

SÁRSZENTMIHÁLY

KÖZSÉG

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

ÉS

A SZABÁLYOZÁSI TERV

módosítása

a 0246/14 hrsz telek,

HALASTÓ TERÜLETÉN

a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (egyszerűsített eljárás) szerinti
véleményezési dokumentáció

TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.

2024. április

SÁRSZENTMIHÁLY KÖZSÉG

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

ÉS

A SZABÁLYOZÁSI TERV

módosítása

a 0246/14 hrsz telek HALASTÓ TERÜLETÉN

2024. április

a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (egyszerűsített eljárás) szerinti

v é l e m é n y e z é s i d o k u m e n t á c i ó

Megrendelő: Sárszentmihály Községi Önkormányzata
8143 Sárszentmihály, Fő utca 54.

Tervező: TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.
Budapest, 1121 Kakukkhegyi út 9.
Tel: 0620-244-8492
e-mail: tervezes@tt1.hu

Településtervező: Nemesánszky Ildikó TT/1 01-1641
okl. építészmérnök, településrendező vezető tervező
Kiss-Polák Andrea TT, Tk 01-5205
okl. tájépítész, településmérnök

Tartalom

Jóváhagyandó munkarészek

- Rendelettervezet
- Módosító szabályozási tervlap

Alátámasztó munkarész

Sárszentmihály Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
../... (.....) önkormányzati rendelete
Sárszentmihály Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2015. (VII. 16.) önkormányzati rendelete módosításáról

Sárszentmihály Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Sarászentmihály Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 11/2017.(VII.26.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és érintett önkormányzatok, a Fejér Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Fejér Megye Területrendezési Tervéről szóló 7/2020. (II. 28.) rendeletének 14. melléklete szerinti önkormányzatok véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § Sarászentmihály Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2015.(VII. 16.) önkormányzati rendelet kiegészül a 43/A §-sal:

„43/A § (1) Az Má-3 jellel jelölt általános mezőgazdasági övezet elsősorban a halgazdálkodással kapcsolatos és egyéb, az ökológiai hálózati követelményeknek megfelelő mezőgazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Má-3 övezetben lakás nem helyezhető el.

(3) Az Má-3 övezetben épületeket, burkolt területeket az ökológiai szempontból kevésbé értékes telekrészeken kell elhelyezni.”

2. § Sarászentmihály Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2015.(VII. 16.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 2. pontja szerinti táblázat helyébe az 1. melléklet szerinti táblázat lép.

3. § (1) A HÉSZ 3. melléklete helyébe a 2. melléklet szerint módosított 3. melléklet lép.

4. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

/: Óber Andrea :/
polgármester

/: Dr. Nagy Ildikó :/
jegyző

1. melléklet arendeletéhez






2. Általános mezőgazdasági övezet beépítési határértékei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
1.	ÖVEZETI BESORO- LÁS övezet jele	beépítési mód	A telek					az épület		
2.			legkisebb beépíthető		legnagyobb meg- engedett		legki- sebb kö- telező	legnagyobb meg- engedett		
3.			területe	széles- sége	beépi- tettsége	terep- szint alatti beépítés mértéke	zöldfe- lületi arány	szint- száma	épület- magas- sága	
4.			(m ²)	(m)	(%)	(%)	(%)		(m)	
5.	Má-1	szabadon álló	50.000	50	1	0	80	F+TT	7,5	
6.	Má-2	szabadon álló	50.000	50	1	0	80	F+TT	7,5	
7.	Má-3	szabadon álló	10.000	-	3	0	80	F+1+TT	7,5	

SÁRSZENTMIHÁLY KÜLTÉRÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA HALASTÓ ÉS TELKÉNEK TERÜLETÉN

a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet
68. § szerinti véleményezésre

M 1:2500

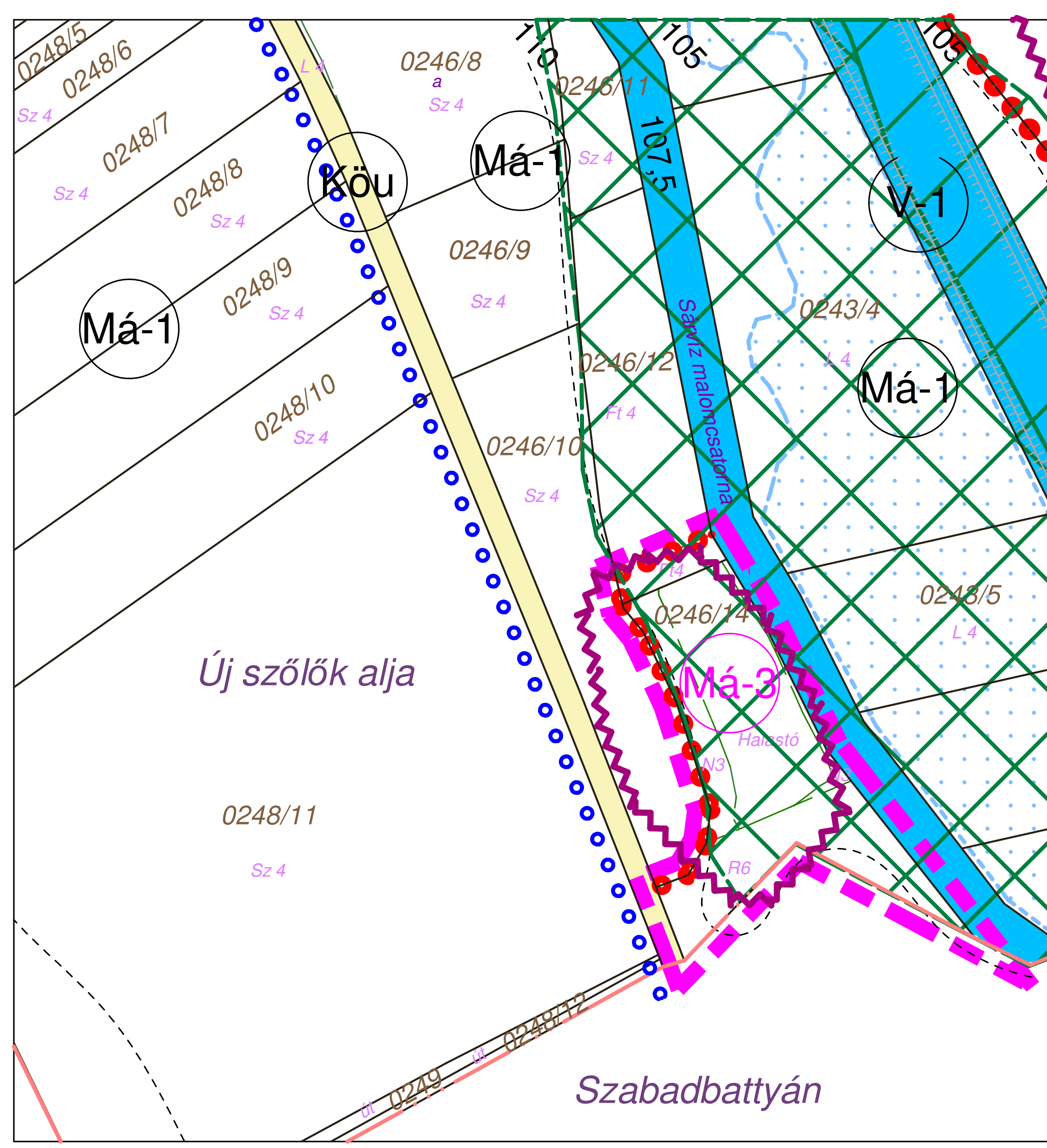
-  változtatással érintett terület határa
- KÖTELEZŐ ELEMEEK**
-  övezet, építési övezet határa
-  **Má-3** (megváltozó) övezeti jel
- MÁS JOGSZABÁLYVAL ÉRVÉNYESÜLŐ VÉDELMI ELEM**
-  ökológiai hálózat, magterület
-  régészeti lelőhely határa

