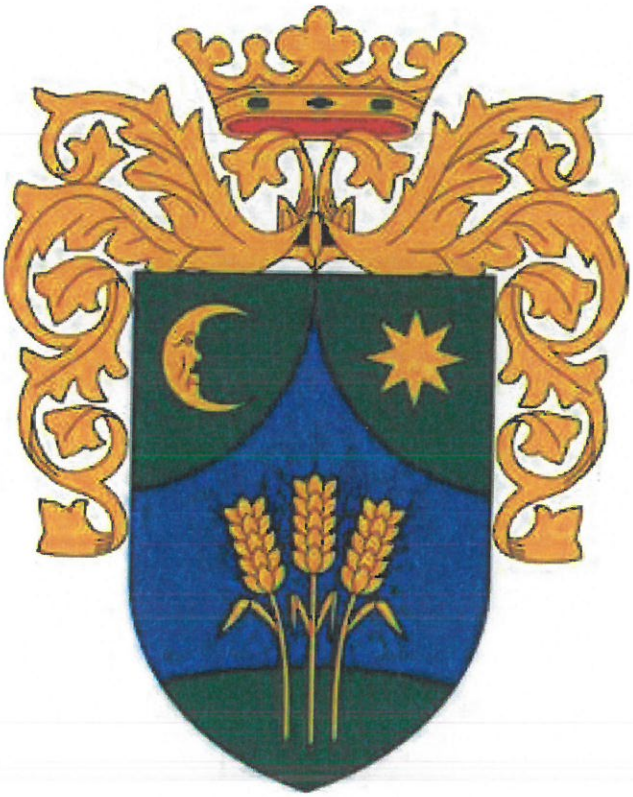
Fehér VÁRtervező KFT.

8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.
tel.: +36 70/385 0133
email: feterv@feterv.hu



ABA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA AZ AGROKÉMIA KFT TELEPHELYÉT ÉRINTŐEN

szakmai véleményezésre 2017. augusztus

Készítette:
Ertl Antal TT 07-0075
településtervező

TARTALOMJEGYZÉK:

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÓ HATÁROZAT TERVEZET

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV FEDVÉNYTERVE

HÉSZ MÓDOSÍTÓ RENDELET-TERVEZET

KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI FEDVÉNYTERV

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

ALÁÍRÓLAP:

Ertl Antal
településtervező TT 07-0075

Bodó Beáta
településtervező TT 07-368

Bruckner Attila
Okl. táj- és kertészmérnök
Tájvédelmi és élővilágvédelmi szakértő
TK-19-0244,

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

1. Határozati javaslat
(Tervezet)

Aba Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Aba közigazgatási területére az alábbi határozatot hozza:

Aba Város Önkormányzata által **117/2008.(X.8.) számú** határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv jelen határozat 1. számú mellékletét képező 1. és 2. számú fedvénytervek szerint módosul.

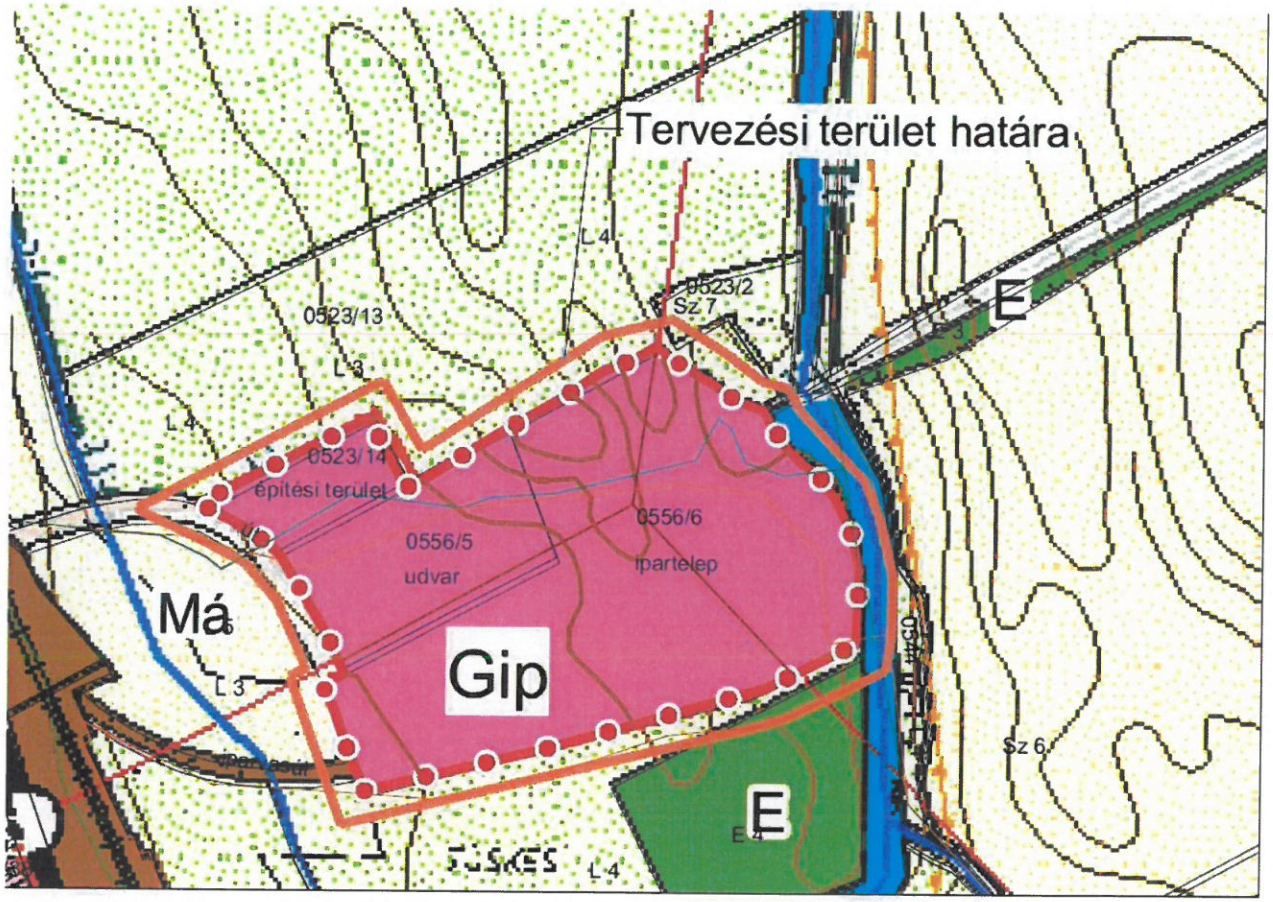
A módosítás alapján a szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot összhangba kell hozni.

E határozat a jóváhagyást követő 15 napon lép hatályba.

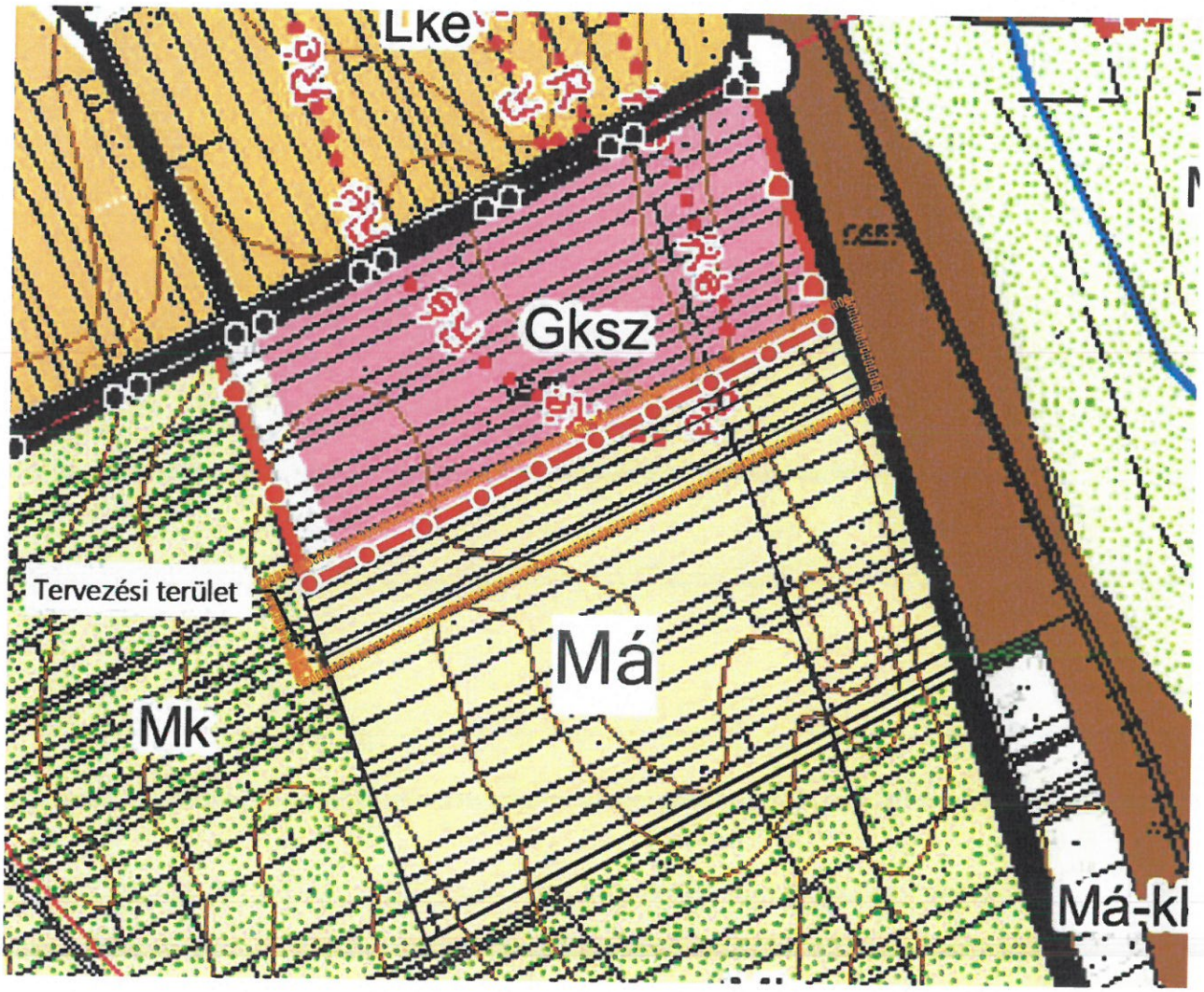
Kossa Lajos
polgármester

Dr. Ujszászi György Szabolcs
jegyző

1. számú melléklet
Településszerkezeti terv 1. jelű fedvényterve



Településszerkezeti terv 2. jelű fedvényterve



Aba Város Önkormányzat Képviselő-testületének.....számú önkormányzati rendelete a 14/2008.(X.10.)sz. Kt.önkormányzati rendelettel elfogadott Aba Helyi Építési Szabályzata és szabályozási tervének megállapításáról szóló rendelet módosításáról

Aba Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében kapott felhatalmazás, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában megállapított feladatkörében eljárva a község közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelmények, jogok és kötelezettségek megállapítására a következőket rendeli el:

1.§ A rendelet 1 § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:
(2) Az előírásokat az annak mellékletét képező szabályozási tervekkel együtt kell alkalmazni:

rajzszám:	Helyi Építési Szabályzat mellékletei	méretarány
SZT-1	Aba belterületi Szabályozási Terve	M=1:4 000
SZT-2/M	Bodakajtor-Felsőszentiván belterületi Szabályozási Terve	M=1:4 000
SZT-3	Belsőbáránd belterületi Szabályozási Terve	M= 1:4000
SZT-4	Külterületi Szabályozási Terv	M=1:10 000
SZT-5 jelű szabályozási fedvényterv a 0236/9 hrsz-ú ingatlanra		M= 1:10 000
SZT-6/M jelű szabályozási fedvényterv a 0560/13 – 0560/18 hrsz-ú ing. területére		M=1:10 000
SZT-7 jelű szabályozási fedvényterv a 0523/14, 0556/5 és 0556/6 hrsz-ú ing. területére		M= 1:10 000"

2.§ A rendelet 19. § (2) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

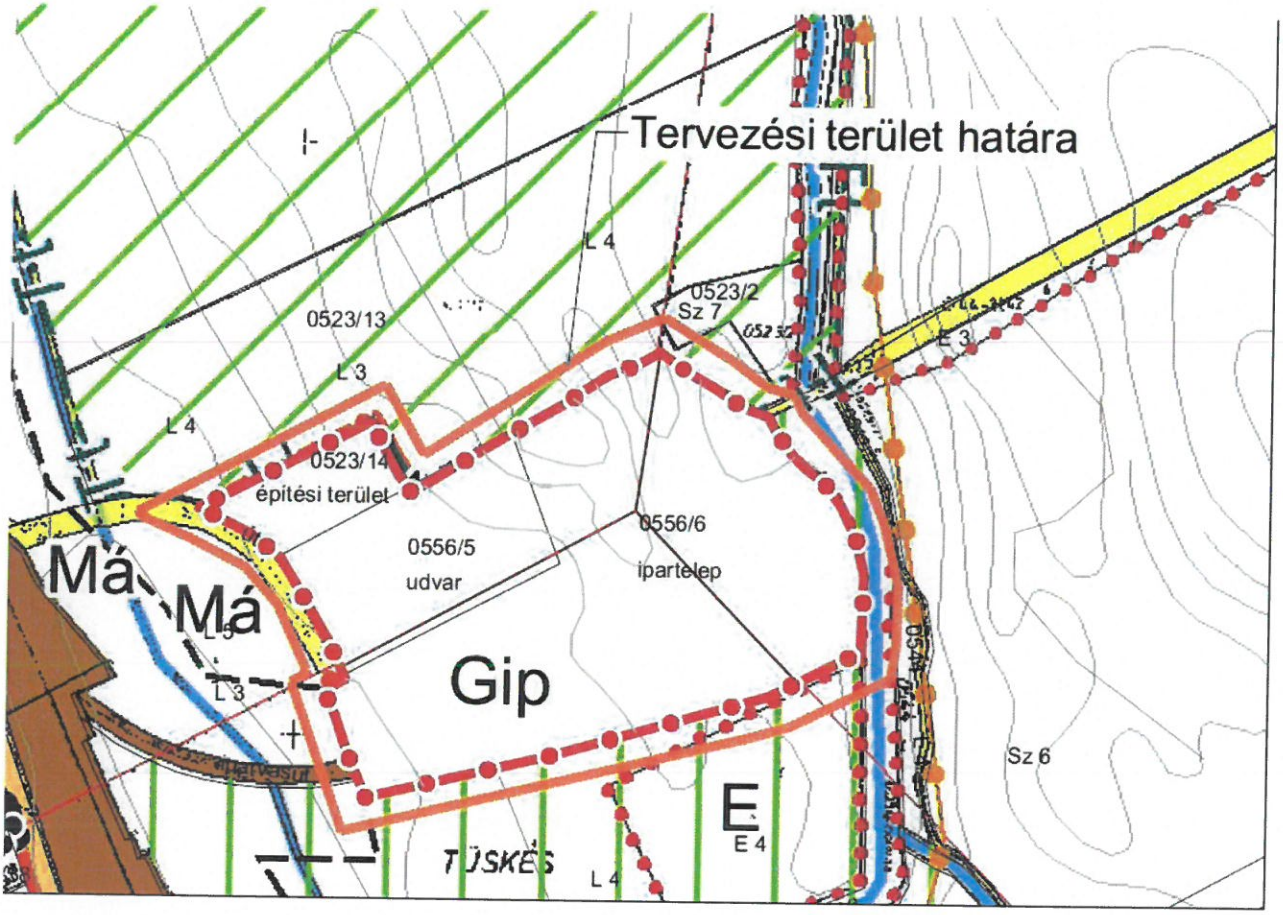
„b) a területen kivételesen közösségi szálláshelyek és lakóépület is elhelyezhető,"

3. § Záró és hatályba léptető rendelkezések:
Ez a rendelet a jóváhagyást követő 15. napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult államigazgatási eljárásokban kell alkalmazni. Folyamatban levő, még el nem bírált építési engedély kérelmek esetében amennyiben építtető számára kedvezőbbek a jelen rendelettel elfogadott módosítások, azokat az eljárás során alkalmazni lehet.

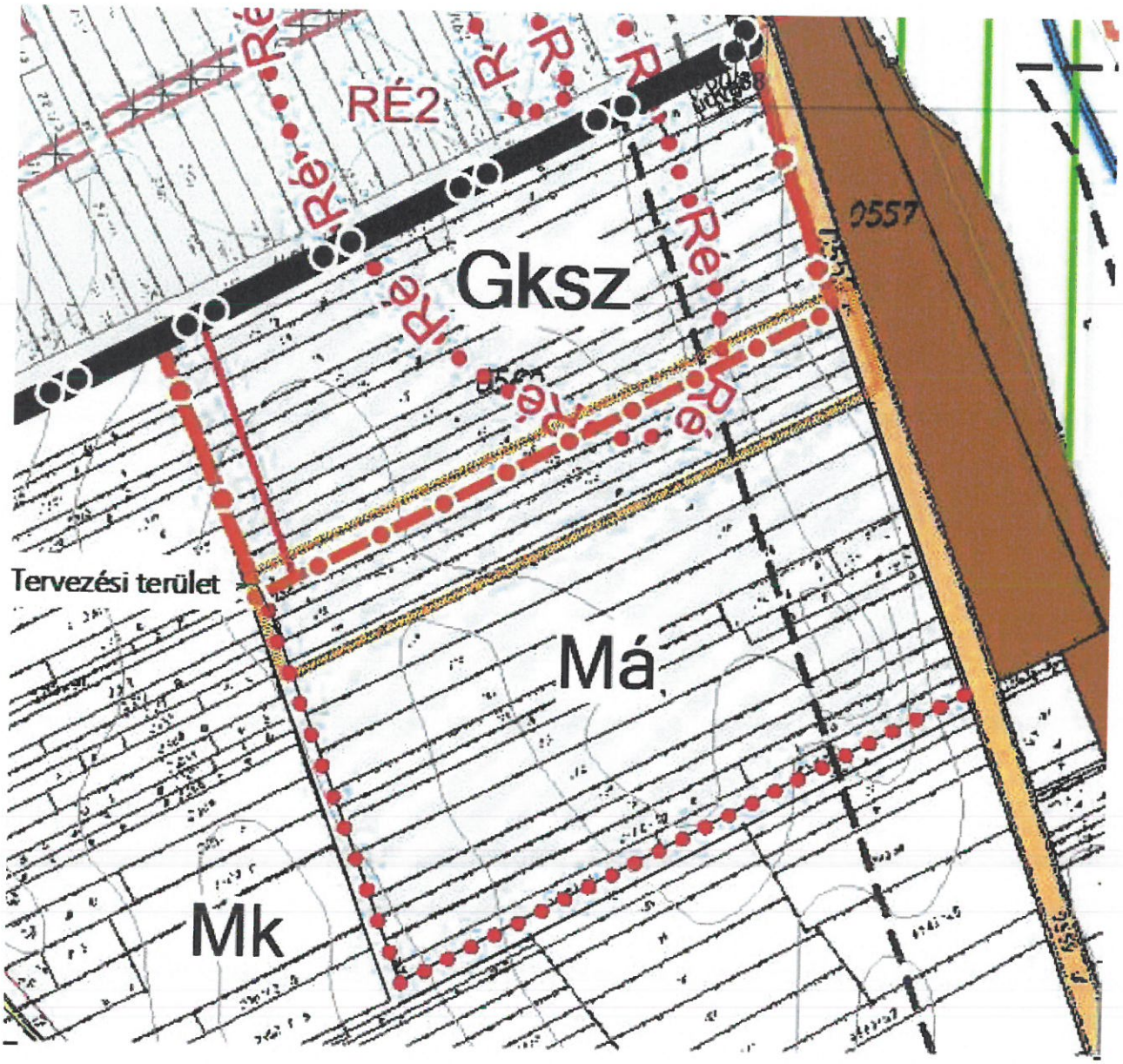
Kossa Lajos
polgármester

Dr. Ujszászi György Szabolcs
jegyző

1.számú melléklet: SZT-7 jelű szabályozási fedvényterv
a 0523/14, a 0556/5 és a 0556/6 hrsz-ú ingatlanokra M= 1:10 000



2.számú melléklet: SZT-6/M jelű szabályozási fedvényterv



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

A módosítások leírása

Aba Város Önkormányzata a Fehér Vártervező Kft. jelen terve alapján a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat (HÉSZ) és a szabályozási terv módosításáról határozott.
A módosításokat gazdálkodó szervi igények indokolják:

A módosítások célja:

1. Az Agrokémia Kft telephelyét érintően a teljes ingatlan területét (0556/5 és 0556/6 hrsz) ipari területbe és Gip-1 építési övezetbe kell sorolni.
2. A Különleges oktatási területen (K-O) a HÉSZ módosítása annak érdekében, hogy a területen lakóépület is elhelyezhetővé váljon

1. Tervi előzmények

A képviselő-testület a településszerkezeti tervet a 117/2008. (X.8.) számú határozatával fogadta el, a Helyi Építési Szabályzatot **a 14/2008.(X.10.)** számú rendelettel állapította meg, melyet jelen tervezési munka során kívánnak módosítani. A rendelet mellékletét képező szabályozási tervet is szükséges módosítani.

Az önkormányzat az Agrokémia Kft telephelyén tervezett beruházásokat a 134/2017. (VII.06.) határozatával gazdaságfejlesztő beruházássá nyilvánította.

A tervezett módosítások megfelelnek az Eljr. 32. (4) bekezdésében foglaltaknak:

„(4) A településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:

a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,

b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja,

c)nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

Az önkormányzati döntés alapján a településrendezési eszközök módosításának egyeztetése az Eljr. szerinti egyszerűsített eljárással történik.

A hatályos településrendezési eszközök módosítása során a jelenlegi terv szabályozási rendszerét, jelmagyarázatát kellett figyelembe venni.

K I V O N A T
Aba Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2017. július 6-i rendkívüli nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

Kihagyva kihagyandók!

Aba Város Önkormányzat Képviselő-testületének
134/2017. (VII.06.) határozata

Az Aba 0556/5 és az Aba 0556/6 helyrajzi számú ingatlanok érintően a rendezési terv módosításának gazdaságfejlesztő beruházássá nyilvánításáról

Aba Város Önkormányzat Képviselő-testülete Aba város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és a szabályozási tervének módosítását az Aba 0556/5 és az Aba 0556/6 helyrajzi számú ingatlanok tekintetében gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása értekében támogatja.

Felelős: Kossa Lajos polgármester
Határidő: azonnal

k.m.f.

Kossa Lajos s.k.
polgármester

Aba Város Képviselő-testülete

Dr. Ujszászi György Szabolcs s.k.
j e g y z ő

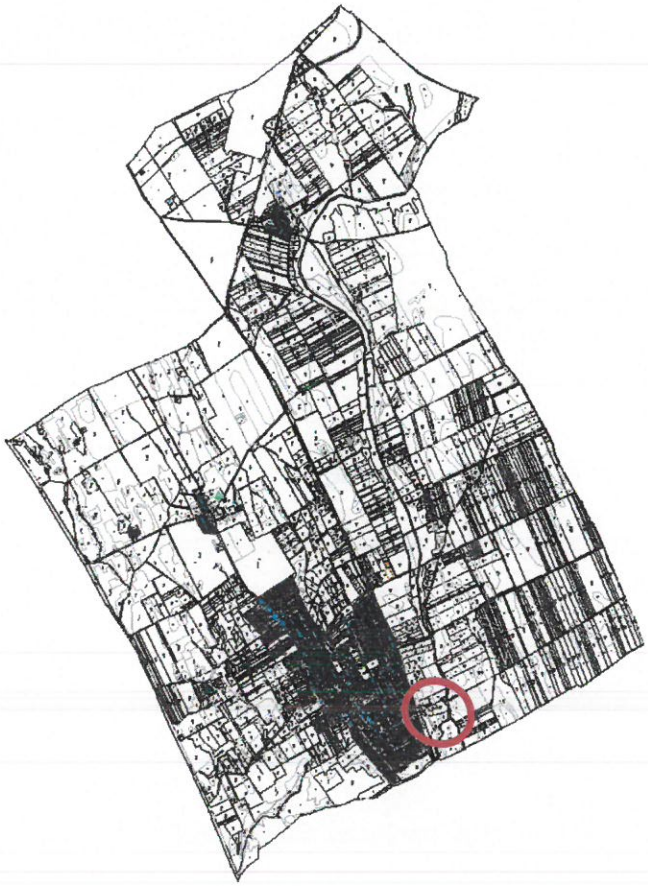
A kiadmány hiteléül: Bella Csilla
titkársági ügyintéző
2017. július 20.

2. Alátámasztó szakági munkarészek

Az alátámasztó munkarészek a hatályos településrendezési eszközök aktualizálásával készültek.

1.számú módosítás:

Agrokémia Kft telephelyét érintően a teljes ingatlan területét (056/5 és 0556/6 hrsz) ipari területbe és Gip-1 építési övezetbe kell sorolni.



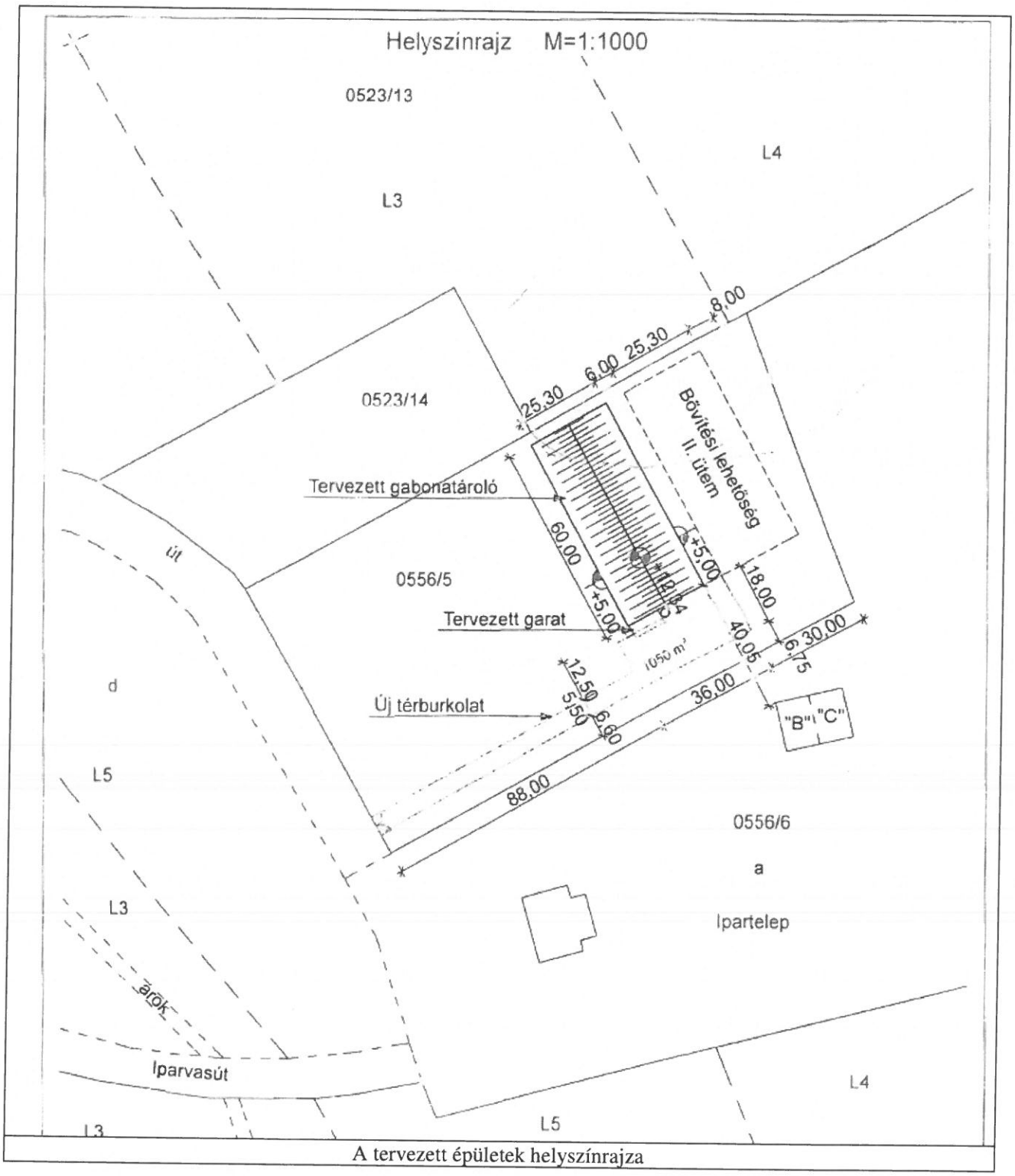
a tervezési terület településen belüli elhelyezkedése

A módosítás indoklása:

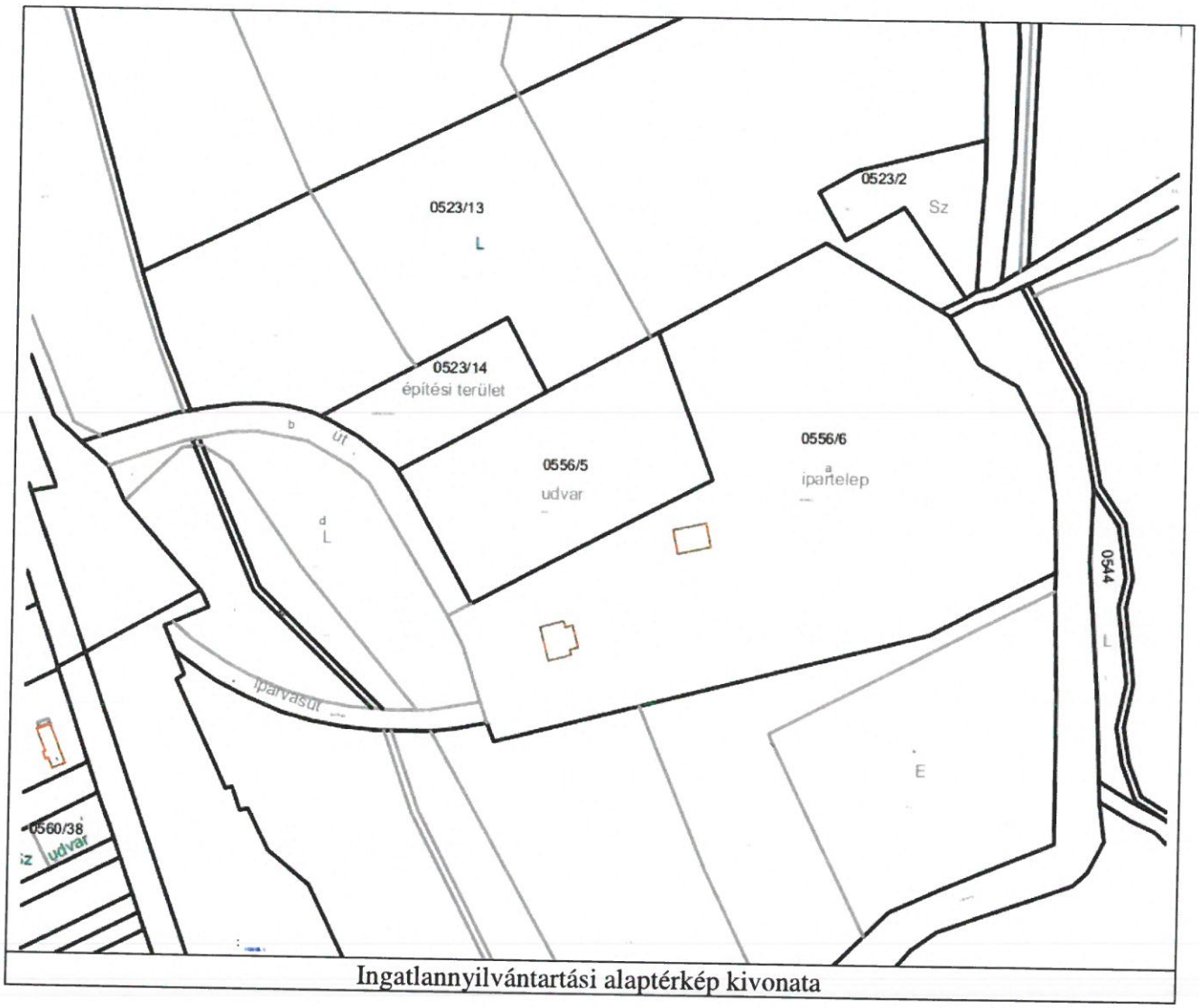
A tervezéssel érintett 0556/5 és a 0556/6 hrsz-ú ingatlanok az Agrokémia Kft tulajdonát képezik. A gazdasági társaság növényvédőszer forgalmazással, vetőmag kereskedelemmel, műtrágya értékesítéssel, termény felvásárlással és szaktanácsadással foglalkozik. Tevékenységük végzéséhez a meglevő telephelyet bővíteni szeretnék.

Az ingatlanok érintettek az országos ökológiai hálózat területével, ezért a hatályos településszerkezeti terv ökológiai szempontból korlátozott mezőgazdasági területbe sorolja az ingatlan egy részét.

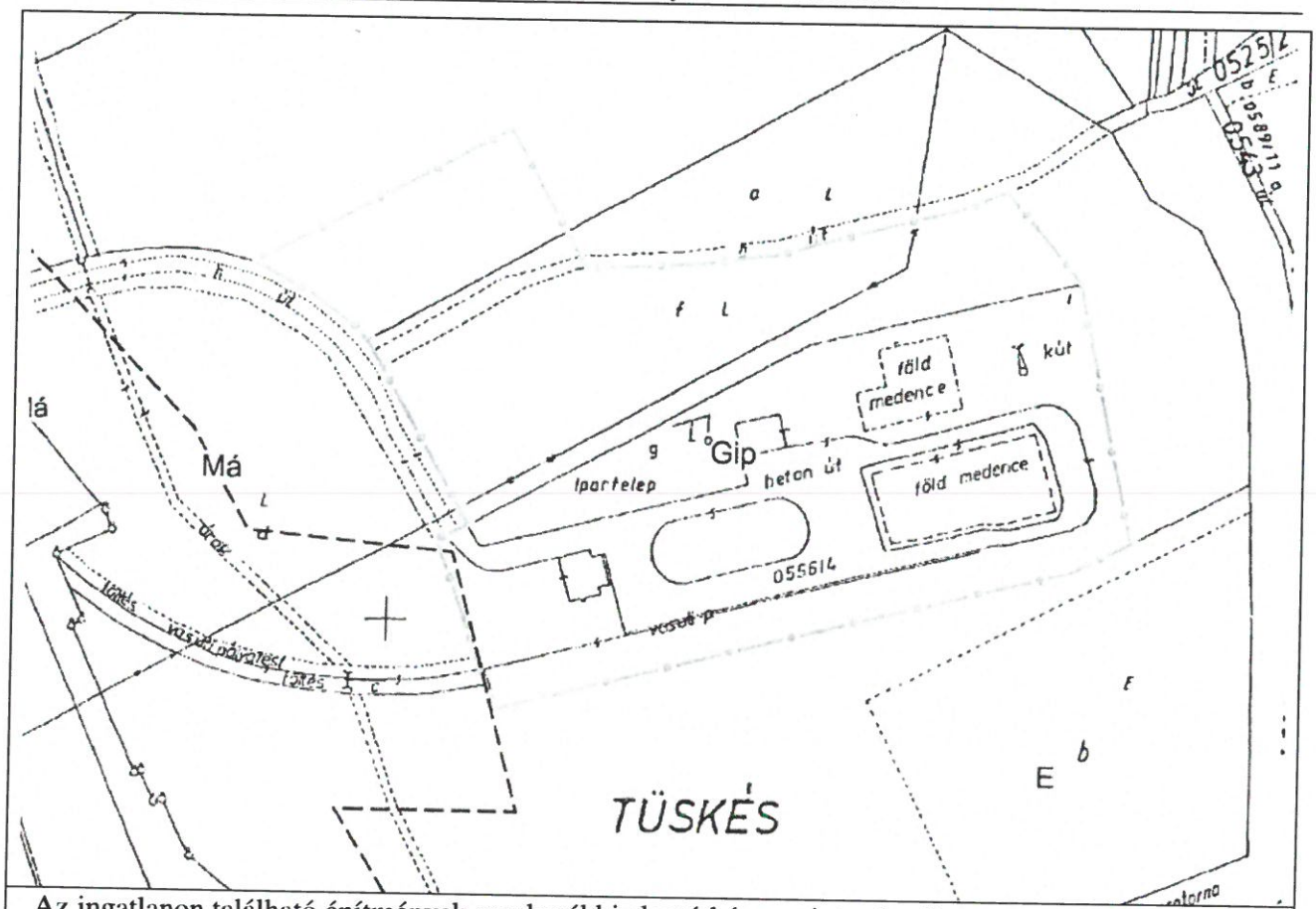
Az ingatlanon a tulajdonos gabonatárolót kíván építeni, azonban a tervezett helyen az Má-kö övezeti érintettség miatt az épületek nem helyezhetők el.



A tervezett épületek helyszínrajza

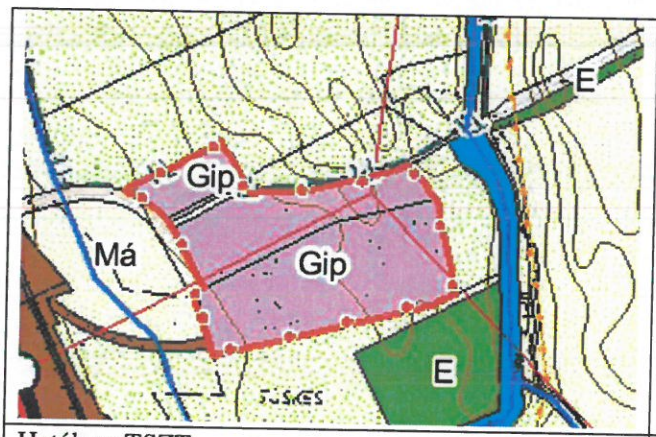


Ingatlannyilvántartási alaptérkép kivonata

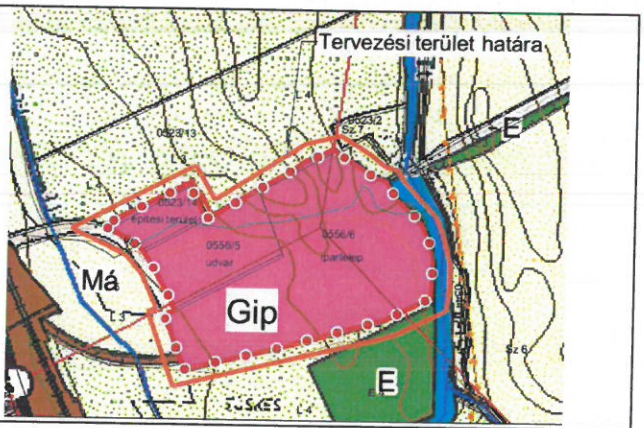


Az ingatlanon található építmények egy korábbi alaptérkép szerint, a hatályos terv szerinti beépítésre szánt terület lehatárolással

Településszerkezeti terv: a terv a tervezett módosítás miatt fedvényterv készítésével változik.

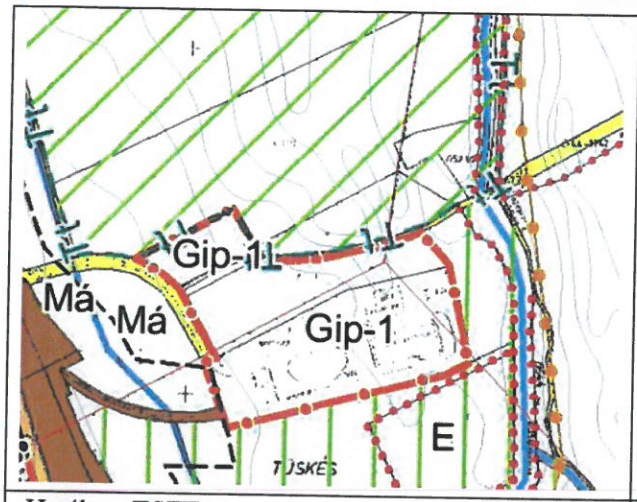


Hatályos TSZT

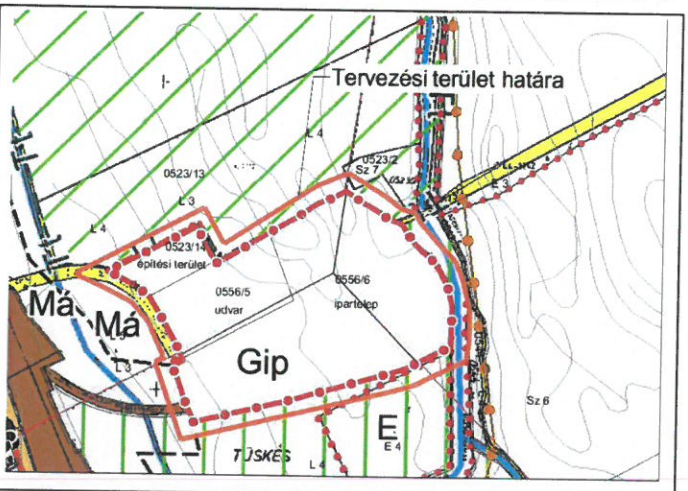


Tervezett TSZT

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, ezért a biológiai aktivitásérték pótlása érdekében a település belterületéhez délről csatlakozó tervezett kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználás egy része mezőgazdasági területfelhasználású lesz.



Hatályos TSZT

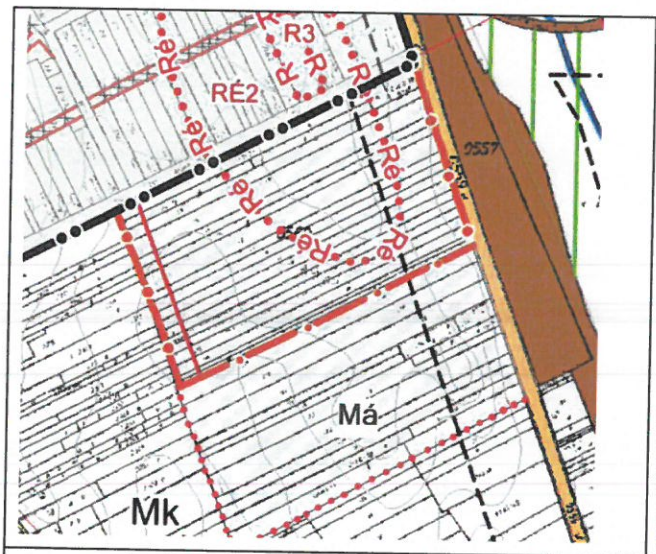


Tervezett TSZT

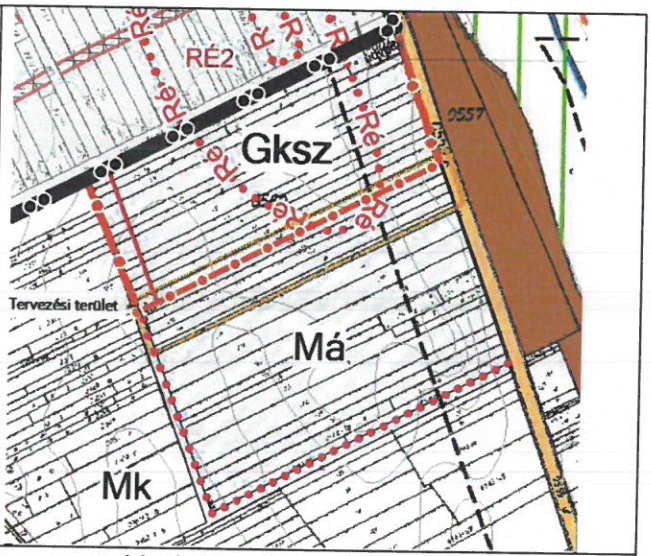
Szabályozási terv:

A szabályozási terv a tervezett módosítás miatt fedvénytervek készítésével változik.

A szabályozási terven a a 0556/5 és a 0556/6 hrsz-ú ingatlanok teljes területe Gip-1 jelű építési övezetbe fog tartozni, ahol a kialakítható legkisebb telekterület mérete 2000 m2, a beépítési mód szabadonálló, a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 50 %, a legnagyobb építménymagasság 11,5 m.

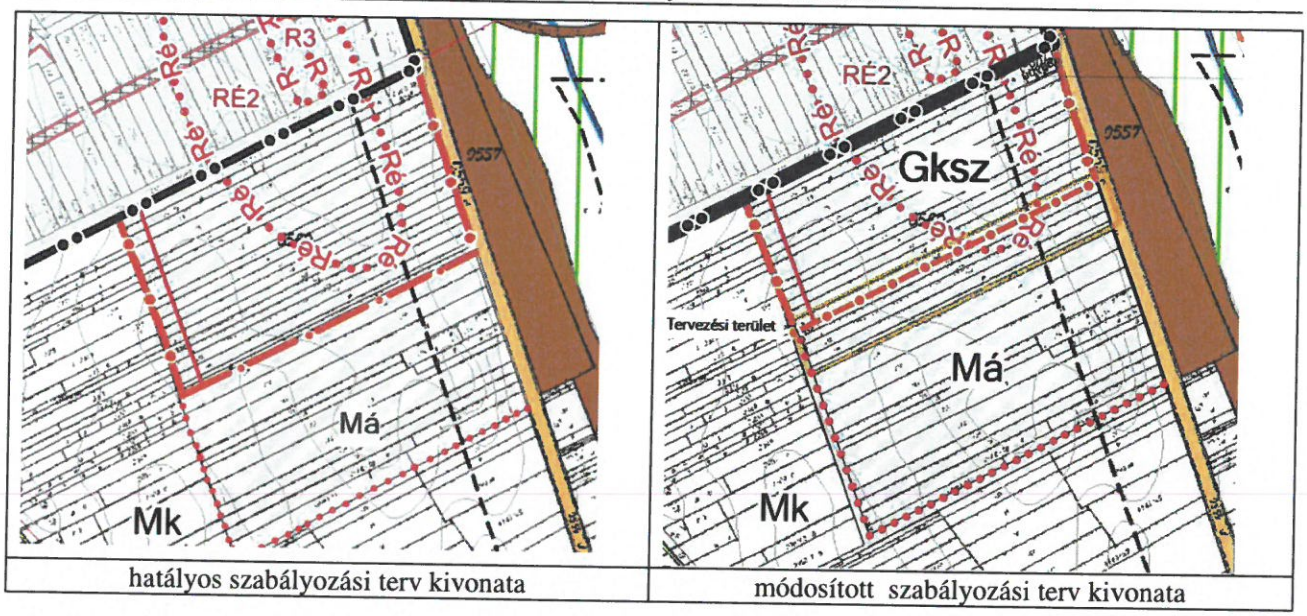


hatályos szabályozási terv kivonata



módosított szabályozási terv kivonata

A külterületi szabályozási tervlap módosítására a biológiai aktivitásérték pótlása miatt változó területfelhasználás miatt vált szükségessé. A gazdasági terület csökkent, a szabályozási tervlapra a hatályostervről hiányzó Gksz építési övezeti jel felkerül



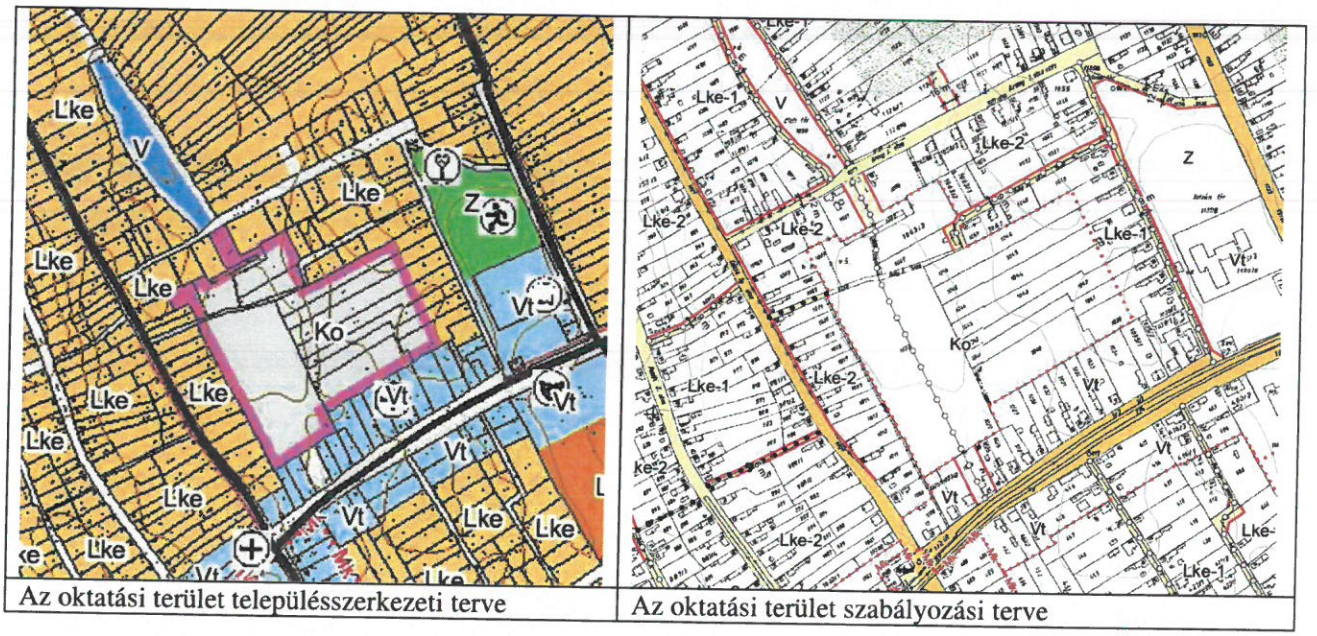
hatályos szabályozási terv kivonata | módosított szabályozási terv kivonata

A HÉSZ építési előírásainak módosítása nem vált szükségessé.

2. *számú módosítás*

A Különleges oktatási területen (K-O) a HÉSZ módosítása annak érdekében, hogy a területen lakóépület is elhelyezhetővé váljon.

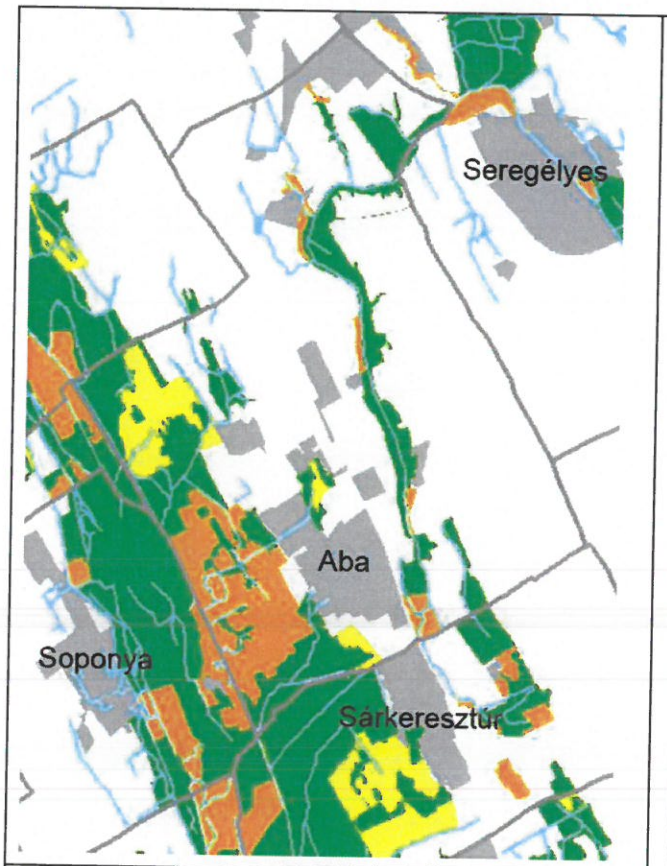
A K-O jelű építési övezetre vonatkozó előírások pontosítását kérték annak érdekében, hogy az építési övezetben elhelyezhető építmények köre egészüljön ki lakóépülettel.
A tervezett változtatásról az önkormányzat döntött. A módosítás nem ellentétes az OTÉK 24. § -ában foglaltakkal.



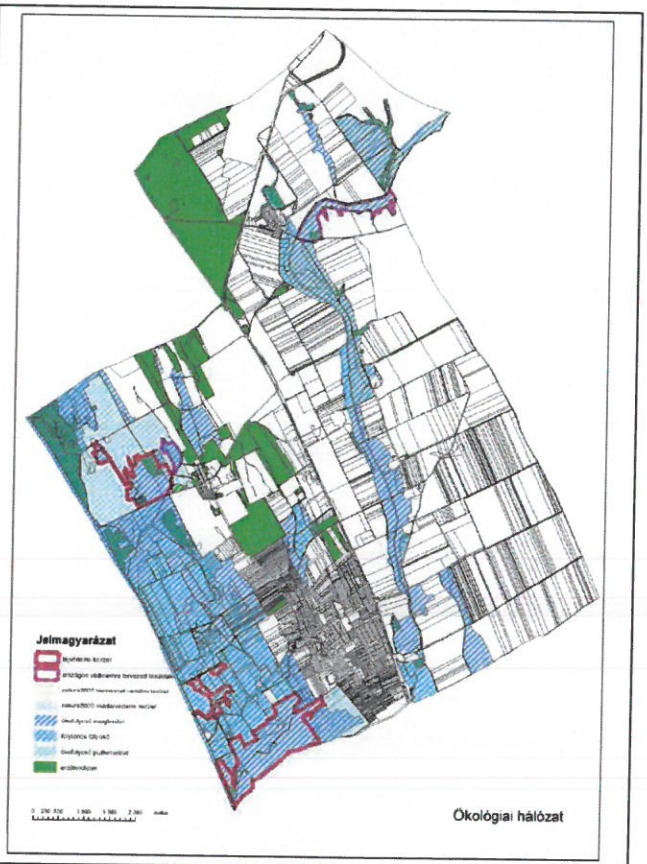
Az oktatási terület településszerkezeti terve | Az oktatási terület szabályozási terve

Tájrendezési javaslat

Aba hatályos településrendezési terveinek tájrendezési, táji és természeti alátámasztó munkarésze részletesen elemzi a tájhasználatot, feltárja a tájhasználat és a természetvédelem konfliktusait, valamint javaslatot tesz azok rendezésére. A vizsgálati munkarész rámutat, hogy bár Aba a Közép-Mezőföld kistájon fekszik, mely kistáj az ország egyik legmagasabb agrárökológiai potenciáljával rendelkező terület, maga a település *ezzel szemben* a szántóföldi művelésre *kevésbé alkalmas* területeket tartalmaz. Fejér megye Területrendezési terve (1/2009.(II.13.) számú megyei önkormányzati rendelet) *Magterület, Ökológiai folyosó és Pufferterület* övezeti tervlapja az országos ökológiai hálózat által lefedett területeket mutatja, melyek a Dinnyés-Kajtor csatorna menti vizes élőhelyek mellett főként a Sárvíz-völgyet érintik a településen.



Fejér megye Területrendezési terve, országos ökológiai hálózat területei



A hatályos terv alátámasztó munkarésze szerint az ökológiai hálózat lehatárolása

Az alátámasztó munkarész szerint a gyep-legelő művelés lenne ennek az ökológiailag érzékeny területnek a leginkább megfelelő hasznosítás, ezért ennek a fajta használatnak a kiterjesztése indokolt. Ez az alapvetően állattartásra építő mezőgazdasági hasznosítás – a megfelelő ökotudatos szemlélettel és módszerekkel művelve – a legkímélőbb, fenntartható hasznosítása egy ökológiailag érzékeny területnek. Ezek a területek ezért kerültek a korlátozott beépítési és hasznosítási lehetőségekkel rendelkező *környezetvédelmi és ökológiai szempontokból korlátozott használatú általános mezőgazdasági területek* (Má-kö) övezetébe.

A hatályos terv a tervezési terület egy részét *környezetvédelmi és ökológiai szempontokból korlátozott használatú általános mezőgazdasági területek* (Má-kö) övezetbe sorolta, azonban a terület nagyobb

részét a hasznosításnak megfelelően beépítésre szánt területbe sorolta. A hatályos terv alátámasztó munkarészében nincs semmiféle utalás arra, hogy miért nem sorolta a terv az ingatlan teljes területét ipari területbe. A területen védett növény- vagy állatfaj előfordulásáról nincs tudomásunk.

A Duna Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságtól (DINPI) 2017. augusztusában kapott adatszolgáltatás alapján a terület az országos ökológiai hálózat része.

Az OTrT 12/A § (4) értelmében „A településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb ±5%-kal változhat."

Külön tervlapon ábrázoltuk a DINPI adatszolgáltatása szerint az országos ökológiai hálózat jelenlegi lehatárolását, azokat az eltéréseket, melyeket a hatályos terv tartalmaz, illetve a jelenlegi módosítás terültét.

A számítás szerint a település területét az országos ökológiai hálózat 2671,29 ha területtel érinti. A hatályos terv 21,1 ha területen tért el az ökológiai hálózattól. Jelen módosítás további 1,89 ha eltérést jelent.

Az országos ökológiai hálózat terület övezettől való eltérés összesen 22,99 ha, ami 0,86 %. Az eltérés tehát megfelel az OTrT 12/A § (4) bekezdésének.

A DINPI az adatszolgáltatás során rendelkezésünkre bocsátotta az országos ökológiai hálózat tervezett módosítását, mely már a tervezett módosítás alapján határolja le az ökológiai hálózat területét

Fentiek alapján kijelenthető, hogy a módosításban javasolt Gip – 1 övezet bővítése nem sérti a táj- és természetvédelmi érdekeket, továbbá megfelel az OTrT előírásának.

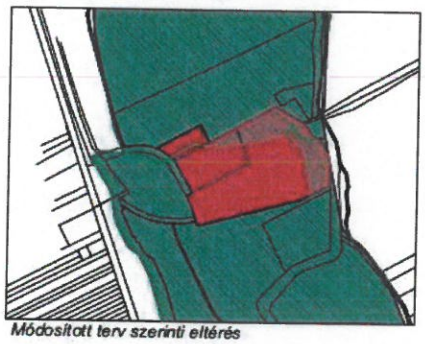
Országos ökológiai hálózat lehatárolása

Országos ökológiai hálózattól való eltérés a hatályos településszerkezeti terv szerint 21,1 ha

Országos ökológiai hálózat területe,a nemzeti park adatszolgáltatása szerint 2671,29 ha

Módosított terv szerinti eltérés 1,89ha

Az összes eltérés a módosított településszerkezeti terv szerint 21,1 ha + 1,89 ha = 22,99 ha, azaz 0,86 %.
Az eltérés megfelel az OTrT előírásainak!



Módosított terv szerinti eltérés



Kimutatás a nemzeti park adatszolgáltatása szerinti ökológiai hálózattól való eltérésről

Biológiai aktivitás érték számítás

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés történik, ezért biológiai aktivitásérték számításra az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében van szükség.

A számítás a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet 1. számú melléklet 1.pontja szerinti számítás alkalmazásával készült.

Jelenlegi használat	Terület (ha)	Szorzó	Érték
1.Má-kö	1,89	3,7	6,99
2.Gksz	1,99	0,4	0,79
összesen			7,78

Tervezett használat	Terület (ha)	Szorzó	Érték
1 Gip	1,89	0,4	0,75
2.Má	1,99	3,7	7,36
Összesen:			8,11

A tervezett területfelhasználással a terület biológiai aktivitásértéke nő.

Közlekedés:

A módosítások közlekedési szempontból nem jelentenek változást. A ingatlan megközelíthetősége nem változik.

Környezetvédelem:

Környezeti hatások elemzése

A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosításai a környezetre káros hatással nem lesznek, ezért a módosításokra vonatkozóan egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerinti külön környezeti értékelés nem készül. A környezeti vizsgálati eljárásban történő környezeti értékelés készítését az önkormányzat, mint a terv kidolgozója előzetesen nem tartja szükségesnek.

Tekintettel arra, hogy jelen terv véleményezése egyszerűsített eljárásban történik, a véleményezési anyag egyidejű megküldésével tájékoztatja a környezet védelméért felelős szerveket az önkormányzat arról, hogy környezeti értékelés készítését előzetesen nem tartja szükségesnek. Egyúttal az alábbi tájékoztatás mellett kikéri a tekintetben véleményüket, hogy a módosítás következtében a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

A terv megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározásához a alábbiakat kell figyelem venni.

A tervezett módosítás két tervezési területre korlátozódik.

Az 1. számú tervezési terület tekintetében területfelhasználási változás történik, a módosítás kizárólag a meglevő telephelyen belüli területfelhasználás változása és Gip-1 jelű építési övezet kijelölésre vonatkozik. A területfelhasználás és az építési övezet az ingatlan-nyilvántartás szerint változik. Természeti erőforrás felhasználása nem történik.

A 2. számú tervezési terület tekintetében területfelhasználás változás nem történik, az építési övezetek határa és az építési hely nem változik. Az építési övezetek beépítésére vonatkozó előírások

(beépítési %, építménymagasság, stb) nem változnak. A változtatás kizárólag a területen elhelyezhető épületek funkciójának lakóépülettel történő kiegészítése

A tervezett változtatások következtében lehetővé váló tevékenységek nem befolyásolnak más tervet vagy nincsenek hatással másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;
A tervezett változtatások nem vonatkoznak olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak.
Nincs jelentőségük a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából.
A várható környezeti hatások

a) Az 1. számú módosítás településszerkezeti változással jár, környezeti hatása a változtatásnak azonban elenyésző. A 2. számú módosítás területfelhasználási változtatással nem jár.

b) a tervmódosítás célja gazdálkodó szervezet tulajdonban levő ingatlant érintően a településrendezési eszközök módosítása az ingatlan-nyilvántartás szerint annak érdekében, hogy ott a tervezett gazdaságfejlesztő beruházás megvalósítható legyen

c) a módosítás lényege és az eredeti tervhez mért jelentőségéről elmondható, hogy a beépítésre szánt terület nagysága kis mértékben változik. A fő műszaki infrastruktúra hálózat nem változik, a terület közművesítése megoldott, illetve bekötővezetékekkel a közművesítés megoldható.

d) a várható környezeti hatások

- időtartama a terv időtávlatában véglegesnek mondhatóak, azok nem adódnak össze és nem erősíthetik egymást.
- az országhatáron nem terjednek át, nem idéznek elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek, ill. ezen hatások csökkentését szolgálják
- területi kiterjedése alapján a település igazgatási területének elenyészően kis részét érinti a módosítás.
- a tervezéssel érintett ingatlanok nem érintettek ivóvízbázis hidrogeológiai védőövezetével, országosan védett természeti területettel, Natura 2000 területettel. Nem érintettek továbbá helyi természetvédelmi területet sem.

Mindezeket figyelembe véve megállapítható, hogy a tervezett módosítás jelentős környezeti hatással nem jár, ezért környezeti értékelés lefolytatása nem indokolt.

Jelen tervdokumentáció egyidejű megküldése mellett az önkormányzat, mint a terv kidolgozója az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 1.§ (3) b) pontban adott felhatalmazása alapján a **környezeti vizsgálat** szükségességének eseti meghatározásához a Kr. 4.§(2) bekezdése alapján, kikéri a környezetvédelemért felelős szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás, illetve attól függően szükséges-e környezeti vizsgálat készítése.

Közművesítési javaslat:

A tervezett módosítások során közművesítési változtatás nem történik, ezért a hatályos terv, illetve annak alátámasztó munkarészének közművesítésre vonatkozó munkarészeinek kiegészítése nem volt szükséges.

Műemlékvédelem:

A hatályos helyi építési szabályzat a települési értékvédelemre vonatkozóan részletes előírásokat tartalmaz. A településen található műemléki védettség alatt álló ingatlanokat, a műemléki környezetbe tartozó ingatlanokat, telkeket a változtatások nem érintik.

Hírközlés:

A módosítás nem jelent változtatást a hírközlési hálózatban és annak egyéb építményeire vonatkozóan sem.

A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás (számítás)

A tervezett módosítás a településszerkezeti tervet érinti, ezért a munkarész elkészítése szükségessé vált.

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény terv készítésekor hatályos állapota szerint az ország szerkezeti terve Aba várost települési térséggel, mezőgazdasági, és vízgazdálkodási térséggel érinti.

Fejér megye Területrendezési tervét 1/2009.(II.13.) számú rendeletével fogadta el a megyei önkormányzat. A megye szerkezeti terve szerint Aba települési térséggel, mezőgazdasági, erdőgazdasági és vízgazdálkodási térséggel érintett.

A településrendezési tervek készítésére az OTrT fő szabályai a következők:

Az OTrT 6. § (2) bekezdése szerint a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:
a) az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;
b) a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;
c) a vegyes területfelhasználású térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, erdőterület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület kivételével bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;
d) a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;
e) a vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni;
f) az építmények által igénybe vett térséget az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.
(3) Az országos területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályoknak a kiemelt térség vagy a megye területére vetítve, a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási szabályoknak a település közigazgatási területére vetítve kell teljesülniük.

Az OTrT 9.§ (6) bekezdése a településrendezési eszközök készítése során
a) az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és az egyedi építmények helyét a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,
b) az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatoknak a település közigazgatási területére vetített hossza legfeljebb ±5%-kal térhet el a kiemelt térségi és megyei területrendezési

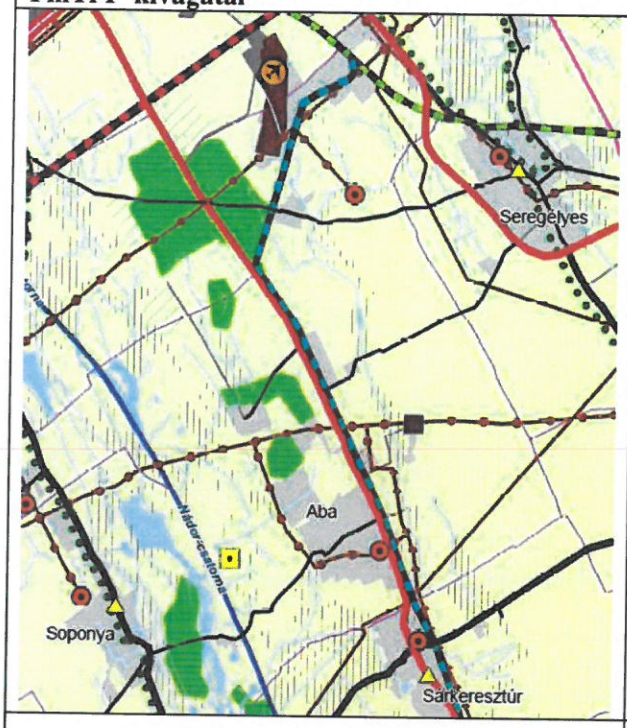
tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, kivéve, ha a területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat alapján lefolytatott területrendezési hatósági eljárás szerint nagyobb eltérés indokolt.

Az OTrT 12/A § (1) bekezdése szerint „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."
12/A § (4) értelmében „A településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb ±5%-kal változhat."

Az OTrT kivágatai	
	**Az ország szerkezeti tervének kivágata** A tervezési terület mezőgazdasági térséggel érintett.

Azon országos övezetek, melyek az áll.ig. szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni	
	**Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete** az övezet a tervezési területet nem érinti
	Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete Az övezet területét az államigazgatási szerv előzetes véleménye alapján kell lehatárolni. Az érintett államigazgatási szerv az adatszolgáltatása alapján a tervezési terület nem érintett az országos tájképvédelmi területtel

FmTrT kivágatai

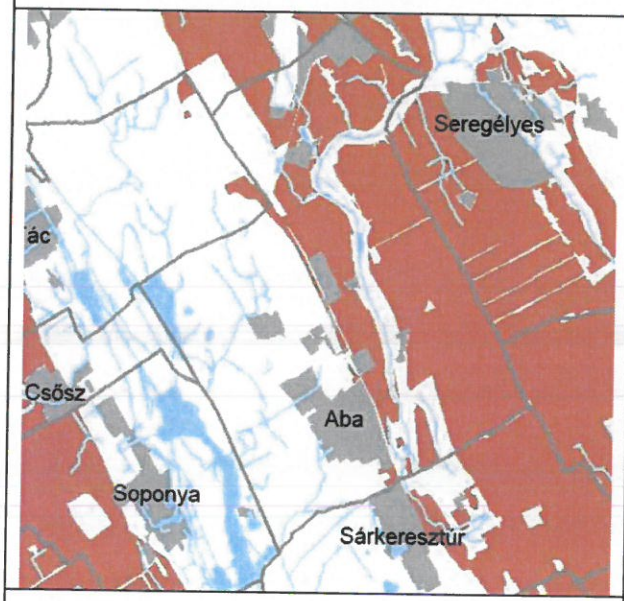


Fejér megye szerkezeti tervének kivágata

A tervezési terület mezőgazdasági térséggel érintett.

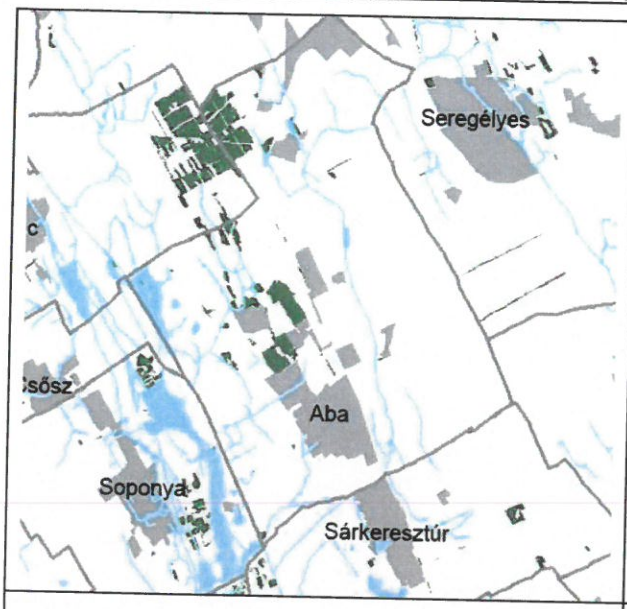
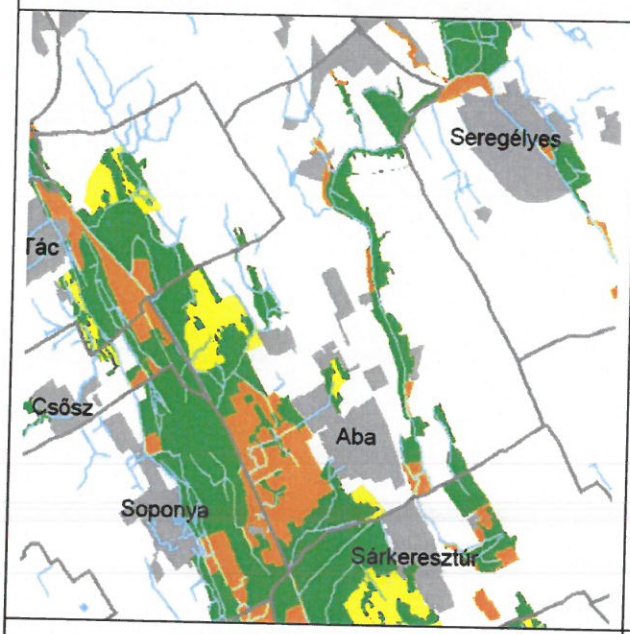
A jelenlegi változtatás összességében 0,1 ha növekedést jelent a mezőgazdasági térségben, illetve a mezőgazdasági területfelhasználásban.

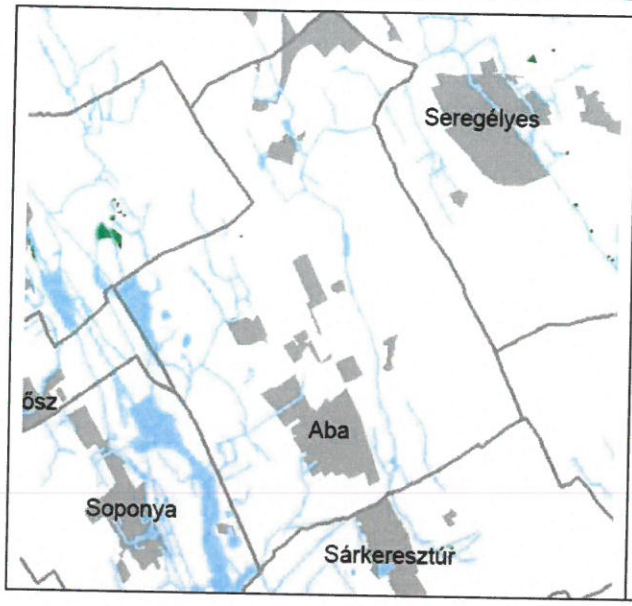
A települése térség (a beépítésre szánt terület) 0,1 ha területtel csökken.



Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

az övezet a tervezési területet nem érinti

	**Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete:** a tervezési terület az övezetet nem érinti
	**Magterület, ökológiai folyosó, puffer terület övezete** a szerkezeti terv változtatással érintett terület az övezet területét érinti. A DINPI adatszolgáltatása alapján az országos ökológiai hálózat övezettől való eltérés a tervezett módosítással sem éri el az 1 %-ot, tehát megfelel az OTrT 12/A § (4) bekezdésének.



Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete

az övezetet a tervezési területet nem érinti

Összességében megállapítható, hogy a településszerkezeti terv módosítás a felsőbbrendű területrendezési tervekkel nem ellentétes, az OTrT és a FmTrT előírásainak megfelel.

Székesfehérvár, 2017. augusztus

Ertl Antal
településtervező