

2.2. A TERÜLETI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉSEK IGAZOLÁSA

Lásd 1.2. pont

2.3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

2.3.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A módosítás kapcsán, új beépítésre szánt terület kijelölésére is kerül sor, de a beépítésre szánt területek összterülete a módosítási területeken belül csökken.

A hatályos településrendezési eszközök 5 részterületre kiterjedő jelen módosítása a kialakult tájhasználatra, illetve táji-, természeti adottságokra, értékekre nincs jelentős, befolyásoló hatással.

A módosítások megvalósítása a tájhasználat jellegét, a tájhasználat intenzitását igen kismértékben befolyásolja a hatályos tervekben megengedett területhasználatok megvalósulásához viszonyítva. A módosítások csak kis területi kiterjedésben és nem jelentős mértékben okoznak változásokat a kialakult táji, környezeti adottságokban, a hatályos tervekben meghatározott, tervezett tájhasználat várható hatásaihoz képest.

2.3.2. Biológiai aktivitás érték

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 7.§ (3) bek. b) pontja szerint, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg, a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet, mint a törvényben hivatkozott külön jogszabály előírásai szerint kell számítani. A módosítás kapcsán a Településszerkezeti terv tartalma változik, egyes közlekedési területek megszüntetésével és ezzel együtt a szomszédos beépítésre szánt területbe sorolásával új beépítésre szánt terület kijelölésére is sor kerül. A biológiai aktivitásérték szintentartásának igazolására a változásokkövető biológiai aktivitásérték számítása is szükséges. A biológiai aktivitásérték szinten tartását igazoló számításokat az alábbi táblázat tartalmazza:

SZABADBATTYÁN TRE módosítás a Nagyközség több részterületére 2021. július
Partnerségi egyeztetési dokumentáció

Hatályos Területfelhasználás	Terület (ha)	index	hatályos BAÉ	Módosított területfelhasználás	Terület (ha)	index	módosított BAÉ
1.terület (0134/26 helyrajzi számú terület)							
Má	10,79	3,70	39,92	Kb-En	10,79	3,20	34,53
összesen	10,79		39,92	összesen	10,79		34,53
2. terület (0125/1 helyrajzi számú terület)							
Kk-en	15,68	3,20	50,18	Má	13,72	3,70	50,76
				Kb-B	1,96	0,20	0,39
összesen	15,68		50,18	összesen	15,68		51,16
3.terület (Táncsics utca - Mártírok útja - Vasvári Pál utca által határolt terület)							
Lke	3,70	2,70	9,99	Lke	3,97	2,70	10,72
Lf	4,16	2,40	9,98	Lf	4,44	2,40	10,66
Köu	0,55	0,60	0,33				
összesen	8,41		20,30	összesen	8,41		21,38
4. terület (az Inzszenér-dűlő 098/4, 098/6, 098/8, 098/9 és 0101/64 hrsz-ú ingatlanokat érintő terület)							
Lke	2,55	2,70	6,89	Lke	1,71	2,70	4,62
Gksz	3,46	0,40	1,38	Gksz	4,34	0,40	1,74
Köu	0,33	0,60	0,20	Köu	0,29	0,60	0,17
összesen	6,34		8,47	összesen	6,34		6,53
5. terület (ún. „Seuso ipari park” területe)							
Gksz	124,61	0,40	49,84	Gksz	105,57	0,40	42,23
Vt	6,72	0,50	3,36	Kk-En	28,31	3,20	90,59
Köu	14,87	0,60	8,92	Köu	7,18	0,60	4,31
Ev	3,81	9,00	34,29	Ev	15,44	9,00	138,96
Z	6,49	8,00	51,92				
összesen	156,50		148,34	összesen	156,50		276,09
összesen			267,21	összesen			389,67

A tervezett módosítások eredményeként a település területén a biológiai aktivitásérték (BAÉ) változás $389,67 - 267,21 = + 122,46$ egységgel nő.

2.3.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

Az ún. „Seuso ipari park” gazdasági területeinek (Gksz) és beépítésre nem szánt különleges Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló kiserőmű területének (Kk-en) kiépítése a helyi építési előírások és a környezetvédelmi engedélyekben foglalt előírások betartása mellett történő létesítése és üzemeltetése nem lesznek érdemi hatással a természeti környezetre, védett területet nem vesznek

igénybe, nem veszélyeztetnek.

A tervezett kiserőművek területeinek látványa a közeli és a távolabbi környezet irányában sem zavaró, az 1. számú területen tervezett kiserőmű esetén a beépített területektől, illetve az országos közutaktól való távoli fekvése miatt, a "Seuso ipari parkban" tervezett kiserőmű esetén pedig a tervezett gazdasági létsítmények megvalósulásakor az épületek takarása, illetve az országos közutaktól való távoli fekvése miatt.

Az MvM rendelet 3. mellékletében meghatározott Tájképvédelmi terület övezete, valamint az FmTrT 3.4. mellékletén lehatárolt Tájképvédelmi terület övezete a módosítás hatálya alá vont területeket nem érinti. A tervezett módosítások, a jellege és nagyságrendje, valamint településszerkezeti/térbeli fekvése figyelembevételével, tájképvédelmi szempontból és a településképp védelme szempontjából sem kifogásolható.

A területfelhasználási és az építési övezeti / övezeti módosítások megvalósítása - a hatályos tervek tartalmára tekintettel - tájképvédelmi szempontból és az épített környezet településképi adottságai szempontjából is jelentéktelen hatásúak.

2.4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

2.4.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztése

A tervezett módosítások a település zöldfelületi rendszerét - a hatályos tervek tartalmát figyelembe véve - csak kis mértékben érintik.

A tervezett módosítások közül az 5. számú területre, az un. "Seuso ipari park" területére vonatkozó módosítás a hatályos TSZT-n kijelölt zöldterületet is érint. Az 5. számú területre vonatkozó módosítás a település zöldfelületi rendszerének a hatályos településszerkezeti tervben és a szabályozási tervben zöldterületként meghatározott, de kialakítatlan közterületét és a megszüntetett közlekedési területeket Gksz jelű gazdasági területfelhasználásba sorolja át, vagyis 14,18 hektár nagyságú területen új beépítésre szánt terület kijelölése történik a módosítás során amellet, hogy **a beépítésre szánt területek nagysága jelentősen, 19,61%-al csökken.** A zöldterületi célú közterület biológiai aktivitás értéke visszapótlása érdekében, valamint a 14,18 ha nagyságú új beépítésre szánt terület kijelöléséből adódó törvényi kötelezettség (lásd alább) miatt a védelmi rendeltetésű erdőterület területfelhasználás területe 11,63 hektárral növekszik (a véderdő kijelölés nem a zöldterület helyén, hanem beépítésre szánt terület helyén történik).

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.

A tervezett módosítások a hatályos településrendezési eszközökben már meghatározott, tervezett területfelhasználásokhoz képest, nem okoznak kedvezőtlen változásokat a táji, környezeti adottságokban. A tervezett módosítások eredményeként a település biológiai aktivitásértéke a vonatkozó számítások szerint javul.

