

SZÁZHALOMBATTA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

**ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ
I. KÖTET
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**



2019. január hó

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

**Az alátámasztó munkarészek kizárólag a Tájmaster Kft. hozzájárulásával
használhatók fel a szerzői jogok védelmére vonatkozó előírások és a tervezési
szerződésben foglaltak figyelembevételével!**

TERVEZŐK NÉVSORA**„Százhalombatta Településrendezési eszközeinek részleges módosítása”
című dokumentációhoz****TELEPÜLÉSRENDEZÉS:**

Klie Zoltán - Tájmaster Kft.
vezető településrendező tervező


TT-1-20-0058

KÖRNYEZETRENDEZÉS, KÖRNYEZETVÉDELEM:

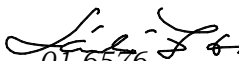
Illyés Zsuzsanna - Tájmaster Kft.
táj- és kertépítész


TK1-01-5028/12

Gaál Kinga - Tájmaster Kft.

KÖZLEKEDÉS

László Zsolt - Via-Trita Kft.
közlekedés tervező


01-6576

Nagy Gyula - Via-Trita Kft.
közlekedés tervező


01-11698

TARTALOMJEGYZÉK**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT MUNKARÉSZEI:**

<u>Alátámasztó szöveges munkarészek</u>	2
TERVEZŐK NÉVSORA	2
TARTALOMJEGYZÉK.....	2
1. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK, A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA ÉS OKAI, A TERVEZÉS FOLYAMATA	5
2. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI DOKUMENTUMOK ÖSSZAHANGJA.....	8
3. A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE	9
4. JAVASOLT MÓDOSÍTÁSOK	28
5. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA A TÁJ-, TERMÉSZET- ÉS KÖRNYEZETVÉDELEMMEL ÖSSZEFÜGGÉSBEN.....	43
6. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA	48
7. A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	48
8. KÖZLEKEDÉS	50
8.1. Közúti közlekedés	50
8.1.1. Településeket összekötő út.....	50
8.1.2. Helyi (Önkormányzati) közúthálózat	51
8.2. Tömegközlekedés	53
8.3. Vasúti közlekedés	54
8.4. Vizi közlekedés	54
8.5. Egyéb közlekedési létesítmények	54
8.5.1. Kerékpárutak:	54
8.5.2. Javasolt kerékpáros létesítmény fejlesztések:.....	54
8.6. Gyalogutak, járdák:	54
8.7. Parkolóhelyek:	55
8.8. Közlekedési szabályozás:.....	56

9.	KÖZMŰELLÁTÁS, KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT	57
9.1.	Vízellátás	57
9.2.	Csatornázás	57
9.2.1.	Szennyvízelvezetés	57
9.2.2.	Csapadékvíz elvezetés	58
9.3.	Hőellátás	59
9.3.1.	Gázellátás	59
9.3.2.	Megújuló energiaforrások	61
9.4.	Energiaellátás	61
9.4.1.	Villamosenergia ellátás	61
9.4.2.	Közvilágítás	62
9.5.	Hírközlés	63
9.5.1.	Vezetékes hírközlési létesítmények, vezetékes műsorszórás	63
9.5.2.	Vezeték nélküli hírközlési létesítmények	63
9.5.3.	Vezeték nélküli műsorszórás	63
10.	ÖRÖKSÉGVÉDELEM	64

MELLÉKLETEK

71

- **1. számú melléklet:** A Dunamenti Erőmű Zrt. 2016. szeptember 8-án kelt levele
- **2. számú melléklet:** Emlékeztető a 2015. szeptember 25-i földhivatali egyeztetésről Százhalombatta településrendezési eszközeinek felülvizsgálata ügyében
- **3. számú melléklet:** A 270/2016. (XI.08.) számú Önkormányzati határozat kivonata a Dunamenti Erőmű Zrt. észrevételeinek befogadásáról és a településrendezési eszközökben szereplő javaslatok módosításáról, valamint a Településrendezési eszközök újabb részleges módosítása tervezési és egyeztetési folyamatának elindításáról (Településfejlesztési döntés)

Alátámasztó rajzi munkarészek

79

- **Százhalombatta 61/2017. (II. 16.) számú önkormányzati határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terve**
- **A tervezett dunafüredi lakóterület-fejlesztési terület beépítési, közlekedési és zöldfelületi javaslata**

Címlapfotó: A Dunamenti Erőmű távlati képe (Forrás: internet)

ALÁTÁMASZTÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

1. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK, A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA ÉS OKAI, A TERVEZÉS FOLYAMATA

1.1. Bevezetés

A településrendezési eszközök jelen módosításának célja az Önkormányzat távlati elképzeléseinek összehangolása a város egyik legnagyobb gazdasági szereplőjének, a Dunamenti Erőmű Zrt.-nek (a továbbiakban a DE Zrt.) a fejlesztési javaslataival, lehetőségeivel. Az előzetes egyeztetés-sorozatok eredményeképpen kialakult fejlesztési javaslatok egyaránt tükrözik az Önkormányzat és a DE Zrt. szándékát.

1.2. A településrendezési eszközök munkarészei

➤ Településszerkezeti terv

Százhalombatta Város Önkormányzata a 61/2017. (II. 16.) számú Önkormányzati határozatával fogadta el a város 285/2015. (XI. 30.) számú Önkormányzati határozatával jóváhagyott Településszerkezeti tervének módosítását. A terv a határozat mellékletét képező leírásból és az alábbi tervlapokból áll:

TSZT/2016.	Módosított Településszerkezeti terv	M = 1: 10.000
K/2016.	Védelmek, korlátozások	M = 1: 10.000

Jelen módosítás az érvényben lévő M=1:10.000-es méretarányú tervlapok szükséges mértékű módosítását, valamint a határozati javaslat kidolgozását, illetve az annak mellékletét képező leírás szükséges mértékű átdolgozását tartalmazza.

➤ Helyi Építési Szabályzat és a mellékletét képező Szabályozási Terv

Százhalombatta Város Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2017. (II.17.) számú önkormányzati rendeletével módosított 18/2015. (XII.04.) számú önkormányzati rendelete szól a város Helyi Építési Szabályzatáról.

A jelen tervezés során elkészítendő dokumentáció jóváhagyandó munkarészként tartalmazza az önkormányzati rendeletként kiadásra került szabályozási előírások (Helyi Építési Szabályzat) módosító rendelet-tervezetét, amely az aktuális tervi elhatározások megvalósításához szükséges rendelkezéseket tartalmazza, kiegészítve a hatályban lévő előírásokat, valamint a rendelet mellékleteként a Százhalombatta teljes közigazgatási területére vonatkozó Szabályozási terv módosító javaslatát. Az államigazgatási egyeztetés során csupán a módosítások közvetlen környezetét tartalmazó terv-részletek kerülnek kiküldésre, de a jóváhagyás után a módosított tervlapok cseréjével az elfogadásra kerülő javaslatok egységes szerkezettel beépülnek a teljes tervbe.

➤ **Alátámasztó munkarészként** – a módosításhoz szükséges mértékben – szakági tervjavaslatokat (környezetalakítási, zöldfelület-rendezési, környezetvédelmi, örökségvédelmi, közlekedési, közművesítési és hírközlési javaslatok) tartalmaz a dokumentáció.

1.3. Előzmények, a módosítás célja és okai

A településrendezési eszközök 2016. évi karbantartásának, módosításának véleményezési eljárás során a DE Zrt. bejelentkezett érdekelt félként az Önkormányzathoz. A levelében – azon túl, hogy észrevételeket tett a kiküldött egyeztetési dokumentációval kapcsolatban – ismertette fejlesztési elképzeléseit.

Az előző évi módosítás egyik oka egy 5,3 ha-os lakóterület-fejlesztés lehetőségének megteremtése volt. A Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály azonban a 2015. július 30-án kiadott állásfoglalásában – a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 6/B § (2) bekezdésének b) pontja alapján – nem járult hozzá a 0129/24-31 hrsz-ú földrészleteken tervezett átsorolásokhoz. Több személyes egyeztetés alapján megegyezés született az Önkormányzat és az érintett államigazgatási szervek között arról, hogy az új lakóterület kijelölésére abban az esetben kerülhet sor, ha az Önkormányzat mezőgazdasági területtől minősít vissza addig fel nem használt, beépítetlen, de korábban beépítésre kijelölt területeket az újonnan beépítésre szánt területnek megfelelő mértékben.

A tárgyalásokon felvetődött, hogy a Dunamenti Erőmű területétől északra fekvő gazdasági terület Óvárosi lakóterület felé eső sarkának telekstruktúrához igazodó elcsatolása és mezőgazdasági területtől való átminősítése megoldást jelenthet a törvényi megfeleltetéshez. Ez a terület az erőmű esetleges bővítési szándékai részére van fenntartva, azonban – az Önkormányzat akkori ismeretei szerint – ennek igénybevételére a közeljövőben nem kellett számítani, így megoldhatónak tűnt a terület csökkentése. Ezt a javaslatot akkor a Földhivatali Főosztály részéről jelenlévők és az állami főépítész is elfogadta.

A 2016. évi módosító javaslatban – a DE Zrt. bejelentkezéséig – e megállapodás figyelembevételével szerepelt a Fogoly utcai tervezett lakóterület és a Rövid-földek elnevezésű gazdasági terület visszaminősítése.

A DE Zrt. 2016. szeptember 8-án kelt levelében (ld. 1. sz. melléklet) leírta, hogy a Rövid Földek elnevezésű terület északi részének mezőgazdasági területtől történő visszaminősítésével nem ért egyet, mivel a terület az előzetes vizsgálatok alapján alkalmas egy naperőmű park létesítésére. Százhalombattán e korszerű energiatermelő létesítmény megvalósításának adottak a feltételei, az Erőmű tulajdonában lévő ipari gazdasági besorolású területek, az energia fogadására, továbbítására alkalmas berendezések és a szükséges szakember-gárda. A megújuló energia hasznosításával az erőmű jelentős mértékben lecsökkent teljesítménye visszafordíthatóvá válna, és korszerű technológia alkalmazásával lehetne az Erőmű termelését újra a korábbi évekhez hasonló szintre felhozni. Ennek érdekében **igényt tartanak a már évtizedek óta ipari területbe sorolt térség beépítésre szánt területként történő megőrzésére** azzal, hogy – a Rövid Földek helyett – az Erőmű tulajdonában álló egyéb, ma korlátozott használatú ipari területek visszaminősítésével lehetővé tennék a tervezett lakóterület kialakítását.

A Képviselő-testület 2016. november 8-ai ülésén megtárgyalta és elfogadta az Erőmű kezdeményezését azzal, hogy Településrendezési Szerződés keretében együttműködve elindítja a településrendezési eszközök újabb módosítását (ld. 2. sz. melléklet).

Az Önkormányzat a fent említett 270/2016. (XI. 08.) számú önkormányzati határozatában döntött arról is, hogy az akkor egyeztetés alatt álló dokumentációban szereplő 1. és 2. módosító javaslatot leveszi napirendről. Úgy határozott, hogy a Dunafüred, 0129/24-31-es hrsz.-ú földrészleteken tervezett lakóterület-fejlesztési terület kijelölését egy következő tervezési és egyeztetési folyamatban, az összefüggések figyelembevételével vizsgálja meg az Erőmű fejlesztési elképzeléseivel együtt, és ezen tervmódosítások jóváhagyását elnapolja mindaddig, amíg egy olyan csereterület kijelölésére nyílik lehetőség, amellyel szemben nem merül fel kifogás. Ez alapján **a 2016. évben jóváhagyott módosításból törlésre került a Fogoly utcai lakóterület-fejlesztés és a korábban kijelölt csereterület mezőgazdasági területtől való visszaminősítése a Rövid-földek elnevezésű területen.**

Jelen terv-módosítás kizárólagos célja e javaslatok megfogalmazása annak érdekében, hogy a Város településrendezési eszközei lehetővé tegyék a tervezett lakóterület és a DE Zrt. fejlesztési elképzeléseinek megvalósítását.

1.4. A tervezés folyamata

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Településrendezési kódex) 3/A. § (2) bekezdése alapján „A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg”. Mivel a megalapozó vizsgálatok 7 éven belül, 2014-2015-ben készültek el a településfejlesztési és településrendezési eszközök készítéséhez, felülvizsgálatához, azok felhasználhatók jelen módosítás során. A felhasználható tartalmi elemeket a 3/A. § (3) bekezdése szerint az önkormányzati főépítész írásban határozta meg.

Ez alapján – a tervelőzmények figyelembe vételével – jelen terv-dokumentáció csupán azokat a vizsgálatokat tartalmazza, amelyek az adott módosító javaslatok vonatkozásában relevánsak, és a TK-hoz valamint az ITS-hoz készített – majd a településrendezési eszközök felülvizsgálata és 2016. évi részleges módosítása során kiegészített – részletes, az Önkormányzat Képviselő-testülete által elfogadott megalapozó vizsgálatok nem elemzik.

Az alátámasztó szöveges munkarész is csupán a konkrét módosító javaslatok elemzését tartalmazza, a Településrendezési kódex 9. § (6) bekezdése szerint az önkormányzati főépítész állásfoglalása alapján

A DE Zrt. igényei és a tervezői javaslatok, valamint az államigazgatási szervek előzetes véleménye alapján, az Önkormányzat előzetes állásfoglalása szem előtt tartásával készül el az az egyeztetési anyag, amely a Településrendezési kódex, valamint az OTÉK szerint illetékes államigazgatási szervek részére kiküldésre kerül, s az ő véleményük, illetve az Állami Főépítész végső szakmai véleménye figyelembe vételével kerülhet végső önkormányzati jóváhagyásra a településrendezési eszközök jelen módosító javaslata. Az egyeztetési eljárás megkezdése előtt a tervet Százhalombatta Város Önkormányzata a .../2019. (.....) számú határozatával előzetesen elfogadta (ld. melléklet).

1.5. Az átsorolásra javasolt területek

A jelenlegi tervmódosítás az alábbi, átsorolással érintett területekre terjedt ki:

- 1/1. terület (8,4 ha) meglévő szántóhoz csatlakozó, cca. 6.68 hektáros része (Rét 1)
- 1/2. terület (8,4 ha) fennmaradó, cca 1,77 ha-os része (Rét 1)
- 1/3. terület (0,24 ha) vízfelület
- 1/4. terület releváns része (7,64 ha) a MAVIR 2 állomás mögött (Rét 2)
- 2/1. terület –a Fogoly utcai terület (5,19 ha)
- 2/2. terület –a Fogoly utcai terület (0,27 ha)
- 2/3. terület –a Fogoly utcai terület (0,84 ha)
- 3. terület – az Erőmű déli részének Benta-patak menti területe (1,11 ha)

1.6. Alaptérképek

A hatályban lévő településrendezési tervek digitális alaptérképének forrása a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala volt. Mivel a Földhivatal által szolgáltatott alaptérkép nem tartalmazott magassági adatokat, a digitalizált térkép a településrendezési eszközök felülvizsgálata során kiegészítésre került a korábbi településrendezési tervek alapját képező M=1:2.000-es méretarányú térkép rétegvonalaival, valamint a TEHAG területére készült digitális alaptérkép (felmérési vázrajz) adataival. Így **a tervezési alaptérkép e térképek számítógépes technikával történt összedolgozásával, kiegészítésével, a hivatalos földhivatali alaptérkép figyelembe vételével készült**, és kifejezetten településrendezési célokra szolgál.

A terv rajzi munkarészei Autocad programmal készülnek.

1.7. Felhasznált terv-előzmények

- Százhalombatta város Településfejlesztési Konceptiója - 2014. július - Art Vital Kft.
- Százhalombatta város Integrált Településfejlesztési Stratégiája - 2014. július - Art Vital Kft.
- Százhalombatta város új településfejlesztési eszközeihez és településrendezési eszközeinek módosításához készített Megalapozó vizsgálatok - 2014. július - Art Vital Kft.
- Százhalombatta város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata - 2015. december - Tájmaster Kft.
- Százhalombatta város településrendezési eszközeinek részleges módosítása - 2016. - Tájmaster Kft.
- [A százhalombattai Dunamenti Erőmű védő- és biztonsági zónájának területi lehatárolása - 2018. február - Rácz András Ügyvédi Iroda](#)
- [Szakértői vélemény a Dunamenti Erőmű zaj elleni védelem és levegőtisztaság-védelem szempontú vizsgálatáról védőtávolság meghatározásához - 2017 június - KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.*](#)

* A 2019. januári módosítások a szövegben kékkel írva.

2. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI DOKUMENTUMOK ÖSSZHANGJA

A településrendezési eszközök 2015. évi felülvizsgálatát kissé megelőzve készült el a Város Településfejlesztési Konceptiója (TK) és az Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS).

A településrendezési eszközök jelen módosító javaslatai a településfejlesztési elhatározásokat alapjaiban nem érintik, csupán kiegészítik néhány új elemmel.

A Településfejlesztési Konceptió „2.1 Százhalombatta jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan” című fejezete röviden az alábbiak szerint fogalmazta meg a város jövőképét: „Százhalombatta egy erős, vonzó, versenyképes város, amely gazdasági, társadalmi és környezeti szempontból fenntarthatóan és harmonikusan fejlődik”.

A Konceptió szerint **„A város őrzi gazdasági pozíciót, gazdasága erős, stabil, és perspektivikus, a térség egyik legerősebb gazdasági pólusa.** Megújult gazdasági szerkezete új iparágakat vonz, amelyek magas hozzáadott értékű munkahelyeket teremtenek. Az ipari tevékenység gyakorlására létesült üzemek jelentik a város legfőbb gazdasági erejét. Az új, környezetbarát és korszerű technológiák megtelepedése vonzza a kreatív munkaerőt és a tőkét, munkahelyeket teremtenek nem csak a város, hanem a várost körülvevő kiterjedt vonzáskörzet számára is. Tudásbázisának és innovációs környezetének köszönhetően kialakulnak Százhalombatta tartós versenyelőnyei, amelyek kedvező üzleti környezetet biztosítanak a városban működő vállalkozások számára. Az üzleti környezet a befektetők és a vállalkozók minden igényét kielégíti, a vállalkozók elégedettsége rendkívül magas.

A város területén működő **energetikai nagyvállalatok** sikeresen alkalmazkodtak a világpiaci folyamatokhoz, kihívásokhoz és szerkezetátalakításba kezdtek. Az energetikai ágazatban foglalkoztatottak létszáma újra növekedésnek indult, a **környezetipar** a város egyik legjobban fejlődő iparága. Egyre több befektetés érkezik a város területére, a zöldgazdaságba és a környezetiparba. A város egyre nagyobb szerepet vállal a megújuló energiák előállításában, termelésében. Százhalombatta továbbra is Magyarország egyik kiemelkedő energia előállító központja, a fosszilis energia előállítás mellett növekszik a megújuló energiák előállítása. Az energetikai szektor és a környezetipar számára a város meglévő termelő vállalatai, munkakultúrája és ipari tradíciói komparatív előnyöket kínálnak.”

Százhalombatta városfejlesztési stratégiájának harmadik átfogó célja, „a kompakt város” a település szerkezetét meghatározó kérdésekkel foglalkozik többek között az alábbiak szerint:

„A város településfejlesztési koncepciójában kifejezetten hangsúlyos szerepet kap a területrendezés, elsősorban az **alulhasznosított vagy alulfejlett barnamezős és zöldfelületek hasznosítása, revitalizálása.** Százhalombattán több olyan terület van, amelyen már nem zajlik ipari termelés, a barnamezős területek újraiparosítása ebből adódóan lényeges feladat. Ezeknek a területeknek az előkészítését ipari rekonstrukciós célokra területrendezési eszközökkel szükséges megalapozni. A város számos pontján találhatóak olyan alulhasznosított, alacsony biológiai aktivitással rendelkező területek. A város zöldfelületi stratégiájában elsősorban ezeknek a meglévő alulhasznosított zöldfelületeknek a fejlesztése kapja a fő szerepet. A meglévő területkínálatra alapozott ipar és zöldfelület fejlesztés a harmonikus fejlődés irányába mutató városfejlesztés része.”

Mivel a jelen dokumentációban megfogalmazott javaslatok az energetikai szektor megújítását, a barnamezős területek revitalizációját, az alulhasznosított zöldfelületek hasznosítását, az egymástól elkülönülő településrészek szorosabb kapcsolatának biztosítását irányozzák elő, ezért **a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok összhangja biztosított.**

3. A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELEMZÉSE

A főváros vonzáskörzetében fekvő településeken a tervezett fejlesztések, beruházások lehetőségét alapvetően a hatályban lévő magasabb szintű tervek határozzák meg. A Százhalombatta közigazgatási területére vonatkozó módosító javaslat területrendezési szempontú elemzése érdekében az alábbi területrendezési terveket vizsgáltuk meg:

3.1. Hatályos területrendezési tervek:

- 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről (**OTrT**)
- 2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (**BATrT**)

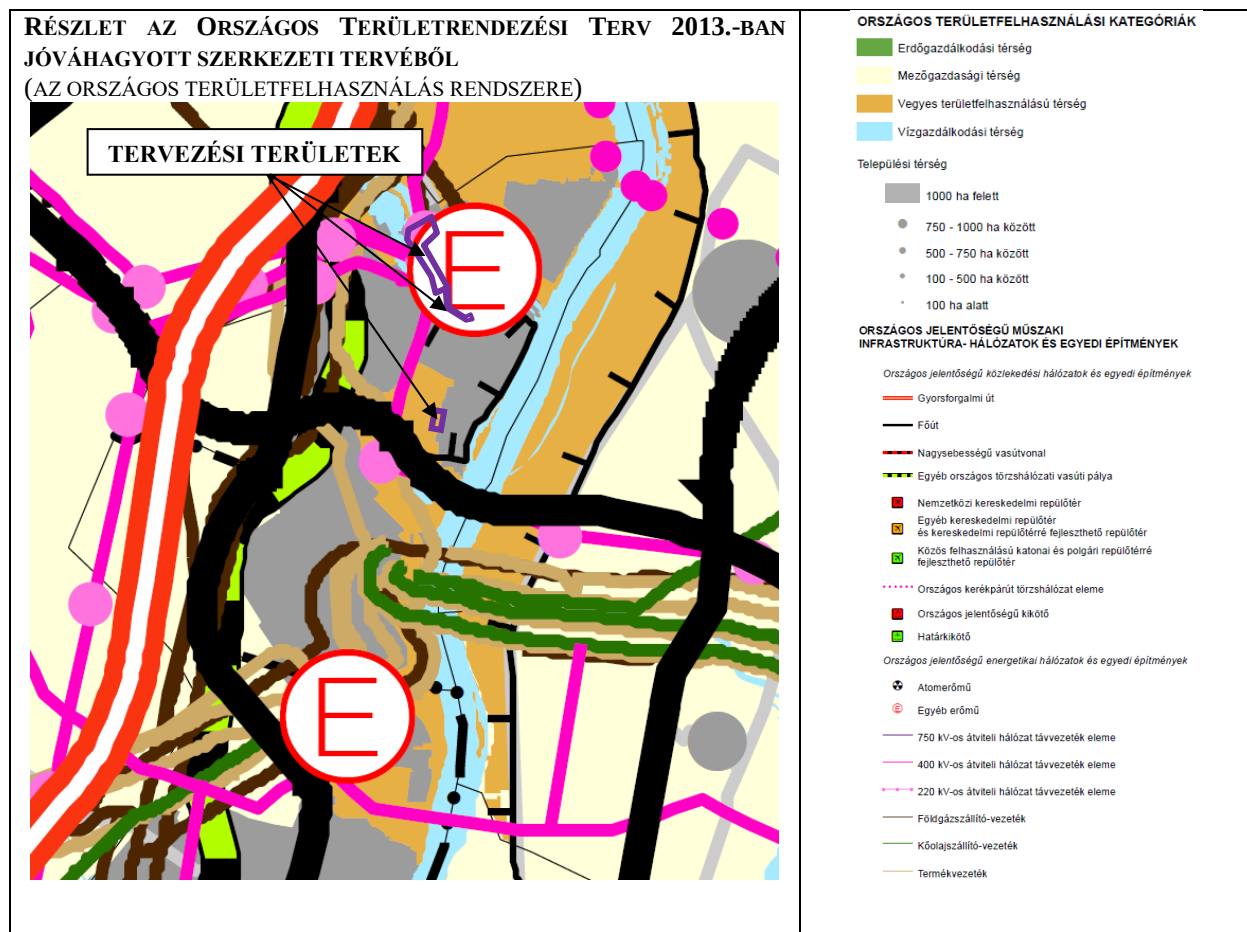
A területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 5. §-ának c) pontja kimondja: a „területrendezési terv: az ország, illetve egyes térségek műszaki-fizikai szerkezetét meghatározó és befolyásoló tervdokumentum, amely biztosítja a területi adottságok és erőforrások hosszú távú, illetve nagy távú hasznosítását és védelmét, az ökológiai elvek érvényesítését, a műszaki-infrastrukturális hálózatok összehangolt elhelyezését és a területfelhasználás rendszerét, optimális hosszú távú területi szerkezetét;...”

E két magasabb szintű jogszabály jelentős mértékben meghatározza a települések területhasználati lehetőségeit, műszaki infrastruktúra-hálózatait, amelyeket a településrendezési tervek készítése és módosítása során figyelembe kell venni.

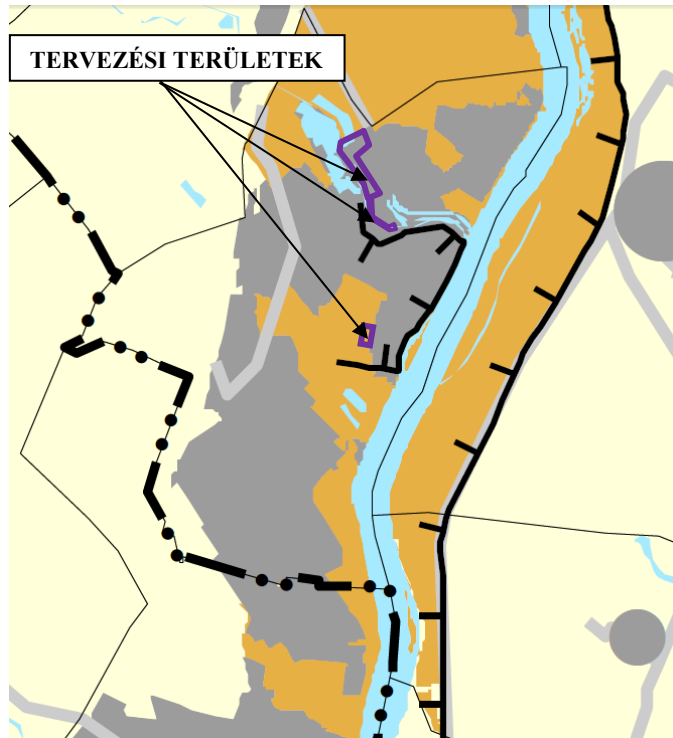
Jelen fejezet a javasolt módosítások közül csupán a hatályos Településszerkezeti terv módosítását igénylő, területfelhasználási egység váltással érintett területek elemzésével foglalkozik.

3.2. Országos Területrendezési Terv

3.2.1. Az ország szerkezeti terve



A SZERKEZETI TERV A MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA HÁLÓZATOK NÉLKÜL



Az OTtT 31/B. §-a alapján: „A kiemelt térségi és a megyei területrendezési terveknek az e törvénnyel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az alábbi átmeneti rendelkezéseket kell alkalmazni:

- a) az Országos Szerkezeti Terv által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat az e törvénynek az MTv.-vel megállapított 1/1-11. melléklete, 9. § (7) bekezdése, valamint 10. §-a előírásainak alkalmazásával kell kijelölni,
- c) a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben (a továbbiakban: BATrt.) megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül
 - ca) a cb) alpont kivételével a BATrt. térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásait,
 - cb) a vízgazdálkodási térség vonatkozásában az e törvénynek az MTv.-vel megállapított 6. § (2) bekezdés e) pontjának előírását kell alkalmazni”

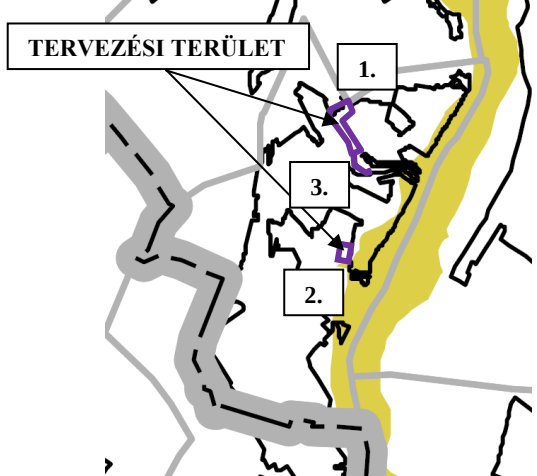
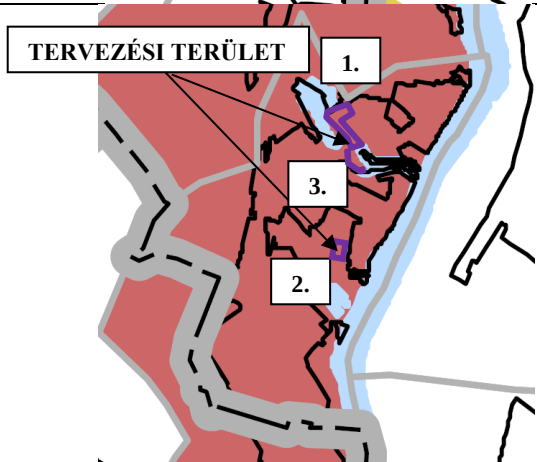
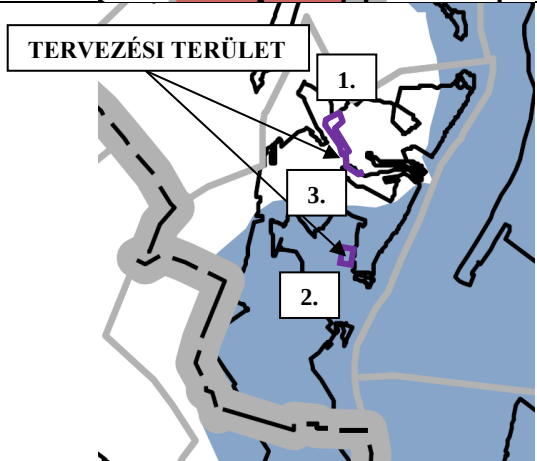
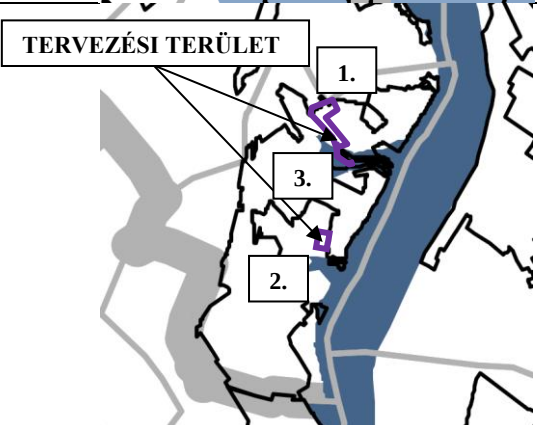
Az OTtT 2013. év decemberében módosított Szerkezeti tervlapja szerint Százhalombatta beépítésre szánt területei a **városias települési térség** részét képezik, a külterület nyugati része a **mezőgazdasági térség**, egyéb területei pedig a **vegyes területfelhasználású térség** részét képezik. A térségi területfelhasználási kategóriákat azonban a BATrt alapján kell figyelembe venni!

