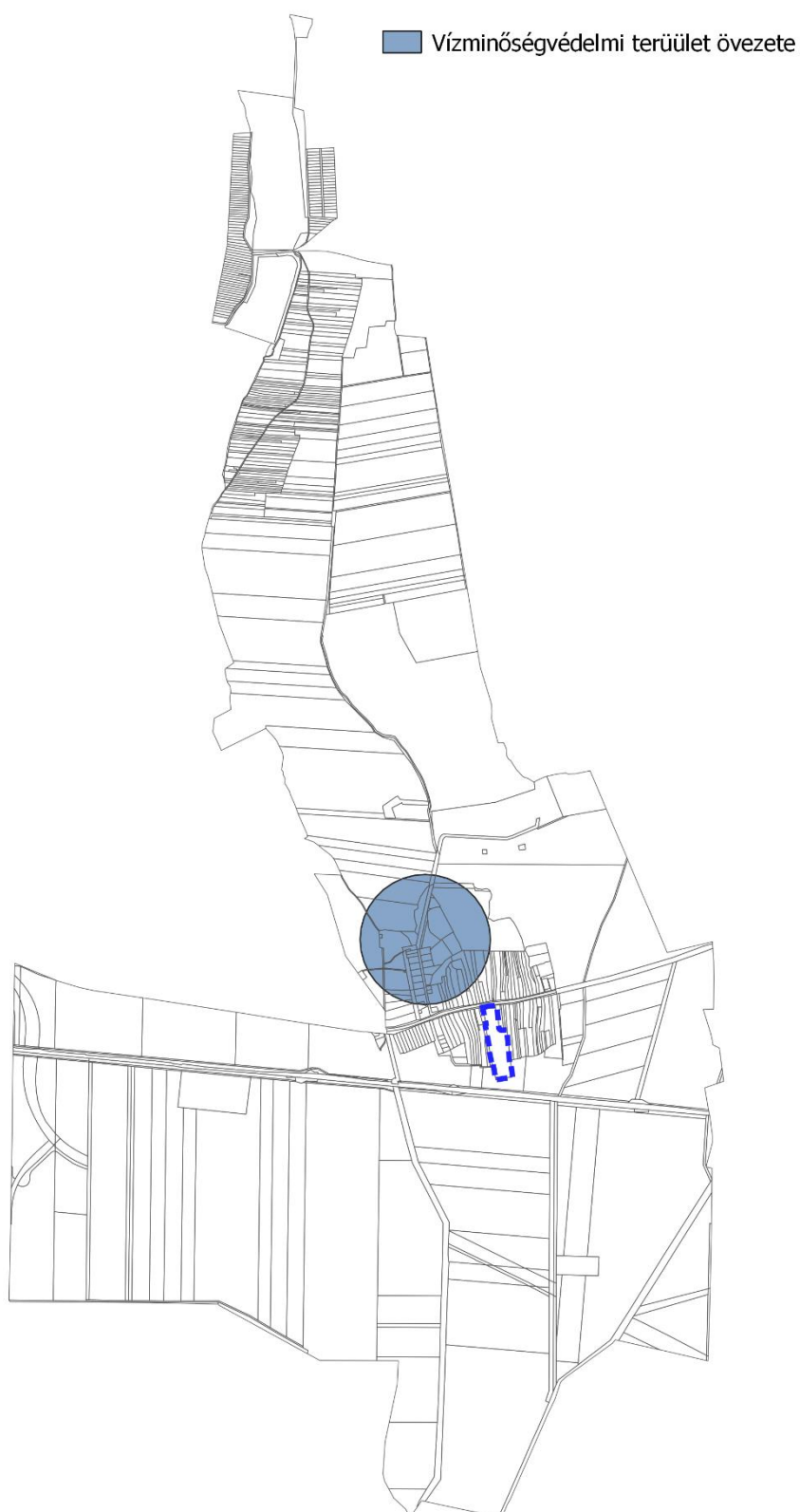
Megfelelés: Az E-TÉR adatok alapján módosítási egy része az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével érintett. Azonban az E-TÉR Adatszolgáltatás nem naprakész ezzel kapcsolatban. Helyette a TIR térkép és a környezeti értékelés szükségessége eljárási szakasz során beérkezett szakhatósági vélemények az irányadók ebben a tekintetben. Korábbi módosításhoz kapcsolódóan, amikor a területhasználat mai határai kialakításra kerültek (melyek jelen eljárásban nem változnak) pontosításra került az ökológiai folyosó határa.

Így a területen tervezett módosítások az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak. A módosítás során a területfelhasználás nem változik, a tervezett módosítás nincs jelentős hatással az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetére. A településrendezési tervek szerkezete és övezeti rendszere, előírásai a térségi övezet elvárásával összhangban került kialakítására, a módosítás az előírásokon nem változtat.

KIVÁLÓ ÉS JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE

ERDŐK ÖVEZETE, ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE

TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

VÍZMINŐSÉGVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

3. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

3.1. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT MÓDOSÍTÓ RENDELET TERVEZETE

Kacsóta Község Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2026. (.....) önkormányzati rendelete

a község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzat megállapításáról szóló 3/2006. (VII.28.) számú rendelete módosításáról

[1] A rendelet kiemelt célja a községben található 152/2 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó övezeti besorolás felülvizsgálata, módosítása a beépíthetőség mértékének növelése érdekében.

[2] Kacsóta Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészeiről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészeiről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében és a 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek, és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és Helyi Építési Szabályzat megállapításáról szóló 3/2006. (VII.28.) számú rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 8.§ (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(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)	30	40	20	7,5*
Gipz	SZ	2000	30	20	40	7,5*(K)”

2. §

A HÉSZ 1. mellékletében szereplő SZ-2 tervlap helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

3. §

Ez a rendelet 2026. ...-án lép hatályba.

4. §

Ez a rendelet a hatálybalépése napján folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható.

Kacsóta, 2026.

.....
Dr. Tóth Sándor
jegyző

.....
Borovics Emese
polgármester

KIHIRDETÉSI ZÁRADÉK:

Ez a rendelet 2026. napján kihirdetésre került.

Dr. Tóth Sándor
címzetes főjegyző

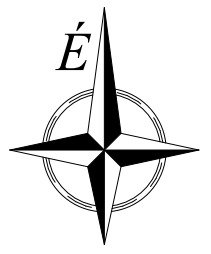
1. melléklet a .../2026 (.....) Önkormányzati rendelethez

Kacsóta SZ-2 jelű szabályozási tervének módosítása

KACSÓTA

SZABÁLYOZÁSI TERVE

1 : 2 000



JELMAGYARÁZAT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- tervezett szabályozási vonal
- területfelhasználási egység határa
- építési övezet, övezet határa
- tervezett belterületi határ
- ökológiai hálózathatára
- természeti terület határa
- szabályozási terv határa
- telek be nem építhető része
- H1 védett helyi művi érték
- H2 védett helyi művi érték
- szabályozási szélesség
- megszűntető jel
- beültetési kötelezettségű terület határa
- kétféle engedélyezési eljárás keretében tevékenységi terület kell készíteni

INFORMATÍV ELEMEK

- megtartandó belterületi határ
- irányadó telekhatár
- meglévő épület
- alaptérképen nem szereplő épület

KÖZMŰVEK

- 10-20 kV-os elektromos vezetékek
- középfeszültségű gázvezetékek

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- Lf falusias lakóterület
- Gkszk kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Glpz jelentős mértékű zavaró hatású ipari gazdasági terület
- Ks különleges terület (sport)

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- KÖu-1,2,4 hálózati szerepű út övezete
- KÖu-3,5 kiszolgáló utak övezete
- zöldterület (kegyeleti park)
- Ee egészségügyi, szociális, turisztikai erdőterület
- Mke kertészeti terület
- Má általános mezőgazdasági terület
- V vízgazdálkodási terület



MEGBÍZÓ:	
KACSÓTA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	
A Terv hiteles Földhivatali térkép felhasználásával készült.	
2021. ÉVI MÓDOSÍTÁST KÉSZÍTETTE:	
5T	
KT ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSPÉLJÁRÁSI KFT.	
1051 PÉCS, DOMJÁN UTCA 11. TEL: 36-21-8094	
EMAIL: STERVA@TISZTAI.COM	
ÖRÖKZETŐ:	Kovács Péter
TELEPÜLÉSTERVEZŐ:	Kovács Péter
MUNKÁK MEGNEVEZÉSE:	BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV
TERVFALTA:	BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA
LEPTÉK:	M=1:2 000 M=1:4 000
DÁTUM:	2026. JÚLIUS
RAJZSZÁM:	SZ-2

3/2006 (VII.28.) számú KT rendelettel elfogadva	
TERVEZŐK	TERVEZŐ
PEŐÉPÍTÉSV	PEŐÉPÍTÉSV
PEŐÉPÍTÉSV SZÁM: 1001/2021	PEŐÉPÍTÉSV SZÁM: 1001/2021
HELYISÉG:	HELYISÉG:
KACSÓTA	KACSÓTA
TERV MEGNEVEZÉSE:	TERV MEGNEVEZÉSE:
SZABÁLYOZÁSI TERV	SZABÁLYOZÁSI TERV
MUNKATÍZS:	MUNKATÍZS:
BÉRES GÁBOR	BÉRES GÁBOR
FARKAS LÁSZLO	FARKAS LÁSZLO
CSABA GYULA	CSABA GYULA
TT-102-0034	TT-102-0034
Készült az állami alapadatok felhasználásával	Készült az állami alapadatok felhasználásával
RAJZSZÁM	RAJZSZÁM
SZ-2	SZ-2
ALLOKÁCIÓ	ALLOKÁCIÓ
516/2005	516/2005
TERVEZŐ	TERVEZŐ
LEPTÉK	LEPTÉK
1:2 000	1:2 000
1:4 000	1:4 000
MÉLT	MÉLT
2 000 0 0 7	2 000 0 0 7

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET – TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

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.

