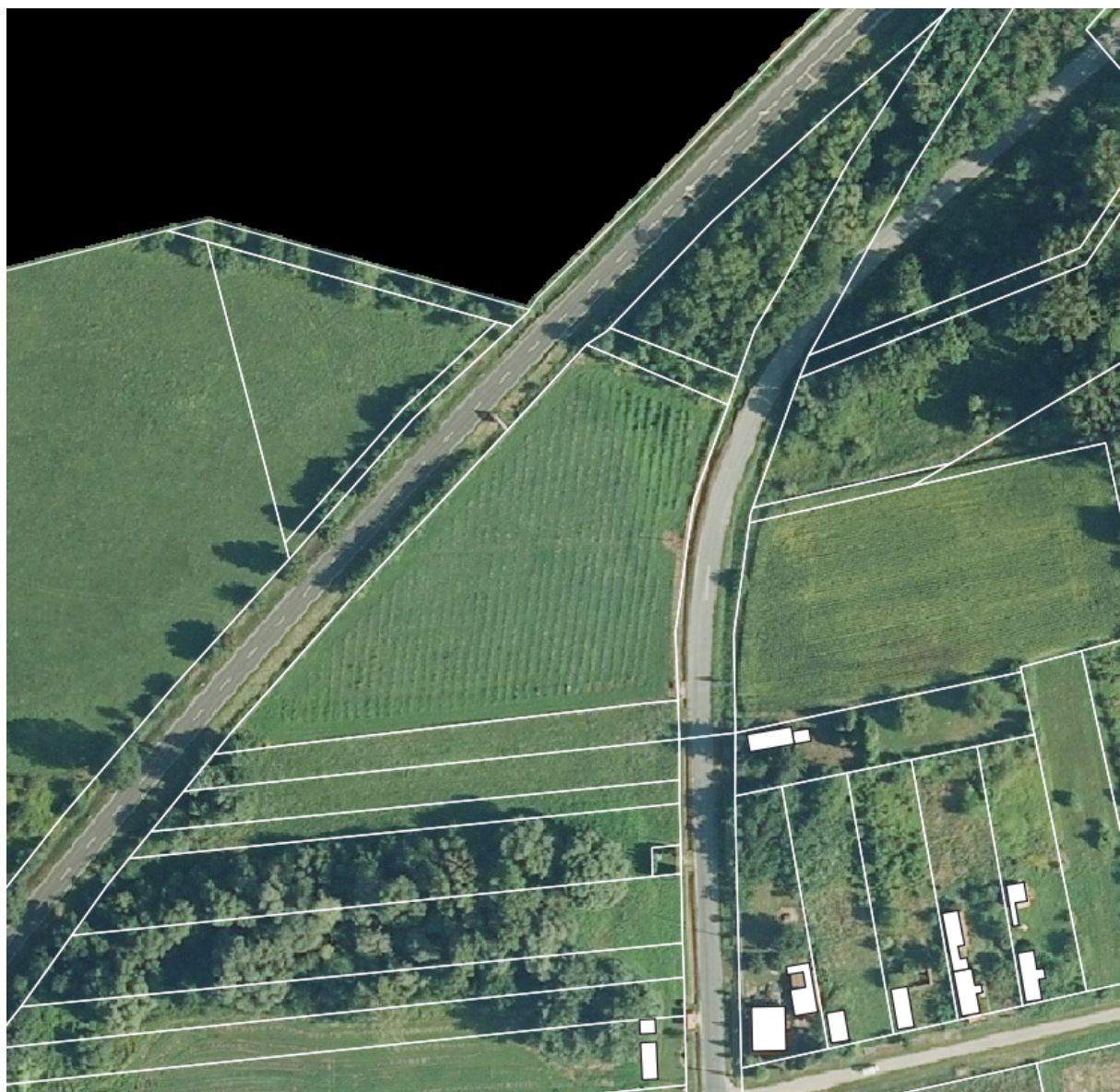


HOLLÁD KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 2022.ÉVI  
MÓDOSÍTÁSA TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁSBAN -  
SZORP ÜZEM KIALAKÍTÁSÁHOZ, KAPCSOLÓDÓAN  
TERÜLETFELHASZNALÁSI MÓD ÉS ÖVEZETI BESOROLÁS MÓDOSÍTÁSA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ MÓDOSÍTÁSA -  
JOVAHAGYOTT TERVDOKUMENTÁCIÓ

2023. FEBRUÁR



ábra 01: Alaptérkép és ortofotó a fejlesztési terület környezetéről  
ALAIROLAP

Településtervezés:

György János



**AU.ROOM ÉPÍTÉSZ MŰHELY KFT.**

TELEFON: +36 20 20 313 20  
EMAIL: INFO@AUROOM.HU  
HONLAP: WWW.AUROOM.HU  
CÍM: H-7621 PÉCS, MAJOROSSY IMRE U. 4.

---

**GYERGYÁK JÁNOS DLA**  
ügyvezető: AU.ROOM Építész Műhely Kft.  
okl. építész : É 02-0719  
okl. településmérnök : TT 02-0719

  
**TOKE MATE**

okl. településmérnök: TT-02-1546

Közlekedés:



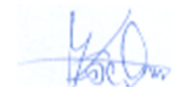
**GYALAY-KORPOS ANDRAS**  
okl. építőmérnök: KE-K 01-17677

Táj-és kertépítészeti:

  
**TOTTH REKA**

okl. tájépítésmérnök: K-02-0608

Környezetvédelem:



**KOVARI LASZLO**  
ügyvezető: KoJack Bt.  
Hulladékgazdálkodási szakértő: Szkv-1.1/02-0305  
Zaj- és rezgésvédelem szakértő Szkv-1.4/02-0305

Építészet:

**ZILAHÍ PÉTER DLA**  
okl. építész: É/1 02-0729



AU ROOM ÉPÍTÉSZ MUHELY KFT.

TELEFON: +36 20 20 313 20  
EMAIL: INFO@AUROOM.HU  
HONLAP: WWW.AUROOM.HU  
CÍM: H-7621 PÉCS, MAJOROSSY IMRE U. 4.

---

## TARTALOMJEGYZÉK

1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEI.....	4
1.1 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS HATÁROZATÁNAK KIVONATA.....	4
1.2 MÓDOSÍTOTT SZERKEZETI TERVLAP (külön dokumentumban).....	5
1.3 VÁLTOZÁSOK.....	6
1.4 A TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSA.....	8
1.5 melléklet: A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA.....	9
2. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEI.....	16
2.1 HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ RENDELET.....	16
2.2 MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVLAP (külön dokumentumban).....	19
2.3 melléklet: VÁLTOZÁSOK.....	20
2.4. melléklet: HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT EGYSÉGES SZERKEZETBEN (külön dokumentumban).....	22
3. ELJÁRÁSI IRATANYAGOK.....	23
3.1 KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉSEK.....	23
3.2 TÁJÉKOZTATÁS HIRDETÉMÉNY KIFÜGGESZTÉSÉRŐL.....	26
3.3 FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS.....	27
3.4 A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉVEL KAPCSOLATOS VÁLASZLEVELEK.....	29
3.5 ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNYE.....	36

# 1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEI

## 1.1 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS HATÁROZATÁNAK KIVONATA:



AU ROOM ÉPÍTÉSZ MUHELY KFT.

TELEFON: +36 20 20 313 20  
EMAIL: INFO@AUROOM.HU  
HONLAP: WWW.AUROOM.HU  
CÍM: H-7621 PÉCS, MAJOROSSY IMRE U. 4.

**Balatonszentgyörgyi Közös Önkormányzati Hivatal**  
**8710 Balatonszentgyörgy, Berzsényi u. 91.**

**K I V O N A T**

Készült Hollád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. év január hó 10. napján tartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből:

A képviselő-testület 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a következő határozatot hozta:

**3/2023.(I.10.) kt. határozat:**

- 1.) Hollád Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 41/2005. (IV. 25.) számú határozattal megállapított településszerkezeti tervet módosítja a határozat 1. melléklete szerinti településszerkezeti terv leírás módosítása és a határozat 2. melléklete szerinti településszerkezeti tervlap módosítása alapján.
- 2.) Hollád Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (4) bekezdése alapján a jelen határozat 1.) pontja szerint módosított tervnek gondoskodjon a nyilvánosságáról, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43. §-a szerint 15 napon belül küldje meg a tervet, és az arra beérkezett, figyelembe nem vett vélemények elvetése indokolását az azok véleményezésében részt vett államigazgatási szerveknek és szakmai vizsgálat céljából az Állami Főépítésznek.

Határidő: Folyamatos  
Felelős: Kabai Gergely polgármester

Kabai Gergely sk.  
polgármester

Cziráki Zoltán sk.  
aljegyző

A kiadmány hitelűl:

Balatonszentgyörgy, 2023. 01. 12.

  
Cziráki Zoltán aljegyző







**AU ROOM ÉPÍTÉSZ MŰHELY KFT.**

TELEFON: +36 20 20 313 20  
EMAIL: INFO@AUROOM.HU  
HONLAP: WWW.AUROOM.HU  
CÍM: H-7621 PÉCS, MAJOROSSY IMRE U. 4.

