

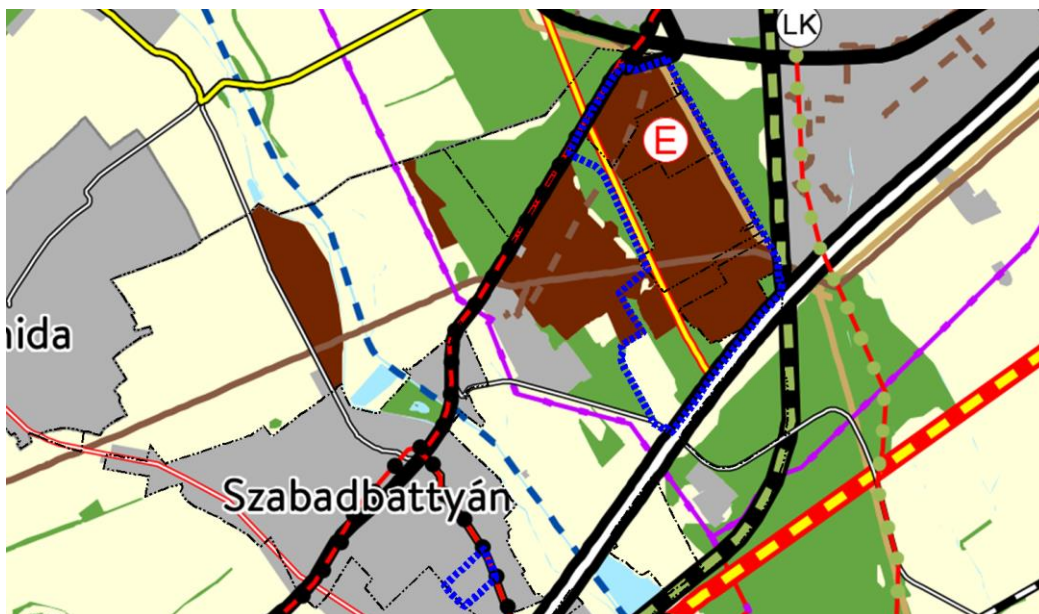
SZABADBATTYÁN NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK és SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

2024

A NAGYKÖZSÉG TÖBB RÉSZTERÜLETÉRE VONATKOZÓAN

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ -ban foglalt egyszerűsített egyeztetési eljárás szabályai szerint

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ DOKUMENTÁCIÓJA



2024. november

TOPOLAND Bt.

2040 BUDAÖRS, PATKÓ UTCA 1. IV.em.31.

Tel: +36 30/246-8132; +36 70/367-5331

e-mail pocsk@gmail.com

SZABADBATTYÁN NAGYKÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA 2024

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ -ban foglalt egyszerűsített egyeztetési eljárás szabályai szerint

Megbízó:

Szabadbattyán Nagyközség Önkormányzata

8151 Szabadbattyán, Csíkvár tér 1.

Tervező:

Topo Plan Tervezőiroda Kft.

2040 Budaörs, Patkó utca 1. IV. 31.

Tervszám: TP-4/2024

SZAKTERÜLET	NÉV	VÉGZETTSÉG JOGOSULTSÁG	ALÁÍRÁS
Generáltervezés	Topo Plan Kft. Tóthné Pocsok Katalin	ügyvezető	Tóthné Pocsok Katalin
Településtervezés	Tóthné Pocsok Katalin	vezető településtervező TT1 01-5086	Tóthné Pocsok Katalin
Zöldterületek, környezetvédelem	Tóthné Pocsok Katalin	táj- és kertépítész mérnök, környezetgazdálkodási szakmérnök TK 01-5086	Tóthné Pocsok Katalin
Közlekedés	GEORÁMA'97 Bt. Bakró Nagy Tamás György	okl. építőmérnök, közlekedéstervező KÉ-T; K1d-1	Bakró Nagy Tamás

Tartalomjegyzék*

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK1

HATÁROZATI JAVASLAT –Szabadbattyán Nagyközség Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló 8/2023. (I. 26.) számú határozatának módosítására	4
RENDELET TERVEZET: Szabadbattyán Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2023. (I. 27.) önkormányzati rendelet módosítása.....	24

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

I. ELŐZMÉNYEK	34
II. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK.....	39
1. JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁS.....	39
2. JAVASOLT KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT.....	39
3. KÖZMŰVEK, HÍRADÁS.....	39
4. KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK.....	39
5. MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE ELEMEL – ÖRÖKSÉGVÉDELEM.....	39
6. MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE ELEMEL - TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM.....	40
7. SZERKEZETI TERV VÁLTOZÁSAI.....	40
8. ÖSSZHANG AZ ORSZÁGOS ÉS A MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL.....	40
9. BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁS.....	42
10. A MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA.....	43

SZAKÁGI JAVASLATOK.....55

I. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE.....	55
II. KÖRNYEZETI HATÁSOK, KÖRNYEZETALAKÍTÁS.....	55
III. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK.....	56
IV. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK.....	56

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HATÁROZATI JAVASLAT

Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete

...../2024.(.....) számú h a t á r o z a t a

Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta Szabadbattyán Nagyközség Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló 8/2023. (I. 26.) számú határozatának módosítására tett javaslatot.

1. A Képviselő-testület az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontja és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. §-a alapján a 8/2023. (I. 26.) számú határozattal elfogadott Szabadbattyán Nagyközség Településszerkezeti Tervét (a továbbiakban: **TSZT**) az alábbiak szerint módosítja:

- a. A TSZT 1. mellékletét képező SZERKEZETI TERV helyébe a jelen határozat 1. melléklete lép.
- b. A TSZT 2. mellékletét képező SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA jelen határozat 2. melléklete szerint módosul.
- c. A TSZT a jelen határozat 3. melléklete szerinti 3/A. melléklettel egészül ki.
- d. A TSZT 4. melléklete helyébe a jelen határozat 4. melléklete lép.
- e. A TSZT a jelen határozat 5. melléklete szerinti 5/A. melléklettel egészül ki.
- f. A TSZT 6. melléklete helyébe a jelen határozat 6. melléklete lép.

2. Jelen határozat napon lép hatályba.

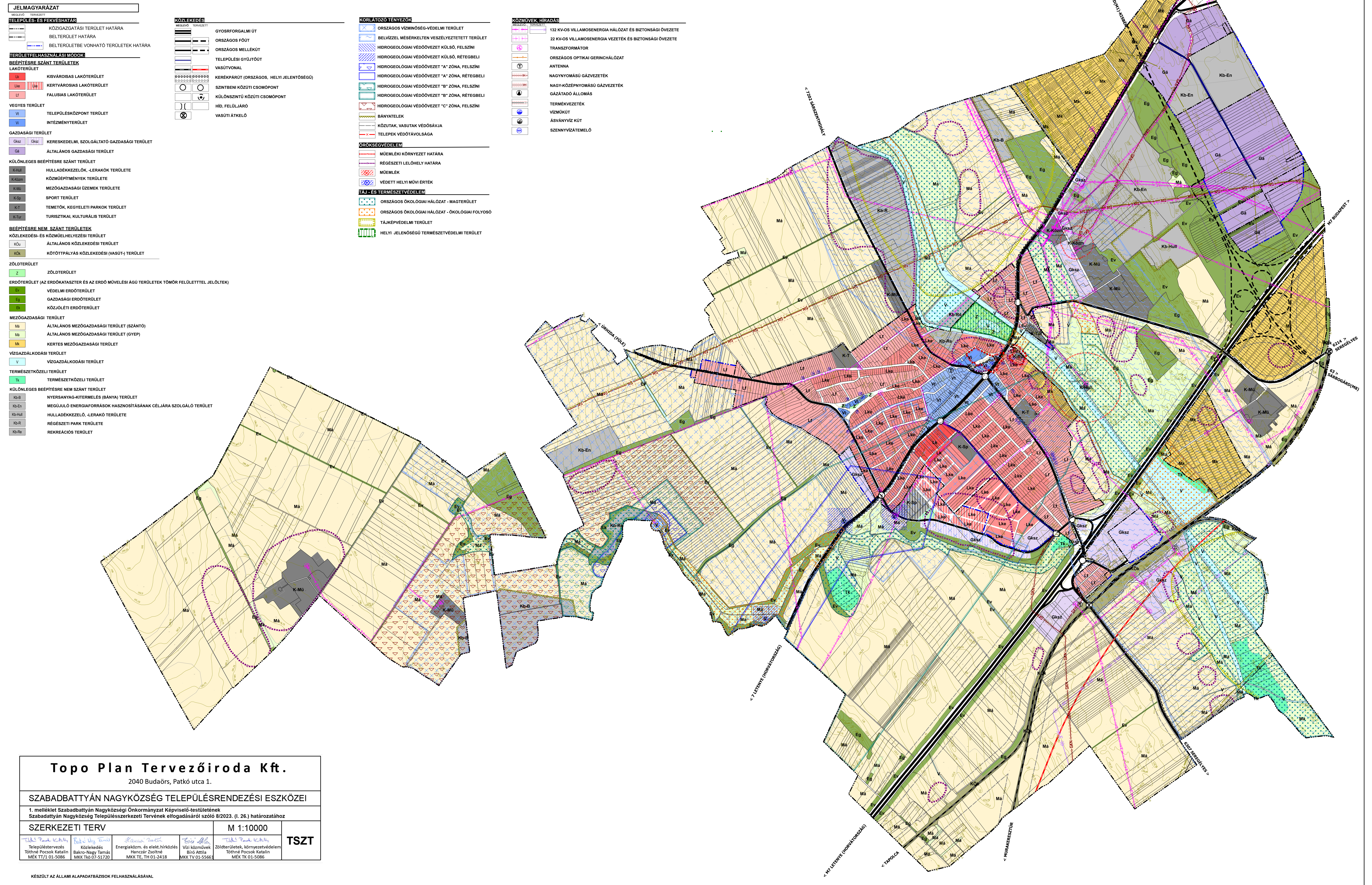
Felelős: Kovács Péter polgármester

Határidő: azonnal

Kovács Péter
polgármester

Magyar Zoltán
jegyző

SZABADBATTYÁN NAGYKÖZSÉG SZERKEZETI TERVE **M 1:10000**



2. melléklet a/2024. (...) Kt. határozathoz

A SZERKEZETI LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

I. A TSZT 2. mellékletének „I. TERÜLETFELHASZNÁLÁS” című fejezetében

- a) „1 TERÜLETFELHASZNÁLÁS TAGOLÓDÁSA” a következő ponttal egészül ki:
„3.2. „Gá” – általános gazdasági terület
- b) „2. A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK LEÍRÁSA” cím alatt a „2.3 GAZDASÁGI TERÜLET” pontja helyébe a következő 2.3. pont lép:

„2.3. GAZDASÁGI TERÜLET

2.3.1. „Gksz” - KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLETEK

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

A Szerkezeti terven kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek egy része beépítetlen, illetve részben beépített, lehetőség van rövid- és középtávon további építési igények kielégítésére.

A kialakult gazdasági területek elsősorban a 7-es főút és a vasútállomás környékén, a belterülettől nyugatra önálló egységként találhatók.

Az Inzsenér-dűlőben tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek szabályozása a jelenlegi használatnak megfelelően történhet. Hosszútávon, a jelentkező igények függvényében történhet meg a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként való szabályozás.

BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG: 2,0

„2.3.2. „Gá”- ÁLTALÁNOS GAZDASÁGI TERÜLET

Az általános gazdasági terület a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

A Szerkezeti terven kijelölt általános gazdasági területek az ún. Seuso ipari park területén találhatók. A cca. 105 ha területen a terület jelenlegi és távlati közlekedési kapcsolatai kedvező feltételeket biztosítanak vállalkozások letelepedésére, lehetőség van rövid- és középtávon az építési igények kielégítésére.

BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG: 2,0”

II. A TSZT 2. mellékletének „V. KÖZLEKEDÉS” című fejezetében, a „1. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS, Az országos közúthálózat tervezett elemei” cím alatti szöveg helyébe a következő szöveg lép:

„A Szerkezeti terv tartalmazza a Komárom – Kisigmánd (M1) – Kibéd – Székesfehérvár (M7) -Sárbogárd (M8) útvonal fejlesztése keretében tervezett 63. számú emelt sebességű főút Székesfehérvár -Sárbogárd közötti szakaszának (PE/KTFO/5352-50/2022 számú határozattal módosított PE/KTFO/1491-85/2022 számú) környezetvédelmi engedéllyel rendelkező középvezetékét és az attól mért védőtávolságokat, valamint a tervezett főút és az M7 autópálya tervezett közös csomópontját. A nyomvonal egybe esik a Fejér Megyei Önkormányzat Közgyűlésének, Fejér vármegye területrendezési tervéről szóló 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendelet 2. mellékletét képező Térségi Szerkezeti terven ábrázolt Sárszentmihály (7. sz. főút) - Szabadbattyán (M7) Térségi szerepű összekötő út (tervezett) elemmel.”



3.melléklet a/2024. (....) Kt. határozathoz

3/A. melléklet Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének Szabadbattyán Nagyközség Településszerkezeti Tevének elfogadásáról szóló 8/2023. (I. 26.) határozatához

VÁLTOZÁSOK – A Településrendezési eszközök módosítása (2024.)

- rendezés alá vont terület
- új beépítésre szánt terület kijelölése, azaz beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe történő átsorolás
- beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe történő visszasorolás

M7 BUDAPEST >

6214 >
SEREGÉLYES

4. melléklet a/2024. (...) Kt. határozathoz

**4. melléklet Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének
Szabadbattyán Nagyközség Településszerkezeti Tevének elfogadásáról szóló
8/2023. (I. 26.) határozatához**

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

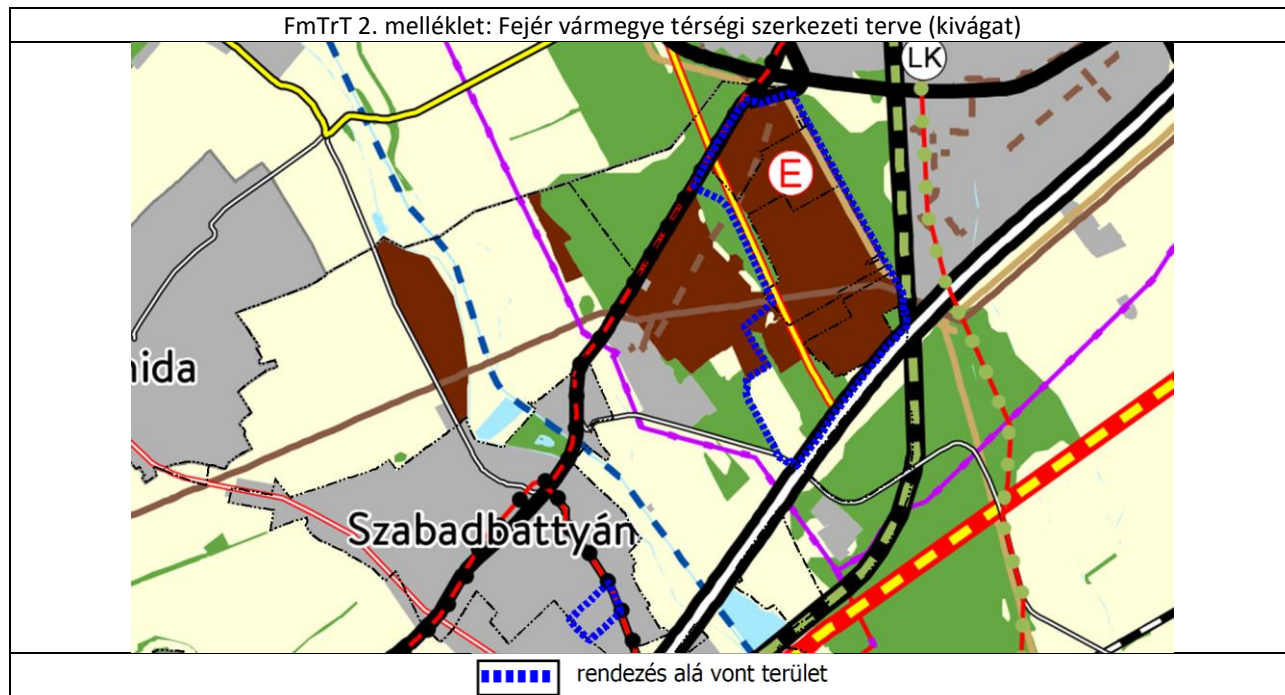
	A	B	C
1.	TERÜLETFELHASZNÁLÁS	TERÜLET (ha)	A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETHEZ VISZONYÍTOTT ARÁNY (%)
2.	Lk - Kisvárosias lakóterület	5,46	0,162
3.	Lke - Kertvárosias lakóterület	121,34	3,605
4.	Lke - Tervezett kertvárosias lakóterület	9,34	0,277
5.	Lf - Falusias lakóterület	110,38	3,279
6.	Vt - Településközpont terület	17,03	0,506
7.	Vi - Intézményterület	3,10	0,092
8.	Gksz - Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	57,19	1,699
9.	Gksz - Tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	6,03	0,179
10.	Gá	104,86	3,115
11.	K-Hull - Beépítésre szánt különleges terület- hulladékkezelők, -lerakók területe	0,23	0,007
12.	K-Közm - Beépítésre szánt különleges terület - közműépítmények területe	2,91	0,086
13.	K-Mű - Beépítésre szánt különleges terület -mezőgazdasági üzemek területe	54,20	1,610
14.	K-Sp - Beépítésre szánt különleges terület- sport terület	2,13	0,063
15.	K-Sp - Tervezett beépítésre szánt különleges terület - sport terület	4,42	0,131
16.	K-T - Beépítésre szánt különleges terület - temetők, kegyeleti parkok területe	5,50	0,163
17.	K-Tur - Beépítésre szánt különleges terület- turisztikai és kulturális célú terület	1,50	0,045
18.	Beépítésre szánt terület összesen:	505,62	15,021
19.	Köu - Általános közlekedési terület (autópálya, országos főút)	76,06	2,260
20.	Köu - Általános közlekedési terület (országos mellékutak, gyűjtőt, kiszolgáló út)	100,32	2,980
21.	KÖk - Kötöttpályás közlekedési terület	33,94	1,008
22.	Z - Zöldterület 3 ha alatt	4,39	0,130
23.	Z - Zöldterület 3 ha felett	2,59	0,077
24.	Z - Tervezett zöldterület	0,81	0,024
25.	Ev - Védelmi erdőterület	136,37	0,024
26.	Eg - Gazdasági erdőterület	91,98	4,051
27.	Ek - Közjóléti erdőterület	5,87	2,733
28.	Má - Általános mezőgazdasági terület	1965,08	58,380
29.	Mk - Kertes mezőgazdasági terület	146,96	4,366
30.	V - Vízgazdálkodási terület	70,67	2,100
31.	Tk - Természetközeli terület	20,08	0,597
32.	Kb-B - Különleges beépítésre nem szánt - nyersanyag-kitermelés (bánya) terület	29,41	0,874
33.	Kb-En - Különleges beépítésre nem szánt - napalemparkok területe	111,28	3,306
34.	Kb-Hull - Különleges beépítésre nem szánt - hulladékkezelők, -lerakók területe	9,48	0,282
35.	Kb-R - Különleges beépítésre nem szánt - régészeti park területe	43,76	1,300
36.	Kb-Re - Különleges beépítésre nem szánt - rekreációs terület	11,320	0,336
37.	Beépítésre nem szánt terület összesen:	2860,37	84,979
38.	ÖSSZESEN:	3365,990	100,000

5. melléklet a/2024. (...) Kt. határozathoz

**5/A. melléklet Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének
Szabadbattyán Nagyközség Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló
8/2023. (I. 26.) határozatához**

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A településrendezési eszközök módosítása a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban **MaTrT**), Fejér Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendelete Fejér megye területrendezési tervéről (a továbbiakban: **FmTrT**) a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: **MvM rendelet**) előírásaival az alábbiakban részletezettek szerint összhangban van.



Térségi területfelhasználási kategóriák - Erdőgazdálkodási térség - Mezőgazdasági térség - Vízgazdálkodási térség - Települési térség - Sajátos területfelhasználású térség Közelekedési hálózatok és egyedi építmények - Gyorsforgalmi út (meglévő) - Gyorsforgalmi út (tervezett) - Főút (meglévő) - Főút (tervezett) - Térségi szerepű összekötő út (meglévő) - Térségi szerepű összekötő út (tervezett) - Mellékút (meglévő) - Mellékút (tervezett) - Nagysebességű vasútvonal (tervezett) - Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő) - Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett) - Országos vasúti mellékvonal (meglévő) - Térségi repülőtér (meglévő) - Országos kerékpárútvonal - Térségi kerékpárútvonal (tervezett) - Országos kikötő (meglévő) - Térségi kikötő (meglévő) - Kompátkelőhely (meglévő) - Térségi logisztikai központ (meglévő)	Energetikai hálózatok és egyedi építmények - Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű e 5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő) 5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett) 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő) 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett) 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő) - Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő) - Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (tervezett) - Földgázszállító vezeték (meglévő) - Földgázszállító vezeték (tervezett) - Földgázszállító vezeték (meglévő) - Földgázszállító vezeték (tervezett) - Kőolajszállító vezeték (meglévő) - Termékvezeték (meglévő) Vízi létesítmények 1 millió m³-t meghaladó és 10 millió m³-nál kisebb térfogatú vízká célú tározás és fejlesztés lehetősége (meglévő) - Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő) - Térségi csatorna (meglévő) - Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő) Hulladékgazdálkodási létesítmények - Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő) - Térségi hulladékkezelő (meglévő) Alaptérképi elemek - Megyehatár - Település közigazgatási határa
---	--

1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS

MaTrT 11.§ A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

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;

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

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

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

Az FmTrT-ben kijelölt térségi területfelhasználási kategóriák területe Szabadbattyán Nagyközség közigazgatási területe vonatkozásában:

	A	B
1.	Térségi területfelhasználás	Terület (ha)
2.	Erdőgazdálkodási térség	298,12
3.	Települési térség	475,88
4.	Mezőgazdasági térség	2241,78
5.	Vízgazdálkodási térség	31,75
6.	Sajátos területfelhasználású térség	318,45
7.	Összesen	3365,99

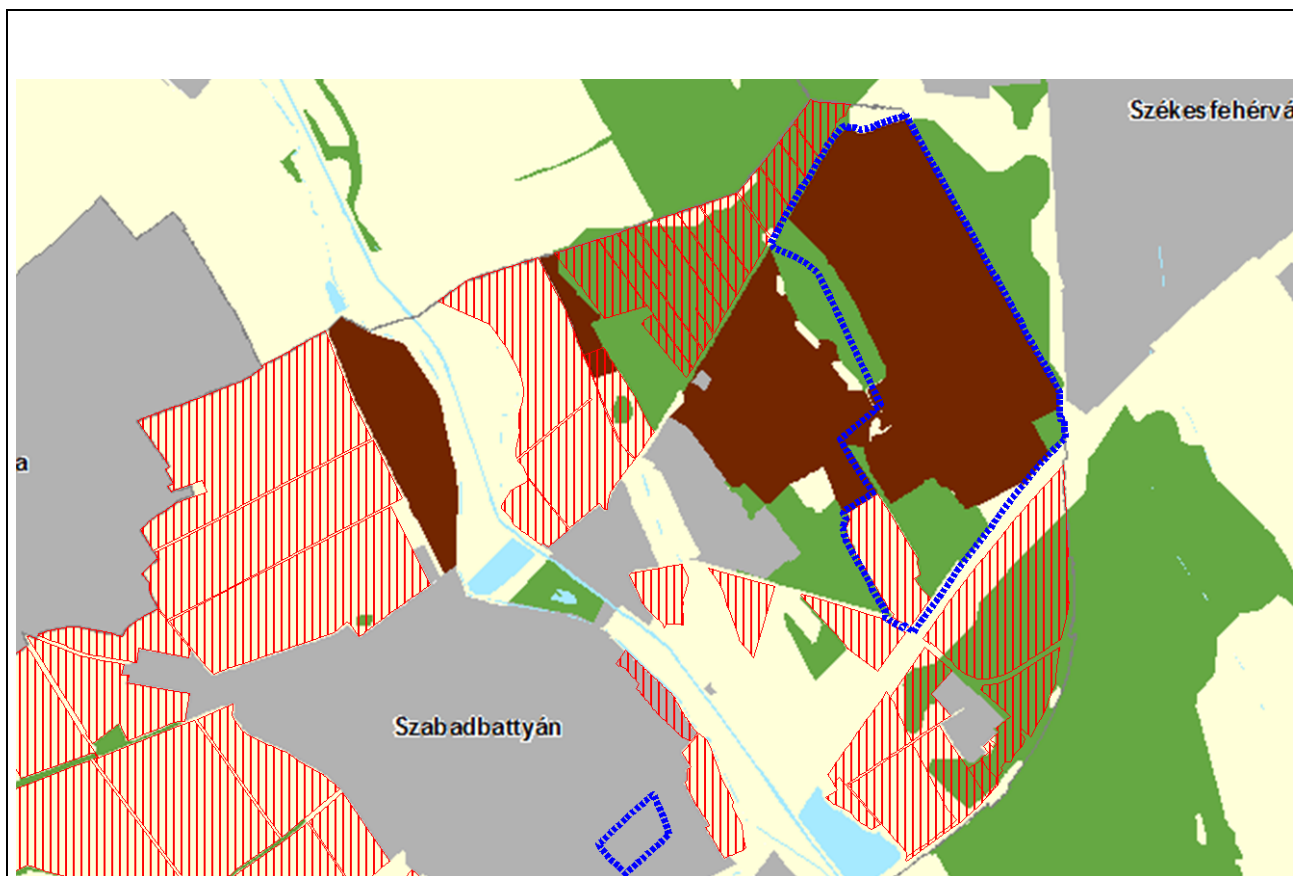
1.1. Erdőgazdálkodási térség

Az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével került lehatárolásra, melynek igazolása a térségi övezeteknél található. A Szerkezeti terv a MaTrT 11.§ a) pontjával összhangban van.

