

Dörgicse településrendezési eszközeinek kismértékű részleges módosítása
Alátámasztó munkarészek

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



TERVEZETT PROJEKT MEGNEVEZÉSE:
Telekalakítás gazdálkodási célból

Dörgicse 010/6, 010/7, 010/10. HRSZ

PROJEKT: **Dörgicse- Magán ingatlan beépíthetőség**

MEGRENDELŐ:

Telepítési tanulmányterv és beépítési terv
dr. Bisztray Dénes Frigyesné
8244 Dörgicse Templom tér 3/a

ELŐKÉSZÍTÉS- TERVEZÉS:

Vezető tervező: **Németh Ferenc**
okl. építészmérnök
településrendezési vezető tervező
TT-1 19-0221



Munkatárs: **Németh Kristóf Ferenc**
okl. tájépítész mérnök, természetvédelmi
mérnök



Litér, 2026. április 15.

ELŐLAP

Tartalom

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA	3
1.1. Az érintett területek rövid bemutatása	3
1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben	6
1.3. Beépítési terv a 2. pont szerint	15
1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	15
1.5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására	15
1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye	17
1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló	17
1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló	18
2. A BEÉPÍTÉSI TERV TARTALMA	
2.1. ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK	
2.2. FELSZÍNI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JELÖLÉSEK	
2.3. KÖZLEKEDÉSI FELÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK	
2.4. EGYÉB JELÖLÉSEK	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
3. MELLÉKLETEK:	

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA¹

A vizsgált terület a Balatonfüredi járásban, Balatonakali és Mencshely között Dörgicse Településen található. A Telepítési terv célja, hogy a Dörgicse 010/6, 010/7, 010/10 hrsz.-ú ingatlanokat érintően egy egységes rendezett telekosztás megvalósulhasson az ingatlanokon való művelési ágaknak megfelelően a gazdálkodás és adminisztratív feladatok egyszerűsítése érdekében.

A tulajdonos a Dörgicse 010/6, 010/7, 010/10 hrsz.-ú ingatlan összevonása kapcsán előzetesen egyeztetett a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodával, akik a következő indokkal elutasították a kérelmet: *„Mindhárom telek egyesítése a telekstruktúrába nem illeszkedő, U-alakú telket eredményezne, ezért nem felel meg az Állami Főépítészeti Iroda által vizsgált szempontoknak”*, illetve javaslatot tettek a pozitív elbírálás érdekében.

A tanulmányban a tervezett beépítési elképzelést és a megvalósításához szükséges településrendezési feltételeket foglaljuk össze, javaslatot adunk a szabályozás módosítására. A fejlesztési elképzelések hatásait elemezzük.

Szabó Bence Települési Főépítész 2025.08.19.-én kelt Főépítész Feljegyzése alapján.

A tanulmányban szereplő megoldási javaslat az állami főépítésszel és az önkormányzati főépítésszel előzetesen egyeztetettek szerint készült.

1.1. Az érintett területek rövid bemutatása

A beruházási terület (010/6, 010/7, 010/10hrs) Dörgicse község közigazgatási területén, Külterület ÉNy-i részén található, a mezőgazdasági területek részeként.

Dörgicse 010/6, 010/7, 010/10 hrsz.-ú ingatlan a hatályos Helyi Építési Szabályzat rendelkezései alapján Általános mezőgazdasági (Má) övezetben van. Az ingatlan és annak közvetlen és távolabbi környezetében is művelt mezőgazdasági szőlő és gyümölcsös területek találhatóak. Épület, építmény az ingatlanon és annak közvetlen környezetében nem található, tágabb környezetben elszórtan gazdasági épületek találhatóak a szőlőterületeken.

A tervezett Településrendezési tervi módosításának **az övezeti besorolás (Má) megváltoztatása nem cél!** Cél a gyümölcsösként fenntartott három ingatlan és önkormányzati mezőgazdasági út telekosztás/összevonás lehetőségeinek feltárása/javaslat, amely az út kapcsán minimálisan érintheti a szabályozási terv elemeit. Javaslatok a továbbiakban (1.4 fejezettől).

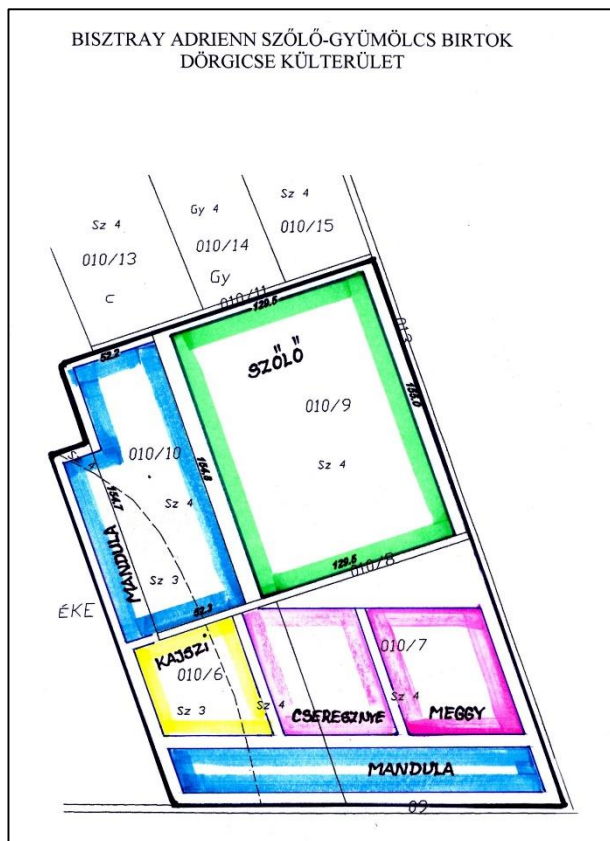
¹ 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete szerint



Jelmagyarázat:

- Zöld vonallánc: tervezési terület (gyümölcsös), telekösszevonási kérelemmel érintett ingatlanok 010/6, 010/7, 010/10 hrsz)
- Sárga vonallánc: szőlő ültetvény, nem érintett telekösszevonási kérelemmel (010/9 hrsz.)
- Kék vonal: Önkormányzati út terület (010/8hrs)

forrás: dr. Bisztray Dénes Frigyesné



Valós művelési ágnak és meglévő gyümölcsfajoknak megfelelő terület jellemzés
forrás: dr. Bisztray Dénes Frigyesné

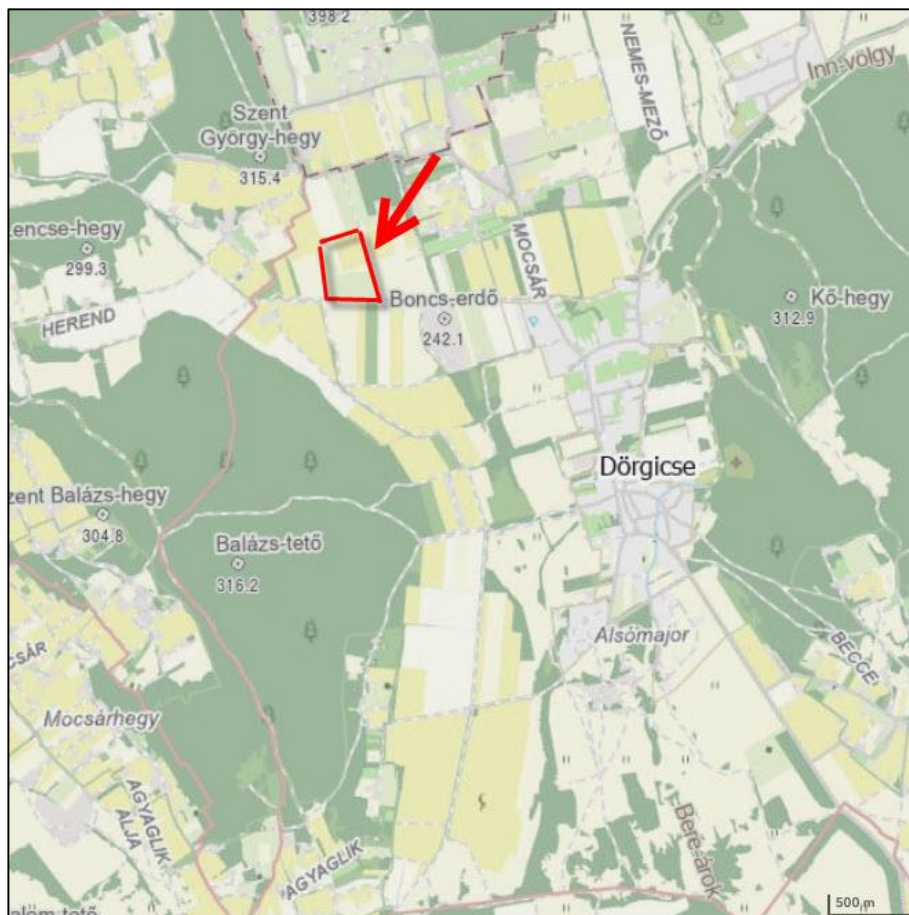


Beruházási helyszín, forrás: e-kozmu.hu szerkesztve

Dörgicseán döntően a mezőgazdaság és turizmus adja a munkahelyeket és bevételeket. A mostani változás a mezőgazdasági lehetőségeket segíti elő.

Az érintett ingatlan a külterület ÉNy-i szélén található, beépítésre nem szánt övezetbe tartozik. Az ingatlan mezőgazdasági terület szerves részét képezi. Szépen művelt korosabb szőlő és gyümölcs ültetvény található az ingatlanokon.

A terület elhelyezkedését a mellékelt műholdkép - részlet mutatja.



