

**REGÖLY KÖZSÉG  
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERVE  
VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG**

**2021.**

## A L Á Í R Ó L A P

Szakág	Név	beosztás
Megrendelő: Regöly Község Önkormányzata 7193 Regöly, Rákóczi u. 2. +36 74 402 606 regoly@regoly.hu	Kelemen Csaba	polgármester
Generáltervezés	 Szenté Károly	Meridián Mérnöki Iroda Kft. 7100 Szekszárd, Ybl M. u. 3. +36 74 419 283 meridian@terrasoft.hu ügyvezető
Településtervezés Építészeti értékvédelem Közlekedés	 Deák-Varga Dénes	településtervező TT 14-0058 Településrendezési közlekedési tervező Tkö 17-00773
	 Hajba Csaba	okl. településmérnök okl. építésmérnök településtervező TT 17-1497
	 Kovács Luca Kinga	tájrendező és kertépítő mérnök
Környezetvédelem	 Baloghné Gaál Zsófia	okl. környezetmérnök zaj- és rezgésvédelmi szakmérnök
Táj- és természetvédelem, zöldterületek	 Klézl Terézia	Okl. kertésmérnök K/1 - 17-0363
Régészet	 Dr. K. Németh András	régész Régészeti szakértői nyilvántartási szám: 15-022.
Közműtervezés	 Fischer Gábor	Vízellátási és csatornázási mérnök VZ-TEL-17-00669
Hírközlés Energia-ellátás	 Baranyai Péter	településrendezési hírközlés tervező TH-T 19-0762 településrendezési energiaellátás tervező TE-T 19-0762
Szakmai felügyelet	Witzl Zsolt	települési főépítész

A településrendezési eszközöket, a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14. § (2), (3), (4) bekezdése alapján előírt jogosultsággal rendelkező tervezők készítették.

## T A R T A L O M

- I. Bevezető
  - 1. Munkaindító döntés
  - 2. Előzmények
  - 3. A településrendezési terv felülvizsgálatának rövid leírása
- II. Településszerkezeti terv és leírás
  - 1. Településszerkezetet meghatározó nyomvonalas elemek, terület-felhasználás
  - 2. Tájrendezési és természetvédelem
  - 3. Zöldfelületi rendszer
  - 4. Örökségvédelem
  - 5. Közlekedés
  - 6. Közműellátás, hírközlés
  - 7. Környezetvédelem
  - 8. Védőterület és védősávok
  - 9. Korlátozások
- III. Változások (beavatkozások és ütemezések)
- IV. A település területi mérlege
- V. A területrendezési tervvel való összhang igazolása
- VI. A biológiai aktivitásérték számítási eredménye
- VII. Településszerkezeti terv alátámasztó munkarészei:
  - 1. Környezetalakítás terve
  - 2. Tájrendezési javaslat
  - 3. Közlekedési javaslat
  - 4. Közművesítési és hírközlési javaslat
  - 5. Környezeti hatások és feltételek
  - 6. Hatályos Településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása
  - 7. Szabályozási koncepció
  - 8. Beépítési terv
  - 9. Tervezett víztározók tanulmányterve
- VIII. Örökségvédelmi hatástanulmány
  - Régészeti hatástanulmány
  - Építészeti hatástanulmány
- IX. Környezeti értékelés
- X. Helyi építési szabályzat - javaslat
- XI. Megalapozó vizsgálat
- XII. Terviratok, függelékek

# REGÖLY KÖZSÉG

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

### 2021.

#### I. BEVEZETÉS

##### 1. Településfejlesztési döntés

Regöly Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 70/2018. (XI. 26.) számú határozatával döntött új településrendezési eszközök elkészíttetéséről.

##### 2. Előzmények

- Regöly Község Településfejlesztési Konceptiója – 59/2020. (VIII. 7.) kt. határozat;
- Regöly Község Településszerkezeti Terve - 30/2000. (IV. 25.) kt. határozat;
- Regöly Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2000. (V. 10.) ök. rendelete Regöly község helyi építési szabályozásáról;
- HÉSZ I. módosítás –13/2001. (V. 31.) ök. rendelet (temetői út szabályozási szélessége csökkent)
- HÉSZ II. módosítás – 6/2012. (IV. 24.) ök. rendelet (hatályon kívül helyező rendelkezések)
- HÉSZ III. módosítás – 2/2017. (II. 22.) ök. rendelet (hatályon kívül helyező rendelkezések)
- HÉSZ IV. módosítás – 2/2018. (IV. 26.) ök. rendelet (hatályon kívül helyező rendelkezések)
- Regöly Község Településképi Arculati Kézikönyve – 22/2018. (IV. 25.) kt. határozat;
- Regöly Község Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2017. (VII. 20.) ök. rendelete a településfejlesztéssel, településrendezéssel és a településképi-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól;
- Regöly Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2018. (IV. 26.) ök. rendelete Regöly község településképi védelméről.

##### 3. A településrendezési terv elkészítésének rövid leírása

Regöly Község Önkormányzata Képviselő-testületének döntése értelmében el kell készíteni a település teljes közigazgatási területére vonatkozóan a hatályos jogszabályok előírásainak megfelelő új településrendezési eszközöket. A tervekészítésre az Önkormányzat a szekszárdi Meridián Kft-vel kötött szerződést.

A Településképi Arculati Kézikönyv és Településképi rendelet már elkészült és elfogadásra került. Ezek, továbbá az új településfejlesztési koncepció képezik az új településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat alapját.

A településszerkezeti tervben kell megállapítani a táj, az épített és a természeti környezet alakításának és védelmének területfelhasználással összefüggő módját, valamint ki kell jelölni a település fejlesztésének területi irányait. A településszerkezeti tervben meg kell határozni a település egyes területrészeinek területfelhasználását, továbbá a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeknek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését. (EljR. 9. § (2))

## HATÁROZATI JAVASLAT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JÓVÁHAGYÁSÁHOZ

Regöly Község Önkormányzat Képviselő-testülete

.....számú határozata

Regöly község Településszerkezeti tervének elfogadásáról

Regöly Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. § előírásai alapján az alábbi döntést hozza:

1. Regöly Község Önkormányzat Képviselő-testülete Regöly község Településszerkezeti tervéhez készült Környezeti értékelést elfogadja.
2. Regöly Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Regöly község Településszerkezeti tervét az alábbi melléletekkel jóváhagyja:

Településszerkezeti tervlap:	1. melléklet
Településszerkezeti terv leírása:	2. melléklet
Változások ütemezése:	3. melléklet
Település területi mérlege:	4. melléklet
Területrendezési tervvel való összhang igazolása:	5. melléklet
Biológiai aktivitásérték számítás eredménye:	6. melléklet
3. Regöly Község Önkormányzata Képviselő-testülete Regöly község településszerkezeti tervét elfogadó 30/2000. (IV. 25.) számú határozatát érvényteleníti.

Regöly, 2021. ....

.....  
polgármester

.....  
jegyző

## **II. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS**

### **1. melléklet**

Regöly Község Önkormányzata Képviselő-testületének Regöly község településszerkezeti terve elfogadásáról szóló ..... (.....) önkormányzati határozatához

### **TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP**

## **2. melléklet**

Regöly Község Önkormányzata Képviselő-testületének Regöly község településszerkezeti terve elfogadásáról szóló ..... (.....) önkormányzati határozatához

## **2.REGÖLY KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK LEÍRÁSA**

### **2.1. Területfelhasználás**

#### **2.1.1. A község településszerkezetét meghatározó nyomvonalas elemek**

##### **2.1.1.1. Természeti adottságú szerkezeti elemek**

- Kapos-csatorna (015, 011, 0162, 0147, 0128 hrsz.);
- Koppány-patak (0100, 0194, 0175; 0166 hrsz.)
- Bodzás-patak (Tuskóskúti-árok, Borzásér-csatorna) (032, 057, 020 hrsz.);
- Bőszai-árok (055 hrsz.)
- Fürgedi-víz (0118, 0126 hrsz.)
- Somlyói-árok (Somlyói-patak, Sólyom-ér) (041/1, 041/2, 041/3 hrsz.);
- Kistói-árok (074/2, 063, 845, 1183, 016 hrsz.)
- Majsai-árok (0177, 0159, 0164 hrsz.).

##### **2.1.1.2. Közlekedési hálózati szerkezeti elemek**

- 61. sz. Dunaföldvár - Nagykanizsa közti országos főút;
- Tamási – Sárszentlőrinc között tervezett térségi jelentőségű országos mellékút;
- 6318 sz. Szakály – Keszőhidegkút országos mellékút;
- 63317 sz. Regöly vasúti megállóhoz vezető országos mellékút;
- Regöly – Tamási között tervezett helyi gyűjtőút;
- Nagykónyi - Tamási – Regöly – Gyöng – Kölesd térségi kerékpárút (Tamási-Regöly között megépült)
- 48. sz. Keszőhidegkút – Gyöng – Tamási vasúti mellékvonal.

##### **2.1.1.3. Közmű-hálózati szerkezeti elemek**

- Tamási - Dombóvár 132 kV-os távvezeték.

## **2.2.Beépítésre szánt területek**

Regöly közigazgatási területének beépítésre szánt területekkel rendelkező településrészei:

- Központi belterület;
- Majsapuszta belterület;
- Gagarin-major.

### **2.2.1. Lakóterületek**

#### **2.2.1.1. Falusias lakóterületek**

- A központi belterület lakótelkeinek többsége a településszerkezeti tervlap szerint;

Új lakóterületi fejlesztésre szánt területek:

- Építők útja északi része (kb. 8 lakótelek)
- 801 hrsz-ú út keleti oldala (kb. 18 lakótelek);
- 985 hrsz-ú út déli oldala (kb. 20 lakótelek).

A falusias lakóterületek megengedett legnagyobb beépítési sűrűsége: 0,5.

### **2.2.2. Vegyes területek**

#### **2.2.2.1. Településközpont területek**

- a községháza és templom környéke (10, 11, 295, 1148/1-2, 1149/1-2, 1150/1-2, hrsz.)
- áruház (608 hrsz.)
- általános iskola (297 hrsz.),
- volt tsz-iroda (614/1-2 hrsz.),
- kultúrház (1147/9 hrsz.)
- Hunyadi utcai vegyesbolt (839/3 hrsz.)
- Majsapuszta, Margaréta Otthon (0152, 0153/1-2 hrsz.)

A településközpont terület megengedett legnagyobb beépítési sűrűsége: 1,0.

### **2.2.3. Gazdasági területek**

#### **2.2.3.1. Kereskedelmi, szolgáltató terület**

- pékség (832/4 hrsz.)
- Jókai utca déli oldala (1184-1201, 1203-1214, 1217-1254/2 hrsz.);
- volt malomtól északra fekvő terület (3, 4, 5 hrsz. déli része);
- Pacsmagi halgazdaság (0107 hrsz.)

A kereskedelmi-szolgáltató terület megengedett legnagyobb beépítési sűrűsége: 1,0.

#### **2.2.3.2. Egyéb ipari terület**

- volt malom (1 hrsz.)
- Gagarin major (029/1, 029/4-6, 029/8-15, 031/12 keleti része, 031/13 hrsz. északi része)

Az ipari terület megengedett legnagyobb beépítési sűrűsége: 1,0.



## **2.2.4. Különleges területek**

### **2.2.4.1. Különleges mezőgazdasági üzemi területek**

- Majsapuszta (0150/1, 0150/4, 0156/1-2, 0154/2-11, 0161/5 hrsz. nyugati része, 0180, 0181/1-2, 0182/3 hrsz. északkeleti része)
- Csikótelep (05/1d,f hrsz.)

