ORCI KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA, RÉSZTERÜLETEKRE

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS



2026. november hó

Z. É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft.
TEL: 06-20-397-0610 E-MAIL: ZE.MUHELY@GMAIL.COM

TERVEZŐK NÉVSORA

GENERÁLTERVEZŐ		
Czene Éva **Z.É. MŰHELY KFT.**	ügyvezető, vezető településtervező	.....

SZAKÁGI TERVEZŐK		
Czene Éva	vezető településtervező TT/1 12-0160 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök	.....
Farkas Szilvia	okl. településmérnök	.....
Tóthné Pocsok Katalin	okl. kertészmérnök (táj- és kertépítész), vezető településtervező TK 01-5086 és TT1 01-5086	.....
Heckenast Judit	közlekedésmérnök MMK 01-5295 és Tkö	.....
Hanczár Zsoltné	okl. gépészmérnök és város-rendező mérnök Mk: 01-2418	.....
Bíró Attila	okl. építőmérnök Mk: 01-2456	.....

Z. É. MŰHELY KFT.

E-mail: ze.muhely@gmail.com
Tel.: 06-20-397-0610

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet egyszerűsített egyeztetési eljárás

TARTALOMJEGYZÉK

ALÁTÁMASZTÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

I. ELŐZMÉNYEK 4
II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT..... 6
III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT.....27

ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK ……

Rajzszám	Rajz megnevezése
FA	Földhivatali alaptérkép kivonat részterület
TSZT, SZT	Orci Község Településszerkezeti terv, Szabályozási terv – kivonat részterület

JÓVÁHAGYANDÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

Orci Község Településszerkezeti tervének módosítása – Határozat-tervezet…….

Orci Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása – Rendelet-tervezet…….

JÓVÁHAGYANDÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

Rajzszám	**Rajz megnevezése**	**Méretarány**
TSZT-M/2	Településszerkezeti Terv módosítása - 027 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan	M=1: 2 000

Rajzszám	**Rajz megnevezése**	**Méretarány**
SZT-M/2	Szabályozási tervének módosítása a 027 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan	M=1: 2 000

ALÁTÁMASZTÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

I. ELŐZMÉNYEK

TERVI ELŐZMÉNYEK, TERVMÓDOSÍTÁS CÉLJA

Orci Község Önkormányzat Képviselő-testülete döntött a 40/2025. (VI. 30.) számú határozatában Orci Község Településrendezési Eszközeinek (továbbiakban: TRE), Településszerkezeti terv (TSZT) és Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) Orci 027 hrsz-ú területet érintő **módosításáról**, amelyet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) 68.§ (1) bek. bb) pontja szerinti egyszerűsített eljárás szabályai szerint indítja meg.

Orci Község külterület 027 hrsz-ú ingatlanra tervezett 20 MW névleges teljesítményű napelemes kiserőmű, 32 ha területen tervezett – megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület. A közműterület fejlesztéséhez, a kiserőmű létesítéséhez a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009.(IV.8.) Korm. rend. 1. § (1) a) pontja szerint a kormányrendeletben meghatározott térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények területi elhelyezéséhez szükséges beillesztési eljárás lefolytatásra került és az eljárás eredményeként a SO/08/00636-15/2026 sz. határozattal a térségi területfelhasználási engedélyt megkapta.

A TRE-módosítás fentiek szerinti munkaközi egyeztetési tervdokumentációja elkészült, amelynek partnerségi egyeztetése céljából a terveket a mellékelt dokumentumokban megtekinthetik.

A tervezési cél összefoglalása

A Chi Fu Taszár One Kft., mint a terület tulajdonosa (a továbbiakban: Tulajdonos) azzal a kéréssel kereste meg Orci Község Önkormányzatát, hogy a településrendezési tervek területrendezési tervekkel való összhangjának biztosítása mellett, a hatályos településrendezési eszközök célzott módosításával segítsék elő és közreműködésükkel támogassák Orci Község külterületén, Orci Község közigazgatási területének délkeleti részén található, Taszári fejlesztési területhez (Taszár 037/1 hrsz) közeli a 027 hrsz-ú ingatlanra tervezett 20 MW névleges összteljesítményű naperőmű, összesen mintegy 32 ha területen tervezett létesítményeinek megvalósítását.

Az Orci külterületén 027 hrsz-ú 32 ha nagyságú, egykor honvédségi területként használt ingatlanra tervezett 20 MW névleges összteljesítményű naperőmű megvalósítása Orci község településrendezési eszközeinek (TSZT, HÉSz, SZT) módosítását igényli, amelynek eredményeként a hatályos tervekben „KÜ-H" jelű különleges beépítésre szánt honvédségi terület övezetét, *„KÜ-En" jelű különleges beépítésre szánt kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területek építési övezetre* szükséges módosítani annak érdekében, hogy azon a megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházás megvalósítható legyen.

Orci Község Önkormányzata megbízásából az új napelemes kiserőmű beruházás területére vonatkozó fejlesztési szándék megvalósíthatósága érdekében a **Z. É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft.** készíti Orci Község Településszerkezeti Terve, Helyi Építési Szabályzata és annak melléklete, a Szabályozási terve (a továbbiakban: Településrendezési eszközök) módosítását. Az eredményes településrendezési és területrendezési államigazgatási eljárások végén **Orci Község Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja a településrendezési eszközök módosítását.**

A TSZT és a HÉSZ, annak mellékleteként az SZT módosítása, Orci Község Képviselő-testületének hatásköre. A településfejlesztési célok megvalósítására az Önkormányzat településrendezési szerződést kötött az érintett telek tulajdonosával.

A tervezett fejlesztés megvalósulásával, a területfelhasználás rendszere kismértékben változik.

A módosításokkal új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

TRE módosítás tartalmi elemei a Településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező Szabályozási tervlap) módosítása.

A tervegyeztetés nyilvánossága, azaz a lakosság, az egyház és a civilszervek, szervezetek körében történő egyeztetés, a 419/2021. Korm. rendelet szerint történik.

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1.1. A tervezési területek elhelyezkedése, a tervezési területek városi és térségi kapcsolatai

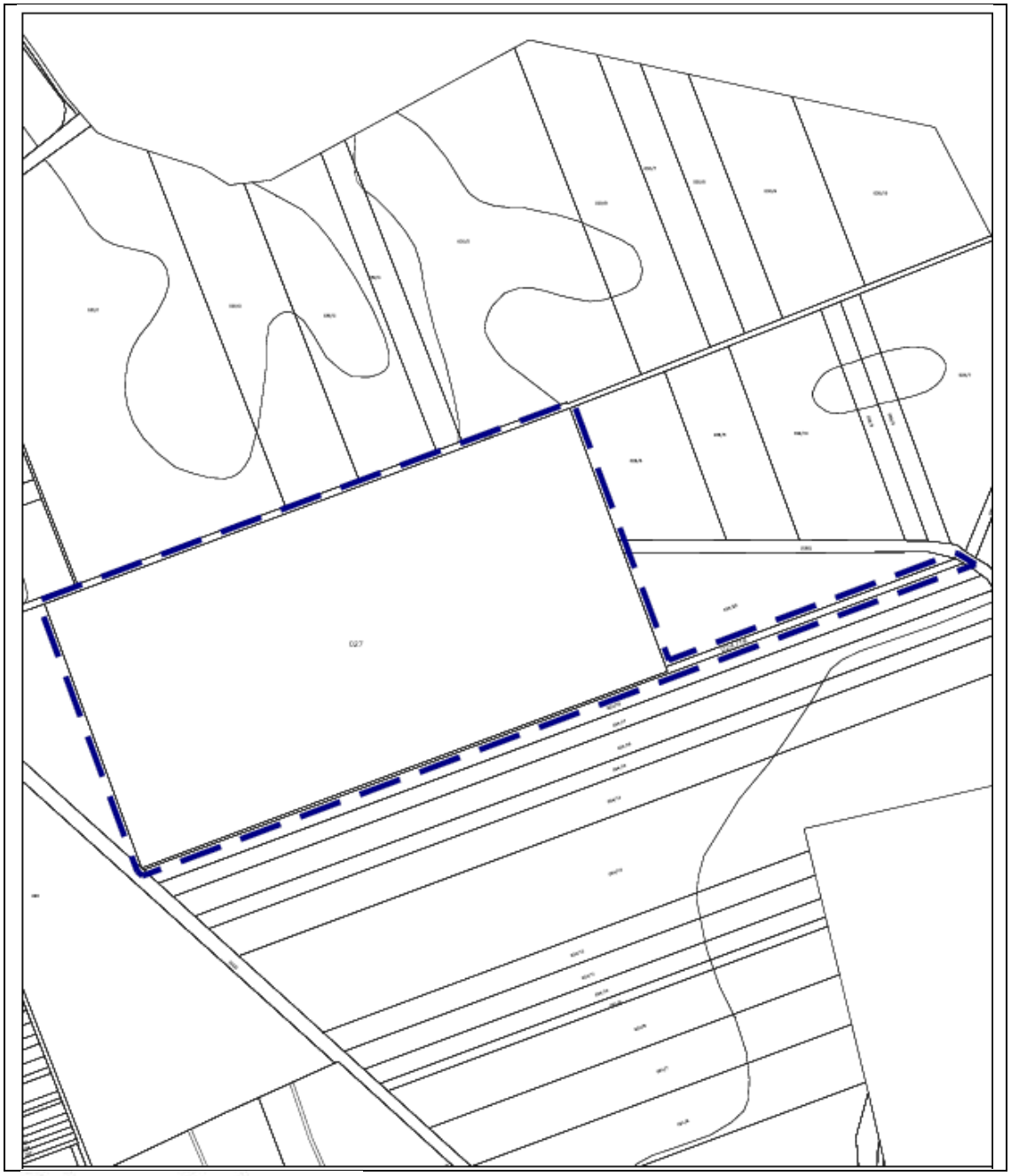
Tervezési terület és tervezési feladat:

1. **Orci, 027 hrsz-ú ingatlan fejlesztése**

Az Orci Község külterületén fekvő, 027 hrsz-ú fejlesztési terület Orci Község délkeleti határához közel helyezkedik el és a területe 32 ha.

A fejlesztési terület a 61-es számú főútról, a Toponárra vezető összekötő úton, majd az Orcira vezető, meglévő bekötő útról közelíthető meg. Az összekötő út hossza a 61-es számú főúttól kb. 1.9 km, a bekötőút hossza kb. 7.5 km.





Jelmagyarázat

módosítás tervezési területe



Jelmagyarázat:

Módosítással érintett terület

1.2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELŐSÉGÉNEK IGAZOLÁSA

AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVE (A TOVÁBBIAKBAN: OTRT)

A 2019. március 16-án hatályba lépett, *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) II. fejezete tartalmazza az Országos Területrendezési Tervet (a továbbiakban: OTrT), amely magában foglalja az Ország Szerkezeti Tervét, valamint az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat.

A Trtv. alapján, az alábbi övezeteket kell figyelembe venni a tervezési területre:

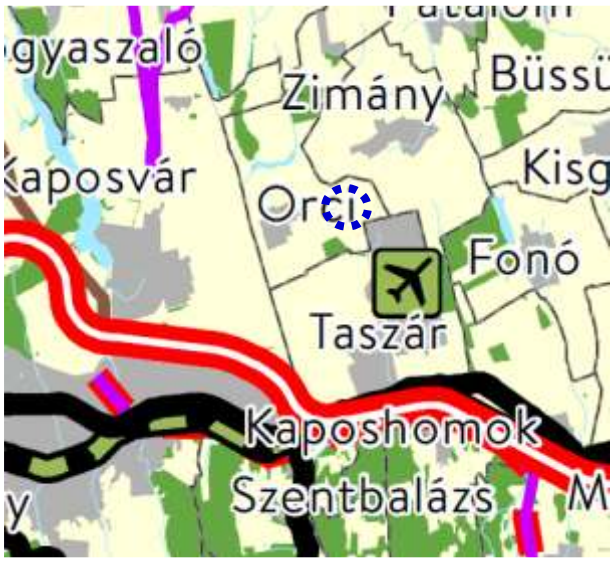
Országos Övezeti Terv részét képező országos övezetek:

- 3/1. melléklet: az ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete – a területet nem érinti
- 3/2. melléklet: a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete – a területet nem érinti
- 3/3. melléklet: az erdők övezete – a területet nem érinti
- 3/4. melléklet: a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések – a területet nem érinti

- 3/5. melléklet: a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti országos övezetek:

- 1. melléklet: jó termőhelyi adottságú szántók övezete – a területet nem érinti
- 2. melléklet: erdőtelepítésre javasolt terület övezete – a területet nem érinti
- 3. melléklet: tájképvédelmi terület övezete – a területet nem érinti
- 4. melléklet: vízminőség-védelmi terület övezete – a területet nem érinti
- 5. melléklet: nagyvízi meder övezete – a területet nem érinti
- 6. melléklet: VTT-tározók övezete – a területet nem érinti



Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2. melléklete – Az Ország Szerkezeti Tervének kivágata

Az érintett ingatlan a Trtv. szerkezeti terve alapján a mezőgazdasági térségbe tartozik.

A Trtv. 14. § (1) bekezdés rendelkezése szerint:

„(1) Az országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/1–4/6. melléklet tartalmazza.”

A Trtv. 17. § (1) bekezdés rendelkezése szerint:

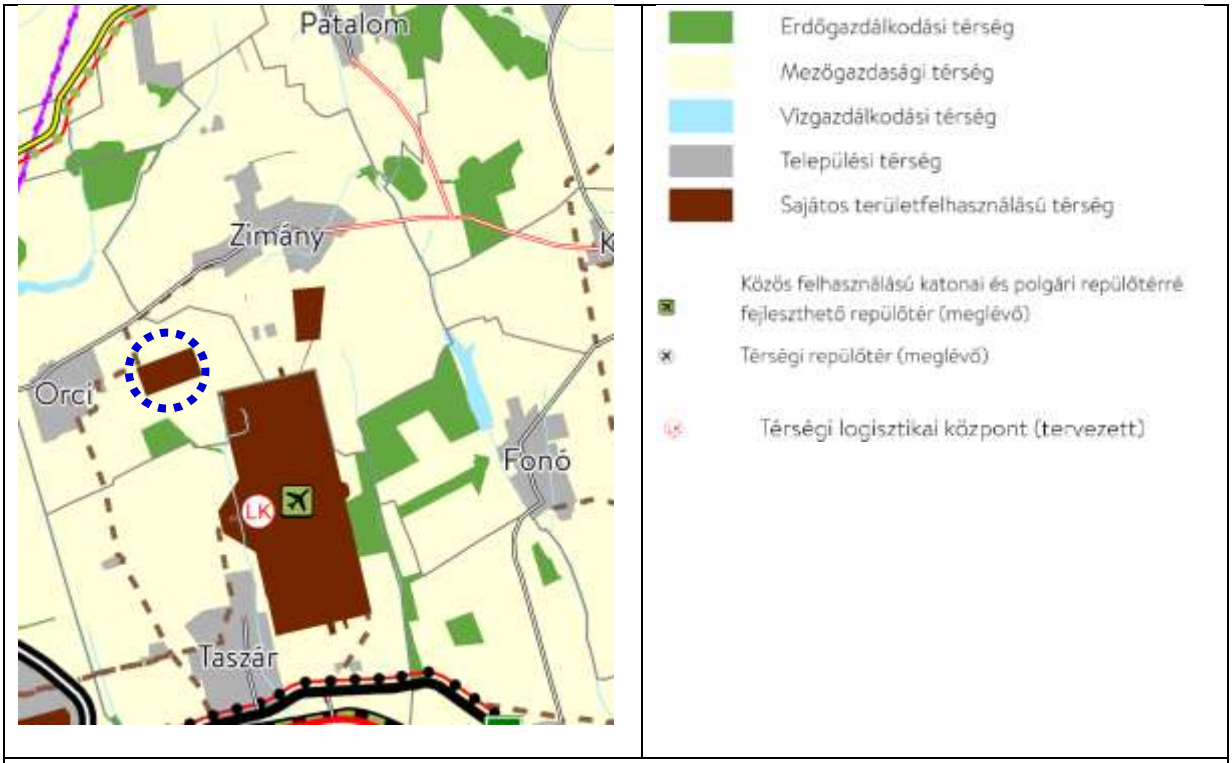
„7. § (1) A 4/4., 4/6. és 4/11. mellékletekben szereplő országos műszaki infrastruktúra-hálózatok elemeit és az egyedi építményeket az ott felsorolt, a térbeli rend szempontjából meghatározó települések közigazgatási területét érintve, az országos, a kiemelt térségi és a vármegyei szerkezeti terv, valamint a

településrendezési terv figyelembevételével, az engedélyezési eljárás során felmerülő ágazati szempontok és követelmények miatt szükséges korrekciókkal kell megvalósítani."