Az 5. számú módosítás területe kis részben érintett a kataszteri nyilvántartás szerinti erdők övezetével, mely a hatályos településrendezési eszközökben véderdő területfelhasználásba sorolt, az adattári erdő területfelhasználása nem módosul.

Az 5. számú módosítás területét érintő változtatás a település meglévő zöldfelületi rendszerét jótékonyan befolyásolja, mert a területen kijelölt 11,63 ha új erdőterület kialakítása a település erdősültségét növeli és a kialakításra kerülő „Seuso ipari park” környezetminőségét javítja.

Az 1. számú módosítás megvalósítása – ahol a kiserőmű területének létesítése érdekében a mezőgazdasági területhasználat helyett a Kk-en jelű különleges beépítésre nem szánt energia *(a ma hatályos vonatkozó jogszabályok szerint – „megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló”)* terület kijelölése történik – a terület biológiai aktivitását kismértékben csökkenti.

A 2., 3. és 4. számú módosítás nincs hatással, a település kialakult meglévő és a tervezett zöldfelületi elemeire, azok rendszerére.

2.4.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása

A módosítások a település lakosságának zöldfelületi ellátottságára érdemben nincsenek kihatással. Az 5. számú módosítási területen, a „Seuso ipari park” területén a tervezett, de ezidáig ki nem alakított zöldterület gazdasági kereskedelmi szolgáltató területté történő átminősítése ugyan a település területi mérlegében a zöldterületek csökkenését eredményezi, vagyis a lakosság számított zöldterületi ellátottsága ezzel csökken, de az új erdőterület kijelölés megvalósítása lehetőséget ad a meglévő zöldfelületekkel együtt a településklíma, a jó minőségű települési környezet alakításához, a lakosság szabadtéri rekreációs igényeinek kielégítéséhez.

2.5. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A módosítás hatálya alá vont területeket érintő, azok kiszolgálására, megközelítésére alkalmas alábbi meglévő és a hatályos tervek szerinti tervezett közlekedéshálózati elemek fejlesztése válhat szükségessé:

Az 1. számú terület a 0134/26 hrsz-ú művelt mezőgazdasági ingatlan, aminek egyik megközelítési lehetőségeként a Petőfi utcából kiágazó, belterületről kivezető 0139 hrsz-ú földút megerősítésére lehet szükség a 3,3 MW teljesítményű kiserőmű létesítéséhez és üzemeltetéséhez.

A 2. számú területre vonatkozó módosítás útfejlesztést, a közlekedéshálózat fejlesztését nem igényli.

A 3. számú területre vonatkozó módosítás a megközelítést szolgáló közúthálózat rendszerét, a jelenlegi közúti forgalom jellemzőit nem befolyásolja.

A 4. számú területre vonatkozó módosítás következtében megvalósítható gazdasági területi fejlesztés jellege és mértéke nem igényli a közúthálózati megközelítésre használt utak kapacitásbővítését.

Az 5. számú területre vonatkozó módosítás következtében az un. „Seuso ipari park” területének megközelítésére továbbra is a 7-es számú főút felé meglévő és kiépülő közúti és/vagy a közforgalom elől el nem zárt magánúti kapcsolat szolgálhat.

A hatályos tervekben szabályozott utakat nem alakították ki és a jelenlegi fejlesztési szándékok alapján ezek kialakítására, közterületi szabályozására nem is lesz a továbbiakban igény. A területre vonatkozó módosítás egyik célja a telekalakítást korlátozó közút szabályozások megszüntetése, ami lehetőséget ad az építési övezeti szabályozás keretei között, az igényekhez igazodó telekalakításra és a

megközelítést szolgáló közforgalom elől el nem zárt magánutak létesítésére, a meglévő és tervezett közműhálózat nyomvonalainak és azok védőtávolságainak figyelembe vételével.

A hatályos településrendezési eszközök a „Seuso ipari park” területének Székesfehérvár Megyei Jogú Várossal közös keleti határán Székesfehérvár területén, tájékoztató jelleggel jelölik a Székesfehérvár-Sárbogárd útvonal fejlesztéseként tervezett új főút középvonalát és az attól mért védőtávolságokat, a tervezett főút és a 7-es számú főút közös csomópontját, valamint a tervezett főút és az M7 autópálya tervezett közös csomópontját. A Székesfehérvár-Sárbogárd útvonal fejlesztéseként tervezett új főút napjainkban történő tervezéséről szóló szakmai tájékoztatás alapján, a hatályos terveken tájékoztató jelleggel, Székesfehérvár MJV területén szerepeltetett nyomvonal változik, a „Seuso ipari park” területét érintően Szabadbattyán területén halad majd át és ad lehetőséget települési elkerülő országos főútként egy új M7 autópálya csomópont kialakítására.

A HÉSz előírásai a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken az utak kialakítására vonatkozóan a javaslat szerint módosulnak, kiegészülnek.

A parkolási igények kielégítése az OTÉK előírásai szerint történhet.

2.6. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A jelen módosítások a hatályos tervekben jelölt és szabályozott kialakult és tervezett területfelhasználások alapján jelentkező, illetve tervezhető közműigényeihez képest nem eredményeznek jelentősebb eltérést, a már korábban is prognosztizált igényhez képest nem okoznak közműellátás számára további többlet igénynövekedést.

A településen kijelölt 5 területrészen terveznek településrendezési eszközök módosítását igénylő területfelhasználási változtatást.

A módosítási javaslatok:

1. számú terület - Szabadbattyán külterület 0134/26 hrsz-ú, 7,0 ha nagyságú területen, a napenergia, mint megújuló energiahordozó hasznosítására naperőmű-park létesítését tervezik. A területen 3,3 MW névleges teljesítményű kiserőmű építési lehetőségét biztosíthatja a településrendezési eszközök módosítása, amelynek megvalósításához *a jelenlegi Má általános mezőgazdasági övezetbe sorolt területet, a tervezett módosítással Kk-en jelű különleges, beépítésre nem szánt energia (a ma hatályos vonatkozó jogszabályok szerint – “megújuló energiaforrások hasznosításának céljáró szolgáltató”) terület övezetbe javasolják átsorolni. A módosítással érintett terület beépítésre nem szánt hasznosítású terület és jelenleg közműellátással nem rendelkezik.*

A tervezett kiserőmű számára kijelölt jelenlegi beépítésre nem szánt terület, továbbra is beépítésre nem szánt hasznosítású marad. Az új hasznosításra tervezett terület közműves szempontú természeti adottsága, hogy a terület kiemelt vízminőség védelmi területen fekszik és rányúlik a vízműutak hidrogeológiai védőidoma, amelyekre vonatkozó vízvédelmi előírásokat figyelembe kell venni. Ezek a természeti adottságok a tervezett területhasznosítás módosítását nem akadályozzák, csak a felszín alatti vizek fokozottabb védelmét biztosítani kell.

