

**A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA**

Babót Község településszerkezeti tervéről szóló 110/2016. (X. 21.) határozat 2. melléklete a településszerkezeti terv leírásáról a következők szerint módosul:

1. A településszerkezeti leírás 1.3. „Területfelhasználás rendszere” kiegészül:

A **beépítésre szánt területek** a következő terület-felhasználási egységekre tagolódnak Babót területén belül, az építési használat általános jellege, valamint a sajátos építési használata szerint:

Általános használat szerint	Sajátos használat szerint	Beépítési-sűrűség	Közüemi közművesítettség mértéke
lakó	falusias	0,5	központi belterületen: teljes külsőterületi lakott hely: hiányos
vegyes	településközpont	1,5	teljes
gazdasági	kereskedelmi, szolgáltató	1,6	részleges
	ipari	1,5	részleges
üdülő	hétvégi házas	0,2	teljes
	<b>üdülőházas, kemping</b>	<b>0,2</b>	<b>teljes, részleges</b>

A **beépítésre nem szánt területek** a használat általános jellege, valamint a sajátos építési használata szerint a következő terület-felhasználási egységekre tagolódnak:

Általános használat szerint	Sajátos használat szerint	beépítési-sűrűség	Közüemi közművesítettség mértéke
közlekedési (és közmű)	M85 gyorsforgalmi	-	hiányos
	közúti közlekedési terület	-	a feltárt, kiszolgált terület közművesítettség mértékével azonos
	Kötőpályás közlekedési GYSEV terület	-	hiányos
zöld	közkert	-	közművesítetlen
erdő	védelmi	-	közművesítetlen
	gazdasági	-	közművesítetlen
mezőgazdasági	általános	0,005	közművesítetlen, birtokközpont esetén hiányos közművesítettség
vízgazdálkodási	vízfolyások, csatornák, árkok, víztározó, közjóléti tó	-	közművesítetlen
Különleges beépítésre nem szánt	sportolási célú	0,01	hiányos
	temető	0,01	hiányos
	nyersanyag kitermelést (bánya) szolgáltató	0,05	közművesítetlen
	rekultiválendő, távlati rekreációs	0,2	<b>hiányos,</b>

Általános használat szerint	Sajátos használat szerint	beépítési-sűrűség	Közüemi közművesítettség mértéke
	sportlőtér	0,2	hiányos
	kalandpark, off-road pálya	0,2	hiányos

2. A településszerkezeti leírás 1.4. pontja az „Üdülő területek” kiegészül:

Az üdülő területen belül **üdülőházas, kemping** jellegű hasznosítás is megvalósítható az üdülőházas besorolású terület-felhasználásban. A vízgazdálkodási területfelhasználás, a közjóléti tó körül 6m széles szabadon körbejárható karbantartósáv biztosítandó. A változó vendégkör több napos ott tartózkodását szolgálja a területfelhasználás, a mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján, telken belüli zöldfelületeivel és igényeket és az előírásokat kielégítő telken belüli parkolóiva. Az egyedi szállások mellett központi közösségi rendeltetés is létesíthető telekosztás nélkül a meglévő belterület déli határában a Gyep-szegési csatorna északnyugati oldalán.

3. A településszerkezeti leírás 1.5. pontja a különleges beépítésre nem szánt területek, kiegészülnek a következők szerint:

A különleges beépítésre nem szánt **Sportlőtér** telke sportlövészet épületeit és építményeit parkolóit és zöldfelületeit, a sport-íjászat pályáját, kiszolgáló létesítményeit és az agyaggalamb lövészet pályáját fogadhatja be. A besorolásra, a terület kijelölésére a belterülettől 500m-re keletre kerül sor, a 8516 jelű Veszvény – Babót összekötőút és a 8601 jelű Szilsárkány – Kapuvár összekötő út között. A telken belüli, pályákat keretező erdőszűlség megőrzendő.

