

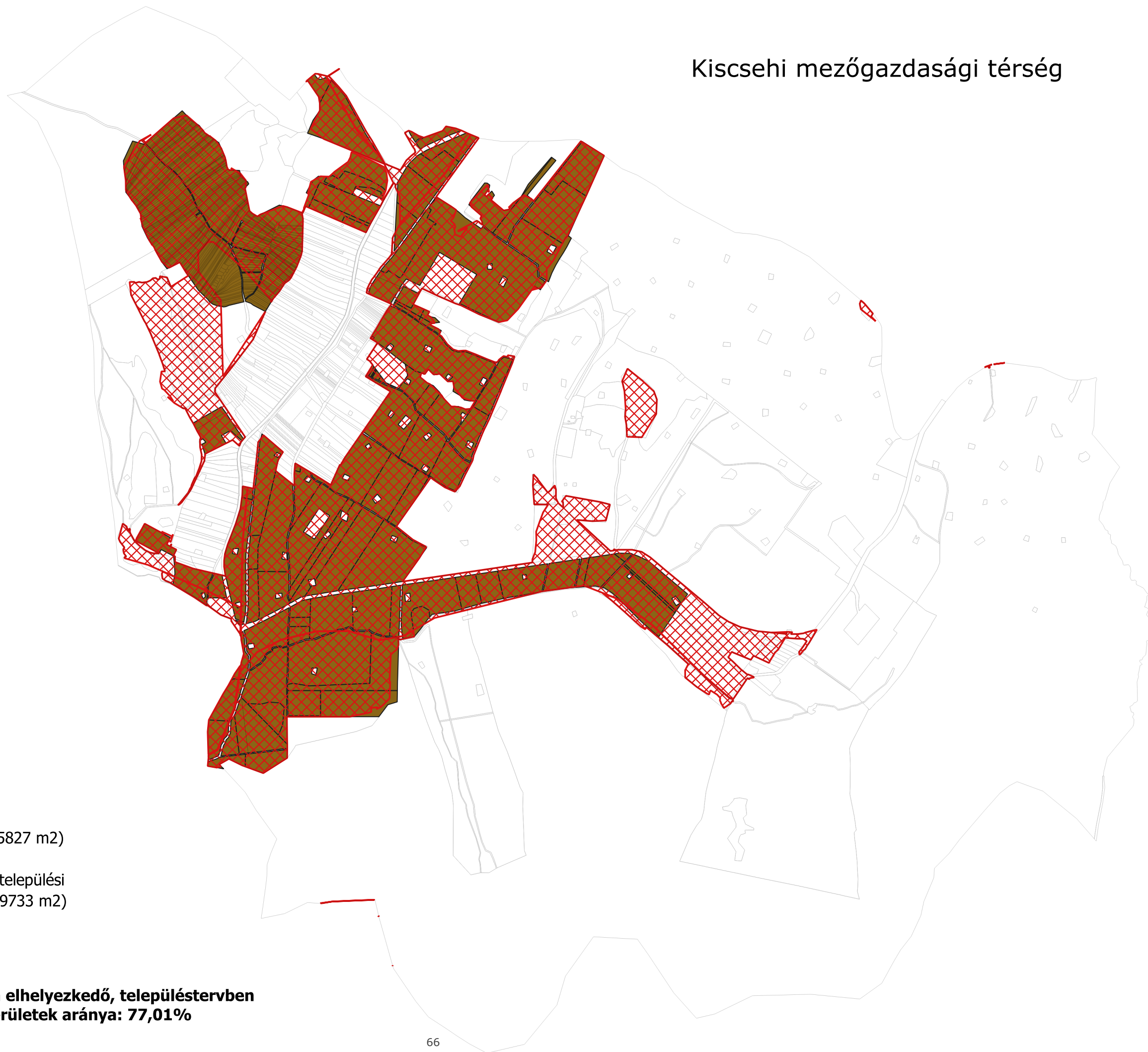
b) * a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;



mezőgazdasági térség elhelyezkedése a településen

A térségre vonatkozó előírásoknak történő megfelelés térképes és számszerű vizsgálata a következő oldalon található, mely vizsgálat alapján a tervezett településterv megfelel a vonatkozó területrendezési követelményeknek.

Kiscsehi mezőgazdasági térség

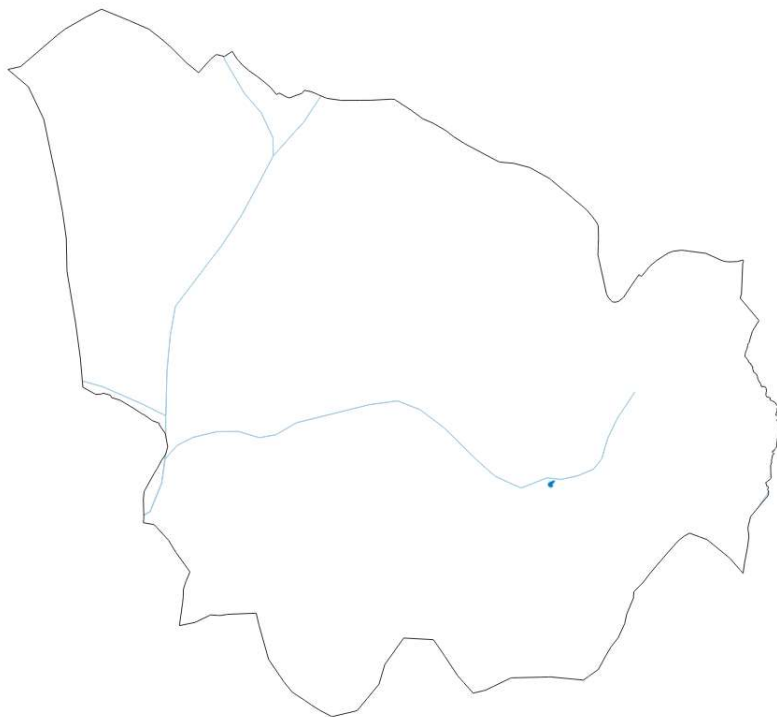


 Mezőgazdasági térség - 237,6 ha (2375827 m²)

 Mezőgazdasági térségen elhelyezkedő települési mezőgazdasági övezet - 183,0 ha (1829733 m²)

A mezőgazdasági térség területén elhelyezkedő, településtervben mezőgazdasági övezetbe sorolt területek aránya: 77,01%

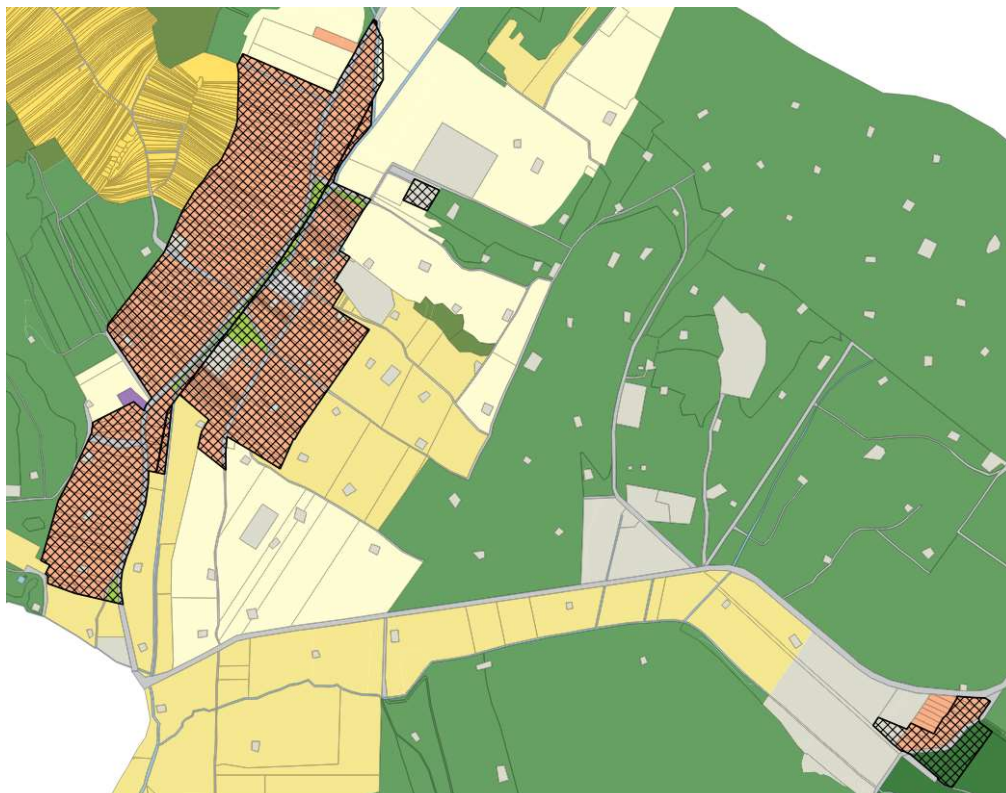
c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi,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