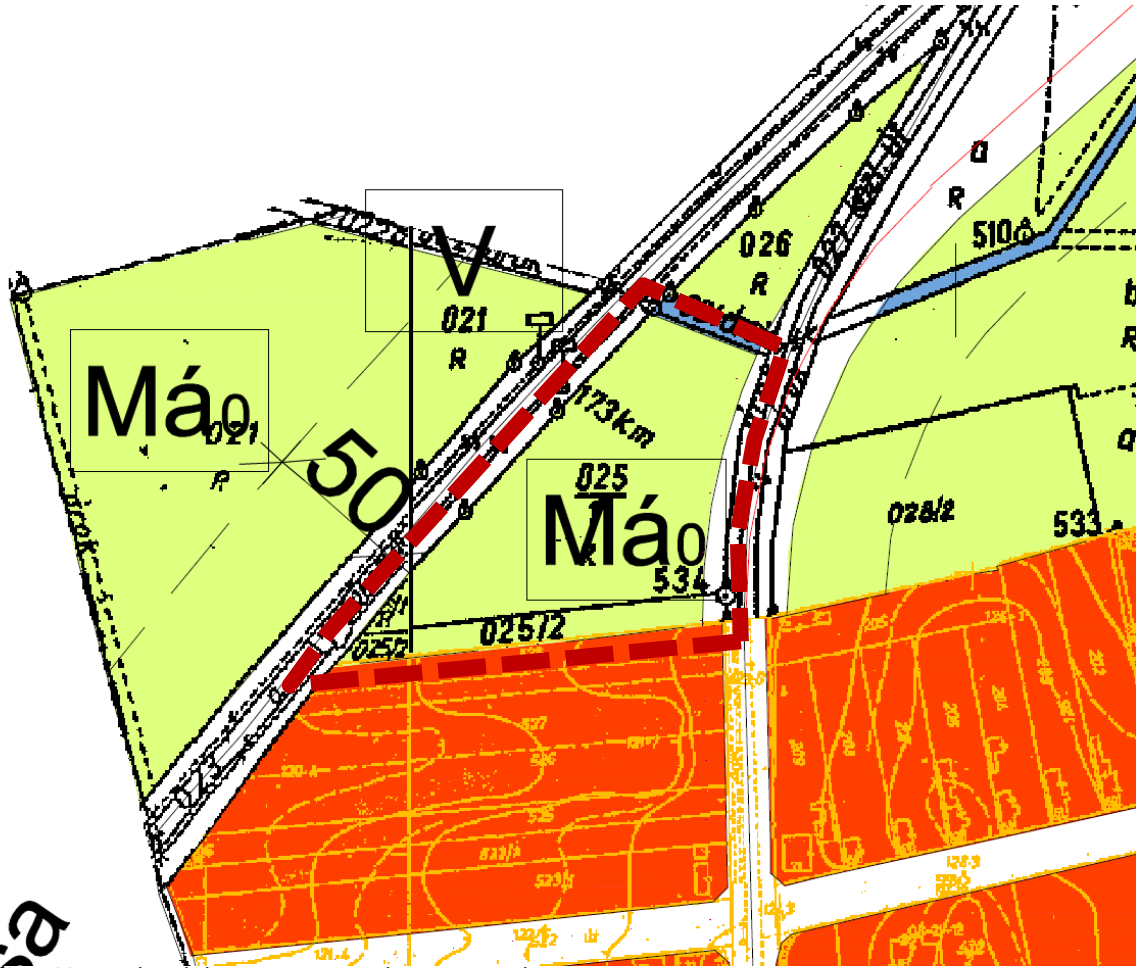
---

## 1.2 – MÓDOSÍTOTT SZERKEZETI TERVLAP EGYSÉGES SZERKEZETBEN

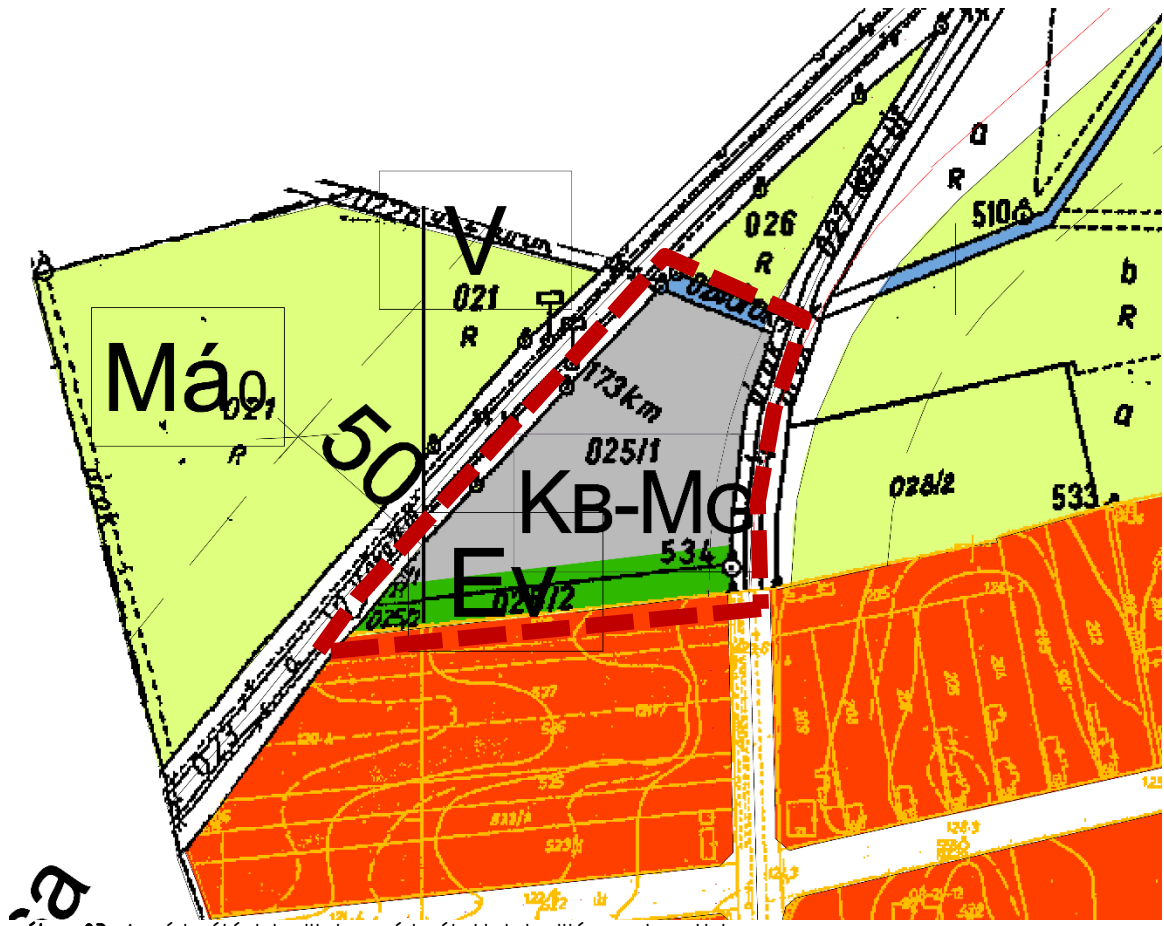
LD. KÜLÖN DOKUMENTUMBAN.



### 1.3 VÁLTOZÁSOK



ábra 02: A módosítási terület a hatályos településszerkezeti terven



ábra 03: A módosítási terület a módosított településszerkezeti terven



AU ROOM ÉPÍTÉSZ MŰHELY KFT.

TELEFON: +36 20 20 313 20  
EMAIL: INFO@AUROOM.HU  
HONLAP: WWW.AUROOM.HU  
CÍM: H-7621 PÉCS, MAJOROSSY IMRE U. 4.

## 1.4 A TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSA

A jóváhagyott módosítás eredményeként a település területi mérlege az alábbiak szerint változik:

<b>BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:</b>	
LAKÓTERÜLETEK	NINCS VÁLTOZÁS
GAZDASÁGI TERÜLETEK	NINCS VÁLTOZÁS
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	NINCS VÁLTOZÁS
<b>BÉÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:</b>	
KÖZLEKEDESI TERÜLET	NINCS VÁLTOZÁS
ZÖLDTERÜLET	NINCS VÁLTOZÁS
VÍZGAZDALKODÁSI	NINCS VÁLTOZÁS
ERDŐTERÜLET	NO
MEZOGAZDASÁGI TERÜLETEK	CSÖKKEN
KÜLÖNLEGES BÉÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	NO

A változások területi nagysága:

Beépítésre nem szánt területek:	növekedés (ha)	csökkenés (ha)
<b>M<sub>0</sub></b>		0,98
<b>E<sub>v</sub></b>	0,26	
<b>K<sub>b</sub>-M<sub>g</sub></b>	0,72	



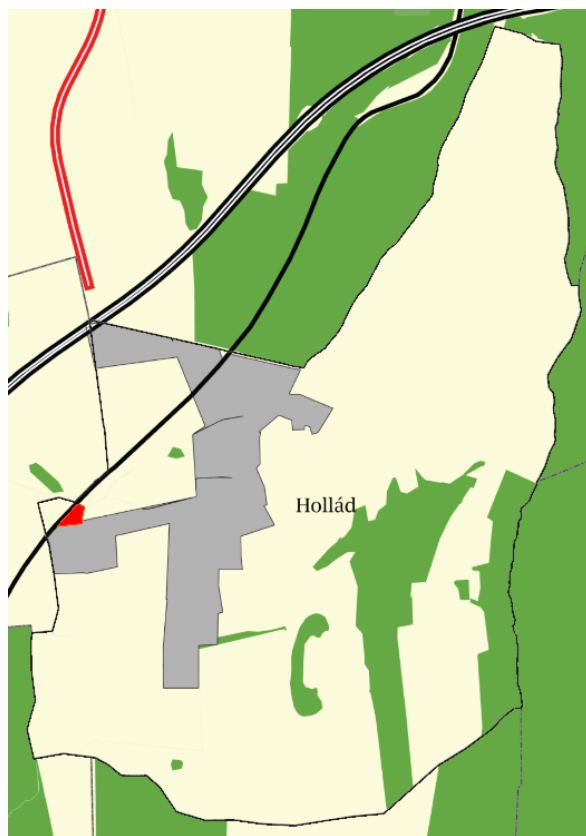
## 1.5. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

### 2.3.1 TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

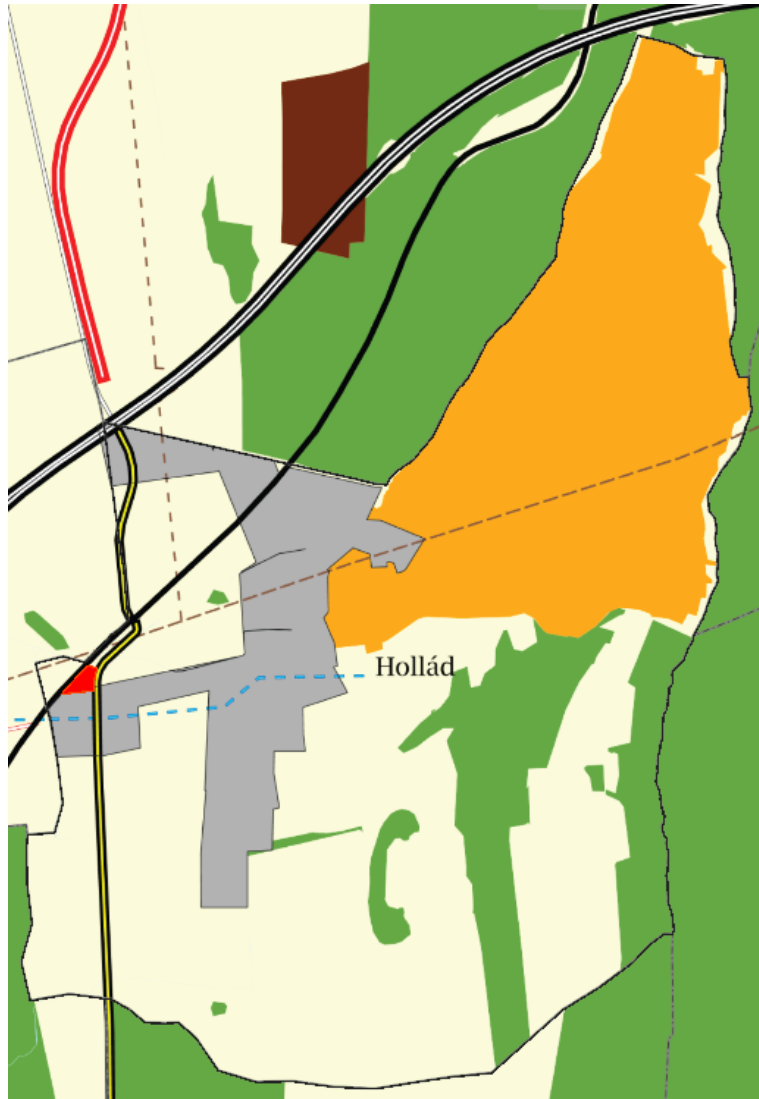
Hollád község településrendezési tervének tárgyi módosítása során az alábbi területrendezési tervekkel, jogszabályokkal való összhang vizsgálata és megteremtése szükséges:

- **Országos Területrendezési Terv** (továbbiakban: **OTrT**) [2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről];
- **Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve** (továbbiakban: **BKÜKTrT**) [2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről];
- **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet** a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról (továbbiakban: **MvMR.**);
- **Somogy Megye Területrendezési Terve** (továbbiakban: **SMTTrT**) [A Somogy Megyei Közgyűlés Elnökének 6/2020.(III.16.) önkormányzati rendelete Somogy Megye Területrendezési Tervéről].

