

TÁJOLÓ-TERV

Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft.

1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. Tel.: +36/1/ 786-0640, E-mail: tajoloterv@gmail.com

ALMÁSFÜZITŐ KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

**33/2022. (IV.28.) és a 72/2022. (VI.09.) önkormányzati
határozatok szerinti egyes területekre
(három településrész) vonatkozóan**

TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ (egyszerűsített eljárás)

**KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT LEFOLYTATÁSA ÉS
TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK
ELDÖNTÉSÉHEZ, valamint PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSRE**



2023. szeptember

MEGBÍZÓ:

Almásfüzitő Község Önkormányzata
2932 Almásfüzitő, Petőfi tér 7.

Telefon: 34/348-251, Fax: 34/348-774, e-mail: polghiv@almasfuzito.hu

FŐÉPÍTÉS

Siklósi József

TERVEZŐK:

Településrendezés, tájrendezés, környezetvédelem, zöldfelület-rendezés

TÁJOLÓ-TERV Kft.

1074 Budapest, Rottenbiller u. 24.



Auer Jolán vezető településtervező
TT/1, TK/1, TR 01-5003

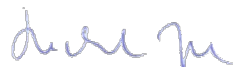
Pisák Brigitta

okl. tájépítésmérnök

Közlekedés:

HECKENAST & HECKENAST Bt.

1146 Budapest, Erzsébetkirályné útja 2.



Heckenast Judit okl. közlekedésmérnök
TRk-T 01-5295

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS.....	4
2. ALMÁSFÜZITŐ KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI MÓDOSÍTÁSÁNAK ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEI.....	7
2.1. ALMÁSFÜZITŐ KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA	7
2.2. ALMÁSFÜZITŐ KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS ANNAK RAJZI MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA.....	8
3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	12
3.1. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEI.....	12
3.2. A TELEPÜLÉS HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI.....	12
3.3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK KIEGÉSZÍTÉSE.....	13
3.3.1. A tervezett TRE módosítások bemutatása	13
1. MÓDOSÍTÁS	13
2. MÓDOSÍTÁS	18
3. MÓDOSÍTÁS	23
3.4. A MÓDOSÍTÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	26
3.4.1. Hatályos településfejlesztési dokumentumok	26
3.4.2. A módosítások TFK-val való összhangjának bemutatása.....	26
3.5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	28
3.5.1. KEvmTrT Térszerkezeti tervével való összhang.....	28
3.5.2. Országos és Vármegyei térségi övezetekkel való összhang	29
3.6. TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK EGYEZTETÉSE	32

1. BEVEZETÉS

Almásfüzitő Község Önkormányzat Képviselő-testülete önkormányzati határozataiban Almásfüzitő község **településrendezési eszközeinek alábbi módosításait** határozta el:

➤ **33/2022. (IV.28.) képviselő-testületi határozat**

— a 80/2 hrsz. ingatlan, valamint a Településszerkezeti terven „településközpont vegyes terület” besorolású területet az egyházi, illetve településközpont megújítási célú kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. A területre vonatkozóan településrendezési eszközeinek módosítását határozta el. A területen a „településközpont vegyes” és a „zöldterületek” lehatárolása változik (templom környéke). ➡ továbbiakban **1. módosítás**

— 207/2 hrsz.-ú ingatlan iparfejlesztési kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. A területre vonatkozóan településrendezési eszközeinek módosítását határozta el. ➡ továbbiakban **2. módosítás**

➤ **72/2022. (VI.09.) képviselő-testületi határozat**

— a 191. hrsz.-ú és 195. hrsz.-ú ingatlanokat iparfejlesztési, vállalkozásfejlesztési célból helyi kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. ➡ továbbiakban **3. módosítás**

Almásfüzitő Község Településfejlesztési koncepciója (a továbbiakban: TFK) és Integrált Településfejlesztési Stratégiája (a továbbiakban: ITS), amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: 314/2012.R.) meghatározott tartalmi követelmények és jelmagyarázat alkalmazásával kerültek kidolgozásra és egyeztetésre, a Képviselő-testület 2018. március 8-án fogadta el és tette közzé. A 2018-ban elfogadott TFK-hoz és ITS-hez 2016-ban készült Megalapozó vizsgálatok (a továbbiakban: MV) szintén a 314/2021.R. mellékletében meghatározott tartalommal került elkészítésre. Az MV településrendezési, közlekedési, közművesítési és hírközlési munkarészeit településtervezési szakági tervezői jogosultsággal rendelkező tervezők készítették.

Almásfüzitő hatályos településrendezési eszközei (a továbbiakban: TRE), a Településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és annak rajzi mellékletét képező szabályozási terv viszont még nem a 314/2012.R.-ben meghatározott tartalommal kerültek kidolgozásra, valamint 2012. augusztus 6. előtt kerültek elkészítésre és elfogadásra, ezért módosításuk a vonatkozó jogszabályok szerint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: **OTÉK2012**) **2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának** alkalmazásával történhet.

A TRE jelen módosítása során a hatályos TRE megalapozó vizsgálatait, valamint alátámasztó javaslati munkarészei csak a módosításra vonatkozóan, a tervezési feladat jellegéhez igazodva kerülnek kiegészítésre.

A TRE módosításának egyeztetése viszont a vonatkozó jogszabályi előírások szerint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (a továbbiakban 419/2021.R.) szerinti ún. **egyszerűsített eljárással kerül egyeztetésre**

A TRE módosításához szükséges szakmai alátámasztó dokumentáció elkészítésével Almásfüzitő Község Önkormányzata a TÁJOLÓ-TERV Kft.-t bízta meg.

Jelen tervdokumentáció

Jelen TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ célja, hogy:

- megalapozza a 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásának és a 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelés készítésének szükségességének eldöntését, valamint
- a partnerségi egyeztetésben résztvevők számára tájékoztatást adjon a tervezett településrendezési eszközök módosításáról.

JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

2. ALMÁSFÜZITŐ KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI MÓDOSÍTÁSÁNAK ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEI

2.1. ALMÁSFÜZITŐ KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Határozati javaslat

Almásfüzitő Község Önkormányzat Képviselő-testületének/2023.(.....) önkormányzati határozata a Településszerkezeti terv módosításáról

Almásfüzitő Község Önkormányzat Képviselő-testülete az Almásfüzitő Község Településszerkezeti tervéről szóló 96/2007. (XII.18.) képviselő-testületi határozattal elfogadott Településszerkezeti tervét következőképpen módosítja:

1. A területfelhasználás változása az 1/2023VÁLT jelű tervlap alapján:

A	B	C	D
Módosítással érintett terület jelölése az 1/2023VÁLT jelű tervlapon	Jelenlegi területfelhasználás	Módosult területfelhasználás	terület nagysága (m²)
1. terület	zöldterület	településközpont vegyes	729
2. terület	településközpont vegyes	zöldterület	729

- Jelen határozat mellékletei:
 1. melléklet: TSZT/2023-1mód jelű „Településszerkezeti terv módosítása” című tervlap
 - 1/2023VÁLT jelű „Területfelhasználás változások” című tervlap
- Az 1. pont szerinti módosítások során újonnan beépítésre szánt terület kijelölésre kerül. Azonos nagyságú terület kerül zöldterületből településközpont vegyes területbe és településközpont vegyes területből zöldterületbe átsorolásra, ezért a település közigazgatási területén a módosítás következtében a biológiai aktivitásérték egyenlege a közigazgatási területen nem változik.
- Jelen határozat a mellékletekkel együtt érvényes, azokkal együtt alkalmazandó. A hatályba lépéssel egyidejűleg a 96/2007.(XII.18) önkormányzati határozattal elfogadott Településszerkezeti tervlap a módosítással érintett területeken hatályát veszti, helyébe a jelen határozattal elfogadott TSZT/2023-1mód jelű módosított tervlap szerinti megállapítások lépnek.

Almásfüzitő, 2023.

polgármester

jegyző

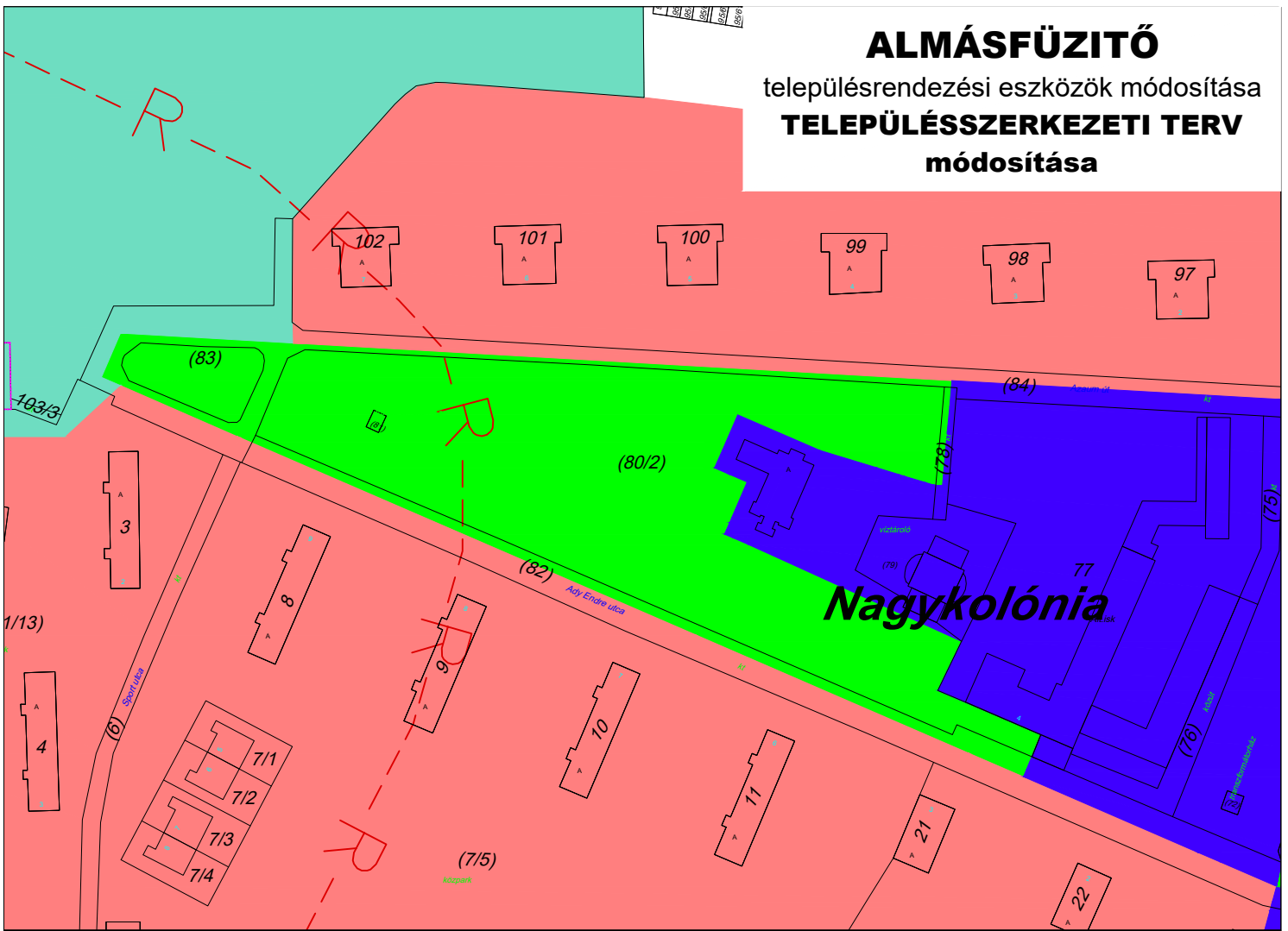
TSZT/2023-1mód jelű Településszerkezeti terv módosítása c. tervlap

1/2023 VÁLT jelű tervlap

ALMÁSFÜZITŐ

településrendezési eszközök módosítása

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV módosítása



JELMAGYARÁZAT

- Közigazgatási határ
- Belterületi határ (meglévő, tervezett)
- Országos főút, országos mellékút
- Helyi gyűjtőút, jelentősebb feltartóút
- Vasútvonal
- Iparvágány
- Kerékpárút (országos, térségi/helyi)
- Szintbeni út-vasút keresztezés
- Jelentősebb közhasználatú parkoló
- Jelentősebb garázs-együttes
- Üzemanyag töltő állomás
- Vasútállomás/megálló, autóbusz forduló
- Régészeti lelőhely határa
- Védendő helyi művi érték

Beépítésre szánt területek

- Nagyvárosias lakóterület
- Kisvárosias lakóterület
- Kertvárosias lakóterület
- Falusias lakóterület
- Településközpont vegyes terület
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Ipari gazdasági terület
- Különleges terület (sport, rekreációs, temető)
- Különleges terület (vörösiszap-tározó)

Beépítésre nem szánt területek

- Közlekedési övezetbe sorolt közlekedési terület (közúti, kötöttpályás és vízi)
- Erdőterület
- Zöldterület
- Vizgazdálkodási terület (szárazföld, vízfolyás)
- Természetközeli terület
- Mezőgazdasági terület (általános, kertes övezet)

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Megbízó: Almásfüzitő Község Önkormányzata
2932 Almásfüzitő, Petőfi tér 7.
Tel: (06 34) 348-251 Fax: (06 34) 348-774 honlap: www.almasfuzito.hu

Tervező: TÁJOLÓ-TERV Kft.
1074 Budapest, Rottenbiller u. 24.
email: tajoloterv@gmail.com

Almásfüzitő
Településszerkezeti terv módosítása



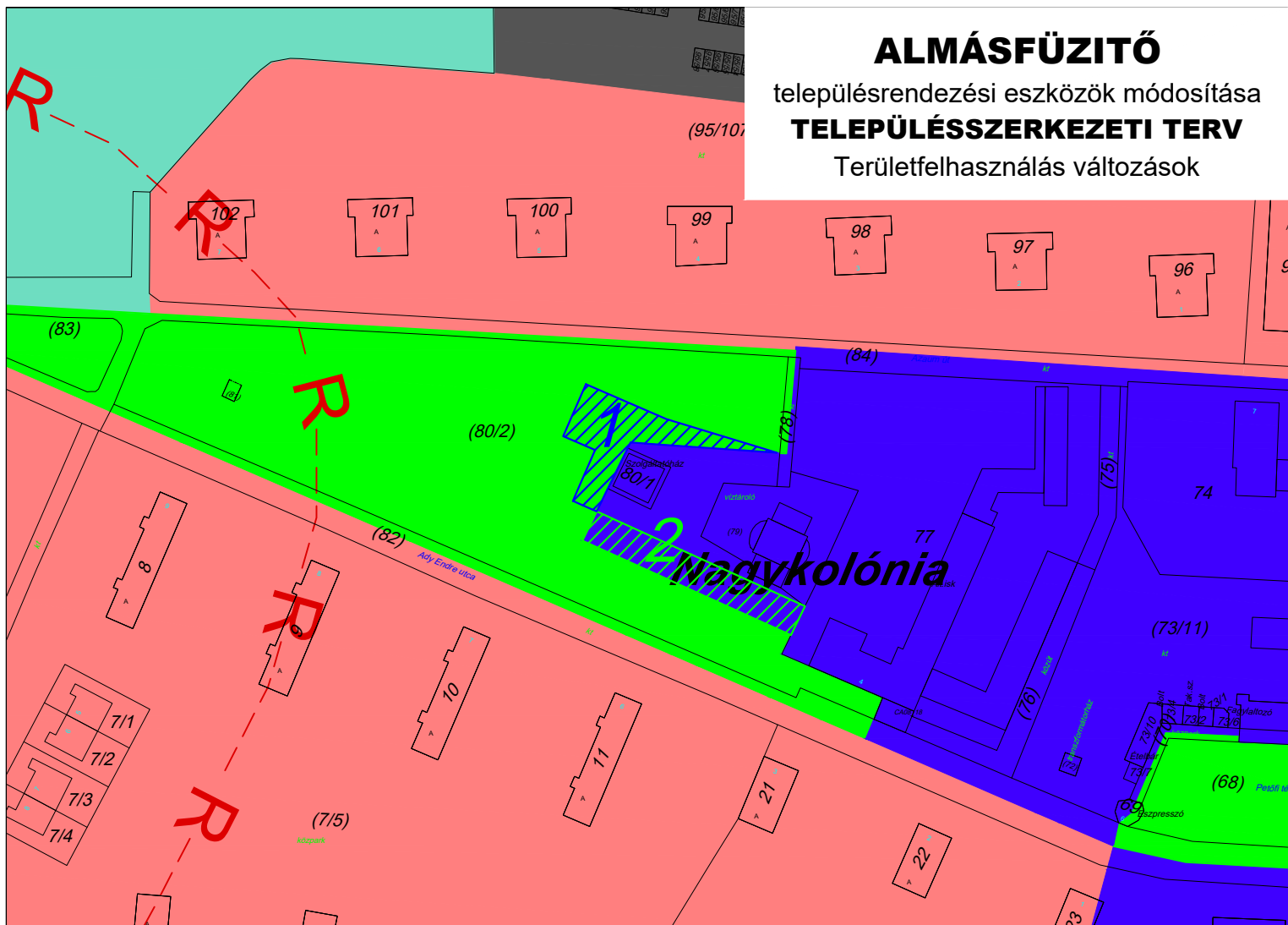
Felelős tervező: Auer Jolán TT/1, TK/1 01-5003	Tervező: Pisák Brigitta okl. tájépítészmérnök	Méretarány: M=1:2000	Dátum: 2023. szeptember	Rajzszám: TSZT/2023-1mód
-------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------

