

TAJOLÓ-TERV

Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft.

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

ALMÁSFÜZITŐ

MOL NYRT. – MOL-LUB KFT. TELEPHELYÉRE VONATKOZÓAN

**ALMÁSFÜZITŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁT
MEGALAPOZÓ**

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSHEZ



2024. február

MEGBÍZÓ:

MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.
1117 Budapest, Dombóvári út 28.

FŐÉPÍTÉSZ:

Siklósi József

TERVEZŐK:**Generáltervező**

Településrendezés, tájrendezés, környezetvédelem, zöldfelület-rendezés
TÁJOLÓ-TERV Kft.

1147 Budapest, Rottenbiller u. 24.

Auer Jolán

TÁJOLÓ-TERV Kft.
vezető településtervező
TT1, TR 01-5003

**Pisák Brigitta**

okl. tájépítésmérnök

Pisák Bence

földtudományi mérnök

Közművek

KÉSZ Kft.

1016 Budapest, Naphegy utca 26.

Hanczár Emőke

okl. gépészmérnök és községrendező
szakmérnök
településtervezési energia-közmű, -hírközlés,
-vízközmű tervező
TE, TH, TV 01-2418

**Bíró Attila** okl. építőmérnök

településtervezési energia-közmű, -hírközlés,
-vízközmű tervező
TE, TH, TV 01-2456

**Közlekedés:**

MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.

2131 GÖD, Bodza u. 2.

Dr. Macsinka Klára

okl. építőmérnök, közlekedéstervező
KÉ-K, Tkó 13-1017

**Szücs Gergely**

okl. építőmérnök

TARTALOMJEGYZÉK

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. BEVEZETÉS | 4 |
| 2. A VIZSGÁLT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA..... | 6 |
| 2.1. A VIZSGÁLT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, TELEPÜLÉSSZERKEZETI HELYZETE, KIALAKULT ÁLLAPOTA. | 6 |
| 2.2. A VIZSGÁLT TERÜLETET ÉRINTŐ TERMÉSZETVÉDELMI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKEK, TÁJKÉPI VÉDELMEK | 20 |
| 2.3. KÖZÚTHÁLÓZATI KAPCSOLATOK, MEGKÖZELÍTHETŐSÉG | 22 |
| 2.4. KÖZMŰVESÍTÉSI ADOTTSÁGOK | 23 |
| 2.5. A TERÜLET HASZNÁLATÁT BEFOLYÁSOLÓ KÖRNYEZETI ÁLLAPOT ADOTTSÁGOK..... | 27 |
| 3. KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK A VIZSGÁLT TERÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI | 33 |
| 3.1. KEVMTRT SZERKEZETI TERVÉNEK A VIZSGÁLT TERÜLETRE VONATKOZÓ ELHATÁROZÁSAI | 33 |
| 3.2. KEVMTRT TÉRSÉGI ÖVEZETEINEK A VIZSGÁLT TERÜLETRE VONATKOZÓ ELHATÁROZÁSAI | 33 |
| 4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLT TERÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI..... | 35 |
| 4.1. ALMÁSFŰZITŐ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI..... | 35 |
| 4.2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV VIZSGÁLT TERÜLETET ÉRINTŐ ELHATÁROZÁSAI | 36 |
| 4.3. A HÉSZ ÉS ANNAK RAJZI MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ SZABÁLYOZÁSI TERV VIZSGÁLT TERÜLETET ÉRINTŐ ELHATÁROZÁSAI | 37 |
| 5. HELYI TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK..... | 39 |
| 5.1. A TKR. VIZSGÁLT TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEI..... | 39 |
| 6. A TERVEZETT FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK BEMUTATÁSA, A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK | 40 |
| 7. A SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ BEMUTATÁSA..... | 40 |
| 7.2. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS ÉS AZ EREDETI ÁLLAPOT ÖSSZEHASONLÍTÁSA | 46 |
| 7.3. JAVASOLT HÉSZ MÓDOSÍTÁS | 50 |
| 8. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ TELEPÜLÉSKÉPI HATÁSAI | 53 |
| 9. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖRNYEZETI KORLÁTAI, KÖRNYEZETI FELTÉTELEI..... | 53 |
| 10. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI | 55 |
| 10.1. KÖZLEKEDÉS | 55 |
| 10.2. KÖZMŰELLÁTÁS | 55 |
| 11. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS KÖVETKEZTÉBEN ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI..... | 56 |

1. BEVEZETÉS

A Telepítési tanulmányterv készítésének célja

A MOL Nyrt. Almásfűzitői telephelye Almásfűzitő HÉSZ-ben Gip6 jelű építési övezetbe tartozik, ahol a beépíthetőség maximális mértéke 30%, a telek zöldfelületként minimálisan kialakítandó része 40%, amely területeken belül a felület meghatározott hányada többszintű növényállománnyal telepítendő be. A MOL Nyrt. kezdeményezte Almásfűzitő Község Önkormányzatánál Almásfűzitői telephelyére vonatkozóan az építési övezeti előírások módosítását az alábbi indokok alapján:

- a telephelyen belül több telek túlépített,
- nem minden telken biztosított a minimális zöldfelületi borítottság,
- a telephelyen folytatott tevékenységekből következően a telkek nagy részén a zöldfelületek többszintű növényzettel való kialakítása nem megoldható,
- módosult a telephely belső feltárását biztosító úthálózat.

Az épített környezet alakításáról és védelméről 1997. évi LXXVIII. törvény lent idézett **30/A. § - ban lehetőséget biztosít a hatályos településrendezési eszközök módosításának tulajdonosi vagy beruházói kezdeményezésére**, feltétele a fejlesztési cél megvalósítója által Telepítési tanulmányterv elkészítettése, és a településrendezési eszközök módosításának a Telepítési tanulmánytervvel történő kérelmezése. A Telepítési tanulmánytervről a Képviselő-testület dönt.

30/A. § (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

(2) A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

(3) A szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,

b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának

ba) előfeltételei - az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása - vagy

bb) következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné. ...”

A **Telepítési tanulmányterv döntéselőkészítő dokumentum**, amely a fejlesztéssel, településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos önkormányzati döntéshez bemutatja a tervezett fejlesztés/településrendezési eszközök módosításának részleteit, annak hatásait, feltárja a fejlesztés megvalósításának terület- és településrendezési követelményeit, és az egyes szakterületi követelményeket, illetve javaslatot tesz a hatályos településrendezési eszközök módosításának tartalmára.

Jelen Telepítési tanulmánytervben vizsgált terület: Almásfűzitő 208 hrsz.-ú töltés—02/1 d hrsz.-ú töltés—207/36 és 207/7 hrsz.-ú telkek keleti határvonala—1.sz. főút—206/69 hrsz.-ú közút—207/4 hrsz.-ú út által határolt területen a MOL Nyrt. és a MOL-LUB Kft. érdekeltségi körébe tartozó területek.

A kérelmező, a fejlesztéssel érintett telek tulajdonosa (a településrendezési eszköz módosításának a kérelmezője) **a MOL Nyrt.**

A Telepítési tanulmányterv szakmai tartalma

A Telepítési tanulmányterv a szerződés szerint az alábbi témaköröket vizsgálta:

- a MOL Nyrt. tulajdonában lévő ingatlanok tervezett fejlesztéseihez a szabályozási lehetőségek feltárása.”
- a területre vonatkozó zöldfelületi előírások felülvizsgálata, a HÉSZ előírások módosításának lehetősége, figyelemmel a területen haladó közmű- és technológia vezetékek védőtávolságaira, -övezeteire, és a tűzoltósági felvonulási terület biztosítására,
- a területet feltáró magánút-hálózat (207/4 hrsz.-ú út) korrekciójának szabályozási lehetőségei a megvalósult útfejlesztéseket figyelembe véve,

A Telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott követelmények figyelembevételével és az önkormányzati főépítéssel egyeztetett tartalommal került kidolgozásra.

A Telepítési tanulmányterv a hatályban lévő magasabb szintű és helyi jogszabályok, valamint a megbízói adatszolgáltatások figyelembevételével készült.

2. A VIZSGÁLT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1. A VIZSGÁLT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, TELEPÜLÉSSZERKEZETI HELYZETE, KIALAKULT ÁLLAPOTA

2.1.1. Településszerkezeti elhelyezkedés



A vizsgált terület elhelyezkedése Almásfüzitő közigazgatási területén belül ortofotón

A vizsgált terület Almásfüzitő belterületén, a település közigazgatási területének keleti részén, a Duna és az 1.sz. főút közötti területen helyezkedik el. A vizsgált terület a 208 hrsz.-ú töltés—02/1 d hrsz.-ú töltés—a Gip6 jelű építési övezet keleti határvonala—1.sz. főút—(206/69) hrsz.-ú közút—120/5 és a 120/6 hrsz.-ú telkek keleti határvonala által határolt területen a MOL Nyrt. és a MOL-LUB Kft. érdekeltségi körébe tartozó területek. A vizsgált terület nagysága ~31,5 ha.



A vizsgált terület és térsége ortofotón

2.1.2. A vizsgált terület bemutatása

2.1.2.1. Telekviszonyok

A vizsgált terület telekviszonyai a 2021. évi ingatlan-nyilvántartási alaptérkép alapján:



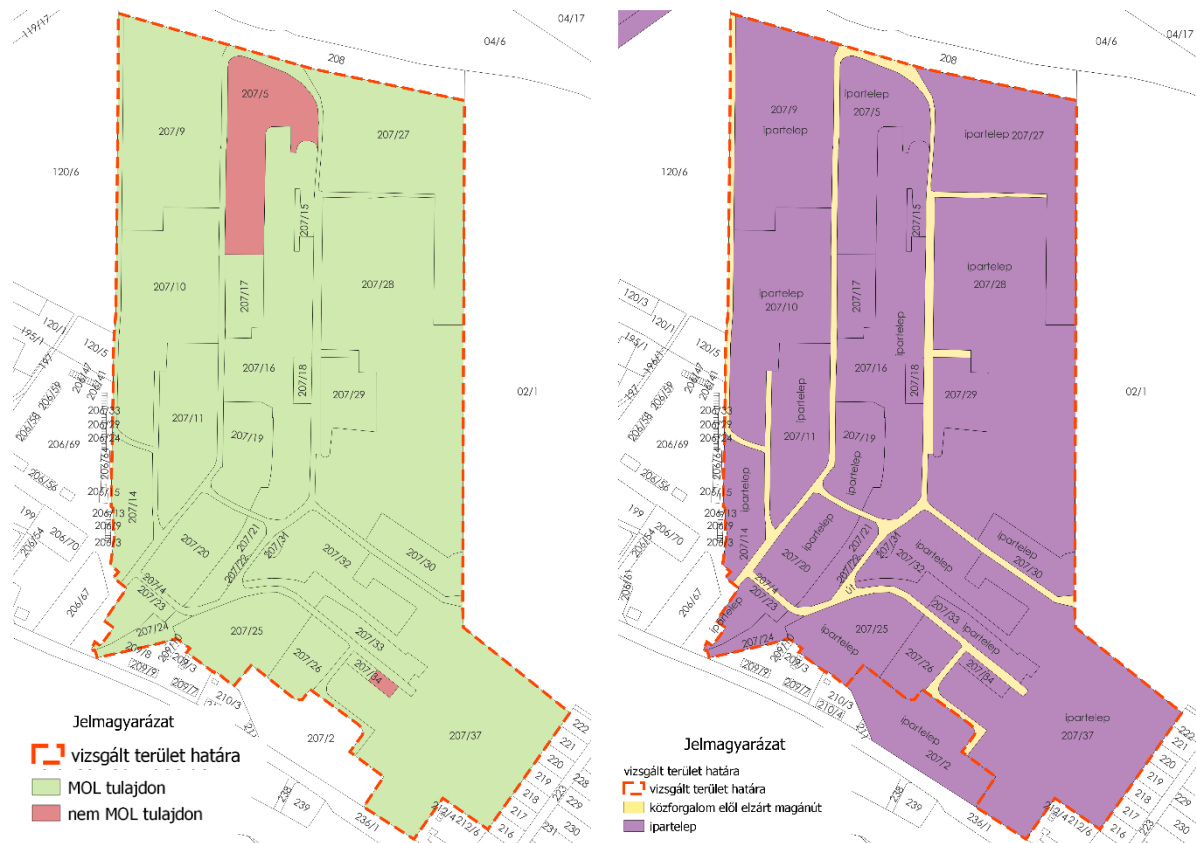
A vizsgált terület belső feltárását a 207/4 hrsz.-ú kivett út biztosítja, mely a közforgalom elől elzárt magánútként működik.

A vizsgált területet alkotó telkek fontosabb információit az alábbi táblázat tartalmazza, de az egyes jellemzők témakörönként a következő fejezetekben részletesen is bemutatásra kerülnek.

| HRSZ | Telek területe [m ²] | Tulajdonos | Művelési ág | Bejegyzett tartós környezetkárosodással érintett-e? | Beépítettség (%) | Zöldfelületi arány (%) |
|--------|----------------------------------|----------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------|------------------|------------------------|
| 207/4 | 22974 | MOL Nyrt. | kivett út | igen | 0 | 0 |
| 207/5 | 13819 | GREIF Hungary Hordógyártó és Forgalmazó Kft. | kivett ipartelep | igen | 57 | 13 |
| 207/9 | 24311 | MOL Nyrt. | kivett ipartelep | igen | 0 | 96 |
| 207/10 | 21180 | MOL Nyrt. | kivett ipartelep | igen | 12 | 41 |
| 207/11 | 11759 | MOL Nyrt. | kivett ipartelep | igen | 4 | 63 |
| 207/14 | 6371 | MOL Nyrt. | kivett ipartelep | igen | 21 | 62 |
| 207/15 | 967 | MOL Nyrt. | kivett ipartelep | nem | 0 | 24 |
| 207/16 | 24892 | MOL Nyrt. | kivett ipartelep | igen | 9 | 27 |
| 207/17 | 4050 | MOL Nyrt. | kivett ipartelep | nem | 69 | 0 |
| 207/18 | 1096 | MOL Nyrt. | kivett ipartelep | nem | 46 | 52 |
| 207/19 | 6521 | MOL Nyrt. | kivett ipartelep | nem | 21 | 12 |
| 207/20 | 7812 | MOL Nyrt. | kivett ipartelep | igen | 71 | 3 |
| 207/21 | 2799 | MOL Nyrt. | kivett ipartelep | igen | 0 | 47 |
| 207/22 | 271 | MOL Nyrt. | kivett ipartelep | nem | 7 | 45 |

| HRSZ | Telek területe [m ²] | Tulajdonos | Művelési ág | Bejegyzett tartós környezetkárosodással érintett-e? | Beépítettség (%) | Zöldfelületi arány (%) |
|--------|----------------------------------|---------------------------|------------------|-----------------------------------------------------|------------------|------------------------|
| 207/23 | 3012 | MOL Nyrt. | kivett ipartelep | nem | 15 | 22 |
| 207/24 | 2119 | MOL Nyrt. | kivett ipartelep | nem | 0 | 32 |
| 207/25 | 10096 | MOL Nyrt. | kivett ipartelep | igen | 1 | 79 |
| 207/26 | 4604 | MOL Nyrt. | kivett ipartelep | igen | 0 | 97 |
| 207/27 | 25715 | MOL Nyrt. | kivett ipartelep | igen | 4 | 81 |
| 207/28 | 52393 | MOL Nyrt. | kivett ipartelep | igen | 20 | 41 |
| 207/29 | 5273 | MOL Nyrt. | kivett ipartelep | igen | 6 | 93 |
| 207/30 | 4799 | MOL Nyrt. | kivett ipartelep | igen | 0 | 100 |
| 207/31 | 419 | MOL Nyrt. | kivett ipartelep | igen | 35 | 0 |
| 207/32 | 9567 | MOL Nyrt. | kivett ipartelep | igen | 30 | 100 |
| 207/33 | 3406 | MOL Nyrt. | kivett ipartelep | igen | 24 | 5 |
| 207/34 | 563 | MOL Nyrt. | kivett ipartelep | nem | 0 | 8 |
| 207/35 | 504 | Controrg Mérnökiroda Kft. | kivett ipartelep | nem | 34 | 58 |
| 207/37 | 44303 | MOL Nyrt. | kivett ipartelep | igen | 3 | 70 |

2.1.2.2. Teleknagyság, tulajdonviszony, művelési ágak

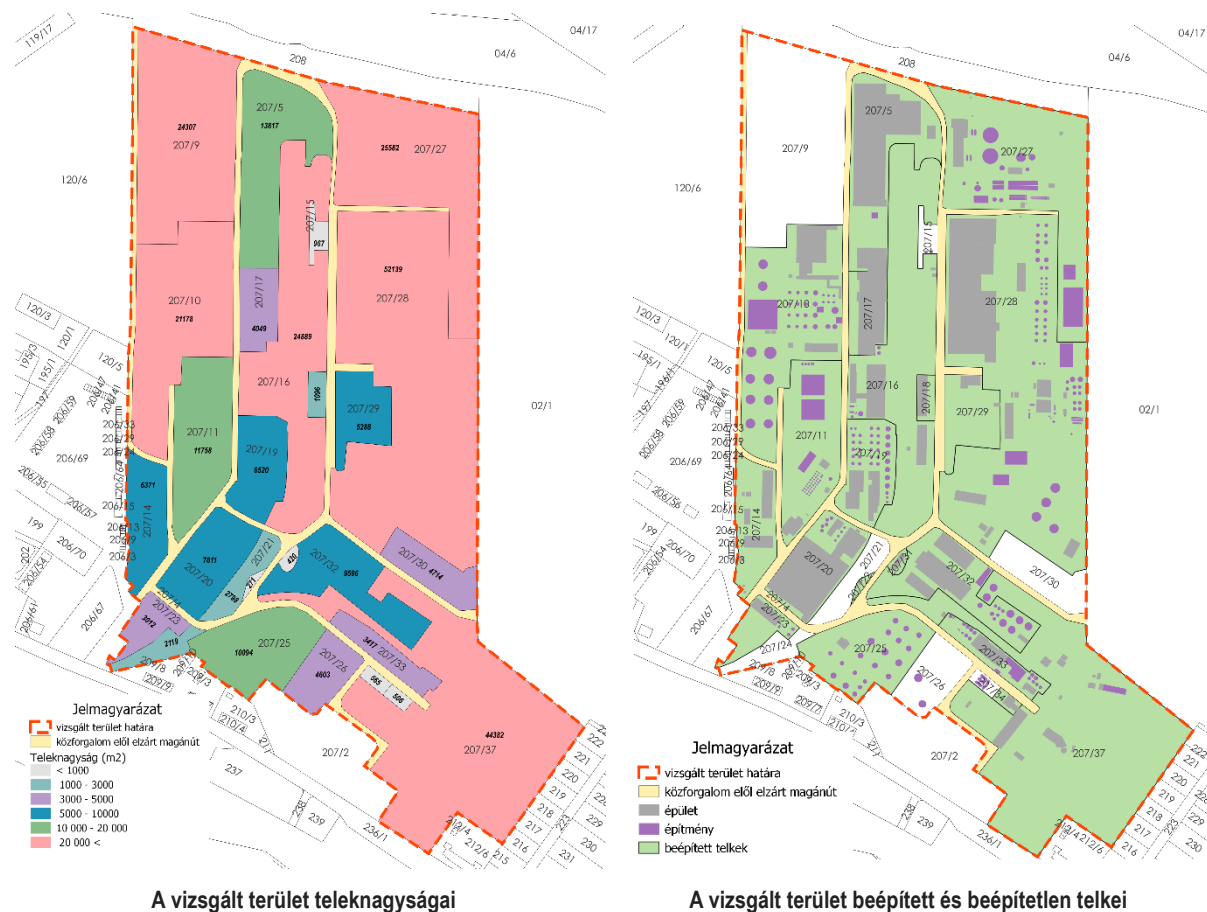


A vizsgált terület tulajdonviszonyai

A vizsgált terület művelési ágai

A vizsgált területen belül két ingatlan nem a megrendelő, azaz a MOL Nyrt tulajdona, ezek a 207/5 illetve a 207/35 hrsz.-ú telkek. Előbbi a GREIF Hungary Hordógyártó és Forgalmazó Kft. tulajdona, utóbbi pedig a Controrg Mérnökiroda Kft. tulajdona. A szabályozási koncepciók kialakítása során ezen két telket „nem módosítható” adottságként tekintették.

A vizsgált terület belső feltáró úthálózatát képző 207/4 hrsz.-ú ingatlan a földhivatali-nyilvántartás alapján is művelésből kivett - út kategóriába sorolt. Az 207/4 hrsz.-ú út közforgalom elől elzárt magánútként működik. A további összes ingatlan a vizsgált területen belül művelésből kivett - ipartelepként van nyilvántartva.



A vizsgált területet 28 telek alkotja. Ezek közül négy telek 1 000 m² alatti területű: a 207/15, 207/22, 207/34, 207/35 – ezek tekinthetők a vizsgált terület léptékéhez viszonyítva apró méretű telkeknek.

Kis kategóriában, 1 000 és 5 000 m² közötti méretűek a 207/17, 207/18, 207/21, 207/23, 207/24, 207/26, 207/30 és 207/33 hrsz.-ú telkek.

Közepes méretű kategóriába sorolhatók az 5 000-20 000 m² közé eső telkek, melyek a 207/5, 207/11, 207/14, 207/19, 207/20, 207/29, 207/32.

A 20 000m²-t meghaladó méretű telkek már a vizsgált területhez és tevékenységhez viszonyítva is nagyméretű kategóriába sorolhatók, ezek a 207/9, 207/10, 207/16, 207/27, 207/28, 207/37.

A vizsgált területen az épületek elszórtan helyezkednek el a technológia által megkövetelt elrendezésben, sokszor egymáshoz kapcsolódóan. A jelenlegi telekviszonyok tekintetében az alábbi telteken épület nem található, csak építmény vagy az sem: 207/9, 207/15, 207/21, 207/24, 207/26, 207/30.

2.1.2.3. Épületek, építmények

A vizsgált területen rendelkezésre álló ingatlan-nyilvántartásban szereplő épületállomány felülvizsgálatra került. Az aktualizálás az adatszolgáltatásként a MOL Nyrt.-től kapott dokumentumok felhasználásával, illetve helyszíni bejárás alapján történt. A vizsgálatok során megállapítottuk, hogy a 2021. évi földhivatali-nyilvántartás épületként tartalmaz számos olyan létesítményt, melyek valójában építmények. A legtöbb ilyen építmény fedett szín/tároló, tulajdonképpen lábakon álló tető, mely az ideiglenesen tárolt anyagok és eszközök időjárásból való megóvását szolgálják, továbbá épületként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban egy kémény is, valamint fedett töltőállomás is.



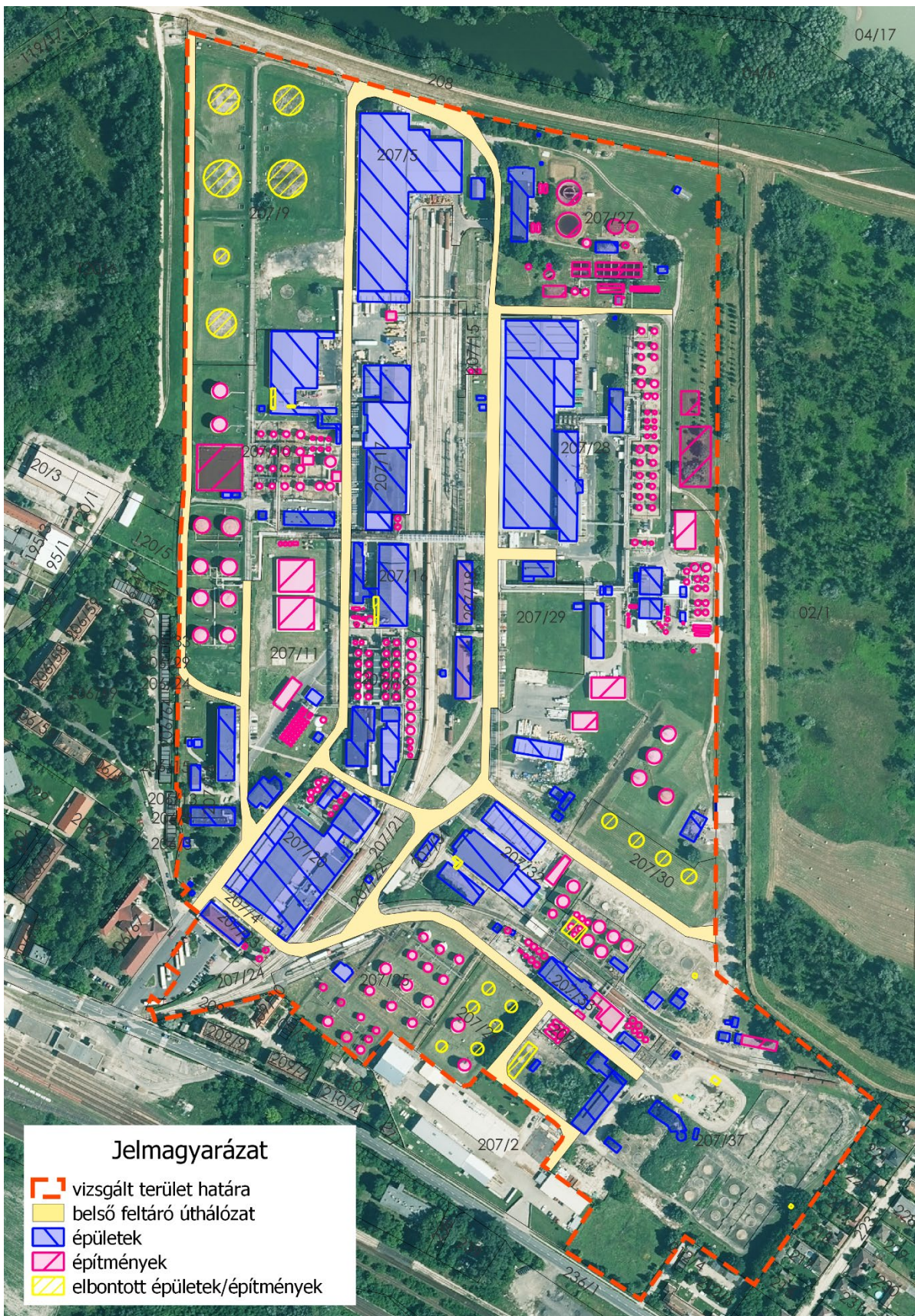
Ezen felül több épület és építmény azóta lebontásra került, továbbá vannak olyan épületek, melyek alapterülete változott, kibővült vagy lecsökkent. Az elvégzett vizsgálatok eredményét az alábbi ábrák mutatják be:



A vizsgált területen valójában megtalálható épületek és építmények összevetése az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti ingatlan-nyilvántartással



A vizsgált területen valójában megtalálható épületek és építmények



A vizsgált területen valójában megtalálható épületek és építmények, valamint a 2021-óta elbontott épületek/építmények ortofotón

2.1.2.4. A vizsgált területen található épületek, építmények rendeltetése, jellemzői



A vizsgált területen található épületek funkciói, újonnan feltüntetett épületek



A vizsgált területen található épületek mérete

A vizsgált területen található épületek mindegyike az ingatlan-nyilvántartásban üzemi épületként vannak nyilvántartva, a meglévők és az újonnan feltüntetésre került épületek is üzemi épületek.

A vizsgált területen az épületek alapterülete jellemzően 1000 m² alatti. Néhány épület esik az 1000-3000 m² közötti, és csupán egy a 3000-6000 m² közötti kategóriába, továbbá két épület haladja meg a 6000 m²-t, melyek közül csak az egyik van a MOL Nyrt. tulajdonában.

A teljes vizsgált terület a hatályos TRE-ben egy építési övezetbe tartozik. A Gp6 jelű jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület építési övezetben —mely a MOL Nyrt.-MOL-LUB Kft. területe— a vállalat üzemi létesítményei helyezkednek el, a kialakult állapot szerinti beépítéssel. Az építési övezet előírásai szerint újabb épület, építmény elhelyezésének igénye esetén a beépítés módját, a maximális építménymagasságot az illetékes hatóságok, szakhatóságok állásfoglalásának figyelembevételével elsősorban a technológia határozza meg, a jogszabályi előírások betartásával.

2.1.2.5. Beépítettség mértéke

Az OTÉK2012 az alábbiak szerint határozza meg a telek beépített területét és a telek legnagyobb beépítettségét (OTÉK2012 1.számú melléklet: Fogalom meghatározások 114. és 115. pontok):

„114. **Telek beépített területe:** a telken álló **épület** 1,00 m-nél magasabbra emelkedő részeinek, az 1,00 m-es vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege. A vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

- a) mezőgazdasági, gazdasági és különleges beépítésre szánt területen a legfeljebb 9,00 m-es, egyéb területen a legfeljebb 4,50 m-es gerincmagasságú növényház (üvegház) és fóliasátor,
- b) az épülethez tartozó előlépcső, tornác, előtető, valamint a terepcsatlakozástól legalább 2,00 m-rel magasabban lévő erkély, függőfolyosó, ereszpárkány – az épület tömegétől kiálló részeinek – az épülettől számított 1,50 m-es sávba eső vízszintes vetületét.”

„115. **Telek legnagyobb beépítettsége:** a telek beépített területének a telek teljes – nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett – területéhez viszonyított megengedett mértéke.”

Az épület és az építmény fogalmát az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) az alábbiak szerint határozza meg (2.§ 10. és 8. pont)

„10. **Épület:** jellemzően emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység, avagy rendszeres munkavégzés, illetve tárolás céljából.”

„8. **Építmény:** építési tevékenységgel létrehozott, illetve késztermékként az építési helyszínre szállított, – rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készültégi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül – minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a terepszint, a víz vagy az azok alatti talaj, illetve azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jön létre (az építmény az épület és műtárgy gyűjtőfogalma).”

„Leegyszerűsítve” a fentiek alapján **a telek beépítettségébe a telken található épületek által elfoglalt bruttó alapterület számítandó be, a nem épület építmények (műtárgyak) által elfoglalt alapterület nem.**



A 207/5 (nem MOL tulajdon), 207/17, 207/18, 207/20, 207/31 és 207/35 (nem MOL tulajdon) hrsz.-ú telkeken meghaladja a beépítettség mértéke az övezetben előírt 30%-ot.

2.1.2.6. A telephely zöldfelületei

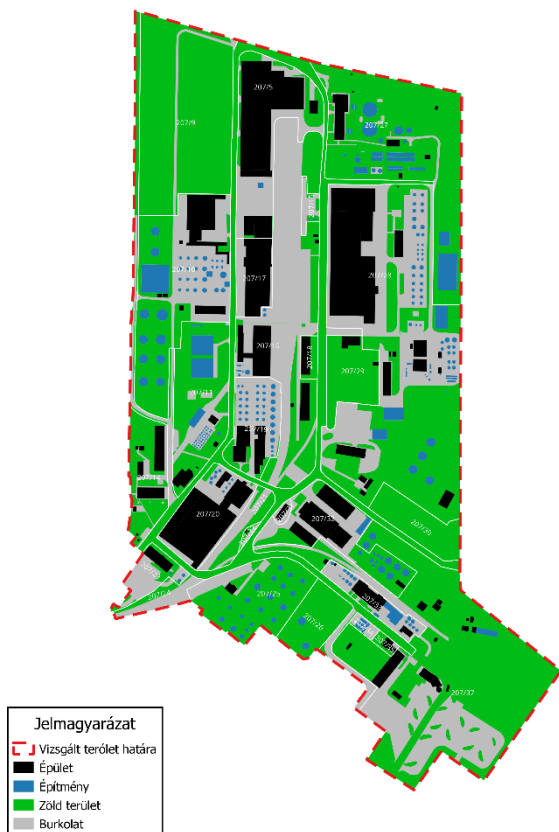
A teljes vizsgált terület a hatályos HÉSZ-ben egy építési övezetbe, a Gip6 jelű építési övezetbe tartozik. Az építési övezetben meghatározott telkenként biztosítandó minimális zöldfelületi borítottság 40%, amely mérték az OTÉK2012-ben a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági területben megengedett maximális mérték.

A HÉSZ további előírása, hogy üzemi terület lakóterülettel határos, még be nem épített részén a telekhatártól számított minimum 5 m-es sávon belül újabb beépítés nem engedélyezhető, és ezen terület beültetési kötelezettséggel szabadon tartandó. A HÉSZ az összes ipari gazdasági területen —tehát nemcsak a Gip6 jelű építésiövezetben— előírja, gazdasági területek építési övezeteiben az egyes telkeken előírt zöldfelületi borítottság egy részét kötelezően a telekhatárok mentén egybefüggően, legalább 5 m széles védő zöld sávban kell kialakítani. A védő zöld sávot az oldal és a hátsókertben háromszintű növényállomány, az előkertben legalább kétszintű növényállomány telepítésével kell kialakítani.

A vizsgált telephelyen belül számos tényező nehezíti azonban a növénytelepítést, valamint korlátozza annak lehetőségét. A telephely terepszint alatti részét (talaját) behálózzák a közművezetékek és termékvezetékek, amelyek pontos elhelyezkedéséről nem teljeskörően állnak rendelkezésünkre adatok. A közmű- és termékvezetékek biztonsági védősávjában a vonatkozó jogszabályi előírások szerint fásszárú növényzet —vagyis többszintű növényállomány—nem telepíthető. A telephely több területén a technológia és a telephelyen belüli szállításhoz, rakodáshoz használt építmények sem teszik lehetővé a magasabb növényzet (pl.: fák) telepítését. A telephely nagy része a korábbi talaj- és felszín alatti víz szennyező tevékenységek következtében „tartósan károsodott terület”, ami szintén korlátozó tényező lehet a növények telepíthetősége tekintetében.

A lakóterülettel határos részeken továbbra sincs beépítés, a telkek nagy részén a telekhatár mentén van zöldfelület meghagyva. A 207/10, 207/20, 207/23, 207/38, 207/43 és 207/47 hrsz.-ú telkek esetében fordul elő, hogy vannak épületek, melyek a telekhatárra épültek, ám ezek a terület belsejében helyezkednek el, a lakóterülettel határos részeken nincs beépítés. Ez megfelel a hatályos HÉSZ-ben előírtaknak.

A vizsgált terület ingatlanonkénti jelenlegi zöldfelületi arányát az alábbi ábrákon mutatjuk be:



A vizsgált területen található épületek, építmények, burkolt felületek és zöldfelületek elhelyezkedése



A vizsgált területen ingatlanonkénti zöldfelületi arány (%)

A vizsgált területen a 207/5 (nem MOL tulajdon), 207/15, 207/16, 207/17, 207/19, 207/20, 207/23, 207/24, 207/31, 207/32, 207/33 és 207/34 (nem MOL tulajdon) hrsz.-ú telkeken nem éri el a zöldfelület aránya a hatályos HÉSZ-ben (és OTÉK2012-ban) előírt minimális mértéket (40%).

2.1.2.7. Beépítési határértékeknek való megfelelés értékelése

Az alábbiakban vizsgáljuk és értékeljük, hogy a tervezett telekalakítások során hogyan teljesülnek a hatályos HÉSZ Gép6 építési övezetére vonatkozó előírásai a maximális beépítési százalék és a minimális zöldfelületi arány tekintetében.



A vizsgált terület ingatlanainak értékelése a hatályos HÉSZ-ben szereplő előírásokhoz képest a zöldfelületi arány és a beépítési százalék tekintetében

A vizsgált területen négy telek van: a 207/5 (nem MOL tulajdon), 207/17, 207/20 és 207/31 hrsz.-ú ingatlanok, amelyek **nem felelnek meg egy előírásnak sem**.

Két telek van: a 207/18 és a 207/35 (nem MOL tulajdon) hrsz.-ú ingatlan, melyeknek **zöldfelületi aránya megfelel, ám a beépítettség mértéke meghaladja** a jelenlegi előírásokat.

A 207/15, 207/16, 207/19, 207/23, 207/24, 207/32, 207/33 és 207/34 hrsz.-ú ingatlanokon a **beépítettség mértéke megfelelő, ám a zöldfelület aránya nem éri el** a jelenlegi előírások minimális mértékét.

| HRSZ | Beépítési százalék [%] | Zöldfelületi arány [%] | Megfelelőség | |
|--------|------------------------|------------------------|--------------|--------------|
| | | | Beép% | Zöldfelület% |
| 207/5 | 57 | 13 | - | - |
| 207/9 | 0 | 96 | + | + |
| 207/10 | 12 | 41 | + | + |
| 207/11 | 4 | 63 | + | + |
| 207/14 | 21 | 62 | + | + |
| 207/15 | 0 | 24 | + | - |
| 207/16 | 9 | 27 | + | - |
| 207/17 | 69 | 0 | - | - |
| 207/18 | 46 | 52 | - | + |
| 207/19 | 21 | 12 | + | - |
| 207/20 | 71 | 3 | - | - |
| 207/21 | 0 | 47 | + | + |
| 207/22 | 7 | 45 | + | + |
| 207/23 | 15 | 22 | + | - |
| 207/24 | 0 | 32 | + | - |
| 207/25 | 1 | 79 | + | + |
| 207/26 | 0 | 97 | + | + |
| 207/27 | 4 | 81 | + | + |
| 207/28 | 20 | 41 | + | - |
| 207/29 | 6 | 93 | + | + |
| 207/30 | 0 | 100 | + | + |
| 207/31 | 35 | 0 | - | - |
| 207/32 | 30 | 100 | + | + |
| 207/33 | 24 | 5 | + | - |
| 207/34 | 0 | 8 | + | - |
| 207/35 | 34 | 58 | - | + |
| 207/37 | 3 | 70 | + | + |

- + megfelel a hatályos építési előírásoknak
- nem felel meg a hatályos építési előírásoknak
- egyik előírásnak sem felel meg
- csak az egyik előírásnak nem felel meg

2.2. A VIZSGÁLT TERÜLETET ÉRINTŐ TERMÉSZETVÉDELMI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKEK, TÁJKÉPI VÉDELMEK

2.2.1. Természetvédelmi értékek

A vizsgált területet és térségét nem érinti

- meglévő országos vagy védelemre tervezett természeti terület vagy természeti érték,
- helyi védett, vagy védelemre tervezett természeti terület vagy természeti érték,
- ex lege védett területek (láp, barlang és felszíni védőövezete),
- országos jelentőségű földtani alapszelvény
- Natura2000 terület
- Ökológiai Hálózat területei.

A vizsgált területet nem érinti az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterület, illetve a KEvmTrt-ben erdőövezetbe sorolt terület sem.

2.2.2. Tájképvédelmi területek, tájképi értékek

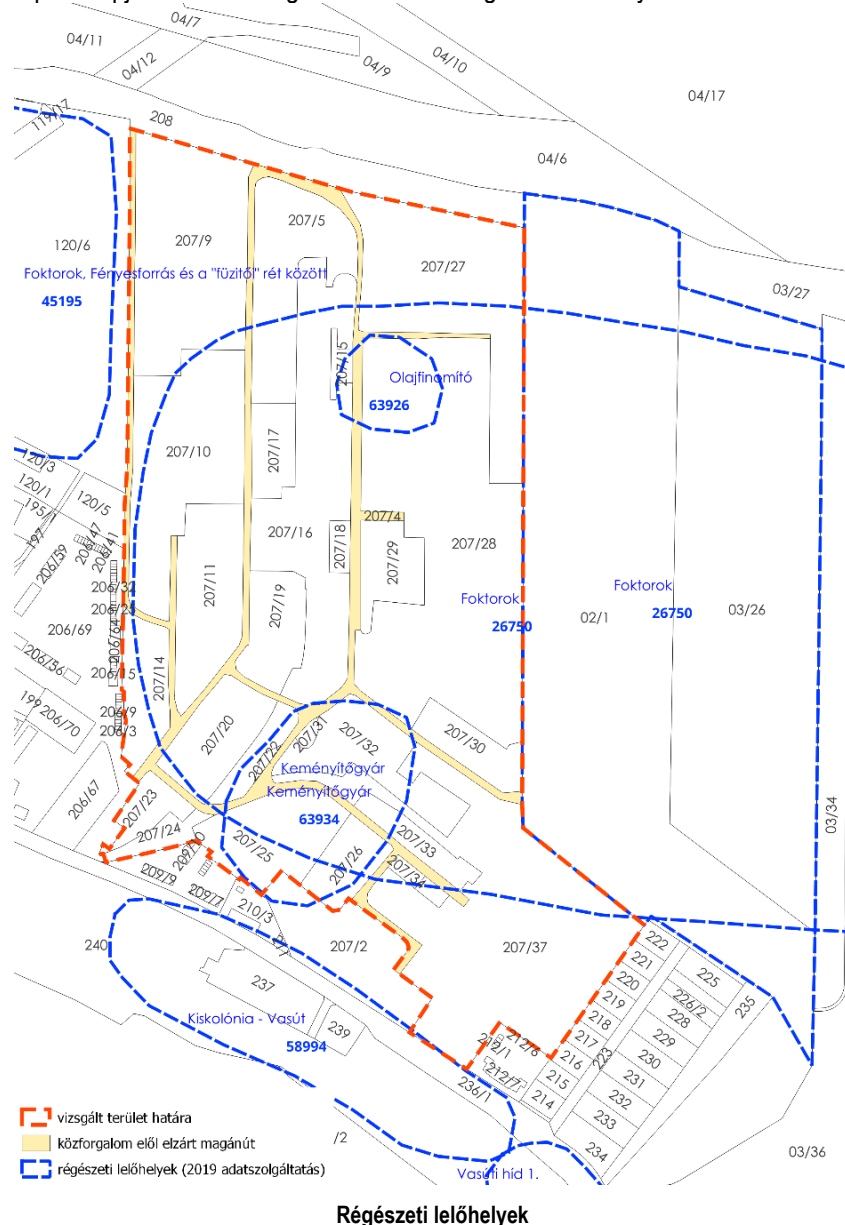
A vizsgált területet nem érinti a KEvMTrT „tájképvédelmi terület övezete”.

2.2.3. Örökségvédelmi értékek

Az E-TÉR adatszolgáltatása, és a hatályos településrendezési eszközökhöz készült Örökségvédelmi hatástanulmány, valamint a településképvédelméről szóló helyi önkormányzati rendelet szerint a vizsgált területen nem található:

- műemlék,
- műemléki környezet,
- országosan védett objektum,
- helyileg védett vagy védelemre javasolt objektum,
- településképvédelmi terület,
- világörökségi vagy világörökség várományos terület.

A vasútvonal korszerűsítése kapcsán történt Almásfűzitő TRE módosításhoz az Komárom-Esztergom Vármegye Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztálya 2019-ben adatszolgáltatást adott Almásfűzitő közigazgatási területén nyilvántartott régészeti lelőhelyekről. A 2019. évi adatszolgáltatás és az ingatlan tulajdoni lapok alapján az alábbi ingatlanokat érinti régészeti lelőhely:



A vizsgált területet érintő régészeti lelőhelyek a 2021. évi adatszolgáltatás szerint

| azonosító | lelőhely neve | védelem | érintett hrsz.-ok |
|-----------|---------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 26750 | faktorok | nyilvántartott | 03/26, 207/37, 207/25, 207/26, 207/4, 207/33, 207/32, 207/28, 207/16, 207/21, 02/1, 207/10, 207/11, 207/14, 207/15, 207/17, 207/18, 207/19, 207/20, 207/22, 207/27, 207/29, 207/30, 207/31, 207/34, 207/35, 207/5, 207/9, 03/34, 03/35, 03/36 |
| 63926 | olajfinomító | szakmai | 207/4, 207/28, 207/16, 207/15 |
| 63934 | keményítőgyár | szakmai | 207/2, 207/37, 207/25, 207/26, 207/4, 207/33, 207/32, 207/21, 207/22, 207/31 |

2.3. KÖZÚTHÁLÓZATI KAPCSOLATOK, MEGKÖZELÍTHETŐSÉG

2.3.1. A vizsgált terület megközelíthetősége

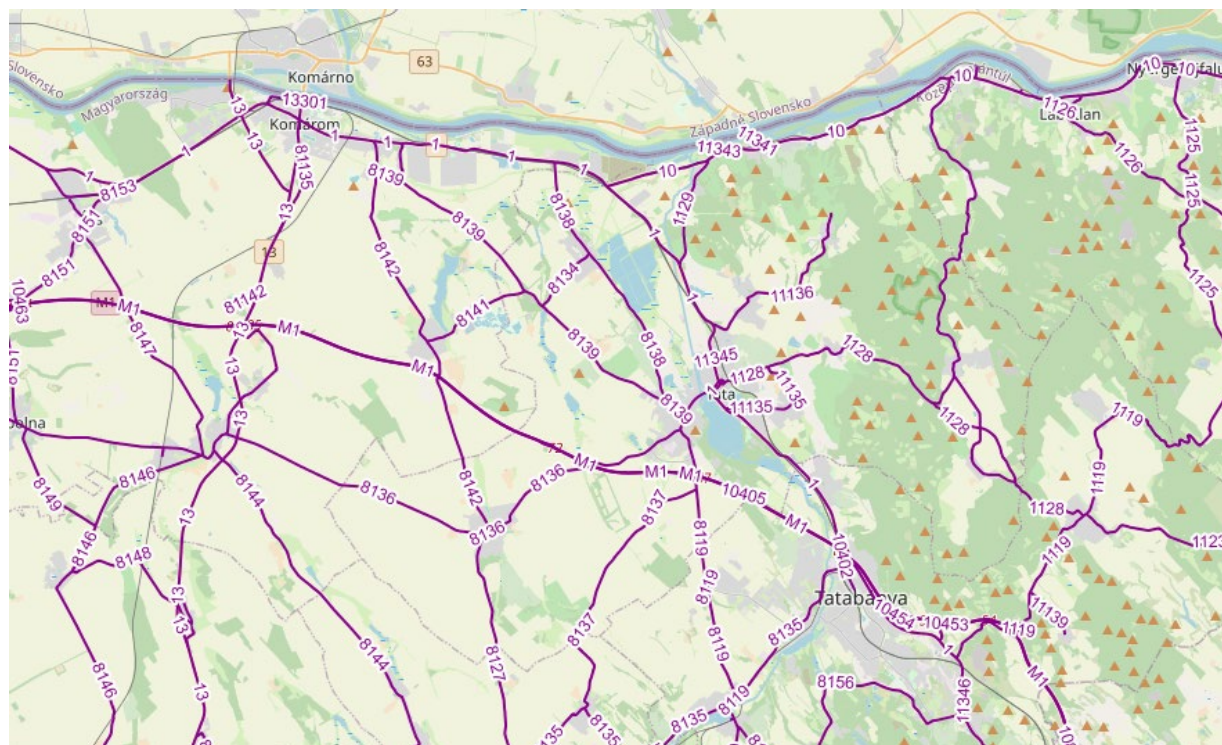
Az Almásfüzitő, Fő út 21. sz. ingatlan megközelíthetősége kiemelkedően jó. A terület mind közúton, mind közösségi közlekedéssel közvetlenül elérhető. A környezetében található területhasználati funkciók (országos közút, vasútállomás, gazdasági területek, ipari ingatlanok, beépítetlen területek, kisebb lakóterület) a fejlesztésnek megfelelő környezetet biztosít.

2.3.2. Közúti kapcsolatok

A tervezési terület úthálózata közvetlenül az 1. sz. országos főút belterületi szakaszához csatlakozik, két ki- és bejáratral, amelyek közül funkciója szerint az egyik csak a tűzoltóság részére vészeseti bejárat.

1. sz. Budapest – Tatabánya – Győr – Hegyeshalom I. rendű főút országos jelentőségű, több megyét összekötő főúti szakasz (útkategória.: K.III. A., illetve B.III.a.B.), amely Budapest és Hegyeshalom között számos települést érint és teremt közöttük kapcsolatot. Közvetlenül csatlakozik az M1 gyorsforgalmi úthoz is, ahonnan az ország számos pontja (további gyorsforgalmi utakon keresztül) gyorsan elérhető. A főút érintett szakaszán az átlagos napi forgalmi terhelés: ÁNF= 7867 Ejm/nap, ebből 860 jármű nehéz tehergépjármű.

A főút keresztmetszvényében a MOL-terület előtti szakaszon 2x1 forgalmi sáv, balra kanyarodó sávok, egyoldali járda és közműsáv helyezkedik el.



Térségi úthálózat (forrás: www.kira.gov.hu)

A tervezési terület jelenleg két közúti kapcsolattal csatlakozik a főúthoz, mindkét bejáratnál balra kanyarodó sávok épültek a főúton. A vasútállomással szemben lévő bejáratnál két kijelölt gyalogátkelőhely is üzemel. Egy fontos iparvágány kapcsolat a vasútállomásnál lévő bejárat mellett halad be a telep területére, jelzőlámpás biztosítással. Mindkét bejáratnál 30 km/h sebességkorlátozási zóna kezdődik.

A 10. sz. főút a tervezési területtől kb. 550 m távolságban, keleti irányban találkozik az 1. sz. főút nyomvonalával, további jelentős térségi kapcsolatokat biztosítva a területnek.

2.3.3. Kötött pályás kapcsolat

A telep nyugati bejáratával szemben helyezkedik el az Almásfüzitő állomás, ahol az 1. sz. vasúti fővonal forgalma is áthalad és megfelelő iparvágány-kapcsolat tudott kiépülni a MOL-telephelyre.

2.3.4. Közösségi közlekedés

A vasútállomás mellett közvetlenül egy buszvégállomás üzemel, buszfordulóval. Itt állnak meg a térség jelentősebb városai irányába (Tatabányára, Komáromba, Györbe, illetve Neszmélyre) utasokat szállító autóbuszok. A vasútállomás és a buszvégállomás közelségének köszönhetően a tervezési terület kb. 80-85 %-a közösségi közlekedéssel jól ellátott terület (500 m rágaloglási távolság figyelembe vételével).

2.3.5. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A tervezési terület előtt, a főút mellett egyoldali gyalogjárda közlekedhetnek a gyalogosok. A telep főbejáratánál a vasútállomással szemben két kijelölt gyalogátkelőhely is segíti a főút biztonságos keresztezését a gyalogosok számára.

A főút menti járdát (szokásjog alapján) szokták használni a kerékpárosok is, összekötvé a 10. sz. főút mentén érkező és a település nyugati szélén már kiépített kerékpárút nyomvonalát.

2.3.6. Belső közlekedési hálózat

A telep belső úthálózata két bejáratral csatlakozik az 1. sz. úthoz. Az új (keleti) bejárat jelentős tehergépjármű-forgalmat bonyolít. A belső úthálózaton a megengedett haladási sebesség: 30 km/h, egyes útszakaszokon egyirányú forgalmi rend van bevezetve.

A vasútállomással szemben lévő főbejárat előtt sorompóval lezárt személygépjármű parkoló épült ki a közelmúltban, kb. 50 gépjármű részére.

A Ságvári térről közelíthető meg a telep melletti lakóterület is.

2.4. KÖZMŰVESÍTÉSI ADOTTSÁGOK

A vizsgált terület Almásfüzitő közigazgatási területének északi részén helyezkedik el. A vizsgált területet északról a Duna hullámterének töltése határolja. A telkek tágabb környezetében lakóterületek, művelt szántóterületek és erdők találhatók. A vizsgált terület a Gip/6 jelű építési övezet területe, ahol jellemzően a MOL Nyrt. és a MOL-LUB Kft. építményei és műszaki berendezései találhatók.

A területen és tágabb környezetében az ivóvíz, a szennyvízcsatorna, a csapadékcatorna, a villamosenergia, a földgáz és a vezetékes elektronikus hírközlés ellátás épült ki.

2.4.1. Vízellátás

Almásfüzitőn a beépített területen a vízellátó hálózat 100 %-os szintre kiépítettnek tekinthető, az ivóvíz vezeték minden utcában megépült. A hálózati rendszert a Tatabánya központú ÉDV Zrt. kezeli és üzemelteti.

Almásfüzitő vízellátó hálózatát az ÉDV Zrt regionális hálózati rendszeréről vételezett vízzel táplálják be. A település vízellátása a Naszály felől kiépített regionális hálózati csatlakozáson keresztül történik. A regionális hálózat Naszályi út keleti oldalán épült meg és táplálja be az 1 számú főút északi oldalán üzemelő dn 200-as , majd dn 100-as gerincvezetékét. A regionális vezeték mérete is dn 200, anyaga KPE.

A regionális hálózatba a Tatabányai régióban kitermelt (tatabányai XIV/a vízakna) ivóvizet juttatja. A regionális rendszer alapbázis szempontjából jelentős tartalékkal rendelkezik.

A településen belüli elosztóhálózatot dn 200, dn 100-as és dn 80-as paraméterű vezetékszszakaszok alkotják. A tervezési területet az 1 út menti dn 100-as vízvezetékéről leágazó bekötő vezetékkel és a telken belüli hálózattal látják el ivó és tűzvízzel.

A MOL telephelyen belül külön ivóvíz és tűzvíz hálózat épült ki. Az ivóvíz hálózatot az ÉDV rendszerről leágazó bekötő vezetékkel látják el, a tűzvíz hálózatot pedig a 600 m³-es tűzvíz tározókban tárolt ipari vízzel. A tározókból szivattyúkkal nyomják a tűzvizet a tűzvíz hálózatba. Az ipari vizet a Dunából vételezik, amelyet mechanikai szűréssel tisztítanak.

2.4.2. Szennyvízelvezetés

Almásfüzitőn a belterületen a gravitációs elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózatot építették ki, a hálózaton átemelő berendezések és nyomóvezetékek is üzemelnek. Az elvezetett szennyvizet ma már a Dunaalmás, Almásfüzitő és Neszmély közös regionális szennyvíztisztító telepen tisztítják meg, a telep Dunaalmás nyugati részén, az 1 számú út mellett üzemel. A szennyvíztisztító telep RBS eleveniszapos biológiai technológiával tisztítja meg a szennyvizet, a tisztított szennyvizet befogadja a Duna. A tisztító telep kapacitása 820 m³/nap, szabad kapacitással rendelkezik.

A MOL telepen belül elválasztott szennyvízcsatorna hálózat épült ki, az általa elvezetett szennyvizet telepen belüli szennyvíztisztító telepen tisztítják meg, a tisztított szennyvizet befogadja a Duna.

A regionális szennyvíztisztítóra való csatlakozás után a MOL telep melletti lakóterületen keletkező szennyvizet átírányították a városi hálózatra, így a szennyvizet már a Dunaalmási telepre kerülnek. A MOL telephelyen belüli szennyvízcsatorna hálózattal elvezetett szennyvizet továbbra is a telephelyen belüli szennyvíztisztító berendezésben tisztítják meg, a tisztított szennyvizet befogadja a Duna.

2.4.3. Csapadékvíz elvezetés

Almásfüzitő közvetlenül a Duna mentén, annak jobb partján elhelyezkedő település. A Duna jelenléte biztosítja a csapadékvizek, felszíni vizek befogadását. A Duna mentén árvízvédelmi védmű halad végig, biztosítva a Dunán levonuló árhullámok ellen a Duna felől a település árvízi védelmét. A felszíni vizek és a csapadékvizek Dunába vezetése az árvízvédelmi töltésen keresztül árvízi átemelővel megoldott.

A település beépített területén egyesített rendszerű csatornahálózat biztosítja a csapadékvizek összegyűjtését és elszállítását, amely a vizeket a Dunába vezetik. A település beépítésre nem szánt területéről a vízvezetés természet alakította, illetve mesterségesen kialakított nyílt árkok, csatornák, vízfolyások biztosítják a csapadékvizek befogadását és továbbszállítását a Dunáig.

A település felszíni vizeinek fő befogadója a település déli oldalán nyugat-kelet irányban végig haladó Szőny-Füzitő-csatorna, amely a település keleti szélén torkollik a Dunába. A Szőny-Füzitő-csatorna mederben tartását kiépített töltés biztosítja.

A MOL telephelyén két elválasztott rendszerű csapadékvíz csatornahálózat épült ki, az egyik az olajos szennyezéseknek nem kitett, főleg tetőfelületi csapadékcatorna, a másik pedig az olajos szennyezéseknek kitett csapadékcatorna hálózat. Az olajos szennyezésekkel szennyezett vizeket olajfogó berendezésekben tisztítják meg. Mindkét csapadékcatorna hálózati rendszerrel elvezetett vizek befogadja a Duna.

2.4.4. Árvízvédelem

A Duna mentén haladó elsőrendű védvonal kiépítése 2012-2015 között zajlott a Komárom, Almásfüzitő Árvízvédelmi Öblözet Árvízvédelmi Biztonságának Javítása c. projekt keretében. A védvonal kiépítése az akkor hatályba levő 11/2010 (IV.28.) KvVM rendeletben rögzített mértékadó árvízszintekhez igazodva történt, miközben a 2010-2012-2013-ban levonuló árhullámok ismeretében már várható volt a mértékadó árvízszintek megemelése az igénye.

Almásfüzitőnek azonban ezen a Duna menti szakaszán már korábban, a 80-as években félbemaradt a gátépítés, ezért a projekttel nem tudták megvárni a mértékadó árvízszint változás elfogadását. Korábban Almásfüzitőt érintette a Bős-Nagymaros vízlépcsőrendszer építési terve, amelyhez csatoltan a Duna teljes érintett hosszán Almásfüzitő árvízvédelmét szolgáló védmű megerősítésének a kiépítését is tervezték, a leállított vízlépcső beruházással a védelem kiépítése is leállításra került. Ezzel Almásfüzitő Duna menti védelmének kiépítése sem fejeződött be. A beruházás részét képező Komárom-Almásfüzitő és Almásfüzitő-Dunaalmás (Prépost sziget) közötti parti sávok árvízvédelmének kiépítése elmaradt. Ennek mielőbbi megvalósítását sürgették a Dunán

levonuló árhullámok, amelyre lehetőséget adott a Komárom-Almásfűtői árvízi öblözet árvízvédelmének kiépítésére nyert Európai Uniói támogatás.

A mértékadó árvízszint felülvizsgálatának eredményeként született a 74/2014 (XII.23) BM rendelet. Az árvízvédelmi fővédvonalai védműveknél a magassági biztonságot a mértékadó árvízszint feletti +1,2 méter biztosítása szükséges az előírások szerint. Ennek figyelembevételével a védelmet nyújtó töltéskorona szintek a következők:

Védelmet nyújtó töltéskoronaszintek

| Almásfűtő | fkm | MÁSZ | | MÁSZ+ biztonsági magasítás | | eltérés |
|---------------|--------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------|
| | | 11/2010 (IV.28.) KvVM rendelet | 74/2014 (XII. 23.) BM rendelet | 11/2010 (IV.28.) KvVM rendelet | 74/2014 (XII. 23.) BM rendelet | |
| | | mBf | mBf | mBf | mBf | cm |
| keleti határ | 1754,4 | 110,77 | 111,85 | 111,97 | 113,05 | 108 |
| nyugati határ | 1761,0 | 111,21 | 112,37 | 112,41 | 113,57 | 116 |

A táblázat mutatja, hogy a korábbi renDELETEH képest a mértékadó árvízszint 1 m-t meghaladóan emelkedett. A 2015-ben átadott, kiépített védvonal koronaszintje ezt a méretet nem érte el.

A kijelölt árvízvédelmi fővédvonal és a Duna medre közötti terület a nagyvízi meder része a hullámtér, amelynek területét az árhullámok idején víz borítja, ezért időnkénti víz alá kerülését figyelembe kell venni.

2.4.5. Energiaellátás

A település energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A nem vezetékes, hagyományos energiahordozók használata is jelentős mértékű a település energiaellátásában.

A vezetékes energiahordozók rendelkezésre állása a település korszerű, környezetbarát energiaellátását lehetővé teszi.

A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. A földgázellátással a termikus energiaigények elégíthetők ki.

Meg kell említeni a megújuló energiaforrások használatát is. A település természeti adottsága a napenergia hasznosítás lehetősége, amely éves szinten körülbelül 1960 napos óra hasznosítás lehetőségét kínálja. A településen a nap energiájának hasznosítására a volt Timföldgyár területe nyugati oldalán épült ki az FVE napelem parkja.

2.4.5.1. Villamosenergia

Almásfűtő közigazgatási területén üzemel a volt Timföldgyár ipari üzemének ellátására létesített 132 kV-os villamos alállomás, amelyről az üzemi területek ellátása megoldott. Az alállomás betáplálása a Bánhidai OVIT alállomás felől, Tatabánya-Dorog között üzemelő 132 kV-os nagyfeszültségű főelosztó hálózati rendszerrel kiépített kétrendszerű betáplálással biztosított.

Almásfűtő üzemi területeken kívüli fogyasztónak villamosenergia ellátásának bázisa a tágabb térségben Tatán üzemelő 132/22 kV-os alállomás. Az alállomásról induló 22 kV-os szabadvezeték hálózat táplálja Almásfűtő település keleti és nyugati szélén elhelyezett fogyasztói transzformátor állomásait. A település ellátását szolgáló transzformátor állomások részben épített, részben oszlopállomások.

A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kiefeszültségű hálózatról történik közvetlenül a fogyasztói igények kielégítése. A kiefeszültségű elosztóhálózatok is részben oszlopokra szereltek, részben földalatti elhelyezéssel kerültek kivitelezésre.

A település közvilágítása is részben a kiefeszültségű hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejekkel, részben önálló lámpatestekkel történik. A településre jellemző, hogy a kiépített közvilágítás csak a közlekedés biztonságát szolgálja.

2.4.5.2. Földgázellátás

A település földgázellátásának szolgáltatója az ÉGÁZ-DÉGÁZ Földgázelosztó Zrt Északi Gázüzem. Almásfűtő gázellátásának bázisa az Almáspusztai gázátadó állomás, ahonnan induló nagyközép-nyomású földgázvezetéken érkezik a gáz Almásfűtő gázfogadó-nyomáscsökkentő állomására.

A gázfogadótól induló gázvezeték elsődlegesen ipari üzemek ellátását szolgálja, a lakossági célú szolgáltatás minimális.

A lakossági gázelosztásra középnyomású hálózatot építettek, a fogyasztói igényeket közvetlen kielégítő kishyomású gáz előállítás telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal megoldott.

A MOL telephelyen belül középnyomású gázellátó hálózat épült ki, amely MOL Nyrt tulajdonában van, betáplálása a telep északnyugati részén ÉGÁZ-DÉGÁZ tulajdonú középnyomású vezetékkel történik.

2.4.5.3. Távhőellátás hálózati rendszere

Kezdetekben a timföldgyár és a lakótelepek termikus hőellátását a timföldgyár ipari hőszükségletét is kielégítő kazánházzal oldották meg. Létesítésének idején a település, így a timföldgyár sem rendelkezett földgázellátással, a kazánház primer energiahordozója a pakura volt. Az ipari kazánok leállítását követően 3 kis pakura tüzelésű kazánt vásároltak a távhőszolgáltatás fenntartására. Majd a földgázellátás kiépítésével alternatív tüzelésre alkalmas berendezések biztosítják a hőtermelést. A költségsökkentés érdekében ma már kapcsolt energiatermelést nyújtó gázmotort is üzemeltetnek, amely az önköltséget jelentősen csökkenti.

Az Almásfűzitői Timföldgyár felszámolását követően a lakótelepi lakások hőellátásának biztosítását 1997. július 1-től az ALFen Almásfűzitői Energetikai és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (röviden ALFen Kft.) vette át és működteti a hőtermelést és elosztást, de kizárólag csak a Timföldgyár korábbi távhővel ellátott területén.

A volt Timföldgyári kazánháztól induló föld felett, oszlopokra fektetve kivitelezett hőtávvezetékek biztosítják a volt timföldgyári területen belüli és hozzá tartozó lakótelep termikus célú (fűtés és használati melegvíz termelési) hőellátását. A távhővezeték melegvizet szállít, hőszigetelésének megoldása védtelensége miatt problematikus, így folyamatosan intenzívebb karbantartásra, rekonstrukcióra szorul.

A kazánháztól induló hőtávvezetékek közül, amelyek a timföldgyár területén belül, döntően technológiai igényeket elégítettek ki, a timföldgyár leállításával funkciót vesztek, üzemem kívül helyezték, mára ezeket már le is bontották.

Almásfűzitőn a MOL lakótelepe is távhővel ellátott, annak a távhőellátását a MOL-Lub Kft. biztosítja gáztüzelésű kazánházból.

2.4.6. Elektronikus hírközlés

2.4.6.1. Vezetékes hírközlési létesítmények

A település vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési NyRt biztosítja. A Győr szekunder központhoz tartozó 28-as körzetszámú Tatabánya primer központ Almásfűzitő vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A primerközponthoz tartozó települések 34-es hívószámon csatlakoznak az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A településen belüli vezetékes távközlési hálózat föld feletti elhelyezésű, a település nagyobb területi hányadán jellemzően külön oszlopokra szerelten épült.

A kedvező műsorvétel számára a kábel TV szolgáltatást a 2000-es évek előtt építették ki.

2.4.6.1. Vezeték nélküli hírközlési létesítmények





A vezetékes szolgáltatást a vezeték nélküli szolgáltatók egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák – részben településen belül, részben a környező településeken – elhelyezésre kerültek, azokat a Magyar Telekom Távközlési Nyrt., a Yettel Zrt., Vodafone Zrt. építette, üzemelteti.