1.2. Települési térség

Az MaTrT 10.§ d) pont rögzíti, hogy a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

1.3. Mezőgazdasági térség

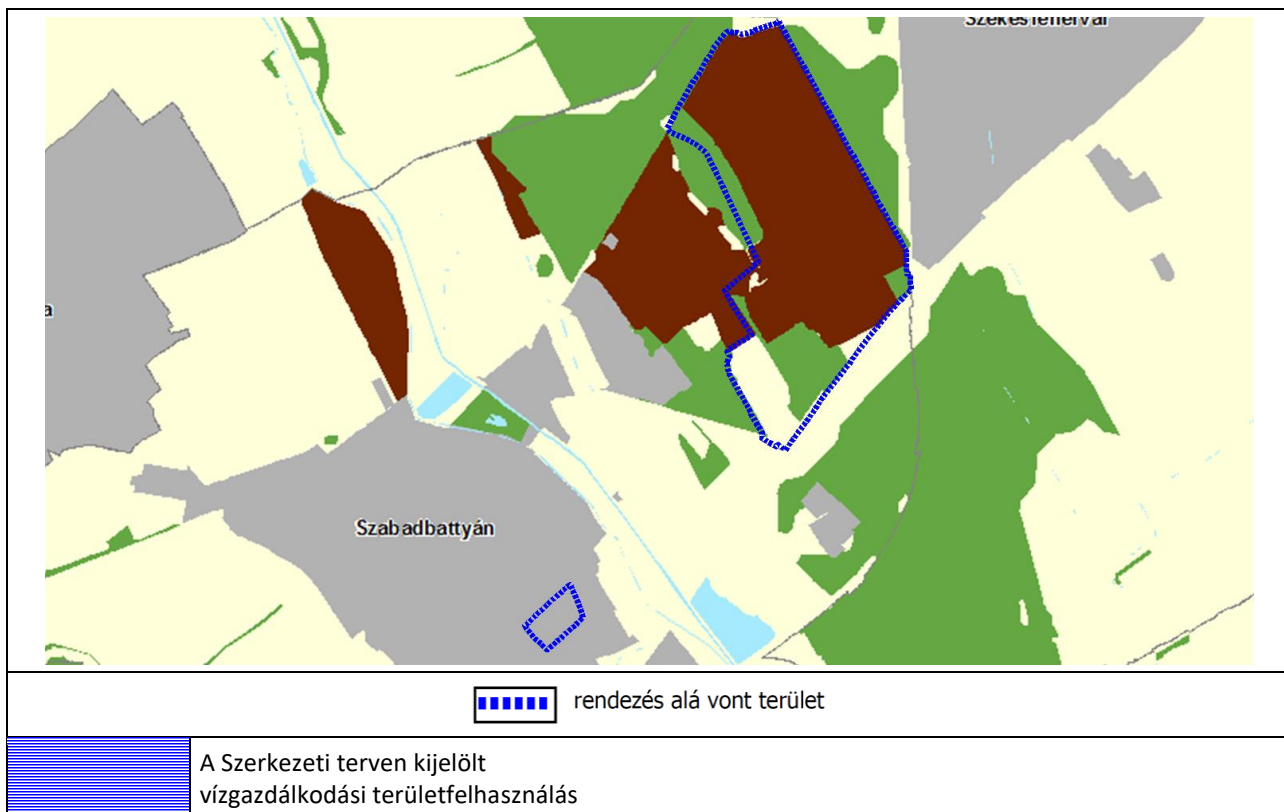


 rendezés alá vont terület

A Szerkezeti terven kijelölt mezőgazdasági területfelhasználás			
FmTrT-ben kijelölt mezőgazdasági térség területe (ha)	Szerkezeti tervben kijelölt mezőgazdasági terület (ha)	FmTrT-ben kijelölt mezőgazdasági térség területével átfedésben a Szerkezeti terven mezőgazdasági területbe sorolt területek (ha)	FmTrT-ben kijelölt mezőgazdasági térség és FmTrT-ben kijelölt mezőgazdasági térség területével átfedésben a Szerkezeti terven mezőgazdasági területbe sorolt területek aránya (%)
2241,78	Má + Mk= 2112,76	1965,8	87,69%

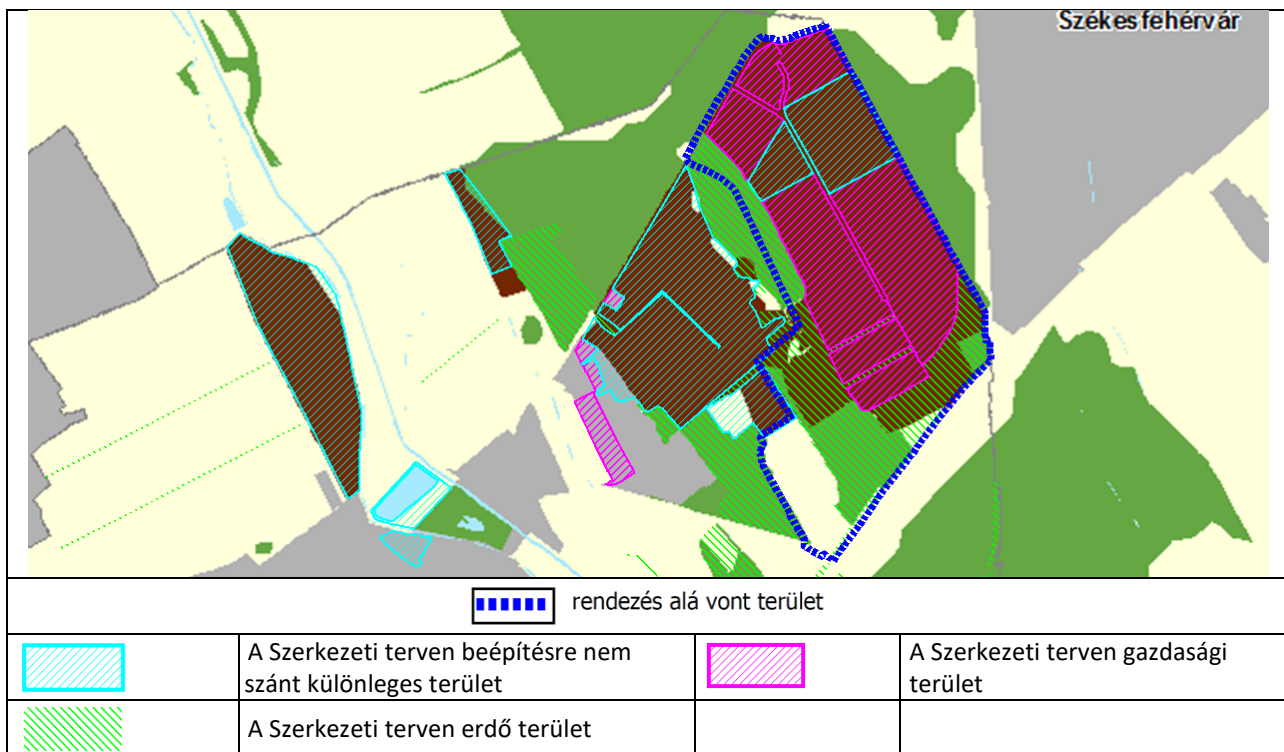
A Szerkezeti terv az MaTrT 11.§ b) pontjával összhangban van.

1.4. Vízgazdálkodási térség



A rendezés alá vont területek a vízgazdálkodási térség területével nem érintettek. A módosítás a MaTrT 11.§ c) pontjával összhangban van.

1.5. Sajátos területfelhasználású térség



A rendezés alá vont terület közül az ún. Seuso Ipari Park és környezetének egy része sajátos térségbe sorolt. A sajátos térség területén általános gazdasági terület (Gá), közlekedési terület (KÖu) védelmi rendeltetésű erdő terület (Ev) és különleges beépítésre nem szánt a napelemparkok megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-En) került kijelölésre. A módosítás a MaTrT 11.§ e) pontjával összhangban van.

2. ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZATOK ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK SZABADBATTYÁN NAGYKÖZSÉG RENDEZÉS ALÁ VONT TERÜLETEIT ÉRINTŐ ELEMEI:

FmTrT 1. MELLÉKLET: 2. Országos és térségi közlekedési hálózatok és egyedi építményeik

A KÖZÚTHÁLÓZAT FEJÉR MEGYÉT ÉRINTŐ ELEMEI

Térségi jelentőségű elemek

Térségi szerepű összekötő utak (tervezett)

- Sárszentmihály (7. sz. főút) - Szabadbattyán (M7)

Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. melléklet 1.2.132. pontja tartalmazza a Komárom-Kisigmánd (M1 autópálya) - Kisbér - Székesfehérvár (M7 autópálya) - Sárbogárd (M8 gyorsforgalmi út) közötti út megvalósítását. A tervezett főút nyomvonal kijelölő eljárása megtörtént.

A Szerkezeti terv tartalmazza a Komárom – Kisigmánd (M1) – Kisbér – Székesfehérvár (M7) - Sárbogárd (M8) útvonal fejlesztése keretében tervezett 63. számú emelt sebességű főút Székesfehérvár -Sárbogárd közötti szakaszának (PE/KTFO/5352-50/2022 számú határozattal módosított PE/KTFO/1491-85/2022 számú) környezetvédelmi engedéllyel rendelkező középvezetékét és az attól mért védőtávolságokat, valamint a tervezett főút és az M7 autópálya tervezett közös csomópontját. A nyomvonal egyezik a Fejér Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének, Fejér vármegye területrendezési tervéről szóló 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendelet 2. mellékletét képező Térségi Szerkezeti terven ábrázolt Sárszentmihály (7. sz. főút) - Szabadbattyán (M7) Térségi szerepű összekötő út (tervezett) elemmel.

FmTrT 1. SZÁMÚ MELLÉKLET: 3. Országos és térségi energetikai hálózatok és egyedi építményeik

ERŐMŰVEK

5-50 MW közötti névleges teljesítőképességű tervezett erőművek

- Szabadbattyán (kelet), külterület

SZÉNHIDROGÉN SZÁLLÍTÓHÁLÓZAT ELEMEI

Meglévő földgázszállító vezetékek:

- 504 504-01 Szabadbattyán

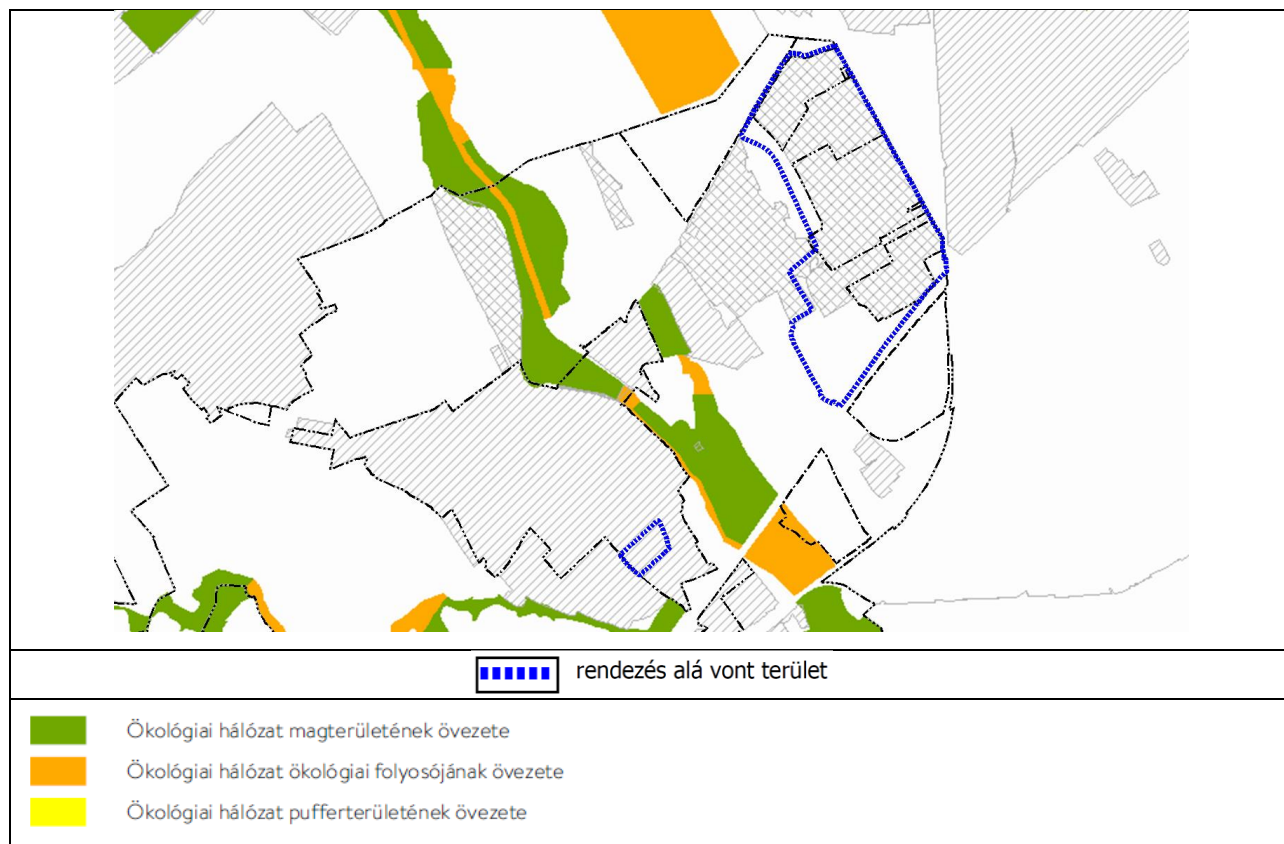
Földgázelosztó vezetékek (meglévő elemek):

- Székesfehérvár – Sárszentmihály- Szabadbattyán

A fenti országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények a szerkezeti terven ábrázoltak.

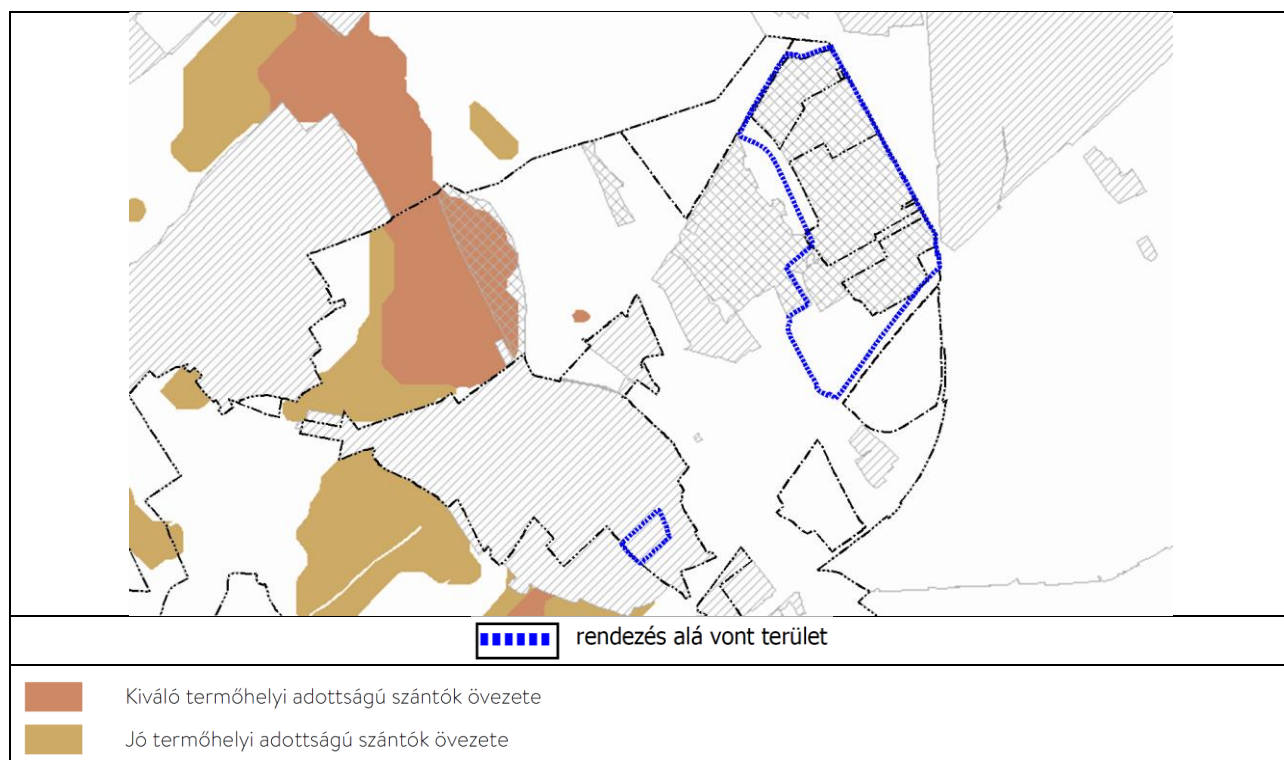
3. TÉRSÉGI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

FmTrT 3. melléklet: Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete



A rendezés alá vont területek nem éritettek a térségi övezetekkel.

FmTrT 4. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, és a jó termőhelyi adottságú szántók övezete



A rendezés alá vont területek nem éritettek a térségi övezetekkel.

FmTrT 5. melléklet: Erdők övezete, és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete

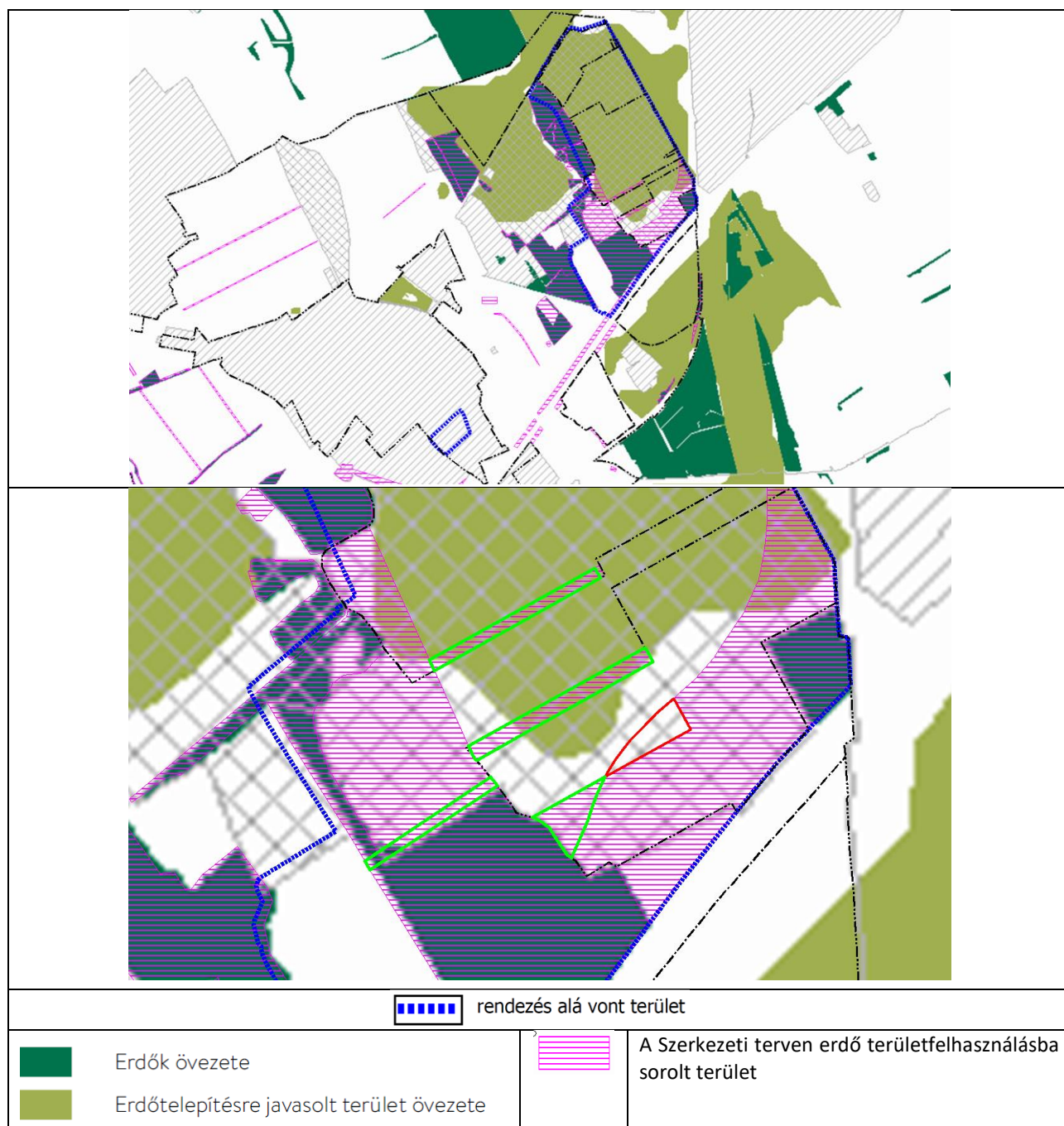
A MaTrT. rögzíti:

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.

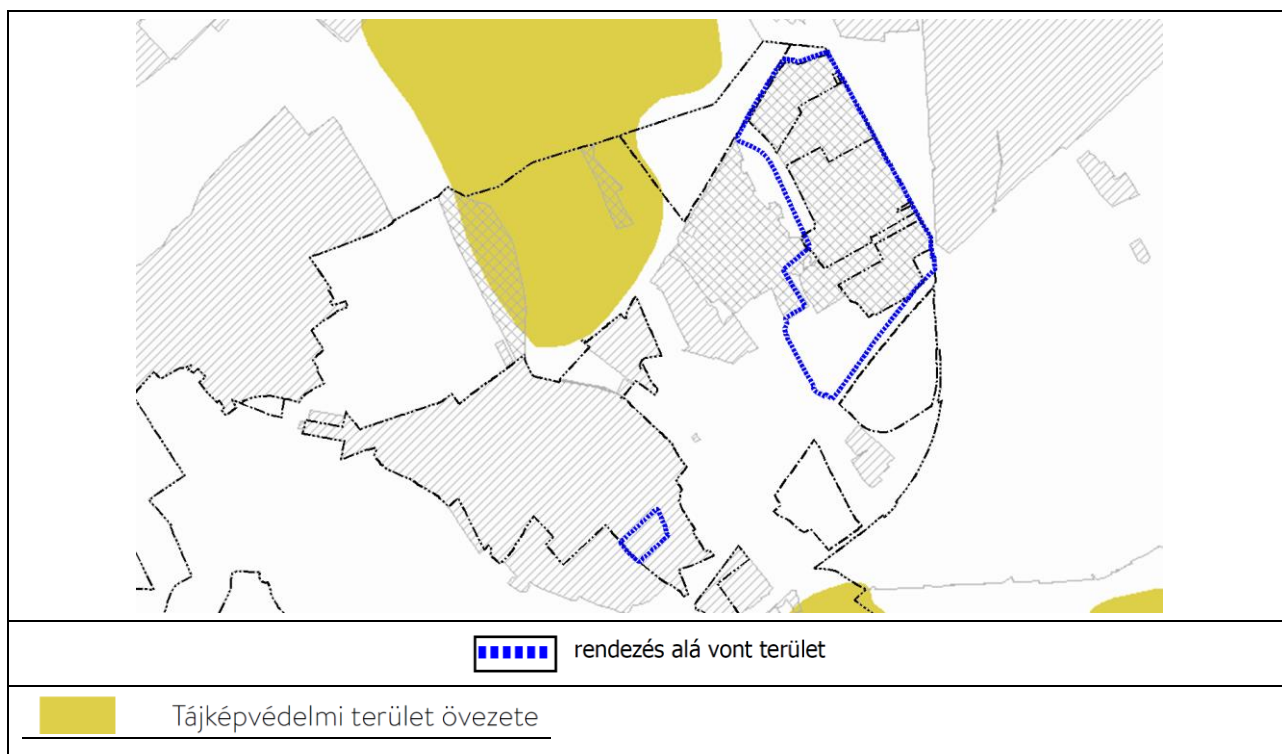
Az MvM. rendelet rögzíti:

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.



A Szerkezeti terv a MaTrT 29.§ és az MvM. rendelet 3.§ (1) bekezdés előírásaival összhangban van.