ALMÁSFÜZITŐ

településrendezési eszközök módosítása

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Területfelhasználás változások



JELMAGYARÁZAT



Zöldterület ► Településközpont vegyes terület



Településközpont vegyes terület ► Zöldterület

	TAJOLÓ-TERV Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft. 1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. Tel/fax: 1/231-7751 e-mail: tajoloterv@gmail.com	Tervező:	
	Megbízó: Almásfüzitő Község Önkormányzata Tel: (06 34) 348-251 Fax: (06 34) 348-774 honlap: www.almasfuzito.hu	Munka megnevezése: 1/2023VÁLT Területfelhasználás változások	
Településtervezés, tájrendezés, környezetalkítás: Auer Jolán TT/1, TK/1 01-8003	Tervező: Pisák Brigitta okleveles tájépítésmérnök	Méretarány: 1 : 2 000	Dátum: 2023. szeptember

2.2. ALMÁSFÜZITŐ KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS ANNAK RAJZI MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Almásfüzitő Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (.....) önkormányzati rendelete

A helyi építési szabályzatról szóló 16/2007. (XII.20.) önkormányzati rendelet módosításáról

Almásfüzitő Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §(1) bekezdésében és 6/A. § (3) bekezdésében, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában és Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott jogalkotói hatáskörében, továbbá az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) sz. Korm. rendelet előírásainak helyi végrehajtása érdekében, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 28. § (1) bekezdésében meghatározott véleményezési jogkörben eljáró Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Komárom-Esztergom Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Észak-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala, Építési és Közlekedési Minisztérium, Honvédelmi Minisztérium, Budapest Főváros Kormányhivatala, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Komárom-Esztergom megyei Rendőrfőkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Komárom-Esztergom Vármegyei Önkormányzat, Komárom Város Önkormányzata, Dunaalmás Község Önkormányzata, Naszály Község Önkormányzata, valamint Almásfüzitő Község Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2018. (V.25.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

A helyi építési szabályzatról szóló 16/2007. (XII.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) mellékletét képező Szabályozási Terv e rendelet 1. mellékletében megjelölt területeken az SZT/2023-1mód jelű Szabályozási terv módosítása c. tervlap szerint módosul, amely tervlap e rendelet 1. melléklete.

2.§.

(1) A HÉSZ 9.§ címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„Kertvárosias lakóterületek építési övezetei (Lke1 – Lke6)”

(2) A HÉSZ 9. §. (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A kertvárosias lakóterület építési övezetein belül elhelyezhető épületek:

- az Lke1 jelű építési övezetben: maximum 4, kivételesen 6 lakásos lakóépület,*
- az Lke2 és Lke3 jelű építési övezetben: maximum 2 lakásos lakóépület,*
- az Lke4 és Lke 6 jelű építési övezetben: maximum 4 lakásos lakóépület,*
- az Lke5 jelű építési övezetben: maximum 2 lakásos lakóépület,*

- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek (Lke2, Lke3, Lke4, Lke5, Lke6),
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek (Lke2, Lke3, Lke4, Lke5, Lke6).

Kivételesen elhelyezhető:

- sportépítmény,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, illetve egyéb gazdasági építmény.

(3) A HÉSZ 9. §. (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A kertvárosias lakóterület építési övezetei:

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány %	min. zöldf. arány %	beépítési mód	max.építm. mag. (m)
Lke1	2000 (K)	K	30	50	SZ	6,0
Lke2	1500 (K)	K	30	50	Ikr	6,0
Lke3	1500 (K)	K	30	50	SZ	6,0
Lke4	1500	25	30	50	SZ	4,5
Lke5	800	16	30	50	O	4,5
Lke6	1300	25	30	50	Z	4,5

SZ: szabadonálló, O: oldalhatáron álló, Z: zárt sorú, Ikr: ikres, K: kialakult állapot”

(4) A HÉSZ 9. §. (7)-(8) bekezdések helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(7) Az Lke4, Lke5 és Lke6 jelű építési övezetekben „melléképületek” (1.sz. függelék 5.pont) elhelyezése engedélyezhető, a „főépület” (1.sz. függelék 6.pont) takarásában (a hátsókertben), 3,50 m-es legnagyobb építménymagasság és 6,50 m-es legnagyobb gerincmagasság betartásával. Kazánházat, garázst a „főépületben”, vagy a mögé kell elhelyezni. Kisipari- és barkácműhely, valamint kisüzemi termelő létesítmény „melléképületként” elhelyezhető, de annak bruttó alapterülete nem lehet nagyobb, mint a „főépület” 50 %-a. Szomszédos „melléképületek” egy épülettömegben, de külön tűzszakaszként létesíthetők. A közterületről látható „melléképületek” a „főépülethez” hasonlóan, hagyományos szerkezettel és kialakítással (1.sz. függelék 7.pont) építendőek. Melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- kerti építmény,
- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakóhely,
- kerti lugas, lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, valamint
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

(8) Az Lke1, Lke2, Lke3 Lke4 és Lke6 jelű építési övezetekben haszonállattartás nem engedélyezhető. Az Lke5 jelű építési övezetek közül a Fő út melletti terület építési telkein állattartás céljára szolgáló építmény építése a telekterület 5 %-ának mértékéig engedélyezhető (a maximális beépíthetőségen belül).

3.§.

(1) A HÉSZ 12.§ címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„Ipari gazdasági terület (Gip1-Gip7)”

(2) A HÉSZ 12.§ a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Az egyéb ipari gazdasági terület Gip7 jelű övezetében nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek és műtárgyak helyezhetők el, valamint a gazdasági tevékenységi célú épületen belül kivételesen a tulajdonos, a használó és a személyzet számára 1 db szolgáló lakás is kialakítható.”

(3) A HÉSZ 12. §. (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az ipari gazdasági terület építési övezeteinek előírásai:

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél. (m)	max.beép. arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. építm.mag (m)
Gip1	3000	30	50	25	K	K
Gip2	3000	30	50	25	SZ	30,0
Gip3	3000	30	40	30	SZ	20,0
Gip4	10000	50	30	40	SZ	30,0*
Gip5	3000	30	40	40	SZ	14,0*
Gip6	3000	30	30	40	K	K
Gip7	3000	30	40	25	SZ	14,0

SZ: szabadon álló beépítési mód K: kialakult állapot

*technológiai kényszer - pl. olyan gépészeti berendezés elhelyezésének szükségessége, mely az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasságú épületben nem fér el -, illetve építészeti hangsúlyképzés esetén kivételként a maximális építménymagasságtól a beépíthető alapterület 50 %-ában eltérés lehetséges”

4.§.

Jelen a rendeletén lép hatályba és hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

Almásfüzitő, 2023.

polgármester

jegyző

1. melléklet

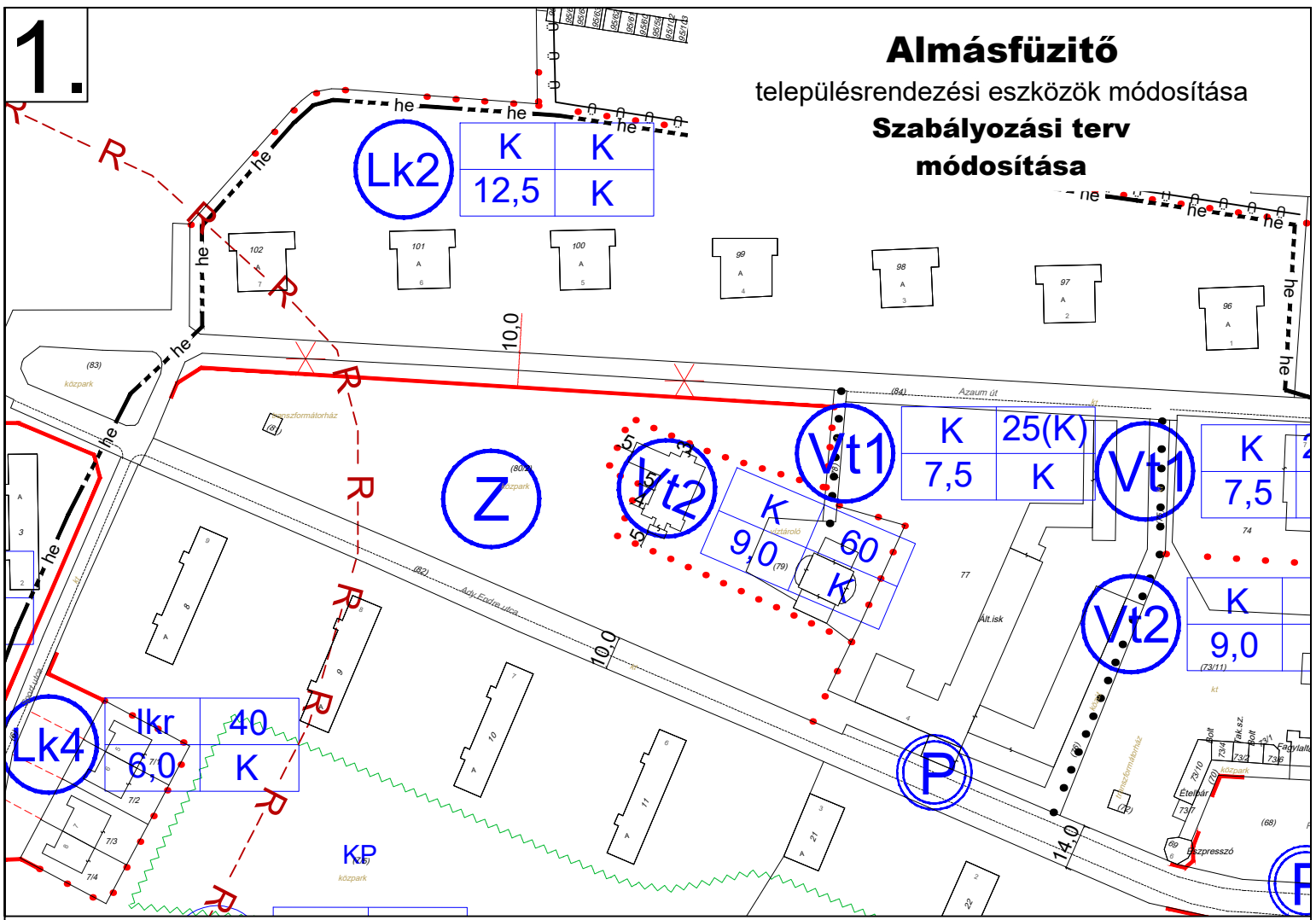
SZT/2023-1mód jelű tervlap

1.

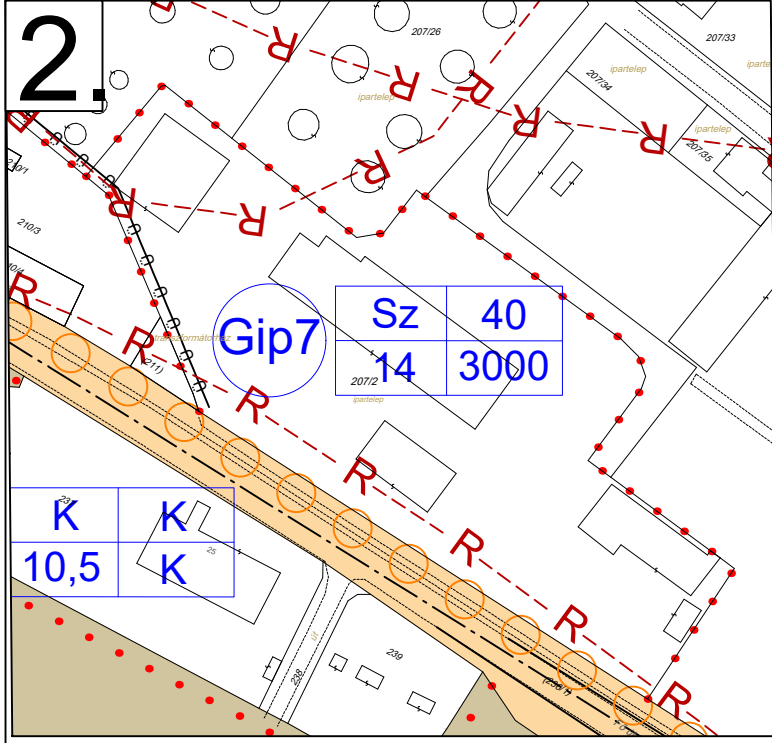
Almásfüzitő

településrendezési eszközök módosítása

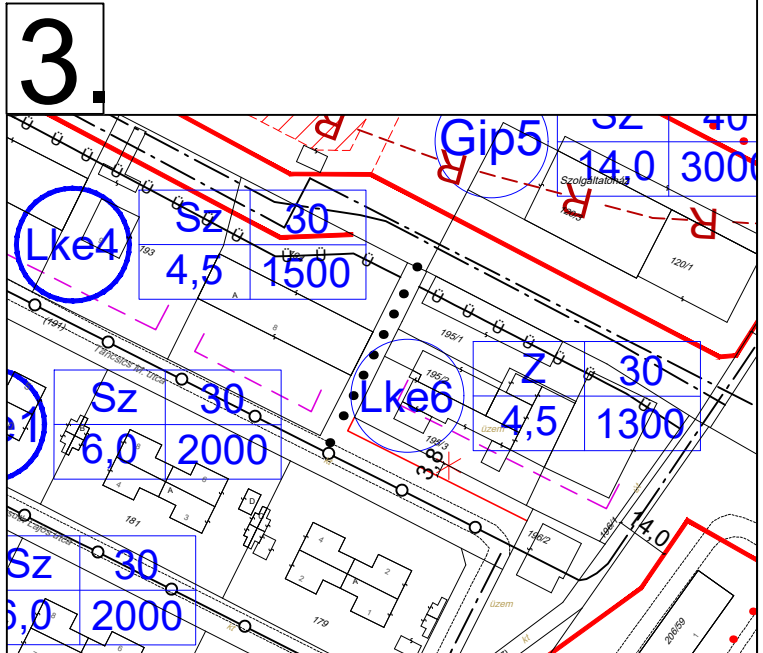
Szabályozási terv módosítása



2.