A különleges mezőgazdasági üzemi terület megengedett legnagyobb beépítési sűrűsége: 1,0.

### **2.2.4.2. Különleges sportterület**

- Sportpálya és volt strand (278/8, 286/1, 292 hrsz.)

A különleges sportterület megengedett legnagyobb beépítési sűrűsége: 0,1.

### **2.2.4.3. Különleges temető terület**

- Temető (158 hrsz.)
- Majsapusztai lezárt temető (0149 hrsz.)

A különleges temető terület megengedett legnagyobb beépítési sűrűsége: 0,1.

### **2.2.4.4. Különleges vásártér terület**

- Vásártér (1146/1-2 hrsz.)

### **2.2.4.5. Különleges közmű-üzemi területek**

- Vízmű (Sportpálya mögött, 278/9 hrsz.)
- Víztorony (Építők útja, 813/4 hrsz.)
- Vízmű (Jókai u. 1182/2 hrsz.)
- tervezett szennyvíztisztító telep (014/8 hrsz. keleti része)

## **2.3. Beépítésre nem szánt területek**

### **2.3.1. Közlekedési és közműelhelyezési területek**

A község településszerkezeti terven jelölt vasúti, valamint meglévő és tervezett közúti területei közlekedési és közműterületbe tartoznak.

### **2.3.2. Zöldterületek**

#### **2.3.2.1. Közpark**

Új zöldterület tervezett a Batthyány utca keleti oldalán (840/1, 840/4 hrsz.);

### **2.3.3. Vízgazdálkodási területek**

A község területén található vízfolyások, árkok és állóvizek (tavak) területe vízgazdálkodási területbe tartoznak.

A község területén új víztározók létesítése tervezett:

- A Koppány-patak völgyében a Pacsmagi tavak és Majsapuszta között. (0168/3-7; 0169/1-3; 0172/13-14; 0172/26-35; 0173/1-7; 0176; 0177; 0178; 0179 hrsz.)

- A Kapos-folyó völgyében a közigazgatási terület délkeleti részén (021; 023/5-6 hrsz.)

#### **2.3.4. Természetközeli területek**

A község területén előforduló mocsár és nádas területek (040/30b, 042/7b, 056/4b, 058/1c, 098b, 099a, 0120a,c, 0125/2g,j, 0189c, 0190g,k, 0193a,d, 0195c,f,g,h 0197a, 0198d,h,j, hrsz.) természetközeli területbe tartoznak.

#### **2.3.5. Erdőterületek**

##### **2.3.5.1. Gazdasági erdőterületek**

A község területén a településszerkezeti tervlapon jelölt helyeken – főként a közigazgatási terület északnyugati részén és másutt néhány elszórtan jelentkező területen - lévő erdőterületek az erdészeti hatóság adatszolgáltatására figyelemmel gazdasági erdőterületbe tartoznak.

##### **2.3.5.2. Védelmi erdőterületek**

A község területén a településszerkezeti tervlapon jelölt helyeken lévő egyes erdőterületek az erdészeti hatóság adatszolgáltatására figyelemmel védelmi erdőterületbe tartoznak.

#### **2.3.6. Mezőgazdasági területek**

##### **2.3.6.1. Kertes mezőgazdasági területek**

A község zártkerti területei, a belterület peremrészein lévő jellemzően mezőgazdaságilag hasznosított területei, továbbá egyes külterületi szőlő-gyümölcsös művelési ágú területei a településszerkezeti terven jelöltek szerint kertes mezőgazdasági területbe tartoznak.

##### **2.3.6.2. Általános mezőgazdasági területek**

A község külterületi szántó, rét és legelő művelési ágú területei a településszerkezeti terven jelölt módon általános mezőgazdasági területbe tartoznak.

#### **2.3.7. Beépítésre nem szánt különleges területek**

##### **2.3.7.1. Beépítésre nem szánt különleges közmű-üzemi területek**

- vízmű-kút (Arany J. u. 374 hrsz.)

##### **2.3.7.2. Beépítésre nem szánt különleges tógazdasági területek**

- Jégmadár panzió és halfeldolgozó (056/4a hrsz. dny-i, 054/1c hrsz. ény-i része)

##### **2.3.7.3. Beépítésre nem szánt különleges megújuló energia-hasznosítási terület**

- Bodzás-tó gátja alatti napelempark (058/29, 054/3 hrsz.)

##### **2.3.7.4. Beépítésre nem szánt különleges horgászhasznosított terület**

- Somolyi-tó menti horgásztelep (040/7, 042/2 hrsz.)

##### **2.3.7.5. Beépítésre nem szánt különleges idegenforgalmi terület**

- zártkert észak-keleti része (1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1822, 1823, 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1832, 1833, 1834/1-2, 1836, 1837, 1838, 1840, 1841/1-2, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846/1-2, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1853, 1854, 1855/1-2, 1856, 1857, 1858, 1859, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866/1-6, 1867, 1868/1-2 hrsz.)

### 2.3.7.6. Beépítésre nem szánt különleges rekreációs terület

- Arany János u. keleti oldala (374, 388, 393/2, 399, 400, 402 hrsz.)

## 2.2. Tájrendezés és természetvédelem

A község településszerkezeti tervén jelölt ökológiai hálózathoz tartozó, valamint tájképvédelmi területeivel kapcsolatban a vonatkozó jogszabályok betartandók.

## 2.3. Zöldfelületi rendszer

A település zöldfelületi rendszerét alkotó zöldterületeket, erdőterületeket és természetközeli területeket a településszerkezeti terv tünteti fel. A település zöldfelületi rendszerének korlátozott használatú elemei a zártkertek, a lakóingatlanok kertjei és a közintézmények növényzettel fedett részei.

## 2.4. Örökségvédelem

A jogszabályok által örökségvédelemben részesített területeket és objektumokat a településszerkezeti terv tartalmazza.

### 2.4.1. Világörökségi és világörökségi várományos területek

A község világörökségi, valamint világörökségi várományos területtel nem érintett.

### 2.4.2. Műemlékek

sz.	törzs-szám	azonosító	védelem státusza	bírság kategória	hrsz.	cím	név
1.	4250	8714	műemlék	II	040/2	Somolyipusztva	templomrom
2.	4250	22231	műemléki környezet		040/20		templomrom ex lege műemléki környezete
3.	4251	8715	műemlék	II	295	Rákóczi utca	R.k. templom
4.	4251	22232	műemléki környezet		9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 34, 199/2, 199/3, 290, 291, 294, 296, 297, 1148/2, 1149/2, 1150/2, 1151, 1152, 1153, 1157		r.k. templom ex lege műemléki környezete

### 2.4.3. Helyi védelem

A községben a településképp védelméről szóló 2/2018. (VI. 26. ök. rendelet szerint az alábbi helyi védelem alatt álló objektumok és területek találhatóak:

Sz.	Hrsz.	cím	Megnevezés
1.	158	Temető	római katolikus kápolna
2.	0153/1	Majsapusztva	Majsapusztvai kastély (2 épület)
3.	10	Rákóczi u. 10.	római katolikus plébánia
4.	1067	Árpád u. 2.	lakóépület
5.	1	Honvéd u.	volt malom
6.	1121	Kereszt u. 16.	lakóépület
7.	1093/2	Kereszt u. 24.	lakóépület
8.	1091	Kereszt u. 28.	lakóépület, gazdasági épület, utcai kerítés

9.	634/1	Kölcsey u. 1.	lakóépület, gazdasági épület, utcai kerítés
10.	636	Kölcsey u. 5.	lakóépület, gazdasági épület, utcai kerítés
11.	638	Kölcsey u. 9.	lakóépület, gazdasági épület, utcai kerítés
12.	640	Kölcsey u. 13.	lakóépület, gazdasági épület
13.	641	Kölcsey u. 15.	lakóépület, gazdasági épület
14.	679	Mátyás u. 3.	lakóépület, gazdasági épület
15.	701	Mátyás u. 25.	lakóépület, gazdasági épület
16.	618	Petőfi u. 9.	lakóépület, gazdasági épület, utcai kerítés
17.	286/2	Rákóczi u. 17.	lakóépület, gazdasági épület
18.	14	Rákóczi u. 18.	lakóépület
19.	281	Rákóczi u. 25.	lakóépület, gazdasági épület
20.	88	Rákóczi u. 38.	lakóépület, gazdasági épület, utcai kerítés
21.	606	Szabadság u. 3.	lakóépület, gazdasági épület, utcai kerítés
22.	605	Szabadság u. 5.	lakóépület, gazdasági épület, utcai kerítés
23.	604/1	Szabadság u. 7.	lakóépület, gazdasági épület, utcai kerítés
24.	603/1	Szabadság u. 9.	lakóépület, gazdasági épület, utcai kerítés
25.	308	Szemenyei u. 22.	lakóépület
26.	309	Szemenyei u. 24.	lakóépület, gazdasági épület
27.	311	Szemenyei u. 28.	lakóépület
28.	313	Szemenyei u. 32.	lakóépület
29.	34	Vas Gereben u. 1.	lakóépület, gazdasági épület, utcai kerítés
30.	653	Vörösmarty u. 14.	lakóépület, gazdasági épület, utcai kerítés
31.	295	templomkert	Mária szobor
32.	295	templomkert	Szent György szobor
33.	295	templomkert	Szent Vendel szobor
34.	295	templomkert	Szentháromság szobor
35.	295	templomkert	Kálvária (3 db kereszt)
36.	295	templomkert	kereszt
37.	10	Rákóczi u. 10.	Szent Antal szoborfülke
38.	1158	Kossuth u. déli vége	kereszt
39.	633	Kölcsey u. 17. előtt	kereszt
40.	1124	Kereszt u. 2. előtt	kereszt
41.	1124	Kereszt u. déli vége	kereszt
42.	211	Széchenyi u. – Rákóczi u. sarok	kereszt
43.	138	temető	kereszt
44.	412	Arany u. – Zrínyi u. sarok	kereszt
45.	0153/1	Majsapuszta	kereszt
46.	499	Arany J. u. 35.	szoborfülke
47.	0261	0264/4 külterület	szoborfülke
48.	1146	Hunyadi u.	Nepomuki Szent János szobor

#### 2.4.4. Régészeti örökség

A község közigazgatási területén található régészeti lelőhelyek

sz.	azonosító	Hrsz.	megnevezés	védettség jellege
1	20502	0105/2, 0142/1–3, 0142/6–12, 0185/3	Alsómajsapuszta I.	nyilvántartott
2	20503	0192	Alsómajsa, Sziget	nyilvántartott
3	20505	0188, 0189, 0190	Alsómajsa, Sziget	nyilvántartott
4	20506	0161/53	Alsómajsa III.	nyilvántartott
5	20517	0121/5, 0121/6	Bogaras II.	nyilvántartott