ALMÁSFÜZITŐ, MOL TELEPHELY TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

ÁRVÍZVÉDELEM

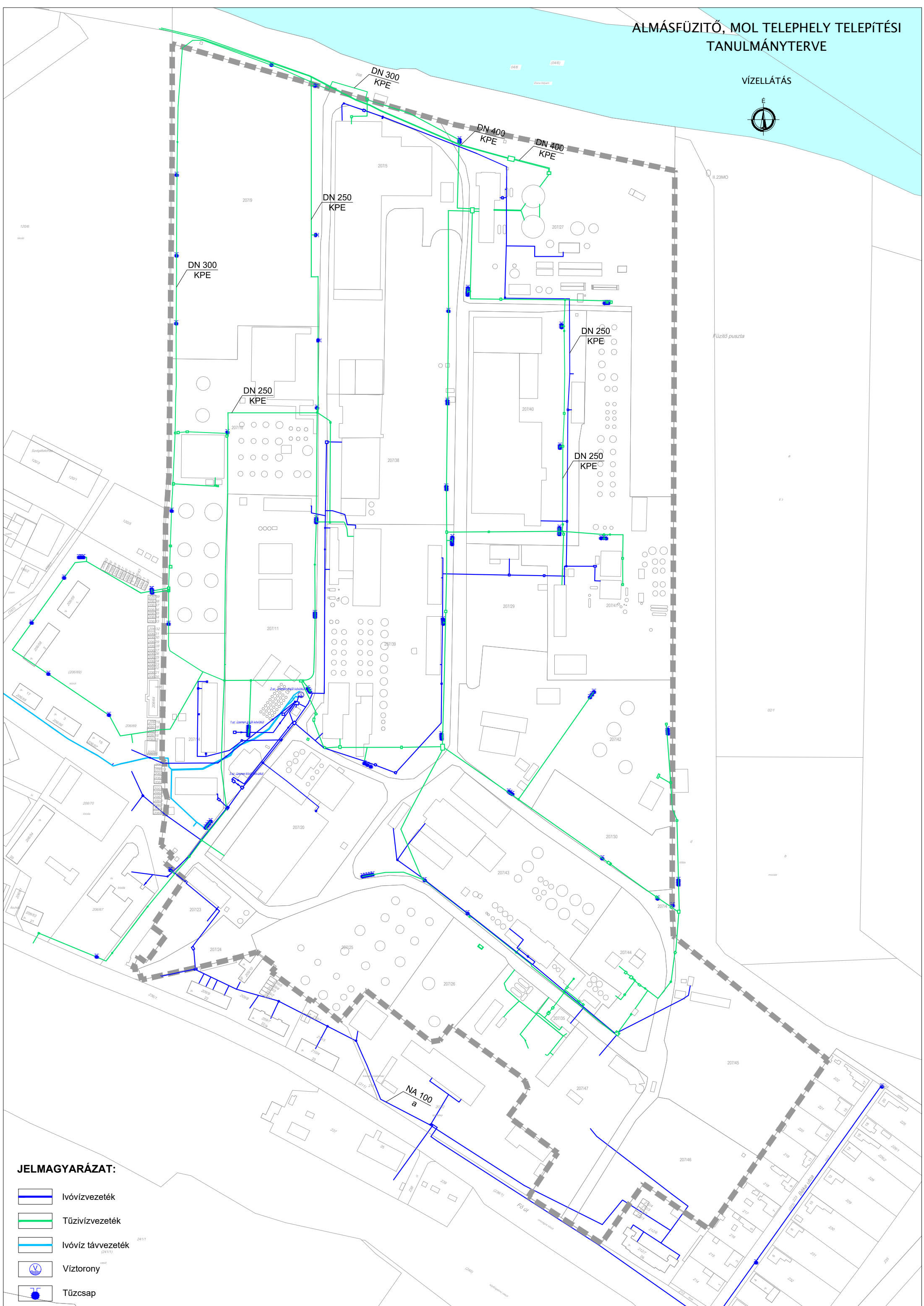


JELMAGYARÁZAT:

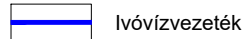


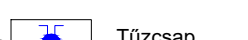
-  Fakadóvízzel veszélyeztetett terület 110m-es sávbán
-  Mélyépítés csak külön engedéllyel 60m-es sávbán
-  Elsőrendű töltés
-  Másodrendű töltés

ALMÁSFÜZITŐ, MOL TELEPHELY TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

VÍZELLÁTÁS

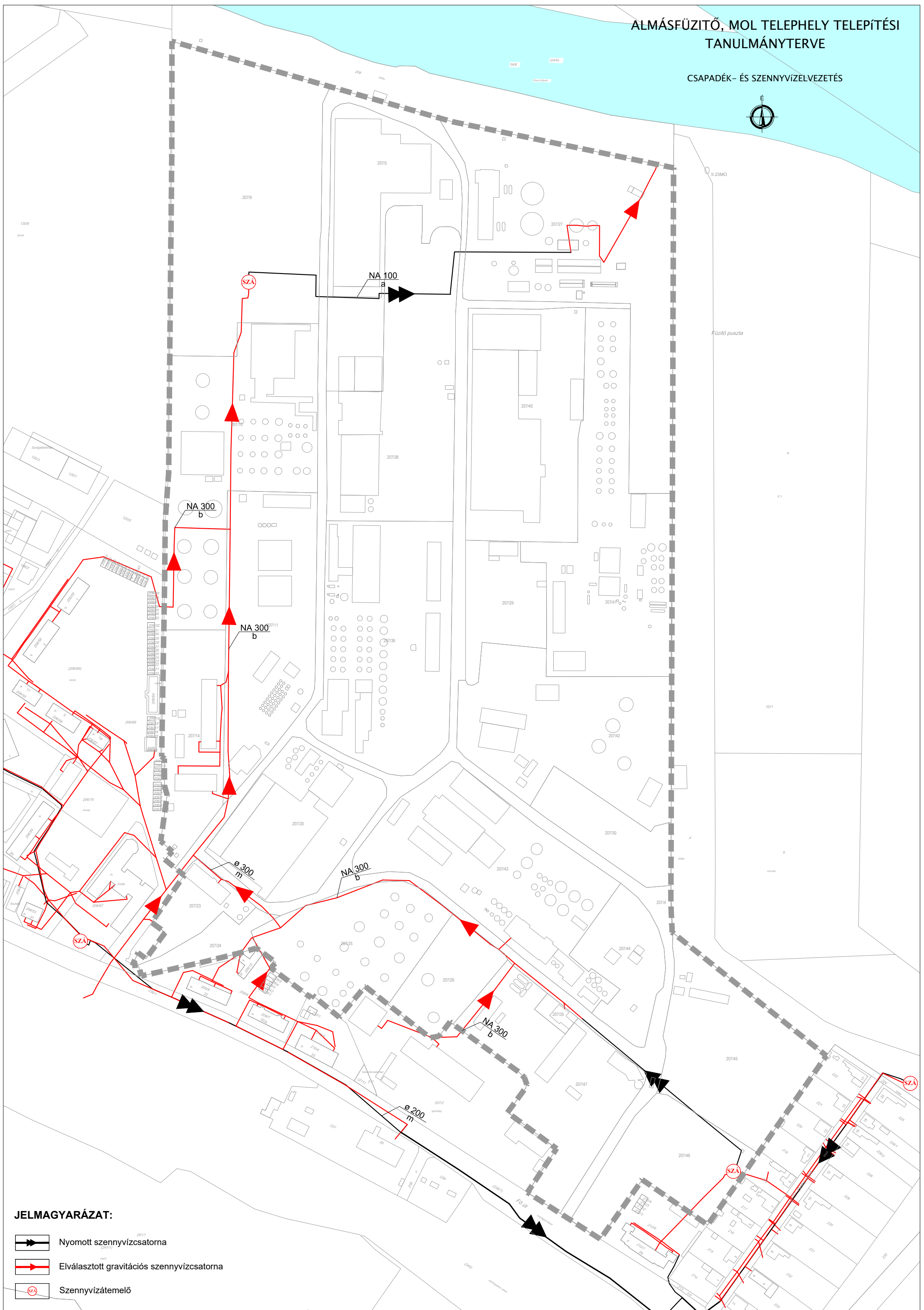


JELMAGYARÁZAT:




-  Ivóvízvezeték
-  Tűzvízvezeték
-  Ivóvíz távvezeték
-  Víztorony
-  Tűzcsap

ALMÁSFÜZITŐ, MOL TELEPHELY TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

CSAPADÉK- ÉS SZENNYVÍZELVEZETÉS

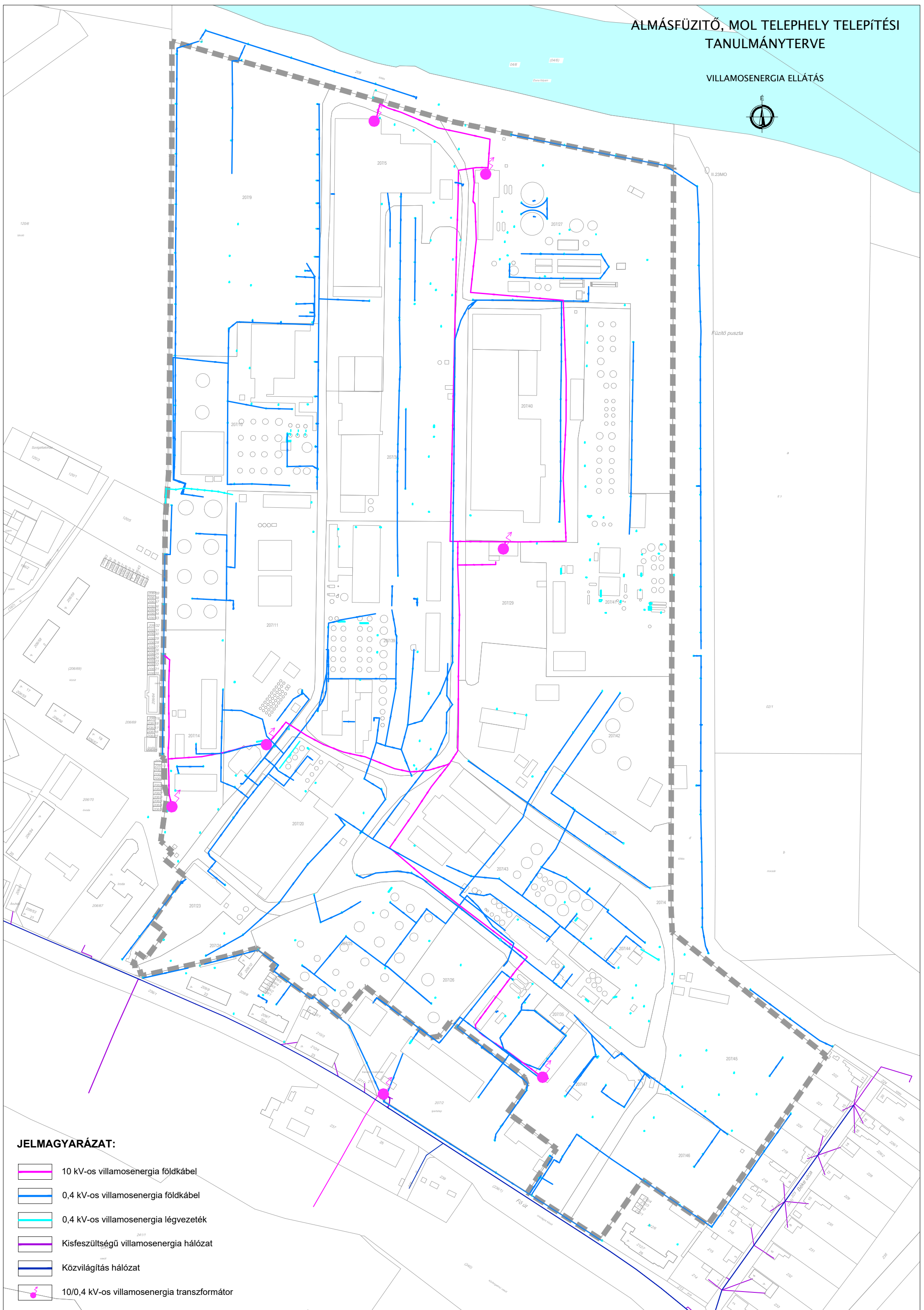


JELMAGYARÁZAT:







-  Nyomott szennyvízcsatorna
-  Elválasztott gravitációs szennyvízcsatorna
-  Szennyvízátelő

ALMÁSFÜZITŐ, MOL TELEPHELY TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

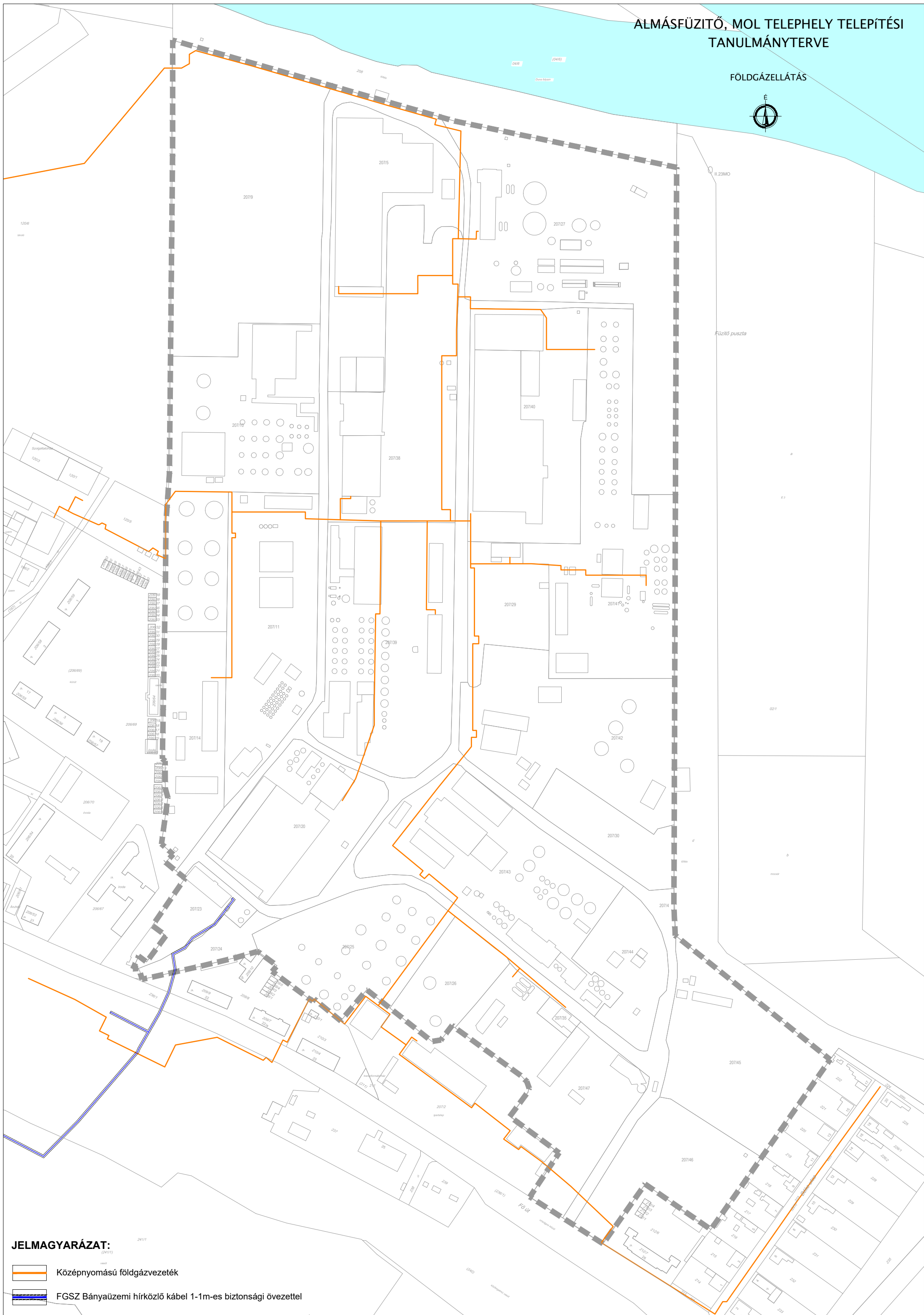


JELMAGYARÁZAT:



-  10 kV-os villamosenergia földkábel
-  0,4 kV-os villamosenergia földkábel
-  0,4 kV-os villamosenergia légvezeték
-  Kisfeszültségű villamosenergia hálózat
-  Közvilágítás hálózat
-  10/0,4 kV-os villamosenergia transzformátor

ALMÁSFÜZITŐ, MOL TELEPHELY TELEPÍTÉSI
TANULMÁNYTERVE

FÖLDGÁZELLÁTÁS



JELMAGYARÁZAT:





-  Középnomású földgázvezeték
-  FGSZ Bányászati Hírközlő Kábel 1-1m-es biztonsági övezettel

ALMÁSFÜZITŐ, MOL TELEPHELY TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

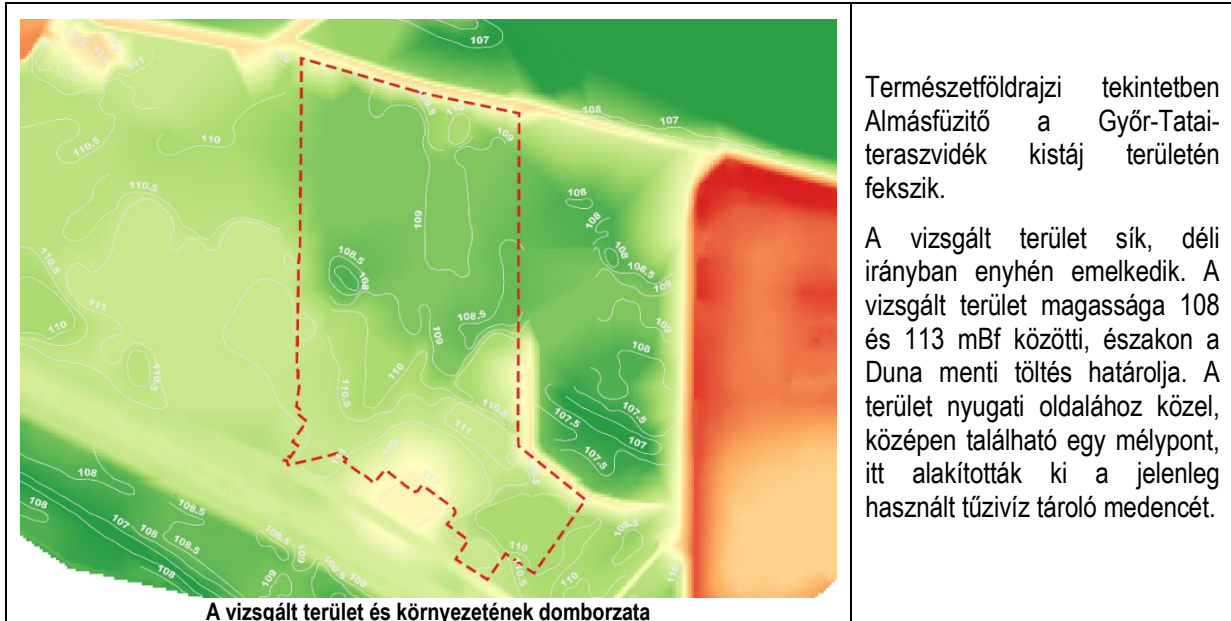


JELMAGYARÁZAT:

-  MVM Net hírközlő kábel alépítményben
-  Magyar Telekom hírközlő kábel föld felett
-  Magyar Telekom hírközlő kábel föld alatt
-  Magyar Telekom hírközlő kábel alépítményben

2.5. A TERÜLET HASZNÁLATÁT BEFOLYÁSOLÓ KÖRNYEZETI ÁLLAPOT ADOTTSÁGOK

2.5.1. Termőföld, talaj, felszín alatti- és felszíni vizek



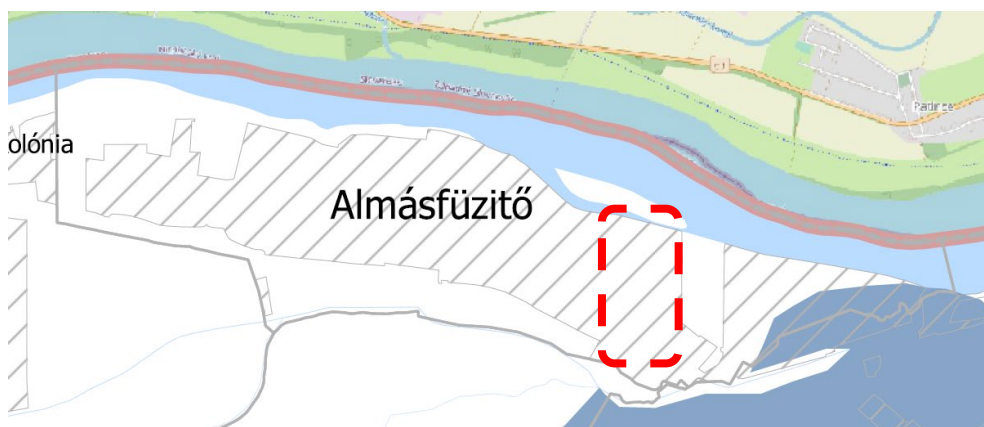
A vizsgált terület a Duna mentén fekszik, ez határozza meg földtanát: iszapos-homokos jelenkori üledék fedi. Komárom és környéke erősen szeizmikus jellegű, közismert földrengési központ.

A vizsgált terület nem minősül termőföldnek, a terület **a mezőgazdasági művelés alól kivont iparterület**.

A terület a rendelkezésre álló adatok alapján földtani veszélyforrással nem veszélyeztetett, a vizsgált területen nem található nyilvántartott földtani veszélyforrással érintett terület, valamint nyilvántartott bányatelek.

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolását tartalmazó 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint Almásfüzitő közigazgatási területe, és jelen módosítással érintett terület is a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny terület.

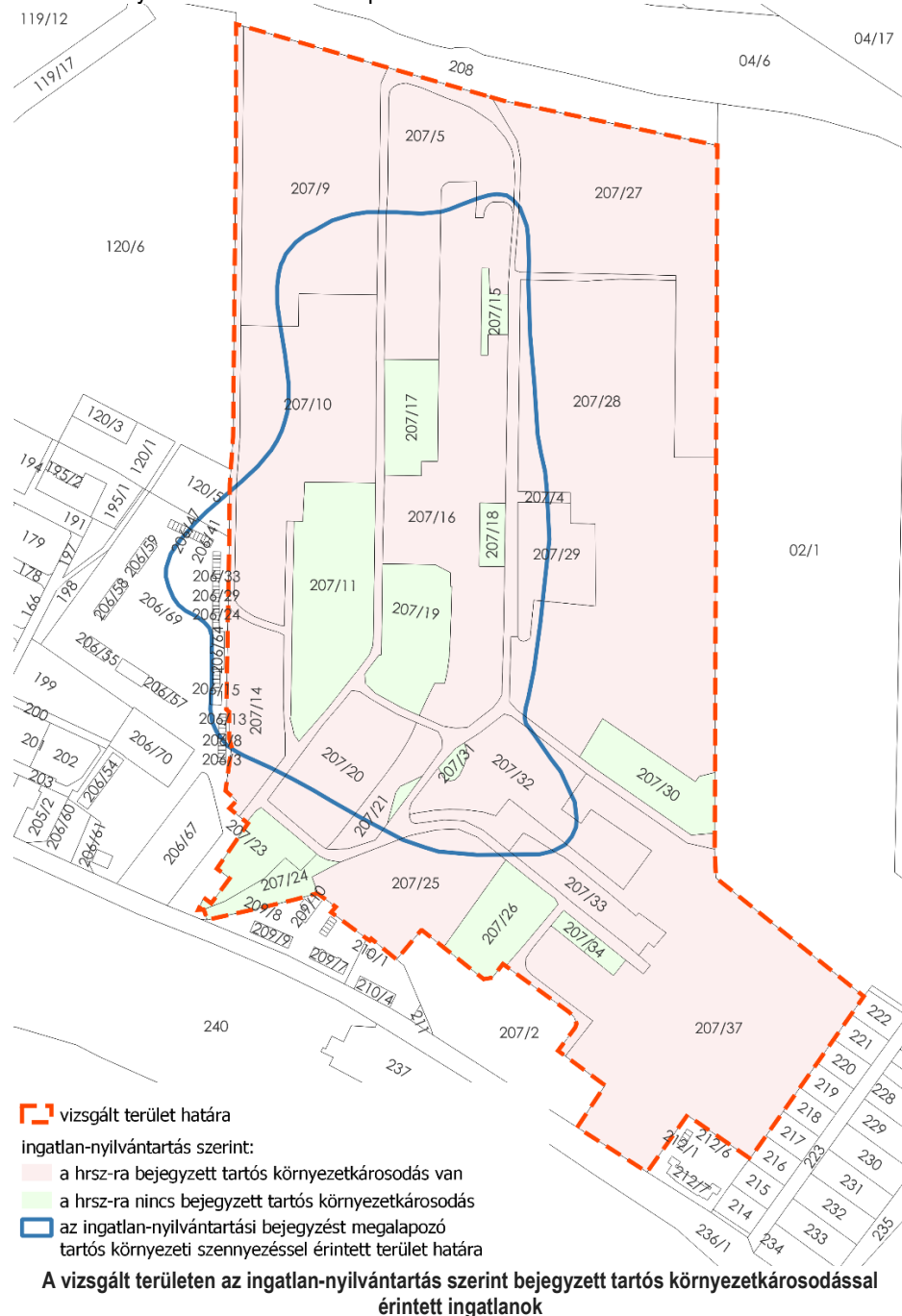
Az OTrT 2018. évi módosítását követően a vízminőség védelmi övezetbe tartozó területek lehatárolását és vonatkozó előírásait a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet tartalmazza. E szerint a települést az övezet érinti, a vizsgált területet azonban nem érinti.