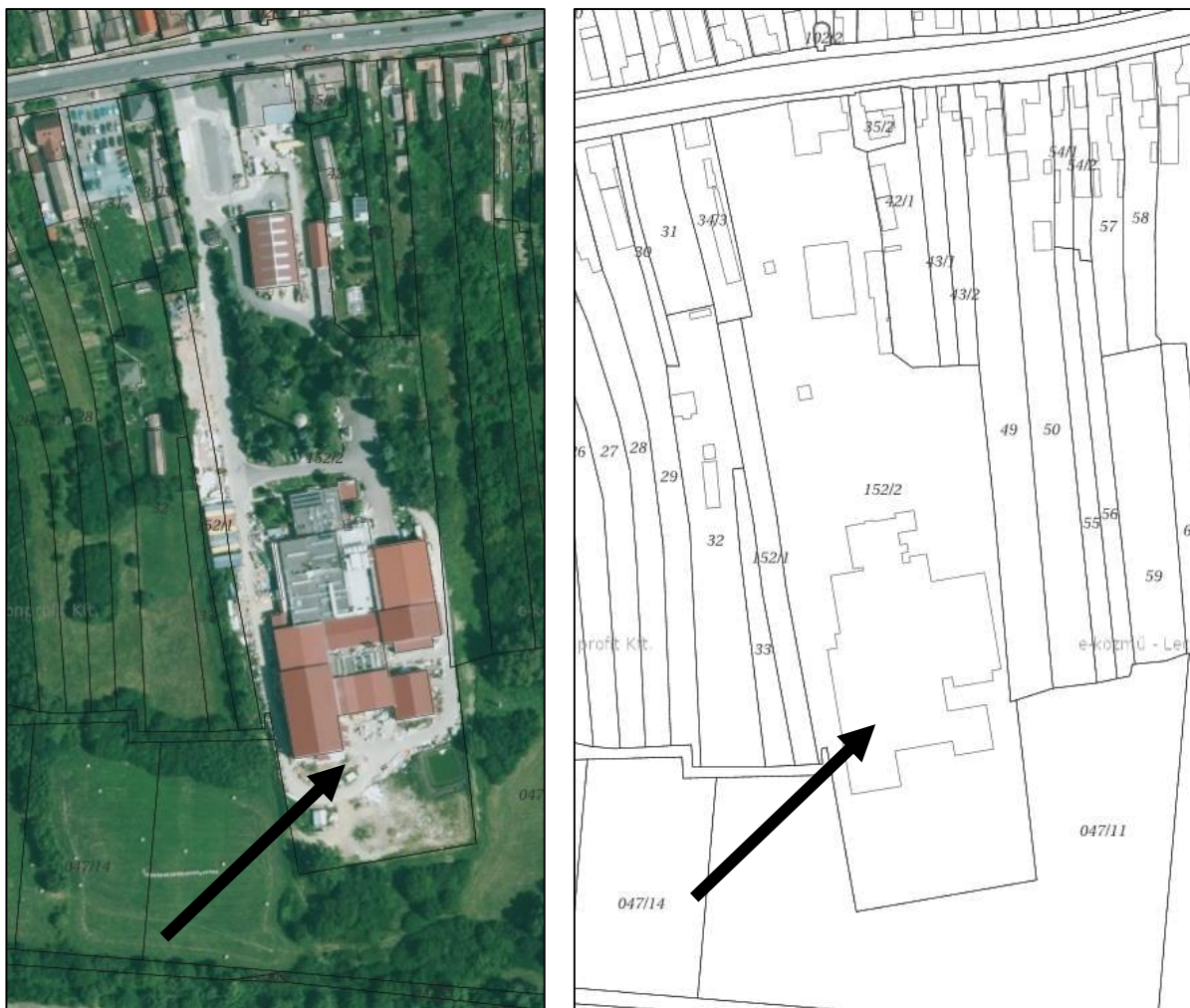
(5) A településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.”

2. A TANULMÁNYTERV CÉLJA

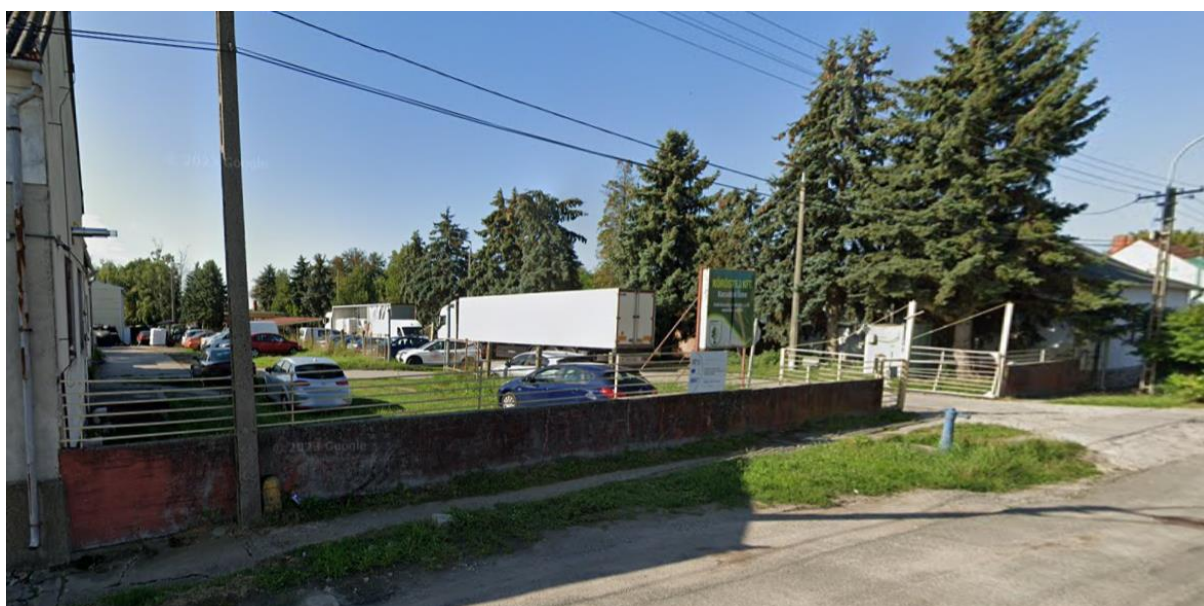
Előzők alapján jelen tanulmány célja a fent hivatkozott jogszabályhelynek megfelelő tanulmány elkészítése, mely a döntéshez szükséges mélységben bemutatja a módosítási szándékot, feltárja a településrendezési eszközök módosítását befolyásoló tényezőket és kidolgozza a módosítás javaslatát.

