

Minerva Várostervező Kft.
1034 Budapest, Bécsi út 88-90.
e-mail: info@minerva.hu

SZÁZHALOMBATTA VÁROS

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 18/2015. (XII. 04.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

**a Déli iparterületre
(Fuvaros utca - Mérnök utca - Iparos utca - 6-os út -
089/36 hrsz - 073/8 hrsz - 073/9 hrsz - Vasút által
határolt területre)**

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT, ALÁTÁMASZTÓ ÉS JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

**419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített
eljárásban történő módosításával**

Budapest, 2025. július

Százhalombatta Város
Helyi Építési Szabályzatról szóló
18/2015. (XII. 04.) önkormányzati rendeletének módosítása a Déli iparterületre
(Fuvaros utca - Mérnök utca - Iparos utca - 6-os út - 089/36 hrsz - 073/8 hrsz - 073/9 hrsz -
Vasút által határolt területre)

Megalapozó vizsgálat,
alátámasztó és jóváhagyandó munkarész

Megrendelő:

Százhalombatta Város Önkormányzata

Főépítész: Szabó-Kalmár Éva

Tervezők:

Településrendezés:	Turai-Krausz Emőke	Minerva Várostervező Kft.	
	TT 01-4542		
	Marosi Krisztina	Minerva Várostervező Kft.	
	Nyúl Péter	Minerva Várostervező Kft.	
Közlekedés:	Heckenast Judit		
	Tkő 01-5295		
Közművek:	Hanczár Zsoltné	KÉSZ Tervező Kft.	
	MK 01-2418		
Zöldfelület és környezetvédelem:	Drobni Mária	Drobni és Morvay Tájépítész Kft.	
	K/1 19-0545 TK/1 19-0545		
<u>Ügyvezető:</u>	Buda Miklós	Minerva Várostervező Kft.	

A tervdokumentáció a tervezők tulajdona, szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

BEVEZETÉS

Százhalombatta Város Önkormányzata Képviselő-testülete 104/2025. (III.13.) számú határozatával döntött arról, hogy a 067/100, 067/103, 067/106, 067/66, 067/88, 067/90, 067/92, 067/94, 089/13, 089/35, 067/52, 067/54, 067/55, 067/56, 067/57, 067/86 helyrajzi számú, önkormányzati tulajdonban lévő, valamint a 067/108, 067/69, 067/97 és a 073/8 helyrajzi számú földrészletek tekintetében módosítsa Százhalombatta Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban HÉSZ).

A módosítás a határozatban felsorolt helyrajzi számú területek építési övezetének paraméter változását, közlekedési feltárás újragondolását jelenti, így a szabályozási tervlapon feltüntetett „MAGÁNÚT” és tervezett „kötőtpályás tömegközlekedési nyomvonal” törlésre, a szabályozási vonalak pedig felülvizsgálatra kerülnek.

A módosítással érintett terület a városon kívül, beépítésre szánt, ipari gazdasági terület építési övezetbe tartozik, a meglévő ipari parktól délre.

A HÉSZ módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdés b) bb) pontja szerint **egyszerűsített eljárásban történik**, mivel az előírás szerint:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETE, TELEPÜLÉSHÁLÓZAT

Százhalombatta város közigazgatási területére jelenleg hatályos Százhalombatta Város Önkormányzata Képviselő-testületének a város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2015. (XII.04.) számú önkormányzati rendelete (HÉSZ).

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11.§ (5) bekezdése szerint: „Egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek **módosítását legalább telektömbre** kell készíteni.”

Ennek megfelelően a HÉSZ jelenlegi módosítása a Fuvaros utca - Mérnök utca - Iparos utca - 6-os út - 089/36 hrsz - 073/8 hrsz - 073/9 hrsz - Vasút által határolt tervezési terület (kék szín), a módosító határozatban felsorolt helyrajzi számokat a térképen piros keret jelöli.



A tervezési terület

Százhalombatta Budapesttől délre, kb. 35 km-re a Duna mellett fekszik. Közvetlenül Érd, Ráckeresztúr és Ercsi határolják, a Duna túloldalán pedig Tököl és Szigetcsép mondható szomszéd településnek.

Szerkezetét nagyban meghatározza a keleti határát adó Duna és a nyugatról határoló M6-os autópálya és 6-os főút, valamint a szintén észak-déli irányú vasútvonal.

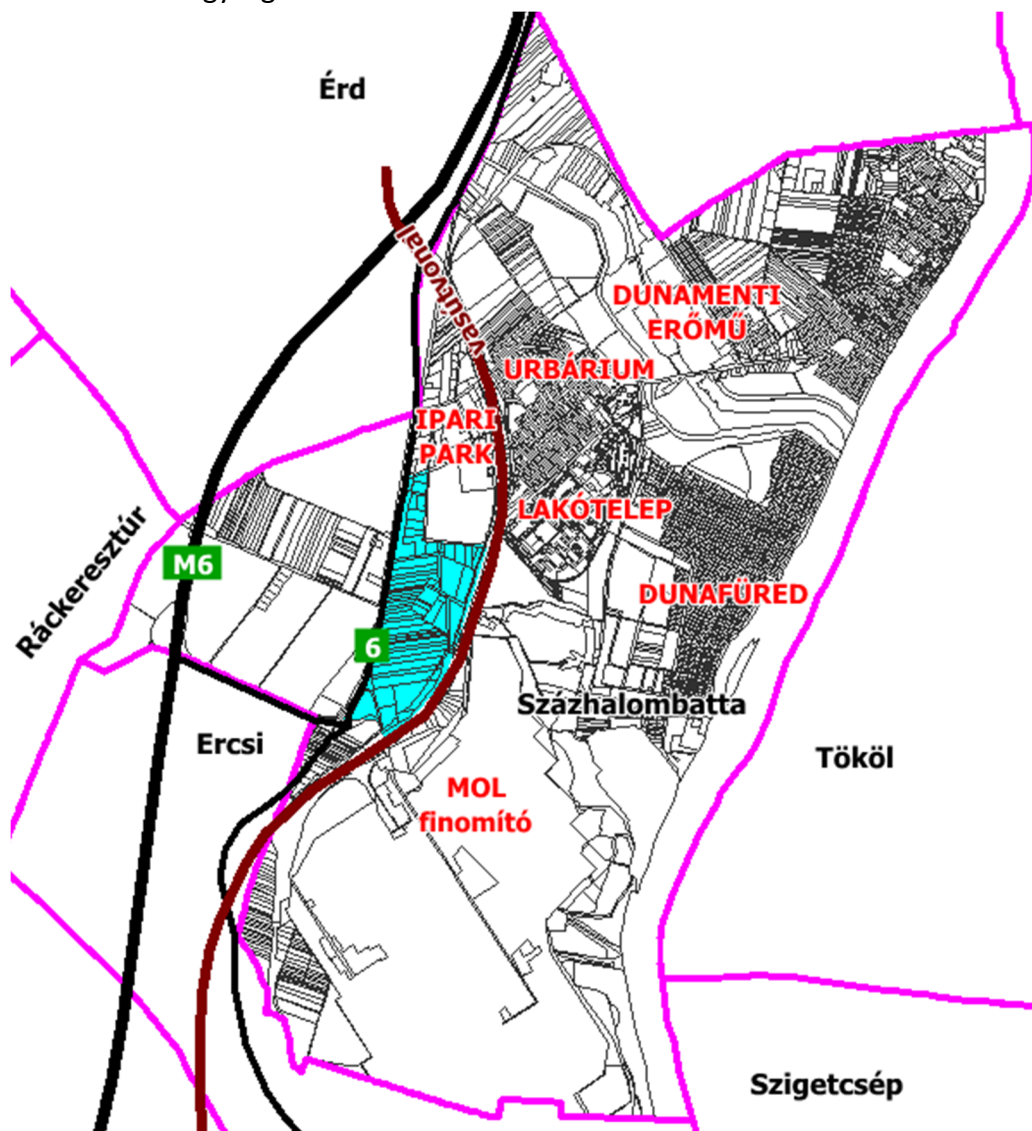
A fővárossal jó közlekedési kapcsolatot biztosít az M6 autópálya (E73), mely északi irányban az M0 autópályán keresztül további kapcsolatot ad az ország nyugati része felé az M1 és M7 autópályákon keresztül, valamint dél és kelet felé az M3 és M5 autópályákon keresztül. Maga az M6 autópálya déli irányba, Pécs felé szintén jó közlekedési kapcsolat.

Vele azonos irányba halad Százhalombattát átszelő 6-os főút, mely így szintén északi, a főváros felé és déli irányba fűzi fel a Duna menti településeket.

A várost nagyban meghatározza a MOL Százhalombattai finomítója és a Dunamenti Erőmű.

A módosítással érintett terület a település nyugati részén, már kiépült ipari parktól délre, a finomító mellett, a vasút és a 6-os számú főút között helyezkedik el, mely határoló közlekedési nyomvonalak jó megközelítést és feltárást adnak, kiegészülve még az M6-os autópálya közelségével és közvetlen kapcsolatával.

A város déli része - a finomító miatt -, és a vasúttól nyugatra eső terület már ma is ipari építési övezetbe tartozó és a valóságban is így használt területfelhasználású területek, a lakóterülettől külön egységet alkotva.



2. TERVI ELŐZMÉNYEK – HATÁLYOS ELŐÍRÁSOK, JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

Százhalombattára jelenleg hatályos Százhalombatta Város Önkormányzata 285/2015. (XI.30.) számú önkormányzati határozattal jóváhagyott **Településszerkezeti Terve**.

A módosítással érintett tervezési terület ma már beépítésre szánt terület, elsősorban gazdasági terület. Konkrét módosítás a *Gip – ipari gazdasági területet* érinti, ettől északra *Gksz – kereskedelemi, szolgáltató gazdasági terület* a mai Batta Ipari Park, a két terület között található a város hulladékudvara, mely *K/Hull – szilárd, folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére szolgáló terület*.

Beépítésre nem szánt terület a vasút *KÖk – kötőtpályás közlekedési területe*, *Ev – védelmi erdőterület* és a tervezési területet nyugatról határoló országos I. rendű főút, a 6-os út.



Tervezési terület



Módosítással érintett terület



A hatályos településszerkezeti tervvel összhangban, a szintén hatályban lévő, Százhalombatta Város Önkormányzata Képviselő-testületének a város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2015. (XII.04.) számú önkormányzati rendelete szerint a módosítással érintett terület **Gip-2 – egyéb ipari gazdasági építési övezet**be tartozik, melynek az **előírásai és határértékei** az alábbiak:

Gip-2	SZ	50	25
	25,0 (30,0)*	1000	5

- Az építési övezetben a beépítés paraméterei:

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb	legnagyobb	
	területe (m ²)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	épületmagasság (m)
Szabadonálló	1000	25	50	25,0 (30,0)*

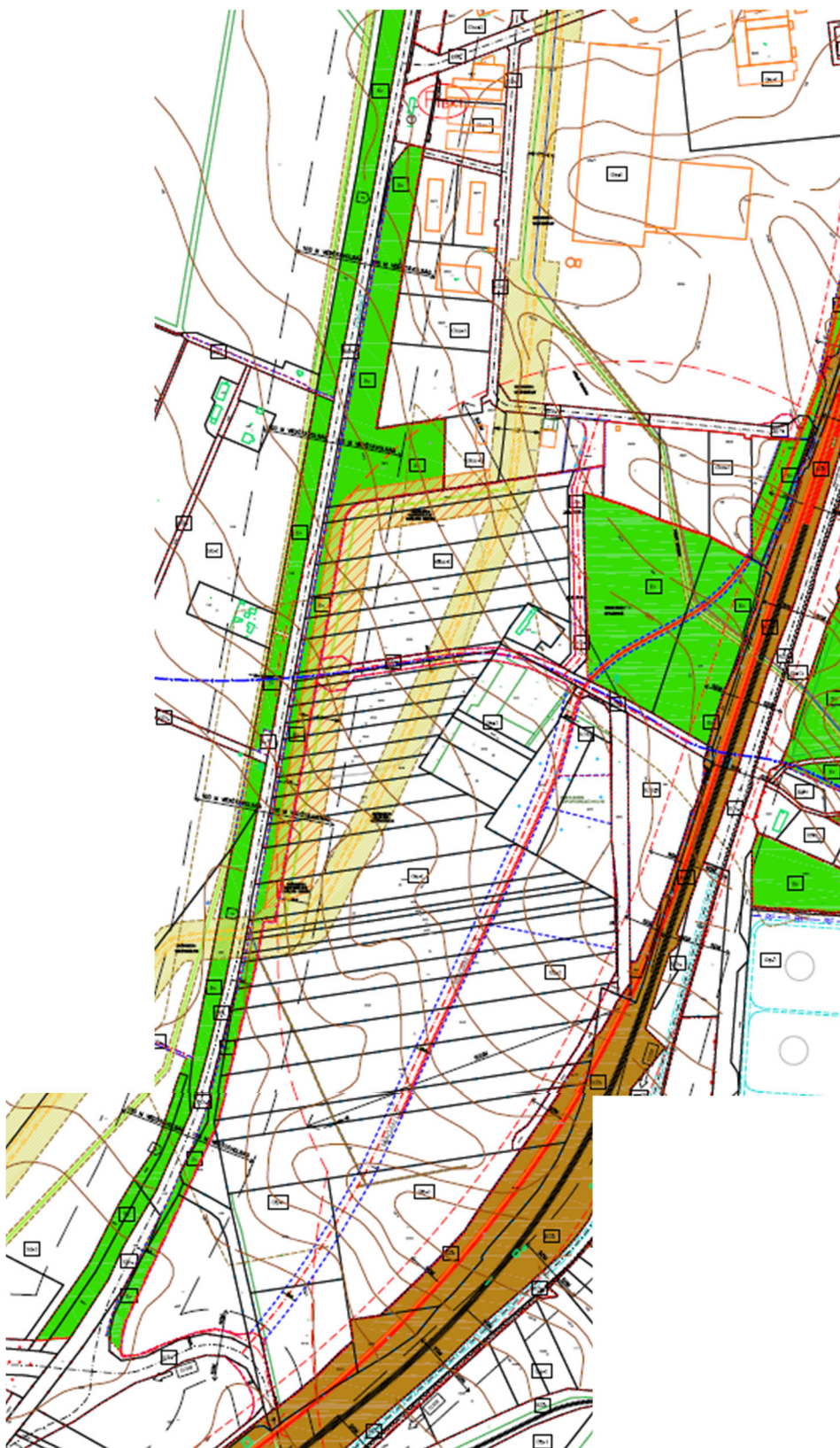
* Az előírt értéktől el lehet térni – legfeljebb 30 méter magasságig – abban az esetben, ha azt a technológia követelményei, illetve a kialakult állapotok megkívánják.

- Az építési hely:
 - oldalkert: 6,0 m
 - hátsókert: 12 m.

Továbbá a Gip jelű ipari gazdasági építési övezet általános előírásai:

- Az ipari területen – eltérő övezeti előírás hiányában – mindenfajta ipari termelés, ipari szolgáltatás, raktározás célú épület, valamint kivételesen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, parkolóház, üzemanyagtöltő, oktatási, egészségügyi, kulturális, szállás jellegű, szociális rendeltetésű épület helyezhetők el akkor, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások csak a jogszabályok által megengedett mértékben korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- Az ipari területek telkein a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló, – épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, komposztáló, siló, ömlesztett anyag, folyadék- és gáztároló létesítmények, szabadon álló és legfeljebb 6,0 méter magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhetők el.
- Az iparterületek telkein a terepszint alatti beépíthetőség a telek megengedett legnagyobb beépíthetőségének megfelelő lehet.
- A meglévő környezetet károsító üzemi és szolgáltató létesítmények szennyezésének mértéke tovább nem növelhető, a szennyezést fokozatosan meg kell szüntetni. Környezetet szennyező üzemi létesítmény csak akkor fejleszthető, ha a beruházás az üzem környezeti szennyezésének a csökkentését, megszüntetését elősegíti.
- Azoknál a környezetet szennyező üzemi létesítményeknél, amelyek védőterületére a szabályozási terv véderdő létesítését írja elő, a véderdő telepítését és fenntartását a környezetet szennyezőnek kell biztosítani. A tervezett ipari területek mentén a lakóterületek védelme érdekében esetleg szükségessé váló véderdő telepítése és fenntartása a területre települő üzemek feladata.
- Azoknál a környezetet károsító tevékenységet végző üzemeknél, ahol hely hiányában véderdő nem telepíthető, a védelmet telken belüli védőfásítással, intenzív növénytelepítéssel kell megoldani.
- Az ipari területeken a telephelyeket kerítéssel kell körül venni.
- Építményt a technológia által megkövetelt sajátosságok figyelembe vételével lehet elhelyezni.

- Az előkertekben fasorok, illetve fás növényzet, a telkek lakó- és településközpont vegyes területekkel érintkező telekhatára mentén legalább 5,0 m széles, legalább kétszintű zöldsáv telepítendő, amely csak a bejáratok és a (2) bekezdés szerinti épületek szélességében szakítható meg.



Hatályos Szabályozási Terv

3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT

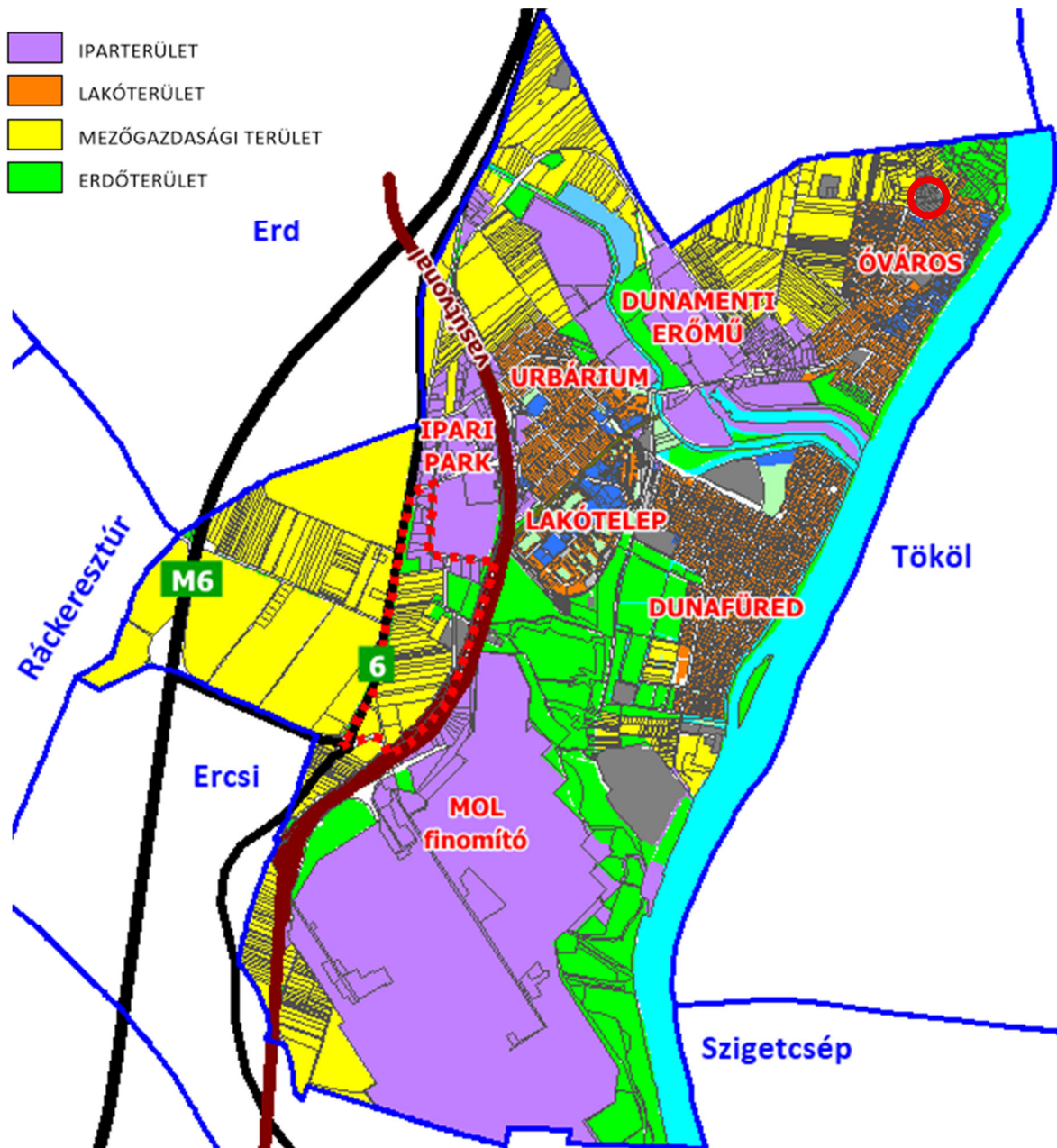
A várost mindig jellemezte és meghatározta az ipari funkció jelenléte, melynek munkahelyteremtő ereje vonzotta a lakosokat és hozta létre a lakótelepeket, tágította a lakóterületek határait.

Százhalombatta nevét a több mint száz vaskori halomsírról kapta. (○) Mindezeket bemutató Régészeti Park mellett kialakult Óváros lakóterületét a Dunamenti Erőmű választja el az Urbárium, Dunafüred és a lakótelep lakóterületeitől.

Az erőmű mellett ma a lemeghatározóbb funkcióban és területi kiterjedésben is, a város déli határán elterülő MOL finomító.

Az eddig említett erőmű, finomító és a lakóterületek külön-külön egységet képezve, egymástól jól elkülönülve, véderdők, vizek által elhatárolva helyezkednek el a Duna és a vasút között.

A vasúttól nyugatra mezőgazdasági művelésű területeket szel át a 6-os főút és érinti a települést az M6-os autópálya. Mindezek a főközlekedési utak a vasúttal együtt jó területet biztosítanak a Batai Ipari Parknak, melynek dél felé, a jelenleg módosítással érintett terület felé van lehetősége növekedni, bővülni.



4. ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

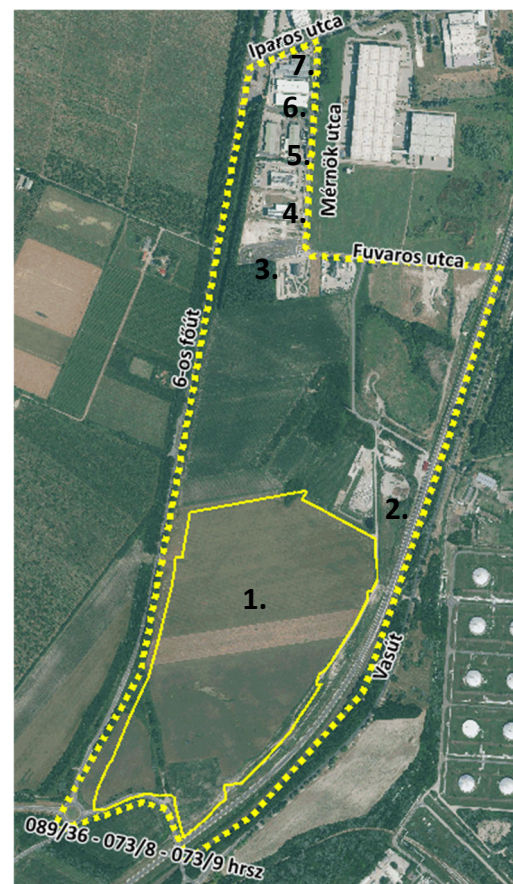
A közvetlenül módosítással érintett területen ma épület nem található, jelenleg szántóföldként használják. (1. kép)

A teljes tervezési területet tekintve, északra haladva a Batta Ipari Park épületei, csarnokai jelennek meg.

Közben helyezkedik el a város szeméttlerakója és hulladékudvara minimális, földszintes konténerépülettel. (2. kép)



Valamint a Fuvaros utca és Mérnök utca találkozásánál kapott helyet a Battaring Gokartpálya. (3. kép)



1.

A tervezési terület legészakibb részén jelennek meg az ipari park épületei, földszintes, legfeljebb két szintes csarnokai. (4-7. képek)

4.



5.



6.



7.



5. KÖRNYEZETIÁLLAPOT-JELLEMZŐK, FÖLDTANI ÁLLAPOT JELLEMZŐK

A vizsgált terület leírása, elhelyezkedés a településen belül

A tervezési terület, Százhalombatta az Érd-Ercsi-hátság kistáján fekszik.

A vizsgált terület Százhalombatta déli részén helyezkedik el. Északról az Ipari park, keletről a vasút, illetve a vasút menti keskeny telkek, délről az olajfinomítót a 6-os úttal összekötő 51309-es közútút, nyugatról a 6-os út határolja.

Nyugati szomszédai mezőgazdasági területek, míg keleten a vasút túloldalán a MOL finomítója helyezkedik el.

A tervezési terület nagy részét mezőgazdasági területek – szántók foglalják el. A szántó és az ipari park közé beékelődik a szeméttelap, melynek egy része ma is működik, de nagy részét már rekultiválták.

A településnek ez a része régebben is, de mind a mai napig a hulladékról szól. A szeméttelap és a hulladékudvar mellett szerves hulladékot feldolgozó üzem is működik.



Rekultivált hulladéklerakó csurgalékvíz tározóval Rekultivált szeméttelap és hulladékudvar

Egy, az Országos Erdőállomány Adattárban 14/C jellel szereplő erdőrészlet a vizsgált terület északi részén, a 6-os út mentén húzódik.

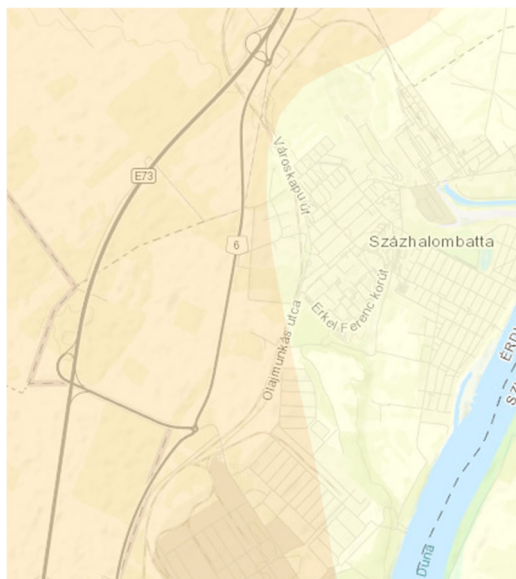
A meglevő erdő övezet a 6-os úttal párhuzamosan déli irányban a gázvezetékig kibővül 32,0 m szélességben, a gázvezeték től délre, pedig 15,0 m szélességben a körforgalomig.

Domborzat: A vizsgált terület közel sík, a lejtés nyugati irányban 1-2 %, és északi irányban kevesebb mint 1%.

Éghajlat: Az Érd-Ercsi-hátság kistájra, melynek része Százhalombatta, a mérsékelt meleg- mérsékelt száraz éghajlat jellemző. A leggyakoribb szélirány az ÉNY-i.



Talaj, talajvíz: A Duna menti öntéstalaj , mely löszön képződött fekete mezősegi talajjal (csernozjom) fedett, jelenleg szántóként művelik. A talajvíz nyugalmi szintje a talajmechanikai vizsgálatok alapján a felszín alatt 12-17 m-re húzódik.



*A talajvíztükör szintje a felszín alatt
sárga: 4-8 m
okker: > 8 m*

forrás: SZTFH térképek

Természetvédelem

Az eredeti növénytakaró elpusztult, helyét az urbanizált területek, a mezőgazdasági művelés és infrastruktúra elemek foglalják el. A szántóföldek szélén, a zavart élőhelyeken, megtartandó facsoportokban kökény (*Prunus spinosa*) – galagonya (*Crataegus*) - fekete bodza (*Sambucus nigra*) telepek alakultak ki, melyekben az akác dominanciája figyelhető meg. Kisebb mértékben juharok (*Acer*) és kőrisek (*Fraxinus*) is megtalálhatók, főleg az út menti fásításokban. Sajnos az akác (*Robinia*) mellett más invázív fajok is jelen vannak, mint a bálványfa (*Ailanthus altissima*) és a keskenylevelű ezüstfa (*Elaeagnus angustifolia*).

Délen, a korábbi út mentén telepített japán akácok (*Sophora japonica*) hatalmas idős példányai közül számos fennmaradt.



Hatalmas japánakácok a régi út menti Bálványfa csoport ugyanott fasorban

A 14/C jelű erdőrészlet elegyes kultúrerdő, zömmel juharokkal, kis mértékben más fajokkal. Természetessége alacsony.

6. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT

Táji adottságok

Az országos főút és a vasút közé beékelődött terület részben mezőgazdasági, részben ipari táj. A területre a rálátás csak az olajfinomítóhoz vezető útról nyílik. Sajátos táji elemek a rekultivált hulladéklerakók.



Az olajfinomítóhoz vezető út



és rálátás az útról a területre



A tervezési terület látványa, háttérben az erőmű kéményei



A rekultivált sítlerakó magas részsíjé bálványfákkal



Vasút menti terület

Környezetvédelem

A tervezési területtől számított 1300 m sugarú körben védendő létesítmény nem található.

A hulladékudvar inert hulladékot fogad, szaghatás nem jelentkezik.

A szerves hulladékot feldolgozó üzem működése azonban jelentős bűzhatással jár.

A zöldfelületek helyzete a települési zöldinfrastruktúrában

A szabályozási terv zöldfelületekre vonatkozó elemei:

A meglevő erdő övezet a 6-os úttal párhuzamosan, annak keleti oldalán a tervezési terület északi részén 30 méter, míg a déli részen 15 méter szélességben húzódik.

A rekultivált sittlerakó szintén Ev övezeti besorolásba került.

A tervezési terület zöldfelületi elemeinek kevés kapcsolódása van a települési zöldinfrastruktúra hálózatába. A 6-os út menti erdősávok Papírgyártó-Nyomdász utcáig tartanak, tovább nem folytatódnak. Az Ev övezetben levő rekultivált sittlerakót a vasút kb. 80m széles területe választja el az olajfinomítót északról és keletről határoló erdőktől, ezért a kettő kapcsolata nem funkcionál.

Gazdasági terület

Az Ipari Park telkein a zöldfelületek nagysága elenyésző.

A TERVEZÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK A HATÁLYOS TERVBEN**1.4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások****7. §**

(1) A felszíni parkolókat 5 parkolóhely/1 db lombhullató, min 14/16 cm törzskörméretű, várostűrő fa telepítésével, fásítottan kell kialakítani.

(2) A település területén nem gazdasági célú fásítás és fatelepítés a településképvédelmi rendelet 3. mellékletében szereplő őshonos, táji és természeti adottságoknak megfelelő fafajok alkalmazásával és a településképvédelmi rendelet 5. mellékletében szereplő fafajok kerülésével alakítható ki.

(3) A megtartandó növényállományú területen álló őshonos fa kivágása építési célból csak építési helyen belül történhet, egyéb esetben kizárólag balesetvédelmi okból történhet.

A Gip jelű ipari gazdasági területek általános előírásai**45. §**

(5) Azoknál a környezetet szennyező üzemi létesítményeknél, amelyek védőterületére a szabályozási terv véderdő létesítését írja elő, a véderdő telepítését és fenntartását a környezetet szennyezőnek kell biztosítani. A tervezett ipari területek mentén a lakóterületek védelme érdekében esetleg szükségessé váló véderdő telepítése és fenntartása a területre települő üzemek feladata.

(6) Azoknál a környezetet károsító tevékenységet végző üzemeknél, ahol hely hiányában véderdő nem telepíthető, a védelmet telken belüli védőfásítással, intenzív növénytelepítéssel kell megoldani.

(9) Az előkertekben fasorok, illetve fás növényzet, a telkek lakó- és településközpont vegyes területekkel érintkező telekhatára mentén legalább 5,0 m széles, legalább kétszintű zöldsáv telepítendő, amely csak a bejáratok és a (2) bekezdés szerinti épületek szélességében szakítható meg.

7. KÖZLEKEDÉS

A hatályos településrendezési eszközökhöz a teljes közigazgatási területre elkészültek az alátámasztó és jóváhagyásra kerülő (rajzi és szöveges) közlekedési munkarészek. A jelen dokumentáció kizárólag az aktuális módosítás közlekedési vizsgálatával és javaslatával foglalkozik.

Hálózati kapcsolatok

Az érintett terület közúthálózati kapcsolatait országos utak biztosítják. Az M6 gyorsforgalmi út és a 6 számú főút a területtől nyugatra halad, a főút közvetlenül a tervezési területtel szomszédos. Mindkét út Százhalombatta észak-déli irányú kapcsolatait biztosítja, a tervezési területtől északra és délre is van egymással csomópontjuk, a déli csomópont van közelebb a területünkhöz.

Hasonlóan észak-déli irányú kapcsolatot, de országos mellékúti (egyben települési főúti) kapcsolatot ad a Budapest-Pusztaszabolcs vasútvonal keleti oldalán haladó 51309 j. Százhalombatta állomáshoz vezető út (Városkapu út-Olajmunkás u.). Az országos mellékút északon a 6-os főúttal közös csomópontban kapcsolódik az M6-hoz is. Délen, a vasútvonal különbszintű keresztezése után, közvetlenül a módosítás területének határán haladva találkozik a főúttal, majd a két út csomópontjából a 60405 j. M6 Százhalombatta D. jobb lehajtó „A” ág elnevezésű országos mellékút vezet el a gyorsforgalmi úti csomóponthoz.

A tervezési terület keleti oldalán halad a MÁV 40-es, Budapest – Pusztaszabolcs – Pécs vasútvonala. A vasútvonal is fontos hálózati kapcsolat, de a területtől jelenleg csak a közeli állomásokon (Százhalombatta, Dunai Finomító) keresztül érhető el, közvetlen vasúti kiszolgálás (iparvágány) a területen nincs.

Összefoglalva, a tervezési terület hálózati kapcsolati adottságai igen jók, mind az ország többi része, mind Százhalombatta belső városrészei könnyen elérhetőek.



Részlet a KIRA közúthálózati térképből

Belső közlekedés

A tervezési területnek közvetlen megközelítését egyelőre néhány helyi kiszolgáló út, az Iparos utca, a Mérnök utca - Fuvaros utca és a Franciska pusztai út biztosítja. Az Iparos utcán keresztül lehet elérni a keleti és nyugati főúthálózatot, tehát jelenleg ez a fő megközelítési irány. Az utak helyi külterületi úti jellemzőkkel a Franciska pusztai Szeméttlerakó és Hulladékudvar bejáratáig kiépültek. Ezen kívül jelenleg utak, tulajdonképpen még földutak sem szabdalják a területet.

Közösségi közlekedés

A közúti tömegközlekedési ellátást helyközi és helyi autóbuszjáratok biztosítják. A legközelebbi megállók az Iparos utcában, illetve a 6-os úton, és az Olajmunkás utcán a DKV főkapujánál vannak.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A módosítás területének kerékpáros közlekedése szempontjából is fontos, hogy kiépített kerékpárút van a Városkapu út - Olajmunkás utca útvonal keleti oldalán a DKV főkapujától egészen az Iparos úti körforgalomig. Közvetlenül a területünkhöz vezető kerékpárutak azonban nincsenek.

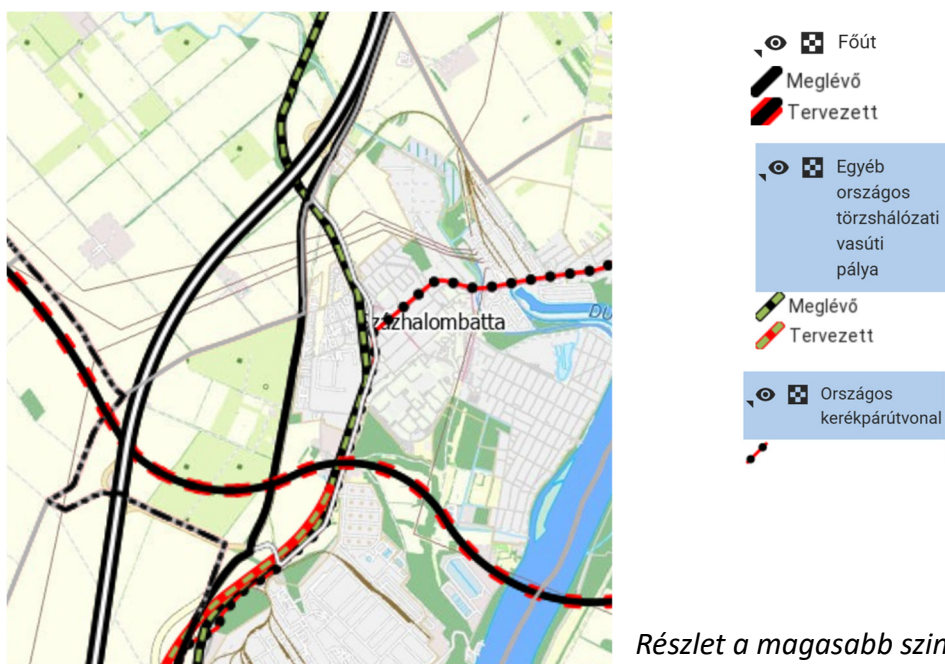
A módosítás területének egyelőre gyalogos forgalma gyakorlatilag nincs, így gyalogjárdák sincsenek.

Parkolás

A parkolást, rakodást a területen meglévő létesítmények telken belül megoldják.

Magasabb szintű tervek, hatályos településrendezési eszközök elhatározásai

A magasabb szintű tervek szerint a település közigazgatási területén halad át a tervezett 100 sz. főút (Bicske térsége (M1) – Százhalombatta) – Újhartyán (M5)) távlati elvi nyomvonala. Országos fejlesztésként a 6-os Euro Velo® Alsó-Dunamente kerékpárút vonal 6.C szakasz országos kerékpárút részévé válik majd a Városkapu utca - Olajmunkás út mentén haladó kerékpárút. A MÁV 40-es vasútvonalán jelölt új vasúti pálya időközben megvalósult.



Részlet a magasabb szintű tervből

A hatályos településterv szerkezeti és szabályozási szinten is megjeleníti a magasabb szintű tervek szerinti távlati főút elvi nyomvonalát, mindkét szinten területigény nélkül. A tervezett főút vonalvezetése a hatályos településtervben némileg eltér a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervében jelenleg látható nyomvonaltól (mivel a településterv a korábbi OTRT vonalvezetést tartalmazza), mivel azonban ez csak egy távlati elvi nyomvonal, ez az eltérés nem befolyásolja a jelen módosítást.

(TSZT kivágotat lsd. a 2. Tervi előzmények c. fejezetben)

A hatályos szabályozási terv a módosítás területén a TSZT-ben is megjelenő meglévő és tervezett helyi kiszolgáló utakat szabályozza közterületbe (piros szabályozási vonallal), illetve a terület közepét átszelő javasolt magánút telkét jelöli (kék szaggatott vonallal). A magánút mentén egy javasolt iparvágányt is vezet. A hatályos szabályozás a 6 sz. főút közterületét is növeli, de nem közútterületként, hanem egy véderdősávval. Az 51309 j. út esetében viszont magát az útterületet bővíti kismértékben.

(Szabályozási terv kivágotat lsd. a 2. Tervi előzmények c. fejezetben)

8. KÖZMŰVESÍTÉS

A tervezési terület Százhalombatta déli részén, a Százhalombatta Ipari Park déli bővítési területén a MOL Dunai Olajfinomítótól északra, a 6-os út és vasút közötti területen fekszik.

A fejlesztéssel érintett kb. 34 ha-os tervezési terület jelenleg a hatályos tervekben beépítésre szánt Gip jelű ipari gazdasági építési övezetbe sorolt, amelyet Gip-4 jelű övezetbe kívánnak átsorolni az építési paraméterek módosítási igénye miatt.

A terület beépítetlen és közműellátással nem rendelkezik, jelenleg mezőgazdasági termelésre hasznosított terület.

Közművesítés szempontjából a hatályos HÉSZ a beépítésre szánt területre teljes közművesítési kötelmet ír elő. A teljes közműellátáshoz a közüzemű vezetékes vízellátást, a közüzemi közcsatornás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetést, a villamosenergia ellátást, a vezetékes termikus célú energiaellátást és az elektronikus hírközlést is ki kell építeni. A tervezési terület térségében a Százhalombatta Ipari Park északi részén épült ki a teljes közműellátás, várhatóan ebből az irányból lehet a közműveket tovább építeni a terület ellátására.

A tervezési terület hasznosításának megvalósításánál figyelembe kell venni a terület közművekkel összefüggő természeti és művi területfelhasználást befolyásoló-korlátozó adottságait, amelyeket a következők:

Természeti adottságok:

- Százhalombatta teljes közigazgatási területe a 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet alapján felszín alatti víz szempontjából érzékeny területen lévő települések közé tartozik
- a Százhalombatta Ipari Park déli fejlesztési területe, és ezáltal benne a tervezési terület is vízminőség-védelmi terület övezetében fekszik, amelyre vonatkozóan a 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet előírásait figyelembe kell venni.
- Százhalombatta a települések ár- és belvíz veszélyeztetettségi alapon történő besorolásáról szóló 18/2003. (XII. 9.) KvVM–BM együttes rendelet alapján erősen veszélyeztetett kategóriába tartozik.
- a domborzati adottságok alapján a terület enyhén észak-keleti irányba lejt, dél-nyugati része 155 mBf, míg az észak-keleti részén a terepszint 140 mBf-en fekszik.

Közművekkel összefüggő művi adottságok:

- a tervezési terület észak-nyugati részén áthalad az FGSZ Zrt. tulajdonában és üzemeltetésében lévő két darab nagynyomású földgázszállító vezeték (514 Abony-DHE DN 600-as és 513 Abony-Budafok DN 400-as) és azok biztonsági övezete és bányászati hírközlési földkábele. Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a felsorolt gázipari létesítményeket a tovább tervezés során területhasznosítást korlátozó adottságként kell kezelni. Korlátozó adottságként nem csak a vezetékek nyomvonalát kell figyelembe venni, hanem az előírások szerinti biztonsági övezetük helyfoglalását is.
- a tervezési területen több, térségi ellátást biztosító 22 kV-os középvezetékű elosztóhálózat, oszlopokra fektetett villamosenergia légvezeték nyomvonala és azok

7-7 m-es biztonsági övezete is áthalad, melyeket a tovább tervezés során, mint a területhasznosítást korlátozó adottságot kell kezelni. Korlátozó adottságként nem csak a vezetékek nyomvonalát kell figyelembe venni, hanem az előírások szerinti biztonsági övezetük helyfoglalását is

A közművek vizsgálata az E-közmű nyilvántartás és a területet átfogó településrendezési és területrendezési tervek közmű munkarésének a felhasználásával készült.

9. PROBLÉMÁK, ÉRTÉKEK

A tervezési területet érintő értékek

- Közúti megközelítés – M6 autópálya, 6-os főút
- Vasút közelsége
- Vasút elválasztó szerepe – elválasztja az ipari funkciót a lakó funkciótól
- A főváros közelsége
- Az északi Ipari park felől a közművesítése megoldható

A tervezési területet érintő problémák

- Vasút elválasztó szerepe – megközelítés, vasútvonal keresztezése
- Közműellátással nem rendelkezik
- Két nagynyomású földgázszállító vezeték érinti
- Bányaüzemi hírközlési földkábel
- Utak, közművek védőtávolságai

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. VÁLTOZÁSOK, MÓDOSÍTÁSOK

A tervezési területen található Gip – ipari gazdasági terület építési övezet paramétereinek átgondolása, módosítása a szomszédos építési övezetek figyelembevételével, azokhoz igazodva történik.

Északról a szintén ipari park Gksz – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület határolja, a Gksz-2 építési övezet, melynek paraméterei: legkisebb *zöldfelületi arány* / *legnagyobb beépítettség* / *legnagyobb épületmagasság*: 20% / 60% / 15,0m (25,0m*).

A Gip terület déli részével szemben a finomító Gip-1 építési övezete van 40% / 30% / 40,0m (60,0m*) paraméterekkel.

A kettő között található a jelenleg vizsgált Gip terület Gip-2 építési övezete 25% / 50% / 25,0m (30,0m*) paraméterekkel.

** Az előírt értéktől el lehet térni – legfeljebb 30 méter magasságig – abban az esetben, ha azt a technológia követelményei, illetve a kialakult állapotok megkívánják.*

A javaslat szerint a Gip-2 építési övezet területe két építési övezetet kapna, a finomító északi határának vonalától északra lévő terület átmenetként megtartaná a mai paramétereit, a déli része egy új, Gip-4 építési övezetet kapna mely a Gip-2 és a Gip-1 között lenne területileg is és paraméterekben is, ezek a paraméterek: 35% / 30% / 60m.

A tervezési területen belüli **paraméter módosítás:**

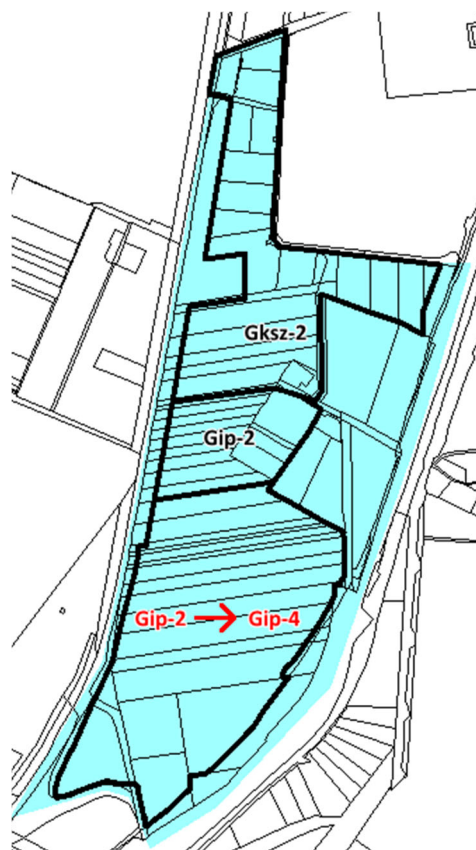
Gip-2

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb	legnagyobb	
			zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)
Szabadon-álló	1000	25	50	25,0 (30,0)*

** Az előírt értéktől el lehet térni – legfeljebb 30 m magasságig – abban az esetben, ha azt a technológia követelményei, illetve a kialakult állapotok megkívánják.*

Gip-4

Beépítési mód	Az építési telek legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb	legnagyobb	
			zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)
Szabadon-álló	10 000	35	30	60



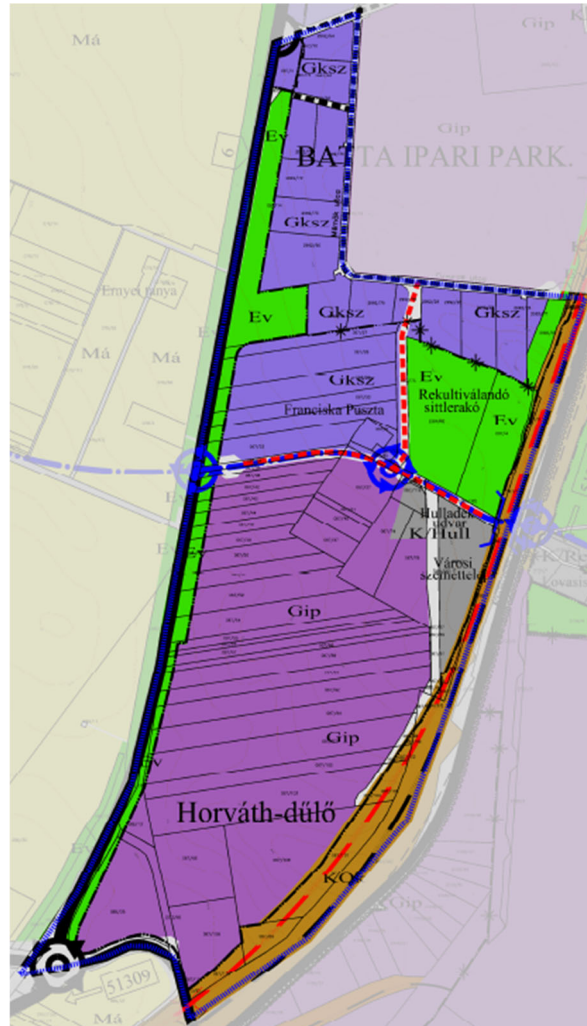
A paramétermódosítással érintett területen összességében az épületmagasság növekedésével csökken a telek beépíthető területe 40%-kal, a kialakítandó zöldfelület növekszik 10%-kal.

A paraméter módosítás mellett a tervezési területen belül törlésre kerül a szerkezeti lapon *Helyi kiszolgáló út*-ként, a szabályozási tervlapon *Magánút*-ként és *Javasolt telekhatárral* jelölt út, valamint szintén mindkét tervlapon jelölt *Kötőtpályás tömegközlekedés nyomvonala*.

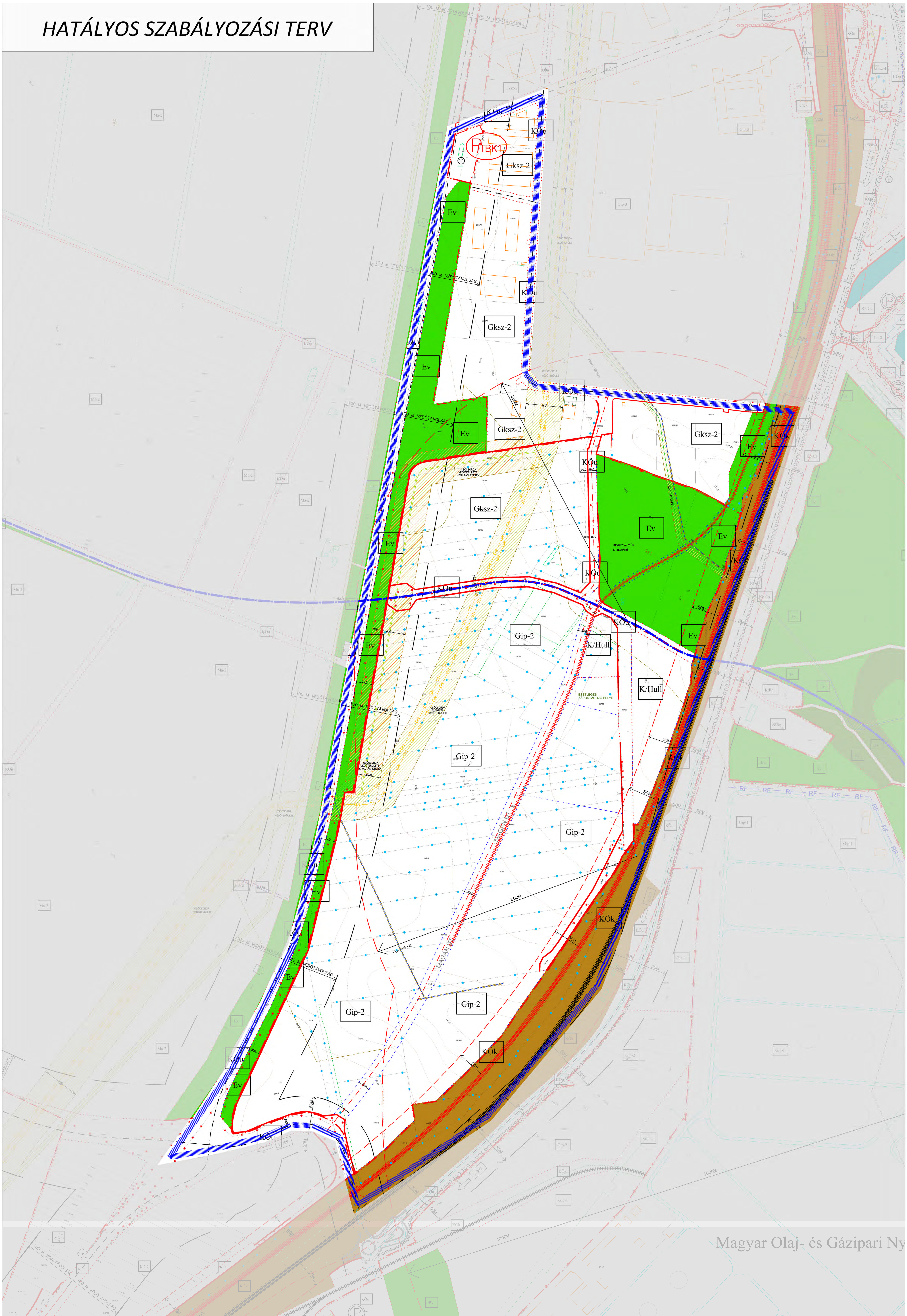
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



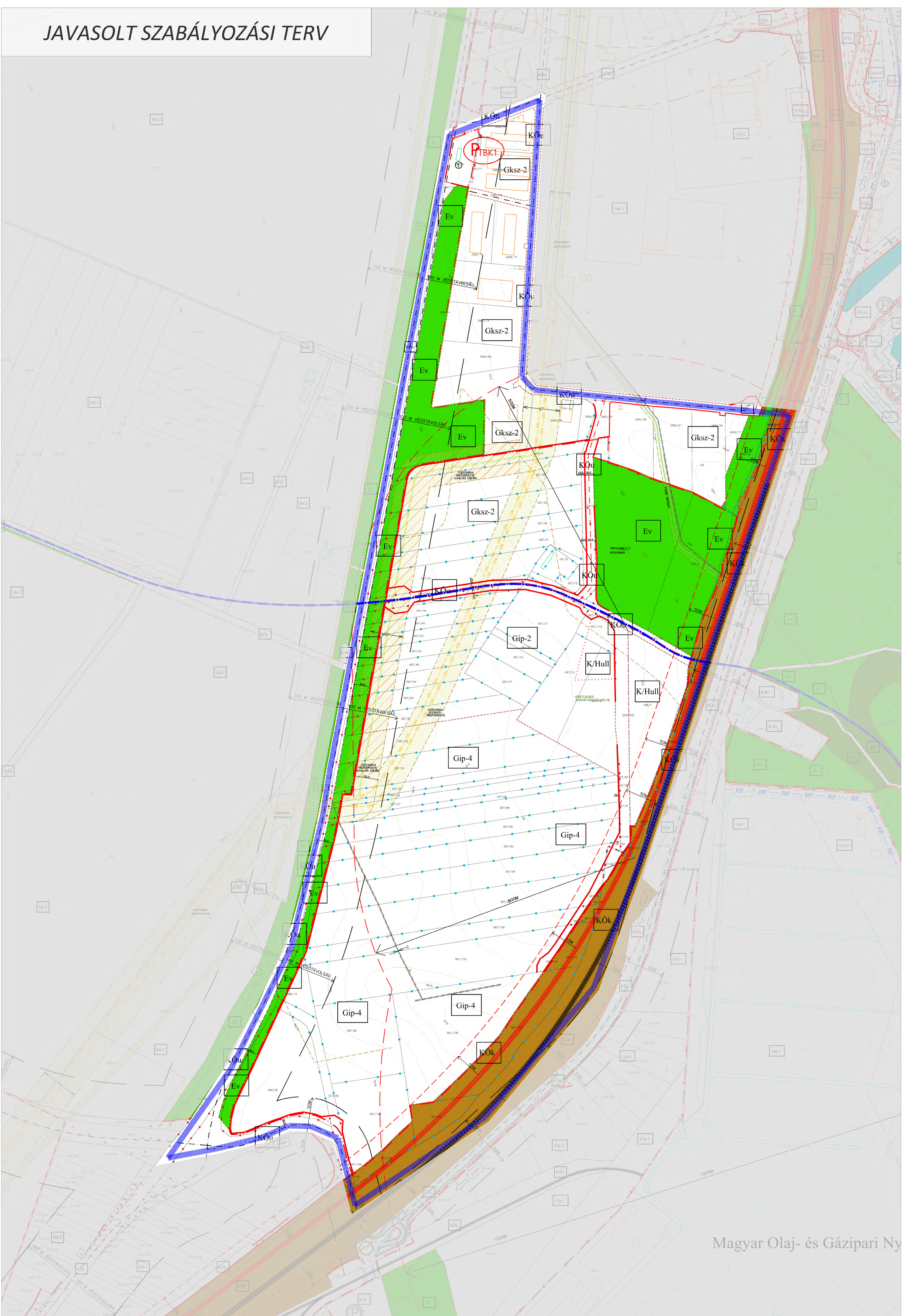
JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV



JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI TERV



2. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A tervezési területen a rekultivált sítlerakó és a hulladékudvar között K-Ny irányban áthaladó tervezett úttól délre Gip-4 jelű új építési övezet jön létre az ábra szerint (Kék: tervezési terület; Gip-4 piros vonallal lehatárolt terület):



A hatályos tervhez képest a Gip-4 építési övezet paraméterei az alábbiak szerint változnak:

Gip-2

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmas		
		legkisebb	legnagyobb	
	terület (m ²)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	épületmagasság (m)
Szabadonálló	1000	25	50	25,0 (30,0)*

* Az előírt értéktől el lehet térni – legfeljebb 30 méter magasságig – abban az esetben, ha azt a technológia követelményei, illetve a kialakult állapotok megkívánják

Gip-4

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmas		
		legkisebb	legnagyobb	
	terület (m ²)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	épületmagasság (m)
Szabadonálló	10 000	35	30	60

A paraméter változások zöldfelületi szempontból kedvezőek, mivel a legkisebb zöldfelület aránya 10%-kal növekszik.

Környezeti hatások

Az új Gip-4 jelű építési övezet környezetében 1300 m távolságon belül nincsenek zaj és rezgésártalom, valamint levegőszennyezés szempontjából védendő létesítmények, ezért védendő létesítmények megnövekedő környezeti terhelésével nem kell számolni.

A Gip-4 jelű építési övezet zöldfelületeinek kialakítására vonatkozó javaslatok:

- Ökológiai szemléletű tervezés
- A termőhelyet jól tűrő, öntözést nem igénylő, a tájra jellemző honos fajok kiválasztása
- A meglevő fás növényzetből a lehető legtöbb megtartása
- Az építmények minél nagyobb részét takaró fásítás a tájba illesztés érdekében
- 100 m² / 1 fa és 100 m² / 10 db cserje telepítése
- Cserjék telepítése a fasorokba, erdősávok szélére a szegélyhatás kialakulásának érdekében
- Az ökoszisztémák, élőhelyek kialakulását segítő eszközök elhelyezése
- Madár és denevérodúk, madáretetők, madáritatók elhelyezése
- Háromszintű növénytelepítés, zöldtető kialakítása, ahol csak lehet
- Invázív fajok elleni fellépés.

3. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A Százhalombatta Ipari Park déli bővítési területén található kb. 34 ha-os, - már a hatályos tervekben is Gip jelű ipari gazdasági területfelhasználású, Gip-2 – egyéb ipari gazdasági építési övezetbe sorolt - terület övezetmódosítása tervezett. A módosítás során a paraméterek változása miatt új építési övezet – Gip-4 jelű - létrehozása javasolt.

A hatályos előírásoknak megfelelően, valamint a környezetvédelmi követelmények és a fejlesztéssel érintett terület komfortos használata a teljes közműellátás kiépítését igényli. A teljes közműellátáshoz, a TÉKA 11.§-ában rögzített arra vonatkozó előírások alapján, a közüzemű vezetékes vízellátás, a közüzemű közcsonnás szennyvízelvezetés, a villamosenergia ellátás, a vezetékes termikus energiaellátás, az elektronikus hírközlés és a zavarmentes csapadékvíz elvezetés biztosítása szükséges.

A módosítással érintett terület teljes megengedett beépítésének megvalósulása esetén mintegy 510 ezer m²-nyi szintterület építésére nyílna lehetőség. A megengedhető max. beépítés megvalósulását követően a teljes közműellátás biztosítására várható közműigények összesítve:

víz igény	keletkező szennyvíz	villamosenergia igény		termikus energia igény		
		közhálózat	megújuló		megújuló	földgáz
m ³ /nap	m ³ /nap	kW	kW	kW	kW	nm ³ /h
230	207	5100	1275	4590	1148	638

A távlatra prognosztizált igények csak a terület megengedett beépítésének a teljes megvalósítását követően jelentkeznek, ezért ezek a prognosztizált igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak a közműszolgáltatók számára, hogy az ellátás lehetőségére fel tudjanak készülni. A tényleges igénybejelentés a szolgáltatók felé csak a tovább tervezés során egy-egy beruházás megvalósításához kapcsolódóan szükséges az adott épületre, épületegyüttesre ténylegesen meghatározott igények alapján.

A várható igények kielégítésének elsődleges feltétele közművenként a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása. A közhálózati csatlakozások kiépítésénél a hálózati méretezésnél a prognosztizált igényeket kell figyelembe venni, hogy ha a beépítettség a megengedett határokig növekszik, ahhoz a hálózat átépítésére ne legyen szükség.

A közműellátáshoz szükséges közhálózati kapcsolatok tényleges kiépítésén kívül, a tápbázisok szükséges kapacitás bővítésének a biztosítására vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzítheti.

Meg kell említeni, hogy a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet előírásának megfelelően, új épület építése esetén az épületet közel passzív háznak megfelelő energiafogyasztásúnak kell kivitelezni, az adott épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A tovább tervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a javasolt napenergia, mint megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.

Vízellátás

Százhalombattán a komfortos közműellátás legfontosabb eleme, a közüzemű vezetékes ivóvízellátás megoldott, a vízellátó hálózat 100 %-os szintre kiépítettnek tekinthető, az ivóvíz hálózat a város beépített területének minden utcájában kiépült. A vízellátást a Fővárosi Vízművek Zrt biztosítja, a vízellátó hálózat az Önkormányzat tulajdonában van.

Az ellátás alapbázis szempontjából az Ercsi Vízbázisban kitermelt vízzel történik. A vízbázis Ercsi déli területén a Duna-parton létesített, 7 db parti szűrésű kútból áll. A Vízműben a kitermelhető vízmennyiség megfelelő nagy tartalék kapacitással rendelkezik.

A Százhalombatta Ipari Park ivóvízellátása egy NA 150-es ivóvíz gerincvezetéken keresztül történik, amely a várost ellátó rendszerhez tartozó NA 300-as ivóvízvezetékéről ágazik le. Az Ipari Park vízellátó hálózatának paramétere jelzi, hogy a vezeték már nem fiatal.

Az ipari park déli bővítési területén az egyes konkrét beruházások esetén jelentkező vízigényeket a szolgáltatóval kötendő megállapodásban rögzítettek teljesítésével, a szolgáltató által kijelölt csatlakozási helyről kiépített hálózati csatlakozással lehet kielégíteni. Várható, hogy a szolgáltató támogatja a Százhalombattai Ipari Park ivóvíz hálózatára való csatlakozást.

A közüzemű ivóvízellátó rendszeréhez való csatlakozásra legközelebb a területtől északra, kb. 860 m-re, a Fuvaros utcánál van lehetőség. Új ivóvízvezetékét javasolt minimum NA 100-as KPE paraméterrel kell kiépíteni körvezetékes módon.

Tűzivíz ellátás

A módosítással érintett területen az egyes konkrét beruházások tűzivíz igényeihez igazítva a kiépítendő hálózatra új tűzcsapok elhelyezési igényével kell számolni. A tovább tervezés során az egyes építmények pontos tűzivíz igényének ismeretében lehet annak ellátási módját az illetékes katasztrófavédelmi hatósággal egyeztetve megtervezni. Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a közhálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzivíz igény kielégítésére helyben, telken belül tűzivíz tárolót kell létesíteni, valamint az épületeknek tűzoltó autóval megközelíthetőnek és körüljárhatónak kell lenniük. Ez a tovább tervezés feladata. A tűzivíz ellátás biztosítása érdekében NA 100-asnál kisebb paraméterű vízvezetékek kiépítése nem javasolt.

Ipari vízellátás

A módosítással érintett területen az egyes konkrét beruházásokhoz, amennyiben az, a szociális célú ivóvíz minőségű vízigény mellett, nem ivóvíz minőségű vizet is igényel, annak ellátását a MOL Dunai Finomító iparivíz ellátó rendszeréről lehet biztosítani. A MOL által üzemeltetett vízkivételi mű és ellátó hálózati rendszerről való ellátáshoz, annak esetleges bővítési igényével kell számolni.

Öntözővíz-ellátás

A módosítással érintett területen a zöldfelületek és a burkolt felületek fokozottabb tisztán tartása jelentősebb locsolóvíz igényű. A terület fenntarthatósága meghatározó szempont, így

erre a célra is a nem ivóvíz minőségű víz igénybevétele javasolt. Locsolóvízként a kiépítendő iparivíz hálózat vehető igénybe, de megoldható helyi vízbeszerzés kiépítésével is, az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

Szennyvízelvezetés

A városban elválasztott rendszerű, gravitációs szennyvízcsatorna hálózat épült ki, amelyet szintén a Fővárosi Vízművek Zrt. üzemeltet. A szennyvízhálózatra bekapcsolt lakások aránya a városban 97,1 %-os. A szennyvízcsatorna hálózattal elszállított szennyvizeket átemelő berendezéseken majd nyomóvezetékeken keresztül a Dunafüred városrész déli részén üzemelő városi szennyvíztisztító telepre szállítják. A tisztított szennyvizet a dunafüredi árvízvédelmi töltésen keresztül a Duna 1619,8 fkm szelvényénél vezetik be a sodorvonalba. A szennyvíztisztító telepet a 2014-ben korszerűsítették, a telep vélhetően elegendő többlet befogadó kapacitással rendelkezik.

A Százhalombatta Ipari Park már hasznosított északi része, teljes közműellátással rendelkezik. A területen a Nyomdász utcában keletkező szennyvizeket a Fuvaros utcai átemelő fogadja, onnan vasút alatti keresztezéssel nyomóvezetéken keresztül jut el a szennyvíz a Liszt Ferenc sétányon kiépített gyűjtőig.

Az Ipari Park déli bővítési területén az egyes konkrét beruházások esetén a keletkező szennyvizeket a szolgáltatóval egyeztetve, várhatóan a Százhalombattai Ipari Park területén kiépített szennyvízcsatornára történő csatlakozással lesz mód elvezetni. A szennyvízcsatorna hálózatra történő csatlakozásra legközelebb a területtől északra, kb. 860 m-re, a Fuvaros utcánál van lehetőség.

A módosítással érintett terület domborzati adottságnak megfelelően a keletkező szennyvizek elvezetésére területen belül gravitációs szennyvízcsatorna építhető ki, majd az összegyűjtött szennyvizeket a nagy távolság miatt egy átemelő segítségével nyomott szennyvízvezetéken keresztül lehet a Fuvaros utcában kiépített gravitációs gyűjtőcsatornába tovább vezetni. A tovább tervezés során a Fuvaros utcában kiépített szennyvízátemelő műtárgy kapacitását is felül kell vizsgálni, hogy alkalmas-e a keletkező többlet szennyvizek tovább vezetésére, vagy kapacitás-bővítése szükséges.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a városi közcsatorna hálózatba csak az előírt és megengedett szennyezettségű szennyvizek vezethetők be. Attól eltérő szennyezettségű (különösen káros és veszélyes anyagokat tartalmazó) szennyvizeket a közcsatornába vezetés előtt, a szennyezettséget okozó telephelyen belül elő kell tisztítani, illetve előkezelni a közcsatornába vezetésre vonatkozó előírások biztosításáig.

Csapadékvíz-elvezetés, felszíni vízrendezés

A város a Duna vízgyűjtő területén, annak jobb partján fekszik. A városban elválasztott rendszerű vízvezetés épült ki, amelyet az SZÁKOM Nonprofit Kft. üzemeltet.

Százhalombattán a csapadékvizek elvezetésére a városközpontban, a lakótelepi beépítéssel rendelkező városrészekben és a főbb utcákban zárt csapadékvíz csatornahálózat épült, de település szinten jellemzően nyílt árkos csapadékvíz elszállító rendszer épült ki. A nyílt árkos vízvezetésű utcákban az árkok egy, vagy kétoldali kialakításúak.

A Százhalombatta Ipari Park már beépített területén keletkező elvezetendő csapadékvizeket kiépített nyílt árkos csapadékvíz-elvezető rendszeren keresztül a vasútvonal nyugati oldalán lévő árkon átvezetve a város határában levő záportározóban vezetik.

Az Ipari Park déli bővítési területén elhelyezkedő módosítással érintett területen a csapadékvizek elvezetésénél törekedni kell a csapadékvizek helyben tartására és helyben történő felhasználására. A területen belül záportározó kialakítása szükséges, ahová a szennyeződő felületekről (pl. parkolók, rakodó területek stb.) a csapadékvizeket olajfogó és mechanikai műtárgyon keresztül kell bevezetni. Az átmeneti záportározás megoldása mellett, a keletkező többlet csapadékvizeket késleltetett tovább szállítással a területen belül kiépített szikkasztó árkokba vagy szikkasztó kutakba kell bevezetni.

Közterületi vízelvezető rendszer felé elvezetendő csapadékvizekre annak kezelőjének befogadói nyilatkozata szükséges.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a csapadékvíz szikkasztás vízjogi létesítési engedély köteles tevékenység, főleg mivel a fejlesztési terület vízminőség-védelmi terület övezetében fekszik. A további tervezés során, amennyiben a vízügyi ágazat a helyi szikkasztást megengedi, a szükséges tározási kapacitás és csapadékvíz szikkasztás lehetőségének meghatározásához talajmechanikai és szikkasztási vizsgálat szükséges.

Energiaellátás

A közelmúltban kialakult nemzetközi energiahordozó válság hatására a korábban javasolt energiaellátási struktúrák teljes átgondolása vált szükségessé. Az újragondolást a sokkal intenzívebben érezhető klímaváltozás hatásának, a nemzetközi energiahordozó válságnak, valamint a gazdaságosabb fenntarthatóság kezelése érdekében nem lehet elkerülni.

Az ipari gazdasági fejlesztési területen a korábban szokásos energiaellátási struktúrához szükséges energiaellátásra, hálózati kapcsolati lehetőséggel a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz is rendelkezésre áll, amelyekkel az energiaellátást biztosítani lehet.

A villamosenergiával, mint vezetékes energiahordozóval továbbra is a világítási és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítése biztosítható.

A tervezési területen lehetséges beruházások termikus célú energiaellátására a közhálózati lehetőséggel a földgázellátás is rendelkezésre áll, de a földgáz használatát a gazdaságos fenntarthatóság igénye megkérdőjelezi.

A termikus energiaellátás műszaki megoldásának tervezésénél figyelembe kell venni, hogy a nyári hűtési igény meghaladja a téli fűtési energia igényt és a hűtési energiaigény kielégítésére a villamosenergia hasznosítása a kedvezőbb, ezért a korszerűbb energiaellátási struktúrában a termikus energiaellátásban a földgáz helyett a villamosenergia kaphat nagyobb szerepet, különösen annak gazdaságosságát növelő, megújuló energiahordozó hasznosításával kiegészítve.

Villamosenergia ellátás

Százhalombatta villamosenergia ellátásának bázis állomása a városi 220/132/22 kV-os alállomás. A város közigazgatási területén a villamosenergia iparág jelentős szerepet betöltő gerinchálózatai haladnak keresztül oszlopokra szerelve. Ezek a vezetékek azonban a város

közvetlen villamosenergia ellátásában nem vesznek részt. Az átviteli hálózatokat a MAVIR Zrt üzemelteti, a főelosztó hálózat üzemeltetője pedig az ELMŰ Hálózati Kft.

A városi alállomásról táplált 22 kV-os közép feszültségű hálózatok tekinthetők Százhalombatta ellátásának gerinchálózatának. A közép feszültségű hálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátorokat, melyekből betáplált kisfeszültségű hálózatról elégítik ki közvetlen a fogyasztói igényeket. A városban üzemelő alállomásról induló 22 kV-os villamosenergia hálózatok a tágabb térség ellátását is biztosítják.

A Százhalombatta Ipari Park északi részének villamosenergia ellátását a fejlesztési terület keleti oldalán, Franciskapusztánál üzemelő meglévő transzformátor állomás biztosítja. A kiépített villamosenergia hálózat részben föld feletti és részben föld alatti elhelyezésű.

A tervezési területen több térségi villamosenergia ellátást biztosító 22 kV-os közép feszültségű oszlopokra fektetett légvezeték nyomvonala és azok 7-7 m-es biztonsági övezete is áthalad, melyeket a tovább tervezés során, mint a területhasznosítást korlátozó adottságot figyelembe kell venni. Korlátozó adottságként kell kezelni a vezetékek nyomvonalát és az előírások szerinti biztonsági övezetük helyfoglalását is. A villamosenergia hálózat biztonsági övezetében való építés és területhasználati korlátozásokat a 2/2013 (I.22.) NGM rendelet rögzíti.

A területfelhasználást korlátozó villamosenergia vezetékszakaszok földkábelben történő kiváltásról az egyes konkrét beruházások esetén a beruházó költségterhére gondoskodni kell.

A beépítéssel még nem rendelkező ipari gazdasági területen megvalósuló egyes beruházásainak ténylegesen meghatározott villamosenergia igényével kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltató erre a tényleges igénybejelentésre nyilatkozik az ellátás lehetőségéről. A ténylegesen jelentkező villamosenergia igények kielégítésére a közüzemi villamosenergia hálózati rendszert üzemeltető szolgáltatóval szolgáltatási megállapodást kell kötni, amelyben a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit a szolgáltató rögzítheti. A vele kötendő megállapodásban rögzítettek teljesítését követően a szolgáltató biztosítani tudja a kiépített hálózati rendszerén keresztül az ellátást. Amennyiben az igények a hálózatban rendelkezésre álló szabad kapacitást meghaladják, a szükséges külső hálózatfejlesztést a szolgáltatónak saját beruházással és saját költségviseléssel kell megoldania.

A fejlesztéssel érintett területen a közlekedésbiztonság és a vagyonvédelem érdekében a területet feltáró közúthálózat mentén a közvilágítást, míg magán úthálózat esetén pedig a térvilágítást kell kiépíteni.

Földgáz- és távhőellátás

A város földgáz ellátó hálózatának üzemeltetője az OPUS TIGÁZ Zrt.

A város ellátásának bázisa a város északi részén üzemelő gázátadó állomás, amelyről induló nagyközép-nyomású hálózatok képezik az ellátás gerincét. A nagyközép-nyomású hálózatok táplálják a körzeti nyomáscsökkentő állomásokat, a nagyobb fogyasztók gázellátására közvetlen épült ki nagyközép-nyomású bekötés, s az igényelt nyomású gáz előállítása helyi szabályozóval megoldott. A körzeti nyomáscsökkentőtől induló középnyomású elosztóhálózatról történik az egyes ingatlanok bekötése.

Százhalombatta területén üzemel továbbá a MOL Dunai Finomító gázátadó állomása, így a város közigazgatási területén több térségi és országos jelentőségű FGSZ Zrt., és MOL Nyrt. üzemeltetésében lévő szénhidrogén szállítóvezeték nyomvonala is áthalad.

A város lakossági és közintézményi fogyasztóinak hőellátására a földgáz épült ki, míg a lakótelepi részeken a SZÁKOM által üzemeltetett távhőszolgáltatás üzemel.

Százhalombatta Ipari Park északi részének ellátását a Városkapu útról a Nyomdász utcán át kiépített középnyomású gázvezeték látja el földgázzal egészen a Fuvaros utcáig.

A tervezési terület észak-nyugati részén áthalad az FGSZ Zrt. tulajdonában és üzemeltetésében lévő két nagynyomású földgázszállító vezeték (514 Abony-DHE DN 600-as és 513 Abony-Budafok DN 400-as) és azok biztonsági övezete és bányászati hírközlési földkábele. Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a felsorolt gázipari létesítményeket a tovább tervezés során, mint a területhasznosítást korlátozó adottságokat kell kezelni. Korlátozó adottságként nem csak a vezetékek nyomvonalát kell figyelembe venni, hanem azok előírások szerinti biztonsági övezetüket helyfoglalását is. A gázipari létesítmények biztonsági övezetére az 1993. évi XLVIII. törvény 32.§ ír elő tilalmakat, korlátozásokat, amelynek részletes szabályait a 20/2022. (I. 31.) SZTFH rendelet 37., 38. §-a tartalmazza, melyeket a 26/2022. (I.31.) SZTFH rendelettel együtt figyelembe kell venni, illetve be kell tartani.

Meg kell jegyezni, hogy a hatályos Korlátozások és védelmek tervlap az Ipari Park déli bővítési területén áthaladó DN 600 és DN 400-as nagynyomású földgázszállító vezetékek kiváltását rögzíti, de ennek realitásáról információk nincsenek. A tovább tervezés során, a terület beépítési lehetőségeiről és korlátjairól az FGSZ Zrt.-vel egyeztetni szükséges.

Amennyiben a tovább tervezés során a fejlesztési területen megvalósuló beépítés során az energiaellátási struktúrában a földgáz igénybevétele mellett döntenek, abban az esetben a ténylegesen meghatározott földgázigény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni és arra szolgáltatói megállapodást kötni.

A fejlesztési terület földgázellátása a Fuvaros utcában kiépített középnyomású földgázvezetékéről történő leágazással építhető ki.

Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. Százhalombatta területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas. A város térségében a 2450 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybevétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását. Az ipari gazdasági hasznosítású fejlesztési területen a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége biztosított. Aktív hasznosításra a naperőmű panelek alkalmazhatók. A napenergia passzív hasznosítása az épületek tájolásával, növénytelepítéssel, fásítással, árnyékolással, szélhatást csökkentő beruházásokkal érhető el. Az aktív hasznosítást szolgáló naperőmű panelek legegyszerűbben az épület tetőszerkezetére helyezhetők el.

A termikus célú energiaellátásra történő hasznosítására a föld, levegős hőszivattyú alkalmazását is javasolt vizsgálni, amelynek villamosenergia szükségletét előállító naperőművekkel kombinálva, hatékonyan csökkenteni lehet a fenntartási költségeket. Ezek alkalmazási igényéről a tovább tervezés során lehet dönteni.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlési létesítmények, vezetékes műsorszórás

Elektronikus hírközlés szempontjából a város a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. üzemeltetési területéhez tartozik, területén több szolgáltató is rendelkezésre áll az egyéni igények kielégítésére. A városban kábel TV szolgáltatás is elérhető.

Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg.

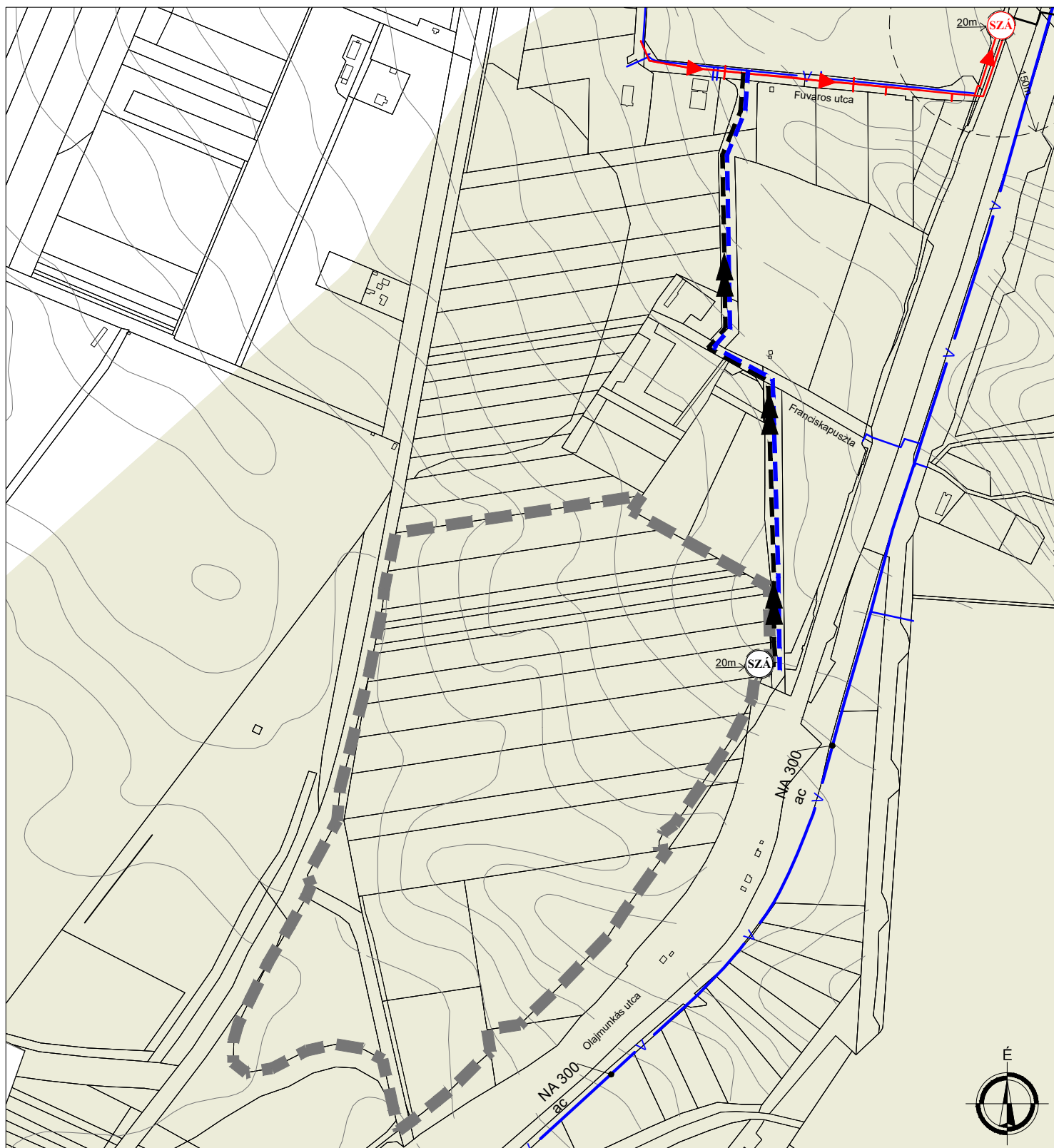
A módosítással érintett terület ellátására kedvező adottság, hogy az Ipari Park északi részén az elektronikus hírközlési hálózat kiépítésre került a közterületi utak mentén oszlopokra szerelten vagy föld alatti elhelyezéssel.

Fel kell hívni a figyelmet, hogy új hálózatfejlesztés már csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

Vezeték nélküli ellátásra kiépített és tágabb térségben elhelyezett antennák a megfelelő vételi lehetőséget biztosítani tudják. Új vezetékek nélküli létesítmény elhelyezési igényének felmerülése esetén a telepítés lehetőségét a város TKR-je szabályozza.

Az Ipari Park déli bővítési területén a módosítással érintett területen a megengedhető maximális beépítési magasság miatt a földhivatali nyilvántartásban bejegyzett mikrohullámú összeköttetések területi érintettségének előzetes vizsgálata szükséges. Amennyiben a területet érinti mikrohullámú összeköttetés, annak biztosítása érdekében elrendelt építési magassági korlátozásokat be kell tartani. Ettől eltérni csak az illetékes közmű-üzemeltetővel és szakhatósággal történő egyeztetés alapján lehet.



JELMAGYARÁZAT:

meglévő tervezett



Ivóvízvezeték



Gravitációs szennyvízcsatorna



Nyomott szennyvízvezeték

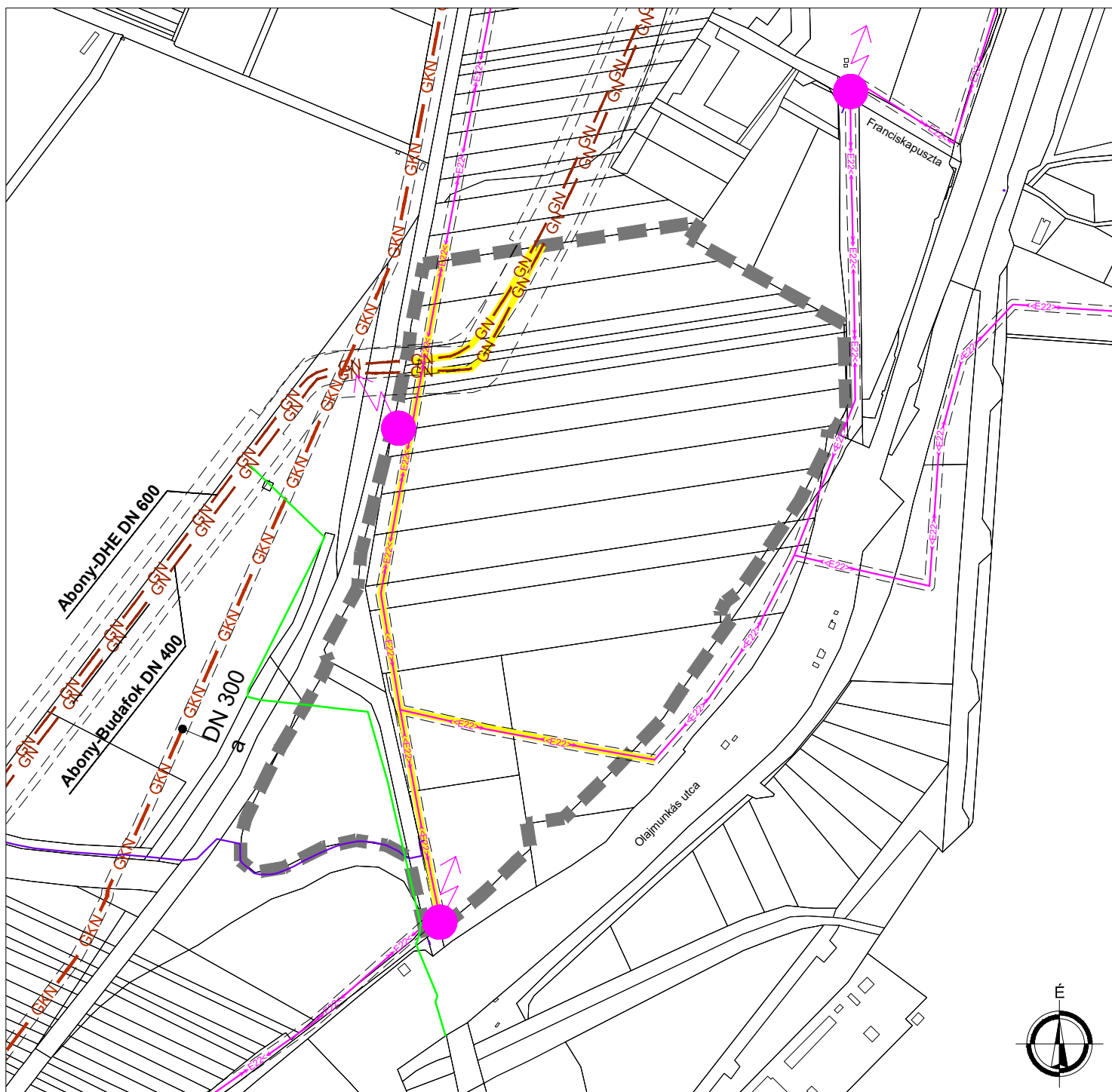


Szennyvízátemelő szaghatásvédelmi területtel



Vízminőség-védelmi terület övezete

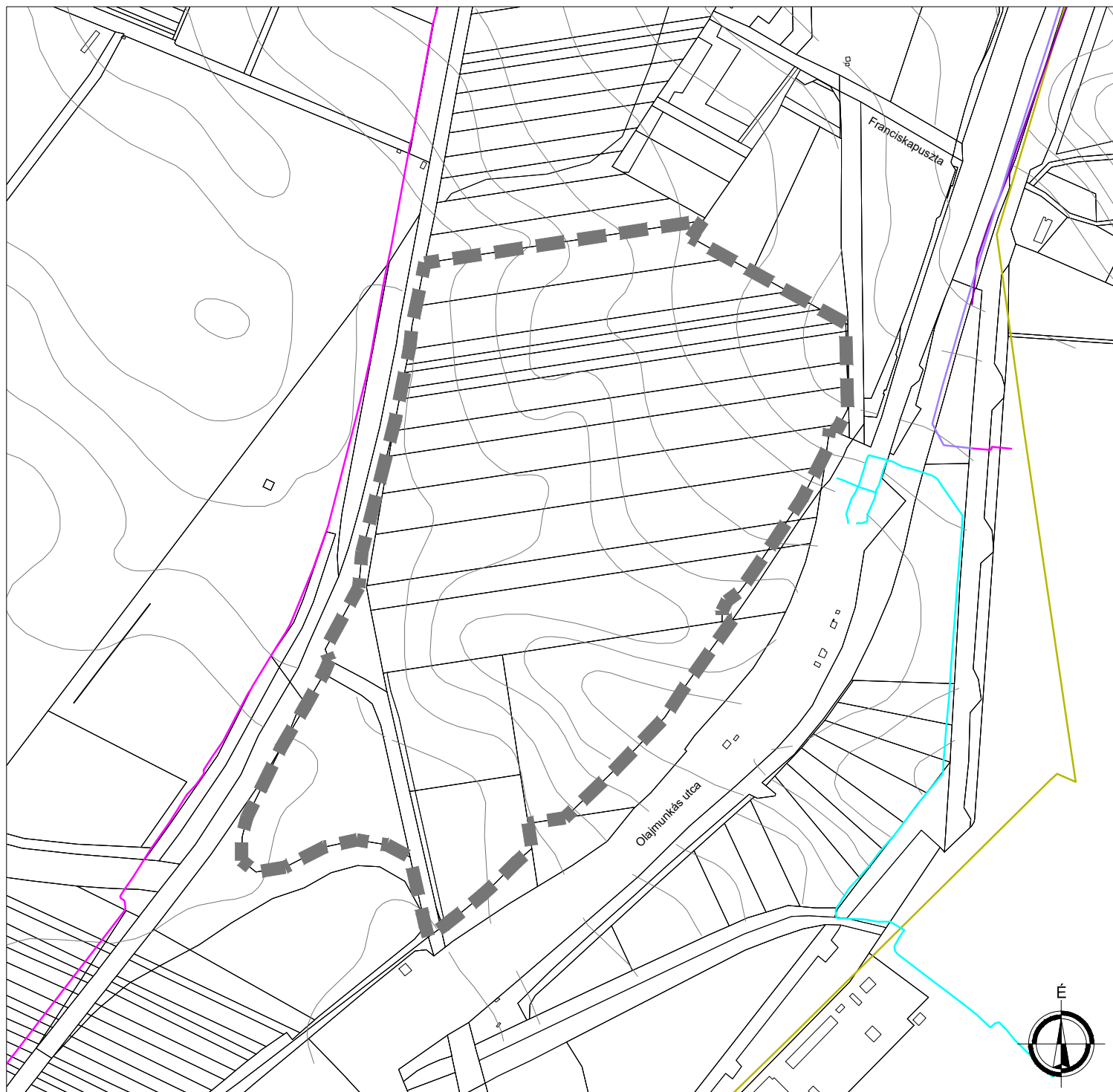
VÍZIKÖZMŰVEK



JELMAGYARÁZAT:

meglévő	tervezett	
		22 kV-os légvezeték az oszlop tengelyétől mért 6-6 m-es védőtávolsággal
		22 kV-os villamosenergia földkábel
		22/0,4 kV-os transzformátor
		Nagynyomású földgázszállító vezeték biztonsági övezettel és bányászati hírközlő kábellel
		Nagyközép-nyomású földgázvezeték 7-7m-es biztonsági övezettel
		Kiváltandó vezetékszakaszc

ENERGIAKÖZMŰVEK



JELMAGYARÁZAT:

meglévő tervezett

		Hírközlési hálózat föld felett (Telekom)
		Hírközlési hálózat alépítményben (Telekom)
		Hírközlési hálózat alépítményben (Invitech)
		Hírközlési hálózat alépítményben (V-Hálózat)

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

4. KÖZLEKEDÉS JAVASLAT

A módosítási feladat nem teszi szükségessé a hatályos tervek közlekedési javaslatának lényegi megváltoztatását. A hatályos HÉSZ közlekedési előírásai nem igényelnek változtatást, a TSZT szerinti közlekedési hálózat, és az SZT közlekedési területei kisebb pontosítást kapnak.

Hálózati kapcsolatok, belső közlekedés

Az érintett terület közúthálózati kapcsolatait biztosító országos utakkal kapcsolatos lényegi változtatás nem tervezett, és a jelen módosítás sem igényel ilyen jellegű módosítást. Az országos utak megőrzik kialakult, illetve a hatályos településtervezési terv szerinti vonalvezetésüket, területüket. De a hatályos terv szerint marad a helyi kiszolgáló közutak hálózata is. A módosításban javasolt változtatások a hatályos tervben szereplő (egyébként sem kötelező) magánútra és iparvágányra vonatkoznak.

A magánúttal és iparvágánnyal kapcsolatban mind szerkezeti, mind szabályozási szinten változtatás szükséges.

TSZT szinten:

igény hiányában lekerül a tervről az új Gip-4 területet átszelő tervezett magánút, és a magánút mellett vezetett iparvágány is. Az út hiányában az út miatt javasolt körforgalmak is törlésre kerülnek.

SZT szinten:

az új Gip-4 építési övezetet átszelő tervezett magánút és iparvágány a szabályozási tervlapról is lekerül, az úttengely, a tervezett 22 méter széles úttelek, és az iparvágány tengely is törlésre kerül.

Megoldandó feladat ugyanakkor az új Gip-4 építési övezeti besorolású terület közvetlen megközelítésének biztosítása. Az új gazdasági terület számára továbbra is lehetőség a belső kiszolgálóutak felőli megközelítés, magánutakon keresztül. Ugyanakkor kedvező lenne a határoló országos utak felőli közvetlen útkapcsolat lehetőségét is megadni.

Délen ezért továbbra is megtartásra javasolt a hatályos SZT-nek az 51309 j. úton javasolt szabályozása, ahol immár nem körforgalmú csomópontot, de egy kisíves útkapcsolatot, telekbejáratot lehetne kiépíteni. A balra irányok hiánya a szomszédos két körforgalom miatt nem jelent problémát. A mintegy 400m hosszú útszakaszon kisíves útcsatlakozás is csak az útügyi előírások alóli felmentéssel létesíthető.

A gazdasági terület számára nyilván a közvetlen 6-os úti útkapcsolat lenne a legfontosabb. Erre feltehetően 089/35 vagy 073/8 hrsz hrsz teleknél látszik lehetőség. Szabályos csomópont az útügyi előírások miatt csak a körforgalomtól kb. 650-1200 méterre lenne kialakítható, így az már valószínűleg a Gip-4 építési övezet területén kívülre kerülne. Távolabban esetleg létesülhetne kb. itt a majdani 100 sz. főút és a 6-os út csomópontjából egy ág, ami a Gip-4 területére bevezet, de a tervezett főút vonalvezetésének, és megvalósulási idejének bizonytalanságai miatt egyelőre ez nem lenne megalapozott javaslat. Az útügyi előírások alóli felmentéssel viszont kisíves útkapcsolat feltehetőleg a 6-os úton is, jelenleg is engedélyeztethető lenne, praktikusán pl. a 073/8 hrsz teleknél. A közeli körforgalom következtében a balra irányok hiánya itt is csak egy irányban, a déli irányban kihajtani szándékozók esetében jelentene hátrányt. Ez az irány viszont az 51309 j. úton javasolt útcsatlakozással megadható.

A terület várható forgalmára a beépítési paraméterekből lehet következtetni. A paraméterek változása alapján nem várható annál nagyobb forgalom, mint ami a hatályos terv szerint prognosztizálható volt. Ettől függetlenül természetesen a területre kerülő konkrét beruházások alapján méretezni kell majd a belső úthálózatot, és az útcsatlakozásokat. A 6-os

úton 25%-os, az 51309 j. úton 39%-os a kihasználtság (az OKA adatbank adatai szerint), vagyis az utaknak még van kapacitás-tartaléka. Ellenőrizni kell majd az érintett körforgalmak kapacitását is, de közelítő kapacitás-bebecslés alapján ott sem várható kapacitás-kimerülés.

Közösségi közlekedés

A közúti tömegközlekedési ellátást továbbra is a helyközi és helyi autóbuszjáratok biztosíthatják, a meglévő megállókkal.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Gyalogjárdák és kerékpárutak igény szerint építhetőek, esetleg pl. a 6-os úti autóbuzsmegállótól a területre bevezetve. De továbbra sem várható jelentős ilyen forgalom.

Parkolás

A parkolást, rakodást a területen továbbra is a TÉKA és a HÉSZ előírásai szerint kell megoldani.

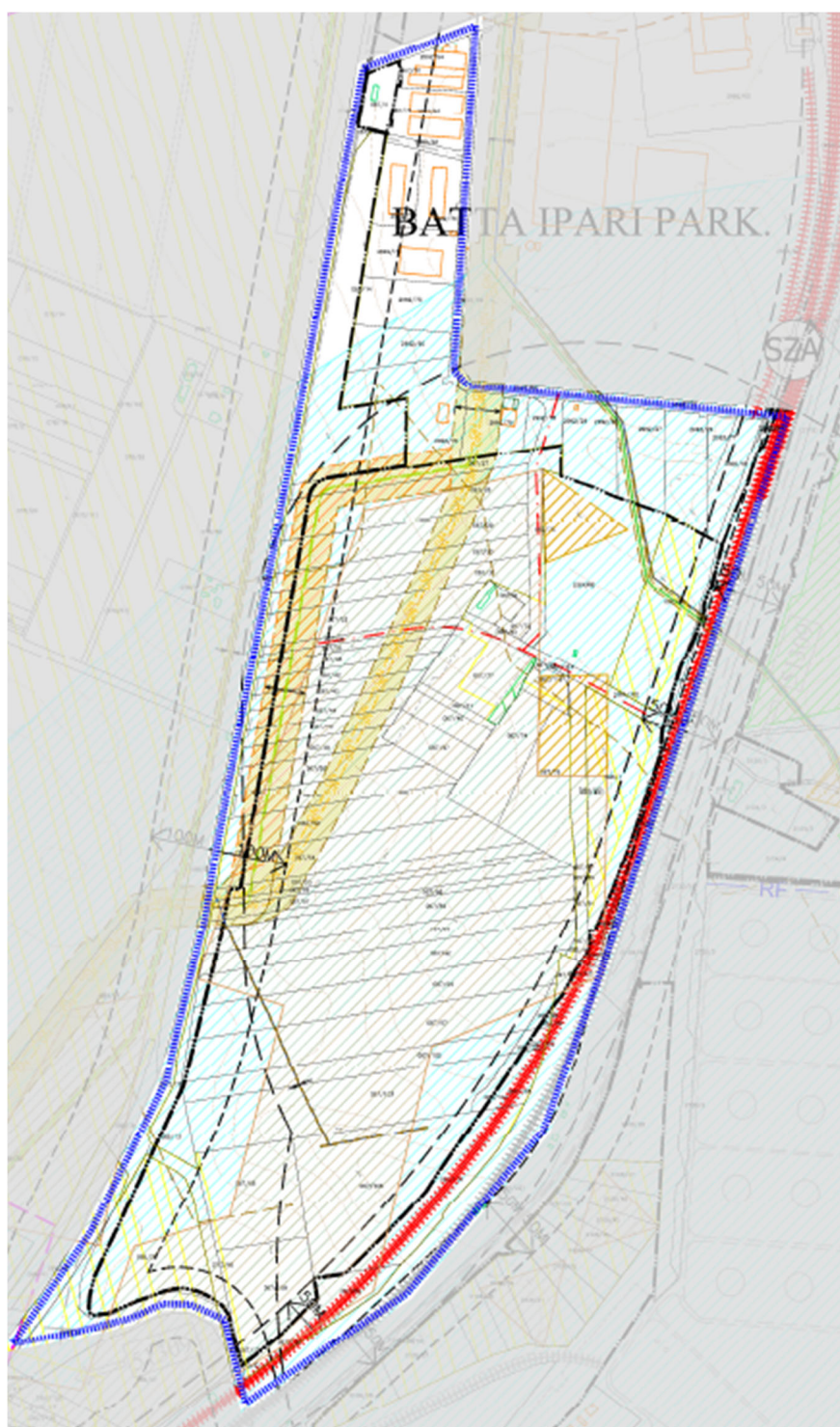
5. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓELEMEEK

Százhalombatta Helyi Építési Szabályzatának *Védelmek, korlátozások* tervlapja tartalmazza a védelmi és korlátozási elemeket. Érintettség miatt (út, vasút vonalának törlése) ezt a lapot is érinti módosítás.

Hatályos terv



Javaslat



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

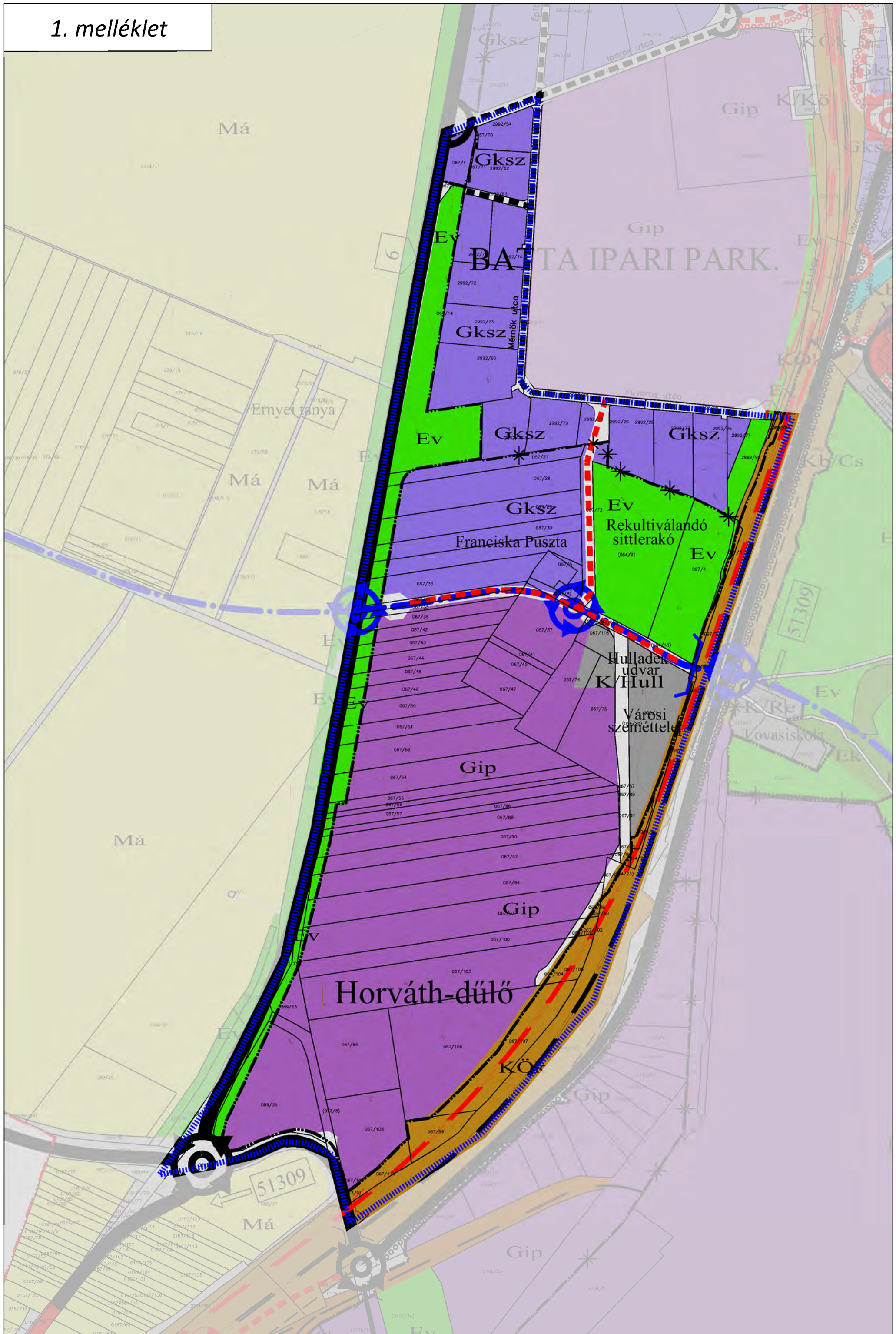
Százhalombatta Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2025. (.....) számú határozata

**Százhalombatta Város Önkormányzata Képviselő-testületének a
Százhalombatta Város Településszerkezeti Tervének módosításáról**

Százhalombatta Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek az érintett önkormányzatok véleményének kikérésével és figyelembe vételével, illetve a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően, az 1. melléklet szerint módosítja a 285/2015. (XI. 30.) számú határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervének Településszerkezeti Tervlapját.

1. melléklet



**Százhalombatta Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (.....) Önkormányzati rendelete
Százhalombatta Város Önkormányzata Képviselő-testületének a
város Helyi Építési Szabályzatról szóló 18/2015. (XII. 04.) önkormányzati rendeletének
módosításáról**

[1] Százhalombatta Város Önkormányzat Képviselő-testülete annak érdekében, hogy módosítsa Százhalombatta Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Százhalombatta Város Helyi Építési Szabályzatról szóló 18/2015. (XII. 04.) önkormányzati rendeletét, megalkotja e rendeletét.

[2] Százhalombatta Város Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

(1) Százhalombatta Város Önkormányzata Képviselő-testületének Százhalombatta Város Helyi Építési Szabályzatról szóló 18/2015. (XII. 04.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) a következő 48/A §-sal egészül ki:

A Gip-4 jelű egyéb ipari gazdasági építési övezet

(Százhalombatta egyéb ipari gazdasági területei)

48/A. §

Gip-4	SZ	30	35
	60	10 000	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 legkisebb területe (m ²)	A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb zöldfelületi arány (%)	legnagyobb	
			beépítettség (%)	épületmagasság (m)
Szabadonálló	10 000	35	30	60

(2) Az oldalkert és a hátsókert kialakítását az alábbiak szerint kell meghatározni:

a./ oldalkert: 6,0 m

b./ hátsókert: 12 m.

(2) Az Ör. Szabályozási tervlapja az 1. melléklet szerint módosul.

(3) Az Ör. Védelmek, korlátozások tervlapja a 2. melléklet szerint módosul.

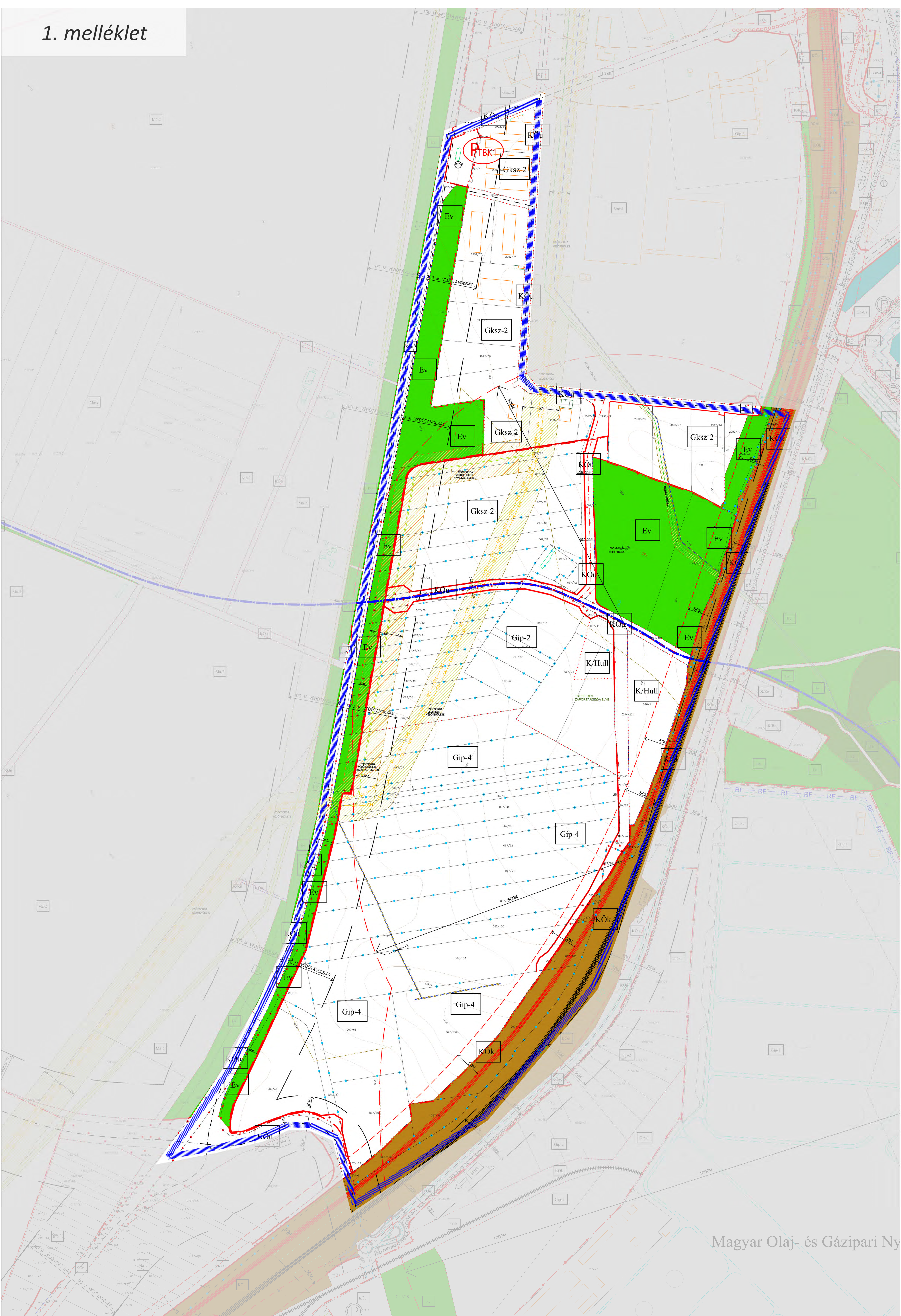
2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Százhalombatta, 2025.

dr. Turbucz Sándor
címzetes jegyző

Vezér Mihály Ph.d
polgármester



2. melléklet