A vizsgált területet üzemelő, illetve távlati vízbázis védőterülete nem érinti.

A telephely területén a talajvíz ásványolaj-származékokkal (TPH, BTEX, PAH, naftalin komponensek, valamint felúszó szabad fázisú szénhidrogénekkal szennyezett. Az Észak-dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség által elfogadott a káros talajvízszennyezés megszüntetésére vonatkozó beavatkozási terv alapján 2008-ban megkezdődött a kármentesítés. Mivel a tényfeltárás elfogadásától számított 5 éven belül a szennyezéssel érintett területekről a szabad szénhidrogénfázis teljes eltávolítása nem történt meg, a korábban folytatott „tevékenység olyan károsodást okozott a földtani közegben és a felszín alatti vízben, mely a természeti folyamatok, vagy a beavatkozások révén a tényfeltárási záródokumentáció elfogadásától számított öt évben sem csökkent a (D) kármentesítési célállapot alá”, a környezetvédelmi hatóság az **ingatlan-nyilvántartásban az érintett ingatlanokra a „tartós környezetkárosodást”** bejegyeztette (Észak-dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség határozata, üi.sz.: 1493-2/2014.) Ugyanakkor a környezetvédelmi hatóság ugyanezen határozatában megállapította **„az érintett ingatlanok területhasználati korlátozása nem indokolt, mivel a jelenlegi területhasználatok megfelelnek a kockázatfelmérés elkészítésekor felmért állapotnak.”**

Az alábbi ábrán mutatjuk be az érintett ingatlanokat, valamint táblázatban ismertetjük a vizsgált telkeket esetlegesen érintő szennyezések mértékét és típusát:



Észak-dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség üi.sz.: 1493-2/2014. határozata alapján „tartós környezetkárosodás” bejegyzéssel érintett ingatlanok:

| HRSZ | Telek területe [m ²] | Szennyeződéssel érintett terület nagysága [m ²] | Bejegyző hatóság | Környezetkárosodás jellege |
|--------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 207/4 | 22974 | 12295 | Észak-dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség | ásványolaj-származékok (TPH, BTEK, PAH, naftalin komponensek, valamint felúszó szabad fázisú szénhidrogének) okozta szennyeződés |
| 207/5 | 13819 | 5437 | Észak-dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség | ásványolaj-származékok (TPH, BTEK, PAH, naftalin komponensek, valamint felúszó szabad fázisú szénhidrogének) okozta szennyeződés |
| 207/9 | 24311 | 4893 | Észak-dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség | ásványolaj-származékok (TPH, BTEK, PAH, naftalin komponensek, valamint felúszó szabad fázisú szénhidrogének) okozta szennyeződés |
| 207/10 | 21180 | 7057 | Észak-dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség | ásványolaj-származékok (TPH, BTEK, PAH, naftalin komponensek, valamint felúszó szabad fázisú szénhidrogének) okozta szennyeződés |
| 207/11 | 11759 | nincs bejegyzett tartós környezetkárosodás | | |
| 207/14 | 6371 | 461 | Észak-dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség | ásványolaj-származékok (TPH, BTEK, PAH, naftalin komponensek, valamint felúszó szabad fázisú szénhidrogének) okozta szennyeződés |
| 207/15 | 967 | nincs bejegyzett tartós környezetkárosodás | | |
| 207/16 | 24892 | 4371 | Észak-dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség | ásványolaj-származékok (TPH, BTEK, PAH, naftalin komponensek, valamint felúszó szabad fázisú szénhidrogének) okozta szennyeződés |
| 207/17 | 4050 | nincs bejegyzett tartós környezetkárosodás | | |
| 207/18 | 1096 | nincs bejegyzett tartós környezetkárosodás | | |
| 207/19 | 6521 | nincs bejegyzett tartós környezetkárosodás | | |
| 207/20 | 7812 | 5794 | Észak-dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség | ásványolaj-származékok (TPH, BTEK, PAH, naftalin komponensek, valamint felúszó szabad fázisú szénhidrogének) okozta szennyeződés |
| 207/21 | 2799 | 2126 | Észak-dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség | ásványolaj-származékok (TPH, BTEK, PAH, naftalin komponensek, valamint felúszó szabad fázisú szénhidrogének) okozta szennyeződés |
| 207/22 | 271 | nincs bejegyzett tartós környezetkárosodás | | |
| 207/23 | 3012 | nincs bejegyzett tartós környezetkárosodás | | |
| 207/24 | 2119 | nincs bejegyzett tartós környezetkárosodás | | |
| 207/25 | 10096 | 1043 | Észak-dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség | ásványolaj-származékok (TPH, BTEK, PAH, naftalin komponensek, valamint felúszó szabad fázisú szénhidrogének) okozta szennyeződés |
| 207/26 | 4604 | nincs bejegyzett tartós környezetkárosodás | | |
| 207/27 | 25715 | 647 | Észak-dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség | ásványolaj-származékok (TPH, BTEK, PAH, naftalin komponensek, valamint felúszó szabad fázisú szénhidrogének) okozta szennyeződés |
| 207/28 | 52393 | 2702 | Észak-dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség | ásványolaj-származékok (TPH, BTEK, PAH, naftalin komponensek, valamint felúszó szabad fázisú szénhidrogének) okozta szennyeződés |

| HRSZ | Telek területe [m ²] | Szennyeződéssel érintett terület nagysága [m ²] | Bejegyző hatóság | Környeztkárosodás jellege |
|--------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 207/29 | 5273 | 2381 | Észak-dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség | ásványolaj-származékok (TPH, BTEK, PAH, naftalin komponensek, valamint felúszó szabad fázisú szénhidrogének) okozta szennyeződés |
| 207/30 | 4799 | nincs bejegyzett tartós környeztkárosodás | | |
| 207/31 | 419 | nincs bejegyzett tartós környeztkárosodás | | |
| 207/32 | 9567 | 6734 | Észak-dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség | ásványolaj-származékok (TPH, BTEK, PAH, naftalin komponensek, valamint felúszó szabad fázisú szénhidrogének) okozta szennyeződés |
| 207/33 | 3406 | 6734 | Észak-dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség | ásványolaj-származékok (TPH, BTEK, PAH, naftalin komponensek, valamint felúszó szabad fázisú szénhidrogének) okozta szennyeződés |
| 207/34 | 563 | nincs bejegyzett tartós környeztkárosodás | | |
| 207/35 | 504 | nincs bejegyzett tartós környeztkárosodás | | |
| 207/37 | 44303 | 104 | Észak-dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség | ásványolaj-származékok (TPH, BTEK, PAH, naftalin komponensek, valamint felúszó szabad fázisú szénhidrogének) okozta szennyeződés |

A fenti ábra és táblázat összevetésekor megállapítható, hogy a szennyezett területként lehatárolt területen belül nem mindegyik ingatlanra került rá az ingatlan-nyilvántartásban „tartós környeztkárosodás” bejegyzés. A bejegyzés a határozatban meghatározott időszakonként felülvizsgálandó. 2022-ben a MOL Nyrt. a felülvizsgálathoz szükséges dokumentumokat elkészítette, a szakhatósághoz felülvizsgálatra történő benyújtás folyamatban van.

A MOL Nyrt.-től kapott tájékoztatás szerint a területen jelenleg is zajlik műszaki beavatkozás/kármentesítés és ezzel párhuzamosan kármentesítési monitoring tevékenység.

Az elmúlt évek vizsgálati és üzemeltetési adatai alapján megállapítható, hogy az önálló fázisú CH-szennyezettség lehatárolt, kiterjedése stabil, összességében csökkenő vastagsággal és kiterjedéssel jellemezhető, de továbbra is nagy mennyiségben, eredményesen letermelhető.

A talajvízben oldott szennyezettség szintén lehatárolt, kiugró értékek nem mutatkoznak, az oldott csóva jelenleg szintén stabil állapotúnak mondható, kiterjedése a felúszó fázis kiterjedésével nagyjából megegyezik. A kármentesítés és a természetes koncentráció-csökkentő folyamatok továbbra is képesek egyensúlyt tartani a felszín alatti víztérbe oldódó CH mennyiségével.

A szennyezés mentesítése igen összetett feladat, évtizedes feladatokat jelent még, a MOL Nyrt. becslései szerint továbbra is több 10 éves nagyságrendben kell vele tervezniük.

A jelenleg is alkalmazott kármentesítés műszaki tartalmával továbbra is biztosítható a szennyeződés helyben tartása, a terjedés megakadályozása, az önálló fázisú CH csökkentése és az oldott szennyezettség lokalizálása.

A kármentesítés műszaki tartalma összefoglalóan:

- 5 db termelő kút és 2 db drénszivargó akna folyamatos üzemeltetése,
- önálló fázisú CH eltávolításának biztosítása a kitermelő kutakban, illetve 20 db kijelölt, „felúszós” monitoring kútban (utóbbiakban kézi fölözéssel)
- kitermelt talajvíz tisztítása
- a műszaki beavatkozást kísérő monitoring tevékenység keretében folyadékszintmérés az összes fellelhető vizsgálati ponton, talajvízmintavételek féléves gyakorisággal - ebből egyik félévben „csak” a perifériás kutakat ellenőrizzük, másik félévben az összes fellelhető kutat mintázzuk
- hatóság rendszeres (negyedéves/éves) tájékoztatása a mentesítésről és a monitoring tevékenységről.

2.5.2. Levegőtisztaság védelme

Almásfűző közigazgatási területét a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet a „3. Komárom-Tatabánya-Esztergom” zónához sorolja. A besorolás azt mutatja, hogy a település egyes légszennyező anyagok tekintetében nem a legkedvezőbb állapotú, a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték és a túréhatár között van. Legkedvezőtlenebb a NO₂ terheltség a légszennyezettségi agglomeráció területén belül, valamint az ülepedő por arzéntartalma.

A vizsgált területen 5+1 légszennyező forrás van; 5 gázkazán kémény (forrásazonosító: P1, P2, P17, P30 és P31), és a Kenőzsír üzemhez tartozó elszívó kürtő (forrásazonosító: P29). A helyhez kötött pontforrások üzemeltetésére vonatkozó levegővédelmi követelményeket tartalmazó határozatot Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezet és Természetvédelmi Osztálya 2022-ben adta ki (Ikt.sz.: KE/041/02427-2/2022.).

Üzemelő pontforrások jellemzői, kibocsájtott légszennyező anyagok

| Forrás azonosító | Forrás megnevezése | Forrás magassága (m) | Forrás kibocsátó felülete (m ²) | Kibocsájtott szennyezőanyagok |
|------------------|---------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| P1 | Olajkeverő üzemi gázkazán kémény | 12 | 0,196 | Kén-oxidok (SO ₂ és SO ₃) mint SO ₂ , Nitrogén oxidok (NO és NO ₂) mint NO ₂ , Szén-dioxid, Szilárd anyag Szén-monoxid |
| P2 | Finomító üzemi termoolajos gázkazán kémény | 12 | 0,071 | Kén-oxidok (SO ₂ és SO ₃) mint SO ₂ , Nitrogén oxidok (NO és NO ₂) mint NO ₂ , Szén-dioxid, Szilárd anyag Szén-monoxid |
| P17 | Gázkazán kémény, kenőzsír üzemi technológia | 21 | 0,28 | Kén-oxidok (SO ₂ és SO ₃) mint SO ₂ , Nitrogén oxidok (NO és NO ₂) mint NO ₂ , Szén-dioxid, Szilárd anyag Szén-monoxid |
| P29 | kenőzsír üzemi technológia elszívó kürtő | 21 | 0,28 | izo-butyl-alkoholok izo-propil-alkoholok metil-izobutil-keton (4-metil-2-pentanon, izobutil-metil-keton) szilárd anyag toluol ásványolaj gőzök |
| P30 | Ralox üzemi gázkazán kémény | 20 | 0,28 | Kén-oxidok (SO ₂ és SO ₃) mint SO ₂ , Nitrogén oxidok (NO és NO ₂) mint NO ₂ , Szén-dioxid, Szilárd anyag Szén-monoxid |
| P31 | Olajkeverő üzemi gázkazán kémény | 12 | 0,196 | Kén-oxidok (SO ₂ és SO ₃) mint SO ₂ , Nitrogén oxidok (NO és NO ₂) mint NO ₂ , Szén-dioxid, Szén-monoxid |

2.5.3. Zaj és rezgésterhelés

A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet (továbbiakban: ZajhÉR.) meghatározza a környezeti zajtól védendő területhasználatokat. Ez alapján a vizsgált terület zajtól védendő terület – gazdasági terület. Környezete az alábbiak szerint értékelhető:

- délre és délkeletre lakóterület helyezkedik el: környezeti zajtól védendő területhasználat, vonatkozik rá zajterhelési határérték,
- délnyugatra elhelyezkedő vegyes terület: környezeti zajtól védendő területhasználat, vonatkozik rá zajterhelési határérték.

A rendelkezésre álló információk szerint a vizsgált területen nem folytatnak olyan tevékenységet, amely a vonatkozó jogszabály szerinti környezeti zaj szempontjából érzékeny területen határérték feletti környezeti zajterhelést okozna.

A térségben környezeti zaj elsősorban a közlekedésből származik. A vizsgált terület déli határán haladó 1. sz. főút forgalmából adódó zaj a meghatározó.

2.5.4. Hulladékkezelés

Almásfűzitő közigazgatási területén, így a vizsgált területen is a keletkezett kommunális jellegű nem veszélyes hulladékok begyűjtése és kezelése megoldott.

A vizsgált területen keletkező kommunális és veszélyes hulladékok elszállítása arra jogosult hulladékkezelőknek kerül átadásra.

Szennyvizek kezeléséről ld. még Közmű fejezetet.

2.5.5. Katasztrófavédelem

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) és a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 28. § (1) bekezdése alapján a Komárom-Esztergom Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság az **alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó MOL-LUB Kft.** (2931 Almásfűzitő, Fő út 21.) üzem vonatkozásában **veszélyességi övezeteket** jelölt ki (Ikt.sz.: 36100/270/2023.ált). A kijelölt veszélyességi övezetek elhelyezkedését az alábbi ábrán mutatjuk be (forrás a KEVKHI Ikt.sz.: 36100/270/2023.ált határozat 1. számú melléklete):



6.5.3.1. ábra MOL-LUB Kft. Almásfűzitő telep veszélyességi övezet kijelölése

| | |
|--|---------------------------------------------|
| | Kockázati szint $1 \cdot 10^{-6}/\text{év}$ |
| | Kockázati szint $1 \cdot 10^{-5}/\text{év}$ |
| | Kockázati szint $3 \cdot 10^{-7}/\text{év}$ |

A Kat. 3. § 32. pontja alapján a „veszélyességi övezet: a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos baleset lehetséges következményeinek csökkentése érdekében a veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem környezetében a hatóság által kijelölt, az egyéni sérülés kockázatához igazodó terület.”

A Kat. 27. § (1) bekezdése alapján „a veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek megvalósítását, jelentős változtatását, megszüntetését, illetve azok veszélyességi övezeti határait fel kell tüntetni a településszerkezeti tervben. A veszélyességi övezeten belüli fejlesztésekkel kapcsolatos eljárási rendet, a polgármester feladatát és hatáskörét a biztonsági követelmények figyelembevételével külön jogszabály határozza meg.”

A veszélyességi övezeteket Almásfűzitő Településszerkezeti terve és Szabályozási terve még nem tartalmazza.

3. KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK A VIZSGÁLT TERÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI

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 fogadott el.

3.1. KEvMTrT SZERKEZETI TERVÉNEK A VIZSGÁLT TERÜLETRE VONATKOZÓ ELHATÁROZÁSAI

A vizsgált terület a KEvMTrT Szerkezeti tervében **települési térség** besorolású. Települési térség területén a Trtv. előírásai szerint **bármely építési övezet, övezet kijelölhető.**



Kivonat KEvMTrT Szerkezeti tervéből

Megállapítható, hogy KEvMTrT Szerkezeti terve nem tartalmaz olyan elemet, amely korlátozná vagy tiltaná a tervezett fejlesztés megvalósítását.

3.2. KEvMTrT TÉRSÉGI ÖVEZETEINEK A VIZSGÁLT TERÜLETRE VONATKOZÓ ELHATÁROZÁSAI

A térségi övezetek lehatárolását és a vonatkozó előírásokat részben a Trtv., részben a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM miniszteri rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) tartalmazza.

A térségi övezetek a Trtv. szerint:

- országos térségi övezetek,
- vármegyei térségi övezetek.

A vármegyei térségi övezetek lehetnek:

- a Trtv.-ben meghatározott vármegyei térségi övezetek és

— az vármegye területrendezési tervében egyedileg meghatározott térségi övezetek.

A következő táblázatokban mutatjuk be, hogy a vizsgált terület mely térségi övezetek érintik, jelölve, hogy az adott övezet a Trtv., ill. az MvM rendelet melyik melléklete-e.

3.2.1. Országos övezetek vizsgált területre vonatkozó követelményei

A vizsgált területet érintő országos övezetek

| | Trtv | MvM rendel et* | Trtv országos övezetei | Almásfűző érintettsége | Vizsgált terület érintettsége |
|----|------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| | melléklete | | | | |
| 1 | 3/1 | | Ökológiai hálózat magterületének övezete | nem | nem |
| 2 | 3/1 | | Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete | igen | nem |
| 3 | 3/1 | | Ökológiai hálózat pufferterületének övezete | nem | nem |
| 4 | 3/2 | | Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete | nem | nem |
| 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 Kormánya 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

A fenti táblázatból megállapítható, hogy a vizsgált területet egyik országos térségi övezet sem érinti.

3.2.2. Vármegyei övezeteknek a vizsgált területre vonatkozó követelményei

Az alábbi táblázatban mutatjuk be, hogy a vármegyei térségi övezetek közül melyek érintik Almásfűző közigazgatási területét, valamint a vizsgált területet:

A vizsgált területet érintő vármegyei övezetek

| | KEvmTrT-ben megállapított Vármegyei övezet | Almásfűző érintettsége | Vizsgált terület érintettsége |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| 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* | nem |
| 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 érintett vármegyei övezetekre az alábbi, a településtervezés során betartandó követelmények vonatkoznak:

➤ *Térszervező települések övezete*

KEvmTrT 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.

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt gazdasági terület nem kerül kijelölésre, már kijelölt gazdasági területeken belül övezeti előírások módosítása tervezett.

➤ *Térségi együttműködések övezete*

KEvmTrT előírás:

- 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.
- A települések (...) a településrendezési eszközök készítésének, módosításának véleményezési eljárásába – az állami főépítési eljárás kivételével – bevonja az övezet vele azonos településcsoportjába tartozó településeket.
- 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.

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt gazdasági terület nem kerül kijelölésre. A módosítás léptékénél fogva nem indokolja a szomszédos településekkel közösen végzett tervezést. A módosítás nem lépi át a településhatárokat.

4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLT TERÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI

4.1. ALMÁSFÜZITŐ 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.

Almásfűzitő hatályos TRE az alábbiak:

4.1.1. Településszerkezeti terv (TSZT)

Almásfűzitő Község Önkormányzat Képviselő-testülete 96/2007. (XII.18.) önkormányzati határozattal fogadta el a Község Településszerkezeti tervét. A TSZT-t elfogadása óta többször módosították, de a módosítás során 2018-ban a TSZT tervlap egységes szerkezetben került kidolgozásra, és az ezt követő módosítások során már a TSZT tervlap mindig egységes szerkezetben került elfogadásra.