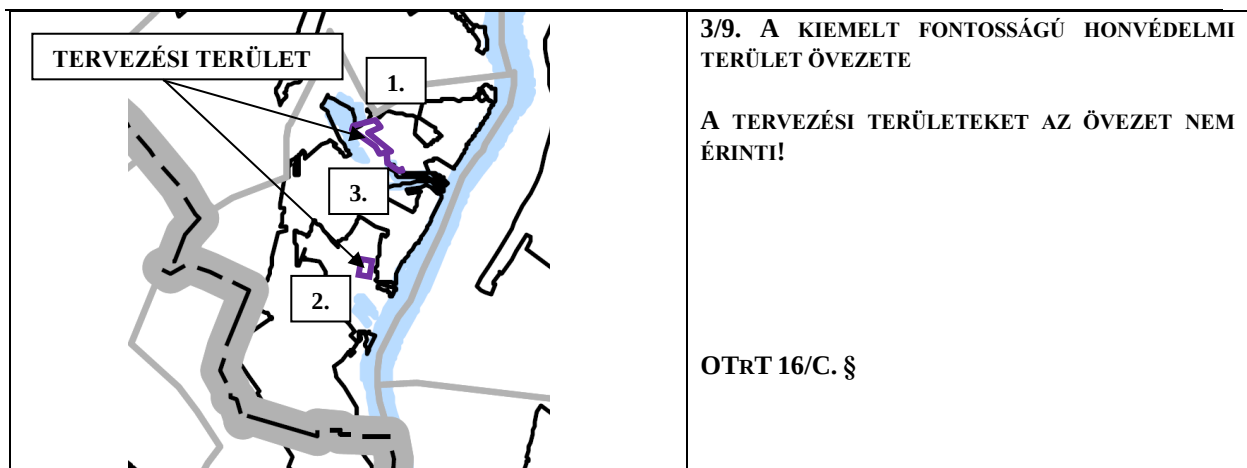
A műszaki infrastruktúra hálózatok közül a települést érintő elemeket a településrendezési eszközök 2015. évi felülvizsgálati dokumentációja részletesen elemezte. **Jelen módosítás két jelentősebb kiterjedésű területre vonatkozó területfelhasználási kategória-módosítási javaslatot tartalmaz, amelyeket a várost átszelő infrastrukturális elemek nem érintik.**

Az OTtT által meghatározott országos övezetek közül a települést, illetve a tervezési területeket az alábbiak érintik:

3.2.2. Az országos övezetek határai

	3/1. AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETE LEHATÁROLÁSA A DINPI ADAT-SZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN TÖRTÉNT. AZ 1. ÉS A 3. TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ ÖVEZET ÉRINTI! OTRT 13. §
	3/2. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE LEHATÁROLÁSA A FÖMI ADAT-SZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN TÖRTÉNT. A TERVEZÉSI TERÜLETEKET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI! Kiváló minőségű szántóterület OTRT 13/A. §
	3/3. A JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE LEHATÁROLÁSA A FÖMI ADAT-SZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN TÖRTÉNT. A TERVEZÉSI TERÜLETEKET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI! Jó minőségű szántóterület OTRT 13/B. §
	3/4. A KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE A TERVEZÉSI TERÜLETEKET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI! OTRT 14. §

	3/5. A TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET ÖVEZETE A TERVEZÉSI TERÜLETEKET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI! OTRT 14/A. §
	3/6. A VILÁGÖRÖKSÉG ÉS VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL) A TERVEZÉSI TERÜLETEKET AZ ÖVEZET ÉRINTI! A TELEPÜLÉS AZ ÖVEZET RÉSZÉT KÉPEZI. OTRT 14/B. §
	3/7. AZ ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE A 2. SZ. TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET ÉRINTI! OTRT 15. §
	3/8. A NAGYVÍZI MEDER ÉS A VÁSÁRHELYI-TERV TOVÁBBFEJLESZTÉSE KERETÉBEN MEGVALÓSULÓ SZÜKSÉGTÁROZÓK TERÜLETÉNEK ÖVEZETE A 3. TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET ÉRINTI! OTRT 16. §



Az országos övezetek közül a települést

- az országos ökológiai hálózat,
- kiváló termőhelyi adottságú szántóterület,
- jó termőhelyi adottságú szántóterület,
- kiváló termőhelyi adottságú erdőterület,
- világörökségi és világörökségi várományos terület,
- országos vízminőség-védelmi terület,
- nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének

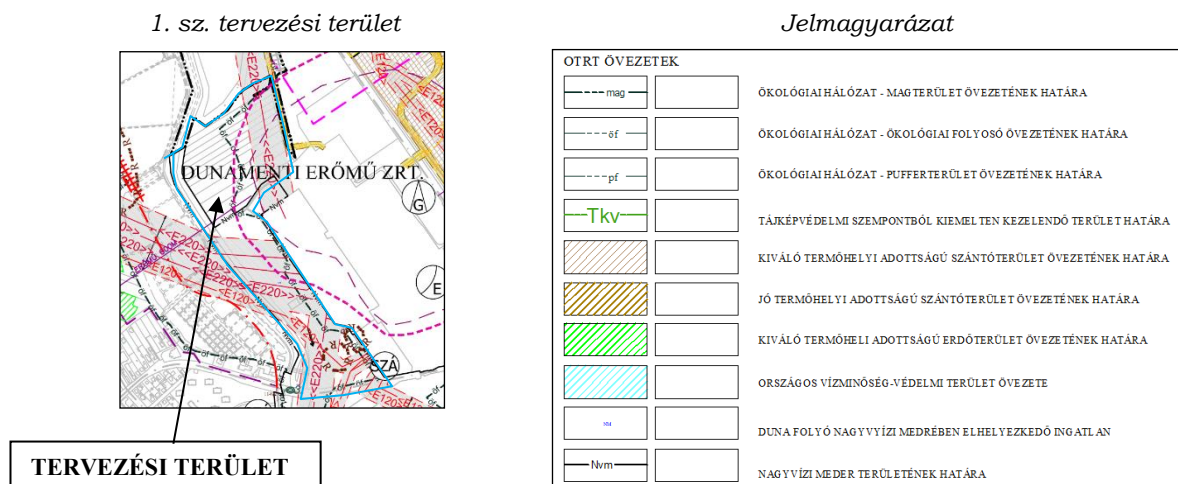
övezete érinti.

A felsoroltak közül több övezet a 2013. évi módosítás során új országos övezetként került meghatározásra, ezért a 30/B. §-ban megfogalmazott átmeneti rendelkezések 1) pontja szerint: „azon új országos, kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket az MTv. állapított meg, azonban a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben még nem kerültek alkalmazásra, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv-vel megállapított 12/A. § (1) bekezdése és övezeti előírásai szerint kell lehatárolni és alkalmazni.”

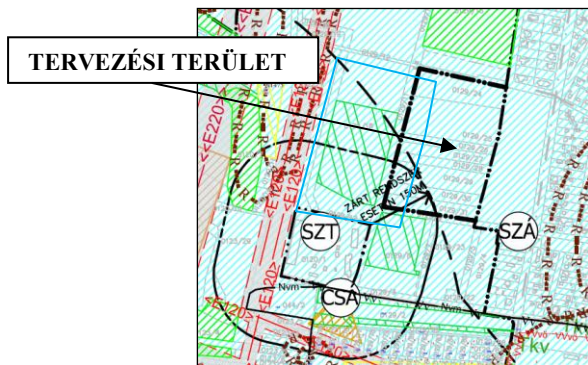
A településrendezési eszközök felülvizsgálata során az övezetek területi érintettségében illetékes államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével kerültek lehatárolásra az övezetek.

Az országos övezetek közül az összes tervezési területet érinti a közigazgatási terület lehatárolású világörökségi és világörökségi várományos terület övezete, amely a tényleges lehatárolás alapján egyik tervezési területet sem érinti.

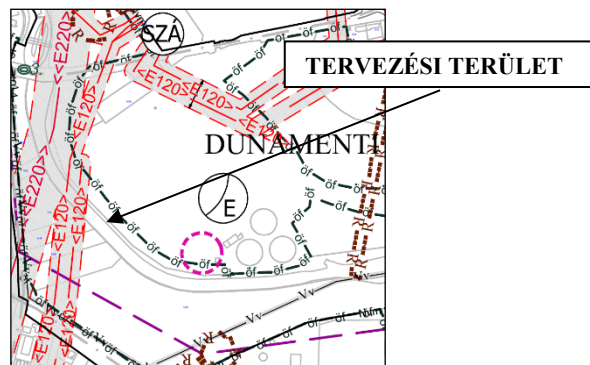
Részletek a Védelmek, korlátozások című tervlapról



2. sz. tervezési terület



3. sz. tervezési terület



Az 1. és 3. sz. tervezési területet az

- országos ökológiai hálózat övezete,
- nagyvízi meder területének övezete érinti.

A 2. sz. tervezési területet az

- országos vízminőség-védelmi terület övezete érinti.

Az OTtT 13. § (1) bekezdése alapján: „Az **országos ökológiai hálózat övezetében** csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.”

Az országos ökológiai hálózat a térségi területrendezési tervben magterület, ökológiai folyosó és puffer terület övezetére tagolódik. Leírását a BATrT elemzésénél ismertetjük.

A 15. § (1) szerint: „Az **országos vízminőség-védelmi terület övezetében** keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.”

A 3. sz. tervezési területet érintő országos vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírások szerint a vízvédellel érintett területek kijelölése a településrendezési eszközök felülvizsgálata során megtörtént és a hatályban lévő Helyi Építési Szabályzatba a szükséges szabályok beépültek.

A 16. § szerint: „A **nagyvízi meder** és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének **övezetében** új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.”

Az 1. sz. és a nagyvízi meder területének övezetével érintett 3. sz. tervezési terület évtizedek óta beépítésre szánt terület. Ezek visszaminősítésére tesz tervünk javaslatot a 2. sz. területen kijelölt új beépítésre szánt terület ellentételezésére.

Százhalombatta város térségére a vonatkozó kiemelt térségi területrendezési terv a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (a továbbiakban a BATrT).

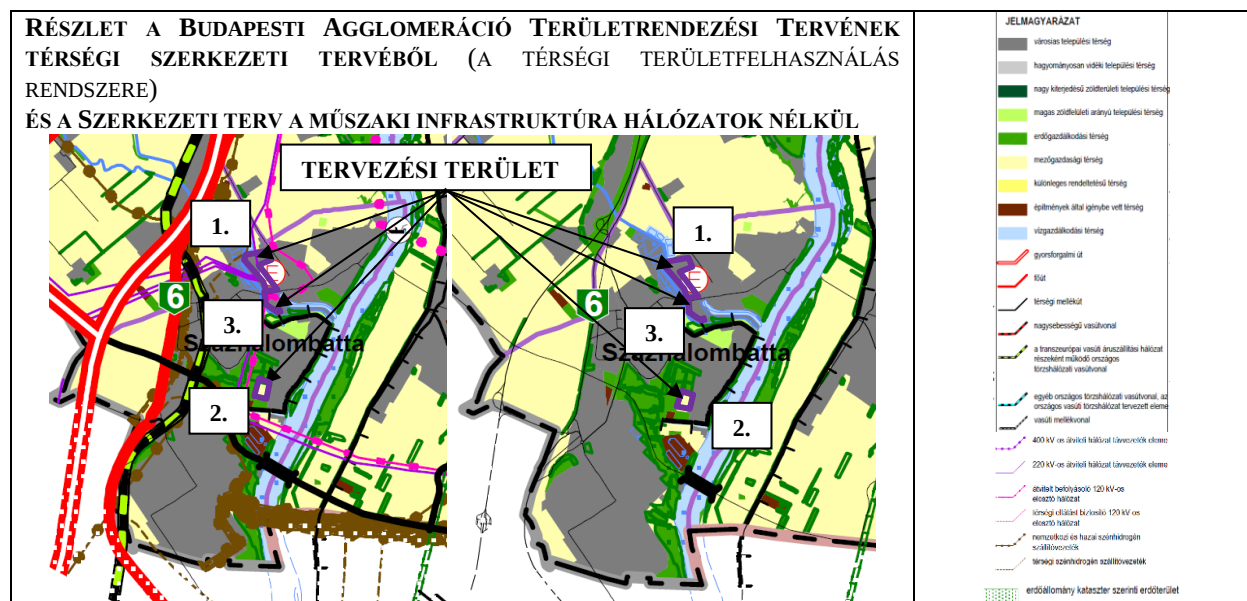
3.3. Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve

A 2005. évi LXIV. számú BATrT Szerkezeti terve térségi területfelhasználási kategóriákat különböztet meg. A települések beépített és beépítésre szánt területei általában a települési térség – Százhalombatta esetében a városias települési térség – elnevezésű területfelhasználási kategóriába soroltak.

Mint a Térségi Szerkezeti Terv alábbi részletén látható, Százhalombatta közigazgatási területének legnagyobb része a **városias települési térség területébe tartozik** a BATrT alapján. A településnek **kisebb területei – köztük a szennyvíztisztító teleptől északkeletre fekvő telektömb – a mezőgazdasági térségbe** soroltak. **A Duna-parti sáv és a MOL erdőterületei az erdőgazdálkodási térségbe tartoznak**, ahol a terv jelzi a meglévő erdőállomány kataszter szerinti erdőterület jelenlétét is. **Százhalombatta egyes zöldterületi jellegű intézményei a magas zöldfelületi arányú települési térségbe** soroltak.

A **szennyvíztisztítók, a hulladéklerakó, valamint a gázfogadó területe az építmények által igénybevett térségként** jelöltek a BATrT Szerkezeti tervén. A **Duna és a volt TEHAG északi tavai a vízgazdálkodási térségbe** tartoznak.

3.3.1. Térségi Szerkezeti terv

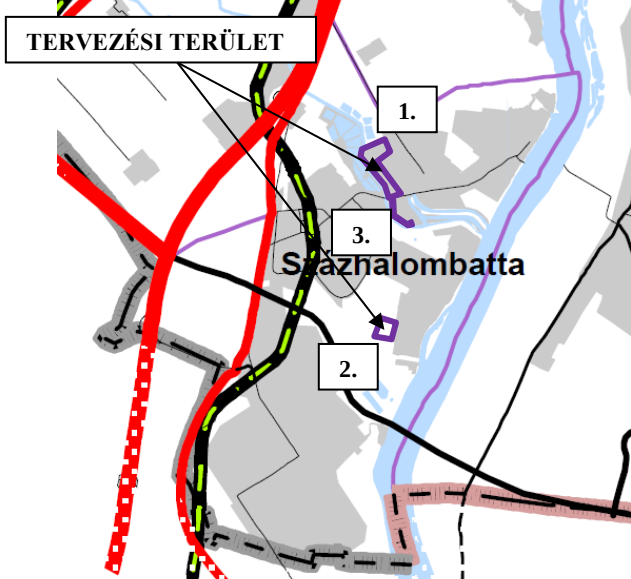
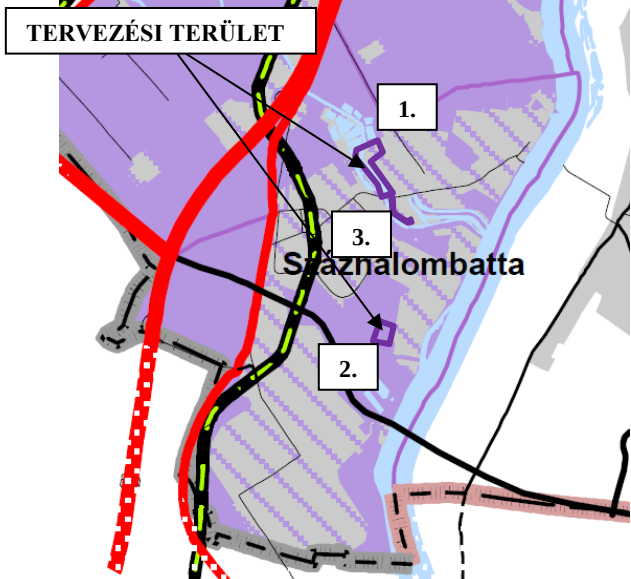
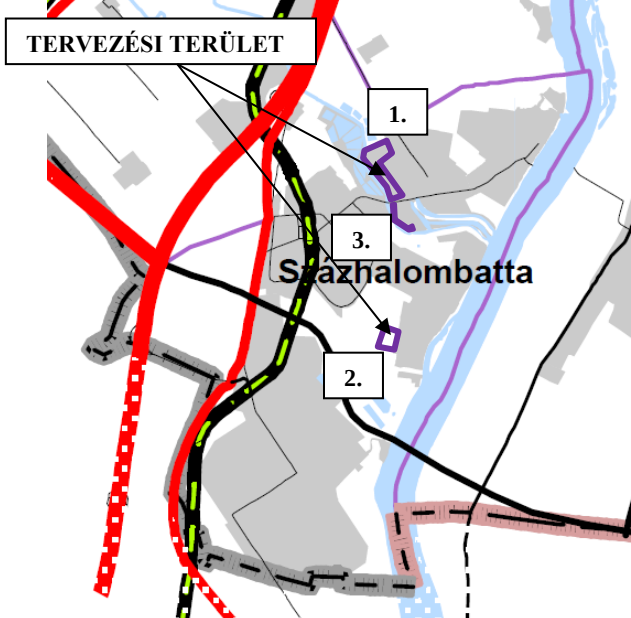


Az 1. és 3. sz. tervezési terület a városias települési térségbe, a 2. sz. a mezőgazdasági térségbe tartozik.

A Szerkezeti terv fenti részletéről látható, hogy az 1. és 3. sz. terület az Erőmű része. Az 1. sz. területet a 400 kV-os átviteli hálózat távvezetékek érintik, a 2. és 3. sz. tervezési területet sem országos, sem térségi műszaki infrastruktúra nem érinti.

3.3.2. Térségi övezeti terv

	3.1. SZ. MELLÉKLET: MAGTERÜLET ÖVEZETE 3.2. SZ. MELLÉKLET: ÖKOLÓGIAI FOLYÓSÓ ÖVEZETE 3.3. SZ. MELLÉKLET: PUFFER TERÜLET ÖVEZETE AZ 1. ÉS 3. SZ. TERVEZÉSI TERÜLETEKET AZ ÖKOLÓGIAI FOLYÓSÓ ÖVEZETE ÉRINTI!
	3.6. SZ. MELLÉKLET: ERDŐTELEPÍTÉSRE ALKALMAS TERÜLET ÖVEZETE LEHATÁROLÁSA A FÖMI ADAT-SZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN TÖRTÉNT. Erdőtelepítésre elsődlegesen javasolt terület Erdőtelepítésre másodlagosan javasolt terület A TERVEZÉSI TERÜLETEKET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	3.15. SZ. MELLÉKLET: ÁSVÁNYI NYERSANYAG-VAGYON TERÜLET ÖVEZETE JELMAGYARÁZAT Asványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete A TERVEZÉSI TERÜLETEKET AZ ÖVEZET ÉRINTI! SZÁZHALOMBATTA VÁROS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETE A VOLT TÉGLAGYÁR AGYAGBÁNYÁJA MIATT AZ ÁSVÁNYI NYERSANYAG-VAGYON TERÜLET ÖVEZETÉBE SOROLT.

	3.16. SZ. MELLÉKLET: RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE JELMAGYARÁZAT  Rendszeresen belvíz járt terület övezete A TERVEZÉSI TERÜLETEKET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!
	3.18. SZ. MELLÉKLET: FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLETÉNEK ÖVEZETE JELMAGYARÁZAT  Földtani veszélyforrás területének övezete A TERVEZÉSI TERÜLETEKET AZ ÖVEZET ÉRINTI! SZÁZHALOMBATTA VÁROS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETE A VOLT TÉGLAGYÁR AGYAGBÁNYÁJA ÉS AZ OMLÁSVESZÉLYES TERÜLETEK MIATT A FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETÉBE SOROLT.
	3.21. SZ. MELLÉKLET: KIEMELT FONTOSSÁGÚ MEGLÉVŐ HONVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE 3.22. SZ. MELLÉKLET: HONVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE JELMAGYARÁZAT  Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete  Honvédelmi terület övezete A TERVEZÉSI TERÜLETEKET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI!

A kiemelt térségi övezetek közül a települést

- a magterület övezete,
- az ökológiai folyosó övezete,
- ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete,
- földtani veszélyforrás

övezete érinti.

E kiemelt térségi övezeteket az OTvT törvény 12. § (2) bekezdés a), b), e), és g) pontja határozza meg.

Az OTvT 31/B. §-a szerint: „A kiemelt térségi és a megyei területrendezési terveknek az e törvénnyel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az alábbi átmeneti rendelkezéseket kell alkalmazni:

f) azokra az országos övezetekre, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásait kell alkalmazni,

h) azokat a kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv megállapít, azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, (...) a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásaival kell alkalmazni,

k) a BATvT-ban megállapított kiemelt térségi övezetek vonatkozásában, ha e törvénynek az MTv.-vel megállapított kiemelt övezeti előírásaitól eltérő előírást tartalmaznak, a BATvT. kiemelt térségi övezeti előírásait kell alkalmazni,

l) azon új országos, kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket az MTv. állapított meg, azonban a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben még nem kerültek alkalmazásra, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított 12/A. § (1) bekezdése és övezeti előírásai szerint kell lehatárolni és alkalmazni.”

A DINPI lehatárolása alapján az 1. és 3. sz. tervezési területet az ökológiai folyosó övezete érinti.

Az ökológiai folyosó övezetére az OTvT 19/B. §-a vonatkozik:

„18. § (1) Az ökológiai folyosó övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet az ökológiai folyosó vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.

(5) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.”

Az ökológiai folyosó övezetének lehatárolását az illetékes Duna-Ipoly Nemzeti Parki Igazgatóság által kijelölt határvonalak alapján ábrázoltuk a tervekben. Ez alapján az ökológiai folyosó területén belül új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetére az OTvT 19/B. §-a vonatkozik:

„19/B. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

Az övezet a BATrT mellékletében teljes közigazgatási területet jelöl ki, amelynek pontosítása a településrendezési eszközök felülvizsgálata során – az illetékes államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján – megtörtént.

Az OTrT-ben jelölt ásványi nyersanyag-vagyon terület érintettsége alapján megkeresett Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Budapesti Bányakapitányságától 2016-ban nem kaptunk lehatárolást az *Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott területre*. A negatív adatszolgáltatás alapján ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelés nem várható.

A földtani veszélyforrás területének övezetére az OTrT 25. §-a vonatkozik:

„25. § (1) A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet területén új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.”

Az övezet a BATrT mellékletében teljes közigazgatási területet jelöl ki, amelynek pontosítása a településrendezési eszközök felülvizsgálata során – az illetékes államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján – megtörtént.

A földtani veszélyforrás terület érintettsége miatt a Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Budapesti Bányakapitánysága nyilatkozott 2016-ban a hatályos Szabályozási terven szereplő lehatárolások megerősítéséről.

Indoklás: A Bányakapitányság a szakvéleményt a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben és a 2/2005. (I.11.) Korm. rendeletben biztosított jogkörében eljárva adta ki.

A felszínmozgás-veszélyes és potenciálisan mozgásveszélyes területek lehatárolását a 2011-12. évi településszerkezeti terv módosítás során elvégezték. Az érintett – Óvároson belüli – területet „*geotechnikai szempontból érzékeny terület*” néven utcák szerint lehatárolták, ezen belül az ismert alapincézett, partfalmozgással érintett, egyéb ismert mozgásveszélyes területeket külön jelölték.

A megküldött dokumentáció alapján a fenti lehatárolás továbbra is érvényes.

A szakvélemény alapján a 2015-ben jóváhagyott „Védelmek, korlátozások” című tervlapon a

- geotechnikai szempontból érzékeny terület;
- fokozottan érzékeny, mozgásveszélyes terület;
- földmunkával járó építési tevékenység esetén partfalomlás/hámlás szempontjából veszélyes terület;
- földmunkával járó építési tevékenység esetén mozgásveszélyes, meredek rézsű területe;
- alapincézett terület

lehatárolások a korábban érvényben lévő tervnek megfelelően feltüntetésre kerültek.

A jóváhagyott Településszerkezeti terv 2. számú mellékletén, a „Védelmek, korlátozások” című tervlapon látható, hogy **egyik tervezési terület sem érintett egyik lehatárolt területtel sem.**

3.4. Az OTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek

A BATrT Térségi Szerkezeti Terve alapján Százhalombattát az alábbi területfelhasználási kategóriák érintik:

- városias települési térség
- magas zöldfelületi arányú települési térség
- erdőgazdálkodási térség
- mezőgazdasági térség
- építmények által igénybevett térség
- vízgazdálkodási térség.

Az OTrT 31/B. §-a alapján: „A kiemelt térségi és a megyei területrendezési terveknek az e törvénnyel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az alábbi átmeneti rendelkezéseket kell alkalmazni:

c) a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben (a továbbiakban: BATrT.) megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül

ca) a cb) alpont kivételével a BATrT. térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásait,

cb) a vízgazdálkodási térség vonatkozásában az e törvénynek az MTv.-vel megállapított 6. § (2) bekezdés e) pontjának előírását kell alkalmazni”

❖ Az OTrT 6. § (2) bekezdésének e) pontja értelmében: „a vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni”.

- **a vízgazdálkodási térség területszámítása:**

Százhalombatta településen a vízgazdálkodási térség területe az 1/3. mellékletben található területi mérleg szerint 279,49 ha.

A vízgazdálkodási térség 85%-a: 237,57 ha

A vízgazdálkodási térség 15%-a: 41,92 ha

❖ Az OTrT 6. § (2) bekezdés d) pontja alapján: „a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható”. A városias települési térségre és növekményére vonatkozóan betartandó a BATrT 5. § (2)-(6) pontja.

A BATrT 7. § (2) bekezdése szerint a városias települési térség növekménye nem haladhatja meg az 1/3. számú mellékletben található területi mérleg szerinti városias települési térség területének 2%-át. Ezen túlmenően a 7. § (3) bekezdése alapján a városias települési térség kiterjedése csak az állami főépítésznek a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélye alapján növelhető (kizárólag a mezőgazdasági térség vonatkozásában). „A területcsere során a városias települési térség területének nagysága nem változhat.”

- **a városias települési térség területszámítása:**

Százhalombatta településen a városias települési térség területe az 1/3. mellékletben található területi mérleg szerint 1415,24 ha.

A települési térség 2%-a: 28,30 ha

❖ A BATrT 5. § (8) pontja szerint „a magas zöldfelületi arányú települési térségnek

a) legfeljebb 30%-án beépítésre szánt üdülőterület, illetve – a beépítésre szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből – oktatási, egészségügyi és sport célú terület,

b) legalább 70%-án beépítésre nem szánt terület alakítható ki.”

- **magas zöldfelületi arányú települési térség területszámítása:**

Százhalombatta településen a magas zöldfelületi arányú települési térség területe az 1/3. mellékletben található területi mérleg szerint 46,38 ha.

A magas zöldfelületi arányú települési térség 30%-a: 13,91 ha

A magas zöldfelületi arányú települési térség 70%-a: 32,47 ha

❖ A BATrT 6. §-a meghatározza az erdőgazdálkodási térség lehetséges felhasználását az alábbiak szerint:

„6. § (1) Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni. A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.

(2) Az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága – a település közigazgatási területére vetítve – összességében nem csökkenhet.”

- **az erdőgazdálkodási térség területszámítása:**

Százhalombatta településen az erdőgazdálkodási térség területe az 1/3. mellékletben található területi mérleg szerint 303,10 ha.

Az erdőgazdálkodási térség 85%-a: 257,63 ha

Az erdőgazdálkodási térség 15%-a: 45,47 ha

❖ A BATrT 7. §-a meghatározza a mezőgazdasági térség lehetséges felhasználását az alábbiak szerint:

„7. § (1) A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.”

- **a mezőgazdasági térség területszámítása:**

Százhalombatta településen a mezőgazdasági térség területe az 1/3. mellékletben található területi mérleg szerint 722,04 ha.