Beruházási helyszín elhelyezkedése Település közigazgatási területén belül, forrás: oeny.hu szerkesztve

A tervezési terület a Csicsói utca felől közelíthető meg mezőgazdasági utakon keresztül. A közlekedési infrastruktúra megfelelő, mezőgazdasági földutakról az ingatlanok elérhetőek.

A tervezett szabályozás kedvezőbb helyzetet teremt a beépíthetőség érdekében. A módosítással érintett terület, védett műemléki érték, illetve világörökség várományos kultúrtáj részét nem képezi.

1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben

Településszerkezeti helyzet

A külterületen elhelyezkedő vizsgált területek nem érintettek Országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti területtel, épített érték nem található rajtuk. Az Országos Ökológiai Hálózat Pufferterület övezetét és Tájképvédelmi terület övezetével érintett.

Térségi tervek

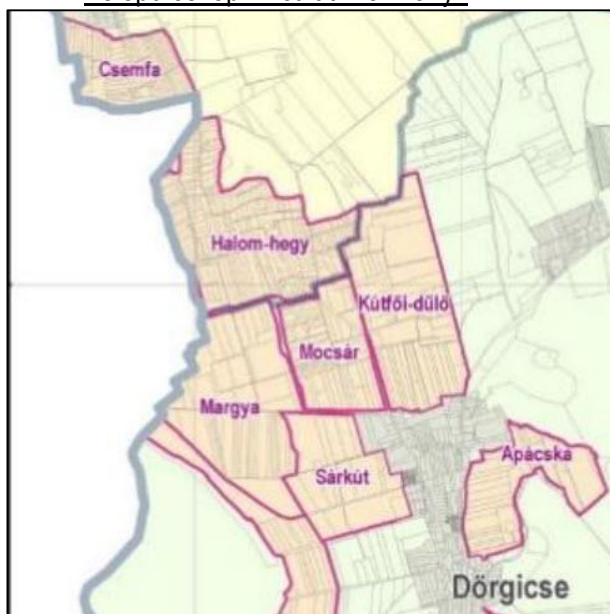


Az Országos Területrendezési terv alapján a terület Szőlő, gyümölcs és kertművelésű térségben van, mely alapján a jelenleg is beépítésre nem szánt terület részleges HÉSZ módosításának térségi tervi akadálya, ebből a szempontból nincs.

Érvényben lévő településrendezési eszközök

Dörgicse községre készült Településfejlesztési Konceptió, Településképi Arculati kézikönyv, Településképi védelmi rendelet (TKR). Ezek alapján a **község gazdasági, turisztikai fejlesztésekre nyitott, teret ad az urbanizációs folyamatoknak a helyi értékek védelme mellett.**

Településképi Arculati Kézikönyv

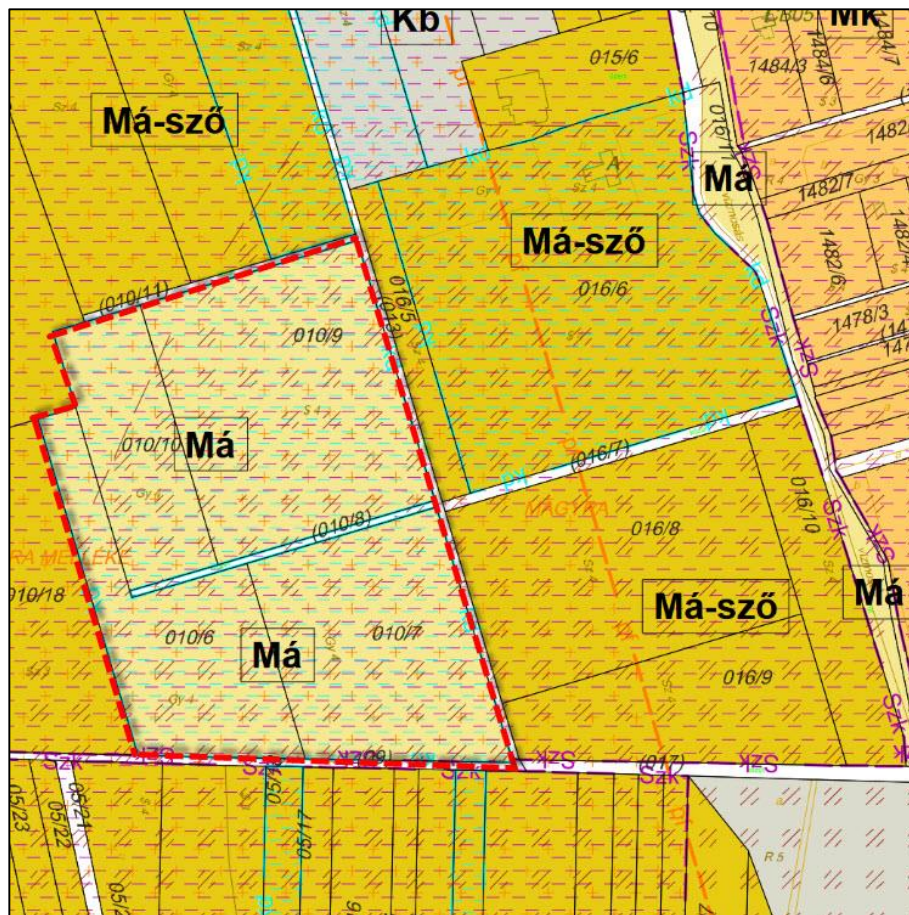


A Településképi Arculati Kézikönyv
A 010/6, 010/7, 010/10 hrsz-ú ingatlant
„**Történelmi szőlőhegyek és szőlőműveléssel hasznosított területszerek**” (Margya) karakter területként kategorizálja.

Településszerkezeti terv

A (64/2023.(VI.29.) Önk. kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv területhasználati besorolása alapján,

- a 010/6, 010/7, 010/10 hrsz.-ú terület Általános mezőgazdasági (Má) területfelhasználásban van (HÉSZ:29.§)



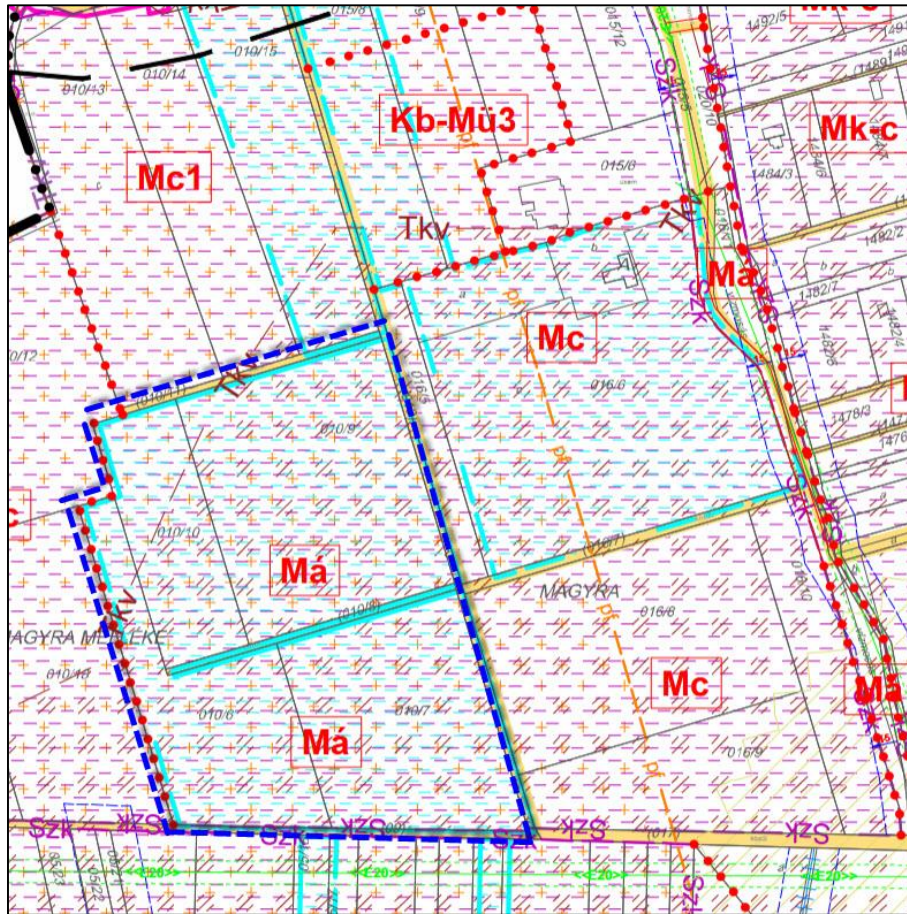
Szerkezeti terv kivágat_szerkesztve

A telek környezetében szintén mezőgazdasági terület található.
Településszerkezeti szempontból a TSZT kivonaton is látható, hogy a célok és területek jól illeszkednek a jelenlegi szabályozáshoz, területhasználat módosítása nem cél, művelése sem változik.

Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási terv

A 8/2023. (VII.3.) Önkormányzati rendelettel jóváhagyott HÉSZ és a szabályozási terv szerint:

- a 010/6, 010/7, 010/10 hrsz.-ú terület **Má** jelű **Általános mezőgazdasági terület** övezeti besorolásban van



Hatályos Szabályozási terv kivágat, szerkesztve

Az Általános mezőgazdasági terület övezetére vonatkozó építési előírások (HÉSZ 29.§).

„29. § (1) Az általános mezőgazdasági területek az épületek, építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekre tagolódnak a Szabályozási terven:

a) Má: borvidéken kívüli, természetvédelmi szempontból nem védett, az Általános mezőgazdasági terület övezetével érintett mezőgazdasági terület

(2) Általános szabályok a 28. §-ban foglaltakon túl, melyek valamennyi általános mezőgazdasági övezetben – M0, Má, Mt, Mc - érvényesek, kivéve, ha az alább következő (3)-(5) pontokban, az övezetek részletes előírásaiban szigorúbb feltétel van előírva.

a) szőlőműveléssel hasznosított területen – a következő pontban foglaltak kivételével – 2 ha-nál nagyobb telken, a termelést és a borturizmust szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, a beépített alapterület a telek 2%-át, illetve a 600 m²-t nem haladhatja meg;

b) a szőlőműveléssel hasznosított telkekkel rendelkező tulajdonos – ha az egy borvidéken lévő telkeinek összterülete 5 ha-nál nagyobb – a szőlője művelésével, feldolgozásával, illetve ehhez kapcsolódó (nem szállodai célú) borturizmussal összefüggő építési szándékát megvalósíthatja csak az egyik telkén. A beépíthető terület nagysága a beszámított telkek összterületének 1%-át, egyúttal a beépített telekre vetített 25%-ot illetve a 600 m²-t nem haladhatja meg;

c) művelt gyümölcstüvelvény esetén 3 ha-nál nagyobb telken a mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, a beépített alapterület a telek 1,0%-át, illetve a 600 m²-t nem haladhatja meg;

d) gyepterület, 5 ha-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, a beépített alapterület a telek 1,0%-át, illetve a 600 m²-t nem haladhatja meg;

- e) szántóföldi művelés esetén, 20 ha-nál nagyobb telken, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, a beépített alapterület a telek a 0,1%-át, illetve a 300 m²-t nem haladhatja meg;
- f) a legnagyobb építménymagasság lakóépület esetében 4,2m, gazdasági, vendéglátó épület esetében 5,5m lehet;
- g) a telkek művelési ága a beépítés feltételeként akkor fogadható el, ha az a telek területének legalább 80%-án meghatározó;
- h) ahol a területek elválasztása feltétlenül szükséges, a táblák elválasztását lehetőség szerint kerítés helyett honos fajokból álló sövénnel kell megoldani.”

Zajszennyezés várható mértéke alacsony, hosszú távon nincs hatása.

Olyan hatások nem várhatóak, amelyek nagy területet érintenek, az országhatáron áttekernnek, vagy olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek.

Védett természeti területet (Natura 2000 területet), Földtani veszélyforrás terület övezete, Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete, Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, Jó termőhelyi adottságú szántók övezete, Rendszeresen belvízjárta terület övezete, Tómeder övezete, Kertes mezőgazdasági terület övezete, Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete, Nagyvízi meder övezete, VTT tározók övezete, Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, Ökológiai hálózat magterületének övezete, Ásványi nyersanyagvagyon övezete, Általános mezőgazdasági területek övezetét, Vízerosziónak kitett terület övezete, Erdők övezete, Honvédelmi és katonai célú terület övezete, vízminőség-védelmi terület övezete, Erdőtelepítésre javasolt terület övezete a tervezett módosítás, illetve az általa lehetséges beépítés, illetve annak környezeti hatásai nem érintik. Egyedül a Tájképvédelmi terület övezete és az Ökológiai hálózat pufferterrületének övezete érinti, melyre mezőgazdasági terület révén jelentős hatást nem fejt ki a telekköszvevónási szándék, az övezetek céljaival nem ellentétes. Nemzeti Park területét nem érinti.

Helyi, vagy országosan védett építészeti értéket, műemléki környezetet, világörökségi vagy világörökségi várományos területet a tervezett módosítás nem érint. A tervezési területeket régészeti területet nem érinti.

A tervezett módosítás miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása nem hiúsul meg, a vizek vagy a védett területek állapotromlása nem következik be.

A várhatóan érintett területek környezeti szempontból nem sérülékeny, a területen nincs jelentős kibocsájtás, az érintett terület hasznosítása, használata extenzív.



helyszínekép (010/7, hrsz), K-i irányból Ny-felé fotózva (forrás: saját készítésű fotó)

Az épített környezet vizsgálata

A tervezési terület (010/6, 010/7, 010/10 hrsz-ú ingatlan) jelenleg beépítetlen. A tervezési terület környezetében lévő ingatlanok is beépítetlenek. Környezetükben más beépítettség nincsen, mezőgazdasági területek veszik körül.



010/6 hrsz gondozott gyümölcsfa állomány (forrás: saját készítésű fotó)



helyszínekép (010/6 hrsz-től Ny-ra lévő ingatlanról fotózva), Ny-i irányból K-felé fotózva (forrás: saját készítésű fotó)



010/8 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú közlekedési felület ingatlan nyitható vadvédő kapus bejárata (forrás: saját készítésű fotó)

A környező telkek mérete és jellemző geometriája tömbönként eltérő. Jellemzően 0,5-4 ha-os telkek vannak a tervezési terület környezetében. A tárgyi 010/6, 010/7 és 010/10 hrsz összevonásával 3,5 ha területű ingatlan jönne létre.

A tervezési területen és környezetében védett, vagy védelemre érdemes építészeti érték nincs.

A természeti környezet és a zöldfelületi rendszer vizsgálata

A tervezési területtől körül művelt mezőgazdasági területek (szőlő, gyümölcs, rét), találhatóak. Közkert, közpark a tervezési terület környezetében nincsen. A környező mezőgazdasági és távolabbi magánkertek zöldfelületi intenzitása megfelelő. A tervezési területen a gyümölcsös révén jelentős a fásszárú állomány. Természetes és természetközeli fásulások jellemzőek a telekvégekben.



Természeti környezet (forrás: ekozmu.hu, szerkesztve)

A külterületen tervezett fejlesztés, országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura2000 területet), országos ökológiai hálózat magterület, és -ökológiai folyosó övezeteit, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból értékes területet nem érint. Nemzeti park területével nem érintett!

KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLAT

Közúti közlekedés

A tervezési terület megközelíthetősége megfelelő. A módosítási terület a Csicsói útról és a 013 hrsz-ú útról mezőgazdasági utakon keresztül megközelíthető.

Országos mellékutak

- **73112 - Mencshely-Dörgicse bekötő út**

A település közvetlen szomszédságában lévő Vászoly, Mencshely, Balatonakali közvetlenül elérhető a településről közúton.

A településhez legközelebb eső gyorsforgalmi út az M7 autópálya, melynek enyingi csomópontja 63 km, 59 perces távolságra található.

Balatonfüred a **71 - Lepsény-Fenekpuszta másodrendű főúton** keresztül érhető el, 20 km, 22 perces távolsággal.

Főbb közlekedési csomópontokat nem érint a változás.

Helyi közúthálózat

A település fejlesztésének egyik fontos eszköze a közlekedés komfortjának javítása.

A település gyűjtőútjait az alábbi utak alkotják:

- 73112 - Mencshely-Dörgicse bekötő út
- 7338 - Balatonakali-Balatonszőlős összekötő

A gyűjtőutakhoz kapcsolódnak a település mellékutcai. A főutakon és a gyűjtő utakon kívül a lakóutcák szélessége megfelelő, csupán néhány történelmileg kialakult szűk utca található, melyek szabályozási szélessége kicsi, azonban a szűk beépítés és a minimális forgalom miatt ez problémát nem okoz, illetve nem orvosolható.

Kiemelt figyelmet kell fordítani az utak folyamatos karbantartására, és a csapadékvízvezető rendszer karbantartására, csak a kettő együttes jó állapota előzheti meg a burkolat tönkremenetelét.

Közösségi közlekedés

Vasúti közlekedés nem érinti a települést, legközelebb Balatonakali állomás található.

Autóbusz közlekedés

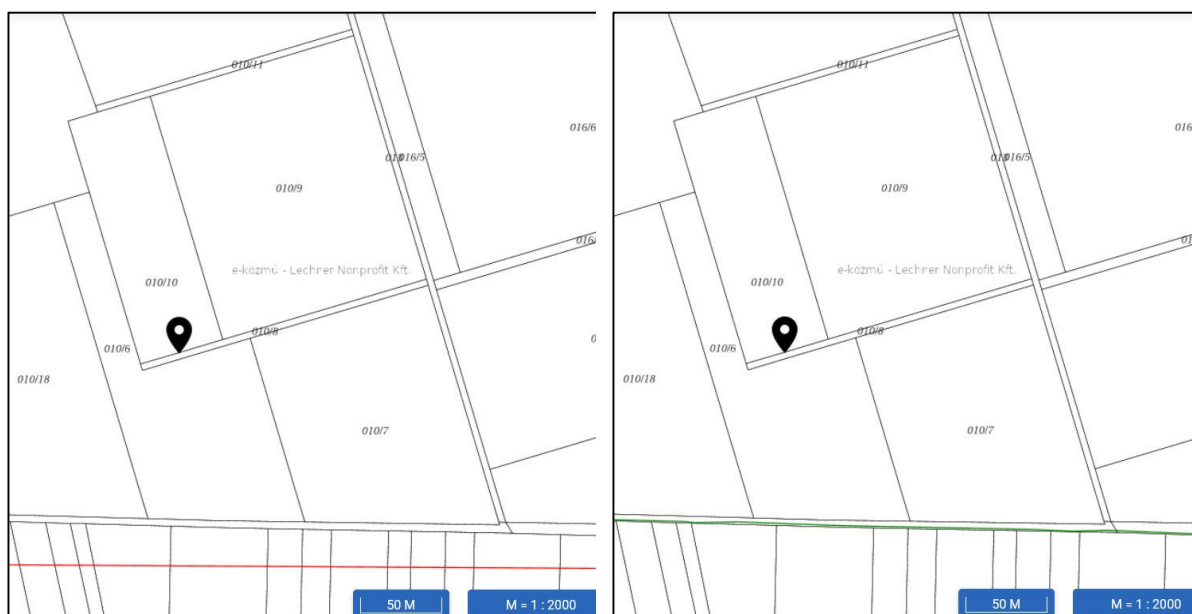
Meglévő megállóhelyek:

- Dörgicse iskola
- Dörgicse templom
- Dörgicse autóbusz forduló

Az autóbusz forgalom döntően az országos közutakon bonyolódik. Az autóbusz megállóhelyek száma és elhelyezése az igényeknek megfelelő, a menetrendi járatok követési időközei megfelelőek, változás nem várható.

KÖZMŰ VIZSGÁLAT

A tervezési terület közműekkel közvetlenül csak részben ellátott. mezőgazdasági hasznosítás révén teljes közművesítettség nem is cél. Az ingatlanok közvetlen szomszédságában egyedül a Hírközlési és villamos energia szolgáltató közművek nyomvonalai haladnak el. Víziközmű 200m-re, szénhidrogén közmű 700m-re található legközelebb a területtől.



Villamos energia ellátás
(forrás: e-közmű)

Hírközlés
(forrás: e-közmű)

VIZSGÁLATI ÖSSZEFOGLALÓ

A vizsgálat során feltárt körülmények alapján megállapítható, hogy a tervezett fejlesztésnek különösebb akadálya nincs. A tervezési feladat keretében a hatályos Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező Szabályozási terv módosítása szükséges az közlekedési terület (010/8hrsz) pontosítása érdekében.

A módosítással a használatnak is megfelelő kívánt területösszevonási állapotok kerülnek érvényre.

1.3. Beépítési terv a 2. pont szerint

1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

Dörgicse 010/6, 010/7, 010/10, 0210/8 hrsz

Dörgicse 010/6, 010/7, 010/10 hrsz.-ú ingatlanok összevonhatósága érdekében a 010/8 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú mezőgazdasági közút terület egy része átcsoportosításra kerülne, annak érdekében, hogy a tárgyi ingatlanok összevonásával egy rendezettebb telekalak alakulhasson ki. E mellett a szélesebb út szervezesebb folytatása lesz ezáltal a 016/7 hrsz-ú útnak.

A szabályozási tervlapon (SZT-K) a 010/8 hrsz-ú közlekedési célú közterület Ny-i 010/10 és 010/6 hrsz közé eső része Általános mezőgazdasági övezetbe kerülne, ezen leszakadó ingatlanrész területével megegyező mértékben a megmaradó útterület szélesítésre kerülne D-i irányban.

Az egyenlő arányú területcserék tényében az övezetek területe nem változik, valós változás nem történik. Új beépítésre szánt terület nem keletkezik, és erdő övezetet sem érint a módosítás, összességében nem okoz változást a módosítás.

1.5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA ÉS MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A tervezett módosítás a hatályos Településszerkezeti tervet nem érintené!

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

A Helyi Építési Szabályzatot a módosítás nem érinti.

A SZABÁLYOZÁSI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

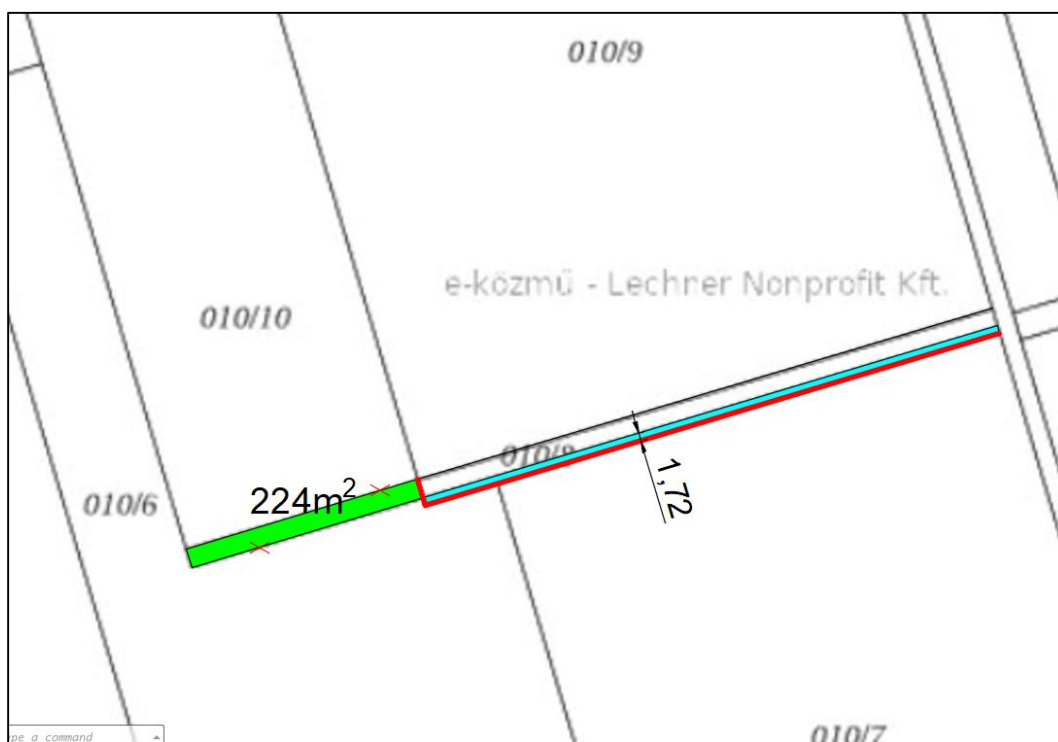
A tervezet az alábbiak szerint érinti a szabályozási tervet, mely megegyezik az állami főépítéssel és az önkormányzati főépítéssel előzetesen történt egyeztetésnek.:

Dörgicse 010/8 hrsz.-ú közlekedési területként szabályozott terület Ny-i vége (□224 m²) Általános mezőgazdasági (Má) övezetre módosul. A 010/8 hrsz-ú közlekedési terület D-i telekhatárával párhuzamosan D-felé □1,7m szélességben nőne a 010/6 és 010/7 hrsz rovására.



Közlekedési terület átcsoportosítási javaslat

- Zöld kitöltés: megszűnő közlekedési terület (010/8hrsz)
- Kék kitöltés: közlekedési terület szélesítés a megszűnő területtel megegyező terület méretben (010/6, 010/7hrsz)



Javasolt szabályozási módosítás

- Piros vonal: javasolt szabályozási vonal
- Piros x: kötelező megszüntető jel

A hatályos szabályozás szerinti \square 4 m széles közlekedési terület a módosítás által közel 1,7 m-rel szélesedik D-i irányba a 010/6-7 hrsz rovására.

Szabályozási vonal:

A 010/8 hrsz D-i határával párhuzamosan attól D-i irányba közel 1,7 m-re szabályozási vonallal szélesítésre kerül a közlekedési terület.

Kötelező megszüntető jel:

A 010/8 hrsz megszüntetendő közel 224 m²-es Ny-i telekvégének ingatlanhatárait kötelező megszüntetőjel kerül ábrázolásra.

BEÉPÍTÉSI TERV:

Jelen kérelemhez az Önkormányzati főépítési feljegyzés alapján beépítési terv nem szükséges.

1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A hatályos és a tervezett szabályozás által megvalósítható beépítés infrastrukturális igényei között nincs különbség az ingatlanokon. Az ingatlan kapcsán a tervezett működéshez szükséges infrastruktúra rendelkezésre áll. A közlekedési felületek megfelelőek, az ingatlan közvetlen elérhető közútról.

A módosítás az MaTrT övezetek előírásainak megfelel. A településkép-védelmi rendelet meghatározza a szükséges előírásokat. Bányászati tevékenység nem történik. Általános mezőgazdasági területben marad az ingatlan.

A területen a szabályozási terv módosítása/léptéke a környező területekhez igazodó mértékű.

1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A módosítási javaslatok nem okoznak változást a környezeti hatásokban, környezeti feltételekben a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában sem, mivel a területek valós funkciója változatlan marad, kapacitása nem nőhet.

A módosítással érintett tömbben lévő beépítési jellemzőkhöz illeszkedő beépítés marad, annak szabályozása nem módosul.

A tájképi változás szempontjából negatív hatás nem várható.

A terv módosítása várhatóan jelentős negatív környezeti hatást nem okoz, a tervi elemekre hatályos előírások, az építés feltételeként meghatározott szabályok kellő biztosítékai annak, hogy a környezetminőség jelentős romlása, a környezeti elemek jelentős károsodása, valamint az emberek egészségi állapotában, életminőségében negatív változás ne következzen be.

Amennyiben összevonásra kerül a 010/6, 010/7 és 010/10 hrsz úgy a telekméret alapján beépíthetővé válik a kialakult ingatlan a HÉSZ 29.§ (2) c) pontja alapján

„c) művelt gyümölcsültetvény esetén 3 ha-nál nagyobb telken a mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, a beépített alapterület a telek 1,0%-át, illetve a 600 m²-t nem haladhatja meg;”

A beépítési feltételek az övezetben nem módosulnak.

Összességében kijelenthető, hogy a módosított szabályozás után a területen létrejövő telekösszevonás nem alakul ki kedvezőtlenebb utca és településkép, releváns változással nem történik a területen. A telekalakok is kedvezőbbek lesznek, jobban illeszkednek a helyben kialakult és szokásos telekalakokhoz. Nem jöhet létre az állami főépítési iroda által kifogásolt „U” alakú telek. A mostani keskeny szárú 0101/6 hrsz-ú kedvezőtlen alakú telek is sokkal kedvezőbb arányúvá alakulhat az összevonás és az út módosítása után.

1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

A fejlesztési területen nincsen sem országos, sem nemzetközi védettséget élvező épített érték vagy terület.

A terület közvetlen környezetében természetvédelmi és tájvédelmi szempontból értékes területek találhatóak.