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



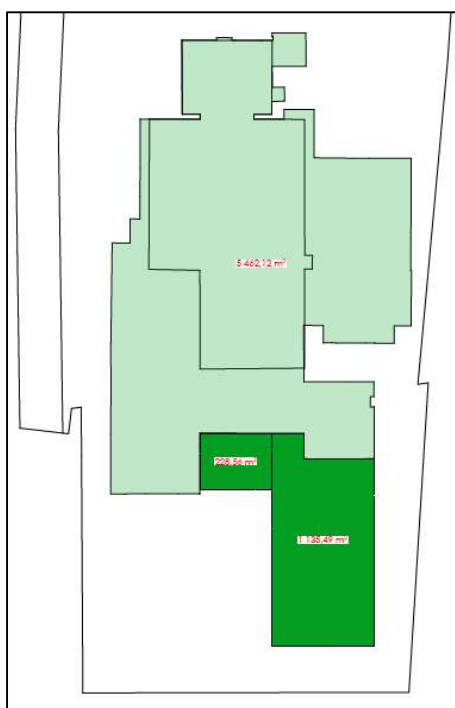
A telephely 6-os sz. főúti bejárata

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,

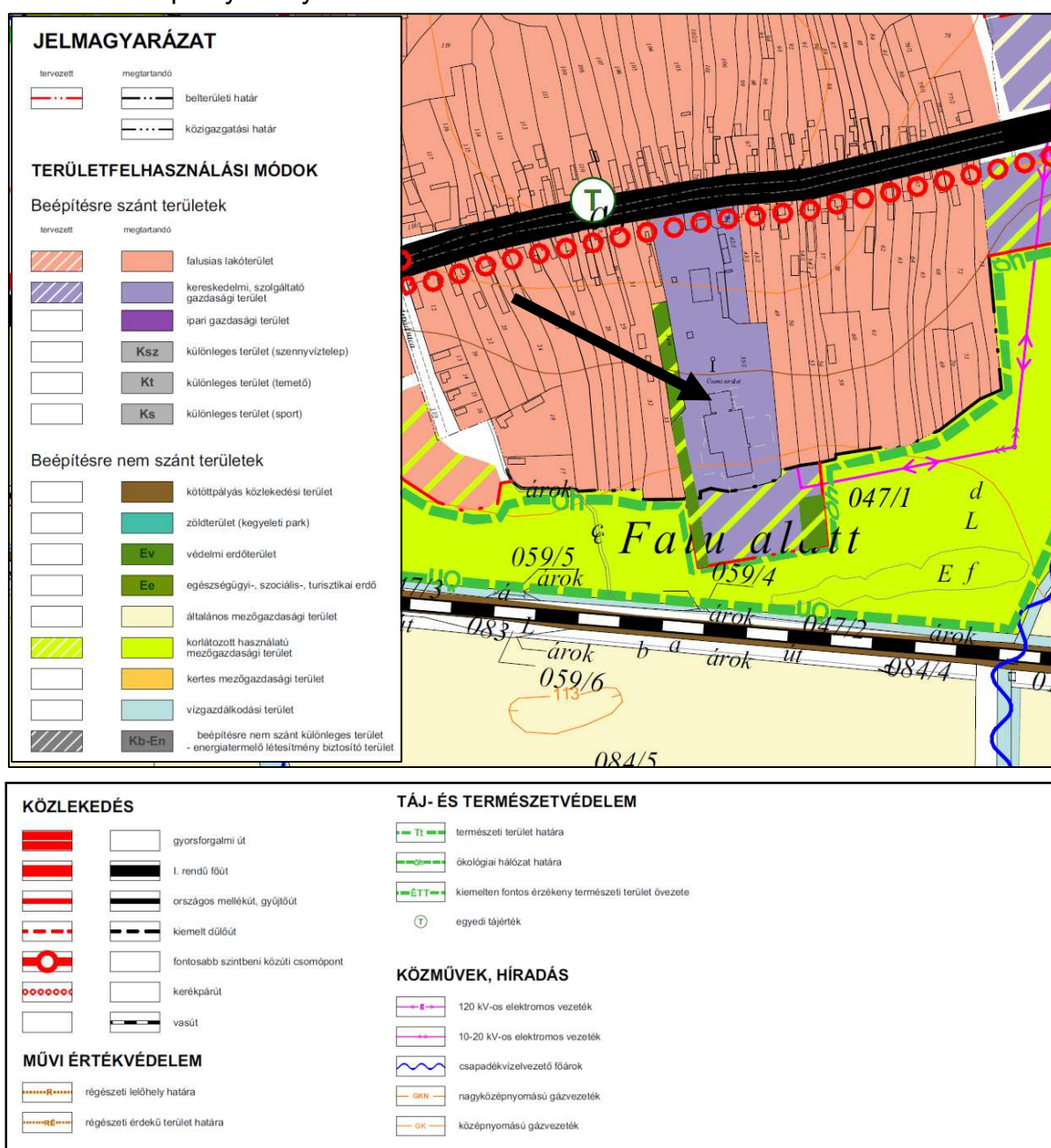
sárga – szénhidrogén, zöld – hírközlés)

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.

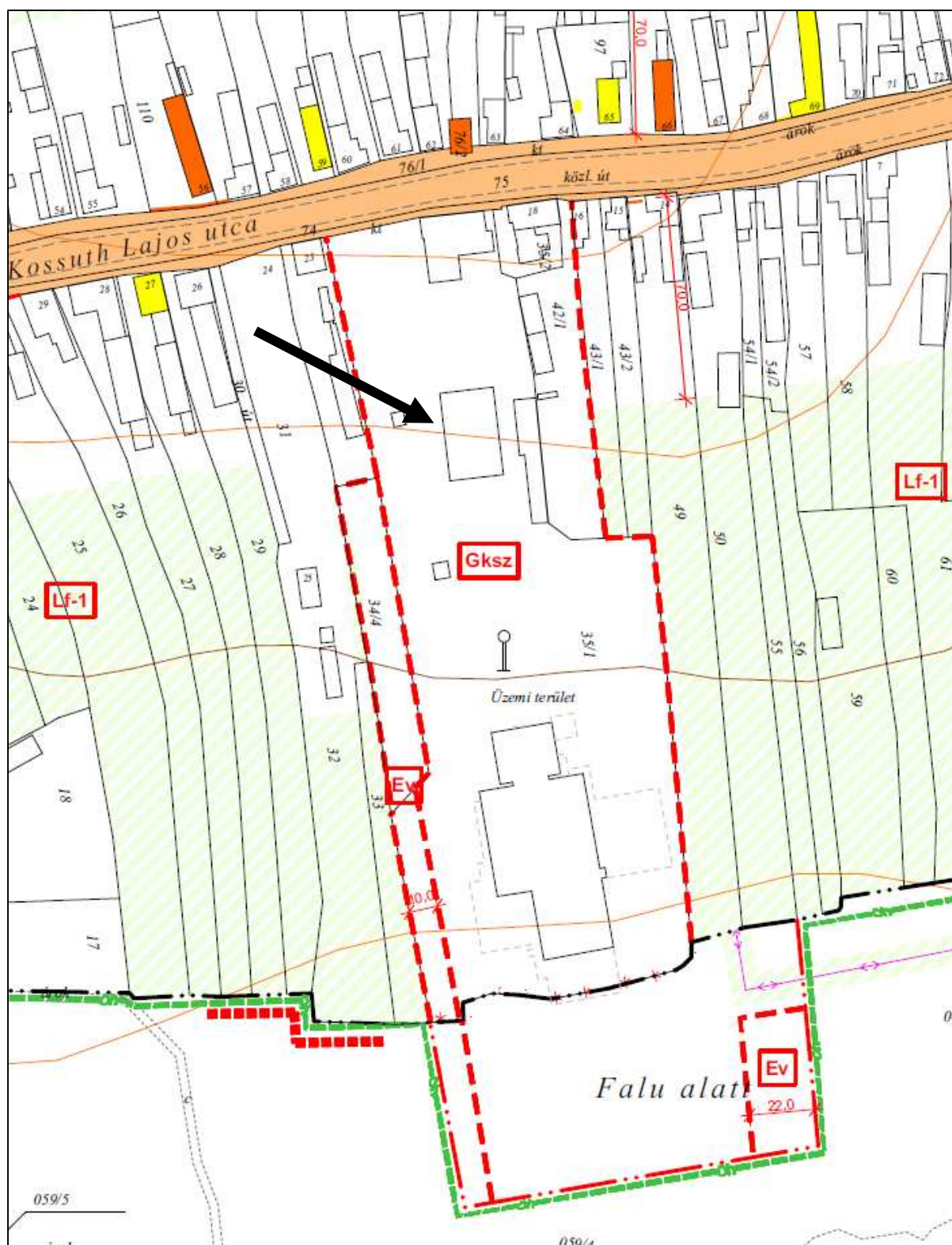
(2) A telkek új beépítése során – amennyiben a szabályozási tervben meghatározott építési hely ezt másként nem jelöli – legalább 10,0 m előkertet kell biztosítani.

(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			falusias lakóterület	
	területfelhasználási egység határa			kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	
	építési övezet, övezet határa			jelentős mértékű zavaró hatású ipari gazdasági terület	
	tervezett belterületi határ			különleges terület (sport)	
	ökológiai hálózat határa	INFORMATÍV ELEMÉK			
	természeti terület határa		BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK		
	szabályozási terv határa			hálózati szerepű út övezete	
	telek be nem építhető része			kiszolgáló utak övezete	
	H1 védett helyi művi érték			zöldterület (kegyeleti park)	
	H2 védett helyi művi érték	KÖZMŰVEK			
	szabályozási szélesség			egészségügyi, szociális, turisztikai erdőterület	
				kertészeti gazdasági terület	
				általános mezőgazdasági terület	
				vizgazdálkodási 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: 6.717,88 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

