






A L Á Í R Ó L A P

Szakág	Név	
Generáltervezés	 Sente Károly	Meridián Mérnöki Iroda Kft. ügyvezető
Településtervezés	 Hajba Csaba	okl. településmérnök okl. építészmérnök településtervező TT 17-1497
	 Deák Varga Dénes	okl. építészmérnök településtervező TT 14-0058
	 Hidvégi Nóra	okl. tájépítészmérnök
Szakmai felügyelet	 Béres István	okl. építész települési főépítész

T A R T A L O M

I. Bevezető

II. Határozat a Településszerkezeti terv módosításához

Településszerkezeti tervlap: 1. melléklet

Településszerkezeti terv leírása: 2. melléklet

Település területi mérlege: 3. melléklet

Területrendezési tervvel való összhang igazolása: 4. melléklet

III. Helyi építési szabályzat módosító rendelete

IV. Terviratok, függelékek

1. Településfejlesztési döntés

2. Tájékoztatás a környezeti értékelés szükségességéről

3. Önk-i határozat környezeti értékelés szükségességéről

4. Partnerségi egyeztetésről döntés

DECS NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK
5. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA
SZŐLŐHEGYI BIRTOKKÖZPONT TERÜLET KIBŐVÍTÉSE

I. BEVEZETŐ

1. Településfejlesztési döntés

Decs Nagyközség Képviselő-testülete az 52/2018. (III.28.) számú határozatában döntött Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban HÉSZ) módosításáról, valamint az 1799, 1810/2, 1811, 1812, 1813, 1814 és 1815/3 hrsz.-ú telkek kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánításáról. A módosítás célja fenti telkek teljes területének „kertes mezőgazdasági övezetben birtokközpontként kialakított Mk-bk övezeti jelű telek” övezetbe történő sorolása az itt tervezett turisztikai célú beruházás megvalósíthatósága érdekében.

2. Előzmények

- Településfejlesztési koncepció – elfogadva a 48/2007. (III. 29.) önkormányzati határozattal.
- Településszerkezeti terv – elfogadva a 137/2008. (VIII. 26.) önkormányzati határozattal.
- Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv – jóváhagyva a 19/2008. (X. 01.) önkormányzati rendelettel. A Helyi Építési Szabályzat hatályba lépése óta az 1/2011. (I. 27.), a 12/2012. (V. 03.), a 4/2014. (IV. 09.), valamint a 19/2016. (XI. 4.) önkormányzati rendeletekkel módosításra került.
(A hatályos településszerkezeti terv és szabályozási terv kivonata a tervlapok között megtalálható.)
- Partnerségről szóló döntés: A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-értékesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 5/2017. (V.9.) önkormányzati rendelet.

3. A módosítás általános célja, rövid leírása:

Decs Nagyközség 2008-ban jóváhagyott településrendezési tervében a településhez tartozó szőlőhegy területe kertes mezőgazdasági terület övezetbe került besorolásra, azonban az Önkormányzat a Helyi Építési Szabályzatában úgy rendelkezett, hogy birtokközpontok kialakítása csak egyes, a fennálló igények alapján erre kijelölt helyeken engedhető meg. Ekkor kettő (későbbi módosítás után három) birtokközpontként szabályozott terület jelent meg a szőlőhegyen, ezek egyike a jelen tervezés tárgyát képező telek-csoport volt, ahol a Szekszárdi borvidék egyik legjelentősebb és leghíresebb bor-turisztikai központja alakult ki folyamatos fejlesztések eredményeként. Az elmúlt 10 évben új épületek épültek és terület-vásárlások által is nőtt a tulajdonos kezében lévő terület. Egy újabb idegenforgalmi fejlesztés érdekében szükségessé vált a megnövekedett terület szabályozásának újragondolása.

Az igényelt módosítások: a tényleges állapotnak és terület-használatnak megfelelően „kertes mezőgazdasági övezetben birtokközpontként kialakított Mk-bk övezeti jelű telek” megnevezésű területbe sorolandók az alábbi területek:

1. A hatályos szabályozási terven az 1796/2, az 1790/8 hrsz.-ú telek déli „a” jelű erdő művelési ágú része, továbbá az 1799 hrsz.-ú telek északnyugati „c” jelű erdő művelési ágú része – miután itt

az erdők ténylegesen megszűntek, és telekösszevonás révén az 1799 hrsz-ú ingatlanba beolvadtak;

2. Az 1799 hrsz-ú telek északi irányban telekösszevonások által megnövelt területei (a korábbi 1790/5, 1790/7, 1790/8 hrsz-ú telek északi része, az 1790/10 és az 1791 hrsz-ú telkek);
3. Az elmúlt években a birtoktesthez vásárolt 1810/2, 1811, 1812, 1813, 1814 és 1815/3 hrsz-ú telkek területe.

