



MALOMSOK

Telepítési Tanulmányterv, 0337/13 hrsz

Munkaközi

egyeztetési anyag



2025

TERVEZÉSI MUNKA RÉSZLETES TARTALMA

Bevezetés

- 1. A terület és környezete, hatásterületének bemutatása**
 - 1.1. Terület és közvetlen környezete,
 - 1.2. Kialakulás, jelenlegi állapot
 - 1.3. Térszerkezet
 - 1.4. Táji, természeti környezet
- 2. Fejlesztési cél, változást szemléltető beépítési terv**
- 3. Beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett**
 - 3.1. Közlekedésfejlesztési javaslat
 - 3.2. Környezetalakítási javaslat
 - 3.3. Közműfejlesztési javaslat
- 4. Javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei**
 - 4.1. Környezetalakítási következtetések, javaslatok
 - 4.2. Környezetet felértékelő hatások,
 - 4.3. Közlekedési (közúti)
 - 4.4. Védett értékek
- 5. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója.**
 - 5.1. Hatályos településrendezési eszköz rövid áttekintése
 - 5.2. Projekt megvalósításához szükséges szabályozási koncepció

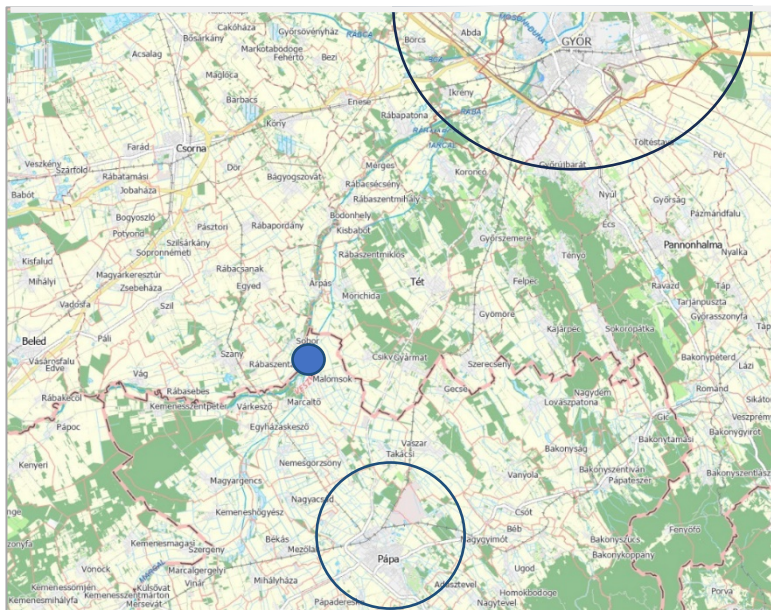
Tervezők

Településtervezés: Pro Arch. Építész Stúdió
1085 Budapest, József krt. 36.

R. Takács Eszter vezető tervező
okl. építészmérnök, városépítész
É1, TT/1 01-2883

Leel-Őssy Zsolt
okl. településmérnök

Bevezetés



Malomsok község Győr és Pápa között Veszprém vármegye észak-nyugati szélén helyezkedik el. Győrtől 35 km, Pápától 16 km távolságra található.

A Kisalföld déli peremén, a Rába, Marcal és a folyókhoz futó kis vízfolyások mellett felépült község két lakott településrésze az Ó- és az Újmalomsok. A település sík vidékén a jó termőföldeken a mezőgazdasági termelés biztosítja a legtöbb ember megélhetését.



A vizsgált terület a két településrész között, a Marcal folyó mellett található, Újmalomsok belterülete veszi körbe. Tanulmány kidolgozásának tartalma a **419/2021(VII.15.)** Korm. rendelet alapján került megállapításra.

A jelenleg érvényben lévő településrendezési lehetőségek alapján a mezőgazdasági üzemi terület **nem bővíthető, mivel a szomszédos területek M0 jelű be nem építhető mezőgazdasági övezetbe vannak sorolva.**

A Telepítési Tanulmányterv célja, hogy a **fejlesztési elképzelésekhez szükséges településrendezési lehetőségeket megvizsgálja, s megfogalmazza a módosítási javaslatot.**

A jelenlegi törvényi elvárások alapján a Településrendezési terv helyett Településterv készítése szükséges 2027 júniusig. A község anyagi helyzete alapján a Megrendelő a saját területén szeretné a jelenleg érvényben lévő TRT-t módosítani.

A Telepítési Tanulmány önkormányzati elfogadása után kerülhet sor a Településrendezési szerződés megkötésére és a Településrendezési tervmódosítás kidolgozására.

1. A terület és környezete, hatásterületének bemutatása

1.1. Terület és közvetlen környezete



A vizsgált terület Újmalomsokon a Kossuth utca Ómalomsokra vezető útszakaszán, a Marcal folyó mellett található.

A területen az elmúlt évtizedekben egy mezőgazdasági-üzemi terület jött létre, ami az adott családi gazdaság telephelyeként funkcionál, továbbá itt történik a megtermelt gabona és egyéb termények szakszerű tárolása, tisztítása és szükség esetén szárítása is. A tulajdonos lakóépülete is ezen a területen épült fel. A telepnek elsősorban az aratás idején van enyhén emelkedett forgalma, az elszállítás időszakos. Bérszárítást és tárolást nem végeznek, csak a saját, környező falvakban lévő termőterületekről betakarított termények tárolása zajlik a

területen. A mezőgazdasági telephelyen belüli közlekedésre szolgáló murvázott utakat többnyire aratáskor a terményt beszállító pótkocsit vontató traktorok, továbbá a betárolt termény értékesítése utáni elszállítást végző tehergépjárművek használják. A belterület melletti önkormányzati földutat főként a környéken lakók veszik igénybe a házak mögötti kertek és termőföldek megközelítésére. A közhasználatban lévő önkormányzati földutat és természetesen a mezőgazdasági telephelyen belüli közlekedésre szolgáló utakat is a tulajdonos gondozza, karbantartja, s mellettük fasort telepített.



