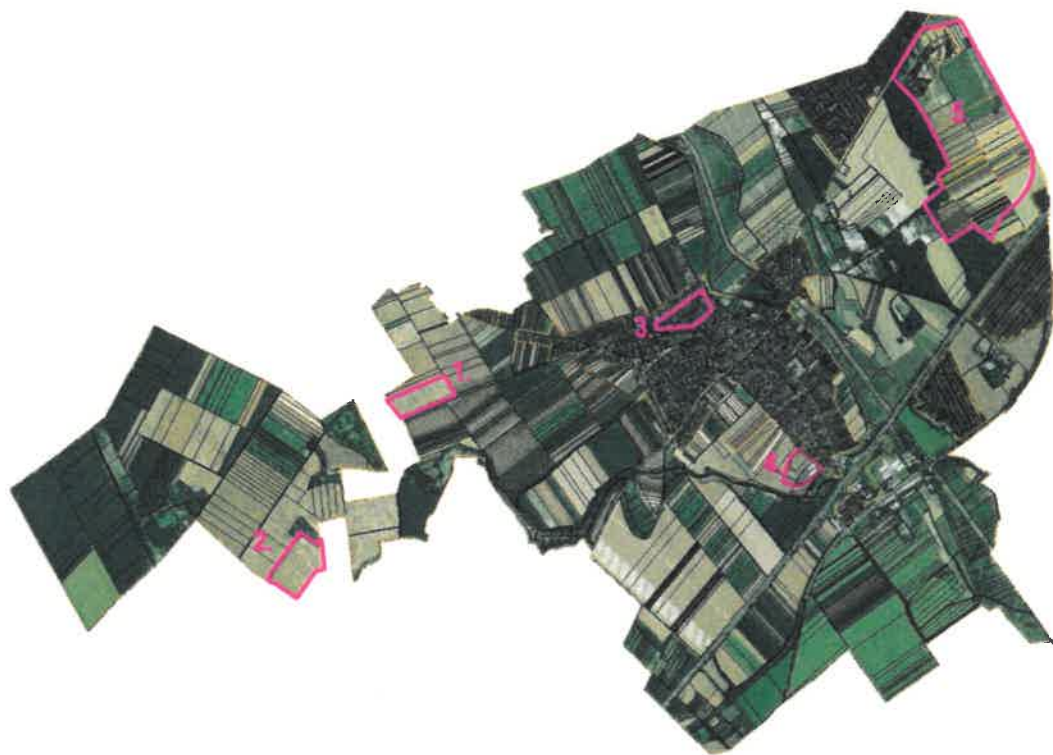


**SZABADBATTYÁN NAGYKÖZSÉG
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK,
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK és SZABÁLYOZÁSI
TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA
2021
A NAGYKÖZSÉG TÖBB RÉSZTERÜLETÉRE VONATKOZÓAN**

**314/2012. KORM. REND. 42.§ SZERINTI TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS
VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ**



2021. JÚLIUS HÓ

TOPOLAND Bt.
2040 BUDAÖRS, PATKÓ UTCA 1. IV.em.31.
Tel: +36 30/246-8132; +36 70/367-5331 e-mail pocsok@gmail.com

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

314/2012. KORM. REND. 42.§ SZERINTI TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

TOPOLAND Bt.

2040 BUDAÖRS, PATKÓ UTCA 1. IV.em.31.

TERVSZÁM: TP-2/2021

Megbízó:

Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat

8151 Szabadbattyán, Csíkvár tér 1.

TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKTERÜLET	NÉV	VÉGZETTSÉG JOGOSULTSÁG	
Generáltervezés	TOPOLAND Bt. Tóthné Pocsok Katalin ügyvezető		Tóthné Pocsok Katalin
Településtervezés	Horváth Krisztina okl. építésmérnök okl. településmérnök településtervező		H. K.
	Tóthné Pocsok Katalin vezető településtervező TT1 01-5086		Tóthné Pocsok Katalin
Közlekedés	GEORÁMA'97 Bt. Bakró Nagy Tamás György közlekedéstervező KÉ-T; K1d-1		Bakró Nagy Tamás
Közművek és elektronikus hírközlés	KÉSZ Kft. Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök és város-rendező mérnök Mk 2418 Tre-T, TRh-T MK: 01-2418, TV-T, TH-T, TE-T		Hanczár Zsolt
Táj- és természetvédelem, zöldterületek, környezetvédelem	TOPOLAND Bt. Tóthné Pocsok Katalin okl. kertészmérnök (táj-és kertépítész) környezetgazdálkodási szakmérnök TK 01-5086		Tóthné Pocsok Katalin
Települési főépítész	Kun Timea FÉK Nyilv. szám.: KD/19/2011 kamarai nyilvántartási szám: TT 07-0351		K. T.

2021. JÚLIUS HÓ

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ	4
I. VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK	
1. Megalapozó vizsgálat:.....	7
II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT MUNKARÉSZEI	
2. Településrendezési eszközök módosítása.....	36
3. Szabályozási koncepció.....	53
4. Környezeti hatások és feltételek, környezeti értékelés.....	61

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

- Szabadbattyán Nagyközség Településszerkezeti tervének módosítása - Határozat tervezet és mellékletei a Nagyközség rendezés hatálya alá vont részterületeire
- Szabadbattyán Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása - Rendelet tervezet és mellékletei a Nagyközség rendezés hatálya alá vont részterületeire

TERVIRATOK

Tervirat - 1 Szabadbattyán Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a kiemelt fejlesztési területén nyilvánításról szóló 23/2021. (III.16.) számú határozata és az annak módosításáról szóló 50/2021. (V.4.) számú határozata a Nagyközség négy részterületének kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról, valamint a tervezett módosításnak a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42.§ szerinti tárgyalásos eljárásban történő támogatásáról

Tervirat -2 Szabadbattyán Nagyközség Önkormányzat 65/2021. (VI. 11.) számú határozata a környezeti vizsgálat szükségességéről

*A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/C. § -nak megfelelően nyilatkozom, hogy az alátámasztó javaslat tartalmának meghatározásával egyet értek, az elhagyott tartalmi elemek elkészítése a tárgyi módosításhoz nem vált szükségessé.



.....
Kun Timea
mb. települési főépítész

VIZSGÁLATI ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

BEVEZETŐ

Szabadbattyán Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról szóló 23/2021. (III.16.) számú határozatával (lásd: Tervirat-1) és az annak módosításáról szóló 50/2021. (V.4.) számú határozatával (lásd: Tervirat-2) támogatta Szabadbattyán Nagyközség a hatályos településrendezési eszközeinek több részterületre vonatkozó, *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 42.§ szerinti tárgyalásos eljárásban történő módosítását.

Szabadbattyán Nagyközség Önkormányzat a hatályos településrendezési eszközeinek, Településszerkezeti tervének, Helyi építési szabályzatának és Szabályozási tervének módosításához szükséges tervi anyagok elkészítésével – a módosításban érdekelt költségviselőkkel együtt - **három oldalú szerződések keretében** a Topoland Tervező és Tanácsadó Bt-t bízta meg.