A módosítási terület és a területrendezési tervek tervlapjainak összefüggéseit az alábbi ábrák mutatják be:



ábra 04: A módosítási terület elhelyezkedése az Ország Szerkezeti Tervén

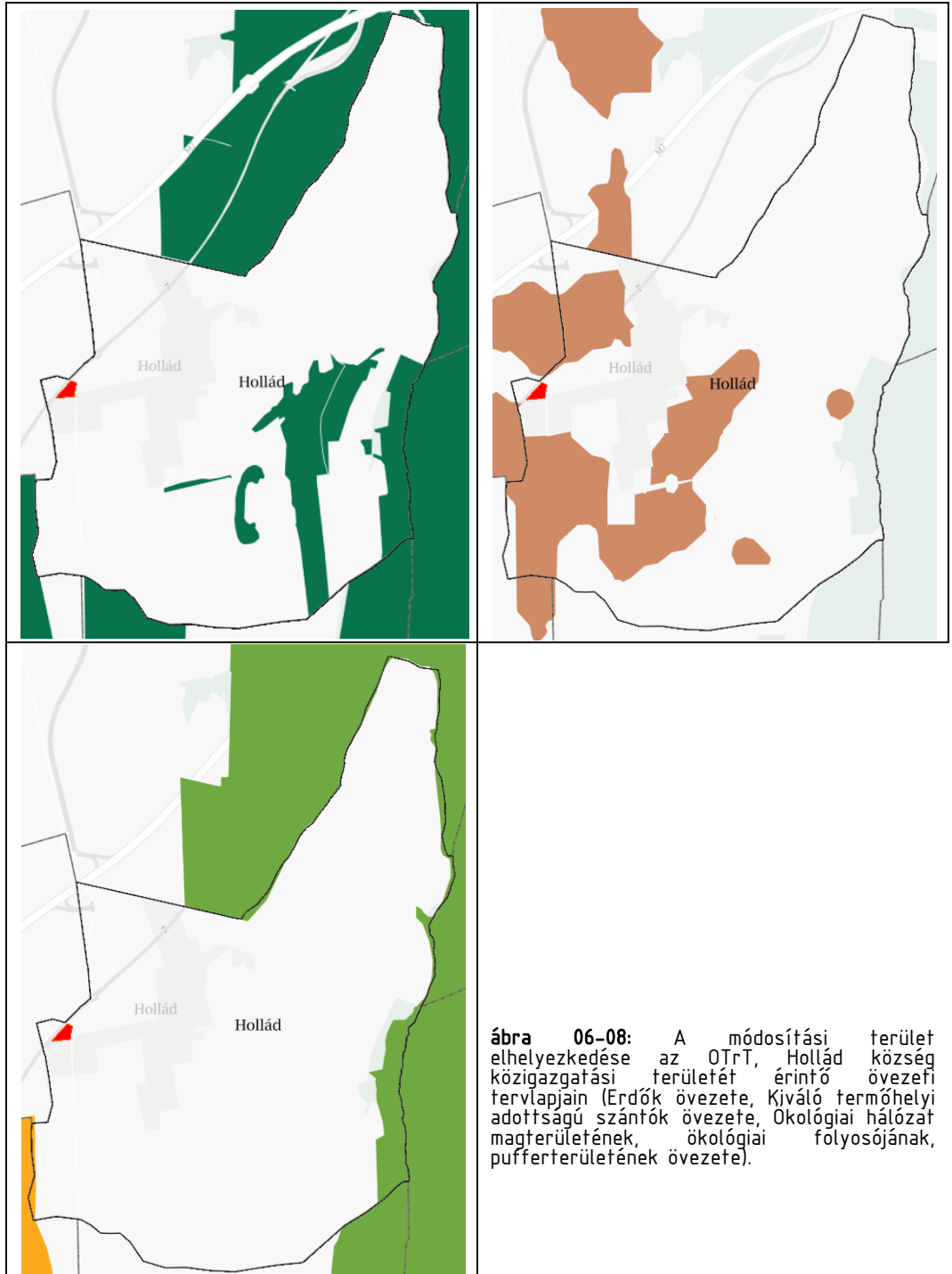


**ábra 05:** A módosítási terület elhelyezkedése a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Tervén

A fejlesztéssel érintett terület az Ország Szerkezeti Terve és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve szerint egyaránt a települési térséghez közvetlenül csatlakozó módon, mezőgazdasági térségben helyezkedik el. Északnyugati oldalról a 7-es sz. főút, keleti oldalról a 6803 j. országos mellékút (a BKÜTrT szerkezeti tervén térségi szerepű összekötő út) határolja. A módosítási területet országos/térségi jelentőségű közműhálózati elem nem érinti.

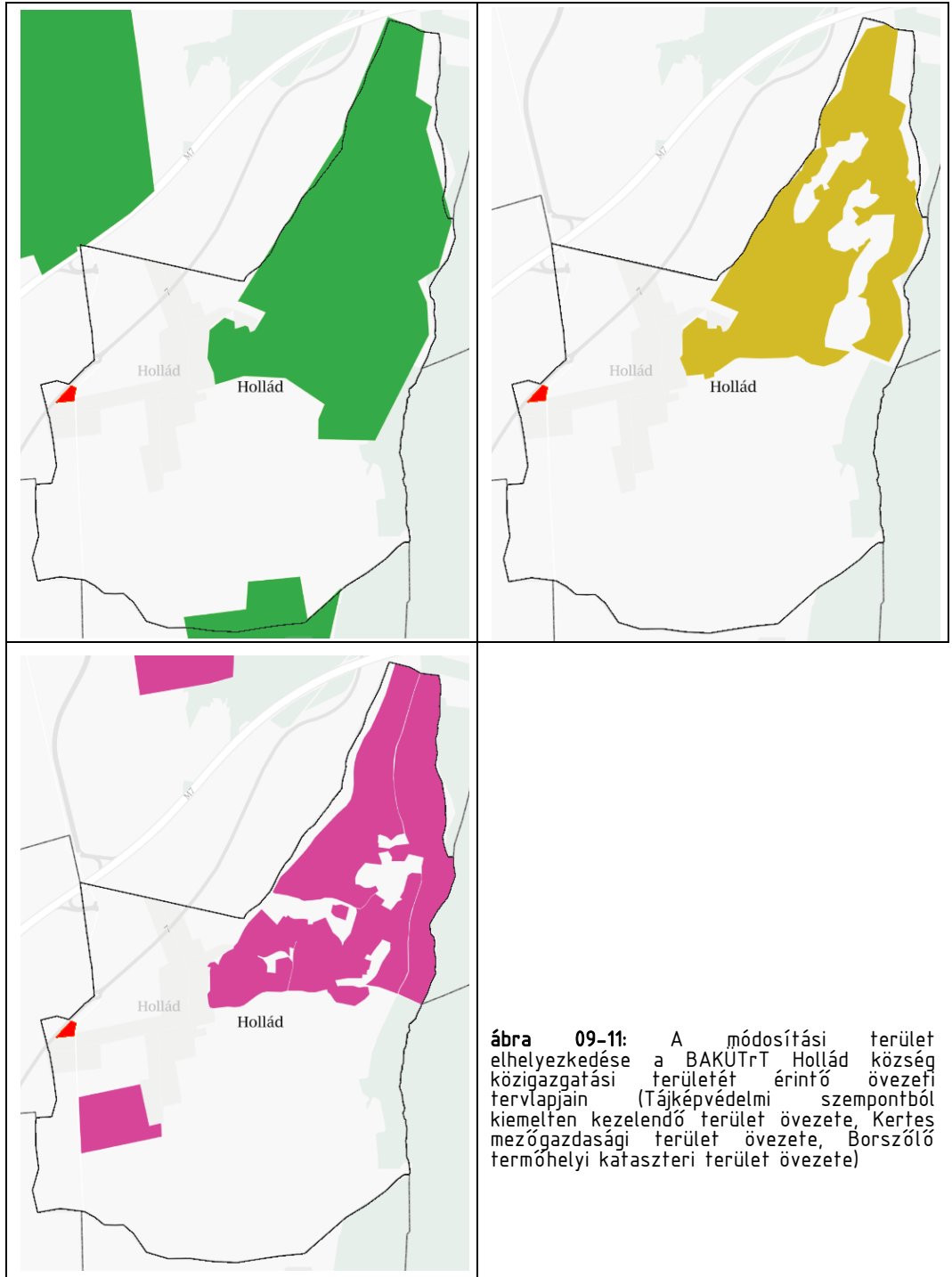
A BKÜTrT 50. § (1) c) pontja alapján a mezőgazdasági térség területét elsődlegesen általános mezőgazdasági terület, fűgazdálkodási mezőgazdasági terület vagy természetközeli terület települési övezetbe kell sorolni, továbbá mezőgazdasági térség területén új nagyvárosias lakóterület és új üdülőterület nem jelölhető ki. A módosítás keretében Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági terület, valamint Erdőterület kijelölése történik, ezáltal a BKÜTrT 50. §-ában foglalt feltételek teljesülnek.