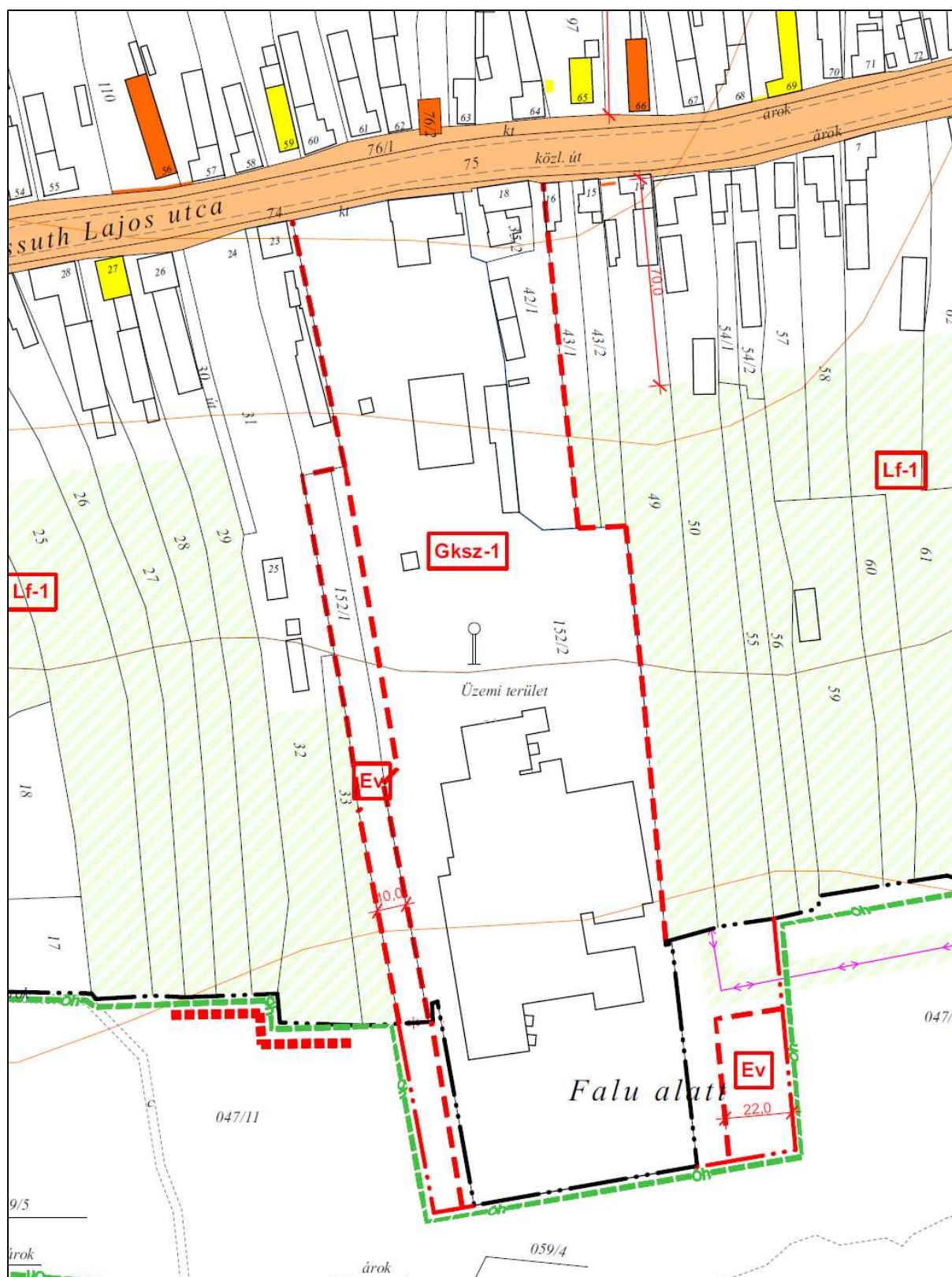
A településrendezési eszközök tekintetében a Szerkezeti terv nem változik, csak a Helyi Építési Szabályzat szöveges előírásai és a belterület szabályozási terv.

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)	30	40	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 betartásával 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

**KACÓSÓTA 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



2. MELLÉKLET – TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVET ELFOGADÓ DÖNTÉS

Kivonat: Kacsóta Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. december 8-i soros, nyilvános testületi ülésének jegyzőkönyvéből:

**Kacsóta Községi Önkormányzat Képviselő- testületének
77/2025. (XII.8.) KT. határozata**

**a 3/2006 (VII.28) számú rendeletével elfogadott szabályozási tervének és helyi
építési szabályzatának a módosításáról és a főépítési feljegyzés elfogadásáról**

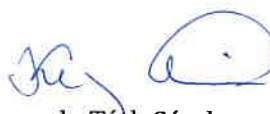
Község Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.rend.) 56/A. § (4) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a partnerségi egyeztetési szabályokról szóló 8/2017 (IX.28.) önkormányzati rendelet szabályai szerint a telepítési tanulmánytervre vonatkozó partnerségi egyeztetetést lefolytatta, a lakossági fórumot 2025. november 25-n megtartotta, mivel sem partneri vélemény sem lakossági észrevétel nem érkezett a partnerségi véleményezési szakaszt lezárja.

Felelős: Képviselő – testület
Határidő: azonnal

Borovics Emese s.k.
polgármester

dr. Tóth Sándor s.k.
jegyző

Másolat hitelélül:


dr. Tóth Sándor
jegyző *h.*



3. MELLÉKLET – TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS

Kivonat: Kacsóta Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. október 31-i soron kívüli, nyilvános testületi ülésének jegyzőkönyvéből:

**Kacsóta Községi Önkormányzat Képviselő- testületének
59/2025. (X.31.) KT. határozata**

a 3/2006 (VII.28) számú rendeletével elfogadott szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának a módosításáról és a főépítési feljegyzés elfogadásáról

1. Kacsóta Községi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.rend.) 17. § (1) bekezdés b) pontja alapján dönt arról, hogy a község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról és a Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 3/2006 (VII.28) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban együtt: **Településrendezési Eszközök**) **a következő pontokban módosítani kívánja:**
Kacsóta Kossuth Lajos utca 20. (152/2 hrsz.) ingatlan területén a Köröstej 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 és módosítása szükséges.
2. A Képviselő-testület a Korm. rendelet 68. §-a alapján **egyszerűsített eljárás keretében** kívánja lefolytatni.
3. Kacsóta Községi Önkormányzat képviselő-testülete a benyújtott telepítési tanulmánytervet elfogadja (**3. sz. melléklet**)
4. A képviselő-testület jóváhagyja a települési főépítész telepítési tanulmánytervre vonatkozó véleményét is tartalmazó **1. számú melléklet** szerinti főépítési feljegyzést.
5. A Képviselő-testület a településrendezési eszközök partnerekkel történő egyeztetését *a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól* szóló 9/2017. (XI. 10.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint kívánja lefolytatni és felkéri a települési főépítészt, hogy az egyeztetési folyamat során az ezek alapján járjon el.
6. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a tervezővel a módosításhoz szükséges tárgyalásokat lefolytassa és a szerződéseket megkösse (**2. sz. melléklet**).
7. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert és a főépítészt, hogy – hatáskörükbe tartozóan
 - a) a Korm. rend. 61. § (1) előírása szerint az önkormányzatnak a módosításra vonatkozó szándékát az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (a továbbiakban: E-TÉR) kezdeményezze,
 - b) készítse elő a településrendezési eszközök módosítását,
 - c) a tervdokumentáció elkészültét követően a Korm. rend. 66. § (1) bekezdése és 69. § (2) bekezdése alapján folytassa le a véleményezési szakaszt,
 - d) a Korm. rend. 66. § (7) bekezdése alapján a véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertesse a Képviselő-testülettel.

Határidő: azonnal

Felelős: képviselő-testület

Végrehajtásért felelős: jegyző

Borovics Emese s.k.
polgármester

dr. Tóth Sándor s.k.
jegyző

Másolat hitelül:

dr. Tóth Sándor
jegyző

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEIRŐL

A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább	munkarész szükségessége
az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket,	nem szükséges
a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép),	nem szükséges
az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.	szükséges
A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:	munkarész szükségessége
Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	nem szükséges
Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	nem szükséges.
Területrendezési követelmények	szükséges
Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	hatályos tervek vizsgálata szükséges
A település demográfiai helyzete	nem szükséges.
A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	nem szükséges.
A település gazdasága	nem szükséges.
Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	nem szükséges.
Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	nem szükséges.
Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	érintettség vizsgálata szükséges.
Környezeti állapot-jellemzők	nem szükséges.
A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	érintettség vizsgálata szükséges.
Közlekedés	érintettség vizsgálata szükséges.
Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	érintettség vizsgálata szükséges.
Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	nem szükséges

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

Kacsóta, 2025. 09. 24.

Magyar Józsefné
települési főépítész

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEIRŐL

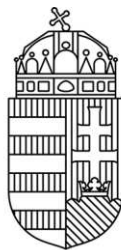
Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:	munkarész szükségessége
Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	szükséges
Településrendezési javaslat	szükséges
Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	nem szükséges
Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	nem szükséges
Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat	nem szükséges
Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	nem szükséges
A módosítással érintett területek bemutatása	szükséges
A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	szükséges
A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	nem szükséges
Környezeti értékelés	nem szükséges

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

Kelt: Szentlőrinc, 2025. 09. 24.

Dr. Magyar Józsefné
önkormányzati főépítész

**4. MELLÉKLET – A KÖRNYEZET VÉDELMÉÉRT FELELŐS SZERVEK VÉLEMÉNYE A
TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL (HIVATALI KAPU)**



BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BA/54/00535-2/2026

Ügyintéző: Kovács-Parrag Judit

Elérhetősége: 30/1028-711

Tárgy: Kacsóta Község településrendezési eszközeinek 2025. évi 2. módosítása egyszerűsített eljárásban – szakkérdés vélemény

*Szentlőrinci Közös Önkormányzati Hivatal
Dr. Magyar Józsefné főépítész részére*

Hiv. szám: 003/190-9/2026

KRID: 411950999

VÉLEMÉNY

A Baranya Vármegyei Kormányhivatal, mint tárgyi ügyben a termőföld minőségi védelme követelményeinek való megfelelés szakkérdésének vizsgálatára illetékességgel és hatáskörrel rendelkező talajvédelmi hatóság a Szentlőrinci Közös Önkormányzati Hivatal 2026. március 26. napján érkezett (hiv.szám: 003/190-9/2026), a Kacsóta 152/2 hrsz. alatti ingatlanon működő Köröstej Kft. tejjüzemére vonatkozóan kezdeményezett Kacsóta Község településrendezési eszközeinek 2025. évi 2. módosítása egyszerűsített eljárásához az alábbi véleményt adja ki:

A termőföld minőségi védelme követelményeinek való megfelelés szakkérdés tekintetében a döntés meghozatalának akadályja nincs, az alábbiakban előírt feltételek betartása mellett:

- Az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy az üzem környezetében lévő termőföld használata továbbra is zavartalan legyen, a környezeti hatások a minőségében kárt ne okozzanak.
- A termőföld minőségét veszélyeztető eseményt (havária) a talajvédelmi hatóság részére haladéktalanul be kell jelenteni.
- Termőföldön hulladékot lerakni, tárolni tilos.