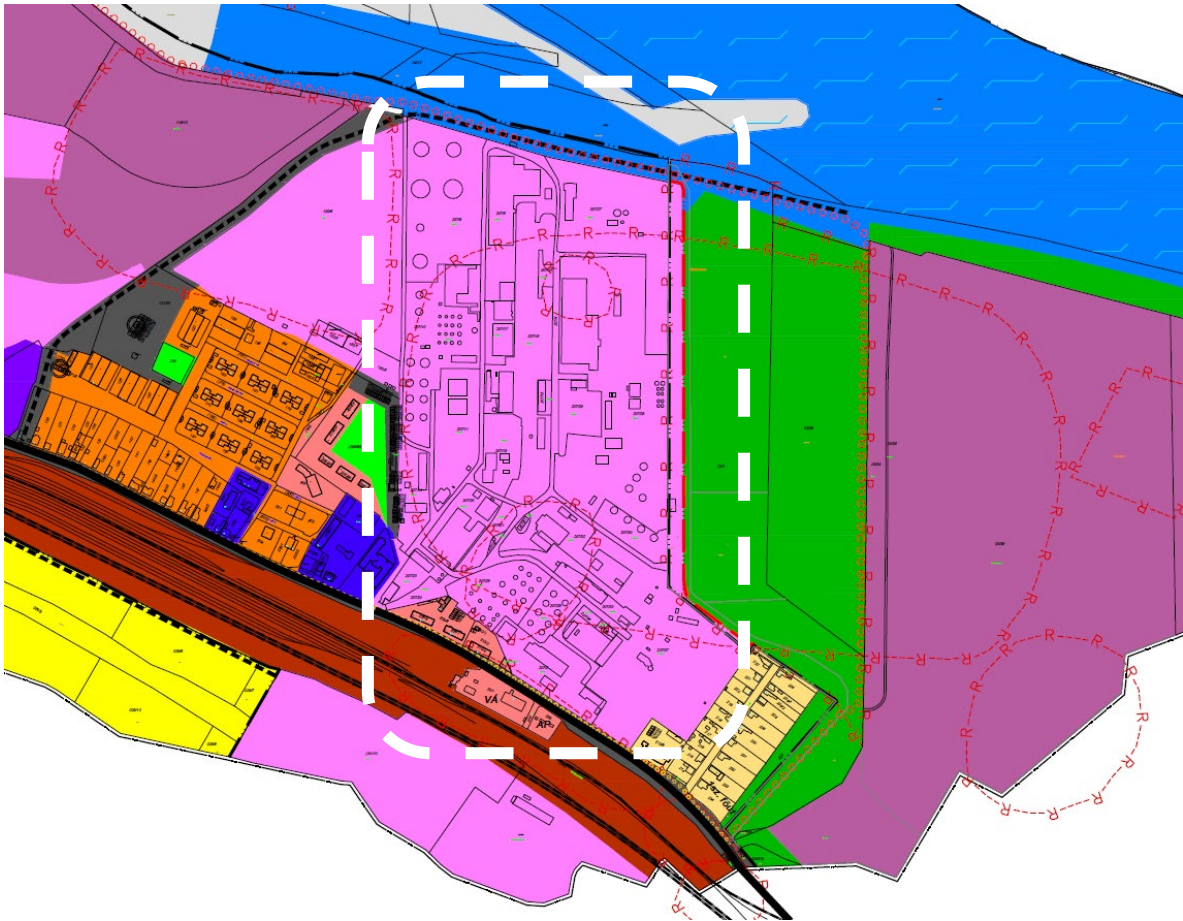
4.1.2. Helyi építési szabályzat (HÉSZ) és annak rajzi mellékletét képező szabályozási tervek (SZT)

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, és az ezt követő módosítások során már a Szabályozási tervlap mindig egységes szerkezetben került elfogadásra.

veszélyességi

4.2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV VIZSGÁLT TERÜLETET ÉRINTŐ ELHATÁROZÁSAI

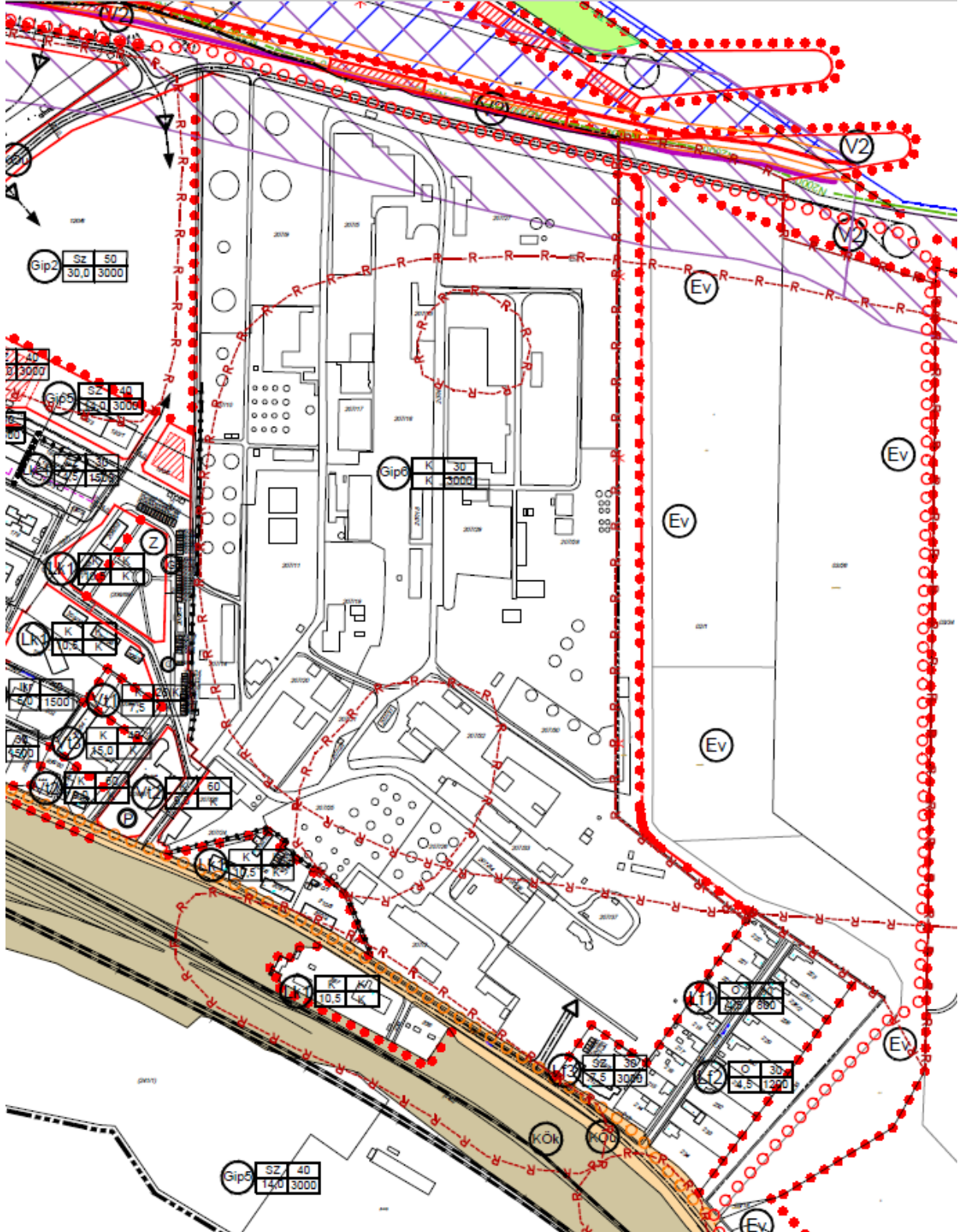
Almásfüzitő hatályos Településszerkezeti tervében a vizsgált terület ipari gazdasági terület területfelhasználásba sorolt területe. A vizsgált területen több régészeti lelőhelyet is feltüntet a Településszerkezeti terv.



Kivonat Almásfüzitő Településszerkezeti tervéből (fehér téglalappal jelölve a vizsgált terület)

4.3. A HÉSZ ÉS ANNAK RAJZI MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ SZABÁLYOZÁSI TERV VIZSGÁLT TERÜLETET ÉRINTŐ ELHATÁROZÁSAI

Almásfűtő HÉSZ-ben és Szabályozási tervében:



Kivonat Almásfűtő Szabályozási tervéből

A hatályos HÉSZ Ipari gazdasági területekre és **Gip6** jelű építési övezetre vonatkozó előírásai:

12. §

Ipari gazdasági terület (Gip1-Gip6)

(2) 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 technológia határozza meg, a jogszabályi előírások betartásával. Az üzemi terület lakóteleppel 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.

(3) Az ipari gazdasági terület építési övezeteiben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke:

Gip 1, Gip2: 1,5; Gip3, GipS: 1,2; Gip4, Gip6: 1,5.

A Gip6 ipari gazdasági terület építési övezet előírásai:

| Övezeti jel | min.kialak. telekter. | min.kial. telekszél. | max.beép. arány | min.zöldf. arány | beépítési mód | max.építm.mag |
|-------------|-----------------------|----------------------|-----------------|------------------|---------------|---------------|
| | (m ²) | (m) | (%) | (%) | | (m) |
| Gip6 | 3000 | 30 | 30 | 40 | K | K |

(5) A tervezett építményeket az építési telkeken szabadonállóan, illetve a kialakult állapotnak megfelelő beépítési móddal kell elhelyezni.

(6) Minden új létesítmény építésekor a hatályos jogszabály (1 .sz. függelék 2.pont) szerinti parkolóhelyeket és rakodóhelyeket kell megépíteni telken belül. A nem fedett parkolókat fásítani kell, a hatályos jogszabály (1.sz. függelék 12.pont) előírása szerint.

(7) Az ipari gazdasági területek építési övezeteiben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

a) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. A kizárólag egyszintű növényzettel (gyepszint) borított felületek az előírt zöldfelületek legfeljebb 1 / 4-ét boríthatják.

b) A gazdasági övezetekben az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. A telekhatárok mentén - az ipari gazdasági területen legalább 5 m széles, kivéve a Gip4 jelű építési övezetet, ahol 10 m széles védő zöld sáv telepítendő. A védő zöld sávot az oldal és a hátsókerthben háromszintű növényzetből (fasor alatta cserjesávval), az előkertben legalább kétszintű növényzetből (gyep- és cse1ieszint együttesen) kell kialakítani.

c) A Szabályozási terven „Beültetési kötelezettség” jellel jelölt területeken többszintű (fák / lombkoronaszint/ alattuk cserjékkel együttesen), minden szinten záródó növényállományt képező zöldfelület telepítendő.

d) Telken belül a parkolók fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő. A 12 férőhelynél nagyobb parkolók merőleges és ferde beállítású parkolóhelyeinek úttal párhuzamos túlsó oldalán legalább 1,5 m széles zöld sáv létesítendő.

e) A gazdasági terület kialakításra kerülő belső feltárási útjai mentén egységes (azonos korú és azonos fajból álló) kétoldali fasor telepítendő.

f) A növényfajok kiválasztásakor a honos fajok előtérbe helyezése javasolt.

g) Ipari gazdasági területeken a zöldfelületek kialakítására vonatkozóan az engedélyezési terv részeként kertépítészeti tervet kell készíteni. A kertépítészeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M 1: 500 vagy M 1:200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet és műleírást kell tartalmaznia.

(8) Az építési övezetekben létesítmények a vonatkozó környezeti feltételek (27-32. §-ok) biztosítása esetén engedélyezhetők, illetve üzemeltethetők.

5. HELYI TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

Egy adott településen érvényesítendő településképi követelményeket:

- a települési arculati kézikönyv (a továbbiakban: TAK) és
- a településképvédelmi rendelet (a továbbiakban: Tkr.) tartalmazza.

A TAK települések természeti és épített környezete által meghatározott - településképi jellemzők bemutatásának és minőségi formálásának eszköze. A kézikönyv feltárja és ismerteti a településen belül jól elkülönülő egyes településrészek arculati jellemzőit és értékeit, és ennek figyelembevételével szöveges és képi megjelenítés formájában javaslatot tesz a településképhez illeszkedő építészeti elemek alkalmazására.

A Tkr.-ben meghatározásra kerülnek a településképi követelmények, településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer, valamint az önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök.

5.1. A TKR. VIZSGÁLT TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEI

Almásfűzitő Község Önkormányzat 4/2020 (II.29.) Önkormányzati rendelete „a településkép védelméről” tartalmazza a védelmet biztosító előírásokat.

A TAK a vizsgált területet a „MOL-terület”-ként nevesíti és a „gazdasági jellegű beépítés” karakterű terület kategóriába sorolja.

A Tkr.-ben a karakter nem került a településképi szempontból meghatározó területek közé, így külön településképi előírások nem kerültek megfogalmazásra a területre vonatkozóan.

A Tkr. IV. A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK c. fejezetében a 9. és 10. §-ban az alábbi egyedi építészeti követelményeket, előírásokat fogalmazza meg a település teljes területére vonatkozóan:

- Az épületek és építmények színezésénél nem megengedett
 - a) az elsődleges színek és az azokból kevert színek, illetve
 - b) a 2. §. 12) pontban meghatározottaktól eltérő színhasználat
- A magastetők héjazata - **a gazdasági övezetek kivételével** - nem lehet
 - a) bitumen anyagú,
 - b) táblás műanyag- és fémlemez szerkezet, kivéve a cserepes lemezt,
 - c) a színskála vörös – barna – fekete sávján kívüli színű, vagy nyers fém felületű szerkezet.
- Az ingatlanok előtti zóldsávokban (utcakertekben) tuják és más 1,5 méternél magasabbra növő növények, illetve a 3. mellékletben nem szereplő fás szárú növények nem ültethetők.

A Tkr. a közlekedési létesítmények elhelyezéséről nem rendelkezik.

A településen alkalmazható növényfajok jegyzékét a Tkr. 3. melléklete tartalmazza.

6. A TERVEZETT FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK BEMUTATÁSA, A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK

A tervezett TRE módosítások során elérendő célok az alábbiak:

- a telephelyre vonatkozó maximális beépíthetőség felülvizsgálata figyelemmel a tervezett telekosztásokra és telekalakításokra, a tervezett fejlesztések megvalósíthatósága érdekében,
- a területre a HÉSZ-ben hatályos zöldfelületi előírások módosítása az alábbi célok elérése érdekében:
 - a telkek zöldfelületén kialakítandó többszintű növénytelepítés ne legyen követelmény, mivel ezt a folytatott tevékenységből fakadóan a területen sűrűn haladó közmű- és termék vezetéke és azok védő-, illetve biztonsági övezetei, valamint a tűzoltósági felvonulási terület biztosítása nem teszi lehetővé,
 - az telken biztosítandó minimális zöldfelületi borítottságra vonatkozó előírások felülvizsgálata, módosítási lehetőségei, figyelembe véve a tervezett telekalakításokat is,
- a fentiek figyelembevételével, a kialakult és tervezett beépítési viszonyokat illetve burkolt felületeket, zöldfelületeket figyelembevéve, differenciált építési övezeti rendszer kialakítására,
- a telephelyet feltáró magánút megváltozott állapot szerinti szabályozása.

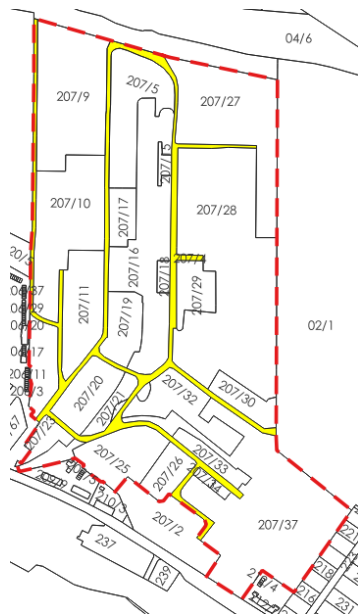
7. A SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ BEMUTATÁSA

A MOL Nyrt. kéri Almásfűzitő Község Önkormányzatának egyetértését, hogy Almásfűzitő településrendezési eszközeit fenti célkitűzések figyelembevételével a következő szabályozási koncepció szerint módosítsa!

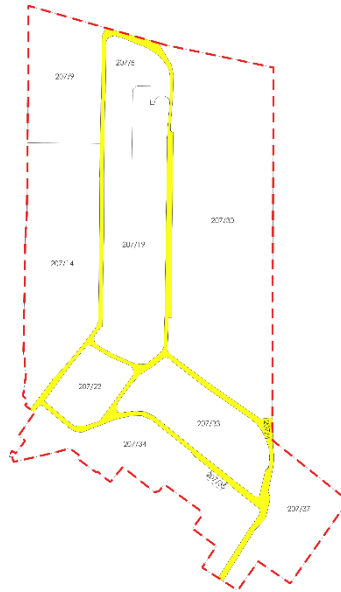
7.1.1. Telekviszonyok

Az alábbi ábrákon mutatjuk be a javasolt új telekosztást:

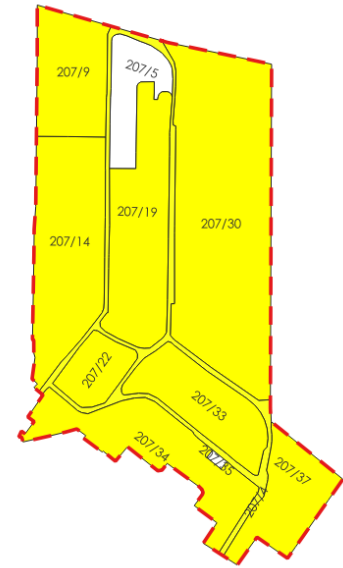




A 207/4 hrsz.-ú út régi nyomvonala



A 207/4 hrsz.-ú út új javasolt nyomvonala



Telekhatár-módosítással érintett telkek

A 207/4 hrsz.-ú út meghosszabbításra került déli irányba a 236/1 hrsz.-ú közútig, ezen kívül a vizsgált terület nyugati oldalán a 207/14 illetve 207/11 hrsz.-ú telkek közötti útszakasza, a 207/27 hrsz.-ú telkek déli oldalán húzódó útszakasz, továbbá délen a 207/26 hrsz.-ú ingatlan keleti oldalán húzódó szakasza megszüntetésre került.

Az út új nyomvonala (mely a valóságban már meglévő nyomvonal) tömbökre osztja a vizsgált területet. A telekosztás célja a kialakult tömbökön belüli telkek egyesítése egy telekké.

A nyugati oldalon a 207/9 hrsz.-ú telek déli határa módosult kis mértékben, a törés kiegyenesítésre került. Ettől délre, az út által körül zárt telkek egyesítése tervezett. A 207/9 hrsz.-ú telek értékesítését tervezi a tulajdonos, ezért ez nem került összevonásra a nyugati oldalon lévő többi telekkel.

Módosul a terület középső részének telekszerkezete is: a korábban 207/15, 16, 17, 18 és 19 hrsz.-ú ingatlanok összevonásra kerülnek a 207/19 hrsz.-ú ingatlaná. A 207/5 hrsz.-ú telek nem a MOL tulajdona, így az nem kerül módosításra.

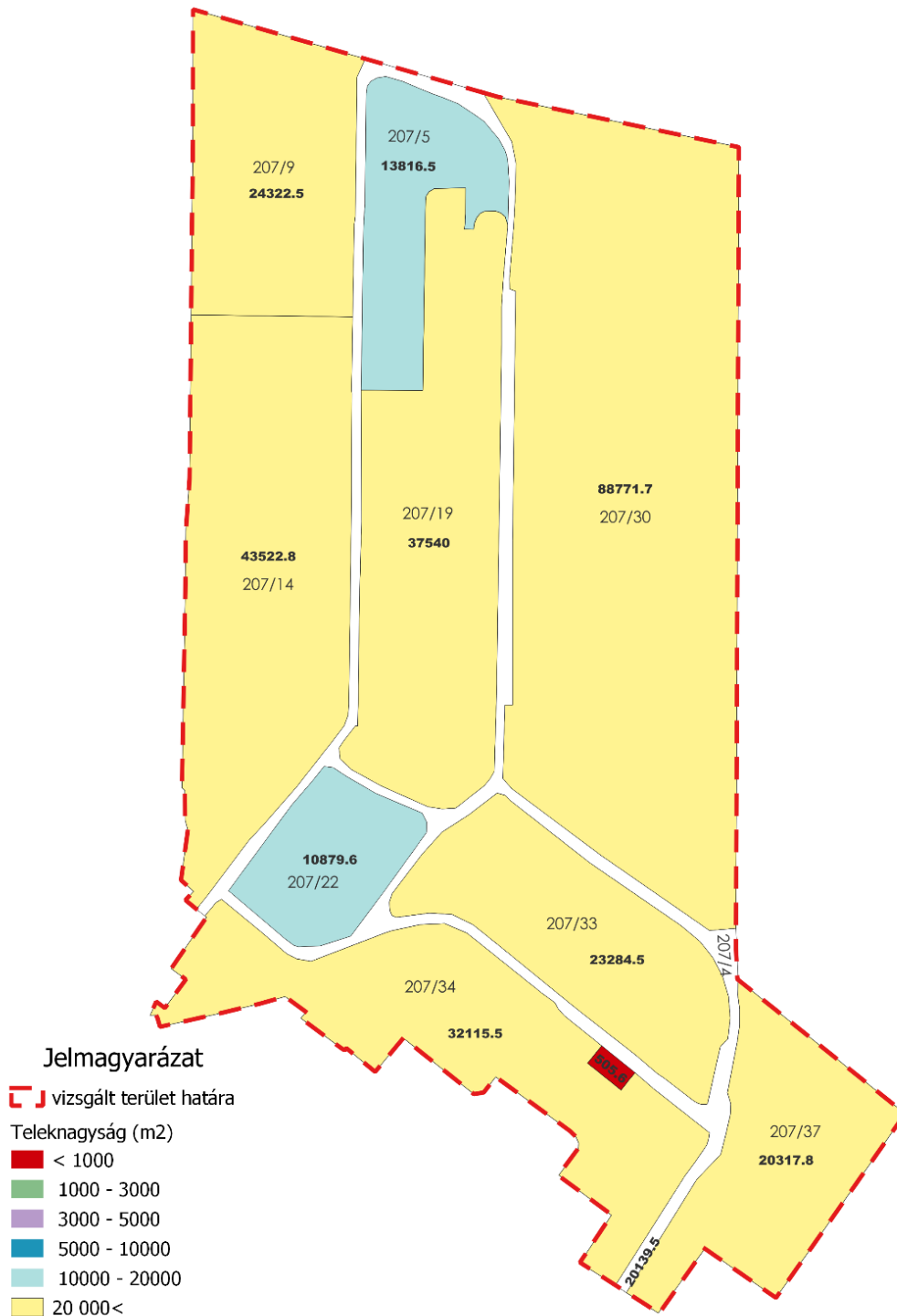
A vizsgált terület keleti szélén a 207/27, 28, 29 és 30 hrsz.-ú ingatlan egy telekké kerül összevonásra: 207/30.

A vizsgált terület déli részén, az út által körülhatárolt tömbben a 207/20, 21, 22 hrsz.-ú telkek összevonásra kerülnek, új helyrajzszámuk a 207/20 maradt. Továbbá az új út által kialakított tömbök telkei is összevonásra kerülnek: a 207/31, 32 és 33 valamint a 207/37 hrsz.-ú telkekből a 207/33 alakul ki. A 207/23, 24, 25, 26 és 37 hrsz.-ú telkekből a 207/34 hrsz.-ú telek alakul ki a délkeleti sarokban pedig megmarad a 206/37-hrsz.-ú telek fennmaradó része.

7.1.2. Teleknagyság, tulajdonviszony, művelési ágak

Az új telekosztás megtervezésénél a GREIF Hungary Hordógyártó és Forgalmazó Kft., valamint a Controrg Mérnökiroda Kft. tulajdonát képező ingatlanokat nem vettük számításba.