Somogy Vármegye Területrendezési Terve

Somogy Vármegye Közgyűlése a 11/2023. (II. 14.) Önkormányzati rendelettel fogadta el Somogy Vármegye Területrendezési Tervét (a továbbiakban: **SvTrT**). A vármegye területrendezési terve az alábbi térségi övezeteket határolja le és pontosítja az OTrT-hez képest:

- 3/1. melléklet: Ökológiai hálózat magterületének övezete, Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, Ökológiai hálózat pufferterületének övezete
- 3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- 3/3. melléklet: Erdők övezete, Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- 3/4. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete
- 3/5. melléklet: Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések
- 3/6. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete
- 3/7. melléklet: Nagyvízi meder övezete
- 3/8. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések
- 3/9. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések
- 3/10. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- 3/11. melléklet: Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések
- 3/12. melléklet: Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete
- 3/13. melléklet: Vízerózióval veszélyeztetett terület övezete



Somogy Vármegye Területrendezési Tervének Szerkezeti Tervi kivágata

Somogy Vármegye Területrendezési Terve Szerkezeti terve az Orci Község külterületén – korábban honvédelmi használatú területen - tervezett napelemes kiserőmű területét **sajátos területfelhasználású térségbe** sorolja. Az **Orci sajátos területfelhasználású térség területén** nem jelöl továbbiakban figyelembe veendő térségi területfelhasználási funkciót.

Trtv. 5. § (2) bekezdés 2. pontja:

„2. sajátos területfelhasználású térség: vármegyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe az 5 ha-nál nagyobb külfejtéses művelésű bányaterületek, hulladékártalmatlanító létesítmény elhelyezésére szolgáló területek, továbbá az egészségügyi, sportolási, közlekedési és honvédelmi területek tartoznak;”

Trtv. 11. § e) pontja:

„11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően **különleges** – ideértve **a beépítésre szánt** vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.”

A Somogy megye területrendezési terve alapján megállapítható, hogy a sajátos területfelhasználású térségbe sorolt területen a különleges beépítésre szánt megújuló energiaforrások hasznosításának

céljára szolgáló terület (napelemes kiserőmű) is megvalósítható – a vonatkozó egyéb jogszabályi előírások megtartása mellett.

Az előírások megalkotásánál figyelemmel kell lenni a Somogy Vármegyei Önkormányzat Közgyűlése 11/2023. (II. 10.) határozatának területrendezési ajánlásaira, sajátos területfelhasználású térségben 5 ha felett 10 %-nál nagyobb beépítés nem javasolt.

A területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló, 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet alapján**, a tervezett 20 MW-os teljesítményű naperőmű park beépítési kapacitása miatt - a vonatkozó előírásoknak megfelelően, a településrendezési terven (Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat) kívül a Vármegyei területrendezési tervbe való beillesztése is szükséges.**

A Somogy Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Somogy megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 11/2023. (II.14.) önkormányzati rendeletében Orci területének térségi területfelhasználási kategóriákba sorolása az alábbi táblázat szerinti:

FÜGGELÉK – Térségi területfelhasználási területi mérleg

ORCI	Térség területe (ha)	Térség területi %-a
Erdőgazdálkodási térség	110,96	11,13
Mezőgazdasági térség	764,72	76,70
Sajátos területfelhasználású térség	32,38	3,23
Települési térség	76,03	
Vízgazdálkodási térség	12,89	
A település területe összesen	996,99	100

FÜGGELÉK - Térségi övezetek területi mérlege

ORCI	
Település közigazgatási területe (ha)	996,99
Erdők övezete (ha)	70,95
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (ha)	40,00
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	34,93
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	-
Nagyvízi meder övezete (ha)	-
Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybevehető terület övezete ha)	176,42
Ökológiai hálózat magterületének övezete (ha)	-

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (ha)	105,47
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete (ha)	-
Rendszeresen belvízjárta terület övezete (ha)	-
Tájképvédelmi terület övezete (ha)	-
Vízerózióval veszélyeztetett terület övezete (ha)	26,00
Vízminőség-védelmi terület övezete (ha)	21,07

A területrendezési tervek szerint, a tervezési/fejlesztési területtel érintett övezetek (SvmTrT -vármegyei területrendezési terv alapján):

Térségi övezet megnevezése	**Érintettség**
3.1 melléklet Ökológiai hálózat magterületének, Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának, Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	**Nem érintett**
3.2 melléklet Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	**Nem érintett**
3.3 melléklet Erdők övezete, Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	**Nem érintett**
3.4 melléklet Tájképvédelmi terület övezete	**Nem érintett**
3.5 melléklet Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések	**Nem érintett**
3.6 melléklet Vízminőség-védelmi terület övezete	**Nem érintett**
3.7 melléklet Nagyvízi meder övezete	**Nem érintett**
3.8 melléklet Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések	**Nem érintett**
3.9 melléklet Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések	**Nem érintett**
3.10 melléklet Rendszeresen belvízjárta terület övezete	**Nem érintett**
3.11 melléklet Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések	**Érintett**
3.12 melléklet Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete	**Nem érintett**
3.13 melléklet Vízerózióval veszélyeztetett terület övezete	**Nem érintett**

A Trtv. térségi övezetek lehatárolására vonatkozó előírása szerint:

„22. § * A kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési terv készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott illetékes téradatgazdák adatszolgáltatása alapján kell lehatárolni. A településrendezési terv készítése során azon területeken, ahol az illetékes téradatgazda adatszolgáltatása alapján lehatárolt térségi övezet területe az e törvényben és a vármegyei területrendezési tervben meghatározott szerkezeti terv szerinti települési térség területével átfedésben van, ott – kivéve, ha az jogszabályba ütközik – a térségi övezeti szabályozás alkalmazása a településrendezési terv kidolgozásáért felelős települési önkormányzat által mérlegelhető."

„23. § (2) * A településrendezési terv készítésénél a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek csak – az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott – illetékes államigazgatási szervek vagy azok területi szervei egyetértése esetén változtathatók meg. Ha az illetékes téradatgazdának a térségi övezet lehatárolására vonatkozó adatszolgáltatása eltér az OTrT-ben, a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti rendeletében, illetve a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben meghatározott övezeti lehatárolástól, a településrendezési terv készítése során a települési önkormányzat számára kedvezőbb lehatárolás szerepeltethető, kivéve, ha az jogszabályba ütközik."

A korábban honvédelmi hasznosítású, tervezett napelemes kiserőmű területére vonatkozóan eddig nem készült élővilág felmérés. A fejleszteni kívánt területről, a helyszín vizsgálata alapján megállapítható, hogy a területen jó természetességű élőhely és természetes eredetű élőhely nem található, védett növények előfordulása a telepített gyepeken, a rendelkezésre álló adatok és a bejárás alapján valószínűtlen. A terület részleges és alacsony intenzitású használata lehetővé tette védett állatfajok betelepülését. Az előforduló fajok az emberi környezethez és mezőgazdasági műveléshez alkalmazkodtak, országszerte megtalálhatók, és nem kifejezetten az itt előforduló élőhelyekhez kötődnek.

A fejlesztési területnek ökológiai kapcsolata nincs az ökológiai hálózat többi elemével, vándorlási útvonal nem vezet keresztül a területen. Ez alapján a tervezett *napelemes kiserőmű célú* hasznosítás az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

3/3. melléklet - Erdők övezete

Az erdők övezetébe tartozó, üzemtervezett erdőterület csak az északi és a déli közigazgatási határ mentén található a településen, a 027 hrsz-ú fejlesztési területen és annak környezetében nincs nyilvántartott kataszteri erdő.



Erdők övezete
https://erdoterkep.nebih.gov.hu/ - kivágat



A 027 hrsz-ú, volt honvédelmi terület felszínének mintegy fele jelentős fás-cserjés borítottságú.

Orci 027 hrsz-ú terület zöldfelületi fedettsége - Google kivágaton

Erdők övezetében a Trtv. 29. §, 30. § és 30/A. § előírásait kell betartani.

„29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

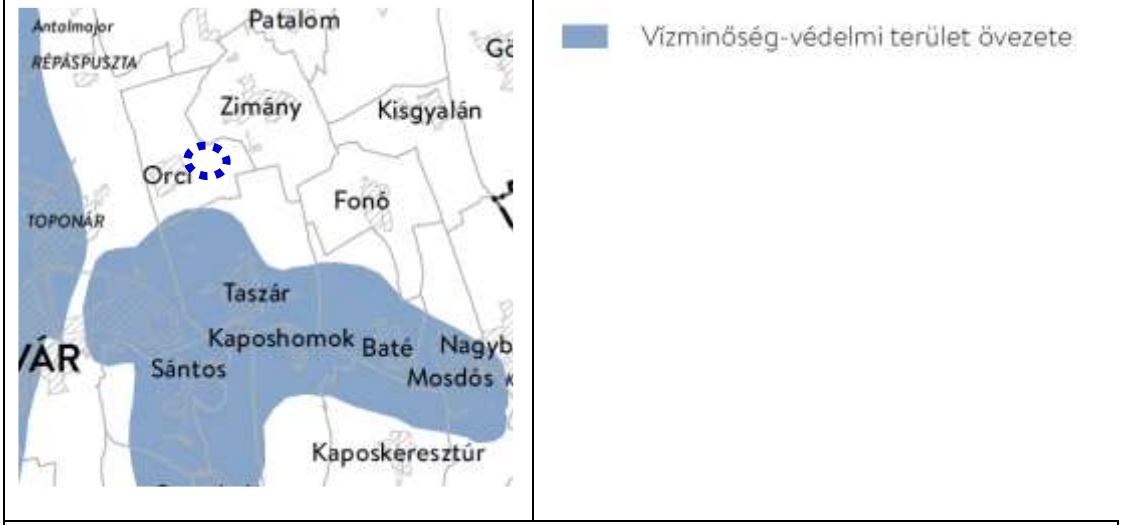
30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”

A tervezési területet nem érinti az erdők övezete, így a fenti vonatkozó előírások a fejlesztési terület esetében nem relevánsak. A területen található fás-bokros növényzet a 027 hrsz-ú telek nyugati részén, kötelező zöldfelületként várhatóan megtartható. A fakitermelés a nem üzemtervezett fás területek

esetében is az erdészeti hatóság és a természetvédelmi hatóság előírásainak betartásával, a hatóságok közreműködésével történhet.

3/6. melléklet -Vízminőség-védelmi terület övezete

Orci Község területe a vízminőség-védelmi terület övezetével nem érintett.



Vízminőség-védelmi terület övezete

Vízminőség-védelmi terület övezetben a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. § előírásait kell betartani.

„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 vármegye 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.”

A vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírások nem zárják ki a tervezett fejlesztés megvalósítását, a kutatás - fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület közvetlenül nem érinti a vízminőség-védelmi terület övezete.

3/11. Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések

Az SvTrT mellékletei alapján Orci teljes területe érintett.

Földtani veszélyforrás terület övezetben a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 11. § előírásait kell betartani.

„11. § (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 tervezési terület földtani veszélyforrással közvetlenül nem érintett, így a tervezett fejlesztés fenti előírásokkal nem ellentétes.

1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA

1.3.1. A hatályos településfejlesztési koncepció, és integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

Orci Község nem rendelkezi hatályos településfejlesztési koncepcióval.

1.4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK

1.4.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

Orci Község hatályos településrendezési eszközei:

- Orci Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2003.(V.16.) Kt. határozatával jóváhagyott Településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT);

- Orci Községi Önkormányzat Képviselő-testületének Orci Helyi építési szabályzatáról szóló 3/2003.(V.22.) Önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ).

A TERÜLETEKRE ÉS KÖRNYEZETÜKRE VONATKOZÓ, HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK:

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK

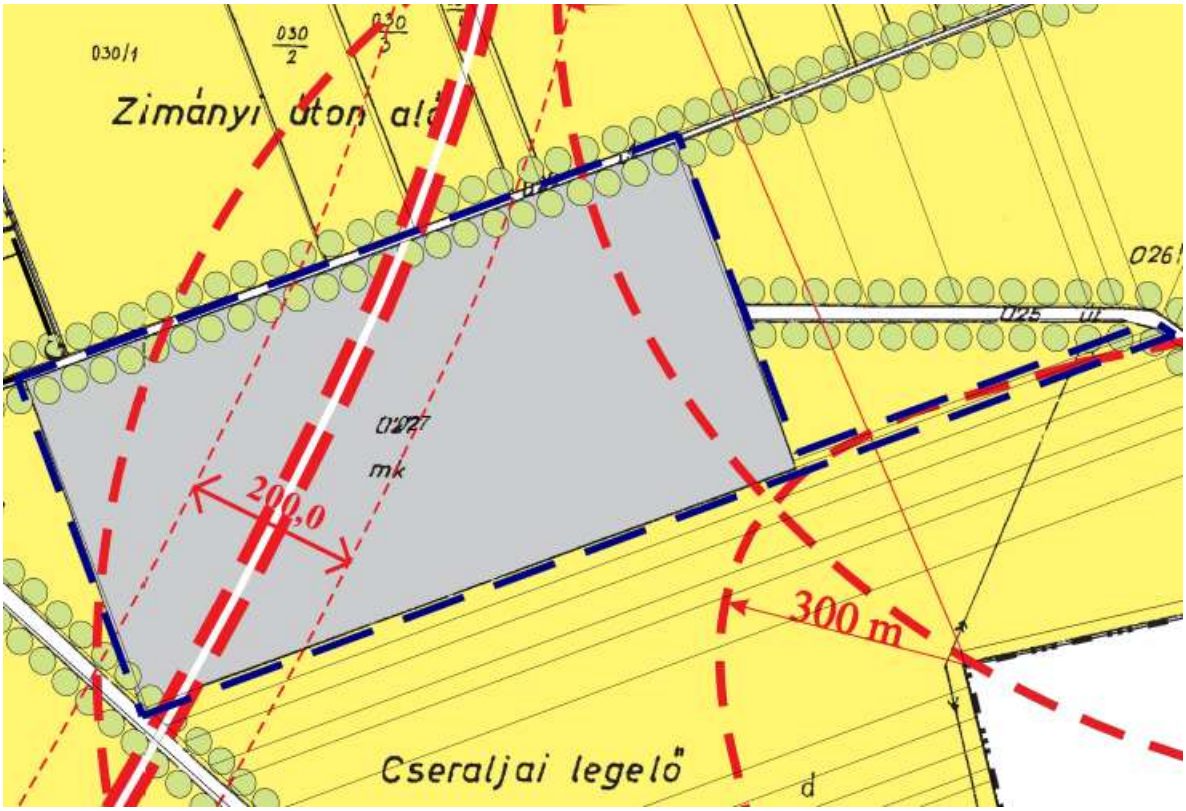
A tervezési területre vonatkozóan, az alátámasztó vizsgálati és javaslati munkarészek szöveges formában külön-külön kerülnek bemutatásra.

1.4.2.Orci Község hatályos Településszerkezeti terve (TSZT):

Orci Község Képviselő-testülete 2003- ban alkotta meg az 23/2003.(V.16.) Kt. határozattal, Orci Településszerkezeti tervét.

A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek

Az Orci 027 hrsz-ú telek területfelhasználása a TSZT szerkezeti tervlapján beépítésre szánt különleges terület. A fejlesztési terület a TSZT és SZT szerint érintett a taszári volt repülőtér és a kapcsolódó, volt honvédségi területek védőövezeteivel, valamint a térségben tervezett gyorsforgalmi út korábbi tanulmányterv szerinti nyomvonalával és védősávjaival.



Jelmagyarázat

módosítás tervezési területe

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

különleges terület (honvédségi)

védőtávolság

repülőtér védelmi övezete (tervezett)

gyorsforgalmi út (irányadó, közlekedési tanulmányterv szerinti nyomvonal)

A hatályos szerkezeti terv jelöl egy Orcin DNy-ÉK irányban áthaladó gyorsforgalmi utat. Ez a nyomvonal a hatályos magasabb szintű tervekben nem szerepel, és maga a TSZT is csak irányadó, tanulmányterv szerinti nyomvonalként jelöli, így településrendezési szempontból érdektelen, figyelmen kívül hagyható elem.

A fejlesztési területhez vezető, meglévő út nyomvonalát a TSZT helyi önkormányzati útként jelöli.

1.4.3. Orci Község hatályos Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási tervi melléklete

A Helyi Építési Szabályzat 1. melléklete szerinti külterületi szabályozási tervlap alapján, a 027 hrsz-ú telek „KÜ-H” jelű beépítésre szánt, különleges honvédségi területként jelölt.

A „KÜ-H” jelű beépítésre, különleges honvédségi területen a hatályos HÉSz az alábbi előírásokat és paramétereket tartalmazza:

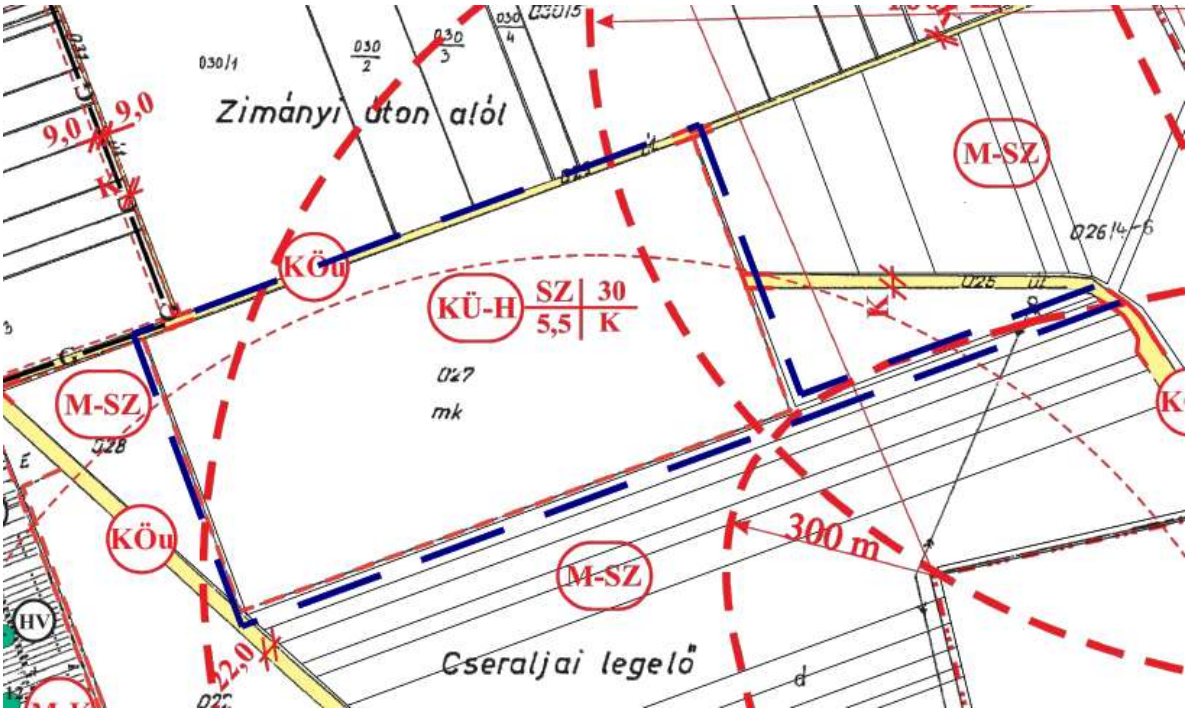
Különleges terület

7. § (1) A település területén különleges területek a meglévő temető területe (KÜ-T), a sportterület (KÜ-S), valamint a honvédségi területek (KÜ-H).
A különleges területekre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, megengedett legnagyobb építménymagasság, megengedett legnagyobb beépítettség, legkisebb kialakítható telekterület – a szabályozási tervek is tartalmazzák, az alábbiak szerint:

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymagasság maximum	Telekterület minimum	Zölddel való fedettség %
KÜ-T	SZ	20	3,5	K	70
KÜ-S	SZ	10	5,5	K	70
KÜ-H	SZ	30	5,5	K	50

(2) Urnás temetés elsődlegesen urnasírba javasolt, urnafal csak a meglévő ravatalozó falához csatlakozóan, vagy zárt kerítésként alakítható ki.
(3) A különleges területen legalább részleges közműellátást és burkolt útfelületet kell biztosítani.
(4) A parkolószükségletet az OTÉK 42. §-a alapján telken belül és közterületen együttesen kell kielégíteni.
(5) A különleges területek lehatárolását a szabályozási tervek tartalmazzák.

A településrendezési terv módosítását a területrendezési tervekkel összhangban kell elkészíteni.



1.6. TÁJI- ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA
1.7. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

Orci Község területe a Dunántúli-dombság „Dél-Külső Somogy” megnevezésű kistáján helyezkedik el. A táj mezőgazdasági kultúrtáj kifejezéssel illethető leginkább: művelt szántóföldek, a Kapos és a patakok vonalán rétek, legelők határozzák meg a táj szerkezetét.

Az átlagosan 130-160 m tengerszint feletti magasságú, löszfelszínű síkot délről a Kapos folyó völgye határolja, a terület enyhén a folyó irányába lejt. A térségében a pannóniai agyag- és homokrétegek 80-120 m, a köztes hátak vonalában pedig 20-50 m mélyen helyezkednek el a felszín alatt. Ennek megfelelő vastagságú a pannóniai pleisztocén kavicsos, murvás folyóvízi homok és homokos-löszös deráziós üledéksor is. Az erre települt löszös réteg 15-20 m vastag. A löszös talajképző kőzeteken barna erdőtalajok, magas humusztartalmú csernozjom talajok adnak jó lehetőséget a szántóföldi termesztésre. Az enyhe lejtés következtében az eróziós potenciál kicsi. A patakvölgyek alluviumain réti és lápos-réti talajok képződtek.

Az MBFSZ talajvíztérképei alapján, talajvíz a magasabb térszíneken (így a tervezési terület nagy részén is) 10-20 m között, míg a Kapos és annak mellékvizei felé közeledve, fokozatosan sekélyebb szinten található. Mennyisége csak a Kapos-völgyben számottevő. Jó ivóvizet adó rétegvizek 150-250 m mélyről nyerhetők.

A térségben évente átlagosan 2000-2020 óra a napfénytartam, az évi középhőmérséklet 10,0-10,3 °C körüli. A csapadék évi átlaga 680-700 mm. Uralkodó szélirány nincs, de viszonylag nagyobb a Ny-i és az É-i szél gyakorisága.

A gazdálkodást elsősorban a mezőgazdaság viszonyai határozzák meg, azon belül a szántóföldi művelés az uralkodó, kisebb területen találunk gyepet és erdőterületeket. A településen a tervezett fejlesztéssel érintett, 027 hrsz-ú terület és a szomszédos Zimány és Taszár területén meghatározó területfelhasználási elemek a felhagyott honvédségi területek és létesítményeik. A tervezési területet spontán erdősülés érinti, jelenleg a terület északi és Déli-délnyugati határán részben telepített fásítás található, részben spontán befásodott, de jelentős részben özönfajok megjelenésével. A tervezett fejlesztéssel érintett 027 hrsz-ú terület szomszédságában jellemzően művelt szántók találhatók.

A környék Somogy legkevésbé erdősült területe. A mélyebb, vizesebb lapályok, patakmedrek térségében ugyanakkor megjelennek a fűzes, nyáras elegyes foltok. A jellemzően természetes állapotú vízfolyásokat (Orci-patak, Egresi-árok) ligetes-fás legelők, helyenként karakteres égerligetek kísérik. A külterület zöldfelületi rendszerének fontos elemei a mezőgazdasági táblákat tagoló fás-cserjés védősávok és az utakat kísérő fasorok is, ezek hálózata ugyanakkor hiányos.

A jellemzően természetes állapotú Orci-patak és a vízfolyást kísérő ligetes-fás legelőterületek a 15/2004. (XII. 27.) számú rendelettel elfogadott, Somogy Vármegye Területrendezési Terve (továbbiakban: **SvTrT**) 3.1. melléklete alapján, az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetébe tartozó területek. Orci területén országos jelentőségű, védett természeti terület, nem található.

Orci Község Önkormányzata a helyi jelentőségű természetvédelmi területek és egyedi természeti értékek jogi védelméről, védetté nyilvánításáról a 3/1996. (III.11.) sz. Önkormányzati, helyi önálló védelmi rendeletben gondoskodik.

A SvTrT 3.4. melléklete alapján a tájképvédelmi terület övezete nem érinti Orci területét.

A település belterülete zöldfelületekkel jól ellátott, a közös használatú és fenntartású zöldfelületek nagysága is jelentős. Egybefüggő zöldfelületet adnak a közösségi intézmények kertjei, zöldfelületei, a település közkertjei is, valamint a vízfolyásokat, utakat kísérő, jó állapotú fásítások. A település beépített telkeinek fás kertrészei jellemzően a házhelyek mögötti hátsókerti részeket gazdagítják.

A terület élővilágának állapota

A fejlesztési területről ez idáig nem készült élővilág felmérés.

A tervezett fejlesztés 027 hrsz-ú területet, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvény (továbbiakban: TrTV.) által kijelölt és a SvTrT övezeti szabályozásában a 3.1. mellékleten pontosított területi lehatárolású ökológiai hálózat egyik övezete sem érinti.

A fejlesztési területen a korábbi bolygatottság miatt, jó természetességű élőhely és természetes eredetű élőhely nincs. A felhagyott, hasznosításon kívüli területet a növényzet elkezdte visszahódítani. Több helyen spontán cserjefoltok, bokros, bozótos növényfoltok alakultak ki.

Védett növények előfordulása a területen telepített gyepeken, a rendelkezésre álló adatok alapján valószínűtlen, jelenlétüket teljes bizonyossággal kizárni a fás-cserjés részeken csak a vegetációs időszak hosszabb szakaszában történő vizsgálat alapján lehetséges. A terület részleges és alacsony intenzitású használata vélhetőleg lehetővé tette védett állatfajok betelepülését, élőhelyek és táplálkozási helyek kialakulását, mivel a 027 hrsz-ú terület közvetlen és tágabb környezete intenzíven hasznosított szántó és kertes mezőgazdasági terület.

A területen várhatóan előforduló fajok az emberi környezethez és mezőgazdasági műveléshez alkalmazkodtak, országszerte megtalálhatók, és nem kifejezetten az itt előforduló élőhelyekhez kötődnek.

Az itt előforduló fajok szaporodó-, táplálkozó helye helyben található. Mindezek alapján természetvédelmi- és tájvédelmi, tájképvédelmi szempontból hosszú távú megőrzésre elsősorban a terület északi és déli-délnyugati határán részben telepített fásítás, részben spontán befásodott telekrész, korát és fafajtáját tekintve, értékesebb fás állománya javasolt.

A terület környezeti állapota

A település közigazgatási területe a felszín alatti vizek védelméről szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján, felszín alatti víz szempontjából érzékeny területen fekszik A fejlesztési terület sérülékeny vízbázis védendő területét nem érinti.

A településen a szennyvízcsatorna-hálózat kiépült, a szennyvizet a kaposvári szennyvíztelepre vezetik. A hálózatra még nem csatlakoztatott ingatlanok a szennyvizeket egyedi medencékben gyűjtik, melyekből az összegyűlt szennyvizet szintén a kaposvári szennyvíztelepre szállítják.

A terület a Kapos bal parti vízgyűjtője, amelyhez számos patak érkezik a főfolyóhoz. A települést több említést érdemlő kisvízfolyás érinti: a közigazgatási terület déli részén, Észak-déli irányban haladó, Taszári-vízfolyás, keleten a Zimánnyal közös közigazgatási határon az Egres-árok, a Toponárral közös északnyugati közigazgatási határon folyó, Orci-patak és a település külterületének északi részén, Kelet-nyugati irányban átfolyó, Egres-árok, valamint az azon kialakított halastó. A közigazgatási terület keleti határán lévő időszakos vízfolyás, a Taszári-vízfolyás kis szakasza és a nyugati határán déli irányba folyó Orci-árok a Kaposba vezeti a csapadékvizeket.

Valamennyi Észak-dél irányban fut a Kapos folyóba. A Kapos Nyugat-keleti folyásirányú, 137 km hosszú, befogadója a Sió. A csapadékvíz-elvezetés Orci Községben nyílt árokrendszerrel megoldott. A Kapos vízminőségére vonatkozóan, a Taszár területén (a kaposhomoki bekötőútnál) kijelölt országos törzshálózati mintavételi hely nyújt rendszeres időközönként tájékoztatást.

A Kapos síkvidéki – kis esésű – meszes – közepes-finom mederanyagú – nagy vízgyűjtőjű víztest típusba sorolt. A 2022-ben elfogadott VGT3 alapján, a Kapos vizsgált szakaszán a víztest ökológiai állapot „gyenge”, a kémiai állapot „nem jó”, a biológiai állapot „gyenge”, a fizikai-kémiai állapot „gyenge”, Hidromorfológiai állapot „jó”. A vízfolyás állapota a korábbi felméréshez képest, több tekintetben romló tendenciát mutat, a közelmúltban is előfordult beavatkozást igénylő, ipari eredetű szennyeződés az érintett folyószakaszon.

Levegő-tisztaság

A **légszennyezettségi** agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet meghatározása szerint, Orci területe az ország légszennyezettség szempontjából nem kiemelt, 13. számú zónájába tartozik, ahol a „szálló por” (PM_{10} – „E”) kivételével valamennyi vizsgált szennyezőanyag az „F” zónacsoportba tartozik (F csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség az alsó vizsgálati

küszöböt nem haladja meg). A településen jelentős levegőszennyezést okozó tevékenység nincs. A szántókról porszennyezés terheli a települést. A téli időszakban a lakossági fűtési tüzelésből eredő szennyezettségek meghatározóak, különösen a kedvezőtlen meteorológiai viszonyok (ún. hidegpárnás légrétegződés) esetében.

Orci területére vonatkozóan stratégiai zajtérkép nem készült, így a **zajterhelési állapot** csak a meglévő területhasználatok, vonalas közlekedési elemek figyelembevételével értékelhető. A település zajviszonyait a közúti közlekedés határozza meg, a taszári repülőtér bezárása óta jelentős mértékben csökkent a térség zajterhelése. A 61-es számú főútból kiágazó Toponár – Orci – Zimány út nem okoz mértékadó zajterhelést a település belterületén. A Zimány és Toponár területét összekötő úton haladó átmenő forgalom a zajra érzékeny lakóterületet kedvező módon, csak a település belterületének északi szegélyén érinti. A kül- és beltéri zaj- és rezgésterhelési határértékeket a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet tartalmazza. A közlekedési eredetű zaj- és rezgésterhelés ellen védendő laza beépítésű falusias és kertvárosi lakóterületek, valamint vegyes területek megengedett zajterhelési határértékei a vonatkozó jogszabály szerint átmenő forgalom nélküli kiszolgáló út mellett 55/45 dB nappal/éjjel értékek, gyűjtőút, bekötőút mellett 60/50 dB nappal/éjjel értékek. A tervezési területen zajos, illetve nagy tehergépjármű forgalmat generáló ipari létesítmény nincs, szolgáltató, illetve szórakoztató létesítmény nem található a területen. A fejlesztési terület a tervezett területhasználata alapján zajra nem érzékeny. A tervezett napelemes kiserőmű építése idején, a gépjármű-forgalom jelentősebb, de az üzemelés idejére ez meghatározó mértékben csökken. Az üzemeltetés és az üzemeltetéshez tartozó igen kis mértékű gépjármű-forgalom nem okoz határérték feletti zajterhelést.

A kommunális **hulladék** gyűjtése és elszállítása megoldott, a Kaposvári Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. végzi a közszolgáltatást. A településen egyéb hulladékgazdálkodási engedéllyel bíró telephely nem található. Az egykori kommunális hulladéklerakó rekultivációja megvalósult.

A települések **katasztrófavédelmi** besorolásáról szóló 44/2021. (XII. 16.) BM rendelet 1. melléklete alapján, Orci a kevésbé veszélyeztetett, II. katasztrófavédelmi osztályba került besorolásra. A települések ár- és belvíz alapon történő besorolásáról szóló 18/2003. (XII. 9.) KvVM–BM együttes rendeletben Orci nincs nevesítve a veszélyeztetett települések között. A településen a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Kormányrendeletben meghatározott veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem nem található.

1.8. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

2.8.1. Területfelhasználás vizsgálata

A fejlesztési terület az egykori Magyar Honvédség Kapos Bázisrepülőtérhez tartozó egyik honvédségi terület volt. A terület jelenleg a 2005-ös bezárásától használaton kívül van.

A terület északi és nyugati sávjának döntő része befásodott. Erdőgazdálkodás nem folyik, Országos Erdészeti Adattárban nyilvántartott erdőterület nincs a területen.

A felhagyott, bolygatatlan területet a növényzet elkezdte visszahódítani. Több helyen spontán cserjefoltok, bokros, bozótos növényfoltok alakultak ki.

Az Orci külterület 027 hrsz-ú, művelés alól kivett telek (kivett repülőtér, telephely) területe 32 ha.

2.8.2. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek a tervezési területen

Az Orci 027 hrsz-ú terület beépítésre szánt terület jelenleg és tervezetten is.

2.9. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

A tervmódosítással érintett tervezési területet nem érinti műemlék, sem helyi épített örökség, sem régészeti lelőhely.