A mezőgazdasági térség 90%-a: 649,84 ha

A mezőgazdasági térség 10%-a: 72,20 ha

❖ Az OTTrT 6. § (2) bekezdés f) pontja szerint „az építmények által igénybe vett térséget az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

- **építmények által igénybevett térség területszámítása:**

Százhalombatta településen az építmények által igénybevett térség területe az 1/3. mellékletben található területi mérleg szerint 39,99 ha.

A 61/2017. (II. 16.) számú önkormányzati határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terv 7. számú mellékletét képezi „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		-	-	26,60
Magas zöldfelületi arányú települési térség	46,38	1,65	üdülőterület vagy okt., egészségügyi és sport célú különleges terület 13,91	32,47			-		

SZÁZHALOMBATTA TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA - 2017.

Erdőgazdálkodási térség	303,10	10,80	bármely ter.felh. 45,47	Erdő vagy Tk 257,63	0,77			44,70
Mezőgazdálkodási térség	722,04	25,73	bármely ter.felh. 72,20	Mg vagy Tk 649,84	0,61	0,57	-	71,02
Építmények által igénybevett térség	39,99	1,43	0		0,32		-	
Vízgazdálkodási térség	279,49	9,96	bármely ter.felh. 41,92	Víz vagy Tk 237,57			-	
Igazgatási terület összesen	2806,24	100,00						

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

Fentiek alapján a város közigazgatási területén összesen 26,60 ha terület minősíthető át beépítésre szánt területté, azon belül bármely települési területfelhasználási egységgé, amennyiben ez egyéb jogszabályi előírások alapján lehetséges!

Ezen túlmenően területcserére irányuló térségi területfelhasználási engedély alapján Százhalombattán a városias települési térség kiterjedése legfeljebb olyan mértékben bővíthető, amilyen mértékben a Szerkezeti Tervben rögzítetthez képest máshol – a mezőgazdasági térség javára – csökken a városias települési térség kiterjedése.

3.5.A javasolt módosítások megfeleltetése a hatályban lévő területrendezési terveknek

❖ Műszaki infrastruktúra-hálózatok

Mivel az országos és a térségi műszaki infrastrukturális elemeket már a hatályban lévő Településszerkezeti és Szabályozási terv is az érvényben lévő területrendezési terveknek megfelelően tartalmazza, a vonatkozó jogszabályok műszaki infrastruktúra-hálózatok elemeire vonatkozó előírásainak a készülő terv-módosítás megfelel.

❖ Térségi területfelhasználási kategóriák

Az OTTrT vizsgálata rámutatott arra, hogy az országos terv Szerkezeti tervében meghatározott térségi területfelhasználási kategóriákat nem kell figyelembe venni jelen tervezés során, mert azok pontosítva a BATrT Szerkezeti tervén jelennek meg.

A BATrT Térségi Szerkezeti Terve alapján jelen módosító javaslatok az alábbiak szerint érintik a térségi területfelhasználási kategóriákat.

TÉRSÉGI IGAZOLÁS, SZÁZHALOMBATTA, 2017.							
Módosítás	Terület felh. módja változás előtt	Terület felh. módja változás után	Terület ha-ban	BATrT szerinti térségi területfelhasználás	Beépítésre szánt vagy Beépítésre nem szánt	Beépítésre szánt vagy Beépítésre nem szánt	A változás iránya
1./1. sz. módosítás	Gip	Mk	6,68	Városias települési térség	Beépítésre szánt	Beépítésre nem szánt	<
1./2. sz. módosítás	Gip	Ev	1,77	Városias települési térség	Beépítésre szánt	Beépítésre nem szánt	<
1./3. sz. módosítás	Gip	V	0,24	Városias települési térség	Beépítésre szánt	Beépítésre nem szánt	<
1./4. sz. módosítás	Gip	Ev	7,64	Városias települési térség	Beépítésre szánt	Beépítésre nem szánt	<
.							

2/1. sz. módosítás	Má	Lke	5,19	Mezőgazdasági térsg	Beépítésre nem szánt	Beépítésre szánt	>
2/2. sz. módosítás	Má	Zkp	0,27	Mezőgazdasági térsg	Beépítésre nem szánt	Beépítésre nem szánt	=
2/3. sz. módosítás	Má	KÖu	0,84	Mezőgazdasági térsg	Beépítésre nem szánt	Beépítésre nem szánt	=
.							
3. sz. módosítás	Gip	Ev	1,11	Városias települési térsg	Beépítésre szánt	Beépítésre nem szánt	<

Mint a fenti táblázatban is látható, a tervezett módosítások a városias települési térsg és a mezőgazdasági térsg területébe tartoznak a BATrT szerint.

1. számú tervezési terület:

• Az 1/1., 1/2., 1/3. és 1/4. sz. módosítás a városias települési térsg területén tervezett. A módosítás az Erőmű ipari gazdasági területén belül a 3200-3211-es hrsz.-ú földrészletek egy részének ipari gazdasági területből mezőgazdasági területbe történő átminősítése. Ez a módosítás beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területté történő visszaminősítés.

Gip > Má – 6,68 ha

• Az 1/2. sz. módosítás az Erőmű ipari gazdasági területén belül a 3200-3211-es hrsz.-ú földrészletek egy részének ipari gazdasági területből erdőgazdálkodási területbe történő átminősítése. Ez a módosítás beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területté történő visszaminősítés.

Gip > Ev – 1,77 ha

• Az 1/3. sz. módosítás az Erőmű ipari gazdasági területén belül a 2611/8-as hrsz.-ú földrészlet egy részének ipari gazdasági területből vízgazdálkodási területbe történő átminősítése. Ez a módosítás beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területté történő visszaminősítés.

Gip > V – 0,24 ha

• Az 1/4. sz. módosítás az Erőmű ipari gazdasági területén belül a 2611/8-as hrsz.-ú földrészlet egy részének ipari gazdasági területből erdőgazdálkodási területbe történő átminősítése. Ez a módosítás beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területté történő visszaminősítés.

Gip > Ev – 7,64 ha

Mint jelen dokumentáció OTTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek című 3.4. fejezete ismerteti, az OTTrT 6. § (2) bekezdés d) pontja alapján: „a települési térsg bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható”.

A városias települési térségből igénybevett területeket összesítjük a fejezet végén.

2. számú tervezési terület:

• A 2/1., 2/2. és 2/3. sz. módosítás a mezőgazdasági térsg területén tervezett. A módosítás a Dunafüredi lakóterület-fejlesztési területen a 0129/24-31-es hrsz.-ú földrészletek mezőgazdasági területből kertvárosias lakóterületbe, közlekedési területbe és zöldterületbe történő átminősítése.

A 2/1. sz. módosítás beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területté történő átsorolás.

Má > Lke – 5,19 ha

A 2/2. és 2/3. sz. módosítás beépítésre nem szánt területből beépítésre nem szánt területté történő átsorolás.

Má > Zkp – 0,27 ha

Má > KÖu – 0,84 ha

A mezőgazdasági térségből igénybevett területeket összesítjük a fejezet végén.

Bár a 2. számú tervezési terület a mezőgazdasági térség része, de a városias települési térség növekményének tekinthető, amelyre vonatkozóan betartandó a BATrT 5. § (2)-(6) pontja. Ezért annak ellenére, hogy az előírások csak a városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben tartandók be, igazoljuk e pontok figyelembe vételét.

A 2. számú módosítás során kijelölt új lakóterület

- tervezett területfelhasználása jól illeszthető a település meglévő szerkezetéhez,
- táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket,
- a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás azt lehetővé teszi, illetve a terület igénybevételeével párhuzamosan kiépül,
- a terület a település közigazgatási határától 200 méternél távolabb helyezkedik el,
- a terület kapcsolódik a települési területhez,
- a terület, mint 5 hektárt meghaladó kiterjedésű új lakóterület a meglévő kötőtpályás közösségi közlekedés megállóhelytől a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolsága nem haladja meg az 5 km-t (légvonalban 2700 méter távolságban fekszik),
- az új beépítésre szánt területen a lakóterület növelésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni. A tervezett lakóterület összesen 5,19 ha, amelynek 5%-a 0,26 ha. A tömbben kijelölt zöldterület nagysága 0,27 ha, így a terv a törvényi előírásoknak megfelel.

A BATrT 7. § (2) bekezdése szerint a városias települési térség növekménye nem haladhatja meg az 1/3. számú mellékletben található területi mérleg szerinti városias települési térség területének 2%-át. Százhalombatta településen a városias települési térség területe az 1/3. mellékletben található területi mérleg szerint 1415,24 ha, amelynek 2%-a: 28,30 ha. Ebből korábban már igénybevett terület 1,7 ha, így a továbbiakban összesen 26,6 ha minősíthető át.

A városias települési térség növekményeként számítandó területeket összesítjük a fejezet végén.

3. számú tervezési terület:

- **A 3. sz. módosítás a városias települési térség területén tervezett.** A módosítás az Erőmű ipari gazdasági területén belül a 2663/4-es hrsz.-ú földrészlet egy részének **ipari gazdasági területből erdőgazdálkodási területbe történő átminősítése. Ez a módosítás beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területté történő visszaminősítés.**

Gip > Ev – 1,11 ha

A városias települési térség növekményeként számítandó területeket összesítjük a fejezet végén.

3.6. Összesített térségi területszámítások:

- **a városias települési térség területszámítása:**

A város közigazgatási területén összesen települési térség 2%-a, azaz 28,30 ha minősíthető át beépítésre szánt területté, azon belül bármely települési területfelhasználási egységgé.

A városias települési térség növekményeként tervezett beépítésre szánt területek:

2/1. Má > Lke – 5,19 ha

A városias települési térség növekményeként tervezett beépítésre nem szánt területek:

2/2. Má > Zkp – 0,27 ha

2/3. Má > KÖu – 0,84 ha
– 1,11 ha

A városias települési térség növekménye összesen $5,19 + 1,11 = 6,30$ ha

A 2015 évi módosítás során összesen 1,70 ha volt a települési térség növekménye.

$1,70 \text{ ha} + 6,30 \text{ ha} = 8,00 \text{ ha} < 28,30 \text{ ha}$,

tehát a módosítások a törvényi előírásoknak megfelelnek.

- az erdőgazdálkodási térség területszámítása:**

Százhalombatta településen az erdőgazdálkodási térség területének 15%-a 45,47 ha, amely átsorolható bármely települési területfelhasználási egységgé.

A 2015 évi módosítás során az erdőgazdálkodási térségből összesen 0,77 ha került átsorolásra.

Jelen módosítás során az erdőgazdálkodási térség nagysága nem változik, tehát a módosítások a törvényi előírásoknak megfelelnek.

Az erdőgazdálkodási térségben a védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet és az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága – a település közigazgatási területére vetítve – összességében szintén nem csökkenhet.

Jelen módosítás során védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület nem kerül átsorolásra, tehát a módosítások a törvényi előírásoknak megfelelnek.

- a mezőgazdasági térség területszámítása:**

Százhalombatta településen a mezőgazdasági térség területének 10%-a 72,20 ha, ahol bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.

Új beépítésre szánt területek:

2./1. Má > Lke – 5,19 ha

Átminősítések:

2./2. Má > KÖu – 0,84 ha

2./3. Má > Zkp – 0,27 ha
– 1,11 ha

Összesen 6,30 ha

A 2015 évi módosítás során a mezőgazdasági térségből összesen 1,18 ha került átsorolásra.

$1,18 \text{ ha} + 6,30 \text{ ha} = 7,48 \text{ ha} < 72,20 \text{ ha}$,

tehát a módosítások a törvényi előírásoknak megfelelnek.

- az építmények által igénybevett térség területszámítása:**

Százhalombatta településen az építmények által igénybevett térség nagysága 39,99 ha.

A 2015 évi módosítás során az építmények által igénybevett térségből összesen 0,32 ha került átsorolásra.

Jelen módosítás során az építmények által igénybevett térség nagysága nem változik, tehát a módosítások a törvényi előírásoknak megfelelnek.

- **Jelen módosítás során a magas zöldfelületi arányú települési térség és a vízgazdálkodási térség nagysága nem változik, tehát a módosítások a törvényi előírásoknak megfelelnek.**

3.7. Térségi területi mérleg

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., egészségügyi 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							

3.8. Térségi övezetek

A korábban leírtak alapján a javasolt módosítások a térségi övezetek vonatkozásában a törvényi előírásoknak megfelelnek.

3.9. Tervezői nyilatkozat

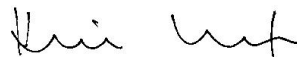
Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (BATrT), valamint a „Százhalombatta településrendezési eszközeinek részleges módosítása” című terv összhangjáról

Alulírottak, mint a „Százhalombatta településrendezési eszközeinek részleges módosítása” című terv vezető településrendezője, valamint táj- és kertépítész vezető tervezője, az előzőekben említett előírásoknak megfelelően az OTrT, a BATrT és az OTÉK rendelkezéseinek együttes értelmezése alapján nyilatkozunk, hogy az ismertetett fejlesztési elképzelések megvalósítását szolgáló Településszerkezeti terv-módosító javaslatok megfelelnek az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben (OTrT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben (BATrT) foglaltaknak.

Budapest, 2017. november hó



Illyés Zsuzsanna
Táj- és kertépítész vezető tervező
Tervezői nyilvántartási szám:
TT-1-20-0058



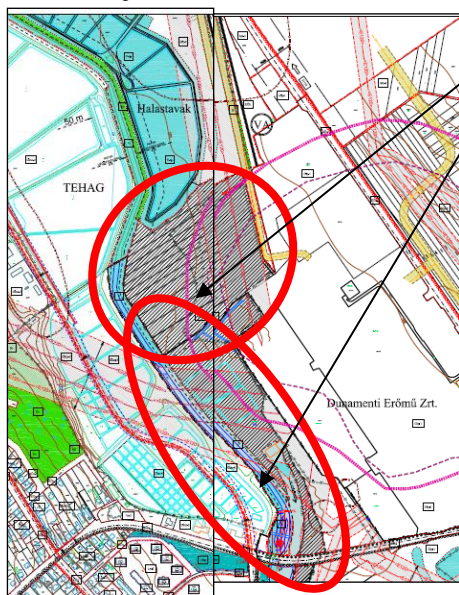
Klie Zoltán
Vezető településrendező tervező
Tervezői nyilvántartási szám:
TK1-01-5028/12

4. JAVASOLT MÓDOSÍTÁSOK

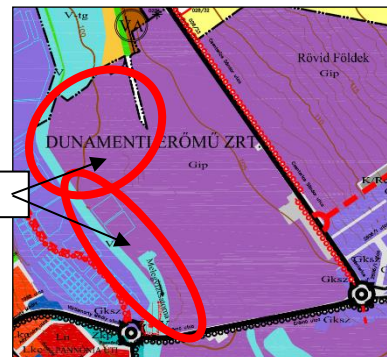
4.1. A Dunamenti Erőmű északi részén a Benta-parti területek átsorolása – 1. számú módosítás

A Dunamenti Hőerőmű Százhalombatta egyik meghatározó ipari létesítménye, amely a Csenterics út délnyugati oldalán és az Erőmű úttól délre fekvő gazdasági területeket foglalja magába.

Az Erőmű területe **ipari gazdasági terület** Százhalombatta Településszerkezeti és Szabályozási tervén. A terület **Benta-part közelében fekvő része** ugyan a gazdasági terület része, de nem ipari hasznosítású, csupán a létesítmény védőzónájaként funkcionál.



TERVEZÉSI TERÜLET



Részlet a hatályos Településszerkezeti tervből

A térség a Szabályozási terv szerint a **Gip-1 jelű építési övezetbe** sorolt, ahol épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el az ingatlan 30%-os beépíthetőségével és 40%-os kötelezően kialakítandó zöldfelülettel. Az újonnan kialakítható építési telek nagysága 1000 m² lehet. A megengedett legnagyobb építménymagasság 40,0 méter.

Gip-1

SZ	30	40
40 (60)*	1000	5

Részlet a hatályos Szabályozási tervből

A tervezéssel érintett terület a 3200-3211-es és a 2611/8-as hrsz.-ú ingatlanok területére terjed ki. A 3200-3211-es hrsz.-ú ingatlanokat közel észak-déli irányban átszeli egy 120 kV-os távvezeték. Ettől délre pedig a 2611/8-as hrsz.-ú ingatlant kelet-nyugati irányban szeli át három 220 kV-os és egy 120 kV-os nagyfeszültségű légvezeték. A tervezési terület déli részét további 120 és 220 kV-os légvezetékek keresztezik, amelyek a MAVIR állomásról indulnak ki. E vezetékek széles védőövezetekkel rendelkeznek, amelyek a terület hasznosítását ellehetetlenítik. A területre a Dunamenti Erőmű Zrt. Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság által kijelölt veszélyességi övezetei is „ráfednek”.

A terület déli része a nagyvízi meder övezetébe tartozik és a Benta-patakkal közel párhuzamosan egy széles sávban az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója is lehatárolásra került.

Fentiek miatt **a terület beépíthetősége meglehetősen korlátozott**, ezért a DE Zrt-nél felmerült a beépítésre nem szánt területté történő visszaminősítés gondolata.

Ezzel párhuzamosan vetődött fel a „Előzmények, a módosítás célja és okai” című fejezetben ismertetett probléma a dunafüredi lakóterület-fejlesztési területtel kapcsolatban, mely szerint a településrendezési eszközök 2015. évi felülvizsgálata során a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya kifogással élt a tervmódosításban javasolt lakóterületi fejlesztéssel szemben a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvényre hivatkozva.

A törvény 6/B. § (2) bekezdésének b) pontja alapján a földhivatalnak kifogást kell emelnie, ha a településrendezési eszközökben kijelölésre kerülő új beépítésre szánt területek övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra elegendő lehetőség van a település már korábban beépítésre kijelölt, még beépítetlen területein.

A témában megtartott egyeztető tárgyaláson felvetődött javaslat szerint arra viszont lehetőség van, hogy az új beépítésre szánt terület nagyságának megfelelő termértékű terület visszaminősítésével a tervezett terület kijelölhető legyen a településrendezési eszközök módosítása során.

A részleteiben később ismertetésre kerülő 2. sz. módosítás megvalósíthatósága érdekében tehát szükségessé válik a Benta-patak közelében fekvő ipari gazdasági terület egy részének mezőgazdasági területté való átminősítése. Mivel ez a terület az erőmű számára csak védőzónaként volt fenntartva, a terület beépítésre nem szánt területbe történő visszasorolása nem ellentétes a település és a DE Zrt. fejlesztési szándékaival.

A dunafüredi lakóterület-fejlesztési területen mezőgazdasági területből kertvárosias lakóterületbe 5,19 ha; zöldterületbe 0,27 ha, közlekedési területbe pedig 0,84 ha kerül átsorolásra a 3. sz. módosító javaslat szerint.

Má > Lke – 5,19 ha

Má > Zkp – 0,27 ha

Má > KÖu – 0,84 ha

➤ Má – 6,30 ha

Ez összesen 6,3 ha mezőgazdasági terület művelésből való végleges kivonását jelenti, amelynek ellentételezéséhez legalább ugyanekkora terület visszasorolása szükséges.

Új beépítésre szánt terület kijelölésével párhuzamosan a település biológiai aktivitásértékét szinten kell tartani. E jogszabályi előírás betartása érdekében ellenőrző számítást végeztünk arra vonatkozóan, hogy a dunafüredi lakóterület-fejlesztés miatt mekkora terület visszaminősítésére van szükség.

3/1. sz. módosítás	Má	Lke	5,19	3,7	2,7	19,20	14,01	-5,19
3/2. sz. módosítás	Má	Zkp	0,27	3,7	6,0	1,00	1,62	0,62
3/3. sz. módosítás	Má	KÖu	0,84	3,7	0,6	3,11	0,50	-2,60
								7,17
X. sz. módosítás	Gip	Má	X	0,4	3,7	0,4X	3,7X	7,17

$$3,7X - 0,4X = 7,17 \quad 3,3X = 7,17 \quad X = \underline{2,17 \text{ ha}}$$

X. sz. módosítás	Gip	Má	2,17	0,4	3,7	0,87	8,03	-7,16
-------------------------	-----	----	------	-----	-----	------	------	--------------

A BIA érték pótlásához összesen 2,17 ha ipari területet kellene mezőgazdasági területté visszaminősíteni! Jelen esetben azonban nem a BIA érték kompenzálása miatt válik szükségessé a beépítésre nem szánt területté történő átsorolás, hanem a mezőgazdasági földterületek, szántóterületek mennyiségi csökkenésének a kiküszöbölése érdekében, így **legalább a korábban említett 6,3 ha-t kell az ipari gazdasági területből visszaminősíteni az egyensúlyhoz.**

A jelenleg tervezett átsorolással érintett ingatlanok szomszédságában lévő kertés, ill. általános mezőgazdasági területek 4. minőségi osztályú szántóterületbe tartoznak, ebből valószínűsíthető, hogy az átminősítendő ingatlan is hasonló értékű terület lehet. **Az átsorolásra javasolt terület a 3200-3211-es hrsz.-ú ingatlanok középső része, összesen 6,68 ha.**

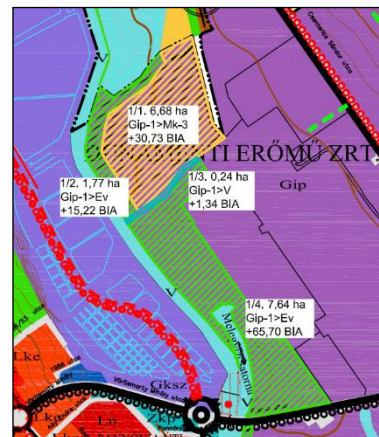
A terület a tőle északra elhelyezkedő szántóföldhöz csatolható, megközelítése is onnan történhet.

A 3200-3211-es hrsz.-ú ingatlanok szélső sávjai különböző szélességben szintén beépítésre nem szánt területbe történő átsorolásra javasoltak. Elsősorban az ökológiai folyosó övezetével érintett patak-menti terület sáv védőerdő területbe történő átsorolására teszünk javaslatot, de az erőmű kerítése mellett fekvő keskenyebb sáv átsorolása is javasolt. Szintén védőerdő jelölhető ki a Benta-patak további szakasza mentén, a 2611/8-as hrsz.-ú ingatlan szinte teljes területén.

Az erdőterületi besorolásra javasolt területek nagysága az 1. számú módosítási területen összesen 9,31 ha.

Ezek a területek a hatályos településrendezési eszközökben megtartandó növényállománnyal kerültek ábrázolásra, amely a hatályos HÉSZ fogalom-meghatározása szerint a következő:

„Ökológiai, vagy környezetvédelmi szempontból értékes növényállományú terület, ahol a növényborítottság (fa, cserje, lágyszárú állományok) megőrzése védelmi szempontból szükséges, így annak kiterjedése és intenzitása nem csökkenthető.”



Javaslat az erőmű északi területén a területfelhasználás módosítására

A védőerdő területté átminősítendő ipari gazdasági területek a valóságban is helyenként spontán beerdősült, fákkal, cserjékkel tarkított területek, amelyek a TEHAG tavainak közelében számos madár fészkelő- és élőhelyét biztosítják.

• **1. sz. módosítás: A településrendezési eszközök módosító javaslatai az Erőmű északi részének Benta-part menti térségében**

1/1. sz. módosítás: Mezőgazdasági terület kialakítása az erőmű ipari gazdasági területén belül, a Benta-patak északi partja mentén tervezett erdősáv által határolt területen (6,68 ha),

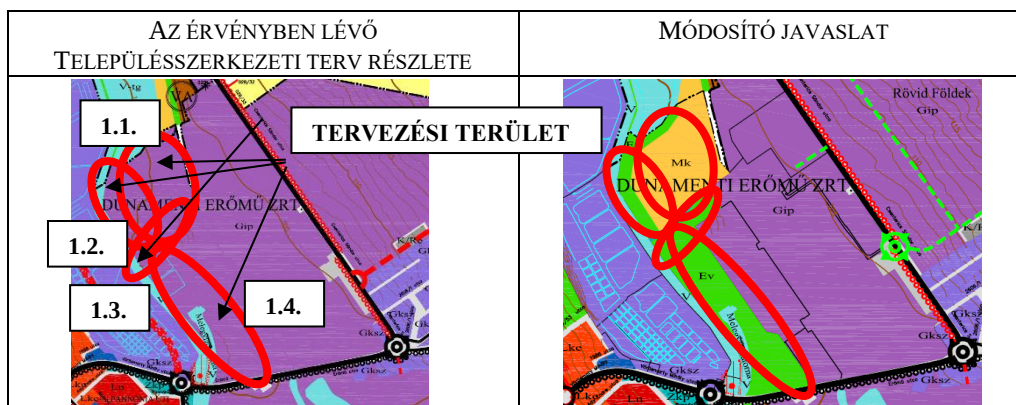
1/2. sz. módosítás: Ökológiai folyosó és csereredő terület biztosítása érdekében erdőterületek kijelölése az erőmű Benta-patak északi szakasza mentén húzódó ipari gazdasági területéből (1,77 ha),

1/3. sz. módosítás: Vízgazdálkodási terület kijelölése a tényleges területfelhasználásnak megfelelően az erőmű Benta-patak és Erőmű út között elterülő ipari gazdasági területéből (0,24 ha),

1/4. sz. módosítás: Ökológiai folyosó és csereredő terület biztosítása érdekében erdőterületek kijelölése az erőmű Benta-patak és Erőmű út között elterülő ipari gazdasági területéből (7,64 ha).

○ **Településszerkezeti terv módosítása:**

A Százhalombatta 3200-3211-es hrsz.-ú ingatlanok középső részét a Településszerkezeti terv módosításával ipari gazdasági területből kertes mezőgazdasági területbe, a 3200-3211-es hrsz.-ú ingatlanok szélső sávjait és a 2611/8-as hrsz.-ú ingatlan legnagyobb részét ipari gazdasági területből védőerdő területbe, valamint szintén a 2611/8-as hrsz.-ú ingatlanból egy kis csatornát ipari gazdasági területből vízgazdálkodási területbe javasoljuk átsorolni.



○ **Helyi Építési Szabályzat módosítása:**

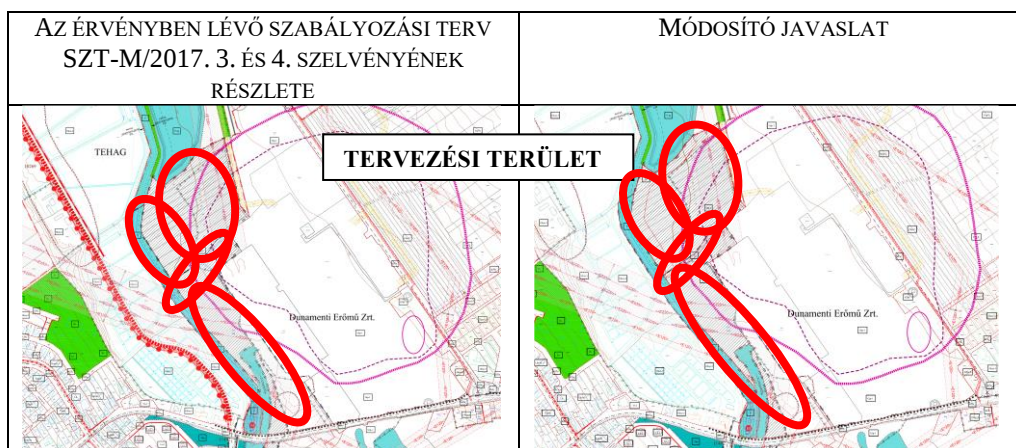
A módosítás nem igényli a Helyi Építési Szabályzat módosítását.

○ **Szabályozási terv módosítása:**

A 3200-3211-es és a 2611/8-as hrsz.-ú földrészletek részletes szabályozása a TSZT módosításnak megfelelően beépül a Szabályozási tervbe. A Gip-1 jelű ipari gazdasági terület helyett kialakításra kerülő mezőgazdasági terület az Mk-3 jelű védett mezőgazdasági övezetbe, a tervezett védőerdő az Ev jelű övezetbe, a csatorna területe pedig a V jelű vízgazdálkodási övezetbe kerül besorolásra.

A védett mezőgazdasági övezetre vonatkozó paraméterek az alábbiak a hatályos HÉSZ szerint:

Mk-3	SZ	0,1
	3,5	3000



4.2. Dunafüredi lakóterület fejlesztése – 2. számú módosítás

Idézet az ITS-ből: „A Dunafüredi városrész csak kis szakaszon kapcsolódik a városközpont térségéhez. A Damjanich utcától délre eső terület, zárvány a Duna a MOL és a várost kettészelő távvezetékek között. A távvezetékek alatti zöldfelület a Duna parton álló Matrica erőd helyszínéig és a Kácsás-szigetig a város legjelentősebb zöldfelülete. A Fogoly utca térségében a szabályozás átalakításával adjunk lehetőséget lakóterület fejlesztésre és zöldfelület – a mi városligetünk – felé beépítés kialakítására. A térség rendezésére a szennyvíztelep védőtávolságának csökkenése ad lehetőséget.”

A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság által FKI-KHO: 435-15/2014. számon kiadott „Százhalombatta települési szennyvíztisztító telep vízjogi létesítési engedélye” tárgyú határozat szerint a városi szennyvíztisztító az alábbi paraméterekkel üzemel:

Alapadatok:
Hidraulikai terhelés: 3 000 m ³ /nap
Átlagos terhelés: 150 m ³ /óra
Számított óracúcs: 240 m ³ /óra
Q _{max} : 120 l/s
Lakosegyenérték: 20 000 LE
A szennyvíztisztító telep helye: Százhalombatta 0120/1 hrsz. alatti ingatlan
Tisztítási technológia: előüleptetés nélküli teljes biológiai tisztítás

A határozat szerint a telepre vonatkozó védőtávolságot az alábbiak figyelembe vételével kell meghatározni:

4.2/ A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Járási Népegészségügyi Intézete PE-06R/033/02057-2/2013. számú szakhatósági állásfoglalásának előírása:

- A szennyvízátemelők vonatkozásában az OTÉK függelékében előírt védőtávolságot (150 m-nél nagyobb, vagy műszaki zaj- és szegvédelemmel) lakott területtől, lakó épülettől tartani kell.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet függelékeit a 90/2012. (IV. 26.) Korm. rendelet 31. § 32. pontja 2013.I.1-től hatályon kívül helyezte. Korábban a „Szennyvíztisztító, szennyvíziszap-kezelő, -tároló és -elhelyező építmények legkisebb távolsága (védőterülete) lakó-, vegyes-, gazdasági- (a jelentős mértékű zavaró hatású ipari kivételével), üdülő- és különleges (a hulladéklerakók területének kivételével) területektől” című függelék korszerű telepekre az alábbiakat írta elő:

III. >300 m	- hagyományos szennyvíztisztító folyadékfázis-kezelő és zárt anaerob iszapkezelő létesítményei 50 000 m ³ /d szennyvíztisztítási kapacitásig, - aerob úton stabilizált iszap kezelése nyitottan, - zárt, szagtalanítóval ellátott folyékony települési hulladékkezelő vagy előkészítő létesítmények, termikus iszapkezelő (égető, kondicionáló, szárító) létesítmények, - rapid iszapkomposztálók zárt rendszerben, szagtalanítóval ellátva;
IV. >150 m	- teljesoxidációs eleveniszapos berendezések nyitott iszapkezelés nélkül, 5000 m ³ /d kapacitásig, - zárt, szagtalanítóval ellátott egyéb szennyvíztisztító berendezés, iszapkezelés nélkül 10 000 m ³ /d kapacitásig, iszapkezeléssel 1000 m ³ /d kapacitásig, - nyers szennyvízátemelők védelem nélkül;**

**	Megfelelő védelem (zaj, bűz ellen) esetén az építési hatóság az értéket csökkentheti.
***	Egyedileg kell meghatározni.
Megjegyzés:	Ha egy feltétel nem teljesül, a következő (szigorúbb) előírás figyelembevételével javasolható. Ha két feltétel nem teljesül, vagy a kapacitástúllépés eléri a kétszeres értéket, egyedi elbírálás (általában két kategóriával szigorúbb besorolás) célszerű.

Fentiek figyelembevételével a százhalombattai szennyvíztisztító telep lakóterületektől megtartandó védőtávolsága 150 méter.



A hatályban lévő településrendezési eszközökben a szennyvíztisztító telep körül ki van jelölve egy technológiai berendezéstől mért 500 méteres, és egy telekhatároktól mért 350 méteres sugarú védőtávolság, amely zárt rendszerre való átalakítás esetén vált volna hatályossá.

Tervmódosító javaslatunkban ábrázoltuk a szennyvíztisztító telep telekhatáraitól mért új, 150 méteres védőtávolságát, és a MOL 1000 m-es védőtávolságának kiigazított vonalát.

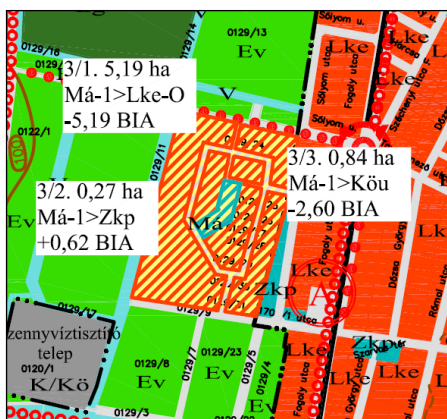
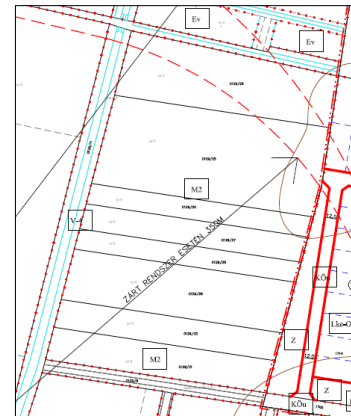
A szennyvíztisztító telep védőtávolságai a Településszerkezeti tervben (sárga – törlésre javasolt, kék – új, 150 m-es védőtávolság és a MOL 1000 m-es védőtávolsága

A védőtávolság csökkenése lehetőséget ad a Fogoly utcai lakóterület kibővítésére az erdőterület irányába. A 0129/24-31-es hrsz.-ú, 4.000-17.380 m² nagyságú földrésztelkek mezőgazdasági művelés alatt állnak, s Százhalombatta érvényben lévő településrendezési eszközei szerint is a **mezőgazdasági terület részét képezik.**

Dunafüred lakóterülete és a MOL környezetében kialakult erdőterületek között ez az egyetlen mezőgazdasági hasznosítású tömb, amelynek északi szélén, a 0129/24-es hrsz.-ú ingatlanon jelenleg egy lovarda működik. A földrésztelkek 5-ös minőségi osztályba sorolt szántóterületek, amelyek többsége egy tulajdonos birtokát képezi. Az összesen kb. 6,3 ha nagyságú terület mezőgazdasági művelése elszigeteltsége miatt nem gazdaságos.

A terület az érvényben lévő Településszerkezeti terv szerint az M₂ jelű általános mezőgazdasági területbe, a Szabályozási terv szerint az M₂ jelű övezetbe sorolt.

A 0129/24-31-es hrsz.-ú földrésztelkekből álló telektömb az érvényben lévő Szabályozási tervben



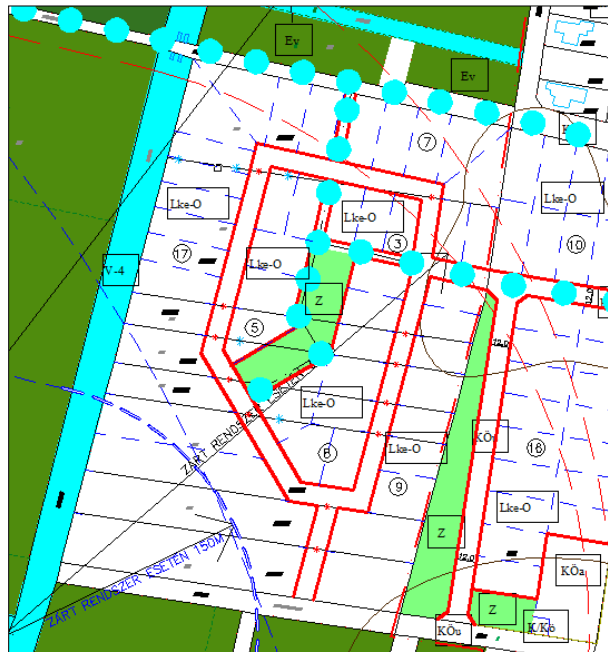
A fejlesztési terület feltárása két irányból javasolható, egyrészt a szomszédos Fogoly utcai – ma még csak tervezett – lakóterület kelet-nyugati irányú utcájának folytatásában kialakítható utcán át, másrészt a terület déli határán húzódó 0129/9-es hrsz.-ú Őz utca irányából. A kialakításra kerülő lakóterület egy belső gyűrű köré szervezhető, amely kedvező méretű telkekre osztja fel a tömböt. A térség középső részén, a belső utcagyűrűhöz kapcsolódva egy zöldterület kialakítása tervezett a terület majdani lakói rekreációs igényeinek kielégítése érdekében.

A tervezett lakóterület a Módosított Településszerkezeti tervben

A Szabályozási terv alapján **a területen összesen 5,19 ha lakóterület, 0,27 ha zöldterület és 0,84 ha közlekedési terület alakítható ki.** A lakóterület tervezett utcarendszere változatos méretű telkek kialakítására ad lehetőséget, 600 m²-től a több ezer m²-es ingatlanok megvalósítására is mód nyílik. A kisebb telkek mélysége átlagosan 35-40 méter.

A lakótelek-tömbök a Szabályozási terven **az Lke-O jelű építési övezetbe sorolhatók**. A területen összesen **49 db. lakótelek** kialakításának javaslatát tartalmazza a terv. A nagyobb földrészletek a fejlesztési terület déli részén hozhatók létre, ahol igény esetén lehetőség van – a jelenleg a tömb északi ingatlanán működő – lovarda kulturált kialakítására is, megfelelő védőtávolság és védőfásítás biztosításával. A központi területek beköthetők Dunafüred kialakult és tervezett gyalogos- és kerékpárút hálózatába, és a tervezett északi gyalogúton keresztül kedvezően kapcsolódhatnak a százhalmibattai „Városliget” és a Matrica római katonai tábor és fürdő környezetében tervezett világörökségi helyszín között húzódó gyalogos- és kerékpáros tengelyekhez.

A 0129/24-31-es hrsz.-ú földrészletekből álló telektömbben tervezett lakóterület a Módosított Szabályozási tervben



- **2. sz. módosítás: A településrendezési eszközök módosító javaslata a Dunafüredi lakóterület-fejlesztési területen**

2/1. sz. módosítás: A mezőgazdasági övezetbe sorolt Fogoly utcai területek lakóövezetbe való átsorolása

2/2. sz. módosítás: A mezőgazdasági övezetbe sorolt Fogoly utcai területek egy részének zöldterületbe való átsorolása

2/3. sz. módosítás: A mezőgazdasági övezetbe sorolt Fogoly utcai területek egy részének közlekedési területbe való átsorolása

○ **Településszerkezeti terv módosítása:**

A Százhalmibatta Dunafüredi lakóterület-fejlesztés területén a részletesebb tervek alapján kijelölésre kerültek a kertvárosias lakó- és a zöldterületek.

AZ ÉRVÉNYBEN LÉVŐ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV RÉSZLETE	MÓDOSÍTÓ JAVASLAT

○ **Helyi Építési Szabályzat módosítása:**

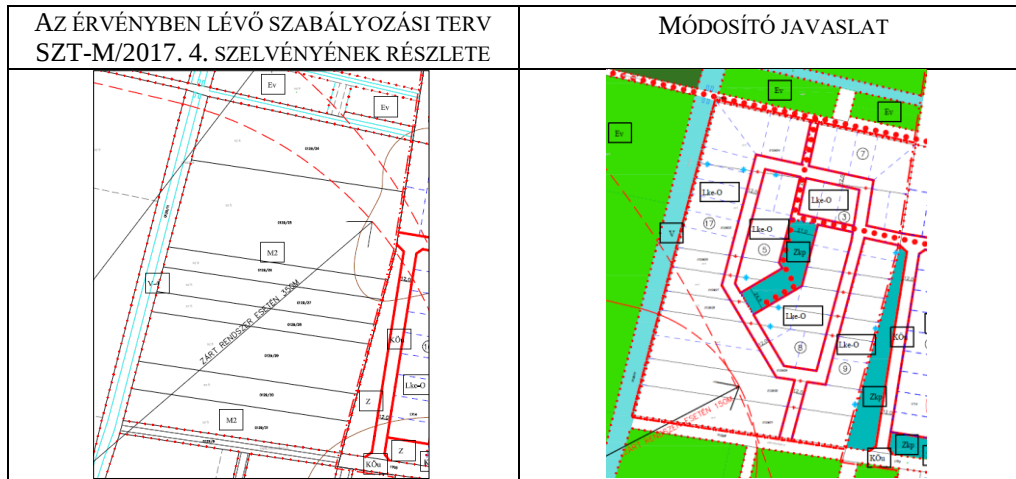
A módosítás nem igényli a Helyi Építési Szabályzat módosítását.

Az Lke-O jelű építési övezetre vonatkozó paraméterek az alábbiak a hatályos HÉSZ szerint:

Lke-O	O	30	50
	6,0 (4,5)	600	5

○ **Szabályozási terv módosítása:**

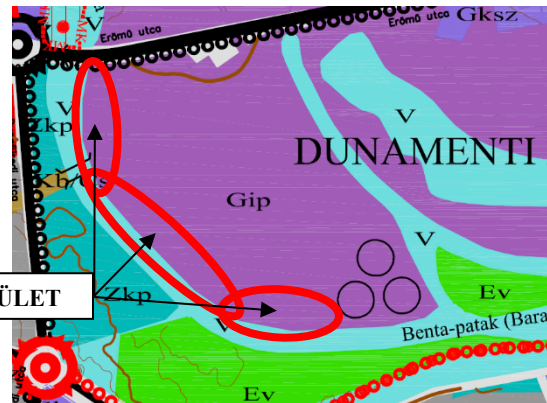
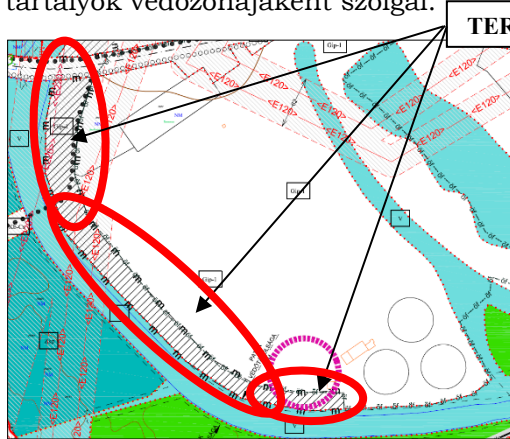
A Dunafüredi lakóterület-fejlesztés terület részletes szabályozása a TSZT módosításnak megfelelően beépül a Szabályozási tervbe. A kertvárosias lakóterületek az Lke-O jelű építési övezetbe kerülnek besorolásra. A területet feltáró úthálózat a közúti közlekedési területbe kerül átsorolásra, az agglomerációs törvényben előírt zöldterület Zkp övezetbe kerül.



4.3. **A Dunamenti Erőmű déli része Benta-parti területeinek átsorolása – 3. számú módosítás**

A Dunamenti Hőerőmű Százhalombatta egyik meghatározó ipari létesítménye, amely a Csenterics út délnyugati oldalán és az Erőmű úttól délre fekvő gazdasági területeket foglalja magába.

A hatalmas létesítmény Erőmű úttól délre fekvő területe az északi részhez hasonlóan **ipari gazdasági területbe van sorolva** Százhalombatta Településszerkezeti és Szabályozási tervén. E terület **Benta-part közelében fekvő része** nem ipari hasznosítású, egy beerdősült területsáv, amely az ott található tartályok védőzónájaként szolgál.



Részlet a hatályos Településszerkezeti tervből

A módosítással érintett terület a Szabályozási terv szerint a **Gip-1 jelű építési övezetbe sorolt**, amelynek előírásait az 5.1. fejezet tartalmazza.

A tervezéssel érintett terület a 2663/4-es hrsz.-ú földrészlet egy keskeny sávjára terjed ki.

Részlet a hatályos Szabályozási tervből

A területsávot közel észak-déli irányban átszeli két 120 kV-os és egy 120 kV-os távvezeték. A területre a sáv déli szakaszán a Dunamenti Erőmű Zrt. Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság által kijelölt veszélyességi övezetei „fed rá”.

A terület teljes egészében a nagyvízi meder övezetébe tartozik és az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának részét képezi.

Ez a területsáv a hatályos településrendezési eszközökben megtartandó növényállománnyal került ábrázolásra.

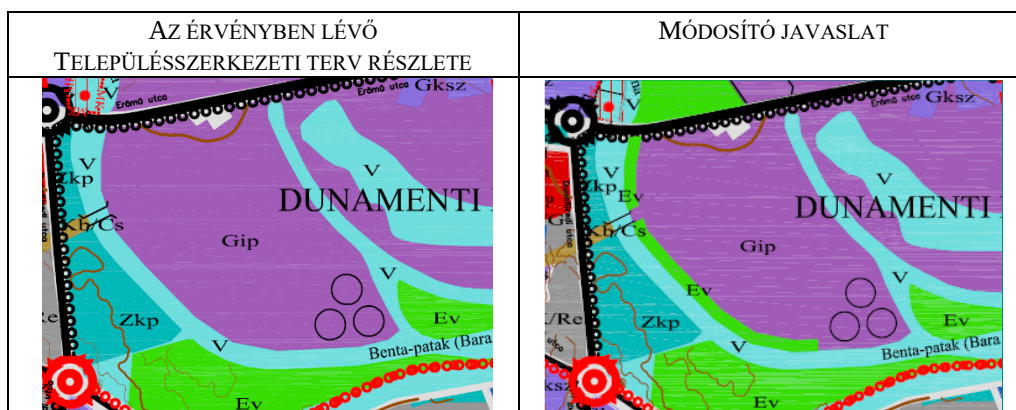
Fentiek miatt **a terület beépíthetősége korlátozott**, ezért a beépítésre nem szánt területté történő visszaminősítésnek nincs akadálya.

- **3. sz. módosítás: A településrendezési eszközök módosító javaslata az Erőmű déli részének Benta-part menti térségében**

3. sz. módosítás: Ökológiai folyosó és csereredő terület biztosítása érdekében erdőterület kijelölése az erőmű déli részének Benta-patak mentén húzódó ipari gazdasági területéből (1,11 ha).

○ **Településszerkezeti terv módosítása:**

A Százhalombatta 2663/4-es hrsz.-ú ingatlan nyugati és déli szélét a Településszerkezeti terv módosításával ipari gazdasági területből védőerdő területbe javasoljuk átsorolni.

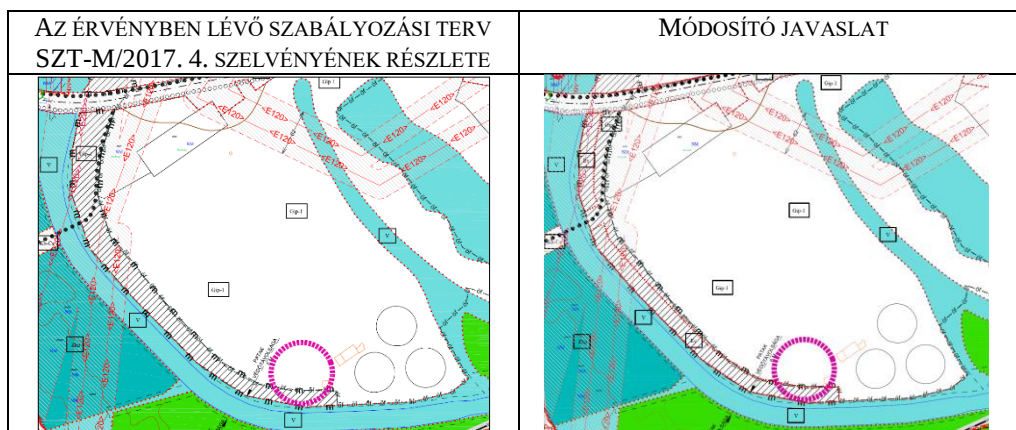


○ **Helyi Építési Szabályzat módosítása:**

A módosítás nem igényli a Helyi Építési Szabályzat módosítását.

○ **Szabályozási terv módosítása:**

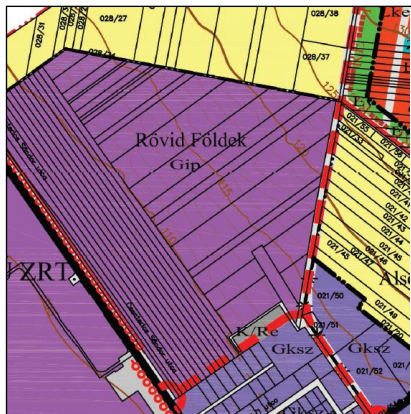
A tervezett védőerdősáv a TSZT módosításnak megfelelően beépül a Szabályozási tervbe. A terület az Ev jelű övezetbe kerül besorolásra.



4.4. Közlekedésfejlesztési javaslatok – 4. számú módosítás

A közlekedésfejlesztési javaslatokat a Csenterics Sándor úttól északnyugatra lévő terület közúti feltárási javaslatát és a Rövid Földek területet is feltáró út kiszabályozásának javaslatát foglalják magukba.

Az Erőművel szemben, a Csenterics út északkeleti oldalán, a **„kukoricás” és a Rövid-földek elnevezésű területen** már évtizedek óta **tervezett ipari gazdasági terület van kijelölve** Százhalombatta Településszerkezeti és Szabályozási tervén. A terület ugyan belterületbe sorolt, de mezőgazdasági művelés alatt áll.



A térség a Szabályozási terv szerint a **Gip-2 jelű építési övezetbe tartozik**, ahol épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el az ingatlan 50%-os beépíthetőségével és 25%-os kötelezően kialakítandó zöldfelülettel. Az újonnan kialakítható építési telek nagysága 1000 m² lehet. A megengedett legnagyobb építménymagasság 25,0 méter.

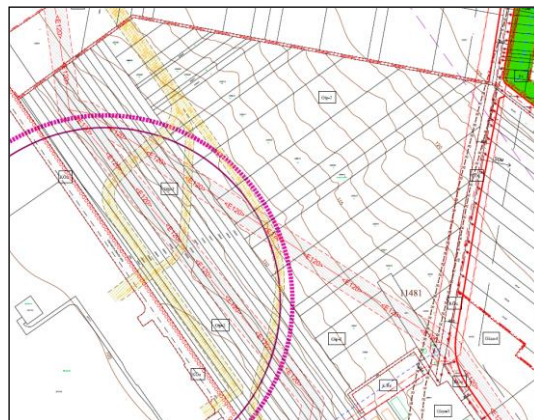
Gip-2

SZ	50	25
25,0	1000	

Részlet a hatályos Településszerkezeti tervből

Részlet a hatályos Szabályozási tervből

A Rövid-földek elnevezésű területet nagyfeszültségű elektromos távvezetékek és termékvezetékek szelik át, amelyek széles védőövezetekkel rendelkeznek. A terület az Erőmű 600 méteres „védőtávolságán” belül fekszik, ami a sok-sok évvel korábbi településrendezési eszközök készítése során került ábrázolásra, és a létesítmény zajterhelése miatt jelentett korlátot a környező területek beépítése során. E védőtávolság jelen terv-módosítás során pontosításra kerül. Jelenleg a Dunamenti Erőmű Zrt. Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság által kijelölt veszélyességi övezetei „fednek rá” a Rövid-földek délnyugati részére.

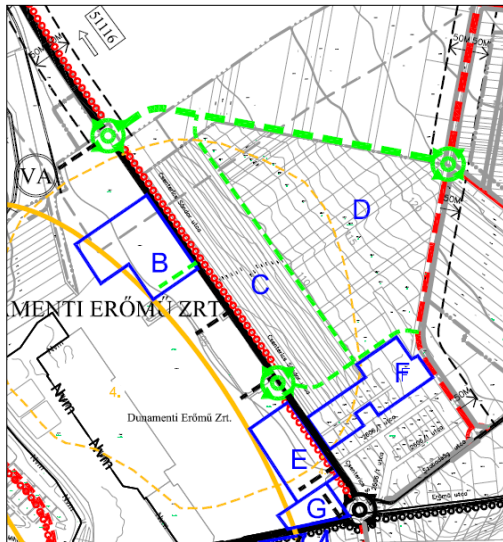


A Csenterics úttól északkeletre fekvő terület megközelítése jelenleg a 2340 hrsz.-ú és a 028/34-es hrsz.-ú kiszolgálóutakról történik.

A Csenterics úttól északkeletre fekvő terület („Kukoricás”) és ennek északkeleti szomszédjában lévő „Rövid Földek” iparterületként értékesítendő, összesen 34 hektáros tömbjének feltárása szükséges. A terület kiválóan megközelíthető helyen található, 2 km-re van a 6. sz. főúttól, illetve 3,5-3,5 km-re vannak a legközelebbi M6-os autópálya csomópontok, ezzel együtt a 7. sz. főút. A közvetlen útkapcsolat a terület mellett húzódó 51116 j. országos bekötőúton (Csenterics úton) építhető ki.

Távlatban javasolt kiépíteni a Rövid Földek északi határán (nagyreszt a 028/34 hrsz. földút nyomvonalán) egy településeket összekötő utat, amely az ipari övezet külső megközelítését is adja az északi városrészek könnyebb elérhetősége mellett. Távlatban ennek a javasolt összekötő útnak az 51116 j. úton lenne célszerű körforgalmú csomópontot adni a jelenlegi, mintegy „városkaput” biztosító, vasúti pályaudvarhoz vezető ipari ki- és behajtó út háromágú, balesetveszélyes útsatlakozásában.

A közeljövőben várhatóan értékesítendő iparterület feltárására a következő közúti hálózat kialakítása javasolt: szintbeni csomópont – lehetőleg körforgalom – kiépítése a Dunamenti Erőmű Zrt. főbejáratának térségében az 51116 j. úton (Csenterics úton).



A csomópontba célszerűen be kell kötni az országos közúton kívül a DE főbejáratát, a tőle délre elhelyezkedő parkoló szervizútját, illetve innen lehetne indítani az ipari terület új feltáró-kiszolgáló útkapcsolatát is. A kiszolgáló út a csomóponttól a „Kukoricás” terület tömbjét átszelve, annak délkeleti határoló oldalával párhuzamosan, attól mintegy 50 m-re építendő ki. Az új útszakasz ezután a „Rövid Földek” határoló oldalán húzódik tovább, majd csomópontot alkot a Szabadság utca – Érd közigazgatási határa közé tervezett településeket összekötő úttal. Ezen kiszolgáló útszakasz hossza mintegy 400 m. A „Kukoricás” és a „Rövid Földek” területek közötti határvonalon adódik egy másik feltáró út létrehozásának igénye. A délkelet-északnyugat tájolású útszakasz a szélső, 13 m széles 2339/28 hrsz. földszávon építhető meg nagyrészt.

Délkeleti végpontjában az előbb említett, tervezett kiszolgáló úttal alkot háromágú csomópontot, míg északnyugati végén a távlatban létesítendő összekötő útra csatlakoztatható. Ennek a kiszolgáló útnak a hossza mintegy 800 m.

Az összesen kb. 6,3 ha nagyságú dunafüredi lakóterület-fejlesztési terület (**2. sz. módosítás**) feltárása két irányból javasolható, egyrészt a szomszédos Fogoly utcai lakóterület kelet-nyugati irányú utcájának folytatásában kialakítható utcán át, másrészt a terület déli határán húzódó 0129/9-es hrsz.-ú Óz utca irányából. A kialakításra kerülő lakóterület egy belső lakóút-gyűrű köré szervezhető, amely kedvező méretű telkekre osztja fel a tömböt. A térség középső részén, a belső útgyűrűhöz kapcsolódva egy zöldterület kialakítása tervezett. A kiépítendő belső lakóutcák szabályozási szélessége 12 m.

4.5. A Dunamenti Erőmű védőtávolságának felülvizsgálata – 5. számú módosítás

A Dunamenti Erőmű és a város közös elhatározása volt a hatályos településrendezési eszközökben szereplő 600 méteres védőtávolság felülvizsgálata.

Az Önkormányzat településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során a véleményezési szakaszban derült fény arra, hogy az Önkormányzat törölni kívánja a szabályozási tervről az Erőmű 600 méteres védősávját. A dokumentálás során azonban a 600 méteres védőtávolság csak a Szabályozási tervről került törlésre, a Védelmek, korlátozások című tervlapon rajta maradt, így jogbizonytalanságot okozott.

Emiatt a DE Zrt. és az Önkormányzat között 2017. tavaszán létrejött Településrendezési szerződés keretében a felek megállapodtak abban, hogy a hatályos jogszabályok alapján újra meghatározzák, azaz aktualizálják az Erőmű – mint veszélyes üzem – számára előírt védő- és biztonsági övezeteket, és ez alapján rögzítik azt a településrendezési eszközökben. A védő- és biztonsági övezet alakja és mérete szigorúan a jogszabályokban meghatározott szabályok szerint, és/vagy a hatóságok ide vonatkozó határozataiban foglaltak alapján kerülhet meghatározásra.

A Településrendezési Szerződés egyik pontja szerint az Erőmű szakértőkkel vizsgáltatta meg a védőtávolságok kérdéskörét. A Szakértői vélemény idézi az OTÉK 38. § (2) bekezdését, mely szerint „A Védő- és biztonsági terület kiterjedését, felhasználásának és beépítésének lehetőségét, módját és feltételeit a vonatkozó jogszabályok – ennek hiányában az illetékes hatóságok előírásai – alapján kell meghatározni”, majd megállapítja, hogy „A hazai jogszabályok a Vizsgált Létesítményekre vonatkozóan a kialakítandó Védő- és biztonsági terület kiterjedését explicit módon nem határozzák meg.”

A „9. Összefoglalás, szakértői megfontolások” című fejezet az alábbi megállapítást teszi: „A Dunamenti Erőmű környezetében kialakult területhasználatok, valamint a település helyi építési szabályozási tervében rögzített övezeti besorolások a létesítménytől származó zajkibocsátás és levegőterhelés mellett meghatározza a környezeti hatások, így a zajterhelés és a levegőterheltség megítélését.

Mind a zajterhelés, mind a levegőterheltség értékelése függ a külön jogszabályban előírt határértékektől, ezért minden üzemeltetői szándék támogatása indokolt, ami a területhasználatok és az erőmű üzemeltetésével összefüggő környezethasználat közötti összhang megteremtésére irányul”.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) 7. § (1) bekezdése az alábbiak szerint határozza meg az Önkormányzat feladatkörébe rendelt településfejlesztés és településrendezés egyik legfontosabb célját: „a lakosság életminőségének javítása érdekében a jó minőségű környezet kialakítása a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával”.

A Szakértői vélemény fenti megállapítását, valamint az Étv. ismertetett előírását szem előtt tartva Százhalombatta Város Önkormányzata – az Erőművel egyetértésben – a TSZT jóváhagyásáról szóló határozat keretében döntést hoz arról az elhatározásáról, amelynek értelmében a lakóterületek a továbbiakban nem közelíthetik meg a jelenleginél jobban az Erőmű területét.

Ennek érdekében a város a Településszerkezeti terv (a továbbiakban TSZT) módosítása keretében az Erőmű környezetében lehatárolt egy *lakásépítésben és lakóövezet kijelölésében korlátozott területet*, amelyen belül új lakó funkció – szolgálati lakás valamint munkásszállás kivételével – nem alakítható ki. Ez a lehatárolás tájékoztató elemként megjelenhet a TSZT-n, és a TSZT képviselő-testületi jóváhagyásra kerülő leírása pedig kiegészülhet az alábbiakkal:

„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.”

Mivel a Képviselő-testületi határozat az Önkormányzat számára kötelezést jelent, ez az önként vállalt korlátozás megfelelő védelmet nyújthat a lakóterületi terjeszkedés megakadályozása vonatkozásában, és az Erőmű számára megnyugtató lakossági tájékoztatást biztosíthat.

A Településrendezési Eszközök hosszas egyeztetések során megszületett, a felek egyetértésével kialakított, fent ismertetett módosító javaslata biztosíthatja az Önkormányzat és az Erőmű hosszú távú, kölcsönösen előnyös, megnyugtató együttműködését.

4.6. A Településszerkezeti terv módosításainak összefoglalása – Módosítások' 2017.**Területfelhasználás-változással érintett területeken javasolt módosítások****1. számú módosítás: A Dunamenti Erőmű északi részén a Benta-parti területeinek átsorolása**

1/1. számú módosítás: Mezőgazdasági terület kialakítása az erőmű ipari gazdasági területén belül, a Benta-patak északi partja mentén tervezett erdősáv által határolt területen (6,68 ha).

Gip > Mk

1/2. számú módosítás: Ökológiai folyosó és csereredő terület biztosítása érdekében erdőterületek kijelölése az erőmű Benta-patak északi szakasza mentén húzódó ipari gazdasági területéből (1,77 ha).

Gip > Ev

1/3. számú módosítás: Vizgazdálkodási terület kijelölése a tényleges területfelhasználásnak megfelelően az erőmű Benta-patak és Erőmű út között elterülő ipari gazdasági területéből (0,24 ha).

Gip > V

1/4. számú módosítás: Ökológiai folyosó és csereredő terület biztosítása érdekében erdőterületek kijelölése az erőmű Benta-patak és Erőmű út között elterülő ipari gazdasági területéből (7,64 ha).

Gip > Ev

2. számú módosítás: Dunafüredi lakóterület fejlesztése

2/1. számú módosítás: A mezőgazdasági övezetbe sorolt Fogoly utcai területek egy részének kertvárosias lakóterületbe való átsorolása (5,19 ha).

Má > Lke

2/2. számú módosítás: A mezőgazdasági övezetbe sorolt Fogoly utcai területek egy részének zöldterületbe való átsorolása (0,27 ha).

Má > Zkp

2/3. számú módosítás: A mezőgazdasági övezetbe sorolt Fogoly utcai területek egy részének közlekedési területbe való átsorolása (0,84 ha).

Má > KÖu

3. számú módosítás: A Dunamenti Erőmű déli része Benta-parti területeinek átsorolása

Ökológiai folyosó és csereredő terület biztosítása érdekében erdőterületek kijelölése az erőmű Benta-patak Erőmű úttól délre található szakasza mentén húzódó ipari gazdasági területéből (1,11 ha).

Gip > Ev

Területfelhasználás-változással nem érintett területeken javasolt módosítások**4. számú módosítás: Közlekedésfejlesztési javaslatok**

A Csenterics Sándor úttól északkeletre lévő terület közúti feltárási javaslatának és a Rövid Földek területet is feltáró út javaslatának ábrázolása a Településszerkezeti terven a 8. fejezetben leírtak szerint.

5. számú módosítás: A Dunamenti Erőmű védőtávolságának felülvizsgálata

A hatályos településrendezési eszközökben ellentmondásosan szereplő 600 méteres védőtávolság [törlése](#), a „lakásépítésben és lakóövezet kijelölésében korlátozott terület” és a [2/2013. \(I. 22.\) NGM rendelet alapján kijelölt biztonsági övezet feltüntetése](#).

5. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA A TÁJ-, TERMÉSZET- ÉS KÖRNYEZETVÉDELLEMMEL ÖSSZEFÜGGÉSBEN

Százhalombatta város táj-, természet- és környezetvédelmi helyzetét a településrendezési eszközök 2015 évi felülvizsgálatának megalapozó munkarészeiben részletesen elemeztük. Jelen dokumentációban kizárólag az aktuális módosításokkal, és azok közül is csupán a területfelhasználási kategóriaváltással járó módosítások szakági vizsgálatával és javaslatával foglalkozunk.

5.1. Zöld folyosó létrehozása a Benta-patak mentén, 1. és 3. számú módosítások

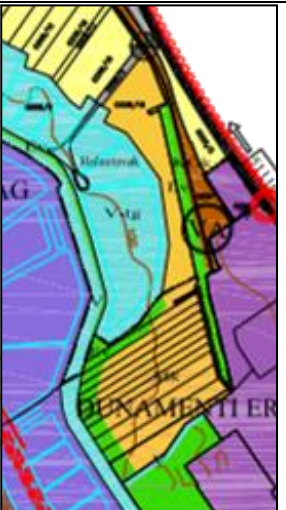
Az Önkormányzat városfejlesztési tervei között szerepel, hogy

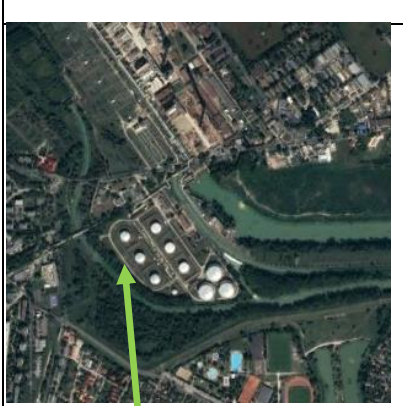
- az Erőmű út északi oldalán, az Erőmű úttól a Benta-tavakig húzódó – jelenleg az Erőmű tulajdonát képező – ingatlanokon (amelyek helyrajzi száma Százhalombatta belterület 2611/8, 3200, 3201, 3202, 3203, 3204, 3205, 3206, 3207, 3208, 3209, 3210, 3211); valamint
- az Erőmű út déli oldalán, a Benta-patak mentén (helyrajzi száma Százhalombatta belterület 2663/4) – jelenleg szintén az Erőmű tulajdonát képező – területen

egy ún. „zöld folyosót” hozzon létre azért, hogy e területek alkalmassá váljanak rekreációs vagy egyéb hasonló funkciók kifejlesztésére.

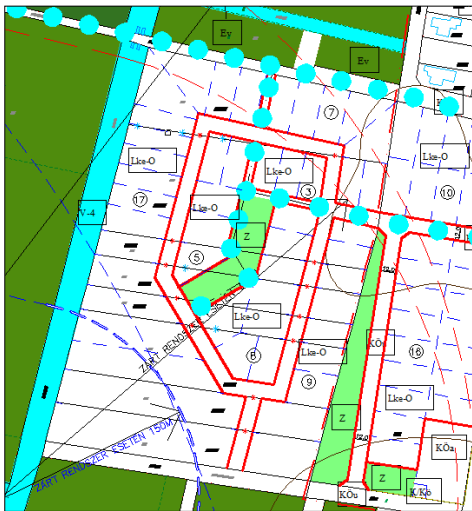
Az ilyen funkciók megvalósítása érdekében e területek övezeti besorolásának – amely jelenleg a HÉSZ-ben Gip-1 jelű ipari-gazdasági terület – célszerűen meg kell változni. Tekintettel arra, hogy az Erőmű üzletfejlesztési tervei között nem szerepel e területek ipari-gazdasági célú hasznosítása, az Erőmű a Településrendezési szerződés aláírásával hozzájárult e területek övezeti besorolásának átminősítéséhez.

A térségi tervek alapján az Erőmű Benta menti vízhálózati elemekkel határos területei az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának részét képezik. A hálózatba sorolt területek jellemzően a bekerített üzemi területen kívül esnek, nagymértékben érintettek beépítési korlátozásokkal, fásítottak, vagy spontán cserjésedő, erdősülő területek.

			
A II. katonai felmérés térképén szántóként ábrázolt Benta-patak menti területek. A sárga nyíl az azonos egykori és tervezett szántó területet mutatja.	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - BELTERÜLETI HATÁR - MAGTERÜLET - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ - PUFFER TERÜLET	Az ökológiai folyosó területén az Erőmű tulajdonában lévő területek Benta-patak felé eső határán kialakult fás növényállomány	A fás növényállomány megőrzését és a zöld folyosó kialakítását biztosító erdő területhasználat kijelölése az ökológiai folyosó területén

	A II. katonai felmérés térképén ártéri területként és szántóként ábrázolt Benta-patak menti területek	Az 1. számú módosításban az Erőmű Gip övezetbe sorolt, de bekerített üzemi területén kívül eső, vízhálózat menti területek besorolása, tekintettel az ipari tevékenység hiányára és a város zöld folyosó fejlesztési szándékára, erdő és mezőgazdasági területhasználatra változik.
	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT --- BELTERÜLETI HATÁR ■ MAGTERÜLET ■ ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ ■ PUFFER TERÜLET	A mezőgazdasági terület kijelölésével lehetővé válik a jelenleg inváziós növények betelepítésével fenyegetett, extenzíven fenntartott, ipari használatból korábban sem érintett, feltételezhetően kiváló talajadottságú területek újbóli művelésbe vonása. A mezőgazdasági terület kialakítása lehetővé teszi a szomszédos, ma is szántott területtel történő egybeművelést.
	Az ökológiai folyosó területén az Erőmű tulajdonában lévő területek Benta-patak és a csatornák partja mentén kialakult fás növényállomány	A melegvizes csatorna kezdetétől a Duna felé eső üzemi területeken nem csak a Benta-patak, hanem az erőművi csatornák partja is lehetőséget kínál az ökológiai kapcsolatok fejlesztésére. A térségi terv e szemlélet alapján a hidegvizes csatorna és a tartálymező kivételével az egész egykori árterületet ökológiai folyosó övezetbe sorolja.
	A fás növényállomány megőrzését és a zöld folyosó kialakítását biztosító erdő területhasználat kijelölése az ökológiai folyosó területén	Ezen a szakaszon az Erőmű hozzájárult ahhoz, hogy az ökológiai folyosó fejlesztése érdekében a Gip övezetből a bekerített üzemi területen kívül eső part menti területek – amennyiben azok fás növényállománya nem akadályozza az üzemi működést – erdő területhasználatba kerüljenek. A változások következtében a Bentától északra eső területeken az ökológiai szerepkörét tekintve későbbiek során fejlesztendő terület jött létre, amely a tartálymező szegélyén álló erdősávval és a patak túlsó partján lévő fás területekkel tarthat kapcsolatot.

5.2. Dunafüredi közösségi zöldterületek létrehozása, 2. számú módosítás



Százhalombatta elkötelezett az élhető települési környezet kialakítása irányában. Dunafüred városrész lakóterület-fejlesztése részben létező véderdőkkel övezett területen történik. A zöldbe ágyazott körülmények ellenére szükséges a rekreáció és a közparki funkciókhoz szükséges létesítményeket is befogadni képes zöldterület kialakítása is. A tervezett zöldterület a fejlesztési terület közepén helyezkedik el. A közcélú zöldfelületet a közúthálózattal egyidejűleg célszerű kialakítani.

A tervezési részterület jelenleg fátlan, így fokozott figyelmet kell fordítani az új beépítésekkel egyidejű fásítások (1 db fa/ 100 m² zöldfelület) megkövetelésére.

Az új úthálózat kétoldali fásítással alakítandó ki.

5.3. Tájvédelem

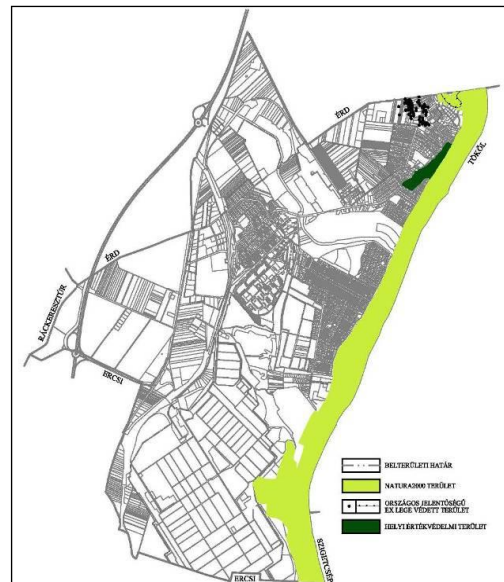
A 285/2015. (XI.30.) sz. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terv 2. számú mellékletén, a „Védelmek, korlátozások” című tervlapon látható, hogy az országos övezetek közül a világörökségi és világörökségi várományos terület övezete **az összes tervezési területet érinti**. A közigazgatási terület lehatárolású világörökségi és világörökségi várományos terület övezet konkrét lehatárolása után megállapítható, hogy az övezet egyik tervezési területet sem érinti.

5.4. Községi, ex lege és helyi természetvédelem

A természet- és tájvédelem feladatkörében eljáró Duna-IPOLY Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatásként megadta a *Natura 2000 terület, az országos jelentőségű (ex lege) védett természeti értékek (kunhalmok, földvárak) és a helyi értékvédelmi terület* elhelyezkedését. Az adatszolgáltatás alapján a településrendezési eszközökben lehatárolásra került területek a hatályos „Védelmek, korlátozások” című tervlapon láthatók.

A *Natura 2000 terület, az országos jelentőségű (ex lege) védett természeti értékek (kunhalmok, földvárak) és a helyi értékvédelmi területet az 1./1.-1./2. sz., a 2. sz., a 3. sz. és a 4. sz. módosító javaslatok nem érintik.*

A természeti értékek védelméről a Helyi Építési Szabályzat 7. §-a rendelkezik. A település jelenleg érvényben lévő Szabályozási tervén a jogszabály által előírt jelölésekkel feltüntetésre kerültek a védett területek lehatárolásai.



5.5. Környezetvédelem

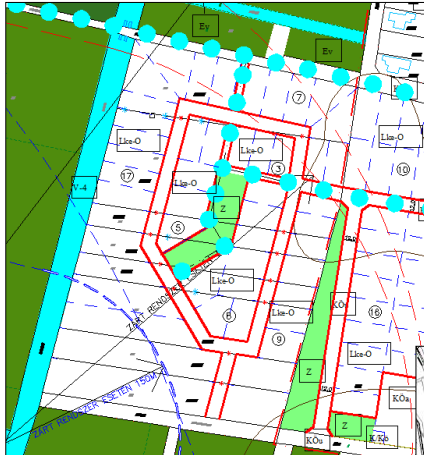
A környezet védelméről a Helyi Építési Szabályzat 8.-11. §-a rendelkezik. A település jelenleg érvényben lévő Szabályozási tervén a jogszabályok és az adatszolgáltatások által meghatározott módon kerültek feltüntetésre a védő területek és védő távolságok.

A 285/2015. (XI.30.) sz. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terv 2. számú mellékletén, a „Védelmek, korlátozások” című tervlapon látható országos övezetek közül az **országos vízminőség-védelmi terület övezete az 1., 2. és 3. sz. tervezési területet érinti.**

Az országos vízminőség-védelmi övezet területét érintő módosító javaslatok teljes közművesítettség esetén megvalósítható lakóterületi, valamint zöldterületi kijelölések, nem okoznak konfliktust a vízminőség-védelmi területen.

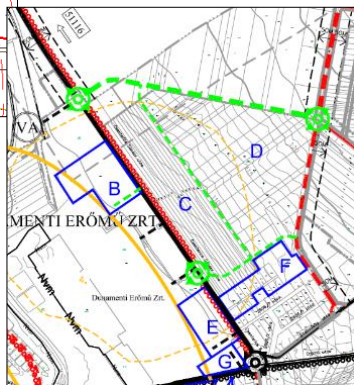
A BATrT alapján a földtani veszélyforrás területének övezetével érintett az **1. számú módosítás** területe.

A földtani veszélyforrás területének övezete a hatályos terv szerinti geotechnikai szempontból érzékeny területeket jelenti, amelyekre a HÉSZ 16. §-a előírásai vonatkoznak.



A Dunafüredi lakóterület kialakítását - **2. számú módosítás** - a szennyvíztisztító telep technológiai korszerűsítése miatt megváltozott és a MOL esetében újból meghatározott védőtávolságok tették lehetővé. A lakóterület a szabályozási tervben szereplő elrendezéssel a védőtávolságok (150 m / szennyvíztisztító és 1000 m / MOL) betartásának biztosításával beépíthető.

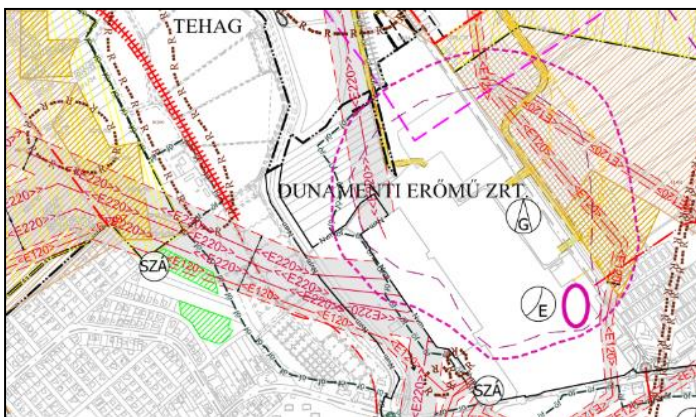
Tekintettel a védőtávolságokkal való érintettségre, a csatlakozó védőerdők megvalósítása, fejlesztése nagyban segítené a lakóterület élıhetőségét.



A **4. számú módosításban** feltáró és összekötő utak területeket érintenek, hasznosulnak. A tervezett járó közlekedési zaj a fentiek sem terhel lakóterületeket.

távlatban javasolt csomópontok, meglévő és olyan tervezett Gép amelyek jelenleg szántóként utak megvalósulásával együtt alapján jelenleg és távlatban

Az **5. számú módosítás** a Dunamenti Erőmű Zrt. védőtávolságának felülvizsgálatáról szól. A hatályban lévő Korlátozási és védelmi tervlapon szereplő, a Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság által kijelölt veszélyességi övezetek feltüntetésén túl jelen tervezés időszakában mérlegelésre került az Erőmű 600 méteres „védőtávolsága” is, amely a létesítmény korábbi zajterhelése miatt, csupán a település megítélése alapján elrendelt védőtávolság volt a környező területek beépítésének korlátozására.



E védőtávolságot szakhatósági adatszolgáltatás jelenleg nem támasztja alá, ezért az önkormányzat kérésének megfelelően a Korlátozások és védelmek című tervlapról – a hatályos Szabályozási tervhez igazodóan – a védőtávolság levételre került. Helyette feltüntetésre került a 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet alapján kijelölt biztonsági övezet az Erőmű telekhatárától mért 15 méteres távolságban, valamint egy „lakásépítésben és lakóövezet kijelölésében korlátozott terület”,

amelyről a TSZT határozati javaslata rendelkezik az alábbiak leírtak szerint:

„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.”

5.6. A biológiai aktivitásérték számítási eredménye

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

Jelen módosítás során a területfelhasználás változások következtében a település biológiai aktivitásérték egyenlege +115,37, amely többlet a következő módosítások során felhasználható!

6. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

A Dunamenti Erőmű fejlesztési igényeivel, és az előző módosítások során törölt Fogoly utcai területtel kapcsolatos 2017. évi módosító javaslatok az érvényben lévő Helyi Építési Szabályzat alábbi módosításait teszik szükségessé.

- A HÉSZ rendelet-tervezet kiegészítése a Szabályozási terv módosítással érintett, javított szelvényeivel (SZT/2017. 3., 4., 6. szelvény), valamint a hatályos terv ugyanezen szelvényeinek hatályon kívül helyezése. (1. § (2) bekezdés)
- A Gip-1 jelű építési övezet vonatkozásában egyértelművé kell tenni azt, hogy a területeken kereskedelmi, szolgáltató gazdasági rendeltetésű épületek is elhelyezhetők, így a rendelet 46. §-a kiegészül az alábbi bekezdéssel: „(5) Az építési övezetben kereskedelmi, szolgáltató gazdasági rendeltetésű épületek is elhelyezhetők.”

7. A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

1. sz. módosítás:

A Dunamenti Erőmű északi részén a Benta-parti területek átsorolása

1/1. sz. módosítás:

A kertes mezőgazdasági terület Mk-3 jelű övezetének kialakítása az erőmű ipari gazdasági területének Gip-1 jelű övezetén belül, a Benta-patak északi partja mentén tervezett erdősáv által határolt területen

Gip-1 > Mk-3 – 6,68 ha

1/2. sz. módosítás:

Ökológiai folyosó és csereredő terület biztosítása érdekében Ev jelű védőerdő területek kijelölése az erőmű Benta-patak északi szakasza mentén húzódó ipari gazdasági terület Gip-1 jelű övezetéből

Gip-1 > Ev – 1,77 ha

1/3. sz. módosítás:

A vízgazdálkodási terület V jelű övezetének kijelölése a tényleges területfelhasználásnak megfelelően az erőmű Benta-patak és Erőmű út között elterülő ipari gazdasági területének Gip-1 jelű övezetéből

Gip-1 > V – 0,24 ha

1/4. sz. módosítás:

Ökológiai folyosó és csereredő terület biztosítása érdekében Ev jelű védőerdő területek kijelölése az erőmű Benta-patak és Erőmű út között elterülő ipari gazdasági területének Gip-1 jelű övezetéből

Gip-1 > Ev – 7,64 ha

2. sz. módosítás:

Dunafüredi lakóterület fejlesztése

2/1. sz. módosítás:

Az Má-1 jelű mezőgazdasági övezetbe sorolt Fogoly utcai területek egy részének kertvárosias lakóterület Lke-O jelű építési övezetbe való átsorolása

Má-1 > Lke-O – 5,19 ha

2/2. sz. módosítás:

Az Má-1 jelű mezőgazdasági övezetbe sorolt Fogoly utcai területek egy részének a zöldterület Kkp jelű közpark övezetbe való átsorolása

Má-1 > Zkp – 0,27 ha

2/3. sz. módosítás:

Az Má-1 jelű mezőgazdasági övezetbe sorolt Fogoly utcai területek egy részének a közúti közlekedési terület KÖu jelű övezetbe való átsorolása

Má-1 > KÖu – 0,84 ha

3. sz. módosítás:

A Dunamenti Erőmű déli része Benta-parti területeinek átsorolása

Ökológiai folyosó és csereredő terület biztosítása érdekében Ev jelű védőerdősáv kijelölése az erőmű Benta-patak Erőmű úttól délre található szakasza mentén húzódó ipari gazdasági terület Gip-1 jelű övezetéből

Gip-1 > Ev – 1,11 ha

4. sz. módosítás:

Közlekedésfejlesztési javaslatok

A Csenterics Sándor úttól északkeletre lévő terület közúti feltárási javaslatának és a Rövid Földek területet is feltáró út javaslatának kidolgozása és kiszabályozása a 9. fejezetben leírtak szerint.

5. sz. módosítás:

A Dunamenti Erőmű védőtávolságának felülvizsgálata

A hatályos településrendezési eszközökben ellentmondásosan szereplő 600 méteres védőtávolság [törlése](#), a [„lakásépítésben és lakóövezet kijelölésében korlátozott terület”](#) és a [2/2013. \(I. 22.\) NGM rendelet alapján kijelölt biztonsági övezet feltüntetése](#).

8. KÖZLEKEDÉS

Százhalombatta város közlekedési rendszerét a településrendezési eszközök 2015 évi felülvizsgálatának megalapozó munkarészeiben részletesen elemeztük. Jelen dokumentáció kizárólag az aktuális módosítások közlekedési és közművesítési vizsgálatával és javaslatával foglalkozik.

8.1. Közúti közlekedés

8.1.1. Településeket összekötő út

A hatályos településrendezési eszközök alátámasztó szöveges munkarészeiben az alábbi javaslat szerepel:

„Településeket összekötő út létesítése a Szabadság utca – Érdi közigazgatási határ szakaszon:

A tervezett összekötő út az Erőművel szemben fekvő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület északkeleti oldalán ágazik ki a Szabadság utcáról. A tervezett összekötő út egy meglévő földút nyomvonalán, külterületen a Rövid Földek és Alsó Ledina mezőgazdasági területei között halad.

Északi irányba tartva éri el az Óváros melletti, a hatályos tervek szerint tervezett lakóterületet, ahol szintbeni csomópontokat alkot a Tildy Zoltán utcával és az Álmos utcával, mint új gyűjtőutakkal. Ezután továbbhaladva a Karácsony tanya térségében éri el az érdi közigazgatási terület határát.

Az új összekötő út hossza 1,4 km, tervezett szabályozási szélessége 22 m.

Az útszakasz kezelője Százhalombatta Város Önkormányzata.

Tervezési osztályba sorolása: K.V.A., illetve B.IV.b.C”

Ez a tervezett út az **4. számú módosítás** területét érinti, annak keleti határán húzódik, a 2340-es hrsz.-ú földút nyomvonalán.

A Csenterics Sándor úttól északkeletre fekvő terület („Kukoricás”) és a Rövid Földek megnevezésű terület közeljövőben elképzelt jelentős iparterület-fejlesztéseit, illetve az Alsó Ledina területétől északra eső, távlati, nagyléptékű lakóterület fejlesztéseket figyelembe véve kell bővíteni az érintett térség közlekedési hálózatát. A gazdasági terület fejlesztésével és a később bővítendő lakóterületekkel együtt növekvő térségi forgalom megfelelő kezelésére távlatban szükséges egy új útszakasz létesítése az 51116 j. országos közút és az északi lakóterületek között, mely egyben kiváló megközelíthetőséget biztosít a kijelölt gazdasági területnek is. Ez a „településeket összekötő út” kategóriájú útszakasz nagyrészt a Rövid Földek északi oldalát határoló 028/34 hrsz. földút nyomvonalán jelölhető ki. Az új útszakasz megépítése kiváló közlekedési kapcsolatot, gyors elérhetőséget biztosít az M6 autópálya és 6. sz. főút irányába, illetve tehermentesíti az Erőmű utca és a Csenterics Sándor utca térségi belterületi szakaszait.

Az új útszakasz 51116 j. úttal képzett kezdő csomópontjának forgalombiztonsági szempontból legkedvezőbb helyszíne az Erőmű fölötti meglévő, vasúti pályaudvarra vezető teherforgalmú ki- és behajtó jelenlegi háromágú csomópontja. A mostani balesetveszélyes útcsatlakozás építendő át távlatban biztonságos, négyágú körforgalommá az új útszakasz északkeletről történő becsatlakozásával, mely egyben egy hangsúlyos „településkapu” funkcióval bír, tekintve, hogy itt van a külterület – lakott terület határ is. Az új útszakasz a csomóponti térségben, mintegy 160 m hosszon Érd közigazgatási területén halad.

Az új útszakasz másik végcsomópontja a Szabadság utca – Érd közigazgatási határa között javasolt összekötő út és a Tildy Zoltán utca meghosszabbításaként meghatározott városi gyűjtőút távlati háromágú csomópontja (Alsó Ledina és a távlati lakóterület határán). Az új útszakasz negyedik ágával körforgalmú csomópont létesíthető.

Az új összekötő út hossza 0,9 km, tervezett szabályozási szélessége 22 m.

Az új útszakasz kezelője Százhalombatta Város Önkormányzata (illetve egy rövid szakaszon Érd Város Önkormányzata).

Tervezési osztályba sorolása: K.V.A.

Az 1., 2. és 3. számú módosítás területét településeket összekötő út nem érinti.

8.1.2. Helyi (Önkormányzati) közúthálózat

8.1.2.1. Települési főút

A város legfontosabb útjai, melyek településrészeket, ipari területeket kapcsolnak össze, illetve összeköttetést biztosítanak az országos főúthálózat, gyorsforgalmi úthálózat felé. A települési főutak általában egyben állami kezelésű országos főutak vagy mellékutak.

A jellemzően nagyforgalmú utak tömegközlekedést is bonyolítanak.

A 4. sz. módosítás területét közvetve az 51116 j. bekötőút – Csenterics Sándor út érinti, amely az előző fejezet részben ismertetett településeket összekötő út egyik végpontja.

51116 j. bekötőút – Csenterics Sándor út

Százhalombatta város északi közigazgatási határán, a 6 sz. főút és az Erőmű teherpályaudvara közötti mintegy 1,9 km hosszban épült ki az 51116 j. bekötőút, az országos mellékúthálózat részeként.

Az 51116 j. út külterületi jellegű, egyenes vonalvezetésű 2x1 forgalmi sávú út, nyíltárkos vízelvezetéssel, szintbeni csomópontot képezve a 6 sz. főúttal.

Közütkészítő: Magyar Közút Nrt.

Tervezési osztályba sorolása: K.V.A.

Ennek folytatása a város északi részén tovább húzódó, az Erőmű északi oldalán található Csenterics Sándor út, mint települési főút. Az út az Erőmű járműforgalmát tereli a 6 sz. főút felé, illetve az Óváros közvetlen elérhetőségét biztosítja a főútvonalról. Az 1,1 km hosszú egyenes útszakasz 2x1 sávú kialakítású belterületi jelleggel.

Közütkészítő: Százhalombatta Város Önkormányzata

Tervezési osztályba sorolása: B.IV.b.C.

Az 1., 2. és 3. sz. módosítás területét települési főút nem érinti.

8.1.2.2. Települési mellékutak

Gyűjtőutak

A **tervezési területek** környezetében az alábbi meglévő városi gyűjtőutak találhatók: Fogoly utca, Szabadság utca és az István király útja. Ezen útszakaszok fejlesztése jelen módosítások érdekében nem szükséges.

A **2. sz. módosítás** a Fogoly utca környezetében javasolt, megközelítése ezen a gyűjtőúton keresztül biztosított. A hatályos településrendezési eszközök módosítása az úttal kapcsolatban nem szükséges.

- Fogoly utca:

Dunafüred városrészben található 2x1 sávú útszakasz. A Damjanich utcáról indulva déli irányban tart kertvárosias lakóövezetben, majd rövid szakaszon keleti irányba húzódik.

Az út által érhető el a városrész déli részén elterülő Vízisporttelep és kikötő, Római fürdő és Római katonai tábor műemléki területe. Az útszakasz hossza 1,6 km.

- Szabadság utca:

A Csenterics Sándor utca és az óvárosi temető között húzódik 1,4 km hosszban.

- István király utca:

Az óvárosi Szabadság utcából nyílik északi irányban haladva. A meglévő és a távlatban tervezett óvárosi lakóterületek egyik fontos gyűjtőútja, körforgalmú végcsomóponttal megépítve a turisztikai értékekkel bíró Régészeti Parknál (Álmos utca, távlatban gyűjtőúttá fejlesztendő). A meglévő gyűjtőút hossza 0,6 km.

Az 1. és 3. sz. módosítás területe között vezet az Erőmű út, amely települési mellékút, de a módosítás vonatkozásában ez nem releváns.

Gyűjtőutak csomóponti fejlesztése:

Egyes meglévő csomópontok fejlesztése, forgalombiztonságának növelése szükséges.

A csomópontok átépítése történhet körforgalmú csomópontok létesítésével, illetve a meglévő csomópontok kapacitásnövelésével, többlépcsős építésével, jelzőlámpás csomóponttá történő átépítéssel.

Az 1., 2. és a 3 sz. tervezési terület környezetében csomóponti fejlesztés nem tervezett.

Lakóutak, vegyes használatú utak

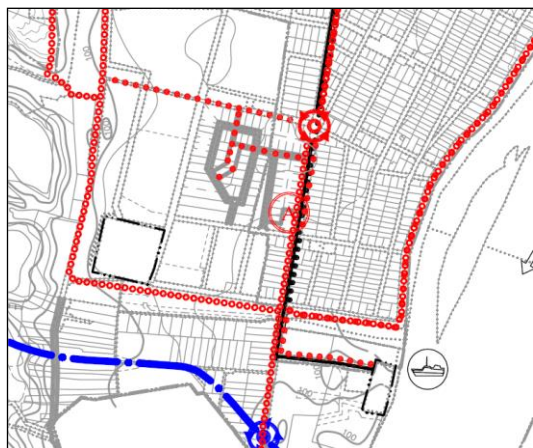
A lakóutak a település belterületének alapfunkcióját, a lakófunkciót kiszolgáló közutak, a lakótömbök belső forgalmát bonyolítják le. Rövidtávban valamennyi lakóút szilárd burkolattal történő kiépítése szükséges. Új kijelölésű lakóutaknál a teljes közművesítés elkészültét követő három éven belül szilárd útburkolatot kell kiépíteni.

A lakóutak burkolatszélessége 4,0-6,0 m közötti a forgalmi igény és a szabályozási szélesség, valamint a csapadékvíz-elvezetés megoldásának figyelembevételével. A vegyes használatú utakon a gépjármű, kerékpáros és gyalogos forgalom egyaránt megjelenik.

Közútkezelő: Százhalombatta Város Önkormányzata

A lakóutak, vegyes használatú utak tervezési osztályba sorolása: B. VI.d.C.

Az összesen kb. 6,3 ha nagyságú dunafüredi lakóterület-fejlesztési terület **(2. sz. módosítás)** feltárása két irányból javasolható, egyrészt a szomszédos Fogoly utcai lakóterület keletnyugati irányú utcájának folytatásában kialakítható utcán át, másrészt a terület déli határán húzódó 0129/9-es hrsz.-ú Őz utca irányából. A kialakításra kerülő lakóterület egy belső lakóút-gyűrű köré szervezhető, amely kedvező méretű telkekre osztja fel a tömböt. A térség középső részén, a belső útgyűrűhöz kapcsolódva egy zöldterület kialakítása tervezett. A kiépítendő belső lakóutcák szabályozási szélessége 12 m.



2. sz. módosítás területe

A **2. sz. módosítással** érintett területen a lakóutak összekötése történik meg az új gyűjtőút ismertetésénél leírtak szerint.

Kiszolgáló utak

A kiszolgáló utak a település közigazgatási területén a lakófunkciótól eltérő rendeltetésű területek forgalmát lebonyolító közutak.

KÖZLEKEDÉSEK		LEÍRÁS
		ALKALMAZÁS: Tűz- és menekülési útjelzés
		ÖRÖKSZÁLLÁS, ÁRRAHATÁS
		ÖRÖKSZÁLLÁS, HÁTRAFÉLÉS, TELJESLENYVÉTEL
		TELJESLENYVÉTEL, ÖRÖKSZÁLLÁS ÉV
		TELJESLENYVÉTEL
		TELJESLENYVÉTEL, GÁZOLÓ
		TELJESLENYVÉTEL, VÁRKOZÁS, VÁRKOZÁSRA VÁRVA ÁLLÁS
		KERÉKPÁRÉRT
		CSALÁDTARTÓ
		CSALÁDTARTÓ ÉS KERÉKPÁRÉRT
		CHIKÓZSOLGATÁS
		ALKALMAZÁS: CHIKÓZSOLGATÁS
		CHIKÓZSOLGATÁS, HÁTRAFÉLÉS, CHIKÓZSOLGATÁS
		CHIKÓZSOLGATÁS
		CHIKÓZSOLGATÁS
		KÖRÖKSZÁLLÁS, CHIKÓZSOLGATÁS
		MELEG ÉRTELMEZÉS
		MELEG ÉRTELMEZÉS, ALKALMAZÁS
		KÖRÖKSZÁLLÁS, VÁRKOZÁS, VÁRKOZÁSRA VÁRVA ÁLLÁS
		VÁRKOZÁS
		ÁRRAHATÁS, VÁRKOZÁS, VÁRKOZÁSRA VÁRVA ÁLLÁS
		VÁRKOZÁSRA VÁRVA ÁLLÁS
		ÉRTÉK
		ALKALMAZÁS: ÉRTÉK, ALKALMAZÁS
		ALKALMAZÁS: ÉRTÉK, ALKALMAZÁS
		ALKALMAZÁS: ÉRTÉK, ALKALMAZÁS
		ALKALMAZÁS: ÉRTÉK, ALKALMAZÁS
		ALKALMAZÁS: ÉRTÉK, ALKALMAZÁS
		ALKALMAZÁS: ÉRTÉK, ALKALMAZÁS

Ilyenek például a szervizutak, az iparterületi és a mezőgazdasági közutak, melyek általában nehéz- és lassú forgalmat bonyolítanak le.

Csenterics út térsége:

A Csenterics úttól északkeletre fekvő terület megközelítése (**4. sz. módosítás**) jelenleg a 2340 hrsz.-ú és a 028/34-es hrsz.-ú kiszolgálóutakról történik.

A Csenterics úttól északkeletre fekvő terület („Kukoricás”) és ennek északkeleti szomszédjában lévő „Rövid Földek” iparterületként értékesítendő, összesen 34 hektáros tömbjének feltárása szükséges. A terület kiválóan megközelíthető helyen található, 2 km-re van a 6. sz. főúttól, illetve 3,5-3,5 km-re vannak a legközelebbi M6-os autópálya csomópontok, ezzel együtt a 7. sz. főút. A közvetlen útkapcsolat a terület mellett húzódó 51116 j. országos bekötőúton (Csenterics úton) építhető ki.

Távlatban javasolt kiépíteni a Rövid Földek északi határán (nagyreszt a 028/34 hrsz. földút nyomvonalán) egy településeket összekötő utat, amely az ipari övezet külső megközelítését is adja az északi városrészek könnyebb elérhetősége mellett. Távlatban ennek a javasolt összekötő útnak az 51116 j. úton lenne célszerű körforgalmú csomópontot adni a jelenlegi, mintegy „városkaput” biztosító, vasúti pályaudvarhoz vezető ipari ki- és behajtó út háromágú, balesetveszélyes útsatlakozásában.

A közeljövőben várhatóan értékesítendő iparterület feltárására a következő közúti hálózat kialakítása javasolt: szintbeni csomópont – lehetőleg körforgalom – kiépítése a Dunamenti Erőmű Zrt. főbejáratának térségében az 51116 j. úton (Csenterics úton). A csomópontba célszerűen be kell kötni az országos közúton kívül a DE főbejáratát, a tőle délre elhelyezkedő parkoló szervizútját, illetve innen lehetne indítani az ipari terület új feltáró-kiszolgáló útkapcsolatát is.

A kiszolgáló út a csomóponttól a „Kukoricás” terület tömbjét átszelve, annak délkeleti határoló oldalával párhuzamosan, attól mintegy 50 m-re építendő ki. Az új útszakasz ezután a „Rövid Földek” határoló oldalán húzódik tovább, majd csomópontot alkot a Szabadság utca – Érd közigazgatási határa közé tervezett településeket összekötő úttal. Ezen kiszolgáló útszakasz hossza mintegy 400 m. A „Kukoricás” és a „Rövid Földek” területek közötti határvonalon adódik egy másik feltáró út létrehozásának igénye. A délkelet-északnyugat tájolású útszakasz a szélső, 13 m széles 2339/28 hrsz. földszávon építhető meg nagyrészt. Délkeleti végpontjában az előbb említett, tervezett kiszolgáló úttal alkot háromágú csomópontot, míg északnyugati végén a távlatban létesítendő összekötő útra csatlakoztatható. Ennek a kiszolgáló útnak a hossza mintegy 800 m.

8.2. Tömegközlekedés

A város tömegközlekedését a **VOLÁNBUSZ** Közlekedési ZRt. helyközi és helyi autóbusz-járatái biztosítják.

Az autóbusz közlekedést érintő fejlesztések:

A tervezési területek környezetében az alábbi új buszmegállóhelyek létesítése tervezett:

- a Szabadság utcában a Csenterics Sándor utcai körforgalmú csomópont térségében buszmegálló-pár létesítése.
- a Fogoly utca – Sólyom utca – Tavaszmező utca tervezett körforgalmú csomópontjában buszből-pár létesítése.
- a Fogoly utca – Óz utca csomópontjában buszforduló létesítése.

A meglévő útvonalak és az új létesítésű megállók esetén az autóbusz menetrend összeállításánál fokozottan figyelembe kell venni az utasforgalmi igényeket, a csatlakozási pontokat, a vasúti-, elővárosi vasúti menetrendi csatlakozásokat. Az esetleges útvonal és járatmódosításokat megelőzően utas célforgalmi vizsgálatot kell készíteni, amelynek elemzése alapján lehet meghatározni az utasforgalmi igényeket és célirányokat. Az utasforgalmi igényekhez kell igazítani az autóbuszok befogadóképességi méreteit és a járatsűrűségeket.

8.3. Vasúti közlekedés

A településrendezési eszközök felülvizsgálata részletesen foglalkozott a MÁV Budapest – Pusztaszabolcs vasútvonal elővárosi vasúttá fejlesztésének terveivel. A folyamatban lévő vasútfejlesztés a tervezési területeket nem érinti.

8.4. Vízi közlekedés

A tervezési területek a Dunától távolabb helyezkednek el, így a dunai hajózás tervezett felélénkítése a javasolt fejlesztéseket nem érinti közvetlenül.

Távlati fejlesztési lehetőségeket kínál a Dunafüred városrészen a Damjanich utca végén lévő hajókikötő (jelenleg kirándulójajók, sétahajók kikötésére használt), ahol megvalósítható a Főváros által tervezett **agglomerációs hajóárat** kikötési lehetősége, amely a térség hivatásforgalmának és rekreációs célú forgalmának egyaránt közkedvelt kiszolgálójává válhat.

8.5. Egyéb közlekedési létesítmények

8.5.1. Kerékpárutak:

A kerékpáros hálózat bővítése, kerékpáros létesítmények fejlesztése elemi érdek a városban.

A kerékpáros közlekedés alternatívát jelent a gépjárműforgalom csökkentésére, a káros anyagok (levegőszennyezés, zaj) kibocsátásának csökkentésére, a városi lakosság egészségesebb életmódjának elősegítésére, fenntartására.

A közös nyomvonalú gyalog- és kerékpárutaknál a forgalombiztonság növelése érdekében szintbeni elválasztás és eltérő színű (anyagú) burkolat kialakítása javasolt. A kerékpáros forgalom számára kijelölésre kerülő utcáknál (vegyes használatú utak) jelzőtábla elhelyezése szükséges, valamint piktogram burkolattal felfestése (sárga) ajánlott.

Közütkeszelő: Százhalombatta Város Önkormányzata

Tervezési osztályba sorolása: B. VII.

8.5.2. Javasolt kerékpáros létesítmény fejlesztések:

A Dunafüred városrész nyugati oldalán található Nagyrét elnevezésű erdős terület kiváló terület a szabadidős tevékenységek számára. A Vízisport-telep létesítményei, tőle délre a Matrica római katonai tábor és fürdő területe csábíthatja ide a sportolásra, természetközeli vágókat, kirándulásra vágyó kerékpárosokat. Ezen terület kerékpáros fejlesztése javasolt. Kétirányú kerékpárutat célszerű építeni a térség gyűjtőútján, az észak-déli irányú Fogoly utcában. A Nagyrét erdős területének szabadidős célú kerékpáros feltárására a tervezett lakóterület északi határán javasolt egy új kerékpárút kialakítása Fogoly utcai rákötéssel, amely összeköthető a lakótelek-tömb központjával.

Csenterics Sándor út menti területek:

Százhalombatta észak felől történő megközelítésére kiválóan alkalmas egy, az 51116. j. út – Csenterics Sándor út nyomvonalán tervezett kerékpárút.

A külön koronán vezetett, 3,0 km hosszú kétirányú kerékpárút a 6 sz. főút és az Erőmű térsége, ezáltal a Duna-parti városrészek, rekreációs területek közvetlen elérésére alkalmas.

A Csenterics Sándor út északkeleti oldalán kijelölt iparterület, illetve a „Rövid Földek” iparterület a betelepülés esetén a Csenterics út mentén meghatározott kerékpárút által is kiválóan megközelíthetővé válik, ami a helyi hivatásforgalmi kerékpározás fejlődését hozza magával (munkába járás kerékpárral). A külön koronán vezetett kerékpárút a javasolt körforgalmú csomópontokon biztonságosan átvethető.

8.6. Gyalogutak, járdák:

Javasolt főbb gyalogút és járdafejlesztések:

A meglévő gyalogosforgalmi létesítmények (sétányok, gyalogutak, járdák) folytatásában új járdaszakaszok kiépítése szükséges. A dunafüredi lakóterület-fejlesztés esetén az új lakótömb megközelítéséhez járdaépítés tervezett a Fogoly utca és a lakótömb központja között 400 méter hosszon, valamint a terület északi határán, a Nagyrét és a Fogoly utca között tervezett gyalogos- és kerékpárút valamint a lakótömb központja között. Az új építésű járdák szélessége: 0,75 m x n (általában 1,50 m).

A mozgáskorlátozottak, idősek, gyerekek közlekedésének és esélyegyenlőségének biztosítása érdekében az út- és járdacsatlakozásoknál, a gyalogosátvezetéseknél a kiemelt szegélyt szegélyszüllyesztéssel „rámpaszerűen” kell kialakítani a burkolatszinthez csatlakoztatva, vaksegítő kövek beépítésével.

8.7. Parkolóhelyek:

A dunafüredi lakóterület-fejlesztési területeken ingatlanon belül kell biztosítani az OTÉK előírásainak megfelelő számú parkoló- és rakodóhelyet. Parkolóhelyek közterületen történő kialakítása nem szükséges.

A Csenterics úttól északra létrehozandó iparterületeken feltáró-kiszolgáló utak létesítése szükséges a fent megadottak szerint. A terület betelepülése esetén lehet meghatározni a szükséges parkolási igényt, illetve az alapján lehet parkolókat, parkoló-területeket, mélygarázsokat kialakítani a feltáró utakhoz csatlakoztatva.

A DE Zrt. főbejáratánál a meglévő parkoló területet meg kell tartani, azt lehetőleg a javasolt körforgalmú csomópontba csomóponti árként be kell kapcsolni.

8.8. Közlekedési szabályozás:

Tervezett utak szabályozása és tervezési osztályba sorolása a tervezési terület közlekedési- és közmű területek övezetei:

ÖVEZET JELE (SZT SZERINT)	KATEGÓRIA	TERVEZÉSI OSZTÁLY	SZAB-I SZÉLESSÉG / VÉDŐTÁVOLSÁG* (M)
KÖu-1	gyorsforgalmi út	K.I.A. M6 autópálya	60/100-100
KÖu-2	országos főút	K.III.A. 6. sz. főút	40/100-100
KÖu-3	országos mellékút, (települési főút)	K.V.A., B.IV.b.C 51309 j. bekötőút (Városkapu út) 51116 j. bekötőút – Csenterics Sándor út Vörösmarty Mihály utca – Erőmű út	30/50-50
KÖu-4	településeket összekötő út	K.V.A., B.IV.b.C Összekötő út a Szabadság utca – Érd közig. határ között	22/-
KÖu-5	települési gyűjtőút	B.V.b.C Erőmű út – Szent László út, Révész u., Szabadság u., István király útja, Dobó István u. – Borostyán u., Iskola u. – Damjanich u., Gesztenyés u. – Hága László u., Dunafüredi út, Vasút u., Tavasz u., Nap u., Fogoly u., Erkel Ferenc krt., Olajmunkás u. – Berzsenyi Dániel u., Álmos u., Tildy Zoltán u.	22/-
KÖu-6	kiszolgáló út	B.VI.d.C Iparos u., Asztalos u., Építész u., Nyomdász u., Műszerész köz, Lakatos köz, Mérnök u., Fuvaros u., Franciskapusztai út, Ipari park tervezett útjai, TEHAG feltáró út	14-22/-
KÖu-7	egyéb közlekedési közterületek, vegyes használatú utak, kerékpárutak, önálló gyalogutak	B.VI.d.C, B.VII., B.VIII.	8-12/-
KÖk	vasúti övezet		

*Az útpálya tengelyétől mért védőtávolságon belül az építmények elhelyezéséhez a kezelő hozzájárulása szükséges.

9. KÖZMŰELLÁTÁS, KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A jelen tervezés során az egyetlen konkrét módosítási javaslat a 2. sz. módosítás, a dunafüredi lakóterület fejlesztése. Az 1. és 3. sz. módosítás során új beépítésre szánt terület nem jön létre. A 4. és 5. sz. módosítások esetében a közműfejlesztés jelenlegi tervezése nem releváns, így jelen dokumentáció kizárólag a Fogoly utcai lakóterület-fejlesztés közművesítési javaslatait tartalmazza.

9.1. Vízellátás

A Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság Műszaki Igazgató-helyettese a településrendezési eszközök felülvizsgálatának államigazgatási egyeztetése során az alábbiakat fogalmazta meg.

Vízközmű szempontból:

- Százhalombatta település vízi közművek üzemeltetését a Mezőföldi Regionális Vízművek Zrt. végzi. A település ivóvíz ellátása 99,99%-os, a csatornázottság 95%-os. A további megvalósult fejlesztések tekintetében a közműhálózat üzemeltetője rendelkezik információkkal.
- A közműkontingenseket (vízvezeték és közcsontra hálózatot) érintő módosításokhoz szükséges a közmű üzemeltetők hozzájárulási nyilatkozatainak beszerzése. A fejlesztéssel érintett területeken a fejlesztéseket úgy kell megtervezni, hogy valamennyi lakóingatlan teljes közműellátását szolgáló közhálózati csatlakozási lehetőség biztosítható legyen. A csatornázott területeken lévő lakóépületek kiépített szennyvízgyűjtő csatornahálózatra való rácsatlakozását ösztönözni kell.
- A nem csatornázott összefüggő területek csatornázása elválasztottan tervezendő. Elválasztott rendszeri szennyvízelvezető csatornába csapadékvizet, valamint a csapadékvíz-elvezető csatornába szennyvizet vezetni tilos. A területen keletkezett, burkolt felületekről elfolyó olajjal szennyeződő csapadékvizek előtisztítást követően vezethetők a befogadóba. Az olajfogóban kiszűrt olaj veszélyes hulladéknak minősül. Az üzemeltetés során keletkező veszélyes hulladékok gyűjtésénél, ártalmatlanításánál a 98/2001. (VI. 15.) Korm. rendelet előírásaiban foglaltakat be kell tartani.
- Amennyiben a tervezett beruházás során az érintett területeken a közüzemi ivóvíz-, csapadékvíz-, és szennyvízhálózat kiépítése, átépítése, megszüntetése válik szükségessé, a 72/1996. (V.22.) Korm. rendelet 3.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján vízjogi létesítési engedélyt kell kéni a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztályától.

Fogoly utcai lakóterület kibővítésével az erdőterület irányába a 0129/24-31-es hrsz.-ú földrészleteken összesen 5,19 ha lakóterület, 0,27 ha zöldterület és 0,84 ha közlekedési terület alakítható ki. A lakóterület az Lke-O jelű építési övezetbe sorolható. A tömbben összesen 49 db lakótelek kerülhet kialakításra.

Keletkező vízigények:

hrsz	terület	telek szám	fajlagos vízigény	ivóvíz igény		külső tűzvíz igény	
	ha	db	m3/nap/lakás	m3/nap		l/min	
0129/24 - 0129/31	6,3	49	0,8	39,2	m3/nap	900	l/min
			összesen:	39,2	m3/nap	900	l/min

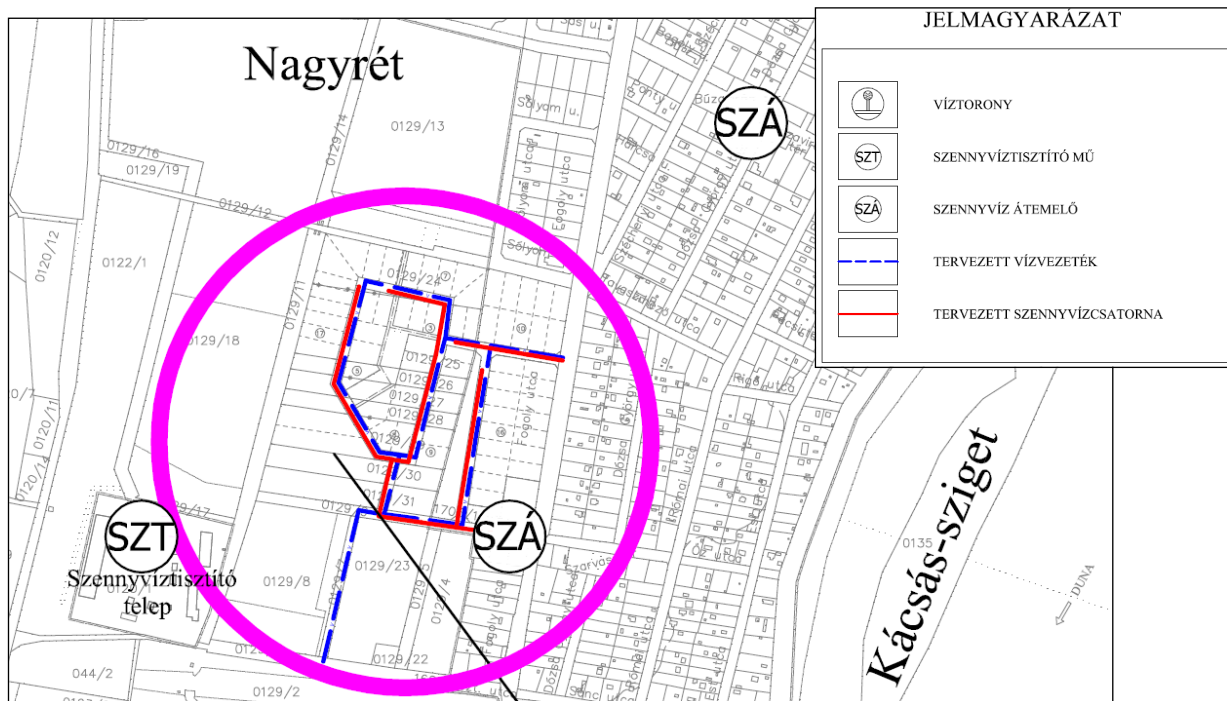
A Fogoly utcai D100-as nyomóvezetékéről a terület ellátható. A kialakított hálózatot üzembiztonság növelése érdekében össze kell kötni a Déli gát utcai D 100-as nyomó vezetékkel. A területen a hálózati nyomás 5,2 bar.

9.2. Csatornázás

9.2.1. Szennyvízelvezetés

hrsz	terület	telek szám	fajlagos vízigény	keletkező szennyvíz mennyiség		szennyvíz óracsőcs	
	ha	db	m ³ /nap/lakás	m ³ /nap		l/s	
0129/24 - 0129/31	6,3	49	0,8	39,2	m ³ /nap	2,2	1/s
			összesen:	39,2	m³/nap	2,2	1/s

A szennyvíz telep a keletkező 39 m³/nap szennyvizet be tudja fogadni. A szennyvíz-elvezetés a kialakítandó terepszintek függvényében, NA 200-as gravitációs hálózat kiépítésével megoldható. Befogadó a Fogoly utcai NA 200-as szennyvízhálózat és a Fogoly utcai átemelő. Az átemelő kapacitása (3.000 m³/d H = 10 m) a többlet-terhelést elbírja.



9.2.2. Csapadékvíz elvezetés

A burkolt felületek kialakításával megnő a lefolyó csapadékvíz mennyisége. A mélyebben fekvő területek védelme érdekében a csapadékvíz hálózatot záportározók közbeiktatásával kell kialakítani. A késleltetést úgy kell megvalósítani, hogy a továbbfolyó csapadékvíz vízhozama ne haladja meg a beépítés előtti vízhozamot.

A csapadékvizek egyik alternatív elhelyezési lehetősége a telken belüli visszatartás és hasznosítás. Ez két szempontból is előnyös: részben az elvezető hálózat terhelésének csökkenése következik be, részben pedig az ivóvíz-felhasználás lesz mérsékelhető a tározott csapadékvizek felhasználásával.

fajlagos napi ivóvízigény:125 l/fő/nap

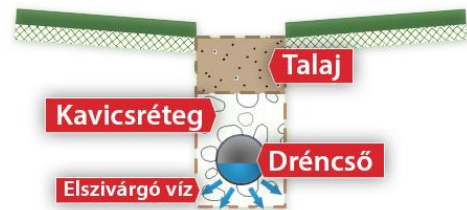
víztakarékosság:.....-30 l/fő/nap

(víztakarékos WC, mosó- ill. mosogatógépek, fojtással kialakított vízcsap, önzáró szelep, takarékoság tudatos magatartás)

csapadékvíz-felhasználás:.....-45 l/fő/nap

- szikkasztás
- kertlocsolás
- ház körüli tisztítás
- autómosás
- WC öblítés
- mosógépben történő vízhasználat

A szikkasztáshoz elegendő a telek egy félreeső, mélyebben fekvő részén, egymásba kapcsolt szikkasztó elemeket elhelyezni, vagy akár csak kavicságyat létesíteni (bár ez esetben a méretek a tározókapacitás hiánya miatt jelentősen megnőnek). A blokkrendszer egy dréncsöves megoldással még kiegészíthető, mely által a csapadékvizek szikkasztása területileg és mennyiségileg is egyenletessé tehető.

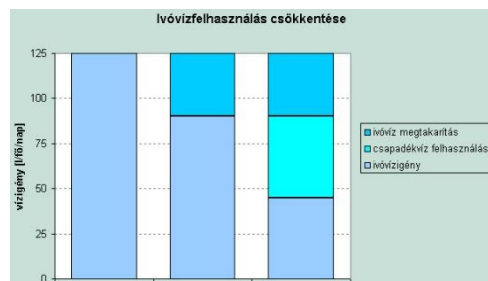


A locsoláshoz már egy kisebb gépészeti egységre lesz szükség, hiszen a gravitációsan összegyűjtött, a talaj alatt elhelyezkedő tárolt vízmennyiséget kell a talajra juttatni. A kivitelezés történhet akár egy merülő szivattyúval is, amely egy aknából emeli fel a vizet locsoláshoz, de a rendszer úszókapcsolóval és időkapcsolóval akár automatává is tehető.

A ház körüli tisztításnak (felületek lemosása, kerti szerszámok, gépek lemosása) már valamilyen elvezető rendszer is a feltétele, hiszen a keletkező vizek jellemzően már nem újrahasznosíthatóak, azaz szennyvíznek minősülnek.

A következő lépcsőfok a gépkocsi mosás, mert itt már homok, iszap és olajszennyezés is kerülhet a hálózatba, ezért ezen vizek mechanikai előtisztítása szükséges a közcsatorna-hálózatba történő bevezetés előtt.

A WC öblítéshez és a mosáshoz már komolyabb gépészet szükséges. A rendszernek képesnek kell lennie a változó vízfelhasználási időszakok és mennyiségek mellett egy folyamatos nyomásszintet biztosítani, hogy a 2. – 3. emeleten is használható legyen a rendszer.



A csapadékvizek felhasználásával az ivóvízhálózati vízigény a legoptimálisabb számítások szerint akár a közel 1/3-os értékre minimalizálható. Ez sajnos a keletkező szennyvizet már nem érinti ilyen kedvező mértékben, hiszen a csapadékvizek felhasználási módjai közül egyedül az elhelyezett és elszikkasztott vízmennyiségek nem jelennek meg a csatornahálózatban.

Minden fejlesztési területnél, ahol nyílt árkos rendszer köt a zárt csapadékcatornába, a bekötés előtt hordalékfogó műtárgyak kiépítése szükséges.

A 2. sz. módosítással érintett területen a befogadó a Fogoly utcai árok.

9.3. Hőellátás

9.3.1. Gázellátás

A város területén a teljes közműellátottság biztosítva van, vagyis a vízi közműveken és az elektromos hálózaton kívül a földgáz hálózat szinte a teljes mértékben kiépült.

A település lakossági és kommunális (közintézményi) fogyasztóinak hőellátása alapvetően földgáz felhasználásával történik, azonban a lakótelepi térségekben távhőhálózat is kiépítésre került.

A település földgáz ellátásának szolgáltatója, az elosztóhálózat tulajdonosa és üzemeltetője a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó kft. Hajdúszoboszló, a területileg illetékes üze a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. Gödöllő Területi Egység Hálózatüzemeltetés, míg az újabb gázigény bejelentést a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. Hálózatfejlesztés Gödöllő fogadja.

A TIGÁZ mint a területileg illetékes gázszolgáltató a térség gázellátásba történt bekapcsolását a távlati igényeknek megfelelő csőátmérőkkel végezte.

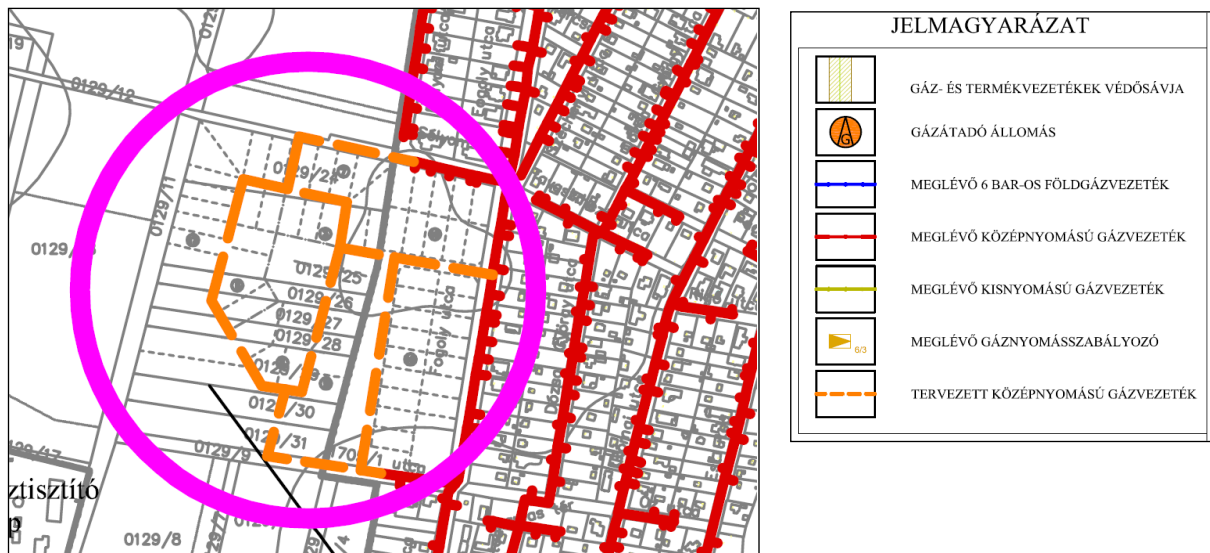
A fentiek alapján a település kommunális fogyasztóinak távlati termikus célú energiaellátásának optimális energia hordozója a földgáz lehet. A földgázzal automatikus üzemvitelű, jól szabályozható, egyedi hőtermelő berendezésekkel önálló, független hőellátási mód alakítható ki.

A belterületre, illetve az ahhoz közvetlenül kapcsolódó területekre javasolt fejlesztések gázellátása részben a már kiépített hálózatról kivitelezhető közvetlen bekötéssel, részben a meglévő elosztóhálózat tovább építésével biztosítható, jelentősebb háttérfejlesztési igény nélkül. A távlatban is a település beépített területének jelentős hányadán a földgázelosztás a meglévő középnyomású elosztó hálózattal történik, amelyről az egyes telkek bekötése biztosítható. Meg kell említeni, hogy mivel a fejlesztési területen belüli elosztás középnyomáson javasolt, így ingatlanonként helyi egyedi nyomásszabályozók elhelyezési igényével is kell majd számolni.

A tervezett középnyomású gázvezetékek az ingatlanok térségében meglévő és tervezett utak alatt épülhetnek, az MSZ 7487/2 szabvány szerinti elrendezésben, figyelembe véve a többi közmű elhelyezését. A gázvezeték a "hideg oldalon", azaz a déli, illetve a nyugati oldalon építhető. A javasolt gázhálózat átlagos fektetési mélysége: 1,0 – 1,2 m.

A gázvezeték átmérőket a kiviteli tervek készítése során lehet meghatározni.

A tervezett gázvezetékről építhető leágazás a tervezett ingatlanok felé, ahol nyomásszabályozók telepítése szükséges, amely a középnyomású ($p=3,0$ bar) földgázt kisnyomásúra ($p=0,03$ bar) redukálja.



A település gázellátásának biztosítására a város északi oldalán meglévő gázátadó állomástól induló DN 200 mm méretű nagyközépnyomású gerincvezeték a nagynyomású rendszer mellett létesült, majd külterületen a halastavak mellett folytatódva éri el az Ady Endre utca térségében az Urbáriumot, majd kikerülve az Újtepet és a Déli Lakótelepet, az erőmű mellett halad tovább. Erről a vezetékről kapott betáplálást a Duna-menti Hőerőmű, amely azonban már nem nagyközépnyomáson kapja a betáplálást, ezért a vezeték e szakasza üzemén kívül van. A nagyközépnyomású hálózat a városban összesen hat gáz-nyomásszabályozót lát el földgázzal, melyek közül kettő kisnyomású (6/0,03), három középnyomású (6/3) és egy ipari szabályozó.

A meglévő gázellátó hálózat a település további gázigényének kiadására alkalmas. A jelentkező új gázigényeket a TIGÁZ Zrt.-vel kell egyeztetni, mely alapján –amennyiben szükséges – a háttérfejlesztéseket el kell végezni.

A település összes becsült többlet földgáz igénye a korábbi tervben szereplő Óvárosi lakóterület-fejlesztéssel együtt: 250 m³/h

A városban jelen terv készítés során csupán egyetlen terület lett kiemelve fejlesztésre.

Ez a lakóterület-fejlesztés a város déli részén kerül kialakításra, a Fogoly utca térségében. A terület a Labda utcai nyomásszabályozótól van ellátva földgázzal. A térségben mintegy 50 lakó ingatlan kialakítását tervezik.

A Labda utcai szabályozó látja el a legnagyobb területet, ezért a jelentkező többlet gázigény szolgáltatása előtt a szükséges méretezéseket el kell végezni, és amennyiben szükséges, a háttérfejlesztéseket meg kell valósítani.

A középnyomású elosztásról telkenként építhető ki a bekötés. Mivel a gázelosztás a telkek között középnyomáson javasolt, telkenként egyedi nyomáscsökkentő elhelyezésről kell gondoskodni. Az egyedi nyomáscsökkentők telepítésénél a megjelenésre is figyelemmel kell lenni.

A legkedvezőbb elhelyezési mód a földalatti elhelyezés. Föld feletti elhelyezés esetén a nyomáscsökkentőt az előkertbe megfelelő növénytakarással kell elhelyezni.

A helyi nyomáscsökkentőktől a telken belüli elosztás kisnyomású vezetékekkel történik, ezekről elégítik ki közvetlen a fogyasztói igényeket. A telken belüli kisnyomású elosztóvezeték is földalatti elhelyezéssel kell megépíteni.

A szolgáltatási törvény értelmében a gázellátáshoz szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató (TIGÁZ-DSO) saját beruházásként oldja meg. A leendő fogyasztóval szolgáltatási megállapodást köt, amelyben a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit rögzíti. A szolgáltatás megkezdésének feltétele nemcsak a hálózati csatlakozás kiépítésének megvalósulása, hanem a szolgáltatási szerződésben előírtak teljesítése is.

9.3.2. Megújuló energiaforrások

A környezetkímélő, tiszta energiaforrások: a napenergia, a szélenergia a bio-energiák, a geotermikus energiák, kiaknázására és hasznosítására célszerű egy, a teljes települést felölelő átfogó tanulmány elkészítése, és egy olyan ösztönző energiatakarékossági pályázati dokumentációs csomagterv kidolgozása, amely a speciális helyi viszonyokhoz és lehetőségekhez igazított alapváltozatokat tartalmazza a megújuló energiaforrások helyi lehetőségeinek feltárására, és reálisan, a gyakorlatban is megvalósítható felhasználási lehetőségeket kínálja.

9.4. Energiaellátás

9.4.1. Villamosenergia ellátás

Százhalombattán az elektromos hálózati szolgáltatást az ELMŰ Nyrt. biztosítja.

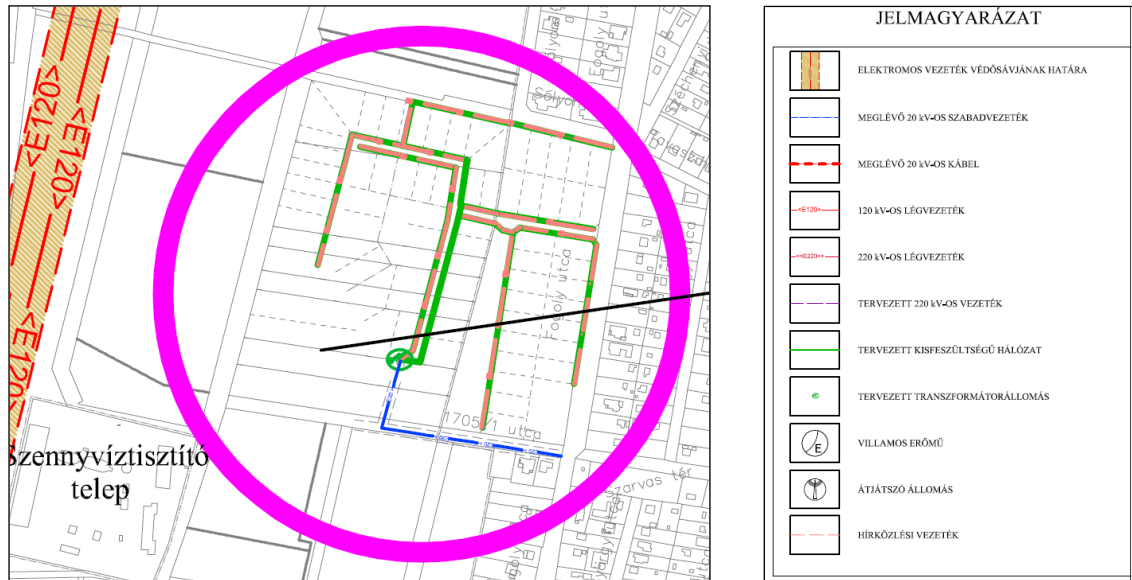
Az Őz utca - Fogoly utca - Sólyom utca által határolt fejlesztési terület környezetében az Őz utcában található középvezetű hálózatról táplált a primer 20 kV-os hálózat. A fejlesztési terület közelében üzemelő meglévő transzformátor a jelenlegi lakóterületek ellátását biztosítja, de a fejlesztési területek villamosenergia ellátására nem rendelkezik elegendő teljesítménnyel.

A fejlesztési területek ellátására térszint alatti, földkábeles elektromos hálózat kiépítése javasolt.

A területek villamosenergia ellátására 0,5 MW elektromos teljesítményt biztosító BHTR transzformátor állomással kalkuláltunk. Ez számításaink szerint a tervezett lakóingatlanok villamosenergia fogyasztásának megfelelő tartalékolással is elegendő teljesítményt biztosít.

Ennek megfelelően a fejlesztési területen 1 db új, közterületre telepítendő 20/0,4 kV-os BHTR transzformátor telepítését terveztük, aminek teljesítménye 630 KVA.

A transzformátor állomás mérete 4,2x2,4x2,0 m. A hely szükségleténél figyelembe kell venni, hogy a transzformátor-állomást cca. 0,5 méterrel a terepszintből ki kell emelni védőföldelő keret elhelyezése és a biztonságos be és kitáplálások kialakítása érdekében. A transzformátorok betáplálását az Őz utca - Fogoly utca sarkán található oszlopoktól 20 kV-os földbe fektetett kábelekkel terveztük a 129/30 hrsz.-ú ingatlanok mellé kiépítendő transzformátor épületekig. A 20 kV-os kábeleket az ingatlan határoktól általában 3 m távolságban, 0,8 m fektetési mélységben kell kiépíteni. A földbe fektetett kábelek mechanikai védelmére kábeltéglázást kell alkalmazni.



A 20/0,4 kV-os transzformátoroktól a 0,4 kV-os kisfeszültségű hálózatot minden új utcában ki kell építeni. A kisfeszültségű hálózat a burkolt járdák alá kerül az ingatlan határoktól átlag 0,5-1,5 m távolságban, 0,7 m fektetési mélységben. A 20 kV-os és a 0,4 kV-os kábel azonos munkáárookban történő elhelyezése esetén a kábelek között elválasztó téglázást kell alkalmazni.

A 0,4 kV-os hálózaton földre telepített, de a földfelszíntől kb. 1,5 m-re kiemelkedő elektromos körhálózatos elosztószekrények kiépítésére kerül sor. Ezek az elosztószekrények műanyagházas, kültéri kivitelben készülnek. Elhelyezésükre általában az ingatlanok kerítése mellett kerül sor. A kültéri szekrényektől minden ingatlanra 1 vagy 2 db fogyasztó csatlakozó földalatti kábel is kiépítésre kerül.

9.4.2. Közvilágítás

A fejlesztési területeken közvilágítási hálózat kiépítése is szükségessé válik. A közvilágítást 8-11 m magas, horganyzott acél kandeláber oszlopokkal célszerű kialakítani.

A kandeláberek betáplálását földalatti kisfeszültségű elektromos földkábelekkel kell kialakítani. A közvilágítási földkábel hálózat a 0,4 kV-os villamos energia ellátási földkábelrel azonos munkáárookban elhelyezhető. A 20 kV-os földalatti kábelrel azonos munkáárok esetén a két hálózat között védőtéglázást kell kialakítani. A közvilágítási hálózat részére a villamos energia ellátás elosztószekrényeihez hasonló kapcsolószekrényeket kell elhelyezni 350-500 m közötti távolságban.

A fejlesztési tervek konkretizálása után az elektromos hálózati fejlesztési igényekkel meg kell keresni a szolgáltatókat. Villamosenergia-ellátás és közvilágítás tekintetében az ELMŰ Dél-budai Régióközpont (1116 Budapest, Mezőkövesd út 5.) az illetékes.

9.5. Hírközlés

9.5.1. Vezetékes hírközlési létesítmények, vezetékes műsorszórás

A településen az analóg rendszerű távközlési szolgáltatások fő szolgáltatója a Magyar Telekom Nyrt. A jelenleg üzemelő hálózat döntően rézvezetőjű, légkábeles kialakítású. Az egyes nagyelosztó szekrényeket, illetve az oszlopsoros hálózatokat felfűző kábelhálózatok közvetlenül földbe fektetett, illetve alépítménybe húzott kábelek.

A szolgáltatások bővítése során a területen már megjelentek a lakásokig kiépülő optikai hálózatok (FTTH hálózatok) is, amelyek alkalmasak a megnövekedett lakossági hang-, internet-, és IP televízió szolgáltatások iránti igények kielégítésére.

A vezetékes műsorszórást saját üzemeltetésű hálózatán a UPC Magyarország Kft. és a DIGI Kft. szolgáltatja. A beépített településrészekben jellemzően elektromos oszlopsorokra szerelt légkábel hálózat biztosítja a kábeltelevíziós hozzáférést. Az elektromos hálózat oszlopain kívül helyenként saját tulajdonú betongyámos faoszlopok is alkalmazásra kerültek.

Az új kiosztású telkeken történő új hírközlési, illetve vezetékes műsorszóró hálózat kialakítása céljából mindenütt földalatti, alépítményes hálózat közterületen történő kialakítására kell törekedni. A megvalósuló alépítmény a távközlési szolgáltatók által rendszeresített PVC illetve PE csövekből, valamint megszakitó létesítményekből valósulhat meg.

A hálózat kiépítése során – a későbbi burkolatbontás nélküli hálózatfenntartás érdekében – gondoskodni kell a közterületekkel határos ingatlanokra leágazó csövek elhelyezéséről, illetve az útburkolatok alá kerülő védőcsövek a burkolatok széleitől számított 1-1 méteres túlnyúlásáról.

Föld feletti hálózatok kialakítására, bővítésére csak a meglévő oszlopok és támszerkezetek felhasználásával, illetve a meglévő oszlopsorok meghosszabbításaként kerülhet sor. Épületek homlokzatán vezetett, épületek között átfeszített kábelhálózatok kialakítását kerülni kell. A fejlesztésre szánt területen új oszlopállítás nem javasolt.

A tervezett hálózatszakaszokat – az előfizetői lecsatlakozásoktól eltekintve – közterületen kell megvalósítani. Ettől eltérő esetekben a hálózathoz való hozzáférést szolgalmi jog bejegyzésével biztosítani kell.

9.5.2. Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A településen mindhárom mobiltávközlési szolgáltató hálózata elérhető. A fejlesztendő területeken új antennatorony építése nem javasolt. További antenna építmények létesítésének lehetőségeiről a vonatkozó jogszabályok és a Helyi Építési Szabályzat rendelkezik.

9.5.3. Vezeték nélküli műsorszórás

Az analóg földfelszíni műsorszóró szolgáltatások megszűnését követően a digitális földfelszíni műsorszóró szolgáltatások csak az arra alkalmas vevőkészülékekkel, illetve átalakító eszközök felszerelésével, tető- illetve szobaantennák használatával érhetők el. A műholdas adások vételéhez alkalmazható parabola antennák lehetőleg oly módon helyezhetők el, hogy azok közterületről ne legyenek láthatóak.

A fejlesztési tervek konkretizálása után a felmerülő távközlési hálózatfejlesztési igényekkel meg kell keresni a szolgáltatókat. A településen jelenlévő hálózatüzemeltetők:

Magyar Telekom Nyrt.(1013 Budapest, Krisztina krt. 55.),
UPC Magyarország Kft. (1092 Budapest, Kinizsi u. 30-36.),
DIGI Kft. (1134 Budapest, Váci út 35).

10. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 66. § (1) bekezdésének értelmében *„Nem kell elkészíteni a hatástanulmányt, ha a helyi önkormányzat a településrendezési eljárás alá vont terület tekintetében tíz évnél nem régebbi hatástanulmánnyal rendelkezik, vagy a területre elkészített korábbi hatástanulmány alapján a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból nem érintett.”*

Százhalombatta településrendezési eszközeinek az Önkormányzat 225/2009. (VI.25.) számú határozatával jóváhagyott teljes felülvizsgálata a törvényi előírások szerint tartalmazott örökségvédelmi hatástanulmányt.

Százhalombatta város közigazgatási területén 37 db. nyilvántartott régészeti lelőhely található. A 2009. évben készült örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarésze részletesen ismerteti a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket, és az azokkal kapcsolatos előírásokat. A nyilvántartott régészeti lelőhelyek a kulturális örökség védelméről szóló törvény hatálya alá esnek.

A régészeti örökségvédelem feladatkörében eljáró Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság adatszolgáltatása alapján az előző módosítás során jelentősen módosultak a kiemelten védett régészeti lelőhelyek és a nyilvántartott régészeti lelőhelyek határai. Az új határokat a TSZT határozat mellékletét képező „Védelmek, korlátozások” című tervlap tünteti fel.

Jelen dokumentáció Százhalombatta hatályos településrendezési eszközeinek a részleges módosítását tartalmazza a település három kisebb területére, de tekintettel a nyolc évvel ezelőtti hatástanulmány kidolgozottságára, és a településrendezési eszközök felülvizsgálatához készített elemzésekre, ez a dokumentum kizárólag a mostani módosító javaslatok hatásaira koncentrálna. Jelen tervmódosítás az elfogadott településrendezési eszközökhöz képest csupán három területi vonatkozású módosító javaslatot tartalmaz. A Településszerkezeti és Szabályozási terv módosító javaslatait elemezve a következőkben mutatjuk be az örökségvédelemre vonatkozó megállapításokat, hatásokat.

A világörökségi várományos terület övezetének magterülete és védőterülete az illetékes Forster Központ adatszolgáltatása alapján a településrendezési eszközökben lehatárolásra került. A hatályos „Védelmek, korlátozások” című tervlapon látható, hogy **az övezetet a módosító javaslatok nem érintik.**

A művi értékek védelméről a Helyi Építési Szabályzat 6. §-a rendelkezik. A település jelenleg érvényben lévő Szabályozási tervén különböző sraffozásokkal, jogszabály által előírt jelölésekkel feltüntetésre kerültek a védett területek, illetve létesítmények területi lehatárolásai (műemléki védettség, műemléki környezet határa, helyi egyedi művi érték, helyi területi védelem alatt álló terület, régészeti lelőhelyek).

A javasolt módosítások műemléket és műemléki környezetet nem érintenek.

A módosítások elemzése örökségvédelmi szempontok alapján:

1. számú módosítás: A Dunamenti Erőmű északi részén a Benta-parti területeinek átsorolása

1/1. számú módosítás: Mezőgazdasági terület kialakítása az erőmű ipari gazdasági területén belül, a Benta-patak északi partja mentén tervezett erdősáv által határolt területen (6,68 ha).

1/2. számú módosítás: Ökológiai folyosó és csereredő terület biztosítása érdekében erdőterületek kijelölése az erőmű Benta-patak északi szakasza mentén húzódó ipari gazdasági területéből (1,77 ha).

1/3. számú módosítás: Vízgazdálkodási terület kijelölése a tényleges területfelhasználásnak megfelelően az erőmű Benta-patak és Erőmű út között elterülő ipari gazdasági területéből (0,24 ha).

1/4. számú módosítás: Ökológiai folyosó és csereredő terület biztosítása érdekében erdőterületek kijelölése az erőmű Benta-patak és Erőmű út között elterülő ipari gazdasági területéből (7,64 ha).



Részlet a Védelmek, korlátozások című tervből

• Vizsgálat

- *Történeti leírás, régészeti örökség felmérése:* A Dunamenti Erőmű északi részén, a Benta-part mentén fekvő területek jelenleg beépítetlenek. A módosításra kijelölt terület déli részén két ismert régészeti lelőhely található. A terület Százhalombatta megőrzendő történeti beépítésű területeitől távol, az Erőmű ipari területén belül található, így a védett településrészeket nem érinti a módosítás.
- *Természet, táj, tájhasználat - településhálózat és településszerkezeti összefüggések, tájtörténet:* A terület Százhalombatta beépített területeinek térségében, a Benta-parti természeti területek közelében, az ökológiai folyosó övezetében helyezkedik el. A terület jelenleg részben parlagterület, amely értékes növényállománnyal nem rendelkezik, részben beerdősült terület. Mint beépítetlen terület, nem jellegzetes része a város történelmileg kialakult szerkezetének, feltáró úthálózattal jelenleg nem rendelkezik. Településhálózati szerepe nincs.
- *Településkép és utcaképek:* Kialakult településképről és utcaképről ezen utcáktól távol fekvő, belső patak-menti részen nem beszélhetünk. A módosító javaslat szerint a terület erdő- és mezőgazdasági területté minősítendő át a jelenlegi iparterületi besorolás helyett, amely kedvező változást jelenthet a településképben és az utcaképben, hiszen a terület a távlatban nem építhető be.
- *Településszerkezet és területhasználat, településkarakter: telekszerkezet és telekhasználat, beépítési mód és épülettípusok:* A területen található beépítetlen földrészeket két oldalról iparterület övezi, délről az Erőmű utca közterülete, északról és nyugatról pedig a Benta-patak határolja. Tágabb környezetében üzemi területek figyelhetők meg, a Benta túloldalán a felhagyott Temperált vizű halgazdaság, a keleti oldalon az erőmű területéhez kapcsolódik. A tervmódosító javaslat szerint a területen beépítésre nem szánt erdő és szántóterület kerülhet kialakításra, a környezet jellegéhez igazodó jelleggel. A módosítás révén a területen építés nem várható, a mezőgazdasági területen szükség esetén telekegyesítés történhet, a jelenlegi keskeny parcellák összevonhatók egy nagyobb ingatlanná.
- *Védettség: régészeti és műemléki, területi és egyedi:* A terület déli részét két kisebb régészeti terület érinti. Világörökség várományos területi kijelölés nem érinti. A terület nem része Százhalombatta helyi területi védelem alatt álló részének, és egyedileg védett építmény sem található itt.
- *Az örökségi értékek elemzése, területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében:* A módosítással érintett területen két kisebb nyilvántartott régészeti lelőhely található, amelyek megóvása a beépítésre nem szánt területté történő átminősítéssel biztosítható.

• Változtatási szándékok

- *Településhálózati és tájhasználati változás:* A településhálózatban változás nem következik be, a tájhasználatban pozitív irányú változás várható a terület beépítésre nem szánt területi kijelölésével. Jelen módosítás során a terület természeti jellegének megőrzése biztosítható, ahol az erdősítés, mezőgazdasági hasznosítás jó hatással lesz a táj megjelenésére.

- *Településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás:* A javasolt módosítás révén a településszerkezetben nem következik be változás.
- *Infrastrukturális változás:* Változás nem következik be.
- *Népesség, életmód, társadalom, kultúra változása:* Változás nem következik be.

• **Hatáselemzés**

- *Történeti településhálózati következmények, természeti, táji hatások, a településképfeltárulásának változásai, a településkarakter változásának hatásai:* A terület beépítésre nem szánt területté történő átminősítésével a természeti, táji hatások kedvező irányban változhatnak, a jelenlegi beépítetlen parlagterület helyett erdőterület és művelt szántóterület alakulhat ki.
- *Régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának, bemutatthatóságának vagy pusztulásának lehetőségei:* A régészeti emlékek megóvása a beépítésre nem szánt területté minősítés révén biztosított lesz.
- *Történeti térbeli rendszerek alakulása:* Nem befolyásolja.
- *Műemléki együttesek, műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében, a műemlékek megújulásának és fenntarthatóságának gazdasági esélyei:* Nem befolyásolja.
- *Környezeti terhelések és az épített örökség műszaki állapotának összefüggései:* Nem befolyásolja.
- *Polyamatok iránya, visszafordíthatósága, kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezésének lehetőségei:* Nem keletkezik kár.

• **Összefoglaló**

- *Közérthető, egyértelmű elbírálásra alkalmas összefoglaló: **Az örökségvédelem szempontjából a javasolt módosítások hatása egyértelműen pozitív, mivel a terület jelenlegi, beépítéstől mentes jellege megőrzésre kerül, a régészeti értékek feltárhatóságában nem következik be változás.***

2. sz. módosítás: Dunafüredi lakóterület fejlesztése

2/1. számú módosítás: A mezőgazdasági övezetbe sorolt Fogoly utcai területek egy részének kertvárosias lakóterületbe való átsorolása (5,19 ha).

2/2. számú módosítás: A mezőgazdasági övezetbe sorolt Fogoly utcai területek egy részének zöldterületbe való átsorolása (0,27 ha).

2/3. számú módosítás: A mezőgazdasági övezetbe sorolt Fogoly utcai területek egy részének közlekedési területbe való átsorolása (0,84 ha).

Részlet a Védelmek, korlátozások című tervből



• **Vizsgálat**

- *Történeti leírás, régészeti örökség felmérése:* A jelenleg beépítetlen 0129/24-31-es hrsz.-ú. ingatlanok a Fogoly utcától nyugatra helyezkednek el, ahol ismert régészeti lelőhely nem található. A telek Százhalombatta megőrzendő történeti beépítésű területeitől távol van.
- *Természet, táj, tájhasználat - településhálózat és településszerkezeti összefüggések, tájtörténet:* A terület Százhalombatta Dunafüred beépített területeinek a szélén, a természeti területek közelében helyezkedik el.
- A terület jelenleg mezőgazdasági művelés alatt áll, értékes növényállománnyal nem rendelkezik.
Mint beépítetlen terület, nem része a város belterülete kialakult szerkezetének, feltárási úthálózattal jelenleg nem rendelkezik. Településhálózati szerepe nincs.
- *Településképfé és utcaképek:* A településképfé és utcaképfé még nem alakult ki a területen, a módosító javaslat ennek esztétikus kialakítását segíti elő.

- *Településszerkezet és területhasználat, településkarakter: telekszerkezet és telekhasználat, beépítési mód és épülettípusok:* A területen beépítetlen, mezőgazdasági művelés alatt álló földrészletek találhatók. Minden oldalról mezőgazdasági területek övezik.
- *Védettségek: régészeti és műemléki, területi és egyedi:* Nincs.
- *Az örökségi értékek elemzése:* Nincs.
- *Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében:* Az örökségvédelmi szempontból fontos területektől távolabb helyezkedik el.

• Változtatási szándékok

- *Településhálózati és tájhasználati változás:* A településhálózatban változás nem következik be, a tájhasználatban a terület beépítésével következhet be pozitív jellegű változás.
- *Településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás:* A javasolt módosítás révén a kialakult településszerkezetben változás nem következik be. A tervezett lakóterület beépítése révén a területhasználat változik, a jelenleg mezőgazdasági művelés alatt álló beépítetlen földrészletek átosztására és családiház jellegű lakóépületekkel történő beépítésére kerül sor.
- *Infrastrukturális változás:* Pozitív irányú változás következik be a tervezett lakóterület kialakításával, úthálózatának, zöldterületi ellátási lehetőségének biztosításával.
- *Népesség, életmód, társadalom, kultúra változása:* A terület beépíthetőségének biztosításával a népesség száma növekedni fog, az életmód, társadalom, kultúra területén változás nem következik be.

• Hatáselemzés

- *Történeti településhálózati következmények, természeti, táji hatások, a településkép feltárulásának változásai, a településkarakter változásának hatásai:* Az újonnan tervezett lakóterület kialakításával a természeti, táji hatások megváltoznak, a jelenlegi beépítetlen, mezőgazdasági művelés alatt álló földrészletek helyett családiházak lakóterületek képe jelenik meg a tájban. A településkép is változik – pozitív irányban – az új beépítések révén.
- *Régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei:* A területen nincs ismert régészeti emlék.
- *Történeti térbeli rendszerek alakulása:* Nem befolyásolja.
- *Műemléki együttesek, műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében, a műemlékek megújulásának és fenntarthatóságának gazdasági esélyei:* Nem befolyásolja.
- *Környezeti terhelések és az épített örökség műszaki állapotának összefüggései:* Nem befolyásolja.
- *Folyamatok iránya, visszafordíthatósága, kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezésének lehetőségei:* Nem keletkezik kár.

• Összefoglaló

- *Közérthető, egyértelmű elbírálásra alkalmas összefoglaló: **A javasolt módosítások hatása összességében pozitív, mivel a területen a jelenlegi mezőgazdasági művelés és lovarda helyett egy kulturált lakóterület alakulhat ki a terület súlypontjában egy közparkkal.***

3. sz. módosítás: A Dunamenti Erőmű déli része Benta-parti területeinek átsorolása

Ökológiai folyosó és csereredő terület biztosítása érdekében erdőterületek kijelölése az erőmű Benta-patak Erőmű úttól délre található szakasza mentén húzódó ipari gazdasági területéből (1,11 ha).



- **Változtatási szándékok**

• Hatáselemzés

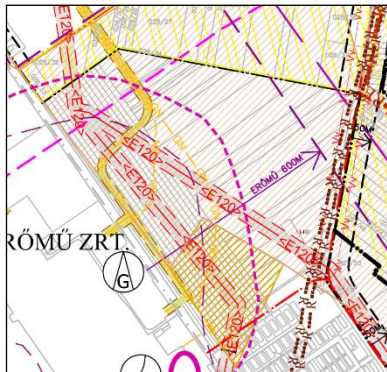
- Történeti településhálózati következmények, természeti, táji hatások, a településképfeltárulásának változásai, a településkarakter változásának hatásai: Nem változik, nincs hatással.
- Régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei: A területen nincs ismert régészeti emlék.
- Történeti térbeli rendszerek alakulása: Nem befolyásolja.
- Műemléki együttesek, műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében, a műemlékek megújulásának és fenntarthatóságának gazdasági esélyei: Nem befolyásolja.
- Környezeti terhelések és az épített örökség műszaki állapotának összefüggései: Nem befolyásolja.
- Folyamatok iránya, visszafordíthatósága, kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezésének lehetőségei: Nem keletkezik kár.

• Összefoglaló

- Közérthető, egyértelmű elbírálásra alkalmas összefoglaló: **Az örökségvédelem szempontjából nincs jelentősége a Dunamenti Erőmű déli része Benta-parti területei beépítésre nem szánt területbe történő átsorolásának, mivel a terület jelenlegi, beépítéstől mentes jellege megőrzésre kerül és a módosítás nem érint örökségi értéket.**

4. számú módosítás: Közlekedésfejlesztési javaslatok

A Csenterics Sándor úttól északkeletre lévő terület közúti feltárási javaslatának és a Rövid Földek területet is feltárási út javaslatának ábrázolása a Településszerkezeti terven.



Részlet a Védelmek, korlátozások című tervből

• Vizsgálat

- Történeti leírás, régészeti örökség felmérése: A Csenterics úttól északkeletre fekvő „Kukoricás” és a Rövid Földek elnevezésű terület jelenleg beépítetlen mezőgazdasági terület. Jelen tervmódosítás e területen kizárólag a térség közúti feltárási megtervezésére irányul. A módosításra kijelölt terület keleti határán ismert régészeti lelőhely található. Itt húzódik az egykori limes vonala, amely egyrészt nyilvántartott régészeti lelőhely (11481 sz.), másrészt a világörökség várományos terület része. A terület Százhalombatta megőrzendő történeti beépítésű területeitől távol van.
- Természet, táj, tájhasználat - településhálózat és településszerkezeti összefüggések, tájtörténet: A terület Százhalombatta Óváros beépített területeitől távolabb, a természeti területek közelében helyezkedik el. A terület jelenleg mezőgazdasági művelés alatt áll, értékes növényállománnyal nem rendelkezik. Mint beépítetlen terület, nem része a város belterülete kialakult szerkezetének, feltárási úthálózattal jelenleg nem rendelkezik. Településhálózati szerepe nincs.
- Településképfé és utcaképfé: A településképfé és utcaképfé még nem alakult ki a területen, s ezen a helyzeten a módosító javaslat sem változtat.

- *Településszerkezet és területhasználat, településkarakter: telekszerkezet és telekhasználat, beépítési mód és épülettípusok:* A területen beépítetlen, mezőgazdasági művelés alatt álló földrészletek találhatók. Minden oldalról mezőgazdasági területek övezik. Tágabb környezetében kisebb részben lakóterületi, máshol gazdasági jellegű beépítés figyelhető meg.
- *Védettségek: régészeti és műemléki, területi és egyedi:* A területet az említett régészeti védelem és a világörökség várományos területi kijelölés érinti.
- *Az örökségi értékek elemzése:* A módosítással érintett területen nincs, csak a terület határán húzódik a limes magyarországi szakasza.
- *Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében:* Az örökségvédelmi szempontból fontos területek közelében helyezkedik el.

• Változtatási szándékok

- *Településhálózati és tájhasználati változás:* A településhálózatban és a tájhasználatban változás nem következik be a terület feltárási lehetőségeinek tervi szintű kidolgozásával.
- *Településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás:* A javasolt módosítás révén a településszerkezetben változás következik be. A kialakult területhasználat ugyan a módosítás során nem változik, a terület változatlanul beépítetlen marad, de kidolgozásra kerül a településrendezési eszközökben a térség közötti feltárásának javaslata.
- *Infrastrukturális változás:* Változás nem következik be, csak az úthálózat terv szerinti megvalósítására biztosít lehetőséget e tervmódosítás.
- *Népesség, életmód, társadalom, kultúra változása:* Változás nem következik be.

• Hatáselemzés

- *Történeti településhálózati következmények, természeti, táji hatások, a településkép feltárulásának változásai, a településkarakter változásának hatásai:* Nem változik, nincs hatással.
- *Régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei:* A terület tervezett úthálózatának kijelölése alapján az utak megvalósítása a régészeti emlékek feltárhatóságát, megmaradását, bemutathatóságát szolgálja.
- *Történeti térbeli rendszerek alakulása:* Nem befolyásolja.
- *Műemléki együttesek, műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében, a műemlékek megújulásának és fenntarthatóságának gazdasági esélyei:* Nem befolyásolja.
- *Környezeti terhelések és az épített örökség műszaki állapotának összefüggései:* A tervezett útépités a régészeti emlékek feltárását elősegíti majd.
- *Folyamatok iránya, visszafordíthatósága, kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezésének lehetőségei:* Az előzetes régészeti feltárás lehetőségének biztosításával nem keletkezik kár.

• Összefoglaló

- *Közérthető, egyértelmű elbírálásra alkalmas összefoglaló:* **Az örökségvédelem szempontjából előnyös a terület közúthálózatának megtervezése, hiszen a tervezéssel érintett földrészletek keleti határán futó út mentén húzódik a Római Limes magyarországi szakasza és a kiemelkedő értéket jelentő Limes feltárásának lehetőségét jelentősen elősegíti a településrendezési eszközökben kijelölésre kerülő utak esetleges megépítését megelőző régészeti feltárás.**

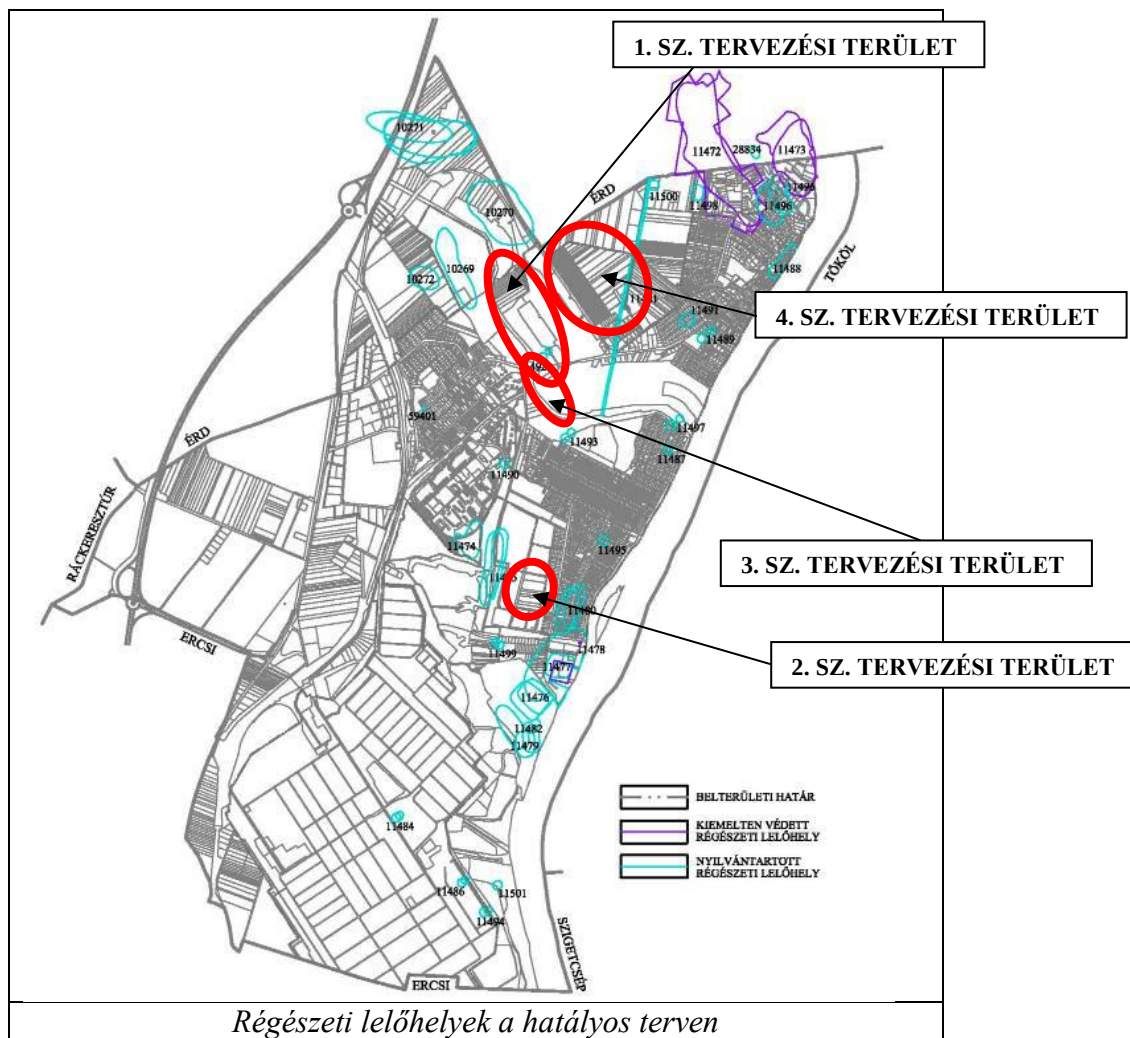
5. számú módosítás: A Dunamenti Erőmű védőtávolságának felülvizsgálata

Örökségvédelmi szempontból a módosítás nem releváns.

Összefoglalás

Jelen módosítással párhuzamosan az egész településre elkészül egy új örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarésze, amely a fenti elemzéseket kiegészíti.

A Szabályozási tervlapon feltüntetésre kerültek a régészeti és műemléki védelem alatt álló területek.

A régészeti lelőhelyek érintettsége**NYILATKOZAT**

A tervezett megoldások megfelelnek az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak, továbbá jelen terv elkészítésére jogosultsággal rendelkezünk.

Budapest, 2017. november hó

Illyés Zsuzsanna
Táj- és kertépítész vezető tervező
Tervezői nyilvántartási szám:
TT-1-20-0058

Klie Zoltán
Vezető településrendező tervező
Tervezői nyilvántartási szám:
TK1-01-5028/12

MELLÉKLETEK

- **1. számú melléklet:** A Dunamenti Erőmű Zrt. 2016. szeptember 8-án kelt levele
- **2. számú melléklet:** Emlékeztető a 2015. szeptember 25-i földhivatali egyeztetésről Százhalombatta településrendezési eszközeinek felülvizsgálata ügyében
- **3. számú melléklet:** A 270/2016. (XI.08.) számú Önkormányzati határozat kivonata a Dunamenti Erőmű Zrt. észrevételeinek befogadásáról és a településrendezési eszközökben szereplő javaslatok módosításáról, valamint a Településrendezési eszközök újabb részleges módosítása tervezési és egyeztetési folyamatának elindításáról (Településfejlesztési döntés)

1. számú melléklet: A Dunamenti Erőmű Zrt. 2016. szeptember 8-án kelt levele



SZÁZHALOMBATTAI POLGÁRMESTERI HIVATAL

DÁTUM: 2016. szeptember 8.

IKTATÓSZÁM: 2016/03254

DR. OLÁH MIHÁLY ZOLTÁN
FŐÉPÍTÉSZ ÚR RÉSZÉRE

Tárgy: A Településszerkezeti Terv, a Szabályozási Terv és a HÉSZ módosításához kapcsolódó véleményezés és bejelentkezés eljárásban érdekelt félként

Tisztelt Főépítész Úr!

A napokban értesültünk a Százhalombatta Város Településszerkezeti Tervének, Szabályozási tervének és Helyi Építési Szabályzatának módosítási eljárásáról, amelyhez kapcsolódóan – betekintésünk alapján – az alábbi észrevételekkel és egyúttal

kérelemmel

fordulunk Tisztelt Főépítész Úrhoz.

Társaságunk, a Dunamenti Erőmű Zrt. (továbbiakban: Erőmű) Százhalombatta város jelentős ipari szereplője, a hazai villamosenergia-ellátás meghatározó része. Az Erőmű elsődleges feladata a hazai villamos energia rendszer folyamatos kiszolgálása, amely feladat ellátása során számos hanghatással, valamint környezetének egyéb úton való terhelésével járó tevékenységet végez. Ezen, a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal által kibocsátott engedélyében foglalt tevékenységének folyamatos megfelelése érdekében rendelkezik olyan területekkel, amelyek ezen kötelezettség ellátását közvetlenül szolgálják, biztosítják, valamint közvetetten az engedélyesi tevékenység végzéséhez kapcsolódnak.

Társaságunk fentiekben jelzett kötelességén túl alapvető érdeke, hogy Százhalombatta fejlődéséhez hozzájáruljon, hiszen ezzel is a saját lehetőségeinek spektrumát és kötelességeinek teljesebb végrehajtását tudja biztosítani. Annak érdekében, hogy az előzőekben jelzetteknek meg tudjon felelni, ahhoz az alapvető működési feltételeit is biztosítani kell, amely azonban nem csak az Erőmű saját hatáskörén múlik. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv) alapján a településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel, melynek során figyelembe kell venni a népesség megélhetését biztosító

DUNAMENTI ZRT., 2440 SZÁZHALOMBATTA, ERŐMŰ ÚT 2.,
TEL.: +36 23 354 122 | FAX: +36 23 354 381

WWW.DERT.HU



gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, [...] a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását. [Étv. 7.§ (2) bek. d.)]

Az Erőmű tulajdonosa egy nagy kiterjedésű, több helyrajzi szám alatt nyilvántartott telek- és építménykomplexumnak, amelynek célja a fentiekben meghatározottak ellátása, az Erőmű üzleti elképzelései között szereplő munkahelyek megtartása és újak teremtése és nem utolsósorban a település, azaz a lakosság megfelelő védelme. Ennek keretében jelezni kívánjuk, hogy az Erőmű folyamatosan vizsgálja a befektetési lehetőségeket az Erőmű tulajdonában lévő, valamint annak közvetlen közelségében elterülő területeken, és egy nemrégiben lefolytatott előzetes vizsgálat alapján a tárgyi eljárással érintett – és jelen levelünk későbbi pontjaiban hivatkozott – terület(ek) alkalmasak lehetnek egy jelentős méretű napelem park létesítésére.

A fentiek alapján és az alábbiakban részletezettekre figyelemmel kérjük, hogy az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény és annak végrehajtási rendeletei alapján szíveskedjenek az Erőművet a tárgyi eljárásba bevonni, és az alábbiakban meghatározott pontokban véleményünket és kéréseinket figyelembe venni.

1) Helyrajzi számok

Több esetben nem megfelelő helyrajzi szám szerepel a rendezési terven az Erőmű területén:

- A vízmű és az olajállomás a rendezési terven a 2663/1 helyrajzi számon található, a valóságban pedig a 2663/3 és a 2663/4 helyrajzi számon. (2014-ben megosztásra került a terület.)
- A 2611/13 terület 2016-ban megosztásra került. Az új helyrajzi számok: 2611/14 és 2611/15.

2) Rövid Földek részleges visszaminősítése mezőgazdasági területté

A településszerkezeti terv 2. sz. módosításaként felvetődött a településszerkezeti tervlapon Rövid Földeknek nevezett terület részleges visszasorolása mezőgazdasági területté, arra való tekintettel, hogy sem az Erőmű, sem pedig más gazdálkodó szervezetek részéről nem várható fejlesztés. Ahogyan fentebb már jeleztük, az Erőmű folyamatosan vizsgálja a befektetési lehetőségeket, amelynek keretében folytatott vizsgálat alapján az adott területet alkalmasnak találja jelentős méretű napelem park létesítésére. Ezzel párhuzamosan az erőműnek vannak olyan használaton kívüli területei, amelyek esetén elképzelhető, hogy átminősíthetők lennének mezőgazdasági területté – ezzel segítve a várost atelepülésszerkezeti terv 1. sz. módosításban említett fejlesztés véghezvitelében.

3) Védelmi erdőterület (Ev)

Az Erőmű 2663/4 helyrajzi számú telkén található zágytároló területet jelentős részben fedi az „Ev” besorolás, amely meglehetősen korlátozza a terület hasznosíthatóságát. Javasoljuk a védelmi erdőterület kiterjedésének közös felülvizsgálatát az aktuális erőművi működés figyelembevételével. A



DUNAMENTI ZRT., 2440 SZÁZHALOMBATTA, ERŐMŰ ÚT 2.,
TEL.: +36 23 354 122 | FAX: +36 23 354 381

WWW.DERT.HU



területen – természetesen a szükséges védelmi erdőterület megtartása mellett – szintén vizsgáljuk egy napelem park megépítésének lehetőségét.

4) Az Erőmű 600 méteres védősávja

Az egyértelműség érdekében javasoljuk a Településrendezési eszközök korlátozásokat és védelmeket mutató térképén található „Erőmű 600 m-es védősávja” besorolás feltüntetését a Szabályozási terv megfelelő szelvényében is. (Oly módon, ahogy ez a *Veszélyességi övezet Középső és Külső határa* esetén megvalósul.)

5) Nagyvízi meder besorolás

A Szabályozási terv alapján az erőmű jelentős területét nagyvízi meder besorolás fedí (NM és Nvm), amely szigorú korlátozásokat jelent a hasznosítást illetően. A Szabályozási tervben az említett besorolásokkal lefedett területek nem egyeznek meg azon területekkel, amelyek a *Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság Nagyvízi mederkezelési terveiben* található térképeken láthatóak. Ezt az Igazgatóság illetékes szakemberei is megerősítették. Kérjük, hogy egy háromoldalú egyeztetés során tisztázzuk a nagyvízi meder besorolású terület tényleges kiterjedését.

6) Villamos erőmű és gázátadó állomás közmű szimbólumok

A villamos erőmű és a gázátadó állomás közmű szimbólumok elhelyezésének pontosítására szeretnénk javaslatot tenni a településrendezési eszközök korlátozásokat és védelmeket bemutató térképén. A jelenlegi változatban a MAVIR alállomás területén van elhelyezve a villamos erőmű szimbólum. Kérjük ennek áthelyezését az Erőmű területére, illetve kérjük, hogy ilyen szimbólumot tüntessenek fel a 2663/4 helyrajzi számú telken is, ahol az erőművi tevékenység szerves részét képező olajállomás és vízmű helyezkedik el, figyelemmel a VET 6. § (1) bekezdésében foglaltakra. Ezzel párhuzamosan a gázátadó állomás szimbólumának feltüntetését is szeretnénk kérni az Erőmű területén, a földgázellátásról szóló 2008. évi XL. tv. (GET) 3.§ 12. és 35. pontjai alapján.

7) Környezetvédelmi besorolások felülvizsgálata

Az Erőmű területeinek jelentős részét (különös tekintettel a vízműre, az olajállomásra és a perifériás területekre) lefedi a „megtartandó növényállományú terület” (m) és az „ökológiai hálózat határa – ökológiai folyosó határa” (öf) besorolás, amelyeknek a kiterjedését és a területek használhatóságát illető hatását szeretnénk egyeztetni Önökkel, illetve szükség estén az illetékes hatóságokkal, Nemzeti Parkkal.



DUNAMENTI ZRT., 2440 SZÁZHALOMBATTA, ERŐMŰ ÚT 2.,
TEL.: +36 23 354 122 | FAX: +36 23 354 381

WWW.DERT.HU



A fentiekkel kapcsolatban várjuk megtisztelő visszajelzésüket. Bízunk benne, hogy egy személyes egyeztetés során lehetőségünk lesz megismerni az Önök elképzeléseit és részletesen egyeztetni az Erőmű javaslatait.

Tisztelettel



Lehocz Balázs Gábor
az igazgatóság elnöke
vezérigazgató



Horváth Péter
az igazgatóság tagja
vezérigazgató helyettes

DUNAMENTI ZRT., 2440 SZÁZHALOMBATTA, ERŐMŰ ÚT 2.,
TEL.: +36 23 354 122 | FAX: +36 23 354 381

WWW.DERT.HU



2. számú melléklet:

Emlékeztető a 2015. szeptember 25-i földhivatali egyeztetésről Százhalombatta településrendezési eszközeinek felülvizsgálata ügyében

Jelenlévők:

Település részéről:

Oláh M. Zoltán – Százhalombatta főépítész

Illyés Zsuzsanna – táj- és kertépítész tervező, Tájmaster Kft.

Tarcsai Andrea – tájépítésmérnök, Tájmaster Kft.

Hivatal részéről:

Váradai Tibor – osztályvezető, Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi Osztály

Pálfalvi-Csuha Orsolya – ügyintéző, Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi Osztály

Tel: 06-20-270-5182

Fülöpp Éva – ügyintéző, Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

Tel.: 06-20-508-3828

Egyeztetés témája: A Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 2015. július 30-án kiadott azon véleménye, mely alapján a 2./1., 2./12. és 2./3. számmal jelölt, kertvárosias lakó, közlekedési és közpark övezetbe sorolni kívánt a 0129/24-31 hrsz-ú, összesen 6,3 ha nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál gyengébb minőségű termőföldterület dokumentációban meghatározott részterületére (figyelembe véve, hogy a település belterületén 580 darab beépítetlen ingatlan található, melynek összterülete 125,0625 ha, valamint hivatkozva a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 6/B S (2) bekezdésének b) pontjára) az övezeti átsoroláshoz nincs lehetősége hozzájárulását megadni.

Település oldaláról Oláh M. Zoltán főépítész kifejtette, hogy Százhalombattán a lakosság részéről igény merül fel új lakóterületek kijelölésére, mivel az ott élő fiatalok, illetve a MOL Dunai Finomítójából elbocsájtott emberek a tendencia szerint igyekeznek továbbra is a településen maradni és ott munkát találni. Az Önkormányzat szándéka, hogy ezen lakosok számára a településen a jövőben munkahelyet és megfelelő lakóhelyet biztosítson, ennek feltétele, hogy a település megfelelő méretű és minőségű lakóterületi célra hasznosítható fejlesztési területtel rendelkezzen. A jelen tervben kijelölt módosítás egyben azt a célt is szolgálja, hogy - a szennyvíztisztító technológia váltás következtében lecsökkent védőterülete által lehetővé téve - a tervezett fejlesztéssel mintegy befejeződjön a már meglévő lakóterületi tömb lezárása, befejezése, annál is inkább, mivel ott már minden szükséges közmű és egyéb feltétel rendelkezésre áll.

Illyés Zsuzsanna tervező hozzátette, hogy a település belterületén meglévő még beépítetlen ingatlanok az önkormányzat ilyen irányú céljait nem szolgálják, mivel egyrészt nem települési tulajdonúak, másrészt minden esetben több komoly korlátozó tényező gátolja a beépítést.

A Hivatal részéről Fülöpp Éva elfogadta a település indokait, azonban kifejtette, hogy ennek ellenére a törvény értelmében továbbra sincs módja a hozzájárulást megadni. Megoldásként javasolta, hogy a fel nem használt, beépítetlen lakóterületek visszaminősítésével elérhető lenne a törvényi megfelelés, azonban ezt a lehetőséget Főépítész és Tervező nem fogadta el, mivel ellenkezik a település érdekeivel és céljaival.

Főépítész és Tervező javaslata alapján célravezetőbb a Dunamenti Erőmű mellett lévő gazdasági és ipari terület Óvárosi lakóterület felé eső sarkának telekstruktúrához igazodó elcsatolása és mezőgazdasági területté való átminősítése. Ez a terület az erőmű esetleges bővítési szándékai részére van fenntartva, azonban előre láthatólag erre a közeljövőben nem kell számítani, így megoldható a területének csökkentése. Ezt a javaslatot a Hivatal részéről jelenlévők is elfogadták.

Oláh M. Zoltán és Illyés Zsuzsanna jelezték, hogy ebben az esetben újabb szakhatósági egyeztetés válik szükségessé, azonban a testületnek idén el kell fogadnia a tervet, különben a következő évtől a település hatályos rendezési terv nélkül marad, amely céljai elérése érdekében súlyos hátráltató tényező, azonban ebbe a határidőbe egy újabb szakhatósági egyeztetési kör szinte biztosan nem fér bele.

Hivatal részéről Váradai Tibor javasolta, hogy a rendezési terv módosítása két körben történjen: idén az OTÉK megfelelőséghez szükséges változtatások elfogadása az új lakóterületi bővítés nélkül, jövőre pedig ennek módosítása a lakóterület kijelölésével és az ehhez szükséges átminősítésekkel, amely ütemezést minden jelenlévő elfogadta.

2015. szeptember 29.

Az emlékeztetőt összeállította Tarcsai Andrea

3. számú melléklet: A 270/2016. (XI.08.) számú Önkormányzati határozat kivonata a Dunamenti Erőmű Zrt. észrevételeinek befogadásáról és a településrendezési eszközökben szereplő javaslatok módosításáról, valamint a Településrendezési eszközök újabb részleges módosítása tervezési és egyeztetési folyamatának elindításáról (Településfejlesztési döntés)

K i v o n a t

**Százhalombatta Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2016. november 08-ai ülésének jegyzőkönyvéből**

270/2016. /XI.08./ számú

Önkormányzati határozat

A Képviselő-testület:

Megtárgyalta a „Javaslat a Településrendezési eszközök karbantartásával kapcsolatos döntések meghozatalára” tárgyú előterjesztését és az alábbi döntést hozta:

1./ Elfogadja a véleményezési eljárás során megfogalmazottakat.

Az egyeztetési dokumentáció:

- A lakossági igények vizsgálata és rendezése
- A lakóterületek értékesítése, szabályozási feltételeinek korrekciója volt TIGÁZ-telek vonatkozásában
- A temető melletti zöldfelület átminősítése lakóterületté,
- A katasztrófa védelem által kijelölt védőtávolságok felvezetése témaköröket változatlanul hagyva, az állami Főépítészhöz véleményezésre benyújtja.
- Az Erőmű feletti iparterületek szabályozásának rendezése
- Lakóterület kialakítása, a Fogoly utca térségében az Erőmű kérésére induló új Településrendezési Eszközök karbantartása folyamat tárgykörébe rendeli.

Határidő: 2016. december 31.

Felelős: Polgármester (Jegyző – Főépítész)

2./ Elfogadja és támogatja az Erőmű gazdasági tevékenységének fejlesztésével összefüggésbe kért Településrendezési Eszközök karbantartására irányuló alábbi kéréseit és új eljárásban megkezdje a Településrendezési Eszközök karbantartását. Az együttműködést a felek Településrendezési Szerződésben szabályozzák. A Településrendezési Eszközök karbantartási folyamatában, a tervezők felé a megrendelő az Önkormányzat, a költségviselő az Erőmű. A Településrendezési Eszközök karbantartása az alábbiakra terjed ki:

- Az Erőmű feletti iparterületek szabályozásának rendezése
- Lakóterület kialakítására, a Fogoly utca térségében
- A zagytározó és a lakóterület közötti véderdő övezeti besorolásának módosítása
- Az Erőmű védőtávolságainak meghatározása
- A nagyvízi meder kiterjedésének pontosítása
- A környezetvédelmi besorolások felül vizsgálata
- A Csenterics úttól északra lévő iparterületek feltárása és szabályozása
- A Csenterics úttól északra elhelyezkedő barakkok területének közúti feltárása
- Az erőművi területek lehetséges hasznosítása

Határidő: 2016. december 31.

Felelős: Polgármester (Jegyző – Főépítész)

- 2 -

3./ Felkéri a Jegyzőt, hogy az érintettek értesítéséről gondoskodjon.

Határidő: azonnal

Felelős: Jegyző (Főépítész)

K.m.f.

Dr. Turbucz Sándor s.k.
jegyző

Vezér Mihály Ph.D. s.k.
polgármester

Kivonat hiteletül:



Nagy Eszter
önkormányzati csoportvezető

ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

- Százhalombatta 61/2017. (II. 16.) számú önkormányzati határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terve
- A tervezett dunafüredi lakóterület-fejlesztési terület beépítési, közlekedési és zöldfelületi javaslata

A tervezett dunafüredi lakóterület-fejlesztési terület beépítési, közlekedési és zöldfelületi javaslata

