

SZÁZHALOMBATTA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK KARBANTARTÁSA, RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

**ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSEI DOKUMENTÁCIÓ
I. KÖTET
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**



2019. március hó

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

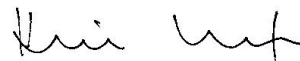
**Az alátámasztó munkarészek kizárólag a Tájmaster Kft. hozzájárulásával
használhatók fel a szerzői jogok védelmére vonatkozó előírások és a tervezési
szerződésben foglaltak figyelembevételével!**

TERVEZŐK NÉVSORA

„Százhalombatta Településrendezési eszközeinek karbantartása, részleges módosítása” című dokumentációhoz

TELEPÜLÉSRENDEZÉS:

Klie Zoltán - Tájmester Kft.
vezető településrendező tervező



TT-1-20-0058

KÖRNYEZETRENDEZÉS, KÖRNYEZETVÉDELEM:

Illyés Zsuzsanna - Tájmester Kft.
táj- és kertépítész
Gál Kinga - Tájmester Kft.



TK1-01-5028/12

TARTALOMJEGYZÉK

Borítólap	1	
Tervezők névsora	2	
Tartalomjegyzék	2	
<u>ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT MUNKARÉSZEI:</u>	4	
<u>Alátámasztó szöveges munkarészek</u>		
I.	Bevezetés, előzmények	6
II.	A településrendezési eszközök módosításának célja és okai a tervezés folyamata	9
III.	A tervezési területre hatályos területrendezési tervek elemzése	11
	III.1. Országos Területrendezési Terv	12
	III.2. Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve	18
	III.3. Az OTTrT és a BATrT adta bővítési lehetőségek	22
	III.4. A javasolt módosítások megfeleltetése a hatályban lévő területrendezési terveknek	22
	III.5. Tervezői nyilatkozat	24
IV.	Javasolt módosítások	25
	IV.1. 1. sz. módosítás: Az Urbárium, Dobó utcai 2006/3-as hrsz.-ú ingatlan térségének övezeti átsorolása	25
	IV.2. 2. sz. módosítás: Az Urbárium, Nyári Pál utcai 2986/1-es hrsz.-ú ingatlan övezeti átsorolása	28
	IV.3. 3. sz. módosítás: A Dunafüred, Napsugár tér 1319/1-es hrsz.-ú ingatlan övezeti átsorolása	31
	IV.4. 4. sz. módosítás: Az Óváros, Pincesor, 35-ös hrsz.-ú ingatlan övezeti átsorolása	34
	IV.5. 5. sz. módosítás: Az újtelepi volt kenyérgyár 2065/9-es hrsz.-ú ingatlanának övezeti átsorolása	37
	IV.6. A Településszerkezeti terv módosításainak összefoglalása, módosítások' 2019.	41
	IV.7. A településrendezési eszközök változása a táj-, természet- és környezetvédelemmel összefüggésben	43
	IV. 8. Biológiai aktivitás érték számítás	44
V.	A Helyi Építési Szabályzat módosítása	45
VI.	A Szabályozási Terv módosítása	46
VII.	Közlekedés	47
	VII.1. Közúti közlekedés	47
	VII.2. Tömegközlekedés	49
	VII.3. Vasúti közlekedés	49
	VII.4. Vízi közlekedés	49
	VII.5. Egyéb közlekedési létesítmények	49
	VII.6. Közlekedési szabályozás	50
VIII.	Közműellátás, közműfejlesztési javaslat	51
	XI.1. Vízellátás	51
	XI.2. Csatornázás	52
	XI.3. Hőellátás	54
	XI.4. Energiaellátás	55
	XI.5. Hírközlés	56
IX.	Örökségvédelem	57

MELLÉKLETEK

69

- **1. számú melléklet:** A 15/2019./II.14./ számú Önkormányzati határozat kivonata (8. pont) a Településrendezési eszközök részleges módosítása tervezési és egyeztetési folyamatának elindításáról (Településfejlesztési döntés)
- **2. számú melléklet:** A .../2019.(.....) számú Önkormányzati határozat kivonata a Településrendezési eszközök részleges módosításáról szóló tervdokumentáció előzetes elfogadásáról
- **3. számú melléklet:** Százhalombatta légifotója
- **4. számú melléklet:** Százhalombatta 61/2017. (II.16.) számú határozattal módosított, a 285/2015. (XI. 30.) számú önkormányzati határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terve

RAJZI MUNKARÉSZEK

- **Százhalombatta Településrendezési eszközök részleges módosítása, karbantartása**
 - **Módosított Településszerkezeti terv_M=1:10000_TSZT_2019.03.**
 - **Módosítások_2019.03.**
 - **Módosított Szabályozási terv_SZT3_2019.03.**
 - **Módosított Szabályozási terv_SZT4_2019.03.**
 - **Módosított Szabályozási terv_SZT6_2019.03.**

Címlapfotó: http://www.hirtukor.hu/UserFiles/image/2016/0531/nagy/1129_2.jpg

ALÁTÁMASZTÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Bevezetés:

A településrendezési eszközök célja és feladata a település fejlesztési koncepciójával összhangban a településrendezés tervszerű előkészítése, a Város alapvető településszerkezeti, területfelhasználási, műszaki infrastrukturális és intézményellátó rendszerének, építészeti kialakításának a meghatározása.

A településrendezési eszközök munkarészei:

➤ **Településszerkezeti terv:**

Százhalombatta Önkormányzata a 285/2015. (XI.30.) számú Önkormányzati határozatával fogadta el a város új Településszerkezeti tervét, amelyet a 61/2017. (II.16.) számú határozattal módosított. A terv szöveges munkarészekből és az alábbi tervlapokból áll:

TSZT/2016.	Módosított Településszerkezeti terv	M = 1: 10.000
K/2016.	Módosított 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 18/2015. (XII.04.) számú önkormányzati rendelete szól a város új Helyi Építési Szabályzatáról, amelyet az Önkormányzat a 3/2017. (II.17.) számú rendelettel módosított.

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 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.

Előzmények, a módosításra javasolt területek:

Százhalombatta Város Önkormányzata – mint ismertettük – rendelkezik érvényes, 2015. év végén jóváhagyott Településszerkezeti tervvel (TSZT), Helyi Építési Szabályzattal (HÉSZ) és az annak mellékletét képező Szabályozási tervvel (SZT) a település teljes közigazgatási területére.

A Város Önkormányzata folyamatos karbantartással teszi aktuálissá e terveket. A településrendezési eszközök karbantartása ezen folyamatát a Képviselő-testület 2017 májusában indította el. A karbantartási folyamat keretében előbb elkészült, a Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) és a hozzá kapcsolódó településképi rendelet (Tkr). Ezen dokumentumokat a Képviselő-testület a 2017. novemberi ülésén jóváhagyta.

A jelenlegi tervmódosítás az alábbi területekre terjed ki:

1. számú módosítás: az Urbárium, Dobó utcai 2006/3-as hrsz.-ú ingatlan térségének övezeti átsorolása;
2. számú módosítás: az Urbárium, Nyári Pál utcai 2986/1-es hrsz.-ú ingatlan térségének övezeti átsorolása;
3. számú módosítás: a Dunafüred, Napsugár téri 1319/1-es hrsz.-ú ingatlan övezeti átsorolása;
4. számú módosítás: az Óváros, Pincesor, 35-ös hrsz.-ú ingatlan övezeti átsorolása;
5. számú módosítás: az Újtelep, volt kenyérgyár 2065/9-es hrsz.-ú ingatlanának övezeti átsorolása.

A 2016 évben lefolytatott karbantartás véleményezési eljárásával párhuzamosan **a Dunamenti Erőmű** bejelentkezett érdekelt félként az Önkormányzathoz. A levelében egyrészt észrevételeket tett a kiküldött egyeztetési dokumentációval kapcsolatban, másrészt ismertette fejlesztési elképzeléseit. Ennek figyelembe vételével az elmúlt két év során egy **önálló tervezési folyamat** zajlott az Erőmű javaslataival kapcsolatos témák tervi kidolgozásával, önkormányzati és szakhatósági egyeztetésével. Az Erőmű és a Város közötti érdekellentétek miatt a folyamat nagyon elhúzódott, és 2019. márciusában került a terv ki véleményezésre, tehát **jelen tervvel szinte párhuzamosan fut az egyeztetése**.

Mivel azonban a várhatóan 2019. március 15-én hatályba lépő területrendezési törvénymódosítás jelentősen megváltoztatja a településrendezés jogi környezetét, és a törvény végrehajtási rendeletei még nem is ismertek, ezért a közel két éve húzódó karbantartás tervi munkarészeit még az új törvény hatálybalépése előtt életben lévő területrendezési tervek (*az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT)* és *a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (BATrT)*) figyelembe vételével készítettük el, és kívánjuk leegyeztetni. A terv előzetes tájékoztatókérése már 2017. július 14-i dátummal kiküldésre került, az előzetes állásfoglalások beérkeztek, és a terv 2017 óta folyamatosan készül, szem előtt tartva az időközben beérkezett újabb kéréseket, önkormányzati döntésekkel alátámasztott módosító javaslatokat, így az új törvény hatályba lépését jelen karbantartással nem kívánjuk megvárni. Százhalombatta városa a következő esedékes karbantartás során fogja a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek* való megfeleltetést elvégezni. Az Önkormányzat 2019. március 1-én ismételt előzetes állásfoglalást kért a két új módosítással történő kiegészítés miatt.

Alaptérképek:

A hatályban lévő településrendezési tervek 2014. szeptemberi állapotokat tükröző digitális alaptérképének forrása a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala. 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.

Felhasznált terv-előzmények:

- Százhalombatta Településszerkezeti tervének, Szabályozási tervének és Helyi Építési Szabályzatának részleges módosításai – 2003-2009. - Rend-Eng-Terv Építész Iroda, CDC Kft., Pagony Kft.
- Százhalombatta város településrendezési eszközeinek módosítása különös tekintettel a város belterületére elkészített geotechnikai vizsgálat eredményeinek a hatályos tervekbe és az önkormányzati rendeletbe történő beépítésére, és a helyenként szükségessé vált korrekciók átvezetésére karbantartás jelleggel - 2012. június - Pagony Kft.
- A „Százhalombatta Város Településrendezési eszközeinek felülvizsgálata, részleges módosítása az ipari park déli és északi bővítési területére készített szabályozási tervvel egységes szerkezetben” című munka keretében készített Örökségvédelmi Hatástanulmány teljes településre és az akkori módosításokra vonatkozó régészeti fejezete. - 2009. január - Takácsné Németh Gabriella okleveles régész-muzeológus - „Matrica” Múzeum - Százhalombatta
- Ugyanezen terv keretében készített Örökségvédelmi hatástanulmány építészeti munkarésze - 2009. május - Rend-Eng-Terv Építész Iroda
- A Százhalombatta, TEHAG halszaporító-, nevelő és feldolgozó telep Benta-pataktól délnyugatra fekvő területére vonatkozó szerkezeti terv módosításának és szabályozási terv készítésének előkészítő munkarészei, Beépítési koncepcióterv - 2010. július - Artonic Design Építészeti Kft. és Rend-Eng-Terv Építész Iroda
- Százhalombatta város Településfejlesztési Koncepciója - 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 Települési Környezetvédelmi Programjának Felülvizsgálata, Értékelése (2009-2014), Helyzetelemzés, Program - 2014. október - ADMITERV Kft.
- Százhalombatta város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata - 2015. december - Tájmaster Kft.
- Százhalombatta város településrendezési eszközeinek részleges módosítása - 2016. november - Tájmaster Kft.
- Százhalombatta város településrendezési eszközeinek részleges módosítása – az Erőmű területére javasolt változtatások és a Fogoly utcai lakóterület vonatkozásában - Államigazgatási egyeztetési dokumentáció - 2019. január - Tájmaster Kft.

II. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA ÉS OKAI, A TERVEZÉS FOLYAMATA

Jelen terv-módosítást az Önkormányzat azon elhatározása indokolja, mely szerint évenként, karbantartás jelleggel kívánja biztosítani a településrendezési eszközökben a felmerülő, és a képviselő-testület támogatásával bíró lakossági és vállalkozói igények, valamint a kisebb volumenű önkormányzati fejlesztési elképzelések beépítését.

Százhalombatta Város Önkormányzata és a Tájmaster Kft. között a településrendezési eszközökre vonatkozó Tervezési Szerződés szerint eddig elkészült a Települési Arculati Kézikönyv és a Településkép-védelmi rendelet. A településrendezési eszközök karbantartása kizárólag tételesen meghatározott területekre terjed ki. Ezen karbantartási folyamat megindítása óta öt lokális kiterjedésű kezdeményezés vonatkozásában tárgyalt előzetesen a Képviselő-testület.

Az Önkormányzat 2018. márciusában megtartott Képviselő-testületi ülésén megtárgyalta a „Javaslat a Településrendezési Eszközök karbantartásával kapcsolatos döntések meghozatalára” tárgyú előterjesztését és felkérte a Jegyzőt, hogy kezdje meg a településrendezési eszközök karbantartását az alábbiak szerint:

„Az egyeztetési dokumentációban az előterjesztésben megjelölt alábbi témák szerepelnek, a magasabb rendű területrendezési tervekből következő módosítási feladatok átvezetésén túl:

1. Százhalombatta, Dobó utca hrsz.: 2006/03
2. Százhalombatta, Nyári Pál utca hrsz.: 2986/1
3. Százhalombatta Szabadság út, Napsugár tér hrsz.: 1319/1
4. Óváros pincesor 35 hrsz.
5. Önkormányzati érdekek érvényesítése”

A 15/2019. (II.14.) számú önkormányzati határozatban a Képviselő-testület – több egyéb téma mellett – elfogadta a fenti javaslatot.

E tervmódosítás tehát lényeges új, a korábbi, hatályos tervi megoldásoktól gyökeresen eltérő tervi megoldásokat jellemzően nem tartalmaz, nem irányul a hatályban lévő településrendezési eszközök koncepcionális megváltoztatására. A most készülő terv tehát a hatályos tervi megoldások továbbfinomított változata néhány új elemmel kiegészítve.

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 nem érintik, így **a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok összhangja teljes mértékben biztosított.** Annak további vizsgálata nem szükséges.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Településrendezési kódex) határozza meg az elkészítendő dokumentáció tartalmi követelményeit. A jogszabály által nyújtott eltérési lehetőségek keretei között – a tervelőzmények figyelembe vételével, a települési adottságokra való tekintettel – 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 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.

Az önkormányzati és lakossági igények, valamint a tervezői javaslatok alapján az Önkormányzat előzetes állásfoglalása szem előtt tartásával készülhetett el ez az egyeztetési anyag, amely a Településrendezési kódex szerint illetékes államigazgatási szervek részére kiküldésre került, 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. 2. melléklet).

III. 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.

2017. augusztusában elkészült az *Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT)* és a *Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (BATrT)* felülvizsgálatának és módosító javaslatának egyeztetési anyaga.

A Miniszterelnökség 2017. szeptemberében véleményeztette az anyagot – többek között – a Budapesti Agglomerációba tartozó települések önkormányzataival.

2018. február 19-én azonban az Országgyűlés úgy döntött, hogy a törvény összegző módosító javaslatáról való döntésre és a zárószavazásra ne kerüljön sor. Ezután már véleményezésre nem volt a településeknek lehetősége, és a Parlament 2018. december 12-én elfogadta a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (MATrT)*.

Az ország egészére, a Budapesti Agglomerációra és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre vonatkozó előírásokat összefogó törvény 2019. március 15-én lép hatályba, de a kapcsolódó végrehajtási rendeletek még nem jelentek meg,

A MATrT számos változást vezet be a területfelhasználási kategóriák tekintetében, és ezzel párhuzamosan az ezekre vonatkozó előírások is jelentős mértékben módosulnak. Szintén nagy változások történnek a térségi övezetek lehatárolása és szabályozása vonatkozásában.

A településrendezési eszközök karbantartása két éves tervezési és egyeztetési folyamatának mielőbbi befejezése érdekében **Százhalombatta város településrendezési eszközeinek folyamatban lévő korszerűségi felülvizsgálata befejezésével nem vártuk meg az új, egyesített tervtörvény hatályba lépését** és a használatához szükséges végrehajtási rendeletek megjelenését. A *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel* elfogadásra kerülő területrendezési terveknek való megfeleltetést Százhalombatta városa a következő esedékes karbantartás során fogja elvégezni.

Fentieknek megfelelően Százhalombatta közigazgatási területére vonatkozó módosító javaslat területrendezési szempontú elemzése érdekében az alábbi területrendezési terveket vizsgáltuk meg:

Hatályos területrendezési tervek:

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

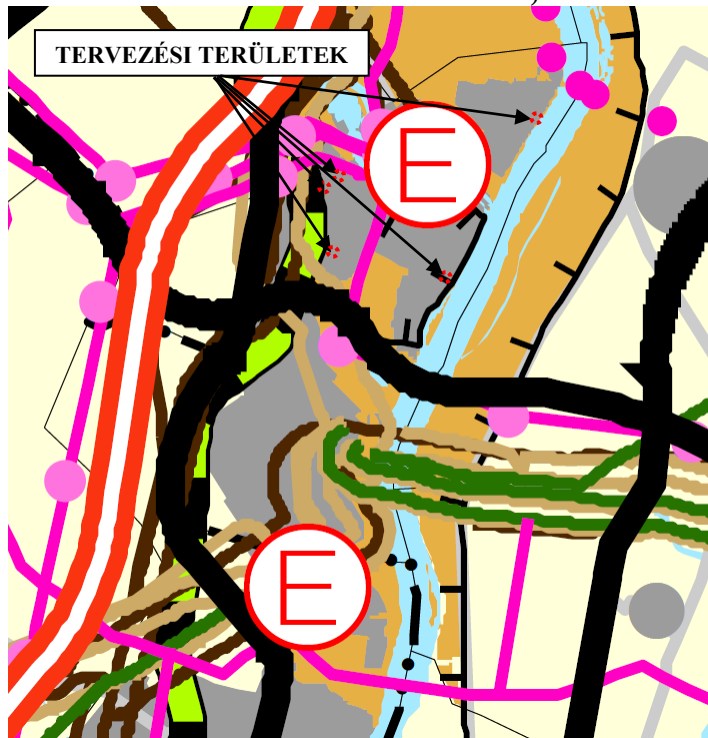
A területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 5. §-ának c) pontja kimondja: a „területrendezési terv: az ország, illetve egyes térségek műszaki-fizikai szerkezetét meghatározó és befolyásoló tervdokumentum, amely biztosítja a területi adottságok és erőforrások hosszú távú, 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.

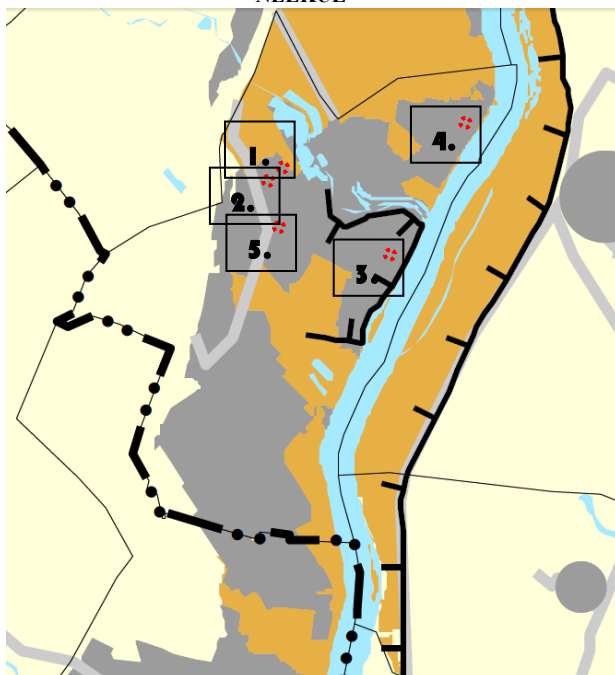
III.1. Országos Területrendezési Terv

2. SZ. MELLÉKLET: AZ ORSZÁG SZERKEZETI TERVE

RÉSZLET AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV 2013.-BAN
JÓVÁHAGYOTT SZERKEZETI TERVÉBŐL
(AZ ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE)



A SZERKEZETI TERV A MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA HÁLÓZATOK
NÉLKÜL



ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vegyes területfelhasználású térség
- Vízgazdálkodási térség

Települési térség

- 1000 ha felett
- 750 - 1000 ha között
- 500 - 750 ha között
- 100 - 500 ha között
- 100 ha alatt

ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA- HÁLÓZATOK ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

Országos jelentőségű közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út
- Főút
- Nagysebességű vasútvonal
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya
- Nemzetközi kereskedelmi repülőtér
- Egyéb kereskedelmi repülőtér és kereskedelmi repülőtérre fejleszthető repülőtér
- Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér

Országos kerékpárút törzshálózat eleme

- Országos jelentőségű kikötő

Határkikötő

- Határkikötő

Országos jelentőségű energetikai hálózatok és egyedi építmények

- Atomerőmű
- Egyéb erőmű
- 750 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
- 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
- 220 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
- Földgázszállító-vezeték
- Kőolajszállító-vezeték
- Termékvezeték

Az OTTrT 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 OTrT 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!

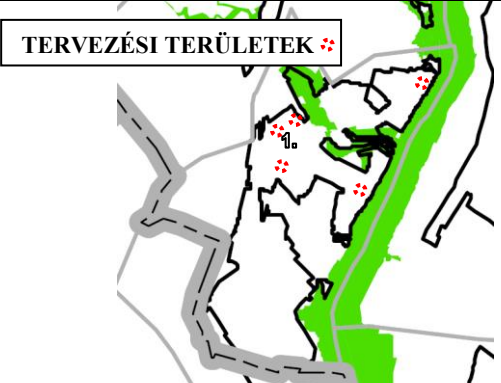
A műszaki infrastruktúra hálózatok közül a települést érintő elemeket a településrendezési eszközök 2015. évi felülvizsgálati dokumentációja részletesen elemezte. **Jelen módosítás öt kisebb kiterjedésű területre vonatkozó területfelhasználási kategória-módosítási javaslatot tartalmaz, amelyeket a várost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

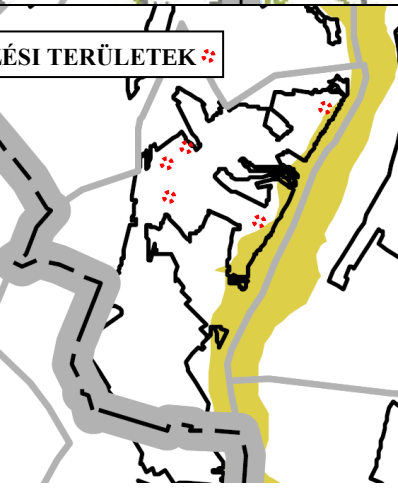
A térségi övezetek vonatkozásában az OTrT 12/A. §-a így rendelkezik:

„12/A. § (1) A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a 12. § (1) és (2) bekezdésében felsorolt térségi övezetek által érintett területeket az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről szóló kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni.

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

Az OTrT által meghatározott országos övezetek tervlapjainak alábbi kivágatai ezért **csak tájékoztató jellegűek**. Az OTrT övezeti tervlapjai szerint az országos övezetek közül a települést, illetve a tervezési területeket az alábbiak érintik:

3. SZ. MELLÉKLET: AZ ORSZÁGOS ÖVEZETEK HATÁRAI	
	3/1. AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETE A TERVEZÉSI TERÜLETEKET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI! OTRT 13. §

	3/2. A KIVÁLÓ TERMÓHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE A TERVEZÉSI TERÜLETEKET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI! (A FŐMI ADATSZOLGÁLTATÁSÁT LD. A TÉRSÉGI ÖVEZETEKNEK!) OTRT 13/A. §
	3/3. A JÓ TERMÓHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE A TERVEZÉSI TERÜLETEKET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI! OTRT 13/B. §
	3/4. A KIVÁLÓ TERMÓHELYI 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 (TELJES KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETI LEHATÁROLÁSSAL) A 3. ÉS 4. SZ. TERVEZÉSI TERÜLETET AZ ÖVEZET ÉRINTI! OTRT 15. §
	3/8. A NAGYVÍZI MEDER ÉS A VÁSÁRHELYI-TERV TOVÁBBFEJLESZTÉSE KERETÉBEN MEGVALÓSULÓ SZÜKSÉGTÁROZÓK TERÜLETÉNEK ÖVEZETE A TERVEZÉSI TERÜLETEKET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI! OTRT 16. §
	3/9. A KIEMELT FONTOSSÁGÚ HONVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE A TERVEZÉSI TERÜLETEKET AZ ÖVEZET NEM ÉRINTI! OTRT 16/C. §

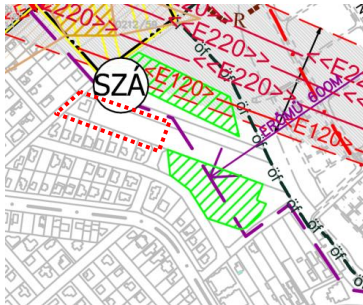
Az országos övezetek közül a települést

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

övezete érinti.

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 tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete a 4. sz. tervezési területet érinti;
- az országos vízminőség-védelmi terület övezete a 3., 4. és 5. sz. tervezési területet érinti;
- a világörökségi és világörökségi várományos terület övezete az OTrT szerint az összes tervezési területet érinti, de a lehatárolás alapján a valóságban egyiket sem.



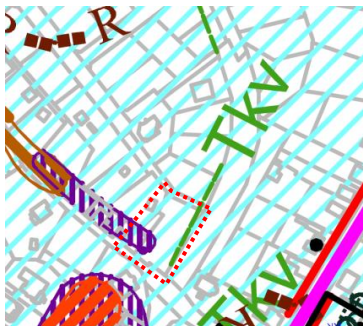
1. SZ. TERVEZÉSI TERÜLET



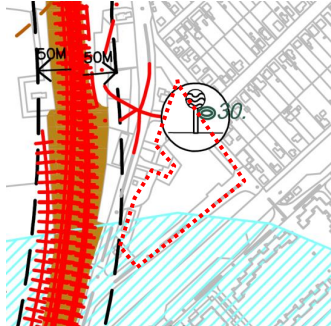
2. SZ. TERVEZÉSI TERÜLET



3. SZ. TERVEZÉSI TERÜLET



4. SZ. TERVEZÉSI TERÜLET



5. SZ. TERVEZÉSI TERÜLET

OTRT ÖVEZETEK	
	ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET ÖVEZETÉNEK HATÁRA
	ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ ÖVEZETÉNEK HATÁRA
	ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLET ÖVEZETÉNEK HATÁRA
	TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET HATÁRA
	KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETÉNEK HATÁRA
	JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETÉNEK HATÁRA
	KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET ÖVEZETÉNEK HATÁRA
	ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE
	DUNA FOLYÓ NAGYVÍZI MEDRÉBEN ELHELYEZKEDŐ INGATLAN
	NAGYVÍZI MEDER TERÜLETÉNEK HATÁRA

Részlet a 61/2017. (II.16.) számú határozattal módosított 285/2015. (XI.30.) számú önkormányzati határozat 2. számú mellékletéből, a Módosított Védelmek, korlátozások című tervből – az 1.-5. számú módosító javaslat környezete

A **tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület** övezetének lehatárolásában illetékes Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság által **pontosított lehatárolás szerint a 4. sz. tervezési terület (Óváros, 35. hrsz.) mellett húzódik az övezetének határa, de az övezet a pincesor területét csupán minimális mértékben érinti.**

Az OTTrT 14/A. § (2) bekezdése alapján a **Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezet** „(1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre (...) a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(3) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzatban meg kell határozni a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.

(4) A helyi építési szabályzat az építmények tájba illeszkedésének bemutatására látványterv készítését írhatja elő és a készítésre vonatkozó követelményeket határozhat meg.”

A hatályos településrendezési eszközök tartalmazzák a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.

A 14/B. § (1) szerint: „**A világörökségi és világörökségi várományos terület övezetét** a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos területen:

- a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal, (...)
- c) a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a kulturális és természeti örökségi értékek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.”

Az OTTrT-ben közigazgatási határosan meghatározott övezet lehatárolásában illetékes Miniszterelnökség által **pontosított lehatárolás szerint egyik módosítás területe sem érinti az országos övezetet.**

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 vízvédellemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.”

Az OTTrT-ben meghatározott övezet lehatárolásában illetékes Vízügyi Igazgatóság által **pontosított lehatárolás a hatályos településrendezési eszközökben lehatárolásra került, amely szerint a 3., 4. és 5. sz. tervezési területet érinti. A hatályos településrendezési eszközök tartalmazzák a vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó szabályokat.**

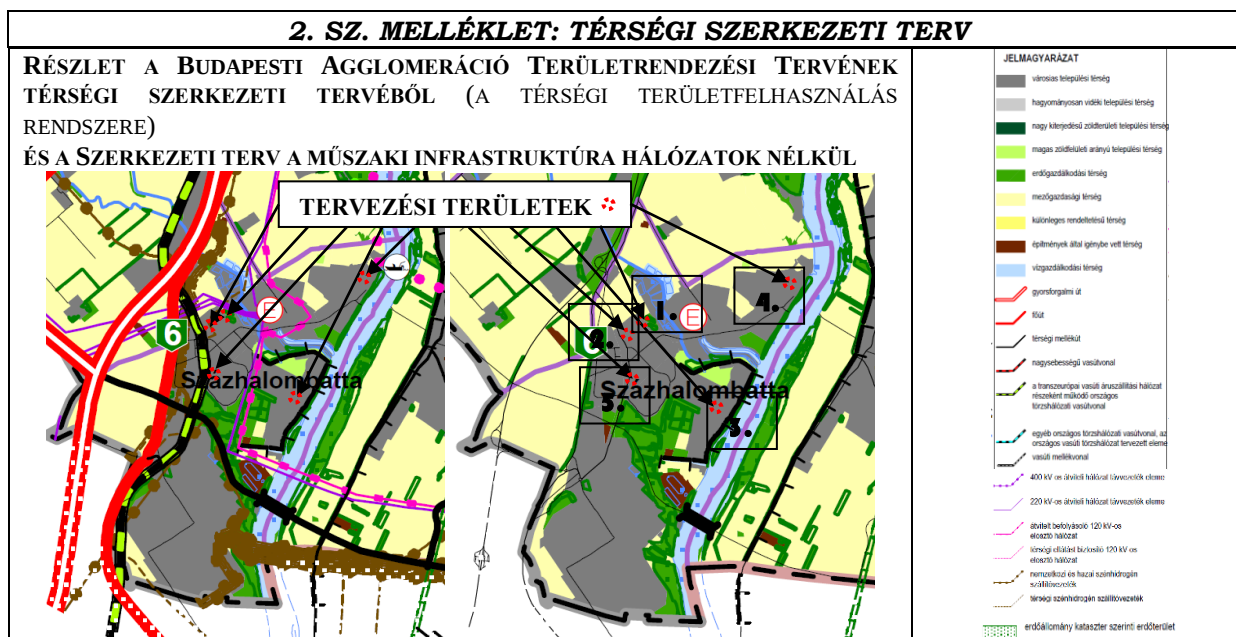
Százhalombatta város térségére a vonatkozó kiemelt térségi területrendezési terv a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (a továbbiakban a BATrT).

III.2. 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.



Az összes tervezési terület a városias települési térségbe tartozik.

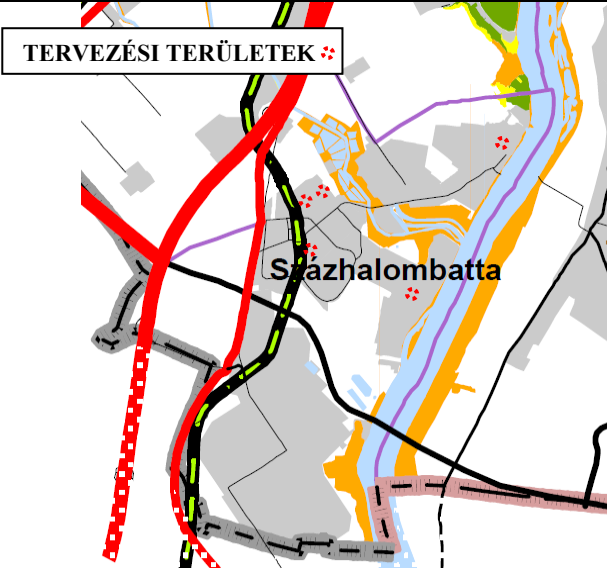
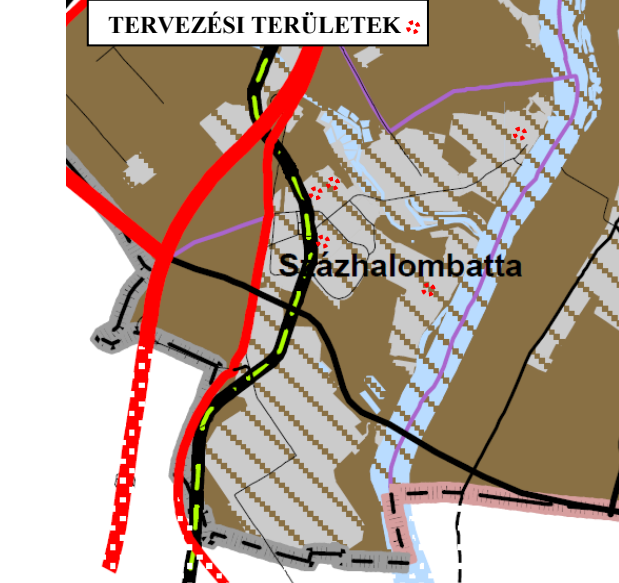
A Szerkezeti terv fenti részletéről látható, hogy az öt tervezési területet sem országos, sem térségi műszaki infrastruktúra nem érinti.

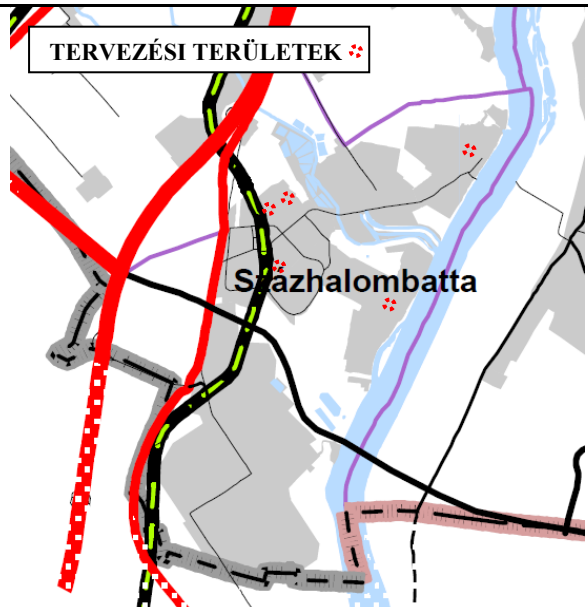
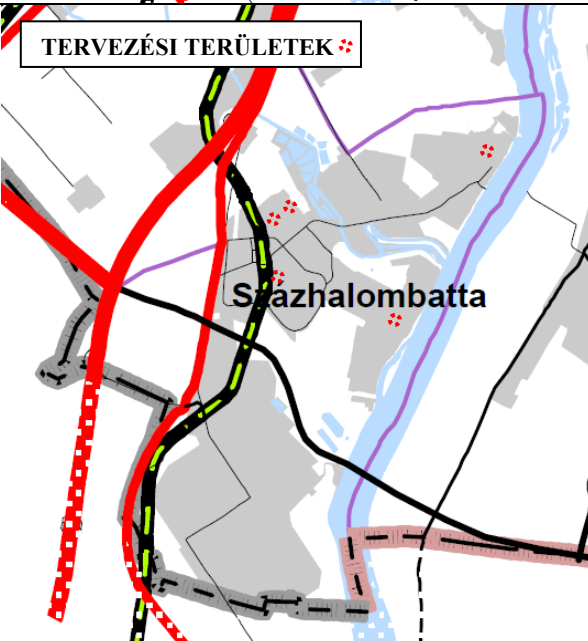
A kiemelt térségi övezetek közül a tervezési területeket:

- az ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete és
- a földtani veszélyforrás terület övezete

érinti.

3. SZ. MELLÉKLET: TÉRSÉGI ÖVEZETI TERV

	3.1. SZ. MELLÉKLET: MAGTERÜLET ÖVEZETE 3.2. SZ. MELLÉKLET: ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ ÖVEZETE 3.3. SZ. MELLÉKLET: PUFFER TERÜLET ÖVEZETE JELMAGYARÁZAT Magterület övezete Ökológiai folyosó övezete Puffer terület övezete A TERVEZÉSI TERÜLETEKET SEM A MAGTERÜLET, SEM AZ ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ, SEM A PUFFERTERÜLET ÖVEZETE NEM ÉRINTI!
	3.6. SZ. MELLÉKLET: ERDŐTELEPÍTÉSRE ELSŐDLEGESEN ÉS MÁSODLAGOSAN ALKALMAS TERÜLETEK JELMAGYARÁZAT Kiváló minőségű szántóterület Jó minőségű szántóterület Erdőtelepítésre elsődlegesen javasolt terület Erdőtelepítésre másodlagosan javasolt terület A TERVEZÉSI TERÜLETEKET AZ ÖVEZETEK NEM ÉRINTI!
	3.15. SZ. MELLÉKLET: ÁSVÁNYI NYERSANYAG-VAGYON TERÜLET ÖVEZETE JELMAGYARÁZAT Ásványi 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 járta 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, VALAMINT AZ ALÁPINCÉZETT 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!

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

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.”

A földtani veszélyforrás területének övezetére az OTvT 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.”

Fenti övezetek a BATvT mellékleteiben teljes közigazgatási területet jelölnek ki, amelyek pontosítása a településrendezési eszközök 2015. évi felülvizsgálata során – az illetékes államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján – megtörtént.

Az ásványi nyersanyagvagyon-területe

Az OTvT-ben jelölt ásványi nyersanyag-vagyon terület érintettsége alapján megkeresett Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztályától Bányakapitányságától kapott adatszolgáltatás így szól:

A vizsgált területen bányatelek, nyilvántartott ásványvagyon nincs.

Földtani veszélyforrás területe

A földtani veszélyforrás terület érintettsége miatt a Bányafelügyeleti Főosztály nyilatkozott a hatályos Szabályozási terven szereplő lehatárolások megerősítéséről.

A település Óváros városrésze felszínmozgás-veszélyes területekkel érintett. A felszínmozgás-veszélyes és potenciálisan mozgásveszélyes területek lehatárolását a 2011-2012. évi településszerkezeti terv módosítás során elvégezték. A „*geotechnikai szempontból érzékeny területei*” megnevezésű lehatárolás utcák szerinti, az alapincézett, a partfalmozgással érintett és az egyéb ismert mozgásveszélyes területeket külön jelölték.

A fent hivatkozott részletes felmérés adataihoz képest a Bányafelügyeletnek nincs kiegészítése.

Az e témában elkészült 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 285/2015. (XI.30.) sz. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terv 2. számú mellékletén, a „Védelmek, korlátozások” című tervlapon látható, hogy **a 4. számú módosítás a geotechnikai szempontból érzékeny területen fekszik, és érintett az alapincézett területként lehatárolt területtel. A területre az érvényben lévő HÉSZ 12. § (2) bekezdése vonatkozik:** „Az Óváros, Eperfa utca – Szent László utca – Duna-part – Érd közigazgatási határa – 3087/1-es hrsz.-ú út – István király utca – Szabadság út által határolt, geotechnikai szempontból érzékeny területén a telkek beépítését megelőzően geotechnikai jelentés készítése szükséges”.

III.3. 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.

E területfelhasználási kategóriákra a vízgazdálkodási térség kivételével a BATrT előírásait kell alkalmazni.

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.

III.4. 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 OTrT 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 mindegyike a városias települési térség területén fekszik, és a térség növelése jelen módosítás során nem tervezett, így a törvényi előírások betartása biztosított.

Térségi területi mérleg

Jelen módosítás során a térségi területei mérleg adatai nem változnak.

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

❖ **Térségi övezetek**

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

III.5. Tervezői nyilatkozat

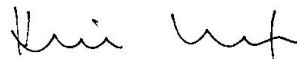
Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (BATrT), valamint a „Százhalombatta településrendezési eszközeinek részleges módosítása” című terv összhangjáról

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, 2019. március 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

IV. JAVASOLT MÓDOSÍTÁSOK

IV.1. 1. számú módosítás: az Urbárium, Dobó utcai 2006/3-as hrsz.-ú ingatlan térségének övezeti átsorolása



A Dobó utca Erőmű felőli végében található a 2006/3-as hrsz.-ú ingatlan, amelyen egy épület áll.

Az ingatlan környezetében lakóépületek figyelhetők meg. Délről a Viola utca mentén kialakult lakóteleksor, északnyugat felől pedig a Dobó István utca, és annak túloldalán szintén lakótelekekből álló tömb látható.

A Dobó utcai 2006/3-as hrsz.-ú ingatlan légifotója (Forrás: Google Maps)

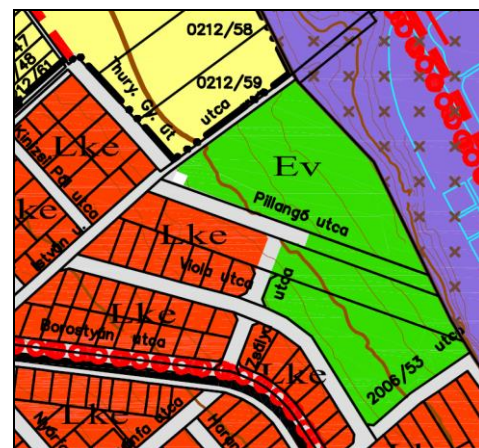
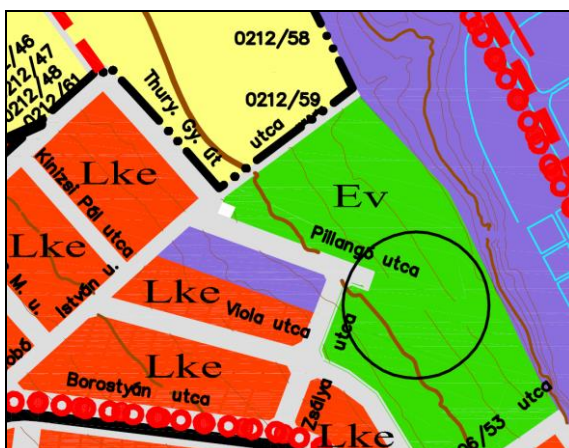


A 2006/3-as hrsz.-ú ingatlanon álló épület (Forrás: Google Maps)

A telektől keletre részben beerdősült parlagterület található, amely az Önkormányzat tulajdonában áll, északra pedig egy erdősáv látható, ami az Erőmű hatásaitól védi az Urbáriumi lakóterület lakóit.

A 2006/3-as hrsz.-ú ingatlanon álló épület földszintes kialakítású, szabadonálló elhelyezkedésű.

Részlet a 61/2017. (II.16.) számú határozattal módosított 285/2015. (XI.30.) számú önkormányzati határozat 1. számú mellékletéből, a Módosított Településszerkezeti tervből és az 1. számú módosító javaslat



A tárgyi földrészlet – az önkormányzati tulajdonban lévő szomszédos területtel együtt – az érvényben lévő **Településszerkezeti tervben** beépítésre szánt **kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület** területfelhasználási egységbe tartozik. Tőle délre és északnyugatra Lke jelű kertvárosias lakóterületek találhatók.

A környezetétől eltérő övezeti besorolás indoka egykor az lehetett, hogy az ingatlanon étolaj üzem működött. Az üzem működése idején a környék teljesen beépítetlen volt.

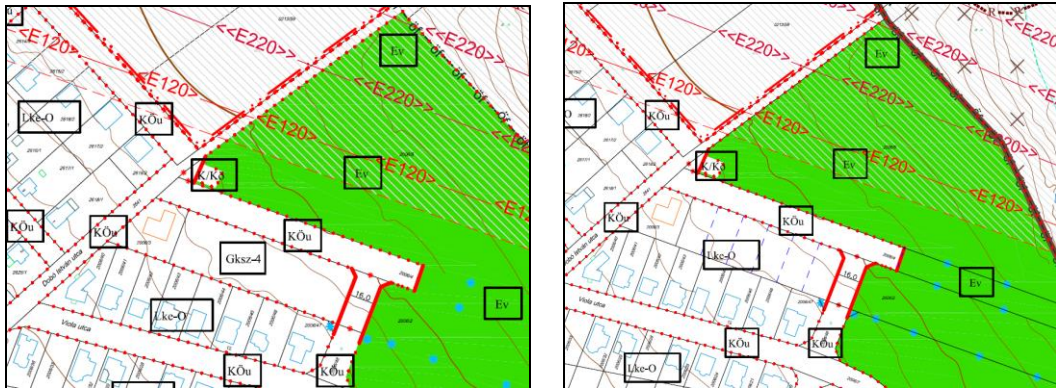
Az ingatlant északnyugat felől határoló utca közlekedési célú közterületként ábrázolt a terven. A telektől keletre – tárgyi ingatlanhoz hasonlóan – kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület került kijelölésre.

A hatályos terven az ingatlantól északra a Pillangó utca, a tervezett kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület keleti oldalán pedig a Zsálya utca folytatásában szintén egy lakóutca látható, amely a tömb északi teleksorának telkeit szolgálhatja ki. E két – a valóságban még nem létező – utca túloldalán a terv Ev jelű védőerdőt ábrázol.

A tárgyi telektől északra külterületi mezőgazdasági terület, szántóföld figyelhető meg. A Pillangó utca másik oldalán egy szennyvízáttemelő üzemel.

A hatályos **Szabályozási terv** a módosításra szánt területet szintén **kereskedelmi szolgáltató gazdasági területként ábrázolja, amely a Gksz-4 jelű építési övezetbe sorolt**. A szomszédos lakóterületek az Lke-O jelű építési övezetbe tartoznak, a határoló utak a KÖu jelű közlekedési övezetbe soroltak.

Részlet a 3/2017. (II.17.) számú rendelettel módosított 18/2015. (XII.04.) számú önkormányzati rendelet 1. számú mellékletéből, a Módosított Szabályozási terv 3. szelvényéből és az 1. számú módosító javaslat



A telekkel szemközt található szennyvízáttemelő a K/Kö jelű különleges közmű övezetbe tartozik, az azt övező erdő pedig az erdőterület Ev jelű védőerdő övezetébe sorolt. Az erdőterületen nagyfeszültségű távvezetékek húzódnak, amelyek védősávja távol esik a Pillangó utca déli oldalán fekvő, átsorolásra javasolt területsávtól.

Mivel az ingatlanon nem folyik kereskedelmi-gazdasági tevékenység, és a tulajdonos lakóházként használja a telken álló épületet, a gazdasági övezeti besorolás fenntartása nem indokolt.

Az Önkormányzat 2018. márciusában megtartott Képviselő-testületi ülésén megtárgyalta a „Javaslat a Településrendezési Eszközök karbantartásával kapcsolatos döntések meghozatalára” tárgyú előterjesztését és az alábbi döntést hozta:

„A Képviselő-testület a Százhalombatta, Dobó utca hrsz.: 2006/3 térségének övezeti átsorolásának lehetőségét, a Településrendezési Eszközök karbantartása folyamatában kéri megvizsgálni és a tervezőtől javaslatot vár a megfelelő szabályozásra.”

Az ingatlan tulajdonosának kérésére a fenti képviselő-testületi határozatban megfogalmazott önkormányzati elvárásnak megfelelően a 2006/3-as hrsz.-ú ingatlant, és a mellette fekvő területsávot – ami a 2006/2-es hrsz.-ú földrészlet részét képezi –, **a Településszerkezeti terv módosításával a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből kertvárosias lakóterületbe javasoljuk átsorolni.**

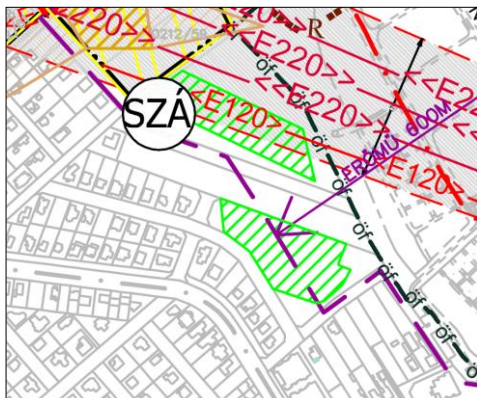
Ehhez igazodva, a meglévő épület funkciójának megfelelő besorolása és a további építési lehetőség biztosítása érdekében **a területsávot a Szabályozási terv módosításával a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-4 jelű építési övezetéből a kertvárosias lakóterület Lke-O jelű építési övezetébe soroljuk át.**

A módosítással érintett területsáv előtt húzódik a hatályos terveken már szereplő 16 méter széles Pillangó utca, amely a Dobó István utcára csatlakozó lakóutcaként biztosíthatja majd a kialakuló ingatlanok feltárását. Az utca a keleti végén a szintén még csak a tervekben létező 16 méter szélességben kiszabályozott Zsálya utcára kanyarodik rá. Ez az utca is lakóutca szerepkörű a településrendezési eszközök szerint, és dél felé haladva ráköt a települési gyűjtőútként besorolt Borostyán utcára. Az így kialakuló közterületi kapcsolatok kedvező megközelítési lehetőséget biztosíthatnak az átsorolásra javasolt területen kialakítható lakótelkeknek.

A 2006/3-as hrsz.-ú ingatlan, és a mellette fekvő, a 2006/2-es hrsz.-ú földrészletből „levágott” területsáv az ismertetett utcák megnyitásával egyetlen sor telekként alakítható ki. **A kialakítható ingatlanok javaslatunk szerint 600 m² körüliek lehetnek, de igény esetén nagyobb alapterületű lakótelkek is létrehozhatók. A Szabályozási terven a területet az Lke-O jelű, Százhalombatta oldalhatáros és kialakult vegyes beépítésű kertvárosias lakóterület elnevezésű építési övezetébe soroltuk be, amelyben a kialakítható legkisebb teleknagyság a HÉSZ előírásai alapján 600 m². Az ingatlanok 30%-ban építhetők be, és a kötelezően kialakítandó zöldfelületi arány 50%. Az ingatlanok oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozottak. A lakóépületek megengedett legnagyobb épületmagassága oldalhatáros épület-elhelyezésnél 4,5, szabadonálló épület-elhelyezésnél 6 méter lehet. A kialakítható telkek minimális szélessége 14 méter. A hatályos HÉSZ szerint a kialakítható legkisebb telekmélység ebben az építési övezetben 25 méter.**

A fentieknek megfelelően készített telekosztási javaslat szerint a tárgyi földrészlet megtartásával, és a szomszédos önkormányzati területsáv felosztásával összesen 7 ingatlan alakítható ki a minimális teleknagyságot elérő, kb. 18 méter szélességű új lakótelkek megvalósítása esetén.

Részlet a 61/2017. (II.16.) számú határozattal módosított 285/2015. (XI.30.) számú önkormányzati határozat 2. számú mellékletéből, a Módosított Védelmek, korlátozások című tervből és az 1. számú módosító javaslat



A Védelmek, korlátozások című terven látható, hogy az 1. számú módosítással érintett terület közelében húzódott a Dunamenti Erőmű korábbi terveken szerepeltetett, de jogszabályokkal nem alátámasztott 600 méteres védőtávolsága, ami a jelen módosítással párhuzamosan futó másik eljárásban törlésre kerül.

Szintén látható a terven, hogy a terület környezetében kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezetébe sorolt erdők találhatók, amelyeket jelen módosítás nem érint.

IV.2. 2. számú módosítás: az Urbárium, Nyári Pál utcai 2986/1-es hrsz.-ú ingatlan övezeti átsorolása



A háromszög alaprajzú 2986/1-es hrsz.-ú ingatlan a Nyári Pál utca sarkán helyezkedik el. Az egykori betonteleg kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület besorolású tömbjében. A betonteleg területét az Önkormányzat értékesítette, várhatóan a közeljövőben a lakosság alapfokú ellátását szolgáló tevékenység befogadására alkalmas telephely valósul itt meg. A Nyári Pál utca másik oldala és a környezet lakóövezeti besorolású. Az ingatlan tulajdonosa, a Hit Gyülekezete Egyház kéri az ingatlan övezeti besorolásának módosítását lakóövezetté.

A Nyári Pál utcai 2986/1-es hrsz.-ú ingatlan légifotója (Forrás: Google Maps)

A tárgyi, kb. 1600 m² alapterületű ingatlan a Dobó István utca és a Nyári Pál utca sarkán fekszik. A Nyári Pál utca túloldalán beépült lakótelekek láthatók. Az ingatlantól délnyugatra, a Dobó István utca északi oldalán található a korábban betonüzemként használt 2642-es hrsz.-ú ingatlan, amely jelenleg beépítetlen. E két belterületi ingatlan által közrefogva egy beépítetlen külterületi földrészlet található. A 0189/2-es hrsz.-ú ingatlan ék alakban nyúlik be dél felé a két említett Dobó István utcai telek közé, majd északra kiszélesedik, és elnyúlik egészen a Városkapu útig. A 2986/1-es hrsz.-ú ingatlantól délre, a Dobó István utca túloldalán beépült lakóteleksor figyelhető meg.

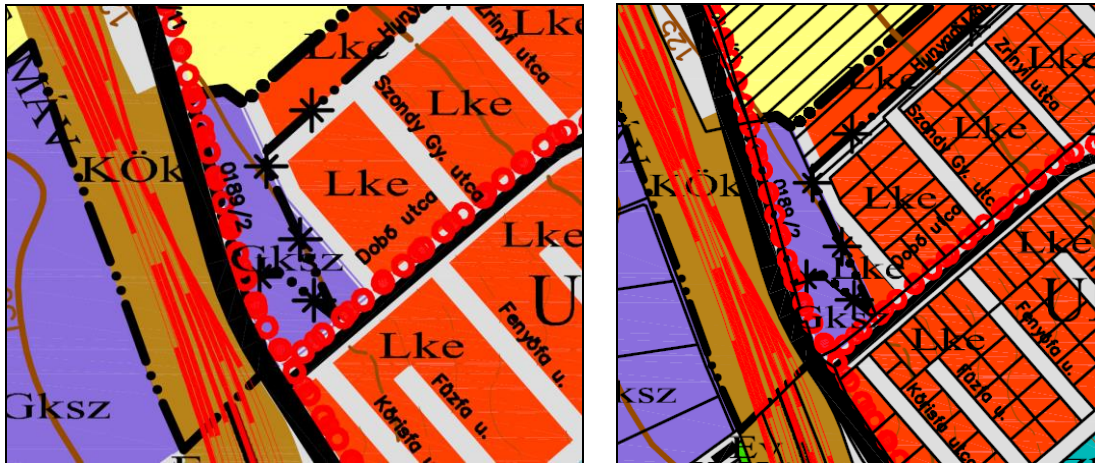


A 2986/1-es hrsz.-ú ingatlanon a határoló utcák felől (Forrás: Google Maps)

Százhalombatta hatályban lévő **Településszerkezeti tervében a módosítással érintett 2986/1-es hrsz.-ú ingatlan Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területi besorolású a tömbben található többi ingatlannal együtt.**

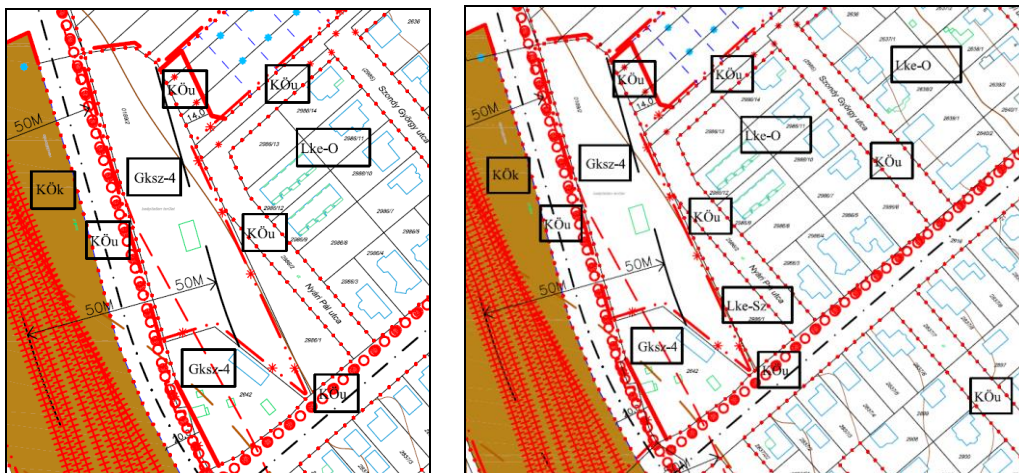
A közvetlen környezetében fekvő két ingatlan szintén e területfelhasználási egységbe tartozik, a Dobó István utca és a Nyári Pál utca túloldalán azonban Lke jelű kertvárosias lakóterületek kerültek kialakításra. A telket határoló utcák KÖu jelű közúti közlekedési terület területfelhasználási egységbe tartoznak. A Nyári Pál utca lakóútca, amely az urbárium lakótelekek kiszolgálását biztosítja, a Dobó István utca a Településszerkezeti terv szerint gyűjtőút besorolású, amely mentén kerékpárút is húzódik. Ez az utca az Urbárium nevű városrész legjelentősebb feltárási útja, amely a nyugati végén a települési főút (forgalmi út) besorolású Városkapu utcára köt rá a vasútállomás közelében.

Részlet a 61/2017. (II.16.) számú határozattal módosított 285/2015. (XI.30.) számú önkormányzati határozat 1. számú mellékletéből, a Módosított Településszerkezeti tervből és a 2. számú módosító javaslat



A Szabályozási terv a Településszerkezeti tervnek megfelelően a **kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-4 jelű építési övezetébe** sorolta be a **2986/1-es hrsz.-ú ingatlan területét a tömböt képező másik két földrészlettel együtt**. Az e területtől keletre és délre kialakult ingatlanok a Dobó István utca és a Nyáry Pál utca mentén meglévő, az Lke-O jelű építési övezetbe sorolt kertvárosias lakóterülethez tartoznak.

Részlet a 3/2017. (II.17.) számú rendelettel módosított 18/2015. (XII.04.) számú önkormányzati rendelet 1. számú mellékletéből, a Módosított Szabályozási terv 3. szelvényéből és a 2. számú módosító javaslat



Az Önkormányzat 2018. márciusában megtartott Képviselő-testületi ülésén megtárgyalta a „Javaslat a Településrendezési Eszközök karbantartásával kapcsolatos döntések meghozatalára” tárgyú előterjesztését és az alábbi döntést hozta:

„A Képviselő-testület a Százhalombatta Nyáry Pál utca hrsz.: 2986/1 térségének övezeti átsorolásának lehetőségét, a Településrendezési Eszközök karbantartása folyamatában kéri megvizsgálni és a tervezőtől javaslatot vár a megfelelő szabályozásra.”

A telektömb délkeleti sarkát képező **2986/1-es hrsz.-ú ingatlan területét kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-4 jelű építési övezetéből a kertvárosias lakóterület Lke-Sz jelű építési övezetébe javasoljuk átsorolni**, tekintettel az ingatlan elhelyezkedésére, és a környezetében várhatóan megépülő, a lakosság alapfokú ellátását szolgáló tevékenység befogadására alkalmas épületre.

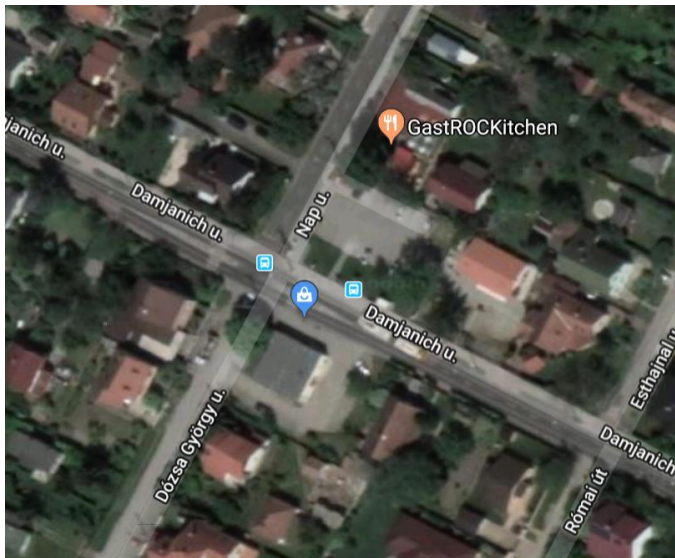
A város hatályban lévő **Helyi Építési Szabályzata** szerint az **Lke-Sz** jelű építési övezetben épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el az ingatlan **30%-os** beépíthetőségével és **50%-os** kötelezően kialakítandó zöldfelülettel. Az újonnan kialakítható építési telek nagysága **700 m²** lehet, a megengedett legnagyobb épületmagasság pedig **6,0 méter**. A hatályos **HÉSZ** szerint a kialakítható legkisebb telekmélység ebben az építési övezetben **30 méter**, a kialakítható telek minimális szélességi mérete **18 méter**.



Részlet a 61/2017. (II.16.) számú határozattal módosított 285/2015. (XI.30.) számú önkormányzati határozat 2. számú mellékletéből, a *Módosított Védelmek, korlátozások* című tervből és a 2. számú módosító javaslat

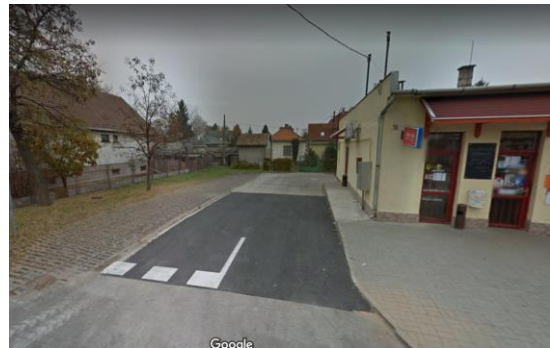
A *Védelmek, korlátozások* című terven látható, hogy a 2. számú módosítással érintett területet korlátozó elem nem érinti. A belterület szélén fekvő ingatlan közelében, a Városkapu utca túloldalán fut a Budapest – Pusztaszabolcs vasútvonal, amelynek 50 méteres védőtávolsága a szomszédos ingatlanokat érinti, de az átsorolásra javasolt ingatlan nyugati határa a vasúttól kb. 70-80 méter távolságban húzódik, így a javasolt lakóterületi átsorolásra nincs hatással.

IV.3. 3. sz. módosítás: a Dunafüred, Napsugár tér 1319/1-es hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolása



A Napsugár tér légifotója (Forrás: Google Maps)

Százhalombatta Város Önkormányzata korábban értékesítette a Napsugár téren, a 1319/1-es hrsz-ú úszótelken álló épületét. Az épület tulajdonosa meg kívánja vásárolni a kapcsolódó ingatlant, azonban erről az ingatlanról – amely közterületi nyitottsággal bír – egy magánterület megközelítése biztosított. Az ingatlan a magántelek megközelítéséhez szükséges földrészlet kialakítása érdekében nem osztható meg, mert az övezetben megengedett minimális telekméret előírása ezt nem teszi lehetővé.



A Napsugár téri 1319/1-es hrsz-ú ingatlan a Damjanich utca irányából, és a mögötte fekvő telek közterületi kapcsolata

A Napsugár tér Dunafüreden, a városrész egyik fő útját képező Damjanich utca mentén található a Dózsa György utca és a Nap utca találkozásánál. A „tér” az idők folyamán szinte eltűnt, három sarkán épületek kerültek kialakításra, csupán az északkeleti sarok maradt beépítetlen, ahol egy aszfaltozott parkoló épült ki. A jelen módosítás tárgyát képező 1319/1-es hrsz-ú ingatlan a Napsugár tér délkeleti sarka, ahol a telek közepén egy élelmiszerüzlet áll. Az ingatlan nincs bekerítve, az épület körül burkolt terület látható, amely az üzlet kiszolgálását biztosítja. A tárgyi ingatlantól délre egy olyan lakótelek figyelhető meg, amelynek más közterületi kapcsolata nincs, csupán az üzlet melletti területen keresztül tudja a telek tulajdonosa ingatlanát megközelíteni.

A 1319/1-es hrsz-ú ingatlan környezetében elsősorban lakóépületekkel beépült lakótelek találhatók, de kisebb vendéglátóhelyek is működnek ezekben az épületekben.

Az üzlet tulajdonosának vételi szándéka alapján az Önkormányzat az épületet övező ingatlant értékesíteni akarja.

A 2018. márciusában megtartott Képviselő-testületi ülésén az Önkormányzat megtárgyalta a „Javaslat a Településrendezési Eszközök karbantartásával kapcsolatos döntések meghozatalára” tárgyú előterjesztését és az alábbi döntést hozta:

„A Képviselő-testület a Százhalombatta 1319/1, Napsugár tér térségének övezeti átsorolásának lehetőségét, a Településrendezési Eszközök karbantartása folyamatában kéri megvizsgálni és a tervezőtől javaslatot vár a megfelelő szabályozásra.”

A Településszerkezeti terven a Napsugár tér délkeleti és délnyugati sarkában kialakult ingatlanok a Vt jelű településközpont vegyes területbe soroltak. A tér megmaradt része a parkolóval, és a tér sarkain található ingatlanok között húzódó utak a közúti közlekedési területbe tartoznak. A környező ingatlanok kivétel nélkül az Lke jelű kertvárosias lakóterületbe kerültek besorolásra.

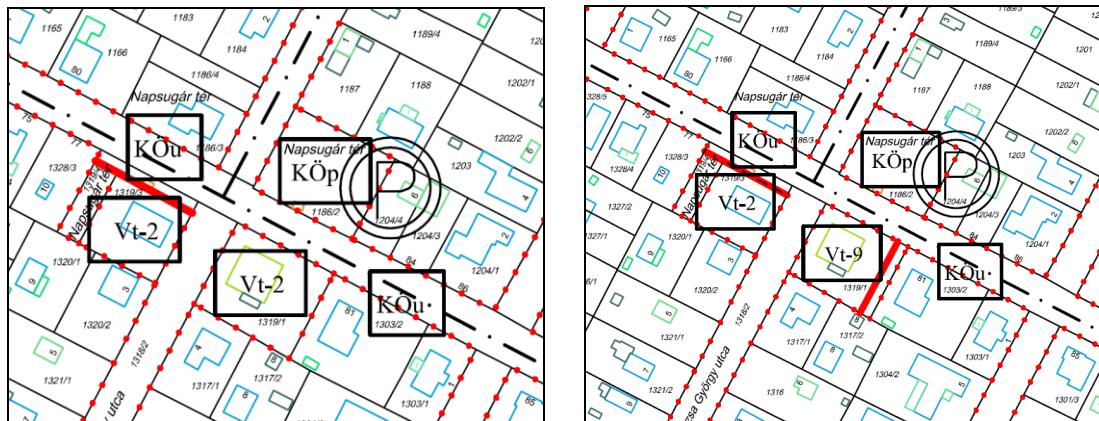
A terv szerint az átsorolásra javasolt ingatlan előtt húzódó Damjanich utca és az arra merőlegesen, észak felé tartó Nap utca gyűjtőúti besorolású, az üzlet mellett dél felé tartó Dózsa György utca pedig lakóutca kategóriába tartozik.

Részlet a 61/2017. (II.16.) számú határozattal módosított 285/2015. (XI.30.) számú önkormányzati határozat 1. számú mellékletéből, a Módosított Településszerkezeti tervből és a 3. számú módosító javaslat



A hatályos Szabályozási tervben a 1319/1-es hrsz-ú ingatlan a **településközpont vegyes terület Vt-2 jelű építési övezetébe tartozik** a Dózsa György út túloldalán presszóként üzemelő 1319/3-as hrsz-ú ingatlanhoz hasonlóan, míg a környező lakótelek a kertvárosias lakóterület Lke-O jelű építési övezetébe tartoznak. A parkolóként megmaradt „tér” pedig a közlekedési terület KÖp jelű övezetébe sorolt.

Részlet a 3/2017. (II.17.) számú rendelettel módosított 18/2015. (XII.04.) számú önkormányzati rendelet 1. számú mellékletéből, a Módosított Szabályozási terv 6. szelvényéből és a 3. számú módosító javaslat



Az évek óta fennálló zavaró állapot, a hátsó lakótelek 1319/1-es hrsz-ú ingatlanon keresztül történő megközelítésének megszüntetése érdekében az övezeti előírás módosítása szükséges. A módosítás arra irányul, hogy a kialakuló építési övezet tegye lehetővé a helyzet megnyugtató rendezését a minimális telekméret lecsökkentése, és a lakótelekhez vezető út kiszabályozása által.

A 1319/1-es hrsz-ú ingatlanra vonatkozó szabályzás szerint a településközpont vegyes terület Vt-2 jelű építési övezetében, Százhalombatta településközponti részeinek vegyes területén a kialakítható legkisebb teleknagyság a HÉSZ előírásai alapján 2000 m². Az ingatlanok 30%-ban építhetők be, és a kötelezően kialakítandó zöldfelületi arány 40%. Az ingatlanok szabadonálló beépítési móddal szabályozottak. Az övezetben elhelyezhető épületek megengedett legnagyobb épületmagassága 6 méter lehet.

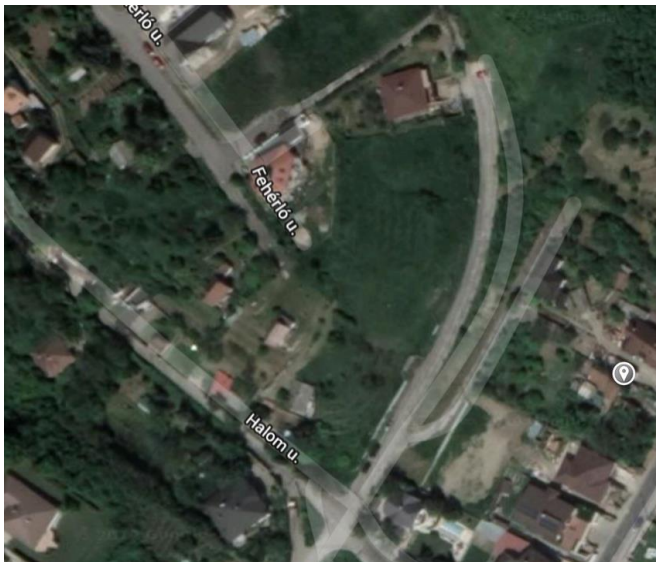
Az Önkormányzat szándékának megfelelően **javaslatot teszünk a 1319/1-es hrsz-ú, kb. 916 m² nagyságú ingatlan övezeti átsorolására.** Mivel azonban a hatályos HÉSZ nem tartalmaz olyan településközpont vegyes építési övezetet, ami a tárgyi ingatlanon kialakult állapotnak megfelelne, és lehetővé tenné a hátsó lakótelek megközelítése érdekében kialakítandó keskeny út megvalósítását, **egy új építési övezet meghatározása** szükséges. A **Vt-9 jelű építési övezetben, Százhalombatta településközponti részeinek vegyes területe elnevezésű övezetében a kialakítható legkisebb teleknagyság 700 m². Az ingatlanok 40%-ban építhetők be, és a kötelezően kialakítandó zöldfelületi arány a kialakult állapot figyelembe vételével, és a szükséges parkoló-mennyiség telken belüli kialakításának igényével 10%. Az ingatlanok változatlanul szabadonálló beépítési móddal építhetők be, és a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 méter az esetleges emeletráépítéshez szükséges kedvező belmagasságok kialakítása érdekében. A kialakítható telkek minimális szélessége és a kialakítható legkisebb telekmélység ebben az építési övezetben nem kerül meghatározásra.**

A 1317/2-es hrsz-ú ingatlan megközelítését biztosító utat közterületként szabályoztuk ki 4 méter szélességben, így az 1319/1-es hrsz-ú ingatlan nagysága 800 m² körüli marad, ami elegendő a meglévő üzlet működéséhez.

A kb. 114 m² területű, egyetlen ingatlant kiszolgáló út a Szabályozási terven KÖu jelű közlekedési övezetbe sorolt.

IV.4. 4. sz. módosítás: az Óváros, Pincesor, 35-ös hrsz.-ú ingatlan övezeti átsorolása

Az Óváros északi részén, a Téglagyár közelében található a Halom utca mentén húzódó pincesor. Az utca a Szent László útról indul északnyugati irányba, és felvezet a Régészeti Parkig. Az utca szélesebb délkeleti szakasza a dombon felfelé haladva egyre keskenyedik, és bevágásban ér fel a Turul utcára, két oldalán meredek lejtésű telkek sorakoznak. Az Óváros főútját képező Szent László út közelében, a Kelta-köz torkolatával szemben indul el a Halom utcáról északi irányba a Kocsány-kert elnevezésű új lakóterületet feltáró Táltos utca, amely a terepviszonyok miatt ezen a szakaszon jelentős szabályozási szélességgel rendelkezik.



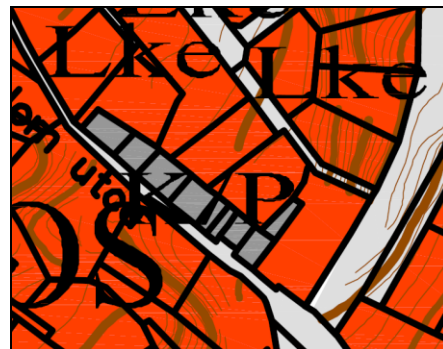
A Táltos utca és a Halom utca sarkán egy viszonylag nagy alapterületű telek található, amely az utcák mentén kiépített támfalaktól meredeken emelkedik. Az igazi pincesor e 35-ös hrsz.-ú ingatlan után kezdődik, a pincék a Halom utca északi oldalán sorakoznak, általában magas támfalakkal fordulva a közterület felé. A pincesor fölött, a Táltos utcától a Duna felé, és a Halom utca túloldalán lakótelek-tömbök figyelhetők meg.

Az Óváros, Pincesor, 35-ös hrsz.-ú ingatlan légifotója (Forrás: Google Maps)

A 35-ös hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa kérelemmel fordult az Önkormányzathoz a telek átminősítése érdekében, hivatkozva a pincesor ingatlanaitól eltérő jellegre, telekméretre, és az átsorolást a képviselő-testület támogatta.

A város hatályos **Településszerkezeti tervében a tárgyi ingatlan a K/P jelű beépítésre szánt különleges területbe sorolt. A Szabályozási tervben pedig szintén K/P jelöléssel került meghatározásra a meglévő pincesor területének építési övezete.**

Részlet a 61/2017. (II.16.) számú határozattal módosított 285/2015. (XI.30.) számú önkormányzati határozat 1. számú mellékletéből, a Módosított Településszerkezeti tervből és a 4. számú módosító javaslat



A HÉSZ szerint a K/P jelű építési övezetben elsősorban pincék és prэшázak találhatók, de olyan építmények is elhelyezhetők, amelyek a terület fő rendeltetésével összhangban vannak, és azt szolgálják.



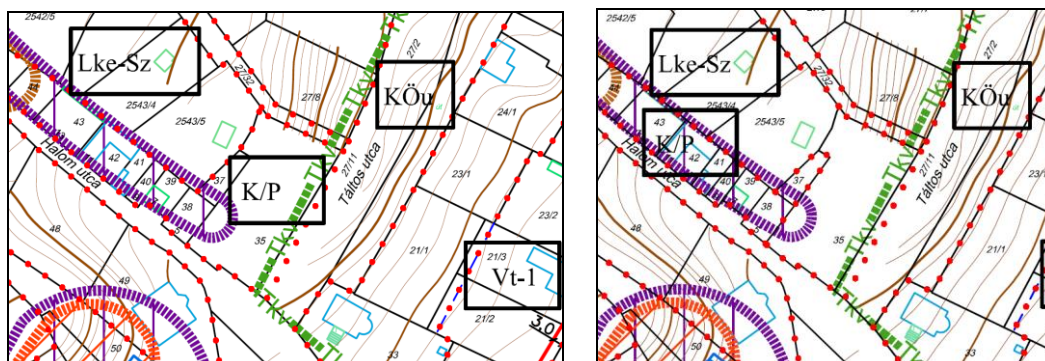
Az építési övezetben a kialakítható legkisebb teleknagyság 100 m². Az ingatlanok 40%-ban építhetők be, és a kötelezően kialakítandó zöldfelületi arány is 40%. Az ingatlanok oldalhatáron álló beépítési móddal építhetők be, és a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 méter.

35-ös hrsz.-ú ingatlan a Halom utca felől (Forrás: Google Maps)

A kialakítható telkek minimális szélessége és a kialakítható legkisebb telekmélység a terület telekstruktúrájának egyedi jellege miatt nincs meghatározva.

Mivel a **35-ös hrsz.-ú ingatlan** nagysága kb. 1092 m², és a területen nem található a pincesor jellegét meghatározó, a Halom utcára nyíló pince, a földrészlet lakótelekké való átsorolására teszünk javaslatot. Az útkereszteződés északi sarkát képező ingatlan – a felette elterülő Kocsány-kerti lakóterülethez igazodóan – **a kertvárosias lakóterület Lke-Sz jelű építési övezetébe sorolható be.**

Részlet a 3/2017. (II.17.) számú rendelettel módosított 18/2015. (XII.04.) számú önkormányzati rendelet 1. számú mellékletéből, a Módosított Szabályozási terv 4. szelvényéből és a 4. számú módosító javaslat



A város hatályban lévő Helyi Építési Szabályzata szerint az Lke-Sz jelű építési övezetben épület szabadonálló beépítéssel helyezhető el az ingatlan 30%-os beépíthetőségével és 50%-os kötelezően kialakítandó zöldfelülettel. Az újonnan kialakítható építési telek nagysága 700 m² lehet, a megengedett legnagyobb épületmagasság pedig 6,0 méter. A hatályos HÉSZ szerint a kialakítható legkisebb telekmélység ebben az építési övezetben 30 méter, a kialakítható telek minimális szélességi mérete 18 méter.

A 35-ös hrsz.-ú ingatlant a BATrT-ban meghatározott földtani veszélyforrás területének övezete érinti. Az övezet a hatályos településrendezési eszközök szerint a geotechnikai szempontból érzékeny területeket jelenti, amelyekre a HÉSZ részletes előírásai vonatkoznak.

A 285/2015. (XI.30.) sz. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terv 2. számú mellékletén, a „Védelmek, korlátozások” című tervlapon ciklámen kontúrral jelölt a geotechnikai szempontból érzékeny terület, amelyen belül tárgyi ingatlant a lila sraffozással jelölt alappincézett terület megjelölés érinti.



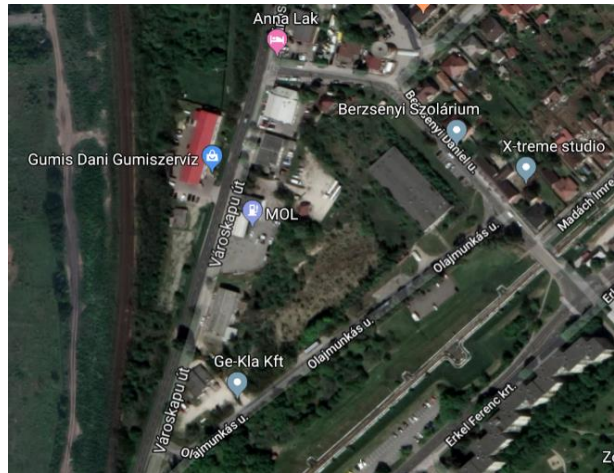
Részlet a Módosított Védelmek, korlátozások című tervből

Az alapíncézett területre az érvényben lévő HÉSZ 12. § (2) bekezdése vonatkozik, mely szerint: „Az Óváros, Eperfa utca – Szent László utca – Duna-part – Érd közigazgatási határa – 3087/1-es hrsz.-ú út – István király utca – Szabadság út által határolt, **geotechnikai szempontból érzékeny területén a telkek beépítését megelőzően geotechnikai jelentés készítése szükséges**”. **Az ingatlanra tervezett épületek alapozása kizárólag annak előírásai figyelembevételével valósíthatók csak meg.**

Az átsorolásra javasolt földrészletet még **az OTrT-ben meghatározott országos vízminőségvédelmi terület övezete is érinti** az övezet lehatárolásában illetékes Vízügyi Igazgatóság által pontosított lehatárolás alapján. A tárgyi **ingatlan beépítése során – az országos előírásokon túlmenően – figyelembe kell venni a HÉSZ vízminőségvédelemre vonatkozó előírásait is.**

IV.5. 5. sz. módosítás: az újtelepi volt kenyérgyár 2065/9-es hrsz.-ú ingatlanának övezeti átsorolása

Az Újtelep városrész délnyugati részén terül el az a rombusz alakú tömb, amelyen belül korábban a kenyérgyár működött. A Városkapu út – Olajmunkás utca – Berzsényi Dániel utca által határolt területen a felszámolt üzem ingatlanán kívül kisebb szolgáltatások, és a vasút felőli oldalon egy benzinkút található. A volt kenyérgyár 2065/9-es hrsz.-ú ingatlanja a tömb jelentős részét elfoglalja, és részben az Olajmunkás utcára, részben a Berzsényi Dániel utcára nyílik.



Az újtelepi volt kenyérgyár 2065/9-es hrsz.-ú ingatlan légifotója (Forrás: Google Maps)

A tömbön belül működő autószalon, söröző, műszaki vizsgabázis földszintes épületekben kaptak helyet, és ingatlanjaik a tömb északi és nyugati sávját foglalják el. A volt kenyérgyár épületei általában elbontásra kerültek.



A volt kenyérgyár 2065/9-es hrsz.-ú ingatlanja a határoló utcák felől (Forrás: Google Maps)

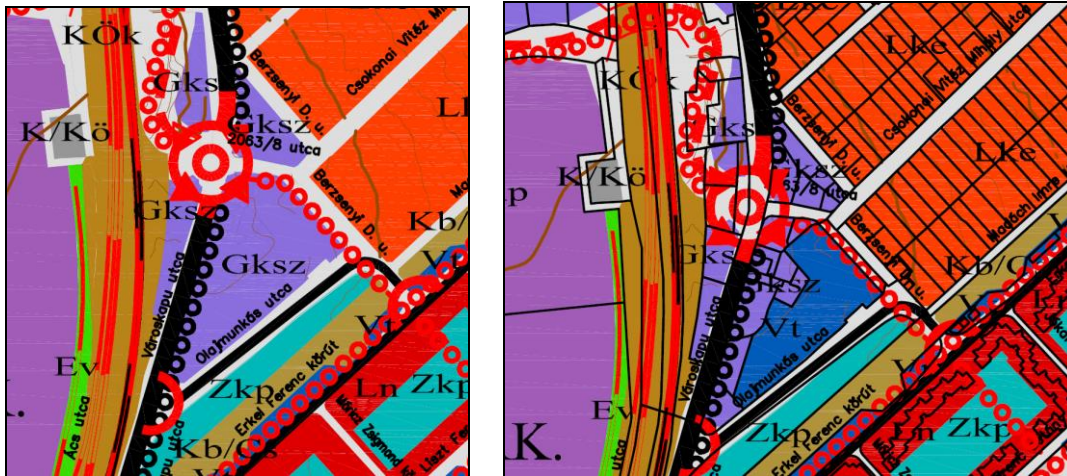
Az Olajmunkás utca túloldalán egy széles zöldsáv látható, amelynek délkeleti határán húzódik a csöcsorda, majd azon túl az Újváros lakótelepei láthatók. A zöldsávban, az utca keleti végében egy aszfaltozott parkoló található. A Berzsényi Dániel utca másik oldalán családiházakkal beépült telektömbök és az utca mellett egy földszintes üzletsor alakult ki.

A kb. 3034 m² nagyságú ingatlan tulajdonosa a felszámolt üzem területének az átminősítését kezdeményezte az Önkormányzatnál azzal, hogy a területen lakóházakat kíván megvalósítani.

A tárgyi ingatlan a hatályos **Településszerkezeti tervben Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolt** a környezetében található szolgáltatók ingatlanjaival együtt. **A Szabályozási terv a Városkapu út – Olajmunkás utca – Berzsényi Dániel utca által határolt tömböt a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-4 jelű építési övezetébe sorolja.** A Százhalombatta egyéb kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területei elnevezésű építési övezetben a hatályos HÉSZ előírásai szerint 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 épületmagasság pedig 12,0 méter.

A hatályos HÉSZ szerint a kialakítható legkisebb telekmélység ebben az építési övezetben 35 méter, a kialakítható telek minimális szélességi mérete pedig 20 méter.

Részlet a 61/2017. (II.16.) számú határozattal módosított 285/2015. (XI.30.) számú önkormányzati határozat 1. számú mellékletéből, a Módosított Településszerkezeti tervből és a 4. számú módosító javaslat

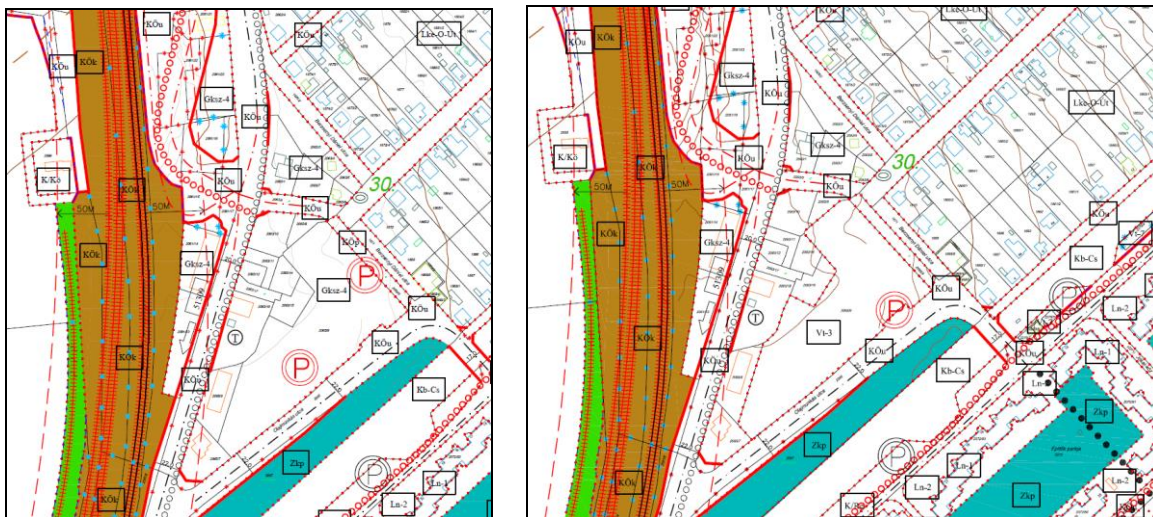


A Településszerkezeti terven látható, hogy az ingatlan délkeleti határán húzódó Olajmunkás utca a települési mellékutak közé sorolt, a földrészletet magába foglaló tömb nyugati határán húzódó Városlapu út pedig gyűjtőút besorolású. A terv szerint a volt kenyérgyár területe mentén, a Berzsenyi Dániel utcán húzódik egy tervezett kerékpárút nyomvonala, amely az Újváros felől érkezve északi irányba vezet tovább a Városlapu út mellett a 6. sz. főút irányába.

Az érvényben lévő Szabályozási terv a volt üzem területén jelentősebb méretű tervezett parkolók kialakítását ábrázolja.

A tulajdonosi kérelem alapján az Önkormányzat várhatóan hozzájárul az ingatlan lakóterületi átsorolásához. Ez alapján jelen tervmódosítás során **a 2065/9-es hrsz.-ú földrészletet a Vt jelű településközpont vegyes területbe javasolt átsorolni a Településszerkezeti terven, a Szabályozási tervben pedig a telek a településközpont vegyes terület Vt-3 jelű építési övezetébe kerül.**

Részlet a 3/2017. (II.17.) számú rendelettel módosított 18/2015. (XII.04.) számú önkormányzati rendelet 1. számú mellékletéből, a Módosított Szabályozási terv 6. szelvényéből és a 4. számú módosító javaslat



A Vt-3 jelű építési övezet előírásai a hatályos HÉSZ alapján az alábbiak: az építési övezetben lakás korlátlan számban kialakítható. A kialakítható építési telkek minimális nagysága 500 m². Az építési övezeten belül egy építési telken több közhasználatú építmény is elhelyezhető. Mivel jelen módosítás során az övezetbe sorolni javasolt ingatlanon a lakásépítés elősegítése a cél, ezen előírásból törölni javasoljuk a „közhasználatú” kifejezést. Az ingatlanok szabadonálló beépítési móddal építhetők be, és a beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság 16 méter.

Az építési övezetben a megengedett legnagyobb beépíthetőség és a terepszint alatti beépíthetőség 80 %, a legkisebb kialakítandó zöldfelület, a vegetációs felület nagysága a telek 10%-a, amelyen legalább 60 %-os borítottság, azaz háromszintű növénytelepítés szükséges.

A tárgyi telek konkrét beépítési elképzelései még nem ismertek az Önkormányzat előtt, de **mivel az ingatlan Vt-3 jelű építési övezetbe történő átsorolása kb 50% kapacitás növekedést jelenthet, az átsorolás végrehajtása előtt célszerű településrendezési szerződésben megállapodni a tulajdonossal a terület valós hasznosításáról, a tervezett lakásokhoz szükséges közművek és egyéb infrastruktúra megvalósításáról.** A Településrendezési szerződés megalapozására telepítési tanulmányterv készítése szükséges *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Településrendezési kódex) alapján.

A kormányrendelet határozza meg a Telepítési tanulmányterv műfaját és tartalmi követelményeit. A jogszabály „Hatály és értelmező rendelkezések” című I. fejezete 2. § 9. pontja alapján:

„2. § E rendelet alkalmazásában:

9. *telepítési tanulmányterv*: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;”

A Településrendezési kódex meghatározza azokat az eseteket is, amelyek Telepítési tanulmányterv készítését teszik szükségessé:

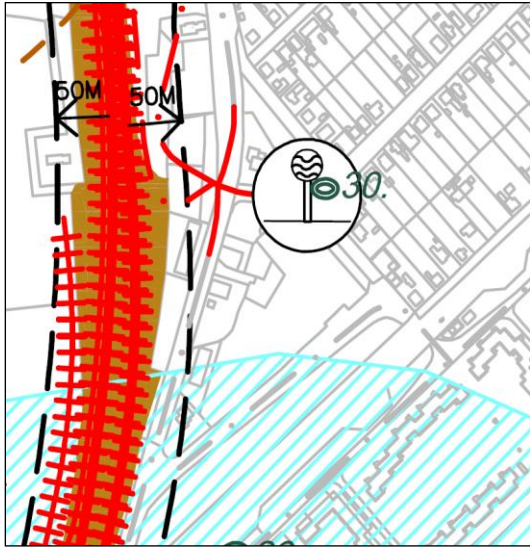
„15. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni:

- a) településrendezési szerződés előkészítéséhez,
- b) építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez, vagy
- c) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) A telepítési tanulmányterv részeként beépítési tervet kell készíteni.

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv részletes tartalmi követelményeit a 7. melléklet tartalmazza. A beépítési terv kiegészíthető 3D ábrákkal a térbeli kialakítás bemutatására. A tervezési feladat jellegének megfelelően az egyes tartalmi elemek - az (5) bekezdésben foglaltak kivételével - összevonhatók vagy elhagyhatók.”

A TSZT 2. számú melléklete, a Módosított Védelmek, korlátozások című tervlap kivágatán látszik, hogy **a 2065/9-es hrsz.-ú ingatlan déli részét** az OTrT-ben meghatározott **országos vízminőségvédelmi terület övezete** – a lehatárolásában illetékes Vízügyi Igazgatóság által pontosított lehatárolás alapján – **érinti.**



A hatályos településrendezési eszközök tartalmazzák a **vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó szabályokat, amit tárgyi földrészlet beépítése során kiemelten figyelembe kell venni.**

Részlet a 61/2017. (II.16.) számú határozattal módosított 285/2015. (XI.30.) számú önkormányzati határozat 2. számú mellékletéből, a Módosított Védelmek, korlátozások című tervből és a 4. számú módosító javaslat

IV.6. A Településszerkezeti terv módosításainak összefoglalása, Módosítások' 2019.**1. számú módosítás:**

Az Urbárium, Dobó utcai 2006/3-as hrsz.-ú ingatlan térségének átsorolása a Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből az Lke jelű kertvárosias lakóterületbe

$$Gksz > Lke - 0,48 \text{ ha}$$

2. számú módosítás:

Az Urbárium, Nyári Pál utcai 2986/1-es hrsz.-ú ingatlan átsorolása a Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből az Lke jelű kertvárosias lakóterületbe

$$Gksz > Lke - 0,16 \text{ ha}$$

3. számú módosítás:

A Dunafüred, Napsugár tér 1319/1-es hrsz.-ú ingatlan övezeti átsorolása

$$Vt > Vt - 0,08 \text{ ha}$$

$$Vt > KÖu - 0,01 \text{ ha}$$

4. számú módosítás:

Az Óváros, Pincesor, 35-ös hrsz.-ú ingatlan övezeti átsorolása a K/P jelű különleges területből Lke jelű kertvárosias lakóterületbe

$$K/P > Lke - 0,11 \text{ ha}$$

5. számú módosítás:

Az újtelepi volt kenyérgyár 2065/9-es hrsz.-ú ingatlanának átsorolása a Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből a Vt jelű településközpont vegyes területbe

$$Gksz > Vt - 0,30 \text{ ha}$$

Az egyes területfelhasználási kategóriák területének változása jelen módosítások következtében:**Beépítésre szánt területek**

Lke + 0,75 ha

Vt + 0,29 ha

Gksz - 0,94 ha

K/P - 0,11 ha

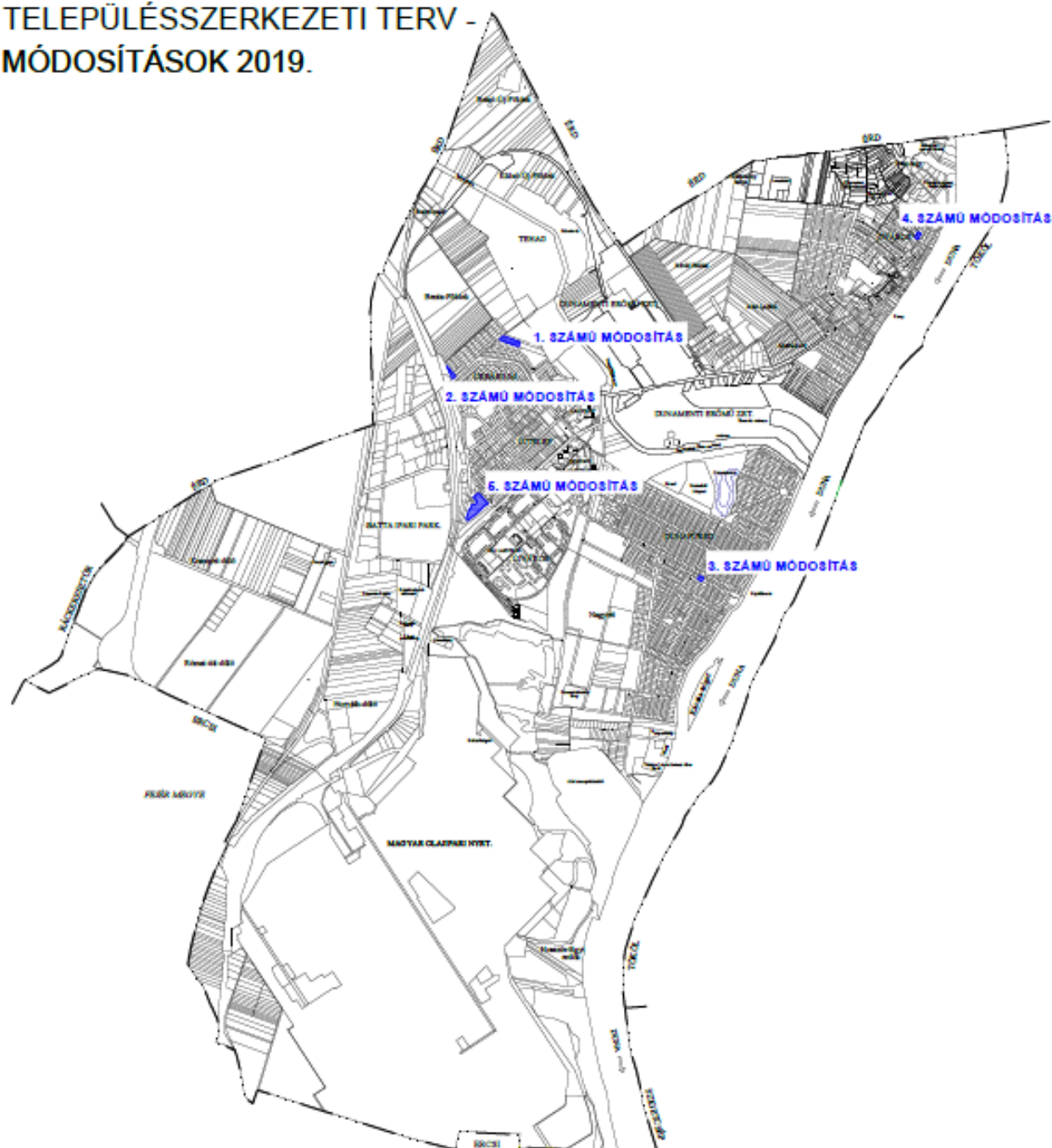
- 0,01ha

Beépítésre nem szánt területek

KÖu + 0,01 ha

+ 0,01ha

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV -
MÓDOSÍTÁSOK 2019.



IV.7. A településrendezési eszközök változása a táj-, természet- és környezetvédelemmel 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.

❖ 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.**
- **a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület** övezetének határa a 4. számú módosításra javasolt pincesor közelében húzódik, de **az átsorolásra javasolt telket nem érinti.**

❖ Közösségi, 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 terület egyik módosító javaslatot sem érinti.

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.

❖ Környezetvédelem

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 a 3., 4. és 5. sz. tervezési területet érinti.

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

A BATrT alapján a földtani veszélyforrás területének övezetével érintett a **4. 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 lakóterületi átsorolásra javasolt ingatlan beépítése előtt geotechnikai jelentés készítése szükséges, és a telken az épületek alapozása kizárólag a geotechnikai jelentés előírásai figyelembevételével valósítható csak meg.

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.

IV.8. Biológiai aktivitás érték számítás

Mivel jelen módosítás során nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésre, a biológiai aktivitásérték számítást a vonatkozó jogszabály alapján nem kell elvégezni!

V. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

A 2019. 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/2019. 3., 4., 6. szelvény), valamint a hatályos terv ugyanezen szelvényeinek hatályon kívül helyezése. (1. § (2) bekezdés)
- A hatályos HÉSZ-ben a Vt-3 jelű építési övezetre vonatkozó 33. § (4) bekezdésében törlésre javasoljuk a „közhatalmat” kifejezést az alábbiak szerint:
„(4) Az építési övezeten belül egy építési telken több ~~közhatalmat~~ építmény is elhelyezhető.”
- A hatályos HÉSZ kiegészítendő egy új 38/A §-sal, amely a 3. számú módosítás leírásánál ismertetett új építési övezet, a Vt-9 jelű övezet előírásait tartalmazza az alábbiak szerint:

„A Vt-9 jelű településközpont vegyes építési övezet

(Százhalombatta, Dunafüred településközponti részeinek vegyes területe)

38/A §

Vt-9	SZ	40	10
	7,5	700	5

- (1) Az építési övezetben a kialakítható beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb	legnagyobb	
	területe (m ²)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	épületmagasság (m)
Szabadonálló	700	10	40	7,5

- (2) A kialakítható építési telkek minimális nagysága 700 m².

- (3) Az építési övezetben önálló építmények, köztárgyak (óra, reklámtábla, reklámtorony, zászlórúd, fényreklám, parkolói reklám, tájékoztató tábla, totem, stb.) elhelyezhetők.”

VI. A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA**1. számú módosítás:**

Az Urbárium, Dobó utcai 2006/3-as hrsz.-ú ingatlan térségének övezeti átsorolása a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-4 jelű építési övezetéből a kertvárosias lakóterület Lke-O jelű oldalhatáros beépítésű építési övezetébe

$Gksz-4 > Lke-O - 0,48 \text{ ha}$

2. számú módosítás:

Az Urbárium, Nyári Pál utcai 2986/1-es hrsz.-ú ingatlan övezeti átsorolása a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-4 jelű építési övezetéből a kertvárosias lakóterület Lke-Sz jelű szabadonálló beépítésű építési övezetébe

$Gksz-4 > Lke-Sz - 0,16 \text{ ha}$

3. számú módosítás:

A Dunafüred, Napsugár tér 1319/1-es hrsz.-ú ingatlan övezeti átsorolása a településközpont vegyes terület Vt-2 jelű építési övezetéből a Vt-9 jelű építési övezetébe és beépítésre nem szánt KÖu jelű közúti közlekedési terület övezetébe

$Vt-2 > Vt-9 - 0,08 \text{ ha}$

$Vt-2 > KÖu - 0,01 \text{ ha}$

4. számú módosítás:

Az Óváros, Pincesor, 35-ös hrsz.-ú ingatlan övezeti átsorolása a beépítésre szánt különleges terület K/P jelű Pincesor építési övezetéből a kertvárosias lakóterület Lke-Sz jelű szabadonálló beépítésű építési övezetébe

$K/P > Lke-Sz - 0,11 \text{ ha}$

5. számú módosítás:

Az újtelepi volt kenyérgyár 2065/9-es hrsz.-ú ingatlanának övezeti átsorolása a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-4 jelű építési övezetéből a településközpont vegyes terület Vt-9 jelű szabadonálló beépítésű építési övezetébe

$Gksz-4 > Vt-9 - 0,30 \text{ ha}$

VII. KÖZLEKEDÉS

Százhalombatta város közlekedési rendszerét a településrendezési eszközök 2015 évi felülvizsgálatának megalapozó munkarészeiben részletesen elemeztük. Jelen dokumentáció kizárólag az aktuális módosításokkal, és azok közül is csupán a területfelhasználási kategóriaváltással járó módosítások közlekedési és közművesítési vizsgálatával és javaslatával foglalkozik.

1. számú módosítás:

Az Urbárium, Dobó utcai 2006/3-as hrsz.-ú ingatlan térségének övezeti átsorolása a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-4 jelű építési övezetéből a kertvárosias lakóterület Lke-O jelű oldalhatáros beépítésű építési övezetébe

2. számú módosítás:

Az Urbárium, Nyári Pál utcai 2986/1-es hrsz.-ú ingatlan övezeti átsorolása a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-4 jelű építési övezetéből a kertvárosias lakóterület Lke-Sz jelű szabadonálló beépítésű építési övezetébe

3. számú módosítás:

A Dunafüred, Napsugár tér 1319/1-es hrsz.-ú ingatlan övezeti átsorolása a településközpont vegyes terület Vt-2 jelű építési övezetéből a Vt-9 jelű építési övezetébe és beépítésre nem szánt KÖu jelű közúti közlekedési terület övezetébe

4. számú módosítás:

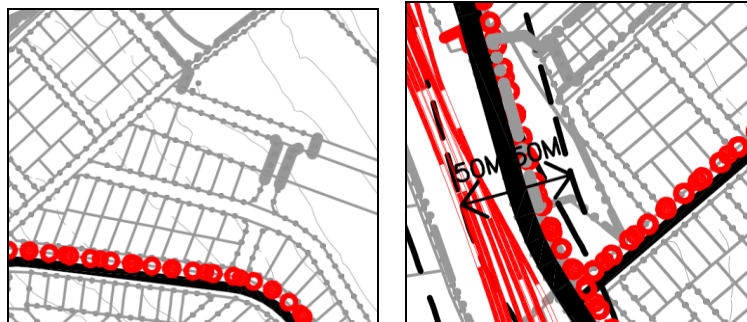
Az Óváros, Pincesor, 35-ös hrsz.-ú ingatlan övezeti átsorolása a beépítésre szánt különleges terület K/P jelű Pincesor építési övezetéből a kertvárosias lakóterület Lke-Sz jelű szabadonálló beépítésű építési övezetébe

5. számú módosítás:

Az újtelepi volt kenyérgyár 2065/9-es hrsz.-ú ingatlanának övezeti átsorolása a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-4 jelű építési övezetéből a településközpont vegyes terület Vt-3 jelű szabadonálló beépítésű építési övezetébe

VII.1. Közúti közlekedés

A hatályos településrendezési eszközök alátámasztó rajzi munkarészei közül a Közlekedési terven a módosítással érintett területek az alábbiak szerint érintett főbb közlekedési elemekkel:



A tervezési területek a 2014-2015. évi Közlekedési tervben

KÖZLEKEDÉS		
MEGLÉVŐ	TERVEZETT	ÚTHÁLÓZAT
		AUTÓPÁLYA
		ORSZÁGOS I. RENDŰ FŐÚT
		ORSZÁGOS MELLÉKÚT, TELEPÜLÉSI FŐÚT
		TELEPÜLÉSEKET ÖSSZEKÖTŐ ÚT
		HELYI GYŰJTŐÚT
		HELYI KISZOLGÁLÓÚT
		FŐÚTVONAL TERVEZETT NYOMVONALSÁVIA (ÖTÖT ALAPJÁN)
		KERÉKPÁRÚT
		GYALOGÚT
		GYALOGOS- ÉS KERÉKPÁRÚT



A módosítások területét településeket összekötő út és országos mellékút, települési főút nem érinti. A helyi (önkormányzati) közúthálózatból a 2. az 5. számú módosítás, a Dobó István utca és a Nyáry Pál utca sarkán található 2986/1-es hrsz.-ú ingatlan, valamint a volt kenyérgyár közelében, a 2065/9-es hrsz.-ú ingatlant magába foglaló tömb nyugati határán húzódó Városkapu út települési főút. A települési főutak összeköttetést biztosítanak az országos főúthálózat, gyorsforgalmi úthálózat felé, és általában egyben állami kezelésű országos főutak vagy mellékutak. E jellemzően nagyforgalmú utak tömegközlekedést is bonyolítanak. Ezen útszakaszok fejlesztése jelen módosítások érdekében nem szükséges.

A települési mellékutak, a gyűjtőutak közül az 1. számú módosítás, a 2006/3-as hrsz.-ú ingatlan, valamint a 2. számú módosítás, a Nyáry Pál utca sarkán található 2986/1-es hrsz.-ú ingatlan a **Dobó István utca** mellett fekszik. A 3. számú módosítás területének délkeleti határán az **Olajmunkás utca** húzódik, a 4. számú módosítás területe mellett pedig két gyűjtőút is vezet, a **Damjanich utca és a Nap utca**. Az érintett átsorolásra javasolt területek megközelítése ezeken a gyűjtőúton keresztül biztosított. Ezen útszakaszok fejlesztése jelen módosítások érdekében nem szükséges. A gyűjtőutak közútkezelője Százhalombatta Város Önkormányzata. Az utak tervezési osztályba sorolása: B.IV.b.C.

A gyűjtőutak tervezett csomóponti fejlesztése, forgalombiztonságának növelése a módosításra javasolt területeket nem érintik.

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.

Az összesen kb. 0,48 ha nagyságú urbárium lakóterület-fejlesztési terület, az **1. számú módosítás** a Dobó István utca közelében tervezett. A területen összesen 7 lakótelek alakítható ki, amelyből egy közvetlenül a Dobó István utcáról nyílik. A további 6 ingatlan kialakítása két új utca, a hatályos Szabályozási terven már meglévő Pillangó és a 16 méteres szabályozási szélességgel kiszabályozott Zsálya utca megnyitását igényli.

A Dobó István utcától északra átsorolásra tervezett 2986/1-es hrsz.-ú ingatlan jelen **2. számú módosítás** során kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra. A kialakuló lakótelek két meglévő utca, a gyűjtőútként funkcionáló Dobó István utca és a lakóútként működő Nyári Pál utca mellett fekszik, így kiszolgálása messzemenően biztosított. A két út megfelelő szabályozási szélességgel rendelkezik.

A **3. számú módosítás** területe, a dunafüredi Napsugár téren található 1319/1-es hrsz-ú ingatlan a már említett két gyűjtőút, a Damjanich utca és a Nap utca mellett fekszik, a telek északnyugati határán pedig a lakóutcaként funkcionáló Dózsa György utca húzódik. Az ingatlan övezeti átsorolása nem igényel változást e közutak vonatkozásában, az utak kialakult szélessége megfelelő.

A **4. számú módosítás** területe, az óvárosi Pincesor 35-ös hrsz.-ú ingatlanja a Halom utca mentén fekszik, de az általában viszonylag keskeny lakóutca érintett keleti szakasza még jóval szélesebb, mint a dombra felfutó további szakaszok, így a tárgyi, lakóterületi átsorolásra javasolt ingatlan megközelítése biztosított akár a Halom utca, akár az arról nyíló, nagy szabályozási szélességgel kiszabályozott Táltos utca felől.

Az újtelepi volt kenyérgyár 2065/9-es hrsz.-ú ingatlanának övezeti átsorolása, az **5. számú módosítás** területe a már említett gyűjtőútról, az Olajmunkás utcáról, valamint az erre felfűződő Berzsenyi Dániel utcáról, mint lakóutcáról biztosított. Az ingatlanra tervezett lakóépületek feltárása e két út felől gond nélkül megoldható.

A **módosító javaslatok** úthálózat-fejlesztést nem igényelnek.

VII.2. Tömegközlekedés

A város tömegközlekedését a **VOLÁNBUSZ** Közlekedési ZRt. helyközi és helyi autóbusz-járatái biztosítják. A tervezési területek környezetében új buszmegállóhelyek létesítése nem tervezett.

VII.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.

VII.4. Vízi közlekedés

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

VII.5. Egyéb közlekedési létesítmények

VII.5.1. Kerékpárutak, gyalogutak, járdák

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. Az **1. és 2. számú módosítást** érintő Dobó István utca vonalában és az **5. számú módosításként** javasolt felhagyott kenyérgyár mellett, a Berzsenyi Dániel utcában vegyes, kerékpáros és gyalogút kialakítási javaslata szerepel a hatályos településrendezési eszközökben.

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 burkolatjel felfestése (sárga) ajánlott.

A meglévő gyalogosforgalmi létesítmények (sétányok, gyalogutak, járdák) folytatásában új járdaszakaszok kiépítése szükséges. 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 „rámпасzerűen” kell kialakítani a burkolatszinthez csatlakoztatva, vaksegítő kövek beépítésével.

Az urbáriumi lakóterület-fejlesztési területen, az 1. számú módosítás területének határán kialakuló új utcák a kevés kiszolgáló telek miatt jelentős gyalogosforgalommal nem érintettek.

VII.5.2. Parkolóhelyek

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

A Napsugár téri módosítás következtében parkolási igény nem jelentkezik.

VII.5.3. Tehergépjármű-forgalom szabályozása:

A javasolt módosítások területén a teherforgalom szabályozása nem releváns, legfeljebb az építési forgalom esetében nőhet meg a forgalom az átsorolásokkal érintett területeken. A tervezett lakóterületeken korlátozni kell a tehergépjárművek közlekedését, valamint napközben és éjszaka történő parkolását, tárolását.

VII.6. Közlekedési szabályozás:

A tervezési területek kiszolgálására tervezett, illetve meglévő utak a közlekedési- és közmű területek övezetei közül a KÖu-7 jelű övezetbe sorolhatók, amelyek szabályozása és tervezési osztályba sorolása az alábbi:

ÖVEZET JELE (SZT SZERINT)	KATEGÓRIA	TERVEZÉSI OSZTÁLY	JAVASOLT SZAB-I SZÉLESSÉG / VÉDŐTÁVOLSÁG* (M)
KÖu-7	egyéb közlekedési közterületek, vegyes használatú utak, kerékpárutak, önálló gyalogutak	B.VI.d.C, B.VII., B.VIII.	8-12/-

VIII. KÖZMŰELLÁTÁS, KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A jelen módosítások során javasolt átsorolások következtében új beépítésre nem szánt területek nem kerülnek kialakításra.

Az 1. sz. módosítás során összesen kb. 7 db. lakótelek alakítható ki a jelenleg gazdasági besorolású területsávból, amelyből az egyik, a volt olajüzem épülete már áll a Dobó István utca sarkán. A további telkek a hatályos településrendezési eszközök szerint kialakítható Pillangó utcáról nyílnak, ami a Dobó István utcát köti össze a szintén megnyitásra váró Zsálya utcával.

A 2. sz. módosítás során összesen 1 db., jelenleg gazdasági besorolású ingatlan lakótelekké történő átsorolására kerül sor. A telek kialakult, a határoló utcákon a közművek kiépítettek.

A 3. sz. módosítás során új beépíthető telek nem keletkezik.

A 4. sz. módosítás során összesen 1 db., jelenleg a pincesorhoz tartozó ingatlan lakótelekké történő átsorolására kerül sor. A telek kialakult, a határoló utcákon a közművek kiépítettek.

Az 5. sz. módosítás során összesen kb. 7 db. lakótelek alakítható ki a jelenleg gazdasági besorolású földrészletből. **A 2065/9-es hrsz.-ú ingatlan igény esetére megosztható, a tervezett ingatlanok közműellátása a határoló utcákon át biztosítható.**

VIII.1. Vízellátás

1. sz. módosítás: A kialakuló lakóteleksor a Dobó István utcai és a Borostyán utcai vízvezetékek összekötésével ellátható. A kialakítható 7 db. telek ellátásához szükséges kapacitás biztosított.

2. sz. módosítás: Az Urbáriumban, a Dobó István utca mellett kialakult gazdasági terület lakóterületté minősítése víziközmű fejlesztést nem igényel, hiszen a 2986/1-es hrsz.-ú földrészlet eddig is beépítésre szánt ingatlan volt. A terület a Dobó István, vagy a Nyáry Pál utcai vezetékekről ellátható.

A 3. sz. módosítás víziközmű fejlesztést nem igényel.

4. sz. módosítás: Az Óvárosban, a Halom utca mellett kialakult, a pincesor különleges területbe sorolt ingatlan lakóterületté minősítése víziközmű fejlesztést nem igényel, hiszen a 35-ös hrsz.-ú földrészlet eddig is beépítésre szánt ingatlan volt. A terület a Halom utcai vezetékekről ellátható.

Az 5. sz. módosítás várhatóan víziközmű fejlesztést igényel, aminek részleteit a telek tulajdonosával megkötendő településrendezési szerződésben – a készítendő részletes tervek figyelembevételével – rögzíteni kell.

A Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság Műszaki Igazgató-helyettese a 2015. évi felülvizsgálat 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 közcsatorna 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 kérni a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztályától.

VIII.2. Csatornázás

VIII.2.1. Szennyvízelvezetés

A javasolt átsorolások fejlesztést általában nem igényelnek a szennyvízelvezető rendszer tekintetében, hiszen a módosítással érintett földrészletek eddig is beépítésre szánt ingatlanok voltak. A területek a határoló utcákban üzemelő csatornákra gravitációsan ráköthetők. A szennyvíz telep a keletkező szennyvizet be tudja fogadni.

VIII.2.2. Csapadékvíz elvezetés

A burkolt felületek kialakításával megnő a lefolyó csapadékvíz mennyisége. A mélyebben fekvő területek védelme érdekében a csapadékvíz hálózatot záportárolók 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 tárolt csapadékvizek felhasználásával.

fajlagos napi ivóvízigény: 125 l/fő/nap

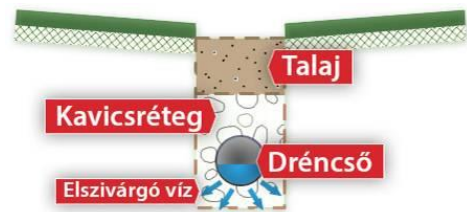
víztakarékoság:..... -30 l/fő/nap

csapadékvíz-felhasználás:-45 l/fő/nap

(víztakarékos wc, mosó- ill. mosogató-gpek, fojtással kialakított vízcsap, önzáró szelep, takarékoság tudatos magatartás)

- 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.

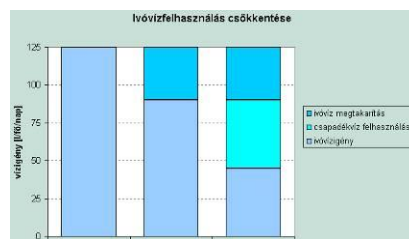


A locsoláshoz már egy kisebb gépészeti egységre lesz szükség, hiszen a gravitációsan összegyűjtött, a talaj alatt elhelyezkedő tárolt vízmennyiséget kell a talajra juttatni. A kivitelezés történhet akár egy merülő szivattyúval is, amely egy aknából emeli fel a vizet locsoláshoz, de a rendszer úszókapcsolóval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

Az **1. és 2. sz. módosítással érintett területen** a befogadó a Dobó István utcai, illetve a Nyáry Pál utcai, az **5. sz. módosítással érintett területen** az Olajmunkás utcai csatorna. A **4. sz. módosítás** területének csapadékvize a Halom utcán keresztül vezethető le a Szent László utcáig.

A **3. sz. módosítás** során önálló ingatlan nem alakul ki, így a telek vízelvezetése a szomszédos lakóingatlanokkal együtt megoldott.

VIII.3. Hőellátás

VIII.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. A település földgáz ellátásának szolgáltatója, az elosztóhálózat tulajdonosa és üzemeltetője a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó kft. Hajdúszoboszló, a területileg illetékes üzeme 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 gázvezeték átmérőket a kiviteli tervek készítése során lehet meghatározni.

A tervezett gázvezetésekről 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 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 jelen tervben szereplő lakóterület-átsorolásokkal együtt: $250 \text{ m}^3/\text{h}$.

A helyi nyomáscsökkentőktől a telken belüli elosztás kisnyomású vezetékekkel történik, ezekről elégítik ki közvetlen a fogyasztói igényeket. A telken belüli kisnyomású elosztóvezetékét 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.

A 3. sz. módosítással érintett területen új hőellátási igény nem jelentkezik.

VIII.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.

VIII.4. Energiaellátás

VIII.4.1. Villamosenergia ellátás

Százhalombattán az elektromos hálózati szolgáltatást az ELMŰ Nyrt. biztosítja.

A lakóterületi átsorolásra javasolt területek környezetében található középvezettségű hálózatról táplált a primer 20 kV-os hálózat.

Az érintett ingatlanok közelében üzemelő meglévő transzformátor állomások a jelenlegi és a tervezett lakóterületek ellátását biztosítják. Az 1. sz. módosítás területe mellett tervezett két új feltáró utcában, és a volt kenyérgyár területén térszint alatti, földkábeles elektromos hálózat kiépítése javasolt.

2. sz. módosítás: A temetőtől északra lévő településközpont vegyes terület átsorolása lakóterületté

A 3. számú módosítás során új energiaigény nem keletkezik.

VIII.4.2. Közvilágítás

A lakóterületi átsorolással érintett területek közül közvilágítási hálózat kiépítése csupán az 1. módosítás területe mellett, a Pillangó és a Zsálya utcában válik szükségessé. 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 munkaárakban elhelyezhető. A 20 kV-os földalatti kábelrel azonos munkaárak 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.

VIII.5. Hírközlés

VIII.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 légkabel hálózat biztosítja a kábeltelevíziós hozzáférést. Az elektromos hálózat oszlopain kívül helyenként saját tulajdonú betongyámas 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 megszakító 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. Az átsorolásra javasolt területek közül új oszlopállítás csupán az 1. számú módosítással érintett területen, a kialakításra kerülő Pillangó és a Zsálya utcában javasolt.

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

VIII.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 város Településképi rendelete rendelkezik.

VIII.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 a Településképi rendeletbe foglalt előírásoknak megfelelően 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).

IX. 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 39 db. nyilvántartott régészeti lelőhely található. Jelen módosítás során az örökségvédelmi hatástanulmány teljes településre vonatkozó új régészeti munkarésze elkészült, és 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 hatástanulmány külön kötetben került dokumentálásra.

A **régészeti örökségvédelem** feladatkörében eljáró Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztálya Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztályának 2017 évi adatszolgáltatása alapján kerültek ismertetésre a védett régészeti lelőhelyek és a nyilvántartott régészeti lelőhelyek. Mivel jelen módosítás csupán részleges, karbantartás jellegű, ezért az adatszolgáltatásként kapott lehatárolások alapján a településrendezési eszközök rajzi munkarészei most nem kerültek felülvizsgálatra, a lelőhelyek határait az érvényben lévő, legutóbb 2017-ben módosított TSZT határozat mellékletét képező „Védelmek, korlátozások” című tervlap tünteti fel.

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

Jelen dokumentáció Százhalombatta hatályos településrendezési eszközeinek a részleges módosítását tartalmazza a település öt kisebb területére, a tervmódosítás az elfogadott településrendezési eszközökhöz képest csupán néhány lokális módosító javaslatot tartalmaz. Tekintettel a 2009-ben kidolgozott hatástanulmány részletességére, és a településrendezési eszközök felülvizsgálatához készített elemzésekre, valamint a 2017-ben elkészült Településképi Arculati Kézikönyvre és Településképi rendeletre, ez a dokumentum építészeti vonatkozásban kizárólag a mostani módosító javaslatok hatásaira koncentrál. A Településszerkezeti és Szabályozási terv módosító javaslatait elemezve a következőkben mutatjuk be az épített örökség védelmére vonatkozó megállapításokat, hatásokat.

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. sz. módosítás: Az Urbárium, Dobó utcai 2006/3-as hrsz.-ú ingatlan térségének övezeti átsorolása

• **Vizsgálat**

- *Történeti leírás, régészeti örökség felmérése:* A már évek óta beépített 2006/3-as hrsz.-ú ingatlan a Dobó István utca Erőmű felőli végében található. E telek mellett egy beépítetlen önkormányzati tulajdonban lévő terület nyúlik el a településrendezési tervekben már kijelölt, de a valóságban még nem létező Pillangó utca mentén. A korábban kis üzemként funkcionáló ingatlan környezetében lakóépületek figyelhetők meg. Délről a Viola utca mentén kialakult lakóteleksor, északnyugat felől pedig a Dobó István utca, és annak túloldalán szintén lakótelekekből álló tömb látható. A terület a hatályos tervekben kereskedelmi szolgáltató gazdasági besorolású, s jelen módosítás során a sáv kertvárosias lakóterületté történő átminősítése a cél. A módosításra kijelölt területen ismert régészeti lelőhely nem található.
A terület Százhalombatta megőrzendő történeti beépítésű területeitől távol helyezkedik el, ezért a védett településrészeket nem érinti a módosítás.
- *Természet, táj, tájhasználat - településhálózat és településszerkezeti összefüggések, tájtörténet:* A terület Százhalombatta, Urbárium elnevezésű városrészében, beépített területek között, az Erőmű védőterületében megfigyelhető védőerdők határán helyezkedik el. A terület 2006/3-as hrsz.-ú ingatlanon kívüli része jelenleg parlagterület, értékes növényállománnyal nem rendelkezik. A beépített telken a kertvárosokra jellemző növénytelepítés látható.
Mivel az átsorolásra javasolt terület a városrész határán, nem főútvonalak mentén található, nem jellegzetes része a város történelmileg kialakult szerkezetének, feltáró úthálózattal jelenleg nem rendelkezik. Településhálózati szerepe nincs.
- *Településkép és utcaképek:* Mivel a terület nagyrészt beépítetlen, itt településkép és utcakép még nem alakult ki. A módosító javaslat szerint a sávban kb. 6 db. új lakótelek hozható létre, amelyek beépítése kertes családi házakkal tervezett. Az Urbárium meglévő utcáiban a javasolt módosítás révén az utcakép változása minimális. A megvalósításra kerülő esztétikus lakóépületek a jelenleg megfigyelhető parlagterület helyett kedvező változást jelentenek a településképben és az utcaképben.
- *Településszerkezet és területhasználat, településszervezet és telekhasználat, beépítési mód és épülettípusok:* A területen található egyetlen beépített földrészletet két oldalról kertvárosias lakóterület övezi, északnyugatról a Dobó István utca közterülete, északról pedig az Erőmű védőerdeje határolja. Kelet felől a szintén átsorolásra javasolt, jelenleg még beépítetlen területsáv figyelhető meg, ami elér a kialakításra váró Zsálya utcáig. Tágabb környezetében általában oldalhatáros beépítésű lakóterületek figyelhetők meg. A tervmódosító javaslat szerint a területen kisebb, kb. 600 m²-es ingatlanok kerülhetnek kialakításra, a környezet jellegéhez igazodó oldalhatáros beépítéssel.
- *Védettségek: régészeti és műemléki, területi és egyedi:* A területet régészeti védelem és a 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:* A módosítással érintett területen nem található örökségi érték.

- *Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében:* Az örökségvédelemi szempontból fontos területektől távol, azokat nem érintve helyezkedik el.

- **Változtatási szándékok**

- *Településhálózati és tájhasználati változás:* A településhálózatban változás nem következik be, a tájhasználatban pozitív irányú változás várható a terület beépítésre szánt területi kijelölésével. Jelen módosítás során egy új lakóterület kialakítására kerül sor, ahol az ingatlanok növénytelepítése jó hatással lesz a táj megjelenésére.
- *Településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás:* A javasolt módosítás révén a településszerkezetben csupán kisebb léptékű változás következik be, két új utca kerül megnyitásra a Dobó István utca és a Borostyán utca között. A kialakult területhasználat – a már beépített Dobó István utcai telken kívül – a módosítás során változik, a jelenleg beépítetlen terület kertes, családi házas beépítést kap.
- *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 minimális mértékben növekedhet, az életmód, társadalom, kultúra területén változás nem következik be.

- **Hatáselemzés**

- *Történeti településhálózati következmények, természeti, táji hatások, a településképfeltárulásának változásai, a településkarakter változásának hatásai:* Az újonnan tervezett lakóteleksor kialakításával a természeti, táji hatások megváltoznak, a jelenlegi részben beépítetlen parlagterület helyett egy egységes családi házas lakóterület képe jelenik meg a településképfben, amely pozitív irányban változik 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:* A várható környezeti terhelések csökkennek a tervezett gazdasági terület lakóterületté minősítésével, de a távolság miatt egyébként sem befolyásolja.
- *Folyamatok iránya, visszafordíthatósága, kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezésének lehetőségei:* Nem keletkezik kár.

- **Összefoglaló**

- *Közérthető, egyértelmű elbírálásra alkalmas összefoglaló:* **Az örökségvédelem szempontjából a javasolt módosítás hatása összességében semleges a védett elemek távolsága miatt, de az általános hatás pozitív, hiszen egy jelenlegi parlagterület helyett egy kulturált lakóterület alakulhat ki a terület nagy részén.**

2. sz. módosítás: Az Urbárium, Nyári Pál utcai 2986/1-es hrsz.-ú ingatlan övezeti átsorolása

• **Vizsgálat**

- *Történeti leírás, régészeti örökség felmérése:* A jelenleg beépítetlen földrészlet a Dobó István utca mellett fekszik. A módosításra kijelölt területen ismert régészeti lelőhely nem található.
A terület Százhalombatta megőrzendő történeti beépítésű területeitől távol található, és a védett településrészeket nem érinti a módosítás.
- *Természet, táj, tájhasználat - településhálózat és településszerkezeti összefüggések, tájtörténet:* A terület Százhalombatta Urbárium beépített területeinek térségében, a természeti területektől távolabb helyezkedik el. A terület jelenleg parlagterület, értékes növényállománnyal nem rendelkezik.
Mint beépítetlen terület, nem jellegzetes része a város történelmileg kialakult szerkezetének, a telket és környezetét feltáró úthálózat kialakult. Településhálózati szerepe nincs.
- *Településkép és utcaképek:* A településkép és utcakép még nem alakult ki a területen. A módosító javaslat szerint a **2986/1-es hrsz.-ú ingatlan önmagában kerül lakótelekké átsorolásra, így csupán** 1 db. új lakótelek alakul ki, amely családházzal építhető be. Az ingatlan környezetében szintén beépítésre váró földrészletek fekszenek, a volt betonteleg helyén várhatóan a közeljövőben a lakosság alapfokú ellátását szolgáló tevékenység befogadására alkalmas telephely valósul meg, amelyek a hatályos tervnek megfelelően kereskedelmi szolgáltató gazdasági besorolásban maradnak. Mivel a Dobó István utca az Urbárium egyik fogadó kapuja, hiszen a városba déli irányból érkezők a Városkapu út felől itt érkeznek a lakott területekre, és a közelben található vasútállomás is ezt a kapu jellegét erősíti, az utcakép változása kifejezetten kedvező irányú lesz. A jelenlegi parlagterületen, a korábbi betonüzem környezetében felépülő lakóházakkal új színfolt jelenik a településképben. A megvalósításra kerülő esztétikus lakó- és középületek a jelenleg megfigyelhető parlagterület helyett kifejezetten kedvező változást jelentenek a településképben és az utcaképben.
- *Településszerkezet és területhasználat, településkarakter: telekszerkezet és telekhasználat, beépítési mód és épülettípusok:* A területen található beépítetlen földrészleteket északkeletről a Nyári Pál utca közterülete, délnyugatról pedig a Dobó István utca határolja, és két oldalról, a határoló utcák másik oldalán kertvárosias lakóterületek övezik. Tágabb környezetében általában oldalhatáros és szabadonálló beépítésű lakóterületek figyelhetők meg, a nyugati részen pedig a tárgyi ingatlant magába foglaló tömb a vasúttal határos. A tervmódosító javaslat szerint a viszonylag nagyméretű, kb. 1600 m²-es ingatlanon a környezet jellegéhez igazodó szabadonálló beépítésű épület hozható létre. A frekvenciált elhelyezkedés miatt nagyon fontos a tervezett épület megjelenése és az esztétikus kert kialakítása. A szomszédos telken, a volt betonteleg helyén is várhatóan egy igényes épület fog megvalósulni, rendezett környezettel, a mai kor elvárásainak megfelelő építészeti stílusban.
- *Védettségek: régészeti és műemléki, területi és egyedi:* A területet régészeti védelem és a 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 átsorolásra javasolt terület közelében található a vasútállomás épülete, amit a sajátos karakterének megőrzése érdekében az Önkormányzat most nyilvánít helyi védett épületté, és amelynek a közeljövőben elkészülő felújítása a jellegzetes vasúti épületek stílusát, arányait idézik majd fel.

- *Az örökségi értékek elemzése:* A módosítással érintett területen nem található örökségi érték.
- *Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében:* Az örökségvédelemi szempontból fontos területektől távol, azokat nem érintve helyezkedik el.

• Változtatási szándékok

- *Településhálózati és tájhasználati változás:* A településhálózatban változás nem következik be, a tájhasználatban pozitív irányú változás várható a terület beépítésre szánt területként történő új beépítésével. Jelen módosítás során egy új lakótelek beépítésére kerül sor, ahol a tárgyi ingatlanon, és a környezetében található másik beépítésre váró földrészleten tervezett épület kulturált kialakítása, várhatóan modern stílusa és a kertek növénytelepítése, esztétikus környezetalakítása jó hatással lesz a táj megjelenésére.
- *Településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás:* A javasolt módosítás révén a településszerkezetben változás nem következik be, hiszen az átsorolásra javasolt ingatlant kialakult utcák határolják. A kialakult területhasználat a módosítás során változik, a jelenleg beépítetlen terület kertes, családi házas jellegű beépítést kap, és a szomszédos volt betonüzem felszámolt telephelyének új beépítése is a közeljövőben várható.
- *Infrastrukturális változás:* Változás nem következik be a tervezett lakótelekké történő átsorolással.
- *Népesség, életmód, társadalom, kultúra változása:* A terület beépíthetőségének biztosításával a népesség száma, az életmód, társadalom, kultúra területén változás nem következik be.

• Hatáselemzés

- *Történeti településhálózati következmények, természeti, táji hatások, a településképp feltárulásának változásai, a településkarakter változásának hatásai:*

Az újonnan tervezett lakóterület kialakításával a természeti, táji hatások megváltoznak, a jelenlegi beépítetlen parlagterület helyett egy családi házas ingatlan képe jelenik meg a településképpben, amely a szomszédos földrészleten tervezett szolgáltató épülettel együtt pozitív irányban változtatja meg a város egyik fontos településkapujának képét.
- *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 a javasolt módosítás hatása összességében semleges a védett elemek távolsága miatt, de az általános hatás pozitív, hiszen a jelenlegi parlagterület, az évekkel ezelőtt felszámolt telephely helyett egy kulturált lakótelek és a szomszédságában egy esztétikus szolgáltató épület alakulhat ki az Urbárium városrész egyik legfontosabb feltáró útja mentén.**

3. sz. módosítás: *A dunafüredi Napsugár téren található 1319/1-es hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolása*

• **Vizsgálat**

- *Történeti leírás, régészeti örökség felmérése:* A jelenleg beépített kb. 900 m²-es földrészlet a Napsugár tér közterületének része. A 1319/1-es hrsz-ú ingatlan azon területe, amelyen a meglévő élelmiszerüzlet áll, úszótelekként értékesítésre került. A módosításra kijelölt területen ismert régészeti lelőhely nem található.
A terület Százhalombatta megőrzendő történeti beépítésű területeitől távol található, így a védett településrészeket a módosítás nem érinti.
- *Természet, táj, tájhasználat - településhálózat és településszerkezeti összefüggések, tájtörténet:* A terület Százhalombatta Dunafüred beépített területeinek térségében, a természeti területektől távol helyezkedik el. A terület jelenleg egy beépített, burkolt közterület, növényállománnyal nem rendelkezik. Az üzlet jelenlegi megjelenésével nem jellegzetes része a város történelmileg kialakult szerkezetének, településhálózati szerepe nincs.
- *Településkép és utcaképek:* A településkép és utcakép az átsorolásra kijelölt terület környezetében kialakult, amely jelen módosítás következtében nem változik. Amennyiben az épület átépül, várhatóan a mai megjelenésénél kedvezőbb arculatot kap, ami a településképet kedvező irányban változtathatja meg, hiszen az épület a Damjanich utca mentén, frekventált helyen áll, és Dunafüred utcaképét jó irányban változtathatja meg. Ennek azonban feltétele, hogy az épület tulajdonosa rendelkezzen az üzletet körülölelő telek tulajdonjogával is, mert csak ebben az esetben tudja az épület környezetét megfelelően rendezni.
- *Településszerkezet és területhasználat, településkarakter: telekszerkezet és telekhasználat, beépítési mód és épülettípusok:* Dunafüreden, a Napsugár tér déli részén a „tér” az idők folyamán szinte eltűnt, három sarkán ingatlanok kerültek kialakításra és az északkeleti részen, a Nap utca mellett már csak egy kialakított, burkolt parkoló-terület maradt szabadon. Az ingatlan délkeleti sávja a hátsó lakótelek megközelítését szolgálja. E kis közterület-darab nem kerül átsorolásra. Az üzlet kb. 800 m² nagyságú ingatlanának a településközpont vegyes területen belül történő övezeti átsorolása a településszerkezet és területhasználat, településkarakter, a telekszerkezet és telekhasználat, beépítési mód és épülettípusok tekintetében nem jelent változást.
- *Védettségek: régészeti és műemléki, területi és egyedi:* Az átsorolásra kerülő közterületet régészeti védelem és a 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:* A módosítással érintett területen nem található örökségi érték.

- *Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében:* Az örökségvédelemi szempontból fontos területektől távol helyezkedik el.

- **Változtatási szándékok**

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

- **Hatáselemzés**

- *Történeti településhálózati következmények, természeti, táji hatások, a településkép feltárulásának változásai, a településkarakter változásának hatásai:* Változás nem következik be.
- *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 a javasolt módosításnak nincs hatása.***

4. sz. módosítás: Az Óváros, Pincesor, 35-ös hrsz.-ú ingatlan övezeti átsorolása

- **Vizsgálat**

- *Történeti leírás, régészeti örökség felmérése:* A jelenleg beépítetlen kb. 1100 m²-es földrészlet az Óváros északi részén, a Téglagyár közelében található, a Halom utca mentén húzódó pincesor délkeleti végében. A Szent László útról induló Halom utca két oldalán meredek lejtésű telkek sorakoznak. A 35-ös hrsz.-ú ingatlan nagysága és jellege élesen eltér a szomszédos pincesor telekstruktúrájától, ezért kerül sor a telek átsorolására a pincesor különleges területéből kertvárosias lakóterületbe. A módosításra kijelölt telken ismert régészeti lelőhely nem található. A terület a Százhalombatta Óváros megőrzendő történeti beépítésű területéhez ugyan közel fekszik, de nem része a védett területnek, ezért a védett településközponti részt a javasolt módosítás nem érinti.
- *Természet, táj, tájhasználat - településhálózat és településszerkezeti összefüggések, tájtörténet:* A terület Százhalombatta Óváros beépített területeinek térségében, a természeti területektől távol helyezkedik el. A terület jelenleg egy beépítetlen kert, amely értékes növényállománnyal nem rendelkezik, és nem jellegzetes része a város történelmileg kialakult szerkezetének, településhálózati szerepe nincs.

- *Településkép és utcaképek:* A településkép és utcakép az átsorolásra kijelölt terület környezetében kialakult, amely jelen módosítás következtében nem változik. Amennyiben az ingatlanon egy új lakóépület épül föl, az a telek északnyugati, az utcához képest szintben jóval magasabban fekvő részén fog megvalósulni, ami a településképet minimális mértékben, kedvező irányban változtathatja meg.
- *Településszerkezet és területhasználat, településkarakter: telekszerkezet és telekhasználat, beépítési mód és épülettípusok:* Az Óváros beépített területén fekvő ingatlan lakóterületi átsorolása a településszerkezet és területhasználat, településkarakter, a telekszerkezet és telekhasználat, beépítési mód és épülettípusok tekintetében nem jelent változást, mivel a telek környezetében, a jellegzetes pincesor kivételével szintén kertes családházak lakóterületek figyelhetők meg. A telkek beépítése változatos, egységes jelleg nem alakult ki a területen.
- *Védettségek: régészeti és műemléki, területi és egyedi:* Az átsorolásra kerülő területet régészeti védelem és a 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:* A módosítással érintett területen nem található örökségi érték.
- *Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésszerkezetében:* Az átsorolásra javasolt ingatlan örökségvédelmi szempontból fontos területek közelében helyezkedik el, de a jelenleg még beépítetlen telek lakóépülettel történő beépítése a védett településszerkezetet és a kulturális örökségként megőrzendő Szent László utcai épületsort nem veszélyezteti.

• Változtatási szándékok

- *Településhálózati és tájhasználati változás:* A településhálózatban és a tájhasználatban változás nem következik be az átsorolásra kerülő egyetlen telek beépítésével.
- *Településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás:* A javasolt módosítás révén a településszerkezetben változás nem következik be.
- *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:* Változás nem következik be.
- *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 a javasolt módosításnak nincs hatása.***

5. sz. módosítás: *Az újtelepi volt kenyérgyár 2065/9-es hrsz.-ú ingatlanának övezeti átsorolása*

- **Vizsgálat**

- *Történeti leírás, régészeti örökség felmérése:* Az Újtelep városrész délnyugati részén terül el a 2065/9-es hrsz.-ú ingatlan, amelyen korábban a kenyérgyár működött. A Városkapu út – Olajmunkás utca – Berzsényi Dániel utca által határolt telektömbben a felszámolt üzem ingatlanán kívül kisebb szolgáltatások, és a vasút felőli oldalon egy benzinkút található. A volt kenyérgyár jelenleg nagyjából beépítetlen, kb. 3034 m² nagyságú ingatlanja a tömb jelentős részét elfoglalja, és részben az Olajmunkás utcára, részben a Berzsényi Dániel utcára nyílik. A módosításra kijelölt ingatlanon ismert régészeti lelőhely nem található.
A terület Százhalombatta megőrzendő történeti beépítésű területeitől távol található, és a védett településrészeket nem érinti a módosítás.
- *Természet, táj, tájhasználat - településhálózat és településszerkezeti összefüggések, tájtörténet:* A terület Százhalombatta Újtelep beépített területeinek térségében, a természeti területektől távol helyezkedik el. A terület jelenleg parlagterület, az elbontott üzem helyén értékes növényállománnyal nem rendelkezik.
Mint beépítetlen terület, nem jellegzetes része a város történelmileg kialakult szerkezetének, a telket és környezetét feltáró úthálózat kialakult. Településhálózati szerepe nincs.
- *Településkép és utcaképek:* A településkép és utcakép az ingatlan környezetében kialakult. Az Olajmunkás utca túloldalán egy széles zöldsáv látható, amelynek délkeleti határán húzódik a csöcsorda, majd azon túl az Újváros lakótelepei láthatók. A zöldsávban, az utca keleti végében egy aszfaltozott parkoló található. A Berzsényi Dániel utca másik oldalán családi házakkal beépült telektömbök és az utca mellett egy földszintes üzletsor alakult ki. A módosító javaslat szerint a 2065/9-es hrsz.-ú ingatlan önmagában kerül lakótelekké átsorolásra, így csupán 1 db. új lakótelek alakul ki, amely több lakással lakóházakkal építhető be. Elképzelhető a telek megosztása is az épületek kedvezőbb tulajdonviszonyainak megteremtése érdekében, de jelenleg még a beruházói elképzelések nem ismertek. Az ingatlan környezetében alacsony szintszámú, és kevésbé jellegzetes megjelenésű, a lakosság alapfokú ellátását szolgáló tevékenységek befogadására alkalmas épületek találhatóak, amelyek a hatályos tervnek megfelelően kereskedelmi szolgáltató gazdasági besorolásban maradnak. Mivel a Városkapu út az Újtelep városrész egyik fogadó kapuja, hiszen a városba déli irányból érkezők a Városkapu út felől itt érkeznek a lakótelep és a városközpont környezetébe, az utcakép változása kifejezetten kedvező irányú lesz. A kenyérgyári épületek elbontásával kialakult rendezetlen területen felépülő lakóházakkal új színfolt jelenik a településképben. A megvalósításra kerülő esztétikus lakóépületek a jelenleg megfigyelhető parlagterület helyett kifejezetten kedvező változást jelentenek a településképben és az utcaképben.

- *Településszerkezet és területhasználat, településkarakter: telekszerkezet és telekhasználat, beépítési mód és épülettípusok:* A területen található beépítetlen földrészletet északkeletről a Berzsényi Dániel utca közterülete, délkeletről pedig az Olajmunkás utca határolja, és az egyik oldalról, a határoló utca másik oldalán kertvárosias lakóterületek, a másik részen egy szépen gondozott zöldterület övezik. A telektömbön belül kisebb szabadonálló gazdasági célú épületek, és azok kevésbé rendezett környezete figyelhető meg. A Berzsényi Dániel utca túloldalán általában oldalhatáros és ritkábban szabadonálló beépítésű lakóterületek alakultak ki. A tervmódosító javaslat szerint a viszonylag nagyméretű, több, mint 3000 m²-es ingatlanon a környezet jellegétől kedvező irányban eltérő, példa értékű, szabadonálló beépítésű épületek hozhatók létre a beruházóval megkötendő településrendezési szerződést megalapozó, az Önkormányzat által előzetesen elfogadásra kerülő Telepítési tanulmányterv beépítési javaslatának megfelelően. A frekvenciált elhelyezkedés miatt nagyon fontos a tervezett épületek megjelenése és az esztétikus kertek kialakítása. Az épületek a XXI. századi építési technológia alkalmazásával, a kor elvárásainak megfelelő építészeti stílusban valósulhatnak meg.
- *Védettségek: régészeti és műemléki, területi és egyedi:* A területet régészeti védelem és a világörökség várományos területi kijelölés nem érinti. A terület nem része Százhalombatta helyi területi védelem alatt álló óvárosi településközpontjának, és egyedileg védett építmény sem található itt.
- *Az örökségi értékek elemzése:* A módosítással érintett területen nem található örökségi érték.
- *Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében:* Az örökségvédelmi szempontból fontos területektől távol, azokat nem érintve helyezkedik el.

• Változtatási szándékok

- *Településhálózati és tájhasználati változás:* A településhálózatban és a tájhasználatban változás nem következik be, de a beépítésben és a településképből pozitív irányú változás várható a terület lakóterületként történő új beépítésével. Jelen módosítás során egy új lakóterület beépítésére kerül sor, ahol a tárgyi beépítésre váró földrészleten tervezett épületek kulturált kialakítása, várhatóan modern stílusa és a kertek növénytelepítése, esztétikus környezet kialakítása jó hatással lesz a táj megjelenésére.
- *Településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás:* A javasolt módosítás révén a településszerkezetben változás nem következik be, hiszen az átsorolásra javasolt ingatlan kialakult utcák határolják. A kialakult területhasználat a módosítás során változik, a jelenleg beépítetlen terület kisvárosias jellegű beépítést kap.
- *Infrastrukturális változás:* Minimális mértékű változás következik be a tervezett lakótelekké történő átsorolással, hiszen a tervezett lakások közműellátása megoldandó. Mivel azonban a tömböt határoló utcákban a szükséges közmű vezetékek megfelelő kapacitástartalékkal kiépültek, a tervezett épület, vagy épületek közművesítése a meglévő hálózatokra való rákötésekkel biztosítható.
- *Népesség, életmód, társadalom, kultúra változása:* A terület beépíthetőségének biztosításával a népesség száma minimális mértékben növekedhet, de az életmód, társadalom, kultúra területén változás nem következik be.

○

• Hatáselemzés

- *Történeti településhálózati következmények, természeti, táji hatások, a településképfeltárulásának változásai, a településkarakter változásának hatásai:*
Az újonnan tervezett lakóterület kialakításával a természeti, táji hatások megváltoznak, az elbontott üzem lehangoló látványa helyett egy kisvárosias beépítésű terület képe jelenik meg a településképfben, amely a pozitív irányban változtatja meg a város egyik fontos településkapujának a képét.
- *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 a javasolt módosítás hatása összességében semleges a védett elemek távolsága miatt, de az általános hatás pozitív, hiszen a jelenleg rendezetlen terület, az évekkel ezelőtt felszámolt kenyérgyár helyett egy kulturált lakóterület alakulhat ki az Újtelep városrész egyik fontos feltáró útja, az Olajmunkás utca mentén.**

Összefoglalás

Jelen módosításhoz külön dokumentációkét készült el az Örökségvédelmi Hatástanulmány régészeti munkarésze. Mivel a módosítás csupán a város kis részterületeire, egy-egy ingatlanra vonatkozik, a fentiekén túl új építészeti örökségvédelmi hatástanulmány nem készült, mivel az önkormányzat tíz évnél nem régebbi hatástanulmánnyal és egy minden értéket számba vett Településképi Arculati Kézikönyvvel rendelkezik. A jóváhagyott településrendezési eszközhöz készült örökségvédelmi hatástanulmány építészeti munkarésze továbbra is érvényes. A tervezési területeken azóta az épített örökség szempontjából kedvezőtlen változás nem történt. A Szabályozási tervlapon feltüntetetésre kerültek a régészeti és műemléki védelem alatt álló területek.

MELLÉKLETEK

- **1. számú melléklet:** A 15/2019./II.14./ számú Önkormányzati határozat kivonata (8. pont) a Településrendezési eszközök részleges módosítása tervezési és egyeztetési folyamatának elindításáról (Településfejlesztési döntés)
- **2. számú melléklet:** A .../2019.(.....) számú Önkormányzati határozat kivonata a Településrendezési eszközök részleges módosításáról szóló tervdokumentáció előzetes elfogadásáról
- **3. számú melléklet:** Százhalombatta légifotója
- **4. számú melléklet:** Százhalombatta 61/2017. (II.16.) számú határozattal módosított, a 285/2015. (XI. 30.) számú önkormányzati határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terve

1. számú melléklet: A 15/2019./II.14./ számú Önkormányzati határozat kivonata (8. pont) a Településrendezési eszközök részleges módosítása tervezési és egyeztetési folyamatának elindításáról (Településfejlesztési döntés)

K i v o n a t

Százhalombatta Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2019. február 14-ei ülésének jegyzőkönyvéből

15/2019./II.14./ számú

Önkormányzati határozat

A Képviselő-testület:

Megtárgyalta a „Javaslat a Településrendezési Eszközök karbantartásával kapcsolatos döntések meghozatalára" tárgyú előterjesztését és az alábbi döntést hozza:

I. Százhalombatta Város Önkormányzata – Dunamenti Erőmű Zrt. – Tájmaster Kft. közötti szerződés szerinti Településrendezési Eszközök módosítása

1. Úgy dönt, hogy a Dunamenti Erőmű Zrt. és Százhalombatta Város Önkormányzata közötti Településrendezési Szerződés alapján előkészített Településrendezési Eszközök módosítására irányuló dokumentációt, Településszerkezeti Tervének leírását az alábbiakkal egészíti ki:

„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 terület felhasználási egységek területén új lakás építését nem teszi lehetővé.”

Kéri, hogy a tervezők e döntését az egyeztetési dokumentációba vezessék fel.

Határidő: 2019. február 28.

Felelős: Polgármester (Jegyző – Főépítész)

2. Elfogadja az 1. pont szerinti döntésével kiegészített államigazgatási egyeztetési dokumentációt.

Határidő: 2019. március 31.

Felelős: Polgármester (Jegyző – Főépítész)

3. Felkéri a Jegyzőt, az államigazgatási egyeztetési eljárást, valamint a partnerségi egyeztetés folyamatát indítsa meg.

Határidő: 2019. március 31.

Felelős: Polgármester (Jegyző – Főépítész)

II. Százhalombatta Város Önkormányzata – Tájmaster Kft. közötti Településrendezési Eszközök karbantartására vonatkozó szerződés aktualizálása és kibővítése, a módosítási folyamat elindítása és tartalmának meghatározása

4. Úgy dönt, hogy elfogadja a tervező javaslatát a folyamatban lévő Településrendezési Eszközök karbantartására irányuló szerződés aktualizálására és jogszabály változások miatti feladatokkal való kiegészítésére.
Megbízza a Tájmaster Kft.-t a Településrendezési Eszközök karbantartásával, melynek véghatárideje: 2019. augusztus 31.

Határidő: 2019. augusztus 31.

Felelős: Polgármester (Jegyző – Főépítész)

5. Felhatalmazza a Polgármestert a 4./ pontban meghatározott feladat végrehajtására vonatkozó Tervezési Szerződés aktualizálására.

Határidő: 2019. augusztus 31.

Felelős: Polgármester (Jegyző – Főépítész)

6. Dönt továbbá arról, hogy a 4. pontban meghatározott célra bruttó Ft fedezetet biztosít a 2019. évi költségvetés K3 dologi kiadásai között.

Határidő: 2019. augusztus 31.

Felelős: Polgármester (Jegyző – Főépítész)

7. Felkéri a Jegyzőt, hogy a 2019. évi költségvetésében a 6. pontban foglalt összeget tervezze.

Határidő: 2019. évi költségvetési rendelet megalkotása

Felelős: Jegyző (Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Iroda Vezetője)

8. Felkéri a Jegyzőt, hogy a jelen határozat 4. pont szerinti döntése értelmében kezdje meg a Településrendezési Eszközök karbantartását.

Az egyeztetési dokumentációban az előterjesztésben megjelölt alábbi témák szerepelnek, a magasabb rendű területrendezési tervekből következő módosítási feladatok átvezetésén túl:

1. Százhalombatta, Dobó utca hrsz.: 2006/03
2. Százhalombatta, Nyári Pál utca hrsz.: 2986/1
3. Százhalombatta Szabadság út, Napsugár tér hrsz.: 1319/1
4. Óváros pincesor 35 hrsz.
5. Önkormányzati érdekek érvényesítése

Határidő: 2019. augusztus 31.

Felelős: Polgármester, Jegyző, Főépítész

9. Felkéri a Jegyzőt, hogy az érintettek értesítéséről gondoskodjon.

Határidő: 2019. március 14.
Felelős: Jegyző (Főépítész)

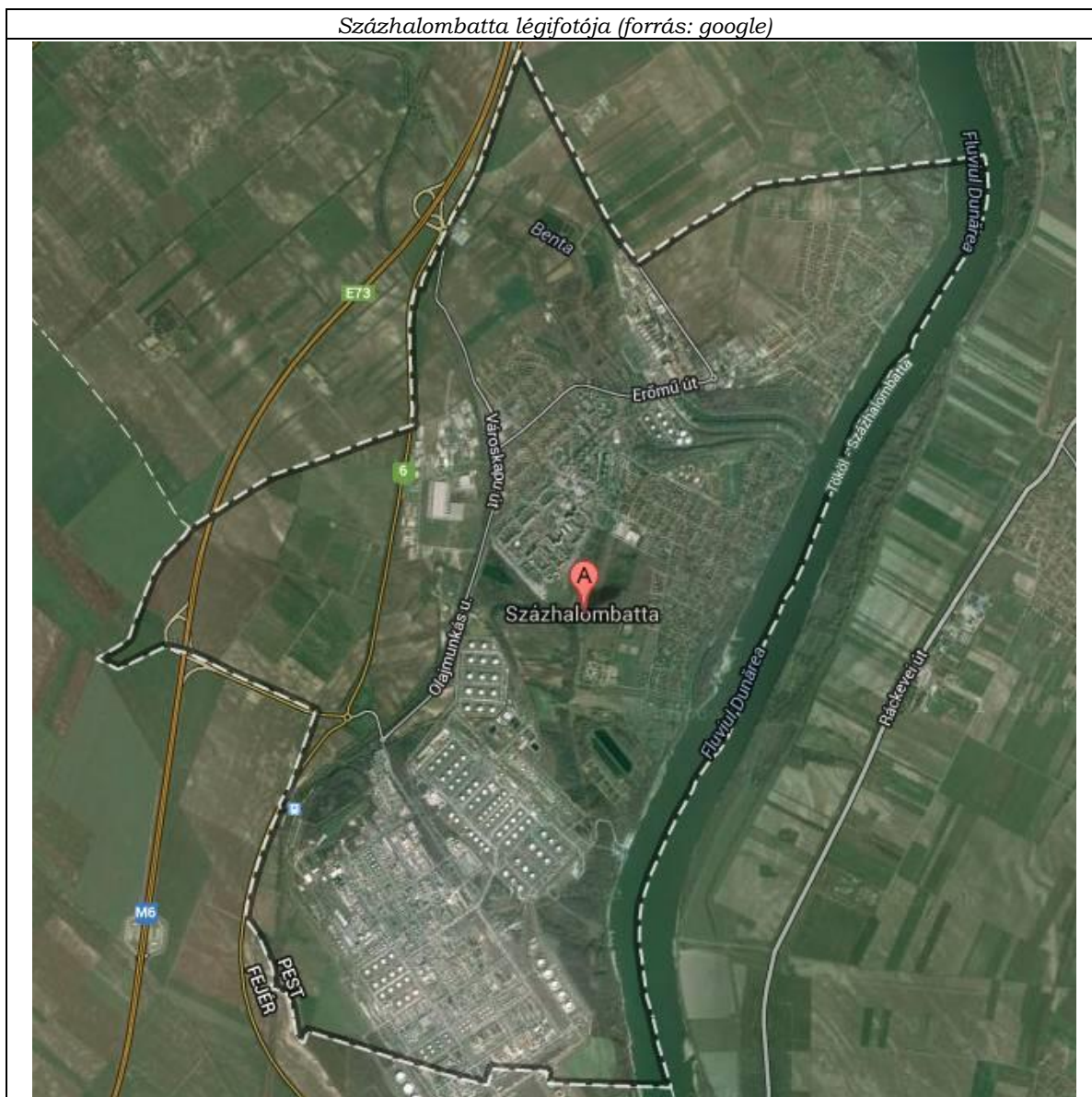
K.m.f.

Dr. Turbucz Sándor s.k.
jegyző

Vezér Mihály Ph.D. s.k.
polgármester

2. számú melléklet: A .../2019.(....) számú Önkormányzati határozat kivonata a Településrendezési eszközök részleges módosításáról szóló tervdokumentáció előzetes elfogadásáról

3. számú melléklet:



4. számú melléklet: Százhalombatta 61/2017. (II.16.) számú határozattal módosított, a 285/2015. (XI. 30.) számú önkormányzati határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terve

