

SZÁZHALOMBATTA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

**ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ
II. KÖTET
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

2019. január hó

**Megbízó: Százhalombatta Város Önkormányzata
2040 Százhalombatta, Szent István tér 3.**

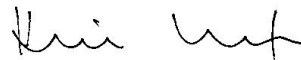
TERVEZŐK NÉVSORA, ALÁÍRÓLAP

Százhalombatta Településrendezési eszközeinek részleges módosítása

TELEPÜLÉSRENDEZÉS:

Klie Zoltán

- Rend-Eng-Terv Építész Iroda.



vezető településrendező tervező

TT-1-20-0058

KÖRNYEZETRENDEZÉS, KÖRNYEZETVÉDELEM:

Illyés Zsuzsanna

- Tájmester Kft.



táj- és kertépítész

TK1-01-5028/12

Gaál Kinga

- Tájmester Kft.

KÖZLEKEDÉS:

László Zsolt

- Via-Trita Kft.

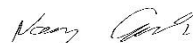


közlekedés tervező

01-6576

Nagy Gyula

- Via-Trita Kft.



közlekedés tervező

01-11698

JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Szöveges munkarészek

Határozati javaslat a TSZT/2017. jelű Módosított Településszerkezeti terv jóváhagyásáról

Százhalombatta Város Önkormányzata Képviselő-testülete .../2019. (.....) számú Önkormányzati határozata

1. számú melléklet:

Százhalombatta város településrendezési eszközeinek részleges módosítása, 2017.

TSZT/2017. Módosított Településszerkezeti terv M = 1: 10.000

2. számú melléklet:

Százhalombatta város településrendezési eszközeinek részleges módosítása, 2017.

K/2017. Módosított védelmek, korlátozások M = 1: 10.000

3. számú melléklet:

Százhalombatta város Településszerkezeti tervének leírása' 2017

4. számú melléklet:

Módosítások' 2017.

5. számú melléklet:

Százhalombatta város településrendezési eszközeinek részleges módosítása, 2017.

M/2017. Településszerkezeti terv – Módosítások

6. számú melléklet:

A település területi mérlege

7. számú melléklet:

A területrendezési tervvel való összhang igazolása

8. számú melléklet:

A biológiai aktivitásérték számítási eredménye

K i v o n a t

Százhalombatta Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2019. ... -ai ülésének jegyzőkönyvéből

.../2019. /..... /számú

Önkormányzati határozat

A Képviselő-testület:

Megtárgyalta a „Javaslat a város Településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 285/2015. (XI. 30.) számú önkormányzati határozat módosítására” tárgyú előterjesztést. Az előterjesztés mellékletét képező egyeztetési tervdokumentáció alapján a településrendezési eszközök részleges módosítása egyeztetési eljárásának lezárultával az alábbi döntést hozta.

1./ A Képviselő-testület egyetért a „Százhalombatta településrendezési eszközeinek részleges módosítása” című dokumentációban foglaltakkal. Határozatával a TSZT/2017. jelű „Módosított Településszerkezeti terv” és a K/2017. jelű „Módosított védelmek, korlátozások” című tervlapot jóváhagyja.

2./ A határozat tartalma

Százhalombatta Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet és a 2013. január elsejétől érvényes OTÉK előírásai alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltak figyelembevételével az alábbi döntést hozza:

1.) Százhalombatta város igazgatási területére vonatkozóan jóváhagyja a határozat

1. számú mellékletét képező TSZT/2017. jelű, M=1:10.000-es méretarányú „Módosított Településszerkezeti terv” című tervlapot;

2. számú mellékletét képező „K/2017. jelű, M=1:10.000-es méretarányú „Módosított védelmek, korlátozások” című tervlapot;

3. számú mellékletét képező „Százhalombatta Településszerkezeti tervének leírása’ 2017” című leírást;

4. számú mellékletét képező „Módosítások’ 2017.” című szöveges dokumentumot;

5. számú mellékletét képező M/2017. jelű „Településszerkezeti terv – Módosítások’ 2017.” című tervet;

6. számú mellékletét képező „A település területi mérlege” című szöveges dokumentumot;

7. számú mellékletét képező „A területrendezési tervvel való összhang igazolása” című szöveges dokumentumot;

8. számú mellékletét képező „A biológiai aktivitásérték számítási eredménye” című szöveges dokumentumot.

2.) Úgy dönt, hogy a 61/2017. (II. 16.) számú önkormányzati határozattal jóváhagyott, 2016. évben készült „Módosított Településszerkezeti terv” és a „Módosított védelmek, korlátozások” című tervlapot hatályon kívül helyezi.

3./ Százhalombatta Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Erőmű környezetében kijelölt lakásépítésben és lakóövezet kijelölésében korlátozott területen belül nem hoz létre új lakóterületet, és – szolgálati lakás valamint munkásszállás kivételével – a lehatárolt területen belül fekvő területfelhasználási egységek területén új lakás építését nem teszi lehetővé.

3./ Felkéri a jegyzőt, hogy a Módosított Településszerkezeti terv alapján a Helyi Építési Szabályzat módosító javaslatát terjessze a Képviselő-testület elé.

4./ Jelen határozat az elfogadását követő 30. napon lép hatályba.

Százhalombatta, 2019.

Határidő: azonnal
Felelős: Jegyző (Főépítész)

K.m.f.

Dr. Turbucz Sándor s.k.
jegyző

Vezér Mihály Ph. D. s.k.
polgármester

1. számú melléklet

Százhalombatta város településrendezési eszközeinek részleges módosítása, 2017.

TSZT/2017. Módosított Településszerkezeti terv M = 1: 10.000

2. számú melléklet

Százhalombatta város településrendezési eszközeinek részleges módosítása, 2017.

K/2017. Módosított védelmek, korlátozások M = 1: 10.000

SZÁZHALOMBATTA VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK
LEÍRÁSA, 2017.

A Településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségét és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területszervezési felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és a térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és rendezési terveinek figyelembe vételével a környezet állapotának javítása, vagy legalább szintentartása mellett.

A Módosított Településszerkezeti tervlap

A településszerkezeti tervlap az alábbi kötelező településszerkezeti és területfelhasználási elemeket tartalmazza:

- a) közigazgatási határ,
- b) belterületi határ,
- c) beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek határa,
- d) területfelhasználási egység jele és beépítési sűrűsége,
- e) műemléki környezet határa,
- f) gyorsforgalmi út, országos I. rendű főút, országos mellékutak (települési főutak) gyűjtőutak és kiszolgáló utak nyomvonala és csomópontjai,
- g) kötöttpályás tömegközlekedés nyomvonala és csomópontjai,
- h) autóbuszállomás, vasútállomás helye,
- i) hajókikötők,
- j) kerékpárutak nyomvonala,
- k) vegyeshasználatú utak nyomvonala,
- l) jelentős felszíni parkoló helye,
- m) töltőállomás helye.

A településszerkezeti tervlap az alábbi más jogszabály által elrendelt elemeket tartalmazza, amelyek betartása kötelező, de esetleges módosulásuk nem teszi szükségessé a településszerkezeti terv módosítását, mivel ezen elemeket nem a Képviselő-testület határozza meg:

- a) műemlék,
- b) műemlék telke.

A településszerkezeti tervlap az alábbi tájékoztató elemet tartalmazza:

- a) lakásépítésben és lakóövezet kijelölésében korlátozott terület.

