

1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

Területfelhasználás

A módosítás során az alábbi területfelhasználási módosítások történnek:

1. A 039/36-40,43-47,52,55-57 hrsz-ú telkek kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből **különleges beépítésre nem szánt terület megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területbe** kerülnek átsorolásra;
2. A 039/7-10, /13-14, /58, /60, /63-64 hrsz-ú telkek általános mezőgazdasági területből **különleges beépítésre nem szánt terület - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területbe** kerülnek átsorolásra;
3. A 039/61 hrsz-ú telek általános mezőgazdasági területből **különleges terület közműterületbe** kerül átsorolásra, új beépítésre szánt területként;
4. A 039/61 hrsz-ú telek ipari gazdasági területből **különleges terület közműterületbe** kerül átsorolásra;
5. A 039/18,19 hrsz-ú telkek melléklet szerinti területe ipari gazdasági területből **általános mezőgazdasági területbe** kerülnek átsorolásra;
6. A 039/22 és 039/48-49 hrsz-ú telkek melléklet szerint ábrázolt területe kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből **erdőterületbe** kerülnek átsorolásra;
7. A 0315/2, /5, 0285, 0283, 0280, 0156, 0155, 0152/2, 0237 hrsz-ú telkek 1. melléklet szerint ábrázolt területei vízgazdálkodási területből **természetközeli területbe** kerülnek átsorolásra;
8. A 0152/1-2, 0150/1-2, 0241/1, 052 hrsz-ú telkek, valamint a Békás tó térségének 1. melléklet szerint ábrázolt területei vízgazdálkodási területből **általános mezőgazdasági területbe** kerülnek átsorolásra;
9. A 0160/1, /4, /7-8, 0148/1, 0133, 0119/2-4, 0121/3, /5, 0122/1-2, /4, 0236/2, 055/1-12, 053/3-6 hrsz-ú telkek, valamint az M7 autópályától északra lévő terület 1. melléklet szerint ábrázolt területei erdőterületből **általános mezőgazdasági területbe** kerülnek átsorolásra;
10. A Békás tó térségének 1. melléklet szerint ábrázolt területei vízgazdálkodási területből **kertes mezőgazdasági területbe** kerülnek átsorolásra;
11. A 0220/2-3, 0218/1, 0274/6, 0192/3, 0194/6-7, 0133, 0323/16-25, 0323/43-46 hrsz-ú telkek, valamint a 20102/3, 20102/6-7, 20103/1-2, 20104/1-3, 20105/1-2, 10106/1-2, 20107, 20108, 20109/1-2, 20110/1-2, 20111 hrsz-ú telkek általános mezőgazdasági területből **erdőterületbe** kerülnek átsorolásra;
12. A 0181/7, 0192/2, 0182/49 hrsz-ú telkek kertes mezőgazdasági területből **erdőterületbe** kerülnek átsorolásra.

Egyéb módosítás

1. A tervezett elkerülő út nyomvonala feltüntetésre kerül az ÉKM adatszolgáltatás (Tanulmányterv) alapján; (3. módosítás)
2. Az 1A módosítás területéhez kapcsolódva a Sió folyó északi határán jelölt, szennyvíztisztító telepre vezető, tervezett út törlésre kerül (5. módosítás)
3. A tévesen jelölt kerékpárutak nyomvonalai hibajavításként törlésre kerülnek (6. módosítás)
4. Az 1-13. módosítások mellett a teljes külterületen aktualizálásra kerülnek az ökológiai hálózat elemei, a régészeti lelőhelyek, az elektromos- és gázvezetékek, valamint feltüntetésre kerül a Natura 2000 terület és a térségi övezetek határa az 1. melléklet szerint.

3. VÁLTOZÁSOK – TERÜLETI MÉRLEG

Vált. száma	Hrsz	Jelenlegi területhasználat, építési övezet, övezet	Tervezett területhasználat, építési övezet, övezet	Terület ha	Megjegyzés
ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK					
A1	039/61	Általános mezőgazdasági terület (Má-á)	Különleges terület (K- km)	0,92	a szennyvíztisztító megvalósult telkének átvezetése miatt
Új beépítésre szánt területek összesen:				0,92	
ÚJ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK					
B1	039/18-19	Ipari gazdasági terület (Gip)	Általános mezőgazdasági terület (Má-á)	0,46	a szennyvíztisztítóként kijelölt terület korrekciója
B2	039/22	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	Erdőterület (E-v)	0,50	Az A1-B1 terület csere erdő kijelölése
B3	039/43-47, /52, /55-57, 37-40	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	Különleges beépítésre nem szánt terület (Kk- En)	11,96	napelempark területe
B4	039/58	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	Általános mezőgazdasági terület (Má-á)	0,11	megfelelőbb területfelhasználás
B5	041/1, 042, 039/22, 039/48- 49, 20102/8	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	Erdőterület (E-v)	3,25	Az érintett Gksz3 építési övezet tartozó 10 %-os erdőterület kijelölése
Új beépítésre nem szánt területek összesen:				16,28	
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEN BELÜLI VÁLTOZÁSOK					
C1	039/61	Ipari gazdasági terület (Gip)	Különleges terület (K- km)	3,58	megfelelőbb területfelhasználás
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEN BELÜLI VÁLTOZÁSOK					
D1	039/8-10, /58, /60, /63-64, /13- 14	Általános mezőgazdasági terület (Má-á)	Különleges beépítésre nem szánt terület (Kk- En)	26,05	napelempark területe
D2	0315/2, /5, 0285, 0283, 0280, 0156, 0155, 0152/2, 0237, 0315/3	Vízgazdálkodási terület (V)	Természetközeli terület (Tk)	89,17 (35,83)*	Tőreki halastavak és a Békás tó térsége
D3	0152/1-2, 0150/1-2, 0241/1, 052, 0244, 0245/3, 0245/5-10, 0245/12-13, 0245/15, 0245/17-18, 0245/21-24, 0245/26, 0245/40-41, 0245/31-32, 0245/37, 0245/39, 0247/13-25, 0247/30-36, 0247/40	Vízgazdálkodási terület (V)	Általános mezőgazdasági terület (Má-01, Má-á)	68,56 (56,72)*	A Sió és a Békás tó térsége (kistelkek 100 m-es sávja)

Vált. száma	Hrsz	Jelenlegi területhasználat, építési övezet, övezet	Tervezett területhasználat, építési övezet, övezet	Terület ha	Megjegyzés
D4	0160/1, /4, /7-8, 0148/1, 0133, 0119/2-4, 0121/3, /5, 0122/1-2, /4, 0236/2, 055/1-12, 053/3-6, 0289/3, 0289/5-6, 0289/16-25, 0290, 0291/1-2, 0291/4, 0291/32-79, 0291/126, 0291/127-141, 0292, 0306/121	Tervezett erdőterület	Általános mezőgazdasági terület (Má-á)	64,00	korábban tervezett erdőterületek átsorolása a BKÜTrT- nek megfelelően
D5	0243/23, 0243/29, 0243/31, 0243/34, 0243/37-39, 0243/41, 0243/58- 62, 0243/63-72, 0243/77-79, 0243/82	Vízgazdálkodási terület (V)	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	5,29 (0)*	a Békás tó melletti 100 m-es telkek (kistelkek)
D6	0220/2-3, 0218/1, 0274/6, 0192/3, 0194/6-7, 0133, 0323/16-25, 0323/43-46,	Általános mezőgazdasági terület (Má-á)	Erdőterület (E-v), (E-g)	43,77	Erdők övezetébe (Erdő Adattárba) tartozó erdők átsorolása
D7	0181/7, 0192/2, 0182/49	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	Erdőterület (E-v)	6,82	Erdők övezetébe (Erdő Adattárba) tartozó erdők átsorolása
D8	20101, 20102/3, 20102/6-7, 20103/1-2, 20104/1-3, 20105/1-2, 10106/1-2, 20107, 20108, 20109/1-2, 20110/1-2, 20111	Általános mezőgazdasági terület (Má-á)	Erdőterület (E-v)	4,63	

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Országos Területrendezési terv

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) Második része (II. Fejezete) szól az Országos Területrendezési Tervről. A 2. melléklet az Ország Szerkezeti terve, melyen Siófok közigazgatási területe települési térségben, vízgazdálkodási térségben, mezőgazdasági térségben és kismértékben erdőgazdálkodási térségben fekszik. A települést az országos elemek közül gyorsforgalmi út, főút, egyéb országos törzshálózati vasúti pálya, valamint az országos kerékpárút-törzshálózat eleme érinti. A módosítással érintett területek **Erdőgazdálkodási, Mezőgazdasági, Vízgazdálkodási és Települési térségben** fekszenek.

Országos Övezeti Terv övezeteit az alábbi táblázat tartalmazza, az érintettség jelölésével.

Az OTrT övezetei	Települési érintettség	Terület érintettsége
1. Ökológiai hálózat magterülete (3.1.)	Igen	3., 4A., 4B. módosítás
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosója (3.1.)	Igen	4A., 4B., 4C. módosítás
3. Ökológiai hálózat puffterülete (3.1.)	-	-
4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.02.)	Igen	1AB. (kapcsolóállomások), 3., 4B. módosítás
5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete*	Igen	1AB., 1C., 3., 4A., 4B., 5. módosítás
6. Erdők övezete (3.03.)	Igen	3., 4C. módosítás
7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*	Igen	1AB., 3. 4A. módosítás
8. Tájképvédelmi terület övezete*	Igen	4A., 4B., 4C. módosítás
9. Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete (3.04.)	-	-
10. Vízminőség-védelmi terület övezete*	Igen	4A., 4B., 4C. módosítás
11. Nagyvízi meder övezete*	Igen	3., 4A. módosítás
12. VTT tározók övezete*	-	-
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.05.) (Települési érintettséget jelöl)	-	-

* az övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet állapítja meg.

Ökológiai hálózat magterület: A 3. módosítás, azaz az elkerülő út hídja megy át a Sió folyó magterülete felett. A 4A. módosítás maga a Sió folyó két oldalán lévő mezőgazdasági jellegű területek átsorolása mezőgazdasági területbe, a területrendezési terveknek megfelelően, tehát a módosítást nem korlátozhatják, nem is korlátozzák a magterületre vonatkozó előírások (MATrT 25.§). A 4B. módosításnál a Sió folyó déli partjához, ill. a jogi területhez csatlakoznak a 053/3-6 hrsz-ú legelők.

Ökológiai hálózat Ökológiai folyosó: A 4A., 4B., 4C. módosítások érintik, azaz a területrendezési tervek szerinti területfelhasználások kijelölése, elsődlegesen a Töreki halastavak és a Töreki településrész keleti oldalán összefüggő erdők és a Békás tó. A módosítások az ökológiai folyosóra vonatkozó előírásokkal összhangban vannak (MATrT 26.§)

A magterület és ökológiai folyó területét az adatszolgáltatás alapján jelöli a TSZT és SZT.

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete Az övezet az 1A módosítás kapcsolóállomásának területére fed rá, de az övezetben a közműlevesítmények elhelyezése nem tiltott. Új beépítésre szánt terület az övezetben nem kerül kijelölésre. (Vonatkozó előírások MATrT 28.§)

A 4B módosítások között szerepel az M7 autópálya északi oldalán tervezett erdőterület át ill. visszaminősítése mezőgazdasági területbe, mivel művelt 2. és 3. minőségű szántóterületekről van szó. Az Má-á övezetben építés a telkek kis mérete miatt nem lenne lehetséges.

A **Jó termőhelyi adottságú szántók övezete** érinti az 1A. és 1B. módosítások területét.

Az övezetre vonatkozó előírások nem gátolják a tárgyi fejlesztést, az 1A-1B módosítás során új beépítésre szánt terület nem keletkezik. Az 1C módosítás területére is ráfed részben – inkább csak pontatlan az övezet határa – az övezet, az új beépítésre szánt területi részen, azonban a kijelölés máshol nem lehetséges, hiszen a megvalósult szennyvíztisztító telep telekrészéről van szó, így a kijelölés máshol nem lehetséges. A 3. módosítás (elkerülő út) kijelölését nem korlátozza az övezet.

Az **erdők övezetét** érintik a 4C módosítások, melyek éppen az Erdők övezetének való megfelelés érdekében kerültek kijelölésre. (MATrT 29-30/A-§).

Az **Erdőtelepítésre javasolt terület övezet** érinti a napelempark területét is 4,84 ha területtel. Az övezetre a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet 3.§ előírásai vonatkoznak. Az övezetre vonatkozó előírások nem gátolják a tárgyi fejlesztést, a módosítás során új beépítésre szánt terület nem keletkezik. Az 1A és 1B módosítást érinti az övezet, inkább csak hibásan az elkerülő út területét is egy csíkban (3. módosítás) és a 4A. terület egy részét, azaz a Sió folyó jogi területét, a mederrel együtt. A jelen mezőgazdasági területbe sorolás nem gátolja az esetleges erdőtelepítést sem.

A **Tájékvédelmi terület övezete** a 4A-B-módosításokra fed rá, az a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet 4. §-a szerinti előírások értelemszerűen nem gátolják a módosításokat. Az övezet területét az adatszolgáltatás alapján jelöli a TSZT és SZT.

A **Vízminőség-védelmi terület övezete** főként a 4A. és 4/B. módosításokra fed rá, a Természetközeli terület, Általános mezőgazdasági területi kijelölés a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet 5. §-a szerinti előírásokkal nem ellentétesek. Az övezet feltüntetésre kerül a TSZT tervlapján.

A **Nagyvízi meder övezete** a Sió folyó tényleges területe, az övezetben új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a 4A módosítás nem befolyásolja az övezet területét, az előírásokkal a módosítás (a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet 6. §-a) összhangban van.

Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve – BKÜTrT

A MATrT negyedik része (IX. fejezete) a **Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve**. A 10. melléklet a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti terve. A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti tervén, Siófok igazgatási területe települési térségben, vízgazdálkodási térségben, mezőgazdasági térségben és erdőgazdálkodási térségben fekszik, szőlő, gyümölcs és kertművelésű részekkel tarkítva. Az országos infrastruktúra hálózatok közül az M7-es gyorsforgalmi út, a 7. sz. főút és a 30., illetve a 35. sz. vasútvonal nyomvonala valamint az országos kerékpárút-törzshálózat eleme érinti a települést. A vizsgált terület szintén **Erdőgazdálkodási, Mezőgazdasági, Szőlő, gyümölcs és kertművelésű, Vízgazdálkodási és Települési térségben** található.

A **mezőgazdálkodási térséget** az MATrT 11.§ b) pontja alapján 75%-ban mezőgazdálkodási területbe kell sorolni. A BKÜTrT által kijelölt **mezőgazdasági térség** területe Siófokon: **2736,8 ha**.

A mezőgazdasági térség területét a hatályos TSZT **86 %-ban** mezőgazdasági területbe sorolta (2351,63 ha), a fennmaradó részen (385,17 ha) erdőterületet (meglévő és tervezett), és vízgazdálkodási területet jelölt ki.

Az MATrT további szabályt is hoz a BKÜTrT területére:

"50.§ (2) c) * a mezőgazdasági térség területét elsődlegesen általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület vagy természetközeli terület települési övezetbe kell sorolni, továbbá mezőgazdasági térség területén új nagyvárosias lakóterület és új üdülőterület nem jelölhető ki;"

A **fenti szabályoknak is megfelel a hatályos TSZT**, mezőgazdasági területként általános mezőgazdasági területet jelöl, természetközeli területet nem jelölt ki. A módosítással a mezőgazdasági térség területén 104,70 ha nő a mezőgazdasági terület és 88,6 ha természetközeli terület kerül kijelölésre, így összesen 2544,93 ha az érintett terület a térségben, **megfelelés 92,98 %-ra nő**.

(A mezőgazdasági térségben történt változások nem egyeznek az általános mezőgazdasági terület övezetében történt módosításokkal, mert azok egy része a szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térségbe tartozik).

Az **erdőgazdálkodási térséget** az MATrT 11.§ a) pontja alapján a TSZT-ben az Erdők övezetének és az Erdőtelepítésre javasolt terület övezete előírásainak figyelembevételével kell meghatározni. Az előírásban %-os szabály nincs meghatározva. A BKÜTrT területére vonatkozóan az 50.§ (2) a) és b) pontja az alábbi:

„(2) A térségi területfelhasználási kategóriák területein belül a településrendezési tervben: *

a) * az erdőgazdálkodási térség területét az erdők övezetére és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére, valamint a kiemelt üdülőkörzet területére, továbbá a parti és partközeli településekre vonatkozó előírások alapján kell erdőterület övezetként meghatározni;

b) * erdőterület övezetbe sorolt erdőterület a település közigazgatási területén összességében nem csökkenhet;”

Az **Erdők övezete** gyakorlatilag az Erdő Adattári erdőket jelenti, néhány ilyen terület a hatályos terv készítése óta vált az Erdő Adattár részévé. A napelemparkot az Erdők övezete nem érinti, de a terület közé ékelődik Erdők övezetébe tartozó erdőterület.

Az erdők övezetére vonatkozó megfeleltetési szabály:

„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.”

Az Erdők övezete Siófok területén 713,28 ha, melyből 662,06 ha került erdőterületbe, mely 93 %, tehát jelenleg nem teljesül az országos szabály. **A módosítással 50,59 ha adatszolgáltatás szerinti erdőterület kerül kijelölésre, összesen 712,65 ha, mely 99,91%, tehát az erdők övezetébe sorolt területekerek vonatkozó szabályok teljesülnek.** (A kijelölt összefüggő erdőterületek 4, 63 ha-al nagyobbak (a táblázat D6, D7 és D9 sorok összege) mint az Erdők övezete, mert a tényleges erdők kissé nagyobb területűek.

A BKÜTrT által kijelölt **Vízgazdálkodási térség** területe **5565,1 ha.**

11.§ c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;”

A törvény 50.§ (2) e) pontja alapján:

„e) a vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület vagy természetközeli terület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;”

A vízgazdálkodási térséget a hatályos TSZT vízgazdálkodási területbe sorolta, de annál jóval több területet, 5709,6 ha-t sorol vízgazdálkodási területbe. A nem vízgazdálkodási térségben, de a TSZT-ben vízgazdálkodási területbe sorolt területekből a módosítás 162,45 ha-t sorol át általános mezőgazdasági területbe és természetközeli területbe (változások táblázatból a D2, D3, D5) Így a TSZT-be sorolt vízgazdálkodási terület 5547,15 ha-ra módosul.

A BKÜTrT által kijelölt **szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térség** területe: **801,6 ha.**

„11.§ d) * szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térség területét általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kertés mezőgazdasági terület vagy természetközeli terület övezetbe kell sorolni az e törvény által meghatározott kertés mezőgazdasági terület övezete és a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti miniszteri rendeletben meghatározott általános mezőgazdasági terület övezete, továbbá a valós területhasználat alapján, azzal, hogy a térség területén nagyvárosias lakóterület és üdülőterület nem jelölhető ki;”

A szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térséget a hatályos TSZT kertés mezőgazdasági területbe, általános mezőgazdasági területbe, közlekedési területbe, tervezett erdőterületbe és vízgazdálkodási területbe sorolta. A térség területét kismértékben érinti a módosítás, a TSZT-ben tervezett erdő és vízgazdálkodási terület kerül átsorolásra általános mezőgazdasági területbe illetve kertés mezőgazdasági területbe.

Az OTrT és a BKÜTrT által kijelölt **települési térség** területe: **2411 ha**, melyen belül az MATrT 11.§ d) pontja alapján a bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető. A települési térség határa csaknem megegyezik a hatályos településszerkezeti terv meglévő belterülete és a külterületi beépítésre szánt területek által igénybevett területével. A tervezett napelempark egy része 1A módosítás és a 2. módosítás (Bellavölgyi Solarpark) a települési térségre esik.

Az BKÜ övezeti terve	Települési érintettség	Terület érintettsége
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	Igen	1AB. (kapcsolóállomások), 3., 4A., 4B., 4C. módosítás
Ásványi nyersanyagvagyon övezete* (a település érintettségét jelöli)	-	-
Vízminőség-védelmi terület övezete*	Igen	4A., 4B., 4C. módosítás
Földtani veszélyforrás terület övezete*	-	-
Vízerózióknak kitett terület övezete*	Igen	4B., 4C. módosítás
Rendszeresen belvízjárta terület övezete*	Igen	4A. módosítás
Tómeder övezete	Igen	-
Általános mezőgazdasági terület övezete*	Igen	1AB., 1C., 2., 3., 4A., 4B.
Kertes mezőgazdasági terület övezete	Igen	-
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*	Igen	1AB., 3., 4A. módosítás
Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	Igen	-

* az övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet állapítja meg.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete Az MATrT 81.§ (2) bekezdés b) pontja alapján „b) a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése, **valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető**.” A napelemparkok kapcsolóállomásait érintik az övezet előírása, melyek közmű elhelyezési övezetbe kerülnek, melyen belül 3 % lehet a vonatkozó előírások miatt a beépítés mértéke. Az övezet területét az adatszolgáltatás alapján jelöli a TSZT és SZT.

A Vízerózióknak kitett terület övezete A 4B-4C jelű módosításokat érinti, de azokat nem korlátozzák a vonatkozó előírások a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet 12. §-a. Az övezet feltüntetésre kerül a TSZT tervlapján.

Rendszeresen belvízjárta terület övezete A 4A jelű módosításokat érinti, de azokat nem korlátozzák a vonatkozó előírások a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet 9. §-a. Az övezet feltüntetésre kerül a TSZT tervlapján.

Általános mezőgazdasági terület övezete

A legtöbb módosítást érinti (1AB., 1C., 2., 3., 4A., 4B) ennek megfelelőse miatt került a tervezési terület kiterjesztésre.

A BKÜTrT által kijelölt **Általános mezőgazdasági terület** övezete 3145,68 ha. A vonatkozó előírás a 9/2019. (VI.14.) MVM rendeletben az alábbi:

„**13. §** Az általános mezőgazdasági terület övezetét a településrendezési eszközben le kell határolni, és azt legalább 95%-ban általános mezőgazdasági területbe, természetközeli területbe vagy közlekedési területbe kell sorolni. A fennmaradó területen nem jelölhető ki az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 24. § (2) bekezdés a) és b) pontja, valamint a 30/B. § (2) bekezdés i) pontja szerinti építési övezet, valamint övezet.”

A hatályos tervi általános mezőgazdasági területekbe tartozó területek jelenleg 2917,3 ha, (228,38 ha-ral térnek el a BKÜTrT-ben jelölt területtől) ami 92,74%-os eltérést eredményez, tehát nem felel meg a 95 %-os előírásnak. (ld. külön ábra.)