Az előkészítő tervek alapján a tervezett kiserőmű várhatóan kezelőszemélyzet nélkül, távirányítással fog üzemelni, ezért helyben állandó emberi tartózkodás igénye nem merül fel, így

a beruházás közműellátást nem igényel. Az erőműben termelt villamosenergia elszállításának a megoldása és a távvezérléshez szükséges kapcsolatok kiépítésének megoldása szükséges. A naperőmű parkban termelt villamosenergia fogadására a szolgáltató várhatóan főelosztóhálózati 132/22 kV-os alállomásra történő csatlakozást fog igényelni. Ennek biztosításával nő a gazdasági célú területhasznosítás lehetősége.

2. számú terület - A 2. számú módosítási területen, a Szabadbattyán külterület Tilos pusztá 0125/1 hrsz-ú területen a TSZT módosul. A 3,3 MW névleges teljesítményű kiserőmű megvalósításának és ehhez a biológiai aktivitásérték-szinten tartásának érdekében *a Kk-en jelű különleges beépítésre nem szánt energia (a ma hatályos vonatkozó jogszabályok szerint – "megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló") terület helyett Má jelű általános mezőgazdasági terület és a Kőszárhegy I. mészkeő bányateleknek a Szabadbattyán közigazgatási területét érintő részén Kk-b jelű különleges beépítésre nem szánt bányaterület kerül kijelölésre. A változtatásnak nincs közműfejlesztési-, újabb közműellátási igénye.*
3. számú terület - a Táncsics utca-Mártírok útja-Vasvári Pál utca által határolt tömbben a területfelhasználás kialakult beépítésre szánt Lke jelű kertvárosias és Lf jelű falusias lakóterület, illetve a tömbben tervezett beépítésre nem szánt belső feltáró közút közlekedési területe. A hatályos tervben szabályozott belső tömbfeltáró út a módosítás eredményeként beépítésre szánt Lke jelű kertvárosias és Lf jelű falusias lakóterület lesz. A változtatásnak nincs közműfejlesztési-, újabb közműellátási igénye.
4. számú terület - munkahelyteremtést szolgáló beruházások megvalósítása érdekében az Inzsenérdűlő 098/4, 098/6, 098/8, 098/9 és 0101/64 hrsz-ú ingatlanokat érintő gazdasági terület fejlesztése érdekében a tervezett, még meg nem valósított lakó és a kereskedelmi-gazdasági terület határát kell módosítani. A határmódosítással nő a gazdasági célú területhasznosítás lehetősége.

Az E-közmű nyilvántartása alapján, a 4. számú módosításra tervezett területet határoló Sport utca érintett szakaszán kiépített közhálózat nem üzemel. A Sport utca északi oldalán fekvő, már beépített telkek teljes közműellátással rendelkeznek. A vizsgált tömbben üzemelő beépített telek ellátása a Bem utca-Sport utca felől bekötővezetékekkel megoldott.

A tervezett módosítással a kereskedelmi szolgáltató gazdasági vállalkozások területének bővítésére nyílik lehetőség. Új önálló gazdasági létesítmény közműellátására a Sport utca érintett szakaszán is a teljes közműellátáshoz szükséges közműhálózatok kiépítését meg kell oldani.

5. számú terület - munkahelyteremtést szolgáló gazdasági területi beruházások megvalósítását tervezték az ún. „Seuso ipari park” területén. A terület egy részén naperőmű parkot létesítenek, amely a területfelhasználás módosítását igényli. Ehhez a korábbi ipari-park egy részét beépítésre nem szánt különleges energiatermelő területté kell módosítani, illetve védelmi erdő létesítéséhez szintén beépítésre nem szánt területhasznosítás jelölendő ki.

A településrendezési eszközök módosításának elfogadásához a megyei területrendezési tervekkel való összhang megteremtése, illetve a tervezett új 14,5 MW nagyságú kiserőmű megvalósíthatósága érdekében *a területrendezési hatósági eljárásokról* szóló 76/2009. (IV.8.) Korm. rendelet előírásainak teljesítése szükséges.

A „Seuso ipari park” tervezett módosítása a beépítésre szánt területhasznosítás helyett beépítésre nem szánt hasznosításra irányul, amivel a közművesítési feladatok csökkennek.

2.6.1. Víziközművek

Vízellátás

A tervezett 5 módosítással érintett részterület közül vízellátás fejlesztési igény a 4. és 5. számú részterületen jelentkezik. A vízellátás a már beépített területeken megoldott. A 4.-es részterület vízellátásának megoldásához a már kiépített hálózat továbbépítése szükséges a Sport utca nyomvonalán a Bem József utca sarkától.

Az 5. számú részterület, az un. "Seuso ipari park" gazdasági területeinek vízellátó rendszerének kiépítése a terület ütemezett fejlesztésével együtt, a teljes beépítésre szánt terület ivóvízigényének figyelembe vételével történhet.

A módosítást igénylő VPP Solar Kft. és a CSOT 20 Napfarm Kft. fejlesztésében megvalósuló, Szabadbattyán Nagyközség 013/25 és 013/103 hrsz-ú, 29,2597 ha nagyságú területén tervezett, összesen 14,5 MW teljesítményű kiserőművek létesítménye nem igényli a vezetékes ivóvíz ellátást. A naperőmű park üzemeltetése távvezérléssel történik, így helyi állandó emberi tartózkodást nem terveznek, így közműellátás kiépítése sem szükséges a naperőmű parkban termelt villamosenergia elszállításán és a távvezérléshez szükséges elektronikus hírközlési lehetőség megoldásán kívül.

A hatályos terv szerint a „Seuso ipari park beépítésre szánt gazdasági és vegyes területeinek vízellátáshoz becsült vízigény a beépítésre szánt terület egy részének beépítésre nem szánt területté alakításával, azon a naperőmű park és véderdő létesítésének eredményeként várhatóan mérséklődik. A korábban prognosztizált vízigény a vezetékes vízellátást nem igénylő kiserőművek és 11,63 ha tervezett védelmi rendeltetésű erdőterület többlet hatására csökken. Ezzel a korábban tervezett vízellátási fejlesztési feladatok is csökkenthetők.

Szennyvízelvezetés

A tervezett 5 módosítással érintett részterület közül szennyvízelvezetési igény csak a 4. és 5. számú részterületen jelentkezik.

Meg kell azonban említeni, hogy bár a módosítással szennyvízelvezetési igény nem jelentkezik az 1. és a 2. számú részterületeken, de ezen területek a felszín alatti vízkészletek fokozottabb védelmét igénylik. Szabadbattyán a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján fokozottan és kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen fekszik. A település közigazgatási területét a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 2.számú melléklete szerinti besorolás alapján fokozottan érzékeny üzemelő és távlati ivóvízbázisok, ásványi- és gyógyvízhasznosítást szolgáló vízkivételek kijelölt, illetve előzetesen lehatárolt belső-, külső-, és jogerős vízjogi határozattal kijelölt hidrogeológiai védőterületei -a Kőszárhegy kistérségi vízmű vízbázisának a 24.209/2003. számú határozattal kijelölt hidrogeológiai védőterülete érinti. Továbbá területének jelentős hányada az országos vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik. Ezek az adottságok a szennyvíz közcsatornás elvezetésének és kezelésének megoldását a település kiemelt feladatává tette.