3.



JELMAGYARÁZAT

	Közigazgatási határ		Építési övezet jele								
	Belterületi határ (meglévő, tervezett)	<table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td>Sz</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>6,0</td> <td>2000</td> </tr> </table>	Sz	30	6,0	2000	<table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <thead> <tr> <th>beépítési mód</th> <th>max. beépítési %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>max. építmény mag. (m)</td> <td>min. telekterület (m²)</td> </tr> </tbody> </table>	beépítési mód	max. beépítési %	max. építmény mag. (m)	min. telekterület (m ²)
Sz	30										
6,0	2000										
beépítési mód	max. beépítési %										
max. építmény mag. (m)	min. telekterület (m ²)										
	Szabályozási vonal, szabályozási szélesség (m)		Sz Szabadonálló beépítés								
	Építési övezet, övezet határa		O Oldhatáron álló beépítés								
	Tervezett építési vonal		K Kialakult állapot								
	Megszüntetjel		Ikr Ikerházas beépítés								
	Beültetési kötelezettségű terület határa		Cs Csoportos beépítés								
	Régészeti lelőhely határa		Sz Szabadonálló beépítés								
	Helyi területi védelem		Sz Szabadonálló beépítés								
	Gyalogút		Településközpont vegyes terület								
			Kertvárosias lakóterület								
			Ipari gazdasági terület								
			Zöldterület								

Beépítésre szánt területek

- Vt1 Településközpont vegyes terület
- Vt2 Kertvárosias lakóterület
- Vt2 Ipari gazdasági terület

Beépítésre nem szánt területek

- Z Zöldterület



TÁJÓLÓ-TERV
 Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft.
 1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. tel./fax: 3/251-7751 e-mail: tajoloterv@gmail.com

Megbízó: **Almásfüzitő Község Önkormányzata** 2932 Almásfüzitő, Petőfi tér 7.
 Tervező: Auer Jolán
 Méretarány: 1 : 2 000
 Dátum: 2023. szeptember

Munka megnevezése: **Szabályozási terv módosítása**

Készült az állami alapadatok felhasználásával

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3.1. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEI

Tervezett településrendezési eszközök (a továbbiakban TRE) módosítása az alábbi területeken tervezett:

➤ 1.módosítás

A 80/2 hrsz. ingatlan, valamint mellette elhelyezkedő, a Településszerkezeti terven „településközpont vegyes terület” besorolású terület, a 33/2022. (IV.28.) képviselő-testületi határozat alapján.

➤ 2.módosítás

A 207/2 hrsz.-ú ingatlan, amely a H.I.X. Kft. telephelye, a 33/2022. (IV.28.) képviselő-testületi határozat alapján.

➤ 3.módosítás

A 191. hrsz.-ú és 195. hrsz.-ú ingatlanok, amely ingatlanok esetében a közterület lehatárolása változik, 72/2022. (VI.09.) képviselő-testületi határozat alapján.

A TRE módosítással érintett területek a közigazgatási területen belül az alábbi ábrán bemutatott területeken helyezkednek el.



A módosítással érintett területek elhelyezkedése a településen

3.2. A TELEPÜLÉS HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

Almásfűzitő Község hatályos településrendezési eszközeit (továbbiakban: TRE) az Önkormányzat 2007-ben fogadta el. A településrendezési eszközöket a PLANNER-T Kft. készítette.

Almásfűzitő Község településrendezési eszközei elfogadásuk óta többször módosításra kerültek, de a módosítások során a Településszerkezeti terv tervlapja és a Szabályozási terv is egységes szerkezetben kerültek kidolgozásra.

A 2018-ban elfogadott TFK-hoz és ITS-hez a 314/2012.R.-ben meghatározott tartalommal Megalapozó vizsgálatok (továbbiakban: MV) készültek. Az MV településrendezési, közlekedési, közművesítési és hírközlési munkarészeit településtervezési szakági tervezői jogosultsággal rendelkező tervezők készítették.

A hatályos TRE az alábbiak:

3.2.1. Településszerkezeti terv (TSZT)

Almásfüzitő Község Önkormányzat Képviselő-testülete 96/2007. (XII.18.) sz. képviselő-testületi határozattal fogadta el a Község Településszerkezeti tervét. A TSZT-t elfogadása óta többször módosították, de a legutóbbi módosítás során 2018-ban a TSZT tervlap egységes szerkezetben került kidolgozásra.

3.2.2. Helyi építési szabályzat (HÉSZ) és annak rajzi mellékletét képező szabályozási tervek (SZT)

Almásfüzitő Község Önkormányzat Képviselő-testülete 16/2007. (XII.20.) önkormányzati rendeletével fogadta el a helyi építési szabályzatot. A HÉSZ-t elfogadása óta a Képviselő-testület többször módosította. A HÉSZ legutóbbi 2018. évi módosításakor a HÉSZ rajzi mellékletét képező Szabályozási tervlap egységes szerkezetben került kidolgozásra.

3.3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK KIEGÉSZÍTÉSE

3.3.1. A tervezett TRE módosítások bemutatása

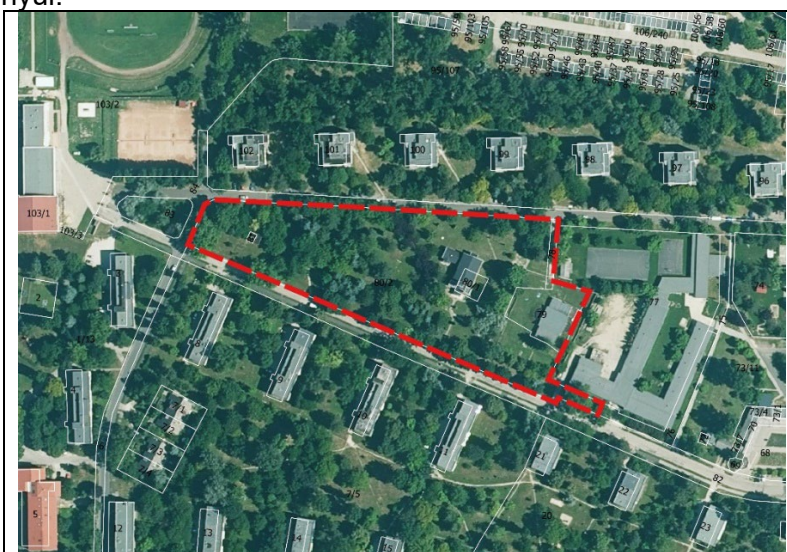
1. MÓDOSÍTÁS

- **Módosítás tárgya, célja**

— *Módosítással érintett terület: 80/2 hrsz.-ú ingatlan, a tervezéssel érintett terület lehatárolása a 79 hrsz.-ú ingatlant is magába foglalja.*

A módosítással érintett terület a település belterületén, a település központi elhelyezkedésű területén található.

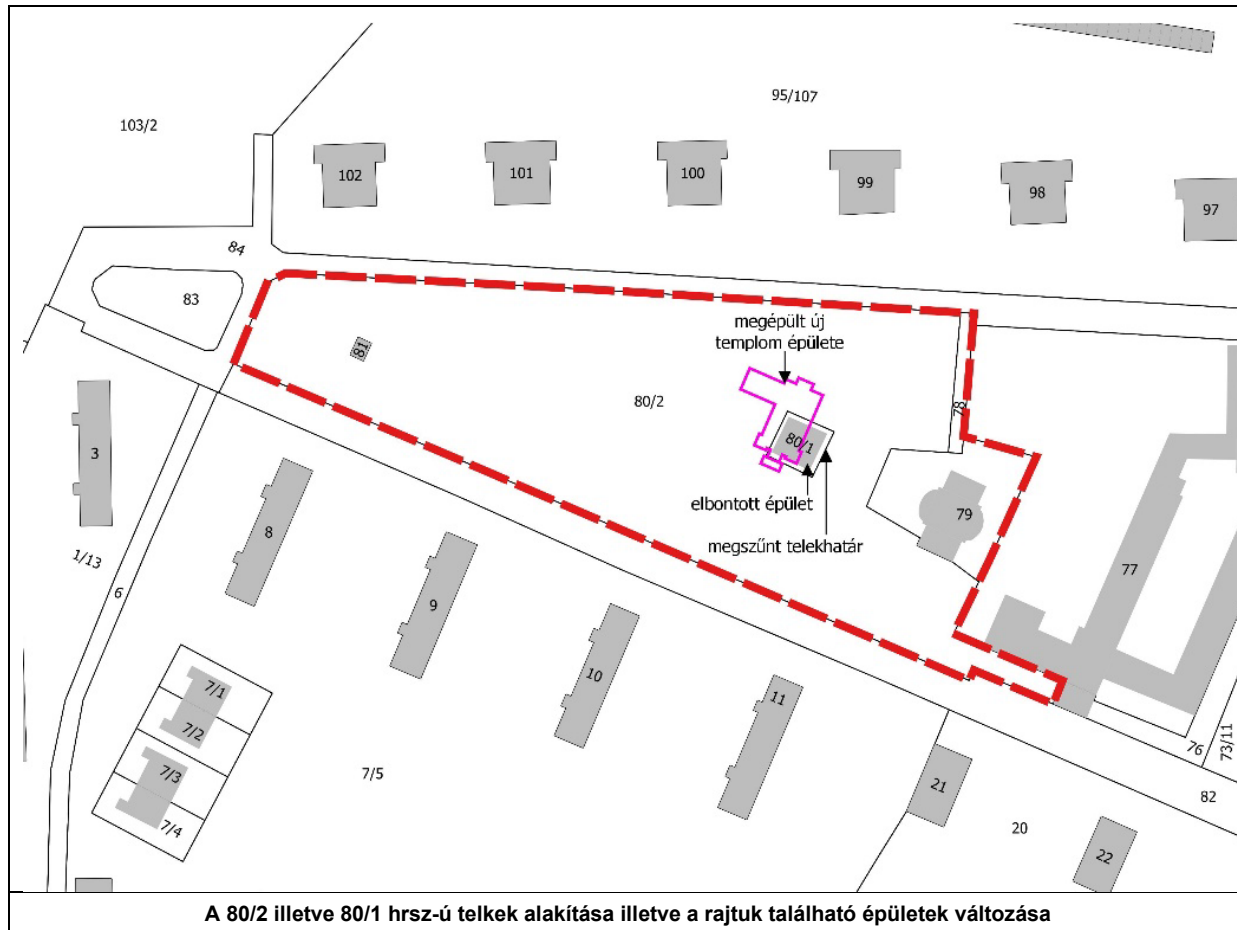
A módosítással érintett területen az ingatlan-nyilvántartási térképen nemrégiben megépült templom épülete még nincs feltüntetve. Az új templom a régi –azóta elbontásra került– szolgáltatóház helyére épült, az ingatlan-nyilvántartási térkép még ezt az épületet tartalmazza. A hatályos TRE a régi szolgáltatóház térségében településközpont vegyes fejlesztési területet jelölt ki. Az új templom elhelyezése csak részben a TRE-ben kijelölt településközpont vegyes terület építési övezet területén került elhelyezésre, nagyobb részben a TRE-ben zöldterületként lehatárolt területen. A módosítás ezen helyzet rendezésére irányul.



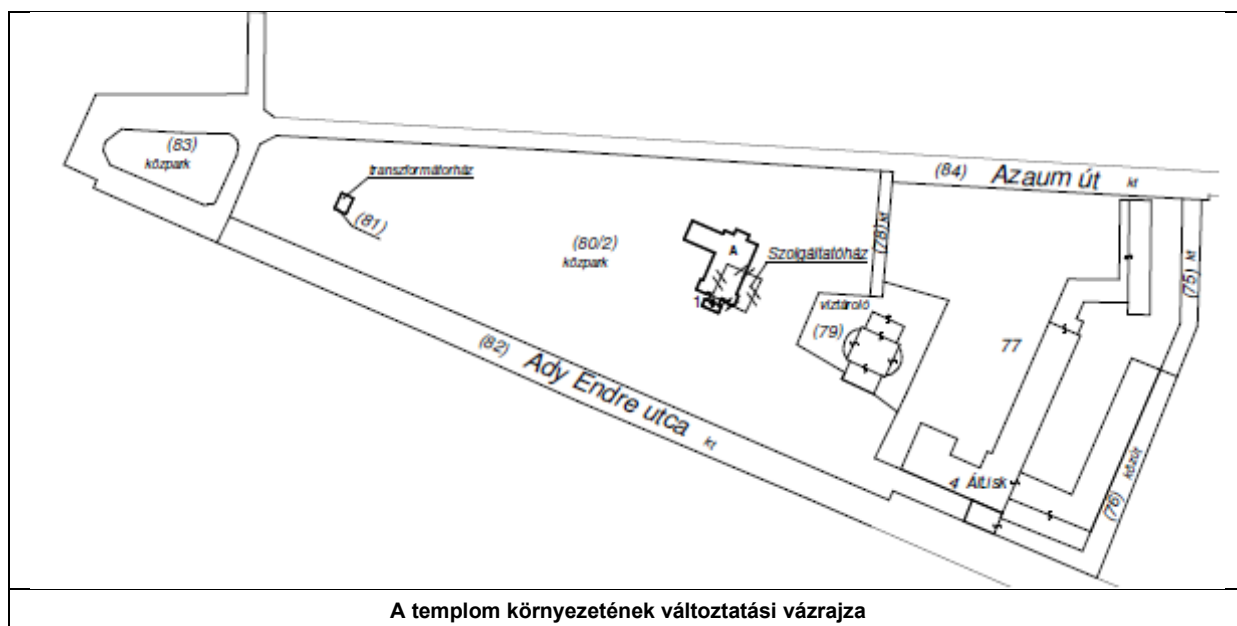
A módosítással érintett terület ortofotón

A tervezett módosítás nem befolyásolja a településszerkezetét, a területfelhasználás rendjét.

A területen a rendezés irányába ható telekalakítások már történtek, megszüntetésre került a 80/1 hrsz-ú telek, ezen kívül a 80/1 hrsz-ú telken az egykori szolgáltató épület lebontásra került, helyén az új templom épülete megépült. A változást az alábbi ábra szemlélteti.