Ezen vélemény nem használható fel más engedélyezési eljáráshoz.

Agrárügyi Főosztály
Növény- és Talajvédelmi Osztály
Cím: 7623 Pécs, Megyeri út 24.; Web: kormanyhivatalok.hu
☎: +36 72 795 133 ✉: novenyitalaj@baranya.gov.hu
HKP rövidnév: BAMKHNTI; KRID: 414057135
HKP KÉR azonosító: KHIV BRK AF NTO; KRID: 223384900

INDOKOLÁS

A Szentlőrinci Közös Önkormányzati Hivatal 2026. március 26. napján érkezett levelében (hiv.szám: 003/190-9/2026) megkereste a talajvédelmi hatóságot, hogy a termőföld minőségi védelme szakkérdésében véleményt adjon. Megkereséséhez az alábbi dokumentumok kapcsolódnak:

- Kacsóta Község településrendezési eszközeinek 2025. évi 2. számú módosítása egyszerűsített eljárásban – Környezeti Értékelés szükségességének eldöntéséhez készült dokumentáció (továbbiakban: dokumentáció), k.: 5T Építészeti és Városfejlesztési Kft., 2026. március, tervező: Dr. Kovács Péter (TT-02-0656)
- 1. melléklet: Telepítési tanulmányterv
- 2. melléklet: Telepítési tanulmányterv egyeztetését lezáró döntés
- 3. melléklet: Településfejlesztési döntés

A megküldött dokumentációk alapján megállapítható, hogy Kacsóta Község településrendezési eszközeinek 2025. évi 2. számú módosításában a Kacsóta 152/2 hrsz. alatti ingatlanon működő Kőröstej Kft. tevékenységére vonatkozóan a beépíthetőség mértékének növelése céljából a helyi építési szabályzat módosítását kezdeményezték. A tervezett módosítás alapvetően nem változtatja meg a település szerkezetét, fő infrastrukturális elemet nem érint. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

A szakkérdés vizsgálatára a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdés, valamint 3. és 8. mellékletek alapján került sor. Véleményemet a termőföld védelméről szóló 2007.évi CXXIX törvény 43. § (1) és (3) és 48. § (1) bekezdései alapján adtam ki.

Pécs, elektronikus időbélyegző szerint

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Kovács-Parrag Judit

talajvédelmi felügyelő



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
2026.03.27 09:32:26
Baranya Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Kovács-Parrag Judit

Agrárügyi Főosztály
Növény- és Talajvédelmi Osztály
Cím: 7623 Pécs, Megyeri út 24.; Web: kormanyhivatalok.hu
☎: +36 72 795 133 ✉: novenyitalaj@baranya.gov.hu
HKP rövidnév: BAMKHNTI; KRID: 414057135
HKP KÉR azonosító: KHIV BRK AF NTO; KRID: 223384900

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/3090-2/2026**
Tárgy: Kacsóta község településrendezési
eszközeinek módosítása során várható
környezeti hatás

Hivatkozási szám: 003/190-9/2026
Ügyintéző: Mázik Jenő
Telefon: +36 72 795 303

Erdősi-Borovics Emese
polgármester
részére

Szentlőrinc Közös Önkormányzat Hivatal
Kacsóta Község Önkormányzata

KRID: **230752763**

A levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Asszony!

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (a továbbiakban: Bányafelügyelet) tájékoztatja Kacsóta Község Polgármesterét, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. mellékletében nem szerepel a Bányafelügyelet, így a Kacsóta község településrendezési eszközeinek módosítása során várható környezeti hatások esetében véleményadásra Bányafelügyeletnek nincs hatásköre.

Pécs, időbélyegző szerint

Dr. Nagy László
elnök
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

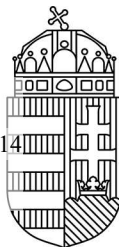
Mázik
Jenő János
Digitálisan aláírta:
Mázik Jenő János
Dátum: 2026.03.31
09:56:39 +02'00'
Mázik Jenő
bányafelügyeleti ügyintéző
(kiadmányozó)

Kapják:

1. Szentlőrinc Közös Önkormányzat Hivatal *hivatali kapun*
2. Irattár



Pinczkerné Dr. Kassay Veronika - 2026.03.31. 09:24:14



BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY
KÖZEGÉSZSÉGÜGYI OSZTÁLY

Kacsóta Község Önkormányzata

Erdősi-Borovics Emese

polgármester

részére

Elektronikus úton továbbítva

Iktatószám: BA/NEF/00381-2/2026

Ügyintéző: Szabó-Kiss Adrienn

Tárgy: Vélemény Kacsóta Község

településrendezési eszközeinek

módosításával kapcsolatos környezeti

értékelés szükségességéről

Tisztelt Polgármester Asszony!

Kacsóta Község Önkormányzata, „Véleménykérés Kacsóta Község Önkormányzat Képviselő - testületének hatályos településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos környezeti értékelés szükségességéről” tárgyú megkeresése kapcsán- véleményem az alábbiak szerint adom meg:

A környezeti értékelés szükségességének eldöntéséhez készült dokumentációban foglalt tervhez- közegészségügyi szempontból- környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges. A további eljárásban részt kívánunk venni.

A Hatóság a véleményét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr) 55. § (1) és (2) bekezdések, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményeiről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 70. § a) pontja, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3. számú melléklet II. 1. c; pontja alapján adta ki a közegészségügyi hatóság.

Pécs, időbélyegző szerint

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Tisztelettel:

Pinczkerné Dr. Kassay Veronika
vármegyei tisztifőorvos

Népegészségügyi Főosztály
Közegészségügyi Osztály
Cím: 7623 Pécs, Szabadság u. 7.; Web: kormanyhivatalok.hu
☎: +36 72 896 197 ✉: kozegeszsegugy@baranya.gov.hu
HKP rövidnév: BAMKHN; KRID: 508908736
HKP KÉR azonosító: KHIV BRK NÉF KEO; KRID: 220412158

**NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT**

Iktatószám: NNGYK/27097-2/2026

Ügyintéző: Czékus Miklós

Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: 003/199-9/2026

Melléklet: -

Erdősi-Borovics Emese

polgármester részére

Kacsóta Község Polgármesteri Hivatala

Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Asszony!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „érintettség esetén”, nem „minden” esetben vesz részt.

Kacsóta Község településrendezési eszközeinek csomagolóanyag-raktár bővítése miatti módosításához a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központnak (a továbbiakban: NNGYK) észrevétele továbbra sincs, a módosításnak önmagában kémiai biztonsági szempontú környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a NNGYK-t kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában a NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban

Tisztelettel:

Dr. Surján Orsolyaországos tisztifőorvos
nevében és megbízásából**Dr. Marosvölgyi Nikoletta**

osztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár**Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály**

Cím: 1097 Budapest, Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,

e-mail: kembizt@nngyk.gov.hu; Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102



BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Erdősi-Borovics Emese Polgármester Asszony részére
Kacsóta Község Önkormányzata
7940 Kacsóta, Kossuth L. u. 49.

Iktatószám: 10.060-2/2026.

Tárgy: Kacsóta Község településrendezési
eszközeinek 2025. évi 2. sz. módosítása

Tisztelt Polgármester Asszony !

Osztályunknak megküldött, Kacsóta Község településrendezési eszközeinek 2025. évi 2. számú módosítása tárgyában megküldött megkeresésére a következő tájékoztatást adom:

A módosítások megvalósítása során kérem figyelembe venni a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tfv.) előírásainak a termőföldek használatára és a más célú hasznosítására vonatkozó, alábbiakban részletezett előírásait:

A Tfv. 6/B. § (1) bekezdése szerint: Ha az ingatlanügyi hatóság a településfejlesztési és településrendezési terv elkészítése vagy azok módosítása tekintetében az egyeztetési eljárásban véleményező hatósággént működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt vagy a különleges beépítésre nem szánt területek, a közparkok és a közkertek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás ne akadályozza.

A Tfv. 6/B. § (2) bekezdése szerint: (2) Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak – a (3) bekezdésben meghatározott eset kivételével – kifogást kell emelni, ha a településrendezési terv készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt vagy különleges beépítésre nem szánt területek, közparkok és közkertek

a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt vagy a különleges beépítésre nem szánt terület, a közpark és a közkert övezeti besorolásának megfelelő,

területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy

b) övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt vagy különleges beépítésre nem szánt területként, közparknak vagy közkertnek kijelölt, de még fel nem használt területén is.

(3) A (2) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a zártkerti ingatlan esetében, ha a településrendezési terv készítése vagy módosítása a zártkerti ingatlan területének beépítésre szánt vagy különleges beépítésre nem szánt területbe, közparkká vagy közkertté történő átsorolása érdekében történik.

A Tftvtv. 9.§ (1) bekezdése szerint: termőföld más célú hasznosításának minősül:

a) a termőföld olyan időleges vagy végleges igénybevétele, amellyel a termőföld a továbbiakban mezőgazdasági hasznosításra időlegesen vagy véglegesen alkalmatlanná válik;

b) a termőföld belterületbe vonásának engedélyezése;

c) az Evt. hatálya alá nem tartozó üzem-, majorfásítás, valamint az út, vasút és egyéb műszaki létesítmény tartozékát képező fásítás igénybevétele.