A „Módosított védelmek, korlátozások” című tervlap

A „Védelmek, korlátozások” című tervlap az alábbi más jogszabály által elrendelt elemeket tartalmazza, amelyek betartása kötelező, de esetleges módosulásuk nem teszi szükségessé a településszerkezeti terv módosítását, mivel ezen elemeket nem a Képviselő-testület határozza meg:

- a) a területfelhasználást befolyásoló védőtávolságok, védőterületek
 - a. üzemek, környezetterhelő létesítmények védőterületének határa
 - b. közlekedési létesítmények védősávjának határa
 - c. gyorsforgalmi út védősávjának határa
 - d. természetközeli vízfolyás parti sávja és védősávjának határa

- e. elektromos vezeték védősávjának határa
- f. gáz- és termékvezeték védősávjának határa
- g. temető védőtávolsága
- b) geotechnikai szempontból érzékeny terület,
 - a. fokozottan érzékeny, mozgásveszélyes terület,
 - b. földmunkával járó építési tevékenység esetén partfalomlás/hámlás szempontjából veszélyes terület,
 - c. földmunkával járó építési tevékenység esetén mozgásveszélyes, meredek rézsű területe,
 - d. alápincézett terület,
- c) veszélyességi övezet – külső zóna,
- d) veszélyességi övezet – középső zóna,
- e) veszélyességi övezet – belső zóna,
- f) közigazgatási határtól mért 200 méteres sáv határa,
- g) felső küszöbértékű veszélyes üzem határa,
- h) felső küszöbértékű veszélyes üzem sérülésekre vonatkozó egyéni kockázati görbéi,
- i) régészeti érdekű terület határa,
- j) kiemelten védett régészeti lelőhely határa és száma,
- k) nyilvántartott régészeti lelőhely határa és száma,
- l) világörökség várományos helyszín magterületének határa,
- m) világörökség várományos helyszín védőövezetének határa,
- n) helyi jelentőségű védett érték,
- o) helyi értékvédelmi terület határa,
- p) ex lege védett halomsír,
- q) ex lege védett földvár területe,
- r) natura 2000 terület határa,
- s) elsőrendű árvízvédelmi fővonal
- t) országos ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó és puffer terület övezetének határa,
- u) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének határa,
- v) kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetének határa,
- w) jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetének határa,
- x) kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetének határa,
- y) országos vízminőség-védelmi terület övezetének határa,
- z) Duna folyó nagyvízi medrének határa,
- aa) Duna folyó nagyvízi medrében elhelyezkedő ingatlan,
- bb) az átlagosnál jobb termőhelyi adottságú szántó,
- cc) az átlagosnál jobb termőhelyi adottságú erdő,
- dd) az átlagosnál jobb termőhelyi adottságú gyümölcsös,
- ee) az átlagosnál jobb termőhelyi adottságú szőlő,
- ff) az átlagosnál jobb termőhelyi adottságú rét,
- gg) az átlagosnál jobb termőhelyi adottságú legelő.
- hh) egyedi tájértékek.

A város külső és belső kapcsolatait a **közlekedési hálózat** biztosítja.

Közúthálózat

Országos közúthálózat

A város környezetében jelentős közúthálózat-fejlesztésre került sor az elmúlt időszakban, melynek kiemelkedő eleme az M6 autópálya kiépítése és forgalomba helyezése.

Az országos közúthálózat fejlesztést a térségben a MÁV ZRt. Budapest, Kelenföld – Pusztaszabolcs vonalszakasz távlati fejlesztésével kapcsolatos úthálózati korrekciók jelentik, melyek a nagysebességű vasúti pálya kiépítése miatt szükségesek. A MÁV ZRt. Kelenföld – Pusztaszabolcs vonalszakasz kiviteli és tenderterveit az UVATERV ZRT. – UTIBER KFT. (Tsz.: 52.210-42.998) készítette el. A vasútvonal fejlesztés országos közúthálózatra gyakorolt hatása következtében Százhalombatta város közigazgatási területét érintő korrekciókat, fejlesztéseket – melyeket a következő fejezetben felsorolt fejezetek tartalmaznak – a TSZT/2015. jelű Településszerkezeti terv ábrázolja.

Gyorsforgalmi út

Az **M6 autópálya (E73)** a közigazgatási terület nyugati részét érintve, északi irányban nemzetközi szintű, kiváló közlekedési kapcsolatot biztosít a főváros felé, illetve az M0 autót, ezáltal nyugat felé az M1, M7 autópályák irányába, illetve kelet felé az M5, M3 autópályák felé. Az M6 autópálya fejlesztése a térségben befejeződött.

Országos főút

A **6 sz. főút** külterületen halad, érintve a közigazgatási területet, illetve annak határában húzódva. Körforgalmú csomópontot alkot az M6 autópálya Százhalombatta észak, és Százhalombatta dél csomóponti ágaival, illetve az 51309 j. úttal (Városkapu út). Külön szinten, közúti felüljáróval keresztezi az országos vasútvonalat a Benta-földek térségében.

A 6. sz. főút nyomvonal korrekciója két területrészen érinti Százhalombatta város területét. A vasútvonal fejlesztése miatt Érd-Szászhalombatta határánál a vasútvonal külön szintű keresztezése átépítésre kerül, melynek következtében az út nyomvonal korrekciójára az 51309 j. bekötőút csomópontjától kb. 1,0 km hosszon kerül sor.

A vasúti fejlesztés következtében Százhalombatta vasútállomástól délre a vasútvonal Ercsi város felé új nyomvonalra kerül, így a 6. sz. főút Százhalombatta – Ercsi közigazgatási határán az 51309 úti körforgalmú csomóponttól délre új nyomvonalra kerül, melynek 2,0 km hosszú korrekciós szakasza kb. 130 m hosszon érinti Százhalombatta város külterületét

Az OTRT szerint az országos műszaki infrastruktúra hálózatok közül a város közigazgatási területét egy tervezett főút szeli át kelet-nyugati irányban a lakóterületek és a MOL gazdasági területe között. Ez az út az OTRT 1/1. mellékletében, mint tervezett „**101. sz. főút:** Újhartyán (M5) - Százhalombatta - Zsámbék - Keszölc térsége (M10)” szerepel. A törvény 1/2. mellékletének „1. Duna-hidak - 1.1. Közúti hidak” fejezet 11. sorában pedig szerepel egy tervezett „Százhalombatta-Tököl” Duna-híd a 101. sz. főút vonalában.

101 sz. főút ábrázolása szükséges az OTRT által kijelölt sávban, új Duna-hídhelyének jelölésével. Lehetséges csomópontjai: M6 autópálya (különszintű), 6 sz. főút (körforgalom), Ipari Park (körforgalom), 51309 j. út (körforgalom), Fogoly utca meghosszabbítása (körforgalom).

Országos mellékút

Az **51309 j. út országos mellékút**, valamint Százhalombatta – egyik – települési főútja (**Városkapu út**). Közúti kapcsolatokat biztosít a 6 sz. főút felé, illetve a főúti körforgalmú csomópontokon keresztül az M6 autópálya irányába. Az útról közelíthető meg a városi vasútállomás, innen lehet továbbhaladni a Városközpont irányába, valamint a déli szakaszáról elérhető a MOL Dunai Finomító üze.

Az 51309 jelű állomáshoz vezető út nyomvonal korrekciójára kerül sor az Iparos út átépítése miatt, amelynek érdekében új útszakasz épül ki közúti felüljáróval és új körforgalmú csomóponttal a Városkapu utca – Hrsz. 2063/8 csomópontjában.

Az 51309 j. út új nyomvonalszakaszának kiépítése javasolt az Erőmű iparvágánya keleti oldalán, átkötéssel a 6 sz. főút csomópontjára a Benta-majoron keresztül, szintbeni vasúti átjáróval (régí útszakasz és átjáró megtartásával).

Városi úthálózat

Településeket összekötő út:

Százhalombatta-Érd összekötése az elmúlt években vegyesforgalmú út – kerékpárút kijelölésével megvalósult.

A gépjármű forgalom számára Százhalombatta - Érd összekötése a Szabadság út - közigazgatási határ közötti szakaszon a 2592 – 2340 – 026/1 hrsz.-ú utak nyomvonalán valósulhat meg külön tanulmánytervi vizsgálatok figyelembe vételével.