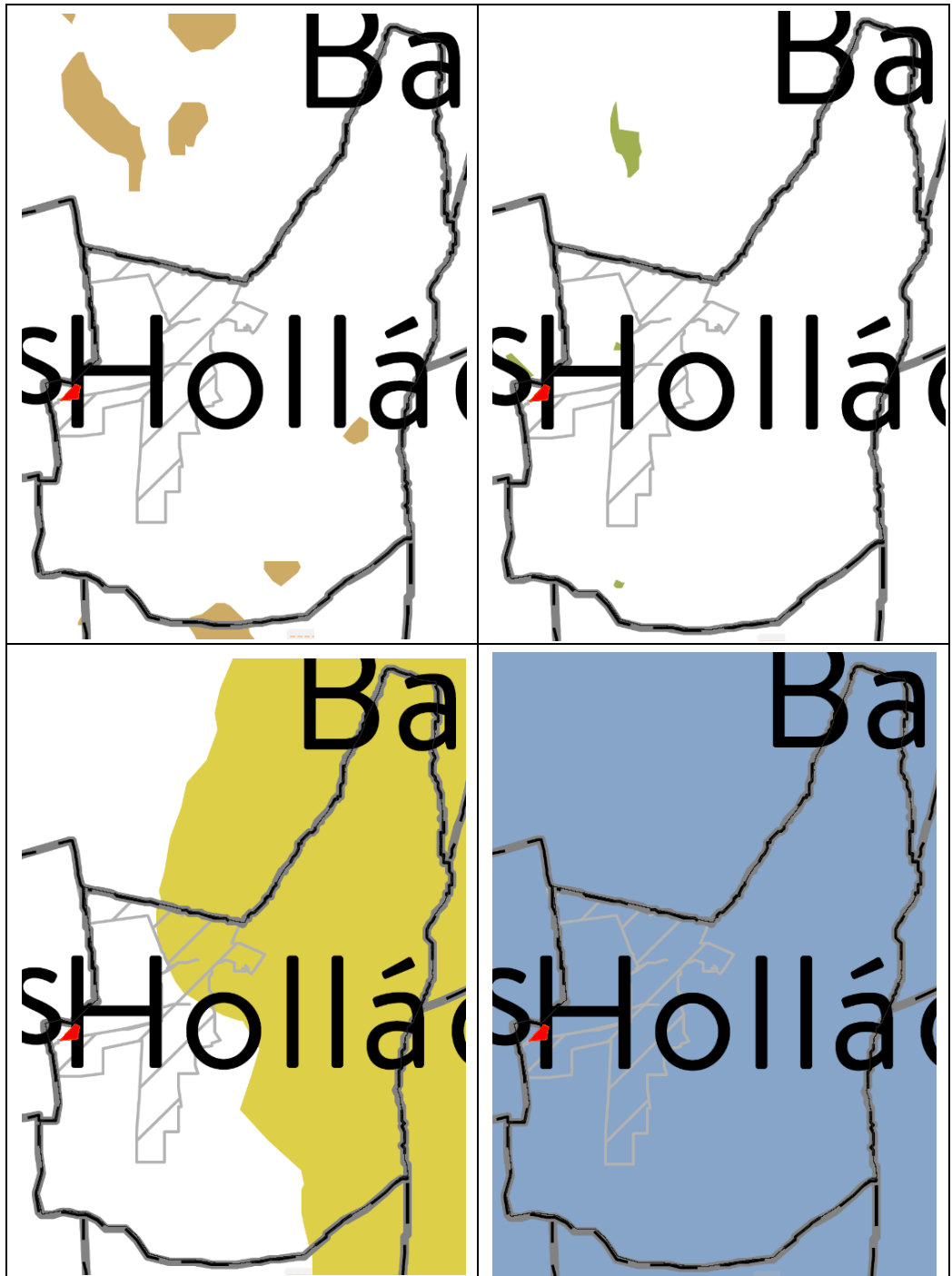
**ábra 06-08:** A módosítási terület elhelyezkedése az OTRT, Hollád község közigazgatási területét érintő övezeti tervlapjain (Erdők övezete, Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának, pufferterrületének övezete).

Fentiek alapján megállapítható, hogy a módosítási területet nem érinti Országos Területrendezési Terv által lehatárolt övezet.



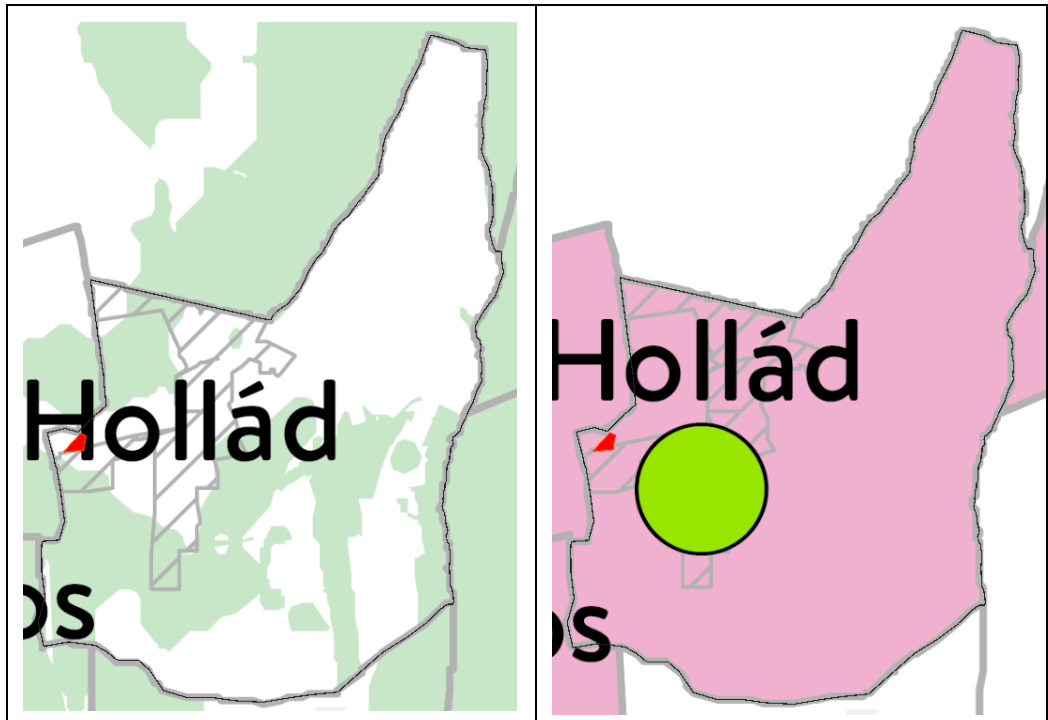
**ábra 09-11:** A módosítási terület elhelyezkedése a BAKÜTrT Hollád község közigazgatási területét érintő övezeti tervlapjain (Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, Kertés mezőgazdasági terület övezete, Borszóló termőhelyi káfaszteri terület övezete)

Fentiek alapján megállapítható, hogy a módosítási területet nem érinti Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve által lehatárolt övezet.



ábra 12-15: A módosítási terület elhelyezkedése az MvMR Hollád község közigazgatási területét érintő övezeti tervlapjain (Jó termőhelyi adottságú szántók övezete, Erdőtelepítésre javasolt terület övezete, Tájképvédelmi terület övezete, Vízminőség-védelmi terület övezete)

A módosítási területet az MvMR. övezeti tervlapjai közül a vízminőség-védelmi terület övezete érinti.



ábra 16-17: A módosítási terület elhelyezkedése a SMTTrT Hollád község közigazgatási területét érintő övezeti tervlapjain (Naperómű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete, Aprófalvas települések egyedi övezete)

A módosítási területet a SMTTrT övezeti tervlapjai közül, a Somogy Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Elnöke 1/2020.(III.16.) határozatával rögzített Aprófalvas települések övezete érinti.

Az alábbi táblázatban összefoglalásra kerül a módosítási terület és az egyes területrendezési tervi övezetek érintettsége:

ÖVEZET		ERINTI	NEM ERINTI
MATrT	Erdők övezete		
	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete		
	Ökológiai hálózat magterületének-, ökológiai folyosójának- és pufferterületének övezete		
BAKÜTrT	Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete		
	Kertes mezőgazdasági terület övezete		
	Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete		
MvMR	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete		
	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete		
	Tájképvédelmi terület övezete		
	Vízminőség-védelmi terület övezete		
SMTTrT	Naperómű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete		
	Aprófalvas települések egyedi övezete		



Az MvMR Vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírásai:

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

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

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

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

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

*b) új vegyszerártató, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.”*

A hatályos településrendezési eszközökben lehatárolásra kerültek a vízminőség-védelemmel érintett területek (Felszíni szennyezésre kevésbé érzékeny területek, Felszíni szennyeződésre érzékeny területek, Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny területek). A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályok a helyi építési szabályzatban meghatározásra kerültek.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a módosítás nem fogalmaz meg olyan szándékot, amely a területrendezési tervek övezeti előírásaival ellentétes; azokkal összhangban készült.



## 2. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEI

### 2.1 A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ RENDELET:

#### Hollád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2023. (I. 10.) önkormányzati rendelete

#### Hollád község Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 6/2005.(IV.25.) önkormányzati rendelet módosításáról

Hollád Község Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk. (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 62. § (6) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr. 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, az Eljr. 9. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek, valamint a Hollád Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 10/2017. (X. 20.) önkormányzati rendeletében meghatározott szereplők véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### 1. §

A Hollád község Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 6/2005.(IV.25.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A település területe az alábbi területfelhasználási kategóriákba tagozódik:)*

- „b) beépítésre nem szánt területek:  
ba) közlekedési-, és közműterület  
bb) zöldterület  
bc) erdőterület  
bd) mezőgazdasági terület  
be) vízgazdálkodási terület  
bf) különleges beépítésre nem szánt terület.”

#### 2. §

A Hollád község Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 6/2005(IV.25.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

#### „Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági terület

#### 25/A. §

(1) A Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, mezőgazdasági tevékenységhez-, mezőgazdasági feldolgozóiparhoz kapcsolódó üzemi, kereskedelmi, szolgáltató és raktár épületek elhelyezésére szolgál.

(2) 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) hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.

(3) A kb-Mg övezetben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni: Beépítési mód: szabadon álló. Kialakítható telek területe: min. 2.000 m<sup>2</sup>. Kialakítható telek szélessége: min. 20 m a telek homlokvonalán. Megengedett legnagyobb beépítettség 10 %. Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m. Megengedett legkisebb zöldfelület: 50 %.

(4) A Kb-Mg övezetben a közműves ivóvíz szolgáltatást, közüzemi villamosenergia szolgáltatás, nyílt, vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetést biztosítani kell.”

### 3. §

A Hollád község Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 6/2005(IV.25.) önkormányzati rendelet 37. §-a a következő (4) és (5) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A 025/1 hrsz-ú ingatlanon, a szabályozási terven jelölt beültetési kötelezettséggel érintett területen háromszintes növényállományt szükséges kialakítani. A növénytelepítést a használatbavételi engedély benyújtásáig szükséges megvalósítani.

(5) A védelmi célú erdőterületeken történő faültetési kötelezettséget a terület minden 25 m<sup>2</sup>-én 1 db 2xi 14/16 PF honos lombos fa és 10 db honos cserje ültetésével szükséges teljesíteni.”

### 4. §

A Hollád község Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 6/2005(IV.25.) önkormányzati rendelet 38. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Az 1/2023.(I.10.) önkormányzati rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.”