vizegyesület elhelyezkedése a településen

A vízgazdálkodási térség területe a településterveken az ingatlanhatárok alapján pontosítva került kijelölésre. A törvényi szakasszal az összhang biztosított.

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető



a települési térség és a településtervben kijelölt építési övezetek, övezetek

A települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető, így a tervezett településterv nem ellentétes a törvényi szabályozással.

A területrendezési tervek térségi övezeteivel való összhang igazolása

A települést érintő övezetek a következő törvényi szakaszban kiemelve.

AZ ORSZÁGOS ÖVEZETI TERV

10. Térségi övezetek

19. § (1) Az országos övezetek a következők:

1. **ökológiai hálózat magterületének övezete,**
2. **ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,**
3. **ökológiai hálózat puffterületének övezete,**
4. **kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,**
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
6. **erdők övezete,**
7. **erdőtelepítésre javasolt terület övezete,**
8. **tájképvédelmi terület övezete,**
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
10. **vízminőség-védelmi terület övezete,**
11. nagyvízi meder övezete,
12. VTT-tározók övezete,
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

(2) A kiemelt térségi övezetek a következők:

1. a BATrT-ben alkalmazott kiemelt térségi övezeteket a 42. § határozza meg,
2. a BKÜTrT-ben alkalmazott kiemelt térségi övezeteket a 77. § határozza meg.

(3) A vármegyei övezetek a következők:

1. ásványi nyersanyagvagyron övezete,
2. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
3. tanyás területek övezete,
4. **földtani veszélyforrás terület övezete,**
5. egyedileg meghatározott vármegyei övezet.

(4) Az (1) bekezdés 5., 7., 8. és 10–12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.

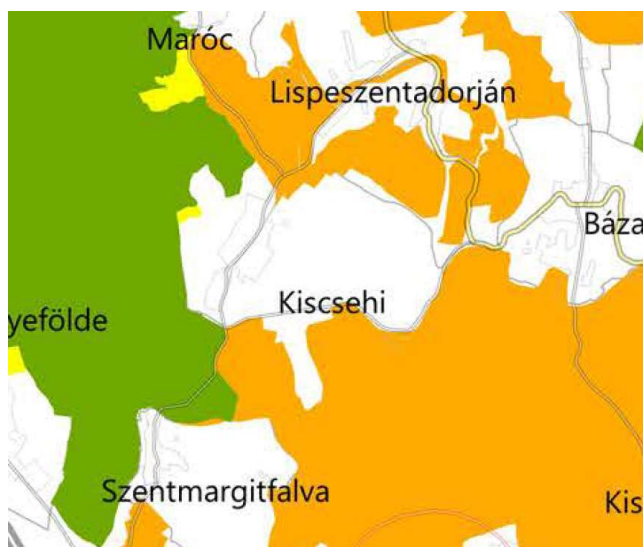
(5) A (3) bekezdés 1–4. pontjaiban meghatározott vármegyei övezetek övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter (4) bekezdésben meghatározott rendelete, az övezetek területi lehatárolását a vármegyei területrendezési terv állapítja meg.

ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és puffterületének övezete

13. Ökológiai hálózat magterületének övezete

25. § (1) * Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha: a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.



(3) * A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

26. § (1) * Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körüljárja, továbbá b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) * A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) * Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető. *

(6) * Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

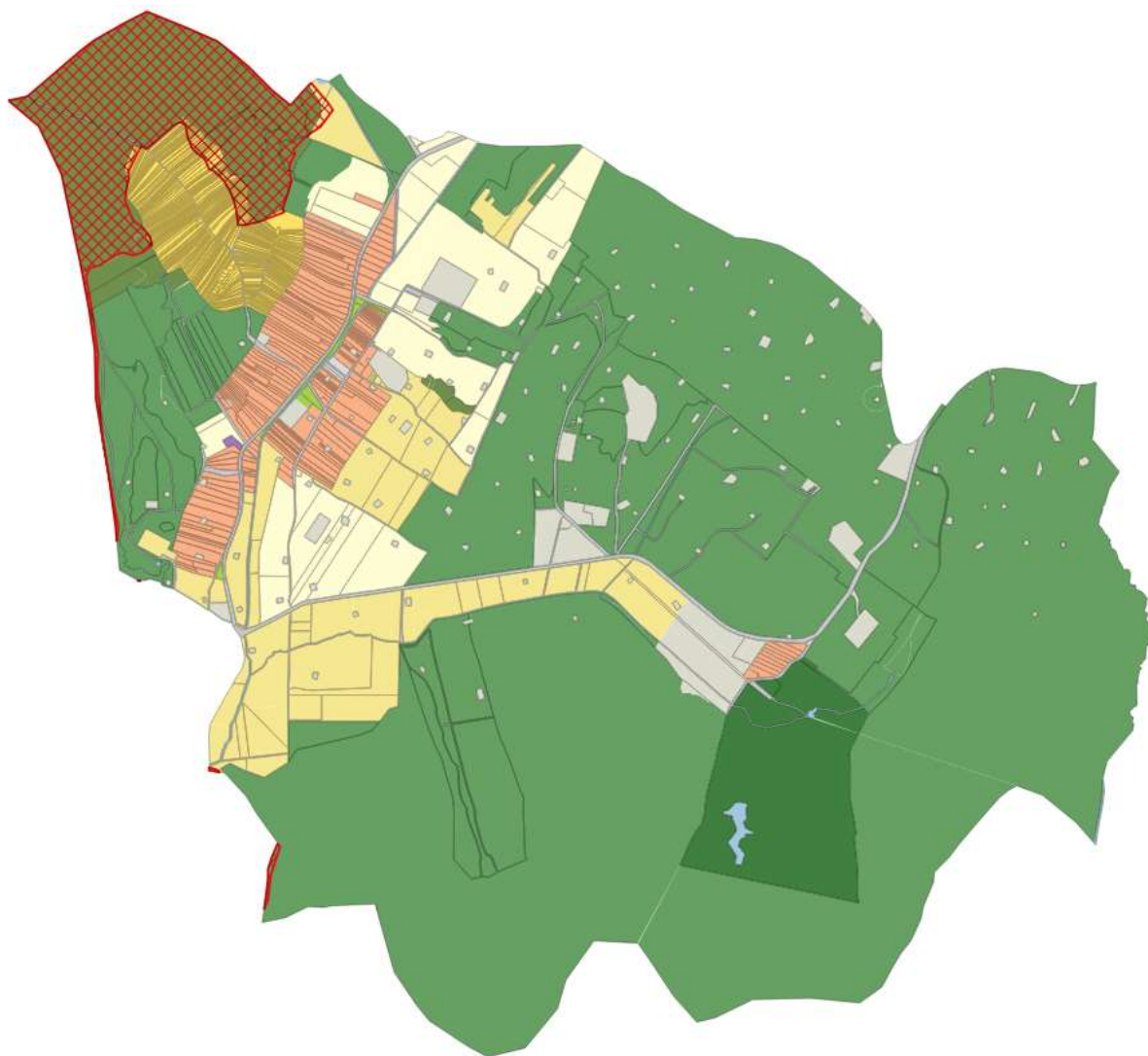
15. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