A különleges beépítésre nem szánt **kalandpark, off-road pálya** az M85 jelű gyorsforgalmi út déli oldalára kerül. A földdeponiákkal megbontott terep a célzott használatra átalakítható, külön hatósági engedély alapján. Az eredeti terep a kalandpark és az off-road pálya igényeihez igazítható végleges más célú, mezőgazdaságitól eltérő használatként.

**Tájképvédelmi szempontból** a telekhatárok mentén legalább 15m-es szélességben védelmi céllal megtervezett többszintes (lombkoronaszint és cserjeszint is szükséges) növénytelepítés szükséges, a környezetbe, tájba illesztés érdekében, valamint a Tordosa csatorna ökológiai folyosója és az M85-ös közelsége miatt. A többszintes védő-zöldsáv behajtóval telken belüli úttal és parkolóval megszakítható a bejárat, a feltárás közelében a telek nyugati oldalán. A Tordosa csatorna telekhatára közelében 25m-es sávban törekedni kell az eredeti terepállapotok és természetközeli állapotok visszaállítására.

**Települési örökségvédelem:** a kalandpark és off-road pálya telkén régészeti lelőhelyek vannak a 2019. szeptemberében kapott legújabb adatszolgáltatás alapján. A belsőút, a parkoló, a tereprendezés, a pályák, a központi épület tervezése és a megvalósítása során egyeztetni szükséges az értékvédelemért felelős hatósággal.

Az átsorolások közlekedéshálózati fejlesztést nem tesznek szükségessé.

**Zöldterületi fejlesztést** A zöldfelületi rendszerelem részeként a kalandpark és off-road pálya telekhatárai mentén 15m széles többszintes védő-zöldsáv létrehozása szükséges. A sportlövészet előkertjében a közterületi telekhatár mentén kétszintes zöldfelület, fásított parkoló létrehozása szükséges a tájba illesztés, a tájképvédelem miatt.

A különleges beépítésre nem szánt területek a belterülettől és a kiépített közmű hálózati elemektől távol helyezkednek el. Így a közműfejlesztést egyedi eszközökkel az igények szerint szükséges megoldani a környezeti állapotok szinten tartása mellett.

## A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGÉNEK ALAKULÁSA

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
Területfelhasználási egység	Jele	Terület(ha)	%
Falusias lakóterület	Lf	168,03	7,75
Településközpont vegyes terület	Vt	2,43	0,11
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	29,37	1,36
Ipari gazdasági terület	Gip	36,92	1,70
<b>Üdülőházas üdülőterület</b>	<b>Üü</b>	<b>1,7 + 2,48 = 4,18</b>	<b>0,19</b>
<b>Hétvégi házas üdülőterület</b>	<b>Üh</b>	<b>10,35 - 2,48 = 7,87</b>	<b>0,36</b>
<b>Összesen:</b>		<b>248,80</b>	<b>11,48</b>

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
Területfelhasználási egység	Jele	Terület(ha)	%
Közúti közlekedési terület	KÖu	31,81 + 49,01 = 80,82	3,73
Kötőpályás közlekedési terület	KÖk	10,15	0,47
Zöldterület	Zkk	0,44	0,02
Védelmi erdő terület	Ev	7,76	0,36
Gazdasági erdő terület	Eg	485,46	22,40
<b>Általános mezőgazdasági terület</b>	<b>Má</b>	<b>1134,95 - 4,69 = 1130,26</b>	<b>52,16</b>
Vízgazdálkodási terület	V	52,78	2,44
Különleges sport terület	Kb-Sp	3,41	0,16
Különleges temető terület	Kb-T	1,47	0,07
Különleges bánya terület	Kb-B	136,04	6,36
Különleges rekultiválandó, távlati rekreációs	Kb-R	4,69	0,22
<b>Különleges beépítésre nem szánt rekreációs sport terület</b>	<b>Kb-Ko</b>	<b>3,29</b>	<b>0,15</b>
<b>Különleges beépítésre nem szánt lőtér területe</b>	<b>Kb-L</b>	<b>1,40</b>	<b>0,06</b>
<b>Összesen:</b>		<b>1961,53</b>	<b>90,53</b>
<b>Közigazgatási terület összesen:</b>		<b>2166,77</b>	<b>100,00</b>

A területi mérlegben összesítve szerepel a 2017. évi és a 2018. évi módosítás változása is.

#### A területi mérleg számításánál:

- ☐ a területi értékek az ingatlan-nyilvántartási térképről mért adatok alapján készültek.
- ☐ Közúti közlekedési területbe kerültek be az országos fő- és mellékutak, valamint a települési gyűjtőutak.
- ☐ A településszerkezetet nem meghatározó közterületek, így a gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak, mint a kiszolgáló utak, a gyalogutak területe az általuk feltárt terület-felhasználási egység területébe került be.
- ☐ Az eltérő terület-felhasználási egységek, a térségi terület-felhasználási kategóriák találkozásánál a közterületek fele-fele arányban kerültek az érintett egységekhez.

Jelen módosítás részeként az általános mezőgazdasági területek csökkentek, a különleges beépítésre nem szánt területek 4,69ha-ral növekedtek. A változás a település közigazgatási területéhez viszonyítottan elenyésző.

## A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENSÚLYÁNAK IGAZOLÁSA

---

A biológiai aktivitásérték számításánál a területek biológiai aktivitásértékének (továbbiakban BIA) számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet (továbbiakban Rendelet) előírásait vettük alapul.

**A tervezett módosítások új beépítésre szánt terület kijelölésével nem járnak, ennek révén az egyensúly számítására nincsen szükség.** A biológiai aktivitásérték nem csökken a változások eredményeként. a módosítás beépítésre szánt területek közötti átsorolást rögzít és beépítésre nem szánt területek közötti átsorolásra tesz javaslatot.

A rendelet 1. mellékletének 1. pontja értelmében a 2. módosítás, a kemping és közjóléti tó esetében az üdülőházas üdülőterület kisebb 2,7-es pont/ha értékmutatóval rendelkezik, mint az eredeti hétvégi házas üdülőterület 3,0-es értékmutatója. A változás azonban beépítési százalék növekedéssel nem jár, ezzel párhuzamosan a zöldfelületi arány sem csökken. A 40%-os zöldfelületi arány helyett a 60%-os zöldfelületi arány követelmény továbbra is biztosított a kemping jellegű hasznosítás kapcsán akár faházak akár lakókocsis a szállásbiztosítás. Így a 3,0-as értékmutató a kemping telkén is érvényben marad. A fejlesztés nyomán összefüggő, egyben kezelt zöldfelületek jönnek létre, a beépítés jellege nem változik, a beruházó lakókocsis szálláskialakítást tervez. Összességében sem a számított sem a valós biológiai aktivitásérték nem csökkenhet.

A 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerint az általános mezőgazdasági terület biológiai aktivitási értékmutatója 3,7pont/ha, a különleges beépítésre nem szánt területnek az értékmutatója ezzel az értékkel megegyező vagy nagyobb attól függően, hogy végleges kiépített állapotban a zöldfelületi hányada 80% alatt marad-e vagy 80% fölé kerül a sportlőtéren és a kalandpark telkén. A jogszabály szerinti számított állapotban sem és a valós állapotban **sem változik a biológiai aktivitásérték egyensúly** a beépítésre nem szánt terület-felhasználások átsorolásánál.