A módosítás érinti a településszerkezeti tervet is: a hatályos településszerkezeti terven a jelenlegi 1799 hrsz-ú ingatlan délnyugati részén jelölt erdőterület, továbbá az 1799, 1810/2, 1811, 1812, 1813, 1814 és 1815/3 hrsz-ú ingatlanok teljes területe átsorolásra kerül „kertes mezőgazdasági terület - Mk-bk birtokközpont” területbe. Ugyanilyen értelmű övezeti lehatárolás történik a szabályozási terven is. (Megjegyzendő, hogy a településszerkezeti terven és a szabályozási terven az érintett tömbben jelölt erdőterületek lehatárolása nem egyezik meg, a tervmódosítás folytán azonban e tervezési hiba is megszűnik.)

Az erdőterületek átminősítése nem jelent érdemi változást, mivel egyrészt szőlő-művelésű területek közti zárvány-területeket érint, másrészt ténylegesen már évek óta megszűnt és nagyrészt beépített telekrészek találhatók itt.

II. HATÁROZATI JAVASLAT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JÓVÁHAGYÁSÁHOZ

Decs Nagyközség Képviselő-testülete
.....számú határozata
Decs Nagyközség Településszerkezeti terve módosításának elfogadásáról

Decs Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében kapott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 16. § előírásaira figyelemmel az alábbi döntést hozza:

Decs Nagyközség Önkormányzata a 137/2008. (VIII. 26.) Kt. határozattal elfogadott Decs Nagyközség Településszerkezeti tervének az 52/2018. (III.28.) számú Kt. határozata nyomán elkészített módosítását az alábbi melléletekkel jóváhagyja:

Településszerkezeti tervlap:	1. melléklet
Településszerkezeti terv leírása:	2. melléklet
Település területi mérlege:	3. melléklet
Területrendezési tervvel való összhang igazolása:	4. melléklet

.....
polgármester

.....
jegyző

1. melléklet

A önkormányzati határozathoz

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP

DECS NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
5. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA
SZŐLŐHEGYI BIRTOKKÖZPONT TERÜLET KIBŐVÍTÉSE

1. Területfelhasználás

A tervezési terület Decs nagyközség közigazgatási területének nyugati részén lévő szőlőhegy (zártkert) középső része. A terv-módosítással érintett területet magába foglaló tömb: keleten az 56. sz. főút, északon az 1736/2 hrsz-ú út, északnyugaton az 1746 hrsz-ú út, nyugaton a zártkert és külterület határa, délnyugaton az 1819 hrsz-ú út, délen az 1818 hrsz-ú út.

A módosítással érintett terület: Decs zártkertjében a 1799, 1810/2, 1811, 1812, 1813, 1814 és 1815/3 hrsz-ú telkek, melyek teljes területe „kertes mezőgazdasági övezetben birtokközpontként kialakított Mk-bk övezeti jelű telek” megnevezésű területbe kerül átsorolásra, az 1799 hrsz-ú ingatlan nyugati részén jelölt kisebb erdőterülettel együtt.

2. Tájrendezési és természetvédelem

A tervezési terület nem áll természetvédelmi oltalom alatt, azonban Tolna Megye Területrendezési Terve szerint az egész szőlőhegy területe tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület besorolást nyert. A meglévő birtokközpont kismértékű bővítése és az itt tervezett konkrét fejlesztés azonban nem ütközik a tájképvédelmi területekre vonatkozó előírásokkal, ezért a változtatás tájrendezési munkarész kidolgozását nem teszi indokolttá.

3. Zöldfelületi rendszer

Az övezeti átsorolás a település zöldfelületi rendszerében kismértékű változtatást eredményez.

Az 1799 hrsz-ú ingatlan nyugati részén lévő erdőterületek átminősítése nem eredményez érdemi változást, mivel egyrészt szőlő-művelésű területek között zárványként jelentkező kis területeket (összesen kb. 5000 m²) érint, másrészt ténylegesen már évek óta megszűnt és nagyrészt beépített telekrészek találhatók itt. A biológiai aktivitás-érték egyensúlyának igazolása pedig azért nem szükséges, mivel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) b) pontja értelmében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

4. Örökségvédelem

Tolna Megye Területrendezési Tervének 3.5. melléklete szerint Decs nagyközség is világörökségi várományos területnek minősül. A világörökségi várományos helyszínek jegyzékéről szóló 27/2015. (VI. 2.) MvM. rendelet értelmében Decs a magyarországi tájházak hálózata keretében érintett a község belterületén álló tájházával, ami a tervezési területtől mintegy 6-7 km távolságban található.

A tervezési területen belül nincs országos műemléki védelem alatt álló objektum. Nyilvántartott régészeti lelőhely a tervezési területtől közvetlenül délre található.

A decsi szőlőhegyen több helyi védelem alatt álló pince-présház áll, egy éppen a módosítással érintett 1799 hrsz-ú ingatlanon. E jellegzetes sárköz-vidéki présház mintaszerűen felújított állapotban van.

5. Közlekedés

A módosítással érintett birtokközpont közötti megközelítése megoldott, ezen változás nem tervezett. A tervmódosítás további közlekedés tervezői igényeket nem vet fel.

6. Közműellátás

A tervezési terület közmű-ellátása (vízellátás, szennyvízkezelés, energiaellátás, hírközlés) megfelelően megoldott. A tervezési terület vízellátása közüzemi vízellátó hálózatról történik, melyről a fejlesztés (fürdőmedence) vízigénye is biztosítható. A forgatott rendszerű medence üzemzerű használata közben keletkező csurgalékvizek, illetve ürítő vizek csapadékvízként elvezethetők. A tervezetten napi egyszeri visszamosatáskor keletkező szennyvíz elhelyezése a kommunális szennyvízzel együtt történik a közmű hálózatba.

7. Környezetvédelem

Az övezeti átsorolás környezetvédelmi szempontjai:

Földvédelem, talajvédelem:

Tolna megye Területrendezési Tervének 3.2. melléklete szerint a tervezési terület (Decs zártkertje) nem tartozik a kiváló illetve jó termőhelyi adottságú szántóterületek közé.

A tervmódosítás zártkerti ingatlant érint, ahol a jogszabályok betartásával birtokközpont létesült, illetve ezt kívánják fejleszteni.

A tervezett fejlesztés és az ott megengedhető tevékenységek a talajra, földtani közegre és a felszín alatti vizekre számottevő hatást nem gyakorolnak.

Felszíni vizek védelme

A tervezett terület-felhasználás a felszíni vizek minőségét nem veszélyezteti.

Zaj elleni védelem:

A tervezési területen létesítendő építmény működése a környezetére zavaró zajhatással nem jár.

Levegőtisztaság-védelem

A módosítással érintett területen nincsenek légszennyezettség szempontjából ökológiailag sérülékeny területek. A tervezési területen tervezett tevékenység légszennyező pont- és diffúz források létesítését nem eredményezi.

Felszíni mozgások

A tervezési területen és annak környezetében a morfológiai viszonyok és földtani felépítés figyelembe vételével felszínmozgások és földtani veszélyforrások kialakulása nem valószínűsíthető.

8. Védőterület és védősávok

A változtatással érintett területen védőterület vagy egyéb védősáv nincs kijelölve.

9. Korlátozások

A tervezési területet területrendezési vagy településrendezési tervből származó korlátozás nem érinti.

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Kertes mezőgazdasági területből kertes mezőgazdasági terület – birtokközpont területbe 8676 m² terület került.

Erdőterületből kertes mezőgazdasági terület – birtokközpont területbe 5099 m² terület lett átsorolva.

Összesen tehát 13775 m² új kertes mezőgazdasági terület került kijelölésre.

Új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA










A területrendezési tervekkel való összhang megteremtése

A településrendezési tervek készítése, módosítása során meg kell teremteni az összhangot a magasabb szintű tervekkel, így az Országos Területrendezési Tervvel (továbbiakban OTTrT), valamint Tolna Megyei Területrendezési Tervével, amely az 1/2005.(II.21). önkormányzati rendelettel került elfogadásra.

Az **Országos Területrendezési Tervről** szóló **2003. évi XXVI. törvény** szerint Decs Nagyközség közigazgatási területének keleti része erdőgazdálkodási térségbe, középső – legnagyobb - része mezőgazdasági térségbe, nyugati szőlőhegyi része vegyes területfelhasználású térségbe tartozik. A települést észak-déli irányban átszeli az M6 autópálya, az 56. sz. Szekszárd-Udvar főútvonal és a Rétszilas-Bátaszék törzshálózati vasútvonal.