A vizsgálatok szerint a településen kiépítették a szennyvízcsatorna hálózatot és a szennyvizek megtisztítására a szennyvíztisztító telepet. A telep tisztítókapaacitása 1000 m³/d és + 100 m³/d szippantott szennyvíz fogadására is alkalmas. A telep eleveniszapos, totáloxidációs technológiájú (Purator), a tisztítás III. fokozata is kiépült az N és a P eltávolítására. A tisztított szennyvizek befogadója a Sárvíz (Nádor csatorna).

A településen üzemelő hálózat és a tisztító telep üzemeltetője a Fejérvíz Zrt.

A közcsonatnára nem csatlakozó ingatlanoknál keletkező szennyvizet ma is saját egyedi, házi szennyvízgyűjtő medencékben gyűjtik, amelyek a hazai gyakorlatnak megfelelően legnagyobb részben szikkasztóként üzemelnek.

Az országos vízminőség védelmi területen fekvő területekre a településrendezési eszközökben szigorúbb közművesítési, szennyvíz elvezetési, kezelési feltételek előírása szükséges. A szigorú előírás alapja a 9/2019 (VI.14) MvM rendeletben az Országos vízminőség-védelmi terület övezetére rögzített előírások.

A településen a már beépített területeken a közcsonatnás szennyvízelvezetés megoldott. A módosítás hatálya alá vont beépítésre szánt területek esetében a központi belterületi fekvésű módosítási területek közművesítettsége megfelelő és fejleszthető.

A 4. számú részterületen várhatóan keletkező szennyvizet elvezetéséhez a már kiépített közcsonatna hálózat továbbépítése szükséges a Sport utca nyomvonalán a Bem József utca sarkától.

Az 5. számú részterület, tervezett gazdasági területén várhatóan jelentkező szennyvízelvezetési igény kiépítése a terület ütemezett fejlesztésével együtt, a teljes beépítésre szánt terület vízelvezetési igényének figyelembe vételével történhet.

Az 5. számú részterületen belül a módosítást igénylő beruházás **VPP Solar Kft. és a CSOT 20 Napfarm Kft. fejlesztésében** megvalósuló, Szabadbattyán Nagyközség **013/25 és 013/103 hrsz-ú, 29,2597 ha nagyságú területén tervezett**, összesen 14,5 MW teljesítményű kiserőművek létesítése. A naperőmű park üzemeltetése távvezérléssel történik, így helyi állandó emberi tartózkodást nem terveznek, így közműellátás kiépítése sem szükséges a naperőmű parkban termelt villamosenergia elszállításának és a távvezérléshez szükséges elektronikus hírközlési lehetőség megoldásán kívül.

A hatályos terv szerint a „Seuso ipari park” beépítésre szánt gazdasági területeinek beépítését követően várható, elvezetendő becsült szennyvízigény a terület egy részének beépítésre nem szánt területté alakításával, azon a naperőmű park és újabb véderdő létesítésének eredményeként várhatóan mérséklődik. A korábban prognosztizált elvezetendő szennyvíz mennyisége csökken a közműellátás kiépítését nem igénylő kiserőművek és 11,63 ha tervezett védelmi rendeltetésű erdőterület többlet hatására. Ezzel a korábban tervezett fejlesztési feladatok is csökkenthetők.

A Seuso ipari park gazdasági célú terület részének beépítése várhatóan elnyúlóan és csak fokozatosan kerül megvalósításra. Beépítéséhez a teljes közműellátás kiépítésére lenne szükség, de a terület a település kiépült közműhálózatától távol fekszik, így a terület fejlesztésének indulásakor, az első beruházási szándék megjelenésekor, s az első beruházó költségterhelési lehetőségét figyelembe véve, reálisan a közhálózatok kiépítése a teljes közműellátáshoz nem oldható meg. Ezért a közhálózat fejlesztés megvalósulásáig, kizárólag átmeneti időre, átmeneti megoldás biztosítása szükséges a megfelelő kapacitású közhálózat kiépítéséig, amennyiben ezt a hatóságok engedélyezik. Megoldást, a közműpótló alkalmazásának megengedése jelentheti. Erre megfelelő műszaki megoldást csak vízzáró tároló medence létesítése biztosíthatná, a szennyvíz szippantó kocsival történő elszállíttatásával. A szippantási kapacitás korlátozza a közműpótló alkalmazásának lehetőségét, azaz reálisan max napi egy szippantással történő elszállíttatásnak van realitása. Így csak az a gazdasági vállalkozás létesülhet előzetes átmeneti közműpótló alkalmazásával, amelynek a napi keletkező szennyvízmennyisége nem haladja meg a helyi szippantó kocsi szállító kapacitását. Természetesen a közhálózat fejlesztésben az átmeneti közműpótlóval rendelkező teleknek is részt kell venni és a közhálózat kiépítését követően

arra csatlakoznia kell.

A fentiek szerint a szennyvízelvezetés és a szennyvízkezelés a szennyvízcsatorna-hálózat hiánya esetén, annak kiépüléséig közműpótlóval - közműpótlásra kizárólag a zárt tároló medence építésével - is megengedhető, a vonatkozó környezetvédelmi előírások és a HÉSz előírásainak betartásával, a vízügyi és környezetvédelmi hatóság engedélyével.

Csapadékvíz-elvezetés, felszíni vízrendezés

A tervezett módosítások területeinél a felszíni vízelvezetés tekintetében is az 5. számú területen, a "Seuso ipari park" területén várható jelentős változás. A "Seuso ipari park" fejlesztése, kiépítése "zöldmezős" fejlesztésként valósítható meg. A terület jelenleg még beépítetlen, átmeneti hasznosítása a mezőgazdasági művelés. A területre hulló csapadék – a villámzárporok esetét kivéve – jellemzően a talajba szivárog.

A területen a Gksz-2 és Gksz-3 jelű gazdasági kereskedelmi szolgáltató építési övezetek szabályozása szerint a telkek területén a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 60%, a zöldfelület legkisebb mértéke 20%, azaz a telkek területének 60%-a beépített, 20%-a burkolt lehet, vagyis a telkek területének 80%-án a csapadékvíz nem szivárog a talajba, hanem összefolyik. Az összefolyó csapadékvíz rendezett gyűjtéséről, a befogadóiig történő elvezetéséről a felszíni vízelvezető rendszer kiépítésével, illetve szükség szerint időszakosan a helyben tartásáról záportárolóval gondoskodni kell.

Gksz-2 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	1000	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	12,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	60	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	20	%

Gksz-3 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	3000	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	12,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	60	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	20	%

2.6.2. Energiaközművek

Villamosenergia ellátás

Az újonnan jelentkező villamosenergia igények kielégítéséről, szükség szerint a szolgáltató villamosenergia hálózat kapacitásnövelő fejlesztési igényeiről, a közműfejlesztési hozzájárulás szükségességéről a szolgáltató nyilatkozik. A ténylegesen várhatóan jelentkező igénnyel kell a szolgáltatót megkeresni és a szolgáltatásra megállapodást kötni, amelyben a szolgáltató a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit rögzítheti.