1. beépítés a Főút mellett



2. falusi utcakép



3. látvány a Marcal felől

Települési környezet

A Marcal mellett készült fotón az üzemi terület takaró vízparti növényzet figyelhető meg.

Mint a település neve is mutatja a községben régen is foglalkoztak a termények hasznosításával, őrléssel, tárolással, s ezek a létesítmények általában a vízfolyások mellé települtek. A Rába szabályozása után megszűntek a malmok, de a vizek melletti gabona tárolók hagyománya továbbra is fennmaradhatott. A teleppel szemben láthatunk egy átalakuló mezőgazdasági üzemi területet. A Fő utca karaktere jellemzően falusias lakóterület, s a faluvégi gazdasági terület jól lezárja azt.

1.2. Kialakulás, jelenlegi állapot

A 8416 számú településközi mellékútról nyíló mezőgazdasági üzemi területen jelenleg terménytároló silók és hagyományos sík padozatú tároló, terményszárító, tisztító továbbá egyéb

kiszolgáló létesítmények (pl: akatrész raktár) találhatóak, valamint a tulajdonos lakóháza.

A telepen belül a közlekedő felületek mentén, tagoltan, a funkciónak megfelelően létesültek gazdasági épületek és további létesítmények. A lakóház és a gazdasági bejárat is a Kossuth utcáról nyílik, mellettük húzódik az önkormányzati külterületi út. A lakóház a meglévő gazdasági épület elé épült, így a régebbi, géptárolóként és akatrész raktárként funkcionáló épület a lakóház felől is megközelíthető. A silókhoz a gazdasági úton juthatunk el, mészkő zúzalékból készült út van a manipulációs tér, a gépudvar, a szárító és a fém terménytároló silók körül is. A silók mögött elhelyezett hídmérleggel lehet a ki- és beszállított áru mennyiségét mérni.

A lakóház párkány magassága 4,5 méter, a gazdasági épületek 3,0-3,5 méter építmény magasságúak. A gazdasági létesítmények, szerkezetek, a silók és a serleges felvonók az utcáról kevésbé láthatók. Megjelenésük, magasságuk, és adott esetben fém felületük a gazdasági környezetben megengedett előírások szerint kerültek kialakításra. A telephely megfelelő takarásáról a tulajdonos faültetéssel gondoskodott és a jövőben is tervezi őshonos fák ültetését. Az utcai földszintes, kiemelt lakóépület lekontyolt nyeregetető megjelenése illeszkedik a falu hagyományos utcaképehez.

A Marcal folyóval párhuzamosan, a meder menti fás-bokros terület mellett, egy olyan 6-7 méteres fenntartási sávot alakított ki a tulajdonos a saját területén, ami végighúzódik a telephely mellett, a Marcal felőli kerítést szegélyezve.

A létrehozott fenntartási sáv nyírt füves, rendszeresen gondozott terület, mely lehetővé teszi a folyó estleges meder karbantartási munkáit. A kerítés mentén fasor található.

Ezenkívül a tulajdonos az üzemi terület környezetében több helyen végzett fásításokat.



Üzemi terület

Fotó: Barcza Gábor

Többek között a lakóház környezetében és a szomszédos, 381/2 hrsz-ú telken is, ahol 2 éve 20 db platán és 6 db tölgy került ültetésre.



1.3. Térszerkezet



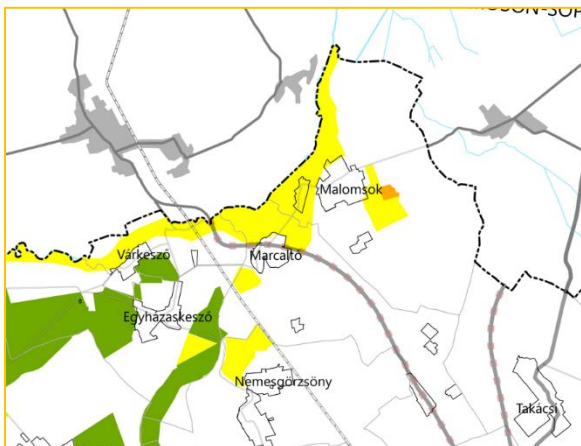
VM TrT Szerkezeti tervlap

A terület a Veszprém Vármegye északi szélén található, a vármegye határa a szabályozott Rába folyó.