Szabadbattyán Nagyközség Önkormányzat hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálata még folyamatban van, ezért Szabadbattyán Nagyközség Településszerkezeti tervének (TSZT), Helyi Építési Szabályzatának (HÉSz), valamint a HÉSz mellékletként a Szabályozási tervének (SZT) jelen módosítását a hatályos Településrendezési eszközök tartalmával és a felülvizsgálat tervezési folyamatában megfogalmazott változtatási szándékokkal összhangban, *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42.§-ban foglalt **tárgyalásos eljárás** szabályai szerint kívánja egyeztetni az érdekelt államigazgatási szervekkel. A hatályos tervek módosítási dokumentációja a Korm. rendelet 45.§ (1) és (2) a) pontja értelmében, *az országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos, településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével, valamint Szabadbattyán Nagyközség Főépítésze által meghatározott tartalmi követelmények szerint készül.

Szabadbattyán Nagyközség hatályos településrendezési eszközei:

- Szabadbattyán Nagyközség 67/2010. (IX.27.) számú Ök. határozattal elfogadott, többször módosított Településszerkezeti terve
- Szabadbattyán Nagyközség 14/2010. (IX.28.) számú rendeletével elfogadott, többször módosított Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv.

Tervezési terület és tervezési feladat:

A módosítással új beépítésre szánt terület kijelölésére a 3. számú terület esetén – a területi nagyságát tekintve csak kis mértékben – a hatályos tervben kiszabályozott utak közterületeinek megszüntetése okán kerül sor. A beépítésre szánt területek térbeli helyének átrendeződését tekintve az 5. számú terület esetén, azaz az un. „Seuso ipari park” területén az új beépítésre szánt területek kijelölése jelentősebb, 14,18 hektár, de a beépítésre szánt területek kijelölése összességében azonban ezen módosítással érintett településrészen 19,61%-al, azaz 30,69 hektárral csökken.

A fejlesztési szándékok szerint a Településszerkezeti terv, a Helyi Építési Szabályzat és annak mellékleteként a Szabályozási terv módosítása szükséges a területfelhasználás és az építési övezeti / övezeti szabályozás területi kijelölésénél, valamint az építési övezeti / övezeti előírásokra vonatkozóan a módosítás hatálya alá vont alábbi kiemelt fejlesztési területeken:

1. számú terület - A VPP Solár Kft. és a CSE 13 Napelempark Kft. közös fejlesztésben Szabadbattyán 0134/26 hrsz-ú, 7,0 ha nagyságú területen egy 3,3 MW teljesítményű kiserőmű létesítése tervezett. A kiserőmű fejlesztésére szánt mezőgazdasági terület művelés alóli kivétele a termőföld máscélú hasznosítása érdekében megtörtént. A Kiserőmű fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a hatályos településrendezési eszközökben (TSZT, HÉSz és SZT) **a 0134/26 hrsz-ú területre vonatkozó Má jelű általános mezőgazdasági területet Kk-en jelű különleges beépítésre nem szánt energia (a ma hatályos vonatkozó jogszabályok szerint – "megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló") területre és övezetre kell módosítani.**

A kiserőmű teljesítménynövelő fejlesztése esetén - amennyiben az összteljesítmény az 5,0 MW teljesítményt eléri, vagy meghaladja - akkor ezen fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV.8.) Korm. rendelet (R.) értelmében térségi területfelhasználási engedély kérelmet kell benyújtani a területi tervekkel való összhang biztosítása érdekében - a tervezett 5,0 MW teljesítményt elérő, illetve azt meghaladó nagyságú kiserőmű területének - a R. 1. § (1) c) pontja szerint a Fejér Megye Területrendezési Tervébe (FmTrT) való beillesztéséhez, a Fejér Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendeletével elfogadott Fejér Megye Területrendezési Tervének (a továbbiakban: FmTrT) a Térségi Szerkezeti tervén.

2. számú terület - A Kiserőmű fejlesztés megvalósításához, illetve a Településrendezési eszközök módosításához kapcsolódóan, a biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében a Tilos pusztai 0125/1 hrsz-ú területen a hatályos településrendezési eszközökben, a Településszerkezeti terven (TSZT) és a Szabályozási terven **a Kk-en jelű különleges beépítésre nem szánt energia terület és övezet átsorolása is szükséges a tényleges területhasználatnak megfelelő Má jelű általános mezőgazdasági területbe és övezetbe.**

A 0125/1 hrsz-ú terület keleti szélét kis mértékben érinti a Kőszárhegy I. mészkö bányatelek határa. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX tv. 18.§ (1) és (2) bekezdés előírásai alapján **a bányatelekre vonatkozó kitermelési műszaki üzemi terv csak akkor hagyható jóvá, ha a bányászati tevékenységgel igénybe venni tervezett területet – ha van elfogadott településrendezési eszköz – a településrendezési eszköz nyersanyag-kitermelés (bánya) vagy nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló különleges beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt terület települési területfelhasználási egységbe sorolta.** Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat a Kőszárhegy I. mészkö bányateleknek a Szabadbattyán közigazgatási területét érintő részén **a Kk-en jelű különleges beépítésre nem szánt energia (a ma hatályos vonatkozó jogszabályok szerint – "megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló") terület kijelölést és övezeti szabályozást Kk-b jelű különleges beépítésre nem szánt bányaterület kijelölésre és övezeti szabályozásra módosítja.**

3. számú terület - A Táncsics utca - Mártírok útja - Vasvári Pál utca által határolt területen a tömbbenső feltáró út szabályozása törlésre kerül, tekintettel arra, hogy a tömbbenső feltárás megvalósulásának nincs realitása, az út szabályozása az építési telkek tekintetében jelentős korlátozást jelent. Egyes építési telkeket a területük csökkenésével be nem építhetővé korlátoz.

4. számú terület - Munkahelyteremtést szolgáló beruházások megvalósítása érdekében az **Inzenárduló 098/4, 098/6, hrsz-ú ingatlanokon, valamint a 098/8 és a 0101/64 hrsz-ú ingatlanoknak egy részén kijelölt Lke jelű kertvárosias lakóterületre és Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területre vonatkozóan módosítás szükséges**, a hatályos HÉSz övezeti előírásai szerinti 6,0 m-es megengedett legnagyobb építménymagasság maximum 12,5 m legyen, a területre eddig érvényes többi előírás változatlanul hagyásával. **A kért módosítás a terület Gksz-1 jelű építési övezetből Gksz-2 jelű építési övezetbe történő átsorolását igényli.**
5. számú terület - Az ún. **„Seuso ipari park” területén** munkahelyteremtő beruházások megvalósítása érdekében, a hatályos településrendezési eszközök szerinti úthálózat, beépítésre nem szánt övezetek és az építési övezetek területfelhasználásának, előírásainak módosítása szükséges.

A kiserőművek létesítéséhez szükséges fejlesztési területek Kk-en jelű különleges beépítésre nem szánt, **Kk-en jelű különleges beépítésre nem szánt energia (a ma hatályos vonatkozó jogszabályok szerint – „megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló”)** területének jelölése és szabályozása is szükséges a „Seuso ipari park” területén.

Az összesen 14,5 MW teljesítményű kiserőművek fejlesztése érdekében a Szabadbattyán 013/25 és 013/103 hrsz-ú ingatlanok 29,2597 ha nagyságú területén **Kk-en jelű különleges beépítésre nem szánt energia (a ma hatályos vonatkozó jogszabályok szerint – „megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló”)** övezetet kell kijelölni.