A Tftvtv. 10.§ (1) bekezdése szerint: (1) A termőföldet az ingatlanügyi hatóság engedélyével lehet más célra hasznosítani, ide nem értve a (2) bekezdésében meghatározott eseteket. Az engedély hiánya esetén a más hatóságok által kiadott engedélyek nem mentesítik az igénybevevőt az e törvényben foglalt jogkövetkezmények alól. Az ingatlanügyi hatóság engedélye nem mentesít a szükséges más hatósági engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól.

A Tftvtv. 10.§ (3) bekezdése szerint: A termőföld más célú hasznosításával járó engedélyezési, jóváhagyási vagy tudomásulvételi (a továbbiakban együtt: engedélyezési) eljárásban érdemi döntés a termőföld más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló, véglegessé vált ingatlanügyi hatósági határozat figyelembevételével hozható. Az ingatlanügyi hatóság határozatának hiányában az engedélyezési eljárás megindítható, az ingatlanügyi hatóság által vizsgálandó szempontoktól elkülöníthető szempontokat az eljáró hatóság vizsgálja, ezen túlmenően azonban az engedélyezési eljárását az eljáró hatóság az ingatlanügyi hatóság határozatának véglegessé válásáig felfüggeszti. Engedélyezési eljárás alatt a más célú hasznosítással járó tevékenység vagy beruházás megvalósítására ténylegesen és közvetlenül jogosító eljárás értendő és abba nem tartoznak bele az engedélyezési eljárás szempontjából ágazati szempontot vizsgáló vagy helyi szabályozási környezetet módosító eljárások.

A Tftvtv. 11.§ (1) bekezdése szerint: termőföldet más célra csak kivételes - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével - lehet felhasználni.

A Tftvtv. 11.§ (2) bekezdése szerint: Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet. A termőföldnek hulladéklerakó céljára

történő igénybevétele esetén a környezetvédelmi és természetvédelmi követelmények betartása mellett, mezőgazdasági művelésre alkalmatlan vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföld más célú hasznosítása engedélyezhető. A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházás és a kiemelt közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő kiemelt jelentőségű ügy esetében az átlagosnál jobb minőségű termőföld végleges más célú hasznosítása is engedélyezhető, ha annak megvalósítása más jogszabály rendelkezéseire figyelemmel más helyen vagy más nyomvonalon nem lehetséges.

A Tftv. 11.§ (3) bekezdése szerint: A (2) bekezdés alkalmazása szempontjából helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni különösen

- a) a meglévő létesítmény bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését;
- b) a bányauzemet és a természeti kincsek kitermeléséhez szükséges egyéb létesítményt;
- c) azt a területet, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított;
- d) kis teljesítményű erőmű létesítését a betáplálásra alkalmas villamosenergia-elosztói hálózat 1000 méteres közvetlen környezetében;
- e) a régészeti lelet feltárásához és megőrzéséhez szükséges területigényt;
- f) a nyilvántartott mezőgazdasági termelő természetes személy tulajdonos, haszonélvező és a földhasználati nyilvántartásban szereplő földhasználó által legfeljebb 1 hektár területű termőföldet érintő olyan igénybevételt, amelynek célja a termőföld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez vagy erdőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó eszköz telepítése vagy építmény elhelyezése;
- g) a legfeljebb 1 hektár területű termőföldet érintő, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházás vagy kiemelt beruházásnak minősülő közlekedési infrastruktúra-beruházás megvalósítását, építését vagy üzemeltetését szolgáló létesítmény vagy tárolótér elhelyezését, annak közműkapcsolatainak kiépítését;
- h) a termőföld legfeljebb 1,5 hektár területű földrészletét érintő, villamos energiáról szóló törvény szerinti szélerőmű park beruházást, valamint annak megközelítését szolgáló utak létesítését, illetve a szélerőmű által megtermelt villamos energia közcélú hálózatra való eljuttatását biztosító, a villamosenergia-ipari építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló kormányrendeletben meghatározott átalakító- és kapcsolóberendezések létesítését.

A Tftv. 11.§ (4) bekezdése szerint: az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.

A Tftv. 11.§ (5) bekezdése szerint: A termőföld igénybevétel mértékének a ténylegesen felmerülő szükséglethez kell igazodni. A más célú hasznosítás csak akkor engedélyezhető, ha a kérelemben megjelölt terület részletesen alátámasztott, konkrét és tényleges igényen alapul. A termőföld más célú hasznosítása nem engedélyezhető jövőbeli vagy bizonytalan várakozáson alapuló igény alapján.

Belterületbe vonásra vonatkozó külön előírások

A Tftvtv. 15.§ (2) bekezdése szerint: termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelemhez csatolni kell az érintett földrészek helyrajzi számait, a területnagyságot, és a területfelhasználási célt tartalmazó képviselő-testületi döntést, valamint a településrendezési terv kivonatát. A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkoznia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrészek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek.

A Tftvtv. 15.§ (3) bekezdése szerint: külterületi, illetőleg beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területeket folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatók a belterületbe.

A Tftvtv. 15. § (4) bekezdése szerint: belterületbe vonás iránti kérelem elbírálása során elutasítási ok lehet, ha a kérelemmel érintett termőföldek nem szomszédosak belterületi földrészekkel, továbbá a kérelmezett, az átlagosnál jobb minőségű termőföldek mellett gyengébb minőségű termőföldek is szomszédosak belterületi földrészekkel. E bekezdés alkalmazása során szomszédos földrészeknek minősülnek azok a földrészek is, amelyeket önálló helyrajzi számon nyilvántartott út (árok, csatorna) választ el a belterülettől.

A Tftvtv. 15.§ (5) bekezdése szerint: el kell utasítani a belterületbe vonás iránti kérelmet:

- a) ha az nem olyan földrészekre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településrendezési tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez,
- b) ha az olyan területfelhasználási célra irányul, amely a település belterületén beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén megvalósítható,
- c) ha a kérelemben és a képviselő-testületi döntésben megjelölt földrészek nem azonosak, vagy
- d) ha a kérelem benyújtását megelőzően az önkormányzat részére engedélyezett bármilyen célú belterületbe vonást engedélyező határozat alapján a tényleges felhasználásra 4 éven belül nem került sor, és az önkormányzat nem intézkedett a terület külterületbe visszacsatolása iránt.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

Pécs, 2026. április 01.

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Dr. Gál Zoltán
főosztályvezető



BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY
ERDÉSZETI ÉS FÖLDMŰVELÉSÜGYI OSZTÁLY

**Szentlőrinci Közös Önkormányzati
Hivatal**

Iktatószám: BA/52/03360-2/2026

Erdősics-Borovics Emese
polgármester
részére

Ügyintéző: Felső-Nemesné Tóth Marianna
Tárgy: Kacsóta településrendezési
eszközeinek módosítása - környezeti
értékelés - vélemény

Elektronikus úton továbbítva

Tisztelt Polgármester Asszony!

Az erdészeti hatóságként eljáró Baranya Vármegyei Kormányhivatal (Agrárügyi Főosztály Erdészeti és Földművelésügyi Osztály, 7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12., a továbbiakban: **Erdészeti Hatóság**) a **Szentlőrinci Közös Önkormányzati Hivatal** 003/190-9/2026. számú megkeresésére, Kacsóta Község településrendezési eszközeinek módosítása vonatkozásában a terv várható környezeti hatásának jelentőségének vizsgálatával összefüggésben az alábbi véleményt adja:

Az Országos Erdőállomány Adattár (a továbbiakban: Adattár) és a megkeresésben megjelölt dokumentáció figyelembevételével megállapítható, hogy a módosítással érintett ingatlanokon az Adattárban nyilvántartott **erdőterületek nem találhatók, így a településrendezési terv módosítása erdőt nem érint.**

Mindezek alapján megállapítható, hogy az erdővédelem tekintetében a terv módosítása kapcsán jelentős környezeti hatások nem várhatóak, környezeti értékelés készítése nem szükséges.

Az Erdészeti Hatóság tárgyi ügyben a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (3)-(4) bekezdései, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés, 4. § (2) bekezdése és 3. mellékelt II/2.c. pontja alapján adta meg véleményét. Erdészeti hatóságként a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó

7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12.

☎: +36 72 795 009

✉: efo@baranya.gov.hu

HKP rövidnév: BAMKHEI; KRID: 505958775

HKP KÉR azonosító: KHIV BRK AF EFMO; KRID: 223384900

Honlap: kormányhivatalok.hu

szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése alapján járt el, illetékességi területéről a 2. melléklete 6. pontja rendelkezik

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

Pécs, dátum az elektronikus aláírás szerint

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Felső-Nemesné Tóth Marianna
ügyintéző

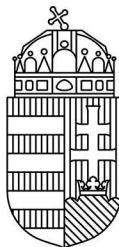
Kapják:

1. Címzett – **HK**
2. Irattár



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
2026.03.31 15:30:45
Baranya Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Felső-Nemesné Tóth Marianna

7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12.
☎: +36 72 795 009
✉: efo@baranya.gov.hu
HKP rövidnév: BAMKHEI; KRID: 505958775
HKP KÉR azonosító: KHIV BRK AF EFMO; KRID: 223384900
Honlap: kormanyhivatalok.hu



BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Kacsóta Község Önkormányzata

Erdősi-Borovics Emese

Polgármester Asszony

részére

Iktatószám: BA/40/00615-2/2026.

Ügyintéző: Kiszely Szabolcs

Tárgy: Kacsóta TrT. 2025. évi 1. sz.
általános eljárás szerinti módosítását
megelőző környezeti értékelés
tematikájának véleményezése

Elektronikus úton Hivatali Kapun keresztül

Tisztelt Polgármester Asszony!

Kacsóta Község településrendezési tervének egyszerűsített eljárás szerinti módosítását megelőző környezeti értékelés tematikájának véleményezése tárgyában megküldött tervdokumentációról a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 60. § (3) bekezdésében** kapott felhatalmazás alapján a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló eljárásban az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról szóló **2/2005. (I.11.) Kormányrendelet** (továbbiakban: **Kr.**) **1. § (3) bekezdésének a) pontja** szerint a **3. számú melléklet II. 2. b) pontjában** szereplő, **mint az épített környezet védelméért felelős közigazgatási szerv** az alábbi véleményt adom:

A módosító indítvány tekintetében a környezeti értékelés tematikájával az épített környezet védelmére tekintettel egyetértek, ezért nem tartom szükségesnek a környezeti értékelés lefolytatását.

I. A véleményezési tervdokumentáció összeállításához felhívom a figyelmet az alábbiakra:

1. A tervdokumentációnak tartalmaznia kell a módosító indítványt tartalmazó **döntést**. A véleményezésre szánt dokumentációhoz csatolni kell továbbá a hatályos tervhez **a meglévő megalapozó vizsgálat, és az arra épülő alátámasztó javaslat felhasználásáról szóló, az annak tartalmát meghatározó, a képviselő- testületnek címzett főépítési feljegyzést**, és ennek **elfogadásáról** szóló önkormányzati döntést is.

7623 Pécs, József A. u. 10/B. II. emelet

☎: +36 72 795 744

✉: foepitesz@baranya.gov.hu

HKP rövidnév: BAMKHAF; KRID: 759200142

HKP KÉR azonosító: KHIV BRK ÁFI; KRID: 223384900

Honlap: kormányhivatalok.hu

2. A módosítási szándékokkal kapcsolatban **felhívom az Önkormányzat figyelmét a partnerségi egyeztetés jogszabályoknak megfelelően történő lefolytatására!**

Kérem, hogy **a véleményezésre szánt tervdokumentációnak legyen része a partnerségi eljárás lefolytatásának dokumentálása, és annak lezárása!**

3 Felhívom figyelmét, hogy **a településrendezési terv módosítását legalább telektömbre kell készíteni** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 11. § (5) bekezdésének** megfelelően. A telektömbnek *minősül a valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 16. § 122. pontjának* megfelelően.

Kérem fentiek szíves tudomásulvételét.

Pécs, elektronikus dátumbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Lukáts István
állami főépítész



Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság
7625 Pécs, Tettye tér 9.
Telefon: (72) 517-200
dunadrava@ddnp.hu

**Szentlőrinci Közös Önkormányzati
Hivatal**
Erdősi-Borovics Emese
polgármester

Szentlőrinc
Templom tér 5

7 9 4 0

Ügyiratszám: DDNPI/777-2/2026
Tárgy Kacsóta RT, HÉSZ
módosítás,
Ügyintéző Nálunk: Márkus András
Ügyintéző Önöknél: dr Magyar
Józsefné
Hivatkozási számuk: 003/190-
9/2026
Melléklet:

Tisztelt Polgármester Úr!

Kacsóta településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos véleményét a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatósága a következők szerint adja:

A térképrészletet megvizsgálva megállapítható, hogy az érintett területek nem részei a Natura 2000, ökológiai hálózat és természeti területek hálózatának, a területen védett élőlények populációinak előfordulásáról Igazgatóságunknak nincs tudomása.

A tervezett módosításokhoz környezeti hatásvizsgálat lefolytatása Igazgatóságunk véleménye szerint nem szükséges.

A Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság a készülő rendezési terv további véleményezésében nem kíván részt venni.

Pécs, 2026. április 1.

Üdvözlettel

István

Imre

Závoczky Szabolcs
igazgató

Digitálisan aláírta:
István Imre
Dátum: 2026.04.01
15:37:37 +02'00'



BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 1861-3/2026. **Tárgy:** Kacsóta Község településrendezési eszközeinek 2025. évi 2. számú módosítása – tájékoztatás környezeti értékelés készítésével kapcsolatban
Ügyintéző: P. László Erika
Telefonszám: 72/795-180
Hiv. szám: 003/190-9/2026.
Ügyintéző: Dr. Magyar Józsefné főépítész

Erdősi-Borovics Emese polgármester

Kacsóta Község Önkormányzatának Polgármestere

Tisztelt Címzett!

Kacsóta Község Önkormányzatának Polgármestere (7940 Kacsóta, Kossuth L. u. 49.) megkeresésére a tárgyi településrendezési eszköze elkészítésének egyeztetési eljárásában a területi környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási hatáskörben eljáró Baranya Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság) *a benyújtott dokumentáció, valamint a rendelkezésre álló információk alapján* az alábbi tájékoztatást adja.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a megkereséshez csatolt dokumentáció és a rendelkezésre álló adatok, információk alapján megállapította, hogy *Kacsóta Község településrendezési tervének 2025. évi 2. számú 1. számú indítvány szerinti módosítását tervezik – övezeti előírások módosítása kapcsán – Kacsóta Község településrendezési eszközeibe beillesztése céljából.*

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság megállapította, hogy a településrendezési eszközeinek tárgyi módosításához az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. §-a és 2. számú mellékletében foglaltak szerinti és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 7. § és 8. § (2) d) bekezdésében foglaltak szerinti **települési környezeti értékelés (környezeti vizsgálat) benyújtása nem szükséges.**

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a benyújtott dokumentáció és a rendelkezésre álló adatok alapján **természet- és tájvédelmi szempontból** megállapította, hogy a módosítással érintett terület (Kacsóta 035/1 hrsz.) országos jelentőségű védett természeti területet, a 275/2004. (X. 8.) Kormányrendelet alapján az Európai Községek Natura 2000 hálózatba tartozó területeket, barlang felszíni védőövezetet, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (a továbbiakban: MaTrT.) definiált ökológiai hálózat elemét nem érinti.

A tárgyi indítványban vizsgált Kacsóta 035/1 hrsz. alatti ingatlan a szomszédos délnyugati, déli és délkeleti irányú területeken közvetlenül határos az MaTrT. 4. § 35. pontjában definiált ökológiai hálózathoz tartozó egyedi ökológiai folyosójának övezetével.

Az ökológiai folyosó az MaTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan területek – többnyire lineáris kiterjedésű, folytonos vagy megszakított élőhelyek, élőhelysávok, élőhelymozaikok, élőhelytöredékek, élőhelyláncolatok – tartoznak, amelyek döntő részben természetes eredetűek, és amelyek alkalmasak az ökológiai hálózathoz tartozó egyéb élőhelyek – magterületek, puffertérületek – közötti biológiai kapcsolatok biztosítására. Az ökológiai folyosó számos védett állatfaj élő-, költő-, táplálkozó-, pihenőhelye, és a település egyetlen természetközeli területe.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a fentiek alapján környezeti értékelés készítését nem tartja indokoltnak, a tárgyi módosítás a táj- és természetvédelmi szempontú követelményekkel összeegyeztethető.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a rendelkezésre álló adatok alapján **zajvédelmi szempontból** megállapította, hogy a település közigazgatási területe csendes övezetet, valamint zajvédelmi szempontból fokozottan védett területet nem érint.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság az érintett területek szabályozási környezetének módosítása ellen zaj- és rezgésvédelmi szempontból kifogást nem emel.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság a tárgyi rendezési terv ügyben véleményezést adó államigazgatási szervként a Kr. 60. § (3) bekezdés, 62. § (1) bekezdés a) pontja és a 11. melléklet 5. és 5. a) pontja, 64. § és 68. § alapján járt el, tájékoztatását elektronikus úton kiadta.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság területi környezetvédelmi hatóságként a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdés c) pontja, valamint (2) bekezdése alapján jár el, az illetékességéről a 2. § (1) bekezdés rendelkezik.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság területi természetvédelmi hatóságként a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 6. § (1) bekezdés c) pontja, valamint (2) bekezdése alapján jár el, az illetékességéről a 2. § (1) bekezdés rendelkezik.

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Hatóság területi hulladékgazdálkodási hatóságként a hulladékgazdálkodási hatósági hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja alapján járt el, az illetékességről az 1. § (2) bekezdése rendelkezik.

Pécs, 2026. április 2.

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Lénárd Miklós Benedek
osztályvezető

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
Természetvédelmi Osztály
Cím: 7621 Pécs, Papnövelde u. 13-15.; Web: kormanyhivatalok.hu
☎: +36 72 795 168 ✉: kornyeztvedelem@baranya.gov.hu
HKP rövidnév: DDKTVF; KRID: 302222951
HKP KÉR azonosító: KHIV BRK KVTVHF TVO; KRID: 223384900

Kapják:

1. Kacsóta Község Önkormányzatának Polgármestere – **HK**
2. Szentlőrinci Közös Önkormányzati Hivatal - **HK**
3. Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2602/00260-2/2026
Ügyintéző: Molnár Ádám
Telefon: +36 (1) 795-8818
E-mail: molnar.adam@bfkh.gov.hu

Tárgy: Kacsóta Község településrendezési tervének
2025. évi 2. sz. módosítása 1 részterületre (152/2
hrsz.-ú ingatlan, telephely fejlesztése).
Örökségvédelmi vélemény környezeti elkészítésének
meghatározásáról

Hivatkozási szám: 003/190-9/2026
Ügyintézőjük: dr. Magyar Józsefné főépítész

Örökségvédelmi érintettség:
Régészeti lelőhelyek: —
Műemléki érték: —
Műemléki jelentőségű terület: —
Világörökségi terület: —

Erdősi-Borovics Emese
polgármester

Kacsóta Község Önkormányzata
Szentlőrinci Közös Önkormányzati Hivatal
7940 Szentlőrinc
Templom tér 8.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Asszony!