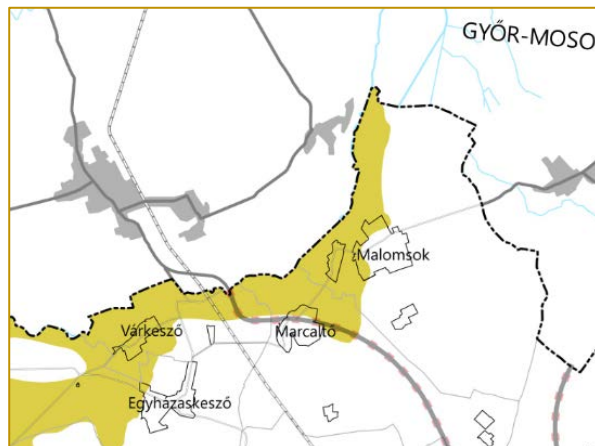
A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlése a 15/2019. (XII.13.) számon fogadta el Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló önkormányzati rendeletét. A vármegye Területrendezési Tervének (VM TrT) 2. melléklete Szerkezeti terv, amin a község közigazgatási területének közel kétharmada (63,12 %-a), **mezőgazdasági övezetben van**. Jelentős része a településnek (28,91 %) erdőgazdálkodási térségbe van sorolva. A területtől **északra erdős vízparti területeket találunk, délre és keletre Újmalomsok települési térsége határolja**. Ezekon kívül települési és vízgazdálkodási térségeket határoz meg a Szerkezeti tervlap.

1.4. Táji, természeti környezet

A területet érintő két kiemelt övezet:



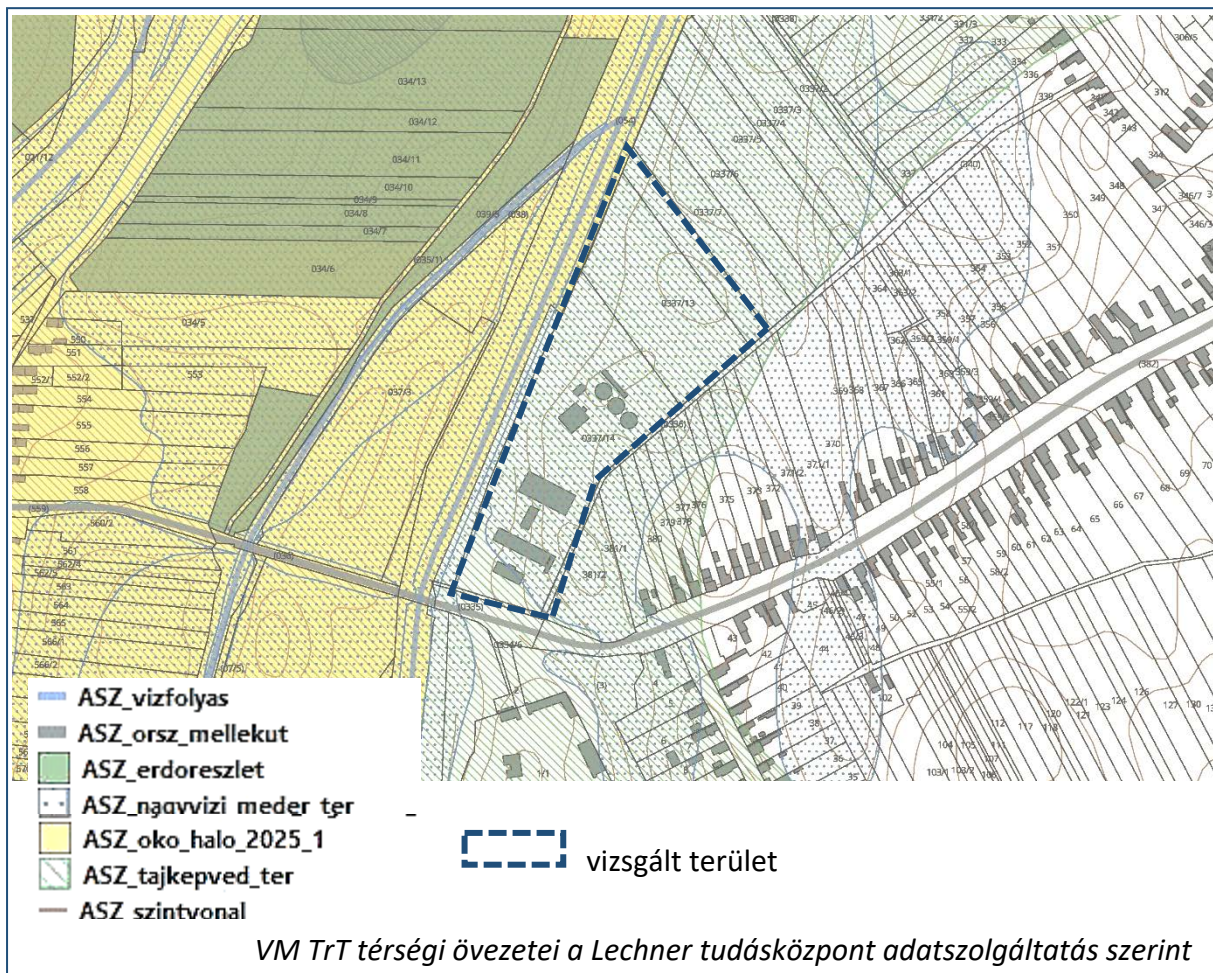
VM TrT ökológiai hálózat



VM TrT Tájképvédelem

A vármegyei térségi tervben lévő övezeti határokat a Lechner tudásközpont által kiadott adatszolgáltatás pontosítja. Az övezeti előírásokat az országos és a vármegyei területrendezési szabályozás határozza meg.

A falut több országos és megyei övezet érinti: így vízminőségvédelmi terület, nagyvízi meder terület, kiváló termőhelyi szántóterület, továbbá elsőrendű árvízi védvonal-fővédvonal halad át a község szélén.



A vizsgált területet és környezetét az adatszolgáltatásként megküldött térképek alapján az **Ökológiai folyosó övezete** nem érinti, azzal határos a terület.