FmTrT 6. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete

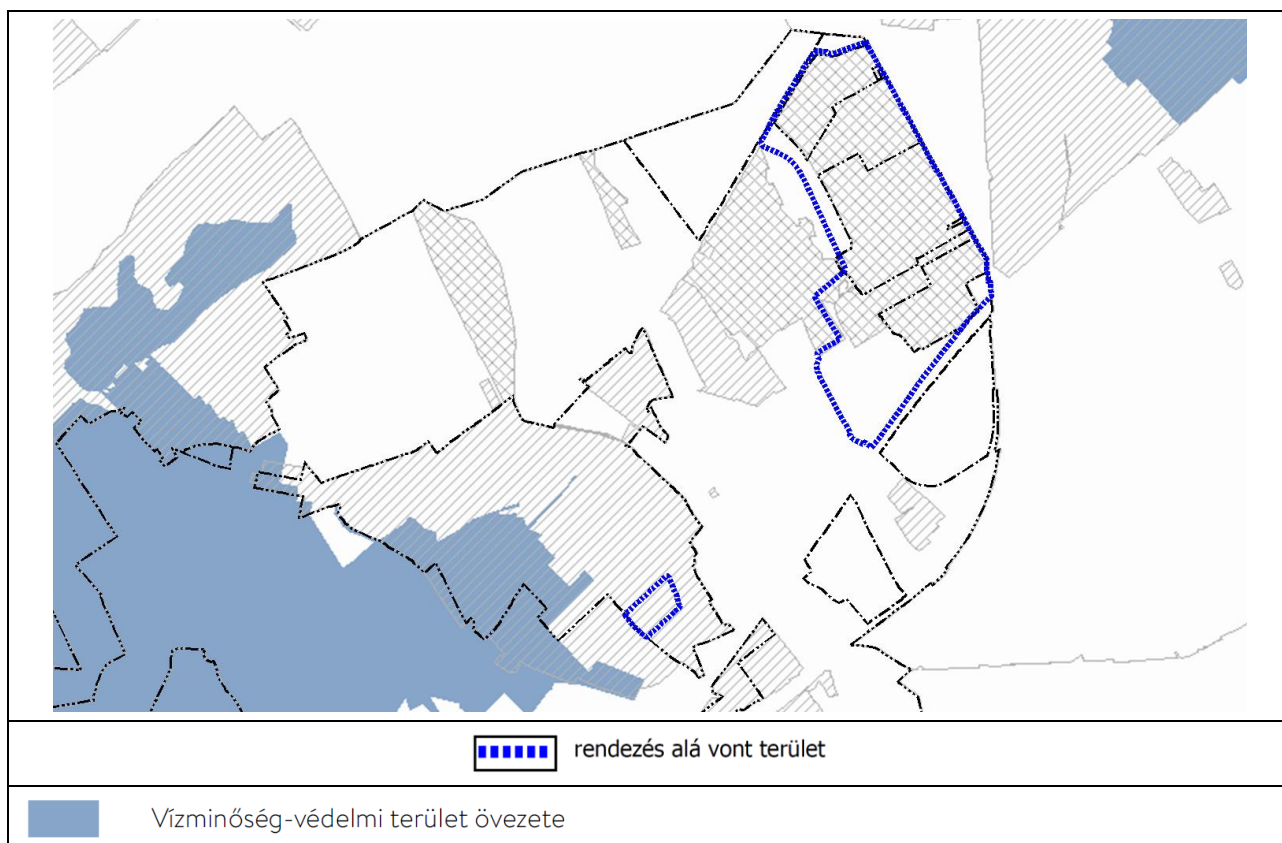


A rendezés alá vont területek nem érintettek a térségi övezettel.

FmTrT 7. melléklet: Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

Szabadbattyán Nagyközség közigazgatási területe nem érintett az övezettel.

FmTrT 8. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete



A rendezés alá vont területek nem érintettek a térségi övezettel.

FmTrT 9. melléklet: Nagyvízi meder övezete

Szabadbattyán Nagyközség közigazgatási területe nem érintett az övezettel.

FmTrT 10. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

Szabadbattyán Nagyközség közigazgatási területe nem érintett az övezettel.

FmTrT 11. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések

Szabadbattyán Nagyközség közigazgatási területe érintett az övezettel.

Az MvM. rendelet rögzíti:

8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

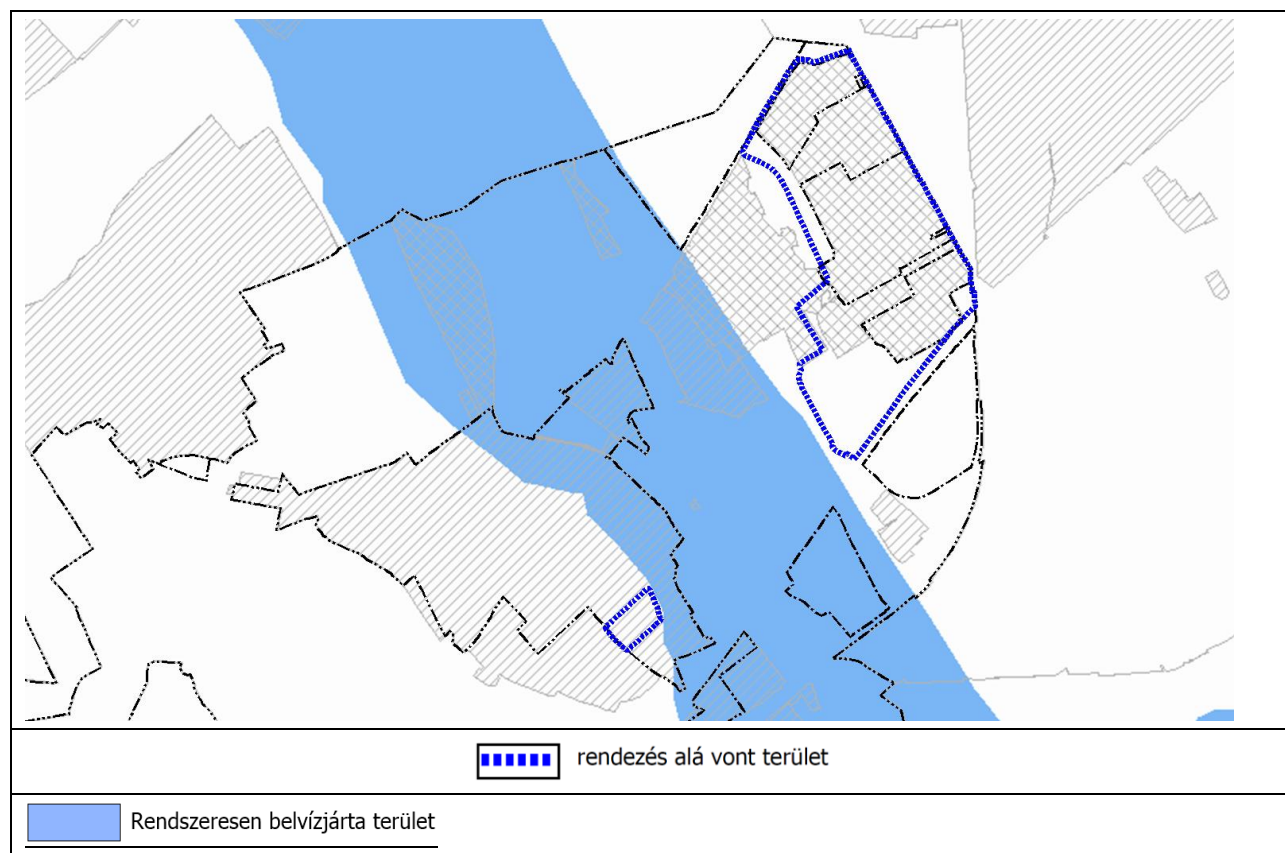
A településrendezési eszközök felülvizsgálatakor az érdekelt államigazgatási szerv EOY koordinátákat tartalmazó adatszolgáltatása alapján a Szerkezeti terven lehatárolásra kerültek az alábbi bányatelkek:

- Szabadbattyán I.-homok,
- Kőszárhegy I.-mészkő
- Szabadbattyán III.-homok

A rendezés alá vont területek nem érintettek a fenti bányatelkek területével.

A településrendezési eszközök a MvM. rendelet 8.§ előírásaival összhangban vannak.

FmTrT 12. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete



A rendezés alá vont területek nem érintettek a térségi övezettel.

FmTrT 13. melléklet: Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések

Szabadbattyán Nagyközség közigazgatási területe nem érintett az övezettel.

FmTrT 14. melléklet: Felzárkóztatandó belső periféria övezete által érintett települések

Szabadbattyán Nagyközség közigazgatási területe nem érintett az övezettel.

FmTrT 15. melléklet: Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet által érintett települések

Szabadbattyán Nagyközség közigazgatási területe nem érintett az övezettel.

FmTrT 16. melléklet: Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezete által érintett települések
Székesfehérvár MJV közigazgatási területe érintett a térségi övezettel.

Az FmTrT 10. §-a rögzíti:

(1) A megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezetbe tartozó települések településterveinek készítése, módosítása során azokat a vármegyei önkormányzattal és az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó valamennyi településsel is egyeztetni kell.

(2) Az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó települések esetében közös, társulásban elkészített településterv kidolgozása javasolt.

(3) A tervdokumentumokban különösen az alábbi térségi jelentőségű tartalmi elemeket kell összehangolni, a térségi szinten rendelkezésre álló humán, gazdasági és természeti erőforrások együttes vizsgálata alapján:

a) a közlekedési hálózat elemeit,

b) a több település ellátását szolgáló közműhálózati elemek helyét, nyomvonalát,

c) a kereskedelmi-gazdasági területek, ipari gazdasági területek, ipari parkok, innovációs, logisztikai területek helyét és méretét,

d) az érintett térségben rendelkezésre álló munkaerőhelyzet igényeit,

e) a rendelkezésre álló szabad „barnamezős” területeket, figyelemmel a kialakult hagyományos, értékes településszerkezetekre, és a táj terhelhetőségére.

A fenti előírások figyelembevételre kerültek a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálata során, a jelen módosítás a fentiek tekintetében nem releváns változtatási szándékok érdekében történik.

FmTrT 17. melléklet: Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet által érintett települések

Szabadbattyán Nagyközség közigazgatási területe nem érintett az övezettel.

FmTrT 18. melléklet: Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet által érintett települések

Szabadbattyán Nagyközség közigazgatási területe érintett az övezettel.

FmTrT 12. § (1) Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióit és az integrált településfejlesztési stratégiáit, valamint településrendezési eszközeit a település jellemző kulturális örökségének megőrzésére és fejlesztésére tekintettel, a turisztikai értékek, vonzerők bemutatathatóságát is figyelembe véve kell kidolgozni.

(2) A településképi rendeletekben ki kell jelölni azoknak a településképvédelmi szempontból meghatározó területeknek a határát, amelyek a védendő örökségi és történeti objektumokat és területegységeket, valamint ezek környezetét, védőövezetét foglalják magukban.

A településrendezési eszközök a felülvizsgálatkor a kulturális örökség megőrzésére és fejlesztésére tekintettel, a turisztikai értékek, vonzerők bemutatathatóságát is figyelembe véve kerültek kidolgozásra. A jelen módosítás tekintetében az előírások nem relevánsak.

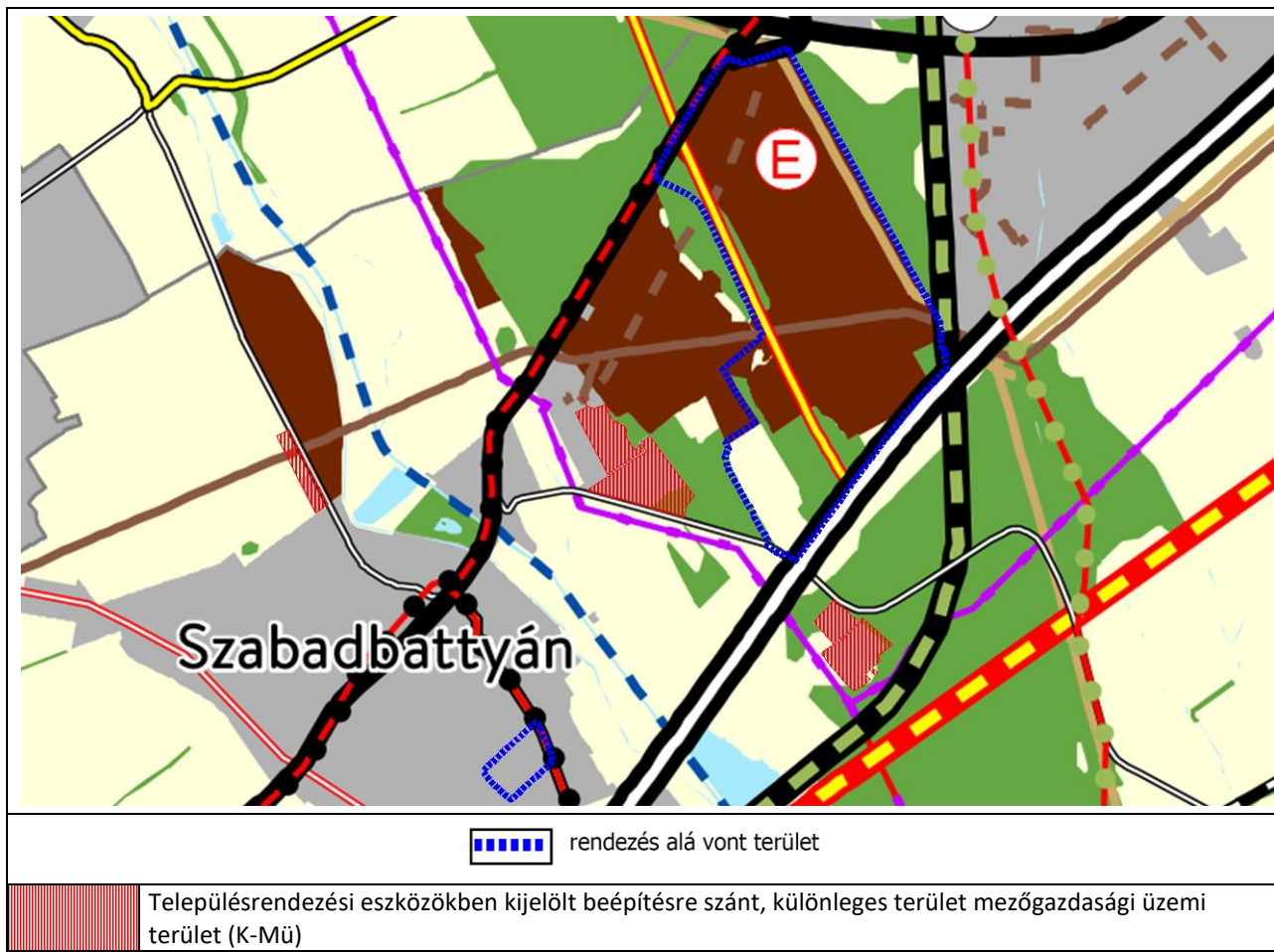
FmTrT 19. melléklet: Majorsági térség övezete által érintett települések

Szabadbattyán Nagyközség közigazgatási területe érintett az övezettel.

Az FmTrT 13. § rögzíti:

„(1) Majorsági térség övezetbe tartozó települések mezőgazdasági területein és mezőgazdasági üzemi különleges területein a településrendezési eszközöket olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a termőföldvédelem, környezetvédelem, valamint az épített örökségi és táji értékek figyelembevétele mellett segíti és ösztönzi - különösen a mezőgazdasági funkcióhoz, tevékenységekhez kapcsolódó - fejlesztéseket és beépítéseket.

(2) A meglévő majorsági területek (mezőgazdasági üzemi különleges területek, „majorok”, „puszták”) figyelembevételével, és lehetőség szerinti felhasználásával kell meghatározni mezőgazdasági birtokközpontok létesítésének, valamint beépítésének speciális, helyi adottságokat és igényeket figyelembe vevő szabályait.”



A településrendezési eszközök felülvizsgálata során a tervek kidolgozása az FmTrT 13. § előírásai szerint történt. A rendezés alá vont területek nem érintettek a településrendezési eszközökben kijelölt beépítésre szánt, különleges terület mezőgazdasági üzemi területtel (K-Mű).

FmTrT 20. melléklet: Karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezete által érintett települések
Szabadbattyán Nagyközség közigazgatási területe nem érintett az övezettel.

6. melléklet a/2024. (.....) Kgy. határozathoz

**6. melléklet Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének
Szabadbattyán Nagyközség Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló
8/2023. (I. 26.) határozatához**

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

1. Biológiai aktivitásérték egyensúly

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (a továbbiakban: **Étv.**) 7.§ (3) bek. b) pontja szerint „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.”

2. Biológiai aktivitás érték számítás a Településrendezési eszközök teljes felülvizsgálata (2023.) során, a 2023. március 1. napon hatályon kívül helyezett Településrendezési eszközökre vonatkozóan:

TERÜLETFELHASZNÁLÁS	TERÜLET (ha)	INDEX	BAÉ
Lk - Kisvárosias lakóterület	5,04	1,20	6,048
Lke - Kertvárosias lakóterület	130,40	2,70	352,080
Lf - Falusias lakóterület	109,81	2,40	263,544
Vt - Településközpont vegyes terület	17,03	0,50	8,515
Vk - Közponi vegyes terület	3,03	0,50	1,515
Gksz - Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	185,50	0,40	74,200
Gip - Egyéb ipari gazdasági terület	2,62	0,20	0,524
Gmg - Mezőgazdasági üzemi terület	30,55	0,70	21,385
K-mg - Beépítésre szánt különleges terület - mezőgazdasági üzem	1,47	0,70	1,029
K-sp - Beépítésre szánt különleges terület - sportterület	6,55	3,00	19,650
K-t - Beépítésre szánt különleges terület -temető	5,05	3,00	15,150
K-sz - Beépítésre szánt különleges terület - szennyvíztelep	0,23	0,10	0,023
K-ü - Beépítésre szánt különleges terület - üzemanyagtöltő	0,69	0,40	0,276
KÖu - Általános közlekedési terület (autópálya, országos főút)	114,16	0,50	57,081
KÖu - Általános közlekedési terület (orsz. mellékút, gyűjtőt, kiszolgáló út)	122,69	0,60	73,614
KÖk - Kötőtpályás közlekedési terület	32,64	0,60	19,584
Z - Zöldterület 3 ha alatt	4,85	6,00	29,100
Z - Zöldterület 3 ha felett	4,39	8,00	35,120
E - Erdőterület	234,36	9,00	2109,240
Má - Általános mezőgazdasági terület	2050,67	3,70	7587,479
Mk - Kertes mezőgazdasági terület	126,98	5,00	634,900
V - Vízgazdálkodási terület	71,26	7,00	498,820
Kk-b - Beépítésre nem szánt különleges terület - egyéb-bánya	17,94	0,20	3,588
Kb-e - Beépítésre nem szánt különleges terület - egyéb-sport	2,59	6,00	15,540
Kk-en - Beépítésre nem szánt különleges terület - energia	39,10	3,20	125,120
Kb-r - Beépítésre nem szánt különleges terület - régészeti park	43,93	6,00	263,580
Kb-re - Beépítésre nem szánt különleges terület - rekreációs terület	2,46	6,00	14,760
ÖSSZESEN	3365,99		12225,417

3. Biológiai aktivitás érték számítás a teljes felülvizsgálat (2023.) eredményeként, 2023. március 1. napon hatályba lépett, új településrendezési eszközökre vonatkozóan:

TERÜLETFELHASZNÁLÁS	TERÜLET (ha)	INDEX	BAÉ
Lk - Kisvárosias lakóterület	5,46	1,20	6,552
Lke - Kertvárosias lakóterület	121,34	2,70	327,618
Lke - Tervezett kertvárosias lakóterület	9,34	2,70	25,218
Lf - Falusias lakóterület	110,38	2,40	264,912
Vt - Településközpont terület	17,03	0,50	8,515
Vi - Intézményterület	3,10	0,50	1,550
Gks - Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	162,58	0,40	65,032
Gks - Tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	6,03	0,40	2,412
K-Hull - Beépítésre szánt különleges terület- hulladékkezelők, -lerakók területe	0,23	0,10	0,023
K-Közm - Beépítésre szánt különleges terület - közműépítmények területe	2,91	0,10	0,291
K-Mü - Beépítésre szánt különleges terület -mezőgazdasági üzemek területe	54,20	0,70	37,940
K-Sp - Beépítésre szánt különleges terület- sport terület	2,13	3,00	6,390
K-Sp - Tervezett beépítésre szánt különleges terület - sport terület	4,42	3,00	13,260
K-T - Beépítésre szánt különleges terület - temetők, kegyeleti parkok területe	5,50	3,00	16,500
K-Tur - Beépítésre szánt különleges terület- turisztikai és kulturális célú terület	1,50	3,00	4,500
KÖu - Általános közlekedési terület (autópálya, országos főút)	76,06	0,50	38,030
KÖu - Általános közlekedési terület (ors. mellékutak, gyűjtőt, kiszolgáló út)	104,51	0,60	62,706
KÖk - Kötőpályás közlekedési terület	33,94	0,60	20,364
Z - Zöldterület 3 ha alatt	4,39	6,00	26,340
Z - Zöldterület 3 ha felett	2,59	8,00	20,720
Z - Tervezett zöldterület	0,81	6,00	4,860
E - Erdőterület	231,27	9,00	2081,430
Má - Általános mezőgazdasági terület	1963,31	3,70	7264,247
Mk - Kertes mezőgazdasági terület	146,96	5,00	734,800
V - Vízgazdálkodási terület	70,67	7,00	494,690
Tk - Természetközeli terület	20,08	8,00	160,640
Kb-B - Különleges beépítésre nem szánt - nyersanyag-kitermelés (bánya) terület	29,41	0,20	5,882
Kb-En - Különleges beépítésre nem szánt - napelemparkok területe	111,28	3,20	356,096
Kb-Hull - Különleges beépítésre nem szánt - hulladékkezelők, -lerakók területe	9,48	0,10	0,948
Kb-R - Különleges beépítésre nem szánt - régészeti park területe	43,76	6,00	262,560
Kb-Re - Különleges beépítésre nem szánt - rekreációs terület	11,320	6,00	67,920
ÖSSZESEN	3365,990		12382,946

A biológiai aktivitásérték számítási eredménye:

A biológiai aktivitás érték 12225,417 értékről 12382,946 értékre változik, azaz **157,529 értékkel nő.**

4. Biológiai aktivitás érték számítás Szabadbattyán Nagyközség településrendezési eszközeinek 1. számú módosítására vonatkozóan (2024.)

TERÜLETFELHASZNÁLÁS	TERÜLET (ha)	INDEX	BAÉ
Lk - Kisvárosias lakóterület	5,46	1,20	6,552
Lke - Kertvárosias lakóterület	121,34	2,70	327,618
Lke - Tervezett kertvárosias lakóterület	9,34	2,70	25,218
Lf - Falusias lakóterület	110,38	2,40	264,912
Vt - Településközpont terület	17,03	0,50	8,515
Vi - Intézményterület	3,10	0,50	1,550
Gksz - Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	57,19	0,40	22,876
Gksz - Tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	6,03	0,40	2,412
Gá- Általános gazdasági terület	104,86	0,40	41,944
K-Hull - Beépítésre szánt különleges terület- hulladékkezelők, -lerakók területe	0,23	0,10	0,023
K-Közm - Beépítésre szánt különleges terület - közműépítmények területe	2,91	0,10	0,291
K-Mű - Beépítésre szánt különleges terület -mezőgazdasági üzemek területe	54,20	0,70	37,940
K-Sp - Beépítésre szánt különleges terület- sport terület	2,13	3,00	6,390
K-Sp - Tervezett beépítésre szánt különleges terület - sport terület	4,42	3,00	13,260
K-T - Beépítésre szánt különleges terület - temetők, kegyeleti parkok területe	5,50	3,00	16,500
K-Tur- Beépítésre szánt különleges terület- turisztikai és kulturális célú terület	1,50	3,00	4,500
KÖu - Általános közlekedési terület (autópálya, országos főút)	76,06	0,50	38,030
KÖu - Általános közlekedési terület (orsz. mellékutak, gyűjtőt, kiszolgáló út)	100,32	0,60	60,192
KÖk - Kötőtpályás közlekedési terület	33,94	0,60	20,364
Z - Zöldterület 3 ha alatt	4,39	6,00	26,340
Z - Zöldterület 3 ha felett	2,59	8,00	20,720
Z - Tervezett zöldterület	0,81	6,00	4,860
Ev - Védelmi erdőterület	136,37	9,00	1227,330
Eg - Gazdasági erdőterület	91,98	9,00	827,820
Ek - Közjóléti erdőterület	5,87	9,00	52,830
Má - Általános mezőgazdasági terület	1965,08	3,70	7270,796
Mk - Kertes mezőgazdasági terület	146,96	5,00	734,800
V - Vízgazdálkodási terület	70,67	7,00	494,690
Tk - Természetközeli terület	20,08	8,00	160,640
Kb-B - Különleges beépítésre nem szánt - nyersanyag-kitermelés (bánya) terület	29,41	0,20	5,882
Kb-En - Különleges beépítésre nem szánt - napelemparkok területe	111,28	3,20	356,096
Kb-Hull - Különleges beépítésre nem szánt - hulladékkezelők, -lerakók területe	9,48	0,10	0,948
Kb-R - Különleges beépítésre nem szánt - régészeti park területe	43,76	6,00	262,560
Kb-Re - Különleges beépítésre nem szánt - rekreációs terület	11,320	6,00	67,920
ÖSSZESEN	3365,990		12413,319

A biológiai aktivitásérték számítási eredménye:

A biológiai aktivitás érték 12382,946 értékről 12413,319 értékre változik, azaz 30,373 értékkel nő.

A 3. és az 4. pont szerinti biológiai aktivitás érték növekmény összesen: 187,902

RENDELET - TERVEZET

Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének

..../2024. (....)

önkormányzati rendelete

Szabadbattyán Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2023. (I. 27.)

önkormányzati rendelet módosításáról

Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 62. § (1) bekezdésének a) és b) pontjaiban biztosított véleményezési jogkörében, a 68.§ szerint eljáró, a 11. mellékletben meghatározott véleményezésre jogosult szervek és a partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1.§

Szabadbattyán Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2023. (I. 27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 79.§ c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„c) gazdasági terület

ca) „Gksz” - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

cb) „Gá” – általános gazdasági terület”

2.§

A R. 86.§-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A (3) bekezdéstől eltérően az Lke-4 jelű építési övezetben 500 m²-nél kisebb telken legfeljebb 1 db fő rendeltetési egység helyezhető el. 500 m²-nél nagyobb telken 1 db +(telekterület - 500 m²) / 500 m² számú, de legfeljebb 4 db fő rendeltetési egység helyezhető el.