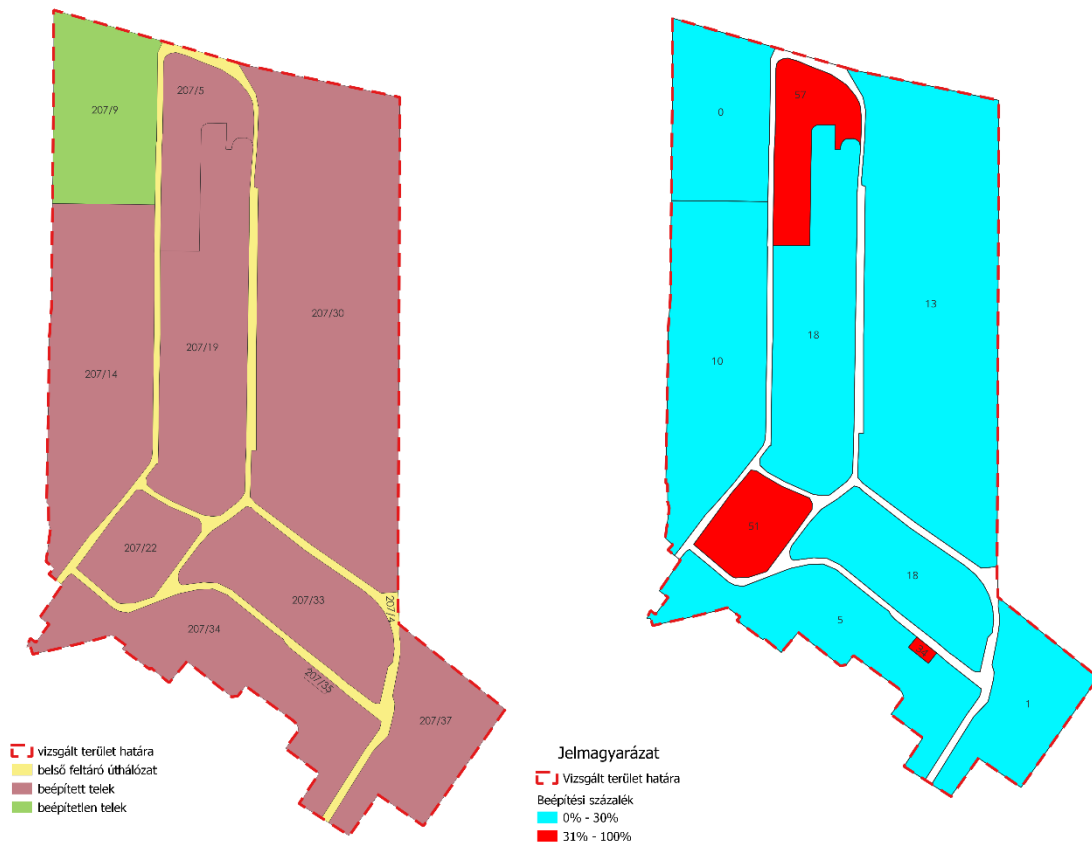
A vizsgált terület összes ingatlana továbbra is művelésből kivett - ipartelepként marad nyilvántartva. A belső feltáró úthálózatot képező 207/4 hrsz.-ú ingatlan a földhivatali-nyilvántartás alapján jelenleg is művelésből kivett - út kategóriába sorolt.



A vizsgált terület teleknagyságai a tervezett telekosztások után

A nem a MOL tulajdonában levő 207/35 hrsz.-ú telek telekméretét tekintve „kilóg a sorból” rendkívül kis méretével, ami alig haladja meg az 500 m²-t.

7.1.3. Beépítési határértékeknek való megfelelés értékelése

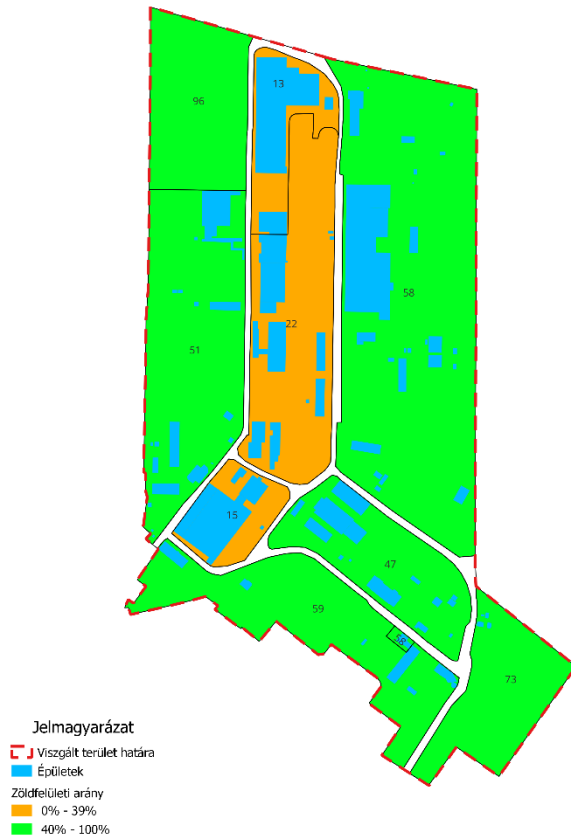


A vizsgált terület beépített és beépítetlen telkei a tervezett telekosztások után

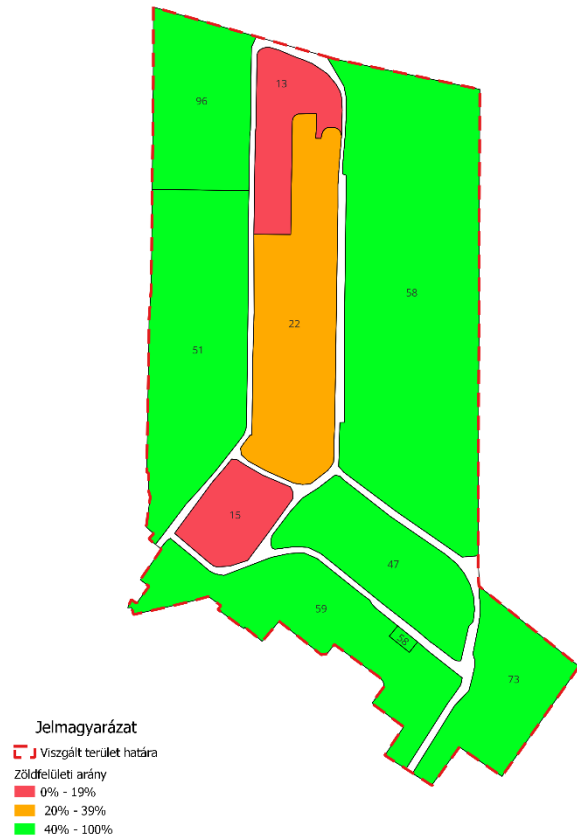
A vizsgált területen a tervezett telekosztások beépítési százaléka (%)

A telekosztások után 3 telek maradt, amely nem felel meg a hatályos HÉSZ előírásainak: a 207/5 (*nem MOL tulajdon-nem módosított telek*), 207/20 és 207/35 (*nem MOL tulajdon-nem módosított telek*) hrsz.-ú telkeken meghaladja a beépítettség mértéke az övezetben előírt 30%-ot. A telekalakítások után tehát egy új telek jött létre, mely nem felel meg a hatályos HÉSZ-ben előírt maximális 30%-os beépítettségnek, ám a 207/20 további alakítására nincs lehetőség, mivel utakkal körülzárt. A 207/20 újonnan létrejött telek beépítési százaléka 51%.

A vizsgált terület tervezett telekosztás szerinti ingatlanonkénti jelenlegi zöldfelületi arányát az alábbi ábrákon mutatjuk be:



A vizsgált terület ingatlanonkénti zöldfelületi aránya (%) hatályos HÉSZ szerinti kategóriákkal, jelölve az épületeket



A vizsgált terület ingatlanonkénti zöldfelületi aránya (%) külön kategóriában a 20% alatti zöldfelületi borítottságú telkeket

A vizsgált területen a 207/5 (*nem MOL Nyrt. tulajdon*) 207/19 és 207/22 hrsz.-ú telkeken nem éri el zöldfelületi borítottság mértéke a hatályos HÉSZ-ben (és OTÉK2012-ban) előírt minimális mértéket (40%) Ezen a három telek közül két telek esetében nem éri el a 20%-ot sem: a 207/5 és 207/22. A harmadik, 207/19 hrsz.-ú telek zöldfelületi borítottsága is csak 22%. A többi újonnan létrejövő telek zöldfelületi borítottsága jelenleg jellemzően az 50%-ot is meghaladja. Az újonnan létrejövő telkek jelenlegi zöldfelületi borítottsága a telek területének %-ban:

| hrsz | zöldfelületi arány (%) |
|--------|------------------------|
| 207/9 | 96 |
| 207/14 | 51 |
| 207/19 | 22 |
| 207/22 | 15 |
| 207/30 | 58 |
| 207/33 | 47 |
| 207/34 | 59 |
| 207/37 | 73 |

7.1.4. Beépítési határértékeknek való megfelelés értékelése

Az alábbiakban vizsgáljuk és értékeljük, hogy a javasolt telekalakítások után hogyan teljesülnek a hatályos HÉSZ Gip6 építési övezetére vonatkozó előírásai a maximális beépítési százalék és a minimális zöldfelületi arány tekintetében.



Jelmagyarázat

- - - Vizsgált terület határa
- Megfelel a beépítési százaléknak és a zöldfelületi aránynak is
- Beépítési százaléknak megfelel de a zöldfelületi aránynak nem
- Zöldfelületi aránynak megfelel de a beépítési százaléknak nem
- Nem felel meg a beépítési százaléknak és a zöldfelületi aránynak sem

A vizsgált terület ingatlanainak értékelése a hatályos HÉSZ-ben szereplő előírásokhoz képest a zöldfelületi arány és a beépítési százalék tekintetében (együttesen értékelve a megfelelést)

A vizsgált területen 2 telek van: a 207/5 (nem MOL tulajdon) és a 207/22 hrsz.-ú ingatlanok, amelyek **nem felelnek meg egy előírásnak sem**. Egy új telek jött létre, melyek nem felelnek meg az előírásoknak.

Egy telek van a 207/35 (nem MOL tulajdon) hrsz.-ú ingatlan, melynek **zöldfelületi aránya megfelel, ám a beépítettség mértéke meghaladja** a jelenlegi előírásokat. Ez a telek nem módosítható.

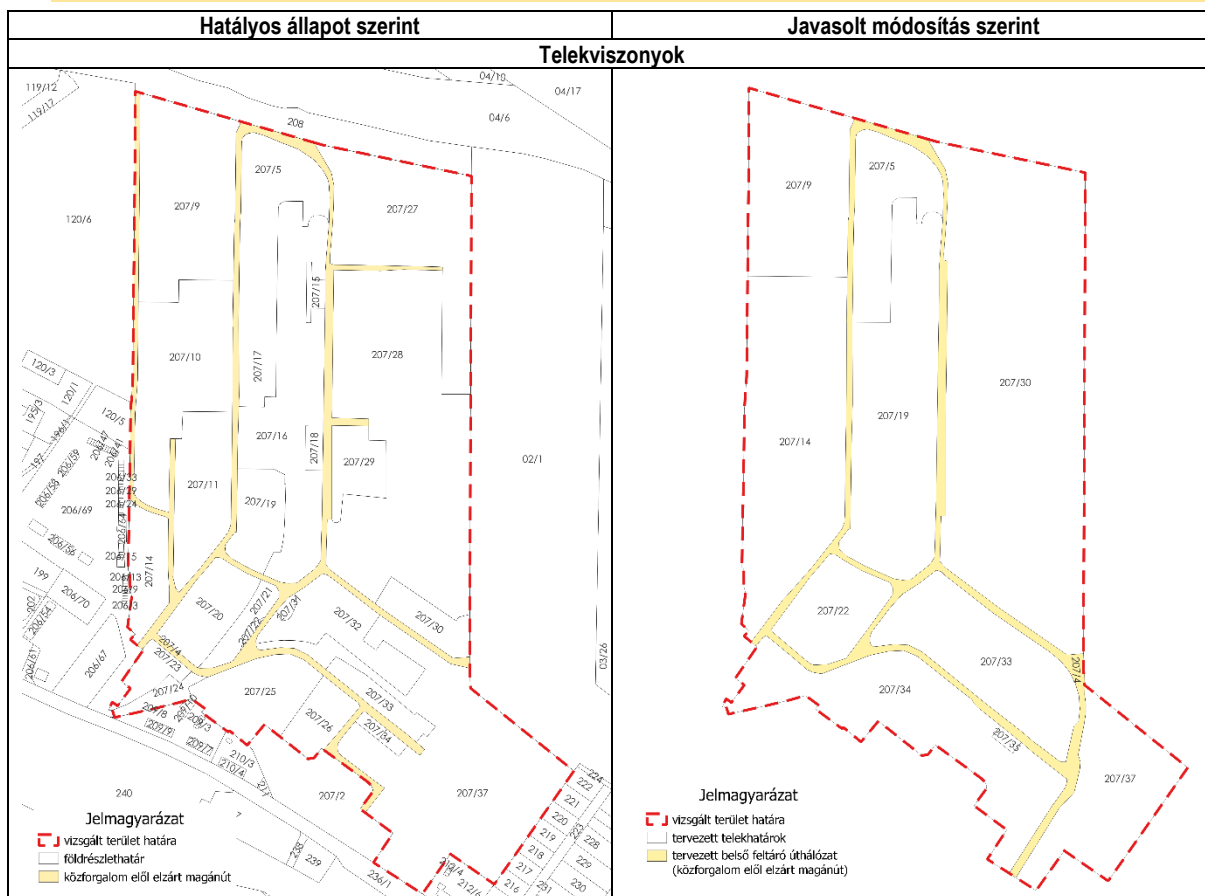
Egy telek jött létre a 207/19, ahol a **beépítettség mértéke megfelelő, ám a zöldfelület aránya nem éri el** a jelenlegi előírások minimális mértékét.

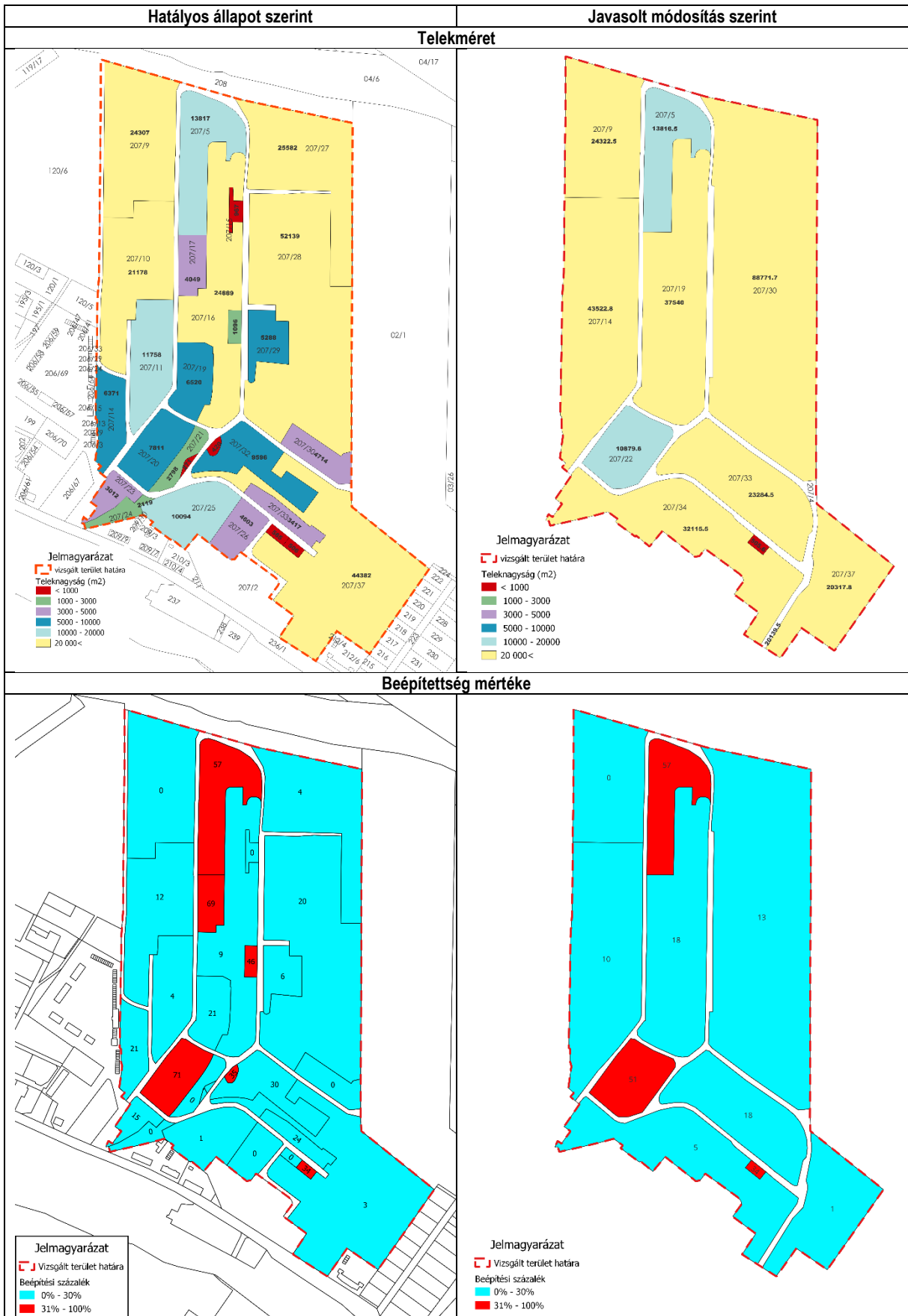
A vizsgált terület többi ingatlana a hatályos HÉSZ-ben —a területre jelenleg vonatkozó— mindkét beépítési mutatónak megfelel.

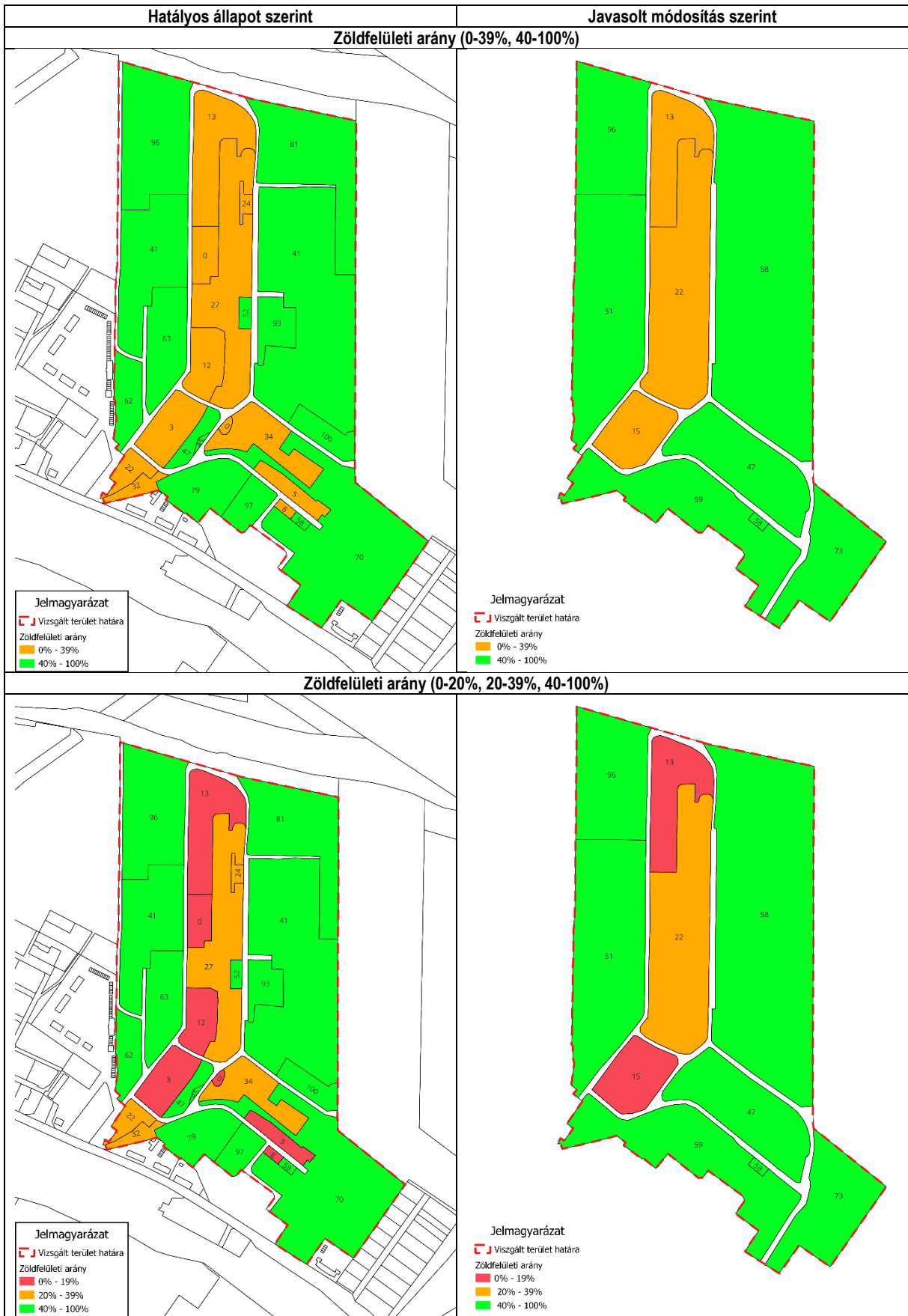
| HRSZ | Beépítési százalék [%] | Zöldfelületi arány [%] | Megfelelőség | |
|--------|------------------------|------------------------|--------------|--------------|
| | | | Beép% | Zöldfelület% |
| 207/5 | 57 | 13 | - | - |
| 207/9 | 0 | 96 | + | + |
| 207/14 | 10 | 51 | + | + |
| 207/19 | 18 | 22 | + | - |
| 207/22 | 51 | 15 | - | - |
| 207/30 | 13 | 58 | + | + |
| 207/33 | 18 | 47 | + | + |
| 207/34 | 5 | 59 | + | + |
| 207/35 | 34 | 58 | - | + |
| 207/37 | 1 | 73 | + | + |