A **tájképvédelmi övezet** a Marcal folyó mellett folyamatos sáv, melyben a meglévő mezőgazdasági üzem is áll. Az előzetes egyeztetések alapján a terület fejlesztése az övezeti érintettség miatt nem kizárt, de védőfásítás előírása várható.

A **nagyvízi meder övezetének** szintvonalak szerinti lehatárolása a területfejlesztést befolyásolhatja, így későbbiekben ez ügyben a vízügyi Hatóságokkal egyeztetni kell.

A térségi övezetekre vonatkozó előírások

Ökológiai folyosó (79. §)

- a településrendezési terv készítése során az ökológiai folyosók folytonosságát és folyamatossá tételét biztosítani kell;
- b) kizárólag út, közmű, vízgazdálkodási és vízkárelhárítási építmény helyezhető el;
- c) a kertes mezőgazdasági terület övezetébe is besorolt területeken a 2700 m²-nél kisebb telek nem építhető be;
- d) csarnok nem helyezhető el;
- e) új építmény elhelyezése, műszaki infrastruktúra telepítése csak tájba illesztve, az illetékes természetvédelmi hatóság hozzájárulása alapján történhet;
- f) építmény legmagasabb pontja kizárólag kilátó rendeltetésű építmény és víztorony esetén haladhatja meg a 10 métert;
- g) védelmi és közjóléti erdőtelepítés, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal végezhető;
- h) a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, továbbá új vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény nem létesíthető, valamint energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.

Tájképvédelmi övezet (TrTtv 81. §)

- a) új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;
- b) a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető;
- c) a látványvédelmet a településképi követelményekben és a településrendezési tervben biztosítani kell;
- d) a kialakult geomorfológiai formák természetes domborzati adottságai és láthatósága megőrzendők.
- (3) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:
 - a) új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett, a beépítésre nem szánt területen a telek a meglévő beépítéshez igazodó, de legfeljebb 3%-os beépítettséggel történhet;
 - b) új üzemanyagtöltő állomás és hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető;
 - c) csarnok nem helyezhető el;
 - d) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten;
 - e) új külfejtéses művelésű bányatelek nem állapítható meg, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető, célkitermelőhely nem létesíthető, felszíni tájsebeket rendezni kell.

Nagyvízi meder övezete

(9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról, 6. §)

- (1) A nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

- (2) A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközökben, a jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.
- (3) A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni.

2. Fejlesztési cél, változást szemléltető beépítési terv

A családi gazdaság tulajdonosai telephelyük bővítése céljából megvásárolták a szomszédos 0337/13 Hrsz-ú telket, s ezen terménytároló kapacitásuk növelését tervezik. A három telek összevonásával kialakított ingatlan a Földhivatalnál már **kivett területként van bejegyezve**.

A fejlesztési cél a raktározási lehetőségek bővítése, egy vagy több terménytároló felépítése a silók mellett. Anyagi lehetőségeik alapján tervezik a tárolók, magtárak építését. Első ütemben egy 24x60 méter alapterületű tárolót építenének fel.

A tervezett épület: Vasbeton rövid konzolokkal, vagy acéltartókkal merevített falazatokkal megtámasztott belső tereket alakítanak ki a tehergépkocsival járható csarnokokban. Az épületek külső borítása Lindab lemezfedés. Épületmagasság (párkány) 7,5 méternél magasabb.



Beépítési javaslat 1. ütem:

A meglévő silókhoz kapcsolódóan kerülne elhelyezésre egy új csarnok épület. Kivitelezésénél tulajdonos törekedni fog az esztétikus színű, matt lemezfedés kialakítására. Az új épületet a telken belüli útról lehet elérni. A folyómeder 50 méteres védősávján kívül elhelyezett építmény mellett lesz lehetőség a jelenlegi gyér akácos megtartására, s a további fejlesztések érdekében új fatelepítésre kerülhet sor a telekhatár mellett. A fejlesztéshez új közút megépítése nem szükséges, a tervezett csarnok a telep belső útjáról elérhető.

Beépítési javaslat 2. ütem:

További szemestermény tároló létesülne az új épület mellé, attól minimum 12 méterre.

Az első ütemben épült csarnokkal azonos kialakítású fémlemezfedése jól illeszkedne a tájképhez. A telep hátsó részén meglévő 2 sorban telepített akácos helyett a telekhatáron 10 méteres háromszintű növénybeültetés történne. Mindkét ütemben a területen belül kerül kialakításra a fejlesztés megközelítését szolgáló közlekedési terület.



MALOMSOK

Telepítési tanulmányterv, 0337/13. hrsz

Jelmagyarázat

-  meglévő épület
-  tervezett épület
-  fásított magánterület
-  közút
-  erősített földút
-  földút
-  kerítés

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Megbízó: Barcza Gábor ev.,
8533 Malomsok, Kossuth u. 78.

BT

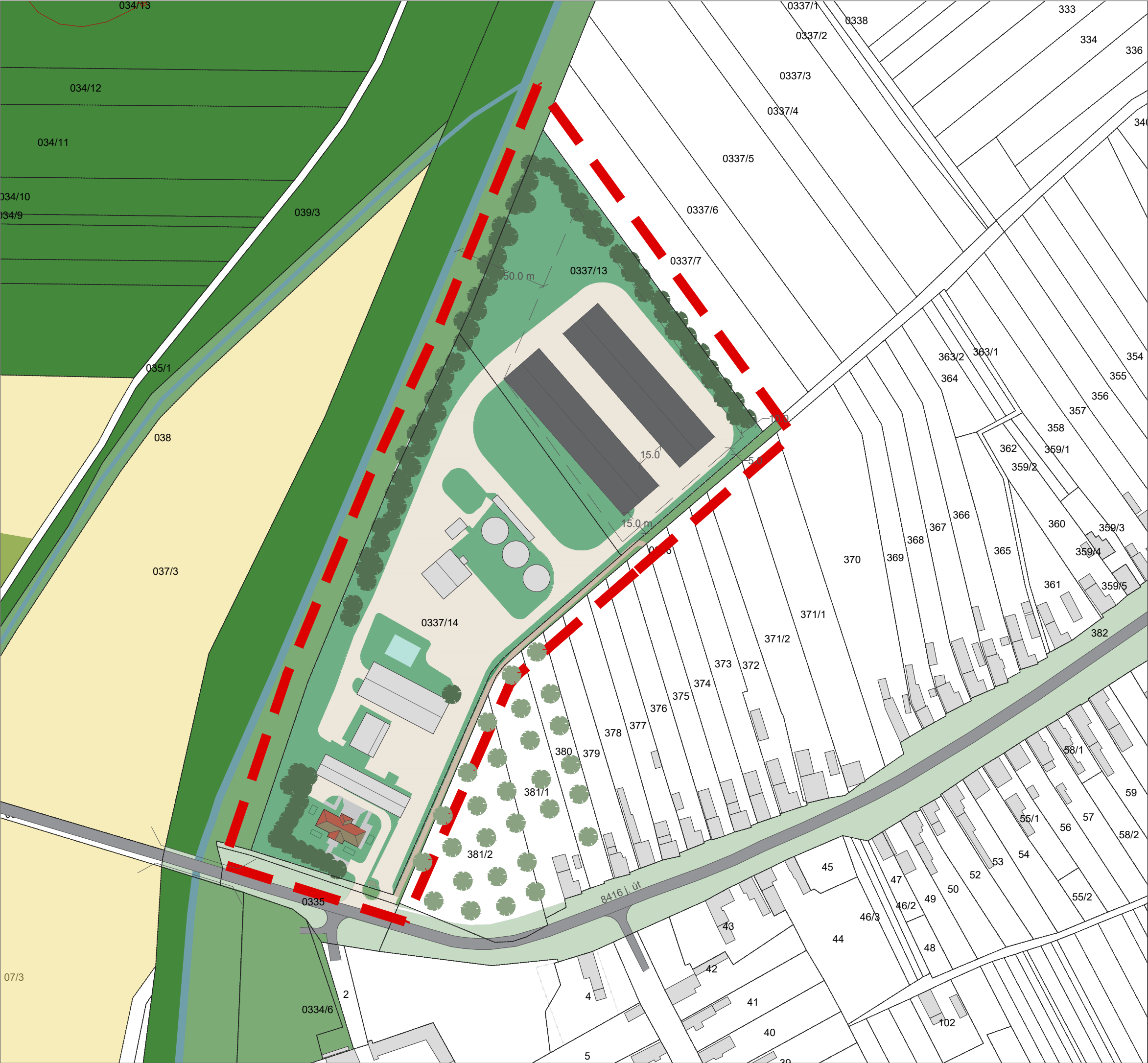
Tervező: Pro Arch. Építész Stúdió
1085 Bp. József krt. 36. proarch.epstudio@gmail.com

Beépítési terv - 1. ütem



Tervezők:
R. Takács Eszter, okl. építészmérnök, vezető településtervező, É1, TT/1 01-2883
Leel-Óssy Zsolt, okl. településmérnök

2025
M = 1:1500



MALOMSOK

Telepítési tanulmányterv, 0337/13. hrsz

Jelmagyarázat

- tervezési terület
- meglévő épület
- tervezett épület
- fásított magánterület
- közút
- erősített földút
- földút
- erdőterület
- mezőgazdasági szántóterület
- vízfolyás
- vízfolyás menti zöldterület
- közút menti zöldterület

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Megbízó: Barcza Gábor ev., 8533 Malomsok, Kossuth u. 78.	BT
Tervező: Pro Arch. Építész Stúdió 1085 Bp. József krt. 36. proarch.epstudio@gmail.com	
Beépítési terv - 2. ütem	
Tervezők: R. Takács Eszter, okl. építészmérnök, vezető településtervező, É1, TT/1 01-2883 Leel-Össy Zsolt, okl. településmérnök	2025 M = 1:1500

3. Beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett

3.1. Közlekedésfejlesztési javaslat

Közúti megközelítés

A tervezett fejlesztés kapcsolódik a meglévő mezőgazdasági telephelyhez. Új közúti bejárat nem készül. A telep teherforgalma időszakos, így a nagy teherautók ki és behajtása az országos közút fogalmát csak kismértékben zavarják.

Gépkocsi elhelyezés

Személygépkocsik elhelyezésre a telep déli részén a van megfelelő terület. A traktorokat és egyéb mezőgazdasági gépeket a lakóépület mögött fedett épületekben és a szárítónál lévő három oldalról nyitott színben tárolják. A szállító teherautók számára megfelelő fordulási, parkolási lehetőség a telephelyen belül biztosított.

3.2. Környezetalakítási javaslat

A falu melletti telephely több évtizede kialakult, a tervezett fejlesztés annak szerves folytatása lesz. A terület sík, rendezett. A Marcal folyó mellett 6-7 méteres karbantartó sávot tart fenn a telep tulajdonosa, saját területén. A meglévő növényzet, fák a telepen belül az első ütemben megmaradnak.

A második ütem megvalósításánál a telep északi részén 10 méter szélességben újabb fák beültetésre kerül sor. A Telektulajdonos a telep lakóterület felőli részén és a szomszédos telken a közút felé nagy területet fásított.