A módosítás után a településszerkezeti tervi mezőgazdasági, természetközeli (a változások összefoglaló táblázatában ill. közlekedési területek összesen 3073,85 ha-ra nőnek, amely 97,72 %-os eltérést eredményez, tehát megfelel a vonatkozó előírásnak.

Kertes mezőgazdasági terület övezete: 392,27 ha

MATrT: 84. § (1) „A kertes mezőgazdasági terület övezetét a településrendezési terv készítésénél kertes mezőgazdasági terület vagy tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, országos jelentőségű védett természeti területen tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetbe kell sorolni. Az övezet területének a település

közigazgatási területére eső része legfeljebb 5%-kal, ezenfelül csak közlekedési területbe sorolás céljából az állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal egyetértése esetén módosítható.”

TSZT-n kijelölt Kertes mezőgazdasági terület: 400,61 ha, de a BKÜTrT Kertes mezőgazdasági terület övezet területén: 389,49 ha, mely -0,71% (-2,78 ha). A módosítás az övezet területét nem érinti, bár 5,29 ha kertes mezőgazdasági területet jelöl ki (a Békás tó északi oldalán vízgazdálkodási területből), de nem a BKÜTrT szerinti területen, így annak aránya nem változik.

Somogy Megye Területrendezési Terve – SMTTrT

A Somogy Vármegyei Önkormányzat Közgyűlése a 11/2023. (II.14.) sz. rendelettel fogadta el az MATrT-nek is megfelelő új Somogy Megyei Területrendezési Tervet. A települést érintő övezetek a következők:

Somogy megye térségi övezetei	Érintettség	Alkalmazás
Ökológiai hálózat magterületének övezete (3.1.)	-	BKÜTrT övezeti tervei alapján történik a lehatárolás
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (3.1.)	-	
Ökológiai hálózat puffterületének övezete (3.1.)	-	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2.)	-	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2.)	-	
Erdők övezete (3.3)	-	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (3.3.)	-	
Tájképvédelmi terület övezete (3.4.)	-	
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (3.5.)	-	
Vízminőség-védelmi terület övezete (3.6.)	-	
Nagyvízi meder övezete (3.7.)	-	
Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.8.)	-	
Ásványi nyersanyagvagyon övezete (3.9.)	-	1AB. -hez tartozó kapcsolóállomások (közmű), 3., 4A., 4B., 4C. módosítás
Rendszeresen belvízjárta terület övezete (3.10.)	-	
Földtani veszélyforrás területe által érintett települések övezete (3.11.)	-	
Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete (3.12.)	Igen	
Vízerózióval veszélyeztetett terület övezete (3.13.)	-	BKÜTrT övezeti tervei alapján történik a lehatárolás

Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete

A Somogy Vármegyei Területrendezési tervéről szóló 11/2023. (II.14.) sz. rendelet 8.§ előírásai az alábbiak:

„(1) Az övezet területén háztartási méretű kiserőművek kivételével naperőmű nem létesíthető.

(2) Az övezet területén elhelyezkedő épület saját energiaellátására szolgáló napelem elsődlegesen tetőn telepíthető.

(3) Az övezetet a településrendezési eszközben a fogalom-meghatározásban felsorolt övezetek - ökológiai hálózat magterület övezete, ökológiai folyosó övezete, kiváló termőhelyi adottságú szántó övezete, erdők övezete (meglévő, Országos Erdőállomány Adattári Erdő), világörökségi és világörökségi várományos területek tényleges területe, nagyvízi meder terület övezete - figyelembevételével kell lehatárolni. „

A módosítások közül a kapcsolóállomások területe esik ebbe az övezetbe, melyek közmű elhelyezési területbe kerülnek.

Egyéb előírások teljesülése

Mivel a terv keretében – bár csak a megvalósult szennyvíztisztító telep területhatár pontosítása miatt – **új beépítésre szánt terület is keletkezik**, ezért az arra vonatkozó szabályokat is figyelembe kell venni.