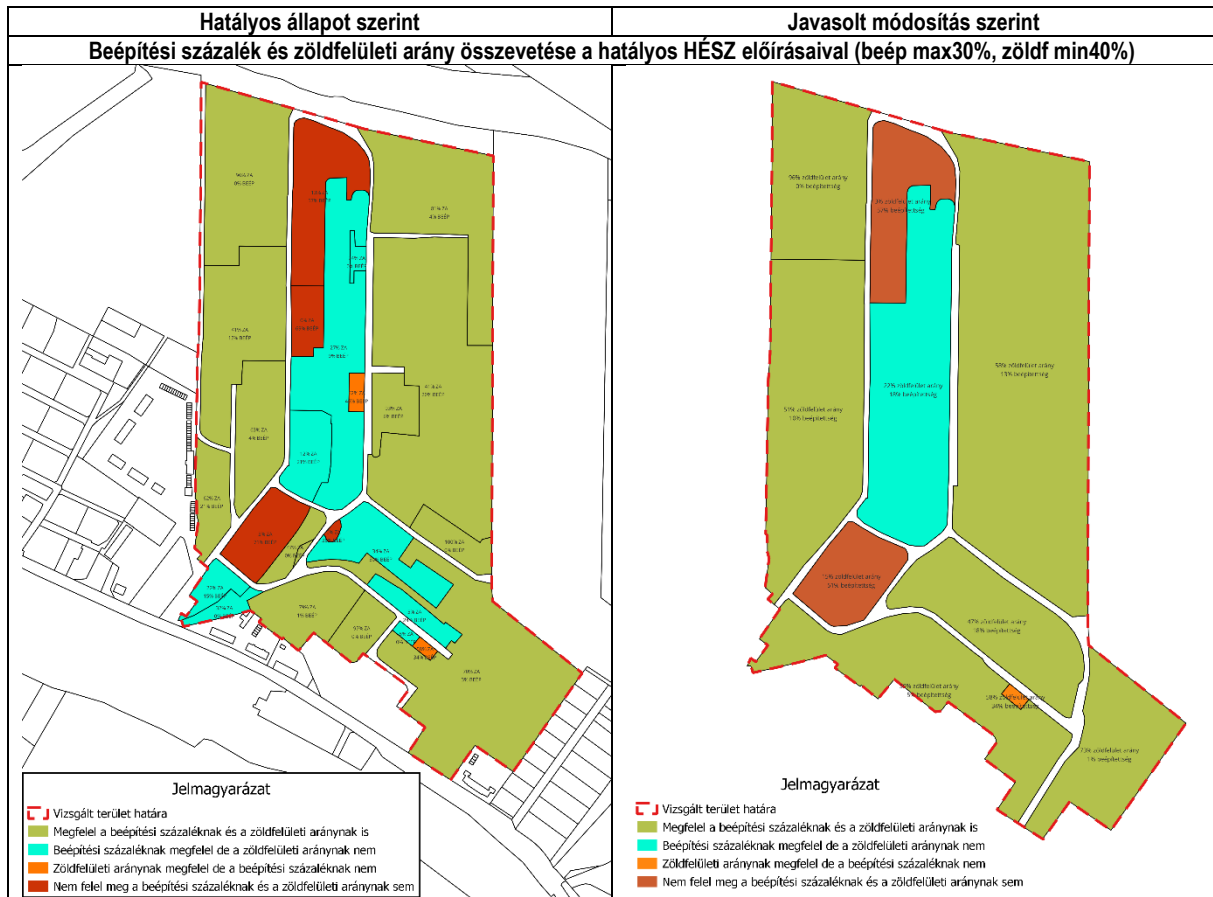
- + megfelel a hatályos építési előírásoknak
- nem felel meg a hatályos építési előírásoknak
- egyik előírásnak sem felel meg
- csak az egyik előírásnak nem felel meg

7.2. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS ÉS AZ EREDETI ÁLLAPOT ÖSSZEHASONLÍTÁSA









| HRSZ | Telenlegi telekviszonyok | | Tervezett telekviszonyok | |
|--------|--------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| | Beépítési százalék [%] | Zöldfelületi arány [%] | Beépítési százalék [%] | Zöldfelületi arány [%] |
| 207/5 | 57 | 13 | 57 | 13 |
| 207/9 | 0 | 95 | 0 | 95 |
| 207/10 | 12 | 41 | - | - |
| 207/11 | 4 | 63 | - | - |
| 207/14 | 21 | 62 | 10 | 51 |
| 207/15 | 0 | 24 | - | - |
| 207/16 | 9 | 27 | - | - |
| 207/17 | 69 | 0 | - | - |
| 207/18 | 46 | 52 | - | - |
| 207/19 | 21 | 12 | 18 | 22 |
| 207/20 | 71 | 3 | - | - |
| 207/21 | 0 | 47 | - | - |
| 207/22 | 7 | 45 | 51 | 25 |
| 207/23 | 15 | 22 | - | - |
| 207/24 | 0 | 32 | - | - |
| 207/25 | 1 | 79 | - | - |
| 207/26 | 0 | 97 | - | - |
| 207/27 | 4 | 81 | - | - |
| 207/28 | 20 | 41 | - | - |
| 207/29 | 6 | 93 | - | - |
| 207/30 | 0 | 100 | 13 | 58 |
| 207/31 | 35 | 0 | - | - |
| 207/32 | 30 | 100 | - | - |
| 207/33 | 24 | 5 | 18 | 47 |

| HRSZ | Telenlegi telekviszonyok | | Tervezett telekviszonyok | |
|--------|--------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| | Beépítési százalék [%] | Zöldfelületi arány [%] | Beépítési százalék [%] | Zöldfelületi arány [%] |
| 207/34 | 0 | 8 | 5 | 59 |
| 207/35 | 34 | 58 | 34 | 58 |
| 207/37 | 3 | 70 | 1 | 73 |

■ beépítési százalék meghaladja az 50%-ot / zöldfelületi arány nem éri el a 20%-ot




■ beépítési százalék meghaladja a 30%-ot / zöldfelületi arány nem éri el a 40%-ot

7.3. JAVASOLT HÉSZ MÓDOSÍTÁS

Az elvégzett vizsgálatok és a MOL Nyrt. tervezett fejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében a területen azalábbi övezeti besorolás javasoljuk:



A javasolt építési övezetek építési határértékeit az alábbiakban javasoljuk meghatározni:

| övezetbe tartozó területek színe a fenti ábrákon | ép.övezet jele | beép. mód | beép. % | zöldfel. % | építm. mag. (m) | megjegyzések |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------|---------|------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Gip6 meglévő építési övezet | Z | 30 | 40 | 15 | A Gip6 jelű építési övezet beépítési határértékei nem változnak -kivéve sz építménymagasságot. Változik a beépítési mód „kialakultról” „zártosúrára”, a maximális építménymagasság „kialakultról” 15 m-re, új telekalakítások esetére. Pontosításra kerülnek az építési övezetben elhelyezhető építmények és módosításra kerülnek a zöldfelületi előírások. |
|  | Gip8 új építési övezet | Z | 60 | 10 | 15 | A Gip8 jelű építési övezetek új építési övezet. A már meglévő épületek elhelyezkedése miatt a beépítési mód nem lehet szabadonálló, de zártosú beépítési mód esetén épület szabadonálló módon is elhelyezhető. Az elvégzett vizsgálatok alapján a maximális beépítettség mértéke 60%, a telek minimálisan zöldfelülettel borított része a jelenlegi adottságok miatt nem lehet 10%-nál magasabb ebben az övezetben. |
|  | Gip5 meglévő ép.öv. | SZ | 40 | 40 | 14 | A HÉSZ-ben már szereplő Gip5 jelű építési övezetbe az „egyedi helyzetben levő”, a Controrg Mérnökiroda Kft. (207/35 hrsz.) tulajdonát képező ingatlan kerül. |

A HÉSZ szöveges előírásainak az alábbi módosítása javasolt

A módosítások követhetősége érdekében ~~áthúzott dőlt betűvel~~ **jelöljük a törlésre kerülő szöveget és bold dőlt betűvel az új szöveget:**

- A HÉSZ 12.§ címe helyébe a következő rendelkezés lép:
„12.§ Ipari gazdasági terület (Gip1-Gip8)”
- A HÉSZ 12. §. (2)-(3) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:
(2) ~~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 figyelembevételével elsősorban a 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.~~
(2) **A Gip6 és Gip8 jelű jelentős mértékű zavaró hatású ipari gazdasági terület építési övezetekben:**
a) **Elsősorban a MOL Nyrt. és a MOL-LUB Kft. tevékenységéhez kapcsolódó üzemi építmények, közművezetékek, termékvezetékek helyezhetők el,**

- b) *Épületek a (3) bekezdésben meghatározott építési határértékek figyelembevételével helyezhetők el. Épületnek nem minősülő újabb építmények maximális építménymagasságát, helyét az illetékes hatóságok, szakhatóságok állásfoglalásának figyelembevételével elsősorban a technológia határozza meg, a jogszabályi előírások betartásával.*
- c) *Az építési övezetek lakóterülettel határos, még be nem épített részén a telekhatártól számított minimum 5 m-es sávon belül újabb épület és épületnek nem minősülő terepszint feletti építmény nem helyezhető el. Az építési övezetek lakóterülettel határos, még be nem épített részén a telekhatártól számított minimum 3m-es sávon belül fasor alatta cserjesáv telepítendő, amennyiben a megvalósítás műszakilag lehetséges.*
- d) *A tartós környezetkárosodással érintett területeken épületek és épületnek nem minősülő építmények a vonatkozó környezetvédelmi határozat előírásainak figyelembevételével történhet.*
- e) *A szabályozási terven jelölt, az alsó küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó MOL-LUB Kft. a a katasztrófavédelmi hatóság által kijelölt veszélyességi övezeteiben tervezett fejlesztések megvalósítása, épületek és egyéb építmények elhelyezése, tevékenységek folytatása a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló kormányrendelet előírásai szerint történhet.*

(3) *Az ipari gazdasági terület építési övezeteiben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke:*

Gip1, Gip2: 1,5; Gip3, Gip5: 1,2; Gip4, Gip6: 1,5.

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 | Z | 15,0** |
| Gip7 | 3000 | 30 | 40 | 25 | SZ | 14,0 |
| Gip8 | 3000 | 30 | 40 | 20 | Z | 15,0** |

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*

***a megengedett legmagasabb épület magasság 15,0 m, amely magasság technológiai építmények magasságára nem vonatkozik.*

- A HÉSZ 12.§ (7) bekezdés első mondata helyébe a következő rendelkezés lép:
„(7) Az ipari gazdasági területek építési övezeteiben —kivéve a Gip6 és Gip8 jelű építési övezeteket— a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:”
- A HÉSZ 12.§ a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Gipu jelű övezetbe MOL Nyrt. és MOL-LUB Kft. telephelyén belüli közforgalom elől elzárt magánutak és parkolók területei tartoznak.”

A Szabályozási koncepció megvalósítása érdekében az OTÉK2012 határértékeinél megengedőbb mutatók alkalmazása miatt az Állami Főépítész hozzájárulását kell majd kérni az alábbi mutatókra vonatkozóan:

— **Gip8 jelű építési övezet esetében a beépítettség maximális mértéke 60%, a telek zöldfelülettel borított felületének aránya minimum 10%**

lehessen, az OTÉK2012-ben megengedett beépítettség maximális mértéke 30%, a telek zöldfelülettel borított felületének aránya minimális 10% arányok helyett.

8. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ TELEPÜLÉSKÉPI HATÁSAI

A tervezett HÉSZ módosítás elsősorban az építési övezeti előírások módosítását célozza. Ezen kívül a belső feltáró magánúthálózat módosítását és a telephely „belsejében” három helyen két épületet érintően előtető építését tervezik. A tervezett előtetők a jelenleg is az épületek mellett tárolt anyagok illetve eszközök időjárástól való védelmét célozzák. A három előtető meglévő, nagy tömegű épületek mellett valósulna meg, melyek érdemben nem változtatják meg a telephely megjelenését, a telephelyen kívülről külső szemlélő számára nem lesz látható a változás.

A belső úthálózat módosítása a telephely megjelenését a telephelyen kívülről külső szemlélő számára nem változtatja meg.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a tervezett beépítés településképi szempontokkal nem lenne ellentétes.

9. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖRNYEZETI KORLÁTAI, KÖRNYEZETI FELTÉTELEI

A vizsgált területen fejlesztési szándék három előtető létesítése két épülethez csatlakozóan a 207/28 és 207/17 hrsz.-ú ingatlanokon. Az fejlesztéssel érintett területek burkolt felületek.



Tervezett előtetők helyei (forrás: MOL Nyrt.)

Termőföld-, talaj-, felszínalatti vizek védelme szempontjából a jelenleg tervezett fejlesztés várhatóan nem lesz hatással a környezeti elemekre. A vizsgált terület művelés alól kivont iparterület, fejlesztések során új földterület művelésből történő kivonására nem kerül sor. A tervezett módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A jövőben végzett minden egyéb fejlesztés feltétele, hogy új épület, épületbővítés teljes közművesítéssel valósuljon meg, de ezt a hatályos TRE előírja, a vizsgált terület jelenleg is rácsatlakozik a városi szennyvízgyűjtőhálózatra, további környezeti feltételek előírására nincsen szükség. Minden újonnan telepítendő ipari létesítmény engedélyezése során elvárás az elérhető legjobb technológia alkalmazása. A korábbi tevékenységből származó felszín alatti vizek szennyezettsége miatt tartós környezet károsodással érintett területeken a gazdasági területhasználat korlátozást a területhasználatban nem jelent. szennyezett talajvízű

A tervezett fejlesztés a tervezett rendeltetések és a fejlesztés volumene miatt **levegő minőségére** várhatóan nem lesz jelentős hatással. A tervezett módosítás során új légszennyező pontforrás megjelenésére nem kell számítani. A megújuló energiaforrások használata, ill. részbeni használata esetén a légtérbe kerülő légszennyező anyagok mennyisége tovább csökkenthető. A tervezett előtetők a jelenleg is az épületek mellett tárolt anyagok illetve eszközök időjárástól való védelmét célozzák, így érdemi változást nem jelentenek. Forgalomnövekedésre, ebből következően közlekedési emisszióra nem kell számítani.

Amennyiben a jövőben új légszennyező pontforrás (létesítmény, technológia) elhelyezése tervezett, az kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a levegő védelméről szóló kormányrendelet előírásainak megfelelően, az elérhető legjobb technikát és a térség ökológiai sérülékenységét figyelembe véve megállapításra kerülő, jogszabályban, ill. a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság egyedi eljárásának keretében meghatározott kibocsátási határértékeket, valamint a légszennyezettségi határértékeket teljesíteni tudja.

A környezeti állapot fejezetben bemutattuk, hogy a vizsgált terület, gazdasági terület környezetében délnyugati, keleti és délkeleti irányban **környezeti zajra** érzékeny területhasználat helyezkedik el.

Az alábbi táblázatban mutatjuk az egyes területfelhasználások esetében az egyes tevékenységek során a ZajhÉR. szerint betartandó környezeti zajterhelési határértékeket:

Zajterhelési határértékek

| | közlekedés: kiszolgáló út, lakóút esetén dB | | üzemi tevékenységek esetén dB | |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------|
| | nappal (6:00-22:00) | éjjel (22:00-6:00) | nappal (6:00-22:00) | éjjel (22:00-6:00) |
| Gazdasági terület | 65 | 55 | 60 | 50 |
| Vegyes terület | 60 | 50 | 55 | 45 |
| Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), | 55 | 45 | 50 | 40 |

A ZajhÉR. előírásai szerint a zajterhelési határértékeknek a környezeti zajtól védendő területhasználatú területeken az épületek (épületrészek) külső környezeti zajtól védendő homlokzata előtt, az egyes épületszintek padlószintjének megfelelő magasságtól számított 1,5 m magasságban a nyílászárótól általában 2 m-re kell teljesülniük (a nyílászáró előtt 2 m-el).

Épületek zajtól védendő helyiségei a ZajhÉR. szerint:

- Tantermek, előadótermek oktatási intézményekben, foglalkoztató termek, hálóhelyiségek bölcsődékben és óvodákban
- Lakószobák lakóépületekben
- Lakószobák szállodákban és szálló jellegű épületekben
- Étkezőkonyha, étkezőhelyiség lakóépületekben
- Szállodák, szálló jellegű épületek, közösségi lakóépületek közös helyiségei
- Éttermek, eszpresszók
- Nagy- és kiskereskedelmi épületek eladóterei, vendéglátó helyiségei, a váróterem

Az épület terveinek készítésekor, az épület zajtól védendő helyiségei előtt a fenti táblázatban szereplő határértékeket be kell tartani, azok teljesülését a tervezés során igazolni szükséges.

A területen keletkező **hulladékok** gyűjtése és elszállítása jelenleg is megoldott, további környezeti feltételek előírása nem szükséges.

A HÉSZ tartalmazza azon környezetvédelmi előírásokat, amelyek biztosítják a terület tervezett fejlesztése esetén a környezetet nem károsító területhasználat feltételeit. A HÉSZ területre vonatkozó környezetvédelmi feltételei, előírásai kiegészítést nem igényelnek.

10. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

10.1. KÖZLEKEDÉS

A közlekedési adottságokat a 2.3 fejezetben bemutattuk. Közlekedési szempontokat a HÉSZ-módosítási igények közül a telephely belső feltáró útjaként üzemelő, 207/4 hrsz.-ú ingatlan korrekciójának, szabályozási lehetőségeinek a feltárása érint.

Tekintettel arra, hogy a MOL-telephely megközelíthetőségét, közúti kapcsolatait a belső feltáró út megvalósulása, a belső ingatlankorrekciók nem érintik, közlekedési szempontból a módosítások elfogadhatók.

A megvalósult belső feltáró út vonalvezetése, geometriai paraméterei úgy épültek meg, hogy alkalmas nagyméretű, nehéz tehergépjárművek forgalmának lebonyolítására. Javasoljuk a meglévő egyirányú forgalmi rend fenntartását a belső úthálózat egyes szakaszain.

10.2. KÖZMŰELLÁTÁS

A fejlesztési területen a teljes közművesítettség rendelkezésre áll, a közművesítési adottságokat a 2.4. fejezetben bemutattuk.

A tervezett létesítmények megvalósítása esetén a telephelyen többlet vízigények nem lépnek fel. A tervezett létesítmények megvalósítása esetén a telephelyen többlet szennyvizek nem keletkeznek.

A tervezett létesítmények megvalósítása esetén a telephelyen többlet csapadékvizek elvezetése szükséges. Az előtetőről lefolyó csapadékvizeket vagy a csapadékcsatorna hálózatokkal lehet elvezetni, vagy a zöldterületeken lehet szikkasztó árkokban, vagy medencékben elszikkasztani.

A településrendezési tervben a szabályozási tervlapon az árvízvédelmi előírások okozta területhasznosítás lehetőségének korlátozásait fel kell tüntetni. Az elsőrendű töltés hullámtéri oldalán, a nagyvízi mederben a területhasznosítás lehetőségét a 83/2014 (III.14) Korm.rendeletben rögzítették, annak figyelembe vétele szükséges. A rendeletben előírtaknak megfelelően az árvízi védekezés számára biztosítandó a töltés mentett oldali lábától mért 10 m-es un. védekezési sáv, amelyben semmi építmény nem helyezhető el. Továbbá ki kell jelölni az elsőrendű védvonal védelme érdekében a mentett oldalon 110 m-es fakadóvízzel veszélyeztetett sávot, a hullámtéri oldalon 60 m-es gödörásási tilalmi sávot, amelyen belül felszín alatti munkálatok csak nagy gondossággal, az illetékes hatóság hozzájárulásával végezhetők.

A tervezett létesítmények megvalósítása esetén a telephelyen többlet világítási villamosenergia igények léphetnek fel, amelyeket a meglévő villamosenergia ellátó hálózatról vételezni lehet.

A tervezett létesítmények megvalósítása esetén a telephelyen többlet fűtési energia igények nem lépnek fel.

Az energiatermelésre alkalmas megújuló energiaforrások hasznosítása nem újszerű, csak időközben háttérbe szorult. Újra előtérbe kerülését a hagyományos energiahordozók hasznosításának környezetszennyező hatása indította el és az a felismerés, hogy a megújuló energiahordozók különösebb ráfordítási igény nélkül rendelkezésre állnak, használatuk nem okoz halmozódó káros hatásokat, környezeti terhelést. Ezekkel az adottságokkal a fenntartható fejlődés lehetőségét szolgálják.

A hazánkban is, így Almásfűzitőn is elérhető megújuló energiaforrás a szélenergia, a napenergia, a vízenergia, a biomassza-biogáz és a geotermikus energia. Ezek előfordulása az ország területén nem egyenletes és általános, befolyásolja a földrajzi elhelyezkedés, a topográfiai és a légköri viszonyok, valamint a felszín alatti geológiai adottságok.

A HÉSZ közműellátásra vonatkozó előírásai betartandók, azok kiegészítése a tervezett módosítás kapcsán nem szükséges.

11. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS KÖVETKEZTÉBEN ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

Jelen Telepítési tanulmányterv „2.2. A vizsgált területet érintő természetvédelmi és örökségvédelmi értékek, tájképi védelmek” c. fejezetében részletesen ismertettük a területet érintő természeti-, tájképi és örökségvédelmi értékeket.

A fejezetben megállapítást nyert, hogy a vizsgált területet nem érintik természetvédelmi érdekű területek.

A vizsgált területet több **régészeti lelőhely érint**, azonban a tervezett fejlesztések várhatóan földmunkával nem járnak. Azonban az érintett régészeti lelőhelyek védelme érdekében a tervezett fejlesztések/beépítések megvalósításának engedélyezése során az örökségvédelmi hatóság a beruházással veszélyeztetett lelőhelyrész régészeti feltárására vonatkozó kikötéseket tehet, amiket a beruházás megvalósítása során be kell tartani. A régészeti szakfeladatok elvégzésének költségei a hatályos örökségvédelmi jogszabályok alapján a beruházót/építtetőt terhelik. A nem engedélyköteles építési tevékenységek vonatkozásában a régészeti lelőhellyel érintett ingatlanokon az örökségvédelmi hatóság hozzájárulását/engedélyét is be kell szerezni. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv. 9§ értelmében régészeti lelőhelyeket – a fenntartható használat elvének figyelembevételével – csak olyan mértékben lehet igénybe venni, hogy azok állománya számottevően ne csökkenjen, illetve eredeti összefüggéseik jelentősen ne károsodjanak, továbbá a 22§ (1) bekezdése szerint a nyilvántartott régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni. Amennyiben a földmunkák során régészeti emlék, lelet vagy annak tűnő tárgya kerül elő, a felfedező, az ingatlan tulajdonosa, az építtető vagy a kivitelező köteles az általa folytatott tevékenységet abbahagyni, a jegyző útján az illetékes örökségvédelmi hatóságot értesíteni.