A terménytároló épületek telepítésénél a tűzvédelmi előírások betartására fokozott figyelmet kell fordítani.

A tervezési területet a folyó melletti erdők takarják a táji környezettől, az ökológiai folyosó felől, ez az erdő biztosítja, hogy a telep a tájképvédelmi területbe szervesen illeszkedjen. A telepen belül nincs jó minőségű szántóterület.

3.3. Közműfejlesztési javaslat

Vízellátás

A terület mellett a vízellátás megoldott, a hálózatot a BAKONYKARSZT Víz- és Csatornamű Zártkörűen Működő Részvénytársaság működteti. A telep bővítéséhez új vezeték kiépítésére nincs szükség.

Vízvezetés

A csapadék és a szennyvíz vezetékes elvezetése a településen nem megoldott. A csapadékvíz a telken belül kerül elszikkasztásra.

Távhő

A településen nincs távhő.

Gázellátás

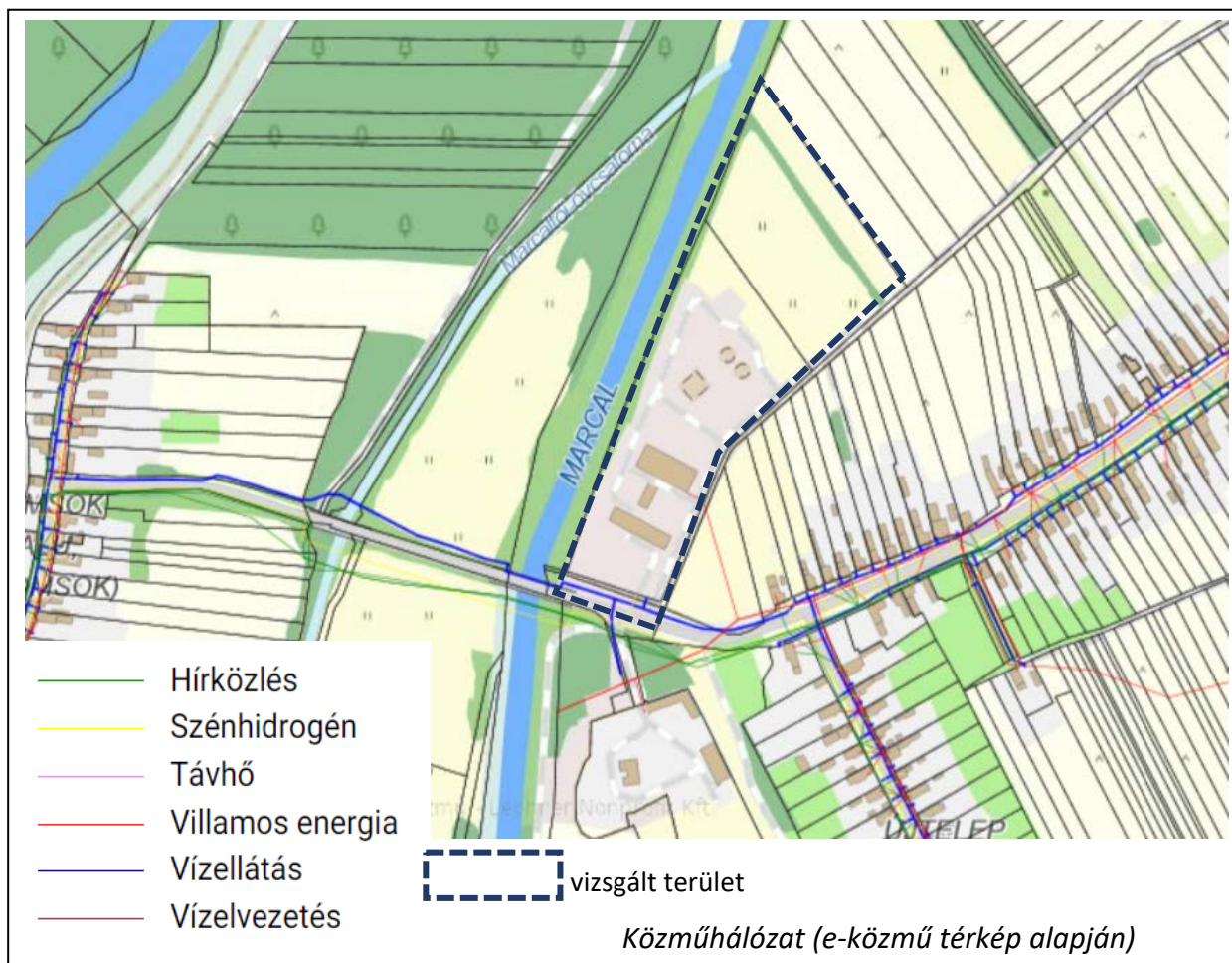
A szárító működéséhez szükséges gázt a Primaenergia Zrt-vel kötött szerződés biztosítja.

Villamos energia

A villamos energia ellátó vezeték az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. kezelésében van.

Hírközlés

A közterületen a hírközlési hálózat kiépült, a szolgáltató a DIGI távközlési és Szolgáltató Kft.



4. Javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

4.1. Környezetalakítási következtetések, javaslatok

A tervezett új terménytárolók elhelyezése és formai megjelenése illeszkedik a meglévő létesítményekhez, a tájhoz.