Földgáz- és egyéb szénhidrogén ellátás

A területen áthaladó szénhidrogén vezetékek jelenlétét a továbbtervezés során figyelembe kell venni. Ha az üzemelő nyomvonal az új területhasznosítással ütközik, a kiváltását meg lehet oldani annak a

költségviselésében, akinek érdekében a kiváltás szükséges.

A vizsgálatok szerint a gázelosztás középnyomáson épült ki, amelyről a házi nyomásszabályozókat táplálják. A fogyasztói igényeket az egyes telkeken belül elhelyezett házi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról elégítik ki közvetlen.

Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Napenergia

Ez az a megújuló energiahordozó, amelynek szélesebb, energiagazdálkodást is érintő hasznosítása épül ki napjainkban Szabadbattyán településen is. Budapesti székhelyű energetikai társaság cégcsoportja naperőmű park létesítését tervezi Szabadbattyán településre. Az összesen kb. negyven, egyenként 499 kW kapacitású, mindösszesen 20 MW villamos teljesítményű fotovoltaikus naperőmű parkot, kiserőművet Szabadbattyán külterületén telepítik. A létesítéssel érintett ingatlanok összterülete 63,6 hektár, amely tíz helyrajzi számon található -szántó, erdő, legelő, országos közút, benzinkút, út művelési ágú– ingatlanból áll. A kivitelezés részben megvalósult, részben folyamatban van.

A hatályos településrendezési eszközök jelen módosítása eredményeként további 2 újabb kiserőmű létesülhet Szabadbattyán területén.

Az 1. számú módosítási területen, VPP SOLAR Kft. és a CSE 13 Napelempark Kft. közös fejlesztésében a Szabadbattyán külterület 0134/26 hrsz-ú, 7,0 ha nagyságú területen egy 3,3 MW névleges teljesítményű kiserőmű megvalósításának érdekében újabb, Kk-en jelű különleges beépítésre nem szánt energia (a ma hatályos vonatkozó jogszabályok szerint – “megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló”) terület övezete kerül kijelölésre.

Az 5. számú módosítási területen, a Seuso ipari park területén VPP SOLAR Kft. és a CSOT 20 Napfarm Kft. közös fejlesztésében a Szabadbattyán külterület 013/25 és 013/103 hrsz-ú, 29,2597 ha nagyságú területén - összesen 14,5 MW összteljesítményű kiserőművek számára – a beépítésre szánt Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek építési övezetének átsorolásával szintén egy újabb Kk-en jelű különleges beépítésre nem szánt energia (a ma hatályos vonatkozó jogszabályok szerint – “megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló”) terület övezete kerül kijelölésre.

Geotermikus energia

A föld belső hőjéből hasznosítható a geotermikus energia. Geológiai adottságok befolyásolják előfordulásának mértékét. Hasznosítására részben a termálvíz kitermelésével, részben a földhő hőszivattyúval történő alkalmazásával nyílik lehetőség.

Ez utóbbi hasznosítására Szabadbattyán területén is van lehetőség. A hőszivattyú használata telken belül realizálható, energiagazdálkodási szinten ma még nem érzékelhető hagyományos energiahordozó megtakarító hatása.

3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A SZABÁLYOZÁS CÉLJAINAK ÉS ESZKÖZEINEK ISMERTETÉSE, AZOK ÖSSZEFÜGGÉSEI, A SZABÁLYOZÁS ALAPELVE, A VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK JAVASLATA, A SZABÁLYOZÁS ESZKÖZEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Szabadbattyán Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a kiemelt fejlesztési területtelé nyilvánításról szóló 23/2021. (III.16.) számú határozatával és az annak módosításáról szóló 50/2021. (V.4.) számú határozatával (lásd: Tervirat-1) 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. (lásd: Tervirat-1, Tervirat-2)

Jelen tervmódosítás során a hatályos Településszerkezeti terv (TSZT), a Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) és annak mellékleteként a Szabályozási terv (SZT) tartalma is módosul a módosítás hatálya alá vont területeken.

Szabadbattyán Nagyközség hatályos Helyi Építési Szabályzatának (HÉSz) előírásait az alábbiak szerint javasolt módosítani jelen tervmódosítás keretében:

- a hatályos HÉSz gazdasági területre vonatkozó 8. § (3) bekezdésének tartalma módosul,
- a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területre vonatkozóan a 19.§ a gazdasági területet kiszolgáló közutak és magánutak kialakításának előírásait tartalmazó új, (14) bekezdéssel egészül ki és
- a Seuso ipari park területén az építés feltételeit szabályozó előírások, első sorban a közművesítettség követelményeire vonatkozóan, egy új, 23/A.§ előírásaival egészülnek ki az alábbiak szerint:

A R. 8.§ (3) bekezdése helyébe a következő (3) bekezdés lép:

„(3) Az épületek elhelyezésére vonatkozó előírások teljes körű teljesítésének kötelezettsége az érdekelt ingatlantulajdonosokat terheli, különösen a

- a tervezett kiszolgáló utak (közlekedési területek, önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánutak) telkének kialakítása, az építési telkek, vagy telek kialakítása, továbbá*
- az építési telkeket kiszolgáló teljes infrastruktúra kialakítása, azaz*
 - ba) az e rendeletben az építési telkek kiszolgálására előírt közművesítettség,*
 - bb) a szilárd burkolatú út és szükség szerint szilárd burkolatú járda, melyen a gépjárművek, a gyalogosok és kerékpárosok akadálytalan, biztonságos közlekedése biztosított, továbbá*
 - bc) tér-, vagy közvilágítás kiépítése.”*

A R. 19.§-a a következő (14) bekezdéssel egészül ki:

„(14) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen

- építési telek kialakíthatósága, kiszolgálása érdekében magánút kizárólag közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki, az alábbi feltételekkel:*
 - aa) a közforgalom elől el nem zárt magánút minimális szélessége: 16,0 m.*
 - ab) zsákutcs kialakítás esetén a magánút maximális hossza 200 m lehet, továbbá*
 - ac) zsákutcs kialakítás esetén min. 15,0 m hosszú nyerges vontató számára a visszafordulás lehetőségét a magánút telkén kell biztosítani,*

- b) a kiszolgált építési telkeken elhelyezett épületek használatbavételét megelőzően közforgalom elől el nem zárt magánút területén kétoldali fasor telepítése kötelező,
- c) a közforgalom elől el nem zárt magánút szakaszosan is kialakítható, továbbá
- d) a közforgalom elől el nem zárt magánút megszüntetése, közforgalom elől való elzárása abban az esetben lehetséges, ha a közforgalom elől el nem zárt magánútról megközelíthető, kiszolgált építési telkek megközelítésére, kiszolgálása más nyomvonalon, közútról, vagy közforgalom elől el nem zárt magánútról megoldott."