Az alábbi ábra mutatja be a tervezett változtatás vázrajzot:



A tervezett módosítás során:

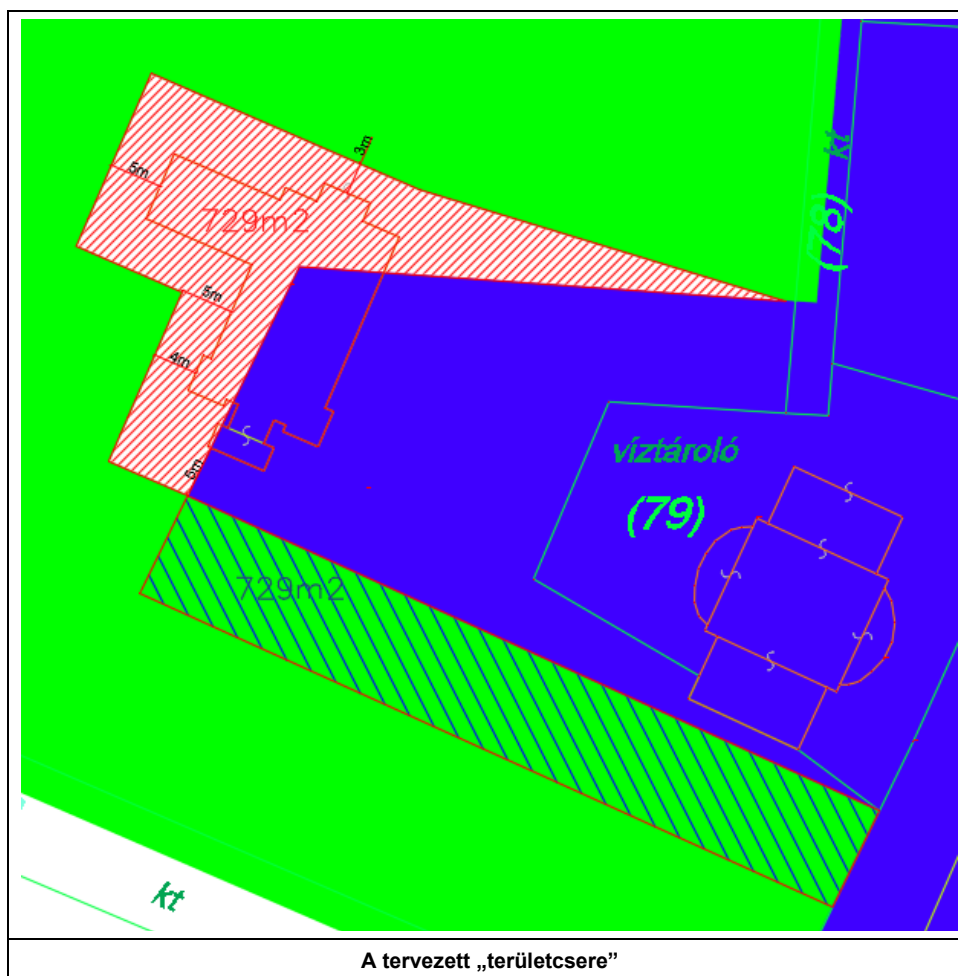
- A településszerkezeti terv módosításra kerül.
- A tervezett módosítással összefüggésben a HÉSZ rendelkezései nem kerülnek módosításra, kiegészítésre.
- A HÉSZ rajzi mellékletét képező Szabályozási tervmódosításra kerül.

A tervezett módosítás során **újonnan beépítésre szánt terület kijelölésre kerül, de** ezzel párhuzamosan beépítésre szánt terület is visszasorolásra kerül ugyanilyen nagyságrendben beépítésre nem szánt területbe.

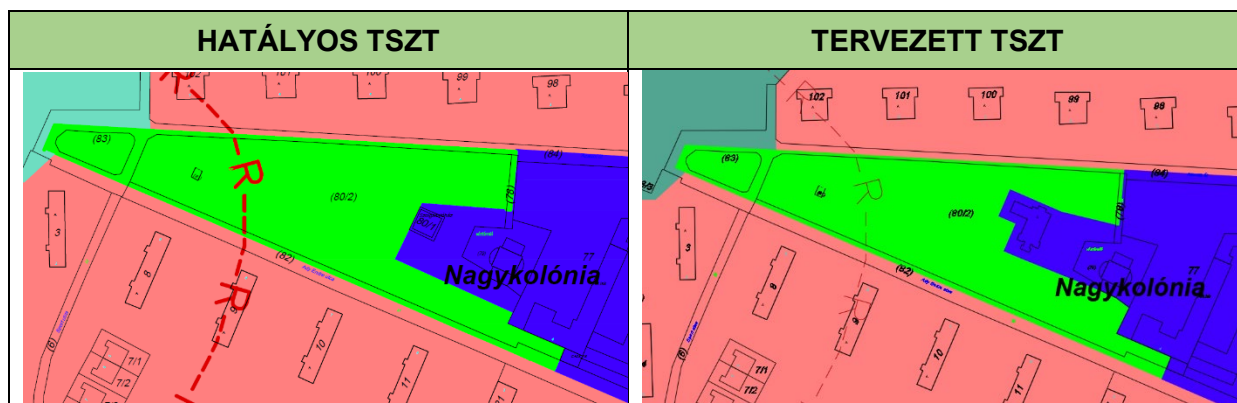
• A tervezett TRE módosítás ismertetése

Településszerkezeti terv módosítása

Az új templom épülete nem szerepel a Településszerkezeti terven, ezért a változtatási vázrajz szerinti új épület feltüntetésre kerül, valamint a településközpont vegyes terület lehatárolása igazodik az épület elhelyezkedéséhez. A Településszerkezeti terven a 80/2 hrsz.-ú telken a templom és annak közvetlen környezete átsorolásra kerül településközpont vegyes területbe, ezzel egyidejűleg **az átsorolt területtel megegyező nagyságú terület kerül visszasorolásra** településközpont vegyes területből zöldterületbe a telken belül. A „területcserét” az alábbi ábra szemlélteti:

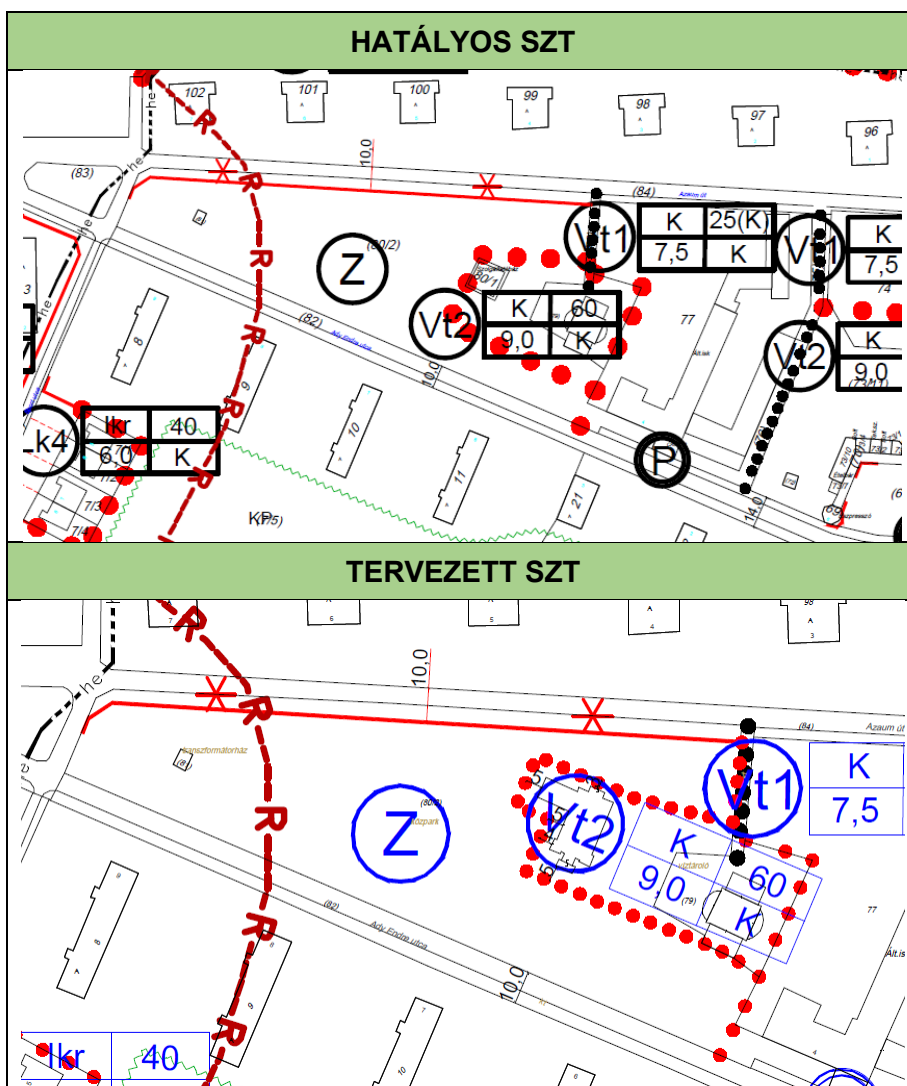


Az alábbi ábrán mutatjuk be a jelenleg hatályos TSZT tervlap kivonatát, valamint a tervezett TSZT tervlap módosítást:



HÉSZ rajzi mellékletét képező Szabályozási terv módosítása

Az új templom épülete nem szerepel a Szabályozási tervlapon, ezért a változtatási vázrajz szerinti új épület feltüntetésre és a régi, elbontott szolgáltató ház területe nem kerül feltüntetésre a tervlapon. A Szabályozási tervlapon a 80/2 hrsz-ú telken módosul a Vt2 jelű építési övezet és Z jelű övezet közötti határvonal. A templom és annak közvetlen környezete a TSZT tervlap módosítással összhangban átsorolásra kerül Vt2 jelű településközpont vegyes terület építési övezetbe, ezzel egyidejűleg az átsorolt területtel megegyező nagyságú terület kerül visszasorolásra Vt2 építési övezet területéből Z jelű zöldterület övezetbe a telken belül.



Biológiai aktivitásérték szintentartás elvének teljesülése

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 2006. évi márciusi módosítása a takarékos területgazdálkodás ösztönzése érdekében előírja, hogy újonnan beépítésre szánt területek kijelölése csak oly módon történhet, hogy az adott település közigazgatási területén az ún. „biológiai aktivitás érték” nem csökkenhet. Az egyes területek biológiai aktivitás érték számítására vonatkozó előírásokat a 419/202. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklete határozza meg.

A tervezett 1. módosítás során újonnan beépítésre szánt terület kerül kijelölésre:

- A zöldterületből településközpont vegyes területbe sorolt terület nagysága 729 m².
- Ezzel egyidejűleg viszont településközpont vegyes területből zöldterületbe is átsorolásra került terület, amelynek nagysága szintén 729m².
- A fentiekből következően az 1. módosítás során biológiai aktivitásértéke nem változik.

• Szakági alátámasztó vizsgálatok és javaslatok kiegészítése

Közlekedés

A módosítás nincs befolyással a terület úthálózatának szerkezetére, a hálózati kapcsolatokra, a közösségi közlekedésre, a gyalogos és kerékpáros közlekedésre, vagy a parkolásra. A kiszolgáló utcák közterületszabályozása sem változik.

A módosítás nem teszi szükségessé a HÉSZ közlekedési területekre vonatkozó előírásainak kiegészítését.

Táj-, és természetvédelem, zöldfelületek

A módosítással érintett terület nem érint országos vagy helyi védett vagy védelemre tervezett-, vagy ex lege védett természeti területet, emléket, tájképvédelmi területet, nem része továbbá a Natura 2000 területek hálózatának és az országos ökológiai hálózatnak sem. A tervezett módosításnak nem lesz hatása a természeti értékekre.

A módosítással érintett területet nem érinti az KEvmTrT tájképvédelmi terület övezete.

A módosítás nem igényli a HÉSZ táj- természetvédelemre, a zöldfelületekre vonatkozó előírásainak kiegészítését.

Közmű

A módosítás során új közművek nem kerülnek elhelyezésre, a templom új telkén további épület elhelyezésére a HÉSZ nem biztosít lehetőséget. A 80/2 telek csatlakozik az ivóvízvezeték hálózatra, illetve a közcsontra hálózatra is.

A módosítás nem teszi szükségessé a HÉSZ közmű- és hírközlési területekre vonatkozó előírásainak kiegészítését.

Környezetalakítás

A módosítás a TRE-ben, a területre vonatkozóan tervezettekhez képest érdemi változást a környezeti hatásokban nem fog okozni. A településközpont vegyes terület „átszervezése a területcsere által” nem teszi lehetővé a terület eltérő vagy intenzívebb hasznosítását. A templom működése várhatóan nem okoz változást a környezeti elemek állapotában.

A módosítás nem igényli a HÉSZ környezetvédelmi előírásainak kiegészítését.

Örökségvédelmi érintettség

A módosítással érintett 80/2 hrsz-ú telek nyugati szélé érint régészeti lelőhelyet, azonban a módosítással érintett terület –a templom és közvetlen környezete– nem érint régészeti lelőhelyet, valamint nem érint világörökségi, vagy világörökségi várományos területet, műemléket, műemlék együttest, emlékhelyet, történelmi kert, történelmi tájat.

A módosítással érintett terület helyi jelentőségű területi védelem alatt álló településrészen található, azonban a módosítás során új épület, építmény elhelyezése nem tervezett. A templom már megépült a területen, a módosítás csak a közvetlen környezetének rendezését célozza. A TRE módosítással nem növekszik meg a területen elhelyezhető épületek nagysága.

2. MÓDOSÍTÁS

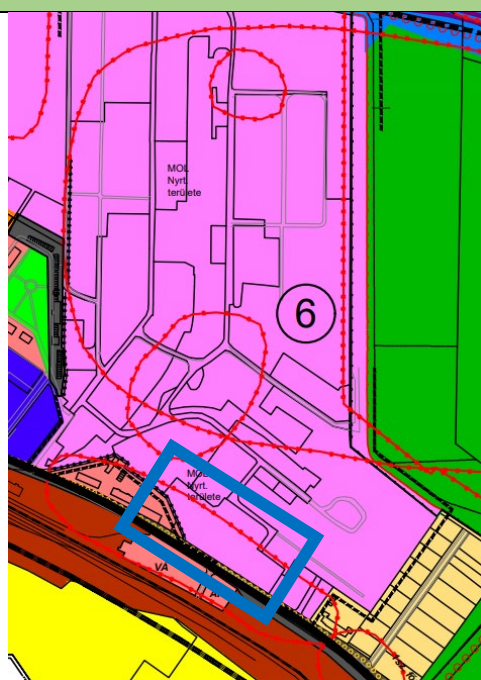
- **Módosítás tárgya, célja**

— *Módosítással érintett terület: 207/2 hrsz-ú ingatlan*

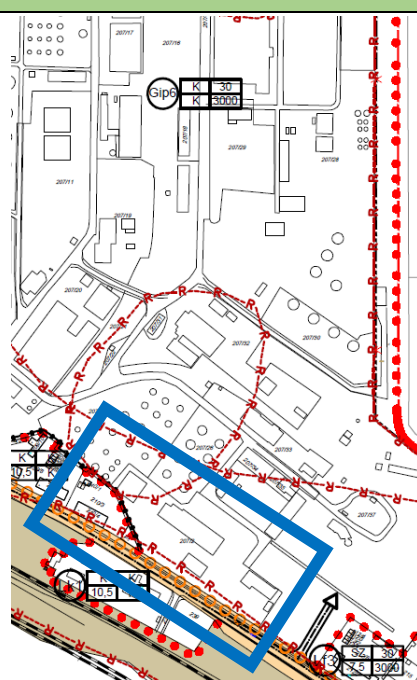


A 207/2 hrsz-ú ingatlan a H.I.X. Ipari Gyártó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság telephelye. A H.I.X. Kft. magyar családi vállalkozás, amely már több, mint 2 évtizede foglalkozik lakatos munkákkal. A telephely a MOL-LUB Kft. területétől délre, az 1.sz. főút mentén helyezkedik el. A hatályos HÉSZ-ben a H.I.X. Kft. telephelye azonos építési övezetbe —Gip6 jelű építési övezet— került besorolásra, mint a MOL érdekeltségi körébe tartozó területek.

HATÁLYOS TSZT



HATÁLYOS SZT



A H.I.X. Kft. telephelyén további 800-1200 m² alapterületű gyártócsarnok elhelyezését tervezi. A telken a hatályos HÉSZ legfeljebb 30%-os beépíthetőséget tesz lehetővé. A terület tényleges beépíthetőségét tekintve cca. további 400 m² nagyságú beépítésre lenne csak lehetőség (az adatszolgáltatás szerinti ingatlan-nyilvántartási térképen nem szerepel a valóságban meglévő összes épület). Ezért a tulajdonos kezdeményezte az Önkormányzatnál, hogy olyan építési övezetbe kerüljön a terület, amely biztosítja a vállalkozás fejlesztését, nagyobb, 40%-os beépíthetőséget tesz lehetővé. Az önkormányzat támogatja a H.I.X. Kft. fejlesztési szándékait, ezért a telephelyre vonatkozóan TRE módosításáról döntött.

A tervezett módosítás során:

- A településszerkezeti terv nem kerül módosításra, a terület jelenleg is iparterület besorolású.
- A HÉSZ rendelkezései módosításra kerülnek.
- A HÉSZ rajzi mellékletét képező Szabályozási terv módosításra kerül.

A tervezett 2. módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre

• A TRE módosítás ismertetése

HÉSZ módosítása

A Gip6 építési övezetben, amely építési övezetbe a H.I.X. Kft. telephelye is a hatályos HÉSZ-ben tartozik, az elhelyezhető rendeltetések köre a MOL tevékenységéhez kapcsolódik. A terület más övezetbe sorolását az alábbiak indokolják:

- az elhelyezhető rendeltetések köre,
- az építési övezet beépíthetősége,
- a terület zöldfelülettel való tényleges borítottságának mértéke,
- a megengedett építménymagasság „kialakult”.

A fentiek alapján a telephely új építési övezetbe kerül.

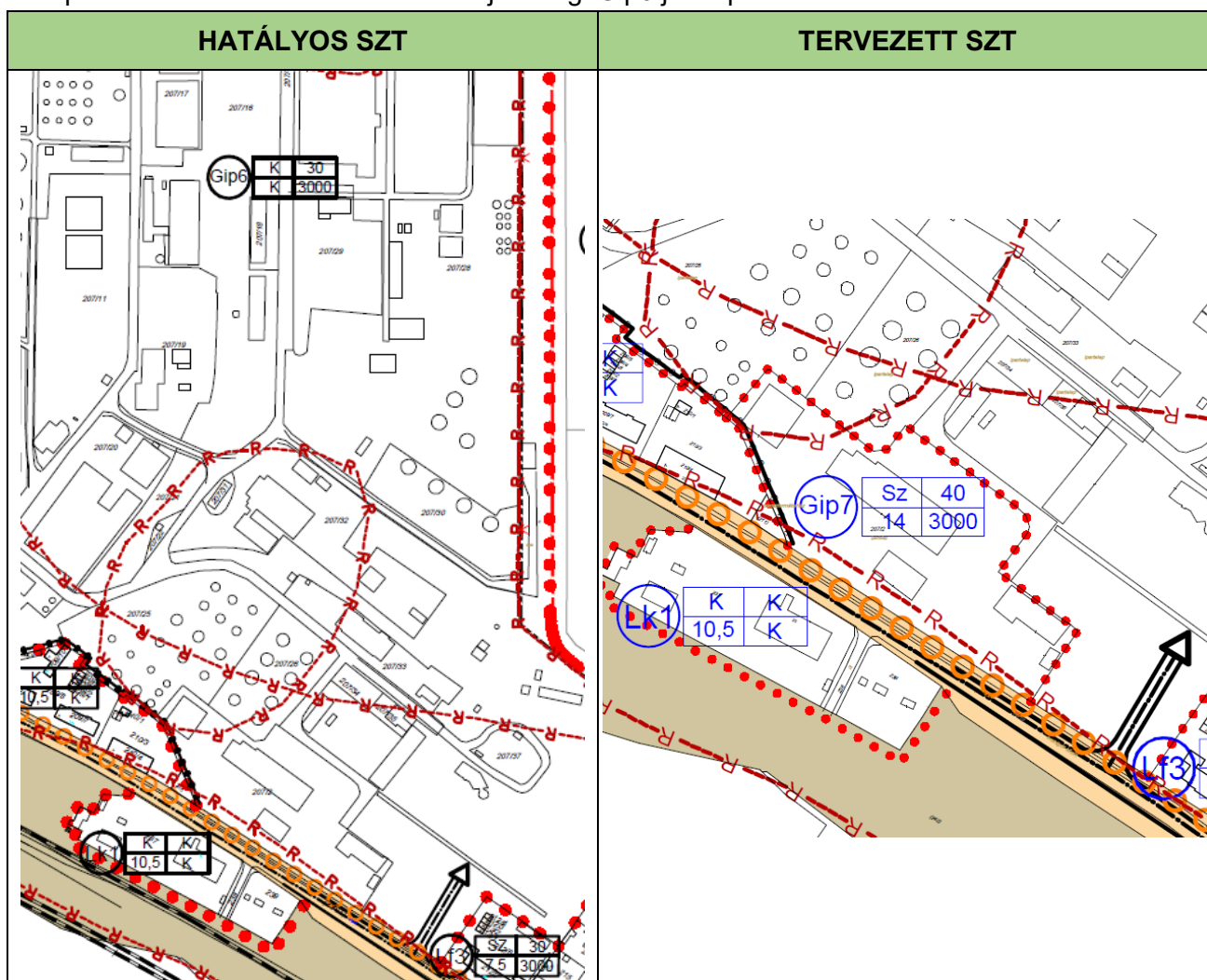
Az alábbi táblázatban mutatjuk be a jelenlegi Gip6 jelű és a tervezett Gip7 jelű építési övezetek előírásait:

paraméter	Gip6 építési övezet hatályos előírás	Gip7 építési övezet tervezett előírás
Kialakítható és beépíthető legkisebb telek területe	3 000m ²	3 000 m ²
kialakítható és beépíthető telek legkisebb szélessége	30 m	30 m
Beépítési mód	kialakult	szabadonálló
Elhelyezhető, nem elhelyezhető épületek	A Gip6 jelű jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület építési övezet a MOL-LUB Kft. területe, melyen belül a vállalat üzemi létesítményei helyezkednek el, a kialakult állapot szerinti beépítéssel. Újabb épület, építmény elhelyezésének igénye esetén a beépítés módját, a maximális építménymagasságot az illetékes hatóságok, szakhatóságok állásfoglalásának figyelembe vételével elsősorban a	Gip7 jelű övezetében nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek és műtárgyak helyezhetők el, valamint a gazdasági tevékenységi célú épületen belül kivételesen a tulajdonos, a használó és a személyzet számára 1 db szolgáltató lakás is kialakítható.

paraméter	Gip6 építési övezet hatályos előírás	Gip7 építési övezet tervezett előírás
	technológia határozza meg, a jogszabályi előírások betartásával. Az üzemi terület lakóterülettel határos, még be nem épített részén a telekhatártól számított minimum 5 m-es sávon belül újabb beépítés nem engedélyezhető, e terület beültetési kötelezettséggel szabadon tartandó.	
Megengedett legnagyobb beépíttség	30%	40%
Megengedett legnagyobb építménymagasság	kialakult	14 m
Kialakítandó zöldfelület minimuma	40 %	25 %
Közművesítettség mértéke	teljes közművesítettség	teljes közművesítettség

HÉSZ rajzi mellékletét képező Szabályozási terv módosítása

A Szabályozási tervlapon a módosítással érintett terület új építési övezetbe, az Gip7jelű építési övezetbe kerül átsorolásra a jelenlegi Gip6 jelű építési övezetből.



Biológiai aktivitásérték szintentartás elvének teljesülése

A 2. módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, ezért a vonatkozó jogszabályi előírások szerint a biológiai aktivitásérték változás mértéke nem vizsgálendő.

• Szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése

Településtervezés

A módosítás nem befolyásolja a településszerkezetet, a területfelhasználás rendjét.

A területen intenzívebb beépítés alakulhat ki —a jelenlegi maximális 30%-os beépíthetőség mértéke 40%-ra nő—, de a terület jelenleg is iparterület, amely a település nagyobb kiterjedésű, összefüggő iparterületi részén belül helyezkedik el. A módosítással érintett terület északi, nyugati és keleti irányban is iparterületekkel, délről az 1. sz. főúttal határos.

A módosítás során újonnan **beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.**

A módosítással érintett területen az ortofotó alapján több épület van, mint az ingatlan-nyilvántartási térkép szerint. A terület jelenlegi (valós) beépítettsége 27%.



A módosítással érintett terület ortofotón, rávetítve az ingatlan-nyilvántartás szerinti telekhatárok (sárga vonal) és anyilvántartott épületek (lila sraff)

Közlekedés

A módosítás nincs befolyással a terület úthálózatának szerkezetére, a hálózati kapcsolatokra, a helyi utcákra, a közösségi közlekedésre, a gyalogos és kerékpáros közlekedésre, vagy a parkolásra.

A terület megközelítése nem változik a hatályos TRE-ben szereplő (és a valóságban is meglévő) megközelítéshez képest. A területnek korszerűen kialakított kapubehajtója nyílik az 1.sz. főútról (Fő utcáról). A módosítás következtében a forgalom számottevő növekedése

nem várható. Amennyiben mégis a beépíthetőség arányának növekedése mértékében nőne a közúti forgalom (most kb. 652E/ó, 33%-os kihasználtság), a főút becsült terhelése (kb. 870E/ó) még akkor is bőven alul maradna a megengedett forgalomnagyságnál (2000E/h).

A módosítás nem teszi szükségessé a HÉSZ közlekedési területekre vonatkozó előírásainak kiegészítését.

Táj-, és természetvédelem, zöldfelületek

A módosítással érintett terület nem érint országos vagy helyi védett vagy védelemre tervezett-, vagy ex lege védett természeti területet, emléket, tájképvédelmi területet, nem része továbbá a Natura 2000 területek hálózatának és az országos ökológiai hálózatnak sem. A tervezett módosításnak nem lesz hatása a természeti értékekre.

A módosítással érintett területet nem érinti a KEvmTrT tájképvédelmi terület övezete.

A módosítás során az új építési övezetben csökken a telek kötelezően zöldfelületként kialakítandó része, de (sajnos) ez nem eredményezi a telken belül a zöldfelülettel borított felületek csökkenését, mert a telken belül az épületek elhelyezkedése és az épületeket megközelítő úthálózat miatt jelenleg is csak a telek 24%-a borított zöldfelülettel. Az új építési övezetben meghatározásra került zöldfelületi arány az előbbieken ismertetett jelenlegi állapot figyelembevételével került meghatározásra.

Javasolt a telekhatárok mentén legalább fasor kialakítása.

A módosítás nem igényli a HÉSZ táj- természetvédelemre, a zöldfelületekre vonatkozó előírásainak kiegészítését.

Örökségvédelmi érintettség

A módosítással érintett terület nem érint világörökségi, vagy világörökségi várományos területet, műemléket, műemlék együttest, emlékhelyet, történeti települési területet, történeti kertet, történeti tájat és helyi jelentőségű védett művi értéket.

A 207/2 hrsz-ú telek nyugati és déli szélé érint régészeti lelőhelyet, ám a tervezett új épület helye nem érinti a régészeti lelőhelyeket.

Közmű

A módosítással érintett telek teljes közművesítettséggel rendelkezik.

A módosítás nem teszi szükségessé a HÉSZ közmű- és hírközlési területekre vonatkozó előírásainak kiegészítését.

Környezetvédelem

A módosítás során **az elhelyezhető rendeltetések változása következtében kedvezőbb környezeti hatások kialakulása várható**, mintha a telek maradt volna Gip6 építési övezetben. Gip6 jelű építési övezetet jelentős mértékű zavaró hatású ipari területként határozza meg a HÉSZ, az új Gip7 jelű építési övezetben viszont nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek és műtárgyak elhelyezése lesz megengedett.

A módosítás kapcsán területek mezőgazdasági művelésből, vagy Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterületek kivonására nem kerül sor. A módosítással érintett terület belterületi, művelés alól már kivett, jelenleg is iparterületként hasznosított terület.

A módosítás üzemelő, illetve távlati vízbázis védőterületét, hidrogeológiai védőövezetét nem érinti.

A telephely bővítése következtében új légszennyező pontforrás, illetve üzemi zajforrás megjelenése előfordulhat. Új pontforrás elhelyezésére kizárólag a levegő védelméről szóló kormányrendelet előírásainak megfelelően, az elérhető legjobb technológia alkalmazásával, valamint a jogszabályban, ill. a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság egyedi

eljárásának keretében meghatározott kibocsátási határértékek, valamint a légszennyezettségi határértékek betartásával kerülhet sor.

Az üzemi létesítmények működése során betartandó zajterhelési határértékeket a 27/2008. (XII.3.) sz. KvVM–EüM együttes rendelet mellékletei tartalmazzák.

A működő vállalkozások tevékenysége során keletkező termelési hulladékok elszállításáról és ártalmatlanításáról a jogszabályok szerint kell gondoskodniuk a termelőknek.

A keletkező veszélyes hulladékokat a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII.7.) Kormányrendelet előírásai szerint kell nyilvántartani, gyűjteni, a telephelyen belül ideiglenesen tárolni. Veszélyes hulladékok kezelésre csak hulladékkezelési engedéllyel rendelkező szervezeteknek adhatók át.

A környezeti elemek, a talaj-, a földtani kőzet, a felszíni- és felszín alatti vizek és a levegő szennyezése a vonatkozó országos jogszabályok és a HÉSZ előírásainak betartásával elkerülhető.

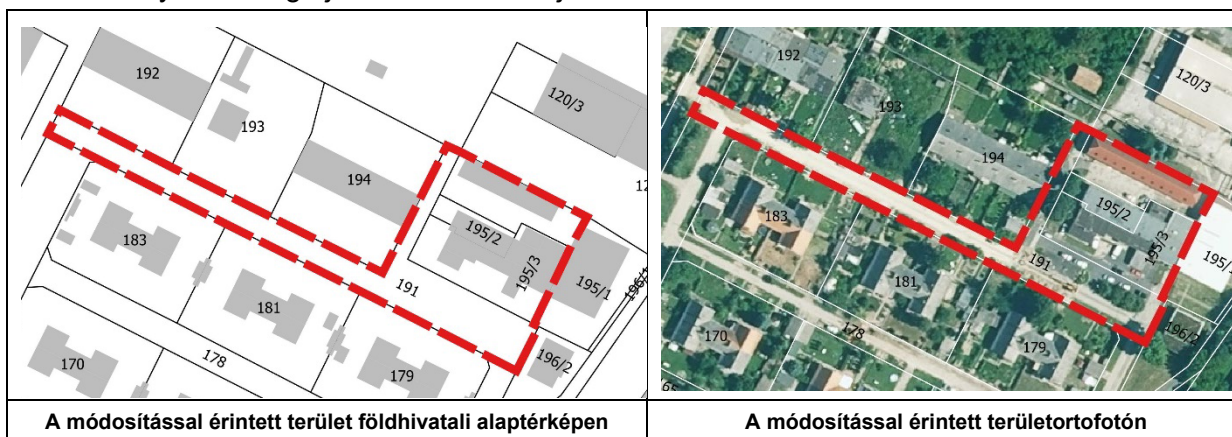
Az ipari gazdasági területeken betartandó környezeti feltételeket a TRE már tartalmazza, azok kiegészítése, módosítása nem szükséges.

3. MÓDOSÍTÁS

• Módosítás tárgya, célja

— *Módosítással érintett terület: 191, 195/3 hrsz-ú ingatlanok*

A PENTE Bt. a 195/3 hrsz-ú telken található telephelyén ruhatisztító szolgáltatást végez a településen. A vállalkozás korszerűsíteni és bővíteni szeretné a telephelyét, ezért a 191 hrsz közterületből (Táncsics M. u) 200 m²-t meg kíván vásárolni az Önkormányzattól. Az Önkormányzat támogatja a vállalkozás fejlesztési szándékát.



A telephely kertvárosi lakóterületen belül működő vállalkozás. A HÉSZ 9.§ (1) bekezdése kertvárosias lakóterület övezeteiben megengedi a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, illetve egyéb gazdasági építmény elhelyezését.

A tervezett módosítás következtében csökken a 195/3 hrsz.-ú telek előtt a közterület szélessége a kertvárosias lakóterület javára.

A tervezett módosítás során:

- *A településszerkezeti terv nem kerül módosításra.*
- *A HÉSZ rendelkezései módosításra kerülnek.*
- *A HÉSZ rajzi mellékletét képező Szabályozási terv módosításra kerül.*

A tervezett 3. módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

• A TRE módosítás ismertetése

HÉSZ

A módosítással érintett terület jelenleg Lke4 építési övezetbe (kertvárosias lakóterületbe) tartozik. A telekhatárrendezést követően azonban a kialakuló új telek nagysága nem érné el az Lke4 építési övezetben engedélyezett legkisebb kialakítható telek méretét, ezért a terület átsorolásra kerül egy új Lke építési övezetbe, ahol a kialakítható legkisebb telek területe kisebb; 1500m² helyett 1300 m². Az építési övezeti határértékek, valamint egyéb övezeti előírások közül a beépítési mód változása tervezett szabadonálló beépítési módról zárt sorú beépítési módra, mivel jelenleg is a tömb egy részén már a zárt sorú beépítés a kialakult állapot.

Az alábbi táblázatban mutatjuk be a jelenlegi Lke4 jelű és a tervezett Lke6 jelű építési övezetek előírásait:

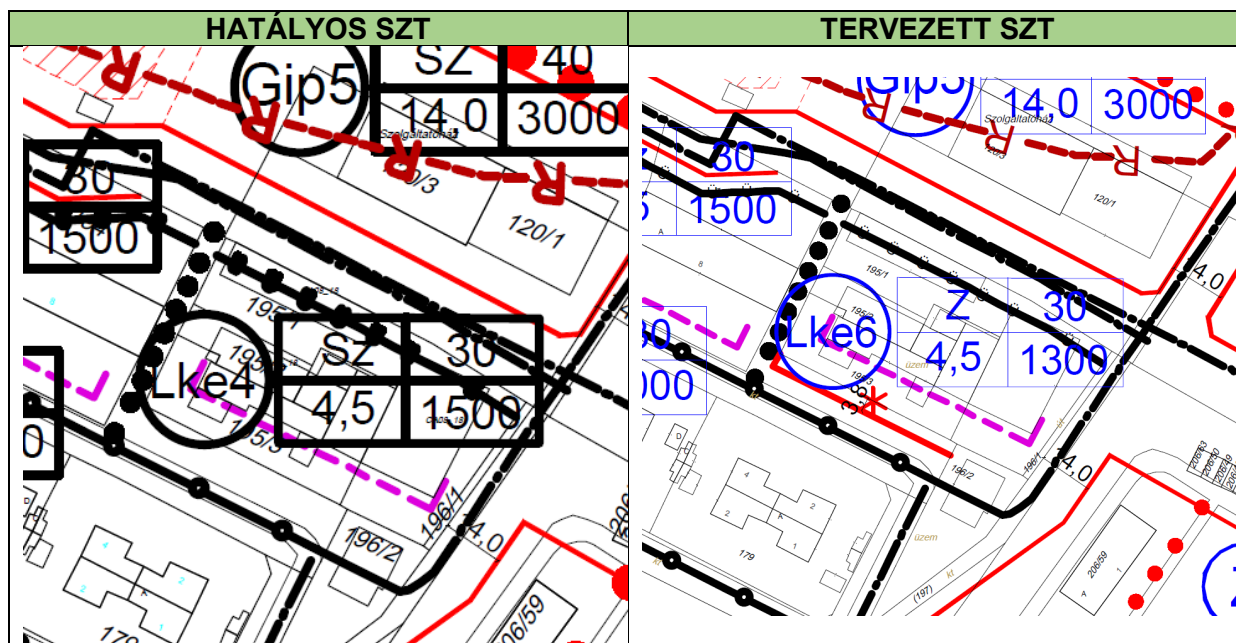
paraméter	Lke4 építési övezet hatályos előírás	Lke6 építési övezet tervezett előírás
Kialakítható és beépíthető legkisebb telek területe	1 500m ²	1 300 m ²
kialakítható és beépíthető telek legkisebb szélessége	25 m	25 m
Beépítési mód	szabadonálló	zárt sorú
Elhelyezhető, nem elhelyezhető épületek	<p>elhelyezhető épületek:</p> <ul style="list-style-type: none"> — maximum 4 lakásos lakóépület, — a helyi lakosságot ellátó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek, — egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek. <p>Kivételesen elhelyezhető:</p> <ul style="list-style-type: none"> — sportlétesítmény, — a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, illetve egyéb gazdasági építmény. <p>Nem helyezhető el:</p> <ul style="list-style-type: none"> — állattartó építmény. 	<p>elhelyezhető épületek:</p> <ul style="list-style-type: none"> — maximum 4 lakásos lakóépület, — a helyi lakosságot ellátó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek, — egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek. <p>Kivételesen elhelyezhető:</p> <ul style="list-style-type: none"> — sportlétesítmény, — a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, illetve egyéb gazdasági építmény. <p>Nem helyezhető el:</p> <ul style="list-style-type: none"> — állattartó építmény.
Megengedett legnagyobb beépítettség	30%	30%
Megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m	4,5 m
Kialakítandó zöldfelület minimuma	50 %	50 %
Közművesítettség mértéke	teljes közművesítettség	teljes közművesítettség

A tervezett módosítással összefüggésben a HÉSZ a kertvárosias lakóterületekre vonatkozó 9.§ előírásai kiegészítésre kerülnek a fentiek alapján.

HÉSZ rajzi mellékletét képező Szabályozási terv módosítása

A 191 hrsz.-ú közterületből 200m² nagyságú terület átsorolásra kerül kertvárosias lakóterületbe, Lke6 jelű építési övezetbe. A 191 hrsz.-ú telek vonatkozásában ez azt jelenti, hogy 195/3 hrsz.-ú telek előtt 3,8 m-rel keskenyebb lesz a közlekedési célú terület, de még ezzel a csökkentéssel is szélesebb lesz a közlekedési terület, mint a 191 hrsz.-ú út nyugati szakaszán. Az új közlekedési célú közterület szélessége 14 m lesz.

Az új övezeti jel feltüntetésre kerül a Szabályozási terven.



Biológiai aktivitásérték szintentartás elvének teljesülése

A 3. módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, ezért a vonatkozó jogszabályi előírások szerint a biológiai aktivitásérték változás mértéke nem vizsgálendő.

• Szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése

Közlekedés

A módosítás nincs befolyással a terület úthálózatának szerkezetére, a hálózati kapcsolatokra, a közösségi közlekedésre, a gyalogos és kerékpáros közlekedésre, vagy a parkolásra. Az érintett kiszolgáló utca közterületszabályozása változik kismértékben.

A módosítással érintett Táncsics M. utca (191 hrsz.) a terület közvetlen megközelítését biztosító, helyi kiszolgáló utca szerepkörű út. Az utcának ezen a szakaszon parkolóval, illetve zöldsávval elválasztott széles burkolata van. A burkolt részek egyenként is kétirányú forgalomra alkalmasak. A módosítás a telephelyhez közelebbi burkolt sávot veszi el a közterületből, amivel a kiszolgáló utca működését nem változtatja meg, az a párhuzamos burkolaton továbbra is a jelenlegi módon történhet. A közterületből ~3,8m szélességű területsáv kerül átsorolásra, a megmaradó közterület szélessége így 14m lesz, ami több, mint az OTÉK előírás szerinti min. 12m.

A módosítás nem teszi szükségessé a HÉSZ közlekedési területekre vonatkozó előírásainak kiegészítését.

Táj-, és természetvédelem, zöldfelületek

A módosítással érintett terület nem érint országos vagy helyi védett vagy védelemre tervezett-, vagy ex lege védett természeti területet, emléket, tájképvédelmi területet, nem

része továbbá a Natura 2000 területek hálózatának és az országos ökológiai hálózatnak sem.

A módosítással érintett területet nem érinti az KEvmTrT tájképvédelmi terület övezete.

A tervezett módosításnak nem lesz hatása a természeti értékekre.

A módosítás nem igényli a HÉSZ táj- természetvédelemre, a zöldfelületekre vonatkozó előírásainak kiegészítését.

Közmű

A módosítással érintett terület már beépített terület, a terület közművel ellátott, az építési övezetre vonatkozóan a HÉSZ tartalmazza a közművesítési feltételeket.

A módosítás nem teszi szükségessé a HÉSZ közmű- és hírközlési területekre vonatkozó előírásainak kiegészítését.

Környezetalakítás

A módosítás a TRE-ben, a területre vonatkozóan tervezettekhez képest érdemi változást a környezeti hatásokban nem fog okozni.

A módosítás kapcsán területek mezőgazdasági művelésből, vagy Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterületek kivonására nem kerül sor. A módosítással érintett terület belterületi, jelenleg is beépített terület.

A kertvárosias lakóterületeken betartandó környezeti feltételeket a TRE már tartalmazza, azok kiegészítése, módosítása nem szükséges.

Örökségvédelmi érintettség

A módosítással érintett terület nem érint világörökségi, vagy világörökségi várományos területet, műemléket, műemlék együttest, emlékhelyet, régészeti lelőhelyet, történeti települési területet, történeti kertet, történeti tájat és helyi jelentőségű védett művi értéket.

3.4. A MÓDOSÍTÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

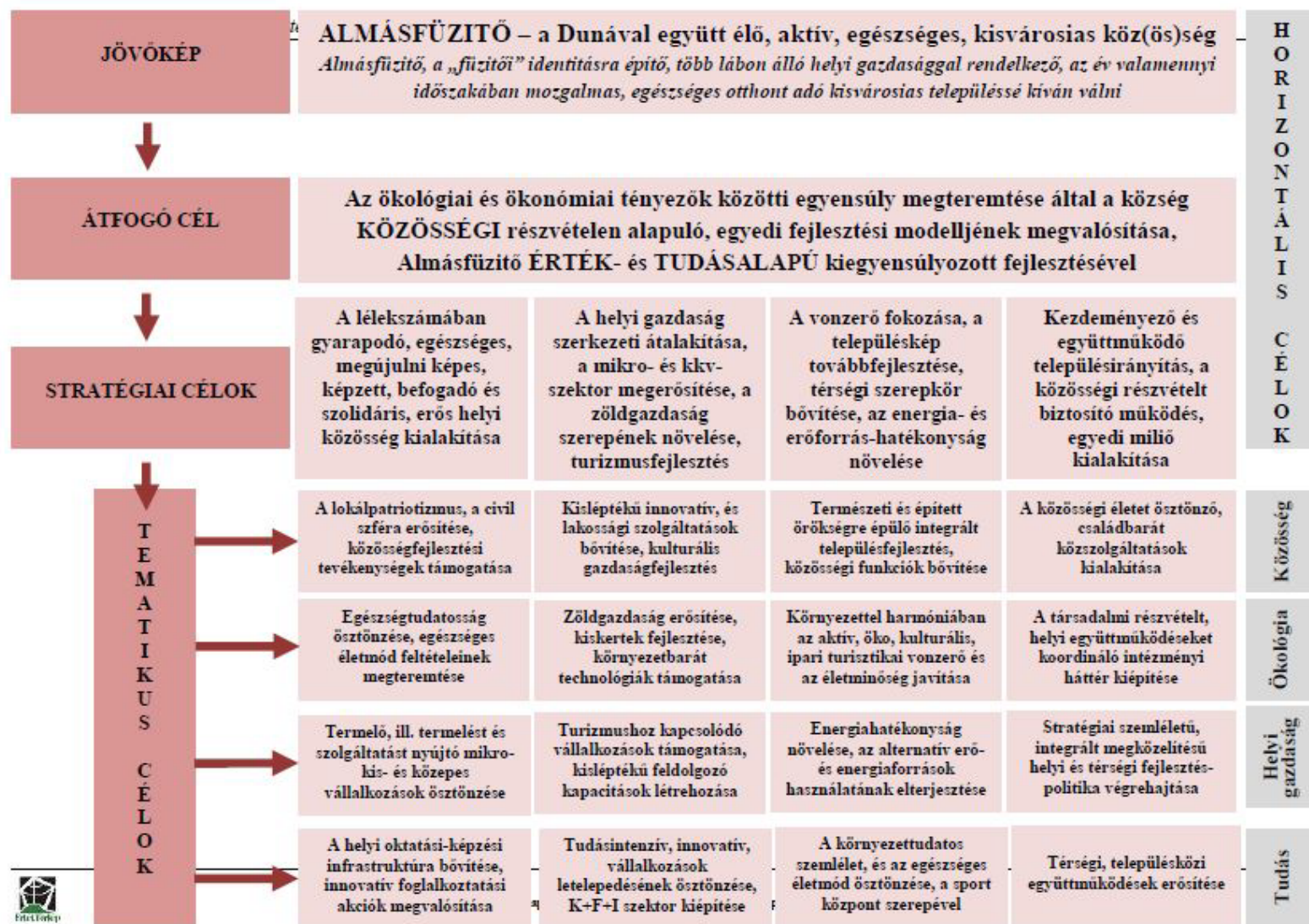
3.4.1. Hatályos településfejlesztési dokumentumok

Almásfűzitő Község Településfejlesztési koncepciója (továbbiakban: TFK) és Integrált Településfejlesztési Stratégiája (továbbiakban: ITS), amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendeletben (továbbiakban: 314/2012.R.) meghatározott tartalmi követelmények és jelmagyarázat alkalmazásával kerültek kidolgozásra és egyeztetésre. A Képviselő-testület 2018. március 8-án fogadta el a TFK-t és az ITS-t.

3.4.2. A módosítások TFK-val való összhangjának bemutatása

A módosítások kis területi kiterjedésűek, ezért érdemben nem befolyásolják Almásfűzitő tervezett településfejlesztési céljainak megvalósítását, ill. nem befolyásolják a tervezett fejlesztési területeken elhatározott célkitűzések megvalósítását.

A TFK-ban kitűzött jövőképet, átfogó célt, stratégiai célokat és tematikus célokat az alábbi táblázat foglalja össze (forrás: TFK):



A fenti célkitűzések közül:

Az **1. módosítás** —a templom telkének rendezése—közvetetten a „A lokálpatriotizmus, a civil szféra erősítése, közösségfejlesztési tevékenységek támogatása” tematikus cél megvalósításához járulhat hozzá.

A **2. módosítás és a 3. módosítás** —mindkét módosítás már sikeres működő helyi vállalkozások bővítési lehetőségének biztosítására irányuló módosítások— a TFK-ban rögzített alábbi településfejlesztési elv megvalósításával hozható összefüggésbe, miszerint:

„Vállalkozás megtartó stratégiák: Ennek a stratégiának az a célja, hogy a helyi cégek elégedettek legyenek, ezáltal ne adják fel helyi telephelyeiket, ne helyezték át működésüket más településre. Ezek a módszerek elsősorban azt célozzák, hogy a cégek képesek legyenek meggyürkőzni a változó gazdasági feltételekkel.”

A helyi gazdaságot érintő stratégiai célok a hangsúlyt a zöldgazdaság és turizmusfejlesztés szerepének növelésére helyezik. A 2. és 3. módosítás esetén már meglévő vállalkozások fejlesztéséről van szó.

3.5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Almásfűzitő közigazgatási területére az 2019. március 15-én hatályba lépett Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) törvény Második részében meghatározott OTrT és Komárom-Esztergom Vármegye Területrendezési Terve (a továbbiakban: KEvmTrT) vonatkozik, amelyet a Vármegyei Közgyűlés az 6/2020.(VI.25.) önkormányzati rendeletével fogadta el.

3.5.1. KEvmTrT Térszerkezeti tervével való összhang

A TRE módosítás során csak az 1. módosítás jár a Településszerkezeti terv módosításával, így a területi tervekkel való összhangot csak az 1. módosítás kapcsán kell vizsgálni. Az 1. módosítással érintett terület a KEvmTrT Szerkezeti tervében **települési térség** besorolású. Települési térség területén a Trtv. előírásai szerint bármely építési övezet, övezet kijelölhető.



Az 1. módosítással érintett terület a KEvmTrT Szerkezeti tervén (települési térség)

Trtv. újonnan beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó feltételek:

- Az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez, az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre

szánt területeinek összenövését, és beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

A tervezett módosítás települési területen található, a meglévő településközpont vegyes terület és az azt körülölelő zöldterület elrendezése változik meg, a területfelhasználások mérete nem változik, a beépítésre szánt területek nagysága nem növekszik, hiszen ugyanakkora terület kerül visszasorolásra beépítésre szánt településközpont vegyes területből beépítésre nem szánt zöldterületbe.

A módosítás települési területen belül, a belterület „központi helyén” található, tehát különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését nem eredményezheti.

A módosítás helyhez kötött, mivel a templom már megépült. Az épület azonban a zöldterület és a településközpont vegyes terület határán fekszik, mindkét területhasználatba tartozó területeket érintve, így a módosítás célja a terület rendezése településszerkezeti szempontból: a templom és közvetlen környezete átkerül a településközpont vegyes területbe, míg a korábban kijelölt vegyes területből ezzel megegyező nagyságú terület kerül vissza a zöldterületbe.

- Az új beépítésre szánt terület területnövekményének legalább 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.

Az újonnan beépítésre szánt terület nagysága 729 m², melynek 5%-a 36,45m². Az újonnan beépítésre szánt területhez kapcsolódóan jelöli ki a TRE zöldterületet telken belül, melynek nagysága szintén 729m². 729 m² > 36,45 m², tehát megfelel.

- Újonnan beépítésre szánt terület nem jelölhető ki borszőlőtermőhelyi I. és II. minőségi osztályú területen, valamint az Országos Gyümölcskataszterbe tartozó területeken.

A vizsgált terület nem tartozik a borszőlőtermőhelyi I. és II. minőségi osztályú területek köze, és nem szerepel az Országos Gyümölcskataszterben.

3.5.2. Országos és Vármegyei térségi övezetekkel való összhang

A következő táblázatban mutatjuk be Almásfüzitő, valamint a tervezett módosítással érintett területek érintettségét az **országos térségi övezetek** vonatkozásában:

	Trtv	MvM rendelet* melléklete	Trtv országos övezetei	Almásfüzitő érintettsége	1.
					módosítással érintett terület
1	3/1		Ökológiai hálózat magterületének övezete	nem	nem
2	3/1		Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	igen	nem
3	3/1		Ökológiai hálózat puffertületének övezete	nem	nem
4	3/2		Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem	nem

	Trtv	MvM rende- let*	Trtv országos övezetei	Almásfüzitő érintettsége	1. módosítással érintett terület
	melléklete				
5	3/3		Erdők övezete	igen	nem
6	3/4		Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések	igen*	nem
7	3/5		Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések	nem	nem
8		1	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	nem	nem
9		2	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem	nem
10		3	Tájképvédelmi terület övezete	igen	nem
11		4	Vízminőség-védelmi terület övezete	igen	nem
12		5	Nagyvízi meder övezete	igen	nem
13		6	VTT-tározók övezete	nem	nem

* Magyarország Kormányáé visszavonta "A római birodalom határai – A dunai limes magyarországi szakasza" világörökségi jelölését.

Trtv.: Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény
MvM rendelet: 9/2019 (VI. 14.) MvM rendelet

Az alábbi táblázatban mutatjuk be, hogy a **Vármegyei térségi övezetek** közül melyek érintik Almásfüzitő közigazgatási területét, valamint a módosítással érintett területet:

	KEvmTrT-ben megállapított Vármegyei övezet	Almásfüzitő érintettsége	1. módosítással érintett terület
3.9.	Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete	nem	nem
3.10.	Földtani veszélyforrás terület övezete	nem	nem
	KEvmTrT-ben megállapított egyedileg meghatározott Vármegyei övezet		
3.11.1.	Térszervező települések övezete	igen	igen
3.11.2.	Térségi együttműködések övezete	igen*	igen
3.12.	Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei	igen*	igen
3.13.	Natúrpark – szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezetei	nem	nem
3.14.	Majorsági táj övezete	nem	nem
3.15.1.	Szőlőkataszteri területtel érintett települések övezete	nem	nem
3.15.2.	Zsugorodó kertés területek övezete	nem	nem

* közigazgatási területtel jelölt övezetek, a közigazgatási területen belül az övezet tartalmából következően a további részterületei lehatárolás nem értelmezhető.

Az alábbi egyedileg meghatározott Vármegyei övezetek teljes közigazgatási területtel jelölt övezetek, így azok ábrán nem kerülnek bemutatásra. Az övezeteknek való megfelelést az alábbiakban igazoljuk:

Térszervező települések övezete
Övezeti előírás
Új fejlesztési terület kijelölésekor, amennyiben a beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és azon kívül beépült beépítésre szánt területeinek 20%-át, akkor az új fejlesztési terület kiterjedésével legalább azonos méretű beépítetlen fejlesztési területet egyidejűleg vissza kell sorolni (visszasorolás) és legfeljebb akkora új fejlesztési terület jelölhető ki, amekkora beépítetlen fejlesztési területet a település az új kijelöléssel egyidejűleg vissza tud sorolni.
Megfelelés igazolása
Almásfüzitő település Komárom és térsége övezetébe tartozik. A módosítás során a zöldterületből újonnan településközpont vegyes területbe sorolt területtel megegyező nagyságú terület kerül visszasorolásra zöldterületbe a korábban kijelölt településközpont vegyes területből.
Megfelel.

Térségi együttműködések övezete
Övezeti előírás
<p>A térségi együttműködések településcsoportjain belül össze kell hangolni a tervezett lakó, gazdasági és rekreációs célú területkínálatokat a túlkínálat elkerülése és az ésszerű ráfordítások érdekében. Amennyiben a térségi együttműködéssel érintett települések együttműködve végeznek település-, vagy területfejlesztéssel összefüggő tevékenységet, akkor közösen kell meghatározni az erre irányuló tervezés célját, szempontjait és módját.</p> <p>A települések (...) a településrendezési eszközök készítésének, módosításának véleményezési eljárásába – az állami főépítészeti eljárás kivételével – bevonja az övezet vele azonos településcsoportjába tartozó településeket.</p> <p>A közigazgatási határon átlépő fejlesztési területek esetén a helyi építési szabályzatban előírásokkal kell biztosítani a fejlesztés területi és hálózati kialakításának folytonosságát, tagolását és műszaki szempontú összhangját.</p>
Megfelelőség igazolása
<p>A módosítás nem érint lakó, gazdasági és rekreációs célú területeket.</p> <p>A módosítás léptékénél fogva nem indokolja a szomszédos településekkel közösen végzett tervezést.</p> <p>A módosítás a belterület „közepén” helyezkedik el, a településhatároktól tovább, nem lépi át a település közigazgatási határát.</p> <p>Megfelel.</p>

Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei
Övezeti előírás
<p>Az övezettel érintett településeknek a településrendezési eszközeinek készítése és módosítása során biztosítani kell a 1550/2017. (VIII. 18.) kormányhatározatban és a megyei fejlesztési dokumentumokban szereplő célkitűzések megvalósítását szolgáló turisztikai fejlesztések elhelyezését.</p> <p>Turisztikai célú fejlesztési területek kijelölésekor, területfelhasználásuk meghatározásakor figyelembe kell venni a megyei fejlesztési dokumentumokban meghatározott turisztikai célokat, fejlesztési igényeket.</p> <p>A Duna-mente komplex turisztikai térség övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciójának készítésekor figyelembe kell venni a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló MvM rendelet szerinti, "A római birodalom határai – A dunai limes magyarországi szakasza" (továbbiakban: Limes), a „Komárom/Komarnoi erődrendszer” és az „Esztergom és Visegrád középkori magyar királyi központok, valamint az egykori Pilisi királyi erdő területe” világörökségi várományos területek egyetemes értékeit és az azokat hordozó attribútumokat.</p>
Megfelelőség igazolása
<p>Almásfüzitő település Duna mente komplex turizmusfejlesztési térség övezetébe tartozik. A módosítás során nem kerül kijelölésre turisztikai célú fejlesztési terület, illetve nem érint turizmussal érintett területet sem.</p> <p>A módosítás léptékéből adódóan nem befolyásolja a település turisztikai fejlesztését.</p> <p>Magyarország Kormánya visszavonta "A római birodalom határai – A dunai limes magyarországi szakasza" világörökségi jelölését.</p> <p>Megfelel.</p>

3.6. TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK EGYEZTETÉSE

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) szerint településrészeire készülő településrendezési terv esetében a várható környezeti hatások jelentőségének függvényében döntendő el, hogy környezeti vizsgálat lefolytatása, és környezeti értékelés készítése szükséges-e. A várható környezeti hatások jelentősége a SKVr. 2. sz. mellékletében felsorolt szempontok alapján döntendő el.

A tervezett módosítások esetében az alábbi tájékoztatást adjuk:

1. Attól függően, hogy a terv, illetve program milyen mértékben

a) szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan;

— *egyik módosítás során sem kerül sor termőföld, vagy erdőterület igénybevételére. A módosítással érintett területek mindegyike belterületi, kivett nyilvántartású terület.*

b) befolyásol más tervet vagy programot —ideértve azt is, ha az a tervhierarchiában elfoglalt helyéből következik—, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;

— *az 1. módosítás nincs hatással másik terv, program megvalósítására (a megvalósult templom telkének rendezését szolgálja). A 2. és 3. módosítás helyi, működő vállalkozások fejlesztésére biztosít lehetőséget a település TFK-ban rögzített „vállalkozás megtartó stratégiák” célkitűzéssel összhangban;*

c) fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére;

— *a tervezett módosítások környezeti léptéküknél fogva érdemben nem befolyásolják a fenntartható fejlődést;*

d) vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak;

— *a tervezés alá vont területeken eddigi ismereteink alapján környezeti problémák nem ismertek;*

e) van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából.

— *nincs jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából. Nem várható, hogy a tervezett módosítások miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása megghiúsulna, a vizek vagy a védett területek állapotromlása következne be. A tervezett módosítások nem befolyásolják a hulladékgazdálkodással összefüggő tervek, programok, jogszabályokban előírtak végrehajtását, az újonnan beépítésre szánt terület bekapcsolható a település hulladékgazdálkodási rendszerébe, a vízvédelem szempontjai érvényesíthetők;*

2. A várható környezeti hatások

a) időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján;

— *a 2. és 3. módosítás gazdasági területekre vonatkozik. A HÉSZ tartalmazza a a gazdasági területeken betartandó környezeti feltételeket, ebben változás nem történik a módosítások során. A 2. módosítással érintett területen az elhelyezhető rendeltetések változása következtében —a területen zavaró hatású ipari tevékenységek folytatása*

- helyett, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek és műtárgyak elhelyezése lesz megengedett— kedvezőbb környezeti hatások kialakulása várható;*
- b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;
- *a módosítások nem idézhetnek elő olyan környezeti változásokat, amelyek már a térségben meglévő káros környezeti hatásokat felerősítenének, környezeti kockázatot jelentenének;*
- c) az országhatáron áterjednek;
- *várható környezeti hatások az országhatáron nem terjednek át,*
- d) olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek (mint pl. a balesetek okozta változások stb.);
- *az országos szintű környezetvédelmi tárgyú jogszabályok és a HÉSZ környezetvédelmi és közművesítésre vonatkozó előírásainak betartása esetén a tervezett módosítások nem idéznek elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek.*
- e) nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve);
- *a módosítások gyakorlatilag egy-egy telekre vonatkoznak. Az 1. módosítás során újonnan beépítésre szánt terület —intézményterület— kerül kijelölésre közpark területből (729 m²), viszont a módosítással érintett telken belül ugyanakkora nagysági intézményterület kerül közpark területbe visszasorolásra;*
- f) olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek;
- *egyik módosítással érintett területek sem része olyan területnek, amely hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élvez;*
- g) feltételezhetően a SKVr.4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő.
- *nem idézik elő a SKVr.4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket;*
3. A várhatóan érintett terület értékes, illetve sérülékeny, mert
- *a 2. és 3. módosítással érintett területek nem értékesek, illetve nem sérülékenyek, természeti értékeket nem érintenek. Az 1. módosítás közpark területet érint ugyan, de valóságban zöldfelülettel borított felület csökkenését nem fogja eredményezni (meglévő épület körüli „adminisztratív” telek alakításról van szó);*
- a) a környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges;
- *a területfelhasználás változással érintett területek (1. és 2. módosítás) a környezeti elemek, rendszerek, illetve kulturális örökség szempontjából nem különlegesek, régészeti lelőhelyet nem érintenek;*
- b) a területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van;
- *a módosítással érintett területen a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettségről a rendelkezésre álló adatok alapján nincs tudomásunk;*
- c) a terület hasznosítása, használata intenzív (mint pl. intenzív mezőgazdasági, erdőgazdasági termesztés, termelés, sűrűn beépített terület stb.).
- *az 1. módosítás és 3. módosítás esetében a terület használatának intenzitása nem fog változni. A 2. módosítással érintett terület a beépítettség mértéke nőni fog, és a teleken kialakítandó zöldfelület mértéke a valós állapothoz kerül igazításra, de az elhelyezhető rendeltetések módosulása következtében elvben csökken a várható környezeti hatások*

mértéke, jellege, ezért a terület használat a jelenlegi állapothoz képest nem minősíthető intenzívebb használatnak;

A fentiek alapján Almásfüzitő Község Önkormányzata úgy látja, hogy a módosítások jellege és mértéke nem teszi szükségessé a terv és tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi szakági alátámasztó munkarészein túlmenően további környezetvédelmi jellegű munkarész elkészítését, SKVr. szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és 419.R. szerinti Települési környezeti értékelés készítését.

Kérjük a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletének II. pontja szerinti, a környezet védelméért felelős szerveket, hogy nyilatkozzanak, arról, hogy egyetértenek az önkormányzati álláspontjával. Ha nem, kérjük jelöljék meg azon tématerületet, amelyre vonatkozóan környezeti vizsgálat lefolytatását és Települési környezeti értékelés készítését szükségesnek tartanak. ***Ha nem nyilatkoznak, akkor úgy tekintjük, hogy egyetértenek azzal az állásponttal, hogy a tervezett módosítások kapcsán környezeti vizsgálat lefolytatása, valamint Települési környezeti értékelés készítése nem szükséges.***

MELLÉKLETEK

Jegyzőkönyvi kivonat

Készült: Almásfüzitő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2022.04.28.-án 14.00. órákor megtartott rendes ülésén készült jegyzőkönyvből.

Almásfüzitő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 33/2022. (IV.28.) AK Kt. Határozata

1. Almásfüzitő Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 80/2 hrsz. és a 207/2. hrsz. ingatlanokat valamint a Településszerkezeti terven „Településközpont vegyes terület” elnevezésű területet a jegyzőkönyv 3. számú mellékletét képező lehatárolás szerint, iparfejlesztési, egyházi illetve településközpont megújítási célú helyi kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
Ezeket a területeket az iparfejlesztéshez, az egyházi fejlesztéshez és a településközpont megújításhoz szükséges intézkedéseket az önkormányzat és polgármesteri hivatala a kiemelt fejlesztésekre vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően teszi meg.
2. Almásfüzitő Község Önkormányzat Képviselő-testülete elhatározza a településrendezési eszközei módosítását, melynek elkészítésével megfelelő szakértelemmel és jogosultsággal rendelkező tervezőt kíván megbízni. Felhatalmazza a polgármestert a tervezési szerződés aláírására, és a településrendezési eszközök módosításának egyeztetésére.
3. A településrendezési eszközök módosításának költségeit Almásfüzitő Község Önkormányzata a 2022. évi költségvetési tervről szóló 1/2022. (II. 15.) önkormányzati rendelet 3. melléklet „Szellemi termék” sora terhére biztosítja azzal a kiegészítéssel, hogy a 207/2. hrsz. ingatlan tekintetében a költségeket a tulajdonos H.I.X. Kft arányosan viseli.

Határidő: azonnal
Felelős: Beró László polgármester
Almásfüzitői Polgármesteri Hivatal

K.m.f.

Beró László s.k.
polgármester

Dr. Szeidl Bernadett s.k.
jegyző

A kivonat hitelesül:

.....

Juhászné Vizi Erika
főtanácsos



LANDBROEN Kft.
2900 Komárom, Eötvös L. u. 8.
Tel.: 20/9647371
Email: zsugya.lorant@gmail.com
Msz.:32/2022

Almásfüzitő község
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1093/2021

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a(z) 80/2 helyrajzi számú földrészleten lévő épület(ek) önálló ingatlaná alakításáról
és épülettörlelésről
M=1:2000

Címkoordináták		
PSZ	Y	X
80/2/A		
1	587760	265920



[Handwritten signature]



Megelőzi az 625697/2021 iktatószámú
változási vázrajz átvezetése.

Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Mín. o.	Terület ha.m2	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Mín. o.	Terület ha.m2	AK	Jegyzet
	jel	műv. ág					jel	műv. ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
80/2	-	Kivett, szolgáltatóház, közpark	-	1 3376	-	80/2	-	kivett, közpark	-	1 3376	-	-
						80/2/A	-	templom	-	0 0353	-	Okirat szerint

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Készítette: Komárom, 2022.02.10
Zsugya Lóránt

Készítő és minőséget tanúsító földmérő
földmérő ig. száma: 7906
Ing.rend.min.sz.:2048/2007

LANDBROEN KFT.
2900 Komárom, Eötvös L. u. 8.
Adószám: 28993182-2-11
Cégl.sz.: 11-09-028452

Az állami alapadat-tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

2022. MÁRC 0 1

Komárom, 2022.hó nap

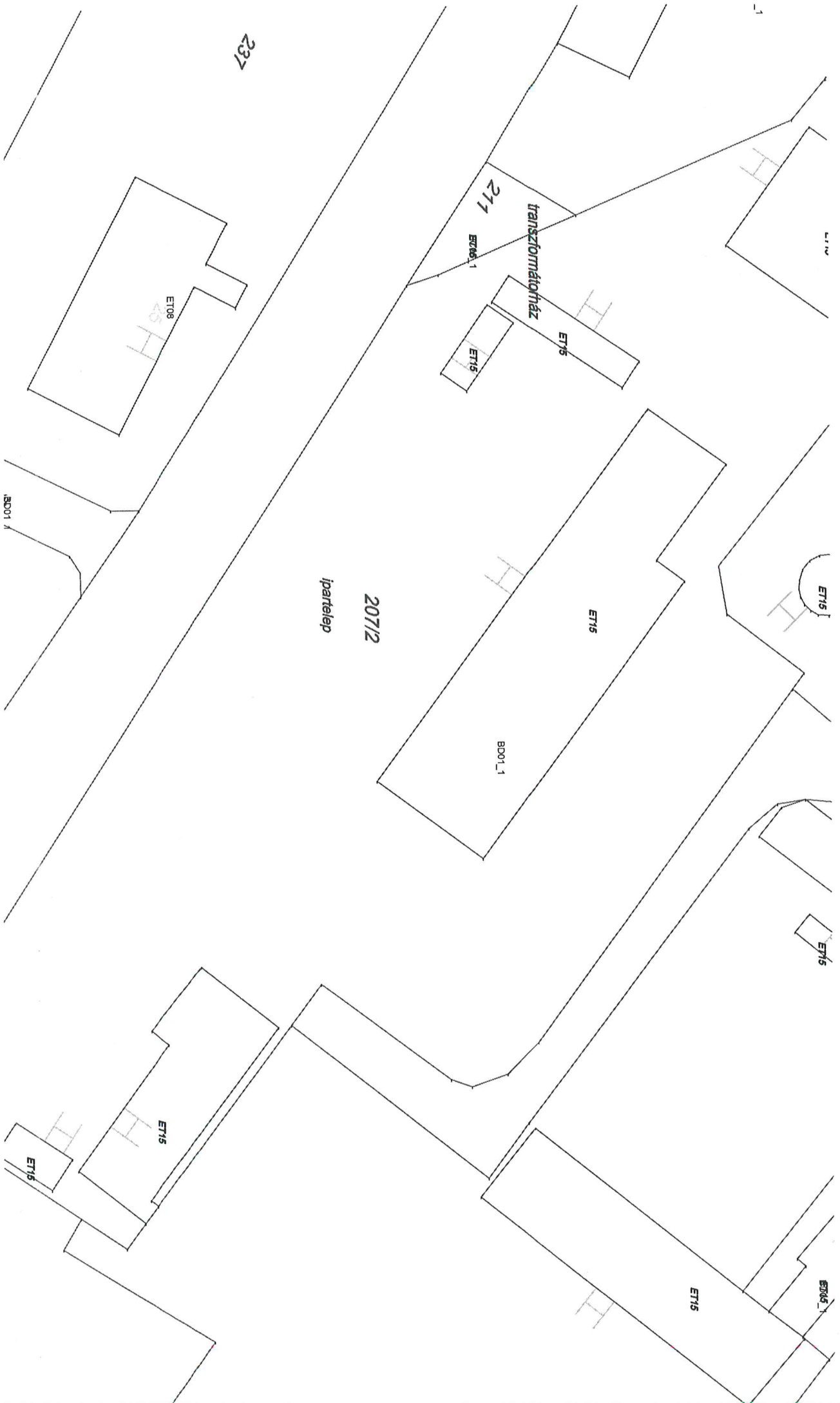
Záradékoló: *[Signature]*

Ing.rend.min.sz.:

P.H.

625697/2021

Hlx - szf



Jegyzőkönyvi kivonat

Készült: Almásfüzitő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2022.06.09.-én 14.00. órákor megtartott rendes ülésén készült jegyzőkönyvből.

Almásfüzitő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 72/2022. (VI.09.) AK Kt. Határozata

1. Almásfüzitő Község Önkormányzat Képviselő-testülete az Almásfüzitő 191. hrsz., és a 195. hrsz. ingatlanokat a jegyzőkönyv 7. számú mellékletét képező lehatárolás szerint, iparfejlesztési, vállalkozásfejlesztési célból helyi kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
2. Ezeken a területeken az iparfejlesztéshez és vállalkozásfejlesztéshez szükséges intézkedéseket az önkormányzat és polgármesteri hivatala a kiemelt fejlesztésekre vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően teszi meg.

Határidő: azonnal
Felelős: Beró László polgármester
Almásfüzitői Polgármesteri Hivatal

K.m.f.

Beró László s.k.
polgármester

Dr. Szeidl Bernadett s.k.
jegyző

A kivonat hitelül:

.....
Juhászné Vizi Erika
főtanácsos



Almásfüzitő, 2022. 06. 20.



120/6

tároló

Szolgáltatóh
120/3

121/35

192

10

9

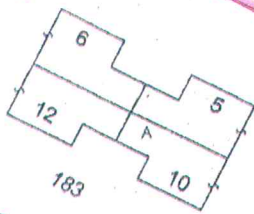
193

194

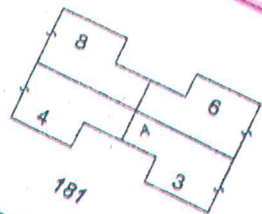
120/1

Szabadság Utca
(151)

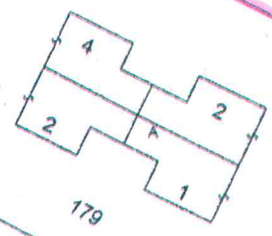
Táncsics M. utca



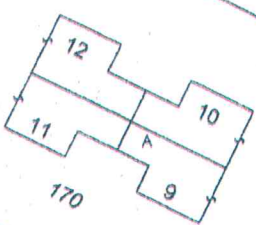
183



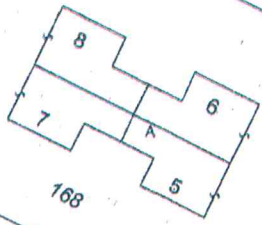
181



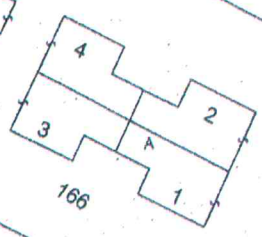
179



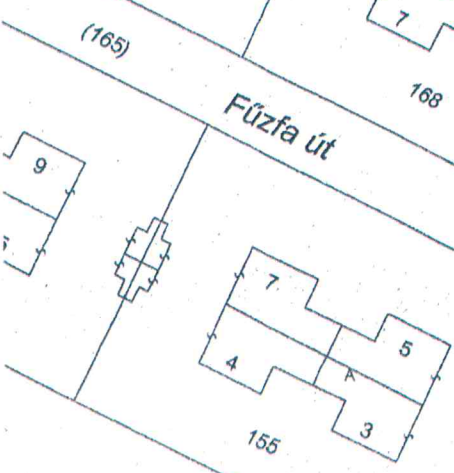
170



168



166



155

Fűzfa út
(165)

(191)

(195)

(197)

(178)

(165)

44.94

121/9

9.67

22.22

49.84

39.90

45.21

53.99

5.82

17.02

37.20

8.23

10.80

22.02

9.38

50.79

53.04

195/1

195/2

195/3

üzem

üzem

üzem

196/2

üzem

19.80

9.84

14.40

12.19

14.36

30.57

ALMÁSFÜZITŐFŐÉPÍTÉSÉNEK FELJEGYZÉSE

ALMÁSFÜZITŐTELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA AZ 1. SZÁMÚ MELLÉKLETBEN SZEREPLŐ TERÜLETEKRE VONATKOZÓAN, A TERVDOKUMENTÁCIÓK TARTALMÁT A FELADAT JELLEGÉHEZ IGAZODÓ MEGHATÁROZÁSÁRÓL

1. ELŐZMÉNYEK

Almásfüzitő Község Önkormányzat Képviselő-testülete önkormányzati határozataiban Almásfüzitő község **településrendezési eszközeinek alábbi módosításait** határozta el:

➤ **33/2022. (IV.28.) képviselő-testületi határozat**

— a 80/2 hrsz. ingatlan, valamint a Településszerkezeti terven „településközpont vegyes terület” besorolású területet az egyházi, illetve településközpont megújítási célú kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. A területre vonatkozóan településrendezési eszközeinek módosítását határozta el. A területen a „településközpont vegyes” és a „zöldterületek” lehatárolása változik (templom környéke).

— 207/2 hrsz.-ú ingatlan iparfejlesztési kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. A területre vonatkozóan településrendezési eszközeinek módosítását határozta el

➤ **72/2022. (VI.09.) képviselő-testületi határozat**

— a 191. hrsz.-ú és 195. hrsz.-ú ingatlanokat iparfejlesztési, vállalkozásfejlesztési célból helyi kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

Almásfüzitő Község Településfejlesztési koncepcióját (továbbiakban: TFK) és Integrált Településfejlesztési Stratégiáját (továbbiakban: ITS), amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendeletben (továbbiakban: Településrendezési kódex) meghatározott tartalmi követelmények és jelmagyarázat alkalmazásával kerültek kidolgozásra és egyeztetésre, a Képviselő-testület 2018. március 8-án fogadta el és tette közzé. A 2018-ban elfogadott TFK-hoz és ITS-hez 2016-ban készült Megalapozó vizsgálatok (továbbiakban: MV) a Településrendezési kódex mellékletében meghatározott tartalommal került elkészítésre. Az MV településrendezési, közlekedési, közművesítési és hírközlési munkarészeit településtervezési szakági tervezői jogosultsággal rendelkező tervezők készítették.

Almásfüzitő Község településrendezési eszközei elfogadásuk óta többször módosításra kerültek, de a módosítások során a Településszerkezeti terv tervlapja és a Szabályozási terv is egységes szerkezetben kerültek kidolgozásra.

Almásfüzitő hatályos településrendezési eszközei, a Településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat és annak rajzi mellékletét képező szabályozási terv még nem a Településrendezési kódexben meghatározott tartalommal kerültek kidolgozásra, ezért módosításuk a vonatkozó jogszabályok szerint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: **OTÉK2012**) **2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történhet.**

A véleményezésre készülő tervdokumentációk Alátámasztó javaslatok munkarészei az OTÉK2012 tartalmi követelményeinek figyelembevételével, de a feladat jellegéhez igazodva jelen főépítész feljegyzés 2. pontjában meghatározott tervi tartalommal kerüljenek összeállításra.

2. A TERVI TARTALOM MEGHATÁROZÁSA:

A településrendezési eszközök jelen módosítása során a hatályos TRE megalapozó vizsgálatait, valamint alátámasztó javaslati munkarészei csak a módosításokra vonatkozóan, a tervezési feladat jellegéhez igazodva kerülnek kiegészítésre. Ezért a feladat jellegéhez igazodva a településrendezési eszközök módosításának tartalmát az alábbiak szerint határozom meg:

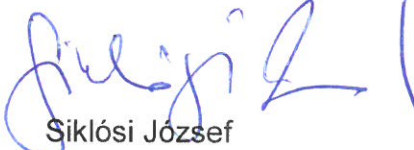
1. ELŐZMÉNYEK
2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK
 - 2.1. A településrendezési eszközök módosítással érintett területei
 - 2.2. A település hatályos településrendezési eszközei
 - 2.3. A tervezett TRE módosítások bemutatása (módosításonként):
 - 2.3.1. Településrendezési vizsgálatok és javaslatok kiegészítése
 - Módosítás tárgya, célja
 - A tervezett TRE módosítás ismertetése
 - Hatályos településrendezési eszközök
 - Tervezett változtatások bemutatása
 - Biológiai aktivitásérték szintentartása elvének teljesülése
 - 2.3.2. Szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése (az egyes módosításoknál tárgyalva)

A szakági alátámasztó fejezetek, a hatályos településrendezési eszközök alátámasztó fejezeteinek kiegészítésekként kerüljenek kidolgozásra, amennyiben a módosítás azt indokolja. Az egyes szakági fejezetekben először röviden kerüljenek ismertetésre a vizsgálatok kiegészítései, majd ezt követően kerüljenek ismertetésre a módosításokra vonatkozó szakági javaslatok:

 - Közlekedés (szükség esetén)
 - Táj- és természetvédelem, zöldfelületek (szükség esetén)
 - Közmű (szükség esetén)
 - Környezetalakítás (szükség esetén)
 - Örökségvédelmi érintettség
 - 2.4. A módosítások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása
 - 2.5. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása
 - 2.6. Környezeti értékelés szükségességének egyeztetése

Megrendelői elvárás rövid, jól áttekinthető, csak a lényegi kérdésekre, megoldandó tervezési feladatokra kitérő alátámasztó munkarészek készítése.

Almásfüzitő, 2023. január 30.


Siklósi József
Almásfüzitő főépítésze