Az tervezett új terménytárolók lehetővé teszik, hogy a betakarított terményeket tisztítás, szükség esetén szárítás után, szakszerűen lehessen tárolni. A megépítendő tárolókban lehetőség nyílna a betakarított termények különböző értékmérő tulajdonságok alapján, történő elkülönített tárolására. Továbbá így nem lenne szükséges a termés egy részét kényszerűen a betakarítás idején értékesíteni a tárolókapacitás hiány miatt, mert az új beruházás során építendő tárolók teljes mértékben megoldanák a fennálló problémákat.

A telepen belül az útfelületek portalanítását hosszútávon meg kell oldani. Szakszerű növénytelepítés szükséges a folyó parton, a település felőli telek határokon és a hátsó északi oldalon.

4.2. Környezetet felértékelő hatások

A mezőgazdasági telep bővítésével a területen több termés elhelyezésére lesz lehetőség.

Az üzem környezetszennyezése minimális. A beruházásnak nincs talaj, lég és vízszennyező hatása. A tervezett fejlesztéssel a gépjárműforgalom nő, időszakosan minimális por és zajszennyezés lesz.

4.3. Védett értékek

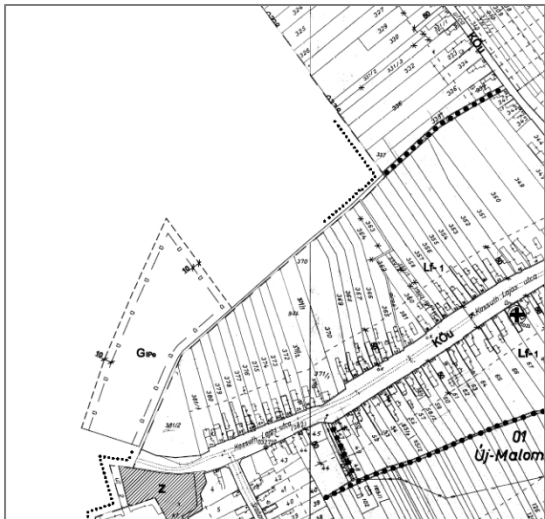
A tervezett beruházásnak a védett építészeti és régészeti értékekre nincs hatása. A szomszédos területen. Az ökoszisztémát nem károsítja. Táji értékre nem lesz negatív hatással.

5. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója.

5.1. Hatályos településrendezési eszköz rövid áttekintése

Malomsok település jelenleg érvényben lévő Településrendezési tervét a képviselő-testület 2008-ban 3/2008. (III. 1.) számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá. (CITY PLUS Bt. készítette, felelőstervező: Fazakes Róbert településmérnök, TT2-19-0322/2004), 2020-ban a rendeletet egységes szerkezetben átdolgozták. A Településképi arculati kézikönyv 2017 -ben készült.

A 0337/14 hrsz-ú területre vonatkozó építési előírások: Kivonat az érvényben lévő HÉSZ-ből



14.§ (3) A Gipe. jelű építési övezetben elhelyezhető:

- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, amennyiben az építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- b) egyéb irodaépületek,
- c) üzemanyagtöltő.

(7) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben az épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:

- a) előkert mértéke minimum 5,0 méter,
- b) oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél,
- c) a hátsókertr mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.

(8) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben az a következő telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni a beépítésre szánt telkekre vonatkozóan:

- a) GIPE, GIPÜ, GIPT. jelű építési övezet
- b) Beépítési mód K - szabadon álló
- c) Kialakítható telek területe K - min. 2000 m²
- d) Kialakítható telek szélessége min. 20 m a telek homlokvonalán
- e) Megengedett legnagyobb beépítettség K – 40 %
- f) Megengedett legkisebb építménymagasság K – 3,0 m
- g) Megengedett legnagyobb építménymagasság K – 7,5 m
- h) Megengedett legkisebb zöldfelület 25 %

(10) A GIPE. jelű építési övezetben a (8) pontban rögzített megengedett legnagyobb építménymagasságnál magasabb, de legfeljebb 10,0 méteres is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott technológia indokoltta teszi.

14.§ (5) A GIPÜ jelű építési övezetben elhelyezhető:

- a) a növénytermesztés és a kisüzemi állattartás, és azokat kiszolgáló létesítmények,
- b) a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel összeegyeztethető ipari építmény,

- c) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, amennyiben az építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

A fejlesztési terület jelenleg a fenti építési övezet mellett található, a 0337/13-as helyrajzi számú terület jelenleg **Ma-0 jelű mezőgazdasági övezetben** van.

A 0337/13 hrsz-ú területre vonatkozó építési előírások Kivonat az érvényben lévő HÉSZ-ből



23. § (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás építményei, lakóépület, továbbá műtárgyak (szélerőmű) helyezhetők el.

24. § (3) Az **Má0 jelű mezőgazdasági övezetben** a szabályozási terv szerint, elsősorban a gyeperő, nádterő, mocsárterő művelési ágú terőletek, továbbá a tájképi szempontból érzékeny mezőgazdasági rendeltetésű terőletek tartoznak.

(4) Az **Má0 jelű általános mezőgazdasági övezetben** épületek, építmények elhelyezése – a kilátók, hidak, víztározók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák kivételével – tilos.