Távlatban tervezett a Rövid Földek északi határán (nagy részt a 028/34 hrsz. földút nyomvonalán) egy településeket összekötő út megvalósítása, amely az ipari övezet külső megközelítését is adja az északi városrészek könnyebb elérhetősége mellett.

A tervezett összekötő út az 51116 j. (Csenterics Sándor) útra egy új (lehetőség szerint körforgalmú) csomóponttal köt rá a vasúti pályaudvarhoz vezető ipari ki- és behajtó út háromágú, útcsatlakozásában.

Helyi (Önkormányzati) közúthálózat

Belterületi közutak

Belterületi elsőrendű főút: - nincs

Belterületi másodrendű főút:

Az egyes városi alközpontok egymás közötti (jelentős) forgalmat levezető közutak. Forgalmi csomópontjai szabályozottak. A szegély menti várakozás általában megengedett, ha van külön várakozósáv.

- Csenterics utca
- Erőmű utca
- Vörösmarty Mihály utca

Ebbe az útkategóriába sorolható az 51309 jelű állomáshoz vezető út belterületi szakasza a jelentős ipari (teher) forgalom miatt. Ez az út a Magyar Közútkezelő KHT. (Magyar Közút Állami Közútkezelő Fejlesztő Műszaki és Információs Kht. Forgalm szabályozási és Közúthálózatkezelési Osztály) kezelésében lévő:

- Olajmunkás utca = 51309 j. bek. út
- Városkapu utca = 51309 j. bek. út

A MÁV vasútvonal fejlesztése miatt az Iparos utcai szintbeni vasúti útátjáró megszűnik és az Iparos utca – Vörösmarty utca nyomvonalon a tervezett vasútvonal felett új külön szintű felüljárót kell készíteni és az Asztalos utca – Iskola utca / Damjanich utca között. Belterületi másodrendű főút paraméterekkel új útszakasz épül ki. Az útkorrekcióval együtt kerékpárút és gyalogút kiépítése is javasolt.

Városi gyűjtőutak

A település lakó- és kiszolgáló útjainak forgalmát összegyűjtve vezetik a település főúthálózatára.

Városközpont, Urbárium

- Borostyán utca
- Damjanich utca
- Erkel Ferenc körút
- Gesztenyés utca
- Hága László utca
- Dunafüredi utca
- Iskola utca
- Olajmunkás utca (Erkel Ferenc körút – Városkapu utca közötti önkormányzati út)

Dunafüred

- Damjanich utca
- Fogoly utca (a Déli gátig, Hrsz 2707/2)
- Nap utca
- Tavasz utca
- Vasút utca

Óváros

- Álmos utca
- István király utca
- Révész utca
- Szabadság utca
- Szent László utca

Tervezett gyűjtőutak fejlesztése

- Álmos utca folytatásában gyűjtőút kialakítása a Százhalombatta – Érd összekötő útig a 3156/1 hrsz.-ú út nyomvonalán.
- Tildy Zoltán utca gyűjtőúti fejlesztése a Százhalombatta – Érd összekötő útig a 020 hrsz.-ú út nyomvonalán.
- A Botond utcai lakóterület fejlesztés gyűjtőút- és kiszolgálóúti hálózatának távlati kialakítása a készítendő szabályozási terv alapján.
- Óváros déli részén az Erőmű és a lakóterület határán gyűjtőút építése az Erőmű utca – Kossuth utca (Duna-part) között 600 m hosszon.

A meglévő, illetve tervezett gyűjtőutak mentén a Szabályozási tervnek megfelelően a meglévő szabályozást, illetve 16,0 – 22,0 m szabályozási szélességet kell biztosítani.

Kiszolgáló- és lakóutak

Kiszolgáló utak

A kiszolgáló utak a település belterületének a lakófunkciótól eltérő rendeltetésű területeinek forgalmát lebonyolító közutak.

Batta Ipari Park kiszolgálóútjai

- Iparos utca
- Asztalos utca
- Ács utca
- Építész utca
- Fuvaros utca
- Mérnök utca
- Mester utca
- Nyomdász utca

Tervezett kiszolgáló utak:

- TEHAG területének feltárása az 51309 j út – Erőmű utca között, iparvágány létesítéssel, 2 km hosszon.
- Kiszolgáló út építése a Benta-földeken keresztül az 51309 j. út – Thury Gy. út között 700 mh.
- Iparos utca átépítése 500 mh, közúti felüljáró létesítése a vasútfejlesztéshez kapcsolódóan.
- Ipari Park déli területének feltáró útja a Fuváros utca – 51309 j. út között, 1,5 km hosszon, iparvágány építéssel.
- Régészeti Park kiszolgáló útja: az István király útja körforgalom és a Szent László utca vége (buszforduló) között, a Téglagyár déli oldalán vezetve 1100 mh. Útkapcsolat építése javasolt Érd felé is a közig. határig 200 mh.
- Csenterics Sándor út körforgalma – Dunai Erőmű területe között, meglévő útsatlakozás fejlesztése, útszakasz kiépítése 100 mh.
- A MOL vasútállomásának megközelíthetősége a 6 sz. főút korrekciója miatt. Útszakaszok építése a bejárat körkörös forgalomból szintbeni vasúti átjáróval, illetve déli irányból.
- A Csenterics úttól északkeletre fekvő terület („Kukoricás”) és ennek északkeleti szomszédjában lévő „Rövid Földek” területén tervezett iparterület feltáró útja és egy szintbeni csomópont – lehetőleg körforgalom – kiépítése a Dunamenti Erőmű Zrt. főbejáratának térségében az 51116 j. (Csenterics Sándor) úton.

Lakóutak

A lakóutak a település belterületének alapfunkcióját, a lakófunkciót kiszolgáló közutak, a lakótelepek és lakótömbök belső forgalmát bonyolítják le.

Lakóút fejlesztések:

- Óváros feletti lakóterület fejlesztés: a fejlesztendő lakótömb nagysága összesen kb. 23,3 ha.
- Óváros, temetőtől délre tervezett lakóterület fejlesztés: összesen kb. 0,7 ha nagyságú új lakóterület kialakítása.
- Óváros, temetőtől északra tervezett lakóterület fejlesztés: összesen kb. 1,1 ha nagyságú új lakóterület kialakítása.
- Dunafüredi lakóterület fejlesztés: összesen kb. 6,3 ha nagyságú új lakóterület kialakítása.

Szintbeni csomópontok:

- M6 autópálya le- és felhajtó ágai – 6 sz. főút – 51309 j. bekötőút csp. (25+480 km sz.): körforgalmú csomópont. Az 51309 j. bekötőutat a Benta-majoron keresztül megépítve kell a körforgalmú csomópontra csatlakoztatni.
- Új 51309 j. bekötőút – TEHAG kiszolgáló út csp.: tervezett négyágú körforgalmú csomópont, az új nyomvonalú 51309 j. út és a TEHAG területét feltáró tervezett kiszolgáló út csomópontja.
- M6 autópálya le- és felhajtó ágai – 6 sz. főút – 51309 j. bekötőút csp. (29+252 km sz.): 4 ágú körforgalmú csomópont, átépítése nem szükséges. A csomópont után déli irányban a 6 sz. főút korrekciója veszi kezdetét a vasútfejlesztés miatt.
- 51309 j. bekötőút – MOL Dunai Finomító bejárat csp.: 4 ágú körforgalmú csomópont, átépítése nem szükséges. A vasúti fejlesztések ideje alatt a meglévő magánút csomóponti ágon lesz elérhető a Finomító vasútállomása.
- 51309 j. bekötőút (Városkapu út) – Olajmunkás utca csp.: meglévő háromágú szintbeni útsatlakozás. A csomópont nagy felületű, korszerűtlen kialakítású.

A csomópont átépítése szükséges a geometria átalakításával, kanyarodó sávok létesítésével.