### 5. §

A Hollád község Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 6/2005(IV.25.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

### 6. §

Ez a rendelet 2023. január 17-én lép hatályba.

Kabai Gergely  
polgármester



Török Csilla  
címzetes főjegyző

A rendelet kihirdetve:  
Hollád, 2023. január 10.

Cziráki Zoltán  
aljegyző





**AU.ROOM ÉPÍTÉSZ MŰHELY KFT.**

TELEFON: +36 20 20 313 20  
EMAIL: INFO@AUROOM.HU  
HONLAP: WWW.AUROOM.HU  
CÍM: H-7621 PÉCS, MAJOROSSY IMRE U. 4.

---

## **2.2 MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVLAP (egységes szerkezetben)**

**LD. KÜLÖN DOKUMENTUMBAN.**

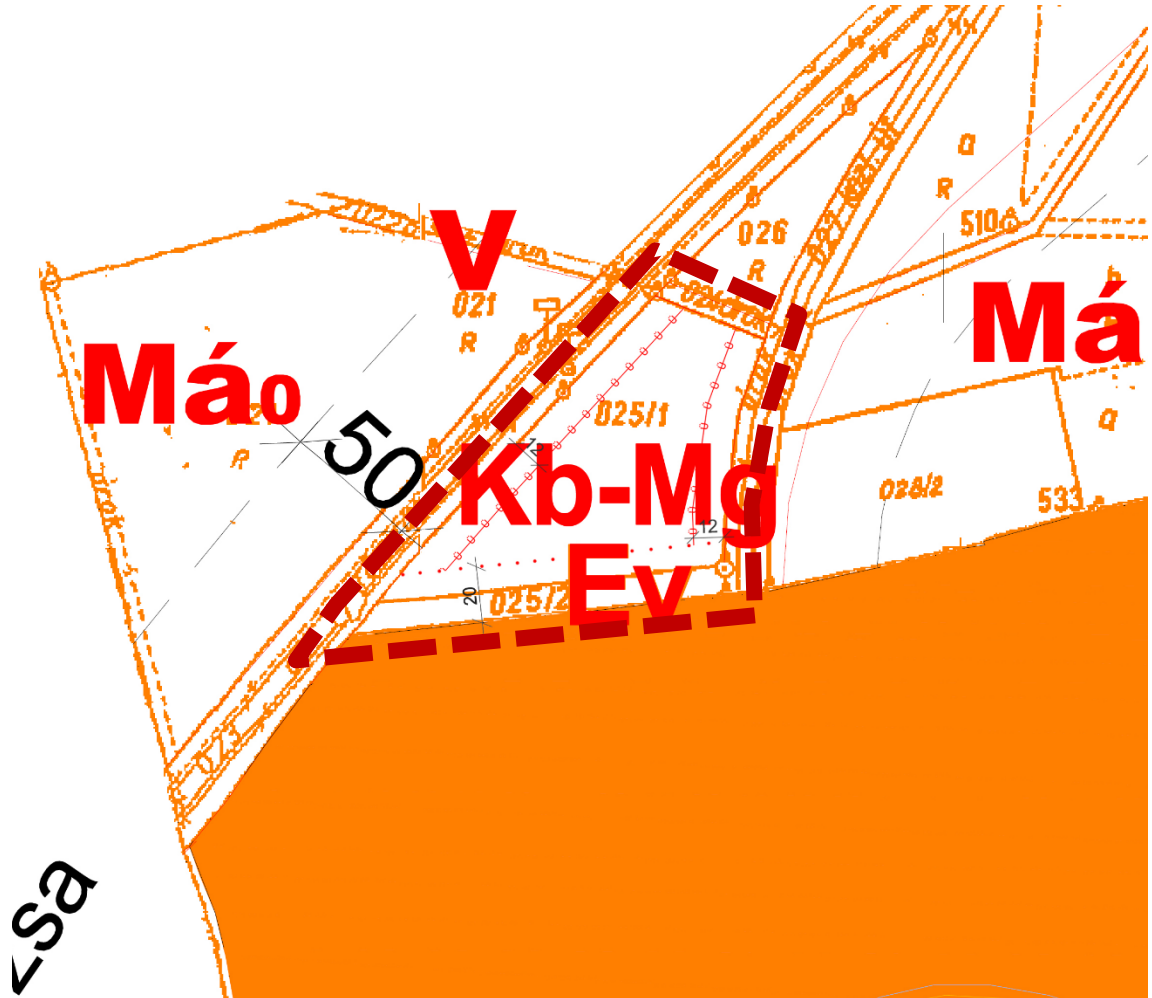


### 2.3 VÁLTOZÁSOK



ábra

18: A módosítási terület a hatályos külterületi szabályozási terven



ábra 19: A módosítási terület a módosított külterületi szabályozási terven



**AU ROOM ÉPÍTÉSZ MUHELY KFT.**

TELEFON: +36 20 20 313 20  
EMAIL: INFO@AUROOM.HU  
HONLAP: WWW.AUROOM.HU  
CÍM: H-7621 PÉCS, MAJOROSSY IMRE U. 4.

---

## **2.4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT EGYSÉGES SZERKEZETBEN**

**LD. KÜLÖN DOKUMENTUMBAN**





AU ROOM ÉPÍTÉSZ MUHELY KFT.

TELEFON: +36 20 20 313 20  
EMAIL: INFO@AUROOM.HU  
HONLAP: WWW.AUROOM.HU  
CÍM: H-7621 PÉCS, MAJOROSSY IMRE U. 4.

## 3. ELJÁRÁSI IRATANYAGOK

### 3.1 KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉSEK

**Balatonszentgyörgyi Közös Önkormányzati Hivatal**  
**8710 Balatonszentgyörgy, Berzsényi u. 91.**

#### KIVONAT

Készült Hollád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2021. év december hó 13. napján tartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből:

A képviselő-testület 3 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a következő határozatot hozta:

#### **68/2021.(XII.13.) kt. határozat:**

1.) Hollád Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elhatározza, hogy módosítja Hollád község településrendezési eszközeit.

A módosítás oka a Hollád külterület 025/1 hrsz alatti ingatlanra tervezett szörp üzem megvalósíthatóságának lehetővé tétele. Az üzem megvalósítása érdekében a hatályos településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, szabályozási terv és a helyi építési szabályzat) módosítása szükséges.

2.) A tervezői költségeket a beruházó, Spájz Szörp Kft. 8360. Keszthely, Magvető utca 4. alatti vállalkozás viseli. A tervező Zilahi Péter 7626. Pécs, Kiss Ernő utca 25. szám alatti egyéni vállalkozó.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a módosítás elindításával kapcsolatos önkormányzati feladatokat lássa el, a szükséges intézkedéseket tegye meg, a háromoldalú tervezői szerződést írja alá.

Határidő: folyamatos  
Felelős: Kabai Gergely polgármester

Kabai Gergely sk.  
polgármester

Török Csilla sk.  
címzetes főjegyző

A kiadmány hitelül:

Balatonszentgyörgy, 2022. 01. 12.

Cziráki Zoltán aljegyző





AU ROOM ÉPÍTÉSZ MUHELY KFT.

TELEFON: +36 20 20 313 20  
EMAIL: INFO@AUROOM.HU  
HONLAP: WWW.AUROOM.HU  
CÍM: H-7621 PÉCS, MAJOROSSY IMRE U. 4.

**Balatonszentgyörgyi Közös Önkormányzati Hivatal**  
**8710 Balatonszentgyörgy, Berzsényi u. 91.**

### K I V O N A T

Készült Hollád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. év február hó 1. napján tartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből:

A képviselő-testület 4 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a következő határozatot hozta:

#### **15/2022.(II.1.) kt. határozat:**

Hollád Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a tervezett szörpüzem megvalósíthatósága érdekében, a Hollád 025/1 hrsz-ú, ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja. A településrendezési eszközök módosítása kapcsán kezdeményezi a tárgyalásos eljárás lefolytatását. A tárgyalásos eljárás során a partnerségi egyeztetést annak szabályairól szóló 10/2017.(X.20.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint lefolytatja és lezárja.

Felelős: Kabai Gergely, polgármester  
Határidő: Folyamatos

Kabai Gergely sk.  
polgármester

Török Csilla sk.  
címzetes főjegyző

A kiadmány hitelül:

Balatonszentgyörgy, 2022.02.09.

Cziráki Zoltán aljegyző





**Balatonszentgyörgyi Közös Önkormányzati Hivatal**  
**8710 Balatonszentgyörgy, Berzsényi u. 91.**

### K I V O N A T

Készült Hollád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. év június hó 29. napján tartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből:

A képviselő-testület 3 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a következő határozatot hozta:

#### **48/2022.(VI.29.) kt. határozat:**

Hollád Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a „Hollád Község településrendezési eszközeinek 2022. évi módosítása szörp üzem kialakításához kapcsolódóan” tekintetében

1. megállapítja, hogy az előzetesen lefolytatott partnerségi véleményezés során a módosítással kapcsolatban a Partnerektől észrevétel nem érkezett, így a partnerségi egyeztetés lezárult,
2. megállapítja, hogy a környezet védelméért felelős szervek véleménye alapján a módosításhoz a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítése nem szükséges, ezért úgy dönt, hogy környezeti vizsgálat nem készül,
3. felkéri a Polgármestert, hogy gondoskodjon a környezeti vizsgálattal kapcsolatos döntés dokumentálásáról és közzétételéről,
4. felkéri a tervezőt, hogy készítse el a végső szakmai véleményezésre bocsátandó tervdokumentációt,
5. felkéri a Polgármestert, hogy a jelen döntést és a településrendezési eszközök módosításának végső szakmai véleményezési dokumentációját küldje meg tárgyalásos eljárás keretében történő végső szakmai véleményezésre a Somogy Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Irodájának.

Határidő: folyamatos  
Felelős: Kabai Gergely polgármester

Kabai Gergely sk.  
polgármester

Cziráki Zoltán sk.  
aljegyző

A kiadvány hitelül:

Balatonszentgyörgy, 2022. 07. 22.

Cziráki Zoltán aljegyző





AU ROOM ÉPÍTÉSZ MUHELY KFT.

TELEFON: +36 20 20 313 20  
EMAIL: INFO@AUROOM.HU  
HONLAP: WWW.AUROOM.HU  
CÍM: H-7621 PÉCS, MAJOROSSY IMRE U. 4.

Balatszentgyörgyi Közös Önkormányzati Hivatal  
C í m z e t e s F ő j e g y z ő j é t ő l  
8710 Balatszentgyörgy, Berzsényi u. 91  
Tel: 85/377-108 e.mail: ado@kohbsztgy.hu

Ügyiratszám: BSZ/20-9/2022.  
Ügyintéző: Knoll Ildi  
Hivatkozási szám: BSZ/20-6/2022.