A R. a következő 23/A.§-al egészül ki:

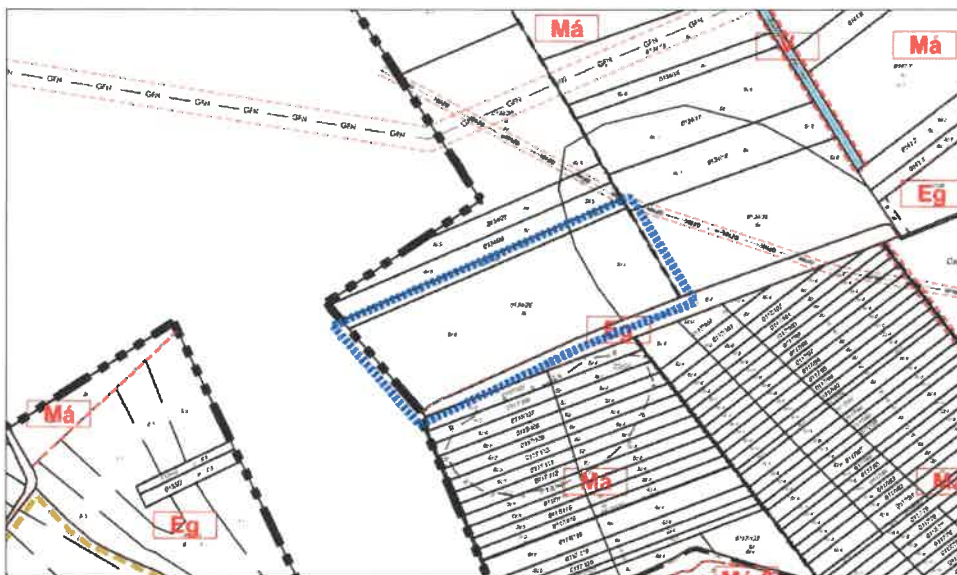
„23/A.§ (1) A 22.§ és 23.§ előírásaitól eltérően, a Seuso ipari park területén fekvő építési telken huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó épület akkor helyezhető el, ha az építési telek

- a) hiányosan közművesített, azaz
 - aa) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás, és
 - ab) az energia-ellátás környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel, közüzemi szolgáltatással, vagy egyedi módon megoldott,
 - b) a (2) bekezdés szennyvízre vonatkozó előírásokteljesülnek,
 - c) a (3) bekezdés csapadékvízre vonatkozó előírásokteljesülnek
 - d) az építési helye vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.
- (2) A szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha
- a) a szennyvíz közcsontra hálózati 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,
 - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a helyi szippantó kocsik szállítóképességét (kb. 5 m³-t) és 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsontra hálózati, akkor a szennyvizet vízzáró próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállítani,
 - c) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a helyi szippantó kocsik szállítóképességét (kb. 5 m³-t) és 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsontra hálózati, akkor a vízjogi engedély alapján a közhálózat kiépítéséig, a szennyvizet ártalommentes kezelésére átmeneti időre, átmeneti megoldásként, helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezést kell alkalmazni, az alábbi feltételek teljesítésével mellett:
 - ca) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani),
 - cb) az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - cc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken, és
 - cd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz, továbbá
 - d) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a helyi szippantó kocsik szállítóképességét (kb. 5 m³-t) és 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsontra hálózati, de bármely illetékes hatóság megtagadja a hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsontra csatlakozást az bármekkora távolsággal érhető el.
- (3) Legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert ki kell építeni. A zárt csapadékvíz elvezető hálózati elválasztott rendszerűként kell kiépíteni.

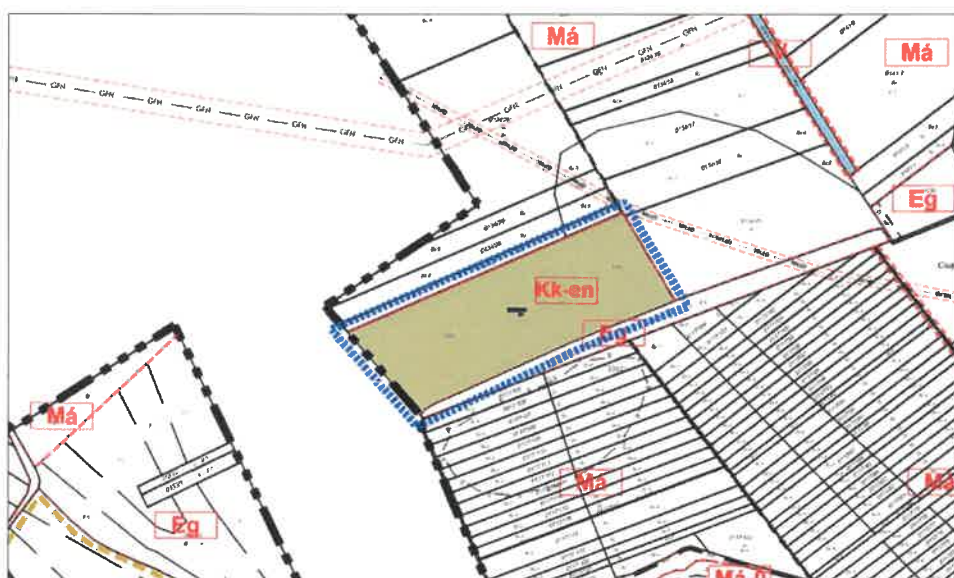
A hatályos Szabályozási terv módosításának bemutatása:

1. számú módosítás

Hatályos Szabályozási terv



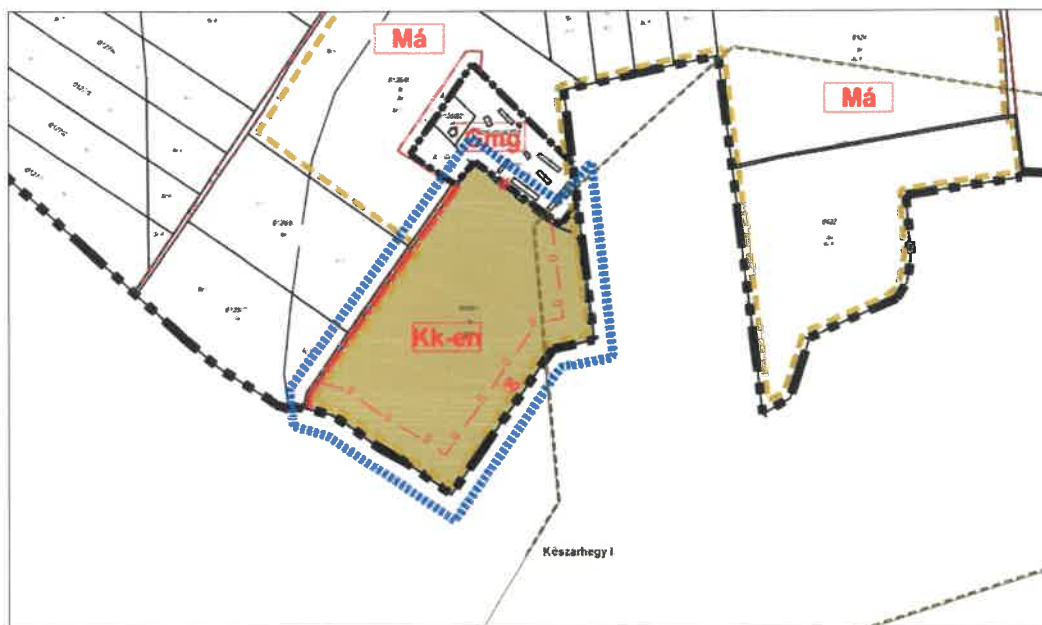
Szabályozási terv módosítás



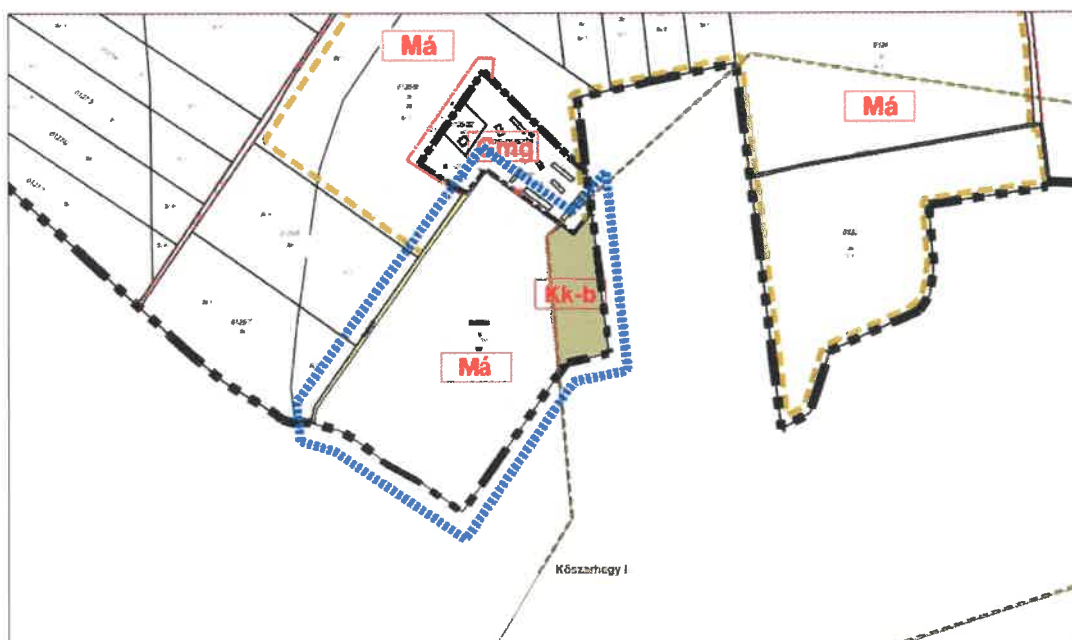
Az 1. számú módosítási területen, a Szabadbattyán külterület 0134/26 hrsz-ú, 7,0 ha nagyságú területen az SZT módosul, az Má jelű általános mezőgazdasági övezet helyett, egy 3,3 MW névleges teljesítményű kiserőmű megvalósításának érdekében Kk-en jelű különleges beépítésre nem szánt Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezete kerül kijelölésre.

2. számú módosítás

Hatályos Szabályozási terv

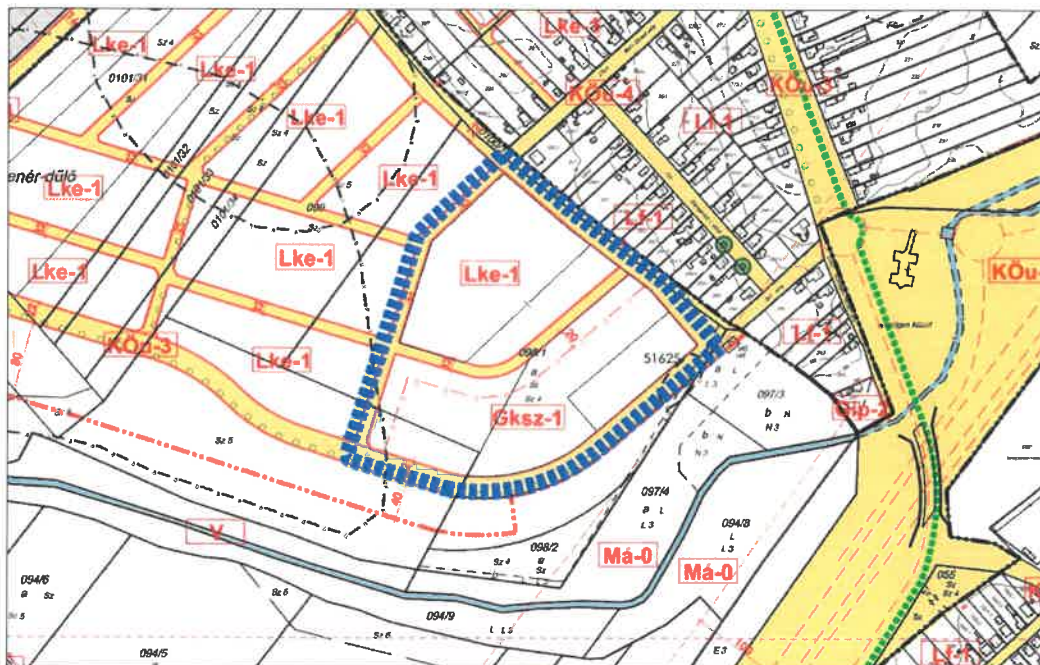


Szabályozási terv módosítás



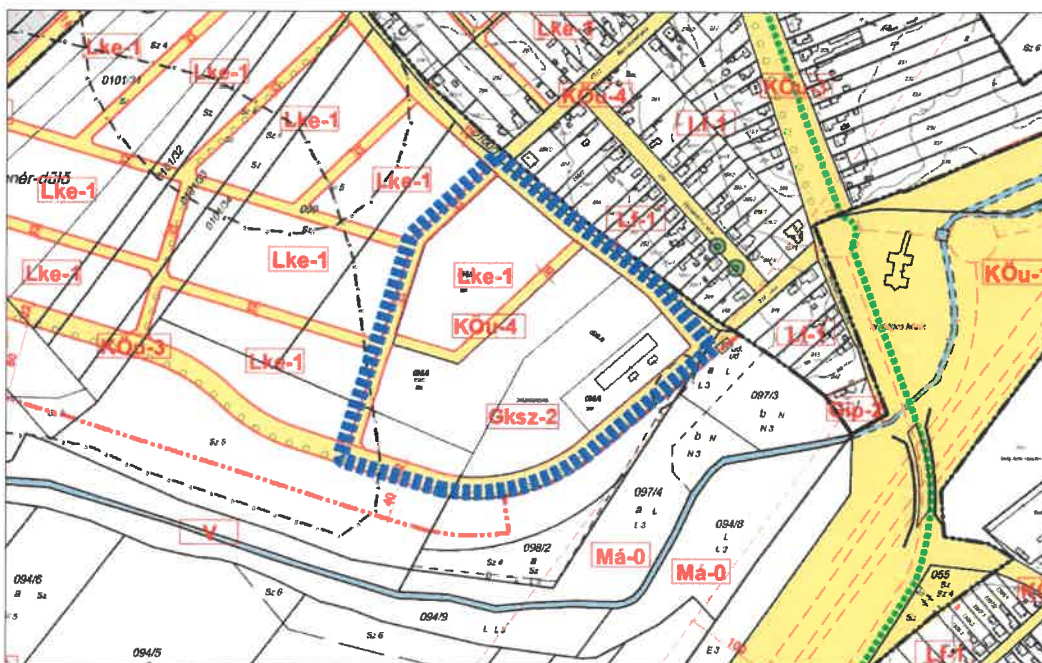
A 2. számú módosítási területen, a Szabadbattyán külterület Tilos pusztája 0125/1 hrsz-ú területen az SZT módosul. A 3,3 MW névleges teljesítményű kiserőmű megvalósításának és ehhez a biológiai aktivitásérték-szinten tartásának érdekében a Kk-en jelű különleges beépítésre nem szánt Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezete helyett Má jelű általános mezőgazdasági terület övezete és a Kőszárhegy I. mészkő bányateleknek a Szabadbattyán közigazgatási területét érintő részén Kk-b jelű különleges beépítésre nem szánt bányaterület övezete kerül kijelölésre.