(5) Az **Má1 jelű általános mezőgazdasági övezetben**

- a) szántóterőldi művelés esetén, 10 ha-nál nagyobb telken, a terőlet rendeltetészerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épületek építhetők, és a beépített alapterület a telkek 0,2%-át, illetve az 1000 m² -t nem haladhatja meg;
- b) gyeperő, nádterő és legelő művelés esetén 2 ha-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és a lakófunkciót is kielégítő épületek építhetők, és a beépített alapterület a telkek 1 %-át, illetve az 1000 m² -t nem haladhatja meg;
- c) művelte gyümölcsültetvény esetén 1 ha-nál nagyobb telken a mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épületek építhetők, és a beépített alapterület a telkek 2%-át, illetve az 500 m² -t nem haladhatja meg,

A jelenlegi szabályozás nem teszi lehetővé a tervezett fejlesztés megvalósítását. Így a Településrendezési tervet (Településtervet) módosítani szükséges.

A: megoldás: A mezőgazdasági terőleti besorolás változik, Má0 övezet helyett, Má1 mezőgazdasági, beépítésre nem szánt övezet kerül kijelölésre. Ebben az esetben a két telkek még hosszútávon sem vonható össze. Az azonos funkciók között védőfásítás lenne szükséges. A mezőgazdasági övezetben a beépítési lehetőség olyan kis mértékű, hogy a reális beruházás nagy, pazarló terőletbevonást igényel. A korlátozott fejlesztési lehetőség miatt ezt a településrendezési lehetőséget nem javasoljuk.

B: megoldás: A szomszédos terőletekkel azonos (GIPe) övezeti besorolás, ahol egyes építési paraméterek módosításra kerülnek (épületek magasság, oldalkertre vonatkozó előírások) a szükséges természetvédelmi előírások betartása mellett. Ez a megoldás hosszútávon biztosíthatja a telep fejlődését.



KIVONAT

Malomsok Településrendezési tervből
2008-ban 3/2008. (III. 1.) számú önkormányzati rendelet

Jelmagyarázat

tervezési terület

TRT

Lechner T. adatszolgáltatás

- belterület határa
- Marcal folyó
- szabályozási vonal
- területfelhasználási határ
- beültetési kötelezettség
- Lf** falusias lakóterület
- Gipe** gazdasági terület
- Máo** mezőgazdasági terület

- nyilvántartott régészeti lelőhely
- ökológiai hálózat pufferterülete
- tájképvédelmi terület
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- erdőterület
- épület
- szintvonal
- vízfolyás
- vízfolyás menti zöldterület

5.2. Projekt megvalósításához szükséges szabályozási koncepció

A telekredezés célja, hogy a teleppel szomszédos területen lehetőség legyen új tárolók felépítésére. A 0337/13 hrsz-ú területen a meglévő teleppel (0337/13 hrsz) azonos övezeti besorolás, **Gipe övezet kijelölése** lenne a legmegfelelőbb a fejlesztések megvalósításához, az övezet paramétereinek kimértékű módosítása mellett.

Elhelyezhető építmények köre: a 14.§ (1) - módosul a c) alpont helyére az alábbi kerül:

c) a növénytermesztés, és azokat kiszolgáló létesítmények,

Építési hely, oldalkertek: 14.§ (7) -módosul,

előkert: 10 m

hátsó kert: 10 m

oldalkert: H/2-oldalkert felöli homlokzat magasság fele, min:3 m

Egyedi előírások:

- módosul, 14. § (10) A GIPE. jelű építési övezetben a (8) pontban rögzített megengedett legnagyobb építménymagasságnál magasabb, de legfeljebb 10,0-14,0 méteres is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott technológia indokolttá teszi.
- táj és természetvédelmi előírások:
 - o A Marcal folyó tengelyétől mért 50 méteres védőtávolság fogalom tartalmát és a „nagy vízi meder” térségi előírásainak helyi pontosítását a Vízügy illetékeseivel egyeztetve kell megállapítani.
 - o Tájképvédelmi szempontok miatt a folyó mellett takarófásítást kell ültetni (beültetési kötelezettség min 5 méter), a fafajtaikat úgy kell megválasztani, hogy azok a terménytároló használatát ne befolyásolják. A két, azonos rendeltetésű telep között nem kell védőfásítást létesíteni.
 - o A területen csillogó fémlemezfedés nem létesíthető. A nagy területű és magas-csarnokszerkezetek esetén a fal és tetőszerkezet anyag és színhasználatánál a tájba illesztés szempontjait a Települési főépítésszel egyeztetni kell.
 - o Az ökológiai folyosó területére a telepről semmilyen környezetet károsító anyag nem kerülhet, sem a talajba, sem a vízbe, sem a levegőbe.

Szabályozási paraméterek

	meglévő	javasolt
Beépítési mód	K-Sz	Sz
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	K – 40 %	40 %
Kialakítható legkisebb telekméret (m ²)	K-2000	2000
Megengedett legkisebb építménymagasság (m)	K – 3,0 m	3,0-
Megengedett legnagyobb építmény magasság (m)	K – 7,5 m	10,5
Legnagyobb párkány magasság (m)		9,0
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	25	25

Távlatban a területtől északra lévő „zárvány mezőgazdasági terület” településrendezési vizsgálata is szükséges lesz. Javasolható a szomszédos földút rendezése is.



JAVASLAT

Malomsok Településrendezési termódosítási javaslat

Jelmagyarázat

tervezési terület

TRT

Lechner T. adatszolgáltatás

- belterület határa
- Marcal folyó
- szabályozási vonal
- területfelhasználási határ
- beültetési kötelezettség
- Lf** falusias lakóterület
- Gipe** gazdasági terület
- Má0** mezőgazdasági terület

- nyilvántartott régészeti lelőhely
- ökológiai hálózat pufferterülete
- tájképvédelmi terület
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- erdőterület
- épület
- szintvonal
- vízfolyás
- vízfolyás menti zöldterület