27. § (1) * Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) * Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

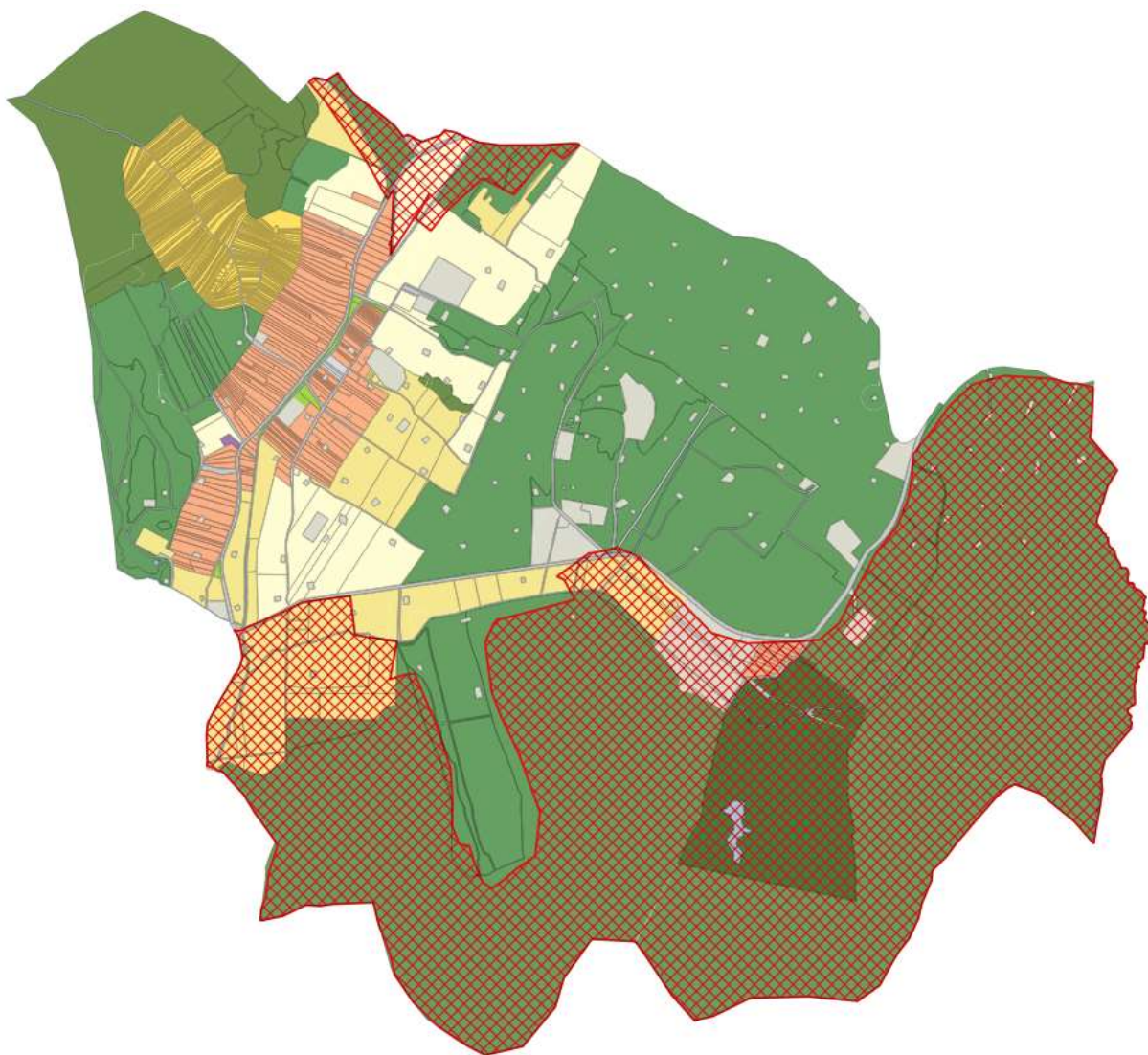
(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.



a település tervezett területfelhasználásai és az ökológiai hálózat magterületének elhelyezkedése

Az ökológiai hálózat magterületén a településtervben kertes mezőgazdasági, tájgazdálkodási mezőgazdasági, egyéb erdőterület, védelmi erdőterület és közúti közlekedési és közműterület övezet került kijelölésre. Mindez az törvényi előírásokkal nem ellentétes. A magterületre vonatkozó szabályok érvényesülése érdekében a HÉSZ-ben is rögzítésre kerülnek az előírások.

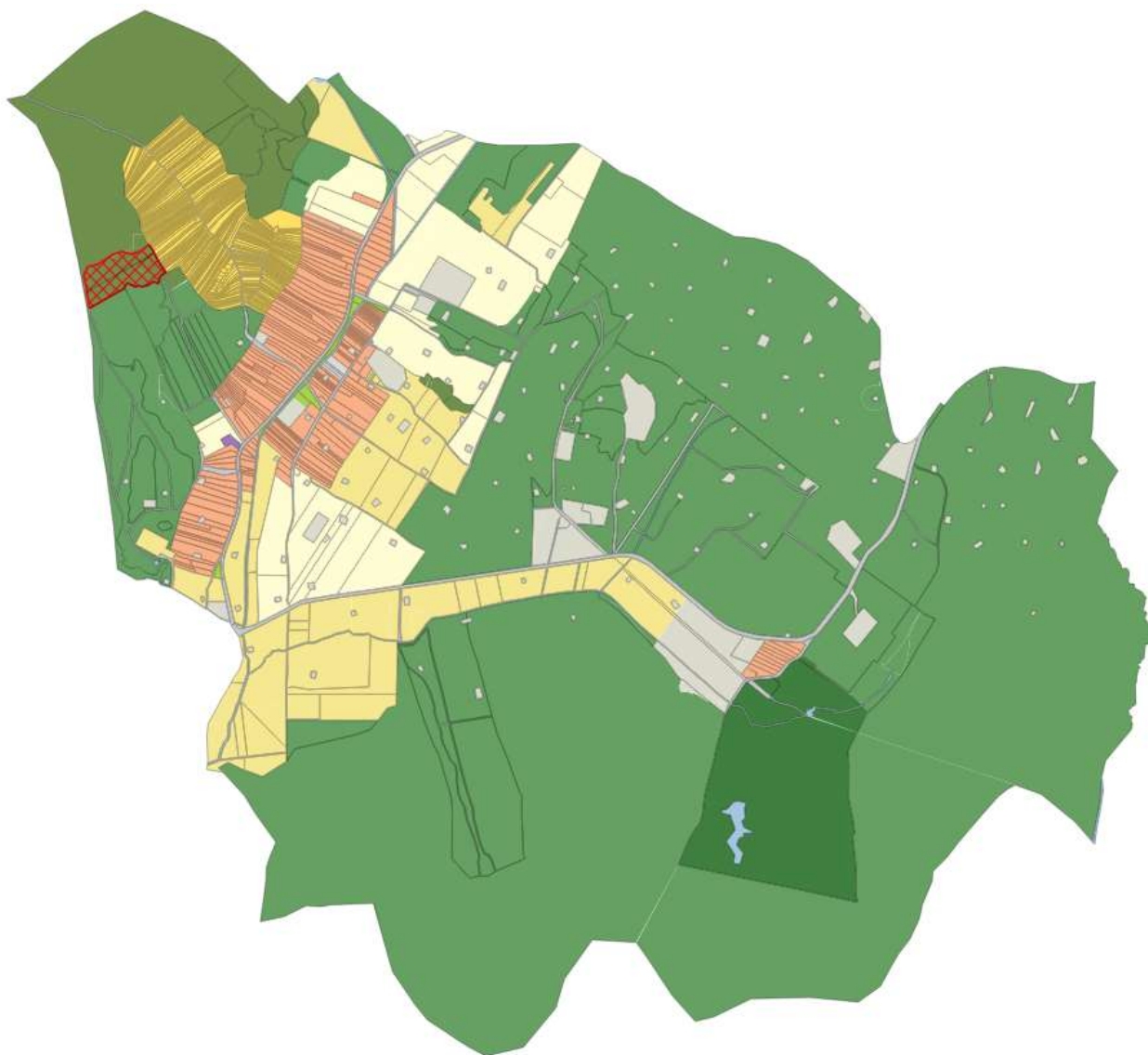


a település tervezett építési övezetei, övezetei és az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának elhelyezkedése

Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának területén a településtervezésben falusias lakóterület, közúti közlekedési terület, egyéb, védelmi és rekreációs erdőterület; kertes, általános és tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület és bányászati terület, valamint vízgazdálkodási terület került kijelölésre.

Ezek közül beépítésre szánt területként a falusias lakóterület jelenik meg. Elmondható, hogy a falusias lakóterület jelenleg is beépített ingatlanokat foglal magában, tehát a valós hasznosításnak és ingatlannyilvántartásnak megfelelően történik a lakóövezet jelölése. Mindennek megfelelően nem kezelendő új beépítésre szánt területként, mely a törvényi előírásokkal ellentétes volna.

További megemlíthető területfelhasználás az ökológiai folyosó területén kijelölt különleges beépítésre nem szánt turisztikai övezet, melynek kijelölése nem ütközik a törvényi előírásokkal. A lehetséges fejlesztésekhez meghatározott szabályozási környezet biztosítja az ökológiai kapcsolatok fennmaradását, mivel a területen legfeljebb 5%-os lesz a megvalósítható beépítés.



a település tervezett építési övezetei, övezetei és az ökológiai hálózat puffterületének elhelyezkedése

Az ökológiai hálózat puffterületének területén a településtervben védelmi erdőterület került kijelölésre, mely a törvényi előírásokkal nem ellentétes.

kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

16. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

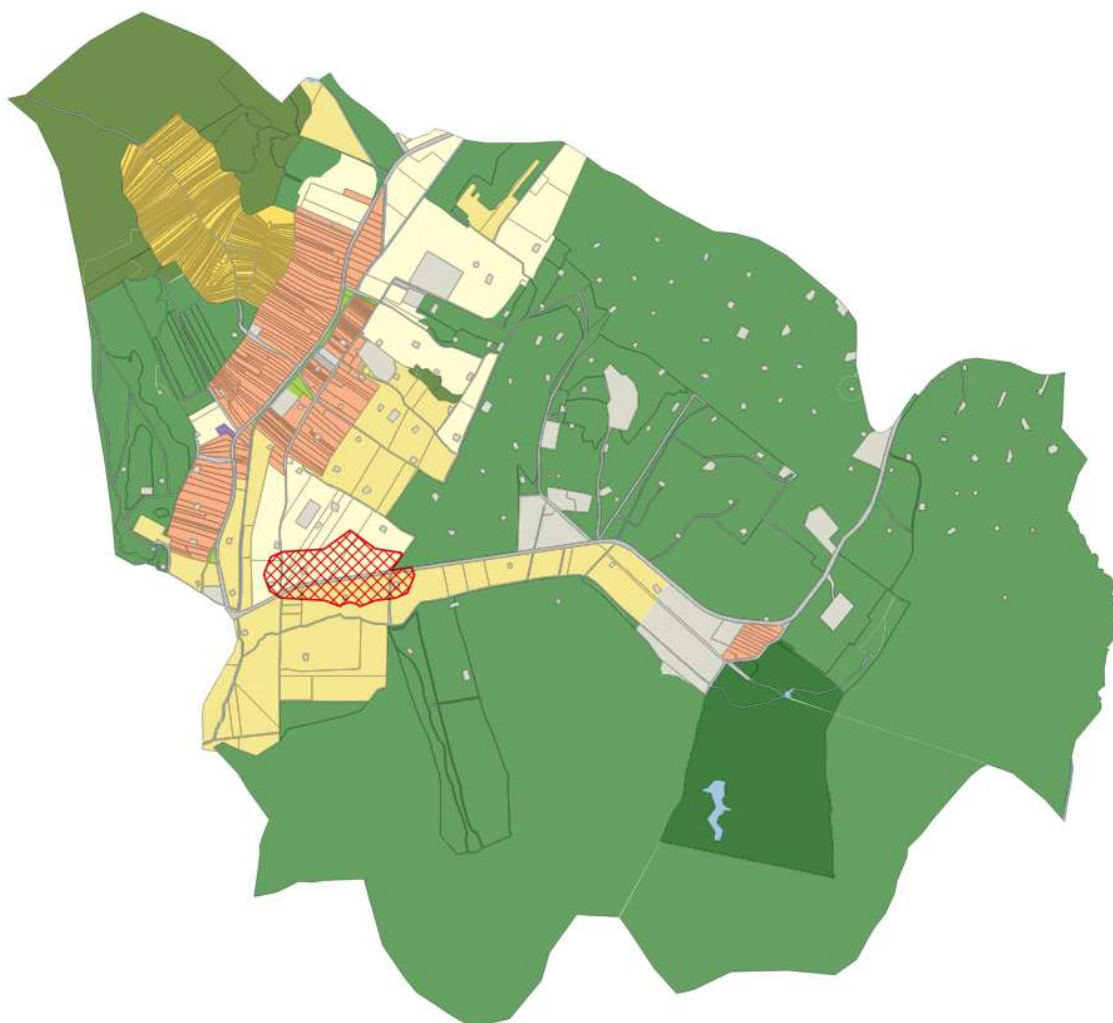
28. § (1) * Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati



tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(3) * A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.



kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és a tervezett települési övezetek

A kiváló termőhelyi adottságú szántók területén a településterv közúti közlekedési és általános mezőgazdasági és tájgazdálkodási övezeteket jelöl. Mindennek megfelelően új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, illetve a további előírásoknak is megfelel a terv, így a törvényi összhang biztosított.

erdők övezete

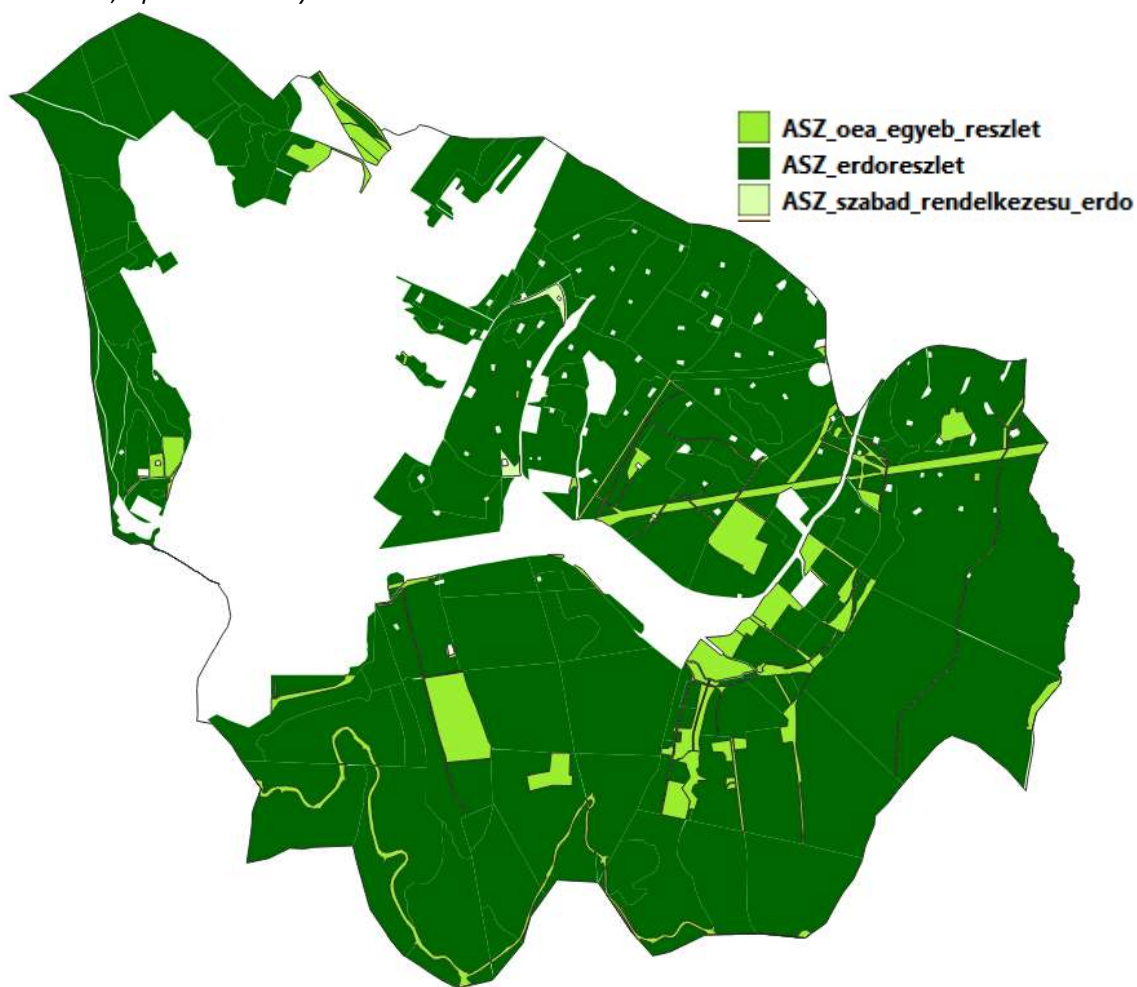
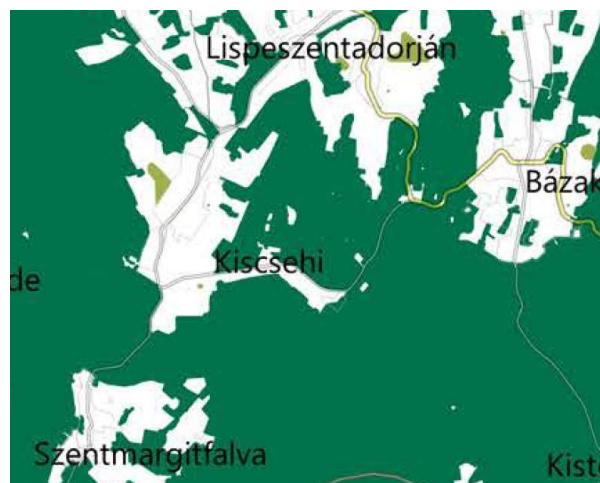
17. Erdők övezete

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.

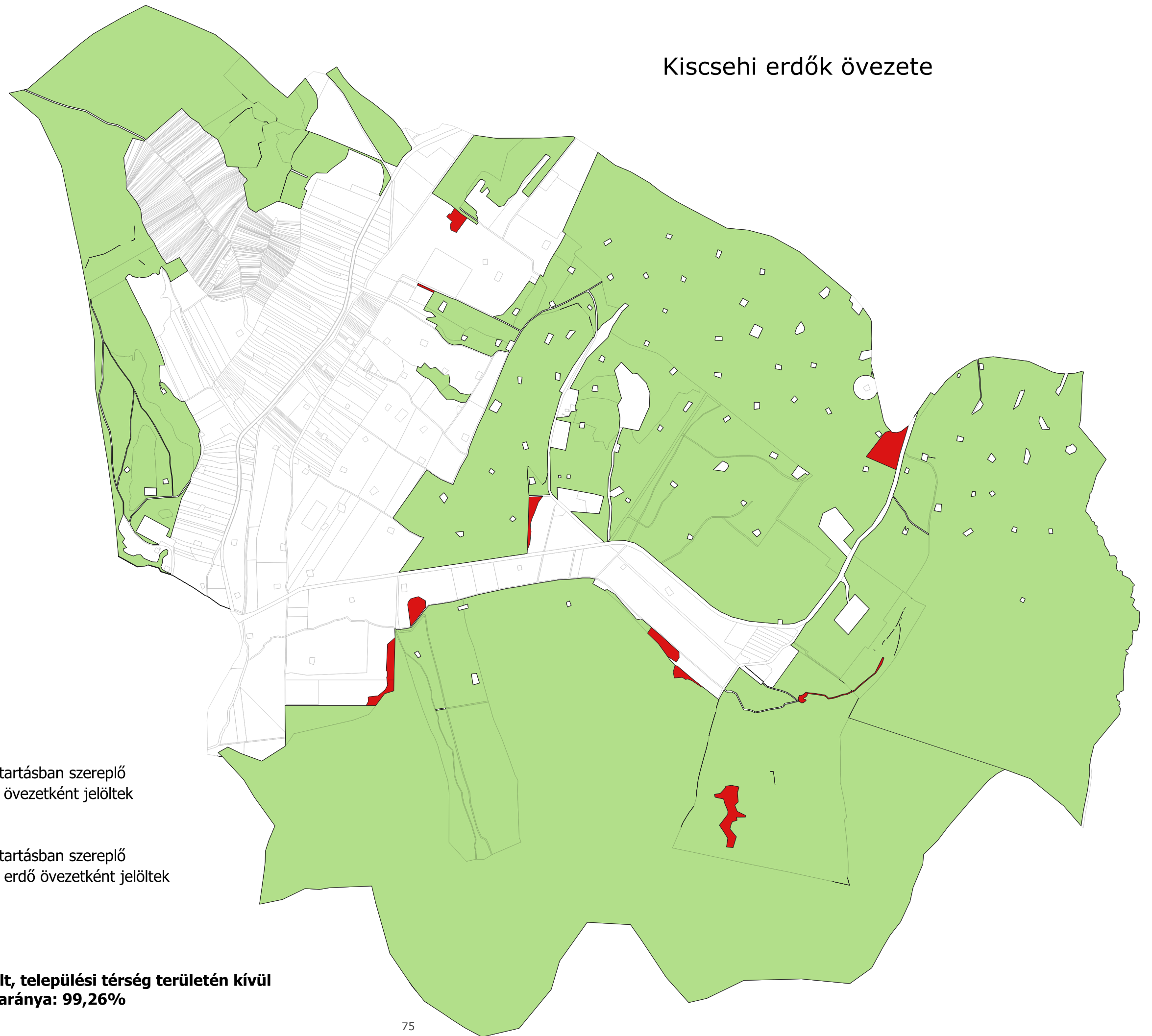
30/A. § * Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.



Erdészeti adatbázisban szereplő erdőrészek

Az erdők övezetére vonatkozó előírások teljesülésének igazolásához szükséges bemutatni, hogy a települési térség területén kívül eső, erdők övezetéhez tartozó területek legalább 95%-ban erdő települési övezetbe kerültek besorolásra. Mindennek igazolása a következő oldalon található tervlapon térképileg és számszerűen is bemutatásra kerül, mely alapján a törvényi előírások teljesülnek. A törvényi szabályozás további elemeinek biztosítása szintén megvalósul.

Kiscsehi erdők övezete



Települési térségen kívül eső, erdőnyilvántartásban szereplő területek, melyek a településtervben erdő övezetként jelöltek
812,6 ha (8125996 m²)

Települési térségen kívül eső, erdőnyilvántartásban szereplő területek, melyek a településtervben NEM erdő övezetként jelöltek
6,1 ha (60701 m²)

A településtervben erdő övezetként jelölt, települési térség területén kívül eső erdők övezetéhez tartozó területek aránya: 99,26%

erdőtelepítésre javasolt terület övezete

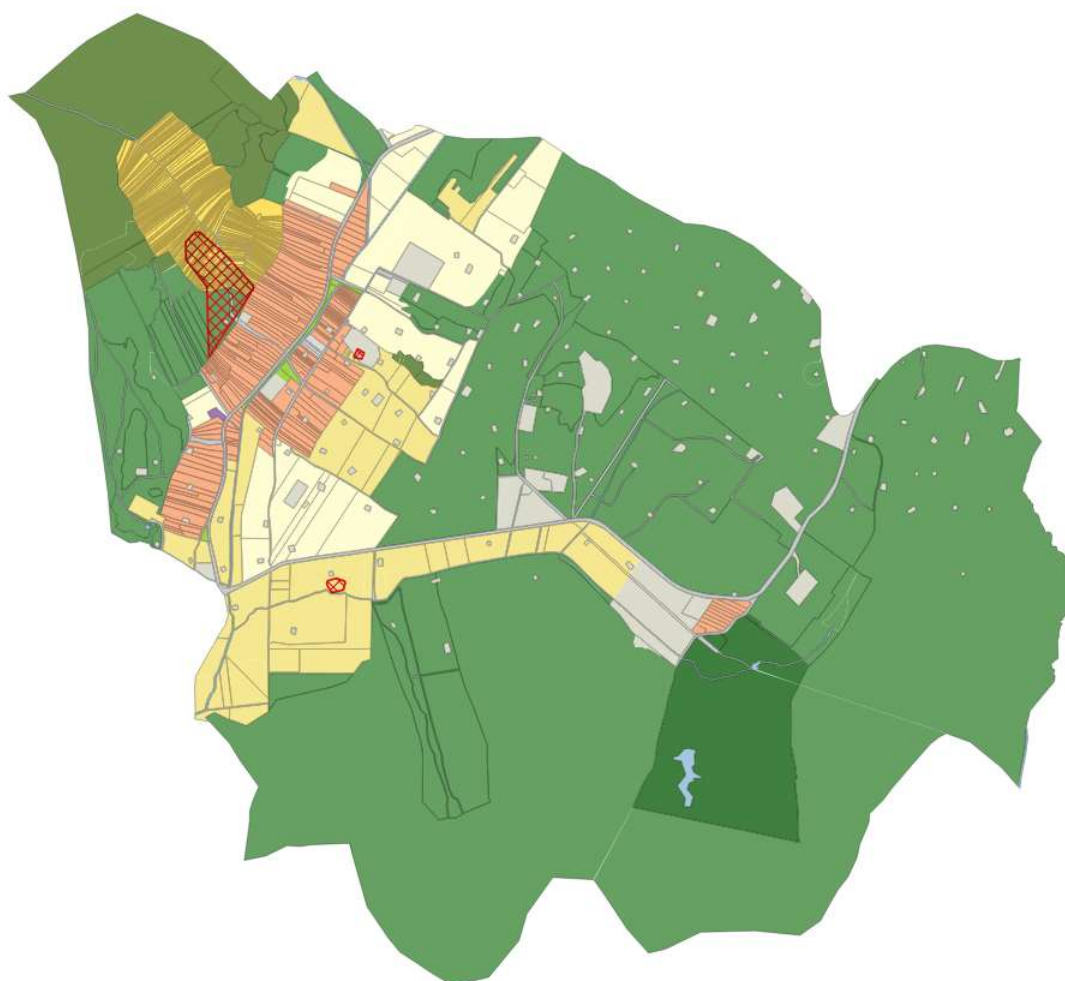
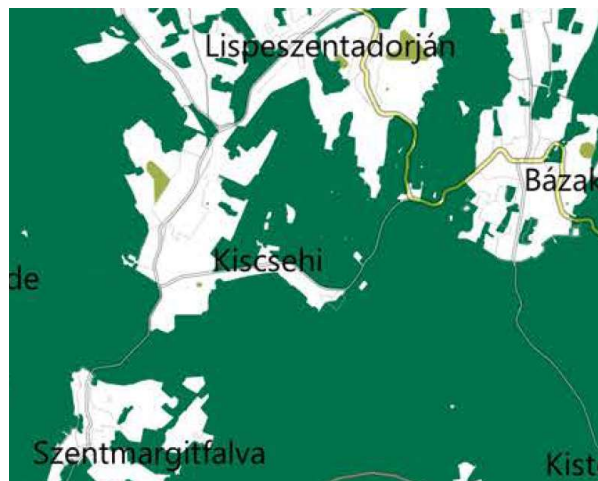
3. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén

a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint

b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fafajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.



erdőtelepítésre javasolt terület övezete és a tervezett települési övezetek

Az erdőtelepítésre javasolt övezet területén a településterv kertes, általános és tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetet, egyéb erdő övezetet, különleges beépítésre nem szánt bányászati terület övezetet és közúti közlekedési övezetet jelöl. Mindez a jogszabályi előírásokkal nem ellentétes. A településterv új erdőterületei részben az övezet területén kerültek kijelölésre.

4. Tájképvédelmi terület övezete

4. § (1) * A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképp védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, b) a településképp védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

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

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



A tájképvédelmi terület övezetével a település teljes területe érintett. A törvényi előírásoknak megfelelően a megalapozó vizsgálat tartalmazza a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. A tájképvédelmi övezetre vonatkozó további előírások teljesülését a településképi rendelet és a tervezett helyi építési szabályzat biztosítja.

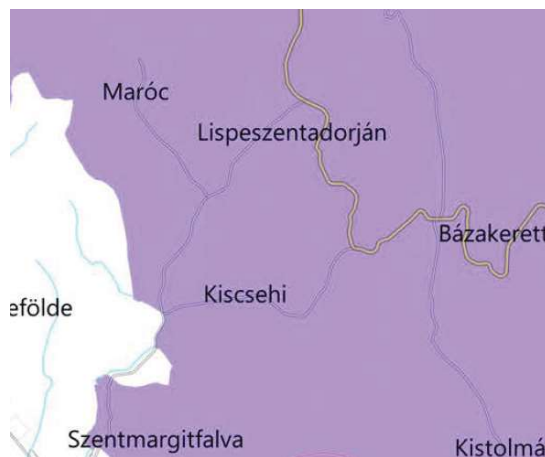
11. Földtani veszélyforrás terület övezete

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.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.



A területrendezési tervek szerint a földtani veszélyforrás övezettel a település teljes közigazgatási területe érintett. Adatszolgáltatásként pontosított lehatárolás nem érkezett, így az a településtervben nem került jelölésre.

10. Az új településterv területi mérlege és biológiai aktivitásérték számítása

Az új településterv készítése során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. A település teljes területére elkészült a biológiai aktivitásérték számítása, mely a következőoldalon található táblázatban látható. Vizsgálni kell továbbá a Méptv. 7.§ (2) bekezdésének történő megfelelést.

KISCSEHI KÖZSÉG KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉRE VONATKOZÓ TERÜLETI MÉRLEG

	meglévő állapot területi adatok (m2)	meglévő állapot területi adatok (ha)	tervezett állapot területi adatok (m2)	tervezett állapot területi adatok (ha)	változás (ha)	BIA érték mutató	települ és meglévő állapot a szerint i BIA	települ és tervezett állapot a szerint i BIA
Beépítésre szánt területek								
Lf (Falusias lakóterület)	529075,74	52,91	511419,43	51,14	-1,77	2,40	126,98	122,74
Gipe (Egyéb ipari gazdasági terület)	89201,49	8,92	0,00	0,00	-8,92	0,40	3,57	0,00
Gá (Általános gazdasági terület)	0,00	0,00	2356,50	0,24	0,24	0,40	0,00	0,09
K-mű (különleges mezőgazdasági üzemi terület)	2356,50	0,24	0,00	0,00	-0,24	0,70	0,16	0,00
K-tu (Különleges turisztikai terület)	0,00	0,00	5579,14	0,56	0,56	1,50	0,00	0,84
Beépítésre nem szánt területek								
Köu (Közüti közlekedési terület)	236496,07	23,65	227439,89	22,74	-0,91	0,60	14,19	13,65
Zkk (Zöldterület, közkert)	1440,44	0,14	15616,80	1,56	1,42	6,00	0,86	9,37
Ee (Egyéb erdőterület)	7257352,45	725,74	7243961,28	724,40	-1,34	9,00	6531,62	6519,57
Ev (Védelmi erdőterület)	561170,21	56,12	652010,69	65,20	9,08	9,00	505,05	586,81
Er (Rekreációs célú erdőterület)	391264,81	39,13	462419,13	46,24	7,12	9,00	352,14	416,18
Má (Általános mezőgazdasági terület)	875495,00	87,55	714491,38	71,45	-16,10	3,70	323,93	264,36
Mk (Kertes mezőgazdasági terület)	321253,05	32,13	321253,05	32,13	0,00	5,00	160,63	160,63
Mt (Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület)	985486,34	98,55	870571,60	87,06	-11,49	5,00	492,74	435,29
V (Vízgazdálkodási terület)	89948,46	8,99	63046,51	6,30	-2,69	7,00	62,96	44,13
Kb-tu (Különleges	0,00	0,00	102482,80	10,25	10,25	3,20	0,00	32,79

turisztikai terület)								
Kb-t (Különleges temető terület)	6552,12	0,66	7149,99	0,71	0,06	6,00	3,93	4,29
Kb-b (Különleges bányászati terület)	106559,54	10,66	195456,13	19,55	8,89	0,20	2,13	3,91
Kb-sp (Különleges sportterület)	9033,64	0,90	7633,94	0,76	-0,14	6,00	5,42	4,58
Kb-v (Különleges vadaspark terület)	0,00	0,00	41217,16	4,12	4,12	6,40	0,00	26,38
Kb-sz (Különleges szennyvíztisztító terület)	0,00	0,00	4700,76	0,47	0,47	0,10	0,00	0,05
Kb-mű (Különleges mezőgazdasági üzemi terület)	0,00	0,00	25000,33	2,50	2,50	0,70	0,00	1,75
összesen							8586,32	8647,40

A Méptv 7.§ (2) bekezdése a következők szerint fogalmaz:

(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.

A településen különleges beépítésre nem szánt területek kijelölésére egyéb erdő, illetve tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetekből kerül sor. A csereterületek biztosítása során zöldterület és egyéb erdőterület kerül kijelölésre a következők szerint:

A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek

	Új beépítésre nem szánt különleges területek							BIA érték fenntartására szolgáló terület								Pótlás utáni BIA érték egyenleg		
	kijelöléssel érintett ingatlan(ok)	mérete			kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	kijelölés utáni BIA érték egyenlege		ingatlanjelműsége	mérete			átsorolás előtti általános használata	átsorolás utáni általános használata	átsorolás utáni BIA érték egyenlege			
	(hrs)	(m2)	(ha)	összesen (ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	(BIA számított értéke)	(hrs)	(m2)	(ha)	összesen (ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értéke)	(BIA számított értéke)		
1.	0130/3, 0130/2, 0133, 0134/1, 0135, 0136, 0166/15	87747,2641	8,774726	16,5323327	Mt	Kb-tu	-15,79	-29,77	200, 201, 96, 94, 98, 99,	11110,9828	1,111098	17,223472	Lf	Zkk	4,00	88,87	59,10	
		8313,8444	0,831384		Ee		-4,82		95/5, 203, 204, 219/1	3065,3725	0,306537		Köu		1,10			
									015, 025/8, 023, 021/6, 021/1, 021/5, 021/4, 021/3, 021/2, 021/1, 031/6	158058,3632	15,80584		Má	Ee	83,77			
	2.	082/1, 080	35457,9908		3,545799	Mt	Kb-V		4,96									
3.	061/12	25000,3326	2,500033	Ee	-1,07													
4.	036/1	4700,7596	0,470076	Mt	Kb-mű	-10,750143												
					Mt	Kb-sz	-2,3033722											

11. Környezeti értékelés

1 Előzmények

Kiscsehi község határozatban döntött arról, hogy elkészítteti a 419/2021. (VII.15.) korm. rendelet szerinti tartalommal a község új településtervét, mely magába foglalja a fejlesztési tervet és a rendezési tervet. Jelenleg a település nem rendelkezik hatályos településrendezési tervvel.

A környezeti értékelés a terv, illetve program, valamint ezek céljait és földrajzi kiterjedését figyelembe vevő ésszerű változatai megvalósításának várható jelentős környezeti hatásait azonosítja, írja le és értékeli.

2 Ha az SKVr. szerint szükséges környezeti értékelés, az alátámasztó javaslat részeként települési környezeti értékelés készül, amely a következőket tartalmazza:

2.1 A települési környezetértékelés folyamatának, a terv vagy program tartalmi körvonalainak, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása. A terv alapján megvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai, beleértve az alternatívák vizsgálatának leírását és a szükséges információk összeállítása során felmerült bármilyen nehézséget.

A környezeti vizsgálat lefolytatásának eljárásrendjét és a települési környezeti értékelés elkészítésének tartalmi követelményeit az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban SKVr.) tartalmazza.

A SKVr. 1.§. (2) a) pontja értelmében a település egészére készülő szabályozási terv és helyi építési szabályzat készítése esetén környezeti vizsgálat lefolytatása és települési környezeti értékelés készítendő, míg kisebb módosítás esetén a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

A várható környezeti hatás jelentőségét a SKVr. 2. mellékletében foglalt szempontok mellett az SKVr.-ben meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleménye alapján kell, illetve lehet eldönteni.

Esetükben a település egészének érintettsége miatt környezeti vizsgálat lefolytatása és települési környezeti értékelés mindenképpen készítendő.

A környezeti értékelés konkrét tartalmának és részletezettségének (a továbbiakban: tematika) megállapításához a környezet védelméért felelős szervek szakmai véleményét ki kell kérni.

A szakmai véleménykérés megtörtént, melynek részletes bemutatása jelen dokumentáció későbbi fejezeteiben található.

Az SKVr. 8 § (7) bekezdése alapján a település egészére vagy egy részére készülő településrendezési tervnél, településszerkezeti tervnél, helyi építési szabályzatnál és szabályozási tervnél a környezeti értékelés tartalmát és egyeztetésének sajátos szabályait a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Rendelet) határozza meg.

A Rendelet 2. mellékletének 2. pontja, a településtervek esetében sajátos tartalmat határoz meg a környezeti értékelés, vizsgálat vonatkozásában, aminek tartalma teljes körűen lefedi a SKVr. 4. mellékletében előírtakat, viszont azt a településtervek, településrendezési eszközök sajátosságaihoz igazítja.

A Rendelet fentebb említett pontja alapján, ha az SKVr. szerint szükséges környezeti értékelés, akkor az alátámasztó javaslat részeként települési környezeti értékelés (továbbiakban: TKE) készül.

A község Településfejlesztési tervéhez és új településrendezési tervéhez elkészült a „Megalapozó vizsgálat” (1. kötet). A tervi elhatározások várható hatásait az „Alátámasztó javaslat” (2. kötet) szakági javaslatai is tartalmazzák, de az egyéb („Településfejlesztési terv” – 3. kötet, „Helyi építési szabályzat” – 4. kötet) is tartalmazznak olyan javaslatokat, észrevételeket, amelyek kedvezőtlen környezeti hatások csökkentését, ill. elkerülését eredményezik. A felesleges ismétlések elkerülése érdekében ezen fejezetek megállapításait jelen dokumentációban nem ismétljük meg.

A stratégiai környezeti vizsgálat (SKV) eredetét tekintve a környezeti hatásvizsgálati eljárások során alkalmazott dokumentációból (KHV, EVD együttesen: KHV) fejlődött ki speciális tartalommal önállósulva.

A környezeti hatásvizsgálati eljárás általánosságban egy olyan eljárás, amely valamilyen konkrét tervezett emberi tevékenység következtében várható lényeges környezeti állapotváltozások becslésére és értékelésére szolgál. A vizsgálat eredményétől befolyásolja a tevékenységre (annak megvalósíthatóságára) vonatkozó döntést. A KHV során a legfontosabb eldöntendő kérdés az, hogy adott emberi tevékenység megvalósulása és működése miatt kialakuló új környezetállapot elfogadható-e vagy sem.

A hierarchia szintjén magasabban elhelyezkedő stratégiai környezeti vizsgálat nem egy-egy konkrét beruházásra vonatkozik, ahol a tevékenység elfogadása, vagy el nem fogadása a tét. Ebben az esetben az érintett területre vonatkozó egyéb jogi szabályozással való összhang, az érintett területre a későbbi konkrét környezetvédelmi szempontú értékelési szempontrendszerének, előzetes tartalmának vizsgálata, valamint a (kisebb területegységekre vonatkozó) környezetvédelmi célok érvényesülésének biztosítása, illetve a környezetvédelmi feltételrendszer megalkotása a meghatározó, ami kiegészülhet a nem környezetvédelmi célok környezeti célokkal való összhangjának vizsgálatával is.

Az egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolat bemutatása, illetve más tervekhez való viszony ismertetése a 2.4.a) fejezetben kerül kifejtésre.

2.2 A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése.

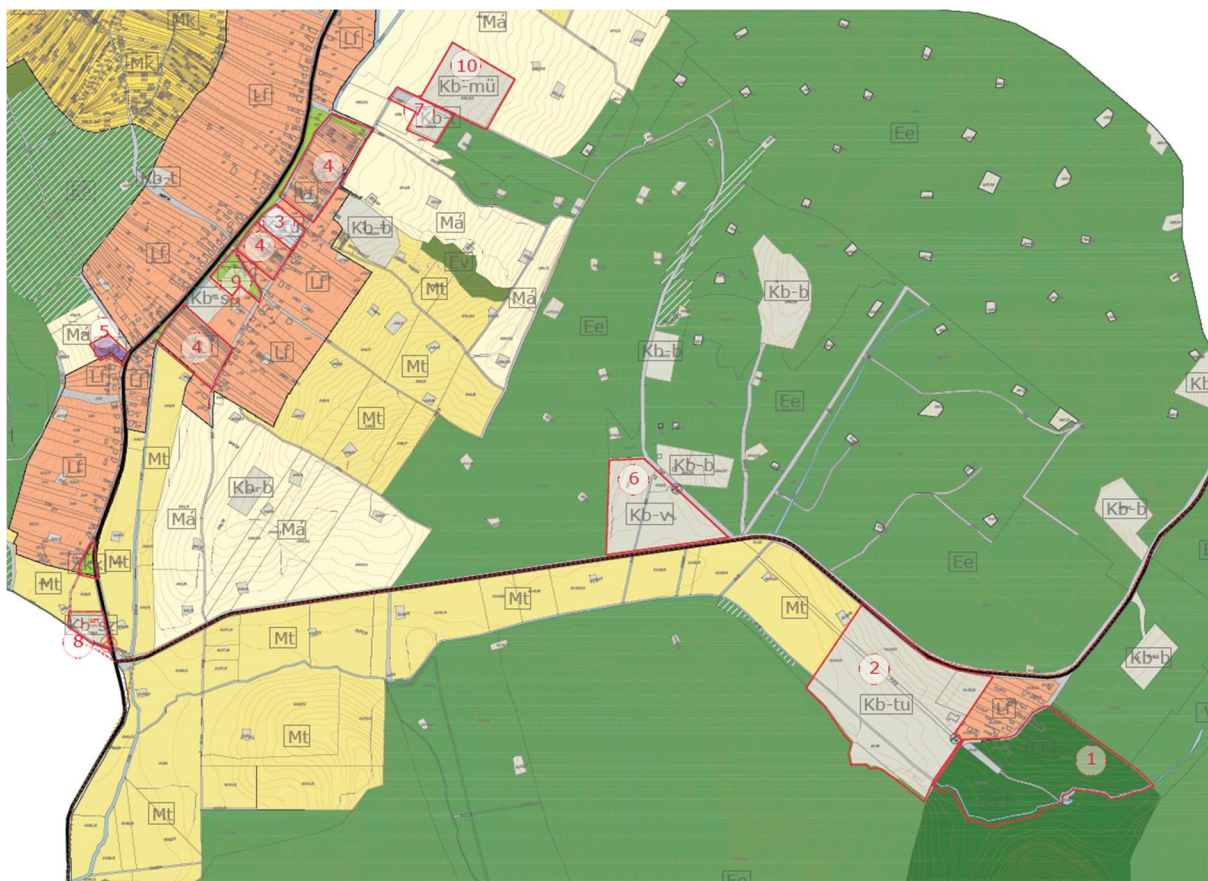
Kiscsehi fejlesztési és rendezési dokumentumai a település hosszútávú fennmaradását elősegítő javaslatokat tartalmaznak, melyek a település léptékéhez igazodnak. Hatályos településfejlesztési és rendezési tervek hiányában a tervezett beépítésre szánt és nem szánt területfelhasználások a belterülethatárokhoz igazodnak, mely alapján beépítésre szánt fejlesztési terület csak belterületen került kijelölésre, mely így nem tekinthető új beépítésre szánt terület kijelölésnek.

Tekintettel arra, hogy a település nem rendelkezik hatályos településrendezési tervvel, ezért a szoros értelemben vett fejlesztésekről (tervezet változásokról) nem beszélhetünk. Ennélfogva jelen fejezetben az *Alátámasztó javaslat* 8. fejezetében leírt településrendezési javaslatok alapján mutatjuk be a fejlesztési akcióterületeket.

Az akcióterületeket az *Alátámasztó javaslat* 8. fejezete részletesen bemutatja, ezért annak csak összefoglaló bemutatása történik jelen fejezetben a felesleges ismétlések elkerülése érdekében.

A módosítással érintett területek bemutatása

Jelen fejezetben a túlzott terjedelem elkerülése érdekében az érintett területek részletes térképi ábrázolásától eltekintettünk.



A fejlesztési akcióterületek áttekintő térképe

1. **Közjóléti erdőterület kijelölése a Budafai arborétum területén**
A Budafai arborétum területének egy része, melyen a vadászkastély is található, az Erdészeti Igazgatóság adatbázisa szerint védelmi erdőterület rendeltetésű, mely a telek egy részére terjed csak ki. A terület a településtervben rekreációs erdőterület övezetbe kerül besorolásra, mely megfelel a valós állapotoknak és lehetővé teszi az esetleges további turisztikai fejlesztések megvalósítását, amennyiben erre a jövőben igény merül fel.
2. **Különleges turisztikai terület kijelölése az arborétum mellett**
Az arborétum mellett turisztikai fejlesztési igények merültek fel, melyhez területet kíván biztosítani a tervezett településterv. Az igénybe venni tervezett terület jelenleg legelő, illetve fás terület művelési ágba tartozik. A területen egy víztározó is kialakításra kerül. A tervezett fejlesztés programja a víztározó körüli multifunkciós épületeket és központi szállás és kiszolgáló épület elhelyezését tartalmazza.
3. **Különleges turisztikai terület kijelölése a faluközpontban**
A település központi részén turisztikai terület kerül kijelölésre a tervekben, ahol nagyobb intenzitású beépítéssel turisztikai funkciók elhelyezésére kíván lehetőséget biztosítani a településterv.
4. **Belterületi lakótelkeken telekcsoport újra osztási kötelezettség jelölése**
A patakvölgy mentén összefüggő belterületi részen található lakó funkció számára alkalmas területek, melyek jelenlegi formájukban a kialakult telekállapotok miatt nem beépíthetők. A terület ugyanis nagyrészt szalagparcellákból áll. E területen a lakóterületek kedvező telekstruktúrájának biztosítása érdekében telekcsoport újra osztási kötelezettség kerül jelölésre a szabályozásban.