3.§

A R. a következő 35/A. alcímmel egészül ki:

„35/A. Általános gazdasági terület – „Gá-...” jelű építési övezetek előírásai

94/A.§

- (1) Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az általános gazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- (3) A 9.§ előírásaitól eltérően, a Seuso Ipari Park területén építési telek kiszolgálására közforgalom elől elzárt magánút kialakítható, az alábbi feltételekkel:
 - a) a közforgalom elől elzárt magánút minimális szélessége: 16,0 méter
 - b) zsákutcs kialakítás esetén a magánút maximális hossza 2000 m lehet, és
 - c) zsákutcs kialakítás esetén minimum 15,0 m hosszú nyerges vontató számára a visszafordulás lehetőségét a magánút telkén kell biztosítani.
- (4) Az építési övezetekben az előírt zöldfelület területén háromszintes növényállomány, azaz gyeper és 40 db cserje/150 m² továbbá 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m² telepítése kötelező.
- (5) A Gá-1 jelű építési övezetben, a 7. számú főút és annak csomóponti ága felőli telekhatárok mentén nagy lombkoronájú fasor telepítése kötelező.
- (6) A Gá-1 és Gá-2 jelű építési övezetben az oldalkert nagysága szabadonálló beépítési mód esetében nem lehet kisebb sem 5,0 m-nél, sem az épület oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasságának felénél.

94/B.§

„Az „Gá-...” jelű építési övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékeit a 2.melléklet 6.a pontja tartalmazza.”

4.§

- (1) A R. 1 melléklete helyébe az 1. melléklet lép.
- (2) A R. 2 melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

5.§

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

polgármester

jegyző

Záradék:

A rendeletet 2024. napján kihirdettem.

jegyző

1.melléklet a/2024. (....) önkormányzati rendelethez

SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARÁZATA

TELEPÜLÉS- ÉS FEKVÉSHATÁR

	KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
	BELTERÜLET HATÁRA
	ZÁRTKERT HATÁRA

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

	BELTERÜLETBE VONHATÓ TERÜLETEK HATÁRA
	SZABÁLYOZÁSI VONAL
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
	SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG, KÓTA
	ÉPÍTÉSI HELY

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

LAKÓTERÜLET

	KISVÁROISAS LAKÓTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI
	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI
	FALUSIAS LAKÓTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

VEGYES TERÜLET

	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI
	INTÉZMÉNYTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

GAZDASÁGI TERÜLET

	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI
	ÁLTALÁNOS GAZDASÁGI TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

	HULLADÉKKEZELŐK, -LERAKÓK TERÜLETÉNEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETE
	KÖZMŰÉPÍTMÉNYEK TERÜLETÉNEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETE
	MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMEK TERÜLETÉNEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETE
	SPORT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETE
	TEMETŐK, KEGYELETI PARKOK TERÜLETÉNEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETE
	TURISZTIKAI, KULTURÁLIS TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETE

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI

KÖZLEKEDÉSI- ÉS KÖZMŰELHELYEZÉSI TERÜLET

	ÁLTALÁNOS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - AUTÓPÁLYA, ORSZÁGOS FŐÚT ÖVEZETE
	ÁLTALÁNOS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - ORSZÁGOS MELLÉKÚT ÖVEZETE
	ÁLTALÁNOS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - HELYI GYŰJTŐÚT ÖVEZETE
	ÁLTALÁNOS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - KISZOLGÁLÓ ÚT ÖVEZETE
	KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI (VASÚT) TERÜLET ÖVEZETE

ZÖLDTERÜLET

	KŐZPARKOK ÖVEZETE
	KÖZKERTEK ÖVEZETE

ERDŐTERÜLET

	VÉDELMI ERDŐTERÜLET ÖVEZETE
	GAZDASÁGI ERDŐTERÜLET ÖVEZETE
	KÖZJÓLÉTI ERDŐTERÜLET ÖVEZETE

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (SZÁNTÓ) ÖVEZETE
	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETE

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÖVEZETE
--	---------------------------------

TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

	TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET
--	-------------------------

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

	NYERSANYAG-KITERMELÉS (BÁNYA) TERÜLET ÖVEZETE
	MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK HASZN. CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ TERÜLET ÖVEZETE
	HULLADÉKKEZELŐ, -LERAKÓK TERÜLETÉNEK ÖVEZETE
	RÉGÉSZETI PARK TERÜLETÉNEK ÖVEZETE
	REKREÁCIÓS TERÜLET ÖVEZETE

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

	KÖZFORGALOM ELŐL EL NEM ZÁRT MAGÁNÚT
	JAVASOLT TELEKHA-TÁR
	JAVASOLT MEGSZÜNTETŐ JEL

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELT ELEMEEK

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

	MŰEMLEKI KÖRNYEZET HATÁRA
	RÉGÉSZETI LELEŐHELY HATÁRA
	MŰEMLEK
	VÉDETT HELYI MŰVI ÉRTÉK

TÁJ - ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET
	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ
	TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
	HELYI JELENŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET

KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

	ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET
	BELVÍZZEL MÉSZÉKELTEN VESZÉLYEZTETETT TERÜLET
	HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐÖVEZET KÜLSŐ, FELSZÍNI
	HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐÖVEZET KÜLSŐ, RÉTEGBELI
	HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐÖVEZET "A" ZÓNA, FELSZÍNI
	HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐÖVEZET "A" ZÓNA, RÉTEGBELI
	HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐÖVEZET "B" ZÓNA, FELSZÍNI
	HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐÖVEZET "B" ZÓNA, RÉTEGBELI
	HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐÖVEZET "C" ZÓNA, FELSZÍNI
	BÁNYATELEK
	ORSZÁGOS EMELT SEBESSÉGŰ FŐÚT TERVEZETT NYOMVONALA
	KÖZUTAK, VASUTAK VÉDŐÁVJA
	TELEPEK VÉDŐTÁVOLSÁGA

KÖZMŰVEK, HIRADÁS

	132 KV-OS VILLAMOSENERGIA HÁLÓZAT ÉS BIZTONSÁGI ÖVEZETE
	22 KV-OS VILLAMOSENERGIA VEZETÉK ÉS BIZTONSÁGI ÖVEZETE
	TRANSZFORMÁTOR
	ORSZÁGOS OPTIKAI GERINCHÁLÓZAT
	ANTENNA
	NAGYNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK
	NAGY-KÖZÉPNOMÁSÚ GÁZVEZETÉK
	GÁZÁTADÓ ÁLLOMÁS
	TERMÉKVEZETÉK
	VÍZMŰKÚT
	ÁSVÁNYVÍZ KÚT
	SZENNYVÍZÁTEMELEŐ

EGYÉB ELEMEEK

	ORSZÁGOS KERÉKPÁRÚT
	VASÚTVONAL

Topo Plan Tervezőiroda Kft.

2040 Budaörs, Patkó utca 1.

SZABADBATTYÁN NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

1. melléklet 1. pontja az 1/2023. (I. 27.) önkormányzati rendelethez

SZABÁLYOZÁSI TERV - JELMAGYARÁZAT

Tóthné Pocsok Katalin

Településtervezés

Tóthné Pocsok Katalin

MÉK TT/1-01-5086

Bakó Nagy Tamás

Közlekedés

Bakó Nagy Tamás

MKK T/6-07-53720

Hanczár Zsolt

Energiaközm. és elekt.hálókész.

Hanczár Zsolt

MKK TE, TH 01-2418

Bíró Attila

Vízi közművek

Bíró Attila

MKK TV 01-55661

Tóthné Pocsok Katalin

Zöldterületek, környezetvédelem

Tóthné Pocsok Katalin

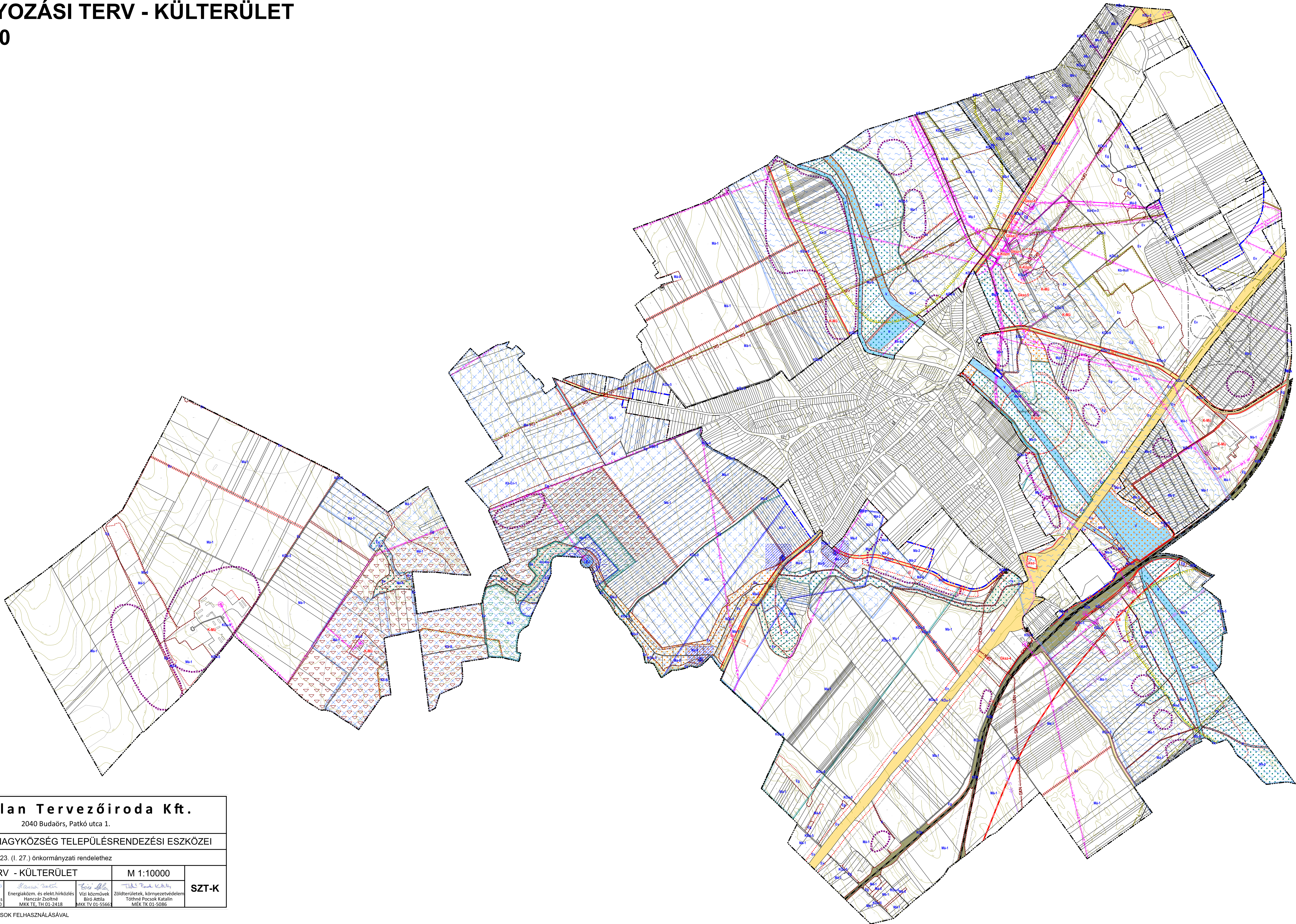
MÉK TK 01-5086

SZT-J

SZABADBATTYÁN NAGYKÖZSÉG

SZABÁLYOZÁSI TERV - KÜLTERÜLET

M 1:10000

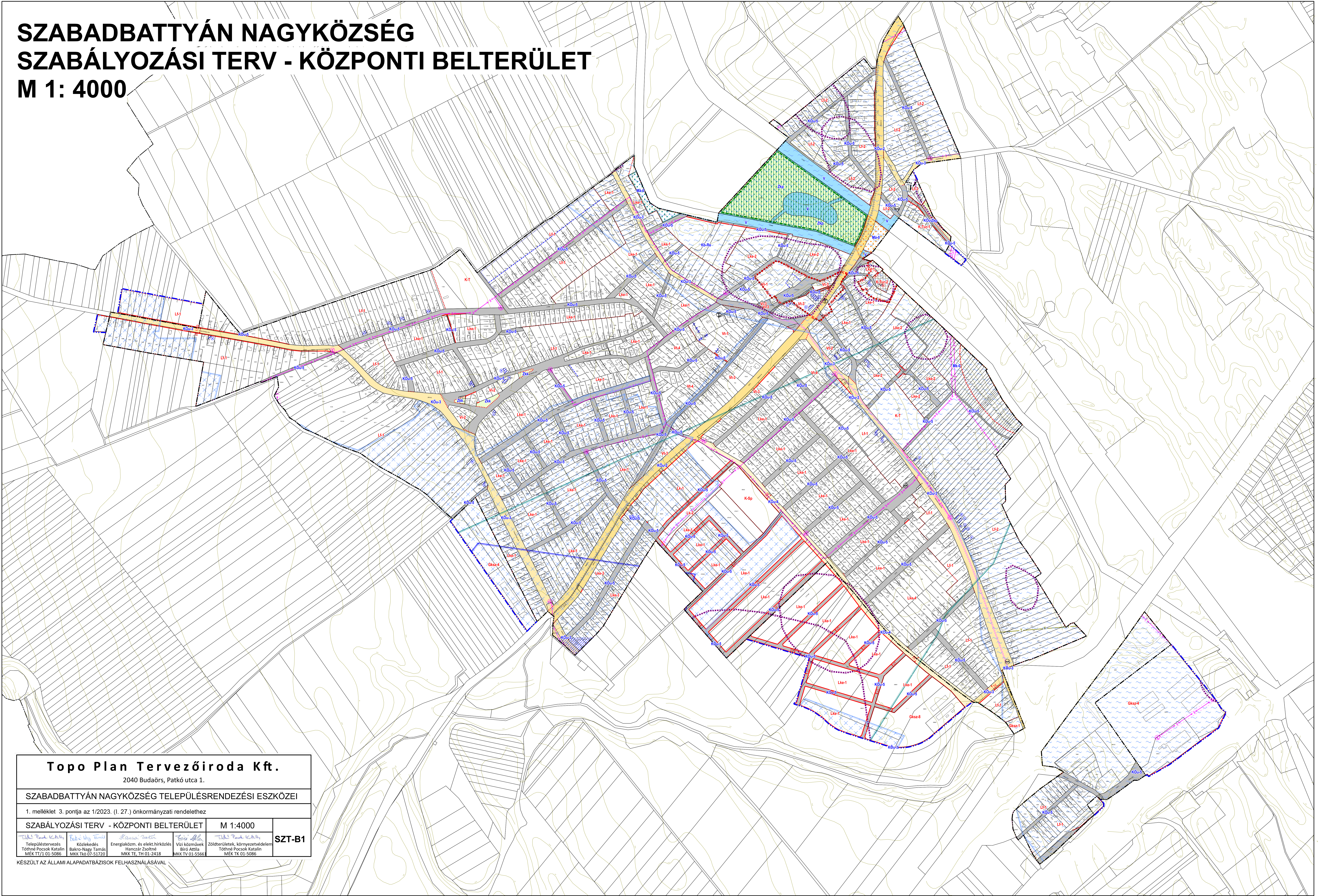


T o p o P l a n T e r v e z ő i r o d a K f t .				
2040 Budaörs, Patkó utca 1.				
SZABADBATTYÁN NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI				
1. melléklet 2. pontja az 1/2023. (I. 27.) önkormányzati rendelethez				
SZABÁLYOZÁSI TERV - KÜLTERÜLET			M 1:10000	SZT-K
 Településtervezés Tóthné Pocsok Katalin MEK TT/1.01-5086	 Közlekedés Bakro-Nagy Tamás MKK TK/07-51720	 Energiaközmű- és elekt.hírközlés Hanczár Zsolt MKK TE, TH 01-2418	 Víz közművek Bíró Attila MKK TV 01-5566	
			 Zöldterületek, környezetvédelem Tóthné Pocsok Katalin MEK TK 01-5086	

SZABADBATTYÁN NAGYKÖZSÉG

SZABÁLYOZÁSI TERV - KÖZPONTI BELTERÜLET

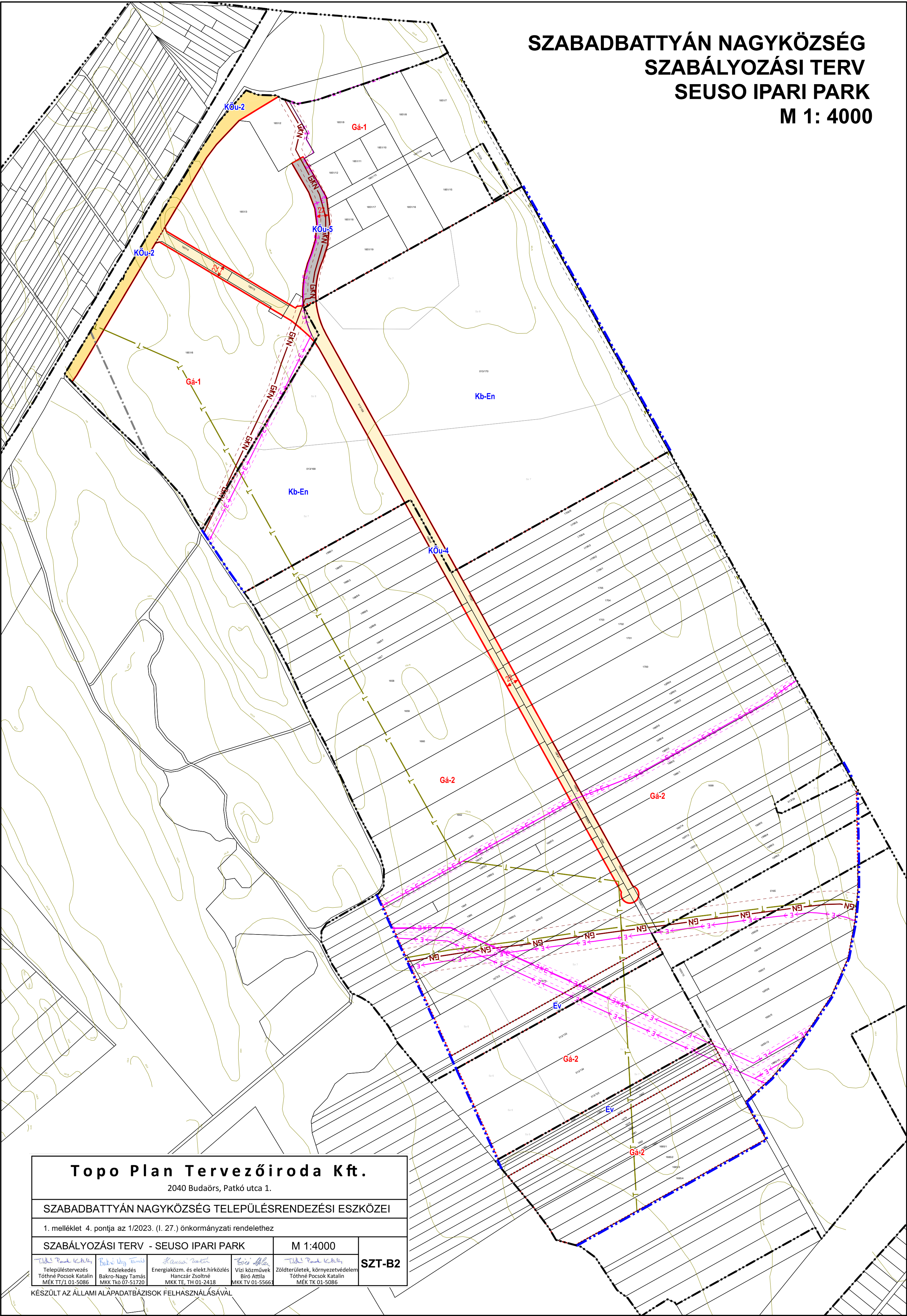
M 1: 4000

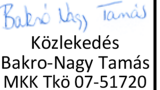
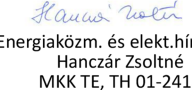
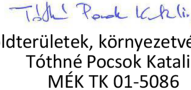


Topo Plan Tervezőiroda Kft.				
2040 Budaörs, Patkó utca 1.				
SZABADBATTYÁN NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZEI				
1. melléklet 3. pontja az 1/2023. (I. 27.) önkormányzati rendelethez				
SZABÁLYOZÁSI TERV - KÖZPONTI BELTERÜLET			M 1:4000	SZT-B1
 Településtervezés Tóth Péter Katalin MÉK. T/1.01.5086	 Közlekedés Bakó Nagy Tamás MÉK. T/1.01.5123	 Energiaközmű- és elekt. hálózati Kálmán Zoltán MÉK. T/1.01.2418	 Víz- és szennyvíz Bócsa Árpád MÉK. T/1.01.5566	

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATBÁZISOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

SZABADBATTYÁN NAGYKÖZSÉG
SZABÁLYOZÁSI TERV
SEUSO IPARI PARK
M 1: 4000



Topo Plan Tervezőiroda Kft.			
2040 Budaörs, Patkó utca 1.			
SZABADBATTYÁN NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI			
1. melléklet 4. pontja az 1/2023. (I. 27.) önkormányzati rendelethez			
SZABÁLYOZÁSI TERV - SEUSO IPARI PARK		M 1:4000	
 Településtervezés Tóthné Pocsok Katalin MÉK TT/1 01-5086	 Közlekedés Bakró-Nagy Tamás MKK TKa 07-51720	 Energiaközm. és elekt.hírközlés Hanczár Zsolt MKK TE, TH 01-2418	 Víz közművek Bíró Attila MKK TV 01-5566
 Zöldterületek, környezetvédelem Tóthné Pocsok Katalin MÉK TK 01-5086			SZT-B2

2.melléklet a/2024. (....) önkormányzati rendelethez

2.melléklet az 1/2023. (I. 27.) önkormányzati rendelethez

Az építési övezetek helyi szabályozással meghatározott határértékei

1. Kisvárosias lakóterület építési övezeteinek helyi szabályozással meghatározott határértékei

	A	B	C	D	E	F	G
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Legkisebb telekszélesség (m)	Legkisebb telekterület (m ²)	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2.	Lk-1	O	15	720	50	7,5	30
3.	Lk-2	O	15	650	50	6,0	30

2. Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek helyi szabályozással meghatározott határértékei

	A	B	C	D	E	F	G
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Legkisebb telekszélesség (m)	Legkisebb telekterület (m ²)	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2.	Lke-1	O	15	650	30	4,5	50
3.	Lke-2	O	15	1200	30	4,5	50
4.	Lke-3	O	15	1000	30	6,0	50
5.	Lke-4	O	15	650	30	4,5	50

3. Falusias lakóterület építési övezeteinek helyi szabályozással meghatározott határértékei

	A	B	C	D	E	F	G
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Legkisebb telekszélesség (m)	Legkisebb telekterület (m ²)	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2.	Lf-1	O	15	800	30	4,5	50
3.	Lf-2	O	15	1000	30	4,5	50
4.	Lf-3	O	15	400	30	4,5	50

4. Településközpont terület építési övezeteinek helyi szabályozással meghatározott határértékei

	A	B	C	D	E	F	G
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Legkisebb telekszélesség (m)	Legkisebb telekterület (m ²)	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2.	Vt-1	O	15	450	65	6,5	10
3.	Vt-2	O	15	400	40	4,5	20
4.	Vt-3	O	15	600	40	7,5	20
5.	Vt-4	O	15	800	40	4,5	20

5. Intézmény terület építési övezeteinek helyi szabályozással meghatározott határértékei

	A	B	C	D	E	F	G
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Legkisebb telekszélesség (m)	Legkisebb telekterület (m ²)	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2.	Vi-1	O	15	800	60	7,5	30
3.	Vi-2	O	15	800	30	6,0	30
4.	Vi-3	K	K	K	K	4,5	K

6. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek helyi szabályozással meghatározott határértékei

	A	B	C	D	E	F	G
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Legkisebb telekszélesség (m)	Legkisebb telekterület (m ²)	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2.	Gksz-1	SZ	15	900	40	6,0	25
3.	Gksz-2	SZ	15	1000	60	16,0	20
4.	Gksz-3	SZ	15	3000	60	20,0	20
5.	Gksz-4	SZ	15	3000	60	10,5	20
6.	Gksz-5	SZ	15	5000	40	7,5	20
7.	Gksz-6	SZ	15	5000	30	6,0	40
8.	Gksz-7	SZ	SZT	SZT	40	7,5	20
9.	Gksz-8	SZ	15	1000	60	12,5	20

6.a Általános gazdasági terület építési övezeteinek helyi szabályozással meghatározott határértékei

	A	B	C	D	E	F	G
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Legkisebb telekszélesség (m)	Legkisebb telekterület (m ²)	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2.	GÁ-1	SZ	15	1000	60	16,0	20
3.	GÁ-2	SZ	15	3000	60	20,0	20

7. Különleges beépítésre szánt terület építési övezeteinek helyi szabályozással meghatározott határértékei

	A	B	C	D	E	F	G
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Legkisebb telekszélesség (m)	Legkisebb telekterület (m ²)	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2.	K-Hull	SZ	K	K	10	6,5	70
3.	K-Közm	SZ	15	5000	40	7,5	35*
4.	K-Mü	SZ	15	5000	40	7,5	30*
5.	K-Sp	SZ	15	5000	10	7,5	70
6.	K-T	SZ	K	K	10	4,5	80
7.	K-Tur-1	SZ	15	2000	20	7,5	60
8.	K-Tur-2	SZT szerint	15	2000	20	4,5	60

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

I. ELŐZMÉNYEK

Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete a 166/2024. (VII.18.) számú határozatában döntött, hogy a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) a Korm. rendelet 68. § (1) bekezdése a) pont aa) alpontja szerinti **egyszerűsített egyeztetési eljárás** szabályai szerint módosítani kívánja **Szabadbattyán Nagyközség alábbi Településrendezési eszközeit:**

- Szabadbattyán Nagyközség Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló 8/2023. (I. 26.) Kt. határozat (a továbbiakban: **TSZT**)
- Szabadbattyán Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2023. (I. 27.) önkorm. rendelet (a továbbiakban: **HÉSZ**)

A fenti határozatban a Seuso Ipari Park területét és annak környezetét a Képviselő-testület kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. A 166/2024. (VII.18.) számú Kt. határozat a dokumentáció mellékletében található.

A hatályos településrendezési eszközök a település honlapján, az alábbi helyen érhetőek el:

<https://szabadbattyan.hu/onkormanyzat/telepules-rendezeesi-eszkozok/>

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT, TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ (a továbbiakban: TFK)

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60.§ (9) bekezdés rögzíti:

*A 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak megfelelő településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszköz módosítására 2027. június 30-ig van lehetőség. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **korábbi R**) tartalmi követelményeinek megfelelő településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszköz elfogadására és módosítására 2027. június 30-ig van lehetőség.*

A korábbi R. 45.§ (6) bekezdés rögzíti:

A 2021. július 16-át megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszköz – ide nem értve az (1) és (2) bekezdés szerinti településrendezési eszközöket – 2027. június 30-ig történő módosítása e rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.

A korábbi R. 9.§-a rögzíti:

„(4)A településszerkezeti tervhez el kell készíteni a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot a (6) bekezdésben foglaltak figyelembevételével. Településszerkezeti terv készítése esetén a korábbi megalapozó vizsgálat felhasználására a 3/A. § szerint van lehetőség.

(6) Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemek összevonhatók, fejezetben belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a település adottságainak, valamint a település településhálózatban elfoglalt helyének figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók. Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemeket és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.”

A korábbi R. 3/A.§-a rögzíti:

„(1) Az 1. melléklet szerinti megalapozó vizsgálat (a továbbiakban: megalapozó vizsgálat) – a (2) és a (3) bekezdésben meghatározott keretek között – felhasználható a stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz módosítása során is.

(2) A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

(3) A stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a **településrendezési eszköz módosítása során felhasználni csak az aktualizálást megelőzően legfeljebb hét éven belül készült megalapozó vizsgálatot lehet**, ideértve az ezen időtávon belül a településrendezési eszközhöz nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozásnak minősülő vizsgálatot is. A felhasználható tartalmi elemeket az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.”

Szabadbattyán Nagyközség új Örökségvédelmi Hatástanulmánya, új Településfejlesztési Koncepciója (TFK) és új Településrendezési eszközei 2023. január 26-án kerültek elfogadásra.

A Megalapozó vizsgálat és az Alátámasztó javaslat a fentiekhez elkészült.

A Megalapozó vizsgálat kiegészítését, és a TFK módosítását a Településrendezési eszközök tárgyi módosítása nem teszi szükségessé.

PARTNERSÉG

A partnerségi egyeztetés Korm. rendelet előírásainak megfelelően kerül lefolytatásra.

A veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV.27.) Korm. rendelet 2. §-a rögzíti:

“A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározott tájékoztatás, véleménynyilvánítás és egyeztetés elektronikus úton is lefolytatható.”

Külön helyi partnerségi egyeztetés nem kerül lefolytatásra.

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT

A **2373-4/2024.** számú levélben a Polgármester megkereste az **egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 1. § (3) (a), 4. § (2) bekezdése, valamint 3. számú melléklet II. pontja alapján a környezeti vizsgálat szükségessége tekintetében a környezet védelméért felelős szerveket.**

R. 1.§ (3) a) Várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [Kvt. 43. § (5) bekezdés b) pontja]

a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál.

*R. 4. § (1) Az 1. § (3) bekezdés szerinti terv, illetve program megvalósítása várható környezeti hatásának jelentőségét a 2. számú mellékletben foglalt szempontok és a (2) bekezdés, valamint az 5. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések figyelembevételével **kell eldönteni.***

Szabadbattyán Nagyközség új Településrendezési eszközei 2023. január 26-án kerültek elfogadásra, és a 2023. március 1-én léptek hatályba, a teljes közigazgatási területre készült tervhez a környezeti vizsgálat lefolytatásra került. A módosítás megvalósulásakor várható környezeti hatások a módosítással érintett terület kis méretének és a módosítás jellegének megfelelően nem jelentősek, várhatóan pozitívak, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatását a Kidolgozó nem tartja szükségesnek.

A környezeti vizsgálat szükségessége tekintetében, a 2373-4/2024. számú levelében megkeresett szervek és a megkeresésre beérkezett vélemények

Környezet védelméért felelős szerv	Vélemény
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	A tervezett módosítások országos jelentőségű védett természeti területre, Natura 2000 területre, az országos ökológiai hálózatra vagy a tájképvédelmi terület övezetére nem terjednek ki. A gazdasági övezetet érintő módosítások nagyobb kiterjedésű területre vonatkoznak, ugyanakkor a módosítások folytán a vonatkozó országos területi hatályú jogszabályi előírások értelmében a területen továbbra is csak a környezetre jelentős hatást nem gyakorló tevékenységi célú épületek elhelyezésére kerülhet sor. Erre figyelemmel a rendezési terv módosítása kapcsán környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi, illetve hulladékgazdálkodási szempontból összességében jelentős hatás előreláthatólag nem várható. A Főosztály a településrendezési terv tárgyi módosításához - a rendelkezésre álló adatok és információk alapján - <u>környezeti vizsgálat lefolytatását, illetve környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek.</u> Ugyanakkor az ismertetett módosításokkal kapcsolatban már jelen tervfázisban felhívjuk a figyelmet az alábbiakra: Az új általános gazdasági övezet kijelölésével egyidejűleg indokoltnak tartjuk a minimálisan kialakítandó zöldfelület kötelező jellegű intenzifikálását a nagy felületű csarnoképületek és burkolt felületek kompenzálására. A beépített területek és környezetük klímája ugyanis jelentősen eltér közvetlen természetes környezetük éghajlatától, amely a beépített, burkolt felszínek tulajdonságaival magyarázható. A burkolt felületek, a növényzet hiánya és az épületek nagy hőkapacitása azt eredményezi, hogy a légkör a környezeténél átlagosan melegebb, szárazabb és aktívabb felszíni áramlási rendszerrel bír. Ezek a hatások az éghajlatváltozás bizonyos jellemzőit felerősíthetik, ezáltal növelhetik a települések kitérttségét, sérülékenységét annak méretétől, gazdasági és földrajzi helyzetétől függően. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 9.§ bekezdése alapján a helyi építési szabályzatban, a szabályozási tervben gondoskodni kell a település igazgatási területén a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes és összefüggő zöldfelületi rendszer kialakításáról, valamint az épített környezet alaktani és helyi éghajlati jellegét meghatározó elemeinek a megőrzéséről. Erre figyelemmel (annak ellenére is, hogy tárgyi módosítás kapcsán a biológiai aktivitásérték elviekben nem változik) indokoltnak tartjuk az új általános gazdasági övezetben a minimálisan kialakítandó zöldfelület vonatkozásában a háromszintes növényállomány létesítésére való kötelezettség megállapítását, legalább a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési

SZABADBATTYÁN NAGYKÖZSÉG Településrendezési eszközeinek módosítása - VÉLEMÉNYEZI SZAKASZ DOKUMENTÁCIÓJA
2024

	sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet által a háromszintű növényzetre vonatkozó előírás szerinti mértékben (azaz gyeper és 40 db cserje/150 m² és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²). A gazdasági övezet 7. számú főúttal határos ingatlanjain védelmi célból javasolt továbbá fasor telepítésére vonatkozó kötelezettség megállapítása is, amely a településképi javításához is hozzájárulhat. Tárgyi módosítás ráerősít arra is, hogy a gazdasági övezet megközelítése kizárólag egy csomópontban, a 7. számú főút felé történik majd, ahol ennek folytán jelentős forgalomnövekedés várható. Ennek zavaró hatásával (pl. zaj, további levegőterhelés) is számolni kell. A Bem József utca - Sport utca - Szabadság utca - Széchenyi István utcában tervezett módosítás kapcsán figyelembe kell venni azt, hogy a burkolt felületek kiterjedése a rendeltetési egységek számával arányosan nő (telken belüli utak, ösvények, kocsibeállók, házak körüli gyalogutak, kiülők, stb.), amely miatt a gyakorlati tapasztalatok alapján a minimálisan kialakítandó zöldfelület tényleges kialakítása, illetve annak megtartása több rendeltetési egységet tartalmazó telkek esetén sok esetben problémás. Erre figyelemmel a módosítási szándék felülvizsgálatát javasoljuk.
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, amely helyi szinten kis terület használatát határozza meg, várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A várható környezeti hatás jelentőségét a Kr. 4. § (1) szerint a 2. számú mellékletben foglalt szempontok és a (2) bekezdés, valamint az 5. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések figyelembevételével kell eldönteni. A módosítások országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet), országos ökológiai hálózat övezetébe tartozó területet, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területet nem érintenek. Véleményünk szerint, a tárgyi módosításokból következően a Kr. vonatkozó rendelkezései szerinti jelentős környezeti hatás előreláthatólag nem fog származni. Igazgatóságunk az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdését tekintve a településrendezési eszközök jelen módosításával összefüggésben <u>környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.</u>
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	Környezeti vizsgálat szükségességének megítélésére vonatkozó megkeresésre válaszul tájékoztatjuk tisztelt Polgármester Urat, hogy Szabadbattyán Nagyközség településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó eljárásban a megküldött dokumentációt áttanulmányoztuk, ennek alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése szerint, a 2. számú melléklet szempontjait figyelembe véve, a 3. számú melléklet II. 1. pontja alapján nyilatkozunk, hogy a tervezett módosítások tekintetében jelentős környezeti hatás nem várható, így <u>környezet- és település-egészségügyre kiterjedően környezeti hatásvizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.</u>
Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (vízügyi hatóság)	Nem válaszolt.
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda	Az állami főépítész hatáskörében eljáró Fejér Vármegyei Kormányhivatal a környezeti vizsgálat szükségességéről az alábbi szakmai véleményt adja: A módosítással érintett területek esetében az épített környezet védelme tekintetében a tervezett módosítás várható hatása nem jelentős, ezért a településrendezési eszközök módosítása során <u>környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.</u>
Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály	A tervezett módosítások közvetlenül nem érintenek az <i>erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról</i> szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt. A vizsgált tevékenység (módosítás) erdő igénybevétele nem iár. így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása nincs. A Településrendezési termódosítási eljárásában a környező erdők esetében a fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítását nem látom veszélyeztetve, ezért a tervezettel, véleményezési dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelek. <i>Valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról</i> szóló 2/2005 (1.11.) Korm. rendelet 4.§ (2) bekezdés alapján megállapítom, hogy a várható környezeti hatások erdővédelmi szempontból nem jelentősek, ezért <u>a környezeti vizsgálatlalt kapcsolatos eljárást az erdészeti hatóság nem tartia szükségesnek.</u>

SZABADBATTYÁN NAGYKÖZSÉG Településrendezési eszközeinek módosítása - VÉLEMÉNYEZI SZAKASZ DOKUMENTÁCIÓJA
2024

Fejér Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	„A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 11. számú melléklet 18. pontja szerint a talajvédelmi hatáskörben eljáró kormányhivatal talajvédelemre vonatkozóan vesz részt az eljárásban. „Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 3. számú melléklet II. pontja szerint a talajvédelmi hatáskörben eljáró kormányhivatal talajvédelemre kiterjedően, érintettség esetén vesz részt az eljárásban. A talajvédelmi hatóság hatásköre „a termőföld védelméről” szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tftv.) 32. § (1) bekezdés alapján a termőföldekre terjed ki. A Tftv. 2. § 19. pontja szerint termőföld az a földrészlet, mely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva. Tájékoztatom, hogy az esetlegesen érintett termőföldek talaját illetően a talajvédelmi hatóság a jogszabály által előírt kötelezően lefolytatandó eljárásokban közreműködik (más célú hasznosítási eljárás, építési engedélyezés), és előírásokat tesz a termőföld védelme érdekében. Fentiek alapján megállapítom, hogy Szabadbattyán Nagyközség településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó eljárásban talajvédelmi szempontból <u>környezeti vizsgálat lefolytatására nincs szükség.</u>
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.	Nem válaszolt.
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	A módosítás alá vont területeken természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály	A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kézhez vett megkeresésre, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (továbbiakban: 2/2005 (I. 11.) Korm. rend.) 8. § (3) bek. a) pontjában és a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak, illetve a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból nyilatkozom, hogy <u>nem tartom szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását.</u> Megállapítottam az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy a módosítással érintett területen régészeti lelőhely nem ismert, műemlék, műemléki terület nem található. Tájékoztatom, hogy amennyiben az érintett területen tervezett beruházások valamelyike ún. nagyberuházás lesz a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy a beruházónak <u>előzetes régészeti dokumentációt</u> (továbbiakban: ÉRD) <u>kell készíttetnie.</u> Fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás, e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az <u>előzetes régészeti dokumentáció</u> valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum. A további örökségvédelmi eljárások során a területileg illetékes Fejér Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 8000 Székesfehérvár, Mátyás király krt. 6.) jogosult eljárni.
Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Országos Tisztifőorvos	Szabadbattyán Nagyközség településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így <u>a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.</u> Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.
Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály	Nem válaszolt.

A fentek alapján a környezet védelméért felelős szervek a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartották szükségesnek, mely a Kidolgozó álláspontjával egyezik, azaz a környezeti vizsgálat nem kerül lefolytatásra.

Szabadbattyán Nagyközség Településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódóan, a környezeti vizsgálat szükségességéről Szabadbattyán Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 202/2024. (IX.30.) számú határozatában döntött, a határozat a mellékletben található.

II. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

1. JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A területfelhasználás tervezett változásait a jóváhagyandó munkarészek, határozati javaslat 3. melléklete tartalmazza.

2. JAVASOLT KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

A közlekedési hálózat tervezett változásait a jóváhagyandó munkarészek, határozati javaslat 3. melléklete tartalmazza.

3. KÖZMŰVEK, HÍRADÁS

A közműhálózat változásait a jóváhagyandó munkarészek, határozati javaslat 3. melléklete tartalmazza.

4. KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

A településrendezési eszközök tárgyi módosítása a 2023. március 1-én hatályba lépett új településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó javaslat kiegészítését, korrigálását nem teszi szükségessé.

5. MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE ELEMEL – ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A. § (1) bekezdése előírja:

Örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési tervének kidolgozása során. Ha a településfejlesztési terv készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni. Nem kell örökségvédelmi hatástanulmányt készíteni, ha az Étv. 8. § (2) bekezdése szerinti véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból nem érintett.

Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete a 6/2023. (I.26.) határozatával fogadta el Szabadbattyán Nagyközség Örökségvédelmi Hatástanulmányát.

A település honlapján, az alábbi helyen érhető el:

https://szabadbattyan.hu/onkormanyzat/telepules-rendezesi_eszkozok/

<https://szabadbattyan.hu/letoltesek/7704/?tmstv=1728230804>

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály környezeti vizsgálat szükségessége tekintetében jelezte, hogy nem tartja szükségesnek annak lefolytatását.

ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

A rendezés alá vont területek országosan védett művi értékek tekintetében nem érintettek. A településrendezési eszközök tárgyi módosítása a 2023. március 1-én hatályba lépett új településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó javaslat kiegészítését, korrigálását nem teszi szükségessé.

HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

A rendezés alá vont területek helyi védett művi értékek tekintetében nem érintettek. A településrendezési eszközök tárgyi módosítása a 2023. március 1-én hatályba lépett új településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó javaslat kiegészítését, korrigálását nem teszi szükségessé.

6. MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE ELEMOK - TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A rendezés alá vont területek táj- és természetvédelem tekintetében nem érintettek. A településrendezési eszközök tárgyi módosítása a 2023. március 1-én hatályba lépett új településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó javaslat kiegészítését, korrigálását nem teszi szükségessé.

7. SZERKEZETI TERV VÁLTOZÁSAI

A Szerkezeti terv változásait a jóváhagyandó munkarészek, határozati javaslat 3. melléklete tartalmazza.

8. ÖSSZHANG AZ ORSZÁGOS ÉS A MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL

Szabadbattyán Nagyközség Szerkezeti terve és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban **MaTrT**), a Fejér Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendelete Fejér megye területrendezési tervéről (a továbbiakban: **FmTrT**), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: **MvM rendelet**) előírásaival való összhang igazolását, a teljes közigazgatási területre vonatkozóan a határozati javaslat 4. melléklete tartalmazza.

A tárgyi módosítás tekintetében az MaTrT 12.§ bekezdésének való megfelelés igazolása:

MaTrT 12.§ rögzíti:

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

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

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

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



	hatályos területfelhasználás	területfelhasználás módosítása	új beépítésre szánt terület (ha)	beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe történő visszasorolás (ha)	további új erdőterületként kijelölendő terület (ha)
1.	Ev	Gá	0,85	-	0,85 x 0,25 = 0,2125
2.	KÖu	Gá	0,71	-	
3.	KÖu	Gá	0,59	-	
4.	KÖu	Gá	0,80	-	
5.	Gksz	Ev	-	0,89	
6.	Gksz	Ev	-	1,09	
7.	Gksz	Ev	-	0,15	
8.	Gksz	Ev	-	0,91	
9.	Gksz	KÖu	-	0,67	
				Csereterületként nem vehető figyelembe a beépítésre nem szánt, KÖu területbe történő átsorolás.	
SUM			2,95	3,04	
10.	KÖu	Ev	-	0,71	
11.	KÖu	Ev	-	0,12	
12.	KÖu	Ev	-	0,02	
SUM				0,85	

A módosítás megfelel a MaTrT 12.§ (1), (2) bekezdés és (3) bek. a) pontjában foglalt előírásoknak.

9. BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (a továbbiakban: **Étv.**) 7.§ (3) bek. b) pontja szerint új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78.§ rögzíti:

(5) Településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosításakor a területek biológiai aktivitásértékének számítása során

a) a 9. mellékletet kell alkalmazni azzal, hogy az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni, és

b) a 18. § (5)-(9) bekezdéseit kell alkalmazni azzal, hogy az (5) bekezdésben az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni.

A tárgyi módosításhoz kapcsolódó biológiai aktivitás érték számítást a jóváhagyandó munkarész határozati javaslat 6. mellékletének 4. pontja tartalmazza-

A településrendezési eszközök biológiai aktivitás érték növekménye a jelen módosítás során: 30,373.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során, és a településrendezési eszközök jelen módosítása során a biológiai aktivitás érték növekménye összesen: 187,902

10. A MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁT IGÉNYLŐ VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

1. A határozati javaslat 3. mellékletében 1. számmal jelölt módosítás

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (az továbbiakba: OTÉK) előírásai:

19.§ (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek elhelyezésére szolgál.

20/A.§ (1) Az általános gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár-rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

Az ipari parkokra jellemző rendeltetéseket az OTÉK általános gazdasági területen elhelyezhető rendeltetései jobban lefedik.

A Seuso Ipari Park területén a kereskedelmi szolgáltató területek (Gksz-2 és Gksz-3) átsorolásra kerülnek általános gazdasági területbe (Gá-1 és Gá-2). A HÉSZ kiegészítésre kerül a **35/A. Általános gazdasági terület – „Gá-...” jelű építési övezetek előírásai** alcímmel. Az új Gá-1 és Gá-2 jelű építési övezetek helyi szabályozással megállapított határértékei (legnagyobb beépíthetőség, legnagyobb épületmagasság, legkisebb kialakítható telekterület, legkisebb zöldfelület) megegyeznek a területen jelenleg hatályos építési övezetek határértékeivel.

A hatályos HÉSZ 2. melléklet 6. pontja:

6. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek helyi szabályozással meghatározott határértékei

	A	B	C	D	E	F	G
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Legkisebb telekszelvény (m)	Legkisebb telekterület (m ²)	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
3.	Gksz-2	SZ	15	1000	60	16,0	20
4.	Gksz-3	SZ	15	3000	60	20,0	20

A HÉSZ 2. melléklete a következő 6.a ponttal egészül ki:

6.a Általános gazdasági terület építési övezeteinek helyi szabályozással meghatározott határértékei

	A	B	C	D	E	F	G
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Legkisebb telekszelvény (m)	Legkisebb telekterület (m ²)	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2.	Gá-1	SZ	15	1000	60	16,0	20
3.	Gá-2	SZ	15	3000	60	20,0	20

Kereskedelmi szolgáltató területen az OTÉK 2. melléklete szerint:

- a megengedett legnagyobb beépítettség 60%.
- a legkisebb zöldfelület: 20 %.

Általános gazdasági területen az OTÉK 2. melléklete szerint:

- a megengedett legnagyobb beépítettség 70%.
- a legkisebb zöldfelület: 25%.

Az önkormányzat az új Gá-1 és Gá-2 jelű építési övezetekben a megengedett legnagyobb beépítettség mértékét nem kívánja 70%-ra növelni.

OTÉK 111.§ (2) A II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

a) azt különleges településrendezési okok vagy **a kialakult helyzet indokolja**, továbbá

b) **közérdeket nem sért**, valamint

c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

OTÉK 31.§ (1) Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.

Az új Gá-1 és Gá-2 jelű építési övezetekben a legkisebb zöldfelületre vonatkozó megengedőbb követelmények (20%) nem újonnan kerülnek megállapításra. A korábban keletkeztetett jogokat és kötelezettségeket kívánja az önkormányzat fenntartani, mind a megengedett legnagyobb beépítettség, mind a legkisebb zöldfelület vonatkozásában.

Az OTÉK 111. § (2) bekezdés szerinti előírásoknak a legkisebb zöldfelületre vonatkozó megengedőbb követelmények megfelelnek.

A Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály környezeti vizsgálat szükségessége tekintetében adott véleménye:

„Tárgyi módosítás kapcsán a biológiai aktivitásérték elviekben nem változik) indokoltnak tartjuk az új általános gazdasági övezetben a minimálisan kialakítandó zöldfelület vonatkozásában a háromszintes növényállomány létesítésére való kötelezettség megállapítását, legalább a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet által a háromszintű növényzetre vonatkozó előírás szerinti mértékben (azaz gyeper és 40 db cserje/150 m² és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²).

A gazdasági övezet 7. számú főúttal határos ingatlanjain védelmi célból javasolt továbbá fasor telepítésére vonatkozó kötelezettség megállapítása is, amely a településképi javításához is hozzájárulhat.”

A HÉSZ módosításának tervezetében az államigazgatási szerv véleménye figyelembe vételre került, a HÉSZ-be újonnan beiktatandó 94/A.§-a a következő előírásokat tartalmazza:

„(4) Az építési övezetekben az előírt zöldfelület területén háromszintes növényállomány, azaz gyeper és 40 db cserje/150 m² továbbá 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m² telepítése kötelező.

(5) A Gá-1 jelű építési övezetben, a 7. számú főút és annak csomóponti ága felőli telekhatárok mentén nagy lombkoronájú fasor telepítésére kötelező.”

2. A határozati javaslat 3. mellékletében 2. számmal jelölt módosítás

A Seuso Ipari Parkot feltáró út 7. számú főúttal való közúti csatlakozása (T csomópontja) és feltáró út I. szakasza megépült, a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki, Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztályának FE/ÚT/00076-19/2023 építési engedélye alapján. A közúti csatlakozás és a kiszolgáló út I. szakaszának forgalomba helyezését a hatóság az FE/ÚT/00540-16/2023. határozatában engedélyezte. A csomópont és a feltáró út I. szakasza nem a hatályos településrendezési eszközökben ábrázolt helyen valósult meg. A megvalósult út területe kereskedelmi szolgáltató területből (Gksz) átsorolásra kerül közlekedési területbe (KÖu) és 22,0 méter szabályozási szélességgel szabályozásra kerül. A TSZT-n települési gyűjtőútként ábrázolásra kerül az útszakasz és ábrázolásra kerül a csomópont helye.

Seuso Ipari Parkot feltáró megépült közúti csatlakozása (T csomópontja) és feltáró út megépült I. szakasza



3. A határozati javaslat 3. mellékletében 3. számmal jelölt módosítás

A Seuso Ipari Parkot feltáró, kiszabályozott gerincút (települési gyűjtőút) helyzetének rendezése.

Törlésre kerül a 7. számú úttal tervezett csomópont helyigénye a 2. számú változtatási szándékkal összefüggésben. A terület átsorolásra kerül közlekedési területből (KÖu) általános gazdasági területbe (Gá). Az új beépítésre szánt területekről a 166/2024. (VII.18.) számú határozatában döntött a Képviselő-testület. Törlésre kerül az a gyűjtőút szakasz jelölése és a csomópont ábrázolása.

Az M81 számú út tervezésénél nem vették figyelembe a tervezett (a Szabályozási terven is ábrázolt) települési gyűjtőutat. Az M200 számú út előzetes tervei alapján szintén nem került figyelembevételre, ezért nincs racionalitása a Seuso Ipari Parkot feltáró települési gyűjtőút és a 6214. számú út összekötésének.

Törlésre kerül a települési gyűjtőút déli szakasza, és a 6214. számú úttal történő összekötése, és törlésre kerül a 6214. számú úton ábrázolt csomópontja. A törlésre kerülő települési gyűjtőút Seuso Ipari Parkon kívüli szakaszának területe –az ingatlanhatárokhoz igazodva - közlekedési területből (KÖu) átsorolásra kerül véderdő területbe (Ev) és mezőgazdasági területbe (Má). A törlésre kerülő települési gyűjtőút Seuso Ipari Parkon belüli szakaszának területe közlekedési területből (KÖu) átsorolásra kerül véderdő területbe (Ev) és általános gazdasági területbe (Gá).

4. A határozati javaslat 3. mellékletében 4. számmal jelölt módosítás

Az új, tervezett M7 csomóponthoz a Fejér Megye Területrendezési Tervén - a Településrendezési eszközök készítésének és elfogadásának időszakában - térségi jelentőségű útként szerepelt a 7. és 8. számú utak összekötése az új M7 csomóponttal a Seuso Ipari Parkot keletről és délről kerülve, ezért kötelezően ábrázolni kellett a Településrendezési eszközökben. Ezzel egy időben pedig megtörtént az M81 nyomvonal kijelölése, melyet az állami főépítész véleménye alapján szintén ábrázolni kellett. A Fejér Megyei Területrendezési Tervet módosították és a korábbi, a Seuso Ipari Parkot keleti és déli irányból kerülő térségi jelentőségű út törlésre került, az M81 (M200) számú út nyomvonalára helyezték át. Ennek eredményképp a Településrendezési eszközökben is megszüntethető a két nyomvonal mindegyikének (zavaró) jelölése.

5. A határozati javaslat 3. mellékletében 5. számmal jelölt módosítás

A 4. számú módosítással összefüggésben a Seuso Ipari Park déli határának a térségi jelentőségű - jelen módosítás során törlésre kerülő - úthoz igazított íves geometriája rendezésre kerül. Az íves nyomvonal határozta meg a Seuso Ipari Park gazdasági területeinek déli határát. Az út nyomvonalának törlésével a Seuso Ipari Park déli határa is rendezhetővé vált, egy telekhatárokhoz igazodó határvonalra helyezhető át. Az 5. számú terület átsorolásra kerül

véderdő területből (Ev) általános gazdasági területbe (Gá). Az új beépítésre szánt területekről a 166/2024. (VII.18.) számú határozatában döntött a Képviselő-testület.

6. A határozati javaslat 3. mellékletében 6. számmal jelölt módosítás

A 3. és az 5. számú módosítással összefüggésben az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó jogszabályi előírásoknak való megfelelés érdekében, a 6. számmal jelzett területek átsorolásra kerülnek kereskedelmi szolgáltató területből (Gksz) véderdő területbe (Ev).

7. A határozati javaslat 3. mellékletében 7. számmal jelölt módosítások

A településrendezési eszközök módosításakor az állami főépítész véleményének megfelelően ábrázolásra kerültek a környezetvédelmi engedéllyel rendelkező, tervezett M81 számú út és a 7. számú út külön szintű csomópontjának le és felhajtóágai. **A környezeti engedély módosításra került, miszerint az M81 számú út külön szinten keresztezi a 7. számú utat, a tervezett csomópont elvetésre került. A le és felhajtóágak ábrázolása a módosított környezetvédelmi engedélynek megfelelően törlésre kerülnek a településrendezési eszközökből. A környezetvédelmi engedély módosításával a 7. számú út és 8. számú út csomóponti ágainak nyomvonalkorrekcióját is elvettették, ezért szintén törlésre kerülnek.**

A kivágat a környezetvédelmi engedély módosításának dokumentációjából (szürke színnel jelölve az elmaradó csomóponti ágak és az elmaradó nyomvonalkorrekció).

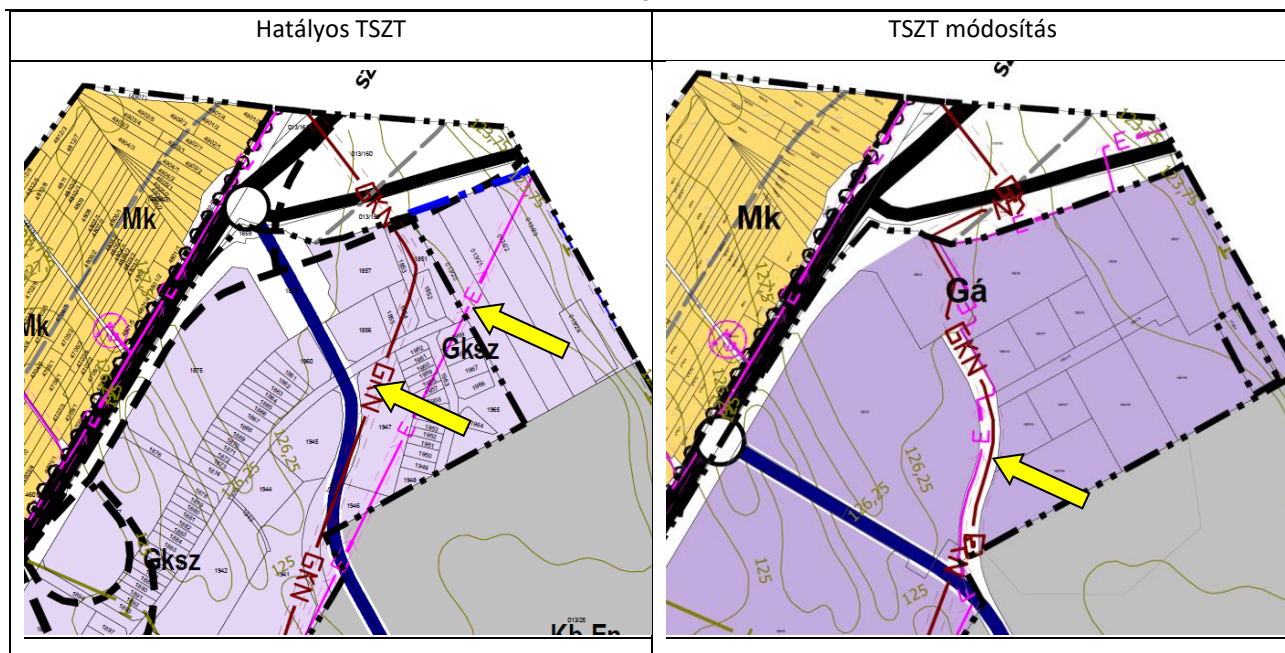


Az eddigi információk alapján az M200 számú út esetében sem várható a külön szintű csomópont és a nyomvonalkorrekció visszaemelése a tervekbe.

Amennyiben a Településrendezési eszközök módosításának eljárása alatt az M200 út tervei elkészülnek, és környezetvédelmi engedélyt szerez, akkor a tervezett nyomvonal és az új, módosított M7 csomópont kerül ábrázolásra a záró véleményezési dokumentációban.

8. A határozati javaslat 3. mellékletében 8. számmal jelölt módosítás

A Településrendezési eszközön ábrázolt KÖF elektromos elosztó vezeték egy szakasza, továbbá a földgázelosztó vezeték egy szakasza kiváltásra került, a Településrendezési eszközökben az új nyomvonalon kerülnek ábrázolásra.



A Településszerkezeti terv módosítását nem igénylő, további módosítások:

9. számú módosítás

A hatályos HÉSZ alapján építési telek kiszolgálására kizárólag közforgalom elől el nem zárt magánutak alakíthatók ki. A változtatási szándék annak lehetővé tétele a HÉSZ-ben, hogy a Seuso Ipari Parkban az építési telek kiszolgálására közforgalom elől elzárt magánút is kialakítható legyen.

10. számú módosítás

A hatályos HÉSZ-ben zsákutcás kialakítás esetén a magánút maximális hossza 200 m lehet. A változtatási szándék annak lehetővé tétele a HÉSZ-ben, hogy a Seuso Ipari Parkban zsákutcás kialakítás esetén a magánút maximális hossza 2000 m legyen.

A fenti célokból a HÉSZ-be újonnan beiktatandó 94/A. § az alábbi (3) bekezdést tartalmazza:

„(3) A 9.§ előírásaitól eltérően, a Seuso Ipari Park területén építési telek kiszolgálására közforgalom elől elzárt magánút kialakítható, az alábbi feltételekkel:

- a közforgalom elől elzárt magánút minimális szélessége: 16,0 méter
- zsákutcás kialakítás esetén a magánút maximális hossza 2000 m lehet, és
- zsákutcás kialakítás esetén minimum 15,0 m hosszú nyerges vontató számára a visszafordulás lehetőségét a magánút telkén kell biztosítani.”

11. számú módosítás

A Seuso Ipari Parkban a beépítésre szánt területek területei a hatályos HÉSZ szerint Gks-2 és Gks-3 jelű építési övezetbe soroltak. Az előírt beépítési mód: szabadonálló. Az oldalkertre vonatkozóan a HÉSZ nem tartalmaz előírást, ezért az OTÉK alapján az oldalkert mérete az épületmagasság értékének a fele.

OTÉK 35.§ (3) bekezdés rögzíti: Az oldalkert legkisebb szélessége

- a helyi építési szabályzatban megállapított érték,
- a helyi építési szabályzat által elismert kialakult állapot vagy
- az a) és b) pontban foglaltak hiányában szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén a 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott legkisebb távolság fele, az oldalhatáron álló beépítési mód esetén 4,0 m.

Az OTÉK 35.§ (3) bekezdés a) pontja alapján a Seuso Ipari Park területén, - az új Gá-1 és Gá-2 jelű építési övezetekre - a HÉSZ-ben megállapításra kerül az oldalkert értéke, mely alapján az oldalkert nagysága szabadonálló beépítési mód esetében nem lehet kisebb sem 5,0 m-nél, sem az épület oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasságának felénél.

A fenti célból a HÉSZ-be újonnan beiktatandó 94/A. § az alábbi (6) bekezdést tartalmazza:

„(6) Gá-1 és Gá-2 jelű építési övezetben az oldalkert nagysága szabadonálló beépítési mód esetében nem lehet kisebb sem 5,0 m-nél, sem az épület oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasságának felénél.”

12. számú módosítás

A Bem József utca-Sport utca-Szabadság utca-Széchenyi István utca- által határolt tömb Lke-1 jelű építési övezete átsorolásra kerül az új Lke-4 jelű építési övezetbe (a hatályos beépítési határértékeket fenntartva), az alábbi célból:

A hatályos HÉSZ 86.§ (3) bekezdés rögzíti:

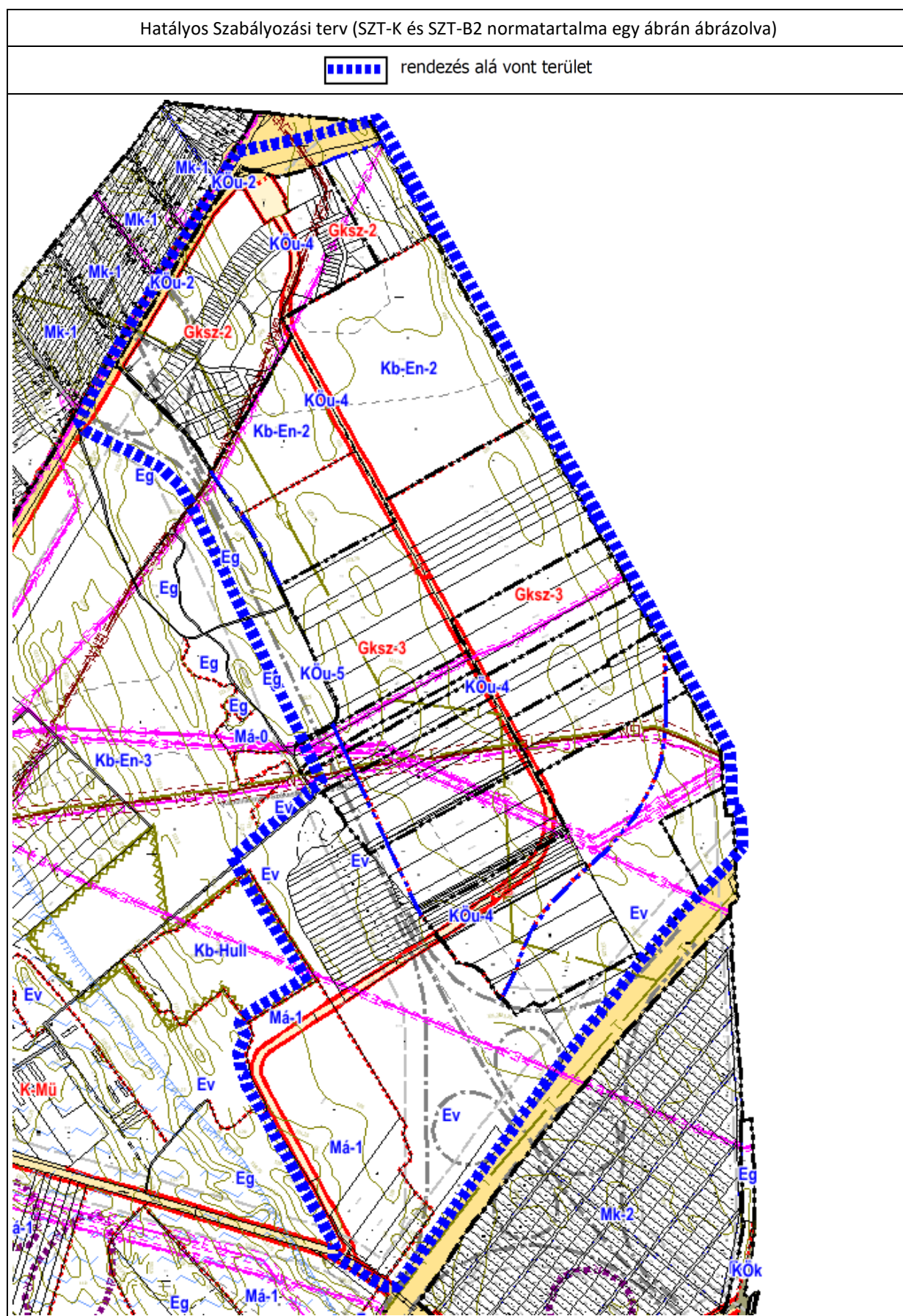
750 m²-nél kisebb telken legfeljebb 1 db fő rendeltetési egység helyezhető el. 750 m²-nél nagyobb telken 1 db +(telekterület - 750 m²) / 750 m² számú, de legfeljebb 4 db fő rendeltetési egység helyezhető el.

A HÉSZ 86.§ az alábbi (3a) bekezdéssel egészül ki

A (3) bekezdéstől eltérően az Lke-4 jelű építési övezetekben 500 m²-nél kisebb telken legfeljebb 1 db fő rendeltetési egység helyezhető el. 500 m²-nél nagyobb telken 1 db +(telekterület - 500 m²) / 500 m² számú, de legfeljebb 4 db fő rendeltetési egység helyezhető el.

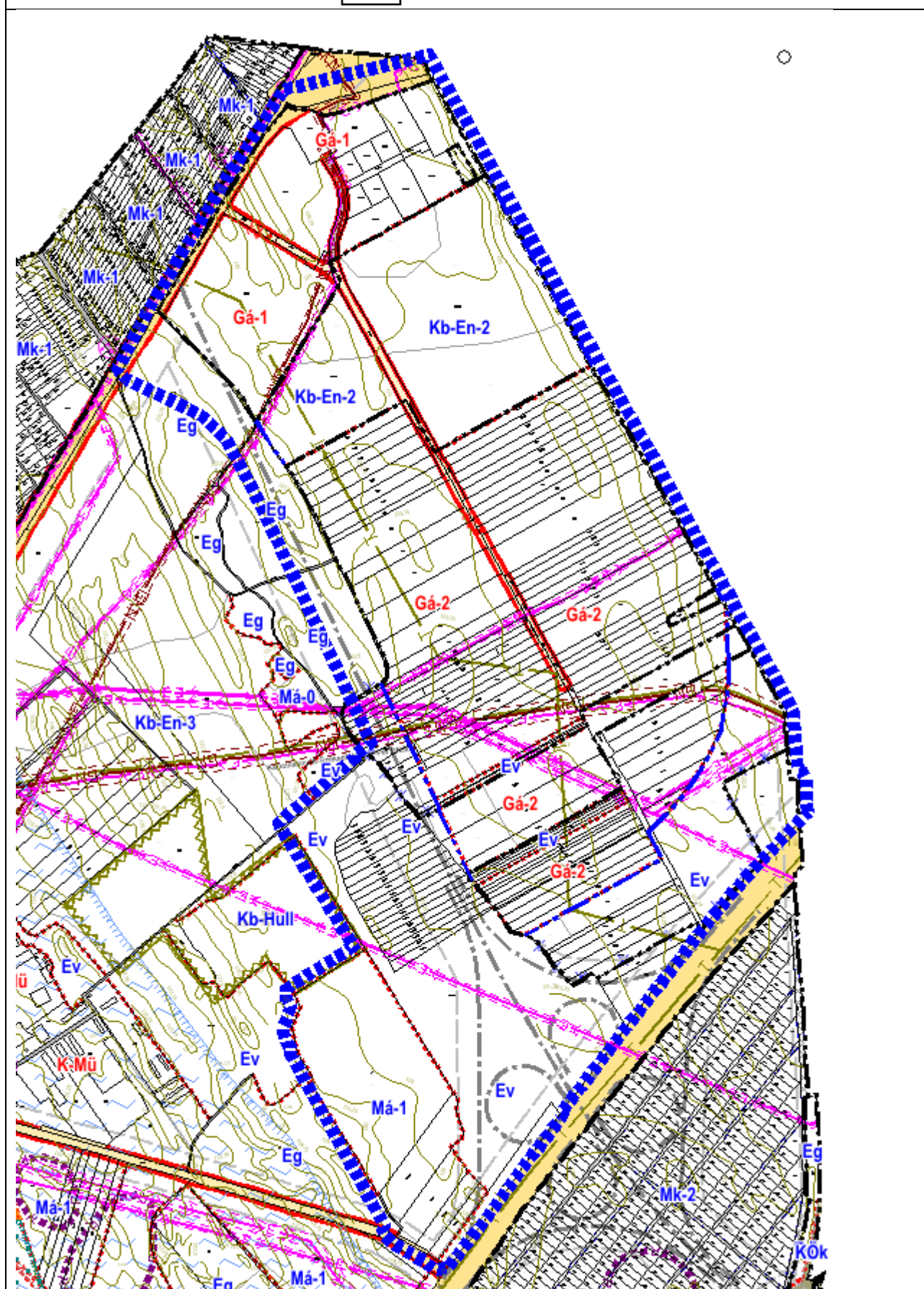
Azaz 500 m²telekrészenként egy rendeltetési egység válik elhelyezhetővé, de legfeljebb 4 db.

HÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási terv módosítása



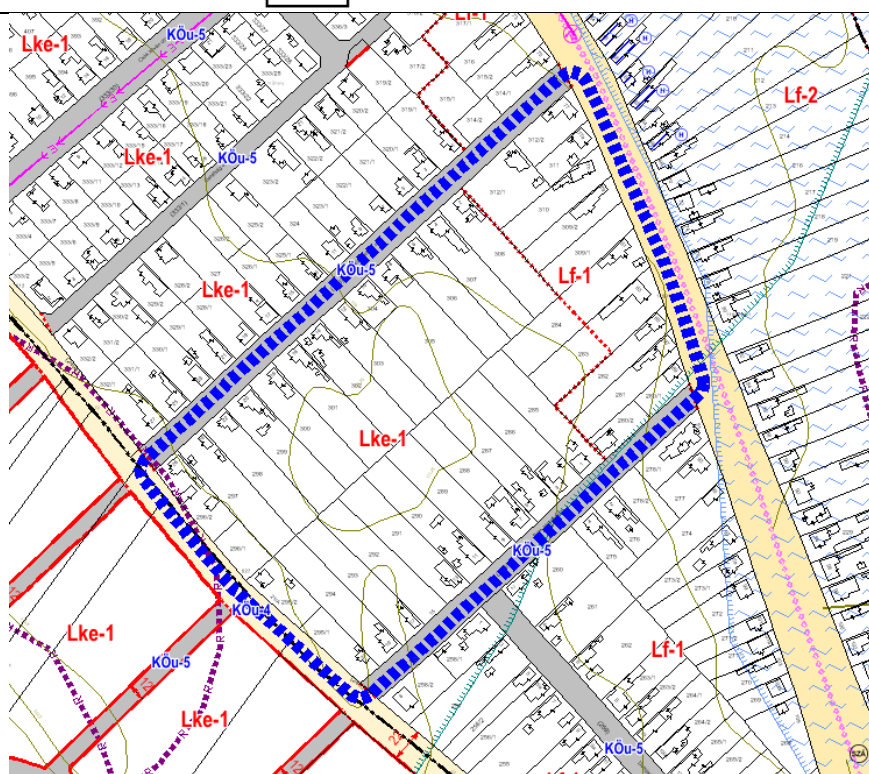
Szabályozási terv módosítás (SZT-K és SZT-B2 normatartalma egy ábrán ábrázolva)

rendezés alá vont terület

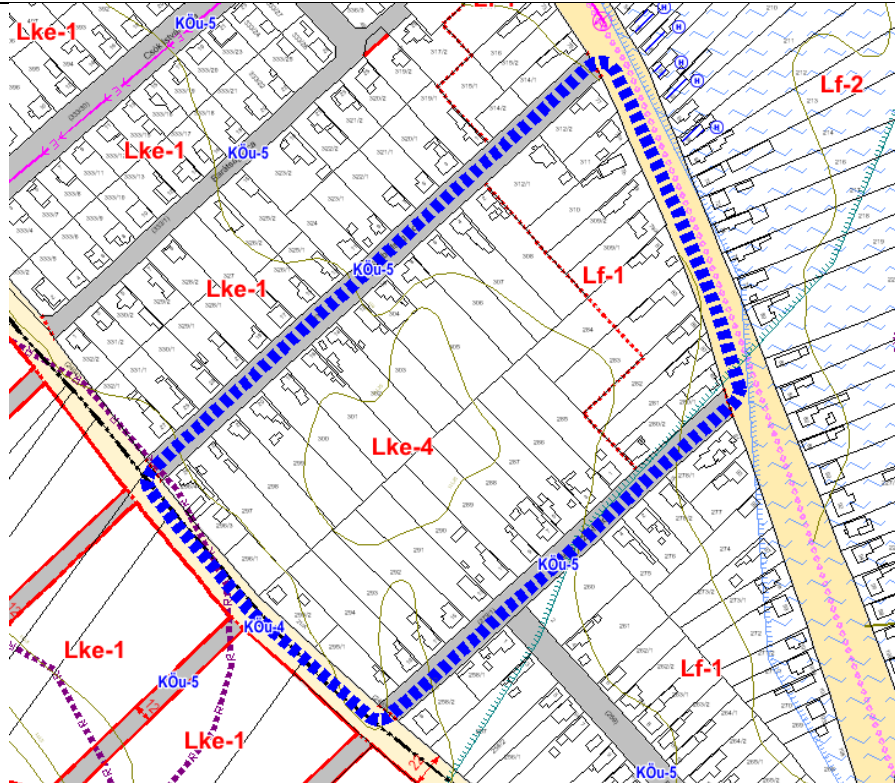


Hatályos Szabályozási terv (SZT-B1 tervlap)

rendezés alá vont terület

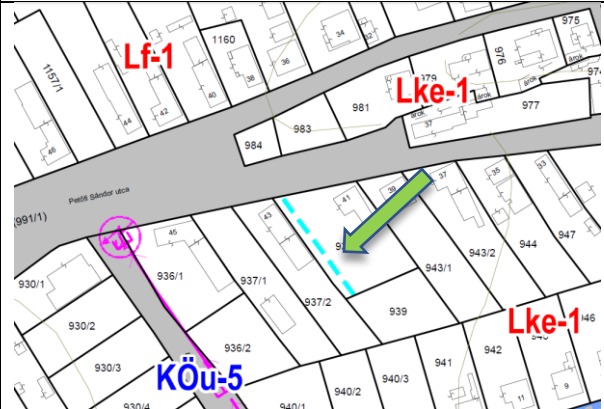
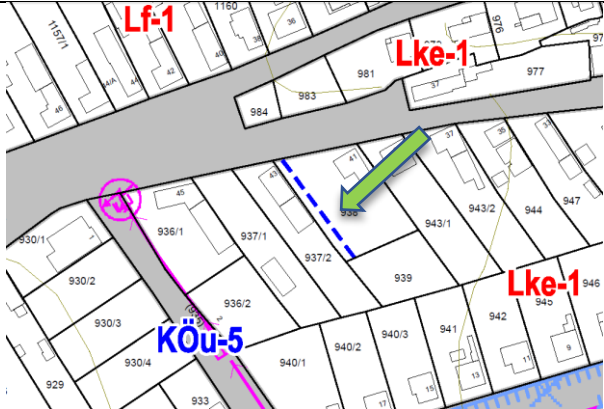
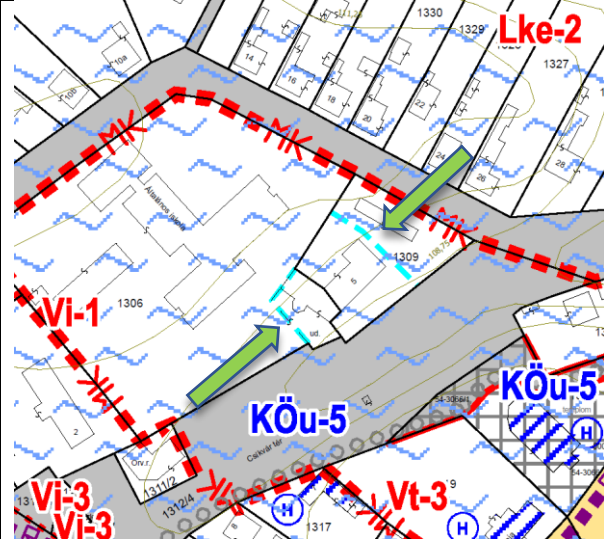
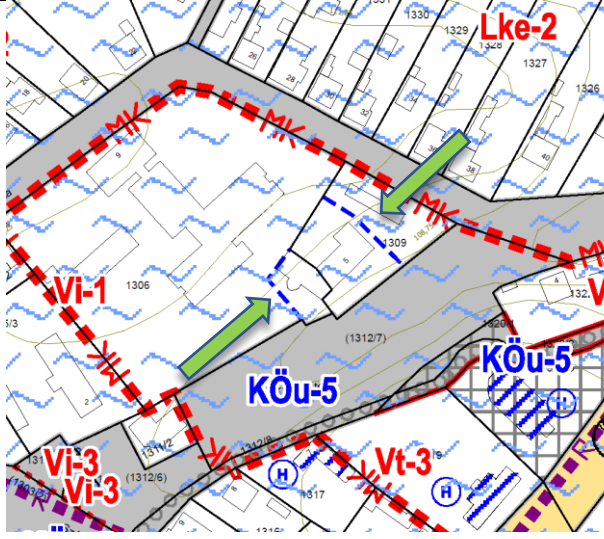
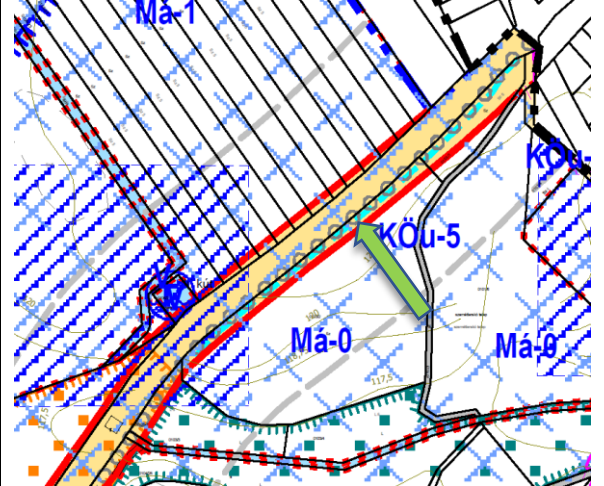
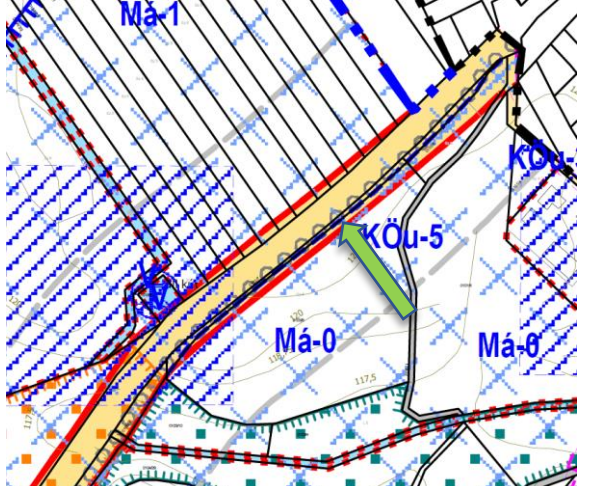


Szabályozási terv (SZT-B1 tervlap)



SZABÁLYOZÁS TERV - HIBA JAVÍTÁSOK

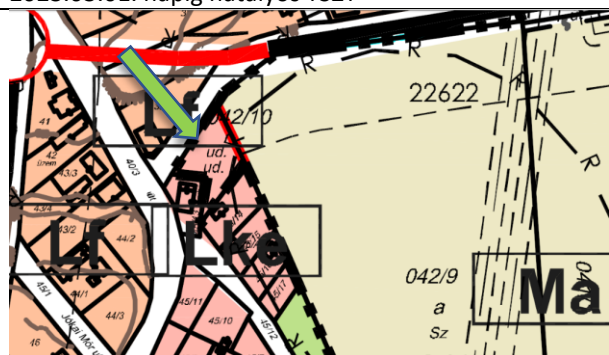
A hatályos HÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási terv több helyen ábrázol javasolt telekhatárt vonaltípussal, — — — — — azonban a jogalkalmazás során jelentkezett az a probléma, hogy a jelmagyarázatban ábrázolt vonaltípus vonalvastagsága, továbbá a Szabályozási terven 3 helyen az ábrázolt vonal színe hibás. A rajzi hiba javításra kerül.

Hatályos jelmagyarázat	Jelmagyarázat hibajavítás
 JAVASOLT TELEKHATÁR	 JAVASOLT TELEKHATÁR
Hatályos SZT-B1 	SZT-B1 hibajavítás 
Hatályos SZT-B1 	SZT-B1 hibajavítás 
Hatályos SZT-K 	SZT-K hibajavítás 

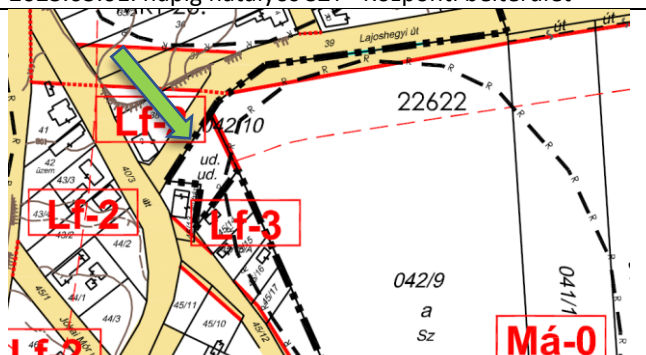
A 042/10 hrsz-ú ingatlan a hatályos Szerkezeti terven (TSZT) falusias lakóterületbe sorolt. Az alábbi ábrán a hatályos TSZT szerinti területfelhasználás, valamint Szabályozási terv – központi belterület (SZT-B1) és Szabályozási terv – külterület (SZT-K) terlapok szerinti szabályozás együtt került ábrázolásra. Az önkormányzat hatályos településrendezési eszközei szerinti településrendezési szándéka az volt, hogy a 042/10 hrsz-ú ingatlan a központi belterületbe csatlakozzon. A településen a már beépített és a Szabályozási terven beépítésre tervezett lakóterületként szabályozott területek a 042/10 hrsz-ú ingatlan kivételével a belterülethez és belterületbe vonható területbe tartoznak, és a Szabályozási terv – központi belterület (SZT-B1) terlvapon szabályozottak. Rajzi hiba miatt a 042/10 hrsz-ú ingatlan a SZT-K terlvapon került szabályozásra, illetve azon van megjelenítve, de a 042/10 hrsz-ú telekre vonatkozó építési övezet jele (Lf-3) viszont az SZT-B1 terlvapon szerepel. A 2023. március 1. napon hatályon kívül helyezett településrendezési eszközökben az ingatlant falusias lakóterületbe sorolták, és a tervezett belterületi határ is ábrázolva volt a terlapokon. A rajzi hiba javításának eredményeképp az ingatlan az SZT-B1 terlvapon kerül szabályozásra és pótlásra kerül a javasolt belterületi határ.

A 2023.03.01. napig, és a 2023.03.01. naptól hatályos településrendezési eszközök

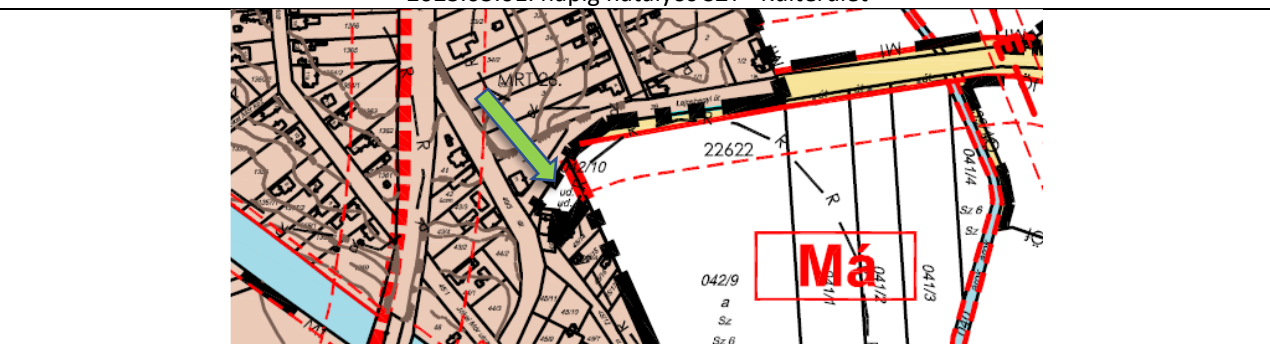
2023.03.01. napig hatályos TSZT



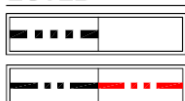
2023.03.01. napig hatályos SZT –Központi belterület



2023.03.01. napig hatályos SZT –Külterület



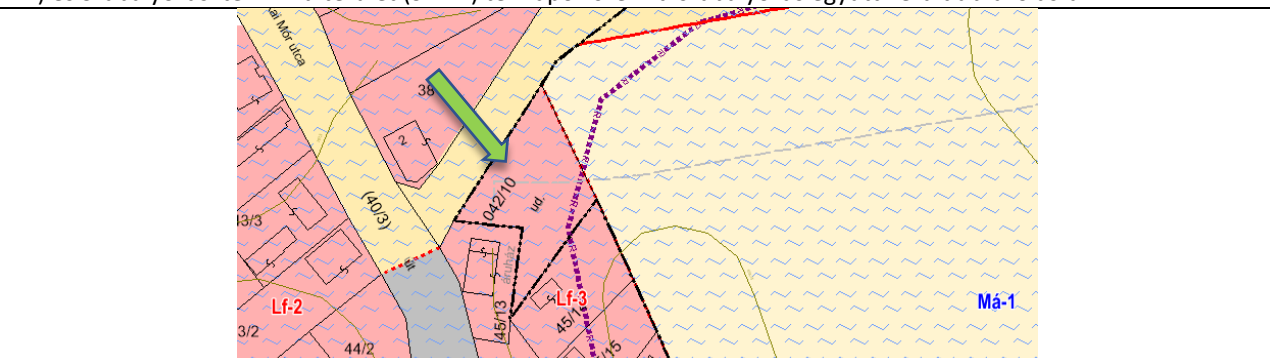
EGYÉB



IGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA

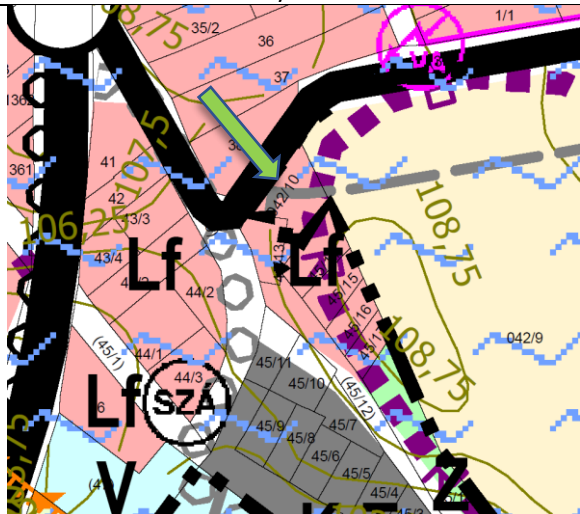
BELTERÜLETI HATÁR

2023.03.01. napjától hatályos TSZT szerinti területfelhasználás, valamint Szabályozási terv – központi belterület (SZT-B1) és Szabályozási terv – külterület (SZT-K) terlapok szerinti szabályozás együtt került ábrázolásra:

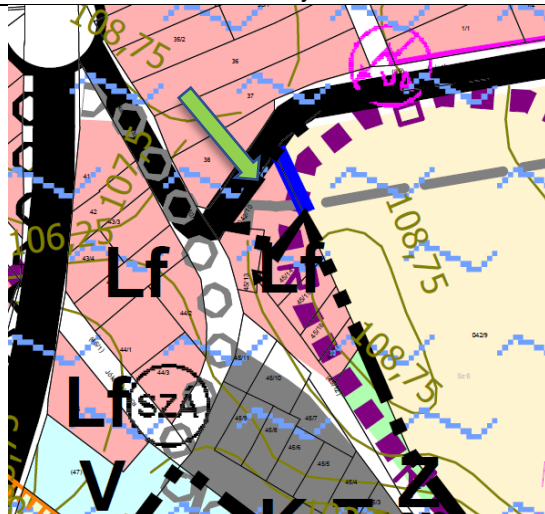


A településrendezési eszközök - hibajavítás

Hatályos TSZT



TSZT - hibajavítás



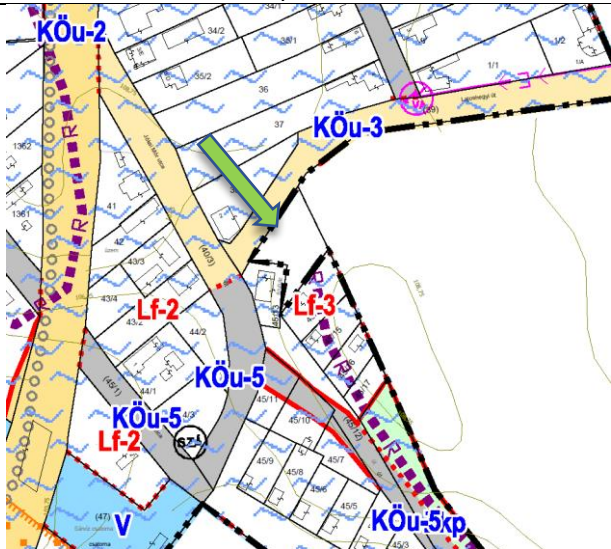
Hatályos KSZT



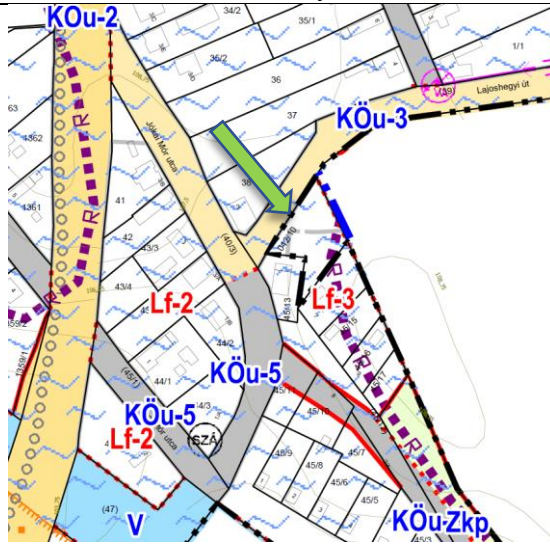
KTSZ - hibajavítás



Hatályos SZT-B1



SZT-B1 - hibajavítás



SZAKÁGI JAVASLATOK

I. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A módosítások országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet), országos ökológiai hálózat övezetébe tartozó területet, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területet nem érintenek.

A módosításokkal érintett területeken nincs helyi védelmet igénylő természeti érték.

A Seuso Ipari park Gá jelű általános gazdasági övezeteiben, különösen a közterület irányába megnyíló előkertekben a kedvező településképi látvány érdekében előírás, hogy a telekhatár mentén nagy lombkoronájú fasort kell telepíteni:

94/A. § „(5) A Gá-1 jelű építési övezetben, a 7. számú főút és annak csomóponti ága felőli telekhatárok mentén nagy lombkoronájú fasor telepítése kötelező.”

A módosítás területein, különösen az Ipari park területén a helyben honos fafajták faiskolai változatait javasolt telepíteni.

II. KÖRNYEZETI HATÁSOK, KÖRNYEZETLAKÍTÁS

A 2373-4/2024. számú levélben a Polgármester megkereste az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 1. § (3) (a), 4. § (2) bekezdése, valamint 3. számú melléklet II. pontja alapján a környezeti vizsgálat szükségessége tekintetében a környezet védelméért felelős szerveket.

A módosítás megvalósulásakor várható környezeti hatások a módosítással érintett terület kis méretének és a módosítás jellegének megfelelően nem jelentősek, várhatóan pozitívak, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatását a Kidolgozó nem tartja szükségesnek.

A módosítás hatálya alá vont területen a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásnak (Gksz) és építési övezeti besorolásnak általános gazdasági területfelhasználásra (Gá) és építési övezeti besorolásra váltása várhatóan nem okoz kedvezőtlen változást a tevékenységből eredő környezeti hatásokban, mert a Gá jelű övezetekben továbbra is csak **a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló tevékenységi célú épületek – gazdasági, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár-rendeltetésű építmények - elhelyezése megengedett.**

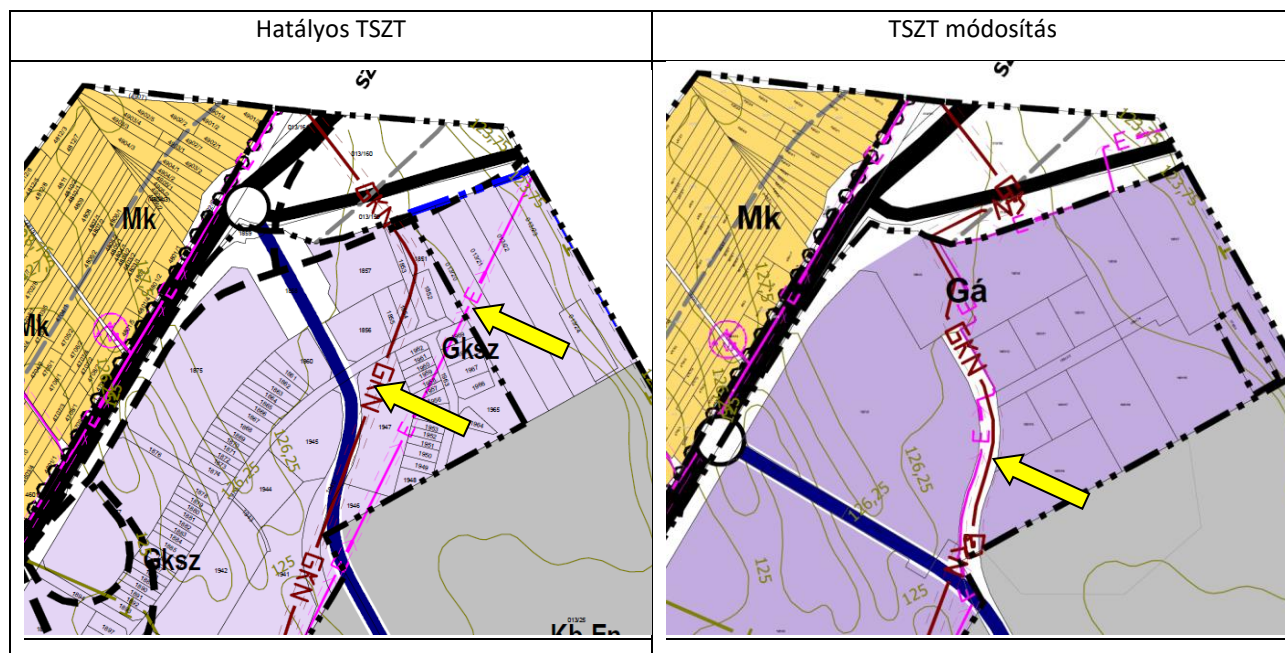
A rendezési terv módosítása kapcsán környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi, illetve hulladékgazdálkodási szempontból jelentős környezeti hatás, változás nem várható. **Az új Gá-1 és Gá-2 jelű építési övezetek helyi szabályozással megállapított határértékei (legnagyobb beépíthetőség / 60%, legnagyobb épületmagasság / 16 és 20 m, legkisebb kialakítható telekterület / 1000 és 3000 m², legkisebb zöldfelület / 20%) megegyeznek a területen jelenleg hatályos építési övezetek határértékeivel.**

A település területén a kedvező klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részét, a kötelező zöldfelületet intenzíven kell növényesíteni, az övezeti előírásoknak megfelelően fásítani. A zöldfelületek valóságos, természetbeni biológiai aktivitásának növelése érdekében a Gá jelű építési övezetek szabályozása előírja *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet háromszintű növénytelepítésre vonatkozó előírása szerinti (azaz gyeper és 40 db cserje/150 m² és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²) kialakítását a kötelező zöldfelületeknek:

„Az építési övezetekben az előírt zöldfelület területén háromszintes növényállomány, azaz gyeper és 40 db cserje/150 m² továbbá 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m² telepítése kötelező.”

III. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A Településrendezési eszközön ábrázolt KÖF elektromos elosztó vezeték egy szakasza, tovább a földgázelosztó vezeték egy szakasza kiváltásra került, a Településrendezési eszközökben az új nyomvonalon kerülnek ábrázolásra.



A tárgyi módosítás a szakági javaslat elkészítését, a hatályos településrendezési eszközökhöz elkészült szakági javaslat kiegészítését nem teszi szükségessé.

IV. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

Szabadbattyánban az ún. SEUSO Ipari Park területén a beruházó BN Zrt. a tulajdonában lévő 7 sz. főúthoz közeli területeken általános gazdasági területet kíván kialakítani.

A 2023. március 1. napig hatályos 14/2010 (IX.28) számú Szabadbattyán építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ), a településrendezési eszközök kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolta az ipari park területét, melyet az ipari parki főgyűjtő útból kiágazó kisebb gyűjtőutak tagoltak részterületekre.

Az ipari park úthálózatára vonatkozó módosítás a 9/2021.(IX.23.) önkormányzati rendelettel lépett hatályba. A településrendezési eszközök felülvizsgálatakor az ipari parkot feltáró úthálózat nem változott. A z új településrendezési eszközök 2023. március 1-én léptek hatályba.

A tulajdonos fejlesztési elképzelése - a 22 méter szabályozási szélességű főgyűjtő út meghagyása mellett - az iparterület különálló területeinek összevonása érdekében a korábban kiszabályozott kisebb utak szabályozásának megszüntetése, szükség szerint magánúttal történő kiváltása.

Idő közben, az országos közúthálózati fejlesztés keretében az új közutak tervezése eredményeként az ipari park főfeltáró útjának a 7. sz. főúttal való csatlakozása 300 méterrel nyugati irányba tolódott, továbbá az ipari parkot feltáró útnak a 6214. számú úttal való, tervezett összekötése is elvetésre került, így szükségessé vált a területet érintő HÉSZ újabb módosítása,

A HÉSZ módosítását igénylő változtatások

- A Seuso Ipari Park területén a kereskedelmi szolgáltató területek (Gksz) átsorolásra kerülnek általános gazdasági területbe (Gá).
- A Seuso Ipari Parkot feltáró út 7. számú főúttal való közúti csatlakozásának változása
- A Seuso Ipari Parkot feltáró, kiszabályozott gerincút (települési gyűjtőút, „főgyűjtő út”) helyzetének rendezése.

- a Seuso Ipari Parkot keleti és déli irányból kerülő térségi jelentőségű út tervezett nyomvonalának jelölése a Településrendezési eszközökben jelen módosítás során törlésre kerül, mivel a tervezett nyomvonalat a M81 (M200) számú út nyomvonalára helyezték át.
- A fent megnevezett feltáró út helyének változása vagy megszűnése miatt új beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek kijelölése.
- M81 számú út nyomvonalának módosulásával (külön szinten keresztezi a 7. számú főutat) a tervezett csomópont, valamint a 7. számú főút és 8. számú főút csomóponti ágainak nyomvonal korrekciója is elvetésre került, ezért ábrázolásuk törlésre kerül a településrendezési eszközökből. A Magyar Közút Zrt. azonban a továbbiakban is biztosítani akarja a későbbiekben egy körforgalom kialakításának lehetőségét, amennyiben a forgalmi viszonyok megváltozása ezt indokolttá teszi.

KÖZLEKEDÉS HÁLÓZAT JELENLEG

MEGLÉVŐ KÖZÚTHÁLÓZATI ELEMEL

Gyorsforgalmi út

A fejlesztési területet **nagytérségi közúti kapcsolatát** a megyét érintő gyorsforgalmi úthálózat részét képező M7 autópálya (Budapest-Letenye, Horvátország) adja. Az autópálya, amely a nemzetközi közúti hálózat szerves részét képezi a fejlesztési terület DK-i részét érinti.

Országos I. rendű főutak

Az ipari park regionális, a megyén belüli közlekedési kapcsolatát a 7. számú (Budapest-Letenye) elsőrendű főút biztosítja, amely a terület északi oldalát érinti. A 8. számú országos főút székesfehérvári elkerülő szakasza pedig a terület ÉNY oldalán szomszédos, közvetlen útkapcsolat nincs a 8. számú főúttal.

Országos mellékutak

Országos mellékút a területet nem érinti.

MEGLÉVŐ KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT ELEMEL

Vasúti közösségi közlekedés

Országos törzshálózati vasúti pályák

A település külterületét érintő transz-európai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő vasúti pálya (30. számú Budapest [I. kerület, Déli pu.] – Székesfehérvár – Nagykanizsa – Murakeresztúr – (Horvátország)) az ipari parkot nem érinti

A települést érintő országos törzshálózati vasúti pálya (29 számú Szabadbattyán – Tapolca vasútvonal) az ipari parkot nem érinti.

Közúti közösségi közlekedés

A községet érinti a Siófok irányába, valamint Tác irányába közlekedő a helyközi autóbusz közlekedési hálózatok. A 7. számú főút 78+1492,37 km szelvényében kialakított T alakú csomópont szomszédságában a autóbusz-megállóhely van kialakítva, amely közvetlen lehetővé teszi a tervezett ipari park bekapcsolását a helyközi autóbusz közlekedésbe.

MEGLÉVŐ KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Az ipari park északi oldalán a 7 számú főúttal párhuzamosan, annak É-i oldalán elkészült a Budapest- Balaton kerékpárút (BUBA), így a turisztikai kerékpározás megerősödése várható, valamint a munkavállalók a községből és a szomszédos településekről Székesfehérvár irányába munkába járáshoz hivatásforgalmi útként is elkezdik használni, különösen, ha az elektromobilitási eszközök, jogi státusz tisztázásra kerül, ill. kapacitásuk nagy távok megtételét is lehetővé teszi.

MEGLÉVŐ GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

Az ipari park területén valamint a szomszédos 7. számú főútnál gyalogos közlekedés nem számottevő. A 7. számú főút 78+1492,37 km szelvényében kialakított T alakú csomópont szomszédságában autóbusz-megállóhely van kialakítva, amely a főúton gyalogos forgalmat generál.

VÁRAKOZÓHELYEK

A módosítással érintett területen jelenleg nincs kialakított várakozó hely.

A KÖZLEKEDÉS HÁLÓZAT FEJLESZTÉSE

1 számú változtatási szándék: A Seuso Ipari Park területén a kereskedelmi szolgáltató területek (Gks) átsorolásra kerülnek általános gazdasági területbe (Gá). A HÉSZ kiegészítésre kerül az általános gazdasági terület építési övezeteivel (új Gá-1 és Gá-2 jelű építési övezet) a hatályos beépítési paraméterek (zöldfelület, épületmagasság, beépíthetőség stb.) megtartásával. Az OTÉK, a helyi építési szabályzat, valamint a vonatkozó közlekedési előírások figyelembevételén kívül közlekedési vizsgálat nem szükséges.

2 számú változtatási szándék: A Seuso Ipari Parkot feltáró út 7. számú főúttal való közúti csatlakozása egy T alakú csomóponttal ellátott feltáró út I. szakasza lett kialakítva. A csomópont és a feltáró út I. szakasza nem a hatályos településrendezési eszközökben ábrázolt helyen valósult meg. Az ipari park kiszolgáló útja a 7. számú főút 78+1492,37 km szelvényétől kezdődik, a kiszolgálóút eddig megvalósult hossza kb. 300,00 m.

A megvalósult út területe kereskedelmi szolgáltató területből (Gks) közlekedési területbe (KÖu) kerül, 22,0 méter szabályozási szélességgel kiszabályozva. A megvalósult, valamint tervezett feltáró utakat az e-UT 03.01.11:2008 - Közutak tervezése (KTSZ)-, az e-UT 03.07.25:2022 -A gyalogos közlekedés közforgalmi létesítményeinek tervezése-, valamint az e-UT 03.04.13:2019 -Kerékpározható közutak tervezése- című útügyi műszaki szabályzatok előírásainak megfelelően kell kialakítani.

GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A területen a jövőben megvalósuló beruházások révén a gyalogos áramlatok felerősödése várható a 7. számú főúton keresztül, valamint az ipari park területén belül is. Mindezek miatt a gyalogos közlekedés biztonságos levezetése érdekében az utak mentén a járdák kialakítása szükséges. Az ipari park északi területén kialakított és a déli oldalán tervezett fő gyűjtő út szabályozási szélessége a járdák kialakítását lehetővé teszi, ezért javasolt egyoldali, 2 méter szélességű járda kialakítása a gyalogos forgalom számára. A későbbi tömbfeltárások folyamán a kialakítandó utaknál is az egyoldali járda kialakítása szükséges.

KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Az ipari parkot feltáró csomópont kialakításánál gondoskodni kell a kerékpáros forgalom 7. számú főúton történő átvételéről és az ipari park kerékpáros forgalmának a Budapest-Balaton kerékpár útra való rávezetéséről. Az ipari park kiépülésével a megnövekvő a gyalogos fogadalommal párhuzamosan megnő a célirányos kerékpáros hivatásforgalmi közlekedés, ezért a biztonságos kerékpáros közlekedés biztosítása a feltáró út(ak) mellett elengedhetetlen.

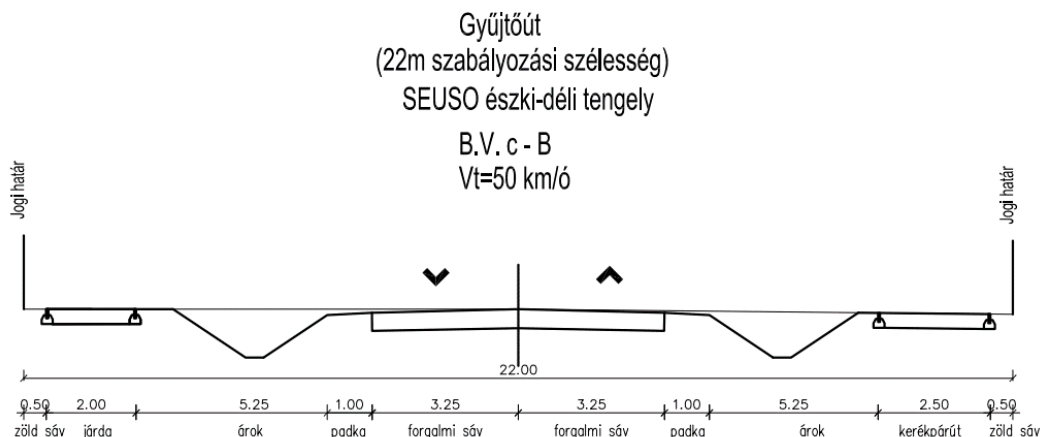
Javasolt az iparterületen kialakított főgyűjtő út szabályozási szélességében egy egyoldali 2,5 méter szélességű kerékpárút kialakítása. A későbbi tömbfeltárások folyamán a kialakítandó magánutaknál is szükséges a kerékpáros forgalom biztonságos kialakítása.

TÖMEGKÖZLEKEDÉS

A 7. számú főúti csomópont közelében autóbusz-megállóhely van kialakítva, amely közvetetten lehetővé teszi az ipari park tervezett bekapcsolását a helyközi autóbusz közlekedésbe. Az ipari park kiépülésével megnő a területen munkavállalók száma, ezért javasolt az ipari park feltáró útja mentén a munkásjáratok közlekedéséhez szükséges autóbusz megállók helybiztosítását.

VÁRAKOZÓHELYEK

A parkolási igények kielégítését az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 4. számú melléklete és a helyi építési szabályzat alapján előírt darabszámban telken belül kell biztosítani.



3. számú változtatási szándék:

A Seuso Ipari Parkot feltáró, kiszabályozott gerincút (települési gyűjtőút) helyzetének rendezése. A feltáró út helyzetének változása miatt változott az út északi oldalán a csomópont helye és helyzete is, valamint a feltáró út déli oldalán 6214 számú útra való kicsatlakozása okafogyottá vált (az M81 számú és az M200 számú út tervezésénél sem vették figyelembe ezt az útcsatlakozást), ezért a feltáró út déli oldalán lévő ívtől a 6214 számú útig tartó szakasza törlésre kerül. A feltáró út ezáltal zsákutcává válik, ezért az út végén egy – a nyerges vontatók megfordulását is biztosító – fordító hurkot kell kialakítani, de biztosítva annak lehetőségét, hogy a fel nem tárt területek megközelítése is biztosított legyen.

Az északi oldalon az eredeti csomópont (Köu) közlekedési területe (Gá) általános gazdasági területbe kerül. A feltáró út déli oldalán a megszüntetésre kerülő (Köu) terület a szomszédos területre vonatkozó építési övezeti / övezeti besorolásba kerül.

Az OTÉK, a helyi építési szabályzat, valamint a vonatkozó közlekedési előírások figyelembevételén kívül közlekedési vizsgálat nem szükséges.

4. számú változtatási szándék:

A hatályos Fejér Vármegyei Területrendezési Tervet módosították, amely már nem ábrázolja a Seuso Ipari Parkot keleti és déli irányból elkerülő térségi jelentőségű utat, mivel azt a M81 (M200) számú út nyomvonalára helyezték át, ezért a Településrendezési eszközökben is megszüntetésre kerül az út jelölése.

Az OTÉK, a helyi építési szabályzat, valamint a vonatkozó közlekedési előírások figyelembevételén kívül közlekedési vizsgálat nem szükséges.

5. számú változtatási szándék:

A 4 számú módosítással megszűnő (Seuso Ipari Parkot keleti és déli irányból kerülő térségi jelentőségű) (Köu) út övezeti besorolását módosítani kell a 166/2024. (VII.18.) számú önkormányzati határozat alapján.

Az OTÉK, a helyi építési szabályzat, valamint a vonatkozó közlekedési előírások figyelembevételén kívül közlekedési vizsgálat nem szükséges.

6. számú változtatási szándék:

A 3. és az 5. számú módosítással összefüggésben az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó jogszabályi előírásoknak való megfelelés érdekében, a 6. számmal jelzett területek átsorolásra kerülnek kereskedelmi szolgáltató területből (Gks) véderdő területbe (Ev).

Az OTÉK, a helyi építési szabályzat, valamint a vonatkozó közlekedési előírások figyelembevételén kívül közlekedési vizsgálat nem szükséges.

7. számú változtatási szándék:

M81 számú út külön szinten keresztezi a 7. számú utat, a tervezett csomópont elvetésre került. A le- és felhajtóágak ábrázolása a módosított környezetvédelmi engedélynek megfelelően törlésre kerülnek a településrendezési eszközökből. A környezetvédelmi engedély módosításával a 7. számú út és 8. számú út csomóponti ágainak nyomvonal korrekcióját is elvették, ezért szintén törlésre kerülnek. A módosításhoz közlekedési vizsgálat nem szükséges.

MELLÉKLET



Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat
8151 Szabadbattyán, Csíkvár tér 1.
Telefon: +22/363-052
E-mail: hivatal@szabadbattyan.hu
Honlap: www.szabadbattyan.hu

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete
2024. július 18-i ülésének jegyzőkönyvéből

Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének 166/2024. (VII.18.) határozata

Szabadbattyán Nagyközség Településrendezési eszközei 1. számú módosításának megindításáról

Szabadbattyán Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta **Szabadbattyán Nagyközség Településrendezési eszközei 1. számú módosításának megindítására** vonatkozó javaslatot, és az alábbi határozatot hozta:

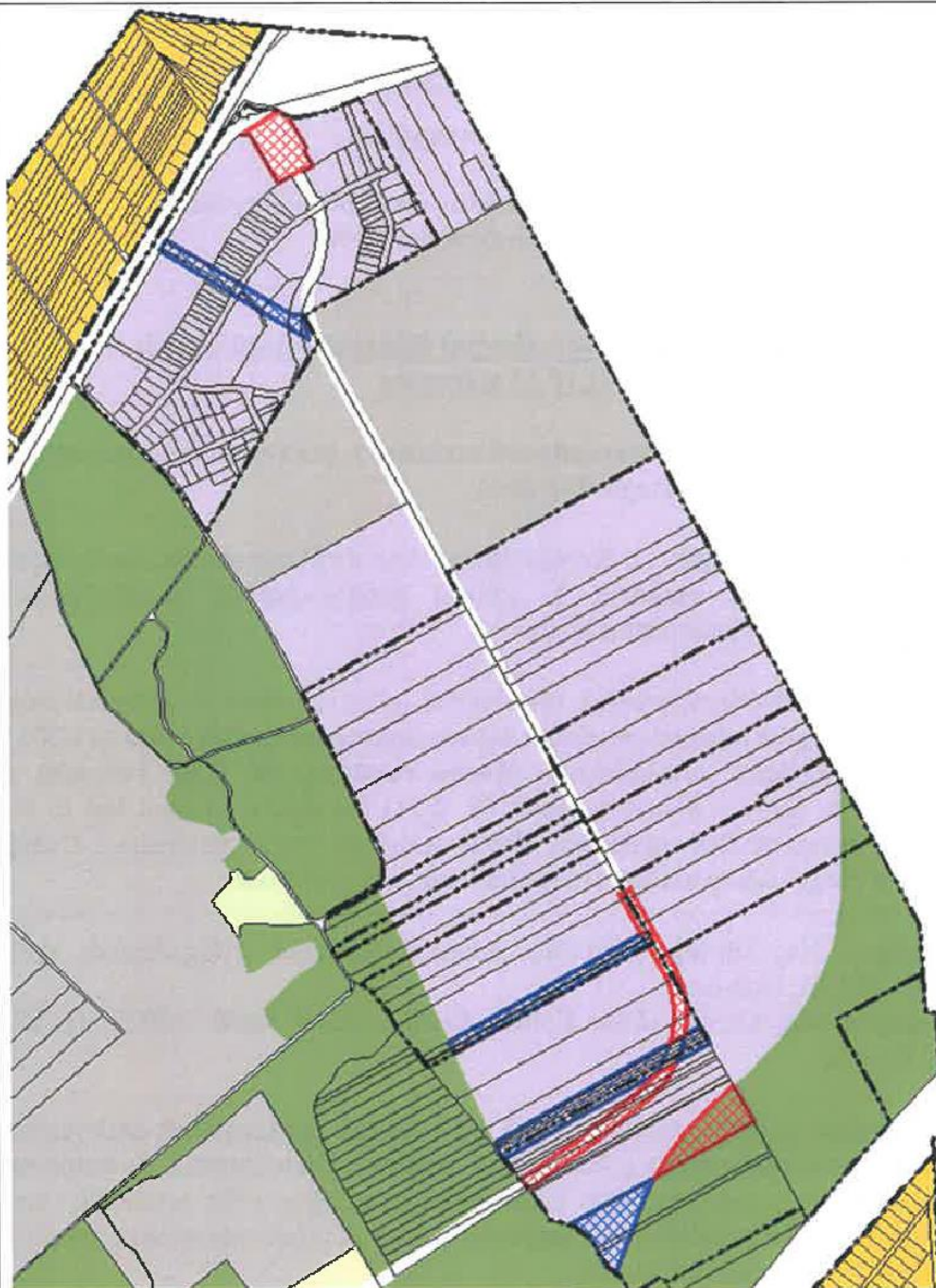
1. A Képviselő-testület *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Korm. rendelet**) 59. § (2) bekezdés a) megfelelően rögzíti, hogy a Korm. rendelet 68. § (1) bekezdése b) pont ba) és bb) alpontja alapján *egyszerűsített egyeztetési eljárás* szabályai szerint módosítani kívánja **Szabadbattyán Nagyközség alábbi Településrendezési eszközeit**:
 - Szabadbattyán Nagyközség Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló 8/2023. (I. 26.) Kt. határozat
 - Szabadbattyán Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2023. (I. 27.) önkorm. rendelet
2. A Képviselő-testület a Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés b) pontjának tekintetében igazolja, hogy a módosítás során a határozat 1. mellékletében ábrázolt új beépítésre szánt terület kijelölés olyan használati célra történik, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület. A módosítás során a település beépítésre szánt területe nem növekszik.
3. A Képviselő-testület Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés c) pontjának megfelelően a 2. mellékletben lehatárolt területet *kiemelt fejlesztési területté* nyilvánítja, tekintettel arra, hogy a gazdaságfejlesztési célok miatt indokolt.
4. A Képviselő-testület a Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés d) pontja alapján elfogadja a határozat 3. mellékletét képező Főépítész feljegyzést.

Felelős: Kovács Péter polgármester
Horváth Krisztina mb. települési főépítész
Határidő: azonnal

1. melléklet a 166/2024. (VII.18.) határozathoz

I.

Új beépítésre szánt terület kijelölés

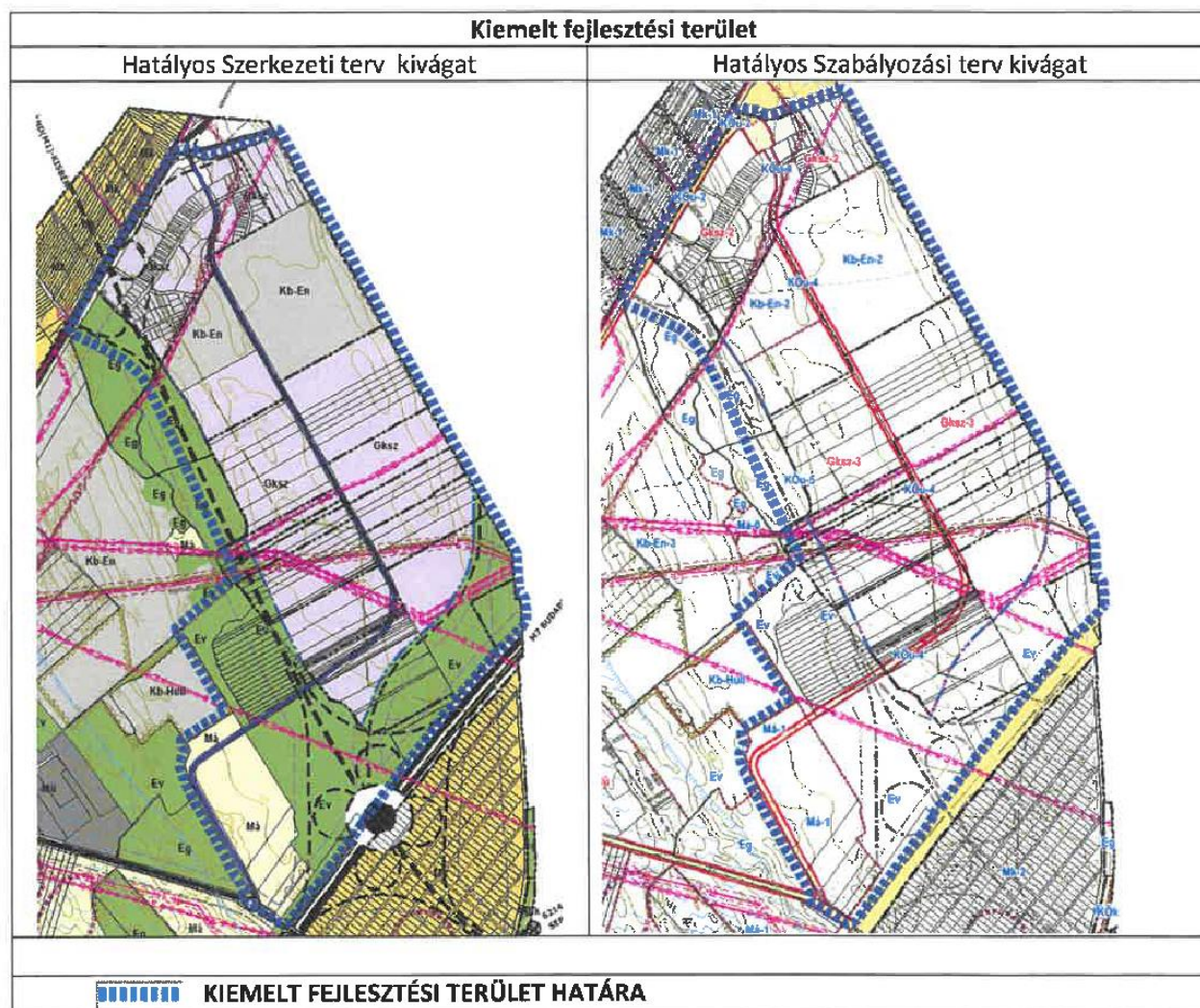


új beépítésre szánt terület kijelölése, azaz beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe történő átsorolás



beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe történő visszasorolás

2. melléklet a 166/2024. (VII.18.) határozathoz



3. melléklet a 166/2024. (VII.18.) határozathoz

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Szabadbattyán Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének részére
Szabadbattyán Nagyközség Településrendezési eszközei 1. számú módosításához készülő
megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelményeinek meghatározásához

Szabadbattyán Nagyközség Településrendezési eszközeinek a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Korm. rendelet**) 68. § (1) bekezdése b) pont ba) és bb) alpontja alapján **egyszerűsített egyeztetési eljárás** szabályai szerint módosítani kívánja Szabadbattyán Nagyközség alábbi Településrendezési eszközeit:

A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése rögzíti:

a településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

- a) a készítés vagy módosítás tényét,
- b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
- c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területre nyilatkozást és
- d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását

együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.

A Korm.rendelet 7.§ (7) bekezdés rögzíti:

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést –

- a) a település önkormányzati főépítésze vagy
- b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező) határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60.§ (9) bekezdés rögzíti:

A 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak megfelelő településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszköz módosítására 2027. június 30-ig van lehetőség. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **korábbi R**) tartalmi követelményeinek megfelelő településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszköz elfogadására és módosítására 2027. június 30-ig van lehetőség.

A korábbi R. 45.§ (6) bekezdés rögzíti:

A 2021. július 16-át megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszköz – ide nem értve az (1) és (2) bekezdés szerinti településrendezési eszközöket – 2027. június 30-ig történő módosítása e rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarozatának alkalmazásával történik.

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT, TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ (a továbbiakban: TFK), INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA (a továbbiakban: ITS)

A korábbi R. 9.§-a rögzíti:

„(4) A településszerkezeti tervhez el kell készíteni a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot a (6) bekezdésben foglalt figyelembevételével. Településszerkezeti terv készítése esetén a korábbi megalapozó vizsgálat felhasználására a 3/A. § szerint van lehetőség.

(6) Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemek összevonhatók, fejezetben belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a település adottságainak, valamint a település településhálózathoz elfoglalt helyének figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók. Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemeket és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.”

A korábbi R. 3/A.§-a rögzíti:

„(1) Az 1. melléklet szerinti megalapozó vizsgálat (a továbbiakban: megalapozó vizsgálat) – a (2) és a (3) bekezdésben meghatározott keretek között – felhasználható a stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz módosítása során is.

(2) A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

(3) A stratégia és a településrendezési eszköz készítése, valamint a koncepció, a stratégia és a településrendezési eszköz módosítása során felhasználni csak az aktualizálást megelőzően legfeljebb hét éven belül készült megalapozó vizsgálatot lehet, ideértve az ezen időtávon belül a településrendezési eszközhöz nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozásnak minősülő vizsgálatot is. A felhasználható tartalmi elemeket az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.”

Szabadbattyán Nagyközség új Örökségvédelmi Hatástanulmánya, új Településfejlesztési Koncepciója (TFK), és új Településrendezési eszközei 2023. január 26-án kerültek elfogadásra. A Megalapozó vizsgálat, és az Alátámasztó javaslat a fentiekhez elkészült.

A Megalapozó vizsgálat kiegészítését, a TFK és módosítását a Településrendezési eszközök tárgyi módosítása nem teszi szükségessé.

A tervdokumentáció tartalmát az alábbiak szerint határozom meg a korábbi R. tartalmi követelményeivel összhangban:

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HATÁROZATI JAVASLAT – -Szabadbattyán Nagyközség Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló 8/2023. (I. 26.) Kt. határozat módosítására

- A SZERKEZETI TERV módosításának fedvényterve
- VÁLTOZÁSOK
- A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE
- A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

RENDELETTERVEZET: - Szabadbattyán Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2023. (I. 27.) önkorm. rendelet módosítása.

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

I. ELŐZMÉNYEK

II. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

1. JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁS
2. JAVASOLT KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT
3. KÖZMŰVEK, HÍRADÁS
4. KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK
5. MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE ELEMEL - ÖRÖKSÉGVÉDELEM
6. MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE ELEMEL - TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM
7. SZERKEZETI TERV VÁLTOZÁSAI
8. ÖSSZHANG AZ ORSZÁGOS ÉS A MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL
9. BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁS
10. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT VÁLTOZÁSAI

SZAKÁGI JAVASLATOK

- I. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE
- II. KÖRNYEZETI HATÁSOK, KÖRNYEZETALAKÍTÁS
- III. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK
- IV. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

Szabadbattyán, 2024. 07. 11.



Horváth Krisztina
mb. települési főépítész

Kovács Péter s. k.
polgármester

Magyar Zoltán s. k.
jegyző

A kiadmány hitelül:

Szabadbattyán, 2024. július 19.



dr. Révész Mária
igazgatási irodavezető





Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat
8151 Szabadbattyán, Csíkvár tér 1.
Telefon: +22/363-052
E-mail: hivatal@szabadbattyan.hu
Honlap: www.szabadbattyan.hu

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete
2024. szeptember 30-i ülésének jegyzőkönyvéből

Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének 202/2024. (IX.30.) határozata

Szabadbattyán Nagyközség Településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódóan, a környezeti vizsgálat szükségességéről

Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete Szabadbattyán Nagyközség Településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódóan, a környezeti vizsgálat szükségességéről szóló javaslatot elfogadja és az alábbi határozatot hozza:

1. A településrendezési eszközök módosítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) hatálya alá tartozik. A R. 1. § (3) (a), 4. § (2) bekezdése, valamint 3. számú melléklet II. pontja alapján az Önkormányzat, mint Kidolgozó - a 2373-4/2024. számú - levelében megkérte a környezet védelméért felelős szervek véleményét a környezeti vizsgálat szükségességéről, hogy a hatáskörükbe tartozó szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás, azaz szükséges-e a környezeti vizsgálat lefolytatása.
2. A Képviselő-testület összhangban a Településrendezési eszközök módosítása kapcsán megkeresett környezet védelméért felelős szervek véleményével, a módosítás következtében várható környezeti hatásokat nem tartja jelentősnek, ezért **a R. szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.**
3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a településrendezési eszközök módosítása partnerségi egyeztetése során tegye közzé a döntést.

Felelős: Kovács Péter polgármester

Határidő: azonnal

Kovács Péter s. k.
polgármester

Magyar Zoltán s. k.
jegyző

A kiadmány hitelül:

Szabadbattyán, 2024. október 15.

dr. Révész Mária
igazgatási irodavezető