- 51309 j. bekötőút (Városkapu út) – Iparos utca csp.: a közúti felüljáróval átépítendő Iparos utca – Városkapu út áthelyezett csomópontjában körforgalom létesül.
- Fogoly utca – Sólyom utca – Tavaszmező utca csp.: a meglévő útsatlakozást át kell építeni körforgalmú csomóponttá.
- Vasút utca – Dunafüredi út csp.: meglévő négyágú szintbeni csomópont. Körforgalom létesítése indokolt.

Kerékpáros kapcsolatok fejlesztése

- Alsó-Dunamente kerékpárút (EuroVelo 6): Duna-parton vezetett útvonal kiépítése, átkelési lehetőséggel a Dunán (komp, távlati Duna-híd). Teljes hossza 5 km.
- Gyalogos- és kerékpárút létesítése a Városkapu út – TEHAG között: nyomvonala az 51309 j. út – TEHAG kiszolgáló út. Hossza 3,5 km.
- Dobó utca – Borostyán utca – Hága László utca – Vasút utca – Csónakázó tó szakaszon kerékpárút építése: a meglévő városi hálózatba köthető, hossza 2,6 km.
- Déli lakótelep kerékpáros feltárása: nagyrészt az Erkel Ferenc körút mentén, illetve a lakótelepen belül, 3,3 km hosszón.
- Iparos utca kerékpárút szakasz kiépítése: az Iparos utca mellett építve, a tervezett felüljárón átvezetve 500 m hosszón.
- Dunafüred városrész természeti és sport- és rekreációs területeinek kerékpáros feltárása: Nagyrét, Vízisporttelep, Fogoly utca környékének kerékpáros feltárása, 4,8 km hosszón.
- Az Erőmű-csatornák térsége kerékpáros fejlesztése: Városi Strand, Szabadidőközpont, Csónakázó-tó elérése, az Erőmű-csatornákon kerékpáros kishidak építése.
- Kerékpárút létesítése az 51116 j. út – Csenterics Sándor út nyomvonalán: Százhalombatta észak felől történő megközelítésére kiválóan alkalmas egy, az út nyomvonalán tervezett kerékpárút, a 6 sz. főúttól kezdve. Hossza 3,0 km.
- Kerékpárút létesítése a Szabadság utca – Gyorma utca nyomvonalon: Az István király útján lévő gyalogos- és kerékpárút összekötése a Szent László útra az Erőmű út felől érkező kerékpárúttal, ezzel kapcsolat biztosítható a városközpont irányába.

Gyalogutak, járdák:

- Óváros feletti lakóterület fejlesztéshez kapcsolódó járdaépítés: az István király útvjáról történő megközelíthetősége az új lakóterület-központnak. Hossza 700 m.
- Gyalogút építése a Nagyréten: a Nagyrét tervezett gyalogos- és kerékpárútja, valamint Fogoly utca között a Dunafüred városrészben. Hossza 600 m.
- Vízisporttelep térségében: a Fogoly utca végétől a Vízisporttelep parkolójáig szükséges járdaépítés. Hossza 400 m.
- Óváros, temetőtől délre tervezett lakóterület fejlesztéshez kapcsolódó járdaépítés: az István király útja és a temető parkolója között. Hossza 120 m.
- Óváros, temetőtől északra tervezett lakóterület fejlesztéshez kapcsolódó járdaépítés: az István király útja és a temető parkolója között. Hossza 100 m.
- A vasútállomás átépítésének terve gyalogos aluljáró építését is tartalmazza, kijáráttal az ipari park felé.
- Dunafüred lakóterület fejlesztés esetén: a Fogoly utca és a lakótömb központja között, ill. a Nagyrétre vezető tervezett gyalogút és a lakótömb központja közt 400 m.

Autóbusz közlekedés fejlesztése

- Vasútállomás és buszpályaudvar rendezése: a MÁV területen belül, a vasútfejlesztés során megvalósul P+R parkoló (bővítés), térrendezés, autóbusz pályaudvar korszerűsítés.
- Új buszmegállóhelyek létesítése: Dobó utca – Borostyán utca szakaszon három buszöböl-pár építése. A Hága László utca – Vasút utca csomópontjában buszmegálló-pár létesítése. A Szabadság utcában a Csenterics Sándor utcai körforgalmú csomópont térségében buszmegálló-pár létesítése. A Fogoly utcában, közel a Damjanich utca csomópontjához buszöböl-pár létesítése.
- A Fogoly utca – Sólyom utca – Tavaszmező utca tervezett körforgalmú csomópontjában buszöböl-pár létesítése. A Fogoly utca – Őz utca csomópontjában buszforduló létesítése.

Vasúti közlekedés

A MÁV ZRt. Budapest, Kelenföld – Pusztaszabolcs vonalszakasz Százhalombatta város közigazgatási területét érintő távlati fejlesztései, a nagysebességű vasúti pálya kiépítése miatti meglévő nyomvonal átépítése és új korrekciós szakaszok kiépítése, az új vágányhálózat fejlesztése az UVATERV ZRT. – UTIBER KFT. (Tsz.: 52.210-42.998) „MÁV ZRt. Kelenföld – Pusztaszabolcs vonalszakasz kiviteli és tenderterve” figyelembe vételével került ábrázolásra a Településszerkezeti és Szabályozási tervlapokon.

A terv alapján új vágányhálózat épül ki, átépül Százhalombatta vasútállomás, a nyomvonalon megszűnik a szintbeni vasúti útátjáró, az útkeresztezések külön szintű felüljárók kiépítését irányozzák elő a 6. sz. főút, az Iparos utca, valamint az 51309 j. út keresztezésénél a hulladéklerakóhoz vezető aluljáró megszűnik.

Az országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 m védőtávolság biztosítása szükséges, a környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti létesítmények esetében 100 m védőtávolság biztosítása szükséges.

A Batta Ipari Park déli bővítési terület felé Százhalombatta vasútállomástól új kihúzó vágány és az ipari parkot ellátó új iparvágány létesül külön terv szerint, a vasúti fejlesztési terv figyelembe vételével.

A TEHAG területére tervezett kiszolgáló út mellett új iparvágány építése javasolt az Erőmű meglévő iparvágányából lecsatlakoztatva.

Vízi közlekedés

Az idegenforgalom fellendülésével a Dunán közlekedő személyhajó forgalom is várhatóan növekedni fog. A Halászcserénél lévő Százhalombatta hajóállomás korszerűsítését és fejlesztését tervezi a MAHART PassNave Kft., melyre a BFVT Kft. terveit figyelembe vételével a fejlesztési lehetőséget biztosítani kell.

A növekvő idegenforgalom igényeinek megfelelően várhatóan Yacht-kikötő létesítése is szükségessé válik, mely Óvárosban a felhagyott téglagyár hasznosításával összefüggésben biztosítható.

A DE ZRt. olajkikötő létesítését tervezi az üzemi területén a hidegvíz-csatorna torkolatánál. Alternatívaként az Erőmű csatornák térségében az evezős és vízi sportok fejlesztésére, jachtkikötő építésére van lehetőség.

Beépült és beépítésre szánt területek

A város beépült területe 6 egymástól elkülönült szerkezeti egységbe tagolható, melyből az alábbi 3 településrész elsősorban lakóterületeket foglal magába:

Óváros

Újváros - Újtelep - Urbárium

Dunafüred.

A 3 városrész közé ékelődik a Dunamenti Erőmű Zrt. valamint a TEHAG ipari, gazdasági területe, és a lakóterülethez délről csatlakozik a MOL Zrt. igazgatási határon is túlnyúló iparterülete. A Batta Ipari Park területe a tervezett bővítési területeivel együtt a hatodik településszerkezeti egységként kezelhető.

Százhalombatta Város közigazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt (beépített és további beépítésre kerülő) és beépítésre nem szánt területekre tagozódik. A beépítésre szánt terület jellemzően, de nem kizárólag a belterület (meglévő és tervezett bővítés). A beépítésre nem szánt terület jellemzően, de nem kizárólag a külterület.

Százhalombatta igazgatási területének nagysága: 2805,96 ha

A beépült területek szerkezeti rendszere, úthálózata jelentősebb beavatkozást nem igényel a tervezett fejlesztések miatt. A fejlesztési területek a kialakult úthálózathoz szervesen kapcsolódnak.

A településszerkezetben a legjelentősebb változást a MÁV vasúti fejlesztései következtében megvalósuló út- és vasút nyomvonalak módosításai okozzák a belterület nyugati részén.

Beépítésre szánt területek:

A település igazgatási területének **beépítésre szánt területei** az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

a.) Lakóterület:

- a/ 1. Nagyvárosias lakóterület,
- a/ 2. Kisvárosias lakóterület,
- a/ 3. Kertvárosias lakóterület.

b.) Vegyes terület

- b/ 1. Településközpont vegyes terület,

c.) Gazdasági terület:

- c/ 1. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület,
- c/ 2. Ipari gazdasági terület.

d.) Különleges terület:

- d/ 1. Bevásárlóközpont, kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató létesítmények területe,
- d/ 2. Strand, szabadidőközpont, lovardák és a sportpályák, sportközpontok területe,
- d/ 3. Régészeti bemutató terület és a temető területe,
- d/ 4. Hulladéklerakó, hulladékudvar területe,
- d/ 5. Pincesor területe,
- d/ 6. Közüzemi létesítmények területe,
- d/ 7. Garázsépítési területek.

A beépített és beépítésre szánt területek egyes területfelhasználási egységei építési használatának megengedett felső határát (legnagyobb beépítés sűrűségét) az alábbi táblázat tartalmazza:

(Beépítési sűrűség: a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma.)

Területfelhasználási egységek tagolása az általános használat szerint	Területfelhasználási egységek tagolása a sajátos használat szerint	Jelölés	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség
Lakóterület	Nagyvárosias	Ln	1,5
	Kisvárosias	Lk	1,0
	Kertvárosias	Lke	0,5
Vegyes terület	Településközpont vegyes terület	Vt	2,4
Gazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	2,0
	Ipari gazdasági terület	Gip	1,5
Különleges terület		K/Ker	1,5
		K/ Re	1,0
		K/ Rb, T	0,2
		K/ Hull	0,2
		K/ P	0,6
		K/ Kö	0,5
		K/ G	0,6

Beépítésre nem szánt területek:

A település igazgatási területének **beépítésre nem szánt területei** használatuk általános, valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

a.) Közlekedési terület:

- a/ 1. Közúti közlekedési terület,
- a/ 2. Kötőtpályás közlekedési terület (vasúti terület, iparvágány területe),

b.) Zöldterület:

- b/ 1. Közpark

c.) Erdőterület:

- c/ 1. Gazdasági erdőterület,
- c/ 2. Védelmi erdőterület,
- c/ 3. Közjóléti erdőterület,

d.) Mezőgazdasági terület:

- d/ 1. Általános mezőgazdasági terület,
- d/ 2. Kertes mezőgazdasági terület,

e.) Vízgazdálkodási terület

- e/ 1. Vízgazdálkodási terület,
- e/ 2. Tógazdasági terület,

g.) Természetközeli terület

h.) Különleges beépítésre nem szánt terület (csőcsorda területe).

Népesség és lakásszám alakulása:

Százhalombatta népességének gyarapodása kimagasló, átlagon felülinek tekinthető. Minden tekintetben a megyei és járási átlagok felett teljesít a város. Az 1970-2011-es időtávban vizsgálva a számok alakulását, a változás mértéke 330 %-os. A növekedés ütem nagyságrenddel nagyobb a megyei és a járási értékeknél. A növekedés mértéke napjainkra jelentősen lelassult, de folyamatosnak tekinthető

Százhalombatta **népességszáma** 1980.-ban 14.292 fő volt, 1990.-re a népességszám elérte a 16.573 főt, 2000.-ben pedig az állandó népességszám 16.832, a tartózkodási engedéllyel rendelkezők száma 1.276 fő volt.

A 2011 évi népszámláláskor a lakónépesség száma 17.952 fő, az állandó népességszám 17.830 fő volt. A természetes szaporulat száma 2011-ben 57 fő, a vándorlási egyenleg pedig 169 fő volt. A lakónépesség száma 2013. január 1-jén 18.577 fő volt.

A lakásépítések száma a 2000-es évek elejétől növekedett egyre erőteljesebben, mivel 1990-94 között mindössze 274 és 1995-99 között 252 lakás épült, ezzel szemben 2000-2004 között már 543, vagyis az új lakások több mint fele 2000 után épült, és a dinamika ma sem tört meg. A megszűnt lakások száma Százhalombattán nem jelentős, 1990 és 2004 között 17 lakásmegszűnés került regisztrálásra.

A **lakásszám** 1990-ben 5225 db volt, 2000-ben a város lakásszáma 6155 db volt. 2013. január 1-jén a lakásszám 7584 db. volt, ami azt jelenti, hogy az elmúlt tizenhárom év alatt a lakások száma kb. 1430 db-bal emelkedett.

A településszerkezet területi jellegű fejlesztése az erős, vonzó, versenyképes – gazdasági, társadalmi és környezeti szempontból fenntarthatóan és harmonikusan fejlődő – város jövőképekének elérése érdekében, a város különböző területeirészein indokolt.

Jelentősebb fejlesztési területek:

- Belterületbe vonásra kijelölt **új lakóterület fejlesztésre szánt terület** a Botond utca nyugati oldalán tervezett lakóterület (kb. 150 db. telek, 13,3 ha).

- Belterületbe vonásra kijelölt **új lakóterület fejlesztésre szánt terület** a Fogoly utcától nyugatra tervezett lakóterület (kb. 50 db. telek, 5,2 ha).

- Belterületbe vonásra kijelölt **új településközpont vegyes terület** a Botond utcától nyugatra tervezett vegyes terület (1,0 ha).

- Belterületbe vonásra kijelölt **új kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület** az Ipari Park északi irányú bővítési területe (10,0 ha), valamint az Ipari Park déli irányú bővítési területének nyugati sávja (22,0 ha).

- Belterületbe vonásra kijelölt **új ipari gazdasági terület** az Ipari Park déli irányú bővítési területének keleti része (25,2 ha).

A felsorolt területi bővítések csak ütemezetten, műszaki, környezeti és gazdasági szempontból szigorú feltételekhez kötötten, a fejlesztésben érdekelt finanszírozásában valósíthatók meg.

Jelentősebb területfelhasználási kategória-módosítások a beépítésre szánt területeken:

- **Természetközeli területből kertvárosias lakóterületté átminősítettek** az Óváros területén található 2546/1-es, 2546/5-ös és a 7/35-ös hrsz.-ú ingatlanok.

- **Zöldterületből kertvárosias lakóterületbe átminősített** az óvárosi temetőtől délre fekvő területen a 178/8-as hrsz.-ú földrészlet egy része (0,7 ha).
- **Településközpont vegyes területből kertvárosias lakóterületbe átminősített** az óvárosi temetőtől északra fekvő területen található 147-151-es, a 154-164-es és a 195-ös hrsz.-ú földrészletek egy része (1,1 ha).

A fejlesztési területek és az új területigénnyel nem rendelkező módosítások tételes felsorolását a határozat tartalmazza.