Az országos övezetek közül Decs nagyközség területét, illetve azon belül a módosítással érintett területet az alábbi övezetek érintik:

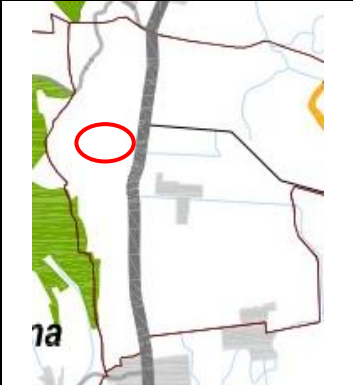
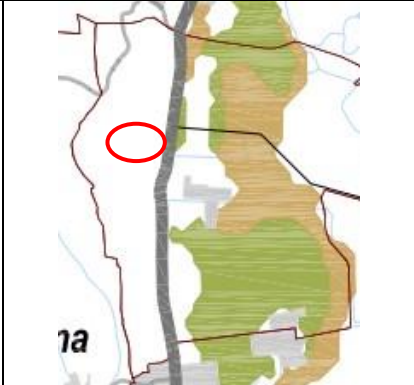
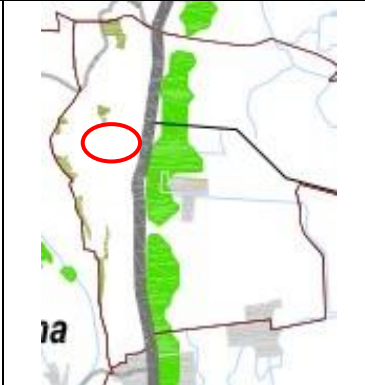
- Országos ökológiai hálózat: a település területét érinti, a módosítással érintett területet nem.
- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület: a település közigazgatási területét érinti, a módosítással érintett területet nem.
- Jó termőhelyi adottságú szántóterület: a település közigazgatási területét érinti, a módosítással érintett területet nem.
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület: a település közigazgatási területét érinti, a módosítással érintett területet nem.
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület: a település teljes közigazgatási területét érinti.
- Világörökségi és világörökségi várományos terület: a település területét érinti.
- Országos vízminőség-védelmi terület: a település területét érinti, a módosítással érintett területet nem.
- Nagyvízi meder területe: a település területét érinti, a módosítással érintett területet nem.
- Kiemelt fontosságú honvédelmi terület: a település területét nem érinti.

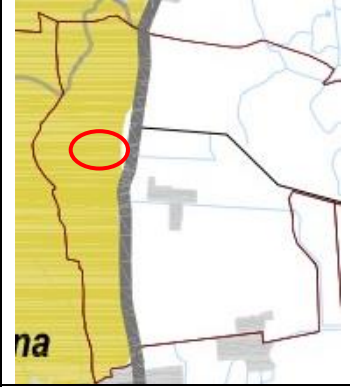
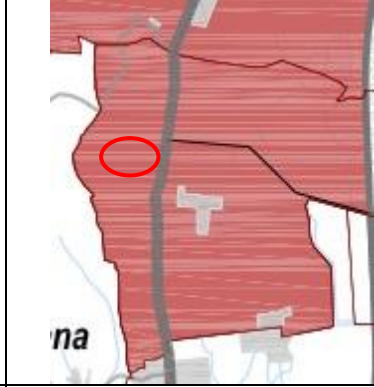
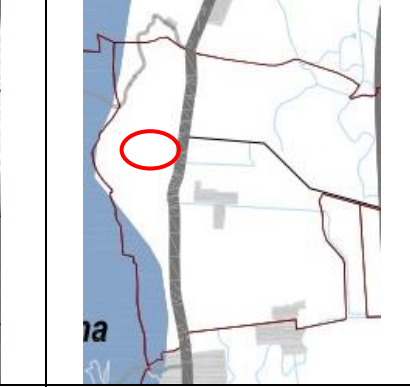
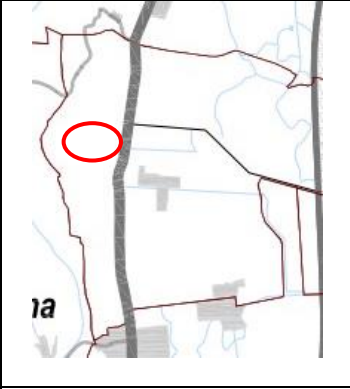
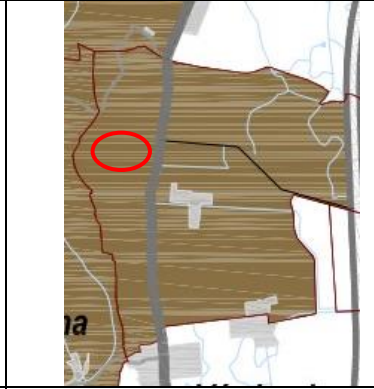


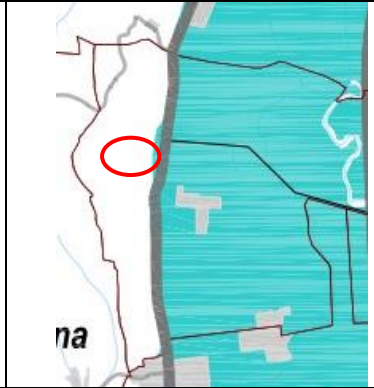
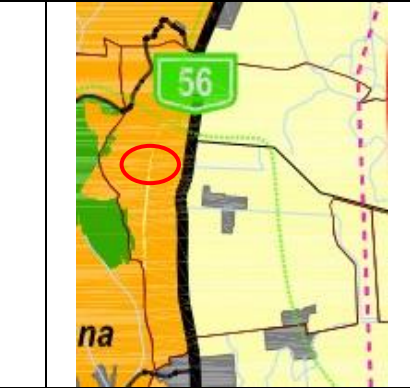
		
<p>Országos ökológiai hálózat övezete</p>	<p>Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete</p>	<p>Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete</p>
		
<p>Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület</p>	<p>Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete</p>	<p>Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete</p>
		
<p>Országos vízminőség-védelmi terület</p>	<p>Nagyvízi meder területe</p>	<p>Szerkezeti tervlap részlet</p>

Tolna Megye Területrendezési Tervének /jóváhagyva 1/2005. (II. 21.) önkormányzati rendelettel, módosítva 4/2012. (II. 17.) számú önkormányzati rendelettel/ Térségi Szerkezeti Terve szerint a község területét az alábbi térségi területfelhasználási kategóriák érintik: a keleti, Duna menti területek (Gemenci erdő) erdőgazdálkodási térségbe, a középső területek (Sárköz síkvidéki része) mezőgazdasági térségbe, a nyugati szőlőhegyi terület vegyes területfelhasználású térségbe, a Duna folyam vízgazdálkodási térségbe, a község belterülete települési térségbe tartozik. A község területét az alábbi közlekedési elemek érintik: gyorsforgalmi út, főút (56. sz.), egyéb országos törzshálózati vasútvonal, keskeny nyomtávú vasútvonal, térségi kerékpárút.

Az MRT övezetei közül Decs nagyközség területét az alábbiak érintik:

- Magterület, pufferterület, ökológiai folyosó közül a magterület és ökológiai folyosó a település területét érinti, a tervezési területet nem.
- Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterületek: a település területét érintik, a módosítással érintett területet nem.
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület, erdőtelepítésre alkalmas terület: a település területét érintik, a tervezési területet nem.
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület: a település területét is, és a módosítással érintett területet is érinti.
- Világörökségi és világörökségi várományos terület: a település területét érinti.
- Országos vízminőség-védelmi terület: a település területét érinti, a módosítással érintett területet nem.
- Nagyvízi meder terület: a település területét érinti, a módosítással érintett területet nem.
- Ásványi nyersanyagvagyon terület: a település területét érinti.
- Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület, honvédelmi terület: a település területét nem érinti.
- Rendszeresen belvízjárta terület: A település területét érinti, a tervezési területet nem érinti.
- Földtani veszélyforrás területe: a település területét érinti.
- Tájrehabilitációt igénylő terület: a település területét nem érinti.
- Szélerőműpark telepítéséhez vizsgálat alá vonható terület: a település területét érinti, a módosítással érintett területet nem. (Az OTÉK 10. § (4) bekezdés előírásai értelmében azonban a nagyközség területén szélerőműpark elhelyezésére nincs lehetőség.)

 <p>1a</p>	 <p>1a</p>	 <p>1a</p>
<p>Magterület, ökológiai folyosó, pufferterület övezete</p>	<p>Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterületek</p>	<p>Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület, erdőtelepítésre alkalmas terület</p>

		
<p>Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület</p>	<p>Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete</p>	<p>Országos vízminőség-védelmi terület</p>
		
<p>Nagyvízi meder terület</p>	<p>Ásványi nyersanyagvagyon-terület</p>	<p>Rendszeresen belvízjárta terület</p>
		
<p>Földtani veszélyforrás területe</p>	<p>Szélrómópark telepítéséhez vizsgálat alá vonható terület</p>	<p>Szerkezeti terv részlete</p>