A településnek a 2016. évi jóváhagyáskor 15,41 pont biológiai aktivitásérték többlete volt. Az M85 gyorsforgalmi út településszerkezeti tervbe illesztése a biológiai aktivitásérték egyensúlyt nem változtatta meg. a 2018. évi módosításnál a biológiai aktivitásérték egyensúly biztosítása érdekében differenciált számításra került sor. A Vt jelű és a Gksz jelű terület-felhasználási átsorolásoknál háromszintű zöldfelület létrehozása alapkövetelményként fogalmazódott meg. Ennek köszönhetően a többlet pontérték települési szinten nem változott. Jelen módosítás részeként nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére. **Az üdülő területen belüli átsorolás és a beépítésre nem szánt terület-felhasználáson belüli átsorolás nem változtatja meg a +15,41 aktivitásérték többletet.** A módosítások megőrzik a biológiai aktivitás érték egyensúly tartalmát, az egyensúly megmarad, megfelel.

**5. MELLÉKLET A 116/2019. (X.25.) HATÁROZATHOZ  
A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA**

**1. Műszaki infrastruktúra hálózati elemeit egyik módosítási helyszín sem érinti.** Az országos mellékúthálózattól kicsit távolabb helyezkedik el a sportlőtér és íjász-pálya, a belterület déli határához kapcsolódik az üdülőházas üdülőterület lakókörnyezetben és üdülőházas környezetben egyéb kiszolgáló útra felfűzve. A kalandpark és off-road pálya a M85-ös gyorsforgalmi út telke és a nyomvonal jellegű Tordosa csatorna között jönne létre. **Az infrastrukturális elemekkel az összhang megvolt és megmarad.**

**2. A GYMSMTrT-ben meghatározott térségi terület-felhasználási kategóriák és a településszerkezeti terv terület-felhasználása közötti összhang igazolása:**

**2.1. Területi mérleg a településszerkezeti terv szerinti területfelhasználási egységek figyelembe vételével:**

Térségi területfelhasználási kategóriák	GYMSMTrT szerinti <sup>1</sup>		Településszerkezeti terv szerinti <sup>2</sup>	
	Térségi területfelhasználási kategória területe	Település közigazgatási területéhez viszonyított arány	Térségi területfelhasználási kategória területe	Település közigazgatási területéhez viszonyított arány
	ha	%	ha	%
Települési térség	271,41	12,53	<b>247,10</b> (a besorolt terület 244,27ha-nál kisebb nem lehet)	11,48
Erdőgazdálkodási térség	541,57	24,99	499,62 (75% = 406,18ha)	23,06
Mezőgazdasági térség	1330,42	61,40	<b>1134,95</b> (75% = 997,82ha)	52,30
Vízgazdálkodási térség	23,35	1,08	53,58 (95% = 22,18ha)	2,32
Teljes közigazgatási terület:	2166,77	100,00	2166,77	100,00

A megyei tervi számadatok forrása: [http://gis.teir.hu/rendezes\\_bkuk\\_trt](http://gis.teir.hu/rendezes_bkuk_trt)

A GYMSMTrT szerkezeti tervében meghatározott terület-felhasználási kategóriának megfeleltetett települési terület-felhasználási egységek, ahol:

**települési térség:** belterületen beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek együttese a kiszolgáló utakkal.

**mezőgazdasági térség:** a településszerkezeti terven mezőgazdasági területek és kiszolgáló utak együttese.

**erdőgazdálkodási térség:** a településszerkezeti terven erdőként besorolt földrészletek (üzemtervezett erdőterületek) beleértve a térségen áthaladó közlekedési területet.

**vízgazdálkodási térség:** a vízgazdálkodási területekbe sorolt területek (vízfolyások, árkok csatornák, horgász és közjóléti tavak).

A települési térségbe a sorolt területek össz nagysága nagyobb mint a besorolásra kötelezett terület: 247,10ha, **megfelel.**

Az erdőgazdálkodási térséget és a területfelhasználási besorolást a módosítások nem érintik, **a megfelelés** továbbra is fenn áll.

A mezőgazdasági térséget csökkenti a különleges beépítésre nem szánt átsorolás, de a 1134,95ha > **997,82ha** **megfelel!**

A vízgazdálkodási besorolás nem változik a módosítás által. A besorolt terület nagysága a követelménynek több mint 2x-se. a megfelelés, az összhang továbbra is biztosított.