4. számú módosítás



Hatályos Szabályozási terv

Szabályozási terv módosítás



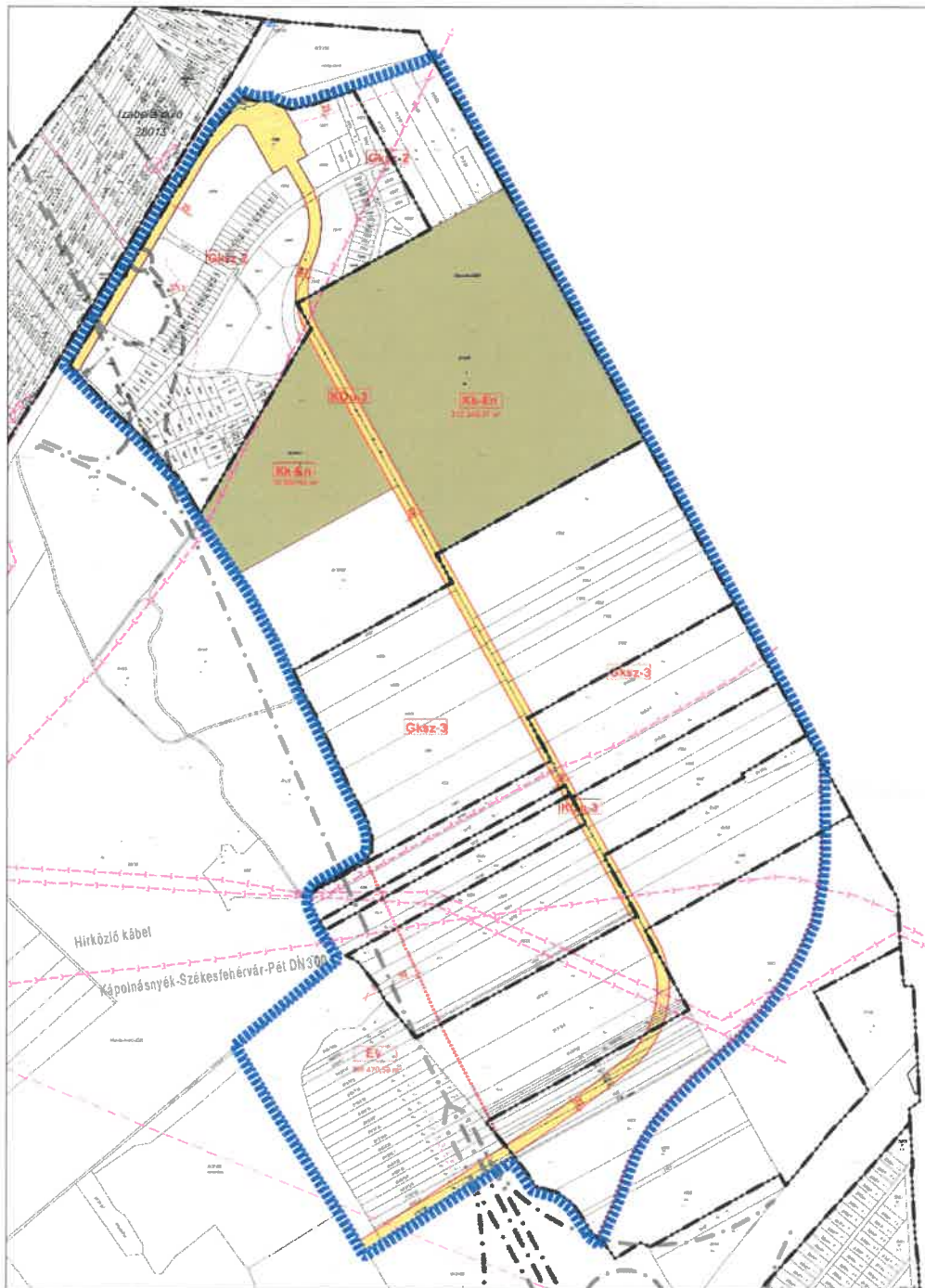
A 4. számú módosítási területen, az Inzenér-dűlő 098/4, 098/6, 098/8 és 0101/64 hrsz-ú ingatlanokat magában foglaló tömböt érintő területen az SZT módosul. A munkahelyteremtést szolgáló beruházások megvalósítása érdekében az Lke-1 jelű kertvárosias lakóterületi övezet egy része és a meglévő Gksz-1 jelű övezet területe teljes egészében Gksz-2 jelű gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület övezetébe kerül átsorolásra.

5. számú módosítás

Hatályos szabályozási terv



Szabályozási terv módosítás



Az 5. számú módosítási területen, az ún. „Seuso ipari park” területén munkahelyteremtő beruházások megvalósítása érdekében az SZT módosul. A hatályos településrendezési eszközök szerinti úthálózat, a Z jelű zöldterület és a Vt jelű vegyes terület megszüntetése, ezzel összhangban 11,63 ha védelmi rendeltetésű erdőterület és a Szabadbattyán 013/25 és 013/103 hrsz-ú, 29,2597 ha nagyságú területén - összesen 14,5 MW teljesítményű kiserőművek számára – a beépítésre szánt Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek építési övezetének átsorolása történik Kk-En jelű különleges beépítésre nem szánt, Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezetére. A HÉSZ Seuso ipari parkra vonatkozó előírásai is módosulnak.

4. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK, KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

A tervmódosítás az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló, 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: KV. Rendelet) hatálya alá tartozik. A KV. Rendelet 1. § (3) a), 4. § (2) bekezdése, valamint a 3. számú melléklet II. pontja alapján Szabadbattyán Nagyközség Önkormányzat megkérte a környezet védelméért felelős államigazgatási szervek véleményét arra vonatkozóan, hogy a megítélésük szerint a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően, a tervezett változtatások következtében várható-e jelentős környezeti hatás, és a várható környezeti hatások alapján szükségesnek tartják-e a 2/2005. (I.11.) kormányrendelet szerinti, környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését. A válaszadók - az alábbi táblázatban összefoglalt véleményük szerint - nem tartották szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését.