

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Igar 085/3 hrsz-ú területre vonatkozóan

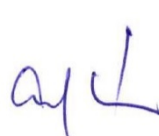


Készült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet alapján.

2026. február

Tartalom

1.	Bevezető	3
2.	A tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere - településrendezési szerződés	4
a)	Összhang igazolás a 419/2021. korm.rend. 56/a. § (2) bek. szerinti önkormányzati főépítési nyilatkozat megalapozásához.....	6
b)	a telepítési tanulmányterv lgar Község településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjának igazolása	6
c)	a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek teljesülése.....	7
3.	A terület és környezetének bemutatása	8
2.1.	Területfelhasználás vizsgálata	8
2.2.	A tervezési területen hatályos településrendezési eszközök és előírásai.....	16
4.	A fejlesztési cél, a változást szemléltető beépítési terv	19
5.	A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések.....	20
6.	A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei	21
7.	A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója	22
8.	Mellékletek	26
8.1	Főépítési feljegyzés a telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozóan.....	26

MEGRENDELŐ	
Környei Agráripari Zrt. (2851. Környe, 0597/7 hrsz)	
TELEPÜLÉSTERVEZŐ	
SZÉKELY NÓRA okl. településmérnök TT 07-0346	Székely Nóra egyéni vállalkozó 8000 Székesfehérvár, Gáz utca 9/C sznori73@gmail.com
NYILATKOZAT	
Székely Nóra – településtervező, TT 07-0346 – nyilatkozik, hogy a dokumentáció megfelel a magasabb szintű terveknek és jogszabályoknak.	
Székesfehérvár, 2026. február 28.	
	
SZÉKELY NÓRA okl. településmérnök TT 07-0346	

1. Bevezető

A jelen Telepítési tanulmánytervet (továbbiakban: TTT) a Székely Nóra településtervezési jogosultsággal rendelkező tervező készítette el.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.) 92. § (3) bekezdése értelmében a telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (2) bekezdése alapján a településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§. bekezdésének előírásai alapján a településrendezési szerződés megalapozásához, valamint építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, mely a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

A Méptv. 16.§. 21. pontja szerint építési beruházásnak tekinthető: építmény, építményrész, épületegyüttes, tájépítészeti alkotás, zöldinfrastruktúra beruházás építési tevékenység útján történő megvalósításával, felújításával, átalakításával, bővítésével, helyreállításával, újjáépítésével, korszerűsítésével, karbantartásával, lebontásával vagy a kapcsolódó építésgazdasági tevékenységgel összefüggésben végzett jogi, gazdasági, műszaki, építészeti és építésüggyel összefüggő tevékenységek összessége.

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a Korm.rendelet 19.§. (4) bekezdése alapján a település főépítésze határozza meg. (A feljegyzést ld. a mellékletben.)

A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben véleményezi. (A feljegyzést ld. a mellékletben.) Ezt követően a polgármester a partnerekkel is véleményezteteti a telepítési tanulmánytervet.

A településrendezési szerződés megkötése előtt a képviselő-testületnek meg kell vizsgálni a főépítész véleményét, a partnerek véleményét. Amennyiben érdemi vélemény érkezik, az arra adott válaszokat a képviselő-testületnek el kell fogadnia, mely szintén a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

A jelen TTT készítettője a Környei Agráripari Zrt. (2851. Környe, 0597/7 hrsz továbbiakban: Beruházó) amely a Igar 085/3 hrsz-ú terület tulajdonosa és fejlesztője. (továbbiakban Beruházó).

2. A tanulmányterv készítésének jogszabályi háttére- településrendezési szerződés

Magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.)

A Méptv. 92.§ azt fogalmazza meg, hogy az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául a beruházó által elkészített ún. telepítési tanulmányterv szolgál.

E telepítési tanulmányterv Igar Község Önkormányzata és a Beruházó között megkötésre kerülő településrendezési szerződés (TRSZ) érdekében készült.

Az e tanulmánytervben kidolgozott szabályozási koncepció Igar Község Önkormányzatának képviselő-testületi határozatában rögzített támogató döntést követően kerülhet módosításra Igar Község Helyi Építési Szabályzata a Szabályozási tervi melléklettel.

2023. évi C. törvény a magyar építészetéről (Méptv)

92. § [A településrendezési szerződés]

(1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

(2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

(3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

(4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy

c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

(5) A (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

(6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség.

a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,

b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,

c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és

d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).

(7) A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy

a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,

b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.

(8) A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét – kivéve az önálló közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében kötött szerződést, amennyiben a kisajátítási vázrajz ingatlanügyi hatóság általi záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll – a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A felhíváshoz a szerződést mellékelni kell. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

(9) A településrendezési szerződés megkötésének eljárásrendjével kapcsolatos szabályokat kormányrendelet állapítja meg.

A telepítési tanulmányterv készítésére vonatkozó előírásokat A Korm. rendelet alábbi kivonata szerinti 19.§-a és a 7. melléklete szabályozza.

10. A telepítési tanulmányterv

19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

a) a településrendezési szerződés megalapozásához és

b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

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

(3) Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

(5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.

(6) Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.

(7) A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

7. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb

fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

- a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,*
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,*
- c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,*
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,*
- e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.*

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja

- a) a beépítés javaslatát,*
- b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,*
- c) a zöldfelületek kialakításának módját,*
- d) a közlekedési és parkolási rendet,*
- e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.*

3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.

A tanulmányterv tartalma a 419/2021. kormányrendelet 7. melléklete szerinti tartalmi követelmények figyelembevételével kerül meghatározásra a község főépítészének egyetértésével. Ezen előírások alapján készült jelen tanulmány. Lásd Terviratok 1. melléklet.

a) Összhang igazolás a 419/2021. korm.rend. 56/a. § (2) bek. szerinti önkormányzati főépítési nyilatkozat megalapozásához

Fent hivatkozott Korm. rendelet 56/A. § (2) bekezdések előírásainak megalapozásához az összhangigazolás az alábbi:

56/A.§ (2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében a települési főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

b) a telepítési tanulmányterv Igar Község településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjának igazolása

A jelen telepítési tanulmányterv szerinti Igar 085/3 hrsz-ú ingatlant tartalmazó telektömb területére vonatkozó településszerkezeti terv és új építési övezet létrehozását tartalmazza: Jelenleg a mezőgazdasági üzemi területek Gm övezetbe soroltak. Miután hozzányúlunk a területhez a hatályos jogszabályoknak megfelelő különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe kell átsorolni az ingatlant. Ez településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosítását is érinti, mely során az építési övezetben a telek megengedett legnagyobb beépítettségét 10 %-kal növeli, a megengedett építménymagasságot és az előírt legkisebb zöldfelület mértékét nem érinti.

A tervezési területet gazdasági terület, mezőgazdasági üzemi terület, a ma hatályos OTÉK előírásai alapján Különleges mezőgazdasági üzemi területként kell kezelni. Ezért településszerkezeti terv

területfelhasználásaként ki kell jelölni és a HÉSZ előírásai között új övezetként kell kialakítani a Kmü övezetet.

A Igar Község településfejlesztési és településrendezési céljaival összhangban van a hatályos szabályozás. A módosítás során történő változás a területfelhasználás változásával csak annyiban jár, hogy az OTÉK által megjelölt területfelhasználás kerül alkalmazásra, új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

A Gm építési övezet előírásai kiegészülnek egy új Kmü övezettel, melyben a beépítési paraméterek közül a beépítési % 30 %-ról 40 %-ra változik, azaz a telepítési tanulmánytervben megfogalmazott módosítással továbbra is fennáll a településfejlesztési és településrendezési célokkal való összhang.

c) a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek teljesülése

A jelen terület tervezett beépítése és a zöldfelület kialakítása nem változtatja meg kedvezőtlenül a településrész zöldinfrastruktúra ellátottságát.

A jelen TTT az alábbiak szerint felel meg a zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek: a hatályos településrendezési eszközökben kijelölt zöldterületek, közparkok és közkertek és az egyes építési övezetek által meghatározott zöldfelület mértéke, valamint az övezetek zöldfelületi mértéke zöldinfrastruktúra fejlesztés szempontjából megfelelő.

A jelen tanulmányterv által megalapozott HÉSZ és szabályozási terv módosítással a zöldinfrastruktúra elem nem sérül, nem változik.

A Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület fejlesztése összességében nem módosítja a község zöldinfrastruktúra ellátását, mert a terület tényleges zöldfelületi aránya biztosított most is.

3. A terület és környezetének bemutatása

A telepítési tanulmánytervben vizsgált tervezési terület Igar 085/3 hrsz-ú ingatlana és annak környezete. A tervezési terület Igar központi belterületének nyugati részétől 200 m-re távolabb található, jelenleg is működő sertéstelep.



A tervezési terület lehatárolása

2.1. Területfelhasználás vizsgálata

Az ingatlan-nyilvántartási adatok tervezési terület tekintetében a következők:

az érintett telek helyrajzi száma	művelési ág / kivett megnevezés	telek területe (m ²)	szolgalmi jog	tulajdon
085/3	Kivett / major	5 6336	VezetékJog: MKEH Székesfehérvári Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Hatóság MKEH- SZFMMBH/5111-/2010/MU., a határozat szerinti területnagyságra 20 kV-os légvezetékes közcélú hálózat. Név: E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. Jogosult címe: 7626 Pécs, Búza tér 8/A	1/1 tulajdon Környei Agráripari Zrt. (2851. Környe, 0597/7 hrsz)

az érintett telek helyrajzi száma	művelési ág / kivett megnevezés	telek területe (m ²)	szolgalmi jog	tulajdon
085/19	Kivett / major	4550	-	1/1 Magyar Állam tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet: Nemzeti Földügyi Központ Jogosult címe: 1149 Budapest, Bosnyák tér 5.
085/21	Erdő	2830	VezetékJog: MKEH Székesfehérvári Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Hatóság MKEH-SZFMMBH/5111-/2010/MU., a határozat szerinti területnagyságra 20 kV-os légvezetékes közcélú hálózat. Név: E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. Jogosult címe: 7626 Pécs, Búza tér 8/A	magántulajdon
085/2	Kivett / major	1 3116	VezetékJog: MKEH Székesfehérvári Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Hatóság MKEH-SZFMMBH/5111-2/2010/MU., a határozat szerinti területnagyságra 20 kV-os légvezetékes közcélú hálózat. Név: E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. Jogosult címe: 7626 Pécs, Búza tér 8/A	Baranya Pig Farming Állattenyésztő és Kereskedelmi Kft. Jogosult címe: 7700 Mohács, Szent János utca 1/B.



Igar, Külterület, 85/3

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 588/1993.11.05				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / major	0	5 6336	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 1797/1961.10.11	Ⓜ Törő határozat 31743/4/1995.02.23
	Jogállás bejegyzése – tsz. földhasználati jog Jogállás: TSZ. FÖLDHASZNÁLATI JOG Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: földrendezés, 1797/1961.10.11 Név: IGAR-SIMONTORNYAI MEZŐGAZDASÁGI SZÖVETKEZET "FA" Jogosult címe: 7015 IGAR, Tanácsköztársaság út 1	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31743/4/1995.02.23	Ⓜ Törő határozat 33639/1997.03.13
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel, 31743/4/1995.02.23 Név: Bögyös Lászlóné, Születési név: Darabos Mária, Születési év: 1958, Anyja neve: Strégenecz Mária Jogosult címe: 7081 SIMONTORNYA, Hársfa utca 11	
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33639/1997.03.13	Ⓜ Törő határozat 31071-2/2006.02.09
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: átadás (apport), 33639/1997.03.13 Név: IGAR-BAU ÉPÍTŐIPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TARSASÁG Jogosult címe: 7081 SIMONTORNYA, Hársfa utca 11	
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31071-2/2006.02.09	Ⓜ Törő határozat 35279/2/2014.08.08
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Utalás: II/3 Név: ST. ANTONIO MEZŐGAZDASÁGI KFT Jogosult címe: 7400 KAPOSVÁR, Pécsi utca 67-69	
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 35279/2/2014.08.08	Ⓜ Törő határozat 38470/2/2015.09.24
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Utalás: II/4 Név: BARANYA PIG FARMING ÁLLATTENYÉSZTŐ ÉS KERESKEDELMI KFT Jogosult címe: 7700 MOHÁCS, Szent János utca 1/B	



Folytatás az előző oldalról

6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 38470/2/2015.09.24
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Utalás: II/5 Név: KÖRNYEI AGRÁRIPARI ZRT. Jogosult címe: 2851 KÖRNYE, 0597/7 hrsz.	

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 588/1993.11.05	ⓧ Törölő határozat 31220/1995.02.03
Önálló szöveges bejegyzés		
Keletkezett a 085 hrsz megosztásából		
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34657/1993.11.19	ⓧ Törölő határozat 31220/2/1995.02.03
Jelzálogjog		
11 000 000 FT, azaz tizenegymillió forint és járulékal erejéig Név: MEZŐBANK RT SZÉKESFEHÉRVÁRI IGAZGATÓSÁGA Jogosult címe: 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR, Pf.200.		
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 35949/1995.09.28	ⓧ Törölő határozat 33639/1997.03.13
Jelzálogjog		
12 908 000 FT, azaz tizenkettőmillió-keneszáznegyolcezer forint és járulékal erejéig Név: OTP ÉS KERESKEDELMI BANK RT. SZEKSZÁRD Jogosult címe: 7100 SZEKSZÁRD, Mártírok tere 5-7		
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36091/2/1995.10.05	ⓧ Törölő határozat 33639/1997.03.13
Jelzálogjog		
4 500 000 FT, azaz négy millió-ötszáz ezer forint és járulékal erejéig Utalás: II/2 Név: OTP ÉS KERESKEDELMI BANK RT. SIMONTORNYAI FIÓKJA Jogosult címe: 7081 SIMONTORNYA, Petőfi út 68		
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30865/1996.01.29	ⓧ Törölő határozat 33639/1997.03.13
Jelzálogjog		
12 495 000 FT, azaz tizenkettőmillió-négy száz kilencvenötezer forint és járulékal erejéig Utalás: II/2 Név: OTP ÉS KERESKEDELMI BANK RT. SZEKSZÁRD Jogosult címe: 7100 SZEKSZÁRD, Mártírok tere 5-7		
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 35949/1995.09.28	ⓧ Törölő határozat 32995-2/2001.05.07
Jelzálogjog		
12 908 000 FT, azaz tizenkettőmillió-keneszáznegyolcezer forint és járulékal erejéig Utalás: II/3 Név: OTP ÉS KERESKEDELMI BANK RT. SZEKSZÁRD Jogosult címe: 7100 SZEKSZÁRD, Mártírok tere 5-7		



Folytatás az előző oldalról

7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36091/2/1995.10.05	☒ Törölő határozat 30304/1998.01.10
	Jelzálogjog 4 500 000 FT, azaz négyezeröttszáz forint és járulékal erejéig Utalás: II/3 Név: OTP ÉS KERESKEDELMI BANK RT. SIMONTORNYAI FIÓKJA Jogosult címe: 7081 SIMONTORNYA, Petőfi út 68	
8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30865/1996.01.29	☒ Törölő határozat 30598/2002.01.24
	Jelzálogjog 12 495 000 FT, azaz tizenkettőezeröttszázkilencvenöt forint és járulékal erejéig Utalás: II/3 Név: OTP ÉS KERESKEDELMI BANK RT. SZEKSZÁRD Jogosult címe: 7100 SZEKSZÁRD, Mártírok tere 5-7	
9.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30795/1998/1997.09.10	☒ Törölő határozat 38814/2004.12.15
	Jelzálogjog 9 000 000 FT, azaz kilencmillió forint és járulékal erejéig Név: OTP ÉS KERESKEDELMI BANK RT. SZEKSZÁRD Jogosult címe: 7100 SZEKSZÁRD, Mártírok tere 5-7	
10.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33100/1998.03.13	☒ Törölő határozat 38814/2004.12.15
	Jelzálogjog 18 000 000 FT, azaz tizennyolcmillió forint és járulékal erejéig Utalás: II/3 Név: OTP ÉS KERESKEDELMI BANK RT. TOLNA MEGYEI IGAZGATÓSÁGA Jogosult címe: 7100 SZEKSZÁRD, Béni Balogh Ádám utca 35	
11.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33100/2/1998.03.13	☒ Törölő határozat 33100/3/1998.03.13
	Önálló szöveges bejegyzés Elutasítás. A III/10.sorszám alatt az OTP és Kereskedelmi Bank RT Tolna Megyei Igazgatósága javára 18.000.000 FT és járulékal erejéig bejegyzett jelzálog- jog biztosítására az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése iránti kérelmét elutasítottam.	
12.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36039/1998.06.25	☒ Törölő határozat 35635/2/2004.08.10
	Jelzálogjog 22 732 000 FT, azaz huszonkettőezerhét-százharminckettő forint és járulékal erejéig Utalás: II/3 Név: OTP ÉS KERESKEDELMI BANK RT. SZEKSZÁRD Jogosult címe: 7100 SZEKSZÁRD, Mártírok tere 5-7	
13.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31199/2001.02.15	☒ Törölő határozat 38814/2004.12.15
	Keretbiztosítéki jelzálogjog 30 000 000 FT, azaz harmincmillió forint Utalás: II/3 Név: ERSTE BANK HUNGARY RT.SZEKSZÁRDI FIÓKJA Jogosult címe: 7100 SZEKSZÁRD, Széchenyi utca 22	



Folytatás az előző oldalról

14.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 38933/2004.12.21	ⓧ Törölő határozat 30989/2006.02.08
	Egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjog 760 000 000 FT, azaz hétszázhatvanmillió forint erejéig A jogosult képviseletében eljár a Kaposvár Fiók /7400 Kaposvár, Berzsenyi u. 1-3./ Utalás: II/3 Név: RAIFFEISEN BANK ZRT. Jogosult címe: 1054 BUDAPEST, Akadémia utca 6.	
15.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30995/2005.02.07	ⓧ Törölő határozat 30989/2006.02.08
	Jelzálogjog 75 000 000 FT, azaz hetvenötmillió forint és járulékal erejéig Utalás: II/3 Név: FÜRED HOLDING SZOLGÁLTATÓ ÉS KERESKEDELMI KFT Jogosult címe: 7451 KAPOSFÜRED, Központi major 509/1	
16.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 35813/2007.08.09	ⓧ Törölő határozat 34801/2008.06.19
	Keretbiztosítéki jelzálogjog 281 000 000 FT, azaz kettőszáznyolcvanegymillió forint Utalás: II/4 Név: INTER-EURÓPA BANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 1054 BUDAPEST, Szabadság tér 15	
17.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33813-2/2008.05.15	ⓧ Törölő határozat 36243/2/2013.09.30
	Keretbiztosítéki jelzálogjog 560 000 000 FT, azaz ötszázhatvanmillió forint Utalás: II/4 Név: BANCO POPLARE HUNGARY BANK ZRT. Jogosult címe: 1062 BUDAPEST VIKER., Andrássy út 98	
18.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33813-2/2008.05.15	ⓧ Törölő határozat 34801/2008.06.19
	Ranghellyel való rendelkezés jogáról lemondás Utalás: III/16 Név: BANCO POPLARE HUNGARY BANK ZRT. Jogosult címe: 1062 BUDAPEST VIKER., Andrássy út 98	
19.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39713/2010.12.08	
	Vezetékjog MKEH Székesfehérvári Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Hatóság MKEH-SZFMMBH/5111-2/2010/MU., a határozat szerinti terület nagyságára. 20 kV-os légvezetékes közeli hálózat. Név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 7626 PÉCS, Búza tér 8/A	
20.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36243/2/2013.09.30	ⓧ Törölő határozat 35279/2/2014.08.08
	Keretbiztosítéki jelzálogjog 560 000 000 FT, azaz ötszázhatvanmillió forint Engedményezés, a III/17. eredeti rangsorában Eredeti határozat: 33813-2/2008.05.15 Utalás: II/4 Név: MAGNET MAGYAR KÖZÖSSÉGI BANK ZRT Jogosult címe: 1062 BUDAPEST VIKER., Andrássy út 98	



Folytatás az előző oldalról

Az E-hiteles tulajdonlap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Az alábbi ábra a jelenlegi használatból eredő területfelhasználást ábrázolja.



A jelenlegi használatból eredő területfelhasználás

A vizsgált területről fényképek



A sertéstelep központi útja



a telep és végén a hidroglóbusz



egy épületegység



egy épületegység



karbantartó műhely



az épületállomány elég romos



hidroglóbusz



bejárat



bejárat felől a telep



porta és öltöző épületek a telep észak-keleti sarkában a bejáratnál



szociális blokk



2.2. A tervezési területen hatályos településrendezési eszközök és előírásai

Igar OTÉK alapú településrendezési tervét a VÁTI Kft készítette 2005-2007-ben. A településszerkezeti tervet a képviselőtestület a 70/2007. (IX. 26.) számú határozatával, a HÉSZ-t és a szabályozási terveket a 7/2007. (X. 1.) számú rendeletével jóváhagyta. Ezt követően a HÉSZ 2008-ban módosításra került. Az 1. sz. módosítást a képviselőtestület a 4/2008.(IV.21.) sz. rendelettel fogadta el. Ezt követően 12/2016. (XI.30.) és 18/2018 (XII.31.) önkormányzati rendelettel módosították az alaprendeletet.



Részlet a településszerkezeti tervlapból

A településszerkezeti terv leírása:

„5. Településszerkezet, területfelhasználás

(1) A település igazgatási területe a területhasználat intenzitásától, illetve a jogi állapottól függően belterületre, illetve külterületre oszlik.

(2) A település közigazgatási területe építési szempontból:

a) beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt), illetőleg

b) beépítésre nem szánt terület.

A településen új területek kijelölésére, illetve belterületbe vonására nincs szükség. A meglévő beépítésre szánt területek elegendő területi tartalékot biztosítanak az esetlegesen felmerülő igények kielégítésére.

(3). A beépítésre szánt területek:

- Lakó-,
 - o falusias
- Vegyes terület, ezen belül:
 - o Településközpont vegyes terület
- Gazdasági terület, ezen belül:
 - o mezőgazdasági üzemek ipari gazdasági területe
- Különleges terület, ezen belül
 - o temető terület
 - o sport terület
 - o idegenforgalmi

(4). A beépítésre szánt terület szintterület sűrűsége az alábbi lehet

	Szintterület-sűrűség max.:	Közművesítettség mértéke max.:
a) Lakóterület		
- falusias	0,4	részleges
b) Vegyes terület		
- településközpont	0,5	részleges
c) Gazdasági terület		
Mezőgazdasági üzemek ipari gazdasági területe	0,4	részleges
d) Különleges terület		
- temető	0,05	részleges
-sport	0,05	részleges
-idegenforgalom	0,4	részleges

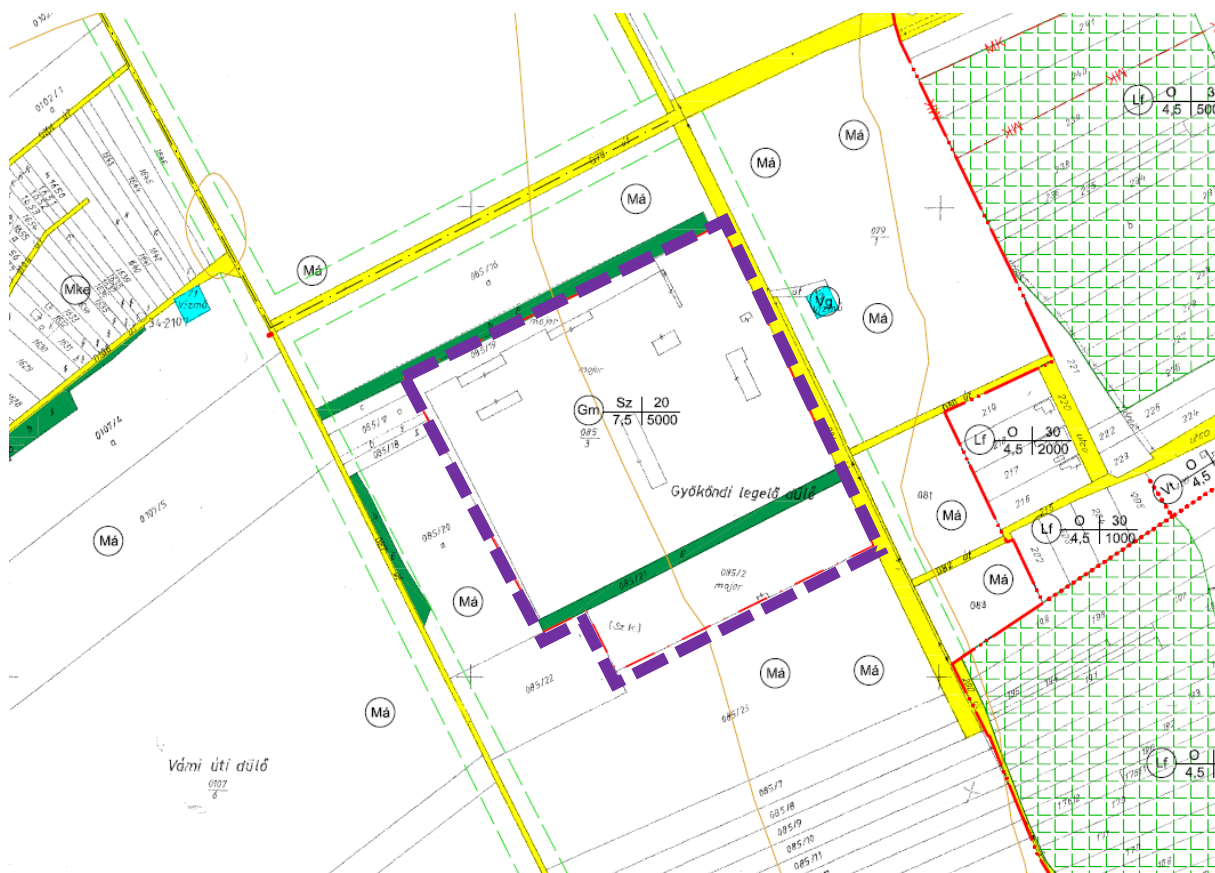
”

A településszerkezeti leírást ki kell egészíteni a beépítésre szánt területek felsorolása és a beépítésre szánt terület szintterület sűrűsége alatt a „mezőgazdasági üzemi terület” szövegrésszel és megfelelő értékekkel.

A 9. fejezetben a különleges területek esetében a kijelölés pontos helyét rögzíteni kell.

A településszerkezeti tervlapon szürkével kell jelölni a tervezési terület azon részét, mely gazdaságiként került lehatárolásra. A jelmagyarázatot korrigálni szükséges.

A HÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlap – a településszerkezeti tervvel összhangban – gazdasági övezetbe sorolja a területet.



Részlet a szabályozási tervlapból (Belterületi szabályozási tervlap M1:4000)

A 085/21 hrsz-ú erdő művelési ágú és területfelhasználású terület továbbra is erdő övezetébe kerül.

A HÉSZ 7. §-a az alábbiak szerint rendelkezik a gazdasági területről:

„GAZDASÁGI ÖVEZETEK

7. §

(1) Mezőgazdasági üzemek ipari gazdasági övezet (Gm) általános előírásai

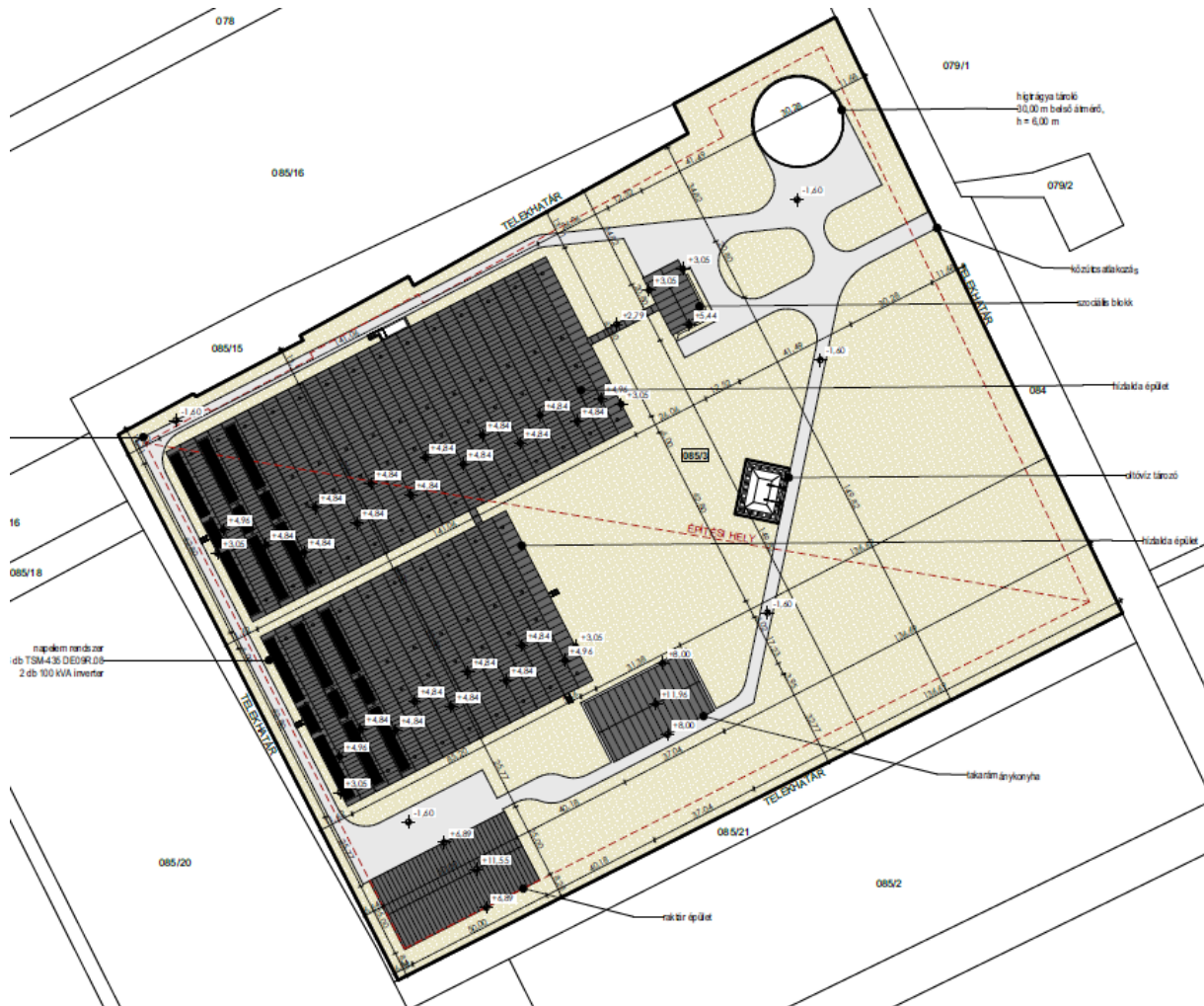
- Elsősorban zavaró hatású mezőgazdasági üzemi célú gazdasági építmények elhelyezésére szolgál.
- Területén egyéb gazdasági célú épületek és a mezőgazdasági tevékenységi célú telken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások csak kivételesen helyezhetők el, akkor, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel.
- Ipari gazdasági terület, mezőgazdasági üzem területén:
Beépítési mód: SZABADONÁLLÓ
Beépíthetőség: max. 30%
Építménymagasság: max. 7,5 m, min. 3,5 m. /technológia szükséglet esetén ettől el lehet térni./
Zöldfelületi arány: min. 30%
- Az övezetben az építés feltétele a részleges közművesítettség (Bővebben: 17.§ Szennyvízelvezetés)."

Új beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület övezetre vonatkozó előírások készítése, mely a gazdasági területtel azonos, egy kivétellel, a maximális beépíthetőség 40 %.

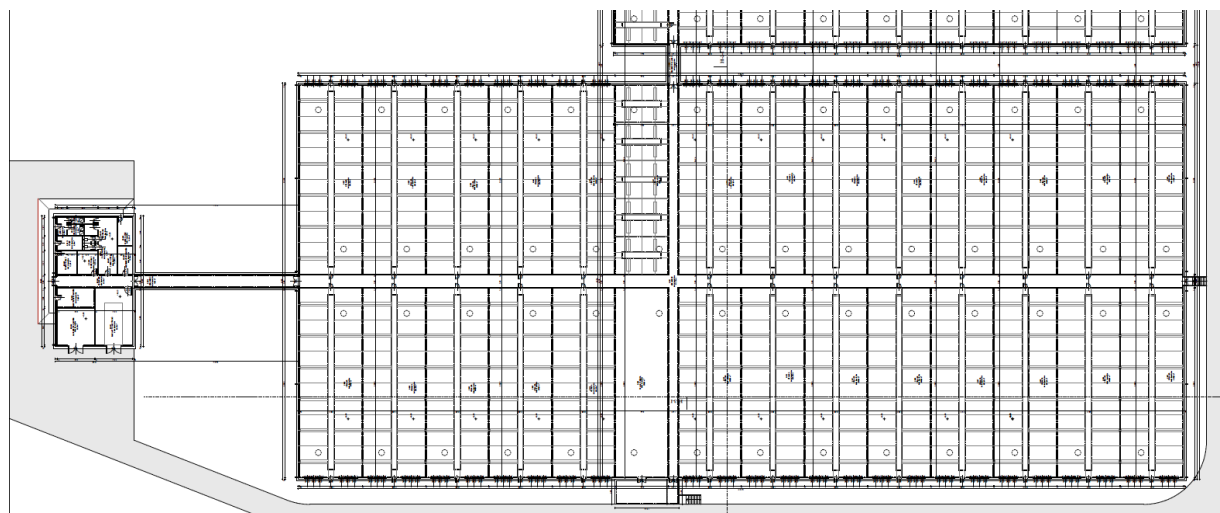
Ennek megfelelően a településszerkezeti terv és belterületi szabályozási tervlap is módosul.

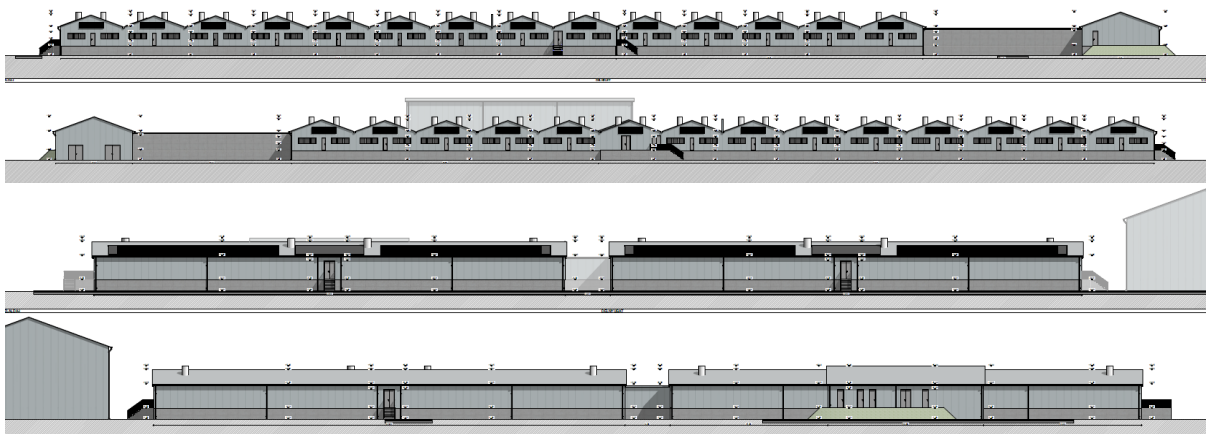
4. A fejlesztési cél, a változást szemléltető beépítési terv

A beruházó fejleszteni szeretné telephelyét az alábbi beépítés alapján:



Beruházó a 085/3 helyrajzi számú ingatlanon kíván hizlalda épületet és annak kiszolgáló funkcióit építeni. A 085/3 helyrajzi számú ingatlanon jelenleg is sertés ólok üzemelnek, ezek az épületek a beruházás keretein belül elbontásra kerülnek, és a helyükön épülnének meg a tervezett állattartó épületek és kiszolgáló egységek.