Tárgy: Tájékoztatás hirdetményről

Hollád Község Önkormányzata

**Tisztelt Cím!**

Értesítem a Tisztelt Címet, hogy a fenti hivatkozási számú határozat **Balatszentgyörgy Község Önkormányzata hirdetőtábláján és a honlapján és a helyben szokásos módon külső hirdetőkre került kifüggesztésre** az alábbi időpontban:

**Kifüggesztés napja:** 2022.03.28.  
**Közlés kezdő napja:** 2022.03.28.  
**Közzététel határnapja:** 2022.04.12.  
**Levétel napja:** 2022.04.12.

A hirdetmény mellékleteinek elektronikus példányába való betekintési lehetőség a Balatszentgyörgyi Közös Önkormányzati Hivatal Balatszentgyörgy, Berzsényi u. 91. hivatalos irodahelyiségében volt megtekinthető ügyfélfogadási időben.

Ügyfélfogadás:

Hétfő: délelőtt 8<sup>00</sup> – 12<sup>00</sup>  
Kedd: délelőtt 8<sup>00</sup> – 12<sup>00</sup>  
Szerda: délelőtt 8<sup>00</sup> – 12<sup>00</sup> és délután 13<sup>00</sup> – 16<sup>00</sup>  
Csütörtök: délután 13<sup>00</sup> – 16<sup>00</sup>  
Péntek: nincs ügyfélfogadás

A kifüggesztés ideje alatt a közleményről észrevétel nem érkezett Hivatalunkhoz.

Balatszentgyörgy, 2022. április 12.



Értesül: 1. Címzett  
2. Irattár



### 3.3. FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

#### FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

##### Hollád község településrendezési eszközeinek 2022. évi módosítása szőrp üzem kialakításához kapcsolódóan

A településrendezési eszközök módosítása során az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormány rendelet 3. § (3) bekezdés 2012. augusztus 6-án hatályos (a továbbiakban: régi OTÉK) állapota szerinti szabályozás alkalmazandó.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.r.) 3/A. § (2) bekezdésben, a 45. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározottaknak megfelelően, valamint a régi OTÉK 3. § (3) bekezdésben foglalt településrendezési tartalmi elemeit alapul véve Hollád község településrendezési eszközeinek 2022. évi módosítása alátámasztó munkarészeit az alábbiakban állapítom meg:

A módosítás célja Hollád 025/1 hrsz-ú ingatlanon (továbbiakban: tárgyi ingatlan) szőrp üzem létesítése. A jelenleg hatályos településrendezési eszközök a tárgyi ingatlant beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági terület övezetbe sorolják. A módosítás során először új beépítésre szánt terület kijelölése volt tervezett, a belterületi határ megváltoztatásával, kibővítésével. A tárgyi ingatlant általános mezőgazdasági területből kereskedelmi, szolgáltató területbe kívánták átsorolni, továbbá a tárgyi ingatlant délről határoló 025/2 hrsz-ú ingatlant általános mezőgazdasági területből védelmi erdő területbe. A Korm.r. alapján tárgyalásos eljárásban tájékoztatásra kerültek az érintett államigazgatási szervek és nyilatkoztak a környezeti vizsgálat szükségességéről. A Somogy Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda által megtartott helyszíni szemlét követően a terv átdolgozásra került. Az átdolgozás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, nem változik és nem bővül a belterületi határ. A tárgyi ingatlan általános mezőgazdasági területből különleges beépítésre nem szánt területbe kerül átsorolásra, továbbá a tárgyi ingatlant délről határoló 025/2 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolása nem változik, továbbra is általános mezőgazdasági területből védelmi erdő területbe kerül.

A terv átdolgozását követően új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, azonban új területfelhasználás kerül megállapításra, ezért a térségi (országos és megyei) területrendezési tervek előírásainak és övezeteinek vizsgálata szükséges. A módosítás nem érinti sem az országos, sem a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra hálózatot, sem a hírközlést. A meglévő közlekedési hálózatot is csak kismértékben érinti a tárgyi ingatlan beközeledése vonatkozásában. A



AU ROOM ÉPÍTÉSZ MŰHELY KFT.

TELEFON: +36 20 20 313 20  
EMAIL: INFO@AUROOM.HU  
HONLAP: WWW.AUROOM.HU  
CÍM: H-7621 PÉCS, MAJOROSSY IMRE U. 4.

---

módosítás során nem kerül sor zöld, erdő- és természetközeli terület megszüntetésére, ezért a régi OTÉK 3. § és 4. §-ában foglalt szakági alátámasztó munkarészek közül a tájrendezés, a környezetalakítás és közművesítés elkészítése szükséges. A módosítás továbbá nem érint örökségvédelmi érdekeket sem, így örökségvédelmi hatástanulmány készítésére sincs szükség.

Hollád, 2022. május 27.

Horváth Rita  
települési főépítész





AU ROOM ÉPÍTÉSZ MUHELY KFT.

TELEFON: +36 20 20 313 20  
EMAIL: INFO@AUROOM.HU  
HONLAP: WWW.AUROOM.HU  
CÍM: H-7621 PÉCS, MAJOROSSY IMRE U. 4.

### 3.4. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉVEL KAPCSOLATOS VÁLASZLEVELEK



SOMOGY MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SO/NEF/329 - 2 /2022.  
Ügyintéző: Mészáros Judit  
Telefon: 06-82/528-401

Tárgy: Tájékoztatás környezeti értékelés  
szükségességéről Hollád Község  
településrendezési eszközeinek  
kapcsán  
Hiv.szám: 20-4/2022.  
Melléklet:

Hollád Község Önkormányzata  
Kabai Gergely  
polgármester

Elektronikus úton

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatalunkhoz érkezett megkeresésére az alábbi tájékoztatást adom. A módosítás kapcsán hatáskörömbé tartozóan jelentős környezeti hatás nem várható. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kr. 4. § (2) bekezdése alapján közegészségügyi szempontból környezeti értékelés elkészítését nem tartom szükségesnek.

Hatóságom hatáskörét a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (1) b) pontja, illetékességemet a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapította meg.

Kaposvár, 2022. március 31.

Tisztelettel:

Dr. Neszményi Zsolt  
kormány megbízott nevében és megbízásából:

  
Dr. Fadgyas Erzsébet  
megyei tisztifőorvos  
főosztályvezető

Somogy Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály  
7400 Kaposvár, Fodor József tér 1. Telefon: 82/ 528 400 Fax: 82/ 319 444  
Hivatali kapu elérhetőség: Rövid név: SMKHN SZSZ; KRID kód: 618003379  
e-mail: nepeu@somogy.gov.hu Honlap: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/somogy>



AU ROOM ÉPÍTÉSZ MUHELY KFT.

TELEFON: +36 20 20 313 20  
EMAIL: INFO@AUROOM.HU  
HONLAP: WWW.AUROOM.HU  
CÍM: H-7621 PÉCS, MAJOROSSY IMRE U. 4.



Elektronikus aláírással hitelesített:  
Horváth János  
(2022.04.06. 23:05:46)



## SOMOGY MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SO/08/00229-2/2022.  
Ügyintéző: Müller Krisztina.  
Telefon: 82/502-660  
Email: [muller.krisztina@somogy.gov.hu](mailto:muller.krisztina@somogy.gov.hu)  
Hivatali kapu: SMKHEH

Tárgy: Hollád Község településrendezési  
eszközeinek 2022. évi módosítása,  
környezeti vizsgálati eljárás  
szükségességének eldöntése ügyében  
– szakmai vélemény  
Hiv. szám: BSZ/20-4/2022.  
Ügyintéző: Knoll Ildi

Kabai Gergely  
polgármester úr részére

Hollád Község Önkormányzata

Hollád  
Fő utca 16.  
8731

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú megkereső levelében tájékoztat, hogy Hollád Község módosítani kívánja településrendezési eszközeit (a továbbiakban: TRE) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TFR) 42.§ előírásainak megfelelően, tárgyalásos eljárás keretében kívánja lefolytatni, melyről a Képviselő-testület 68/2021. (XII.13.) határozattal döntött, valamint a 156/2022. (II.1.) Kt határozatban kiemelt fejlesztési területtel nyilváníttotta az érintett területet. A tervezett módosításra vonatkozóan az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 1. § (3) bekezdés előírásai alapján szakmai véleményt kér a várható környezeti hatás jelentőségének és a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tekintetében, amelyhez megküldte véleménykérő levelüket.

Módosuló TRE:

- 41/2005. (IV. 25.) Kt. határozata Hollád Község Településszerkezeti Tervéről  
- 6/2005 (IV. 25.) Önk. rendelet Hollád Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről

Tervezett módosítás:

Hollád Község településrendezési eszközei 2022. évi módosításának célja szörp üzem létesítésének településrendezési tervi megalapozása. A tervezett fejlesztés helyszíne a külterületi 025/1 hrsz-ú a hatályos településrendezési terven „Általános mezőgazdasági terület” területfelhasználási kategóriába-, a szabályozási terven „Má-0” övezetbe sorolt ingatlan.

A módosítás során a 025/1 hrsz-ú ingatlan területfelhasználása „Gksz -„Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület”-re-, a 025/2 hrsz-ú ingatlan „Ev-Védelmi célú erdőterület”-re változik. A „Gksz” és az „Ev” területek határa a 6803 j. út mentén jelölt, mára okafogyottá vált szabályozási vonal törlésével összhangban, kis mértékben keleti irányba tolódik.

Tájékoztatjuk, hogy az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a Kr. előírásainak megfelelő véleményét az épített környezet védelmére kiterjedően adja meg.

Véleményünk szerint a tervezett módosítás az épített környezet védelmét nem biztosítja, a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartjuk.

A dokumentációt tartalmi szempontból áttekintettük és az alábbi észrevételeket tesszük:

**I. A környezeti értékelés tekintetében:**

Kérjük az érintett Földhivatali Főosztályt megkeresni, szakmai véleményét szerepeltetni, és azt figyelembe venni a 2/2005. (I.11.) Kr. rendelet 3. mellékletének II.2. pontja szerint.

Állami Főépítési Iroda

7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. Levelezési cím: 7401 Kaposvár, Pf.: 281 Telefon: (82) 502 650  
E-mail: [af@somogy.gov.hu](mailto:af@somogy.gov.hu) Honlap: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/somogy>



**II. A településrendezési eszközök tekintetében:**

A tervezett véderdő területe ismereteink szerint átlagosnál jobb minőségű termőföld, ezért a TRE módosításban tervezett termőföld végleges más célú hasznosíthatósága a földhivatallal tisztázandó. (lásd: 2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről)

- Kérjük igazolni, hogy a településen az összes beépítésre szánt gazdasági terület már beépült és ezért kell a települési területet növelni (miközben a dokumentációban megjegyzik, hogy a szomszédos belterületi lakóterület szántóként használt);
- Kérjük az érintett területen tervezett telephelyet tájépítész szaktervező által készített alátámasztó *javaslattal (kertépítészeti terv alapján)* indokoltan háromszintű, legalább 12 m széles beültetési kötelezettséggel szabályozni a közterületek felől. Kérjük előírni, hogy a használatba vételi engedély benyújtásáig meg kell valósítania növénytelepítést.  
A véderdő területén *természetszerű telepítési* kötelezettséget kérünk előírni. A természetsszerű telepítés területének minden 25 m<sup>2</sup>-én 1 db 2xi 14/16 PF honos lombos fa és 10 db honos cserje ültetése kötelező.
- kérjük az újonnan tervezett övezetre *előírni a közművesítettség mértékét és módját*, mivel a dokumentáció nem tartalmazza. Kérjük a közművesítés mértékét, fajtáját és módját, a megalapozó vizsgálat szerinti alátámasztó javaslat alapján meghatározni;
- kérjük a hulladékkezelési tervet bemutatni;
- kérjük az üzem gépjárműforgalmát prognosztizálni, megvizsgálni és a szükséges közlekedési munkarészt elkészíteni a dokumentációban;
- A Kr. 4. sz. mellékletében meghatározott tematikát kérjük kiegészíteni a lehetséges védőterületek vizsgálatával.

Kérjük figyelemmel lenni a Kr. eljárási szabályaira, melynek értelmében az Önkormányzat a beérkezett vélemények alapján dönt a környezeti vizsgálat szükségességéről, döntését és annak indokolását nyilvánosságra hozza, és értesíti a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésébe bevont környezet védelméért felelős szerveket.

A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésére vonatkozó szakmai véleményünket a Kr. 4. § (2) bekezdés rendelkezése alapján a Kr. 3. számú melléklet II. 2. b) pontjára figyelemmel adtuk.

A megyei kormányhivatal állami főépítési feladatát és hatáskörét a *főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, illetékességét a *fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról* szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Kaposvár, 2022. április 6.

**Tisztelettel:**

Dr. Neszményi Zsolt  
kormány megbízott nevében és megbízásából:

**ifj. Horváth János**  
állami főépítész

**Kapja:**

1. Hollád Község Önkormányzata (hivatali kapu)

**Értesül:**

2. irattár

Állami Főépítési Iroda

7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. Levelezési cím: 7401 Kaposvár, Pf.: 281 Telefon: (82) 502 650  
E-mail: [alfi@somogy.gov.hu](mailto:alfi@somogy.gov.hu) Honlap: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/somogy>



AU ROOM ÉPÍTÉSZ MUHELY KFT.

TELEFON: +36 20 20 313 20  
EMAIL: INFO@AUROOM.HU  
HONLAP: WWW.AUROOM.HU  
CÍM: H-7621 PÉCS, MAJOROSSY IMRE U. 4.



NYUGAT-DUNÁNTÚLI  
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG  
SZOMBATHELY



Dátum:  
2022.04.08.

Címzett  
ikttatósza:  
BSZ/20-4/2022.

Címzett ügyintézője:  
Knoll Ildi

Iktatószám:  
0292-040/2022

Ügyintéző:  
Somogyi Katalin

Ügyintéző  
elérhetősége:  
somogyi.katalin  
@nyuduvizig.hu  
+36 94 521 280

**Tárgy: Hollád Község településrendezési eszközeinek módosítása  
„Tárgyalásos eljárás”  
Melléklet: -**

**Kabai Gergely polgármester részére**

**Balatonszentgyörgyi Közös Önkormányzati Hivatal**  
Balatonszentgyörgy  
Berzsenyi u. 91.  
8710

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Nyugat-dunántúli vízügyi Igazgatóság (továbbiakban: Igazgatóság) részéről, tárgyi ügyben az alábbi véleményt adjuk:

A településrendezési eszközök módosítása ellen kifogást nem emelünk.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény, és a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklete értelmében, a továbbiakban is kérjük, hogy a település településrendezési eszközeinek módosításakor - különösen, ha vizgazdálkodási kérdéseket is érint - keressék meg Igazgatóságunkat.

Tisztelettel

**Dr. Engi Zsuzsanna**  
osztályvezető

A MI VÍZÜGYÜNK

1

központi telefonszám: +36 94 521 280; +36 94 509 094 • H-9700 Szombathely, Vörösmarty u. 2.  
• levélcím: H-9701 Szombathely, Pf. 52



AU ROOM ÉPÍTÉSZ MUHELY KFT.

TELEFON: +36 20 20 313 20  
EMAIL: INFO@AUROOM.HU  
HONLAP: WWW.AUROOM.HU  
CÍM: H-7621 PÉCS, MAJOROSSY IMRE U. 4.



## SOMOGY MEGYEI KORMÁNYHIVATAL



Elektronikus aláírással hitelesített:  
dr. Kőszegi Anett  
2022.04.11. 14:24:25

Ügyiratszám: SO/KTHF/003213-2/2022. Tárgy: Hollád Község településrendezési  
Ügyintéző: Fűredi Nóra Katalin  
Gombos Eszter  
Melegh Gábor  
Szente Zoltán  
eszközeinek módosítása – környezeti  
értékelés szükségességének vizsgálata

Telefonszám: 82/527-666 Hiv. szám: BSZ/20-4/2022.

### Hollád Község Önkormányzata

Kabai Gergely  
polgármester

Hollád  
Fő u. 16.  
8731

### Tisztelt Polgármester Úr!

Hollád Község településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó a hivatkozott számú megkeresés szerinti környezeti értékelés szükségességének vizsgálata tárgyában, a Somogy Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztályát (a továbbiakban: Kormányhivatal) a következő véleményt adja.

Hollád Község Önkormányzata a fenti tárgyú hatályos településrendezési eszköz módosítási eljárásban a környezeti értékelés szükségességének megállapítása céljából kereste meg a Kormányhivatalt 2022. március 28. napján.

A település rendezés során figyelemmel kell lenni arra, hogy a rendezés végrehajtásával bekövetkező változások az érintett lakosság életkörülményeiben hátrányos következményekkel ne járjanak, a környezet állapotának javítása vagy legalább szinten tartása mellett, melynek során a meglévő és a telepítendő funkciókra egyaránt tekintettel kell lenni.

A Kormányhivatal a megküldött dokumentációt áttanulmányozta és az alábbi észrevételeket teszi.

A tervezett módosítás a benyújtott dokumentum alapján a 025/1 hrsz-ú ingatlan és környezete területfelhasználási kategóriájának és övezeti besorolásának felülvizsgálata a tárgyi ingatlanon szörpüzem és céggözpont kialakítására vonatkozóan. A településrendezési terv tárgyi módosítása, mely a Hollád, 025/1 helyrajzi szám alatti terület területfelhasználás módosítására irányul annak érdekében, hogy a fenti ingatlan besorolása „Ma” jelű általános mezőgazdasági területről „Gksz” jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területre, továbbá a 025/2 helyrajziszám alatti terület védelmi erdőterületre módosuljon.

A Kormányhivatal természet- és tájvédelmi szempontból megállapította, hogy a tervezett módosítás védett és fokozottan védett természeti területet, továbbá európai közösségi jelentőségű (Natura 2000) területet, az ökológiai hálózat övezetét, tájképvédelmi terület övezetét és tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetét nem érinti.

Somogy Megyei Kormányhivatal  
Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály  
Természetvédelmi Osztály  
7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. Telefon: 82/795-987 Fax: -  
e-mail: [kornyeztvedelem@somogy.gov.hu](mailto:kornyeztvedelem@somogy.gov.hu) Honlap: [www.kormanyhivatal.hu/somogy](http://www.kormanyhivatal.hu/somogy)  
Hivatali kapu elérhetőség: a hivatal rövid neve: SMKHKJHKTO KRID kód: 748078989  
E-papír: <https://epapir.gov.hu> → Kormányhivatali ügyek → Környezet- és természetvédelmi feladatok → Somogy Megyei Kormányhivatal



A Kormányhivatal zajvédelmi szempontból indokoltnak látja, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3. melléklet szerint elkészítendő alátámasztó javaslatban kidolgozni a várható környezeti hatások vonatkozásában a zaj- és rezgésvédelmi munkarészt.

A tervezett beruházással zajforrások (az üzemhez kapcsolódó gépészeti berendezések, szállítási tevékenység, rakodás, stb., továbbá az irodaépülethez kapcsolódó fűtés, hűtés, légkezelés) is létesülnek.

Megállapítható, hogy a módosítással érintett területtől déli irányban „Lf” jelzésű - jelenleg beépítetlen – területek találhatóak, mely ingatlanok a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet alapján – zajtól védendő területnek minősülnek. A beépítetlen ingatlanok esetében a zajvédelmi követelményeknek a beépítési vonal előtt 2 m-re kell teljesülnie.

A fentiek figyelembevételével a Kormányhivatal javasolja, hogy a további eljárás során vizsgálni szükséges, hogy a tervezett módosítást követően a zajvédelmi követelmények teljesülése milyen feltételek mellett biztosítható, illetve szükséges-e a helyi építési szabályzatban előírások megtétele annak érdekében, hogy a tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági tevékenység végzése során a zajvédelmi követelmények teljesülése biztosítható legyen.

A Kormányhivatal nyilvántartása alapján Hollád község közigazgatási területén nincs kijelölve levegőtisztaság-védelmi szempontú védelmi övezet.

Levegőtisztaság-védelmi szempontból a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Lr.) előírásit kell figyelembe venni.

Az Lr. 4. §-a szerint: „Tilos a légszennyezés, a diffúz forrás környezetvédelmi követelményeknek nem megfelelő működtetése miatt fellépő levegőterhelés, valamint a levegő lakosságot zavaró bűzzel való terhelése, továbbá a levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezettséget okoz.”

A tevékenység végzése, fejlesztése során a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet (a továbbiakban: VM rendelet) 1. mellékletében meghatározott levegőminőségi (levegő-terheltségi szint) határértékeket folyamatosan, minden üzemeltetési körülmény mellett be kell tartani.

A diffúz jellegű légszennyező anyag kibocsátást, a lakosságot zavaró légszennyezettség (bűzhatás) kialakulását – az időjárási körülményeket is figyelembe véve – a tevékenységek végzése során megfelelő műszaki intézkedésekkel a lehető legkisebb mértékűre kell csökkenteni. A tevékenység végzése lakosságot zavaró levegőterhelést nem okozhat, azt meg kell akadályozni.

Földtani közeg védelem és szennyeződött területek vonatkozásában a Kormányhivatalnak nincs tudomása a módosítási területet érintő – a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet (továbbiakban: HÉR.) mellékleteiben meghatározott (B) szennyezettségi határértékeket meghaladó –, a földtani közegben vagy a felszín alatti vízben kimutatott szennyeződésről.

A Kormányhivatal rendelkezésére álló adatok, dokumentációk alapján a település közigazgatási területén nem volt, és jelenleg sincs folyamatban a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet (továbbiakban: FAVr.) szerinti, a földtani közeget, vagy a felszín alatti vizeket érintő kárelhárítási, vagy kármentesítési eljárás, és tartós környezeti károsodás bejegyzéséről sincs tudomása Kormányhivatalnak

A Kormányhivatal megállapította, hogy a településrendezési eszközök módosítása természet- és tájvédelmi, földtani közeg védelmi, zajvédelmi és levegőtisztaság-védelmi szempontból nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.

A Kormányhivatal a véleményét a Lr., a VM r., és a HÉR figyelembevételével adta meg.

**A Kormányhivatal részt kíván venni az eljárás további szakaszaiban.**





3

A környezeti értékelés szükségességének vizsgálati szakaszában a Kormányhivatal környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében a *KR. 4. § (2) bekezdés* alapján vett részt.

A Kormányhivatal a tárgyi ügyben területi környezetvédelmi és természetvédelmi hatóságként a *környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 9. § (2) bekezdése és 13. § (2) bekezdése* alapján járt el.

A Kormányhivatal illetékességi területéről a *Kormányrendelet 8/A. § (1) bekezdés* rendelkezik.

Kaposvár, 2022. április 11.

**Dr. Neszményi Zsolt**

kormány megbízott nevében és megbízásából:

**dr. Kőszegi Anett**  
főosztályvezető

Hivatali kapun keresztül értesül:

1. Hollád Község Önkormányzata

Értesül:

1. Irattár (KUV)



AU ROOM ÉPÍTÉSZ MUHELY KFT.

TELEFON: +36 20 20 313 20  
EMAIL: INFO@AUROOM.HU  
HONLAP: WWW.AUROOM.HU  
CÍM: H-7621 PÉCS, MAJOROSSY IMRE U. 4.

### 3.5. ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNYE

		 Elektronikus aláírással hitelesített Kétnyári Aranka 2022.12.15. 10:38:09
<b>SOMOGY MEGYEI KORMÁNYHIVATAL</b>		
Ügyiratszámunk: SO/08/00685-27/2022	Ügyintézőnk: Müller Krisztina	Tárgy: Hollád Község településrendezési eszközeinek módosítása – tárgyalásos eljárás - záró szakmai vélemény
Telefon: 82/502-660	E-mail: <a href="mailto:muller.krisztina@somogy.gov.hu">muller.krisztina@somogy.gov.hu</a>	Hiv. szám: BSZ/20-33/2022.
Hivatali kapu: SMKHEH	Ügyintéző: Knoll Ildi	
 <b>Kabai Gergely</b> polgármester úr részére		
 <b>Hollád Község Önkormányzata</b> <b>Hollád</b> Fő u. 16. 8731		
<b>Tisztelt Polgármester Úr!</b>		
<p>Megkereső levelében záró szakmai véleményt kér Hollád Község 2022. évi településrendezési eszközeinek (továbbiakban: <b>TRE</b>) módosításához. A TRE módosítását Hollád Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 62/2021.(XII.13) és 15/2022.(II.1.) határozattal kezdeményezte, a <i>településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről</i> szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: <b>TFR.</b>) 32.§ (6) bekezdés szerinti <b>tárgyalásos eljárás</b> keretében.</p>		
<p>Az Önkormányzat településrendezési feladatát az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: <b>Étv.</b>) 6/A. § (3) bekezdése alapján Horváth Rita települési főépítész bevonásával látta el.</p>		
<p>Az Önkormányzat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: <b>Kr.</b>) előírásai alapján a környezet védelméért felelős szervek véleményét megkérte, a tervezett módosításra és a dokumentációhoz mellékelte környezeti értékelésre vonatkozóan. Az Önkormányzat beérkezett véleményekre alapozva a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartotta szükségesnek és az eljárást a 63/2022. (X.14.) Kt. határozattal lezárta.</p>		
<p>Az Önkormányzat a partnerségi egyeztetést lefolytatta, a beérkezett véleményeket megismerte és a partnerségi egyeztetést a 64/2022. (X.14.) Kt. határozattal lezárta.</p>		
<p><b>Hatályos településrendezési eszközök:</b> - 41/2005. (IV. 25.) Kt. határozata Hollád Község Településszerkezeti Tervéről - 6/2005 (IV. 25.) Önk. rendelet Hollád Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről</p>		
<p><b>Tervezett módosítás:</b> Hollád Község településrendezési eszközei 2022. évi módosításának célja szörp üzem létesítésének településrendezési tervi megalapozása. A tervezett fejlesztés helyszíne a külterületi 025/1 hrsz-ú a hatályos településszerkezeti terven „Általános mezőgazdasági terület” területfelhasználási kategóriába-, a szabályozási terven „Má-0” övezetbe sorolt ingatlan.</p>		
<p>- A módosítás során a 025/1 hrsz-ú ingatlan területfelhasználása „Kb-Mg”- „Különleges, beépítésre nem szánt mezőgazdasági terület”-re-, a 025/2 hrsz-ú ingatlan, valamint a 025/1 hrsz-ú ingatlan déli 1 209 m<sup>2</sup> területű része „Ev-Védelmi célú erdőterület”-re változik. A tervezett 20 m széles erdősáv megfelel az <i>erdőről, az erdővédelemről és az erdőgazdálkodástól</i> szóló 2009. évi XXXVII. törvény előírásainak. A „Kb-Mg” és az „Ev” területek határa a 6803 j. út mentén jelölt,</p>		
<p>Somogy Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda 7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. Telefon: (82) 502 650 Fax: (82) 502 603 e-mail: <a href="mailto:afi@somogy.gov.hu">afi@somogy.gov.hu</a> Honlap: <a href="http://www.kormanyhivatal.hu/hu/somogy">http://www.kormanyhivatal.hu/hu/somogy</a> Hivatali kapu rövid neve: SMKHEH; KRID: 311584718</p>		





- 2 -

mára okafogyottá vált szabályozási vonal törlésével összhangban, kis mértékben keleti irányba tolódik.

A Kb-Mg övezetben tervezett beépítés a telekterület 10 %-a, ezért BSZ/20-32/2022 ügyiratszámom OTÉK-tól eltérő szabályozás alkalmazásához kérelmet nyújtottak be.

**Az OTÉK előírásaitól eltérő szabályozáshoz történő hozzászólás:**

Az állami főépítész TFR. 28.§ (3) bekezdése alapján a „Kb-Mg jelű különleges mezőgazdasági övezet OTÉK szerinti rendeltetésének, az OTÉK 2012. augusztus 6-án érvényes előírásaitól eltérő szabályozáshoz - 2 % beépítési százalék helyett a hatályos OTÉK 10 %-os beépítési százalék alkalmazásához - hozzájárul, az OTÉK 111.§ (2) bek. a) pontja (különleges településrendezési okok), valamint e szakasz b) pontja szerint, mivel az eltérés közérdeket nem sért.

Gyergyák János településmérnök tervező (TT 02-0719) által 2022. decemberi dátummal készített, és megküldött „Hollád Község településrendezési eszközeinek 2022. évi módosítása tárgyalásos eljárásban – szöveg kialakításához kapcsolódóan területfelhasználási mód és övezeti besorolás módosítása – záró véleményezési dokumentációt áttanulmányoztunk, melyre az alábbi záró szakmai véleményt adjuk:

**A végső véleményezési dokumentációban kifejtett változásokra figyelemmel Hollád Község településrendezési eszközeinek 2022. évi módosítását az alábbi javítást követően elfogadásra ajánljuk az Önkormányzat számára:**

Kérjük a szabályozási terven az Ev és a Kb-Mg övezet között övezethatár jelölését.

**Tájékoztatás további teendőkről:**

A településrendezési eszközök elfogadási és hatálybaléptetési szakaszának előírásait a TFR 43. § rendelkezései tartalmazzák. A tárgyalásos eljárás esetén a **módosítás elfogadását követő napon lép hatályba.**

Kérjük Tisztelt Polgármester Urat, hogy a településrendezési eszközt (**módosító rendelet**) - az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt - a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül küldje meg az Állami Főépítész számára és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek, vagy az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül küldjön értesítést annak elérési lehetőségéről.

Kérjük, hogy a jóváhagyást követően a TFR VI. Fejezet eljárásai szabályi szerint szíveskedjenek eljárni.

Tájékoztatjuk, hogy a *Nemzeti Jogszabálytárról* szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A § rendelkezései alapján a jegyző a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által működtetett Integrált Jogalkotási Rendszer igénybevételevel gondoskodik az önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül az önkormányzati rendelet és valamennyi időállapot szerinti egységes szerkezetű szöveg Nemzeti Jogszabálytárban (NJT) való közzétételéről.

A TFR 11. § (3) bekezdése alapján a helyi építési szabályzat melléklete a szabályozási terv.  
**A BH2016. 224. alapján a helyi építési szabályzat melléklete a szabályozási terv. Jogszabálysértő az a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet, amely nem tartalmaz szabályozási tervet.** [314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 11. § (3) bek.; 2010. évi CXXX. tv. 2. § (1) bek.].

Felhívjuk a figyelmet a *jogalkotásról* szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 12. § előírásaira, melynek értelmében a jogszabály módosító és hatályon kívül helyező rendelkezése a hatálybalépéssel végrehajtottá válik. A módosító jogszabály végrehajtott rendelkezése a következő napon hatályát veszti. Ennek értelmében a módosító rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően **egységes szerkezetbe** kell foglalni a jelenleg hatályos jogszabály rendelkezéseivel, figyelemmel a Jat. 2. § (1) bekezdésére is. Az egységes szerkezetbe foglalásnál a láblécben meg kell jelölni, hogy melyik jogszabály módosította, v. helyezte hatályon kívül.



AU.ROOM ÉPÍTÉSZ MUHELY KFT.

TELEFON: +36 20 20 313 20  
EMAIL: INFO@AUROOM.HU  
HONLAP: WWW.AUROOM.HU  
CÍM: H-7621 PÉCS, MAJOROSSY IMRE U. 4.

- 3 -

Kérjük, hogy a **hatályba lépést követően** elkészített egységes szerkezetű, aláírt, önkormányzati bélyegzővel ellátott HÉSZ-t, illetve szerkezeti tervet **digitális adathordozón és papír alapon is** szíveskedjenek rendelkezésünkre bocsátani.

**Felhívjuk a figyelmet arra, hogy az NJT felületén elérhető szabályozási tervek függeléként vannak feltöltve, kérjük javítani, a függeléknek nincs normatartalma.**

A megyei kormányhivatal állami főépítési feladatát és hatáskörét a *főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, illetékességét a *fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról* szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Záró szakmai véleményünket a TFR 40. § előírásai alapján adtuk.

Kaposvár, 2022. december 15.

Tisztelettel:

Dr. Neszményi Zsolt  
főispán nevében és megbízásából:

Kétnyári Aranka  
állami főépítész

Kapják:

1. címzett (Hivatali Kapu)
2. irattár