2.10. KÖZLEKEDÉS

A tervezett fejlesztés nem befolyásolja a terület közúthálózati kapcsolatait. Zimánytól Délre-Délkeletre halad a 61. sz. (Dunaföldvár (6. sz. főút) – Dombóvár – Kaposvár – Nagykanizsa (7. sz. főút)) főút, és a magasabb szintű tervek szerint részben ezen a nyomvonalon, részben ettől délre, párhuzamosan fog vezetni az M9 (Nagycenk (M85) – Szombathely – Vasvár – Rábahídvég (M80) – Vasvár (M80) – Zalaegerszeg – Nagykanizsa – Kaposvár – Dombóvár – Szekszárd – Dusnok – Szeged (M5)) gyorsforgalmi út. Orcira jelenleg is és tervezetten is a 61. sz. főútból kiágazó országos mellékutakon keresztül lehet eljutni. A 65112j. Zimány bekötőút áthalad Orcin, jelenleg csak Zimányig vezet, de távlatban a továbbvezetése tervezett. A közúthálózati kapcsolatok tehát jelenleg is jók, távlatban még jobbak lehetnek.

A fejlesztési terület két irányból közelíthető meg, egyrészt Orci belterülete felől, másrészt déli irányból, Taszárból induló földutakon keresztül. Az egykori Taszári Repülőtér területétől egy közvetlen, burkolt útkapcsolat is vezet a fejlesztési területhez, amely útról egy elágazáson keresztül Zimányra is el lehet jutni.

Az Orci felőli megközelítést a bekötőútból kiágazó helyi utcák, elsősorban a belterület szélétől keletre induló Jókai utca, majd a Szőlőhegyi út biztosíthatja, annál is inkább, mivel a többi belterületi utcán sebesség és/vagy súlykorlátozás van érvényben. A Jókai utca elég széles (~16m) helyi kiszolgálóút, viszonylag jó, bár keskeny aszfalt burkolattal. A Szőlőhegyi út a Zimányi bekötőúttal párhuzamos, a település déli szélén haladó Hegyi út folytatása. A Jókai utcai becsatlakozás után kb. 100 méterrel a Szőlőhegyi út délre fordul, a Szőlőhegy felé, de földútként (029 hrsz-ú út) tovább folytatódik Zimány, illetve Taszár felé is (023 hrsz-ú út). Az út K-Ny irányú szakasza kb. 26 m széles, a Taszár felé haladó folytatás ~22 m, a Zimány felé vezető folytatás ~10.5 m széles. A Zimány felé vezető út a fejlesztési terület teljes hosszában szomszédos a területtel, a Taszár felé vezető út viszont csak egy csücsökben érintkezik a fejlesztési terület telkével.

A Taszár felőli megközelítés az egykori repülőtér telkétől induló, kb. 17 m széles burkolt úton (025 hrsz-ú út) lehetséges. Erről az útról egy elágazáson keresztül (013 hrsz-ú út) Zimány külterületére is el lehet jutni. A zimányi kapcsolat biztosítja, hogy ez az útvonal helyi külterületi útként is működhessen, mert enélkül csak az egykori repülőtér Taszár-i és Orci-i telkeinek összekötő útja lenne. Az egykori repülőtér Taszár-i és Orci-i telkeit összekötő út zimányi kiágazása (013 hrsz-ú út) a hatályos TRE szerint nem közút.

A hatályos településrendezési eszközök a fejlesztési területet érintő közlekedésfejlesztést nem tartalmaznak. A közúti megközelítés a fenti utakon biztosított, és távlatban is biztosítható, burkolatépítésre lehet szükség. A kapott adatszolgáltatás szerint, a Zimány bekötő út-Jókai utca-Szőlőhegyi út-029 hrsz-ú út útvonal lesz várhatóan a fejlesztési terület megközelítő útvonala. Ezen az útvonalon, a 029 hrsz-ú úton

legalább 500 m útépítésre lesz szükség, egy esetleges elektromos alállomás megközelítését is lehetővé tevő teherbírással, és az úttal párhuzamosan fektetett nagyközép-nyomású földgázvezeték védelmének a vonatkozó előírások szerinti biztosításával. Elektromos alállomás létesítése esetén vizsgálni kell a Jókai utca (esetleg a Zimány bekötőút) teherbírását is. Amennyiben pedig az elektromos alállomás megközelítése a 025 hrsz-ú úton keresztül történne, szükség lehet az utat keresztező vezetéknek a beruházó terhére történő kiváltására.

Forgalom

A tapasztalatok alapján, a hasonló területek átlagos (működési) forgalma elenyésző, évi néhány karbantartó jármű lehet. Emiatt a közlekedésből adódó zavaró hatás is minimális, mind a járművek darabszámát, mind a közlekedésből adódó zaj- és légszennyezést tekintve.

Közösségi közlekedés

A terület közösségi közlekedési ellátását az országos úton, a Zimány bekötőúton közlekedő helyközi autóbusz-viszonylat biztosíthatja. A legközelebbi megálló, az „Orci, Arany János u." megálló, mintegy 1-1.5 km távolságban van a fejlesztési területtől.

A fejlesztés jellegéből fakadóan ugyanakkor nem várható jelentős igény a közösségi közlekedési megközelítésre.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Orciban a csekély forgalom miatt a közúthálózat megfelelő a kerékpáros közlekedés számára is. Országos kerékpárút a 61 sz. út mentén tervezett.

A tervezett fejlesztés miatt nem várható, hogy számottevő gyalogos forgalom jelenne meg, így a közvetlenül a fejlesztési területhez vezető utak, illetve a terület belső útjai elsősorban járműforgalom számára tervezettek. Az Orci-i közutak szabályozási szélessége biztosítja a területet arra, hogy igény esetén járda épülhessen.

Parkolás

A parkolást, rakodást az OTÉK és a hatályos előírások szerint kell megoldani. A tervezett fejlesztés várható parkolási igénye jelentéktelen, a telken belüli gépkocsitárolásnak nincs semmi akadálya.

1.11. KÖZMŰVESÍTÉS

<u>Jelenlegi közműellátás helyzetértékelése</u>

A tervezési terület közműellátással jelenleg nem rendelkezik.

1.12. KÖRNYEZETVÉDELEM

Levegőtisztaság

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet meghatározása szerint, Orci területe az ország légszennyezettség szempontjából nem kiemelt, 13. számú zónájába tartozik, ahol a „szálló por" (PM10 – „E") kivételével valamennyi vizsgált szennyezőanyag az „F" zónacsoportba tartozik (F csoport: azon terület, ahol alégszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg). A településen jelentős levegőszennyezést okozó tevékenység nincs. A szántókról porszennyezés terheli a települést. A téli időszakban a lakossági fűtési tüzelésből eredő szennyezettségek meghatározóak, különösen a kedvezőtlen meteorológiai viszonyok (ún. hidegpárnás légrétegződés) esetében.

A fejlesztéssel érintett területen légszennyező pontforrás és diffúz forrás sem található.

Zaj- és rezgésállapot

A fejlesztési terület két irányból közelíthető meg, egyrészt Orci felől, másrészt déli irányból, a Taszári repülőtérnek közvetlenül a 61sz. főútból kiágazó megközelítő útján keresztül.

A Orci felőli megközelítést a bekötőútból kiágazó helyi utcák, főképp a temetőhöz vezető Petőfi Sándor utca biztosítja. A helyi kiszolgálóút viszonylag széles (~12m) telken indul, majd a temető felé fordulva kb. 16 méterre szélesedő utcaként folytatódik, bár már a temetőig is csak makadám útként. A kb. 16m széles 016 hrsz-ú úttelek földútként elvezet egészen a 027 hrsz-ú fejlesztési terület északnyugati csücskéhez, de csak egy pontban érintkezik azzal. Orci hatályos településrendezési eszközei ezt az utat meglévő útként egészen a Taszár-i közigazgatási határig levezető útként jelölik, de az „e-közmű" térkép alapján ez a továbbvezetés csak útszabályozást követőenjöhetne létre. Vagyis ennek az útkapcsolatnak az érdekében, a hatályos Orci-i tervek lényegi módosítására ugyan nincs szükség, de a 027 hrsz-ú telek északnyugati csücskétől délre eső útszakaszt újonnan kiszabályozott, tervezett útként kellene megjeleníteni. A meglévő szakasz rövid meghosszabbítására mindenképpen szükség van ahhoz, hogy a 027 hrsz-ú telek közútkapcsolataként ez az út figyelembe vehető legyen, függetlenül attól, hogy a telek tényleges megközelítése innen, vagy déli irányból, Taszár felől történik (ahogy az a valóságban korábban volt, illetve ahogy most is tervezett).

Orci területére vonatkozóan stratégiai zajtérkép nem készült, így azajterhelési állapot csak a meglévő területhasználatok, vonalas közlekedési elemek figyelembevételével értékelhető. A település zajviszonyait a közúti és vasúti közlekedés határozza meg, a taszári repülőtér bezárása óta jelentős mértékben csökkent a térség zajterhelése. Az átmenő forgalom kedvező módon elkerüli a települést: A 61-es számú főútból kiágazó Toponár – Orci – Orci út nem okoz mértékadó zajterhelést a település belterületén. A kül- és beltéri zaj és rezgésterhelési határértékeket a 32/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet tartalmazza. A közlekedési eredetű zaj- és rezgésterhelés ellen védendő laza beépítésű falusias és kertvárosi lakóterületek, valamint vegyes területek megengedett zajterhelési határértékei a vonatkozó jogszabály szerint átmenő forgalom nélküli kiszolgáló út mellett 55/45 dB nappal/éjjel értékek, gyűjtőút, bekötőút mellett 60/50 dB nappal/éjjel értékek. A tervezési területen zajos, illetve nagy tehergépjármű forgalmat generáló ipari létesítmény nincs, szolgáltató, illetve szórakoztató létesítmény nem található a területen.

III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT MUNKARÉSZEI

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET (TSZT) ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

A tervezett fejlesztéssel kapcsolatban a fejlesztési területen szükséges a TSZT módosítása, az alábbiak szerint:

A településszerkezeti terv a fejlesztési területet „KÜ-H" jelű különleges beépítésre szánt honvédségi terület területfelhasználásba sorolja.

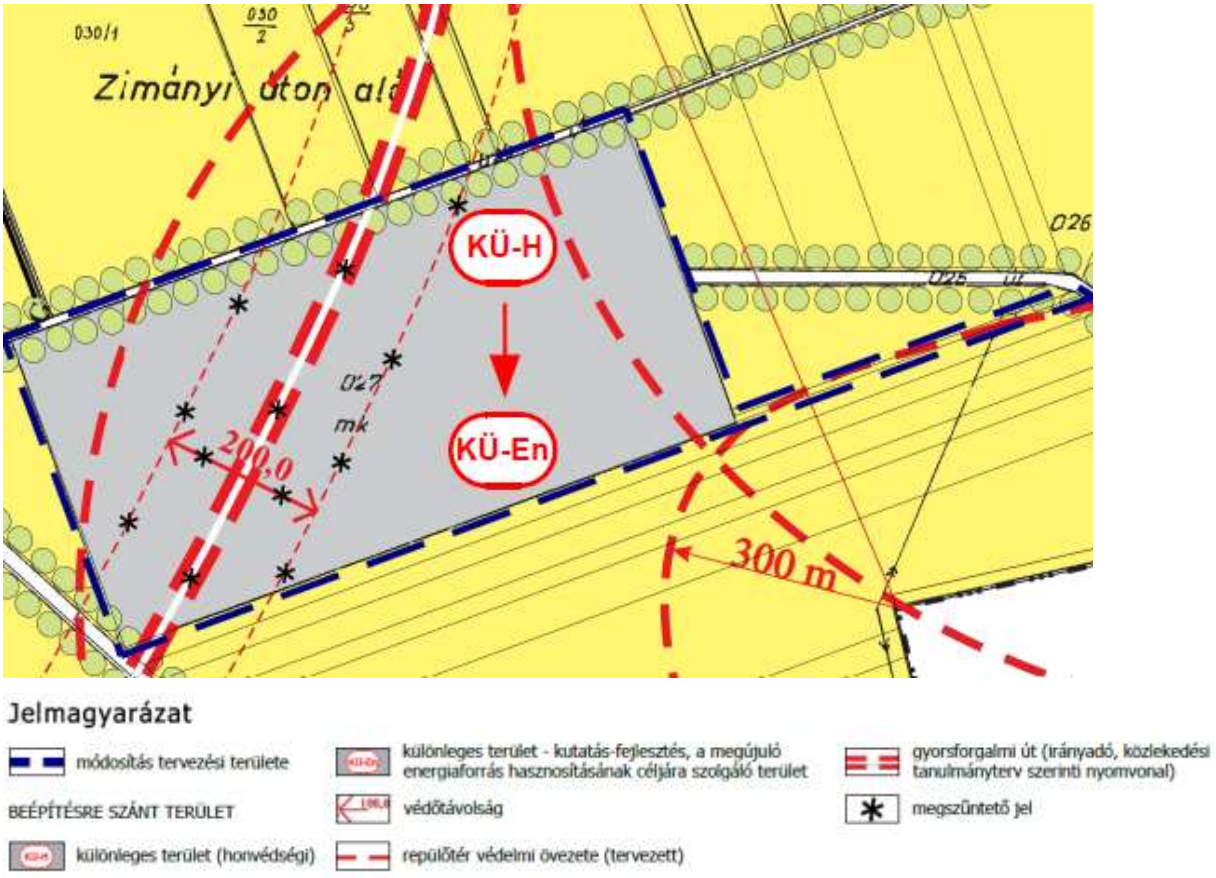
A fejlesztési cél megvalósítása érdekében a 027 hrsz-ú, 32 ha nagyságú fejlesztési területen a területfelhasználást „KÜ-En" jelű különleges beépítésre szánt kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területek területfelhasználásra szükséges módosítani annak érdekében, hogy azon a megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházás megvalósítható legyen.

A „KÜ-En" jelű különleges beépítésre szánt kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területek céljára szolgáló terület kijelölése az alábbiak szerint összhangban van a magasabb rendű jogszabályokkal:

Erdők övezete	A tervezési terület az erdők övezetével nem érintett.
Vízerózióval veszélyeztetett terület övezete	A tervezési terület a vízerózióval veszélyeztetett terület övezetével nem érintett.
Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések	A tervezési terület földtani veszélyforrással közvetlenül nem érintett, így a tervezett fejlesztés fenti előírásokkal nem ellentétes.

A területfelhasználás változása nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével!

Tervezett TSZT módosítás 027 hrsz -ú ingatlanon:



A Helyi Építési Szabályzatban (HÉSz) és az annak mellékletét képező Szabályozási terven (SZT) az alábbi módosítások szükségesek:

A fejlesztési cél megvalósítása érdekében összhangban a TSZT módosításával Orci Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2004. (I.30.) Önkormányzati rendeletét is módosítani szükséges a HÉSZ és az annak mellékletét képző szabályozási tervlap tekintetében is.

A fejlesztési cél megvalósítása érdekében a 027 hrsz-ú, 32 ha nagyságú fejlesztési terület építési övezeti besorolása „KÜ-En" jelű különleges beépítésre szánt kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területek építési övezetbe kerül átsorolásra.

	Hatályos övezet „KÜ-H" OTÉK szerint!	Tervezett övezet „KÜ-En"
beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló
beépítés maximális mértéke	30%	30 %
építménymagasság maximuma	5,5 m	5,5 m
telekterület minimális mérete	K	10000 m^2
zöldfelület minimum mértéke	50%	50 %

Az építési övezet módosításával a területrész beépítési paraméterei is meghatározásra kerülnek az alábbiak szerint, az új „KÜ-En” jelű építési övezetre, valamit Orci Község Helyi Építési Szabályzata kiegészítésre kerül az alábbiak szerint

Különleges területeket tartalmazó, 7. § kiegészítésre kerül, az alábbi tartalommal:

„KÜ-En” jelű kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területek övezete:

Elsősorban kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló tevékenységhez szükséges építmények, épületek (kutatás-fejlesztési célú épület; és tároló épület; irodaépület) elhelyezésére szolgál.

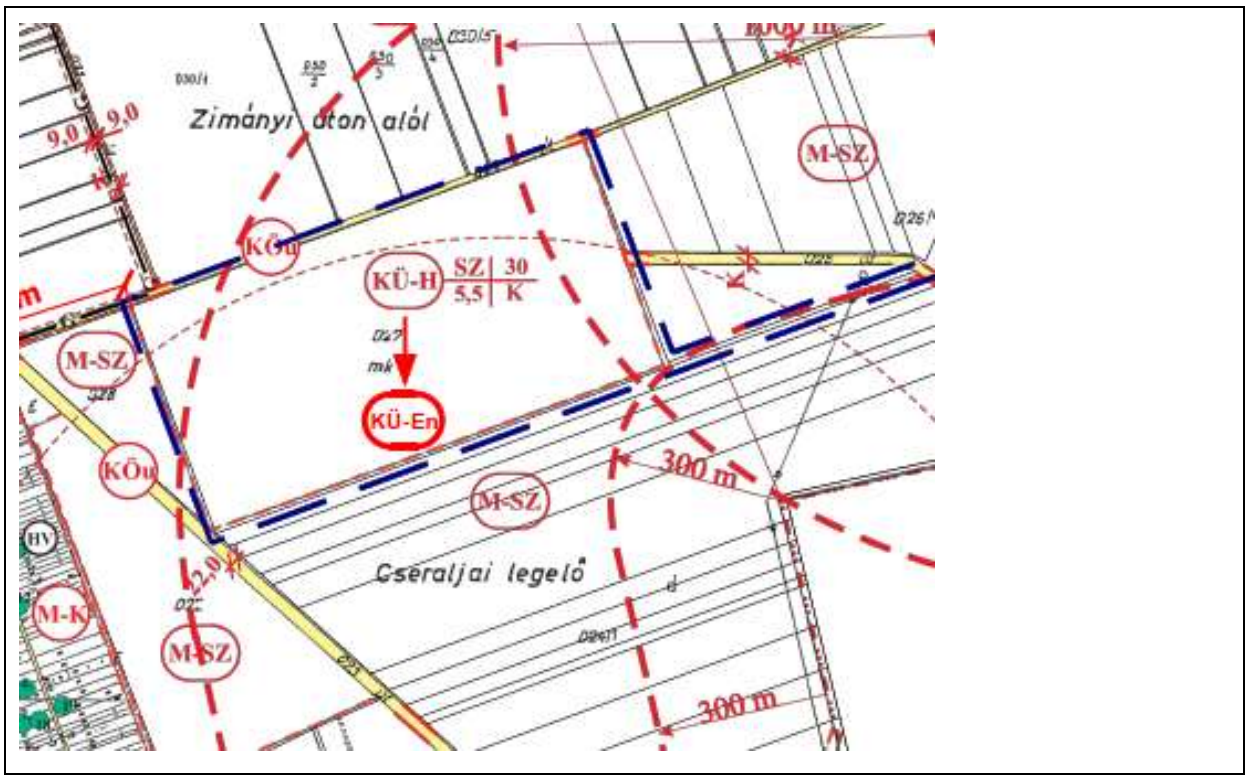
Az övezetben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezhető, telkenként legfeljebb egy lakás.

a) Beépítési mód: szabadonálló,
b) Legnagyobb beépíthetőség: 30%
c) Legnagyobb építménymagasság: max. 5,5 m

(technológiai okból -pl.: kémény, siló, antenna-, az építménymagasság ettől eltérhet, max. 10m-ig)

d) Legkisebb zöldfelület: min. 50%
e) Előkert mérete: 0,0 m
f) Oldalkert legkisebb mérete: 5,0 m,
h) Hátsókert legkisebb mérete: 5,0 m

Az övezet telkén a beépítés feltételeit az alábbi táblázat alapján kell meghatározni.





3.3. A TERÜLETI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉSEK IGAZOLÁSA;

3.3.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJÁT IGAZOLÓ TÉRKÉP ÉS LEÍRÁS

Lásd. 1.2. fejezet

3.4. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

3.4.1.Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A módosítások kapcsán, új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. A módosítás nem okoz kedvezőtlen változásokat a táji, környezeti adottságban, a kialakult tájhasználatban.

3.4.2.Biológiai aktivitás érték

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) szerint, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg, a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, mint a törvényben hivatkozott külön jogszabály előírásai szerint kell számítani. **A módosítás kapcsán új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, így a biológiai aktivitásérték számítása nem szükséges.**

3.4.3.Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

A tervezett módosítás, a jellege és nagyságrendje figyelembevételével, tájképvédelmi szempontból és a településkép védelme szempontjából sem kifogásolható.

A fejlesztő a terület szegélyén a naperőmű létesítményének tájba illesztése érdekében a lehetséges helyeken a terület tájképi adottságainak, természetességének, az élővilág védelmének az érdekében és a környezeti levegő mikroklimatikus viszonyainak javítása, minőségi fenntartása érdekében a környezetvédelmi hatóság véleményével összhangban védőfásítást tervez.

3.5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

3.5.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai 3.5.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása

A lehetséges táj-, természet és zöldfelületvédelmi intézkedések köre: tájbaillesztés védőfásításokkal (esetleg a meglévő faállomány részleges megtartásával), fakivágások kompenzációja, fapótlások (helyi rendelet), zöldfelületek fejlesztése, rendezése.

3.6. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

Közúthálózati kapcsolatok, helyi úthálózat

A tervezett fejlesztés nem befolyásolja a terület közúthálózati kapcsolatait. Zimánytól Délre-Délkeletre halad a 61. sz. (Dunaföldvár (6. sz. főút) – Dombóvár – Kaposvár – Nagykanizsa (7. sz. főút)) főút, és a magasabb szintű tervek szerint részben ezen a nyomvonalon, részben ettől délre, párhuzamosan fog vezetni az M9 (Nagycenk (M85) – Szombathely – Vasvár – Rábahídvég (M80) – Vasvár (M80) – Zalaegerszeg – Nagykanizsa – Kaposvár – Dombóvár – Szekszárd – Dusnok – Szeged (M5)) gyorsforgalmi út. Orcira jelenleg is és tervezetten is a 61. sz. főútból kiágazó országos mellékutakon keresztül lehet eljutni. A 65112j. Zimány bekötőút áthalad Orcin, jelenleg csak Zimányig vezet, de távlatban a továbbvezetése tervezett. A közúthálózati kapcsolatok tehát jelenleg is jók, távlatban még jobbak lehetnek.

A fejlesztési terület két irányból közelíthető meg, egyrészt Orci belterülete felől, másrészt déli irányból, Taszárból induló földutakon keresztül. Az egykori Taszári Repülőtér területétől egy közvetlen, burkolt útkapcsolat is vezet a fejlesztési területhez, amely útról egy elágazáson keresztül Zimányra is el lehet jutni.

Az Orci felőli megközelítést a bekötőútból kiágazó helyi utcák, elsősorban a belterület szélétől keletre induló Jókai utca, majd a Szőlőhegyi út biztosíthatja, annál is inkább, mivel a többi belterületi utcán sebesség és/vagy súlykorlátozás van érvényben. A Jókai utca elég széles (~16m) helyi kiszolgálóút, viszonylag jó, bár keskeny aszfalt burkolattal. A Szőlőhegyi út a Zimányi bekötőúttal párhuzamos, a település déli szélén haladó Hegyi út folytatása. A Jókai utcai becsatlakozás után kb. 100 méterrel a Szőlőhegyi út délre fordul, a Szőlőhegy felé, de földútként (029 hrsz-ú út) tovább folytatódik Zimány, illetve Taszár felé is (023 hrsz-ú út). Az út K-Ny irányú szakasza kb. 26 m széles, a Taszár felé haladó folytatás ~22 m, a Zimány felé vezető folytatás ~10.5 m széles. A Zimány felé vezető út a fejlesztési terület teljes hosszában szomszédos a területtel, a Taszár felé vezető út viszont csak egy csücsökben érintkezik a fejlesztési terület telkével.

A Taszár felőli megközelítés az egykori repülőtér telkétől induló, kb. 17 m széles burkolt úton (025 hrsz-ú út) lehetséges. Erről az útról egy elágazáson keresztül (013 hrsz-ú út) Zimány külterületére is el lehet jutni. A zimányi kapcsolat biztosítja, hogy ez az útvonal helyi külterületi útként is működhessen, mert enélkül csak az egykori repülőtér Taszár-i és Orci-i telkeinek összekötő útja lenne. Az egykori repülőtér Taszár-i és Orci-i telkeit összekötő út zimányi kiágazása (013 hrsz-ú út) a hatályos TRE szerint nem közút.

A hatályos településrendezési eszközök a fejlesztési területet érintő közlekedésfejlesztést nem tartalmaznak. A közúti megközelítés a fenti utakon biztosított, és távlatban is biztosítható, burkolatépítésre lehet szükség. A kapott adatszolgáltatás szerint, a Zimány bekötő út-Jókai utca-Szőlőhegyi út-029 hrsz-ú út útvonal lesz várhatóan a fejlesztési terület megközelítő útvonala. Ezen az útvonalon, a 029 hrsz-ú úton legalább 500 m útépítésre lesz szükség, egy esetleges elektromos alállomás megközelítését is lehetővé tevő teherbírással, és az úttal párhuzamosan fektetett nagyközép-nyomású földgázvezeték védelmének a vonatkozó előírások szerinti biztosításával. Elektromos alállomás létesítése esetén vizsgálni kell a Jókai utca (esetleg a Zimány bekötőút) teherbírását is. Amennyiben pedig az elektromos alállomás megközelítése a 025 hrsz-ú úton keresztül történne, szükség lehet az utat keresztező vezetéknek a beruházó terhére történő kiváltására.

Forgalom

A tapasztalatok alapján, a hasonló területek átlagos (működési) forgalma elenyésző, évi néhány karbantartó jármű lehet. Emiatt a közlekedésből adódó zavaró hatás is minimális, mind a járművek darabszámát, mind a közlekedésből adódó zaj- és légszennyezést tekintve.

Közösségi közlekedés

A terület közösségi közlekedési ellátását az országos úton, a Zimány bekötőúton közlekedő helyközi autóbusz-viszonylat biztosíthatja. A legközelebbi megálló, az „Orci, Arany János u." megálló, mintegy 1-1.5 km távolságban van a fejlesztési területtől.

A fejlesztés jellegéből fakadóan ugyanakkor nem várható jelentős igény a közösségi közlekedési megközelítésre.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Orciban a csekély forgalom miatt a közúthálózat megfelelő a kerékpáros közlekedés számára is. Országos kerékpárút a 61 sz. út mentén tervezett.

A tervezett fejlesztés miatt nem várható, hogy számottevő gyalogos forgalom jelenne meg, így a közvetlenül a fejlesztési területhez vezető utak, illetve a terület belső útjai elsősorban járműforgalom számára tervezettek. Az Orci-i közutak szabályozási szélessége biztosítja a területet arra, hogy igény esetén járda épülhessen.

Parkolás

A parkolást, rakodást az OTÉK és a hatályos előírások szerint kell megoldani. A tervezett fejlesztés várható parkolási igénye jelentéktelen, a telken belüli gépkocsitárolásnak nincs semmi akadálya.

3.7. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A tervezett beruházások közműfejlesztési igényeinek kielégítési lehetősége:

A tervezett naperőműpark megvalósítására szolgáló terület a hatályos előírások szerint, közcélú megújuló energiahordozó hasznosításával történő energiaellátásához különleges beépítésre szánt, kutatás-fejlesztés, megújuló energiatermelési övezetbe kerül átsorolásra.

A közművesítést a beruházás funkcionális igényeinek kielégítésére valósítják meg. Részben közhálózati kapcsolatok kiépítésével, részben közműpótlók alkalmazásával, amelynek kivitelezésére vonatkozó előírások betartása szükséges.

A tervezett beruházás automatikus üzemű, távvezérléssel kezelhető, így helyben tartózkodó üzemirányítást nem igényel, ezért üzemi állapotában, szociális célú közműigények kielégítésére nincs igény.

Személyes jelenléti igény csak a beruházás megvalósítása, az építési munkálatok alatt szükséges, abban a szakaszban jelentkező szociális vízigény palackos vízzel is kielégíthető, a biológiai szükséglet kielégítésére mobil WC-zuhanyzó, kézmosó telepíthető, amelyből a keletkező szennyvíz vízzáró medencébe gyűjthető össze és onnan szállíttatható el a befogadó helyre.

A naperőmű létesítményei a csapadékvíz mennyiségét minimális mértékben növelik, a lefolyás irányát is csak helyi szinten, minimálisan befolyásolják, telekszinten a lefolyási viszonyok nem változnak.

A naperőmű parkok távvezérlését szolgáló és biztonsági védelmét nyújtó elektronikus hírközlés megoldása, kiépítése szükséges. A távvezérlés központja létesíthető a település közigazgatási területének beépített részén, akár a szomszédos településen is kijelölhető annak helye.

A termelt villamosenergia elszállításához szükséges, telken kívüli hálózatbővítés és a közhálózati csatlakozás kiépítése igényel jelentősebb hálózatfejlesztést. Az előzetes információk szerint, befogadóként a beruházó az Orci településen, a 027 helyrajzi számú területen létesítendő új 132/22kV-os alállomás építését tervezi, amelynek megvalósításáról jelen fázisban nem áll rendelkezésre információ.

A fejlesztési területen belül, a naperőmű panelekkel megtermelt villamosenergiát a telken belüli belső feltáró utak mentén kiépítésre kerülő 22 kV-os földkábelen szállítják majd az új, 132/22kV-os állomásig.

A szomszédos településeken, Zimányban és Taszáron tervezett naperőmű parkokban megtermelt energiát a kapcsolóállomásokból szintén az újonnan Orciba tervezett, 132/22kV-os alállomásba termelői földkábelekkel szállítják. A termelői földkábelek nyomvonala még nem ismert, de fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a tervezett termelői földkábelek nyomvonalának az alállomást megközelítő utak szabályozási szélességén belül, szükséges helyet biztosítani, továbbá a tervezett alállomás eléréséhez 10 tonna teherbírású út kiépítése szükséges. Amennyiben a tervezett naperőmű parkot és alállomást a 025 helyrajzi számú úton tervezik megközelíteni, abban az esetben figyelembe kell venni, hogy az utat oszlopsoron vezetett középfeszültségű villamosenergia hálózat nyomvonala és annak 7-7 m-es biztonsági övezete keresztezi, erre vonatkozóan az építési- és területhasználati korlátozásokat a 2/2013 (I.22.) NGM rendelet rögzíti. Amennyiben szükséges a beruházó terhére az utat keresztező vezeték kiváltásáról gondoskodni kell. Ha a terület megközelítése Orci felől, a 029-es helyrajzi számú úton keresztül tervezett, fel kell hívni a figyelmet az úttal párhuzamosan fektetett nagyközép-nyomású földgázvezeték védelmének biztosítására, ahol a gázipari létesítmények biztonsági övezetére, az 1993. évi XLVIII. törvény 32.§-a ír elő tilalmakat, korlátozásokat, amelynek részletes szabályait a 20/2022. (I. 31.) SZTFH rendelet 37., 38. §-a tartalmazza, melyeket a 26/2022. (I.31.) SZTFH rendelettel együtt figyelembe kell venni, illetve be kell tartani.

4.SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A SZABÁLYOZÁS CÉLJAINAK ÉS ESZKÖZEINEK ISMERTETÉSE, AZOK ÖSSZEFÜGGÉSEI, A SZABÁLYOZÁS ALAPELVE, A VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK JAVASLATA, A SZABÁLYOZÁS ESZKÖZEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

- **A Helyi Építési Szabályzatban (HÉSz) és az annak mellékletét képező Szabályozási terven (SZT) az alábbi módosítások szükségesek:**

A fejlesztési cél megvalósítása érdekében összhangban a TSZT módosításával Orci Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2004. (I.30.) Önkormányzati rendeletét is módosítani szükséges a HÉSZ és az annak mellékletét képző szabályozási tervlap tekintetében is.

A fejlesztési cél megvalósítása érdekében a 027 hrsz-ú, 32 ha nagyságú fejlesztési terület építési övezeti besorolása „KÜ-En” jelű különleges beépítésre szánt kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területek építési övezetbe kerül átsorolásra.

	Hatályos övezet „KÜ-H” OTÉK szerint!	Tervezett övezet „KÜ-En”
beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló
beépítés maximális mértéke	30%	30 %
építménymagasság maximuma	5,5 m	5,5 m
telekterület minimális mérete	K	10000 m^2
zöldfelület minimum mértéke	50%	50 %

Az építési övezet módosításával a területrész beépítési paraméterei is meghatározásra kerülnek az alábbiak szerint, az új „KÜ-En” jelű építési övezetre, valamit Orci Község Helyi Építési Szabályzata kiegészítésre kerül az alábbiak szerint

Különleges területeket tartalmazó, 7. § kiegészítésre kerül, az alábbi tartalommal:

„KÜ-En” jelű kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területek övezete:

Elsősorban kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló tevékenységhez szükséges építmények, épületek (kutatás-fejlesztési célú épület; és tároló épület; irodaépület) elhelyezésére szolgál.

Az övezetben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezhető, telkenként legfeljebb egy lakás.

a) Beépítési mód: szabadonálló,
b) Legnagyobb beépíthetőség: 30%
c) Legnagyobb építménymagasság: max. 5,5 m

(technológiai okból -pl.: kémény, siló, antenna-, az építménymagasság ettől eltérhet, max. 10m-ig)

d) Legkisebb zöldfelület: min. 50%
e) Előkert mérete: 0,0 m
f) Oldalkert legkisebb mérete: 5,0 m,
h) Hátsókert legkisebb mérete: 5,0 m

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK, KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

A tervmódosítás *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) hatálya alá tartozik. A R. 1. § (3) bekezdés szerint, a terv megvalósításának várható környezeti hatása jelentőségének alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A terv, illetve program megvalósítása várható környezeti hatásának jelentőségét, a környezeti vizsgálat készítésének szükségességét R. 4. § (1) bekezdése szerint, a rendelet 2. számú mellékletében foglalt szempontok figyelembevételével kell vizsgálni.

A R. 1. § (3) a), 4. § (2) bekezdése, valamint 3. számú melléklet II. pontja alapján, a környezeti vizsgálat szükségességéről szóló vélemény megkérése a környezet védelméért felelős államigazgatási szervektől megtörtént: miszerint a tárgyi területre vonatkozóan a vélemény kérő levél mellékleteként megküldött előzetes tájékoztatásban foglalt változtatási szándékok és környezeti adottságok ismeretében, a

hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően, a megítélésük szerint, a tervezett változtatások következtében várható-e jelentős környezeti hatás, valamint arra vonatkozóan nyilatkozat kérés, hogy szükségesnek tartják-e, a 2/2005. (I.11.) kormányrendelet szerinti, környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését. **A válaszadók nem tartották szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését.**

A R. 4.§ (3) bekezdésében foglaltak figyelembevételével, a 2. sz. mellékletben foglalt szempontok alapján értékelve a változtatásokat, **az önkormányzat, mint a terv kidolgozója sem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.**

A településrendezési eszközök részterületekre kiterjedő módosításának megvalósulása következtében, nem várható jelentős, kedvezőtlen környezeti hatás. A területfelhasználás megváltoztatása nem jelent többletterhelést a környezetre.

A terv megvalósulásával a meglévő és tervezett létesítmények környezeti viszonyaiban nem történik érdemi, jelentős mértékű változás. A módosítások nem érintenek környezeti problémákkal terhelt területeket.

A változás nem érinti a településszerkezetet meghatározó fő műszaki infrastruktúra hálózatot, a területfelhasználási elemek alapvető rendszerét.

A fentiek alapján, a módosítás megvalósulása következtében, nem várható jelentős, kedvezőtlen környezeti hatás. A változtatások környezeti hatásainak hatásterülete, a módosítással érintett lehatárolt területeken belül határozható meg.

A terv megvalósulásával a meglévő és tervezett létesítmények környezeti viszonyaiban nem történik kedvezőtlen változás. A módosítások nem érintenek környezeti problémákkal terhelt területeket.

A várható környezeti hatások

A területen nincs a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség.

A terv, a tervezett változtatások megvalósítása egyszeri. A meglévő környezeti hatások jellege, nagyságrendje nem változik a módosítás következtében.

A változtatások más tevékenységeket, a szomszédos és távolabbi területek használatát várhatóan nem korlátozzák, nem szabnak keretet más tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek, amennyiben a vonatkozó környezetvédelmi előírások teljesülnek. A tervezett változtatások várható környezeti hatása nem jelentős. A tervezett módosítások megvalósítása nem idéz elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek.

A módosítási terület nem áll táj- és természetvédelmi szempontú védettség alatt. A tervmódosítással érintett területen természeti és kulturális érték nincs. A hatályos településrendezési eszközök elfogadása idején, aktuális adatszolgáltatás alapján, nyilvántartott régészeti lelőhely a módosítási területet nem érinti.

A vonatkozó hatályos értékvédelmi és környezetvédelmi előírások betartása mellett, a tárgyi módosítás várható környezeti hatása, a közvetlen és tágabb, épített és táji-, természeti környezetben sem lesz jelentős, nem lesz kedvezőtlen.

Levegőtisztaságra vonatkozó hatások

A tervezett napelemes kiserőmű megvalósításakor az új területhasználat, új létesítmények kialakításánál, az új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a levegőtisztaság-védelmi követelményeket, előírásokat, határértékeket. A megújuló energia tervezett hasznosítása tiszta energiaként jelentősen hozzájárulhat a CO_2-kibocsátás csökkentéséhez.

A tervezett napelemes kiserőmű építési időszakában maguk az építési munkák, illetve az azokhoz kapcsolódó szállítások járnak légszennyező anyag kibocsátással, a tárgyi beruházással érintett terület lakott területtől távoli fekvésű. A tervezett kiserőmű park területének közúti megközelítése a 61-es és a 610-es számú utak irányából biztosítható.

Az építési munkáknál egyrészt porterheléssel, másrészt a munkagépek kipufogó gázainak kibocsátásával kell számolni. Az építkezés légszennyezéssel (főleg porszennyezéssel) terhelt területei elsősorban az építési és felvonulási területek és ezek kb. 10-40 m-es környezete. Tehát az építés alatti porszennyezés ezen távolságon belül jelentkezik. A munkálatok rövid idejű és kis koncentrációjú levegőterhelést okoznak, a munkálatok végeztével ez megszűnik. **A napelemek telepítésénél a természetes terep megbontására csak az alapozási helyeken kerül sor, a természetes tereplejtés megváltoztatása nélkül.**

A kipufogógázok hatása a munkaterület környezetében nagyobb mértékben lesz észlelhető, de az egészségügyi határértékek túllépése itt sem várható.

Szállítás az építési fázisban várhatóan 5-10 tehergépjárművet jelent naponta, ami 20 elhaladás/nap. Megállapítható, hogy a szállítási útvonalon mind a jelenlegi, mind a jövőbeni állapotban kialakuló koncentrációk várhatóan elmaradnak a vonatkozó légszennyezettségi határértékektől.

A kivitelezéshez kapcsolódó szállítási tevékenység légszennyezése minden esetben ideiglenes terhelés.

A tervezett napelemes kiserőmű üzemelése során légszennyező anyag kibocsátás nem várható, illetve a létesítmény a levegő minőségére nem gyakorol hatást.

Az úthálózat igénybevétele nem lesz nagy, a célforgalom gépjárművei csak a telephely ellenőrzése, valamint a szükséges karbantartási munkálatok miatt fognak a területre menni, ami alkalmanként 1-2 személygépjárművet jelent. Ezekből a gépjárművekből származó károsanyag-kibocsátás nem jár jelentős terheléssel.

A naperőmű működése során pontforrás és diffúz légszennyező forrás nem létesül.

Levegőtisztaság-védelmi szempontból a tervezett beruházáshoz kapcsolódóan jelentős környezeti hatások nem várhatók.

A tervezett változtatás nem eredményez a környező területek hasznosításában meghatározó nagyságrendű változást.

Zaj- és rezgésállapotra vonatkozó hatások

A fejlesztési terület a tervezett területhasználata alapján zajra nem érzékeny. A tervezett napelemes kiserőmű építése idején a gépjármű-forgalom jelentősebb, de az üzemelés idejére ez meghatározó mértékben csökken. Az üzemeltetés és az üzemeltetéshez tartozó igen kis mértékű gépjármű-forgalom nem okoz határérték feletti zajterhelést.

A tervezési terület és a legközelebbi védendő épületek legkisebb távolsága a napelempark telekhatárához viszonyítva kb. 450 m. Az építésből és az üzemelésből eredően a későbbiekben várható zajterhelésre a **Petőházi Attila környezetvédelmi szakértő által 2026 februárban készült Környezeti vizsgálat dokumentációjának számításai adnak részletes tájékoztatást**. (A zaj- és rezgésvédelmi szakvéleményt a kérelemhez mellékeljük.)

A kiserőmű létesítéséhez szükséges munkálatok nagyobb része kézi munkaerővel történik, a munkagépek és szállítójárművek építési fázisonként és azon belül egy-egy munkafolyamat során a kiterjedt felvonulási területen többnyire különböző helyszínen és nem azonos időben üzemelnek.

A kivitelezési tevékenység során határérték túllépés nem várható védendő lakókörnyezetben.

A kivitelezéshez kapcsolódó szállítási tevékenységből származó zaj minden esetben ideiglenes terhelés. A szállítás közlekedési forgalmából eredő zajterhelés a vonatkozó határérték alatt marad, védendő lakóterületet nem érint.

Megállapítható, hogy a szállítás nem okoz jelentős zajterhelés növekedést a környékbeli útszakaszokon.

A naperőmű üzemszerű működése során az inverter/transzformátor állomásoknak lesz környezeti zajkibocsátása. A telepítendő berendezések közül az inverternek a legnagyobb a zajteljesítmény szintje, éjjeli megítélési időn belül csak a transzformátorok működnek, zajteljesítmény szintjük nem számottevő.

A fejlesztési terület a 61-es számú főútról, a Toponárra vezető összekötő úton, majd az Orcira vezető, meglévő bekötő útról közelíthető meg. Az összekötő út hossza a 61-es számú főúttól kb. 1.9 km, a bekötőút hossza kb. 7.5km. A környezeti zaj szempontjából a naperőmű megközelítését is szolgáló közúti forgalom a meghatározó.

Zajvédelmi szempontból a tervezett beruházáshoz kapcsolódóan jelentős környezeti hatások nem várhatók.

A talaj minőségére, a víz- és a szélerózióra, valamint a földtani veszélyforrásokra vonatkozó hatások

A Orci külterület 027 hrsz-ú művelés alól kivett ingatlanon (kivett repülőtér, telephely) *tervezett 20 MW névleges összteljesítményű naperő különleges beépítésre szánt megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület fejlesztése, a kiserőmű* létesítése már korábban különleges honvédelmi területként igénybe vett területet hasznosító –„barnamezős" - beruházásként valósulhat meg. A 20 MW névleges összteljesítményű napelemes kiserőmű elhelyezését mintegy 32 ha nagyságú terület biztosítja.

A terület a Kapos bal parti vízgyűjtője, amelyhez számos patak érkezik afőfolyóhoz. A települést három említést érdemlő kisvízfolyás érinti: a közigazgatási terület déli részén, észak-déli irányban haladó Tócsári-árok, a Rácegressel közös északnyugati közigazgatási határon folyó Tömörkei vízfolyás(Egres ág), a település keleti részén, keleti közigazgatási határán folyó Baté- Magyaratádi vízfolyás. A közigazgatási terület déli sarkában egy időszakos vízfolyás, a „Taszári-vízfolyás" kis szakasza található, amely szintén a Kaposba vezeti a csapadékvizeket

A területen szélerózió nem jellemző.

A tervezési terület enyhe déli lejtésű sík felszínű. Földtani probléma nincsen nyilvántartva.

A hulladékgazdálkodás helyzetére vonatkozó hatások

A tervezett létesítmény megvalósítása, illetve működése nem jár jelentős hulladékképződéssel, veszélyes hulladékképződés csak havária (pl. a munkagépek, szállítójárművek meghibásodása) esetén várható. A területen a tervezett építkezések során keletkező hulladékok kezelését *az építési hulladékok kezelésének részletes szabályairól* szóló 45/2004.(VII.26.) BM-KvVM közös rendeletben foglaltak alapján kell végezni. Az érintett használaton kívüli állapotú területen jelenleg nincs szervezett szemétszállítás. de a tervezett kiselemes naperőmű üzemeltetése a jellege miatt ezt a későbbiekben sem igényli. A karbantartásból, üzemelésből eredő eseti hulladékkeletkezés során összegyűjtött hulladék ártalommentes elszállításáról az üzemetetőnek kell gondoskodni.

Hulladékgazdálkodási szempontból kizáró ok nem áll fenn, a tervezett tevékenységből - hulladékokból eredően - jelentős környezeti hatások nem várhatók, a vonatkozó hatályos jogszabályokban szereplő előírások betartása esetén a tevékenység végzése hulladékgazdálkodási érdekeket nem sért.

Hulladékgazdálkodási engedély a tevékenység végzéséhez nem szükséges.

A földtani veszélyforrás és ásványvagyonre vonatkozó hatások

Orci területe nem tartozik a SvTrT 3.9. melléklete szerinti Ásványi nyersanyag vagyon övezete által érintett települések közé. A tervezési területen nyilvántartott ásványvagyon, lefektetett bányatelek, bánya művelésű terület nincs.

A település a SvTrT 3.11. melléklete szerinti Földtani veszélyforrás által érintett települések közé tartozik. A tervezési terület enyhén lejtős terepen fekszik. Földtani probléma nincsen nyilvántartva.

A vízre gyakorolt hatás (árvíz és belvíz, felszíni és felszín alatti vizek mennyisége és minősége)

A település közigazgatási területe *a* ***felszín alatti vizek*** *védelméről* szóló 32/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján felszín alatti víz szempontjából érzékeny vízminőség védelmi területen fekszik. A tervezési területet sérülékeny vízbázis védendő területe nem érinti..

Az MBFSZ talajvíztérképei alapján talajvíz a magasabb térszíneken (így a tervezési terület nagy részén is) 10-20 m között, míg a Kapos és annak mellékvizei felé közeledve fokozatosan sekélyebb szinten található. Mennyisége csak a Kapos-völgyben számottevő. Jó ivóvizet adó rétegvizek 150-250 m mélyről nyerhetők.

A módosítással érintett területeken talaj- és talajvízszennyezettségről nincs tudomás, szennyezés-kockázatával járó tevékenységet nem folytatnak a tágabb környezetben sem.

A terület nem érintett közvetlenül **élővízzel, kisvízfolyással**. A település keleti külterületén folyik a Marcal, amely Orciprága külterületén ered és észak-nyugati irányban halad a Rába felé. A Marcal az itt keletkező csapadékvizek közvetlen befogadója, jelen szakasza árvízveszéllyel kevésbé érintett.

Orci területe, illetve a fejlesztési terület széle **érintett** a SvTrT 3.6. melléklete szerinti **Vízminőség-védelmi terület övezetével, de nem érintett** a SvTrT 3.7. melléklete szerinti **Nagyvízi meder területének övezetével**.

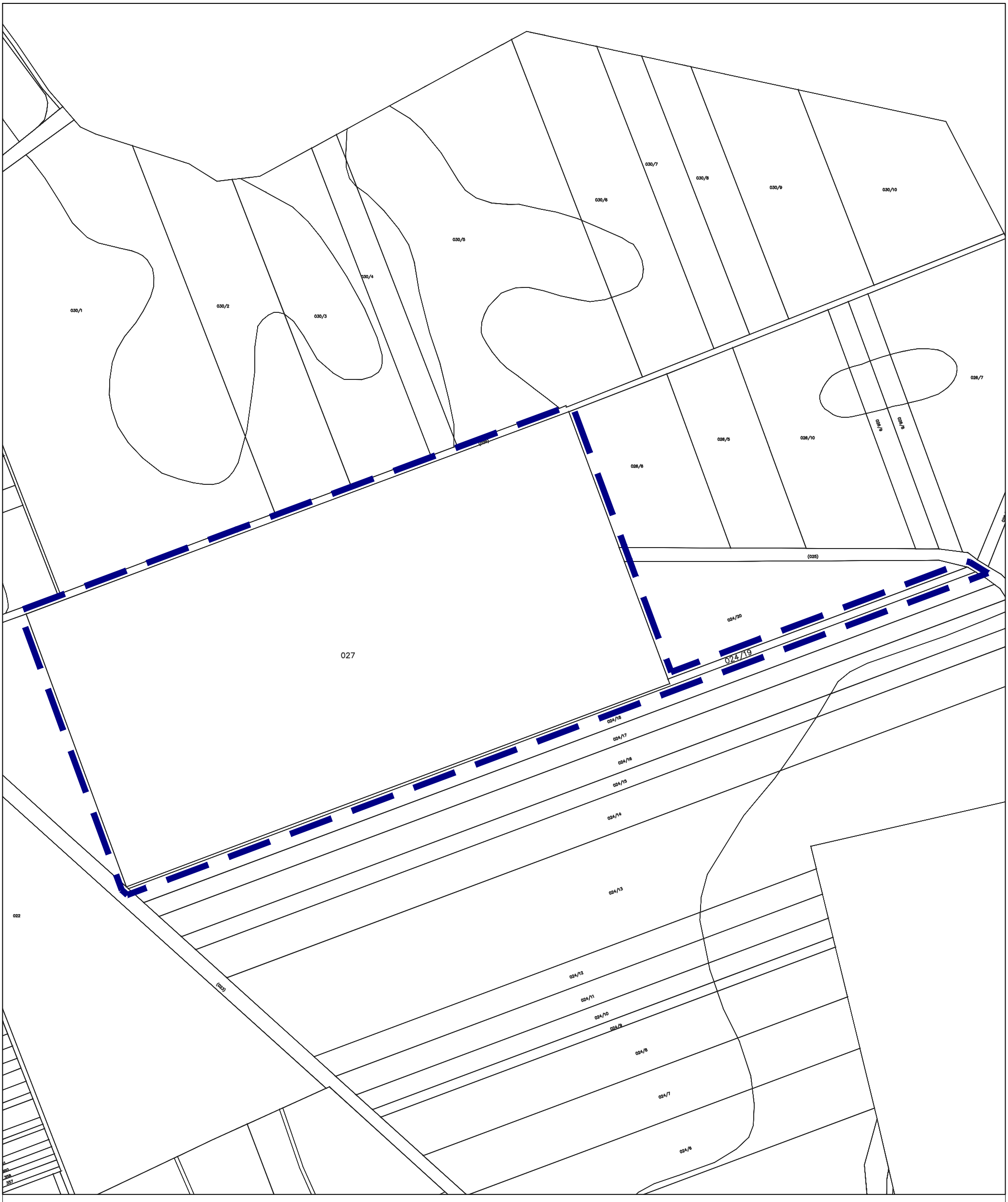
Az országos vízminőség védelmi területen fekvő területekre a településrendezési eszközökben szigorúbb közművesítési, szennyvíz elvezetési, kezelési feltételek előírása szükséges. A napelemes kiserőművek létesítése csak kismértékű közművesítést igényel. A naperőmű park üzemeltetése távvezérléssel történik, helyi állandó emberi tartózkodást nem terveznek, így a közműellátás kiépítése sem szükséges a naperőmű parkban termelt villamosenergia elszállítás műszaki feltételeinek és a távvezérléshez szükséges elektronikus hírközlési lehetőség megoldásán kívül.

Az ismertetett környezeti következmények alapján a következők állapíthatók meg:

A terv módosítása megfeleltethető a vonatkozó környezetvédelmi, értékvédelmi jogszabályokban foglalt előírásoknak. A terv megvalósulásának várható környezeti hatása, a megfelelő intézkedések érvényesítésével várhatóan nem jelentős és nem kedvezőtlen.

A tervezett változtatás várható környezeti hatásai jelentéktelenek, a környezeti hatások hatásterülete, a tervmódosítással érintett lehatárolt területen belül, illetve a tervezett tevékenység telepítéséhez, üzemeltetéséhez zajvédelmi szakvélemény alapján határozható meg.

ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK



Jelmagyarázat

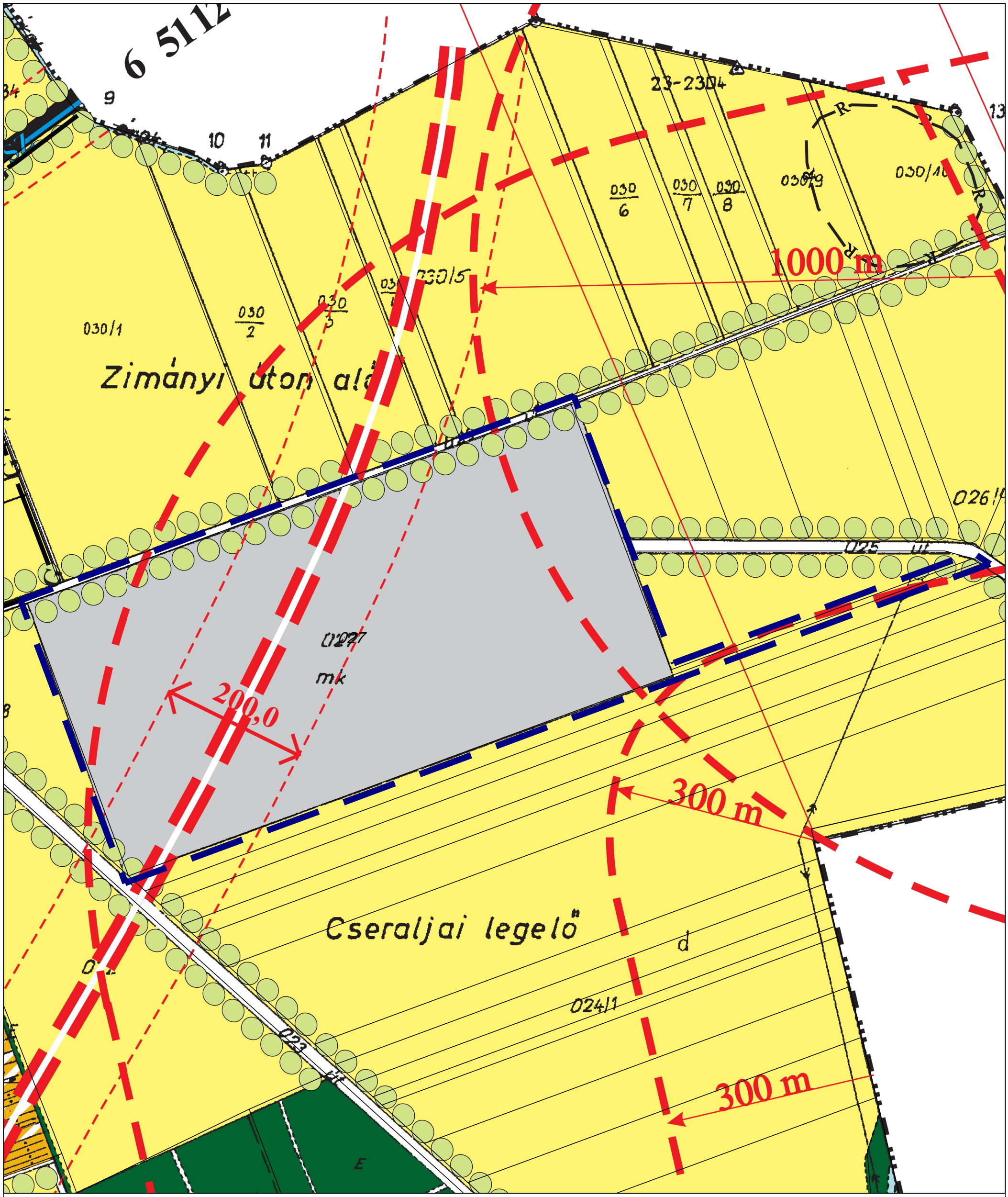
módosítás tervezési területe

É

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

műhely

Munka megnevezése: Településrendezési eszközök módosítása Orci Község részterületére					Lépték: M=1: 5000	Tervezési szakasz: 419/2021. (VII.15.) sz. Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárás
Rajz megnevezése: Földhivatali alaptérkép kivágat - 027, 024/19 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan					Dátum: 2026. október hó	FA
Tervező: Czene Éva, városrendezési vezető tervező, TT1 12-0160	Tervező: Farkas Szilvia, okl. településmérnök	Közlekedés tervező: Heckenast Judit, közlekedésmérnök, Tkö 01-5295, KK KK 01-5295	Környezetvédelem: Tóthné Pocsok Katalin, KK 01-5086, TT1 01-5086	Energia közművek: Hanczár Zsoltné, TE, TH, TV 01-2418	Vízi közművek: Bíró Attila László, TE, TH, TV 01-2445	



Jelmagyarázat

módosítás tervezési területe

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

KÜ-H különleges terület (honvédségi)

100,0 védőtávolság

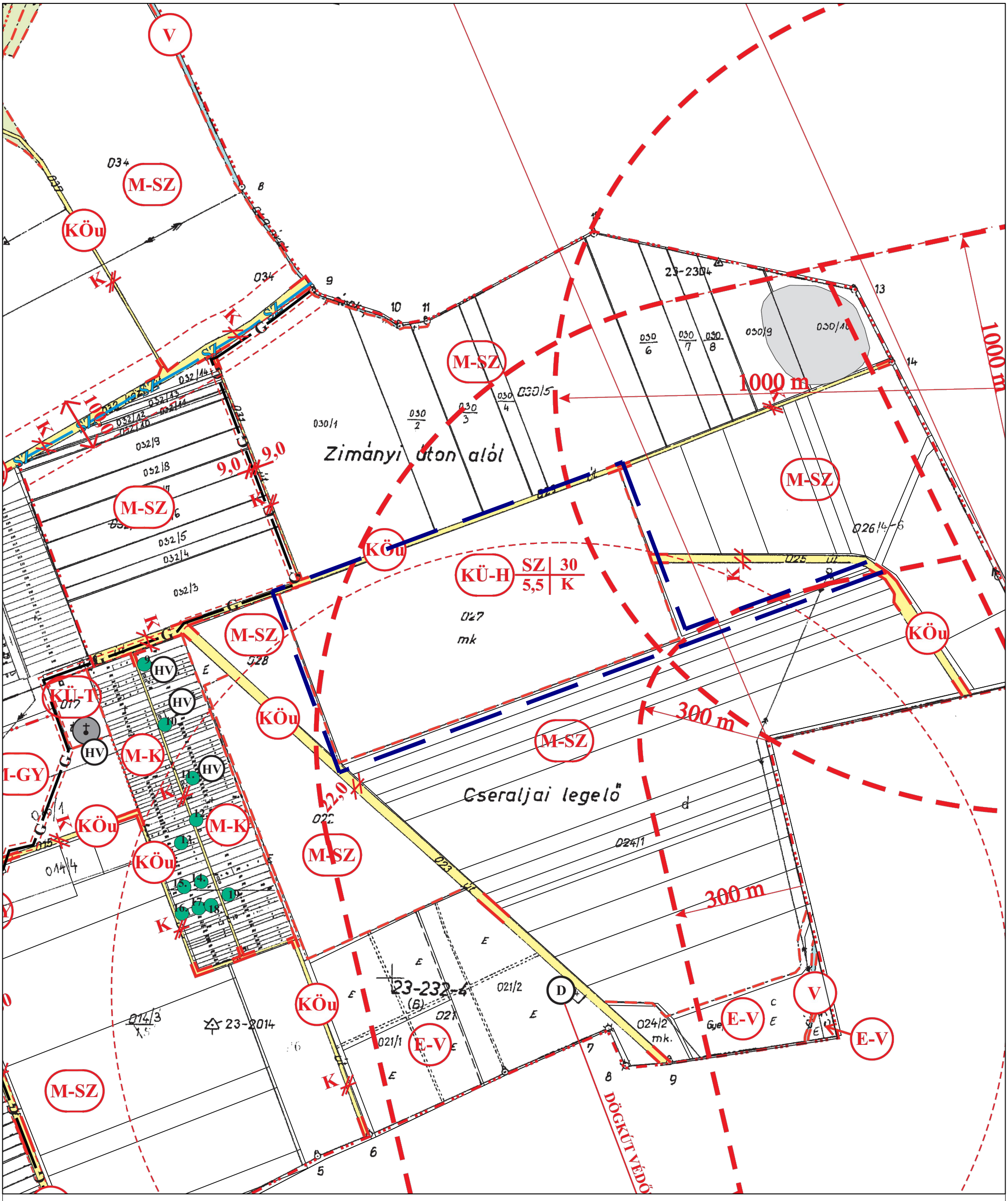
repülőtér védelmi övezete (tervezett)

gyorsforgalmi út (irányadó, közlekedési tanulmányterv szerinti nyomvonal)

É

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

műhely	Munka megnevezése: Településrendezési eszközök módosítása Orci Község részterületére				Léptéki: M=1: 5000	Tervezési szakasz: 419/2021. (VII.15.) sz. Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárás
	Rajz megnevezése: Hatályos településszerkezeti terv kivágat - 027, 024/19 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan				Dátum: 2026. október hó	TSZT
	Tervező: Czene Éva városrendezési vezető tervező TT1 12-0160	Tervező: Farkas Szilvia okl. településmérnök	Közlekedés tervező: Heckenast Judit közlekedésmérnök Tkö 01-5295, KÉ-KK 01-5295	Környezetvédelem: Tóthné Pocsok Katalin KK 01-5086, TT1 01-5086	Energia közművek: Hanczár Zsoltné TE, TH, TV 01-2418	Vízi közművek: Bíró Attila László TE, TH, TV 01-2446



Jelmagyarázat

- módosítás tervezési területe
- szabályozási vonal
- területfelhasználási egység határa
- szabályozási szélesség (12,0)
- védőtávolság (100,0)

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

- különleges terület (honvédségi) (KÜ-H)

ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁS

(KÜ-H) SZ 30 / 5,5 K — Ép.övezet jele | Beépítési mód | Ép.magasság | Beépítési % | Telekterület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

- közlekedési és közműterület (KÖu)

É

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

Munka megnevezése: Településrendezési eszközök módosítása Orci Község részterületére					Lépték: M=1: 8000	Tervezési szakasz: 419/2021. (VII.15.) sz. Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárás
Rajz megnevezése: Hatályos szabályozási terv kivágat - 027, 024/19 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan					Dátum: 2026. október hó	SZT
Tervező: Czene Éva, városrendezési vezető tervező, TT1 12-0160	Tervező: Farkas Szilvia, okl. településmérnök	Közlekedés tervező: Heckenast Judit, közlekedésmérnök, Tkö 01-5295, KK-KK 01-5255	Környezetvédelem: Tóthné Pocsok Katalin, KK 01-5086, TT1 01-5086	Energia közművek: Hanczár Zsoltné, TE, TH, TV 01-2418	Vízi közművek: Bíró Attila László, TE, TH, TV 01-24	



Jelmagyarázat

módosítás tervezési területe

napelem asztalok

É

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

műhely

Munka megnevezése: Településrendezési eszközök módosítása Orci Község részterületére					Lépték: M=1: 5000
Rajz megnevezése: Környezetalakítási terv - 027, 024/19 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan					Tervezési szakasz: 419/2021. (VII.15.) sz. Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárás
Tervező: Czene Éva városrendezési vezető tervező TT1 12-0160	Tervező: Farkas Szilvia okl. településmérnök	Közlekedés tervező: Heckenast Judit közlekedésmérnök Tkö 01-5295, KE-KK 01-5295	Környezetvédelem: Tóthné Pocsok Katalin KK 01-5086, TT1 01-5086	Energia közművek: Hanczár Zsoltné TE, TH, TV 01-2418	Vízi közművek: Bíró Attila László TE, TH, TV 01-24	Dátum: 2026. október hó	KA

ORCI KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA, RÉSZTERÜLETEKRE

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

2026. november HÓ

Z. É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft.
TEL: 06-20-397-0610 E-MAIL: ZE.MUHELY@GMAIL.COM

HATÁROZATI JAVASLAT:

Orci Község Önkormányzat Képviselő-testülete
…/2026. (……. számú határozata
Orci Község Településszerkezeti terve módosításáról

Orci Község Önkormányzat Képviselő-testülete a **23/2003. (V.16.) Kt**. határozattal elfogadott Orci Község Településszerkezeti Tervét (továbbiakban: TSZT) az alábbiak szerint módosítja.

1.) A TSZT szerkezeti tervi leírása a tervezett területfelhasználás tekintetében az 1. melléklet szerinteknek megfelelően módosul.

2.) A jelen határozat 1. pontja szerinti tervezett területfelhasználást a TSZT szerkezeti tervi leírásában át kell vezetni, és egységes szerkezetbe kell foglalni.

3.) A TSZT szerkezeti tervlapja a ***Somogy Vármegye Területrendezési Tervével*** összhangban a 2. melléklet szerinteknek megfelelően módosul, valamint a helyükbe lép a jelen határozat mellékletét képező TSZT-M/2 jelű szerkezeti tervlapok tartema lép, az alábbiak szerint:

terület	**TSZT jelenlegi területhasználat**		**TSZT tervezett területhasználat**
027 hrsz	**KÜ-H** különleges beépítésre szánt honvédségi terület	➔	**KÜ-En** különleges beépítésre szánt kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területek

4.) A határozat mellékletét képezik:

1. melléklet: A TSZT tervezett területfelhasználása
2. melléklet: TSZT-M/2 jelű tervlap

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

1.melléklet.

ORCI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE LEÍRÁSA AZ ALÁBBIAK SZERINT MÓDOSUL:

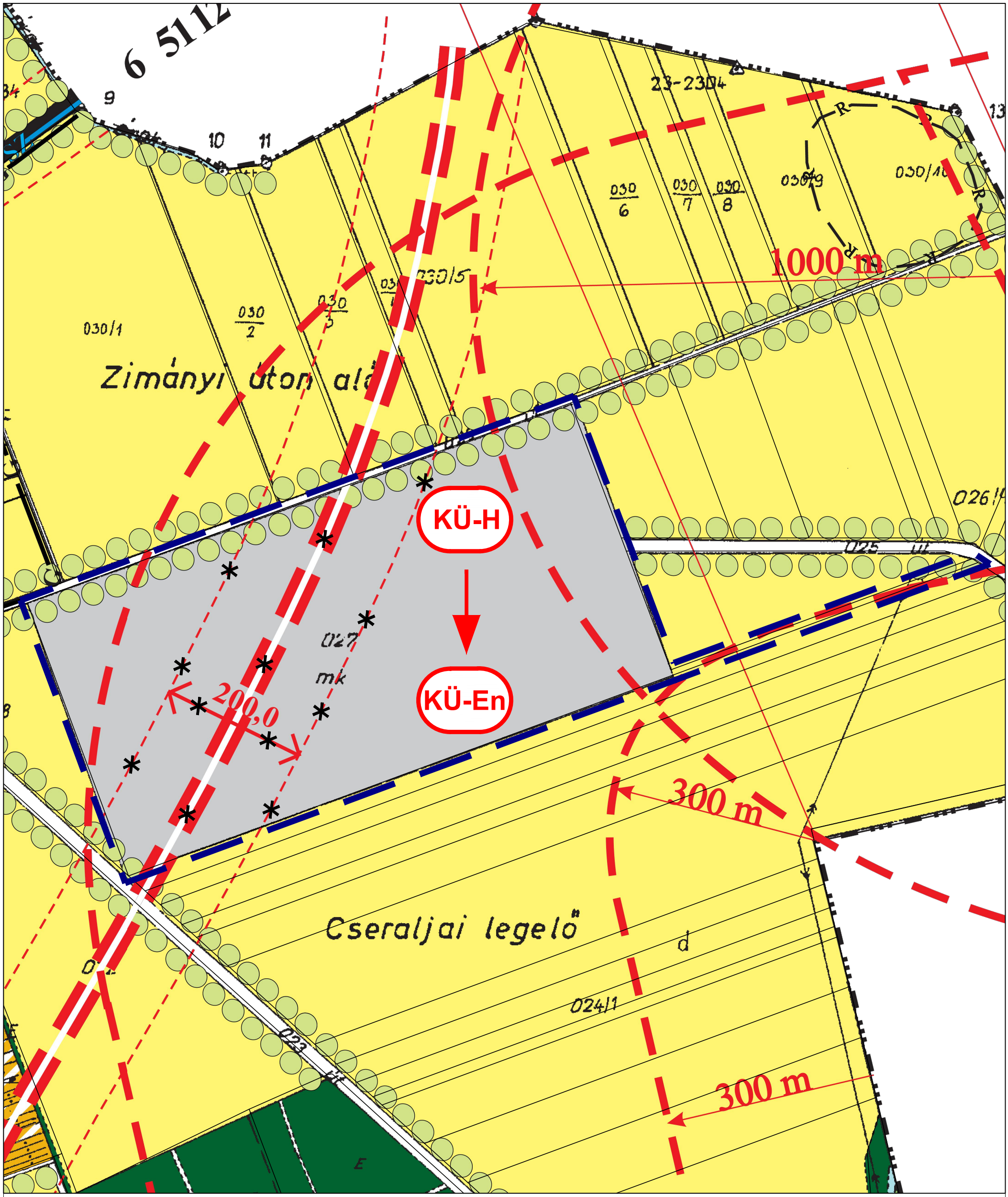
Tervezett TSZT területfelhasználása módosulása

Területfelhasználási egység	**Térmérték a hatályos szerkezeti terven a módosítás előtt** (ha)	**Változás mértéke:** (ha)	**Térmérték az egységes szerkezetbe foglalt település-szerkezeti terven** (ha)
Beépítésre szánt területek:			
Lakóterületek (Lf)	53,1803 ha	Lf: -0,0777 ha	53,1026 ha
Gazdasági területek (Gksz, Gip-Kv, Gip-Kg, Gip-M)	9,8322 ha	Gip-M: -3,8383 ha	5,9939 ha
Különleges területek (KÜ-T, KÜ-S, KÜ-H, KMü, **KÜ-EN**)	34,5091 ha	KMü: +3,8383 ha	38,3474 ha
Beépítésre nem szánt területek:			
Közlekedési és közmű terület (KÖu)	30,9458 ha	Köu: +0,0777 ha	31,0235 ha
Zöldterület - közpark (Z)	0,4576 ha	-	0,4576 ha
Erdőterület (E-V, E-T)	110,0628 ha	-	110,0628 ha
Mezőgazdasági területek (M-SZ, M-GY, M-K, M-BK, M-N)	739,0743 ha	-	739,0743 ha
Vízgazdálkodási terület (V-vt, V)	18,9279 ha	-	18,9279 ha

A BIA érték változás nem történik.

2.melléklet.

A Településszerkezeti Terv tervlapja az alábbiak szerint módosul:



Jelmagyarázat

módosítás tervezési területe

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

KÜ-H különleges terület (honvédségi)

KÜ-En különleges terület - kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület

100,0 védőtávolság

repülőtér védelmi övezete (tervezett)

gyorsforgalmi út (irányadó, közlekedési tanulmányterv szerinti nyomvonal)

megszűntető jel

É

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

Munka megnevezése: Településrendezési eszközök módosítása Orci Község részterületére						Léptek: M=1: 5000	Tervezési szakasz: 419/2021. (VII.15.) sz. Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárás
Rajz megnevezése: Településszerkezeti terv módosítása - 027, 024/19 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan						Dátum: 2026. október hó	TSZT /M
Tervező: Czene Éva városrendezési vezető tervező TT1 12-0160	Tervező: Farkas Szilvia okl. településmérnök	Közlekedés tervező: Heckenast Judit közlekedésmérnök Tkö 01-5295, KK-KK 01-5295	Környezetvédelem: Tóthné Pocsok Katalin KK 01-5086, TT1 01-5086	Energia közművek: Hanczár Zsoltné TE, TH, TV 01-2418	Vízi közművek: Bíró Attila László TE, TH, TV 01-2440		

Az iromány az Integrált Jogalkotási Rendszerben készült.
IJR azonosító: LL-142562557-1
Készült: 2026.11.11. 16:37
Nyomtatta: Prisztács Éva

Orci Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

“Orci község helyi építési szabályzatá”-ról szóló

3/2003. (V.22.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Orci Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az építés helyi rendjének biztosítása érdekében – az országos szabályozásnak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel, a település területének felhasználásával és beépítésével, a telekhez fűződő helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan – további helyi szabályokat kíván meghatározni, ezért hatályos településrendezési eszközeit módosítja.

[2] Orci Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, illetve a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 11. mellékletben felsorolt szervek, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 67. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró véleményezők véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. §

Az „Orci község helyi építési szabályzatá”-ról szóló 3/2003. (V. 22.) önkormányzati rendelet 3. § (3) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

[Az (1) bekezdés d) pontja szerinti különleges terület:]
„*e)* kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (KÜ-En).”

2. §

(1) Az „Orci község helyi építési szabályzatá”-ról szóló 3/2003. (V. 22.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A település területén különleges területek a meglévő temető területe (KÜ-T), a sportterület (KÜ-S), a honvédségi területek (KÜ-H), valamint a mezőgazdasági üzemi terület (KMü), valamint a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (KÜ-En). A különleges területekre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, megengedett legnagyobb építménymagasság, megengedett legnagyobb beépítettség, legkisebb kialakítható telekterület – a szabályozási tervek is tartalmazzák a 4. melléklet szerint.”

(2) Az „Orci község helyi építési szabályzatá”-ról szóló 3/2003. (V. 22.) önkormányzati rendelet 7. §-a a következő (8) és (9) bekezdéssel egészül ki:

„(8) A kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (KÜ-En) elsősorban kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló tevékenységhez szükséges építmények, épületek (kutatás-fejlesztési célú épület; és tároló épület; irodaépület) elhelyezésére szolgál.

(9) A (8) bekezdés szerinti megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területen, a (KÜ-En) övezetben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, telkenként legfeljebb egy lakás elhelyezhető amely esetében

a) előkert mérete: 0,0 m
b) oldalkert legkisebb mérete: 5,0 m,
c) hátsókert legkisebb mérete: 5,0 m.”

3. §

A külterületi szabályozási terv módosítással érintett tervezési területét az 1. melléklet tartalmazza.

4. §

Az „Orci község helyi építési szabályzatá”-ról szóló 3/2003. (V. 22.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

5. §

Az „Orci község helyi építési szabályzatá”-ról szóló 3/2003. (V. 22.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe az 3. melléklet lép.

6. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Szabályozási terv módosítása - 027, 024per19 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan 261030.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

„*2. melléklet a 3/2003. (V. 22.) önkormányzati rendelethez*
(A melléklet szövegét a(z) Külterületi szabályozási terv (SZT_Orci_egybeszerkesztett_261111).pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

3. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

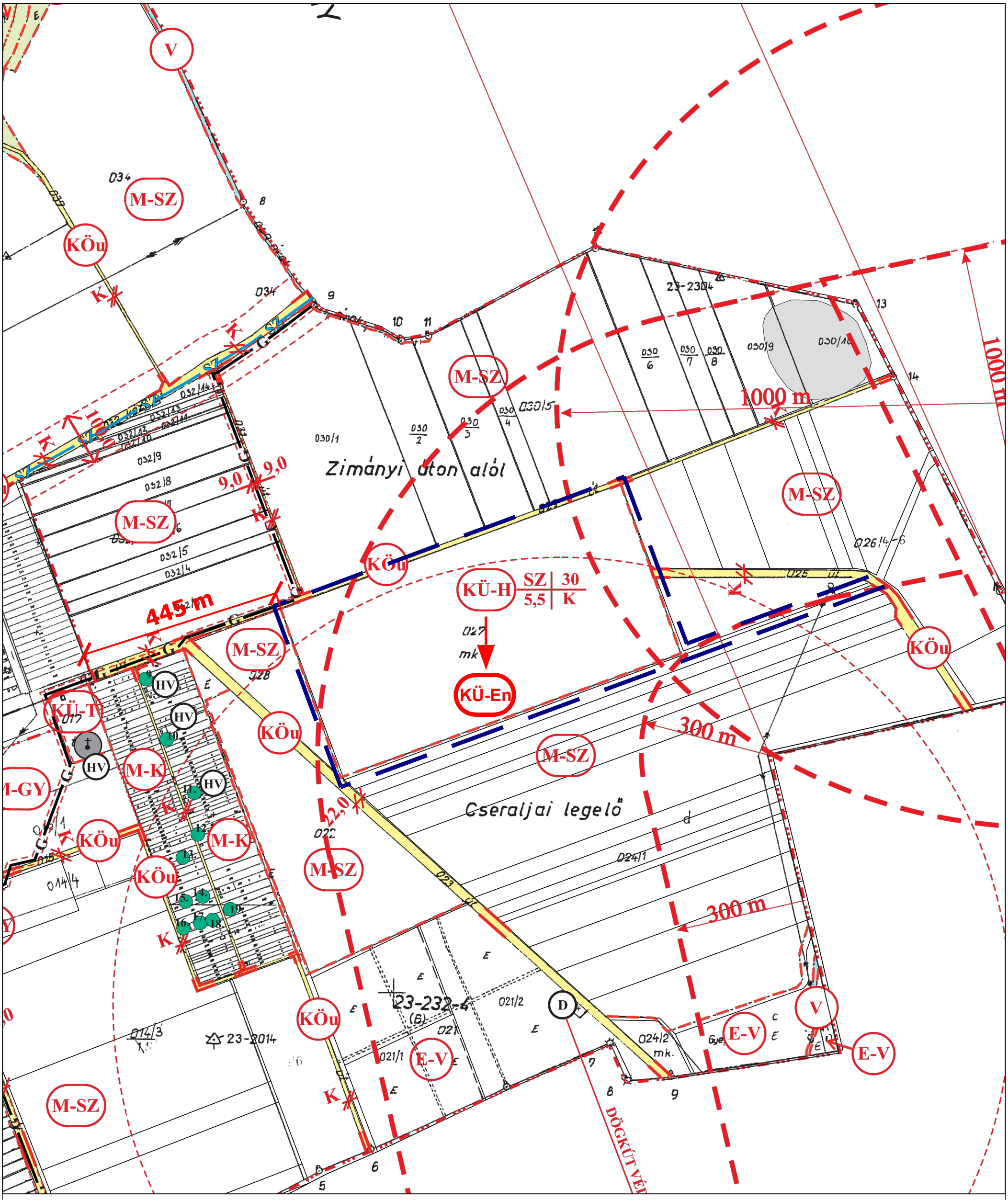
„*4. melléklet a 3/2003. (V. 22.) önkormányzati rendelethez*

Különleges területekre vonatkozó előírások

	A	B	C	D	E	F
1	Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymagasság maximum	Telekterület minimum	Zölddel való fedettség %
2	KÜ-T	SZ	20	5,5	K	70
3	KÜ-S	SZ	10	5,5	K	70
4	KÜ-H	SZ	30	5,5	K	50
5	KMü	SZ	35	10	10.000	25
6	KÜ-En	SZ	30	5,5*	10.000	50

1. Megjegyzés az 5 sor F oszlopa szerinti adathoz: az Állami főépítész OTÉK előírásainál megengedőbb szabályozáshoz történő hozzájárulásának száma: SO/08/00260-8/2026.

2. *technológiai okból -pl.: kémény, siló, antenna-, az építménymagasság ettől eltérhet, max. 10m-ig”



Jelmagyarázat

- módosítás tervezési területe
- szabályozási vonal
- területfelhasználási egység határa
- szabályozási szélesség (12,0)
- védőtávolság (100,0)

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

- KÜ-H — különleges terület (honvédségi)

ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁS

KÜ-H | SZ 30 / 5,5 K — Ép.övezet jele | Beépítési mód | Beépítési % | Ép.magasság | Telekterület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

- KÖu — közlekedési és közműterület
- KÜ-En — különleges terület - kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület

É

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

műhely

Munka megnevezése: Településrendezési eszközök módosítása Orci Község részterületére					Lépték: M=1: 8000	Tervezési szakasz: 419/2021. (VII.15.) sz. Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárás
Rajz megnevezése: Szabályozási terv módosítása - 027, 024/19 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan					Dátum: 2026. október hó	SZT/M
Tervező: Czene Éva, városrendezési vezető tervező, TT1 12-0160	Tervező: Farkas Szilvia, okl. településmérnök	Közlekedés tervező: Heckenast Judit, közlekedésmérnök, Tkö 01-5295, KK KK 01-5295	Környezetvédelem: Tóthné Pocsok Katalin, KK 01-5086, TT1 01-5086	Energia közművek: Hanczár Zsoltné, TE, TH, TV 01-2418	Vízi közművek: Bíró Attila László, TE, TH, TV 01-24	

ORCI
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:10000

JELMAGYARÁZAT

- IGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
- BELTERÜLETI HATÁR
- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG HATÁRA
- ÖVEZETI HATÁR
- SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG (12,0)
- VÉDŐTÁVOLSÁG (100,0)

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

- KÜ-T — KÜLÖNLEGES TERÜLET (temető)
- KÜ-H — KÜLÖNLEGES TERÜLET (honvédségi)
- Gip-kv — EGYÉB IPARI GAZDASÁGI TERÜLET (szennyvíztelepelő)

ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁS

KÜ-H | SZ / 5,5 | 30 / K — Ép.övezet jele | Beépítési mód / Ép.magasság | Beépítési % / Telekterület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

- KÖu — KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET
- E-V — ERDŐTERÜLET (VÉDERDŐ)
- E-T — ERDŐTERÜLET (TURISZTIKAI ERDŐ)
- M-SZ — MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (SZÁNTÓ)
- M-GY — MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (GYEP, RÉT, LEGELŐ)
- M-N — MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (NÁDAS)
- M-K — MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (KERT, SZŐLŐ, GYÜMÖLCSÖS)
- V — VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET (FOLYÓ ÉS ÁLLÓVIZEK MEDRE ÉS PARTI SÁVJA)
- V-vt — VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET (VÍZMŰ, VÍZTÁROZÓ)
- EGYEDI HELYI TERMÉSZETI ÉRTÉK (2, 3)
- REPÜLŐTÉR VÉDELMI ÖVEZETE
- ÖKOLÓGIAILAG SÉRÜLÉKENY ÉS HELYI TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET
- RÉGÉSZETI ÉRDEKELTSÉGŰ TERÜLET
- E — VILLAMOS ALAPHÁLÓZAT (400 KV)
- E — VILLAMOS ELOSZTÓHÁLÓZAT (120 KV)
- G — NAGYKÖZÉPNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK (MEGLÉVŐ)
- SZ — KISTÉRSÉGI SZENNYVÍZVEZETÉK (TERVEZETT)
- D — DÖGKÚT
- HV — HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ MŰVI ÉRTÉK
- KÜ-En — KÜLÖNLEGES TERÜLET KUTATÁS-FEJLESZTÉS, A MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁS HASZNOSÍTÁSÁNAK CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ TERÜLET

ELFOGADVA A 3/2003 (V. 22.) SZÁMÚ RENDELET MELLÉKLETEKÉNT

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

Munka megnevezése: Településrendezési eszközök módosítása Orci Község részterületére					Dátum: 2026. október hó	
Rajz megnevezése: Szabályozási terv módosítása - 027, 024/19 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan						
Tervező: Czene Éva, városrendezési vezető tervező, TT1 12-0160	Tervező: Farkas Szilvia, okl. településmérnök	Közlekedés tervező: Heckenast Judit, közlekedésmérnök, TK6 01-5295	Környezetvédelem: Tóthné Pocsok Katalin, KK 01-5086-TT/01-5086	Energia közművek: Hanczár Zsoltné, TE, TH, TV 01-2418	Vízi közművek: Bíró Attila László, TE, TH, TV 01-2	

VIRÁNYI ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ	VIRÁNYI ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ BETÉTI TÁRSASÁG 7400 KAPOSVÁR, LOSONC UTCA 1. TEL/FAX: 82-511-575		Rajzszám: 2.2.
	Munka megnevezése: ORCI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE		
	Rajz megnevezése: KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV		
Jelzőszám: 12/2001	Tervezők: VIRÁNYI ISTVÁN, MÉK 14-0075	Munkatárs: JAKAB ESZTER	Dátum: 2002.JÚNIUS