A településfejlesztés során figyelembe veendő elhatározások:

- A területfelhasználási egységeket a tervezett szerkezeti elemek és beépítés jellegének figyelembe vételével, a terület adottságai alapján a továbbtervezés során építési övezetekre, illetve övezetekre kell felosztani.
- A tervlapon feltüntetett védőterületeknek, védőtávolságoknak és védősávoknak, valamint a korlátozottan felhasználható területeknek a területfelhasználásra gyakorolt hatásait az érintett építési övezetek és övezetek kialakításánál figyelembe kell venni. (MOL: 1000 m, ~~DERT: 600 m~~, szennyvíztisztító telep: 150 m, szeméttelep: 500 m, utak, vasútvonal, közművezetékek előírt védőtávolságai.)
- A tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges előfeltételeket (pl. elő-közművesítés) a megvalósítás előtt biztosítani kell.
- A mezőgazdasági tájfasítás meglévő elemeit meg kell tartani, és ki kell egészíteni a fasorok, védősávok visszaállításával, telepítésével.
- Az elsődlegesen természet- és tájvédelmi, valamint régészeti célú területek másodlagos funkciói és használata (termelés, beépítés, stb.) nem állhatnak ellentétben elsődleges rendeltetésükkel, nem zavarhatják, és nem veszélyeztethetik e területek táji és természeti, illetve régészeti értékeit.
- A lakosság fizikai, szellemi és lelki igényeinek kielégítése, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek és a korlátozott képességűek igényeire, az oktatás, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a társadalmi szervezetek, egyházak működési feltételeinek biztosítása a város meglévő intézményeinek minőségi fejlesztésével, illetve új létesítmények kialakításával oldható meg.
- A lakosság megélhetését, ellátását biztosító gazdasági érdekeket a meglévő munkahelyek megőrzésével, lehetőség szerinti fejlesztésével, s a tervezett ipari gazdasági valamint kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek beépítése során létrejövő új munkahelyek létesítésével szükséges biztosítani.
- A város terjeszkedése, további területek belterületbe vonása, újabb területek beépítése a geotechnikai szempontból érzékeny területeken kizárólag feltárásokon alapuló részletes geotechnikai vizsgálatra épülő előzetes környezeti (geotechnikai) hatástanulmány alapján meghatározott szigorú elírások betartása mellett lehetséges.

Értékvédelem

- Az országos műemléki védelem alatt álló épületek és létesítmények védelméről települési eszközökkel is gondoskodni kell.
- Helyi védelmet kell biztosítani a ~~helyi épített értékek~~ településkép védelméről szóló .../2018. (.....) Ör. sz. rendelet mellékletében meghatározott területre, épületekre, objektumokra.
- A településtörténeti értékekkel rendelkező óvárosi terület hagyományos telekstruktúrája, szerkezete, beépítésmódja, építési jellege megőrzendő.

Közművek

- A beépítésre szánt területen állandó emberi tartózkodásra szolgáló épületet elhelyezni csak teljes közművesítettség esetén szabad.
- A beépítésre nem szánt területeken állandó emberi tartózkodásra szolgáló épületet elhelyezni részleges közművesítettség esetén szabad.
- A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezetékek létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani.
- Az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.
- Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni. Kerülni kell a légvezetékek kialakítását.
- A település beépítésre szánt területének hasznosítását a távlatban csak teljes körű közműellátás előírása esetén szabad lehetővé tenni. Átmenetileg a vezetékes közcsatorna hálózat kiépítéséig hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezés megléte esetén is megvalósíthatók a fejlesztések, ha a talaj- és vízszennyezés kizárható.
- A felszíni vízelvezetésnél nyílt árok zárt csapadékcatornába történő rákötésénél minden esetben hordalékfogó akna kiépítése szükséges.
- Új villamosenergia (közép- és kisfeszültségű, közvilágítási) hálózatokat a helyi védelem alatt álló terület határán belül kizárólag a térszín alatt földkábelrel, a település egyéb területein pedig lehetőleg földkábelrel kell megvalósítani.
- Ahol a meglevő vezetékhálózatok föld feletti elhelyezése egyelőre fennmarad, területgazdálkodási szempontból (az utcabútorozási és utca fásítási lehetőség biztosítása érdekében) a hálózatokat lehetőleg közös oszlopsorra kell összevonni.

Környezetvédelem

A településen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:

- a.) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
- b.) megelőzze a környezetszennyezést,
- c.) kizárja a környezetkárosítást,
- d.) megszüntesse, de legalább enyhítse a meglevő ártalmakat és szennyezéseket.

Földvédelem:

- Az erózió és defláció elleni védelem érdekében a mezőgazdasági és erdőterületeken környezetkímélő (talajvédő) gazdálkodást kell folytatni, biztosítva a földfelszín minél nagyobb arányú és minél állandóbb jellegű zöldfelületi fedettségét és a lehető legkedvezőbb talajnedvességi állapotot. A lejtős és laza feltalajú mezőgazdasági területek talajvédő művelése során az eróziós és deflációs károk minimalizálását kell biztosítani.
- A deflációs porártalmak ellen a belterületi szegélyeken és a síkságokon véderdősávok telepítésével és a minél nagyobb arányú növényi borítottság biztosításával kell védekezni.
- A termőföldeket minőségük és termőképességük megőrzése érdekében rendeltetésüknek megfelelően kell hasznosítani, illetve művelési águknak megfelelően művelésben tartani.

- A löszös, csúszás- és suvadásveszélyes területek állékonyságának biztosítása érdekében vízrendezési és geotechnikai eszközökkel biztosítani kell e területek védelmét, lehetőleg zöldfelületként kell hasznosítani ezeket, de legalább is kerülni kell e területek terhelését, (további) beépítését.

Vízkészletek minőség- és mennyiségvédelme:

- A szennyvízelvezető hálózat kiépítése után a település még csatornázatlan ingatlanjainak a szennyvízelvezető hálózatra történő rákötését a vonatkozó helyi rendelet szerint meg kell oldani.
- A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek, külvizek) megfelelő (elő)tisztításáról gondoskodni kell.
- A vízben élő szervezetekre veszélyes (vegyi) anyagok kijuttatása és elhelyezése ellen védeni kell a vízfolyások és tavak közelében fekvő területeket, a vízparti sávokat, valamint a felszín alatti vízkészleteket, különös tekintettel az érzékeny vízbázisok területeire.
- A vízfolyások medrét rendszeresen karban kell tartani, vagy önfenntartó viszonyaik feltételeit kell biztosítani. Szükség esetén hordalékfogókat, vízkormányzó műtárgyakat kell létesíteni, amelyek tisztításáról rendszeresen gondoskodni kell.
- A belterületnek a külvizek és belvizek elleni megfelelő védelmét, csapadékvíz elvezetésének megoldását a felszíni vízrendezés eszközeivel biztosítani kell.

Levegőtisztaság-védelem:

- A különböző területekre vonatkozó levegőtisztaság védelmi kategóriák határértékeinek betartásáról és betartatásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- A közlekedési eredetű légszennyezés csökkentése érdekében az átmenő forgalmat a belterületről minél nagyobb arányban ki kell helyezni, belterületen alapvetően a forgalomszabályozás eszközeit kell alkalmazni, míg külterületen út-menti véderdősávokat kell telepíteni.
- A meglévő, helyhez kötött légszennyező források esetében technológia-váltással, vagy a szennyező forrás felszámolásával meg kell szüntetetni a határérték feletti terhelést.

Zaj és rezgés elleni védelem:

- A különböző területekre vonatkozó zajvédelmi kategóriák határértékeinek betartásáról és betartatásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- A közlekedési eredetű zajterhelés csökkentése érdekében az átmenő forgalmat a belterületről minél nagyobb arányban ki kell helyezni, belterületen alapvetően a forgalomszabályozás eszközeit kell alkalmazni, míg külterületen zajvédő erdősávokat kell telepíteni.
- A lakóterületeken, a vegyes területeken, valamint az ezekre hatással lévő szomszédos területeken a meglévő, helyhez kötött zajforrások esetében technológia-váltással vagy kitelepítéssel meg kell szüntetetni a határérték feletti zajterhelést.

Élővilág-védelem:

- Az ökológiailag értékes területek védelme érdekében a gyepek, nádasok, mocsárak, tó és erdő művelési ágak megtartását, az élővilág és élőhely fennmaradásához szükséges építési és használati korlátozásoknak érvényt kell szerezni.

- A mezőgazdasági tájfasítás fennmaradt elemeinek maradéktalan megóvásán túl gondoskodni kell a köz- és dűlőutak, birtokhatárok mentén a védőfasítás megvalósításáról, gyepük kialakításáról.

- Törekedni kell a magasabb ökológiai értékű területek (az erdő, rét-legelő, nádas területek) növelésére, az alacsonyabb ökológiai értékű (szántó, szőlő, kert, gyümölcsös és nem természeti kivett területek) rovására.

Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás:

- A településen keletkező kommunális hulladék elhelyezése csak engedéllyel rendelkező hulladéklerakón történhet.

- A település közigazgatási területén belül veszélyes hulladék tárolása, kezelése a keletkezés helyén, ellenőrzött körülmények között lehetséges, az érvényben levő jogszabályok és telephelyre vonatkozó rendelkezések betartásával.

Geotechnikai szempontú intézkedések:

A város teljes területén

- meg kell oldani a felszíni vízrendezést, a vízgyűjtő mélyedéseket, lefolyástalan területeket meg kell szüntetni.
- az összegyűjtött felszíni vizeket burkolt felszíni árokban vagy zárt csatornában el kell vezetni a Dunába és/vagy a Benta-patakba.
- a jelenleg csatornázatlan területeken ki kell építeni a szennyvízcsatorna-hálózatot.
- a szennyvíztároló medencék zártóságát folyamatosan ellenőrizni kell.
- a vizes közműveket (víznyomócső, csatorna) kizárólag jó minőségű, talajmozgásokra nem érzékeny anyagokból (pl. KPE vagy védőcsöves kialakítás) kell kivitelezni.
- a közműakna- és tartálybekötések során kizárólag mozgásokra nem érzékeny kialakítások alkalmazhatók.
- a közterületeken lévő kisebb rézsűk erózió elleni védelmét meg kell oldani (pl. kőkény vagy ördögvesző - lícium telepítésével).

Az Óváros, Eperfa utca – Szent László utca – Duna-part – Érd közigazgatási határa – 3087/1-es hrsz.-ú út – István király utca – Szabadság út által határolt területén és az óvárosi temetőtől északra fekvő területen található 147-151-es, a 154-164-es és a 195-ös hrsz.-ú földrészletek területén

- az egyes telkek beépítéskor tervezési talajvizsgálati jelentés (geotechnikai szakvélemény) és geotechnikai terv készítése szükséges. Nagyobb területek beépítéskor a tágabb környezetet is vizsgáló geotechnikai szempontú hatástanulmányt kell készíteni. A közmű- és útépítésekhez előzetes geotechnikai vizsgálat elvégzése szükséges.
- a még fel nem mért pincék felülvizsgálatát, felmérését el kell végezni, a telkek alá benyúló pincék feletti területek csak az alattuk lévő pincék részletes felmérése, belső burkolása vagy tömedékelése esetén építhetők be.
- ki kell építeni egy monitoring rendszert, illetve létre kell hozni egy talajvíz megfigyelő kút hálózatot. A monitoring rendszer az omladéklejtők alsó részén kialakított talajvíz megfigyelő kutak adataira és a legkritikusabb, mozgásveszélyes helyeken (pl. Turul utca, Határ u., Hun u., Árpád u., Keve-köz,

Kelta-köz, Attila u., Gyorma u.) elhelyezett fix pontok rendszeres geodéziai, illetve GPS mérésekkel történő elmozdulás vizsgálatára alapul.

- *a temetőben meg kell oldani a felszíni vízelvezetést és az esetleges vízgyűjtő mélyedések megszüntetését, valamint elsősorban a temető délkeleti oldalán a kerítés mentén övárkot kell létesíteni.*
- *a víznyomócső- és csatornahálózatokat felül kell vizsgálni, a még meglévő azbesztcement vízvezetékeket jobb minőségűre (pl. KPE cső) kell cserélni.*
- *a talajmozgások miatt kilazult vezetékcsatlakozásokat, aknabekötéseket mielőbb ki kell javítani.*
- *azokon a meredek partfalakkal határolt területeken, ahol elegendő hely áll rendelkezésre, a domboldal laposítását (a közel függőleges falban álló, felül a gyökerek által tartott, csüngő részeknél a jelenlegi partfal mögötti terület lerészűzését, vagy a lejtőlábak laposítását) el kell végezni.*
- *az újonnan kialakított rézsűket az erózió hatásai ellen – az elkészítésük után – azonnal meg kell védeni gypesítéssel (jó beállású, erőteljes gyökérszerű, a fajtájának megfelelő tenyészfeltételt minden vonatkozásban megkapó fűfajokból), burkolással vagy egyéb módszerekkel. Azokon a nagyméretű rézsűfelületeken, ahol a csapadékvíz eróziója ellen a biológiai védelemhez nem elég hatékony a füvesítés, terjedő cserjék és évelők telepítése szükséges.*
- *a rézsűket a termőföld terítése előtt egymástól 0,5 m távolságban, a rézsűhajlástól függően 15-20 cm mélyen, az esésvonalra közel merőlegesen bordázni kell.*
- *a rézsűk, partfalak felső partvonala mentén cserjék telepítendőek (pl. kökény vagy ördögvesző - lícium alkalmazásával).*
- *az agyagrétegek közötti vízvezető rétegek és lencsék vizének megcsapolását, kivezetését a közel vízszintes fúrásokkal kialakított csápos (drénes), gravitációs víztelenítő szivárgó rendszerek kiépítésével meg kell oldani.*
- *a mozgásveszélyes területekről el kell távolítani a dőlésükkel, a szél okozta mozgásuk által talajmozgást eredményező idős, nagy lombkoronájú fákat*
- *a már beépített mozgás- (csúszás- és omlás-) veszélyes területeken a „Javaslatok a város belterületére elkészített geotechnikai vizsgálat eredményeinek a hatályos településrendezési tervekbe és az önkormányzati rendeletbe történő beépítésére” című tanulmányban és az elkészült egyéb talajmechanikai vagy geotechnikai vizsgálatokban, szakvéleményekben előírt feladatok elvégzése szükséges.*

Tervegyeztetési feladatok

- *Az ezután készülő Szabályozási tervben érvényesíteni kell a város Településszerkezeti tervében szereplő elhatározásokat.*
- *E határozat hatályba lépése után az igazgatási területen belül készülő műszaki terveket és fenntartási terveket (kezelési terv, üzemterv stb.) a Településszerkezeti tervvel összhangban kell elkészíteni.*

Megjegyzés: (A 2017. évi módosítások kék betűkkel szerepelnek a szövegben.)

Módosítások' 2017.

Területigényes, számozott módosítások

- Az Erőmű Benta-part északi szakasza menti térségében a mezőgazdasági terület visszapótlása, valamint az ökológiai folyosó területének bővítése és csereredő terület biztosítása érdekében az ipari gazdasági területek átminősítése mezőgazdasági, védőerdő és vízgazdálkodási területté (1./1., 1./2., 1./3., 1./4. számú módosítás).
- A Százhalombatta Dunafüredi lakóterület-fejlesztés területen a kertvárosias lakó-, a közlekedési és a zöldterületek feltüntetése (2./1., 2./2., 2./3. számú módosítás).
- Az Erőmű Benta-part déli szakasza menti térségében az ökológiai folyosó területének bővítése és csereredő terület biztosítása érdekében az ipari gazdasági területek átminősítése védőerdő területté (3. számú módosítás).