A fent megjelölt tárgyban kapott megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében és a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában kapott felhatalmazással, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban: 419/2021. Kormányrendelet) 60. § (3) bekezdésében foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján régészeti és műemlékvédelmi szempontból

az alábbi megjegyzéssel nem szükséges a környezeti értékelés elkészítése.

Megállapítottam a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy **a tárgyi módosítás részterületén** (152/2 hrsz.-ú ingatlan) régészeti lelőhely nem ismert, műemlék és műemléki terület nem érintett.

A tervezett beruházás vonatkozásában felhívom az Önkormányzat figyelmét arra, hogy a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése szerint **Nagyberuházás esetén – [...] – előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni.**

7. § 23. Nagyberuházás: az alábbi, földmunkával járó beavatkozás, fejlesztés, beruházás: a) a

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050

E-mail: oroksegvedelem@bfkh.gov.hu — Honlap: <http://www.kormanyhivatalok.hu/>

Hivatali kapu azonosító: KHIV BUK EOF OVO — KRID: 422374158

bruttó 800 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, b) a védmű-, töltés- és a 2500 hektár alapterületet meghaladó árapasztó- vagy árapasztótározó-építés, vagy c) a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítással járó közérdekű célú beruházás.

7. § 5. Előzetes régészeti dokumentáció: valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti lelőhelyekre és régészeti leletekre vonatkozó ismeretek, különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak, valamint a lelőhelyek elfedésének lehetőségét vizsgáló lelőhely-, illetve leletfelderítési módszerek és próbafeltárás alkalmazásával egy vagy két fázisban készült dokumentum.

A régészeti lelőhelyek, műemlékek és műemléki területek, illetve világörökségi területek aktuális adataival kapcsolatban a 419/2021. Kormányrendelet 10. mellékletének 10–11, 14–16. és 23–25. pontjai alapján az adatszolgáltató szerv a Lechner Tudásközpont (Lechner Nonprofit Kft., 1111 Budapest, Budafoki út 59, E/3. épület).

A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Baranya Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 7623 Pécs, József Attila u. 10/B.) a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.

Jelen irat kiadmányozására a *Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről* szóló 11/2024.(X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5–307.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,

a BFKH feladat- és hatáskörében eljáró
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Jevuczóné dr.
Zelenyánszki
Éva

Digitálisan aláírta:
Jevuczóné dr. Zelenyánszki
Éva
Dátum: 2026.04.09 09:55:43
+02'00'

Dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Erről értesül:

1. Címzett — HK
2. Baranya Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 7623 Pécs, József Attila u. 10/B. — HK



BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BA/TIO/00459-3/2026
Ügyintéző: Dr. Serbakovné Dr. Nemes Viktória

Tárgy: Kacsóta Község
településrendezési eszközeinek 2025.
évi 2. számú módosítása

Kacsóta Község Önkormányzata

Erdősi-Borovics Emese
polgármester
részére

Elektronikus úton továbbítva

Tisztelt Polgármester Asszony!

Kacsóta Község Önkormányzata hatályos településrendezési eszközeinek 2025. évi 2. számú módosítása kapcsán – a tárgyban 2026. március 25. napján 003/190-9/2026 ügyiratszámom megküldött iratok alapján – a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály (a továbbiakban: Hatóság) az alábbi véleményt adja:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 3. számú melléklet II. pontja alapján nem országos hatáskörű szerv által kidolgozott terv, illetve program esetén a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően a vízvédelmi és vízügyi hatóság, súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően a vármegyei iparbiztonsági hatóság jogosult véleményt nyilvánítani arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

Kacsóta község településrendezési eszközeinek 2025. évi 2. számú módosítási tervezetével és a megküldött dokumentációval kapcsolatban a Hatóság előzetesen egyetért, ellene kifogást nem emel. A felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően vízügyi és vízvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem várható. A Hatóság vízvédelmi szempontból a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály
Cím: 7634 Pécs, Szentlőrinci út 4/1.; Web: kormanyhivatalok.hu
☎: +36 72 896 900 ✉: tuzvedelem@baranya.gov.hu
HKP rövidnév: BAVKHTIO; KRID: 679401763
HKP KÉR azonosító: KHIV BRK TIVHF; KRID: 576058903

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény IV. Fejezete alá tartozó veszélyes anyagokkal foglalkozó, illetve küszöbérték alatti üzem a településen nem található.

A Hatóság a tárgyi ügyben a tájékoztatást a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 43. § (5) bekezdésének b) pontja és az SKVr. 1. § (3) bekezdésének a) és b) pontjai, valamint a 4. § (2) bekezdése alapján adta meg.

A Hatóság illetékességi területéről, a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése, illetőleg a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdése és a 2. számú melléklet 5. a) pontja rendelkezik.

Pécs, időbélyegző szerint

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Tisztelettel:

Fischer András
főosztályvezető



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
2026.04.07 14:30:48
Baranya Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Fischer András

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály
Cím: 7634 Pécs, Szentlőrinci út 4/1.; Web: kormanyhivatalok.hu
☎: +36 72 896 900 ✉: tuzvedelem@baranya.gov.hu
HKP rövidnév: BAVKHTIO; KRID: 679401763
HKP KÉR azonosító: KHIV BRK TIVHF; KRID: 576058903

DMS One

Új iratpéldány

Nyomtatta: Dr. Magyar Józsefné

Iktatószám	Iratpéldány	Ragszám	Címzett	Expediálás módja	Létrehozás dátuma	Küldemény létrejöttének dátuma	Létrehozó	Postázási cím	Postai szolgáltatások	Újra küldött iratpéldány	Jellege	Irány
✓ 003/190-10/2026	1		Baranya Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály	Hivatali kapu (SZTLKOH)	2026-03-25 14:19	2026-03-25	Dr. Magyar Józsefné	7621 Pécs, Papnövelde u. 13-15.	Beérkezett 190-11/2026		Eredeti	Kimenő
✓ 003/190-10/2026	2		Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság	Hivatali kapu (SZTLKOH)	2026-03-25 14:25	2026-03-25	Dr. Magyar Józsefné	7625 Pécs, Tette tér utca 9.	Beérkezett 190-18/2026		Eredeti	Kimenő
✓ 003/190-10/2026	3		Baranya Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Népegészségügyi és Járványügyi Osztály	Hivatali kapu (SZTLKOH)	2026-03-25 14:25	2026-03-25	Dr. Magyar Józsefné	7623 Pécs, Szabadságu u 7.	Beérkezett 190-13/2026		Eredeti	Kimenő
003/190-10/2026	4		BAVKH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály	Hivatali kapu (SZTLKOH)	2026-03-25 14:25	2026-03-25	Dr. Magyar Józsefné				Eredeti	Kimenő
✓ 003/190-10/2026	5		Baranya Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda	Hivatali kapu (SZTLKOH)	2026-03-25 14:26	2026-03-25	Dr. Magyar Józsefné	7623 Pécs, Rákóczi út 30.	Beérkezett 190-17/2026		Eredeti	Kimenő
✓ 003/190-10/2026	6		Baranya Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály ERdészeti és Földművelésügyi Osztály	Hivatali kapu (SZTLKOH)	2026-03-25 14:26	2026-03-25	Dr. Magyar Józsefné	7633 Pécs, Lázár Vilmos u. 12.	Beérkezett 190-16/2026		Eredeti	Kimenő
✓ 003/190-10/2026	7		Baranya Megyei Kormányhivatal Pécsi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	Hivatali kapu (SZTLKOH)	2026-03-25 14:28	2026-03-25	Dr. Magyar Józsefné	7634 Pécs, Kodó dűlő 1.	Beérkezett 190-19/2026		Eredeti	Kimenő
✓ 003/190-10/2026	8		Baranya Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály	Hivatali kapu (SZTLKOH)	2026-03-25 14:28	2026-03-25	Dr. Magyar Józsefné	7623 Pécs, Nagy Lajos kir útja 1-3	Beérkezett 190-15/2026		Eredeti	Kimenő
✓ 003/190-10/2026	9		Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága	Hivatali kapu (SZTLKOH)	2026-03-25 14:29	2026-03-25	Dr. Magyar Józsefné		Beérkezett 190-12/2026		Eredeti	Kimenő
✓ 003/190-10/2026	10		Budapest Főváros Kormányhivatala	Hivatali kapu (SZTLKOH)	2026-03-25 14:30	2026-03-25	Dr. Magyar Józsefné	0900 Budapest, 155	Beérkezett 190-20/2026		Eredeti	Kimenő
✓ 003/190-10/2026	11		Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ	Hivatali kapu (SZTLKOH)	2026-03-25 14:36	2026-03-25	Dr. Magyar Józsefné		Beérkezett 190-14/2026		Eredeti	Kimenő
✓ 003/190-10/2026	12		BAVKH Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály	Hivatali kapu (SZTLKOH)	2026-03-25 14:36	2026-03-25	Dr. Magyar Józsefné		Beérkezett 190-21/2026		Eredeti	Kimenő