A szennyvíztisztító telep teljes területének beépítésre szánt területbe sorolásával új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre összesen **9177 m²** területtel, mely mezőgazdasági területbe sorolt területből (de azonos telekből) kerül kijelölésre, így figyelembe kell venni az MATrT 12.§-ának előírásait:

„12. §* (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.”

Az új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb található.

Azonban a MATrT 50.§ (2) bekezdés f) pontja a szerint:

*f) * új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki;”*

A 2024-nem lefolytatott területrendezési hatósági eljárás során az Állami főépítész az új beépítésre szánt terület kivételes kijelölésére vonatkozó Térségi Területfelhasználási Engedélyt az SO/08/00867-16/2024 iktatószámú határozatával 2024. november 21-én megadta.

„(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.”

Az új beépítésre szánt terület zöldterület vagy erdőterület átsorolásával nem jár.

„(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

- a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy”*

Az új beépítésre szánt terület (039/61 hrsz-ú telek keleti és északi része) mezőgazdasági terület átsorolásával jár, így csereterület kerül kijelölésre (0,96 ha), melynek nagysága eléri, illetve kis mértékben meg is haladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését (0,92 ha). Ebből azonban csak 0,61 ha a közigazgatási határtól 200 m-en belüli terület. 0,46 ha terület, a szomszédos területen (039/18-19 hrsz-ú, legelő művelési ágú telkeken) kerül pótlásra, mert az eredeti ipari gazdasági terület nagyobb területtel került kijelölésre, mint a megvalósult telek, ott tehát az ipari gazdasági terület kerül általános mezőgazdasági területbe. További 0,5 ha-os terület a szennyvíztisztító teleptől nyugatra, az ott tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület 039/22 hrsz-ú, szántó művelési ágú telkén, a hatályos terven tervezett erdőterülethez csatolva, erdőterületbe sorolásával valósul meg.

„b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.”

A csereterület rendelkezésre áll.

„(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”

Zöldterület nem kerül kijelölésre.

Az új beépítésre szánt területek kijelöléséhez szükséges a Képviselő-testületi döntés az Építési törvény 7.§ (3) e) pontja szerint:

„e) a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja”.

A döntést az önkormányzat a 253/2024. (IX.26.) sz. határozatban meghozta.

Az MATrT 51.§ (1) bekezdés teljesülése

A MaTrT 51.§ (1) „A település közigazgatási területén a településrendezési tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb.”

Siófok Város közigazgatási területén

- a kijelölt beépítésre szánt területek összterülete: **1851,26 ha** (TSZT-n mért területek)
- a kijelölt zöldterületek együttes területe **56,81 ha**;
- azon építési övezetek területe, melyek 10%-án zöldterület alakítandó ki: **38,52 ha**

Zöldterületek összesen 56,81+38,52= 95,33 ha

A kijelölt beépítésre szánt területek összterülete: **1851,26 ha** (TSZT-n mért területek)

A kijelölt zöldterületek területe a beépítésre szánt területek összterületének **5,15 %-a**, **tehát megfelel a TrTv 51.§ (1) bekezdés szerinti előírásnak.**

Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett módosítás az Ország Szerkezeti Tervével, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet szerkezeti tervével és a települést érintő országos övezetekkel, továbbá az OTTr és a megyei övezetekre vonatkozó szabályaival nem ellentétes. A terv összhangban van az MATrT egyéb előírásaival, valamint az egyéb jogszabályokkal is.

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EREDMÉNYE

Az Étv. 7.§ (3) bekezdés b) pontja szerint „új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18.§-a alapján a biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását igazolni kell az 1 hektárnál nagyobb újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg. Mivel a módosítás során létrejövő új beépítésre szánt terület 1 ha alatti (0,92 ha), ezért a BA érték szinten tartását nem kell igazolni.