Tervező:

TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.

Nemesánszky Ildikó TT/1 01-1641

Kiss-Polák Andrea TT, Tk 01-5205



SÁRSZENTMIHÁLY KÖZSÉG HÉSZ ÉS SZT MÓDOSÍTÁSA

A 0246/14 HRSZ TELEK, HALASTÓ TERÜLETÉN MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

2024. április

Tartalom

1. Előzmények, a módosítás oka és célja.....	2
2. Adottságok.....	3
2.1. A tervezési terület elhelyezkedése.....	3
2.2. A tervezési terület és környezetének általános leírása.....	5
2.4. A halastó kialakítása.....	8
2.5. Hatályos településrendezési eszközök.....	9
2.6. Infrastrukturális adottságok: közlekedés, közművek.....	11
3. Településrendezési javaslat.....	11
3.1. Előzetes vélemények, javaslatok az államigazgatási szervek részéről.....	11
3.2. A HÉSZ és a szabályozási terv módosítása.....	12

1. Melléklet

JEGYZŐKÖNYV KIVONAT Sárszentmihály Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. február 14-i nyílt üléséről és Főépítési feljegyzés

2. Melléklet

Környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában érkezett államigazgatási szervek előzetes véleménye:

- Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály

- Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága

1. ELŐZMÉNYEK, A MÓDOSÍTÁS OKA ÉS CÉLJA

Sárszentmihály Községi Önkormányzat (a továbbiakban Önkormányzat) Képviselő-testülete 36/2024. (II. 14.) határozatával döntött a **Helyi Építési Szabályzat módosításáról a 0246/14 hrsz telek, halastó területén.**

A hatályos szabályozási terven Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetbe sorolt 0246/14 hrsz telken már több mint 15 évvel ezelőtt egy halastavat alakítottak ki. A tervezett módosítás célja az érintett telekre a sajátos használatnak megfelelően egy olyan új általános mezőgazdasági övezet megállapítása, ahol a halgazdálkodáshoz szükséges épületek és építmények elhelyezhetők.

A tervezés céljának elérése érdekében a 0246/14 hrsz telek területére vonatkozóan a Helyi Építési Szabályzat és az annak 3. mellékletét képező Külterület Szabályozási Terve módosítása szükséges.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban OTÉK) 2021. július 15-ig hatályos, és Sárszentmihály területén alkalmazandó 29. § (1) bekezdése szerint a mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el. Ennek megfelelően a tervmódosítás során **Sárszentmihály Község Településszerkezeti terve** (a továbbiakban TSZT) **nem módosul**, a területhasználat általános mezőgazdasági marad.

A módosítás során az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

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

Jelen TRE módosítás államigazgatási egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban kerül lefolytatásra.

Sárszentmihály Község hatályos településrendezési eszközei az alábbiak:

- Sárszentmihály Község Településszerkezeti Terve és leírása – 185/2015. (VI.09.) határozat
- Sárszentmihály Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve – 12/2015. (VII.16.) önkormányzati rendelet

Sárszentmihály Község hatályos településképi dokumentumai:

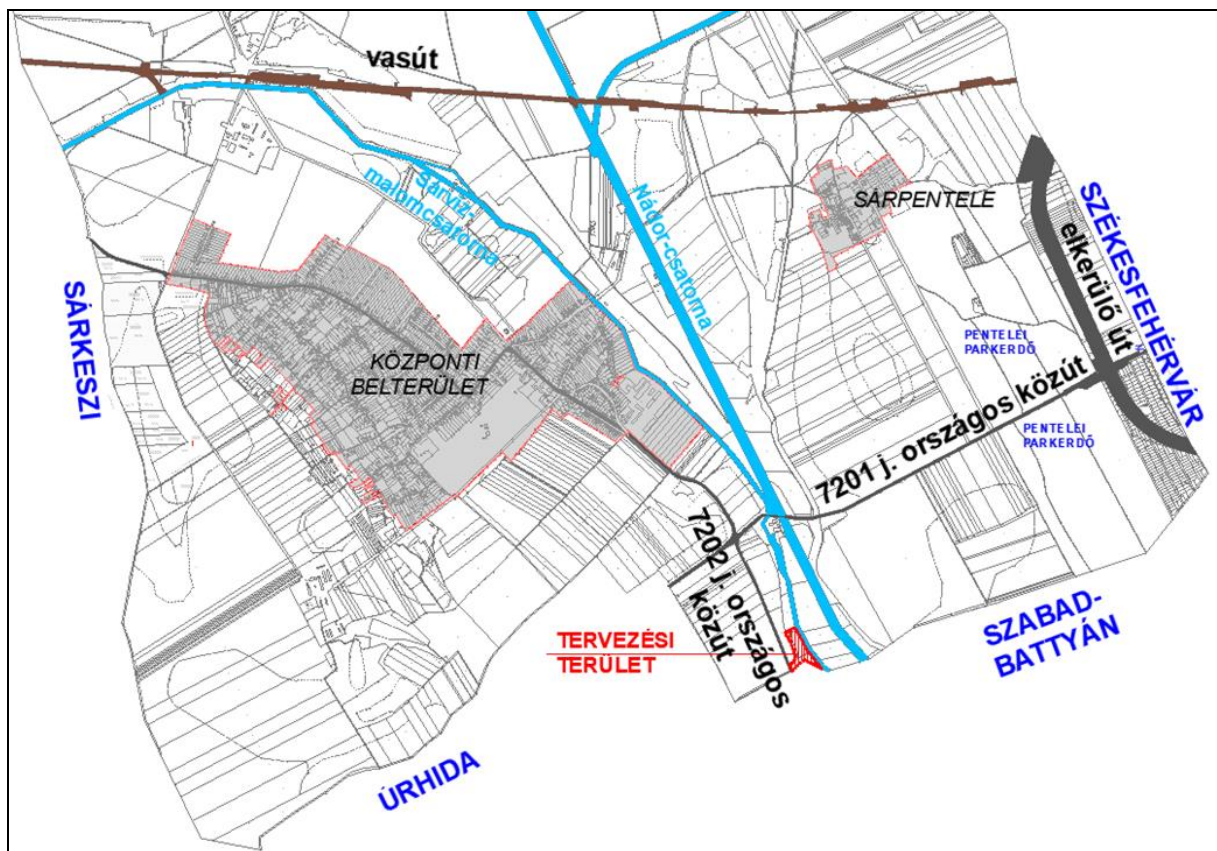
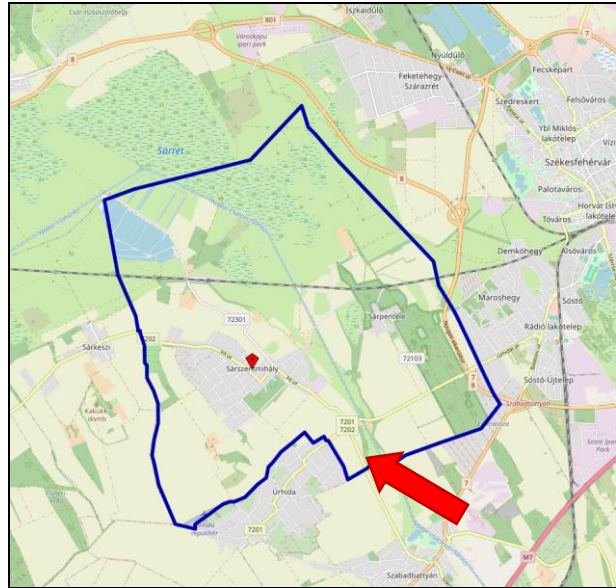
- Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) – 269/2017. (XI.15.) határozat
- Településképvédelmi rendelet (TKR) – 3/2022. (II.24.) önkormányzati rendelet

2. ADOTTSÁGOK

2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület (0246/14 hrsz) Sárszentmihály közigazgatási területének déli részén helyezkedik el külterületen, a Szabadbattyánnal közös közigazgatási határ mentén, a Sárvíz-Malomcsatorna nyugati oldalán.

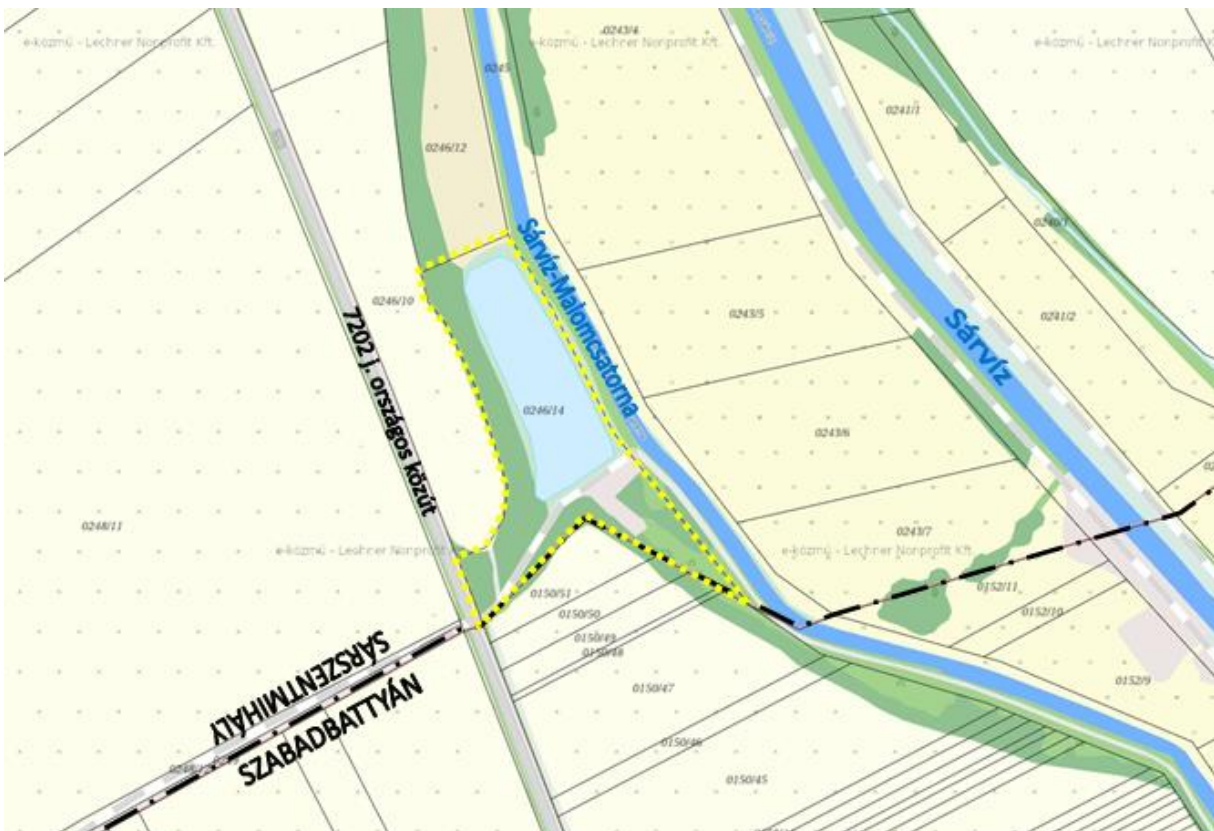
A terület a 7202 j. országos közúton (Szabadbattyán-Veszprém összekötő úton) közelíthető meg. Sárszentmihály település központjától délre fekszik mintegy 4 km-re.



A tervezési terület határát keleten a Sárvíz-Malomcsatorna, délen Szabadbattyán külterületi mezőgazdasági területei, nyugaton a 7202 j. országos közút és külterületi mezőgazdasági területek, illetve északon szintén külterületi mezőgazdasági területek képezik, amelyek Sárszentmihály közigazgatási területén találhatóak.



A 0246/14 hrsz tervezési terület a Google Earth ortofotón (2022; forrás: E-közmű)



A 0246/14 hrsz tervezési terület a Nemzeti Térinformatikai Alaptérképen (2022; forrás: E-közmű)







2.2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA

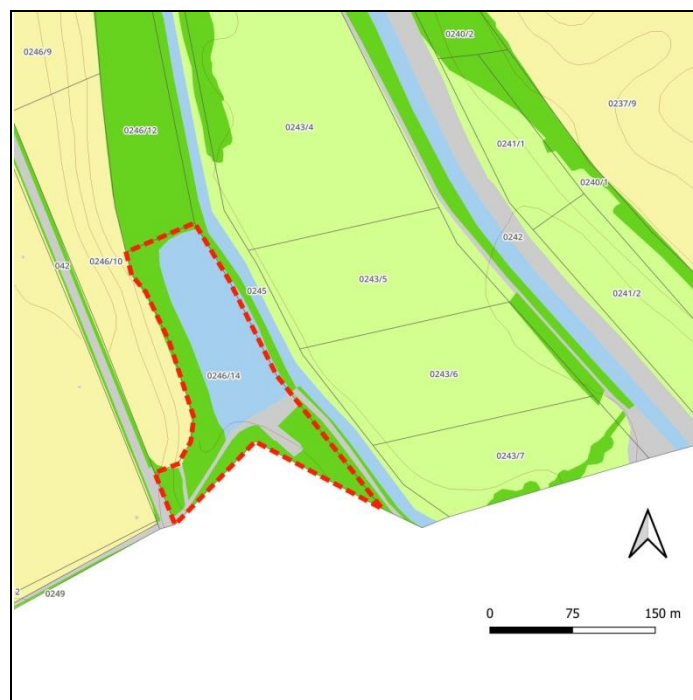
A 0246/14 hrsz tervezési területen lévő halastavat és a hozzá tartozó épületeket már több mint 15 éve létesítették, és az azóta eltelt időszakban a telek területhasználata és a beépítettsége nem változott, a zöldfelületi borítottsága nőtt, mivel a halastavat és a telket határoló fás szárú növényzet szépen kifejlődött, amint azt a Google Earth ortofotó alábbi 2009-es és 2024-es felvételei mutatják.



Az érintett telek környezetében Sárszentmihály és Szabadbattyán közigazgatási területén is nagyüzemi szántóföldi művelés alatt álló területek találhatók, a Sárvíz-Malomcsatorna és a tőle északra, szinte párhuzamosan folyó Sárvíz közötti mezőgazdasági terület gyeppgazdálkodással hasznosított, illetve a Sárvíz északi oldala mentén egy keskeny erdősáv húzódik.

A MEPAR adatszolgáltatáson a terület nagy része „nyílt vízfelület”, illetve természetes növényzettel borított terület. Utóbbi a légifotók tanúsága szerint a halastó partján, a nádas művelési ágú telekrészekben inkább spontán erdősülés, illetve a halastótól délre, a rét művelési ágú telekrészen degradálódott gyepp.

-  tervezési terület határa
- Egyszerűsített felszínborítás
(Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer)
-  szántó
-  gyepp
-  természetes növényzettel borított terület,
természetes, illetve természetközeli élőhelyek
-  infrastruktúra, épített környezet,
mesterséges felszín
-  nyílt vízfelület



A szabadbattyáni szomszédos terület jelenleg művelés alatt áll. Szabadbattyán településrendezési eszközeiben az országos út és a Sárvíz-malomcsatorna között régészeti parkot terveznek, beépítésre nem szánt különleges területként.



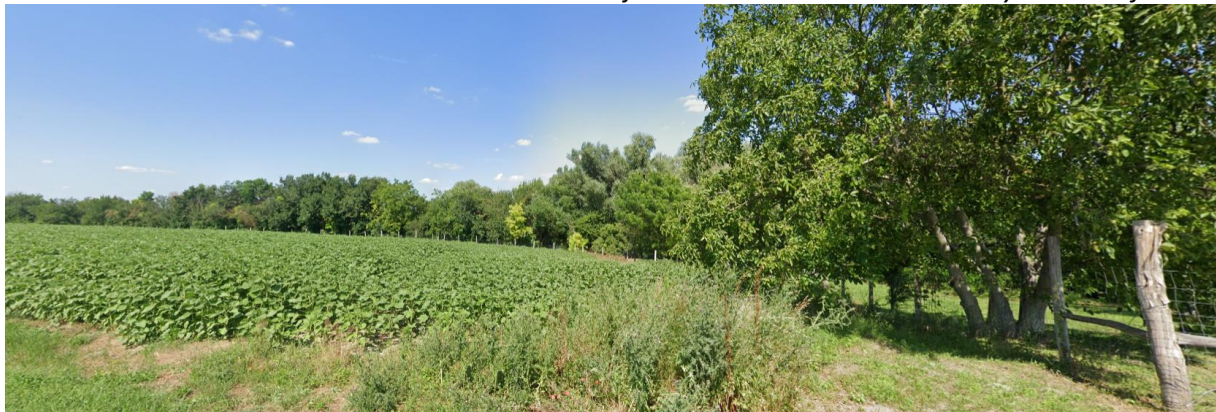
A tervezési terület madártávlatból a Google Earth ortofotón



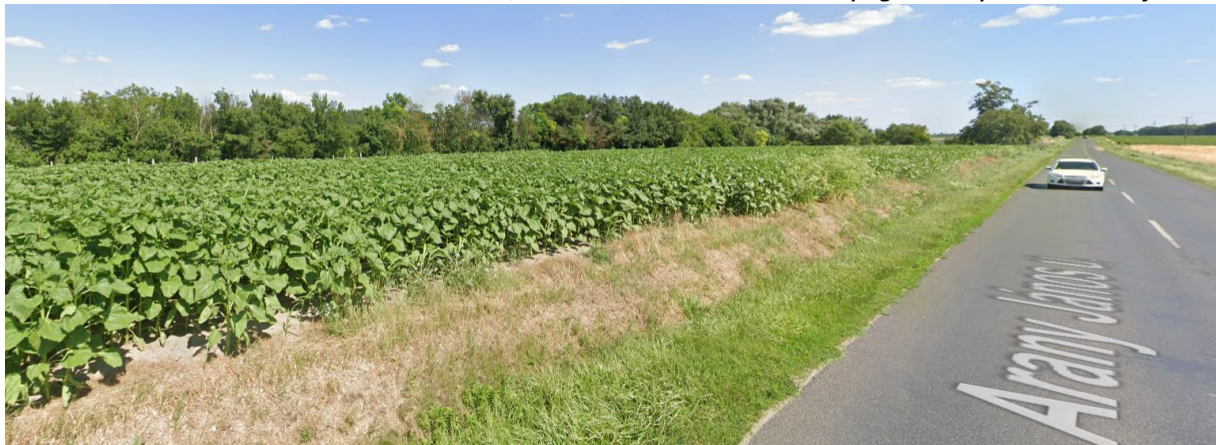
A tervezési terület kerítéssel körbehatárolt, a bejárat a 7202 j. országos közútról nyílik



A 7202 j út déli oldalán lévő szabadbattyáni termőföldek



A 0264/14 hrsz tervezési területet nyugati irányból határoló fasor




A módosítással érintett telken lévő halastó a fasor takarásában helyezkedik el

2.3. FÖLDHIVATALI ÁLLAPOT

A földhivatali nyilvántartás alapján a 0246/14 hrsz tervezési terület nádas, halastó, fásított terület és rét művelési ágban nyilvántartott alrészletekből álló terület, tulajdonosa magánszemély.

Alrészlet jele	Művelési ág	Minőségi osztály	Telek mérete (m ²)
a	nádas	3	3.109
b	halastó	0	9.011
c	nádas	3	629
d	fásított terület	4	1.313
f	rét	6	7.663
A tervezési terület összesen:			21.725



2.4. A HALASTÓ KIALAKÍTÁSA

A Sárszentmihály 0246/14 hrsz alatti halastó vízilétesítményei üzemeltetésére az elsőfokú vízügyi hatóság (a továbbiakban Hatóság) a 35700/2188-1/2017. ált. iktatószámú határozattal módosított

4736/2011. ügy- és 58618/2011. iktatószámú határozattal adott 2021. december 31-ig érvényes engedélyt a terület tulajdonosainak.

A Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztálya által a Sárszentmihály 0246/14 hrsz alatti halastó vízilétesítményeire vonatkozó vízjogi üzemeltetési engedély 2022. évi módosítása alapján a halastó felszíne üzemi vízszinten 0,7 ha-ról 0,93 ha nagyságra módosult, és a 2027. április 30-ig érvényes engedély az alábbi objektumokra vonatkozik:

VOR	Objektum név	Objektum típus
AIT832	Sárszentmihály 0246/14 hrsz-ú ingatlanon halastó	Mesterséges állóvíz
ASK716	Sárszentmihály 0246/14 hrsz-ú ingatlanon halastó	Vízhasználati helyek - Halgazdasági telep
AEV226	Séd-Sárvízi-malomcsatorna 33+810 km – Felsővízi vízkivételi hely	Terhelési pont – Felsővízi vízkivételi hely

A vízjogi üzemeltetési engedélyben a Hatóság az üzemeltetésre vonatkozóan, -többek között, az alábbi feltételeket szabta.

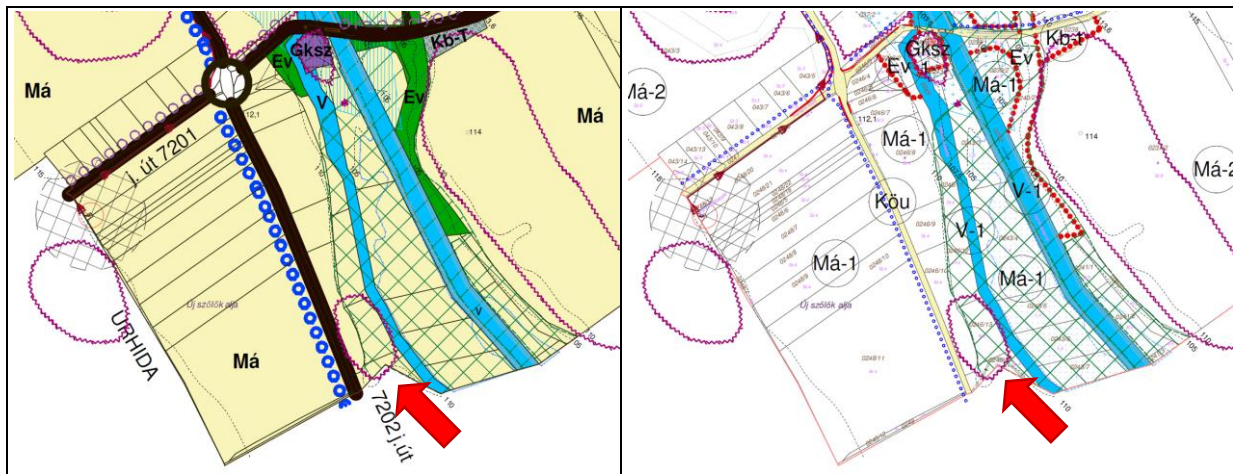
- A tavak feltöltését és üzemeltetését úgy kell végezni, hogy a legszárazabb időszakban is biztosított legyen az élővíz továbbvezetése az alsóbb szakasz felé.
- A vízkivétel mobil szivattyúval történik. A mobil szivattyúállást a Séd-Sárvízimalomcsatorna jobb part 33+810 km szelvényben helyezkedik el.
- Vízügyi érdekből (pl. védekezés, munkavégzés, stb.) a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Fejér Megyei Szakaszmérnökségének utasítása alapján a szivattyúzást haladéktalanul meg kell szüntetni és a szivattyút a vízfolyás partjáról el kell távolítani.
- A mobil szivattyú üzemeltetése esetén a Séd-Sárvízi-malomcsatorna rézsút, a padkát, a töltést megbontani nem lehet.

2.5. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Sárszentmihály Község hatályos településrendezési eszközei az alábbiak:

- Sárszentmihály Község Településszerkezeti Terve és leírása – 185/2015. (VI.09.) határozat
- Sárszentmihály Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve – 12/2015. (VII.16.) önkormányzati rendelet

Az alábbi ábrák a hatályos Településszerkezeti Terv (a továbbiakban: TSZT) és Külterület Szabályozási Terve (Sárszentmihály Helyi Építési Szabályzatának 3. melléklete; a továbbiakban: SZT) kivágatát mutatják a tervezési terület és tágabb környezetére.



A hatályos TSZT kivágata

A hatályos külterületi SZT kivágata

A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MEGÁLLAPÍTÁSAI

A TSZT alapján a tervezési terület általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználási kategóriába sorolt, a 7202 j. út országos mellékútként jelölt, térségi kerékpárút elvi nyomvonalával.

A 0246/14 hrsz tervezési területet keletről határoló Sárvíz-malomcsatorna vízgazdálkodási terület (V), az érintett tervezési terület környezete általános mezőgazdasági terület (Má).

A TSZT tervlap alapján az alábbi, más jogszabállyal érvényesülő védelmi elemek érintik a tervezési területet:

- régészeti lelőhely

A hatályos településrendezési eszközökhöz 2014-ben készült az örökségvédelmi hatástanulmány (régész: Vágner Zsolt). A 0246/14 hrsz tervezési területet érinti a 22544 azonosítószámú (MRT 10/7. lelőhely elnevezésű) kijelölt régészeti lelőhely.

- ökológiai hálózat – magterület

A Sárvíz-malomcsatorna és Sárvíz menti és közötti területsáv az FmTrT Ökológiai hálózat magterület övezetének (3.1. melléklet) része, amelyet a hatályos településrendezési eszközök ábrázolnak.

A TSZT tervlap alapján nem érinti a tervezési területet:

- műemlék, nyilvántartott műemléki érték, műemléki környezet
- Natura 2000 terület (természetmegőrzési, madárvédelmi)
- védett természeti terület (országos, helyi)
- egyedi tájérték

- egyéb védőtávolság.

A HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MEGÁLLAPÍTÁSAI

A Külterület Szabályozás Terve alapján a 0246/14 hrsz tervezési terület a Településszerkezeti Tervvel összhangban Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetbe sorolt, a 7202 j. út közlekedési célú közterületként jelölt, tervezett kerékpárút elvi nyomvonalával.

A 0246/14 hrsz tervezési területet keletről határoló Sárvíz-malomcsatorna, mint közcélú csatorna V-1 jelű vízgazdálkodási terület övezetbe, az érintett tervezési terület környezete Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetbe tartozik.

Sárszentmihály helyi építési szabályzata (a továbbiakban: HÉSZ) 5. A talaj, a vizek, és a természet védelmének és az árvízi (belvízi) védekezés előírásai alcíme alatti 18.§ szerint a csatornák, vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A 19. § (1) bekezdése szerint beépítésre nem szánt területen épületet elhelyezni csatornák (esetünkben a Sárvíz-malomcsatorna), vízfolyások telkétől számított 25 m széles sávban nem lehet.

A HÉSZ az általános mezőgazdasági területre az alábbi rendelkezéseket fogalmazza meg:

20. Mezőgazdasági területek

43. § (1) Az Má-1 és Má-2 jelű övezetek általános mezőgazdasági övezetek, ahol:

a) építmény, ide értve a terepszint alatti építményeket is, nem helyezhető el a közterületi telekhatártól számított 15 m-es, egyéb telekhatártól számított 10 m-es sávban, kivéve:

aa) a kerítés

ab) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,

ac) a forgalomtechnikai berendezések

ad) mindazon műtárgyak, amelyeket rendeltetésüknél fogva a közterülethez közelebb kell elhelyezni.

b) A közterületi telekhatártól számított 8 m-es sávban nem helyezhető el kerítés.

(2) Az Má-1 korlátozott használatú övezetben

a) lakóépület,

b) birtokközpont,

c) belterület, zártkert határártól számított 500 m széles sávban épület

nem helyezhető el.

(3) Az Má-2 jelű övezetben

a) egy telken legfeljebb 2 lakás helyezhető el

b) belterület, zártkert határártól számított 500 m széles sávban lakás, nagy létszámú állattartó telep, birtokközpont nem helyezhető el.

(4) A birtokközpontokra vonatkozó építési előírások:

a) Birtokközpont olyan telken alakítható ki, amelynek a kiszolgálását biztosító út telkének szélessége legalább 12 m.

b) A birtokközpont telkén a beépített terület nagysága nem haladhatja meg a birtok összterületének (birtoktest) 1%-át, a telek területének a 25%-át.

c) Birtokközponton a lakóépület beépített területe a telek területének legfeljebb 1,5 %-a.

d) Birtokközpont telkén

da) a zöldfelületek aránya legalább 40 % kell, legyen,

db) a telekhatárokon belül, a telekhatároktól számított 10 m széles sávban háromszintes kialakítású, honos fajtákból álló fás növényzet alkalmazásával beültetett zöldsávot kell létesíteni.

e) Birtokközpont termőföld igénybevételével csak a birtoktestnek az átlagosnál gyengébb minőségű területén létesíthető.

(5) Az Má jelű övezetek beépítésére vonatkozó határértékeit a 2. melléklet tartalmazza.

A HÉSZ 2. melléklete az általános mezőgazdasági terület övezet beépítési határértékeit az alábbiak szerint határozza meg:

2. Általános mezőgazdasági övezet beépítési határértékei

	A	B	C	D	E		F	G	H	I	
1.	ÖVEZETI BE-SOROLÁS övezet jele	beépítési mód	A telek							az épület	
2.			legkisebb beépíthető telek		legnagyobb megengedett		legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett			
3.			területe	szélessége	beépítés mértéke	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi arány	szintszáma	épület-magassága		
4.			(m ²)	(m)	(%)	(%)	(%)		(m)		
5.	Má-1	szabadon álló	50.000	50	1	0	80	F+TT	7,5		
6.	Má-2	szabadon álló	50.000	50	1	0	80	F+TT	7,5		

2.6. INFRASTRUKTURÁLIS ADOTTSÁGOK: KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰVEK

A Sárszentmihály 0246/14 hrsz. telek a 7202 jelű Szabadbattyán-Litér mellékútról közelíthető meg. A telket érinti az Úttörvény 42/A. § (1) bekezdés szerinti védőtávolság (a szabályozási terven nincs jelölve a határa), miszerint a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges külterületen a közút tengelyétől számított ötven méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához.

A közművek közül egyedül a villamosenergia-ellátás biztosított. Közüzemi ivóvíz, szennyvízelvezetés, földgáz az Úrhida-Sárszentmihályi határon húzódó, úrhidai Arany János utca, lakóterületi utcában érhető el, a tervezési területtől 420 m távolságban.

3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

3.1. ELŐZETES VÉLEMÉNYEK, JAVASLATOK AZ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK RÉSZÉRŐL

A tervezés megkezdésekor Sárszentmihály Önkormányzata megkereste a környezet védelméért felelős szerveket azért, hogy kikérje véleményüket a módosítás várható környezeti hatásairól és a környezeti vizsgálat szükségességéről.

A megkeresett államigazgatási szervek a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartották szükségesnek, de a településrendezési eszközök módosításához javaslatokat tettek az alábbiak szerint.

A Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya és a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága javasolja, hogy

- az épületeket a telek degradáltabb részén (a DINPI szerint „f” alrészlet), a meglévő épületek környékén helyezték el,

-a tó területe kerüljön vízgazdálkodási övezetbe az általános mezőgazdasági övezet helyett.

A régészeti örökség védelmében a megkeresett Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya elsősorban a nagyberuházásokra vonatkozó szabályokra hívja fel a figyelmet, valamint tájékoztat arról, hogy a további hatósági eljárások során a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály állásfoglalását ki kell kérni.

3.2. A HÉSZ ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

Jelen tervmódosítás során a hatályos településrendezési tervekben Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba és Má-1 övezetbe sorolt 0246/14 hrsz tervezési területre a már több mint 15 éve fennálló sajátos használatnak megfelelően egy olyan új általános mezőgazdasági övezet kerül megállapításra, amely megengedi halgazdálkodáshoz szükséges épületek és építmények elhelyezését.

A Fejér Vármegyei Kormányhivatal és a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának a javaslata arra vonatkozóan, hogy a tó területe kerüljön vízgazdálkodási övezetbe, a tó jellegének és a tervezett célok ismeretében tervezői szempontból nem tűnik megfelelőnek az alábbiak miatt.

1. A tó egy mesterséges tó, aminek a fenntartása állandó emberi beavatkozást igényel (szivattyúzás) és az erre vonatkozó engedély is csak adott időtartamra szól (2027-ben a jelenlegi engedély lejár). A tó természetes módon egyáltalán nem tartható fenn, mivel a Nádor-malomcsatornától töltés választja el.

2. A tó magántulajdonban van, rendeltetése alapvetően nem vízgazdálkodási, hanem gazdasági célú halgazdálkodási.

A tervezett módosítás ennek megfelelően a településszerkezeti tervet nem, csak a szabályozási tervet érinti, mivel a tervezési terület hatályos általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználása nem módosul.

A már több mint 15 éve fennálló sajátos használatnak megfelelően, valamint a halgazdálkodáshoz szükséges épületek és építmények elhelyezése érdekében a 0246/14 hrsz telekre egy új, Má-3 jelű általános mezőgazdasági övezet kijelölése szükséges.

Az újonnan megállapításra kerülő Má-3 jelű övezet beépítési paraméterei a hatályos helyi építési szabályzatban meghatározott Má-1 és Má-2 övezetekhez képest az alábbiak szerint változnak:

- a megengedett 1 %-os **legnagyobb beépítettség 3 %-ra nő**, és
- a **beépíthető telek mérete 5 hektárról 1 hektárra csökken**.

Az előzetes javaslatok alapján, és az ökológiai hálózatra tekintettel, az épületek elhelyezésére vonatkozóan az Má-3 övezetben az alábbiak szerint kell rendelkezni:

„(..) Az Má-3 övezetben épületeket az ökológiai szempontból kevésbé értékes telekrészekre kell elhelyezni.”

Sárszentmihály Helyi Építési Szabályzatának 3. mellékletét képező Külterület Szabályozási Terve a 0246/14 hrsz tervezési terület vonatkozásában módosul. A Külterület Szabályozási Terven a 0246/14 hrsz tervezési terület Má-1 övezeti jele Má-3 övezeti jelre módosul, valamint az Má-1 övezeti jelű 0246/10 és 0246/12 hrsz telkekkel közös telekhatáron övezethatár kerül ábrázolásra.

A véleményezés során a módosító rendelet mellékleteként csak a tervezési területet ábrázoló tervlap kerül véleményezésre, a rendeletmódosítás során a Külterület Szabályozási Terve tervlapot egységes szerkezetbe kell foglalni és a HÉSZ 3. mellékletét cserélni kell.

JEGYZŐKÖNYV KIVONAT
Sárszentmihály Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2024. február 14-i nyílt üléséről

”
A javaslatra a képviselő-testület egyhangúlag, 6 igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi döntést hozta:

SÁRSZENTMIHÁLY KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
36/2024.(II.14.) határozata
Kalmár Tamás kérelme: HÉSZ módosítás, hrsz 0246/14

alcím:

- új általános mezőgazdasági övezet megállapítása: Má-3
 - települési önkormányzati főépítési feljegyzés elfogadása 3 oldalú szerződés (melynek tárgya: *Sárszentmihály Község Helyi Építési Szabályzatának és a Külterület Szabályozási Tervének módosítása a 0246/14 hrsz telek, halastó területén című dokumentáció elkészítése*) elfogadása
- 1) *Sárszentmihály Községi Önkormányzat Képviselő-testülete módosítani kívánja a hatályos Helyi Építési Szabályzatát és a külterület szabályozási tervét a 0246/14 hrsz. telek területére vonatkozóan úgy, hogy arra új általános mezőgazdasági övezetet állapít meg (Má-3).*
 - 2) *A Képviselő-testület tudomásul veszi, hogy e határozat 1) pontja szerinti településrendezési elképzelések alapján új beépítésre szánt terület kijelölése nem szükséges, a lehatárolt módosítással érintett területekre együttesen teljesülnek a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdés b) pont bb) alpontjában meghatározott feltételek, így a településtervezés módosítása egyszerűsített eljárás keretében történhet.*
 - 3) *A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításához készült települési önkormányzati főépítési feljegyzést a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználhatóságára és tartalmára vonatkozóan az előterjesztés alapján elfogadja.*
 - 4) *A településrendezési eszközök módosításának díját az érdekelt telektulajdonos vállalja megfizetni, az előterjesztéshez mellékelte 3 oldalú szerződés alapján.*
 - 5) *A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy jelen határozat szerint a településrendezési eszközök módosításához szükséges intézkedéseket tegye meg, és mindezek alapján indítsa el az egyszerűsített eljárást.*

Felelős: Óber Andrea polgármester

Határidő: haladéktalanul

”

Óber Andrea s.k.
polgármester

Dr. Nagy Ildikó s.k.
jegyző

Kelt: Sárszentmihály, 2024. február 14.

Értesítési záradék:

- 1) TT1 Tanácsadó és Tervező Kft
e-mail: ildiko@tt1.hu
- 2) Transplusz Bt
Kalmár Tamás
e-mail: transplusz.bt@gmail.com

Akta



Kérjük, válaszában hivatkozzon
ügyiratszámunkra és ügyintézőnkre!

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaipoly.hu
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Érkezés napja

2024 MAREC 21.

Üi.sz.: DINPI/1753-1/2024.

Ü.int.: Vrabély Panni

Tárgy: Sárszentmihály településrendezési
eszközeinek módosítása a 0246/14 hrsz, halastó
területét érintően – vélemény környezeti
vizsgálat szükségességéről

Hiv.sz.: 432-8/2024.

kt. E
432 / 2024
III. 26.

Dr. Nagy Ildikó,
jegyző

Sárszentmihály Község Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal

Sárszentmihály

Fő út 54.
8143

Tisztelt Jegyző Asszony!

Sárszentmihály Község településrendezési eszközeinek a 0246/14 hrsz, halastó területét érintő módosításával kapcsolatban a fenti hivatkozási számon küldött megkeresésükre válaszul táj és természetvédelmi szempontból az alábbi állásfoglalást adjuk:

A tervezett módosítások célja a tervezési területen új általános mezőgazdasági övezet (Má-3) meghatározása, ahol a halgazdálkodáshoz szükséges épületek és építmények helyezhetők el, az eddig megengedett max. beépítettség 1%-ról 3%-ra nő, a beépíthető telek 5 ha-ról 1 ha-ra csökken.

A tervezési terület beletartozik a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben lehatárolt országos ökológiai hálózat övezet magterület övezetébe.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, amely helyi szinten kis terület használatát határozza meg, várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A várható környezeti hatás jelentőségét a Kr. 4. § (1) szerint a 2. számú mellékletben foglalt szempontok és a (2) bekezdés, valamint az 5. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések figyelembevételével kell eldönteni.

A sajátos használatra tekintettel a 0246/14 hrsz-ú ingatlan 'halastó' művelési ágban lévő 'b' alszámán vízgazdálkodási terület kiszabályozását javasoljuk általános mezőgazdasági terület helyett, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 6. § (2) és (6) bekezdéseivel összhangban.

A megküldött tájékoztatót áttanulmányozva, a terepi ismereteink szerint a tárgyi módosításokból következően a Kr. vonatkozó rendelkezései szerinti jelentős környezeti hatás előreláthatólag nem fog származni.

Igazgatóságunk az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdését tekintve a településrendezési eszközök jelen módosításával összefüggésben környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.

A továbbtervezéshez javasoljuk, hogy az építmények elhelyezésére az ingatlan 'f' alszámát vegyék igénybe, a beépítési lehetőséget itt használják ki, ahol a már meglévő építmények is állnak.

Állásfoglalásunkat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm.r. 4. § (2) bekezdése alapján adtuk meg.

Budapest, 2024. március 19.


Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám
igazgató megbízásából



Baranyai Zsolt
általános igazgatóhelyettes

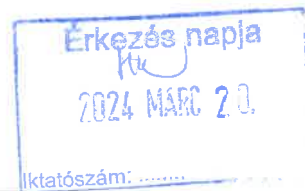


Kapják: Címzett ('HKP' – SMIHALYONK)
staudingeri@dinpi.hu - tájékoztatásul
Irártár 





Fejér Vármegyei Kormányhivatal



Iktatószám: FE/KTF/6175-2/2024.

Ügyintéző: Tóth Nikoletta

Tárgy: **Vélemény**, Sárszentmihály Község
Helyi Építési Szabályzat módosításához -
0246/14 hrsz telek, halastó területe - készülő
környezeti vizsgálat szükségességéről

Hivatkozási szám: 432-8/2024.

Ügyintéző: Dr. Nagy Ildikó

147.E
03.20.

Sárszentmihály Községi Önkormányzat

Óber Andrea polgármester részére

Tisztelt Polgármester Asszony!

Hivatali kapun keresztül megküldött megkeresésében tájékoztatta a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályát (továbbiakban: Főosztály) arról, hogy Sárszentmihály Községi Önkormányzata egyszerűsített eljárással módosítani kívánja a Helyi Építési Szabályzatát és szabályozási tervét a 0246/14 hrsz-ú telek, halastó területére vonatkozóan.

A benyújtandó tervek az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. Rendelet (továbbiakban: Rendelet) 1. § (3) bekezdésének hatálya alá tartoznak. A Rendelet 1. § (3) bekezdése értelmében a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el, a Rendelet 2. számú melléklete szerinti meghatározott szempontok figyelembevételével.

Az Önkormányzat megkeresésében a Rendelet 4. § (2) bekezdése alapján kérte a Környezetvédelmi hatóság véleményét a várható környezeti hatások jelentőségéről, mely vélemény megalapozásához, megküldte a Rendelet 4. § (3) bekezdés szerinti tájékoztatáshoz szükséges információkat.

A módosítás tárgya: az országos ökológiai hálózat magterületének övezetében a Sárszentmihály 0246/14 hrsz-ú telken, általános mezőgazdasági övezetben halastavat alakítottak ki. A telek jelenleg Má-1 övezetbe sorolt. A módosítás során, annak érdekében, hogy a halgazdálkodáshoz szükséges épületek és építmények elhelyezhetőek legyenek, új általános mezőgazdasági övezet (Má-3) kerül megállapításra, ahol a hatályos helyi építési szabályzatban megengedett 1%-os legnagyobb beépítettség 3%-ra nő, és a beépíthető telek mérete 5 hektárról 1 hektárra csökken.

A rendelkezésre álló információk alapján megállapítható, hogy környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi, valamint hulladékgazdálkodási szempontból nem várható jelentős környezeti hatás a tervezett módosítások megvalósulása során.

Sárszentmihály településrendezési terv tárgyi módosításához a Főosztály a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.

Ugyanakkor a Főosztály az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 30.§-a alapján javasolja a halastó, mint alrészlet vízgazdálkodási területbe

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyszámunkra!

8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9., Tel. szám: 22/526-900, Fax: 22/526-905, e-mail: hivatal@fejer.gov.hu

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály

Ügyintézés helye: 8000 Székesfehérvár, Hosszúsétatér 1. Levelezési cím: 8002 Székesfehérvár, Pf.: 137.

Hivatali Kapu: FMKHKOTE, 733602766

Telefonszám: (22) 795-145, E-mail: kornyezetvedelem@fejer.gov.hu

Ügyfélfogadás: Hétfő: 8³⁰-12⁰⁰; Szerda: 8³⁰-12⁰⁰ és 13⁰⁰-15³⁰; Péntek: 8³⁰-12⁰⁰

Y:\DokuTar\OSAP\2024\ESZO\FVO\Környezetvédelmi ügyek\Rendezési tervek\FE_KTF_6175_2_2024
Sarszentmihaly_kornyezeti_vizsg_szuksegesseg.docx

történő átsorolását, továbbá a halgazdálkodási épületek, építmények elhelyezhetősége kapcsán a tervezési terület degradáltabb területén történő építési hely meghatározását.

A kiadmányozási jog gyakorlása a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2022. (XII. 21.) MvM utasítás és a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásról szóló 2/2023. (II. 20.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

Dr. Tanárki Gábor
főispán
nevében és megbízásából

Rákóczi Mária
osztályvezető

Kapják:

1. Címzett, Hivatali Kapun (206072112)
2. Irattár