6	20507	0161/53 , 0161/47	Alsómajsa IV.	nyilvántartott
7	20508	0133/2 , 0133/9	Bogaraspuszta, Tücsöki-dűlő I.	nyilvántartott
8	20509	0133/1, 0133/2,0133/9	Bogaraspuszta, Tücsöki-dűlő II.	nyilvántartott
9	20510	0133/1	Tücsöki dűlő III.	nyilvántartott
10	20511	0129/1	Bogaraspuszta, Tücsöki-dűlő IV.	nyilvántartott
11	22977	147/2, 162, 169, 170, 171/1, 171/2, 172, 192, 193, 194, 199/4,199/6	Sánc, Vaskapu	országos
12	22978	112, 113, 114, 115	Sánc, Temetőkápolna	országos
13	35304	0165/4	Koppány-híd	nyilvántartott
14	22981	040/2, 040/20	Somoly / Somolyi templomrom	nyilvántartott
15	22983	06/40, 06/39	Kapos-Koppány összefolyása	nyilvántartott
16	22984	05/1, 06/34	Csikóhalom / Regöly VIII.	országos
17	22985	0195	Fűzfás	nyilvántartott
18	22990	16, 18, 199/2, 286/2, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 299, 300, 301, 302, 594/1, 607, 1148/2,199/5,199/6	Általános iskola	országos
19	22992	0173/2	Sziget-domb	nyilvántartott
20	23107	042/7, 042/8	Tamási útra dűlő	nyilvántartott
21	23420	02/2, 03/3, 04/1, 04/2, 05/1, 06/1, 07, 08/1, 08/2, 08/3, 09/1, 09/2, 0157/2, 0168/7, 0168/8, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 51, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 67, 68, 69, 66, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82/1, 82/2, 84, 85, 86, 87/1, 87/2, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 99, 100, 102, 104, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116/1, 116/2, 119, 120, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147/2, 148, 149, 150, 151, 152/1, 152/2, 153, 154, 155, 156, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171/1, 171/2, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184/1, 185, 186, 187, 188, 189, 191, 192, 193, 194, 195, 199/2, 199/4, 199/5, 199/6, 199/7, 200, 201/1, 201/2, 202, 203, 204, 205/1, 205/2, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 213, 214/1, 214/2, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 240, 243, 244, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 257, 278/5, 278/6, 278/7, 279, 280, 281, 282/4, 283, 284, 285/2, 286/2, 288, 289, 290, 291, 293, 294, 295, 296, 297, 594/1, 1148/1, 1148/2, 1149/1, 1149/2, 1150/1, 1150/2, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158/3, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428,	Sánc	országos

		1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1444, 1445, 216, 278/8		
22	23537	025/10	Regöly II.	nyilvántartott
23	23538	025/20, 025/21,	Regöly III.	nyilvántartott
24	23627	06/4, 06/35, 06/36, 06/37, 07, 010/8 , 011	Pénzesdomb / Regöly IX.	nyilvántartott
25	23628	08/1, 08/2, 08/3	Regöly X.	nyilvántartott
26	23800	025/58, 025/61, 025/62	Körtvélyes	nyilvántartott
27	23801	025/60, 025/63, 025/64, 028/2, 025/40, 025/48, 025/49	Somolyi part	nyilvántartott
28	23804	035/4, 035/5, 035/19, 036 , 037/27	Borzási hegytető	nyilvántartott
29	23806	019/14	Regöly XII.	nyilvántartott
30	23807	031/11, 031/12, 058/22, 059	Kisregöly	nyilvántartott
31	35279	0161/11, 0161/23, 0161/24	Erdei-tábla	nyilvántartott
32	40422	082	Pogányvár	nyilvántartott
33	42858	0142/12	Ozorai úti-dűlő	nyilvántartott
34	44343	0161/47, 0162, 0166	Kapos és Koppány összefolyása / Koppánytorkolat	nyilvántartott
35	23812	0133/1	Juhászat	nyilvántartott
36	72001	577, 578, 579	Kölcsey u. 34.	országos
37	72315	0173/2, 0174/3, 0174/4, 0173/9, 0173/10	Regöly 2.	nyilvántartott
38	74787	077	Kisdádi-halastó I.	nyilvántartott
39	74789	077	Kisdádi-halastó II.	nyilvántartott
40	74791	077	Kisdádi-halastó III.	nyilvántartott
41	74795	077	Kisdádi-halastó IV.	nyilvántartott
42	74797	079, 082	Kisdádi-halastó V.	nyilvántartott
43	75089	051	Selyem-völgy	nyilvántartott
44	22986	0107, 0109/2, 0109/3, 0109/14	Pacsmag	nyilvántartott
45	87347	234, 235, 236, 240, 271, 274, 275, 276, 277, 278/5, 278/6, 278/7, 278/8, 286/1,273, 258	Váralja utca	nyilvántartott
46	88079	019/1, 019/2, 019/3, 019/6, 019/7, 019/8, 019/9, 028/2	Borzási-híd	nyilvántartott
47	88081	079	Kisdádi-halastó 6.	nyilvántartott
48	90449	0197	Lencsés	nyilvántartott
49	92362	087	Tuskós	nyilvántartott
50	20518	0125/1, 0125/2	Bogarasi határ I.	nyilvántartott
51	23412	0161/47	Töltéstől északra	nyilvántartott
52	23620	091/4, 092, 093	Adorjáni erdő alja II.	nyilvántartott
53	23304	042/8, 043	„Nevelő” tó / Füstös malom	nyilvántartott
54	23625	0172/7, 0172/9, 0172/17	Fűzfás-dűlő II.	nyilvántartott
55	folyamatban	025/28, 025/29	Körtvélyes	nyilvántartott
56	folyamatban	0200	Csuhari-hegy	nyilvántartásb a vétel alatt
57	folyamatban	040/28	Kis-csárda	nyilvántartott

## 2.5.Közlekedés

### 2.5.1.Országos közúti hálózatok és közúti hálózati kapcsolatok

- 61. Dunaföldvár-Nagykanizsa országos főút: jelenlegi nyomvonalát érintő változás nem tervezett;
- 6318. Szakály-Keszőhidegkút országos mellékút: jelenlegi nyomvonalát érintő változás nem tervezett;
- Sárszentlőrinc - Tamási tervezett térségi szerepű összekötő út, nyomvonala Tolna megye területrendezési terve szerint;
- 63317 sz. Regöly vasútállomáshoz vezető út: jelenlegi nyomvonalát érintő változás nem tervezett;

### 2.5.2. Helyi gyűjtőutak

- Regöly - Tamási (093, 0199, 0220/2, 412/2 (Arany János u.), 594/1 hrsz. (Szabadság u.) tervezett gyűjtőút a kialakult út nyomvonalán;

### 2.5.3. Vasúti közlekedés

A község közigazgatási területét érinti a csak teherforgalmat lebonyolító 48. Keszőhidegkút – Tamási vasúti mellékvonal, a vasútvonal nyomvonalát érintő változás nem tervezett.

### 2.5.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A község területét érintő kerékpárutak:

- Tamási – Regöly kerékpárút (093, 0199, 0220/2 hrsz.) meglévő kiépült kerékpárút, az önkormányzat terveiben szerepel e kerékpárút meghosszabbítása déli irányban az Arany János és Szabadság utcák mentén;
- Nagykónyi – Tamási – Regöly – Keszőhidegkút – Gyöng - Kölesd tervezett térségi kerékpárút kiépítendő része (0196, 0188, 0184, 0183, keszőhidegkúti vasút melletti új útszakasz)

Gyalogos közlekedésre a belterületi utcák menti járdák szolgálnak.

### 2.5.6. Parkolás

A község kialakított parkolói:

- Iskola előtt (községközpont)
- volt Tsz iroda előtt
- Házasságkötő terem előtt
- Temető bejáratánál

## 2.6. Közműellátás, hírközlés

A község közműellátásához szükséges közlekedési és közműterületek, valamint különleges közműüzemi területek (vízmű, víztorony, szennyvíztisztító) helye a település szerkezeti terve szerint biztosított.

A település területén a fejlesztésre szánt új lakó- és gazdasági területek csak a szükséges közművesítéssel (vízellátás, szennyvízelvezetés, elektromos-energia és vezetékes földgáz-ellátás, hírközlés) együttesen valósíthatók meg.

A község területén a csapadékvíz-elvezetés (vízelvezető árkok szakszerű kiépítése, karbantartása) önkormányzati feladatainak ellátására fokozott figyelmet kell fordítani.

A község területén minden eszközzel törekedni kell a meglévő elektromos és hírközlési légvezetékek földkábelre történő cseréjére. Új légekábelek építése kerülendő.

## **2.7. Környezetvédelem**

A településszerkezeti tervben megfogalmazott elhatározások megvalósulásához szükséges környezetvédelmi intézkedések:

- A környezettudatos magatartás, a fenntartható fejlődés biztosítása és a klíma-védelmi szempontok fontosságának tudatosítása mind az önkormányzat, mind a lakosság körében;
- A lakóterületek közelében működő gazdasági tevékenységek esetében a kibocsátási határértékek szigorú betartatása;
- Új gazdasági vállalkozások csak a környezeti szempontok maradéktalan teljesülése és a környező lakóterületek zavartalansága esetén telepíthetők;
- A szennyvíz-csatorna hálózat kiépítésének szorgalmazása;
- A talajt, a felszíni és felszín alatti vizeket szennyező szakszerűtlen trágya-elhelyezések, szennyvíz-szikasztók és szivárgó szennyvíztárolók felszámolása;
- A megújuló energiák (különösen a nap-, geotermikus energia) minél szélesebb körű hasznosítása;
- A szelektív hulladékgyűjtés rendszerének minden területre történő kiterjesztése;
- Az illegális hulladéklerakások felszámolása;
- A közúti forgalom lakóterületeket zavaró hatásainak enyhítése.

## **2.8. Védőterület és védősávok**

### **2.8.1. Nyomvonal jellegű létesítmények védőterülete**

Nyomvonal jellegű létesítmények (vasútvonal, országos közutak, nagyfeszültségű elektromos vezetékek, szénhidrogén vezetékek) esetén az OTÉK 38. § szerinti nyomvonal jellegű építményekre vonatkozó, és az egyes ágazati szabványokban rögzített előírások a mértékadóak.

### **2.8.2. Környezetterhelő létesítmények védőterülete**

A község területén környezetvédelmi szempontú védőterületek nem kerültek megállapításra.

### **2.8.3. Vízvédelmi területek**

A KD-VIZIG jelen tervhez kiadott előzetes tájékoztatása szerint a település közigazgatási területét nem érinti a vízminőség-védelmi terület övezete, és lehatárolt vízbázis-védelmi terület sem található.

### **2.8.4. Katasztrófavédelmi besorolás**

A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló 62/2011. (XII. 29.) BM rendeletet módosító 61/2012. (XII. 11.) BM rendelet szerint Regöly község III. katasztrófavédelmi osztályba tartozik. A Tolna Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság adatközlése szerint a községben veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem nem működik, ezért ilyen jellegű védőterület kijelölésére nincs szükség.



## **2.9.Korlátozások**

### **2.9.1. Ásványi nyersanyagvagyon-védelem miatti korlátozások**

A bányászati hatóság Regöly településrendezési tervéhez kiadott előzetes tájékoztatása szerint a község területén nincs érvényes bányatelek, vagy engedéllyel működő bányauzem, azonban az Állami Ásványi Nyersanyag és Geotermikus Energiavagyon nyilvántartásban szerepelnek tőzeg és lápföld előfordulások, melyekre vonatkozó hatályos előírások betartandók.

### **2.9.2. Földtani veszélyforrás miatti korlátozások**

Regöly község Tolna megye területrendezési terve szerint földtani veszélyforrással érintett település. Ez ügyben a Baranya Megyei Kormányhivatal Bányászati Osztálytól 2021. 04. 19-én kapott szóbeli tájékoztatása szerint viszont a község területén aktív felszínmozgásról nincs adat, a korábbi partfal-omlások megtámasztása pedig vis major pályázati támogatásokkal megszüntetésre került. Ezért külön vizsgálati dokumentáció nem készült, a Bányászati Osztály nem tartotta szükségesnek.

### **2.9.3. Árvíz- és belvív-veszély miatti korlátozások**

A Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság jelen tervhez kiadott előzetes tájékoztatása szerint a települések ár- és belvív veszélyeztetettségi alapon történő besorolásáról szóló 18/2003. (XII. 9.) KvVM-BM együttes rendelet szerint Regöly enyhén veszélyeztetett település.

Tolna megye területrendezési terve szerint a Kapos völgyét érinti belvízjárta terület övezete is, ami korlátozza e területek beépíthetőségét.

### **2.9.3. Magassági korlátozások**

A HM Állami Légügyi Főosztály jelen tervhez kiadott előzetes tájékoztatása szerint a település állami célú légitözeledés tekintetében közvetlenül nem érintett, csupán azt az általános érvényű jogszabályt kell betartani, miszerint beépítésre szánt területen 100, beépítésre nem szánt területen 50 méternél magasabb építmények elhelyezése esetén az engedélyezési eljárásban a katonai légügyi hatóság szakhatóságként vesz részt.

### 3. melléklet

Regöly Község Önkormányzata Képviselő-testületének Regöly község településszerkezeti terve elfogadásáról szóló ..... (.....) önkormányzati határozatához

## III. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

Jelen fejezet a most készülő új településszerkezeti terv eltéréseit mutatja be a 36/2005. (IV. 14.) sz. ök. határozattal elfogadott hatályos településszerkezeti tervhez képest.

### A) A területfelhasználási elemek változása

(részletes bemutatásuk az Alátámasztó munkarész – 1. Környezetalakítás terve c. fejezetben)

1. Községközpont (volt tsz-iroda és egy meglévő kiskereskedelmi épület falusias lakóterületből, és templom zöldterületből településközpont területbe, volt strand településközpont területből különleges sport-területbe, a piactér falusias lakóterületből különleges vásártér-területbe sorolása)
2. Volt malom környéke (tervezett szennyvíztisztító általános mezőgazdasági területből különleges területbe és védelmi erdő területbe sorolása, valamint a Kossuth utca elején néhány ingatlan falusias lakóterületből kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolása)
3. Batthyány utca környéke (általános mezőgazdasági terület zöldterületbe és védelmi erdőterületbe sorolása, és Béke utcától délre lévő területsáv kertes mezőgazdasági területből falusias lakóterületbe sorolása.)
4. Víztorony környéke (a meglévő víztorony telkének falusias lakóterületből különleges közmű-üzemi területbe sorolása, a Munkácsy u. nyugati végén lévő beépített lakótelek kertes mezőgazdasági területből falusias lakóterületbe sorolása)
5. Csikómajor (a major területének ipari és általános mezőgazdasági területből különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolása)
6. Majsapuszta (a mezőgazdasági telephelyek területének ipari területből különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolása, a telephelyek bővítésére szánt területek általános mezőgazdasági területből különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolása hozzá kapcsolódó véderdővel, Regöly – Keszőhidegkút országos mellékút nyomvonal-korrekciójának törlése)
7. Bogarapusztai tavak környéke (tóparti nádas területek természetközeli területbe sorolása)
8. Kapos-bozót dűlő (a megyei területrendezési tervben szereplő tervezett Tamási – Sárszentlőrinc országos mellékút nyomvonalának feltüntetése)
9. Keszőhidegkúti határszél (övezeti besorolás nélküli volt homokbánya-terület általános mezőgazdasági területbe sorolása, valamint általános mezőgazdasági területből gazdasági erdőterületbe sorolása)
10. Pacsmagpuszta környéke (a puszta területének vegyes területből kereskedelmi-szolgáltató területbe sorolása, a pusztától délnyugatra fekvő beerdősült terület védelmi erdőterületbe sorolása)
11. Pacsmagi halastavak déli része (egyes beerdősült területek általános mezőgazdasági területből védelmi erdőterületbe sorolása)
12. Hosszú-hegy (egyes beerdősült földrészletek általános mezőgazdasági területből gazdasági illetve védelmi erdőterületbe sorolása)

13. Ciha-hegy (egyres földrészletek kertes mezőgazdasági területből általános mezőgazdasági területbe, illetve egyes földrészletek általános mezőgazdasági területből gazdasági erdőterületbe sorolása)
14. Kis-tói-dűlő (egyres földrészletek általános mezőgazdasági, illetve kertes mezőgazdasági területből gazdasági illetve védelmi erdőterületbe sorolása, egy földrészlet erdőterületből általános mezőgazdasági területbe sorolása)
15. Dádpusztá környéke (egyres földrészletek általános mezőgazdasági területből gazdasági illetve védelmi erdőterületbe sorolása, egy földrészlet erdőterületből általános mezőgazdasági területbe sorolása)
16. Rácvölgyi erdészház környéke (övezeti besorolás nélküli terület általános mezőgazdasági területbe sorolása)
17. Potyogói malom környéke (egyres földrészletek általános mezőgazdasági területből beépítésre nem szánt különleges megújuló energiahasznosítási területbe, egyes földrészletek vízgazdálkodási és út területből beépítésre nem szánt különleges tógazdasági területbe, egyes földrészletek általános mezőgazdasági területből vízgazdálkodási, természetközeli, védelmi valamint gazdasági erdőterületbe sorolása)
18. Somolyi-tó környéke (a tó körül egyes földrészletek általános mezőgazdasági területből beépítésre nem szánt különleges horgászhaus területbe sorolása)
19. Gagarin major környéke (a majortól délnyugatra egy beerdősült földrészlet általános mezőgazdasági területből védelmi erdőterületbe sorolása)
20. Felhagyott tőzgbánya (a Kapos-folyó mentén a szakályi határszélen tervezett víztározó területe általános mezőgazdasági területből vízgazdálkodási területre módosul)
21. Bundás-tó és környéke (a Koppány völgyében tervezett víztározó-rendszer céljából általános mezőgazdasági területek vízgazdálkodási területbe illetve beépítésre nem szánt különleges rekreációs területbe sorolása)

## **B) A MATRT 12. § előírások vizsgálata új beépítésre szánt területek kijelölésénél**

### **1. Majsapuszta különleges mezőgazdasági üzemi területek bővítése (0182/3 és 0161/5 hrsz.)**

- a) Az új beépítésre szánt terület nem csatlakozik a meglévő települési területhez (csak a meglévő majorhoz és üzemi területhez);
- b) Az új beépítésre szánt terület nem okozza szomszédos települések beépítésre szánt területeinek összenövését;
- c) A tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet alkalmas helyen nem áll rendelkezésre.
- d) A jogszabályban előírt 5 % új zöldterület, vagy véderdő megvalósulásának igazolása:
  - új beépítésre szánt terület 7,6629 ha
  - 5 % új véderdő igény: 0,3832 ha
  - kijelölt új véderdő 1,3089 ha

### **2. Új szennyvíztisztító telep**

- a) Az új beépítésre szánt terület nem csatlakozik a meglévő települési területhez;
- b) Az új beépítésre szánt terület nem okozza szomszédos települések beépítésre szánt területeinek összenövését;

- c) A tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet nem áll rendelkezésre.
- d) A jogszabályban előírt 5 % új zöldterület, vagy véderdő megvalósulásának igazolása:
  - új beépítésre szánt terület 0,2044 ha
  - 5 % új védőerdő igény: 0,0102 ha
  - kijelölt új véderdő 0,5005 ha

### **3. Munkácsy u. végén új lakóterület kijelölés (739/1 hrsz. nyugati része)**

- a) Az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez;
- b) Az új beépítésre szánt terület nem okozza szomszédos települések beépítésre szánt területeinek összenövését;
- c) A tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet nem áll rendelkezésre.
- d) A jogszabályban előírt 5 % új zöldterület, vagy véderdő megvalósulásának igazolása:
  - új beépítésre szánt terület 0,1563 ha
  - 5 % új védőerdő igény: 0,0078 ha

### **4. Templom (295 hrsz.) zöldterületből településközpont területbe sorolás**

- a) Az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez;
- b) Az új beépítésre szánt terület nem okozza szomszédos települések beépítésre szánt területeinek összenövését;
- c) A tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet nem áll rendelkezésre.
- d) A jogszabályban előírt 5 % új zöldterület, vagy véderdő megvalósulásának igazolása:
  - új beépítésre szánt terület 0,3596 ha
  - 5 % új zöldterület igény: 0,0180 ha

### **5. Béke utcától délre új lakóterület kijelölés**

- a) Az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez;
- b) Az új beépítésre szánt terület nem okozza szomszédos települések beépítésre szánt területeinek összenövését;
- c) A tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet nem áll rendelkezésre.
- d) A jogszabályban előírt 5 % új zöldterület, vagy véderdő megvalósulásának igazolása:
  - új beépítésre szánt terület 0,6667 ha
  - 5 % új védőerdő igény: 0,0333 ha

### **Összes zöldterület növelési igény a 3., 4., 5. pontok esetében:**

0,0078 + 0,0180 + 0,0333 = 0,0591 ha

**Új zöldterület Batthyány utca mellett** (a zöldterület növekmény (a MTRT 12. § (3) bek. felhatalmazásával élve a község arra alkalmas más területén került kijelölésre)

**Összes zöldterület növekmény: 8,7792 ha**

### **C) A változásokhoz szükséges beavatkozások**

1. A tervezett új lakóterületek kialakítása, az új telekosztások történhetnek magánérőből is, de ennek kicsi a realitása. Ha a községben megélnék a lakótelkek iránti igény, célszerű az önkormányzat részéről a kiszemelt és rendezési tervben fejlesztésre szánt területet felvásárolni és előkészíteni, majd ezt követően értékesíteni.

Az új lakóterületekhez szükséges tervezett új kiszolgáló utak nyomvonalát a hatályban lévő szabályozási tervből került átvételre. Ezen utak területének megszerzése és a jelenlegi tulajdonosok kártalanítása önkormányzat feladat.

2. A község területén tervezett új gazdasági területek, különleges mezőgazdasági területek és különleges tógazdasági területek megvalósítása, fejlesztése a befektetői szándékok függvényében történhet. Az Önkormányzat a gazdasági szereplők letelepedését szükség esetén útépítéssel, valamint előkészítéssel tudja elősegíteni, illetve ösztönözni.
3. A Tamási-Sárszentlőrinc térségi jelentőségű összekötő út, valamint a Nagykónyi-Kölesd közti térségi kerékpárút hiányzó szakaszainak megvalósítása és az érintett ingatlanok tulajdonosainak kártalanítása állami illetve megyei önkormányzati feladat.

### **D) A változások ütemezése**

A Változások c. fejezetben szereplő fejlesztések egyike sem előre meghatározható határidőhöz kötött.

A lakóterületi fejlesztések közül első ütemben az Építők útja északi folytatásában már megkezdett parcellázáson valósítandó meg.

Az Építők útja – Mátyás utca közti kertek és a 985 hrsz-ú úttól délre fekvő kertek beépítésének csak nagy távlatban (15 éven túl) lehet realitása, ha jelentős mértékben megnövekedne a községben a lakásépítési igény.

Az Önkormányzat településfejlesztési döntéseit a gyakran változó lakossági és befektetői igények, továbbá az előre ki nem számítható, éppen aktuális pályázati lehetőségek nagymértékben befolyásolhatják.

#### 4. melléklet

Regöly Község Önkormányzata Képviselő-testületének Regöly község településszerkezeti terve elfogadásáról szóló ..... (.....) önkormányzati határozatához

### IV. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Közigazgatási terület (ha)	6266,43
Beépítésre szánt terület (ha)	241,07
Beépítésre nem szánt terület (ha)	6025,36
<b>Beépítésre szánt területek területfelhasználási egységei</b>	
Falusias lakóterület	173,69
Településközpont terület	6,69
Kereskedelmi, szolgáltató terület	13,88
Egyéb ipari terület	12,38
Különleges közmű üzemi terület	0,44
Különleges mezőgazdasági üzemi terület	27,83
Különleges sport terület	2,03
Különleges temető terület	3,93
Különleges vásártér terület	0,2
<b>Beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységei</b>	
Beépítésre nem szánt különleges közmű-üzemi terület	0,03
Beépítésre nem szánt különleges megújuló energiahasznosítási terület	0,84
Beépítésre nem szánt különleges tógazdasági terület	1,24
Beépítésre nem szánt különleges horgászhasas terület	3,6
Beépítésre nem szánt különleges idegenforgalmi terület	22,59
Beépítésre nem szánt különleges rekreációs terület	6,43
Zöldterület	8,95
Gazdasági rendeltetésű erdőterület	1032,23
Védelmi rendeltetésű erdőterület	452,55
Általános mezőgazdasági terület	3647,01
Kertes mezőgazdasági terület	143,54
Közutak, közművek területe	151,66
Vasúti pálya	8,1
Vízgazdálkodási terület	479,21
Természetközeli terület	67,38

## 5. melléklet

Regöly Község Önkormányzata Képviselő-testületének Regöly község településszerkezeti terve elfogadásáról szóló ..... (.....) önkormányzati határozatához

### **V. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA**

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel megállapított **Országos területrendezési terv** (Trtv) Regöly községet az alábbiakban érinti:

#### Az ország szerkezeti terve



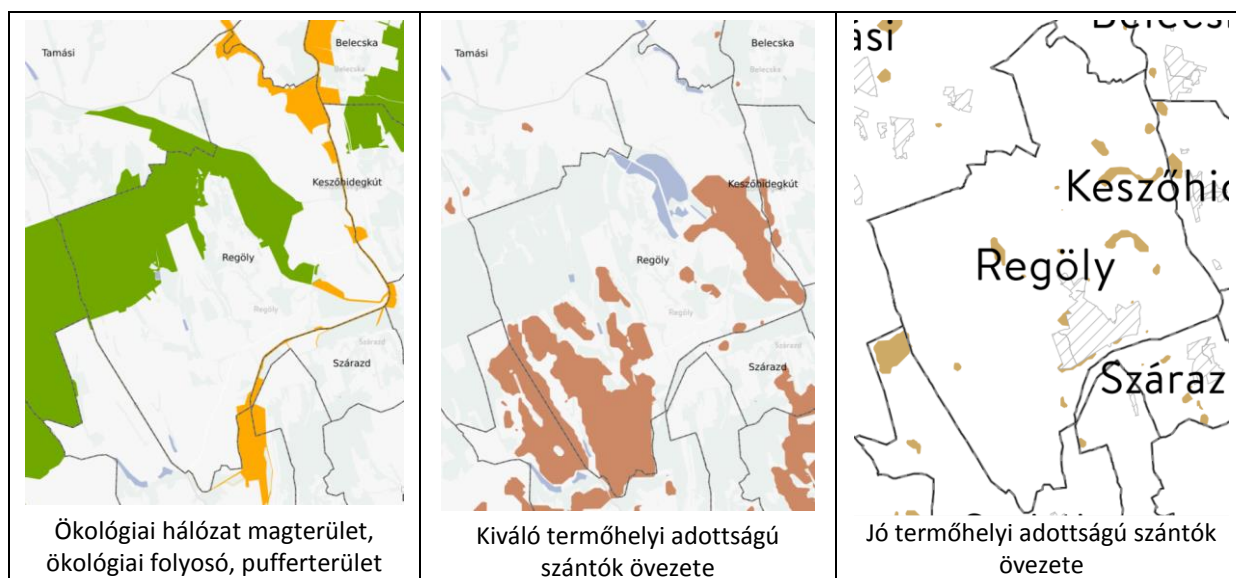
#### **Az ország szerkezeti tervének kivonata**

Az ország szerkezeti terve szerint a község területének legnagyobb része mezőgazdasági térségbe, kisebb - főként északnyugati - része erdőgazdálkodási térségbe, a belterület települési térségbe, a vízfolyások és állóvizek területe vízgazdálkodási térségbe tartoznak. A közigazgatási terület nyugati határán (Szakály közigazgatási területén) halad a 65. számú, északi határán (Regöly területén) pedig a 61. sz. országos főút.

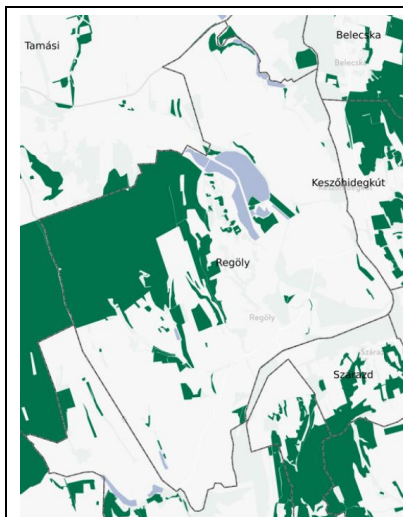
### Országos övezeti terv – térségi övezetek:

1. Ökológiai hálózat (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület) övezete (Trtv. 25-27. §) A község területének északnyugati része (Gyulaji vadrezervátum és Pacsmagi-tavak) magterület övezetébe tartozik. A település északkeleti részén a Fürgedi-patak völgye, délebbre a Koppány folyó völgye, és a közigazgatási határ délkeleti szakaszán a Kaposcsatorna völgye tartoznak ökológiai folyosó térségi övezetébe.
2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (Trtv. 28. §) A külterület keleti és délnyugati része nagy területen érintett.
3. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (9/2019. (VI.14.) MvM rend. 2.§) A külterületen kisebb foltokban fordul elő.
4. Erdők övezete (Trtv. 29-30. §) A település területének északnyugati részét nagy tömbben érinti, egyébként kisebb foltokban fordul elő.
5. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (9/2019. (VI.14.) MvM rend. 3.§) Néhány egészen apró területen fordul elő.
6. Tájképvédelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MvM rend. 4.§) A község északnyugati részét nagy területen, továbbá északkeleti részét (Fürgedi-patak völgye) kisebb területen érinti.
7. Világörökség és világörökség várományos terület övezete (Trtv. 31. §) Regöly nem érintett.
8. Vízminőség-védelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MvM rend. 5.§) Regöly nem érintett.
9. Nagyvízi meder övezete (9/2019. (VI.14.) MvM rend. 6.§) A település területét nem érinti.
10. VTT-tározók övezete (9/2019. (VI.14.) MvM rend. 7.§) A település területét nem érinti.
11. Honvédelmi és katonai célú terület övezete (Trtv. 32. §) A település területét nem érinti.

Országos övezeti tervlapok Regöly községet érintő részletei:



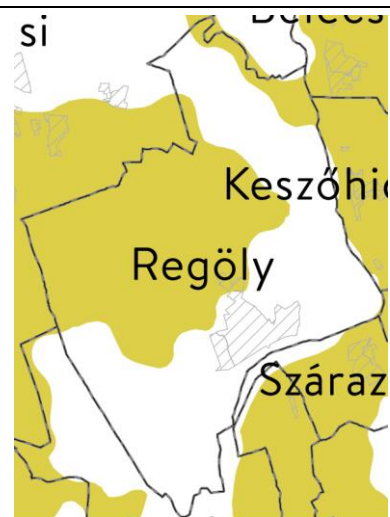




Erdők övezete



Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



Tájképvédelmi terület övezete



Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete



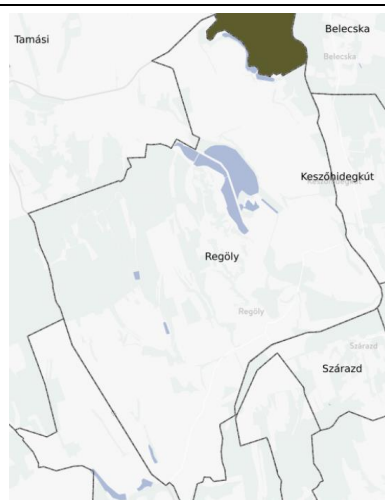
Vízminőség-védelmi terület övezete



Nagyvízi meder övezete



VTT tározók övezete



Honvédelmi és katonai célú terület övezete

**Tolna Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Tolna megye területrendezési tervéről szóló 8/2020. (X. 29.) számú rendelete (továbbiakban: MTRT) Regöly községet az alábbiakban érinti**

A megye szerkezeti terve



A megye szerkezeti tervének kivonata

A község belterületét, Majsapusztát és Gagarin-major területét települési térségbe sorolta a terv. A külterület legnagyobb része – a jellemzően szántóföldi növénytermesztéssel érintett területek - mezőgazdasági térség, a közigazgatási terület északnyugati részén nagy kiterjedésű erdőgazdasági térség került kijelölésre. A vízfolyások és halastavak területe vízgazdálkodási térségbe tartozik.

A település nyugati határán halad a 65. számú országos főút, északi határán halad a 61. sz. országos főút. A község belterületét is érintve a községen áthalad a Regöly-Keszőhidegkút országos mellékút. A közigazgatási terület északkeleti részét átszeli a Keszőhidegkút – Tamási közti vasútvonal. A külterületeket átszeli a Paks-Tamási és a Tamási-Dombóvár 132 kV-os távvezeték.

Az MTRT-ben lévő adatok szerint Regöly közigazgatási területén a megyei területfelhasználási kategóriák kiterjedése az alábbi módon oszlik meg:

Település területe (ha)	Erdőgazdálkodási térség (ha)	Települési térség (ha)	Mezőgazdasági térség (ha)	Vízgazdálkodási térség (ha)
6266,43	1505,24	309,21	4239,91	212,07

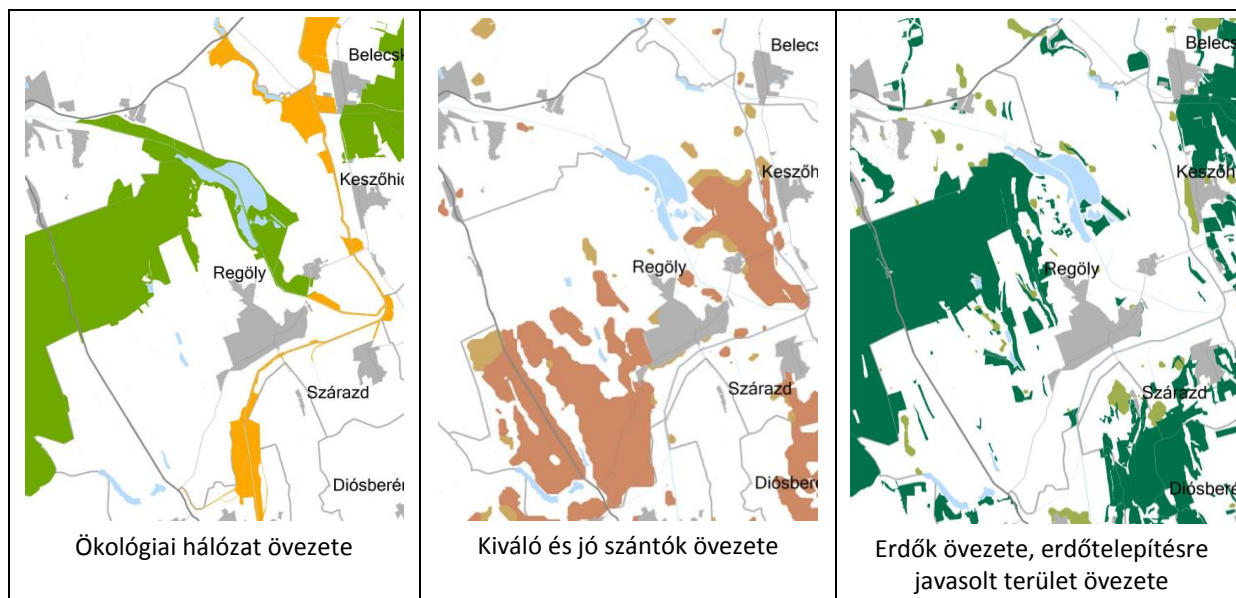
Országos övezetek az MTRT alapján:

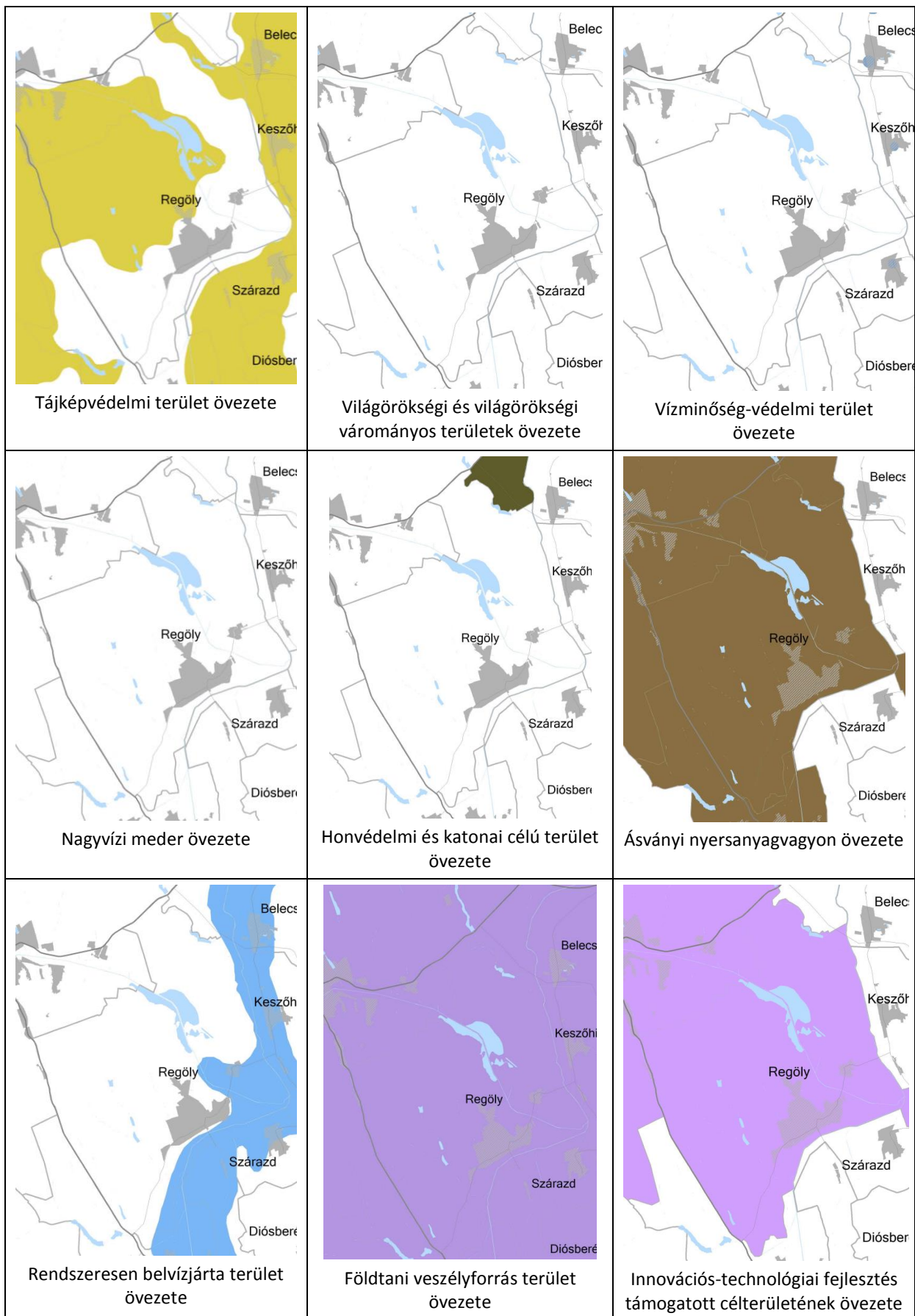
3.1. Ökológiai hálózat övezete (magterület, ökológiai folyosó, puffertérlet): a települést érinti a magterület és ökológiai folyosó övezete.

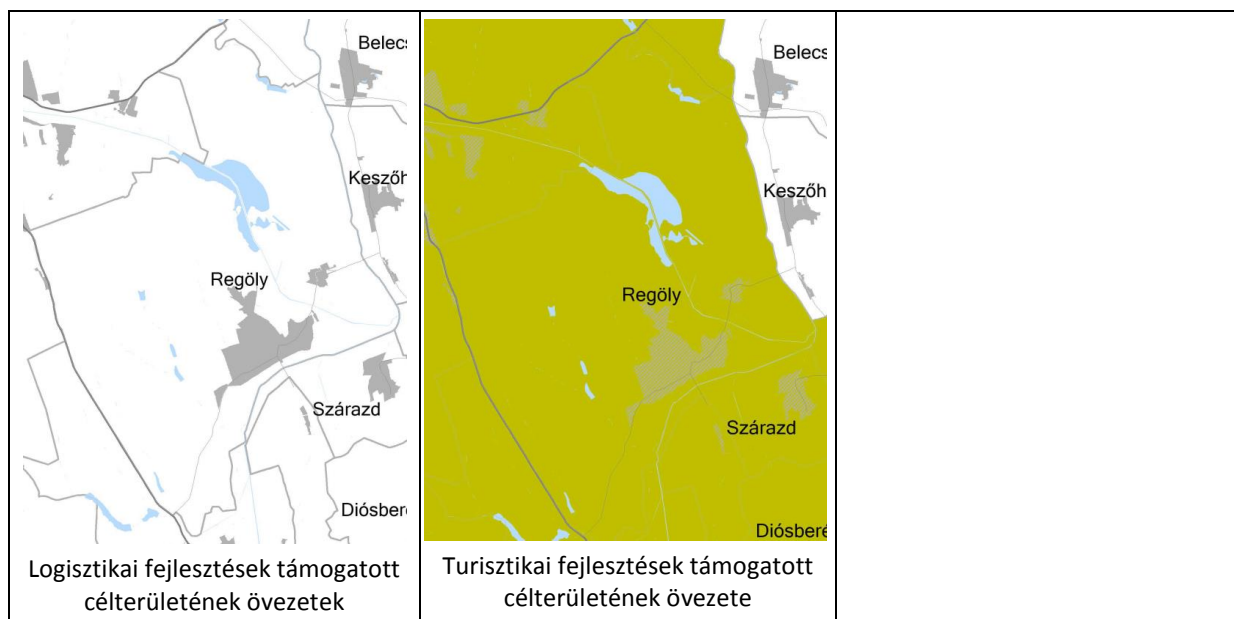
- 3.2. Kiváló és jó szántók övezete: A település területét érinti.
- 3.3. Erdők övezete, erdőtelepítésre javasolt terület övezete: A település területét érinti.
- 3.4. Tájképvédelmi terület övezete: A település területét érinti.
- 3.5. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete: A település területét nem érinti.
- 3.6. Vízminőség-védelmi terület övezete: A település területét nem érinti.
- 3.7. Nagyvízi meder övezete: A település területét nem érinti.
- 3.8. Honvédelmi és katonai célú terület övezete: A település területét nem érinti.

**Megyei övezetek az MTRT alapján:**

- 3.9. Ásványi nyersanyagvagyon övezete: A település területét érinti.
- 3.10. Rendszeresen belvízjárta terület övezete: A település területét érinti.
- 3.11. Földtani veszélyforrás terület övezete: A település területét érinti, viszont a Baranyai Megyei Kormányhivatal Bányászati Osztállyal történt egyeztetés alapján a település területét nem érinti.
- 3.12.1. Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete: A település területét érinti.
- 3.12.2. Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetek: A település területét nem érinti.
- 3.12.3. Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete: A település területét érinti.







### A település területfelhasználása MTRT szerinti megfelelőségének igazolása

Regöly területfelhasználási területi mérlege			
Térségi területfelhasználás	TSZT területfelhasználási övezet	Terület (ha)	Az adott térségre vonatkozó %-os megoszlás
<b>Települési térség</b>		<b>309,21</b>	
<b>Ebből:</b>	Lakóterület	173,69	56,17
	Vegyes terület	6,69	2,16
	Gazdasági terület	21,37	6,92
	Különleges terület	26,99	8,73
	Különleges beépítésre nem szánt terület	0,02	0,01
	Zöldterület	8,95	2,89
	Erdőterület	4,83	1,56
	Mezőgazdasági terület	44,38	14,35
	Közlekedési terület (út, vasút)	21,48	6,95
	Vízgazdálkodási terület	0,81	0,26
	Természetközeli terület	0	0
<b>Összesen:</b>		<b>309,21</b>	<b>100</b>
<b>Mezőgazdasági térség</b>		<b>4239,91</b>	
<b>Ebből:</b>	Lakóterület	0	0
	Településközpont terület	0	0
	Gazdasági terület	4,89	0,11
	Különleges terület	7,44	0,18
	Különleges beépítésre nem szánt terület	34,56	0,82
	Zöldterület	0	0
	Erdőterület	14,32	0,33
	Mezőgazdasági terület	3730,43	87,99
	Közlekedési terület (út, vasút)	127,63	3,01

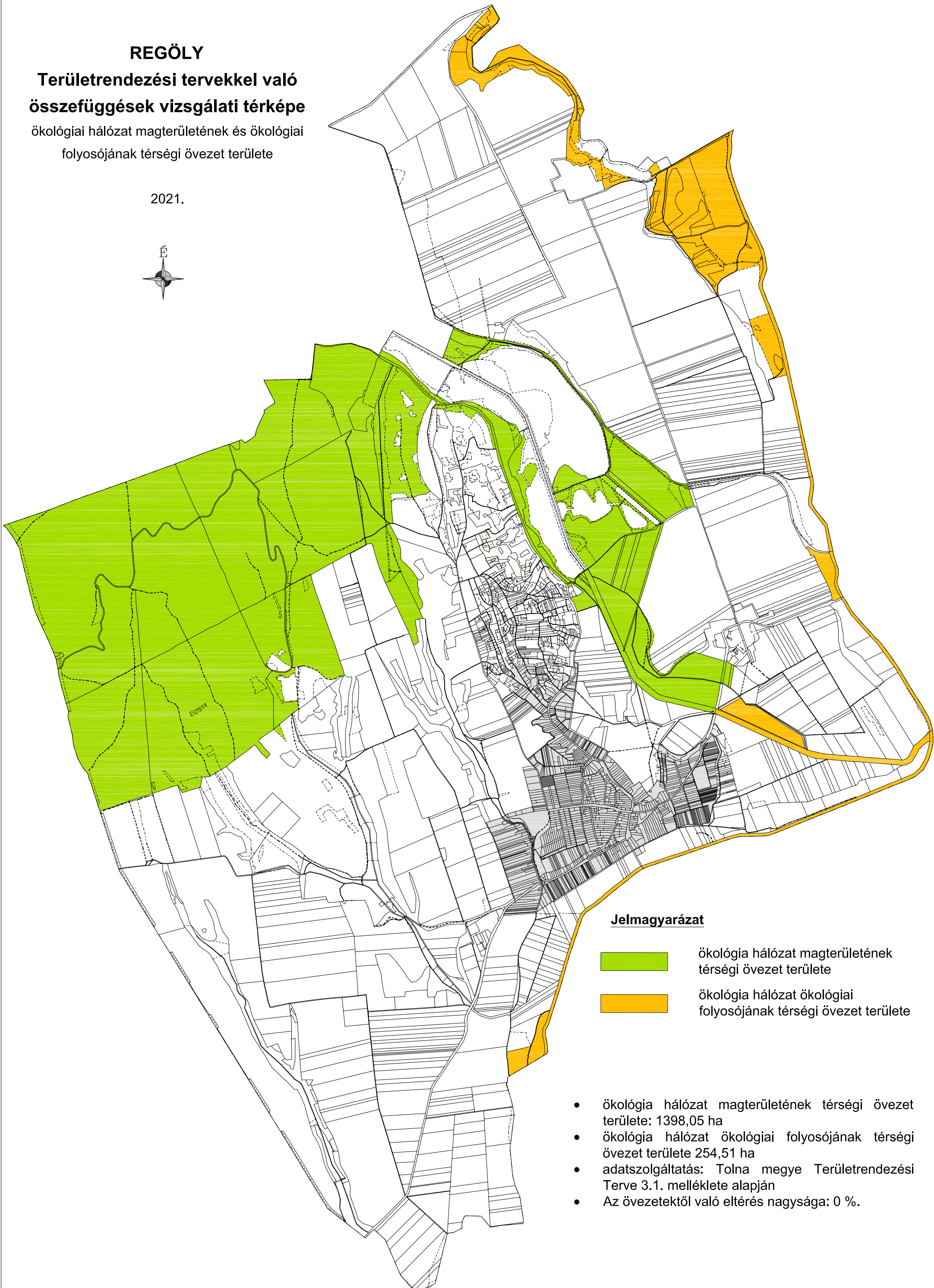
	Vízgazdálkodási terület	280,93	6,62
	Természetközeli terület	39,71	0,94
<b>Összesen:</b>		<b>4239,91</b>	<b>100</b>
<b>Erdőgazdálkodási térség</b>			
<b>Ebből:</b>	Lakóterület	0	0
	Településközpont terület	0	0
	Gazdasági terület	0	0
	Különleges terület	0	0
	Különleges beépítésre nem szánt terület	0,15	0,01
	Zöldterület	0	0
	Erdőterület	1465,63	97,37
	Mezőgazdasági terület	15,74	1,05
	Közlekedési terület (út, vasút)	10,65	0,7
	Vízgazdálkodási terület	13,07	0,87
	Természetközeli terület	0	0
<b>Összesen:</b>			<b>100</b>
<b>Vízgazdálkodási térség</b>			
<b>Ebből:</b>	Lakóterület	0	0
	Településközpont terület	0	0
	Gazdasági terület	0	0
	Különleges terület	0	0
	Különleges beépítésre nem szánt terület	0	0
	Zöldterület	0	0
	Erdőterület	0	0
	Mezőgazdasági terület	0	0
	Közlekedési terület (út, vasút)	0	0
	Vízgazdálkodási terület	184,4	86,95
	Természetközeli terület	27,67	13,05
<b>Összesen:</b>		<b>212,07</b>	<b>100</b>

# REGÖLY



## Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálati térképe

ökológiai hálózat magterületének és ökológiai  
folyosójának térségi övezet területe

2021.



### Jelmagyarázat

-  ökológia hálózat magterületének térségi övezet területe
-  ökológia hálózat ökológiai folyosójának térségi övezet területe

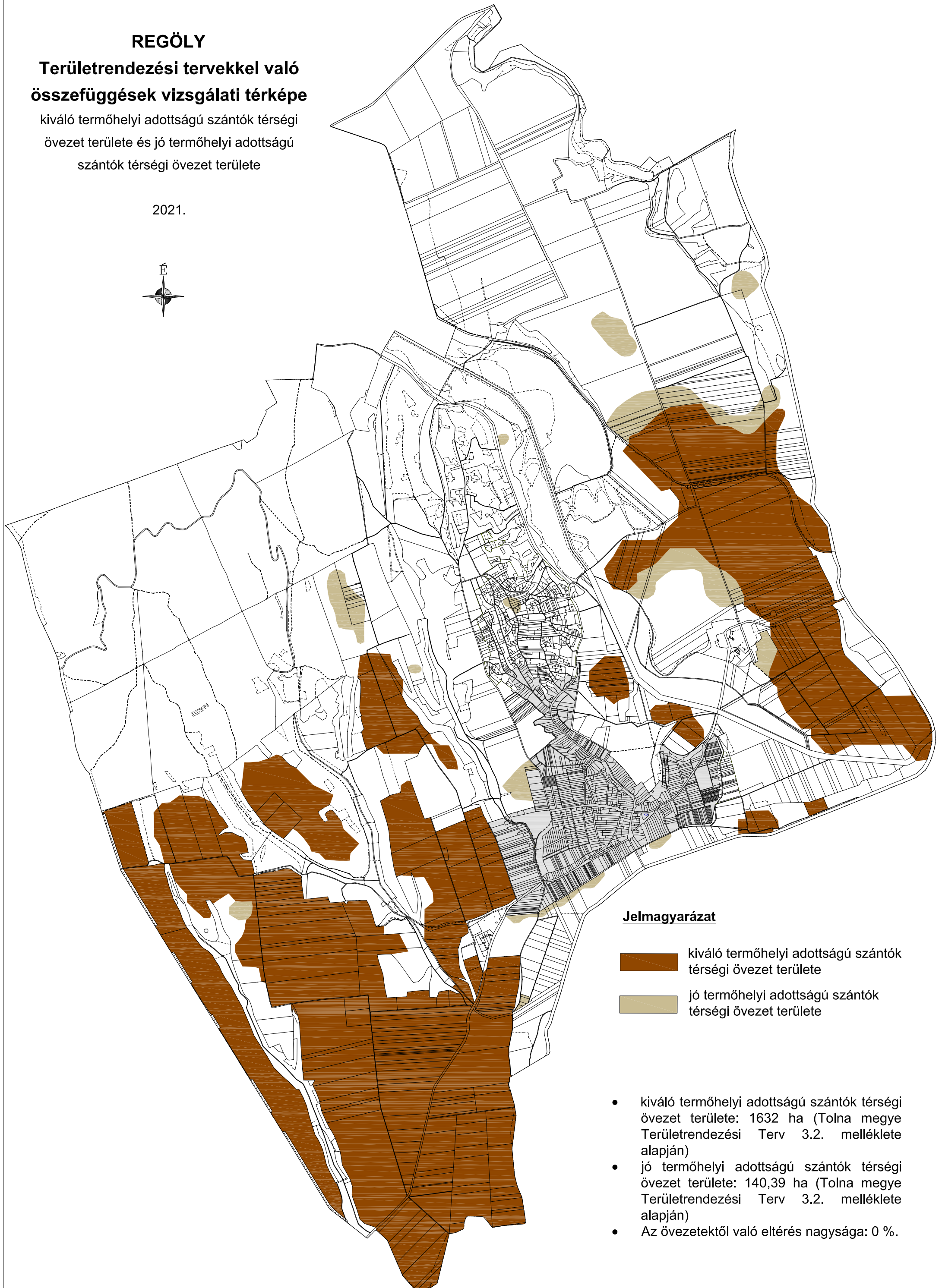
- ökológia hálózat magterületének térségi övezet területe: 1398,05 ha
- ökológia hálózat ökológiai folyosójának térségi övezet területe 254,51 ha
- adatszolgáltatás: Tolna megye Területrendezési Terve 3.1. melléklete alapján
- Az övezetektől való eltérés nagysága: 0 %.

# REGÖLY



## Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálati térképe

kiváló termőhelyi adottságú szántók térségi övezet területe és jó termőhelyi adottságú szántók térségi övezet területe

2021.



### Jelmagyarázat

-  kiváló termőhelyi adottságú szántók térségi övezet területe
-  jó termőhelyi adottságú szántók térségi övezet területe

- kiváló termőhelyi adottságú szántók térségi övezet területe: 1632 ha (Tolna megye Területrendezési Terv 3.2. melléklete alapján)
- jó termőhelyi adottságú szántók térségi övezet területe: 140,39 ha (Tolna megye Területrendezési Terv 3.2. melléklete alapján)
- Az övezetektől való eltérés nagysága: 0 %.

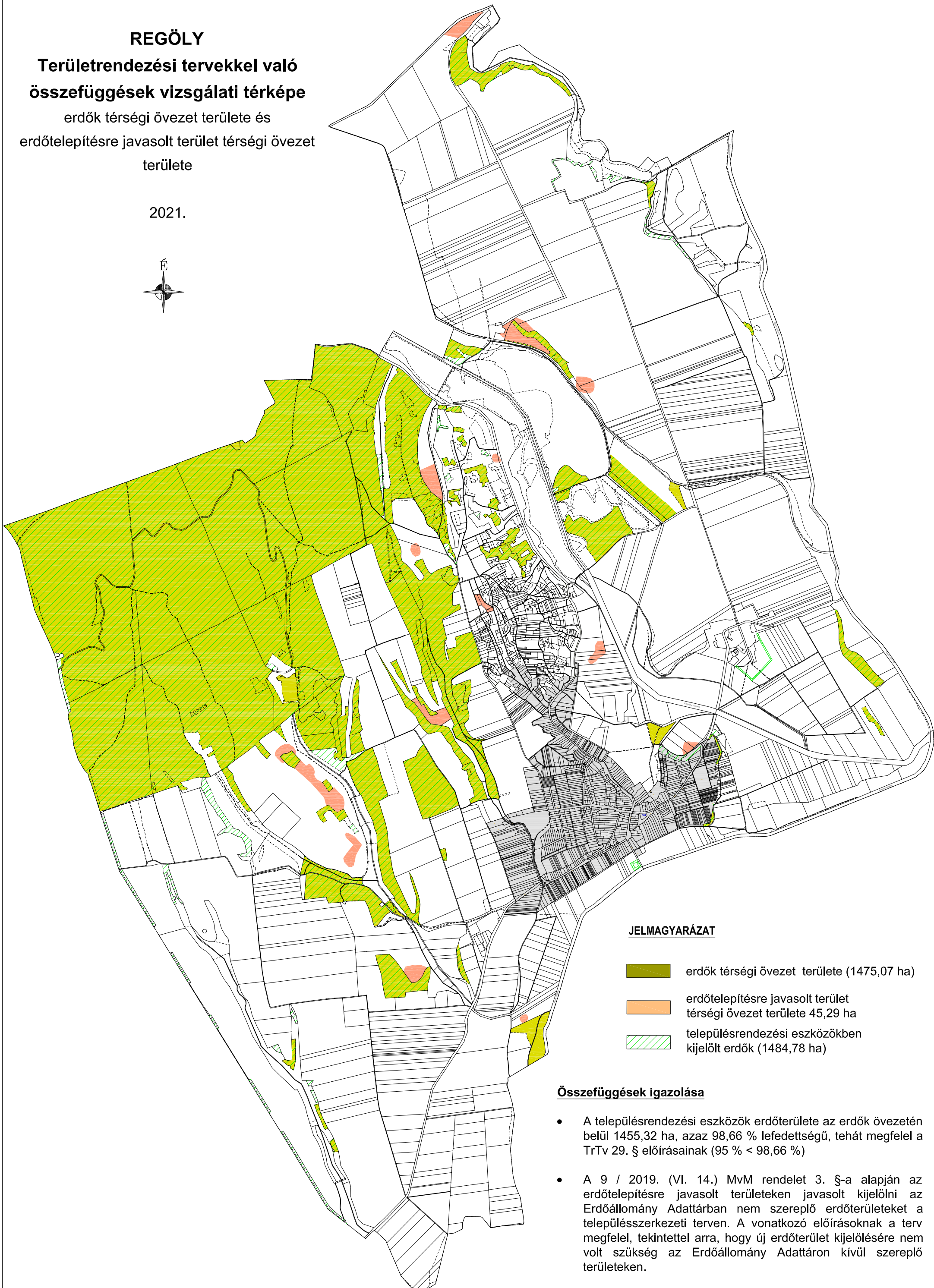


# REGÖLY




## Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálati térképe

erdők térségi övezet területe és  
erdőtelepítésre javasolt terület térségi övezet  
területe

2021.



### JELMAGYARÁZAT

-  erdők térségi övezet területe (1475,07 ha)
-  erdőtelepítésre javasolt terület  
térségi övezet területe 45,29 ha
-  településrendezési eszközökben  
kijelölt erdők (1484,78 ha)

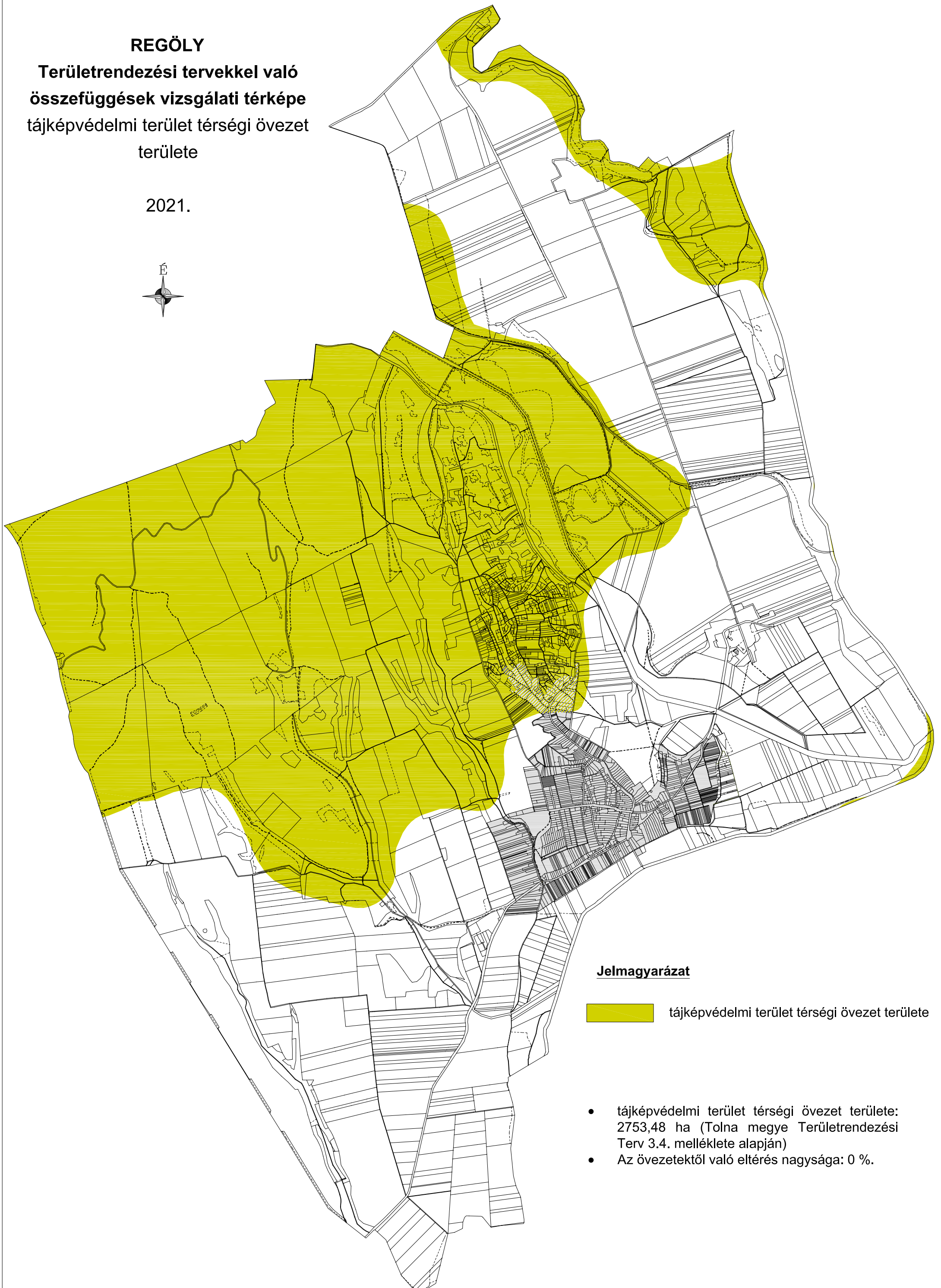
### Összefüggések igazolása

- A településrendezési eszközök erdőterülete az erdők övezetén belül 1455,32 ha, azaz 98,66 % lefedettségű, tehát megfelel a TrTv 29. § előírásainak (95 % < 98,66 %)
- A 9 / 2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. §-a alapján az erdőtelepítésre javasolt területeken javasolt kijelölni az Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterületeket a településszerkezeti terven. A vonatkozó előírásoknak a terv megfelel, tekintettel arra, hogy új erdőterület kijelölésére nem volt szükség az Erdőállomány Adattáron kívül szereplő területeken.


# REGÖLY

Területrendezési tervekkel való  
összefüggések vizsgálati térképe  
tájképvédelmi terület térségi övezet  
területe

2021.



## Jelmagyarázat

 tájképvédelmi terület térségi övezet területe

- tájképvédelmi terület térségi övezet területe: 2753,48 ha (Tolna megye Területrendezési Terv 3.4. melléklete alapján)
- Az övezetektől való eltérés nagysága: 0 %.

# REGÖLY

## Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálati térképe

ásványi nyersanyagvagyon térségi övezet  
területe

2021.



### Jelmagyarázat



ásványi nyersanyagvagyon térségi  
övezet területe

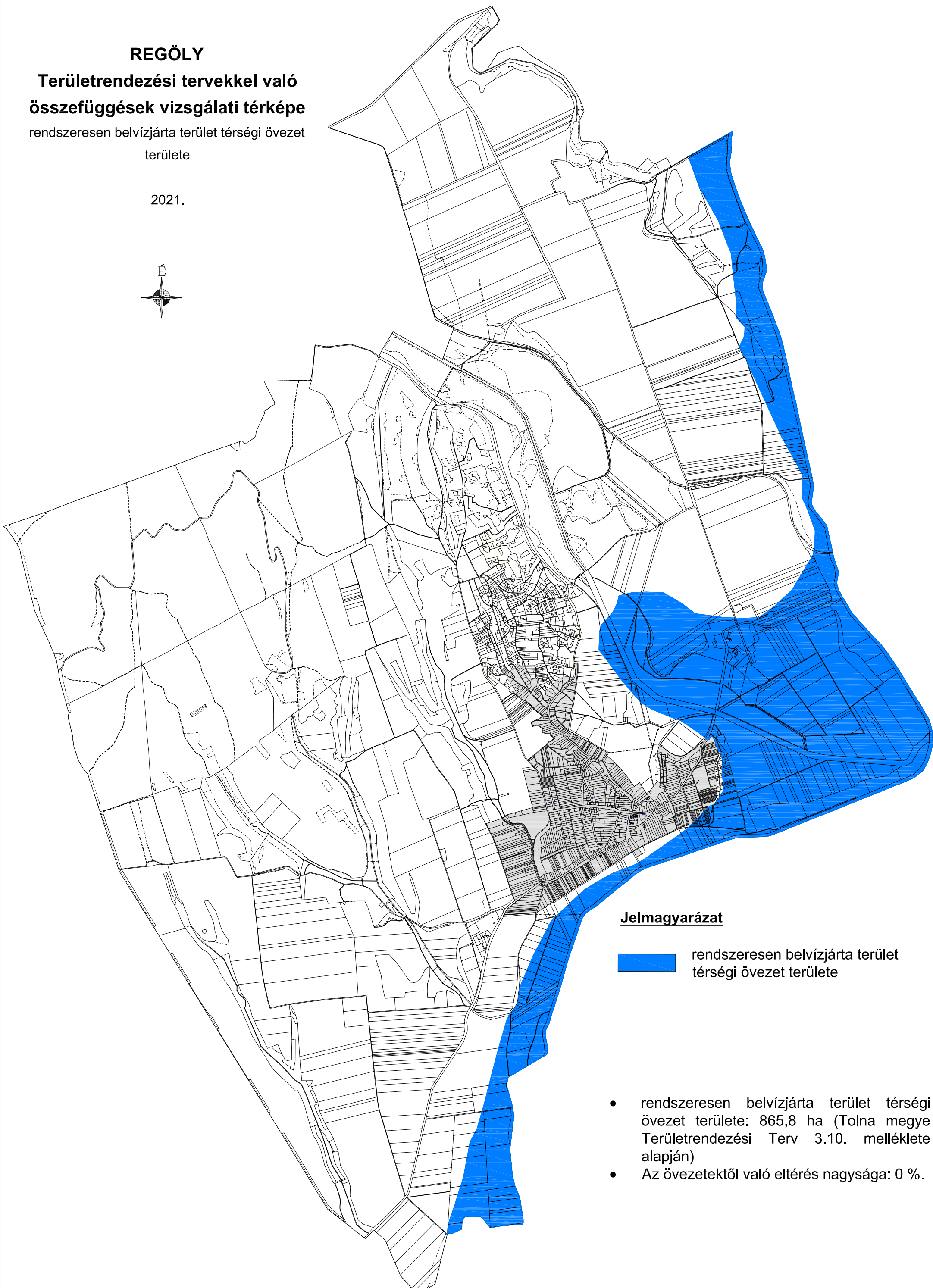
- ásványi nyersanyagvagyon térségi övezet területe: 30,16 ha
- adatszolgáltatás: Baranya Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály
- Az övezetektől való eltérés nagysága: 0 %.

# REGÖLY


## Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálati térképe

rendszeresen belvízjárta terület térségi övezet  
területe

2021.



### Jelmagyarázat

 rendszeresen belvízjárta terület  
térségi övezet területe

- rendszeresen belvízjárta terület térségi övezet területe: 865,8 ha (Tolna megye Területrendezési Terv 3.10. melléklete alapján)
- Az övezetektől való eltérés nagysága: 0 %.

## 6. melléklet

Regöly Község Önkormányzata Képviselő-testületének Regöly község településszerkezeti terve elfogadásáról szóló ..... (.....) önkormányzati határozatához

### **VI. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

Regöly község Településrendezési tervéhez készített biológiai aktivitásérték számítás a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján készült.

A 2021. évi településrendezési terv felülvizsgálata során számolt biológiai aktivitásérték a teljes közigazgatási területre **31736,58**.

A település biológiai aktivitásértéke a jogszabályoknak megfelelően nem csökkent.