A tervezési program szerint 3 épület épülne, ezeket egészíti ki 1 db hígtrágya tároló és oltóvíz tározó. A főépület több épületrészből áll, ezek összekötése zárt összekötő folyosókkal történik. A főépület fő épületrészei északnyugati irányból haladva:

- szociális blokk
- hizlalda épületrész 1
- hizlalda épületrész 2

Egyéb épületek, építmények:

- takarmánykonyha
- raktárépület
- 1 db hígtrágya tároló
- 1 db oltóvíz tározó

5. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

Közlekedés

A tervezett mezőgazdasági üzemi terület megközelítése meglévő útról történí, de a telephely tényleges bejárata áthelyezésre kerül.

A gépjármű parkolást minden esetben telken belül kell biztosítani.

Közmű



Villamosenergia hálózat (részlet) forrás <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>

A térkép valószínűleg hiányos, mert a terület több telkét e-on szolgálmi jog terheli.



Vízvezeték hálózat (részlet) forrás <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>

A gazdasági terület telke önállóan rá van kötve a vízhálózatra.

6. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

Az új üzemi épületek megfelelő telepítésével és növényzettel (különösen háromszintű növényzettel) lehet javítani a településképet.

Természet- és tájvédelemre kiterjedően nem kell hatással számolni, mivel a tervezési terület jelenleg is sertéstelepként üzemel, az új épületek és technológia révén a szaghatás is minimalizálódik. A tervezési terület nem érintett sem országos, sem helyi természetvédelemmel.

Környezetvédelmi szempontból a hulladékgazdálkodásra, a felszíni és felszín alatti vizekre, a levegőre – különösen a hulladékfeldolgozásból, szállításból eredő levegőminőség, porszennyezés, zaj- és rezgésszint vonatkozásában - gyakorolt hatással mindenképpen számolni kell, de a jelenleg is működő telephez képest kedvezőbb értékeket fog jelenteni. Az üzemeltetés során törekedni kell a környezeti és környezet-egészségügyi hatások csökkentésére.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése alapján a tervezett településrendezési eszköz módosításnál várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése szerint a döntéshez a kidolgozó (az önkormányzat) „kikéri a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás”. A kidolgozó a döntéséhez a beérkezett véleményeket veszi figyelembe. Amennyiben az önkormányzat úgy dönt, hogy készíttet környezeti értékelést, akkor az tartalmazza a tervezett üzem környezeti hatásainak, következményeinek feltárását, valamint a várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére, csökkentésére vonatkozó javaslatokat.

7. A településtervezési változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

A Környei Agráripari Zrt. szeretné a területet rendezni és új korszerű telephelyet létesíteni, úgy, hogy a beépítés kicsit intenzívebb lenne, 30 %-ról 40 %-ra változna. A terület más struktúrában, de továbbra is gazdasági céllal hasznosulna, ezért megkereste az önkormányzatot a rendezési terv módosítása érdekében.

A tervezett új építési engedély kiadásához szükséges a HÉSZ módosítása.

A Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése szerint a fejlesztési terv és a rendezési terv (jelen esetben a településrendezési eszközök módosítása) az országos, a kiemelt térségi és a vármegyei területrendezési tervek, valamint a területfejlesztési koncepciók és programok alapján kerülnek kidolgozásra.

Fentiek alapján *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT) és *a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), valamint *Fejér Vármegye Területrendezési Tervéről* szóló 7/2020 (II. 28.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: FvTrT) térségi területfelhasználási és övezeti szabályainak alkalmazása szükséges.

A településrendezési eszközök tervezett módosításával összefüggésben megállapítható, hogy:

- a Méptv. 16. § 130. pontja szerinti új beépítésre szánt terület kijelölése nem történne;
- az FvTrT. 2. mellékletét képező szerkezeti tervlap alapján a vizsgált terület mezőgazdasági térségben található;
- a MaTrT 11. § b) pontja szerint a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;
- az MvM rendelet 3. melléklete szerint a terület tájképvédelmi terület övezete által érintett, ezért a 4. §-a szerint: 4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

Igar község képviselő testületének a településképi védelméről szóló 15/2018. (XII. 10.) önkormányzati rendelete szerint:

7. Településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

8. § (1) Az önkormányzat a településképi szempontjából meghatározó területekként jelöli ki Igar Község teljes közigazgatási területét:

- a) Igar történeti településrész,
- b) Vámpusztai településrész,
- c) Vámszőlőhegy településrész,
- d) Külterület.

(2) A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását a 2. melléklet tartalmazza.

(3) Településképi védelme szempontjából kiemelt területek:

- a) a műemlék területe és a műemléki jelentőségű terület, a műemléki környezet területe;
- b) a régészeti érdekű terület és a régészeti lelőhely területe;
- c) a NATURA 2000 terület, az országos ökológiai hálózat magterülete, országos védelem alatt álló terület (ex lege védett földvár);
- d) a tájképvédelmi terület.**

Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények

10. § (1) A beépítés telepítési módja tekintetében illeszkedni kell a környező és jellemzően oldalhatáron álló beépítési módon belüli telepítési módokhoz.

(2) Tetőtér csak egyszintesen építhető be.

10. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

11. § (1) A 8. § (1) bekezdés a-b) pontjában meghatározott területeken az új épületek tömegaránya, fő méretei környezetében már meglévő épületekhez illeszkedve alakítható ki.

(2)³ Tetőidom és hajlásszög: magastető 15-42 fok hajlásszöggel.

(3)⁴ A lakótelken épülő gazdasági és kereskedelmi kiszolgáló épületek a lakóépülettel azonos, vagy azzal harmonizáló megjelenésű homlokzatképzéssel létesíthetők.

(4)⁵ Tetőhéjalás: a hagyományos égetett cserép színárnyalatainak megfelelő színű cserép, betoncserep, bitumenes zsindely, vagy cserépfedést utánozó fémlemez. Gazdasági és kereskedelmi épületeknél az acél fegyverzetű hőszigetelt szendvicspanel is megengedett.

(5) A tetőhéjazat cseréje esetén, egy tetőfelületen többféle anyagú, színű tetőhéjazat - kivéve a gyárilag színárnyalatossá kivitelűt - nem helyezhető el.

(6) Homlokzatképzés a közterületről látható épülethomlokzat egészére kiterjedően történhet.

(7) Előkert nélküli beépítésen elhelyezésre kerülő utcafronti épületek közterület felé néző homlokzatán a közterületre kivezető ereszcsonal nem helyezhető el, kivéve a homlokzati falba beépítve, illetve takartan vagy a terepszint alatt az utcai vízvezeték hálózatba elvezetve helyezhető el.

(8) Gépjárműtároló kapuja közvetlenül közterületről nem nyílhat.

(9) Az utcafronton áttört vagy tömör kerítés létesíthető. Az alkalmazott anyag- és színhasználat harmonizáljon az épülettel.

12. § (1)⁶ A 8. § (1) bekezdés c) pontjában meghatározott területen utcai épület esetében magastető építendő 15-42 fokos hajlásszöggel.

(2) Az épület tetőgerince nem térhet el az utcában jellemzően kialakult tetőgerinc iránytól.

(3)⁷ Új lakóépület építése vagy felújítása esetén alkalmazható tető-héjazati anyag: a hagyományos égetett cserép színárnyalatainak megfelelő színű cserép, betoncserep, bitumenes zsindely, vagy cserépfedést utánozó fémlemez. Gazdasági és kereskedelmi épületeknél az acél fegyverzetű hőszigetelt szendvicspanel is megengedett.

(4) A tetőhéjazat cseréje esetén, egy tetőfelületen többféle anyagú, színű tetőhéjazat - kivéve a gyárilag színárnyalatossá kivitelűt - nem helyezhető el.

(5) Homlokzatfelújítás a közterületről látható épülethomlokzat egészére kiterjedően történhet.

(6) Az egy telken lévő építmények tömegei és homlokzatai úgy alakíthatók ki, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes építmény-együttes hatását keltsék.

(7) Gépjárműtároló kapuja közvetlenül közterületről nem nyílhat.

(8) Az utcafronton áttört vagy tömör kerítés létesíthető. Az alkalmazott anyag- és színhasználat harmonizáljon az épülettel.

13. § (1) A 8. § (1) bekezdés d) pontjában meghatározott területen az épületek, építmények kialakítására vonatkozó előírások:

a) Mezőgazdasági területen tájbaillő, a helyi építési hagyományoknak megfelelő jellegű, magastetős (dominánsan nyeregtetős), minimum 30, maximum 45 tetőhajlásszögű épület létesíthető.

b) Épületcsoportnál azonos dőlésszögű, héjalású tetőkialakítás alkalmazható.”

- az FvTrT. 3. mellékletét képező térségi övezetek közül a vizsgált területet:
a földtani veszélyforrás területe övezet közigazgatási határos térségi övezete érinti továbbá a felzárkóztatandó belső periféria övezete által érintett település és Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet mint megyei övezet érinti.
- az MvM rendelet 11. §-a szerint: (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.
(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.
A vizsgált területen földtani veszélyforrás nem ismert.
- FmTrT 11. § (1) A Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezetbe tartozó települések borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területeire, valamint a volt zártkerti (kertes mezőgazdasági) területeire a településrendezési eszközöket olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a szőlő- és borgazdálkodást és gyümölcstermesztést segíti és ösztönzi, továbbá ezen területek beépíthetőségét csak az előbbi célok érdekében teszi lehetővé. Kerülni kell a beépítésre szánt területek és a mezőgazdasági birtokközpontok kijelölését, kivéve, ha a birtokközpont szőlészeti-borászati, kertgazdasági funkciót, illetve ehhez kapcsolódó lakó, szállás és vendéglátó funkciót szolgál. (2) A volt zártkertek (kertes mezőgazdasági területek) területe a település településszerkezeti tervében beépítésre szánt területté csak akkor minősíthető, ha az nem tartozik borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területhez, és az átminősítés egyéb jogszabállyal nem ellentétes, továbbá, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek: a) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos, b) a tervezett területhasználathoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte, c) a tervezett funkció (lakó, üdülő, gazdasági, stb.) működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte, d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte vagy döntést hozott a költségek vállalásáról. (3) A volt zártkertek, hagyományos

szőlőhegyek sajátos településképi és tájképi értékeit a településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni.

8. Mellékletek

8.1 Főépítési feljegyzés a telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozóan

Főépítési feljegyzés

Igar 085/3 hrsz-ú ingatlan és környezetében lévő 085/19, 085/21, 085/2, hrsz-ú telkek

a telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozóan

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§. (1) bekezdés a) pontja alapján telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához. A Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése szerint a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A Korm. rendelet 7. mellékletének figyelembevételével az alábbi tartalommal javaslom a telepítési tanulmányterv kidolgozását:

1. Bevezető
2. A terület és környezetének bemutatása
 - 2.1. Területfelhasználás vizsgálata
 - 2.2. A tervezési területen hatályos településrendezési eszközök és előírásai
3. A fejlesztési cél, a változást szemléltető sematikus beépítési terv
4. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei
6. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

A településrendezési eszközök tervezett módosításával összefüggésben fontosnak tartom az alábbiak vizsgálatát: összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

Igar, 2026. február 20.



Kertes Tamás
Igar Község Főépítésze