Az 5,0 MW teljesítményt meghaladó kiserőmű fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV.8.) Korm. rendelet (R.) értelmében **térségi területfelhasználási engedély kérelmet kell benyújtani a területi tervekkel való összhang biztosítása érdekében - a tervezett 14,5 MW teljesítményt elérő kiserőmű területének - a R. 1. § (1) c) pontja szerint a Fejér Megye Területrendezési Tervébe (FmTrT) való beillesztéséhez, a tervezett naperőműnek (szimbólum) a Szabadbattyán Seuso Ipari park területén kijelölt sajátos területfelhasználású térségben való szerepeltetéséhez a Fejér Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendeletével elfogadott Fejér Megye Területrendezési Tervének (a továbbiakban: FmTrT) a Térségi Szerkezeti tervén.**

A módosítás hatálya alá vont területekre vonatkozóan jóváhagyott terv tartalma beépül Szabadbattyán Nagyközség településrendezési eszközeinek felülvizsgálatában készülő új településrendezési eszközeibe.

A tervegyeztetés nyilvánossága, azaz a lakosság, az egyház és a civilszervek, szervezetek körében történő egyeztetés Szabadbattyán Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a „Partnerségi egyeztetés szabályairól” szóló 13/2017 (VII.10.) önkormányzati rendelete szerint történik, összhangban a 314/2012. (X. 8.) Korm. rendelet 29. és 29/A. §-aival. A partnerségi egyeztetést Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat a .../2020. (XI. ...) Korm. rendelet felhatalmazása alapján a .../2021. (VII.) sz. határozatával lezárta. (lásd: terviratok)

I. VIZSGÁLAT MUNKARÉSZEI

1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, A TERVEZÉSI TERÜLET TELEPÜLÉSI ÉS TÉRSÉGI KAPCSOLATAI

Szabadbattyán Nagyközség a megyeszékhellyel, Székesfehérvárral nyugatról határos, a 7. számú főút mellett fekvő település. Jelen tervmódosítás 5. számú területe, az ún. „Seuso ipari park” területe is a 7. számú főútról feltárható, attól délre fekvő, 2010 óta – gazdasági kereskedelmi szolgáltató és vegyes terület – egybefüggően kijelölt beépítésre szánt terület.

A hatályos településrendezési eszközök jelen módosításának területeit az FmTrT 2. melléklet Fejér megye szerkezeti tervén ábrázolva mutatjuk be:

1. számú terület - Szabadbattyán külterület 0134/26 hrsz-ú, 7,0 ha nagyságú területet, 3,3 MW névleges teljesítményű kiserőmű megvalósításának érdekében,
2. számú terület – az 1. számú módosításhoz kapcsolódóan, a biológiai aktivitásérték-egyensúly biztosításának érdekében a Tilos pusztai 0125/1 hrsz-ú terület;
3. számú terület - a Táncsics utca-Mártírok útja-Vasvári Pál utca által határolt kertvárosias lakóterület tömbbenső feltáró út törlése az út szabályozása miatti korlátozás megszüntetése érdekében;
4. számú terület -munkahelyteremtést szolgáló beruházások megvalósítása érdekében az Inzsenárdűlő 098/4, 098/6, 098/8, 098/9 és 0101/64 hrsz-ú ingatlanokat érintő gazdasági terület fejlesztése érdekében; és
5. számú terület - munkahelyteremtést szolgáló gazdasági területi beruházások, valamint a megvalósítása érdekében, az ún. „Seuso ipari park” területén.

Módosítási területek az FmTrT 2. melléklet Fejér megye szerkezeti tervén ábrázolva

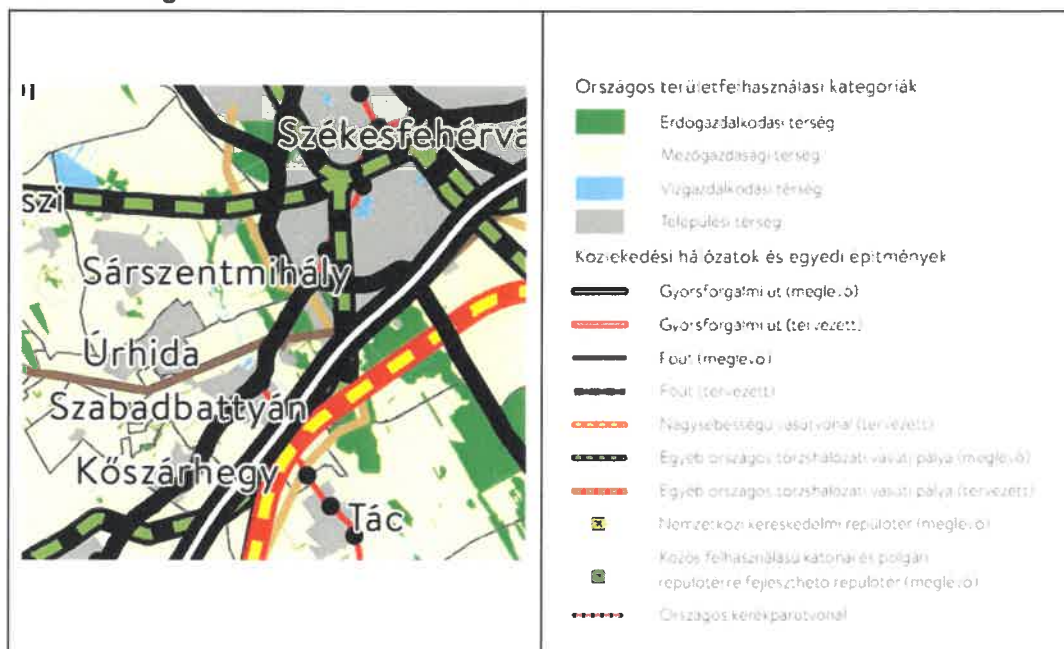


1.2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJA AZ ORSZÁGOS ÉS A MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL

A településrendezési eszközök módosítása összhangjának igazolása a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MTtT), Fejér Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendelete Fejér megye területrendezési tervéről (a továbbiakban: FmTtT) a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) előírásaival.

Országos Területrendezési Terv (OTtT)

2. melléklet Az Ország szerkezeti terve vonatkozó részlete



Az OTtT Szerkezeti tervlapja szerint, Szabadbattyán Nagyközség közigazgatási területe az erdőgazdálkodási, a mezőgazdasági és a vízgazdálkodási térség részét képezi, a település belterületi és a külterületi fekvésű, beépítésre szánt területei a települési térségbe tartoznak.

Szabadbattyán Nagyközség közigazgatási területét az Országos Övezeti Terv alábbi térségi övezetei érintik:

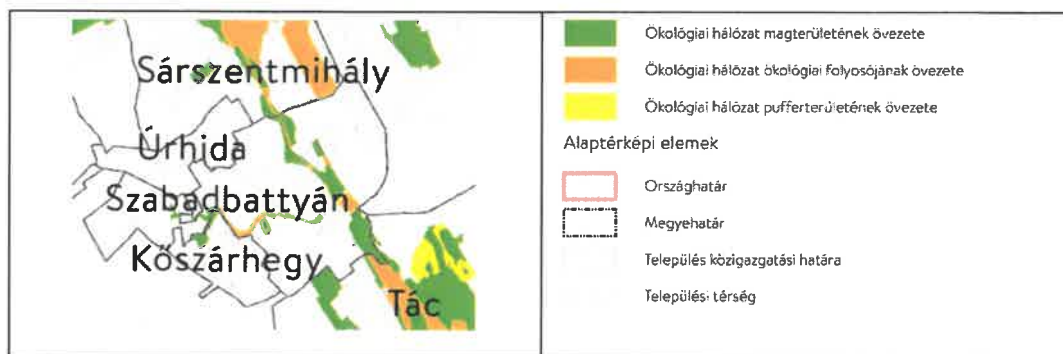
- 3/1. melléklet – Ökológiai hálózat magterületének övezete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- 3/2. melléklet – Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- 3/3. melléklet – Erdők övezete