Területigényes, számozott módosítások részletezése

1. /1. számú módosítás:

- Az Erőmű ipari gazdasági területén belül, a Benta-patak északi szakasza mentén fekvő 3200-3211-es hrsz.-ú földrészletek középső részének ipari gazdasági területből mezőgazdasági területbe történő átminősítése
Gip > Mk – 6,68 ha

1. /2. számú módosítás:

- Az Erőmű ipari gazdasági területén belül, a Benta-patak északi szakasza mentén fekvő 3200-3211-es és a 2611/8-as hrsz.-ú földrészletek patak-menti sávjának ipari gazdasági területből védőerdő területbe történő átminősítése
Gip > Ev – 1,77 ha

1. /3. számú módosítás:

- Az Erőmű ipari gazdasági területén belül fekvő 3200-3211-es hrsz.-ú földrészlet Benta-patak és az Erőmű út között elterülő részének ipari gazdasági területből vízgazdálkodási területbe történő átminősítése
Gip > V – 0,24 ha

1. /4. számú módosítás:

- Az Erőmű ipari gazdasági területén belül, a Benta-patak és Erőmű út között elterülő 3200-3211-es hrsz.-ú földrészlet egy részének ipari gazdasági területből védőerdő területbe történő átminősítése
Gip > Ev – 7,64 ha

2. /1. számú módosítás:

- A Dunafüredi lakóterület-fejlesztési területen a 0129/24-31-es hrsz.-ú földrészletek mezőgazdasági területből kertvárosias lakóterületbe történő átminősítése
Má > Lke – 5,19 ha

2. /2. számú módosítás:

- A Dunafüredi lakóterület-fejlesztési területen a 0129/24-31-es hrsz.-ú földrészletek egy részének mezőgazdasági területből közlekedési területbe történő átminősítése
 $Má > KÖu - 0,84 \text{ ha}$

2. /3. számú módosítás:

- A Dunafüredi lakóterület-fejlesztési területen a 0129/25-28-as hrsz.-ú földrészletek egy részének mezőgazdasági területből zöldterületbe történő átminősítése
 $Má > Zkp - 0,27 \text{ ha}$

3. számú módosítás:

- Az Erőmű ipari gazdasági területén belül, a Benta-patak déli szakasza mentén 2663/4-es hrsz.-ú földrészlet egy részének ipari gazdasági területből védőerdő területbe történő átminősítése
 $Gip > Ev - 1,11 \text{ ha}$

Nem területigényes, számozás nélküli módosítások

4. számú módosítás:

- A Csenterics úttól északkeletre fekvő „Kukoricás” és ennek északkeleti szomszédjában lévő „Rövid Földek” elnevezésű tervezett iparterület feltáró úthálózatának feltüntetése

5. számú módosítás:

- A Dunamenti Erőmű Zrt. ellentmondásosan ábrázolt védőtávolságának törlése, a „lakásépítésben és lakóövezet kijelölésében korlátozott terület” és a 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet alapján kijelölt biztonsági övezet feltüntetése.

Az egyes területfelhasználási kategóriák területének változása jelen módosítások következtében:

Beépítésre szánt területek Beépítésre nem szánt területek

$Lke + 5,19 \text{ ha}$

$Gip - 17,44 \text{ ha}$

$-12,25 \text{ ha}$

$KÖu + 0,84 \text{ ha}$

$Zkp + 0,27 \text{ ha}$

$Mk + 6,68 \text{ ha}$

$Má - 6,30 \text{ ha}$

$Ev + 10,52 \text{ ha}$

$V + 0,24 \text{ ha}$

$+12,25 \text{ ha}$

**Százhalombatta város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata,
2017.**

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV -
MÓDOSÍTÁSOK 2017.



6. számú melléklet

A település területi mérlege

	A 2009. évi TSZT leírásban szereplő terület- nagyságok ha-ban	A közigaz- gatási terület %-ában	A 2016. évi TSZT szerinti pontosított terület- nagyságok a 2017 évi módosítás után ha- ban	A közigaz- gatási terület %-ában
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET				
Lakóterület	283,42	10,1	279,26 284,45	9,9% 10,1%
Vegyes terület	41,00	1,5	44,29	1,6%
Gazdasági terület	821,98	29,3	888,10 870,66	31,6% 31,0%
Különleges terület	90,52	3,2	89,17	3,2%
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET				
Közlekedési és közműterület	272,82	9,7	252,51 253,35	9,0%
Zöldterület	24,02	0,9	22,91 23,18	0,8%
Erdőterület	403,25	14,4	326,61 337,13	11,7% 12,1%
Mezőgazdasági terület	593,16	21,1	604,33 604,71	21,5%
Vízgazdálkodási terület	275,79	9,8	290,87 291,11	10,3%
Természetközeli terület			12,39	0,4%
Összesen	2812,66	100	2810,44	100,0%

* A közigazgatási terület nagysága a Földhivatali nyilvántartás szerint 2805,96 ha. A területi mérleg adatai a térképi mérések alapján számított értékek, amelyek összege a térképi pontatlanságból adódóan eltér a nyilvántartás szerinti közigazgatási terület nagyságától.

Földhivatali nyilvántartási adatok

Fekvés	Összes terület (m²)
belterület	13484749
külterület	14157604
zártkert	417274
Összesen	28059627

7. számú melléklet

A területrendezési tervvel való összhang igazolása

A településre vonatkozó térségi területi mérleg az alábbi:

Térségi terület-felhasználás	Agglo szerint (ha)	Agglo szerint (%)	Összes fejlesztési lehetőség Agglo tv. szerint (ha)		Korábbi TSZT módosító javaslat szerint felhasznált (ha)		TSZT módosító javaslat szerint felhasznált (ha)		További fejlesztési lehetőség (ha)
			Beépít. szánt terület	Beépít. nem szánt terület	Beépít. szánt terület	Beépít. nem szánt terület	Beépít. szánt terület	Beépít. nem szánt terület	
Városias települési térség	1415,24	50,43	növekménye max. 28,30		1,70		5,19	1,11	20,30
Magas zöldfelületi arányú települési térség	46,38	1,65	üdülőterület vagy okt., egészség-ügyi és sport célú különleges terület 13,91	32,47			-		nem változik
Erdőgazdálkodási térség	303,10	10,80	bármely ter.felh. 45,47	Erdő vagy Tk 257,63		0,77	-		nem változik
Mezőgazdasági térség	722,04	25,73	bármely ter.felh. 72,20	Mg vagy Tk 649,84	0,61	0,57	5,19	1,11	64,72
Építmények által igénybevett térség	39,99	1,43	0		0,32		-		nem változik
Vízgazdálkodási térség	279,49	9,96	bármely ter.felh. 41,92	Víz vagy Tk 237,57			-		nem változik
Igazgatási terület összesen	2806,24	100,00							

* A közigazgatási terület nagysága a Földhivatali nyilvántartás szerint 2805,96 ha.

8. számú melléklet

A biológiai aktivitásérték számítási eredménye

Jelen módosítás során a területfelhasználás változások következtében a település biológiai aktivitásérték egyenlege +115,37

BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁS, SZÁZHALOMBATTA, 2017.								
Módosítás	Terület-felh. módja változás előtt	Területfelh. módja változás után	Terület ha-ban	Érték-mutató változás előtt	Érték-mutató változás után	Aktivitás-érték változás előtt	Aktivitás-érték változás után	Aktivitás-érték változása
1./1. sz. módosítás	Gip	Mk	6,68	0,4	5,0	2,67	33,40	30,73
1./2. sz. módosítás	Gip	Ev	1,77	0,4	9,0	0,71	15,93	15,22
1./3. sz. módosítás	Gip	V	0,24	0,4	6,0	0,10	1,44	1,34
1./4. sz. módosítás	Gip	Ev	7,64	0,4	9,0	3,06	68,76	65,70
2./1. sz. módosítás	Má	Lke	5,19	3,7	2,7	19,20	14,01	-5,19
2./2. sz. módosítás	Má	Zkp	0,27	3,7	6,0	1,00	1,62	0,62
2./3. sz. módosítás	Má	KÖu	0,84	3,7	0,6	3,11	0,50	-2,60
3. sz. módosítás	Gip	Ev	1,11	0,4	9,0	0,44	9,99	9,55
Σ aktivitás érték változás:								115,37