Szabadbattyán Nagyközség közigazgatási területét az OTtT 3. mellékletében meghatározott Országos Övezeti Terv alábbi térségi övezetei nem érintik:

- 3/4. melléklet - Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete
- 3/5. melléklet – Honvédelmi és katonai célú terület övezete

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályairól szóló, 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló, 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 19. § (4) bekezdésével összhangban, a kiemelt térségi övezetek érintettsége a következő:

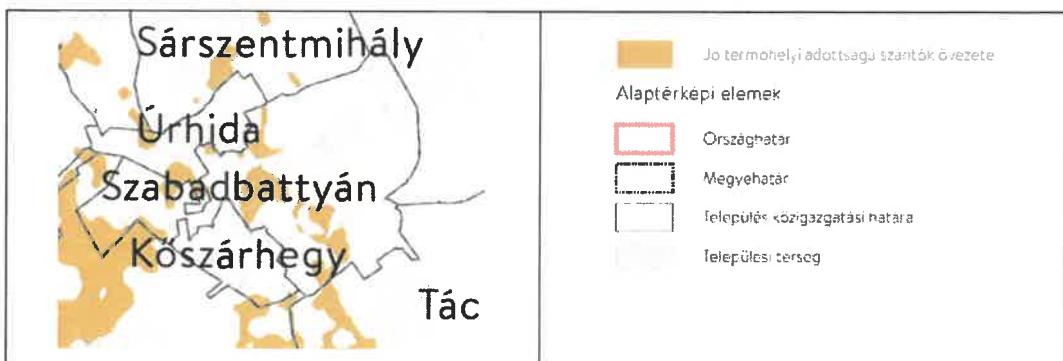
1. Ökológiai hálózat magterületének övezete: a települést érinti és ezen belül a módosítás hatálya alá vont területet is a Séd és Nádor-csatorna, valamint a Csillagvölgy bejárata környezetében érinti (OTrT szerint)



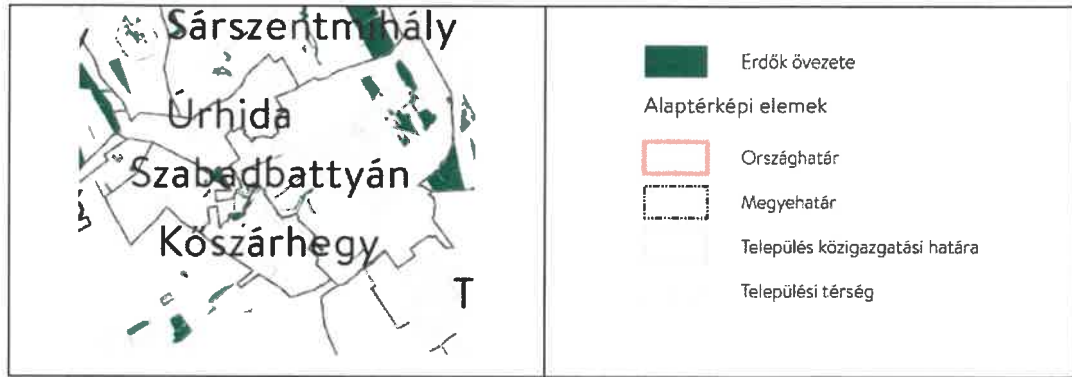
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete: a települést érinti (OTrT szerint),
3. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete: a települést nem érinti (OTrT szerint),
4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete: a települést érinti (OTrT szerint),



5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete: a települést érinti és ezen belül a módosítás hatálya alá vont területet (MvM rendelet 1. melléklete szerint),



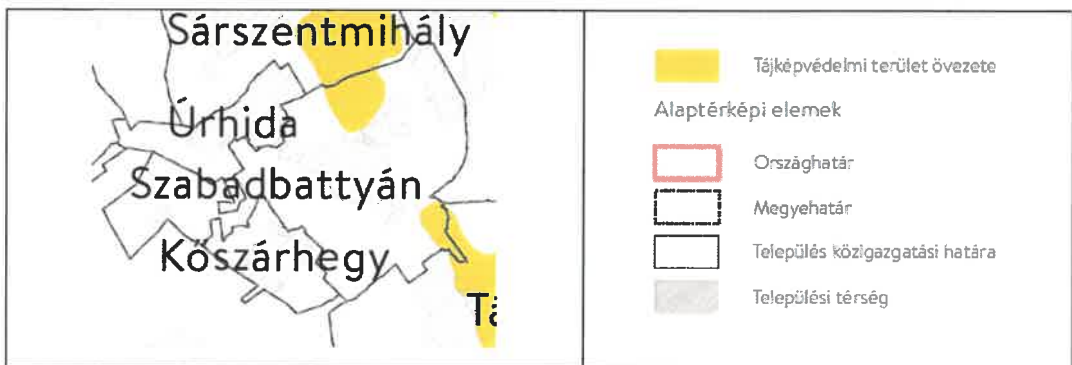
6. Erdők övezete: a települést érinti és ezen belül a módosítás hatálya alá vont területet is Emmarózától délre (OTrT szerint),



7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete: a települést érinti (MvM rendelet 2. melléklete szerint),

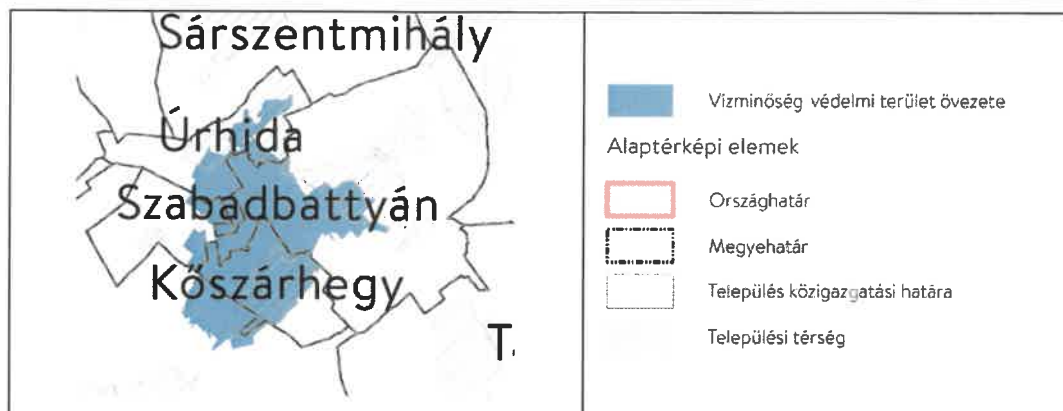


8. Tájképvédelmi terület övezete: a települést érinti (MvM rendelet 3. melléklete szerint),



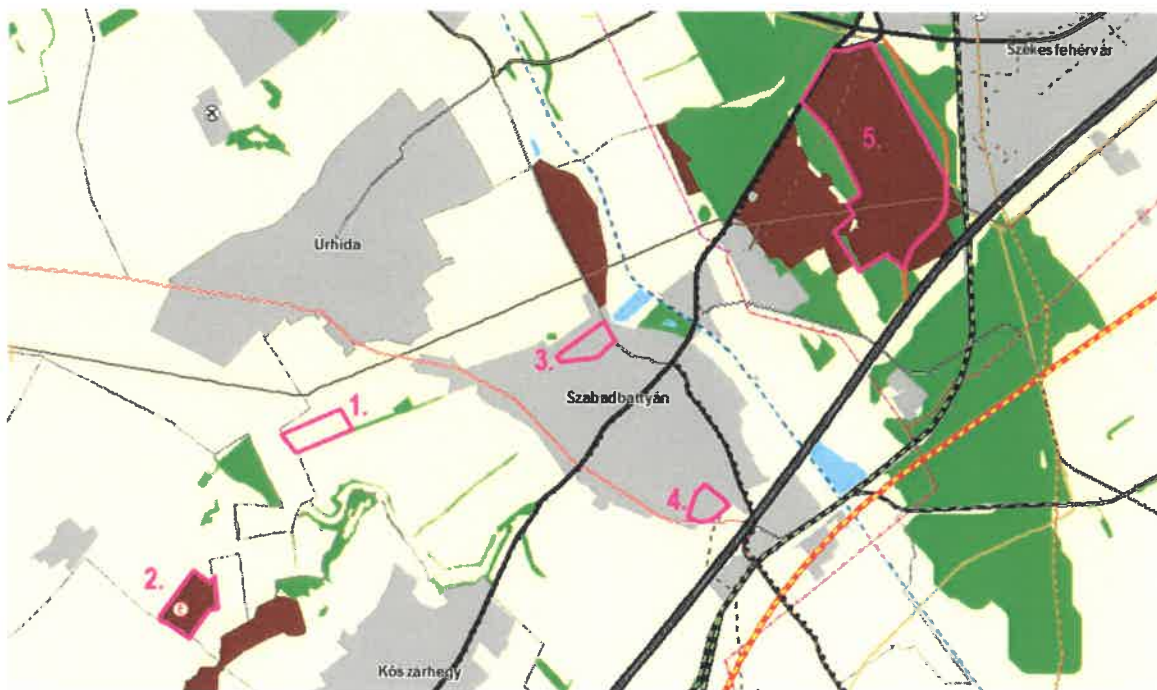
9. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete: a települést nem érinti (OTrT szerint),

10. Vízminőség-védelmi terület övezete: a települést érinti (MvM rendelet 4. melléklete szerint),



11. Nagyvízi meder övezete: a települést nem érinti (MvM rendelet 5. melléklete szerint),
12. VTT-tározók övezete: a települést nem érinti (MvM rendelet 6. melléklete szerint),
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete: a települést nem érinti (OTrT szerint).

FmTrT 2. melléklet Fejér megye szerkezeti terve vonatkozó részlete



Az MTrT - 2021. 06. 30. napig hatályos állapot - 11.§ -a rögzíti

A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;

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

d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

A településrendezési eszközök módosításának Képviselő-testületi elfogadása 2021. 06. 30. napot követően várható, az MTrT - 2021. 07. 01. naptól hatályba lépő - 11.§ -a rögzíti:

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

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet 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 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 honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési övezetbe kell sorolni.

1.számú módosítás

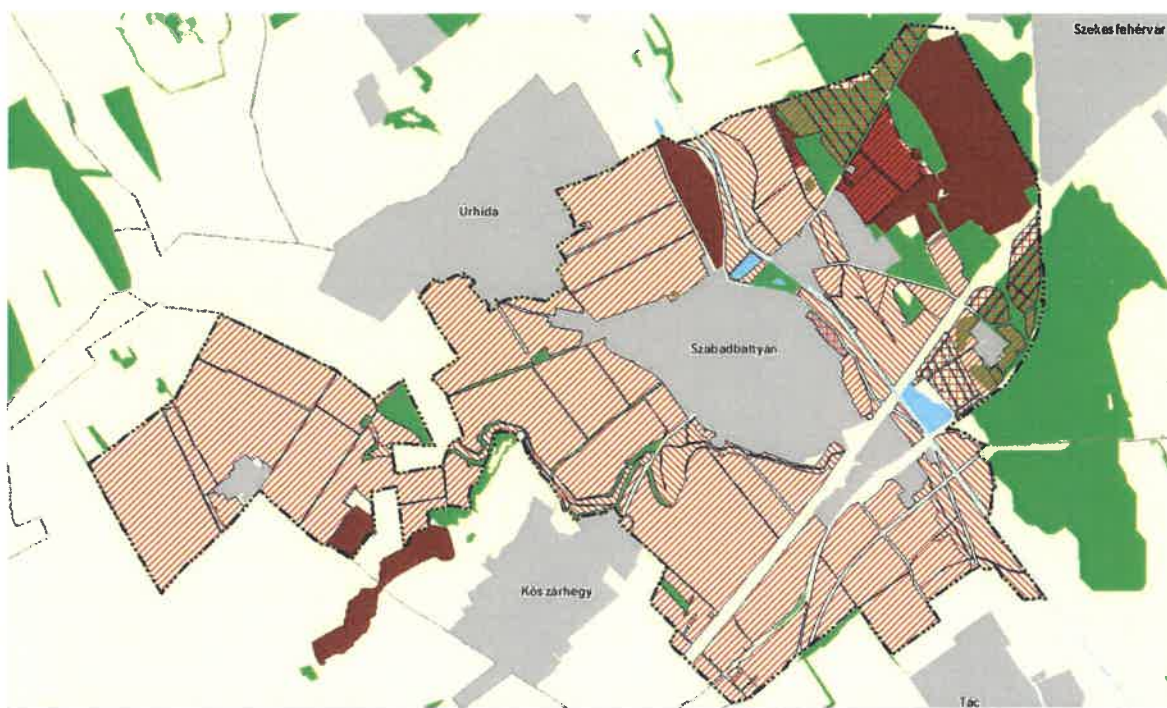
A terület az FmTrT szerkezeti tervlapján mezőgazdasági térségbe sorolt. A területen egyedi építményként 5 MW-nál kisebb névleges teljesítőképességű tervezett erőmű kerül jelölésre.

Szabadbattyán Nagyközség közigazgatási területén a mezőgazdasági térség területe 2241,78 ha.

A hatályos településszerkezeti tervben mezőgazdasági területbe (Má, Mk) sorolt (a lenti ábrán piros színnel sraffozott) területek nagysága: 2175,2 ha, melyből 1992,53 ha nagyságú terület van átfedésben a mezőgazdasági térséggel, tehát a mezőgazdasági térség területének 88,88%-a mezőgazdasági területbe sorolt.

A módosítással a 10,79 ha nagyságú terület kerül átsorolásra mezőgazdasági területből, beépítésre nem szánt különleges területbe, tehát a mezőgazdasági térséggel átfedésben lévő mezőgazdasági területek nagysága 1981,74 ha-ra csökken, mely 88,4%-t jelent a mezőgazdasági térség viszonylatában, azaz az átsorolás az MTrT 11.§ b) pontjával összhangban van.

A sajátos területfelhasználású térségek 5 ha nagyság felett kerültek ábrázolásra az FmTrT szerkezeti tervén, annak készítésekor, az MTrT 9.§ (3) bek. b). pontjának megfelelően, a településszerkezeti terveken kijelölt területfelhasználások alapján. Az MTrT nem tiltja a mezőgazdasági térség különleges beépítésre nem szánt területbe sorolását a mezőgazdasági térség területének 25%-án. Az MTrT az átsorolással kapcsolatban 5 ha-os korlátot nem állapít meg, azaz nincs arra vonatkozóan előírás, hogy 5 ha-nál nagyobb *honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület* nem jelölhető ki a mezőgazdasági térség területén, kizárólag akkor, ha az sajátos területfelhasználású térségbe sorolt.



2.számú módosítás

A terület az FmTrT szerkezeti tervlapján sajátos területfelhasználású térségbe sorolt, a hatályos településrendezési eszközökben a területen egyedi építményként 5-50 MW névleges teljesítőképességű tervezett erőmű került jelölésre.

A területet részben érintett a Kőszárhegy I. mészkő bányatelekkel. A bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 39. § (3) bekezdése alapján Különleges beépítésre nem szánt bánya területbe sorolandó,

melyre a Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály is felhívta a figyelmet.

A bányaművelés okozta szálló por naperőmű elhelyezését ellehetetleníti, melyet a megyei területrendezési terv készítésekor nem vettek figyelembe a sajátos területfelhasználású térség kijelölésekor és az egyedi építmény jelölésekor. Az önkormányzat szándéka a jelenlegi használatnak megfelelő mezőgazdasági területbe történő átsorolás.

Amennyiben a Fejér Megyei Önkormányzat, illetve a véleményezésben részt vevő államigazgatási szervek az MTrT 11.§ e) pontja alapján kifogásolják a mezőgazdasági területbe történő átsorolást, az önkormányzat a 2. számú módosítástól eláll.

3.számú módosítás

A terület az FmTrT szerkezeti tervén települési térségbe sorolt. A módosítás az MTrT 11.§ d) pontjával összhangban van.

4.számú módosítás

A terület az FmTrT szerkezeti tervén települési térségbe sorolt. A módosítás az MTrT 11.§ d) pontjával összhangban van.

5. számú módosítás

A terület kis részben erdőgazdálkodási térségbe sorolt, mely hatályos településrendezési eszközökben védendő területfelhasználásba sorolt, a területfelhasználás nem módosul.

A terület túlnyomó - nem erdőgazdálkodási térségbe sorolt része - sajátos területfelhasználású térségbe sorolt.

A hatályos településrendezési eszközökben a sajátos területfelhasználású térség területén a beépítésre szánt területek összes területe 131,33 ha, a tárgyi módosítás során a beépítésre szánt területek összes területe 105,57 ha, a csökkenés: 25,76 ha. A sajátos területfelhasználású térségben kijelölt területfelhasználások:

Hatályos TSZT	terület (ha)	TSZT módosítás	terület (ha)		
Gksz	124,61	Gksz	105,57	csökkenés:	19,04 ha
Vt	6,72	-	-	megszüntetés	
Köu	14,87	Köu	7,18	csökkenés:	7,69 ha
Ev	3,81	Ev	15,44	növekmény:	11,63 ha
Z	6,49	-	-	megszüntetés	
		Kk-en	28,31	új kijelölés	
<i>összesen</i>	<i>156,50</i>	<i>összesen</i>	<i>156,50</i>		

A módosítás az MTrT 11.§ e) pontjával összhangban van.

Tekintettel arra, hogy a közlekedési területek egy része, illetve a zöldterület átsorolásra kerül kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe (a véderdő kijelölés nem a zöldterület helyén, hanem beépítésre szánt terület helyén történik) új beépítésre szánt terület kijelölése történik a módosítás során, 14,18 hektár nagyságú területen, amellet, hogy a beépítésre szánt területek nagysága jelentősen, 19,61%-al csökken.

Az MTrT 12.§ (3) bekezdése rögzíti: Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

Fentiek alapján a 14,18 ha 5%-ának megfelelő véderdő kijelölése szükséges, mely 0,709 ha. A véderdő területfelhasználás területe 11,63 hektárral növekszik, azaz a módosítás az MTrT 12.§ (3) bekezdésnek megfelel.

TÉRSÉGI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

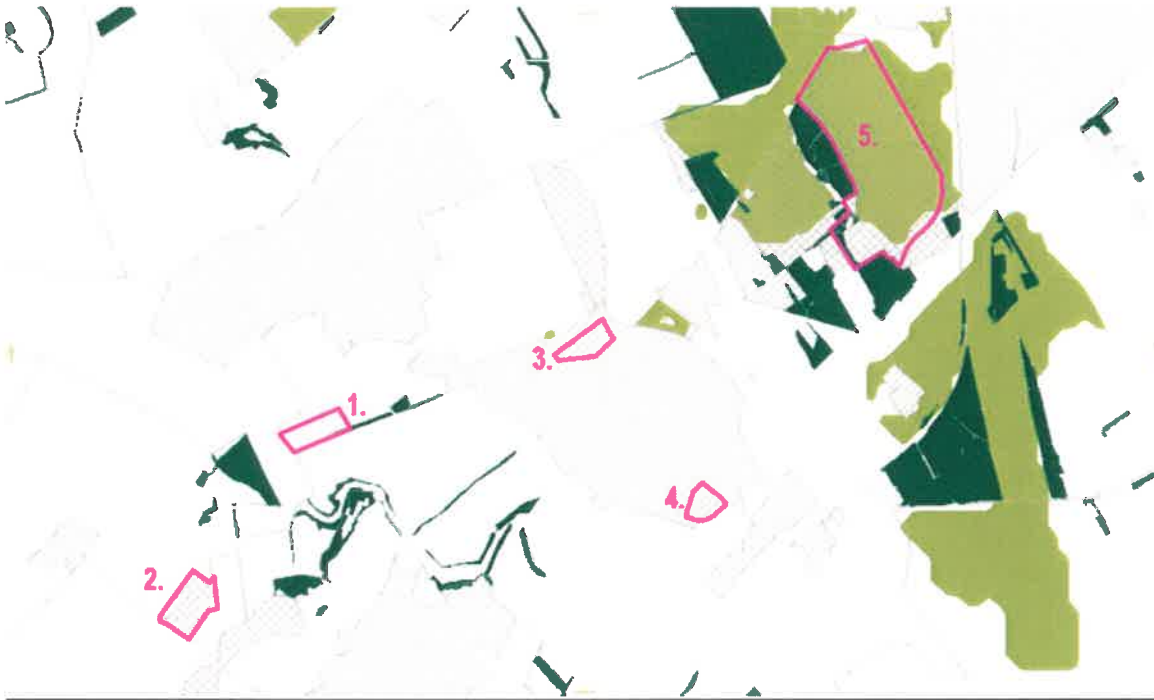
FmTrT 3.1. melléklet: Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai



folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete

A módosítás hatálya alá tartozó területek a térségi övezetekkel nem érintettek.

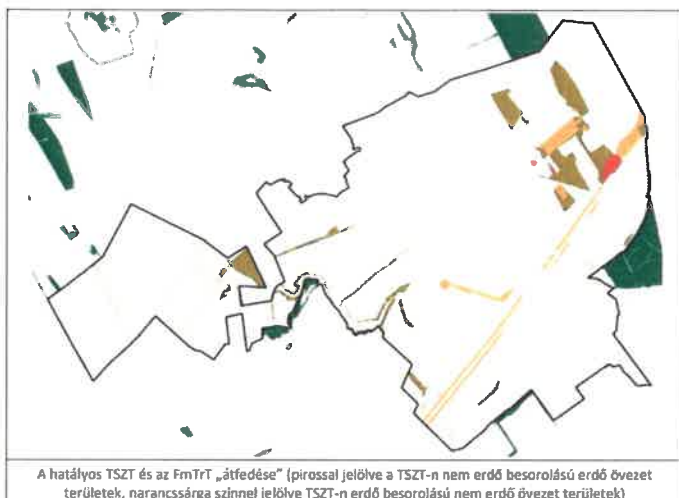
3.3. melléklet: Erdők övezete, és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete



Az MTrT 29.§ rögzíti: „Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe 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.”

Az MTrT 22. § rögzíti: „A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni. A mérlegelésnél az e törvényben és a megyei területrendezési tervben meghatározott szerkezeti terv szerinti települési térséget kell elsősorban figyelembe venni.”

Az MTrT 23. § (2) bek. rögzíti: „A településrendezési eszközök készítésénél a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek csak – az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott – illetékes államigazgatási szervek egyetértése esetén változtathatók meg, kivéve a 22. § szerinti esetet. Ha az illetékes államigazgatási szervnek a térségi övezet lehatárolására vonatkozó adatszolgáltatása eltér az OTRT-ben, a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti rendeletében, illetve a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott övezeti lehatárolástól, a településrendezési eszköz készítése során a települési önkormányzat számára kedvezőbb lehatárolás szerepeltethető, kivéve, ha az jogszabályba ütközik.”

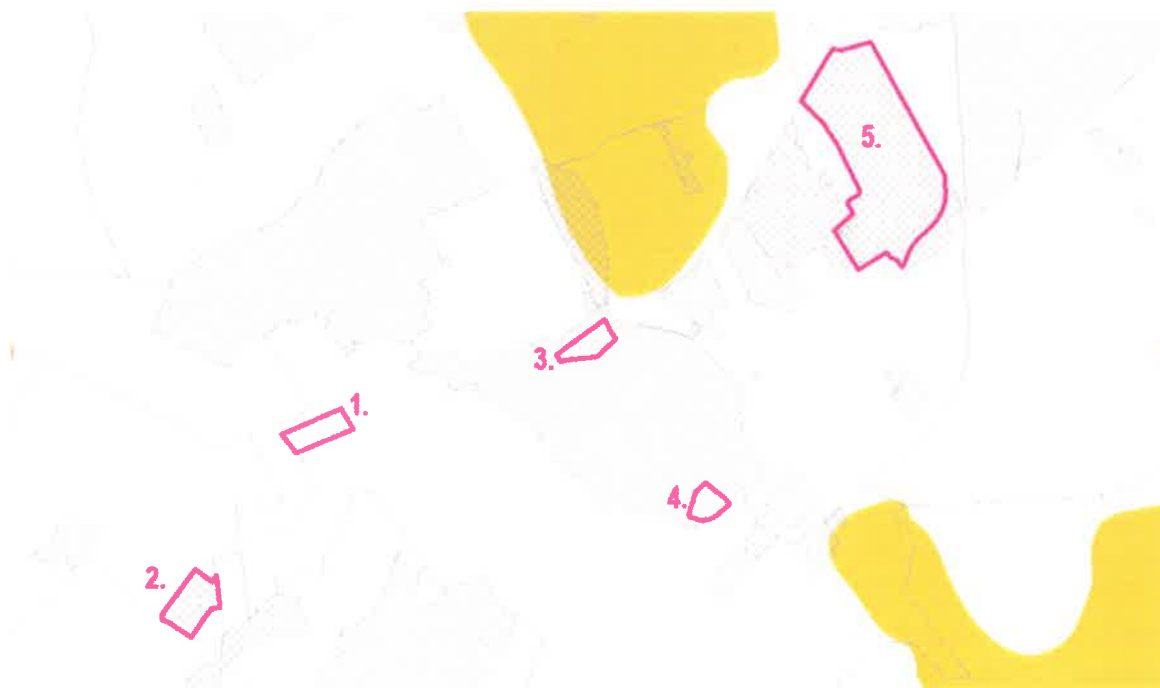


Az önkormányzat – a településrendezési eszközök előző módosítása során - adatszolgáltatást kért az illetékes államigazgatási szervtől. A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály megadta az adatszolgáltatást az erdők övezetére vonatkozóan. Az önkormányzat az OTvT 23. § (2) bekezdés alapján az államigazgatási szerv adatszolgáltatása szerinti lehatárolást szerepelteti.

Az FmTrT erdő övezete település közigazgatási területén 150,4 ha. Az erdők övezetébe tartozó, és erdő területfelhasználási egységbe sorolt területek nagysága 142,94 ha, tehát 95,03 %, azaz a településrendezési eszközök megfelelnek az MTrT 29.§ előírásainak.

Az 5. számú módosítás területe kis részben érintett az erdők övezetével, mely a hatályos településrendezési eszközökben véderdő területfelhasználásba sorolt, a területfelhasználás nem módosul.

3.4. melléklet: Tájképvédelmi terület övezete

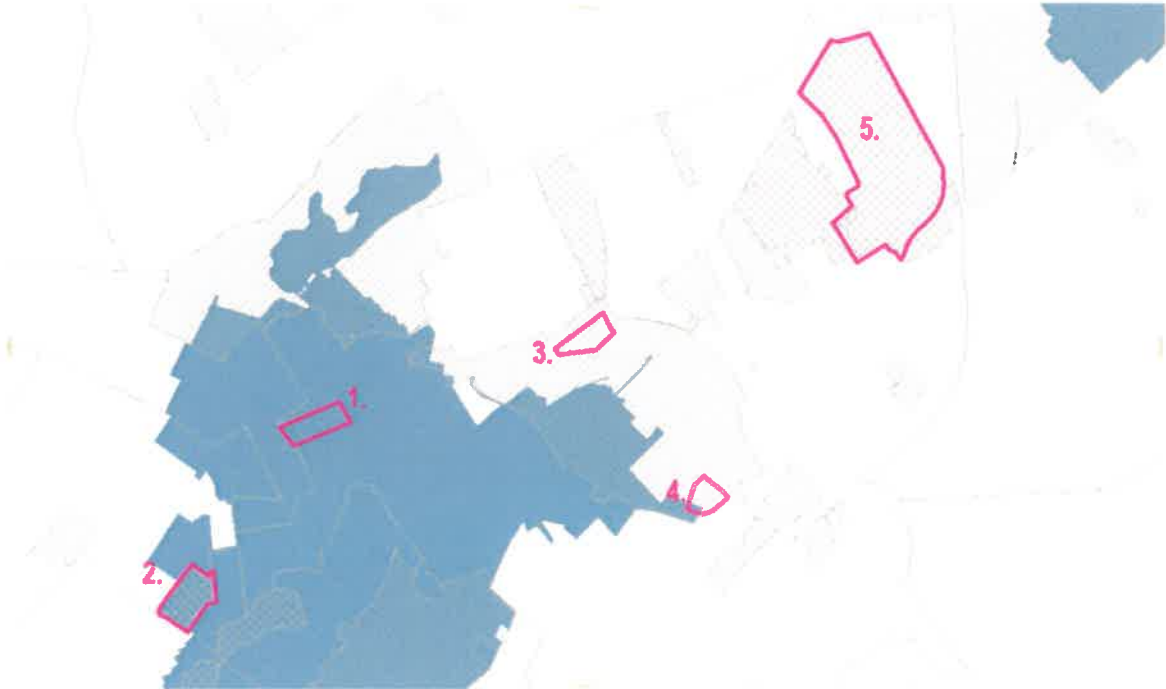


A módosítás hatálya alá tartozó területek a térségi övezettel nem érintettek.

3.5. melléklet: Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések

A település közigazgatási területe nem érintett az övezettel.

3.6. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete



FmTrT 5.§ (2) bekezdése rögzíti: A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

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

A hatályos településrendezési eszközökben kijelölésre kerültek a vízvédellel érintett területek, és rögzítésre kerültek a szabályok, bányászati tevékenység engedélyezése nem tárgya a módosításnak. A 2. számú módosítás esetében a beépítésre nem szánt különleges bánya terület kijelölése a Kőszár I. mészkő bányatelek területén történik. Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály véleménye: „A tervezett módosítások közül a 2. számmal jelölt módosítás érinti a Bányafelügyelet szakterületét, mivel a módosítással érintett 0125/1 hrsz.-ú ingatlan keleti széle kis mértékben fedésben van Kőszárhegy I. mészkő bányatelekkel. A tervezett módosítás összhangban van ásványvagyonvédelmi érdekekkel, mivel a Bányatelek által fedett rész „Különleges beépítésre nem szánt bányaterület” területhasználati besorolást kap. A módosítást a Bányafelügyelet is támogatja figyelemmel az 1993. évi XLVIII. törvény (Bt.) 39. § (3) bekezdésére mely szerint a területrendezési tervek, illetőleg a településrendezési eszközök kidolgozásánál - a bányafelügyelet megkeresésével - figyelembe kell venni a nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyonot tartalmazó területeket.”

A módosítások a fenti előírásokkal összhangban vannak.

3.7. melléklet: Nagyvízi meder övezete

A település közigazgatási területe nem érintett az övezettel.

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

A település közigazgatási területe nem érintett az övezettel.

3.9. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések

A település közigazgatási területe érintett az övezettel.

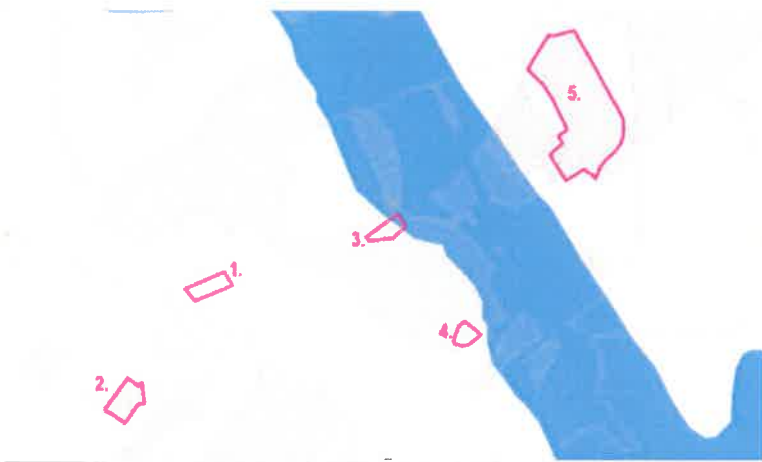
OTrT 8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(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 2. számú módosítás esetében a beépítésre nem szánt különleges bánya terület kijelölése a Kőszárhegy I. mészkő bányatelek területén történik. Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály véleménye: „A tervezett módosítások közül a 2. számmal jelölt módosítás érinti a Bányafelügyelet szakterületét, mivel a módosítással érintett 0125/1 hrsz.-ú ingatlan keleti széle kis mértékben fedésben van Kőszárhegy I. mészkő bányatelekkel. A tervezett módosítás összhangban van ásványvagyon-védelmi érdekekkel, mivel a Bányatelek által fedett rész „Különleges beépítésre nem szánt bányaterület” területhasználati besorolást kap. A módosítást a Bányafelügyelet is támogatja figyelemmel az 1993. évi XLVIII. törvény (Bt.) 39. § (3) bekezdésére mely szerint a területrendezési tervek, illetőleg a településrendezési eszközök kidolgozásánál - a bányafelügyelet megkeresésével - figyelembe kell venni a nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyonot tartalmazó területeket.”

A módosítások a fenti előírásokkal összhangban vannak.

3.10. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete



A 3. számú módosítás területét érinti a rendszeresen belvízjárta terület övezete

Az MvM rendelet 9.§-a rögzíti:

9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

A 3. számú módosítás területe a hatályos tervekben kijelölt, már beépített kertvárosias és falusias

lakóterület tömbfeltáró útjának megszüntetésére irányul. Azaz a beépítésre nem szánt közlekedési terület átsorolásra kerül beépítésre szánt kertvárosias és falusias lakóterületbe. A módosítás - bár beépítésre szánt terület kijelöléssel jár - azt eredményezi, hogy a tömbbensőben újabb építési telkek nem alakíthatók ki. A módosítás területi hatálya a tömbre terjed ki, a tényleges módosítás viszont a tömbfeltáró út területét érinti (zöld színnel jelölve), mely nem része a *rendszeresen belvízjárta terület övezetének*.



3.11. melléklet: Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések

A település közigazgatási területe nem érintett az övezettel.

3.12. melléklet: Felzárkóztatandó belső periferia övezete által érintett települések

A település közigazgatási területe nem érintett az övezettel.

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

A település közigazgatási területe nem érintett az övezettel.

3.14. melléklet: Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezete által érintett települések

Település közigazgatási területe érintett az övezettel.

Az FmTrT 10. §-a rögzíti:

„(1) A megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióinak, integrált településfejlesztési stratégiáinak, valamint településszerkezeti terveinek készítése, módosítása során azokat a megyei 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 településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, valamint településszerkezeti terv 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 – tárgyi módosítás során releváns - előírások figyelembe vételre kerültek a tervdokumentáció elkészítése során.

3.15. melléklet: Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet által érintett települések

A település közigazgatási területe nem érintett az övezettel.

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

A település 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 bemutathatóságát 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 terület egységeket, valamint ezek környezetét, védőövezetét foglalják magukban.

A módosítások a fenti előírásokkal nem ellentétesek.

3.17. melléklet: Majorsági térség övezete által érintett települések

A település 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”) figyelembe vételével, és lehetőség szerinti felhasználásával kell meghatározni mezőgazdasági birtokközpontok létesítésének, valamint beépítésének speciális, helyi adottságokat és igényeket figyelembe vevő szabályait.”

A módosítások a fenti előírásokkal nem ellentétesek.

3.18. melléklet: Karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezete által érintett települések

A település közigazgatási területe nem érintett az övezettel.

3.19. melléklet: Napórómű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete



A módosítás hatálya alá tartozó területek a térségi övezettel nem érintettek.

1.3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK

1.3.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

Szabadbattyán Nagyközség Településrendezési Eszközeinek felülvizsgálata folyamatban van. A felülvizsgálat keretében a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet tartalmi követelményei szerint készül a település új Településfejlesztési Konceptiója, Településszerkezeti terve és Helyi Építési Szabályzata, és annak mellékleteként a Szabályozási Terve.

Szabadbattyán Nagyközség Településrendezési Eszközeinek jelen módosítás hatálya alá vont és a Bevezetőben ismertetett több részterületére vonatkozó módosítása a Településfejlesztési koncepció és a Településrendezési eszközök folyamatban lévő felülvizsgálatával párhuzamosan történik.

Szabadbattyán Nagyközség hatályos településrendezési eszközei:

- Szabadbattyán Nagyközség 67/2010. (IX.27.) számú Ök. határozattal elfogadott, a 129/2015. (X.26.) és a 43/2016. (III.29.) számú határozataival módosított Településszerkezeti terve
- Szabadbattyán Nagyközség 14/2010. (IX.28.) számú rendeletével elfogadott, a 21/2015. (X.29.) és 7/2016. (III.30.) számú Ök. rendeletekkel módosított Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv.