



**Sárszentmihály Községi Önkormányzat
Képviselő-testülete**

8143 Sárszentmihály, Fő út 54.
telefon: 22/245-005, telefax:22/245-004
E-mail: hivatal@sarszentmihaly.hu
elektronikus ügyintézés: SMIHALYONK (KRID: 206072112)

J E L E N L É T I Í V

Sárszentmihály Községi Önkormányzat Képviselő-testületének


2018. október 9. kedd 17⁰⁰ órakor megtartott

nyílt üléséről, mely egyben LAKOSSÁGI FÓRUM

Kalmár Tibor polgármester 


Fülöp Gyula alpolgármester 

Bányászné Varga Ildikó települési képviselő

Domján József települési képviselő 

Kovácsné Simon Krisztina települési képviselő 

Nagy Gabriella települési képviselő

Szabó Virág települési képviselő 

Meghívottak:

Dr. Nagy Ildikó jegyző, tanácskozási joggal 

Domjáné Kovács Ildikó jegyzőkönyvvezető 

Járási hivatal részéről



**SÁRSZENTMIHÁLY KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

**8143 Sárszentmihály Fő út 54.
Tel.: 22/245 005 Fax: 22/245 004
E-mail: hivatal@sarszentmihaly.hu**



elektronikus ügyintézés: SMIHALYONK (KRID: 206072112)

M E G H Í V Ó

Értesítem Tisztelt Képviselő Asszonyt / Urat, valamint a lakosságot, hogy a Községi Házban

2018. október 9. kedd 17⁰⁰ órára

lakossági fórumot, egyben nyílt testületi ülést hívok össze.

Napirend:

- 1 Lakossági fórum: Sárszentmihály község településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és a szabályozási terv módosítása az Ady Endre utca, Kőrös utca, az ipari terület, a Kosztolányi köz és a tervezett közkert területén - véleményezési szakasz
- 2 Adatszolgáltatás Székesfehérvári Járási Hivatal részére; a települési önkormányzat véleménye a felvételi körzetek megállapításához.
- 3 Szünet a Sárszentmihályi Csicsergő Óvodában
- 4 A köztemetőre vonatkozó szabályokról – önkormányzati rendelet alkotás (tervezet véleményezésre)
- 5 Transz Plusz 2000 Bt.-vel kötött szerződés módosítása

Üdvözlettel,

Kalmár Tibor s.k.
polgármester

Sárszentmihály, 2018.X.9.

Sárszentmihály Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

nyílt testületi ülése

2018. október 9.

ELŐTERJESZTÉS

Sárszentmihály község településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és a szabályozási terv módosítása az Ady Endre utca, Kőrös utca, az ipari terület, a Kosztolányi köz és a tervezett közkert területén - véleményezési szakasz

LAKOSSÁGI FÓRUM

Előterjesztő: Kalmár Tibor polgármester
Melléklet: véleményezési dokumentáció
hirdetmény

Tisztelt Képviselő-testület!

251/2017.(X.12.) határozatunkban döntöttünk a HÉSZ módosításról. A Tervező elkészítette az anyagot, melyet a vonatkozó kormányrendelet alapján véleményeztetnünk kell. A véleményezési dokumentációt - az előzetes tájékoztatási szakasz adatai alapján - kiküldtük a megfelelő hatóságoknak, illetve megkerestük a közigazgatási területünkkel határos önkormányzatokat. A kormányrendelet értelmében, figyelembe véve a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló helyi rendeletünkben foglaltakat, a véleményezési szakaszban is kell lakossági fórumot tartanunk.

Kalmár Tibor s.k.
polgármester

Sárszentmihály, 2018.IX.27.

Jogforrás:

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

29/A. § (1) A polgármester a koncepció, a stratégia, a településrendezési eszközök, a kézikönyv és a településképi rendelet tekintetében a társadalmi bevonás keretében a (3) bekezdés szerint, az önkormányzati rendelet partnerségi egyeztetési szabályai szerinti helyen és módon tájékoztatja a partnereket (előzetes tájékoztató), de legalább

a) közterületen elhelyezett hirdetőfelületen,

b) ha van ilyen, helyi lapban,

c) ha van ilyen, önkormányzati honlapon, és

d) lakossági fórumon.

(2) A polgármester az elkészült koncepció, stratégia, településrendezési eszköz, kézikönyv és településképi rendelet tekintetében - a széleskörű nyilvánosság biztosításával - partnerségi véleményezésre bocsátja a (3) bekezdés szerint, az önkormányzati rendelet partnerségi egyeztetési szabályai szerinti helyen és módon (munkaközi tájékoztató), de legalább

a) közterületen elhelyezett hirdetőfelületen,

b) ha van ilyen, helyi lapban,

c) ha van ilyen, önkormányzati honlapon, és

d) lakossági fórumon

ismerteti annak tartalmát.

(3) A koncepció, a stratégia, a településrendezési eszközök, a kézikönyv és a településképi rendelet készítésénél, módosításánál a (1) és (2) bekezdésben foglalt minimális tájékoztatási forma a következő:

a) az (1) bekezdés szerinti tájékoztatási követelményeket a kézikönyv, a településképi rendelet készítésénél, a koncepció, stratégia készítésénél valamint a településrendezési eszközök teljes eljárásban történő készítésénél, módosításánál teljeskörűen,

b) a (2) bekezdésben foglalt követelményeket

ba) a koncepció és stratégia készítésénél teljeskörűen, módosításánál a (2) bekezdés a) vagy c) pontja szerinti módon,

bb) a településrendezési eszközök teljes eljárásban vagy egyszerűsített eljárásban történő készítésénél, módosításánál a véleményezési szakaszban teljeskörűen,

bc) a településrendezési eszközök tárgyalásos eljárásában történő készítésénél, módosításánál a végső véleményezési szakasz kezdeményezése előtt a partnerekkel történő véleményeztetés során teljeskörűen, a 32. § (6) bekezdés b) pontban foglalt esetben a (2) bekezdés a) vagy c) pontja szerinti módon,

bd) a településrendezési eszközök állami főépítési eljárásban történő módosításánál a záró vélemény megkérése előtt a (2) bekezdés a) vagy c) pontja szerint módon,

be) kézikönyv, településképi rendelet készítésénél teljeskörűen, módosításánál a (2) bekezdés a) vagy c) pontja szerinti módon kell teljesíteni.

(4) A koncepció, a stratégia, a településrendezési eszközök, a kézikönyv és a településképi rendelet készítéséről vagy módosításáról a partnerek az előzetes tájékoztatóval és az elkészült tervezettel kapcsolatos javaslatokat, észrevételeket az önkormányzati rendelet partnerségi egyeztetési szabályai szerint teszik meg, de

a) ha a (3) bekezdés szerint van lakossági fórum, azt megelőzően legalább 8 nappal korábban az elkészült tervezetet a (3) bekezdés szerint a hirdetőfelületen, - ha van ilyen - a helyi lapban, honlapon meg kell jeleníteni,

b) az észrevételeket, javaslatokat

ba) a lakossági fórumon szóban, illetve a lakossági fórumtól számított 8 napon belül - kivéve, ha e rendelet ennél hosszabb határidőt állapít meg -,

bb) ha a (3) bekezdés szerint nincs lakossági fórum, a (2) bekezdés a) vagy c) pontja szerinti közzétételtől számított 8 napon belül

lehet papír alapon vagy elektronikusan megtenni.

----->>----->>--<<-----<<-----

27. A véleményezési szakasz

38. § (1) A településrendezési eszközök elkészült tervezetét az elfogadás előtt véleményeztetni kell.

(2) A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült - papír vagy pdf formátumú - tervezetet véleményeztetni

- a) a partnerekkel, a 29/A. §-ban rögzítettek szerint,
- b) az eljárásban való részvételi szándékáról nyilatkozó államigazgatási szervvel,
- c) településszerkezeti terv esetén a tájékoztatást adó érintett területi, települési önkormányzattal, továbbá
- d) a fővárosi településrendezési eszköz esetén az érintett kerületi önkormányzattal.

(3) A véleményezési szakaszban a véleményezők a tervezet átvételétől számított 30 napon belül - a partnerek a 29/A. § szerint - adhatnak írásos véleményt.

(4) A véleménynek tartalmaznia kell:

- a) az államigazgatási szerv esetében a feladat- és hatáskörébe tartozó követelmények megállapítását,
- b) a területi önkormányzat esetében a megyei területrendezési terveknek való megfelelés megállapítását, továbbá
- c) a települési önkormányzat esetében a közigazgatási területét érintő infrastrukturális kapcsolatokra, valamint egyéb környezeti hatásokra vonatkozó észrevételeket.

(5) A vélemény kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indokolással kell igazolni.

39. § (1) Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni.

(2) A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell.

(3) A véleményezési szakasz lezárul a (2) bekezdés szerinti döntés dokumentálásával és közzétételével.

----->>----->>--<<-----<<-----

Sárszentmihály Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2017. (VII.26.) önkormányzati rendelete a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól

6. § (1) Településrendezési eszközök teljes eljárásban történő készítése, módosítása esetén a partnerek tájékoztatása – a Korm. rendelet szerinti előzetes és munkaközi tájékoztató keretében –

- a) közterületen elhelyezett önkormányzati hirdetőfelületen,
- b) a www.sarszentmihaly.hu honlapon közzétett hirdetmény útján, továbbá
- c) lakossági fórum keretén belül szóban történik.

7. § (1) A hirdetmények – előzetes tájékoztató esetén - tartalmaznia kell:

- a) a Korm. rendelet 37. § (3) bekezdésében foglaltakkal összhangban az érintett államigazgatási szervek számára tájékoztatásra bocsájtott dokumentumot,
- b) a partnerek észrevételeinek benyújtására nyitva álló határidőt és
- c) a postacímet vagy elektronikus levélcímet, ahova az észrevétel megküldhető.

(2) A hirdetmények – munkaközi tájékoztató esetén - tartalmaznia kell:

- a) az érintett államigazgatási szervek számára tájékoztatásra bocsájtott dokumentumokat, tárgyalásos és állami főépítési eljárás esetén, legalább a tervezet összefoglaló leírását és az elkészült jóváhagyandó munkarészeket,
- b) a partnerek észrevételeinek benyújtására nyitva álló határidőt és
- c) a postacímet vagy elektronikus levélcímet, ahova az észrevétel megküldhető.

8. § A lakossági fórum összehívására és lebonyolítására *Sárszentmihály Községi Önkormányzat Képviselő-testülete Szervezeti és Működési Szabályzatáról* szóló önkormányzati rendeletében foglalt szabályozás az irányadó.

9. § (1) A partnerek a lakossági fórumon szóban észrevételt tehetnek, amelyet jegyzőkönyvbe kell foglalni. A lakossági fórumot követő 8 napon belül, valamint lakossági fórum hiányában a hirdetmény közzétételétől számított 8 napon belül a partnerek írásos észrevételeket tehetnek az alábbi módokon:

- a) papíralapon a Polgármesternek címezve, Sárszentmihály Községi Önkormányzat címére (8143 Sárszentmihály, Fő út 54.) történő megküldéssel, vagy**
b) elektronikus levélben a hirdetményben meghatározott e-mail címre történő megküldéssel, amennyiben a hirdetmény ilvet tartalmaz.

(2) Azt a partnert, aki az (1) bekezdés szerint közétett határidőn belül véleményt nem nyilvánított, javaslatot nem tett, a határidő leteltét követően hozzájáruló partnernek kell tekinteni, az egyeztetési további szakaszaiban és elfogadási szakaszban egyaránt.

(3) Tárgyalásos eljárásban, az egyeztető tárgyalás vonatkozásában az eljárásban érintett partnernek az egyeztető tárgyalást megelőző partnerségi egyeztetésben jogszabályon alapuló ellenvéleményt tett partnert kell tekinteni.

(4) Az (1) bekezdés szerint beérkezett vélemények tisztázása érdekében a polgármester a véleményező partnerrel meghívásos egyeztető tárgyalás keretében további egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni.

(5) Azt a partnert, aki a partnerségi egyeztetés során határidőn belül véleményt nem adott, vagy adott, de a (4) bekezdés szerinti meghívásos egyeztető tárgyaláson a meghívás ellenére nem vett részt, kifogást nem emelő partnernek kell tekinteni, az egyeztetés további szakaszaiban és elfogadási szakaszban egyaránt.

(6) A beérkezett javaslatokat, véleményeket a főépítész az (1) bekezdésben megjelölt határidő elteltét követően továbbítja az arculati kézikönyv, településképi rendelet, fejlesztési dokumentum vagy a településrendezési eszköz készítésével megbízott tervezőnek.

(7) A tervező a véleményekkel, javaslatokkal kapcsolatos szakmai véleményét – a tervezési szerződésben megállapított határidőben - megküldi az önkormányzat részére, a Polgármesternek címezve.

(8) A szakmai javaslatok alapján a főépítész a vélemények, javaslatok elfogadására, el nem fogadás esetén indokolására vonatkozó döntés-tervezetet készíti.

10. § (1) A beérkezett vélemények, javaslatok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról, az el nem fogadás indokolásáról – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - a képviselő-testület dönt.

JEGYZŐKÖNYV KIVONAT
Sárszentmihály Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2018. szeptember 27-i nyílt üléséről

”

SÁRSZENTMIHÁLY KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
211/2018. (IX.27.) határozata

Sárszentmihály község településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és a szabályozási terv módosítása az Ady Endre utca, Kőrös utca, az ipari terület, a Kosztolányi köz és a tervezett közkert területén (véleményezési szakasz):

Lakossági fórum időpontja, hirdetmény szövegének meghatározása

Sárszentmihály Községi Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a cím szerinti hirdetményt, az írásos előterjesztés részét képező hirdetmény tervezet szerinti tartalommal.

A lakossági fórum időpontját a következőkben határozza meg: 2018. október 9. 17 óra Közösségi Ház
A Képviselő-testület felkéri a Polgármester urat, hogy gondoskodjon a hirdetmény megfelelő közzétételéről.

Felelős: Kalmár Tibor polgármester
Határidő: értelem szerint

”
A kiadmány hitelül:



/: Kalmár Tibor :/
polgármester



Kelt: Sarsszentmihály, 2018.X. _____

Értesítési záradék:

1) Akta

HIRDETMÉNY

Sárszentmihály településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítása

Sárszentmihály Községi Önkormányzat Képviselő-testülete tájékoztatja az érintetteket, hogy módosítani kívánja Sarzsentszentmihály Község településszerkezeti tervét, helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét.

Sárszentmihály Községi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy döntött, hogy módosítja a település településrendezési eszközeit 3 területre vonatkozóan.

A tervezés célja 2 területen az, hogy a belterületet határoló, közművel ellátott **Adv Endre és Kőrös utcában** a zártkerti fekvésű, de túlnyomó részt zártkerti művelés alól kivont, lakóterületek közé ékelődő és egyes helyeken már lakóházzal beépített telkek területfelhasználása kertes mezőgazdaságiból lakó területté változzon.

A 3. változtatási szándék szerint a meglévő ipari terület bővül a Május 1. utca és a Sárvíz-malom-csatorna közötti területre, amely a hatályos településrendezési eszközökben általános mezőgazdasági területfelhasználású.

A változtatások mind a településszerkezeti tervet, mind a szabályozási tervet érintik.

A területek elhelyezkedését bemutató anyag megtekinthető a sarszentmihaly.hu honlapon, illetve személyesen a Polgármesteri Hivatal épületében ügyfélfogadási időben a 210. számú irodában.

Önkormányzati határozatok a tervezés megindításáról: 251/2017.(X.12.), továbbá 275/2017.(XI.15.), 81/2018.(II.15.), 130/2018.(IV.5.).

Az egyeztetési eljárás a teljes körű nyilvánosságának biztosítása érdekében Sarzsentszentmihály Községi Önkormányzat megalkotta a *településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól* szóló 11/2017. (VII.26.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Partnerségi rendelet).

Sárszentmihály Községi Önkormányzat a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosításának **partnerségi egyeztetési eljárása véleményezési szakasza** részeként jelen hirdetményt közzé teszi közterületen elhelyezett önkormányzati hirdető felületen, a www.sarszentmihaly.hu honlapon közzétett hirdetés útján, továbbá

LAKOSSÁGI FÓRUMOT

tart, melynek időpontja:

2018. október 9. kedd 17⁰⁰ óra

helyszíne: Közösségi Ház, Sarzsentszentmihály, Fő út 54.

A véleményezés módja: Az észrevételeket, javaslatokat a lakossági fórumon szóban, illetve a lakossági fórumtól számított 8 napon belül papír alapon vagy elektronikusan lehet megtenni.

A Partnerségi rendelet szerinti Partnerek a www.sarszentmihaly.hu honlapról letölthető, illetve a Polgármesteri Hivatalban átvehető **partneri adatlap** kitöltésével közölhetik írásos észrevételeiket, javaslataikat, véleményeiket. A kitöltött partneri adatlapot a Polgármesternek címezve az Önkormányzat címére (8143 Sarzsentszentmihály, Fő u. 54.) vagy a hivatal@sarszentmihaly.hu elektronikus levélcímre vagy elektronikus ügyintézés (SMIHALYONK (KRID: 206072112)) útján szíveskedjenek megküldeni.

A vélemények beérkezési határideje: 2018. október 17.

Jelen hirdetményt a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet és a Partnerségi rendelet alapján teszem közzé.

Együttműködésüket előre is köszönöm.

Sárszentmihály, 2018. szeptember 27.


/: Kalmár Tibor :/
polgármester



KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS

SÁRSZENTMIHÁLY

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ



készült a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján
a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 38.§ szerinti véleményezési dokumentáció alátámasztására
kidolgozó: SÁRSZENTMIHÁLY Község Önkormányzata

A környezeti vizsgálat és értékelés dokumentumát összeállította:

Tóthné Pocsok Katalin

okl. kertészmérnök (táj- és kertépítész),
vezető településtervező,
TK 01-5086, TT1 01-5086
tájvédelmi szakértő SZTJV-058
környezetgazdálkodási szakmérnök

2018. augusztus hó

TARTALOM

1. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSI FOLYAMATÁNAK ISMERTETÉSE	3
1.1. Előzmények, tematika	3
1.2. A környezeti értékelés kapcsolódása a településrendezési terv készítésének folyamatához	4
1.3. A környezeti értékelés tervezést befolyásoló javaslatai	5
1.4. A környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása, az általuk adott véleményeknek, szempontoknak a környezeti értékelés készítése során történő figyelembevétele	6
1.5. A környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai	9
2. A TERV (ÉS A KIDOLGOZÁSKOR VIZSGÁLT VÁLTOZATOK) RÖVID ISMERTETÉSE	10
2.1. A terv célja, tartalma, a környezeti értékelés készítése szempontjából fontos elemei, jellemzői	10
2.2. A terv összefüggése más releváns tervekkel, illetve programokkal	1
3. A TERV MEGVALÓSÍTÁSA KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA	19
3.1. A terv céljainak összhangja a terv szempontjából releváns nemzetközi, közösségi, országos, vagy helyi szinten meghatározott környezet- és természetvédelmi célokkal	19
3.2. Környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése, illetve figyelembevétele a tervben	20
3.3. A jelenlegi környezeti helyzet releváns, a tervvel összefüggésben lévő elemeinek ismertetése	21
3.4. A terv megvalósulásával hatást kiváltó tényezők és okok feltárása	25
3.5. A környezeti következmények alapján a terv értékelése	29
5. JAVASLAT OLYAN KÖRNYEZETI SZEMPONTÚ INTÉZKEDÉSEKRE, SZEMPONTOKRA, MELYEKET A TERV ÁLTAL BEFOLYÁSOLT MÁS TERVBEN FIGYELEMBE KELL VENNI.	32
6. A TERV MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA VONATKOZÓ MONITOROZÁSI JAVASLATOK	34
7. KÖZÉRTHETŐ ÖSSZEFOGLALÓ	

1. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSI FOLYAMATÁNAK ISMERTETÉSE

1.1. Előzmények, tematika

Sárszentmihály közigazgatási területére vonatkozó, hatályos településrendezési eszközök az alábbiak:

- Sarzsentsmihály Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 299/2016. (V. 19.) önkormányzati határozata Sarzsentsmihály Község Településszerkezeti Tervéről (a továbbiakban: **TSZT**)
- Sarzsentsmihály Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2015.(VII. 16.) önkormányzati rendelete Sarzsentsmihály Község Helyi Építési Szabályzatáról (a továbbiakban: **HÉSZ**).

Sársentsmihály Nagyközség Képviselő-testülete úgy döntött, hogy módosítja a település településrendezési eszközeit 4 területre vonatkozóan. A tervezés célja 2 területen az, hogy a belterületet határoló, közművel ellátott Ady Endre és Kőrís utcában a zártkerti fekvésű, de túlnyomó részt zártkerti művelés alól kivont, lakóterületek közé ékelődő és egyes helyeken már lakóházzal beépített telkek területfelhasználása kertes mezőgazdaságból lakó területté változzon.

A 3. változtatási szándék szerint a meglévő ipari terület bővül a Május 1. utca és a Sárvíz-malom-csatorna közötti területre, amely a hatályos településrendezési eszközökben általános mezőgazdasági területfelhasználású.

A 4. változtatás szerint a Petőfi Sándor utcát az Arany János utcával összekötő, részben tervezett utcában tervezett közkert megszűnik, és területét a szomszédos lakóterülethez kapcsolják.

A változtatások mind a településszerkezeti tervet, mind a helyi építési szabályzatot érintik.

Sársentsmihály Községi Önkormányzata a tervezés megindításáról a 275/2017. (XI. 15.) önkormányzati határozatában döntött, amelyet az iparterület bővítésével kapcsolatban a 130/2018. (IV. 5.) önkormányzati határozatával módosított. A tervmódosítás folyamatát 2018. 04 27-én indította el, a 314/2012.(XI.8.) Korm. rend 36.§ ún. teljes eljárása keretében, melynek során az államigazgatási szervektől az előzetes tájékoztatási szakasz szerinti előzetes adatszolgáltatás, véleménykérés, valamint a környezeti vizsgálat szükségességének bekérése megtörtént.

A RENDEZÉS VÁRHTÓ HATÁSA, A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGE

A környezetvédelem érdekeinek érvényesülnie kell az országos, a térségi és a települési, valamint az ágazati koncepciók, programok, tervek készítése, megvalósítása során. A környezetvédelem beépülésének módjáról a tervezésbe a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (továbbiakban Kt.) 43. és 44. §-a rendelkezik. A környezeti vizsgálat szükségességéről a Kt. 43. § (4) bek. a) pontja és az (5) bek. a) pontja alapján kötelező vagy az (5) bek. b) pontja értelmében a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján, külön jogszabályokban foglalt szempontok figyelembe vételével a helyi önkormányzati határozattal előírt terv, vagy program készítésekor külön jogszabály alapján környezeti értékelést magában foglaló környezeti vizsgálatot kell lefolytatni.

A Kt. 43. § (5) bekezdésében előírtak szerint:

„(5) A (4) bekezdés szerinti külön jogszabály meghatározza azokat a terveket, illetve programokat, amelyeknél a környezeti vizsgálat

a) kötelező, vagy

b) szükségessége a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján, a külön jogszabályban foglalt szempontok figyelembevételével dönthető el.”

A Kt. 43. § (7) bekezdésében leírtak rögzítik a környezeti vizsgálat, a környezeti értékelés célját.

„(7) A környezeti értékelés a terv, illetve program, valamint ezek céljait és földrajzi kiterjedését figyelembe vevő ésszerű változatai megvalósításának várható jelentős környezeti hatásait azonosítja, írja le és értékeli”

A tervezett módosítás az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: **KV. Rendelet**) hatálya alá tartozik. A KV. Rendelet 1. § (3) bekezdés szerint a terv megvalósításának várható környezeti hatása jelentőségének alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A terv, illetve program megvalósítása várható környezeti hatásának jelentőségét, a környezeti vizsgálat készítésének szükségességét KV. Rendelet 4. § (1) bekezdése szerint a rendelet 2. számú mellékletében foglalt szempontok figyelembevételével kell vizsgálni.

A KV. Rendelet 4.§ (3) bekezdésében foglaltak figyelembe vételével, a 2. sz. mellékletben foglalt szempontok alapján értékelve a változtatásokat, a fenti megállapítások figyelembe vételével **az önkormányzat, mint a terv kidolgozója a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartotta szükségesnek**, de az előzetes tájékoztatási szakaszban beérkező előzetes vélemények figyelembe vételével, illetve a terv megvalósításakor várható környezeti hatások jelentősége véleményezésének megalapozásához **döntött a 175/2018. (VI. 26.) számú önkormányzati határozatával a környezeti vizsgálat lefolytatásához szükséges környezeti értékelés elkészítéséről.**

A Kormányrendelet 6. §-a alapján a környezeti vizsgálat a terv kidolgozási, egyeztetési és elfogadási folyamatának része.

A környezeti értékelés a KV. Rendelet 3. mellékletében az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeinek kötelező alátámasztó munkarészeként, de elkülönítetten kerül kidolgozásra, dokumentálása is külön történik, és csak az annak véleményezésében érdekelt szervezeteknek kerül megküldésre.

Jelen dokumentáció a KV. Rendelet 4. számú mellékletében meghatározott általános tartalmi követelmények szerint, a terv által megkívánt részletettséggel készült el. Az általános tartalmi követelményekhez képest a környezeti vizsgálat tartalmi tagolása egyszerűsítve lett a témák átfedésének elkerülése érdekében.

1.2. A környezeti értékelés kapcsolódása a településrendezési terv készítésének folyamatához

A tervezéssel érintett Sárszentmihály Községi Önkormányzat döntése alapján a terv megvalósításakor várható környezeti hatások jelentősége véleményezésének megalapozásához, a településrendezési

eljárással párhuzamosan, a KV. Rendelet 4. mellékletben meghatározott általános tartalmi követelmények figyelembe vételével a környezeti értékelés elkészítésére, illetve a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatására is sor kerül. A környezeti vizsgálat a R. 6.§-a szerint a terv kidolgozási, egyeztetési és elfogadási folyamatának része. A környezeti értékelés a településrendezési terv dokumentációjának önálló része, illetve munkarésze.

A településrendezési eszközök módosításának tervezete, ezen belül a környezetvédelmi alátámasztó munkarész, illetve a KV. rendelet szerinti környezeti értékelés az előzetes tájékoztatási szakaszban adott államigazgatási szervek véleménye és adatszolgáltatásuk figyelembe vételével készült.

1.3. A környezeti értékelés tervezést befolyásoló javaslatai

A környezeti értékelés készítésekor az egyeztetésben résztvevő államigazgatási szervek véleményét figyelembe véve az alábbi tervezést befolyásoló javaslatok születtek:

- I. és II. területeken:
 - A kertes mezőgazdasági környezethez és a szomszédos falusias lakóterületekhez illeszkedő, alacsony beépítési intenzitású (max. 20%), szabadonálló beépítésű övezet szabályozása az új kertvárosias lakóterületeken
 - A tervezett Lke övezetekben meglévő gazdasági épület csak akkor minősíthető át lakóvá, ha az építési telekre és a lakásra meghatározott feltételek teljesülnek (a tervezett szabályozás szerinti telket kialakították, az épületet a szennyvízcsatorna-hálózatra rákötötték, ha az a telek előtt rendelkezésre áll, az árnyékszékét elbontották, az épületben megvannak az OTÉK-ban a lakásra megfogalmazott követelmények).
 - A településkép fejlesztése és az üzembiztonság növelése szempontjából javasolható az új lakóépületek villamosenergia ellátását és a vezetékes hírközlést földfelszín alatti bekötéssel megoldani.
 - A csapadékvíz-elvezető rendszer bővítése javasolt az új lakóterületi övezetekben.
- III. számú terület:
 - Az iparterület bővítésével párhuzamosan, az ipari terület jelenleg külterületi részén, a Sárvíz-malomcsatorna mentén 57 m széles védő erdő kerül kijelölésre kompenzációs céllal, a tervmódosításokkal járó biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében.
 - Az egyes övezetekben a létesítményeket oly módon kell elhelyezni, hogy azok egymást zavaró hatása kizáró legyen. A környezeti, területhasználati konfliktusok mérséklésére, a lakóterületek védelmében kiegészül a HÉSZ ipari területre vonatkozó része (34. §) azzal, hogy a lakóterülettel határos oldalkertet teljes egészében, jellemzően fás növényzettel beültetett zöldfelületként kell kialakítani, amelyben csak az épület körüli járda és gyalogút lehet burkolt.
 - A lakó és ipari terület határán húzódó árok területe kiszabályozásra kerül annak érdekében, hogy a közterületi csapadékvíz önálló területen juthasson a Malomcsatornába. Ez a kezelési sávval együtt 6 m.

- A lakóutcákon potenciálisan várható többletforgalom kedvezőtlen környezeti hatásainak mérséklésére javasolt a közúti forgalomszabályozásban a nehéz tehergépjárművek behajtását szabályozó súly- és/vagy időkorlátozást alkalmazni.

1.4. A környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása, az általuk adott véleményeknek, szempontoknak a környezeti értékelés készítése során történő figyelembevétele

A Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv új tervi elemeinek megvalósítása, érvényesítése következtében várható környezeti hatások vizsgálatát és értékelését összegző környezeti értékelés egyeztetésébe a R. 3. sz. melléklete szerint az alábbi államigazgatási szervek bevonása szükséges:

- Környezetvédelem:
Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
- Táj- és természetvédelem:
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság;
- Környezet- és település-egészségügy:
Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya
- Felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelme:
Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság Fejér Megyei Szakaszmérnöksége
- Épített környezet védelme:
Fejér Megyei Kormányhivatal - Állami Főépítész
- Erdőterületek védelme:
Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály
- Termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően:
Fejér megyei kormányhivatal Földhivatali Főosztálya
- Kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelem:
Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatala
- Földtani és ásványvagyron védelem:
Fejér Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály (Bányafelügyelet)

A R. 3. SZÁMÚ MELLÉKLETE SZERINTI KÖRNYEZET VÉDELMEÉRT FELELŐS SZERVEK ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI SZAKASZBAN MEGKÜLDÖTT VÉLEMÉNYEI

Véleményező	Vélemény a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tekintetében.Élemény
Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály	A benyújtandó terv az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1. § (3) bekezdésének hatálya alá tartozik. A tervezett övezet-módosítás kapcsán a környezeti vizsgálat lefolytatását előzetesen szükségesnek tartja , annak bemutatása érdekében, hogy a tervezett módosítás valóban nincs-e jelentős hatással. A tárgyi ügyben az alábbi környezetvédelmi és természetvédelmi szempontú véleményt adta: - A tervezett módosítások természetvédelmi kijelölés alá eső területre nem terjednek ki, így táj- és természetvédelmi szempontból kifogás nem merül fel. - Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3)

Környezeti értékelés a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján –2018
Sárszentmihály
Településrendezési eszközeinek módosításához

Véleményező	Vélemény a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tekintetében.Élémény
	<p>bekezdésének b) pontja szerint az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitásértékhez képest nem csökkenhet. Amennyiben új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, úgy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás-érték számítását a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 912007. (VI 3.) ÖTM rendelet alapján a véleményezési dokumentációban el kell végezni, a megfelelőséget igazolni szükséges.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Javasolt a tervezés során az új iparterület és a közvetlenül szomszédos lakóterületek határán zöldsáv (fasor vagy fasor és cserjesor) telepítésének előírása a helyi építési szabályzatban, illetve a szabályozási tervben amennyiben erről a hatályos terv még nem rendelkezik. A zöldsáv kialakítása az egyes területhasználatok elválasztására és az iparterületről származó környezeti hatások csökkentésére szolgálna. - Tájékoztatót nyújtott a környezeti zaj és rezgés elleni védelem jogszabályi követelményeiről. A jogszabályi előírások érvényre juttatása érdekében javasolt a készülő HÉSZ-ben is szabályozásokat szerepeltetni. Amennyiben szükséges, a véleményezési dokumentáció zajvédelmi fejezetében ki kell dolgozni azokat a szabályozási feltételeket (beépíthetőség, zajforrások maximális hangteljesítményszintje, védőtávolság stb.) amelyekkel a védendő területeknél, létesítményeknél a zajvédelmi követelmények betartása biztosítható. A rendezési terv csak akkor hagyható jóvá, ha a zajvédelmi követelmények teljesülése maradéktalanul biztosított. - Tájékoztatót nyújtott a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Kormányrendelet irányadó előírásairól.
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság;	A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága nyilatkozott, hogy a változtatások nem érintenek országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, Natura 2000 területet, az országos ökológiai hálózat övezetét vagy egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területet.
Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya	<p>Az előzetesen megküldött dokumentáció alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése szerint, a 2. számú melléklet szempontjait figyelembe véve, a 3. számú melléklet II. 1. pontja alapján nyilatkozik, hogy a tervezett módosítás tekintetében jelentős környezeti hatás nem várható, így környezet- és település-egészségügyre kiterjedően környezeti hatásvizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek. A tervezett módosítások ellen környezet-egészségügyi szempontból kifogást nem emelt.</p> <p>A tervezett módosítások során közegészségügyi szempontból az alábbiak figyelembe vételét javasolta, tájékoztatva a vonatkozó jogszabályokról:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Létesítésnél biztosítani kell az ingatlanok közművesítését, gondoskodni kell az ivóvíz minőségű víz biztosításáról. - A tervek megvalósítása során figyelemmel kell lenni a keletkező szilárd- és folyékony hulladék előírásoknak megfelelő gyűjtésére, elhelyezésére - Gondoskodni kell a keletkezett szennyvizek megfelelő elvezetéséről az ingatlanok szennyvízcsatornába történő bekötésével, valamint szükség esetén a szennyvíztisztító kapacitásának bővítéséről is. - A tervezett létesítményeket a megvalósulás során úgy kell kialakítani és a tevékenységet úgy kell végezni, hogy a tevékenység végzése során ne szennyeződhessenek a felszíni, a felszín alatti vizek, a földtani közeg, a levegő. - Az üzemi és szabadidős létesítményektől származó zajterhelések a zajtől védendő területeken nem léphetik túl a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékeket. - A helyi szabályozás során az egyes övezetekben a létesítményeket oly módon kell elhelyezni, hogy azok egymást zavaró hatása kizáró legyen, különös tekintettel a lakóövezetekre. - A veszélyes anyaggal, illetve a veszélyes keverékkel kapcsolatos tevékenységet úgy kell megtervezni és végezni, hogy a tevékenység az azt végzők és más személyek egészségét ne veszélyeztesse, a környezet károsodását, illetve szennyezését ne idézze elő, illetőleg annak kockázatát ne növelje meg.
Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság Fejér Megyei Szakaszmérnöksége	<p>Az alábbiakról adott tájékoztatást:</p> <ul style="list-style-type: none"> - A III. (iparterület) módosítás területe teljes egészében a 04.05. Cece-Ósi belvízvédelmi szakasz 04.05.05. Sárszentmihályi őrrjárás területére esik. - Az érintett területek a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján fokozottan érzékeny felszínalatti vízminőség-védelmi területen fekszenek. - A módosítandó területeket nem érinti vízbázis-védelmi terület.

Környezeti értékelés a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján –2018
Sárszentmihály
Településrendezési eszközeinek módosításához

Véleményező	Vélemény a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tekintetében.élemény
	<p>- Az OTRT 3/7. melléklete szerint a módosítások területét nem érinti az országos vízminőségvédelmi terület övezete</p> <p>- A település területe a Duna részvízgyűjtő tervezési területen, ezen belül a 1-13 Északi-Mezőföld és Keleti-Bakony alegységen foglal helyet.</p> <p>Tájékoztatást nyújtott a településrendezési tervi módosításoknál figyelembe veendő ágazati jogszabályokról.</p>
Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály	<p>Az erdőrendezés, erdővédelem szakkérdésért felelős államigazgatási szerv megküldte az erdők és a kiváló termőhelyi adottságú erdők lehatárolását. Ennek alapján erdő nem érinti a tervezési területeket.</p> <p>A véleményezési eljárás további szakaszában nem kíván részt venni. A környezeti vizsgálat szükségességéről nem nyilatkozott.</p>
Fejér megyei kormányhivatal Földhivatali Főosztálya	<p>Földvédelem tekintetében az ingatlanügyi hatáskörben eljáró Fejér megyei kormányhivatal Földhivatali Főosztálya közölte a településen az átlagosnál jobb minőségű termőföldek minőségi osztályát, (Sz 3-5, Szó 5-6, L 2-4, R 5-6).</p> <p>Tájékoztatást nyújtott a termőföld védelemmel kapcsolatos jogszabályi követelményekről, így különösen hogy „átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetőleg helyhez kötött igénybevétel céljából lehet”, azaz a beépítésre szánt területeket elsősorban az átlagosnál gyengébb termőföldeken kell kijelölni.</p> <p>A módosítás az Ady E. utcai, részben belterületi és kivett, illetve kert művelési ágú ingatlanokat, továbbá a Kőrös utcai, kivett, illetve szántó és kert művelési ágú ingatlanokat érint. Tekintettel arra, hogy a lakóövezeti átsorolás kis területű, belterülethez csatlakozó, és részben már beépített területeket érint, előzetesen nem kifogásolta.</p> <p>Az Má övezetből Gip övezetbe átsorolni tervezett 04115 és 041/26 hrsz.-ú földrészletek 2,1 ha átlagosnál jobb minőségű termőföldet érintenek. Tekintettel arra, hogy a területre vonatkozó végleges más célú hasznosítás engedélyezése iránti kérelem elbírálása folyamatban van, az átsorolást előzetesen szintén nem kifogásolta.</p>
Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész	<p>A megküldött tájékoztató alapján nem állapítható meg a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége.</p> <p>Az Állami Főépítész közölte, hogy a Fejér Megye Önkormányzata Közgyűlésének Fejér Megye Területrendezési tervéről szóló 1/2009. (II. 13.) önkormányzati rendelete 2. melléklete alapján a módosítások hagyományosan vidéki települési térség területfelhasználási kategóriába tartoznak. Az OTRT 6. § (2) bekezdés d) pont értelmében a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.</p> <p>Felhívta a figyelmet, hogy a Sárszentmihály belterületi szabályozási tervlapon ábrázoltak szerint a meglévő iparterület bővítés területét (041/5 és 041126 hrsz) belvízjárta terület érinti. Az OTRT 23.§-a szerint a rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.</p> <p>Megítélése szerint a gazdasági ipari terület bővítése a közvetlen szomszédos lakóterületek miatt területfelhasználásból adódó konfliktust eredményezhet.</p> <p>Tájékoztatott, hogy az Étv. 7.§ (3) bekezdés e) pontja szerint a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.</p>
Fejér Megyei Kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörben eljáró Székesfehérvári Járási Hivatala	<p>A 3. számú melléklet, Általános Mezőgazdasági terület Ipari területként való változtatása érinti a 22266 egyedi azonosítószámú nyilvántartott régészeti lelőhely területét. Tájékoztatást nyújtott az örökségvédelemmel kapcsolatos jogszabályi követelményekről. Az örökségvédelem elemeire vonatkozó adatokat az örökségvédelmi nyilvántartást vezető Miniszter szolgáltatta.</p> <p>Környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartotta szükségesnek.</p>
Fejér Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály	<p>A Bányafelügyelet nyilatkozott, hogy a szakterületébe tartozó területek (ásványi nyersanyagvagyon terület, földtani veszélyforrás területe) nem érintettek a változásokkal</p>

A módosítás-tervezet egyeztetési anyagának a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 42. § szerinti véleményezési

szakaszában az érintett véleményezőknek a kidolgozott tervre és a környezeti értékelésre vonatkozó jogszabályon alapuló eltérő véleménye esetén a módosítás-tervezet állami főépítészhez végső szakmai véleményezésre benyújtandó dokumentációja összeállításánál figyelembe kell venni.

1.5. A környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai

A környezeti értékeléshez szükséges adatok beszerzése a településrendezési terv módosításához felhasznált adatok begyűjtésével párhuzamosan történt.

Komplex szakági vizsgálatokra és azok értékelésére alapozva került összeállításra a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési dokumentációja.

A településrendezési eszközök módosításának tervezete, ezen belül a környezetvédelmi alátámasztó munkarész, illetve a KV. rendelet szerinti környezeti értékelés az alábbiakban felsorolt tervi előzmények, továbbá az előzetes tájékoztatási szakaszban adott államigazgatási szervek véleménye és adatszolgáltatásuk figyelembe vételével készült. A vizsgálathoz felhasználásra került az Országos Területrendezési Terv (OTrT), valamint a Fejér Megyei Területrendezési Terv (FMTrT) szabályozási anyaga és térképi mellékleteik.

A környezeti értékeléshez felhasznált adatok forrásai:

- Sárszentmihály hatályos településrendezési eszközei, a 2015-ben jóváhagyott Településszerkezeti terv (299/2016. (V. 19.) önk. határozat), valamint a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv 12/2015.(VII. 16.) számú önkormányzati rendelet).
- Az államigazgatási egyeztetésben résztvevők előzetes tájékoztató alapján adott adatszolgáltatása, előzetes véleménye;
- Területrendezési tervek (OTrT, FMTrT), koncepciók, programok (pl. Nemzeti Környezetvédelmi Program 2015-2020);
- Környezetvédelmi és természetvédelmi információs weblapok (OKIR, TIR, NÉBIH erdőtérkép);

A településrendezési tervek készítésekor meghatározó, hogy az abban foglaltak összhangban legyenek a magasabb rendű tervekkel, programokkal, a vonatkozó jogszabályi előírásokkal, figyelembe véve az érintett államigazgatási szervek, partnerek és közműszolgáltatók véleményét a tervmódosításban érdekelték elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében. Fontos, hogy a tervmódosítási szándék élvezze az érintett lakosság, a civil szervezetek támogatását is.

A tervmódosítás egyeztetési dokumentuma a környezeti értékelés során felmerülő környezeti konfliktusokat feloldó illetve mérséklő területfelhasználási-, szabályozási megoldásokat, környezetvédelmi intézkedési javaslatokat tartalmaz.

2. A TERV (ÉS A KIDOLGOZÁSKOR VIZSGÁLT VÁLTOZATOK) RÖVID ISMERTETÉSE

2.1. A terv célja, tartalma, a környezeti értékelés készítése szempontjából fontos elemei, jellemzői

A terv célja:

- I. és II. részterület esetében: a község lakóterületeinek bővülése, a belterülethez kapcsolódó egykori zártkertes területeken megkezdődött folyamatok legális, jól szabályozott keretek közé terelése.
- III. részterület: a község számára munkahelyet és helyi adóbevételt teremtő gazdasági vállalkozás bővítése számára helybiztosítás.
- IV. részterület: a korábban közkert számára kijelölt terület helyett reálisan kialakítható övezeti besorolás.

A településrendezési eszközök (TSZT/HÉSZ-SZT) jelen módosítása az adott ingatlan tulajdonosok kezdeményezéseiből fakad. A terv célja, hogy a helyi lakosság létszámnövekedéséhez szükséges lakóterületek, valamint a foglalkoztatáshoz, a helyi gazdaság fejlődéséhez szükséges gazdasági területek megfelelő mértékben rendelkezésre álljanak, illetve, hogy a tervek igazodjanak a valós állapotokhoz és a megváltozott jogszabályi követelményekhez.

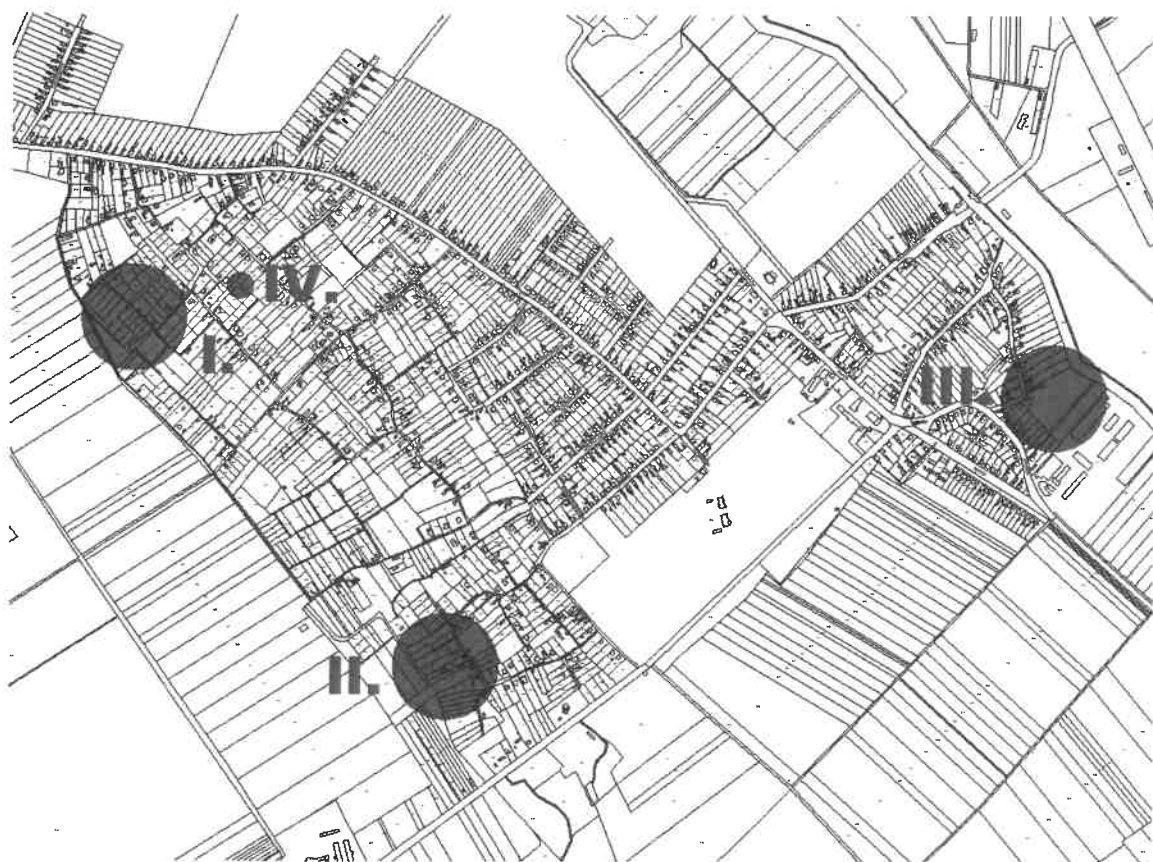
A terv tartalma:

- A tervezés célja 2 területen (I. és II.) az, hogy a belterületet határoló, közművel ellátott Ady Endre és Kőrös utcában a zártkerti fekvésű, de túlnyomó részt zártkerti művelés alól kivont, lakóterületek közé ékelődő és egyes helyeken már lakóházzal beépített telkek területfelhasználása kertés mezőgazdaságból lakóterületté változzon.
- A III. változtatási szándék szerint a meglévő ipari terület bővül a Május 1. utca és a Sárvíz-malom-csatorna közötti - a hatályos településrendezési eszközökben általános mezőgazdasági területfelhasználású - területre.
- A IV. változtatás szerint a Petőfi Sándor utcát az Arany János utcával összekötő, részben tervezett utcában tervezett közkert megszűnik, és területét a szomszédos lakóterülethez kapcsolják.

A változtatások mind a településszerkezeti tervet, mind a szabályozási tervet érintik.

Fejér Megye Területrendezési Terve szerint mind a 4 terület települési térségben van.

A területek elhelyezkedését az alábbi térképvázlat mutatja.



A javasolt területfelhasználási (és egyben övezeti) módosítások elhelyezkedése

Az egyes módosítási szándékokat az alábbiakban részletezzük:

I. ADY ENDRE UTCA

A tervezési terület átsorolása kertes mezőgazdaságból (Mk-1) kertvárosias lakó területté (Lke-1), az alábbi okokból:

- a tervezési terület telkei között egyetlen egy van, amelyik termőföldként van nyilvántartva, a többi vagy már belterület, vagy zártkerti művelés alól kivett, vagy kert művelési ágú, de ház vagy lakóház áll rajta,
- az utcában a közművek kiépültek,
- az Ady Endre utca kiszélesítése könnyebben végrehajtható akkor, ha az útterület-leadások építéssel összefüggésben történhetnek.



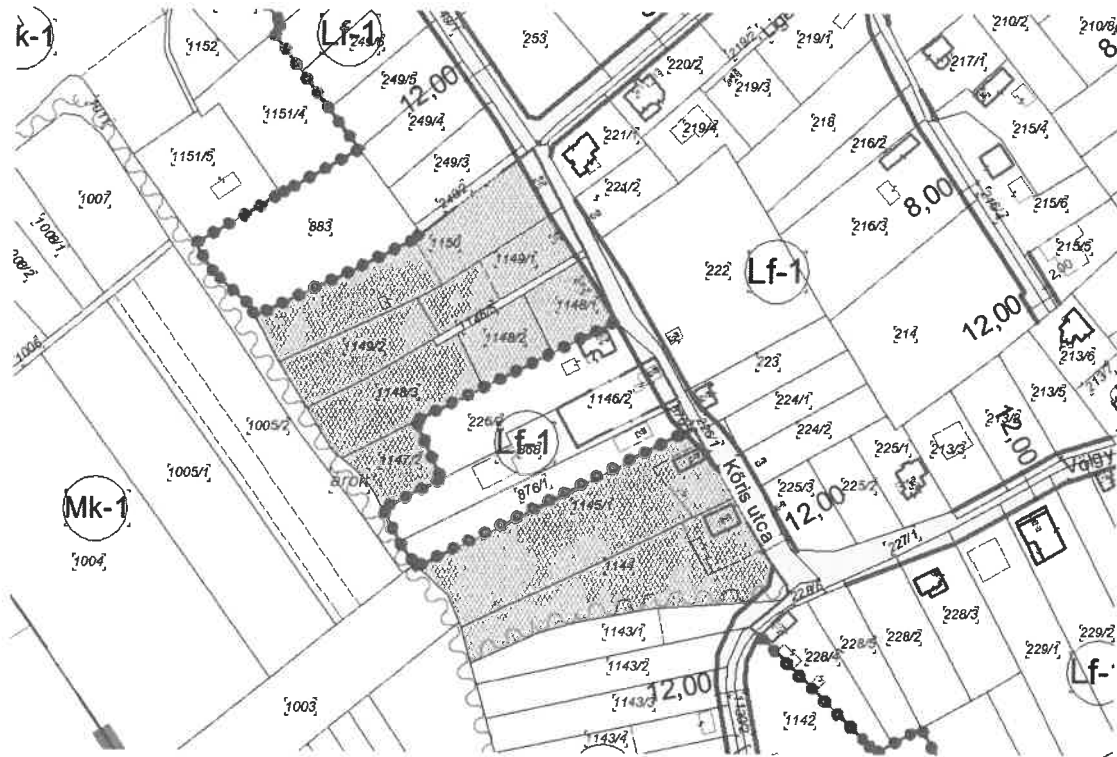
Lke-1 övezet szabályozási javaslata:

- a beépítési mód: szabadon álló
- a telek legkisebb kialakítható területe: 720 m²,
- a telek legnagyobb beépíthetősége 20 %,
- a megengedett legnagyobb épületmagasság: 5,0 m.
- a legkisebb kialakítható telekszélesség: 16 m.

II. KŐRIS UTCA

A tervezési terület átsorolása kertes mezőgazdaságból (Mk-1) kertvárosias lakó (Lke-1) területté, az alábbi okokból:

- a tervezési terület telkei között egyetlen egy van, amelyik termőföldként van nyilvántartva, a többi vagy már belterület, vagy zártkerti művelés alól kivett, vagy ugyan szántó művelési ágú, de a telken belül kivett részen lakóház áll rajta,
- az utcában a közművek kiépültek,
- a Kőrös utca kiszélesítése könnyebben végrehajtható akkor, ha az útterület-leadások építéssel összefüggésben történhetnek.
- Érdemes figyelembe venni, hogy a Kőrös utca észak-keleti, valamint a dél-nyugati oldal hosszából egy közelítőleg 50 m-es szakasz már beépítésre szánt terület.



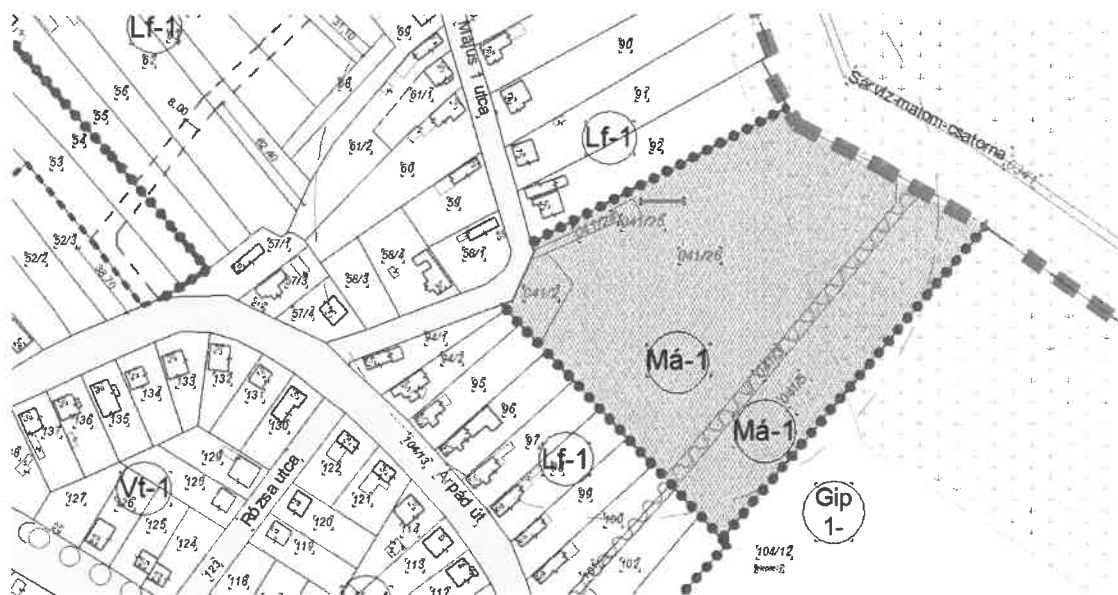
Lke-1 övezet szabályozási javaslata:

- a beépítési mód: szabadon álló
- a telek legkisebb kialakítható területe: 720 m²,
- a telek legnagyobb beépíthetősége 20 %,
- a megengedett legnagyobb épületmagasság: 5,0 m.
- a legkisebb kialakítható telekszélesség: 16 m.

III. IPARTERÜLET BŐVÍTÉSE

A tervezési terület átsorolása általános mezőgazdaságiból (Má-1) ipari területté (Gip-1) az alábbi okból:

- A szomszédos iparterületen megtelepült sikeres vállalkozás sok éve próbálja bővíteni a telephelyét a kijelölt, de még beépítetlen területen, de ehhez nem sikerült megszereznie a szükséges területeket.
- A településnek fontos, hogy a vállalkozás működését ne akadályozza a terület hiánya, ezért úgy döntött, hogy a tervezési területet ipari használatra jelöli ki. A kijelölt terület a meglévő telephely bővítéseként működhet, mind a megközelítés, szükség esetén a közművek is a meglévő telephelyen keresztül történhetnek.



Gip-1 övezet szabályozási javaslata:

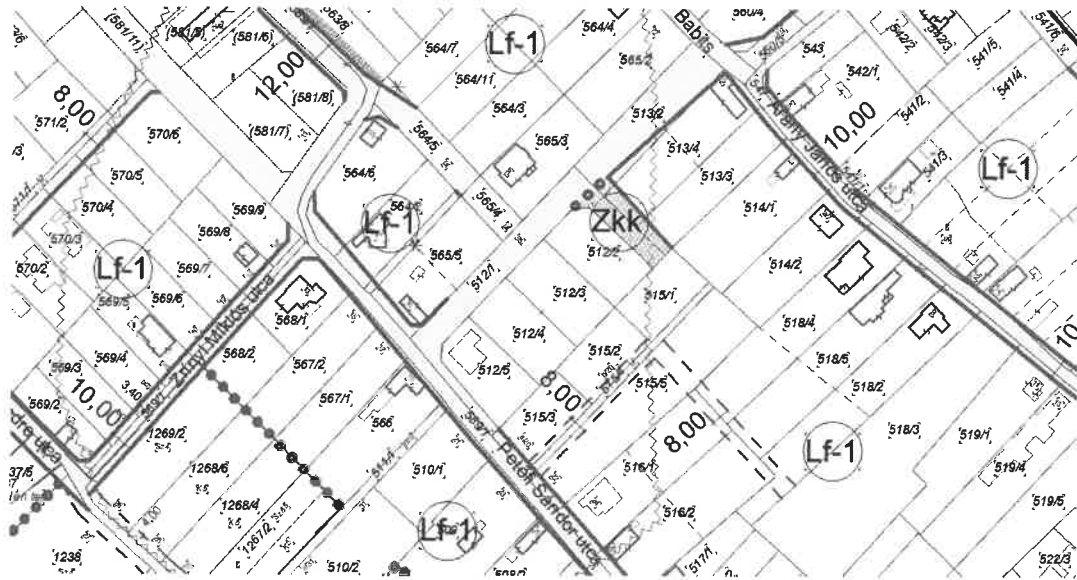
- Paraméterei a szomszédos Gip-1 jelű építési övezetbe tartozó területtel azonos: beépítettség mértéke: 50 %; épület legnagyobb magassága: 9 m, beépítési mód: szabadon álló, az építési telek legkisebb területe: 5000 m².
- Az ipari terület előírásai a hatályos HÉSZ-ben is előírják a telekhatárok menti fásítást, ami szakszerű megvalósítás mellett képes a lakóterületeket vizuálisan megvédeni az ipari terület zavaró hatásától, és a légszennyezést is csökkenti.
- A lakóterületek védelmében kiegészül a HÉSZ ipari területre vonatkozó része (34. §) azzal, hogy a lakóterülettel határos oldalkertet teljes egészében, jellemzően fás növényzettel beültetett zöldfelületként kell kialakítani, amelyben csak az épület körüli járda és gyalogút lehet burkolt.
- A kialakult utcák szabályozási vonala nem változik.
- Szükséges a lakóterület határán húzódó árok területének kiszabályozását annak érdekében, hogy a közterületi csapadékvíz önálló területen juthasson a Malom-csatornába. Ez a kezelési sávval együtt 6 m.
- A biológiai aktivitásérték szinten tartására a jelenlegi iparterületen, a Sárvíz-malomcsatorna mentén véderdő terület kerül kijelölésre 57 m szélességben.

IV. TERVEZETT KÖZKERT MEGSZÜNTETÉSE (Arany János és a Petőfi Sándor utcák között)

A tervezési terület átsorolása közkertből (Zkk) falusias lakóterületté (Lf-1) az alábbi okokból:

- Az önkormányzatnak nincs elegendő forrása arra, hogy a közkerthez szükséges telekrészeket megszerezze és a közkeretet (játszóteret) kialakítsa. Emiatt tervezési feladatként fogalmazódott meg, hogy a tervezési terület közkertből a környező területekkel azonos falusias lakóvá váljon.

Környezeti értékelés a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján –2018
Sárszentmihály
Településrendezési eszközeinek módosításához



Szabályozási javaslat:

- A településszerkezeti tervben ez a közkert lakóterületté alakul.
- A biológiai aktivitásérték szinten tartása az ipari területtel együtt kezelve biztosításra kerül.
- A HÉSZ előírásait nem kell módosítani.
- A szabályozási terven az övezet, építési övezet jelét kell módosítani, és természetesen megszűnnek a közkerttel összefüggő szabályozási elemek.

2.2. A terv összefüggése más releváns tervekkel, illetve programokkal

Az összhang vizsgálata során figyelembe vett és alkalmazott jogszabályok:

OTrT: az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény

MTv.: egyes törvények területrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 2013. évi CCXIX. törvény, Magyarország törvény

FmTrT: Fejér megye Közgyűlésének Fejér megye területrendezési tervéről szóló 1/2009. (II. 13.) önkormányzati rendelete

Az OTrT MTv.-vel módosított 31/B § alapján a megyei területrendezési terveknek, esetünkben az FmTrT-nek az OTrT-vel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az alábbi átmeneti rendelkezéseket kell alkalmazni.

1. Nem kell vizsgálni a hatályos OTrT-ben nem szereplő övezeteket:

OTrT hivatkozás	az alkalmazásra vonatkozó OTrT előírás	érintett/vizsgált övezetek	tervezési terület érintettsége
31/B. § e)	azokat az országos övezeteket, amelyeket az FmTrT alkalmaz, azonban az MTv. megszüntetett, a településrendezési eszközök	- országos komplex tájrehabilitációs terület övezete - országos jelentőségű	nem kell vizsgálni

Környezeti értékelés a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján –2018
Sárszentmihály
Településrendezési eszközeinek módosításához

	készítésénél, módosításánál nem kell alkalmazni	tájképvédelmi terület - kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő terület - kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület - felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe - ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület - együtt tervezendő térségek - országos jelentőségű tájképvédelmi terület	
31/B. § g)	azokat megyei övezeteket , amelyeket az FmTrT megállapít, azonban az MTv. megszüntetett, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál nem kell alkalmazni	- térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület - térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület - történeti települési terület - nagyvízi meder - vízerózióknak kitett terület - szélérozióknak kitett terület - térségi jelentőségű tájképvédelmi terület	nem kell vizsgálni

2. azokra az országos övezetekre, amelyeket az FmTrT alkalmaz, illetve azokat a megyei övezeteket, amelyeket az FmTrT megállapít, az OTrT előírásait kell alkalmazni, az FmTrT egyes övezeti lapjai szerinti lehatárolással:

OTrT hivatkozás	az alkalmazásra vonatkozó OTrT előírás	érintett/vizsgált övezetek	FMrT mellékletének száma
31/B. § f)	azokra az országos övezetekre , amelyeket az FmTrT alkalmaz, azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az OTrT-nek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásait kell alkalmazni	kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	3/1
		kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	3/2
		országos ökológiai hálózat	3/10
		világörökségi és világörökségi várományos terület	3/12
		nagyvízi meder	3/14
31/B. § h)	azokat a megyei övezeteket , amelyeket az FmTrT megállapít, azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, a	magterület	3/10
		ökológiai folyosó	
		pufferterület	3/11
erdőtelepítésre javasolt			

Környezeti értékelés a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján –2018
Sárszentmihály
Településrendezési eszközeinek módosításához

településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az OTv az MTv.-vel megállapított övezeti előírásaival kell alkalmazni	(alkalmas) terület	
	földtani veszélyforrás területe	3/15,
	rendszeresen belvízjárta terület	3/14
	ásványi nyersanyagvagyon-terület, (ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület)	3/7
	honvédelmi terület	3/9

*a lehatárolást az FmTrT szerint kell figyelembe venni, az oszlopban az FmTrT vonatkozó mellékletének a számát tüntetjük fel.

Településszintű a lehatárolás és Sárszentmihály közigazgatási területe nem érintett:




- az FmTrT 3/7 melléklet ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetével,
- a 3/9 melléklet honvédelmi terület övezetével,
- a 3/12 melléklet világörökségi és világörökségi várományos terület övezetével és
- a 3/15 melléklet földtani veszélyforrás területe övezettel.

Az államigazgatási szervek előzetes tájékoztatása alapján a tervezési területek nem érintettek:

- 3/2 melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
- 3/10 melléklet: Magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezete

Az alábbiakban a tervezési területek érintettségét a 3/1, a 3/11 és a 3/14 melléklet vonatkozásában vizsgáljuk:

Környezeti értékelés a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján –2018
 Sárszentmihály
 Településrendezési eszközeinek módosításához

FM TrT 3/1 melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	FM TrT 3/11 (erdőtelepítésre javasolt) (alkalmas) terület)	FM TrT 3/14 melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete, nagyvízi meder övezete
 <p>Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete</p>	 <p>Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete</p>	 <p>Rendszeresen belvízjárta terület övezete Nagyvízi meder övezete</p>
a települési térséget, és így a tervezési területet nem érinti	a települési térséget, és így a tervezési területet nem érinti	a települési térséget, és így a tervezési területet nem érinti*

*a III. tervezési területet az államigazgatási szerv véleménye alapján teljes területén érinti a rendszeresen belvízjárta terület övezete. A településrendezési eszközök 2014-ben elfogadott felülvizsgálata során kísérlet történt a nyilvánvalóan hibás megyei tervi lehatárolás korrekciójára, amit akkor a vízügyi igazgatóság el is fogadott. A hatályos településrendezési eszközök lehatárolása alapján a III. területet részben érinti a rendszeresen belvízjárta terület övezete.

31/B. § l)	azon új országos és megyei övezeteket, amelyeket az MTv. állapított meg, azonban a az FmTrT-ben még nem kerültek alkalmazásra, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az OTrT az MTv.-vel megállapított 12/A. § (1) bekezdése és övezeti előírásai szerint kell lehatárolni és alkalmazni.*	jó termőhelyi adottságú szántóterület tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület országos vízminőségvédelmi terület a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe kiemelt fontosságú honvédelmi terület	nincs adatszolgáltatás DINPI adatszolgáltatás, a tervezési területet nem érinti adatszolgáltatás alapján a tervezési területet nem érinti nincs adatszolgáltatás adatszolgáltatás alapján a tervezési területet nem érintett
------------	--	---	--

* az OTrT az MTv.-vel megállapított 12/A. § (1) bekezdése: „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.

3. A TERV MEGVALÓSÍTÁSA KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA

3.1. A terv céljainak összhangja a terv szempontjából releváns nemzetközi, közösségi, országos, vagy helyi szinten meghatározott környezet- és természetvédelmi célokkal

A térségi regionális szerkezetbe való illeszkedés, a releváns terveknek – különösen azok környezetvédelmi céljainak – való megfelelés értékelése

A terv céljai nem ellentétesek a terv szempontjából releváns nemzetközi, közösségi, országos, vagy helyi szinten meghatározott környezet- és természetvédelmi célokkal. A terv környezetvédelmi és természetvédelmi céljai szempontjából releváns országos hatókörű dokumentum, a 27/2015. (VI. 17.) OGY határozattal elfogadott, 2015-2020 közötti időszakra szóló **Nemzeti Környezetvédelmi Program** **alábbi stratégiai célterületeire vonatkozó elveket a tervmódosítás során is érvényesíteni szükséges.**

Az életminőség és az emberi egészség környezeti feltételeinek javítása

Cél a jó életminőség és az egészséges élet közvetlen környezeti feltételeinek biztosítása. Ezek közé tartozik a környezet-egészségügyi feltételek javítása, a magas színvonalú környezeti infrastruktúra, valamint a település, a lakóhely épített és természeti elemeinek megfelelő aránya, minősége és összhangja.

A javasolt tervmódosítások alapján a beépített területek kis mértékű növekedése várható lakóterületek és gazdasági terület vonatkozásában. Az új beépítések feltétele a HÉSZ előírásai alapján a környezeti szempontból megfelelő infrastruktúra fejlesztése, azok teljes közművesítéssel alakíthatók ki, gondoskodva a szennyvizek biztonságos elvezetéséről és kezeléséről. A tervezett lakóterületek igen alacsony beépítési intenzitással, magas zöldfelületi arány biztosításával tervezettek. A III. számú gazdasági terület bővítése ugyanakkor többlet gépjárműforgalmat generál, amely konfliktust eredményezhet az érintett lakóutcákban, e probléma kezelése forgalomszabályozási intézkedéseket igényelhet. A gazdasági terület kapcsán olyan zöldfelület-fejlesztési javaslatok születtek a szabályzatban, amelyek a szomszédsági hatások mérséklését szolgálják.

Az újonnan kijelölésre kerülő gazdasági terület hasznosítása a község gazdasági fejlődésén, a foglalkoztatottság bővítésén, a minőségi munkahelyek létesítésén túl többletforrást indukál a település számára, így közvetve elősegítheti a település további fejlődését, beleértve a közműellátás, hulladék- és szennyvízkezelés fejlesztését, sport és szabadidős infrastruktúra, a zöldfelületi rendszer, közösségi terek fejlesztését.

Természeti értékek és erőforrások védelme, fenntartható használata

Cél a stratégiai jelentőségű természeti erőforrások, természeti értékek, ökoszisztémák védelme, az életközösségek működőképességének megőrzése, a biológiai sokféleség csökkenésének megállítása.

A módosítás hatálya alá tartozó területek nem érintettek az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) Korm. rendelet szerinti EU-normatívák alapján meghatározott „Natura 2000” területek körével. A módosítás hatálya alá tartozó területek nem részei országos jelentőségű védett, védelemre

tervezett természeti területnek és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (Tvt.) 23.§ (2) bekezdés szerinti ex lege védett területnek sem.

A tervmódosítással érintett területek védett és védelemre érdemes természeti területet, emléket, vagy ökológiai hálózat övezetét nem érintik. Az ipari terület kijelölése kapcsán védelmi erdőterület kerül kijelölésre a Sárvíz-malomcsatorna mellett, puffer területet képezve a vízfolyás irányába.

Az erőforrás-takarékosság és a -hatékonyság javítása, a gazdaság zöldítése

Cél a természeti erőforrásokkal való takarékos gazdálkodás kialakítása, a környezetszennyezés megelőzésére, a terhelhetőség/megújuló képesség figyelembevételére épülő fenntartható használat megvalósítása. Kiemelt figyelmet kell fordítani a társadalmi-gazdasági fejlődés és a környezetterhelés szétválására, azaz, hogy a lakosság növekvő jólléte csökkenő környezetterhelés mellett legyen biztosítható. A fogyasztói magatartás megváltozása, a környezeti szempontból fenntartható termékek és szolgáltatások felé történő elmozdulás keresleti oldalról erősíti meg a termelői folyamatok „fenntarthatósága” iránti igényt. A fenntartható termelés forrástakarékos (beleértve az anyag-, a víz-, a terület-, a termőföld- és energiahasználatot, az újrahaználhatóság és a tartósság tervezését, az anyagciklusok körfolyamattá zárását); csökkenti a környezetre gyakorolt káros hatásokat (kibocsátások és hulladékok minimalizálása, a megújuló erőforrások fenntartható mértékű használata); növeli a termékek és szolgáltatások értékét a fogyasztók számára.

Az I. és II. számú módosítási területek nagyrészt már nem érintenek termőterületet, döntő részt művelés alól kivett, vagy már épület által igénybe vett ingatlanok kerülnek lakó övezetbe. A III. számú terület átlagosnál jobb minőségű szántót érint, itt a helyhez kötött beruházás miatt indokolt és elfogadható a termőföld más célú igénybevétele, így az átsorolással kapcsolatban a Fejér Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya előzetesen nem emelt kifogást.

A fejlesztési területek továbbtervezése során az új létesítményeknek a környezettudatos, fenntarthatósági szemléletnek megfelelő, energiahatékony módon kell megvalósítani. Helyi energia beszerzésre, a környezetterhelés növelésének elkerülésével történő energiatermelésre a megújuló energiahordozók (pl. napenergia) alkalmasak.

A lerakóra kerülő települési hulladékok mennyiségének csökkentése érdekében a község területén a hulladékgyűjtést és szállítást biztosító közszolgáltató rendszeréhez illeszkedően szelektíven kell gyűjteni a települési hulladékot. A háztartásokban keletkező zöldhulladék kezelése, újrahaznosítása helyben komposztálással, a termőföldbe forgatással megoldható. Az intézményeknél, a közterületeken keletkező zöldhulladék újrahaznosítása igényli a szervezett keretek között történő gyűjtést kezelést.

3.2. Környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése, illetve figyelembevétele a tervben

A településrendezési eszközök felülvizsgálatának tervezete a környezetvédelmi és természetvédelmi célok, követelmények és elvárások figyelembe vételével készült.

A környezetvédelemért felelős államigazgatási szervek előzetes véleménye alapján Sárszentmihály Községi Önkormányzata, mint a településrendezési terv kidolgozója döntött a környezeti értékelés elkészítéséről illetve a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatásáról. A dokumentum a KV. rendelet 4. mellékletben meghatározott általános tartalmi követelmények figyelembe vételével készült.

A településrendezési eszközök módosításának tervezete, ezen belül a környezetvédelmi alátámasztó munkarész, illetve a KV. rendelet szerinti környezeti értékelés az előzetes tájékoztatási szakaszban adott államigazgatási szervek véleménye és adatszolgáltatásuk figyelembe vételével készült.

A településrendezési terv jelen módosítása környezetvédelmi szempontból megfelelő keretet szab ahhoz, hogy a létesítmények építési engedélyeinek készítésekor elegendő mozgástér és egyben szükséges kötöttség legyen a környezetvédelmi előírások teljesíthetőségéhez.

A tervmódosítás elemei kedvezőtlen módon nem érintenek védett, vagy védelemre tervezett természeti területeket, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területeket (Natura 2000 területet), valamint az országos ökológiai hálózat övezeteit sem.

Az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a biológiai aktivitásérték szinten tartását a terv biztosítja.

A környezetvédelmi előírásoknak megfelelő technológiájú építésnek és üzemeltetésnek a levegőtisztaságra, talajra, felszíni- és felszín alatti vizek minőségére és mennyiségi jellemzőire, a környezet zaj- és rezgésállapotára gyakorolt hatása elfogadható mértékű.

3.3. A jelenlegi környezeti helyzet releváns, a tervvel összefüggésben lévő elemeinek ismertetése

3.3.1. A terület azon környezeti jellemzői, amelyekre a terv megvalósítása valószínűleg jelentősen hatással van

Termőföld védelme, talajvédelem

A Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatalának tájékoztatása alapján Sárszentmihályon átlagosnál jobb minőségűnek minősül a 4. minőségi osztályú gyümölcsös, a 3-5. minőségi osztályú szántó, az 5-6. minőségi osztályú szőlő, a 2-4. minőségi osztályú legelő és az 5-6. minőségi osztályú rét művelési ágú termőföld. település szántóterületei nagyrészt átlagos, vagy annál gyengébb minőségűek. A jó minőségű földek a Malom-csatornától délre-délnyugatra helyezkednek el, a Sármentelét övező szántók 5-8. osztályba sorolódnak.

A III. számú módosítás esetében közel 2,45 ha, 3. osztályú, azaz átlagosnál jobb minőségű szántó művelési ágú mezőgazdasági terület (041/5 és 041/26 hrsz) beépítésre szánt, ipari gazdasági tevékenység céljára szolgáló területfelhasználásba, Gip-1 jelű építési övezetbe kerül átsorolásra. A módosítás következtében a helyhez kötött beruhásként megvalósuló iparterület bővítéséhez mezőgazdasági terület más célú igénybe vétele tervezett.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 11. § alapján „Termőföldet más célra csak kivételesen – elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni.” Továbbá „Az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.”

A termőföld művelésből való tényleges kivonása az aktuális igénybevételnek megfelelően, ütemezetten valósulhat meg. A termőföld más célú igénybe vétele esetén a területen lévő termőtalaj védelméről és újrahasznosításáról a 29/2006. (IV. 10.) FVM rendelet mint vonatkozó jogszabály tartalmi követelményeinek megfelelő talajtani szakvélemény alapján gondoskodni kell.

A tárgyi terület esetében a termőföld művelés alóli kivonása már folyamatban van, ezért a változtatást a Fejér Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály az előzetes véleményében nem kifogásolta.

Felszíni vizek védelme

Sárszentmihály területe a Duna közvetlen részvízgyűjtő tervezési területen, ezen belül az 1.13. Észak-Mezőföld és Keleti-Bakony vízgyűjtő-gazdálkodási tervezési alegységen, a Séd-Nádor-Gaja vízrendszer vízgyűjtő területén található. Viszonylag gyér vízhálózatú, vízfolyásai átfolyó jellegűek, száraz, vízhiányos

terület. A vízrendszer gerincét a Sárvíz-Nádor-csatorna adja, amely 110 km hosszon szeli át a Mezőföld és a Sárrét térségét. Egyik jelentős mellékvízfolyása a Gaja-patak, amely Sárszentmihálynál torkollik a Nádorba. Az Ősítőli kiágazó Nádor-Malom-csatorna (más néven: Malom-csatorna) jobbról (Ny-ról) párhuzamosan halad a Sárvíz-csatornával. A Kormányhivatal mérései alapján rendelkezésre álló vízminőségi adatok alapján elmondható, hogy a Gaja-patak szinte valamennyi vizsgált jellemző tekintetében (leszámítva a pH-t, az oldott oxigén tartalmat és a biokémiai oxigénigényt) a határértéknél rosszabb adottságú, ugyanakkor az elmúlt években a vízminőség kismértékű javulást mutatott. Ezzel szemben a Malom-csatornán a vizsgált időszakban valamennyi vízminőségi jellemző tekintetében határértéken belüli értékeket mértek. A módosítással érintett területek közül a III. számú terület egység a Sárvíz-malomcsatornától dél-nyugatra fekszik, annak területével szomszédos, a területet kettészeli egy vízelvezető árok (041/3 hrsz.), amely közterületi szabályozását a tervezet biztosítja.

A település a 11/2010. (IV. 28) KvVM rendeletben szereplő folyószakaszokhoz rendelt nagyvízi mederrel ugyan nem érintett, de a **belvízi veszélyeztetettség** szempontjából részben II. és III. kategóriájú területnek számít. A tervmódosítással érintett területek közül a III. terület részben a közepesen veszélyeztetett, II. kategóriába tartozik. Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény 23. § A rendszeres belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

Felszín alatti vizek védelme

Sárszentmihály területe a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a *felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete alapján érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település. A módosítással érintett területeket nem érinti vízbázis-védelmi korlátozás. A településen a közműöllő jelenleg 75% körül alakul. A 100%-os csatornázottsági szint elérése az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területi adottság szempontjából igen fontos. A terv új belterületi ingatlanok beépítéséhez feltételül szabja a teljes közművesítettséget. A településen a vizek minőségét jelentősen veszélyeztető ipari-gazdasági tevékenység nem tervezett.

Zaj- és rezgésterhelés

A települési környezeti zajvédelem követelményeit a zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet és a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló új 27/2008. (XII.3) KvVM-EüM együttes rendelet előírásai határozzák meg.

Zaj-és rezgésterhelés tekintetében Sárszentmihály területén a közlekedés a meghatározó kibocsátó forrás, mind a közúti, vasúti és légi forgalomból eredően. A módosítással érintett területegységeken a közúti forgalom zaj- és rezgésterhelése számottevő. A legnagyobb forgalom és zajszint a belterületi 7202. sz. közút (Fő út) mentén jelentkezik.

Zajterhelés szempontjából meg kell említeni a településen működő gazdasági telephelyeken jelentkező, és közvetve a kapcsolódó cél (teher)forgalom okozta zajterhelést.

3.3.2. A terület egyéb környezeti jellemzői

Tájvédelem

Az OTRT 3/5. sz. mellékletén jelölt Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete Sárszentmihály külterületének jelentős, északi és keleti részeit érinti. A módosítással érintett területek

tájképvédelmi övezet által nem érintettek, továbbá a sík domborzati viszonyok miatt nem tekinthetők tájképileg meghatározó, látványérzékeny területek.

Természetvédelem

A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága adatszolgáltatása alapján a változtatások nem érintenek országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, Natura 2000 területet, az országos ökológiai hálózat övezetét vagy egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területet sem.

Levegőtisztaság

A levegő tisztaságának védelmét a többször módosított 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet szabályozza. A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet szerint Sarzsztentmihály területe a 4. számú Székesfehérvár–Veszprém légszennyezettségi zónába tartozik. A területen lévő légszennyezőanyag-kibocsátók pontforrásaira vonatkozó egyes kibocsátási határértékeket a környezetvédelmi hatóság a légszennyezettségi zóna határértékeinek megfelelően írja elő.

Sárszentmihály környezetében a környezeti levegő minősége alapvetően jó. A település emissziós forrásai:

- vállalkozásokban üzemeltetett koncentrált paraméterű pontforrások;
- lakossági kibocsátások (fűtés és avarégetés);
- diffúz (felületi) források: mezőgazdasági területekről származó porszennyezés;
- közlekedési légszennyezés: elsősorban a 7202. sz. összekötő út belterületi szakasza.

A módosítással érintett területeken nincs bejelentés köteles légszennyező pontforrás. A fűtésre használt energiahordozók között a földgázfogyasztás aránya a legnagyobb, a lakások háromnegyede vezetékes gázfogyasztó. A lakóházak gázhálózatra való csatlakoztatásának, illetve a háztartások egyedi gáztüzeléses fűtésének általánossá válásával a település levegőminőségének javulása várható.

Hulladékkezelés

A hulladékgazdálkodás, ezen belül a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás feltételei a település területén adottak. A szervezett szemétszállítást az önkormányzat szolgáltató bevonásával biztosítja. A begyűjtött vegyes szilárdhulladékot a közszolgáltató Polgárdi Hulladékkezelő központ hulladéklerakó telepére szállítja ártalmatlanításra. A lakosságnál keletkező újrahasznosítható (csomagolási) hulladékok gyűjtése házhoz menő rendszerben működik. A háztartásban képződő veszélyes hulladékok gyűjtésére a polgárdi hulladékudvarban van lehetőség. A III. számú módosítási területhez kapcsolódó Masterplast Kft. építőipari telephelyén a keletkező hulladékok biztonságos gyűjtése és szállítása megoldott.

3.3.3. A fennálló környezeti konfliktusok, problémák leírása és mindezek várható alakulása, ha a terv nem valósulna meg

településen fennálló, illetve potenciális környezetvédelmi konfliktusok a következők:

- a település jelentős része belvizesedésre hajlamos;
- a mezőgazdasági területeket veszélyeztető szél- és vízerózió;
- a csatornázatlan ingatlanok egyedi szennyvízszikkasztói és az illegális hulladéklerakások potenciálisan veszélyeztetik a talaj és talajvizek minőségét;
- a település kisvízfolyásainak kedvezőtlen a vízminősége;

- a lakóterületek közé ékelődő, zavaró üzemi tevékenységek;
- a település zajterhelése: védendő lakóterületet érő közúti zajterhelés elsősorban a 7202. sz. összekötő út belterületi szakasza mentén jelentkezik.

A terv jelen módosításában szereplő azon elemek, amelyek elmaradása környezeti szempontból inkább kedvező lenne:

- III. sz. módosítási terület átsorolása mezőgazdasági területből beépítésre szánt ipari gazdasági területté, a meglévő gazdasági telephely bővítésére:
 - átlagosnál jobb minőségű termőföld (Szántó 3.) termőföld kivonással jár,
 - a környezeti terhelések növekedése várható a telephely környezetében és a kapcsolódó közterületeken megjelenő célforgalomból adódóan, nem zárható ki a szomszédos lakóterületeket érintő konfliktusok felerősödése.
- IV. sz. módosítási területen közkert számára kijelölt terület átsorolásra kerül falusias lakóterületté, így csökkennek a közcélú zöldfelületek számára felhasználható területek.

A terv jelen módosításában szereplő azon elemek, amelyek elmaradása környezeti szempontból inkább kedvezőtlen lenne:

- I. és II. sz. módosítási területeken a már gyakorlatilag művelés alól kivett, egykor zártkerti jellegű területek lakóterületi átsorolásával lehetőség nyílik a jelenleg spontán funkcióváltással, beépüléssel járó átalakulás szabályozott keretek közé szorítására.
- A IV. sz. tervmódosításhoz kapcsolódó, környezeti szempontból kedvező kompenzációs szabályozási javaslatok:
 - Sárvíz-malomcsatorna mellett, a meglévő gazdasági terület időszakosan vízjárta telekrészén védelmi erdőterület kerül kijelölésre;
 - a lakóterület határán húzódó árok területe (kezelési sávval együtt 6 m szélességű) kiszabályozásra kerül annak érdekében, hogy a közterületi csapadékvíz önálló területen juthasson a malomcsatornába;
 - a HÉSz tervezet az ipari területre vonatkozó előírásokat (34. §) kiegészíti azzal, hogy a lakóterülettel határos oldalkertet teljes egészében, jellemzően fás növényzettel beültetett zöldfelületként kell kialakítani, amelyben csak az épület körüli járda és gyalogút lehet burkolt.

3.4. A terv megvalósulásával hatást kiváltó tényezők és okok feltárása

Hatótényezők ismertetése

Az átláthatóság kedvéért a hatályos településrendezési eszközökhöz képest tervezett változtatásokhoz kötődő hatótényezők és hatások csoportosítva kerültek elemzésre.

Jelrendszer magyarázata:

- + Pozitív hatás;
- Negatív hatás;
- ∅ Semleges hatás (a pozitív és a negatív hatások összességében kiegyenlítik egymást, vagy nem számottevő, illetve bizonytalan megítélésű hatás)

I. Ady Endre utca – lakóterület kijelölése (Mk -> Lke)		
Hatótényező	Várható hatások	Hatás jellege +/-/∅
új beépítésre szánt terület, lakóterületi övezet (Lke-1) kijelölése	a terület beépítési intenzitása kismértékben (10% helyett 20%) növekszik, a zöldfelületek aránya csökken	-
	növekvő lakosság számára megfelelő lakóterületi kínálat biztosítása	+
	a környezethez illeszkedő, jól szabályozott lakóterület kialakulása (a zártkerti területek „szellőssége” megmarad, köszönhetően az alacsony értéken tartott beépíthetőségnek és a szabadon álló beépítés előírásának)	+
	Ady Endre utca kiszélesítése, csapadékvizek elvezetésének megoldása	+
II. Kőrös utca - lakóterület kijelölése (Mk -> Lke)		
Hatótényező	Várható hatások	Hatás jellege +/-/∅
új beépítésre szánt terület, lakóterületi övezet (Lke-1) kijelölése	a terület beépítési intenzitása kismértékben (10% helyett 20%) növekszik, a zöldfelületek aránya csökken	-
	növekvő lakosság számára megfelelő lakóterületi kínálat biztosítása	+
	a környezethez illeszkedő, jól szabályozott lakóterület kialakulása (a zártkerti területek „szellőssége” megmarad, köszönhetően az alacsony értéken tartott beépíthetőségnek és a szabadon álló beépítés előírásának)	+
	Kőrös utca kiszélesítése, csapadékvizek elvezetésének megoldása	+

III. Iparterület bővítése (Május 1. utca – Sárvíz-malomcsatorna között) Má -> Gip		
<i>Hatótényező</i>	<i>Várható hatások</i>	<i>Hatás jellege +/-/∅</i>
új beépítésre szánt (gazdasági célú) terület kijelölése	nagyobb beépítési intenzitású és alacsonyabb zöldfelületi arányú területhasználat	-
	átlagosnál jobb minőségű termőföld (szántó 3) igénybevétele, művelés alóli kivonása	-
	az új gazdasági funkciók kialakításával környezeti terhelés-növekedés (megnövekedett gépjárműforgalomból eredő levegő-, zaj- és rezgésterhelés, keletkező szennyvíz és hulladékmennyiség növekedése stb.) várható – elsősorban lokálisan a közvetlen hatásterületeken	-
	védőzöldsávok szabályozása a környezeti konfliktusok és kedvezőtlen táji hatások mérséklése,	+
	véderdő kijelölése a Sárvíz-malomcsatorna mentén (biológiai aktivitásérték szinten tartása)	+
	településkép kedvezőtlen irányú változása –erősen függ az építészeti kialakítás, környezetrendezés minőségétől	-/∅
	település gazdaságának bővülése, új munkahelyek teremtése.	+
IV. TERVEZETT KÖZKERT MEGSZÚNTETÉSE (Arany János és a Petőfi Sándor utcák között) Zkk->Lf		
<i>Hatótényező</i>	<i>Várható hatások</i>	<i>Hatás jellege +/-/∅</i>
közkert számára fenntartott terület megszüntetése, átsorolása beépítésre szánt területté	szabadtéri rekreációs célra kialakítható területek nagysága csökken	-

Jól azonosítható környezeti igénybevétel hatásai

Jelrendszer magyarázata:

- + Kedvező, a tervi elem terhelést enyhít, kis mértékben javít az állapoton
- ∅ Bizonytalan megítélésű vagy nem létező kapcsolat, illetve a tervi elem hatása nem számottevő, az állapoton nem változtat
- Kedvezőtlen, a tervi elem terhelést növel, kis mértékben ront az állapoton
- NÉ Nem érinti

Környezeti elemekre					Környezeti elemek rendszereire, folyamataira					Natura 2000 területek állapotára	Érintett emberekre, életminőségükre
Földre, talajra	Levegőre, zajállapotra	Vízre (felszíni és felszín alatti)	Élővilágra	Épített környezetre	Tájra	Településre	Klímára	Természeti rendszerre	Biodiverzitásra		
I. Ady Endre utca – lakóterület kijelölése (Mk -> Lke)											
∅	∅	∅	∅	+	∅	+	∅	∅	∅	NÉ	+
Bár a módosítás alapján új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, a környezeti hatások mértéke nem számottevő, mivel: <ul style="list-style-type: none"> - a terület jelenleg is nagyrészt beépült, az érintett ingatlanok zöme művelés alól kivett terület, tehát a módosítás „követő” jellegű; - a közművek a területen kiépültek, illetve a teljes közművesítettség követelmény; - a tervezett Lke-1 jelű kertvárosias övezetben tervezett alacsony, legfeljebb 20%-os, szabadonálló beépítés a zártkerti és már kialakult lakóterületek között megfelelő átmenetet képez; - a módosítási terület táji- természeti szempontból értékes területet nem érint. 											
II. Kőrös utca - lakóterület kijelölése (Mk -> Lke)											
∅	∅	∅	∅	+	∅	+	∅	∅	∅	NÉ	+
Bár a módosítás alapján új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, a környezeti hatások mértéke nem számottevő, mivel: <ul style="list-style-type: none"> - a terület jelenleg is nagyrészt beépült, az érintett ingatlanok zöme művelés alól kivett terület; - a közművek a területen kiépültek, illetve a teljes közművesítettség követelmény; - a tervezett Lke-1 jelű kertvárosias övezetben tervezett alacsony, legfeljebb 20%-os, szabadonálló beépítés a zártkerti és már kialakult lakóterületek között megfelelő átmenetet képez(a Kőrös utca észak-keleti, valamint a dél-nyugati oldal hosszából egy közelítőleg 50 m-es szakasz már beépítésre szánt terület). - a módosítási terület táji- természeti szempontból értékes területet nem érint. 											

Környezeti értékelés a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján –2018
Sárszentmihály
Településrendezési eszközeinek módosításához

Környezeti elemekre					Környezeti elemek rendszereire, folyamataira					Natura 2000 területek állapotára	Érintett emberekre, életminőségükre
Földre, talajra	Levegőre, zajállapotra	Vízre (felszíni és felszín alatti)	Éióvilágra	Épített környezetre	Tájra	Településre	Klílmára	Természeti rendszerre	Biodiverzitásra		
III. Iparterület bővítése (Május 1. utca – Sárvíz-malomcsatorna között) Má -> Gip											
-	-	∅	∅	∅	∅/-	+	∅	∅	∅	NÉ	∅/-
<p>A közel 2,45 ha szántó művelési ágú mezőgazdasági terület (041/5 és 041/26 hrsz) beépítésre szánt, ipari gazdasági tevékenység céljára szolgáló területfelhasználásba, Gip-1 jelű építési övezetbe kerül átsorolásra. A módosítás következtében átlagosnál jobb minőségű termőföld más célú igénybe vétele, beépítésre szánt területként történő hasznosítása tervezett.</p> <p>A meglévő környezeti hatások jellege a módosítás következtében megváltozik: a mezőgazdasági területhasználat, a mezőgazdasági művelés, ezzel együtt a diffúz porszennyezés, az esetleges kemikáliehasználat, valamint a mezőgazdasági gépek használatából eredő zaj- és porhatás jellemzően megszűnik és a továbbiakban az iparterületen létesíthető építmények elhelyezésére, üzemeltetésére kerülhet sor és az ebből eredő új környezeti hatásokra lehet majd számítani.</p> <p>Az ipari terület bővítése kapcsán környezeti szempontból legkritikusabb elem, hogy az új gazdasági telephely a meglévő közterületi kapcsolatát használhatná a Fő útról lecsatlakozva az Árpád utca és a Május 1. utca, mint lakóutcák nyomvonalán. A lakóutcákon potenciálisan várható többletforgalom kedvezőtlen környezeti hatásainak (zajhatás és látvány) mérséklésére a HÉSz tartalmaz előírást az oldalkertek, hátsókert és előkert kialakítására, amelyek többszintes zöldfelületi kialakítását a javaslat tovább szigorítja.</p> <p>Az iparterület bővítése és üzemeltetése nem veszélyezteti a felszíni- és a felszín alatti vizek minőségének megőrzését. Az építés feltétele a vízi közművek, illetve a meglévő közműhálózatra a rákötések teljes körű kiépítése. Az iparterületen tervezett tevékenységek környezetvédelmi engedélyezése a vonatkozó országos hatókörű jogszabályok előírásai alapján történik.</p>											
IV. TERVEZETT KÖZKERT MEGSZÚNTETÉSE (Arany János és a Petőfi Sándor utcák között) Zkk->Lf											
∅	∅	∅	∅	∅	∅	-	∅	-	∅	NÉ	-
<p>A tervezett közkert egy része egy olyan önkormányzati tulajdonú területen helyezkedik el, amelyet korábban egy azóta meghíúsult tömbfeltárás útjának egy szakasza lett volna. Ehhez kapcsolódik egy olyan rész, amit építési telkekből kellene az önkormányzatnak megvásárolni. Az önkormányzatnak nincs elegendő forrása arra, hogy a közkerthez szükséges telekrészeket megszerezze és a közkertet (játszóteret) kialakítsa. Emiatt tervezési feladatként fogalmazódott meg, hogy a tervezési terület közkerthez a környező területekkel azonos falusias lakóvá váljon.</p> <p>A javaslat alapján a közcélú zöldterületek kialakítására szolgáló számára területek száma csökken. A biológiai aktivitás érték, a III. sz. területhez kapcsolódó véderdő kijelöléssel szinten tartható.</p>											

3.5. A környezeti következmények alapján a terv értékelése

A terv megvalósulásának várható környezeti hatásait az I. számú, a II. számú, a III. számú és a IV. számú módosítások közül alapvetően a III. számú iparterület bővítés módosítás határozza meg, ezért **a várható környezeti hatások jelentőségének jellemzése, értékelése elsősorban a III. számú módosításra irányul.**

A terv megvalósulása csak kis mértékben jár természeti erőforrás – elsősorban termőföld - közvetlen igénybe vételével, **a javasolt környezetvédelmi célú intézkedések megvalósítása esetén nem okoz jelentős környezeti hatást.** A módosításokkal összefüggésben jelentős mértékű, a környezet állapotát veszélyeztető környezeti hatás bekövetkezése a terv távlatán túl sem várható, nem prognosztizálható.

A változtatások környezeti hatásainak hatásterülete a módosítással érintett területeken belül határozható meg, kivéve az új iparterület látványának érzékelésére alkalmas területek kiterjedését, amely bővül a szomszédos lakóterületek felé.

A III. számú módosítás iparterület bővítésére tervezett területe (041/5 és 041/26 hrsz) közel 2,45 ha. A módosítás a szomszédos iparterületen megtelepült sikeres vállalkozás sok éve tervezett telephely bővítési szándékának megvalósulása, a településen a gazdasági tevékenységek lehetőségeinek növekedése szempontjából fontos változtatás.

Az állami főépítész előzetes véleményében jelezte, hogy álláspontja szerint az ipari terület bővítése a falusias lakóterületek közvetlen szomszédsága miatt az eltérő területfelhasználásból adódó környezeti konfliktust eredményezhet.

Fentieket figyelembe véve a tervmódosítás egyeztetési dokumentuma a tervezett változtatásokkal összefüggő környezeti adottságok és várható környezeti hatások kapcsán felmerülő környezeti konfliktusokat feloldó területfelhasználási-, szabályozási, illetve műszaki tervezési megoldásokat, környezetvédelmi intézkedési javaslatokat tartalmaz.

A környezetvédelmi alátámasztó munkarésznek a helyi építési szabályozást befolyásoló javaslatai alapvetően arra irányultak, hogy a településrendezési eszközökkel – azon belül a módosítás hatálya alá tartozó területen a területfelhasználás rendjének, valamint az érintett építési övezetek előírásainak módosításával – továbbra is biztosítani lehessen a környezet jó minőségét, kiemelten a földtani közeg, a felszín alatti víz jó állapotát, a környezethasználat, illetve a természeti erőforrások igénybe vételének lehetséges legkisebb szinten tartását.

Az ipari terület bővítése a meglévő ipari telephely bővítéseként tervezett, az új iparterület közterületi feltárása azonban nemcsak a kiépült ipari üzemi területhez kapcsolódóan lehetséges. Az új gazdasági területnek kialakult, meglévő közterületi kapcsolata van a Fő útról lecsatlakozva az Árpád utca és a Május 1. utca, mint lakóutcák nyomvonalán, így nem zárható ki a szomszédos lakóingatlanok többlet környezeti terhelése a kapcsolódó forgalomból adódóan. Ezen utcák menti, illetve az új telephellyel szomszédos lakóingatlanok jó környezetminőségének védelme érdekében a HÉSz az ipari területre vonatkozó előírásokat (34. §) kiegészíti az elő- és oldalkert zöldfelületi kialakításának szigorításával, az így kialakítandó fásítás csökkenti a telephely lakóterülettel szomszédos részén tervezett parkolásból és kültéri tárolásból eredő kedvezőtlen hatások mértékét, a lakóterület irányába a potenciális üzemi zajterhelést, zavaró látványt.

A lakóutcákon potenciálisan várható többletforgalom kedvezőtlen környezeti hatásainak mérséklésére javasolt a közúti forgalomszabályozásban a nehéz tehergépjárművek behajtását szabályozó súly- és/vagy időkorlátozást alkalmazni.

4. A TERV MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓAN FELLÉPŐ KÖRNYEZETRE KÁROS HATÁSOK ELKERÜLÉSÉRE VAGY CSÖKKENTÉSÉRE VAGY ELLENTÉTELEZÉSÉRE VONATKOZÓ, A TERVBEN SZEREPLŐ INTÉZKEDÉSEK KÖRNYEZETI HATÉKONYSÁGÁNAK ÉRTÉKELÉSE, JAVASLATOK EGYÉB SZÜKSÉGES INTÉZKEDÉSEKRE

A terv tartalma megfelelő a módosítások megvalósulása következtében várható jelentős környezeti hatásoknak az elkerülésére. A terv a vonatkozó jogszabályi előírások, a környezetvédelmi szempontú megalapozó vizsgálatok és tanulmányok, valamint az egyeztetésekbe bevont államigazgatási szervek releváns véleményeinek figyelembe vételével készült.

A terv a környezeti szempontok érvényesülését az alábbiak szerint biztosítja:

Termőföld védelem

A tervmódosítás alapján, számottevően csak a III. területen kerülhet sor termőföld más célú igénybevételére (az I. és II. területen lényegében lezajlott az átalakulás, a termőföldek művelés alóli kivonása).

A III. számú módosítási területen közel 2,45 ha szántó művelési ágú mezőgazdasági területen (041/5 és 041/26 hrsz.) kijelölt beépítésre szánt, ipari gazdasági terület kialakítása helyhez kötött beruházással minősül, mivel az a meglévő telephely bővítéséről szóló. A termőföld más célú hasznosítása, végleges kivonása csak a *termőföld védelméről* szóló 2007. évi CXXIX. törvény előírásainak megfelelően történhet. A termőföld művelés alóli kivonása már folyamatban van, ezért a változtatást a Fejér Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály előzetes véleményében nem kifogásolta.

A termőföld művelésből való tényleges kivonása az aktuális igénybevételnek megfelelően, ütemezetten valósulhat meg. A termőföld más célú igénybe vétele esetén a területen lévő termőtalaj védelméről és újrahasznosításáról a 29/2006. (IV. 10.) FVM rendelet mint vonatkozó jogszabály tartalmi követelményeinek megfelelő talajtani szakvélemény alapján gondoskodni kell. Az újonnan igénybevételre kerülő területrészeket, mezőgazdasági területeket fedő humuszos termőtalajt a talajvédelmi hatóság engedélyével és előírásai szerint le kell termelni. Különös figyelemmel kell lenni az eltérő humuszos termőréteg vastagságokra. Eredeti rendeltetésének megfelelő felhasználásig deponálni kell a humuszos talajt. Meg kell óvni az elmosódástól, elsodródástól és szükség szerint mechanikai eljárással gyommentesen kell tartani. A beruházás kivitelezési munkái a környező termőterületek hasznosíthatóságát nem zavarhatják és sem közvetlen (összetaposás), sem közvetett (szennyezőanyag kibocsátás) módon nem lehetnek korlátozó hatással. A humuszréteg letermelésekor ügyelni kell arra, hogy a termőréteg ne keveredjen az alapozáskor kikerülő egyéb talajrétegekkel. A letermelt humuszos termőréteget szakszerűen deponálni kell az újrahasznosításig. A letermelt termőföldet a zöldfelületek kialakításához termőföld-terítésként, a talajvédelmi hatóság engedélyével, vagy helyben, vagy más területen fel lehet használni. Az új építések esetén szükségessé váló feltöltésekhez csak a talajvédelmi hatóság által engedélyezett szennyeződésmentes anyag hasznosítható. A feltöltéshez mind a talajvédelmi, mind az építéshatóság hozzájárulása szükséges.

Vízminőség-védelem

A tervmódosítással érintett területek felszín alatti vízbázis-védelmi területeket nem érintenek.

A módosítások megvalósulása, az iparterület vonatkozó jogszabályi előírások betartása mellett történő bővítése és üzemeltetése nem veszélyezteti a felszíni- és a felszín alatti vizek minőségének megőrzését. A

felszíni vizek számára kijelölt területek, a szükséges védősávval szabályozásra kerülnek. A Sárvíz-malomcsatorna mentén belvízveszélyes területsáv jelentős részben védelmi erdőterületbe kerül átsorolásra, e területen épület nem helyezhető el.

A tervezett szabályozás közterületként biztosítja a III. számú területet érintő vízzelvezető árok fennmaradását, a szükséges 6 m széles fenntartási sávval együtt.

A település felszín alatti víz állapota szempontjából való érzékenysége miatt elengedhetetlen a szennyezőanyagok talajba és felszín alatti vizekbe bejutásának elkerülése, megakadályozása, a keletkező szennyvizek és tisztított szennyvizek ártalommentes, nem szikkasztással történő elhelyezésének megoldása. A HÉSz megköveteli az ingatlanok közcsatornára való csatlakoztatását / vagy szennyvízcsatorna hiányában a zárt közműpótló tartály megépítését és a meglévő árnyékszékek és szennyvízszikkasztó aknák megszüntetését.

A felszíni vizeket befogadó élővizekbe csak a hatályos jogszabály, *a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól* szóló 220/2004. (VII. 21.) Kormányrendelet előírásainak megfelelő minőségben és módon lehet bevezetni. A területhasználat és építés során a szennyezett víz talajba, vagy felszíni vízbe kerülését minden lehetséges műszaki eszközzel meg kell akadályozni. Felszíni vízbe használt és tisztított szennyvizek *a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól* szóló 28/2004. (XIII.25.) KvVM rendelet előírásainak teljesülése esetén vezethetők.

Levegőminőség

A terv megvalósítása eredményeként **nem várható új, bejelentés köteles légszennyező pontforrás létesítése.**

A település belterületén a vezetékes gázellátás biztosítva van. A jó szabályozási lehetőség következtében a gáztüzelés viszonylag kismértékű szén-monoxid kibocsátást eredményez. A módosítás hatálya alá tartozó területek hőellátására, a fűtéshez és a használati melegvíz előállításához javasolt a megújuló energiaforrások használata.

A tervmódosítás hatálya alá tartozó terület telkeinek hasznosítása kapcsán **nem várható olyan tevékenység, amely a légszennyező hatásával a védendő területek környezeti levegőjét, területhasználatát kedvezőtlenül befolyásolná.**

Az újonnan kijelölt beépítésre szánt területeken szigorú zöldfelület-fejlesztési követelményeket támaszt HÉSz (magas zöldfelületi arány a lakótelkeken, többszintes védőzöldsávok kialakítása a gazdasági övezet elő- és oldalkertjeiben). A tervezett fejlesztésekkel egy időben kell gondoskodni a növénytelepítésről. A gazdasági területeket tagoló zöldfelületek és az út menti zöldsávok megfelelő intenzitás esetén jótékonyan befolyásolhatják a mikrokörnyezetük állapotát, szennyezőanyag-megkötő képességük révén a levegő minőségét.

Zajvédelem

A tervezett gazdasági területen határértéket meghaladó szintű zajterhelést keletkeztető rendeltetés nem létesíthető. Az új gazdasági terület feltárása a meglévő ipari telephely közterületi feltárása és a kialakult, meglévő közterületi kapcsolata felől, a Fő útról lecsatlakozva az Árpád utca és a Május 1. utca, mint lakóutcák nyomvonalán is történhet. A lakóutcákon potenciálisan várható többlet forgalom kedvezőtlen környezeti hatásainak mérséklésére javasolt a közúti forgalomszabályozásban a nehéz tehergépjárművek behajtását szabályozó súly- és/vagy időkorlátozást alkalmazni.

Hulladékkezelés

A tervezett területhasználat változáshoz, építési övezeti és övezeti előírások módosításához kapcsolódóan az érintett területek hulladékgazdálkodási jellemzői kis mértékben, de nem jelentősen változnak. A tervezett módosítás nincs befolyással a község hulladékgazdálkodási rendszerének jellemzőire.

Táj- és természetvédelem, zöldfelületi rendszer

A módosítással érintett területek védett és védelemre érdemes természeti területeket, értékeket nem érintenek. A III. számú módosítási területen tervezett gazdasági telephely telekhatárai mentén előírt fásított zóldsávok megfelelő alapot adnak a létesítmények tájbaillesztésére.

A zöldfelületek és a fásítások létesítésénél a tájban honos fa- és cserjefajták, vagy azok kertészetekben nevelt faiskolai változatainak alkalmazását kell előnyben részesíteni. Ezzel együtt javasolt a tájidegen, örökzöld fás növények alkalmazását kerülni, illetve mérsékelni, elsősorban csak a kisebb terjedelmű, intenzív zöldfelületek kialakítására korlátozni.

A IV. számú módosítás alapján a közösségi zöldterületek számára kijelölt területek nagysága kis mértékben csökken. A települési szintű biológiai aktivitásérték szintentartását a gazdasági telephely és a Sárvíz-malomcsatorna között kijelölt véderdősáv biztosítja.

A terv megvalósítása, az építésengedélyezés során a jelentős környezeti hatások elkerülését, csökkentését szolgáló szabályozási elemek érvényesítése lehetővé teszi a fejlesztéseknél a környezetvédelmi követelmények teljesítését. A szabályozás hatékonysága ugyanakkor jelentősen függ az építmények engedélyezési terveitől és a kivitelezés sajátosságaitól.

A településen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:

- a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézzen elő,
- megelőzze a környezetszennyezést,
- kizárja a környezetkárosítást,
- megszüntesse, de legalább enyhítse a meglévő ártalmakat és szennyezéseket.

A terv megvalósítása a környezeti hatások elkerülését, csökkentését szolgáló településszerkezeti és szabályozási elemek, a környezetvédelmi követelmények érvényesítése esetén nem okoz jelentős környezeti konfliktust. Az építési engedélyezési tervek készítése és a kivitelezés számára megfogalmazott környezetvédelmi tartalmú és célú előírások betartása esetén a környezetterhelések minimalizálhatók, illetve kompenzálhatók.

5. JAVASLAT OLYAN KÖRNYEZETI SZEMPONTÚ INTÉZKEDÉSEKRE, SZEMPONTOKRA, MELYEKET A TERV ÁLTAL BEFOLYÁSOLT MÁS TERVBEN FIGYELEMBE KELL VENNI.

A településrendezési eszközök keretet szabnak a tervezett fejlesztések megvalósíthatóságához. Az egyes fejlesztések, létesítések környezetvédelmi megfelelőségének igazolásához ugyanakkor a településrendezési terv szintjén nem áll mindig rendelkezésre részletes információ.

A településrendezési eszközök által biztosított területhasznosítási, fejlesztési lehetőség megvalósítása nem kötelező, így a megvalósítás időbeni eltolódása az adott fejlesztési keretek között is hozhat olyan új elemeket, amelyek környezetvédelmi szempontú megítélése más lehet, mint az eredetileg tervezett

fejlesztésnek. Mindezeket figyelembe véve, a vonatkozó magasabb rendű jogszabályok előírásainak megfelelően elkészített településrendezési eszközöknek a környezetvédelmi szempontok alapján is keretet kell biztosítani a tervezett fejlesztések számára.

Az építésre igénybe vett területen kívül a mezőgazdasági művelés alatt álló területeken a **talaj** semmilyen módon nem károsodhat. A mezőgazdasági művelés alól véglegesen kivonásra kerülő területekről az ott meglévő humuszos termőréteget a tényleges vastagságnak megfelelően maradéktalanul meg kell menteni. Különös figyelemmel kell lenni az eltérő humuszos termőréteg vastagságokra. Eredeti rendeltetésének megfelelő felhasználásáig deponálni kell a humuszos talajt. Meg kell óvni az elmosódástól, elsodródástól és szükség szerint mechanikai eljárással gyommentesen kell tartani.

A felszíni és felszín alatti vizek szennyeződés érzékenysége miatt, a vízbázis védelme érdekében a fontos az új létesítmények **szennyvízhálózatra történő csatlakoztatása**, továbbá a **csapadékvíz-elvezető hálózat** biztonságos elvezetést biztosító kialakítása és folyamatos karbantartása.

Az új üzemi létesítményeket és a kapcsolódó gépjárműforgalmat úgy kell tervezni és szabályozni hogy a **környezeti zaj és rezgés elleni védelem** egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet előírásait valamint a zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008 (XII. 3.) KvVM-EÜM együttes rendelet határértékei biztosíthatóak legyenek a védendő objektumoknál. Az új védendő épületet, helyiséget úgy kell megtervezni és megépíteni, hogy a külön jogszabály szerinti belső téri zajterhelési határértékek a használatbavétel időpontjára teljesüljenek.

A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet előírásai alapján **helyhez kötött légszennyező forrás** létesítésekor a levegővédelmi követelményeket az engedélyezési eljárás során úgy szükséges meghatározni, hogy annak várható levegőterhelése ne eredményezze az egészségügyi határértékek túllépését. A kibocsátási határértékeket külön rendelet (a légszennyezettségi határértékekről), valamint a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet) szabályozza.

A **hulladékgazdálkodás**, ezen belül a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás feltételei a település területén adottak. Az újonnan beépülő területeket a meglévő rendszerbe szükséges csatlakoztatni. A lerakóra kerülő települési hulladékok mennyiségének csökkentése érdekében a község területén a hulladékgyűjtést és szállítást biztosító közszolgáltató rendszeréhez illeszkedően szelektíven kell gyűjteni a települési hulladékot. A gazdasági területen keletkező, a települési hulladékokkal együtt nem gyűjthető és nem kezelhető veszélyes hulladékok elkülönített és biztonságos gyűjtéséről, tárolásáról és elszállításáról a hulladék tulajdonosának gondoskodnia kell. A veszélyes hulladékok gyűjtése, tárolása és elszállítása a 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásai szerint történhet.

A gazdasági terület kialakítása során vizsgálni kell a tervezett létesítmények **tájképre** gyakorolt hatását. A tervezés során gondoskodni kell a megfelelő építészeti minőség megköveteléséről, a létesítmények tájba illesztéséről, zöldfelületek intenzív kialakításáról – a Településképi Arculati Kézikönyv ajánlásait és a településképi rendelet követelményeit betartva.

A fejlesztési területek továbbtervezése során alapvető szempontként kell kezelni, hogy az új létesítmények a fenntarthatóság elveinek megfelelő, környezetkímélő, energiahatékony módon valósuljanak meg. Helyi energia beszerzésre, a környezetterhelés növelésének elkerülésével történő energiatermelésre a megújuló energiahordozók alkalmasak.

6. A TERV MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA VONATKOZÓ MONITOROZÁSI JAVASLATOK

A monitorozás célja a környezeti elemek és rendszereik állapotában történő időbeni változások kimutatása. A monitorozásra településrendezési terv esetében a tervek felülvizsgálatakor nyílik lehetőség. Az állapotváltozások kimutatásához, a környezeti hatások számszerű, pontos meghatározásához a terv készítésekor viszonylag kevés tervezési terület specifikus adat állt rendelkezésre.

Mérhető és ellenőrizhető adatokkal szolgálhatnak a közlekedésből számított adatok (pl. forgalomszámlálási adatok, zajterhelési számítások), valamint a közmű ellátottságra vonatkozó statisztikák.

A környezeti értékelés alapján a tervezett változtatások, illetve a várható környezeti hatások jellege, nagyságrendje miatt monitorozás a III. számú gazdasági terület kialakítása kapcsán válhat szükségessé: a különböző emissziók, a kapcsolódó teherforgalom nyomon követésére, a magasabb rendű jogszabályok alapján bejelentett környezeti terheléseket figyelemmel kell kísérni (pl. légszennyező pontforrások emissziós értékei, szennyvízkibocsátás, keletkező veszélyes hulladékok stb.).

7. KÖZÉRTHTETŐ ÖSSZEFOGLALÓ

7.1. A terv céljainak, tartalmának összefoglaló ismertetése

A terv célja:

Sárszentmihály hatályos településrendezési eszközeinek – 299/2016. (V. 19.) önkormányzati határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv (TSZT), és a 12/2015.(VII. 16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSz)– jelen tervmódosítása az adott ingatlan tulajdonosok kezdeményezéseiből fakad. A terv célja, hogy a helyi lakosság létszámnövekedéséhez szükséges lakóterületek, valamint a foglalkoztatáshoz, a helyi gazdaság fejlődéséhez szükséges gazdasági területek megfelelő mértékben rendelkezésre álljanak, illetve, hogy a tervek igazodjanak a valós állapotokhoz és a megváltozott jogszabályi követelményekhez.

A terv tartalma:

A településrendezési eszközök jelenlegi felülvizsgálata az alábbi 4 módosítási területre vonatkozóan tartalmaz változtatási szándékokat:

- **Az I. és II. számú területen** a belterületet határoló, közművel ellátott Ady Endre és Kőrös utcában a zártkerti fekvésű, de túlnyomó részt zártkerti művelés alól kivont, lakóterületek közé ékelődő és egyes helyeken már lakóházzal beépített telkek beépítésre nem szánt kertés mezőgazdasági terület helyet beépítésre szánt lakóterületi besorolást kap.
- **A III. változtatási szándék** szerint a meglévő ipari terület bővül a Május 1. utca és a Sárvíz-malom-csatorna közötti - a hatályos településrendezési eszközökben általános mezőgazdasági területfelhasználású - területre.
- **A IV. változtatás** szerint a Petőfi Sándor utcát az Arany János utcával összekötő, részben tervezett utcában tervezett közkert megszűnik, és területét a szomszédos lakóterülethez kapcsolják.

A jelen környezeti értékelés tárgyát képező, a korábbi tervhez képest javasolt területfelhasználást és az övezeti rendszert érintő releváns változások részletes bemutatását lásd a 11. oldaltól.

7.2. A terv összefüggése magasabb szintű területrendezési tervekkel

A tárgyi módosítás az egyes törvények területrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 2013. évi CCXXIX. törvénnyel (továbbiakban: **MTv.**) módosított Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban: **OTrT**) előírásaival, valamint a Fejér megye Közgyűlésének Fejér megye területrendezési tervéről szóló 1/2009. (II. 13.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: **FmTrT**) előírásaival az alábbiak szerint összhangban van.

Az OTrT MTv.-vel módosított 31/B § alapján a megyei területrendezési terveknek, esetünkben az FmTrT-nek az OTrT-vel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az alábbi átmeneti rendelkezéseket kell alkalmazni.

31/B. § e) az alábbi országos övezeteket, amelyeket az FmTrT alkalmaz, azonban az MTv. megszüntetett, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál **nem kell alkalmazni**:

- országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete
- országos jelentőségű tájképvédelmi terület
- kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő terület
- kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület
- felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe
- ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület
- együtt tervezendő térségek
- országos jelentőségű tájképvédelmi terület

31/B. § g) az alábbi megyei övezeteket, amelyeket az FmTrT megállapít, azonban az MTv. megszüntetett, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál **nem kell alkalmazni**:

- térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület
- térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület
- történeti települési terület
- nagyvízi meder
- vízerózióknak kitett terület
- szélerózióknak kitett terület
- térségi jelentőségű tájképvédelmi terület

Településszintű a lehatárolás és **Sárszentmihály közigazgatási területe nem érintett az alábbi övezetekkel**:

- az FmTrT 3/7 melléklet ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetével,
- a 3/9 melléklet honvédelmi terület övezetével,
- a 3/12 melléklet világörökségi és világörökségi várományos terület övezetével és
- 3/15 melléklet földtani veszélyforrás területe övezettel.

Az államigazgatási szervek előzetes tájékoztatása alapján, illetve a tervezés során megállapítást nyert, hogy a **tervezési területek nem érintettek az alábbi övezetekkel**:

- FmTrT 3/1 melléklet kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetével,
- 3/2 melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetével,
- 3/10 melléklet: Magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezetével,
- a 3/11 melléklet erdőtelepítésre javasolt (alkalmas) terület övezetével,
- a 3/14 melléklet rendszeresen belvízjárta terület övezetével és a nagyvízi meder övezetével;

valamint az MTv. által megállapított **új országos és megyei övezetek köréből**:

- o a jó termőhelyi adottságú szántóterület,
- o a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület,
- o az országos vízminőség-védelmi terület,
- o a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe és
- o a kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezetével.

A III. tervezési területet az államigazgatási szerv véleménye alapján teljes területén érinti a **rendszeresen belvízjárta terület** övezete. településrendezési eszközök 2014-ben elfogadott felülvizsgálata során kísérlet történt a nyilvánvalóan hibás megyei tervi lehatárolás korrekciójára, amit akkor a vízügyi igazgatóság el is fogadott. A hatályos településrendezési eszközök lehatárolása alapján a III. területet részben érinti a rendszeresen belvízjárta terület övezete.

7.3. Környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése, illetve figyelembevétele a tervben

A tervmódosítás az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: KV. Rendelet) hatálya alá tartozik. A KV. Rendelet 1. § (3) bekezdés szerint a terv megvalósításának várható környezeti hatása jelentőségének alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A terv, illetve program megvalósítása várható környezeti hatásának jelentőségét, a környezeti vizsgálat készítésének szükségességét KV. Rendelet 4. § (1) bekezdése szerint a rendelet 2. számú mellékletében foglalt szempontok figyelembevételével kell vizsgálni.

Pilisjászfalu Önkormányzata előzetes megkeresésben kikérte a környezetvédelméért felelős államigazgatási szervek véleményét arra vonatkozóan, hogy a szakterületüket illetően, a javasolt tervmódosítások alapján szükségesnek tartják-e a környezeti értékelés elkészítését. Az államigazgatási szervek közül csak a **Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya**. A KV. Rendelet 4.§ (3) bekezdésében foglaltak figyelembe vételével, a 2. sz. mellékletben foglalt szempontok alapján értékelve a változtatásokat, a fenti megállapítások figyelembe vételével az **önkormányzat, mint a terv kidolgozója a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartotta indokoltnak, de a terv megvalósításakor várható környezeti hatások jelentősége véleményezésének megalapozásához döntött a környezeti vizsgálat lefolytatásához szükséges környezeti értékelés elkészítéséről.**

Jelen dokumentáció a KV. Rendelet 4. számú mellékletében meghatározott általános tartalmi követelmények szerint, a terv által megkívánt részletettséggel készült el. Az általános tartalmi követelményekhez képest a környezeti vizsgálat tartalmi tagolása egyszerűsítve lett a témák átfedésének elkerülése érdekében.

A településrendezési eszközök módosításának tervezete, ezen belül a környezetvédelmi alátámasztó munkarész, illetve a környezeti értékelés az előzetes tájékoztatási szakaszban adott államigazgatási szervek véleménye és adatszolgáltatásuk figyelembe vételével készült.

A környezeti értékelés készítésekor az egyeztetésben résztvevő államigazgatási szervek véleményével összhangban az alábbi tervezést befolyásoló javaslatok születtek:

- I. és II. területeken:
 - A kertés mezőgazdasági környezethez és a szomszédos falusias lakóterületekhez illeszkedő, alacsony beépítési intenzitású (max. 20%), szabadonálló beépítésű övezet szabályozása az új kertvárosias lakóterületeken
 - A tervezett Lke övezetekben meglévő gazdasági épület csak akkor minősíthető át lakóvá, ha az építési telekre és a lakásra meghatározott feltételek teljesülnek (a tervezett szabályozás szerinti telket kialakították, az épületet a szennyvízcsatorna-hálózatra rákötötték, ha az a telek előtt rendelkezésre áll, az árnyékszékelt elbontották, az épületben megvannak az OTÉK-ban a lakásra megfogalmazott követelmények).
 - A településkép fejlesztése és az üzembiztonság növelése szempontjából javasolható az új lakóépületek villamosenergia ellátását és a vezetékes hírközlést földfelszín alatti bekötéssel megoldani.
 - A csapadékvíz-elvezető rendszer bővítése javasolt az új lakóterületi övezetekben.
- III. számú terület:

- Az iparterület bővítésével párhuzamosan, az ipari terület jelenleg külterületi részén, a Sárvíz-malomcsatorna mentén 57 m széles védő erdő kerül kijelölésre kompenzációs céllal, a termódosításokkal járó biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében.
- Az egyes övezetekben a létesítményeket oly módon kell elhelyezni, hogy azok egymást zavaró hatása kizáró legyen. A környezeti, területhasználati konfliktusok mérséklésére, a lakóterületek védelmében kiegészül a HÉSZ ipari területre vonatkozó része (34. §) azzal, hogy a lakóterülettel határos oldalkertet teljes egészében, jellemzően fás növényzettel beültetett zöldfelületként kell kialakítani, amelyben csak az épület körüli járda és gyalogút lehet burkolt.
- A lakó és ipari terület határán húzódó árok területe kiszabályozásra kerül annak érdekében, hogy a közterületi csapadékvíz önálló területen juthasson a Malomcsatornába. Ez a kezelési sávval együtt 6 m.
- A lakóutcákon potenciálisan várható többlet forgalom kedvezőtlen környezeti hatásainak mérséklésére javasolt a közúti forgalom szabályozásban a nehéz tehergépjárművek behajtását szabályozó súly- és/vagy időkorlátozást alkalmazni.

A településrendezési terv jelen módosítása környezetvédelmi szempontból megfelelő keretet szab ahhoz, hogy a létesítmények építési engedélyeinek készítésekor elegendő mozgástér és egyben szükséges kötöttség legyen a környezetvédelmi előírások teljesíthetőségéhez.

A termódosítás elemei nem érintenek védett, vagy védelemre tervezett természeti területeket, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területeket (Natura 2000 területet), és az országos ökológiai hálózat övezeteit sem.

A terv megvalósulása csak kis mértékben jár természeti erőforrás – elsősorban termőföld - közvetlen igénybe vételével, a **javasolt környezetvédelmi célú intézkedések megvalósítása esetén nem okoz jelentős környezeti hatást**. A módosításokkal összefüggésben jelentős mértékű, a környezet állapotát veszélyeztető környezeti hatás bekövetkezése a terv távlatán túl sem várható, nem prognosztizálható.

7.4. A terv megvalósulásával közvetlenül vagy közvetve környezeti hatást kiváltó tényezők, okok

A településrendezési eszközök jelen termódosításával kapcsolatban feltárt, természeti erőforrás közvetlen igénybe vételét vagy környezetterhelést közvetlenül előidéző környezeti tényezők a terv megvalósulása esetén:

- új lakóterületek kijelölésre kertes mezőgazdasági területek rovására (I.-II. sz. módosítások);
- beépítésre szánt (gazdasági célú) terület (Gip) bővítése mezőgazdasági terület rovására (IV. sz. módosítás)
- közkert számára fenntartott terület megszüntetése, átsorolása beépítésre szánt területté (IV. sz. módosítás).

7.5. A terv megvalósítása esetén várható környezeti hatások, környezeti következmények

A terv megvalósítása kapcsán környezeti szempontból kedvező és kedvezőtlen hatások egyaránt azonosíthatók. Ezek az alábbiak szerint foglalhatók össze.

Környezeti szempontból várhatóan kedvező hatások:

- Ady Endre utca és Kőrös utca kiszélesítése, csapadékvizek elvezetésének megoldása (I. és II. sz. módosítások);
- Védőzónák szabályozása a környezeti konfliktusok és kedvezőtlen táji hatások mérséklése (III. sz. módosítás);
- Véderdő kijelölése a Sárvíz-malomcsatorna mentén (III. sz. módosítás).

Környezeti szempontból várhatóan kedvezőtlen hatások:

- Építési övezetek kijelölésével a telkek beépítési intenzitása növekszik, ezzel párhuzamosan az előírt zöldfelületi arányuk csökken. (I.-III. sz. módosítások);
- Átlagosnál jobb minőségű termőföld (szántó 3) igénybevétele, művelés alóli kivonása (III. sz. módosítás);
- Az új gazdasági funkciók kialakításával környezeti terhelés-növekedés (magnövekedett gépjárműforgalomból eredő levegő-, zaj- és rezgésterhelés, keletkező szennyvíz és hulladékmennyiség növekedése stb.) várható – elsősorban lokálisan a közvetlen hatásterületeken (III. sz. módosítás);
- Az új gazdasági telephely fizikai megjelenése, tájképre gyakorolt hatása – megfelelő kialakítás, tájbaillesztés esetén kevésbé lehet meghatározó (III. sz. módosítás);
- Szabadtéri rekreációs célra kialakítható területek nagysága csökken (IV. sz. módosítás).

7.6. A környezeti következmények alapján a terv értékelése

A terv megvalósulásának várható környezeti hatásait az I. számú, a II. számú, a III. számú és a IV. számú módosítások közül alapvetően a III. számú iparterület bővítés módosítás határozza meg, ezért **várható környezeti hatások jelentőségének jellemzése, értékelése elsősorban a III. számú módosításra irányul.**

A változtatások környezeti hatásainak hatásterülete a módosítással érintett területeken belül határozható meg, kivéve az új iparterület látványának érzékelésére alkalmas területek kiterjedését, amely bővül a szomszédos lakóterületek felé.

A III. számú módosítás iparterület bővítésére tervezett területe (041/5 és 041/26 hrsz) közel 2,45 ha. A módosítás a szomszédos iparterületen megtelepült sikeres vállalkozás sok éve tervezett telephely bővítési szándékának megvalósulása, a településen a gazdasági tevékenységek lehetőségeinek növekedése szempontjából fontos változtatás.

Az állami főépítész előzetes véleményében jelezte, hogy álláspontja szerint az ipari terület bővítése a falusias lakóterületek közvetlen szomszédsága miatt az eltérő területfelhasználásból adódó környezeti konfliktust eredményezhet.

Fentieket figyelembe véve a tervmódosítás egyeztetési dokumentuma a tervezett változtatásokkal összefüggő környezeti adottságok és várható környezeti hatások kapcsán felmerülő környezeti konfliktusokat feloldó területfelhasználási-, szabályozási, illetve műszaki tervezési megoldásokat, környezetvédelmi intézkedési javaslatokat tartalmaz.

A környezetvédelmi alátámasztó munkarésznek a helyi építési szabályozást befolyásoló javaslatai alapvetően arra irányultak, hogy a településrendezési eszközökkel – azon belül a módosítás hatálya alá tartozó területen a területfelhasználás rendjének, valamint az érintett építési övezetek előírásainak módosításával – továbbra is biztosítani lehessen a környezet jó minőségét, kiemelten a földtani közeg, a felszín alatti víz jó állapotát, a környezethasználat, illetve a természeti erőforrások igénybe vételének lehetséges legkisebb szinten tartását.

Az ipari terület bővítése a meglévő ipari telephely bővítéseként tervezett, az új iparterület közterületi feltárása azonban nemcsak a kiépült ipari üzemi területhez kapcsolódóan lehetséges. Az új gazdasági területnek kialakult, meglévő közterületi kapcsolata van a Fő útról lecsatlakozva az Árpád utca és a Május 1. utca, mint lakóutcák nyomvonalán, így nem zárható ki a szomszédos lakóingatlanok többlet környezeti terhelése a kapcsolódó forgalomból adódóan. Ezen utcák menti, illetve az új telephellyel szomszédos lakóingatlanok jó környezetminőségének védelme érdekében a HÉSz az ipari területre vonatkozó előírásokat (34. §) kiegészíti az elő- és oldalkert zöldfelületi kialakításának szigorításával, az így kialakítandó fásítás csökkenti a telephely lakóterülettel szomszédos részén tervezett parkolásból és kültéri tárolásból eredő kedvezőtlen hatások mértékét, a lakóterület irányába a potenciális üzemi zajterhelést, zavaró látványt.

A lakóutcákon potenciálisan várható többletforgalom kedvezőtlen környezeti hatásainak mérséklésére javasolt a közúti forgalomszabályozásban a nehéz tehergépjárművek behajtását szabályozó súly- és/vagy időkorlátozást alkalmazni.

A terv megvalósulása csak kis mértékben jár természeti erőforrás – elsősorban termőföld - közvetlen igénybe vételével, **a javasolt környezetvédelmi célú intézkedések megvalósítása esetén nem okoz jelentős környezeti hatást.** A módosításokkal összefüggésben jelentős mértékű, a környezet állapotát veszélyeztető környezeti hatás bekövetkezése a terv távlatán túl sem várható, nem prognosztizálható.

2018. augusztus 24.



Tóthné Pocsok Katalin

okl. táj- és kertépítész mérnök, vezető
településtervező, TK 01-5086, TT1 01-5086
tájvédelmi szakértő SZTJV-058
környezetgazdálkodási szakmérnök

SÁRSZENTMIHÁLY

KÖZSÉG

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV

módosítása

1. AZ ADY ENDRE UTCA
2. A KŐRIS UTCA
3. AZ IPARI TERÜLET
4. A KOSZTOLÁNYI KÖZ, TERVEZETT KÖZKERT
TERÜLETÉN

a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 39. § (teljes eljárás) szerinti
véleményezési dokumentáció

TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.

2018. JÚLIUS

**SÁRSZENTMIHÁLY
KÖZSÉG**

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE,
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
ÉS
A SZABÁLYOZÁSI TERV**

módosítása

- 1. AZ ADY ENDRE UTCA**
- 2. A KŐRIS UTCA**
- 3. AZ IPARI TERÜLET**
- 4. A KOSZTOLÁNYI KÖZ, TERVEZETT KÖZKERT
TERÜLETÉN**

2018. július

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 39. § 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**
2400 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

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

SÁRSZENTMIHÁLY TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Határozat-tervezet mellékletei

SÁRSZENTMIHÁLY HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

Rendelet-tervezet

A szabályozási terv módosításai:

Ady Endre utca és Kosztolányi köz

Kőrös utca

Ipari terület bővítése

SÁRSZENTMIHÁLY KÖZSÉG
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK
módosítása 2018.

1. melléklet a Sárszentmihály Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../....() önkormányzati határozatához

SÁRSZENTMIHÁLY KÖZSÉG
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK
módosítása

L E Í R Á S

1. SÁRSZENTMIHÁLY KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 185 / 2015. (VII. 09.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATÁVAL elfogadott TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉBEN (a továbbiakban településszerkezeti terv) a területfelhasználás megváltozik az alábbiak szerint:

MÓDOSÍTÁS JELE	településszerkezeti terv szerinti területhasználat	tervezett terület-használat módosítás	terület mértéke (m2)
I.	kertes mezőgazdasági	kertvárosias lakó	10.604
II.	kertes mezőgazdasági	kertvárosias lakó	16.481
III.a.	általános mezőgazdasági	ipari	24.572
III.b.	ipari	védett és védőerdő	17.000
IV	közkert	falusias lakó	743

A településszerkezeti terv VI. fejezetében megfogalmazott SZABÁLYOZÁSI KÖVETELMÉNYEK táblázata kiegészül a kertvárosias lakóterületek követelményeivel:

(A beépítésre szánt területfelhasználási egységek jellemzői, amelyeket az építési övezetek képzésénél figyelembe kell venni)

	Területfelhasználási egység	Megengedett beépítési sűrűség	Telek tervezett legnagyobb beépítettsége %	Tervezett legkisebb zöldfelületi arány %
Lke	Lakóterület, kertvárosias	0,5	20	60

2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁS SZÁMÍTÁSA

MÓDOSÍTÁS JELE	TERÜLET (HA)	HATÁLYOS TSZT SZERINT			MÓDOSÍTÁS UTÁN			VÁLTOZÁS
		TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	SZORZÓ	BIA ÉRTÉK	TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	SZORZÓ	BIA ÉRTÉK	
I.	1,0604	Mk	5	5,302	Lke	2,7	2,86308	
II.	9526+6955=1,6481	Mk	5	8,2405	Lke	2,7	4,44987	
III.a.	2,4572	Má	3,7	9,09164	Gip	0,4	0,98288	
IV	0,0743	Z		0,4458	Lf	2,4	0,17832	
I., II. III.a. és IV. ÖSSZESEN				23,0847			8,47415	-14,61055
III.b.	1,7	Gip	0,4	0,68	E	9	15,3	+14,62

SÁRSZENTMIHÁLY KÖZSÉG
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK
módosítása 2018.

3. A módosítás összhangja az országos és a megyei területrendezési tervvel az alábbiak szerint igazolt.

3.1. A tervezési területek a települési térségben fekszenek, így bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.

3.2. Településszintű a lehatárolás és Sárszentmihály közigazgatási területe nem érintett az FmTrT 3/7 melléklet ásványi nyersanyagvagyron-terület övezetével, a 3/9 melléklet honvédelmi terület övezetével, a 3/12 melléklet világörökségi és világörökségi várományos terület övezetével és a 3/15 melléklet földtani veszélyforrás területe övezettel.

Az államigazgatási szervek előzetes tájékoztatása alapján a tervezési területek nem érintettek a 3/2 melléklet kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetével és a 3/10 melléklet, magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezeteivel.

A települési térséget, és így a tervezési területeket Fejér megye Területrendezési tervének tervlapjai alapján nem érinti a 3/1 melléklet, kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete, a 3/11 melléklet erdőtelepítésre javasolt (alkalmas) terület övezete és a 3/14 melléklet, rendszeresen belvízjárta terület övezete, nagyvízi meder övezete. Ugyanakkor az államigazgatási szerv tájékoztatása alapján az ipari terület bővítése és a tervezett védőerdő területe teljes egészében a 04.05. Cece-Ősi belvízvédelmi szakasz 04.05.05. Sárszentmihályi őrzárás területére esik, amelyet a terület beépítése során figyelembe kell venni.

Településszintű a lehatárolás, és Sárszentmihály közigazgatási területe érintett, 3/7 (ásványi nyersanyagvagyron-terület) övezetével, ahol az érintett területeket településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Az illetékes államigazgatási szerv 2018. májusi adatszolgáltatása alapján a tervezési területek egyike sem érintett.

Nincs adatunk a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetéről.

Az államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján a tervezési terület nem érintett a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezettel.

Az államigazgatási szerv adatközlése alapján a tervezési területek nem érintettek az Ország területrendezési terve 3/7 melléklete szerinti országos vízminőség-védelmi terület övezettel szerint.

3.3. A településszerkezeti terv VIII. fejezetének területi mérlege az alábbiak szerint változik:

FmTrT térség	terület (m ²)	előírás min %	településszerkezeti tervben a területfelhasználási egység területe (m ²)		övezet / térség (%)
települési					
vidékiek	4.296.821				
városias	199.391				
összesen	4.496.212				
erdő	4.696.615	85	meglévő	3.312.818	87
			tervezett	751.957+17.000	
			összesen	4.064.775+17.000= 4.081.775	
mezőgazdasági	26.063.537	85	26.553.333 - 51.657= -26.501.676		102
vízgazdálkodási	2.143.636	90	2.085.456		97
összesen	37.400.000				

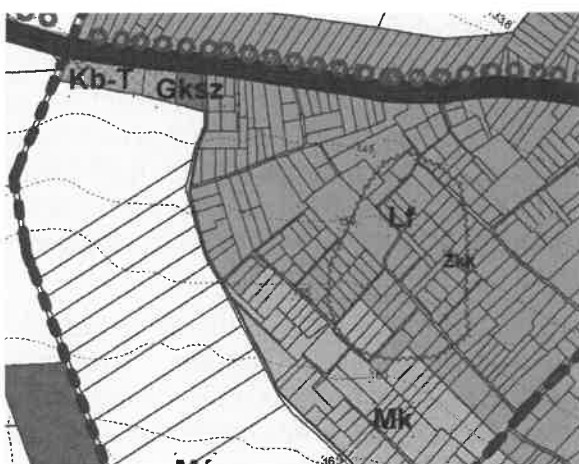
SÁRSZENTMIHÁLY KÖZSÉG
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK
módosítása 2018.

2. számú melléklet a Sárszentmihály Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../....() önkormányzati határozatához

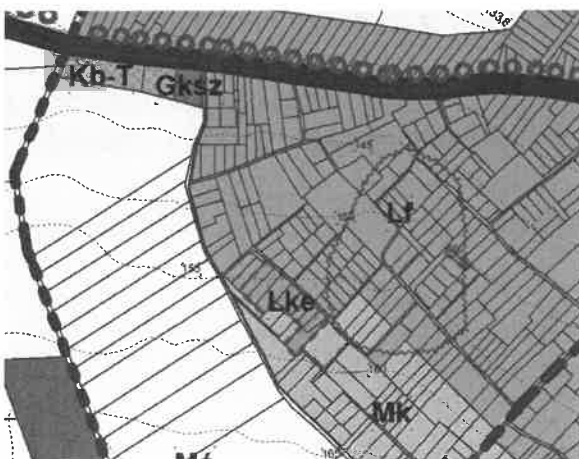
SÁRSZENTMIHÁLY KÖZSÉG
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LAPJÁNAK
módosításai

I. Területfelhasználás módosításai

I. (Ady Endre utca) és IV. (köz kert megszüntetése) módosítás



TSZT tervlap részlete változás előtt



TSZT tervlap részlete változás után

Tervezett módosítás:

1.

Mk falusias lakóterület

>

Lke kertvárosias lakóterület

4.

Zkk hétvégi házas üdülőterület

>

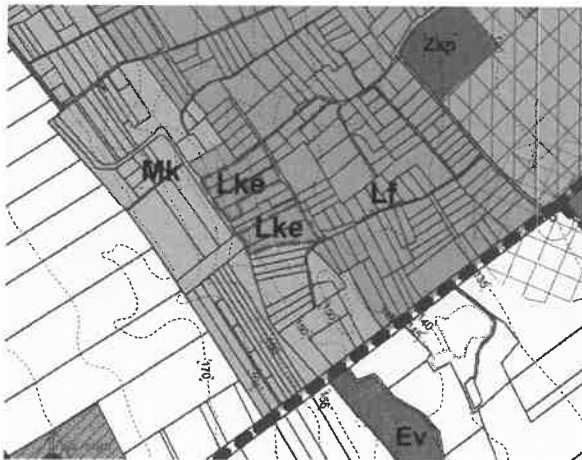
Lf falusias lakóterület

**SÁRSZENTMIHÁLY KÖZSÉG
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK
módosítása 2018.**

II. módosítás (Kőrös utca)



TSZT tervlap részlete változás előtt



TSZT tervlap részlete változás után

Tervezett módosítás:

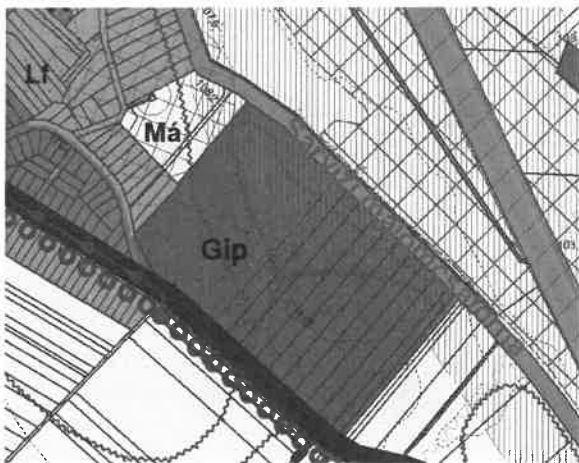
Mk kertes
mezőgazdasági
terület



Lke kertvárosias
lakóterület

SÁRSZENTMIHÁLY KÖZSÉG
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK
módosítása 2018.

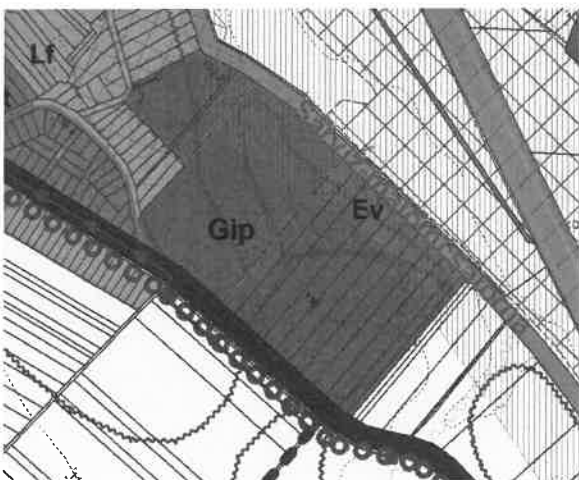
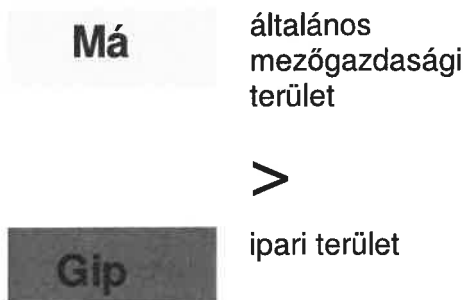
3. módosítás (ipari terület bővítése)



TSZT tervlap részlete változás előtt

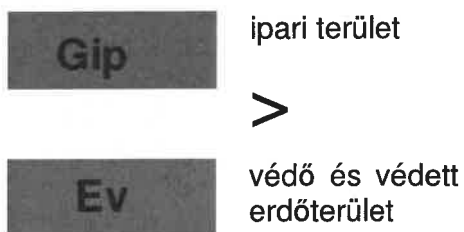
Tervezett módosítás:

3.a. (ipari terület bővítése)



TSZT tervlap részlete változás után

3.b. („kompenzációs terület”)



SÁRSZENTMIHÁLY KÖZSÉG
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK
módosítása 2018.

II. Jelkulcs kiegészítése és módosítása

1. Jelkulcs kiegészítése

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Beépítésre szánt területek

Lf	falusias lakó
Vt	településközpont
Vt	intézmény
Oksz	kereskedelmi, szolgáltató
Op	ipari
K-R	különleges, rekreációs
K-Mó	különleges, mezőgazdasági üzemi
K-Rept	különleges, sportrepülőtér

TSZT jelkulcs részlete változás előtt

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Beépítésre szánt területek

Lf	falusias lakó
Lke	kertvárosias lakó
Vt	településközpont
Vt	intézmény
Oksz	kereskedelmi, szolgáltató
Op	ipari
K-R	különleges, rekreációs
K-Mó	különleges, mezőgazdasági üzemi
K-Rept	különleges, sportrepülőtér

Tervezett kiegészítés:
kertvárosias lakóterület

Lke

TSZT jelkulcs részlete változás után

2. Jelkulcs módosítása

„védett erdő” helyébe „védett és védőerdő” lép

Sárszentmihály Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

önkormányzati rendelete

**Sárszentmihály Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2015.(VII. 16.) önkormányzati rendelet
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, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Fejér Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész,

Fejér Megyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály

Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság

Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve

Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala

Fejér Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-Biztonsági és Földhivatali Főosztály, Földhivatali osztály

Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala, Földművelődésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály

Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály, Útügyi Osztály,

Veszprém Megyei Kormányhivatal, Hatósági Főosztály, Bányászati Osztály

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság

Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Vízügyi és Vízügyi Hatóság

Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Repülőtéri és Légitforgalmi Hatósági Főosztály

Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal

Fejér Megyei Rendőr-főkapitányság

a szomszédos önkormányzatok, azaz Úrhida Községi Önkormányzat, Sárkeszi Községi Önkormányzat, Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat, Csór Községi Önkormányzat, Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzata, és a

Fejér Megyei Önkormányzat,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész

véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § Sárszentmihály Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2015.(VII. 16.) önkormányzati rendelet (továbbiakban HÉSZ) kiegészül a 10/A §-sal:

„10/A §. Építési övezetben meglévő épület rendeltetése akkor változtatható meg, ha

a) az új rendeltetés az építési övezetben elhelyezhető,

b) a telket a szabályozási tervnek megfelelően kialakították,

c) az épület szennyvízelvezető rendszerét a szennyvízcsatornára rákötötték akkor, ha a szennyvízcsatorna saját telken és közterületen vagy magánúton mért 100 m távolságon belül rendelkezésre áll,

d) a c) pont szerinti szennyvízcsatorna hiányában a zárt közműpótló tartályt megépítették,

e) a meglévő árnyékszékét és szennyvízszikkasztó aknát szakszerűen megszüntették,

f) az épület megfelel az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az új rendeltetésre vonatkozó előírásainak.”

2. §. (1) A HÉSZ 27. § (1) bekezdésének nyitó része helyébe az alábbi lép:

„27. (1) A kertvárosias és a falusias lakóterület lakóépületek elhelyezésére szolgál, ahol az épület a lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetésként:”

(2) A HÉSZ 27. § kiegészül az (5) bekezdéssel:

„A kertvárosias lakó építési övezet jele Lke, a beépítés határértékeit az 1. melléklet tartalmazza.”

3. § A HÉSZ 34. § (5) bekezdés helyébe az alábbi lép:

„(5) Az ipari területen

a) az előkert mélysége az országos főút mellett 15 m, egyéb helyen 6 m,

b) az oldalkert szélessége lakótelek telekhatára mellett 10 m, egyéb helyen 4,5 m,

c) hátsókert mélysége a Sárvíz-malomcsatorna telekhatára mellett 20 m, lakótelek telekhatára mellett 10 m, egyéb helyen 4,5 m.”

A HÉSZ 34. § kiegészül a (6/a) bekezdéssel:

„(6/a) Lakótelekkel határos oldal- és hátsókeretet teljes egészében zöldfelületként kell kialakítani, amelyben csak az épület körüli járda és gyalogút lehet burkolt.”

4. §. A HÉSZ 1. mellékletének 2. pontja helyébe az 1. melléklet lép.

5. § A HÉSZ 4. melléklete az alábbiak szerint módosul:

a) az A szelvényen a 2. mellékleten tervezési területként jelölt területek szabályozása helyébe a 2. melléklet szerinti szabályozás lép,

a) az A szelvényen a 3. mellékleten tervezési területként jelölt terület szabályozása a 3. melléklet szerinti szabályozás lép,

a) a B szelvényen a 4. mellékleten tervezési területként jelölt terület szabályozása a 4. melléklet szerinti szabályozás lép.

6. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

7. § A rendeletet alkalmazni kell a hatályba lépésekor folyamatban lévő ügyekre.

Sárszentmihály,

polgármester

jegyző

Záradék:

A rendeletet kihirdettem: _____

jegyző

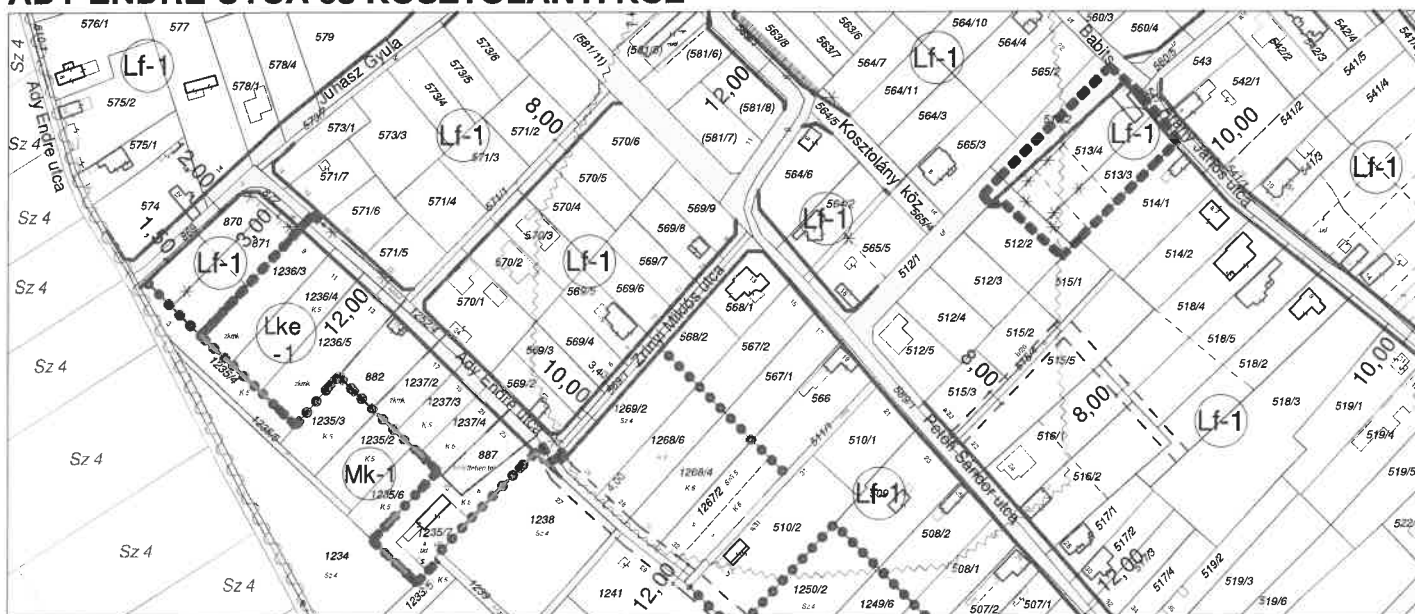
1. melléklet aönkormányzati rendelethez

2. Lakó építési övezetek beépítési határértékei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	ÖVEZETI BE-SOROLÁS építési övezet jele	beépítési mód	az építési telek					az épület	
2.			legkisebb kialakítható		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.	Lf-1	oldalhatáron álló	700		30	45	60	P+F+TT	4,5
6.	Lke-1	szabadon álló	720	16	20	25	60	P+F+TT	5,0

2. melléklet a ... (.....) ÖK rendelethez

SÁRSZENTMIHÁLY Szabályozási Tervének módosítása ADY ENDRE UTCA és KOSZTOLÁNYI KÖZ



Megrendelő **Sárszentmihály Község Önkormányzata**
Sárszentmihály, Fő utca 54.

Tervező **TT1 Tanácsadó és Tervező Kft**
1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9.
tel: 06-20/244-8492
e-mail: tervezes@tt1.hu

Településrendező vezető tervező
Nemesánszky Ildikó TT/1 01-1641

A 314/2012 (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § szerinti
véleményezési dokumentáció
2018. augusztus **m 1:2500**

--- változással érintett terület határa

kötelező elemek

- szabályozási vonal
- övezet, építési övezet határa
- Lf-1 övezeti jel
- közlekedési és közmű rendeltetésű közterület

más jogszabály szerinti elemek

- nyilvántartott régészeti lelőhely

javasolt elemek

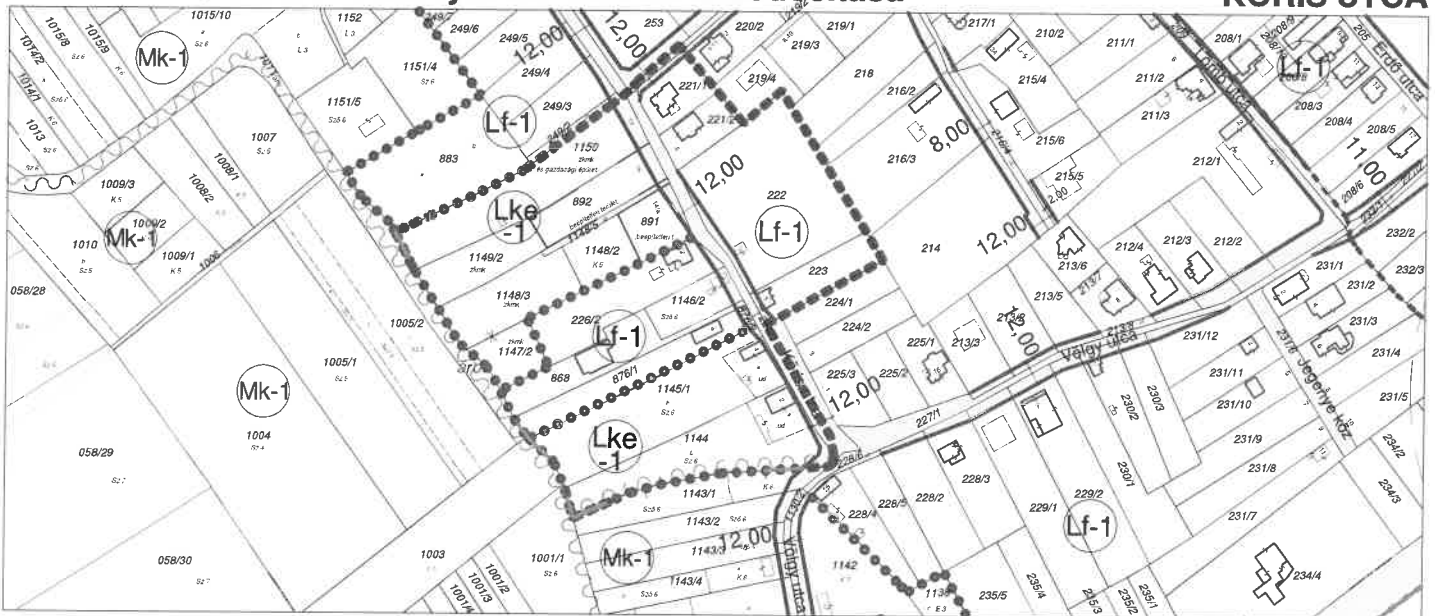
- belterület-bővítés javasolt határa
- javasolt megszüntetés

készült az állami alapadatok felhasználásával

3. melléklet a (.....) ÖK rendelethez

SÁRSZENTMIHÁLY Szabályozási Tervének módosítása

KŐRIS UTCA



Megrendelő **Sárszentmihály Község Önkormányzata**
Sárszentmihály, Fő utca 54.

Tervező **TT1 Tanácsadó és Tervező Kft**
1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9.
tel: 06-20/244-8492
e-mail: tervezes@tt1.hu

Településrendező vezető tervező
Nemesánszky Ildikó TT/1 01-1641

A 314/2012 (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § szerinti
véleményezési dokumentáció
2018. augusztus **m 1:2500**

--- változással érintett terület határa

kötelező elemek

- szabályozási vonal
- övezet, építési övezet határa
- (Lf-1) övezeti jel
- közlekedési és közmű rendeltetésű közterület

javasolt elemek

- belterület-bővítés javasolt határa
- * javasolt megszüntetés
- gyalogos forgalomra javasolt közút

tájékoztató elemek

- szerkezeti jelentőségű vízvezető árok, mélyvonal
- szennyvízátemelő elvi védőtávolsága (150 m)

készült az állami alapadatok felhasználásával



<p>Megrendelő Sárszentmihály Község Önkormányzata Sárszentmihály, Fő utca 54.</p>	<p>--- változással érintett terület határa</p>	<p>javasolt elemek</p> <p>— belterület-bővítés javasolt határa</p> <p>* javasolt megszüntetés</p> <p>••••• gyalogos forgalomra javasolt közút</p>
<p>Tervező TT1 Tanácsadó és Tervező Kft 1121 Budapest, Kakukkegyi út 9. tel: 06-20/244-8492 e-mail: tervezes@tt1.hu</p>	<p>kötelező elemek</p> <p>— szabályozási vonal</p> <p>••••• övezet, építési övezet határa</p> <p>(Lf-1) övezeti jel</p> <p>— közlekedési és közmű rendeltetésű közterület</p>	<p>tájékoztató elemek</p> <p>— szerkezeti jelentőségű vízvezető árok, mélyvonal</p> <p>□ szennyvízáttemelő elvi védőtávolsága (150 m)</p> <p>○ regionális kerékpárút (elvi nyomvonal)</p>
<p>Településrendező vezető tervező Nemesánszky Ildikó TT/1 01-1641</p> <p>A 314/2012 (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § szerinti véleményezési dokumentáció 2018. augusztus m 1:2500</p>	<p>más jogszabály szerinti elemek</p> <p>— nyilvántartott régészeti lelelhely</p> <p>— rendszeresen belvízjárta terület</p>	<p>készült az állami alapadatok felhasználásával</p>

SÁRSZENTMIHÁLY
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
MÓDOSÍTÁSA

2018. JÚLIUS

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Tartalom

I. ELŐZMÉNYEK, A MÓDOSÍTÁSOK OKA ÉS CÉLJA.....	3
I. módosítás: ADY ENDRE UTCA	5
I/1. ADOTTSÁGOK	5
I/1. 1. a tervezési terület és környezete általános leírása, arculata	5
I/1.2. Földhivatali állapot.....	6
I/1.3. Telekméretek.....	7
I/1.3. Hatályos településrendezési eszközök.....	8
I/1.4. Közművesítettség	9
I/2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT	10
I/2.1. A településszerkezeti terv módosítása.....	10
I/2.2. A HÉSZ módosítása.....	10
I/2.3. A szabályozási terv módosítása.....	11
I.3. A TERVEZETT BŐVÍTÉSHEZ SZÜKSÉGES ÚT, KÖZMŰ- ÉS HÍRKÖZLÉSI FEJLESZTÉSEK.....	11
II. módosítás: KŐRIS UTCA	12
II/1. ADOTTSÁGOK	12
II/1. 1. a tervezési terület és környezete általános leírása, arculata	12
II/1.2. Földhivatali állapot.....	14
II/1.3. Telekméretek.....	15
II/1.3. Hatályos településrendezési eszközök.....	16
II/1.4. Közművesítettség	16
II/2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT	17
II/2.1. A településszerkezeti terv módosítása.....	17
II/2.2. A HÉSZ módosítása.....	17
II/2.3. A szabályozási terv módosítása.....	18
II.3. A TERVEZETT BŐVÍTÉSHEZ SZÜKSÉGES ÚT, KÖZMŰ- ÉS HÍRKÖZLÉSI FEJLESZTÉSEK.....	18
III. módosítás: IPARTERÜLET BŐVÍTÉSE.....	18
III/1. ADOTTSÁGOK	18
III/1. 1. A tervezési terület és környezete általános leírása, arculata.....	18
III/1.2. Földhivatali állapot.....	21
III/1.3. Hatályos településrendezési eszközök	21
III/1.3.1. Hatályos településszerkezeti terv	22
III/1.3.2. Hatályos helyi építési szabályzat.....	23
III/1.3.3. Hatályos szabályozási terv	24
III/1.4. Úthálózat, közművesítettség	24
III/2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT	24
III/2.1. A településszerkezeti terv módosítása	24
III/2.2. A HÉSZ és a szabályozási terv módosítása.....	25

IV. módosítás: KÖZKERT MEGSZÜNTETÉSE	25
IV/1. ADOTTSÁGOK.....	25
IV/1. 1. A tervezési terület és környezete általános leírása, arculata	25
IV/1.2. Földhivatali állapot, tulajdonviszonyok	26
IV/1.3. Hatályos településrendezési eszközök	27
IV/2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT	27
IV/2.1. A településszerkezeti terv módosítása.....	28
IV/2.2. A HÉSZ és a szabályozási terv módosítása	28
V. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSAINAK JOGI MEGFELELŐSÉGE	28
V.1. Adatszolgáltatások, előzetes tájékoztatások	28
V.2. A településszerkezeti terv módosításainak összhangja az Országos és a Megyei Területrendezési Tervvel	29
V.3. Biológiai aktivitásérték változásának számítása	32
VI. KÖRNYEZETVÉDELMI ADOTTSÁGOK ÉS A MÓDOSÍTÁSOK HATÁSA A KÖRNYEZETRE.....	32

Melléklet: Az egységes szerkezetbe foglalt Településszerkezeti Terv tervlapja a módosítás után, tervezet, m 1:30.000

I. ELŐZMÉNYEK, A MÓDOSÍTÁSOK OKA ÉS CÉLJA

Sárszentmihály Nagyközség Képviselő-testülete úgy döntött, hogy módosítja a település településrendezési eszközeit 4 területre vonatkozóan.

A tervezés célja 2 területen az, hogy a belterületet határoló, közművel ellátott Ady Endre és Kőrös utcában a zártkerti fekvésű, de túlnyomó részt zártkerti művelés alól kivont, lakóterületek közé ékelődő és egyes helyeken már lakóházzal beépített telkek területfelhasználása kertes mezőgazdaságból lakóterületté változzon.

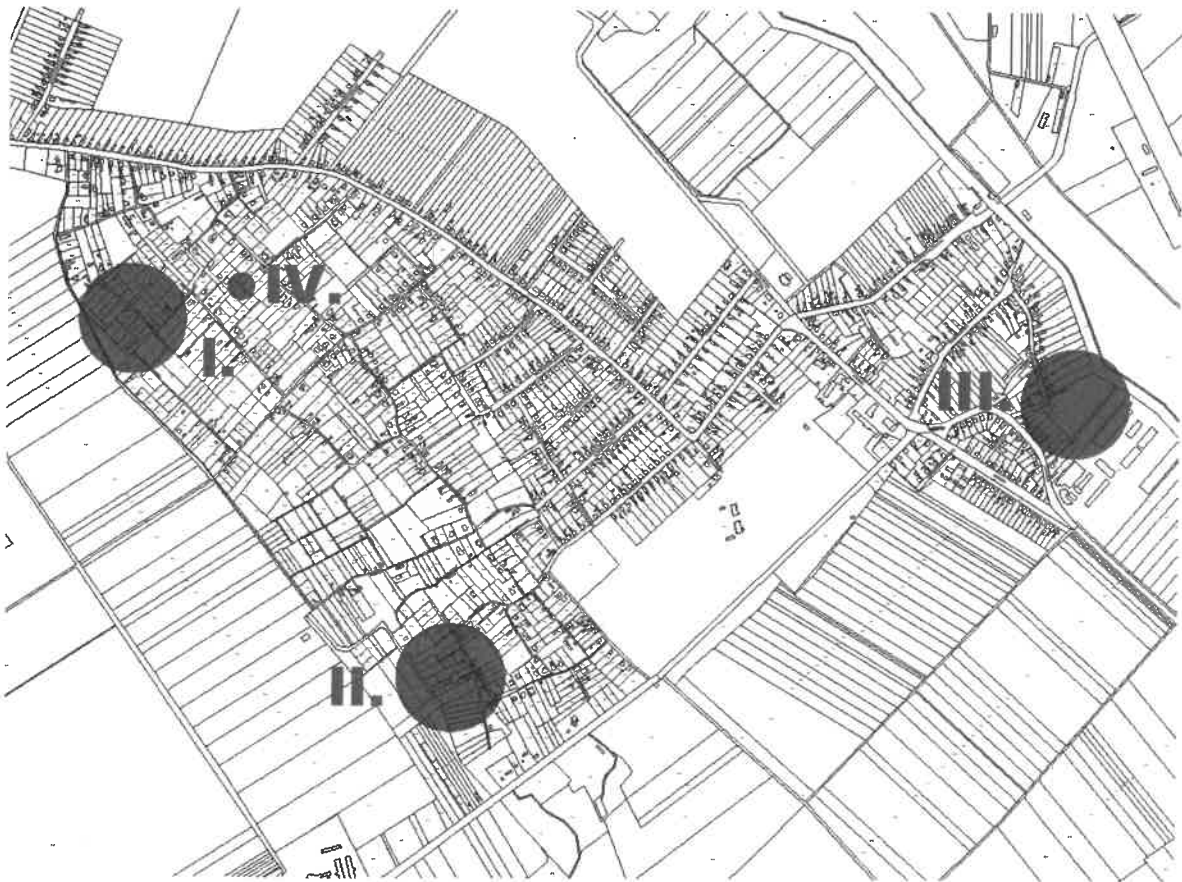
A 3. változtatási szándék szerint a meglévő ipari terület bővül a Május 1. utca és a Sárvíz-malomcsatorna közötti területre, amely a hatályos településrendezési eszközökben általános mezőgazdasági területfelhasználású.

A 4. változtatás szerint a Petőfi Sándor utcát az Arany János utcával összekötő, részben tervezett utcában tervezett közkert megszűnik, és területét a szomszédos lakóterülethez kapcsolják.

A változtatások mind a településszerkezeti tervet, mind a szabályozási tervet érintik.

Fejér Megye Területrendezési Terve szerint mind a 4 terület települési térségben van.

A területek elhelyezkedését a mellékelt térképvázlatok mutatják.



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

I. Ady Endre utca:

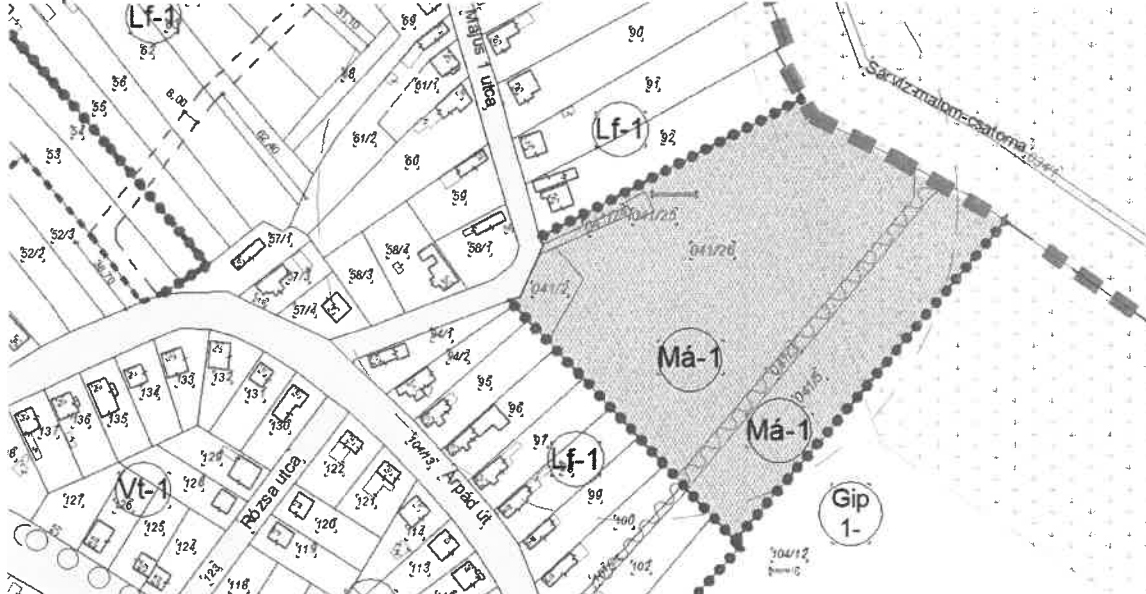


II. Kőrös utca:



Változtatási szándék: Kertes Mezőgazdaságiból>Lakó

III. Ipari terület bővítése:



Változtatási szándék: Általános Mezőgazdaságiból>Ipari

IV. Megszűnő közkert



Változtatási szándék:
Zöldterületből
(közkertről)
>Lakó

A 4 változtatást egyenként mutatjuk be.

I. módosítás: ADY ENDRE UTCA

I/1. ADOTTSÁGOK

I/1. 1. a tervezési terület és környezete általános leírása, arculata

A tervezési terület Sárszentmihály korábbi szőlőhegyén a belterület határán fekszik.

Az Ady Endre utca egy hosszú, jelenleg keskeny, helyenként derékszögben elkanyarodó utca, amely a Fő utcához közeli részén egyoldalasan beépített, a tervezési területen egy szakaszon kisebb lakóépületek szegélyezik.



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

A tervezési terület környezete nagyon hasonló a tervezési területhez, a zártkerti kis épületek, a zártkertekben megépült kis tömegű lakóházak és a jelentősen nagyobb alapterületű, de általában nem sokkal magasabb, alacsony hajlású tetővel fedett új épületek váltakozva sorakoznak az utcák mentén.

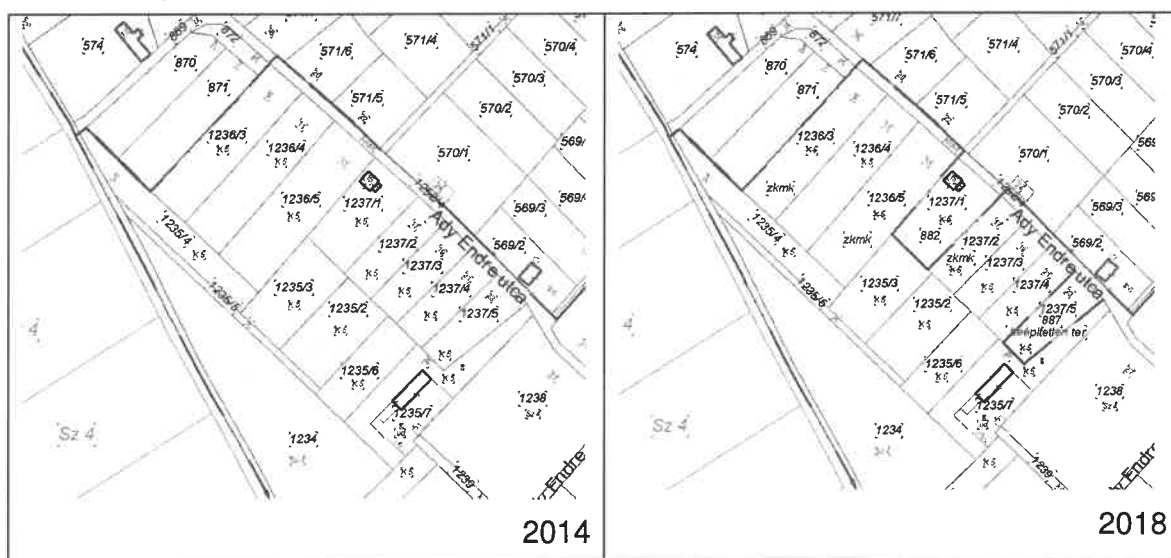
A közterületek kevésbé épültek ki, a szabályozások lassan valósulnak meg.

I/1.2. Földhivatali állapot

Az építési telkek földhivatali nyilvántartási állapota sokat változott a hatályos terv hatályba lépése (2014) óta (a földhivatali térkép alapján):

HRSZ	2014		2018	
	fekvés	művelési ág	fekvés	művelési ág
1236/3	zártkert	K5	zártkert	zártkerti művelés alól kivett
1236/4	zártkert	K5	zártkert	K5
1236/5	zártkert	K5	zártkert	zártkerti művelés alól kivett
1237/1 > 882	zártkert	K5	belterület	kivett
1237/2	zártkert	K5	zártkert	zártkerti művelés alól kivett
1237/3*	zártkert	K5	zártkert	K5
1237/4*	zártkert	K5	zártkert	K5
1237/5 > 887	zártkert	K5	belterület	beépítetlen ter.
1237/7	zártkert	K5+lh.udvar	zártkert	K5+lh.udvar

* a telken épület áll, amely nincs feltüntetve a térképen



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



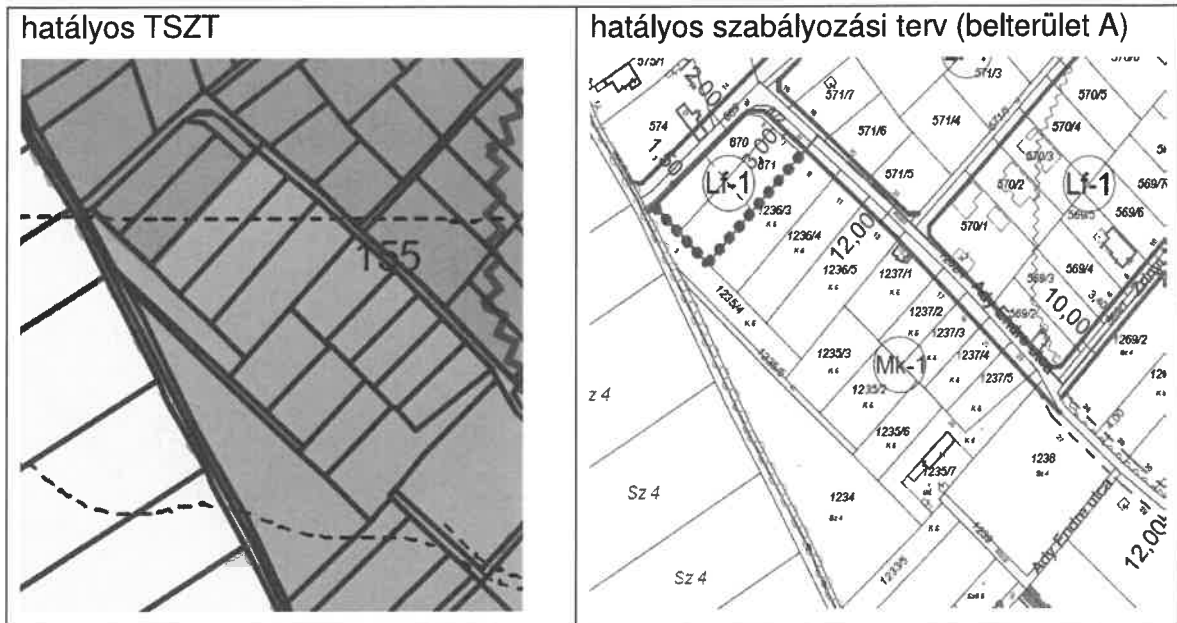
- | | | | |
|---|---------------------------------------|--|-------------------------|
|  | termőföld |  | belterület, beépítetlen |
|  | termőföld és fel nem tüntetett épület |  | belterület, beépített |
|  | zártkerti művelésből kivett |  | termőföld és lakóház |

A változásokat részben az országos szabályok változása tette lehetővé, amennyiben az elmúlt években a zártkerti területeket egyszerűen és a földvédelmi járulék megfizetése nélkül ki lehetett vonni a művelésből. Ellentétben a korábbiakkal, a termőföld védelméről szóló törvény is megengedőbb lett a zártkerti területek kivonásával és belterületbe vonásával szemben.

I/1.3. Telekméretek

HRSZ	terület (m ²)		szélesség (m)
	jelenleg	útleadás után	
1236/3	1482	1397	19,3
1236/4	1484	1392	19,5
1236/5	1865	1741	24
1237/1 > 882	1118	967	23,5
1237/2	742	639	16
1237/3*	743	632	15,8
1237/4*	723	619	15,5
1237/5 > 887	735	623	13,6-18,3
1237/7	1714	1676	6,2-30,1

I/1.3. Hatályos településrendezési eszközök



A TSZT tervlap szerint a következő, a további beépítésnek feltételeket szabó korlátozások érintik a tervezési területet.

1. Régészeti lelőhely, műemlék, nyilvántartott műemléki érték, műemléki környezet
nem
2. természeti védettségek
nem

Az építési övezetek beépítési határértékeit Sárszentmihály helyi építési szabályzata (Sárszentmihály Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2015.(VII. 16.) önkormányzati rendelete Sárszentmihály Község Helyi Építési Szabályzatáról, a továbbiakban HÉSZ) 1. melléklete, az övezetek beépítési határértékeit a 2. melléklet táblázatai állapítják meg. Az Ady Endre utcai tervezési terület Mk-1 övezetben van. Sárszentmihálynak a hatályos tervekben egyetlen lakóövezete van, és ez falusias lakó.

Az 1. melléklet szerint:

2. Falusias lakó építési övezet beépítési határértékei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.			az építési telek				az épület		
2.	ÖVEZETI BE-SOROLÁS építési övezet jele	beépítési mód	legkisebb kialakítható		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.	Lf-1	oldalhatáron álló	700		30	45	60	P+F+TT	4,5

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

A 2. melléklet szerint:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.			A telek				az épület		
2.	ÖVEZETI BE- SOROLÁS övezet jele	beépítési mód	legkisebb kialakítható		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.	Mk-1	szabadon álló	1000	20	3	3	80	P+F+TT	5,0

Sárszentmihály szabályozási terve 4 tervlapon került dokumentálásra (Belterület A és B, Sárpentele, Külterület). A tervezési terület a belterület A lapján van.

A HÉSZ az Mk-1 mezőgazdasági övezetekre a lakóépületek elhelyezhetőségére vonatkozóan nem fogalmaz meg az OTÉK-nál szigorúbb szabályokat.

Az OTÉK a mezőgazdasági területeken (termőföldön) teleknagysághoz és a művelési ághoz kötötten engedi meg lakóépület elhelyezését, és egyéb feltételt is szab (az épületek alapterületének a fele lehet lakó rendeltetésű). A 29. § (3) bekezdésnél azonban kivételként hivatkozik a (8) bekezdésre, amely szerint a zártkerti művelés alól kivett területen telekterületi és egyéb kötöttség nélkül helyezhető el lakóépület.

Mindebből az következik, hogy a tervezési terület zártkerti művelés alól kivett területein a hatályos általános és helyi szabályozás szerint elhelyezhető lakóépület. A kertés mezőgazdasági övezetben fekvő, és ugyanakkor belterületi kivett telkekre vonatkozóan az OTÉK nem szabályoz.

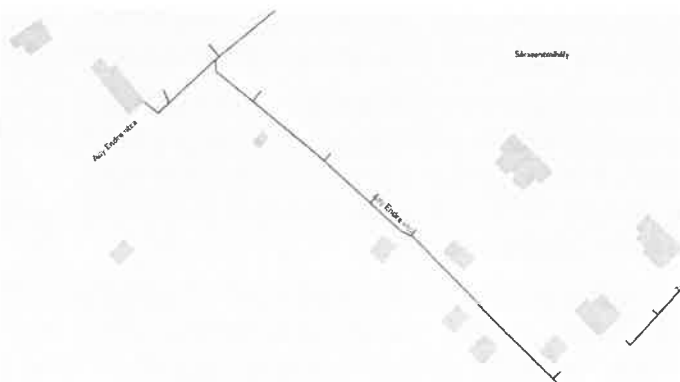
Az Ady Endre utca jelenlegi szélessége a vizsgált szakaszon 4,4-4,7 m. A hatályos szabályozási terv szerint az utca tervezett szélessége 12 m, amely úgy alakul ki, hogy az északi oldalon, alkalmazkodva a 2 meglévő épülethez, 1,2-2 m, a tervezési területen ennek megfelelően 6-8 m széles teleksávot kell majd út céljára igénybe venni.

I/1.4. Közművesítettség

A HÉSZ 16. § szerint Sárszentmihály közigazgatási területén szennyvízet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad.

AZ Ady Endre utca, a csapadékvíz-elvezetést nem számítva teljesen közművesített: az ivóvíz-, a szennyvízelvezető, a villamosenergia és a földgáz-hálózat kiépült.

Az épületek nincsenek rákötve a szennyvízcsatorna-hálózatra.



e-közmű térkép

I/2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

Tervezési feladatként fogalmazódott meg, hogy a tervezési terület a kertes mezőgazdaságból lakóvá váljon. Ennek oka hármas:

-egyrészt a tervezési terület telkei között egyetlen egy van, amelyik termőföldként van nyilvántartva, a többi vagy már belterület, vagy zártkerti művelés alól kivett, vagy ugyan kert művelési ágú, de ház vagy lakóház áll rajta,

-másrészt az utcában a közművek kiépültek,

-harmadrészt az Ady Endre utca kiszélesítése könnyebben végrehajtható akkor, ha az útterület-leadások építéssel összefüggésben történhetnek.

I/2.1. A településszerkezeti terv módosítása

A településszerkezeti terv módosításánál figyelembe kell venni az Építési törvény (továbbiakban Étv.) alábbi előírását:

7. § (3) A (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése - különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás - érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:

e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

Sárszentmihály meglévő lakóterületei falusias lakóterületek. Ezeken a területeken, ha nem is nagy számban, vannak még olyan beépítetlen telkek, amelyek hasonló adottsággal (közúttal kiszolgált, valamint gázzal és szennyvízcsatorna rendelkezésre állása) rendelkeznek.

A zártkerti területek, mivel ugyanazon az eredetileg szőlőhegyen húzódnak, mint a lakóterületek, ugyanolyan utcahálózattal rendelkeznek, nagyon hasonló jellegűek, mint a lakóterületek. Ugyanakkor az elmúlt 2 évtizedben a szabályozás hatására eltérő módon fejlődtek: a lakóterületek besűrűsödtek, az épületek oldalhatáron állnak.

A zártkerti területek „szellőssége” megmaradt, köszönhetően az alacsony értéken tartott beépíthetőségnek és a szabadon álló beépítés előírásának.

A területhasználat módosítás során célszerű ezt a kedvező adottságot megtartani és olyan területfelhasználást és építési övezetet tervezni, ami ezt valamilyen módon tovább viszi. Ebből kiindulva a módosítás után kertvárosias lakóterületek alakulnak ki, ahol a beépítési mód szabadon álló és a telkek legnagyobb megengedett beépítettsége nem éri el a falusias lakóét.

A véleményezés során a módosító határozat mellékleteként csak a tervezési területet ábrázoló részlet kerül véleményezésre, majd jóváhagyásra, ezt követően a településszerkezeti terv tervlapját egységes szerkezetbe kell foglalni.

I/2.2. A HÉSZ módosítása

A kertvárosias lakóterületek beépítésének szabályai a HÉSZ 9. alcíme, „9. Lakóterületek beépítésének szabályai” alcím alatt kapnak helyet, a lakó és a falusias lakóterületek szabályai között. A kertvárosias lakóterületek beépítésének szabályai abban térnek el alapvetően a falusias lakótól, hogy a falusias lakóterületen elhelyezhető kiegészítő rendeltetések ((28. §) (b) bekezdés (ba) állattartó, bb) a mező- és erdőgazdasági,

valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú, bc) géptároló, bd) raktár épület) a kertvárosias területen nem helyezhetők el.

Az elmúlt évek tapasztalatai alapján külön szükséges szabályt alkotni arra, hogy meglévő gazdasági épület is csak akkor minősíthető át lakóvá, ha az építési telekre és a lakásra meghatározott feltételek teljesülnek (a tervezett szabályozás szerinti telket kialakították, az épületet a szennyvízcsatorna-hálózatra rákötötték, ha az a telek előtt rendelkezésre áll, az árnyékszékét elbontották, az épületben megvannak az OTÉK-ban a lakásra megfogalmazott követelmények).

A beépítés határértékeit az 1. melléklet kiegészítésével lehet meghatározni. A határértékeket és a beépítési módot úgy választjuk meg, hogy alkalmazkodjon a környezetet jelentő falusias lakóhoz, de ugyanígy a kertés mezőgazdasághoz is.

Ennek megfelelően a beépítési mód szabadon álló. A telek legkisebb kialakítható területe 720 m², ami az OTÉK szerint a mezőgazdasági területen a legkisebb beépíthető terület, vagyis ennél kisebb telken elvileg nem állhat épület. A tervezési területen jelenleg minden telek nagyobb ennél, de az útszabályozás miatt ennél kisebb telkek is kialakulnak majd. Ezt a HÉSZ, más területekhez hasonlóan, kezelni tudja (5. § (2) A tervezett szabályozási vonal mentén a telkek akkor is megoszthatók, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete nem éri el az 1. mellékletben az építési telek legkisebb kialakítható területére meghatározott méretet).

A telek legnagyobb beépíthetősége 20 %, ami átmenet az OTÉK szerint a kertés övezetekben maximált 10 % és a falusias lakóban lehetséges 30 % között. A megengedett legnagyobb épületmagasság a hatályos Mk-1 övezetben megengedett 5,0 m-rel azonos.

A szabadon álló beépítésnél célszerű meghatározni a legkisebb kialakítható telekszélességet is. A kialakult telekszerkezethez alkalmazkodva ez 16 m.

I/2.3. A szabályozási terv módosítása

A szabályozási terven az övezet, építési övezet jelét kell módosítani. Az utca szabályozási vonala nem változik.

A szabályozási tervnek a Belterület A szelvénye módosul. A véleményezés során a módosító rendelet mellékleteként csak a tervezési területet ábrázoló tervlap kerül véleményezésre, majd jóváhagyásra, ezt követően az A tervlapot egységes szerkezetbe kell foglalni.

I.3. A TERVEZETT BŐVÍTÉSHEZ SZÜKSÉGES ÚT, KÖZMŰ- ÉS HÍRKÖZLÉSI FEJLESZTÉSEK

A tervezett változáshoz nincs szükség a hálózatok fejlesztésére.

A csapadékvíz-elvezető rendszer bővítése javasolt.

A településkép fejlesztése és az üzembiztonság növelése szempontjából javasolható az új lakóépületek villamosenergia ellátását és a vezetékes hírközlést földfelszín alatti bekötéssel megoldani.

II. módosítás: KŐRIS UTCA

II/1. ADOTTSÁGOK

II/1. 1. a tervezési terület és környezete általános leírása, arculata

A tervezési terület Sárszentmihály korábbi szőlőhegyén, a belterület határán fekszik.

A Kőrís utca a kastélyparktól induló Völgy utcát köti össze a Liget utcával. A tervek szerint tovább folytatódna a Domb utcáig, ebből azonban jelenleg semmi nem valósult meg (a telke részben rendelkezésre áll). Jelenleg keskeny, a tervezési terület oldalán egyoldalasan beépített, az északi, lakóterületi oldalon két kisebb lakóépület áll csak, és a Liget utca sarkán 2 új családi ház.



A tervezési terület környezete nagyon hasonló a tervezési területhez, (és az I. területhez), a zártkerti kis épületek, a zártkertekben megépült kis tömegű lakóházak és a jelentősen nagyobb alapterületű, de általában nem sokkal magasabb, alacsony hajlású tetővel fedett új épületek váltakozva sorakoznak az utcák mentén.

A közterületek kevésbé épültek ki, a szabályozások lassan valósulnak meg.



Kőrís utca eleje

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



Kőrís u. Völgy u. sarok (tervezési területen kívül)



Kőrís u. 2., 4.



Kőrís u. 6 és 8/A nyeles telek



Kőrís u. 12.



Kőrís u. 14/A



Kőrís u. 16.



Kőrís u. 16. és 18.



a saját használatú út sarka a Kőrís utcán

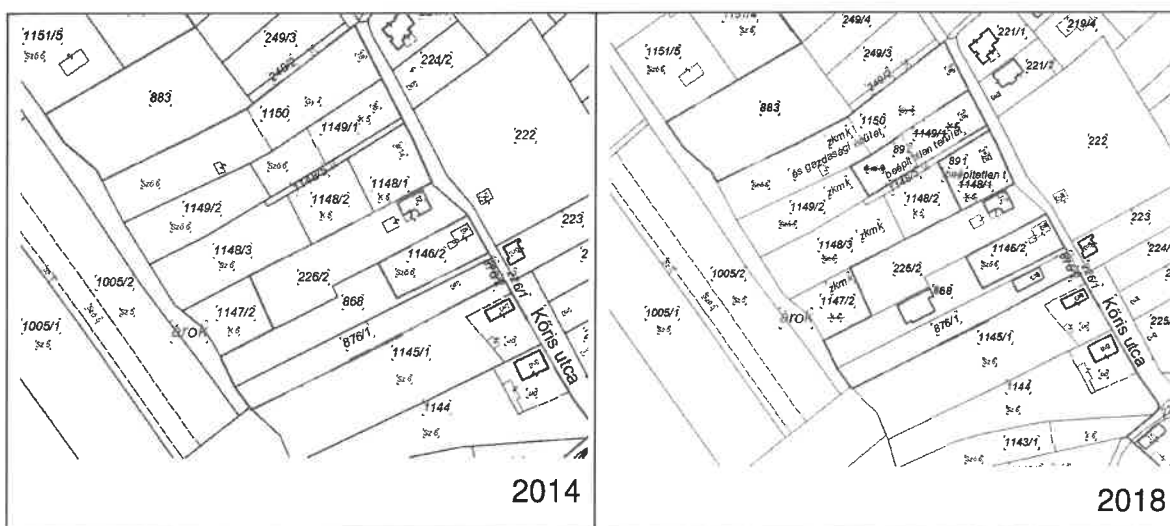
II/1.2. Földhivatali állapot

Az építési telkek földhivatali nyilvántartási állapota sokat változott a hatályos terv hatályba lépése (2014) óta (a földhivatali térkép alapján):

HRSZ	2014		2018	
	fekvés	művelési ág	fekvés	művelési ág
1144	zártkert	sz6+lh.udvar	zártkert	sz6+lh.udvar
1145/1	zártkert	sz6+lh.udvar	zártkert	sz6+lh.udvar
1147/2	zártkert	K6	zártkert	zártkerti művelés alól kivett
1148/1>891*	zártkert	K5	belterület	beépítetlen terület
1148/2	zártkert	K5	zártkert	K5
1148/3	zártkert	Sz6	zártkert	zártkerti művelés alól kivett
1148/5	zártkert	út	zártkert	saját használatú út
1149/1>892*	zártkert	K5 és Sz6	belterület	beépítetlen ter.
1149/2	zártkert	Sz6	zártkert	zártkerti művelés alól kivett
1150*	zártkert	Sz6+Gy4	zártkert	zártkerti művelés alól kivett és gazdasági épület

* a telken épület áll, amely nincs feltüntetve a térképen

Azokat a telkeket, amelyek a településrendezési eszközök módosításával nem érintettek (falusias lakó területen és övezetben vannak) nem vizsgáljuk.

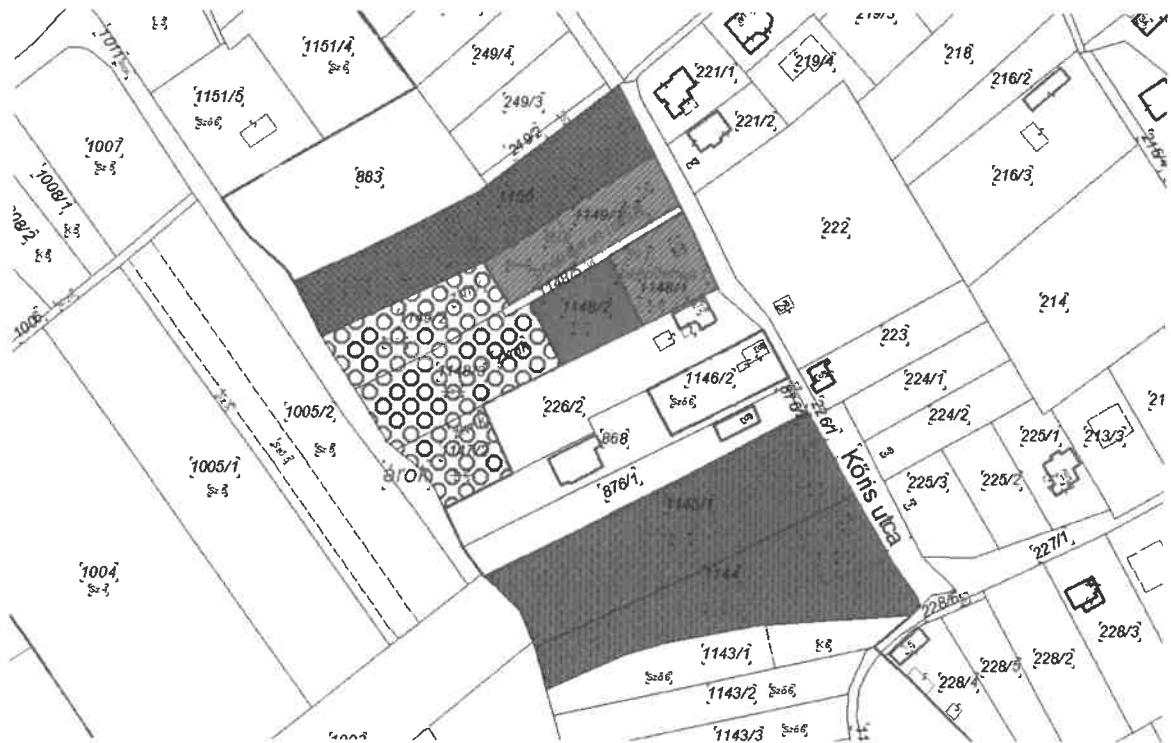








A változásokat itt is, mint az Ady Endre utcai területnél részben az országos szabályok változása tette lehetővé, amennyiben az elmúlt években a zártkerti területeket

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

egyszerűen és a földvédelmi járulék megfizetése nélkül ki lehetett vonni a művelésből. Ellentétben a korábbiakkal, a termőföld védelméről szóló törvény is megengedőbb lett a zártkerti területek kivonásával és belterületbe vonásával szemben.

Az újonnan belterületbe vont telkeken épületek állnak, és az egyik zártkerti művelésből kivont telken is.

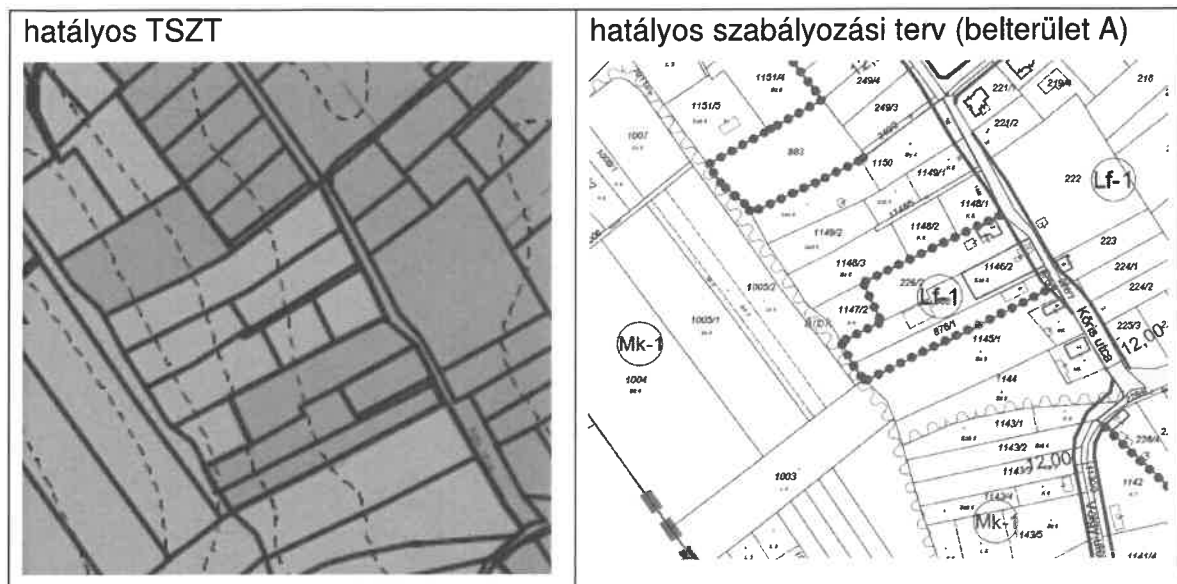


- | | | | |
|---|----------------------------------|---|-------------------------|
|  | termőföld |  | belterület, beépítetlen |
|  | zkmk és fel nem tüntetett épület |  | belterület, beépített |
|  | zártkerti művelésből kivett |  | termőföld és lakóház |

II/1.3. Telekméretek

HRSZ	terület (m ²)	szélesség (m)
1144	3161	15,2-42
1145/1	3738	30
1147/2	727	25,65
1148/1>891	800	24,5-29-76
1148/2	778	
1148/3	1633	
1148/5		2,7-3
1149/1>892*	1219	17,2-21,6
1149/2	1213	
1150	2926	21

II/1.3. Hatályos településrendezési eszközök



A TSZT tervlap szerint a következő, a további beépítésnek feltételeket szabó korlátozások érintik a tervezési területet.

1. Régészeti lelőhely, műemlék, nyilvántartott műemléki érték, műemléki környezet
nem
2. természeti védettségek
nem

Az I. fejezetben az Ady Endre utcai tervezési területnél a helyi építési szabályzattal és a szabályozási tervvel kapcsolatosan leírtak a Kőrös utcai tervezési területre ugyanúgy igazak, itt nem ismételjük meg.

Itt is megállapítható, hogy a tervezési terület zártkerti művelés alól kivett területein a hatályos általános és helyi szabályozás szerint elhelyezhető lakóépület. A kertés mezőgazdasági övezetben fekvő, és ugyanakkor belterületi kivett telkekre vonatkozóan az OTÉK nem szabályoz.

A Kőrös utca jelenlegi szélessége a vizsgált szakaszon változó. A hatályos szabályozási terv szerint az utca tervezett szélessége 12 m. A meglévő épületek közötti távolságok miatt ennek kialakítása nehezen megvalósíthatónak tűnik.

II/1.4. Közművesítettség

A HÉSZ 16. § szerint Sárszentmihály közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad.

A Kőrös utca, a csapadékvíz-elvezetést nem számítva teljesen közművesített: az ivóvíz-, a szennyvízelvezető-, a villamosenergia- és a földgáz-hálózat kiépült.

Az épületeket rákötötték a szennyvízcsatorna-hálózatra.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



e-közmű térkép

II/2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

Tervezési feladatként fogalmazódott meg, hogy a tervezési terület a kertés mezőgazdaságiból lakóvá váljon. Ennek oka hármas:

-egyrészt a tervezési terület telkei között egyetlen egy van, amelyik termőföldként van nyilvántartva, a többi vagy már belterület, vagy zártkerti művelés alól kivett, vagy ugyan szántó művelési ágú, de a telken belül kivett részen lakóház áll rajta,

-másrészt az utcában a közművek kiépültek,

-harmadrészt a Kőrös utca kiszélesítése könnyebben végrehajtható akkor, ha az útterület-leadások építéssel összefüggésben történhetnek.

Érdemes figyelembe venni azt is, hogy a Kőrös utca észak-keleti, valamint a dél-nyugati oldal hosszából egy közelítőleg 50 m-es szakasz már beépítésre szánt terület.

II/2.1. A településszerkezeti terv módosítása

A településszerkezeti terv módosításánál ugyanazon elvek és megfontolások mentén, mint az Ady Endre utcai területnél, a módosítás után kertvárosias lakóterületek alakulnak ki, ahol a beépítési mód szabadon álló és a telkek legnagyobb megengedett beépítettsége nem éri el a falusias lakóét.

A véleményezés során a módosító határozat mellékleteként csak a tervezési területet ábrázoló részlet kerül véleményezésre, majd jóváhagyásra, ezt követően a településszerkezeti terv tervlapját egységes szerkezetbe kell foglalni.

II/2.2. A HÉSZ módosítása

A HÉSZ módosításánál szintén ugyanazon elvek és megfontolások mentén, mint az Ady Endre utcai területnél. A Kőrös utcai tervezési terület módosítással érintett területén az Mk-1 övezet Lke-1-re változik.

Ennek megfelelően a beépítési mód szabadon álló. A telek legkisebb kialakítható területe 720 m². A telek legnagyobb beépíthetősége 20 %, ami átmenet az OTÉK szerint a kertes övezetekben maximált 10 % és a falusias lakóban lehetséges 30 % között. A megengedett legnagyobb épületmagasság a hatályos Mk-1 övezetben megengedett 5,0 m-rel azonos. A legkisebb kialakítható telekszélesség 16 m, emellett a szabályozás mellett a telkek szélességi irányban nem oszthatók meg.

II/2.3. A szabályozási terv módosítása

A szabályozási terven az övezet, építési övezet jelét kell módosítani. Az utca szabályozási vonala kisebb korrekció során változik.

A szabályozási tervnek a Belterület A szelvénye módosul. A véleményezés során a módosító rendelet mellékleteként csak a tervezési területet ábrázoló tervlap kerül véleményezésre, majd jóváhagyásra, ezt követően az A tervlapot egységes szerkezetbe kell foglalni.

II.3. A TERVEZETT BŐVÍTÉSHEZ SZÜKSÉGES ÚT, KÖZMŰ- ÉS HÍRKÖZLÉSI FEJLESZTÉSEK

A tervezett változáshoz nincs szükség a hálózatok fejlesztésére.

A csapadékvíz-elvezető rendszer bővítése javasolt.

A településkép fejlesztése és az üzembiztonság növelése szempontjából javasolható az új lakóépületek villamosenergia ellátását és a vezetékes hírközlést földfelszín alatti bekötéssel megoldani.

III. módosítás: IPARTERÜLET BŐVÍTÉSE

III/1. ADOTTSÁGOK

III/1. 1. A tervezési terület és környezete általános leírása, arculata



A tervezési terület Sárszentmihály településmagjához és a meglévő iparterülethez kapcsolódva a belterület határán fekszik. Keleti irányból a Sárvíz-malomcsatorna határolja.

Az iparterületen egyetlen vállalkozás működik, mintegy 7,3 hektáron.

A sárszentmihályi központból egy számos, magyarországi és határon túli csoportot irányítanak, valamint itt tárolják a szállítmányozó gépkocsiflottájukat. A rendszerváltást követően kiépült telephely településképi szempontból igényes, rendezett. Elhelyezkedése kifejezetten előnyös, mert a település belterületének érintése nélkül elérhető az országos közút, azon keresztül a gyorsforgalmi hálózat.



A tervezési terület környezete észak-nyugati és dél-nyugati irányból lakó. A határoló tömbök Sárszentmihály legrégebbi részéhez tartoznak, ugyanakkor az épületállomány heterogén, az Árpád utca déli oldalán több lakóépület az 1970-es években épülhetett.



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Az Árpád utcában és a Május 1. utcában a vízvezetés nyílt árkos, járda nem épült, az út aszfalt burkolata gyenge, keskeny, a padka murvás-füves.

A tervezési területnek közút-kapcsolata egyetlen szűk kis bejáraton keresztül van, amely a szennyvízátemelőhöz vezet.

A közterületen összegyűjtött csapadékot a mezőgazdasági területen keresztül vezetik a Sárvíz-malomcsatornába. Ezen az önálló telekkel nem rendelkező árkon kívül is van egy csapadékvíz-elvezető árok, amely keresztülszeli a tervezési területet, és amelynek viszont van egy (magántulajdonú) telke.

A tervezési terület Május 1. utcával határos részén pálinkafőző üzemel.

A tervezési terület legnagyobb része művelt szántó, az iparterülethez közeli részen ligetes növényzettel. A Sárvíz-malomcsatornát szegélyező erdősáv már a területen kívül esik.



a szeszfőzde (pálinkafőző)



az árok az átemelő és a lakótelek között



a Május 1. utcai bejáró és árok



ugyanaz belülről (balra a szeszfőzde)



árok, átemelő és a szántó



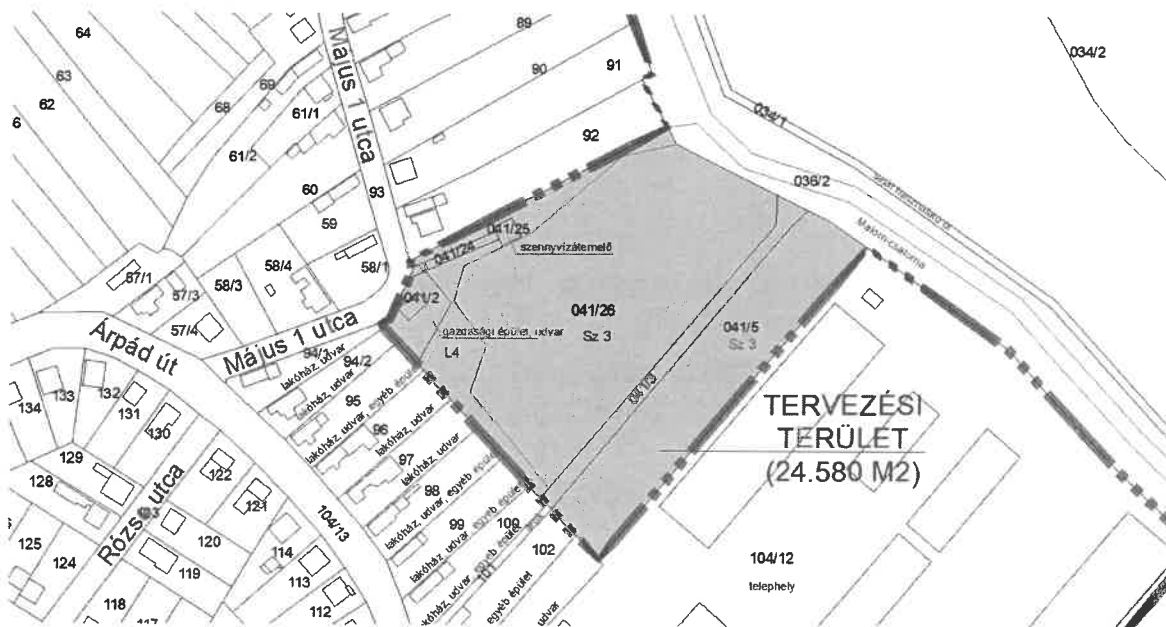
a szántó, háttérben az ipartelep

III/1.2. Földhivatali állapot

A földhivatali nyilvántartásban a tervezési terület nagyobb részét 2 szántó művelési ágú telek alkotja. (041/5 és 041/26 hrsz.) A lakóterületekhez közeli sáv legelő. A 041/26 hrsz. telek határán csapadékvízlevezető árok szállítja a közterületi csapadékokat a Sárvíz-malomcsatornába.

A szeszőzsdét gazdasági épületként tartják nyilván. A szennyvízátelőnek önálló telke van, amelyhez szintén külön telken álló út vezet. Ezen kívül a termőföldeket egy önálló telken lévő árok szeli ketté, amely telek magántulajdonú.

A teljes tervezési terület külterület.



III/1.3. Hatályos településrendezési eszközök



III/1.3.1. Hatályos településszerkezeti terv

A tervezési terület általános mezőgazdasági terület. A környezete falusias lakó és ipari, valamint a Sárvíz-malomcsatorna területe vízgazdálkodási.

A TSZT tervlap szerint a következő, a további beépítésnek feltételeket szabó korlátozások érintik a tervezési területet.

1. régészeti lelőhely van,
2. műemlék, nyilvántartott műemléki érték, műemléki környezet nincs,
3. természeti védettségek nem érintik,
4. Sárvíz-malomcsatorna mentén belvízjárta terület van,
5. a szennyvízátemelő védőtávolsága érinti.

Régészeti lelőhely

A hatályos településrendezési eszközökhöz 2014-ben elkészült az örökségvédelmi hatástanulmány (régész: Vágner Zsolt).

A tervezési területet is érintő 22266 lh. a Magyarország Régészeti Topográfiában a 10/2. lelőhely, ahol középkori települést és temetőt találtak. A lelőhely lefedi az egész településközpontot.

Az építés során a beruházónak a kulturális örökséggel kapcsolatos szabályok szerint kell eljárni.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban Köt.) 3.§-a, alapján a kulturális örökség védelme érdekében a köz- és magáncélú fejlesztéseket – így különösen a terület- és településfejlesztés, terület- és településrendezés, környezet-, természet- és tájvédelem és az ezzel kapcsolatos beruházások tervezését – e védelemmel összhangban kell végezni.

A Köt., a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) általános és részletes előírásait a tervezésnél figyelembe kell venni, különös tekintettel a Köt. 23/B-F. § szerinti nagyberuházásokra vonatkozó eltérő rendelkezésekre.

Rendszeresen belvízjárta terület

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény 23. § A rendszeres belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

Szennyvízátemelő védőtávolsága

A szennyvízátemelő tényleges védőtávolságát az alkalmazott technológia határozza meg. Tekintve, hogy lakótelkekkel szomszédos, kicsi a valószínűsége annak, hogy élelmiszer, gyógyszer előállításával nem foglalkozó vállalkozás működését korlátozná.

III/1.3.2. Hatályos helyi építési szabályzat

Az építési övezetek beépítési határértékeit Sárszentmihály helyi építési szabályzata, a HÉSZ 1. melléklete, az övezeteket a 2. melléklete táblázatai állapítják meg. A tervezési terület általános mezőgazdasági övezetben van, a változás után ipari övezetbe kerül.

A HÉSZ az ipari építési övezetre vonatkozó előírásai:

„34. § (1) Az egyéb ipari terület fő rendeltetesként olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Az ipari területen a fő rendeltetésen kívül elhelyezhető:

- a) iroda,
- b) üzemanyagtöltő állomás,

ha az ipari funkciótól védelmet nem igényelnek.

(3) telkenként 1 szolgálati lakás helyezhető el, az (1) bekezdésben vagy a (2) bekezdés a) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben

(4) Az ipari területen nem helyezhető el állattartó építmény.

(5) Az ipari területen az elő- és hátsókert mélysége 15 m, az oldalkert szélessége 10 m.

(6) Az ipari területen az előkertben 10 m széles sávban, az oldalkertben 5 m széles sávban, és hátsókert teljes területén, legalább 2 szintes, fa és cserje szintből álló, a területen honos fás növényzet fajtáiból, vagy azok faiskolai változataiból telepített zöldfelületként kell kialakítani, amely a bejáratok szélességében megszakítható.”

Sárszentmihálynak egyetlen ipari övezete van.

Az 1. melléklet szerint:

6. Gip egyéb ipari építési övezet beépítési határértékei

1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I
2.	ÖVEZETI BE- SOROLÁS építési övezet jele	beépítési mód	az építési telek				az épület		
3.			legkisebb kialakítható terület	szélessége	legnagyobb megengedett beépítés mértéke	terepszint alatti beépítés mértéke	legkisebb kötelező zöldfelületi arány	szintszáma	épület-magassága
4.			(m ²)	(m)	(%)	(%)	(%)		(m)
5.	Gip-1	szabadon álló	5000		50	50	25	P+F+1	9

A 2. melléklet szerint:

2. Általános mezőgazdasági övezet beépítési határértékei

1.	A	B	A telek				az épület		
2.	ÖVEZETI BE- SOROLÁS övezet jele	beépítési mód	legkisebb beépíthető telek		legnagyobb megengedett		legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett	
3.			terület	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

A tervezési terület nagysága nem éri el az 50.000 m²-t, így a hatályos szabályozás szerint azon épület nem helyezhető el.

III/1.3.3. Hatályos szabályozási terv

A tervezési terület a belterület B lapján van.

A szabályozási tervlap megjeleníti a TSZT szerinti, más jogszabályok alapján érvényesülő korlátozásokat.

III/1.4. Úthálózat, közművesítettség

A tervezési terület közterületen a falu lakóutcáin keresztül közelíthető meg. Jóllehet az utcák elég szélesek (a Május 1. utca 12 m, az Árpád utca helyenként 17 m), vonalvezetésük és települési környezetük miatt teljesen alkalmatlanok egy ipari telephely forgalmának fogadására.

A közösségi közlekedést jelentő buszmegálló távolsága 300 m.

A Május 1. utcában minden közmű rendelkezésre áll. Az utcák csapadékvíz-elvezetése nyílt árkokkal megoldott.

III/2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

Tervezési feladatként fogalmazódott meg, hogy a tervezési terület az általános mezőgazdaságból iparivá váljon. Ennek oka, hogy a szomszédos iparterületen megtelepült sikeres vállalkozás sok éve próbálja bővíteni a telephelyét a kijelölt, és még beépítetlen területen, de ehhez nem sikerült megszereznie a szükséges területeket.

A településnek fontos, hogy a vállalkozás működését ne akadályozza a terület hiánya, ezért úgy döntött, hogy a tervezési területet ipari használatra jelöli ki. A kijelölt terület a meglévő telephely bővítéseként működhet, mind a megközelítés, mind, -szükség esetén- a közműellátás is a meglévő telephelyen keresztül történhetnek.

Az állami főépítész előzetes tájékoztatásában jelezte, hogy álláspontja szerint az ipari terület bővítése a közvetlenül szomszédos lakóterületek miatt a területfelhasználásból adódó konfliktust eredményezhet. Ezt a leggondosabb tervezéssel sem lehet teljes biztonsággal kiküszöbölni, ezért javasoljuk előzetesen felvenni a kapcsolatot az érintett lakossággal.

III/2.1. A településszerkezeti terv módosítása

A településszerkezeti terv módosításánál figyelembe kell venni az Építési törvény (továbbiakban Étv.) alábbi előírását:

7. § (3) A (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése - különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás - érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:

e) a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

A fentebb leírtak szerint a meglévő telephely csak a tervezési terület irányába tud bővülni.

Az ilyen fajta helyhez kötöttséget a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény is olyan szempontként értékeli, amely kellő indokot szolgáltat a termőföldek művelésből való kivonására.

Az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7. § (3) b) biológiai aktivitásérték (továbbiakban BIA) szinten tartása („újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”) érdekében javasoljuk, hogy a megfelelő nagyságú terület az ipari terület jelenleg külterületi részén, a Sárvíz-malomcsatorna mentén változzon (vissza) a jelenlegi használatnak megfelelően beépítésre nem szánt területre, ezen belül védő erdőre (ennek területe a továbbiakban „kompenzációs terület”). A kompenzációs terület nagyságát úgy határozzuk meg, hogy az a másik három (I., II, és IV. tervezési terület) miatti biológiai aktivitásérték veszteséget is kompenzálja. A kompenzációs terület sávjának szélessége a BIA egyenleg-számítás alapján 57 m.

A véleményezés során a módosító határozat mellékleteként csak a tervezési területet ábrázoló részlet kerül véleményezésre, majd jóváhagyásra, ezt követően a településszerkezeti terv tervlapját egységes szerkezetbe kell foglalni.

III/2.2. A HÉSZ és a szabályozási terv módosítása

A szabályozási terven az övezet, építési övezet jelét kell módosítani. A változás utáni építési övezet Gip-1, a szomszédos területtel azonos módon.

Az ipari terület előírásai a hatályos HÉSZ-ben is előírják a telekhatárok menti fásítást, ami szakszerű megvalósítás mellett képes a lakóterületeket vizuálisan megvédeni az ipari terület zavaró hatásától, és a légszennyezést is csökkenti.

A lakóterületek védelmében kiegészül a HÉSZ ipari területre vonatkozó része (34. §) azzal, hogy a lakóterülettel határos oldalkertet teljes egészében, jellemzően fás növényzettel beültetett zöldfelületként kell kialakítani, amelyben csak az épület körüli járda és gyalogút lehet burkolt.

A kialakult utcák szabályozási vonala nem változik.

Szükségesnek tartjuk a lakóterület határán húzódó árok területének kiszabályozását annak érdekében, hogy a közterületi csapadékvíz önálló területen juthasson a malomcsatornába. Ez a kezelési sávval együtt 6 m.

A településszerkezeti terv változását a kompenzációs területen a szabályozási terv is leköveti. A területen alkalmazott övezet Ev. A védőerdő területe a Sárvíz-malomcsatorna mellett lefedi azt a sávot, ahol a hatályos szabályozás szerint, -elsősorban a belvíz általi veszélyeztetettség miatt- nem helyezhető el épület.

A szabályozási tervnek a Belterület B szelvénye módosul. A véleményezés során a módosító rendelet mellékleteként csak a tervezési területet és a kompenzációs területet ábrázoló tervlap kerül véleményezésre, majd jóváhagyásra, ezt követően az A tervlapot egységes szerkezetbe kell foglalni.

IV. módosítás: KÖZKERT MEGSZÜNTETÉSE

IV/1. ADOTTSÁGOK

IV/1. 1. A tervezési terület és környezete általános leírása, arculata

A tervezési terület Sárszentmihály korábbi szőlőhegyén, az Arany János és a Petőfi

Sándor utcák között tervezett utca és a Kosztolányi közről nyílóan fekszik.



A tervezett közkert egy része egy olyan önkormányzati tulajdonú területen helyezkedik el, amelyet korábban egy azóta megghiúsult tömbfeltárás útjának egy szakasza lett volna. Ehhez kapcsolódik egy olyan rész, amit építési telkekből kellene az önkormányzatnak megvásárolni.

Az 513/2 hrsz telken keresztül új utcát kellene nyitni, mert a régi szőlőhegyi struktúrában kevés a szintvonalakra merőleges összekötés, a Fő utcától nehézkes eljutni a Petőfi Sándor utca környékére. A tervezett utcát még nem sikerült kialakítani.

A környezet átalakuló terület, a régi szőlőhegyi 1-2 szobás házak váltakoznak az újonnan épült nagy alapterületű villákkal.

A Kosztolányi köz nem volt része a szőlőhegyi úthálózatnak, szélessége jelentősen nagyobb azoknál.

A növényzet az egész környéken fiatal még, vagy haszonnövény, gyümölcsös.

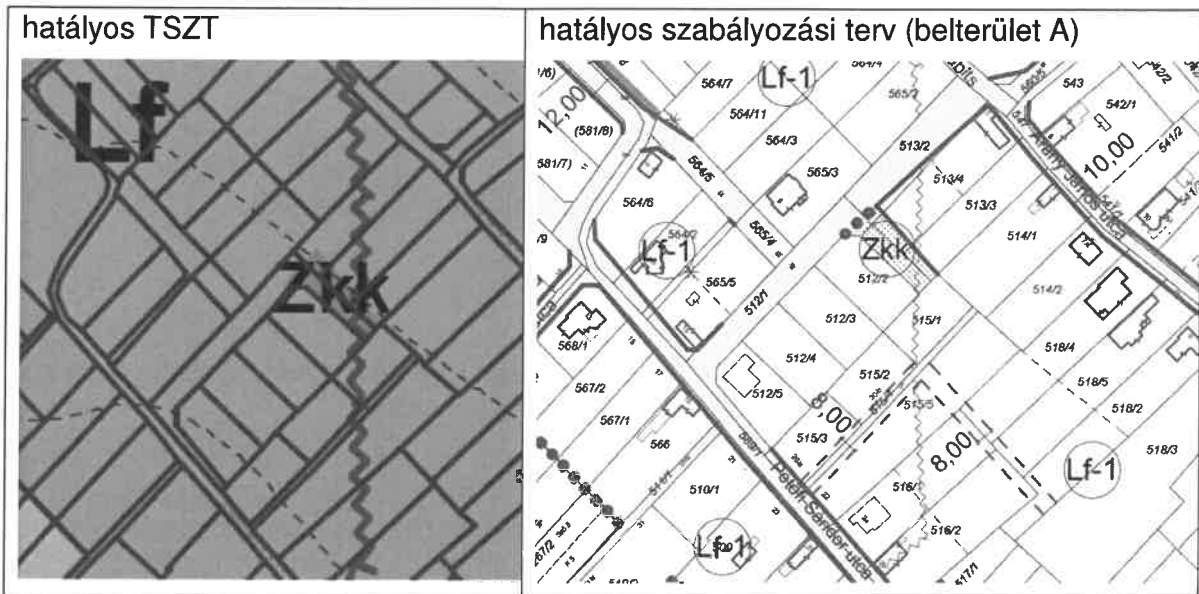
IV/1.2. Földhivatali állapot, tulajdonviszonyok

A közkert területe 4 telken oszlik meg.

Ezek közül 3 (513/2,3,4) magántulajdon, az 513/2 hrsz telek tervezett utca.

A 4. érintett telek az 512/1 út, akkor alakították ki, amikor az 512 hrsz. telket megosztották útra és 3 építési telekre. Önkormányzati tulajdon.

IV/1.3. Hatályos településrendezési eszközök



A TSZT tervlap szerint a következő, a további beépítésnek feltételeket szabó korlátozások érintik a tervezési területet.

1. Régészeti lelőhely érinti a területet
2. műemlék, nyilvántartott műemléki érték, műemléki környezet
nem
3. természeti védettségek
nem

Régészeti lelőhely

A hatályos településrendezési eszközökhöz 2014-ben elkészült az örökségvédelmi hatástanulmány (régész: Vágner Zsolt).

A tervezési területet is érintő 22559 lh. a Ság-Öreghegy nevű lelőhely, ahol római kori és késő-középkori települést találtak. A lelőhely nagy területet fed le a régi szőlőhegy nyugati részén.

Az építés során az építetőnek a kulturális örökséggel kapcsolatos szabályok szerint kell eljárni.

A szabályozási terven a tervezési terület a belterület A lapján van.

IV/2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

Az önkormányzatnak nincs elegendő forrása arra, hogy a közkerthez szükséges telekrészeket megszerezze és a közkertet (játszóteret) kialakítsa.

Emiatt tervezési feladatként fogalmazódott meg, hogy a tervezési terület közkertből a környező területekkel azonos falusias lakóvá váljon.

IV/2.1. A településszerkezeti terv módosítása

A településszerkezeti tervben a közkert lakóvá alakul.

A biológiai aktivitásérték szinten tartása az ipari területtel együtt kezelve lehetséges.

A véleményezés során a módosító határozat mellékleteként csak a tervezési területet ábrázoló részlet kerül véleményezésre, majd jóváhagyásra, ezt követően a településszerkezeti terv tervlapját egységes szerkezetbe kell foglalni.

IV/2.2. A HÉSZ és a szabályozási terv módosítása

A HÉSZ előírásait nem kell módosítani.

A szabályozási terven az övezet, építési övezet jelét kell módosítani, és természetesen megszűnnek a közkerttel összefüggő szabályozási elemek.

A szabályozási tervnek a Belterület A szelvénye módosul. A IV. tervezési terület ábrázolása összevonható az I. tervezési területtel (Ady Endre utca északi oldala). A véleményezés során a módosító rendelet mellékleteként csak a tervezési területet (és az Ady Endre utcai területet) ábrázoló tervlap kerül véleményezésre, majd jóváhagyásra, ezt követően az A tervlapot egységes szerkezetbe kell foglalni.

V. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSAINAK JOGI MEGFELELŐSÉGE

V.1. Adatszolgáltatások, előzetes tájékoztatások

A tervezés előzetes tájékoztatási szakaszában, 2018. májusában:

1. a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága nyilatkozott, hogy a változtatások nem érintenek országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, Natura 2000 területet, az országos ökológiai hálózat övezetét vagy egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területet.

2. Az erdőrendezés, erdővédelem szakkérdésért felelős államigazgatási szerv megküldte az erdők és a kiváló termőhelyi adottságú erdők lehatárolását. Ennek alapján erdő nem érinti a tervezési területeket.

3. A HM Hatósági főosztály nyilatkozott, hogy a változások a honvédelem érdekeit nem érintik.

4. Az örökségvédelem elemeire vonatkozó adatokat az örökségvédelmi nyilvántartást vezető Miniszter szolgáltatta.

5. a Bányafelügyelet nyilatkozott, hogy a szakterületébe tartozó területek (ásványi nyersanyagvagyon terület, földtani veszélyforrás területe) nem érintettek a változásokkal.

6. Földvédelem tekintetében az ingatlanügyi hatáskörben eljáró Fejér megyei kormányhivatal Földhivatali Főosztálya közölte a településen az átlagosnál jobb minőségű termőföldek minőségi osztályát, (Sz 3-5, Szó 5-6, L 2-4, R 5-6) valamint azt is, hogy a III. terület esetében folyamatban van a termőföld művelés alól kivonása, ezért a változtatást nem kifogásolja.

7. A területi vízügyi igazgatási szerv (Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság Fejér megyei szakaszmérnöksége) az alábbiakról adott tájékoztatást:

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

- az OTrT 3/7. melléklete szerint a módosítások területét nem érinti az országos vízminőségvédelmi terület övezete
- a módosítások területét nem érinti vízbázis-védelmi terület
- Sárszentmihály területe a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen fekszik
- a III. (iparterület) módosítás területe teljes egészében a 04.05. Cece-Ösi belvízvédelmi szakasz 04.05.05. Sárszentmihályi őrzárás területére esik. Az veszélyeztetettség területi kiterjedésére vonatkozóan nem szolgáltatott térképi adatot.

8. Az Állami Főépítész közölte, hogy a Fejér Megye e Önkormányzata Közgyűlésének Fejér Megye Területrendezési tervéről szóló 1/2009. (II. 13.) önkormányzati rendelete 2. melléklete alapján a módosítások hagyományosan vidéki települési térség területfelhasználási kategóriába tartoznak. Az OTrT 6. § (2) bekezdés d) pont értelmében a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.

V.2. A településszerkezeti terv módosításainak összhangja az Országos és a Megyei Területrendezési Tervvel

Az összhang vizsgálata során figyelembe vett és alkalmazott jogszabályok:

OTrT: az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény

MTv.: egyes törvények területrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 2013. évi CCXXIX. törvény, Magyarország törvény

FmTrT: Fejér megye Közgyűlésének Fejér megye területrendezési tervéről szóló 1/2009. (II. 13.) önkormányzati rendelete

Az OTrT MTv.-vel módosított 31/B § alapján a megyei területrendezési terveknek, esetünkben az FmTrT-nek az OTrT-vel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az alábbi átmeneti rendelkezéseket kell alkalmazni.

1. Nem kell vizsgálni a hatályos OTrT-ben nem szereplő övezeteket:

OTrT hivatkozás	az alkalmazásra vonatkozó OTrT előírás	érintett/vizsgált övezetek	tervezési terület érintettsége
31/B. § e)	azokat az országos övezeteket, amelyeket az FmTrT alkalmaz, azonban az MTv. megszüntetett, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál nem kell alkalmazni	<ul style="list-style-type: none"> - országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete - országos jelentőségű tájképvédelmi terület - kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő terület - kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület - felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe - ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület 	nem vizsgáljuk

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

		- együtt tervezendő térségek - országos jelentőségű tájképvédelmi terület	
31/B. § g)	azokat megyei övezeteket , amelyeket az FmTrT megállapít, azonban az MTv. megszüntetett, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál nem kell alkalmazni	- térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület - térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület - történeti települési terület - nagyvízi meder - vízerózióknak kitett terület - szélerózióknak kitett terület - térségi jelentőségű tájképvédelmi terület	nem vizsgáljuk

2. azokra az országos övezetekre, amelyeket az FmTrT alkalmaz, illetve azokat a megyei övezeteket, amelyeket az FmTrT megállapít, az OTrT előírásait kell alkalmazni, az FmTrT egyes övezeti lapjai szerinti lehatárolással:

OTrT hivatkozás	az alkalmazásra vonatkozó OTrT előírás	érintett/vizsgált övezetek	FMrT mellékletének száma
31/B. § f)	azokra az országos övezetekre , amelyeket az FmTrT alkalmaz, azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az OTrT-nek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásait kell alkalmazni	- kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	3/1
		- kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	3/2
		- országos ökológiai hálózat	3/10
		- világörökségi és világörökségi várományos terület	3/12
		- nagyvízi meder	3/14
31/B. § h)	azokat a megyei övezeteket , amelyeket az FmTrT megállapít, azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az OTrT az MTv.-vel megállapított övezeti előírásaival kell alkalmazni	magterület	3/10
		ökológiai folyosó	
		pufferterület	
		erdőtelepítésre javasolt (alkalmas) terület	3/11
		földtani veszélyforrás területe	3/15,
		rendszeresen belvízjárta terület	3/14
		ásványi nyersanyagvagyon-terület, (ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület)	3/7
honvédelmi terület	3/9		

*a lehatárolást az FmTrT szerint kell figyelembe venni, az oszlopban az FmTrT vonatkozó mellékletének a számát tüntetjük fel.

Településszintű a lehatárolás és Sárszentmihály közigazgatási területe nem érintett:

- az FmTrT 3/7 melléklet ásványi nyersanyagvagyon-terület övezetével,
- a 3/9 melléklet honvédelmi terület övezetével,
- a 3/12 melléklet világörökségi és világörökségi várományos terület övezetével és

ALATÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

- a 3/15 melléklet földtani veszélyforrás területe övezettel.

Az államigazgatási szervek előzetes tájékoztatása alapján a tervezési területek nem érintettek:

- 3/2 melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
- 3/10 melléklet: Magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezete

Az alábbiakban a tervezési területek érintettségét a 3/1, a 3/11 és a 3/14 melléklet vonatkozásában vizsgáljuk:

FM TrT 3/1 melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	FM TrT 3/11 (erdőtelepítésre javasolt (alkalmas) terület)	FM TrT 3/14 melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete, nagyvízi meder övezete
a települési térséget, és így a tervezési területeteket nem érinti	a települési térséget, és így a tervezési területeteket nem érinti	a települési térséget, és így a tervezési területeteket nem érinti*

*a III. tervezési területet az államigazgatási szerv véleménye alapján teljes területén érinti a rendszeresen belvízjárta terület övezete. A településrendezési eszközök 2014-ben elfogadott felülvizsgálata során kísérlet történt a nyilvánvalóan hibás megyei tervi lehatárolás korrekciójára, amit akkor a vízügyi igazgatóság el is fogadott. A hatályos településrendezési eszközök lehatárolása alapján a III. területet részben érinti a rendszeresen belvízjárta terület övezete.

31/B. § I)	azon új országos és megyei övezeteket, amelyeket az MTv. állapított meg, azonban a az FmTrT-ben még nem kerültek alkalmazásra, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az OTrT az MTv.-vel megállapított 12/A. § (1) bekezdése és övezeti előírásai szerint kell lehatárolni és alkalmazni.*	jó termőhelyi adottságú szántóterület	nincs adatszolgáltatásunk
		tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület	DINPI adatszolgáltatás, a tervezési területet nem érinti
		országos vízminőség-védelmi terület	adatszolgáltatás alapján a tervezési területet nem érinti
		a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükséggtározók területe	nincs adatszolgáltatásunk
		kiemelt fontosságú honvédelmi terület	adatszolgáltatás alapján a tervezési területet nem érintett

* az OTrT az MTv.-vel megállapított 12/A. § (1) bekezdése: „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.

V.3. Biológiai aktivitásérték változásának számítása

MÓDOSÍTÁS JELE	TERÜLET (HA)	HATÁLYOS TSZT SZERINT			MÓDOSÍTÁS UTÁN			VÁLTOZÁS
		TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	SZORZÓ	BIA ÉRTÉK	TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	SZORZÓ	BIA ÉRTÉK	
I.	1,0604	Mk	5	5,302	Lke	2,7	2,86308	
II.	9526+6955= 1,6481	Mk	5	8,2405	Lke	2,7	4,44987	
III	2,4572	Má	3,7	9,09164	Gip	0,4	0,98288	
IV	0,0743	Z		0,4458	Lf	2,4	0,17832	
ÖSSZESEN				23,0847			8,47415	-14,61055
KOMPENZÁCIÓS TERÜLET	1,7	Gip	0,4	0,68	E	9	15,3	+14,62

A változások során a biológiai aktivitásérték nem csökken, a terv megfelel az Etv. 7. § (3) bekezdés b) pont követelményének.

VI. KÖRNYEZETVÉDELMI ADOTTSÁGOK ÉS A MÓDOSÍTÁSOK HATÁSA A KÖRNYEZETRE

A tervezett módosítás az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: KV. Rendelet) hatálya alá tartozik. A KV. Rendelet 1. § (3) bekezdés szerint a terv megvalósításának várható környezeti hatása jelentőségének alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A terv, illetve program megvalósítása várható környezeti hatásának jelentőségét, a környezeti vizsgálat készítésének szükségességét KV. Rendelet 4. § (1) bekezdése szerint a rendelet 2. számú mellékletében foglalt szempontok figyelembevételével kell vizsgálni.

A terv megvalósulásának várható környezeti hatásait az I. számú, a II. számú, a III. számú és a IV. számú módosítások közül **alapvetően a III. számú iparterület bővítés módosítás határozza meg**, ezért a várható környezeti hatások jelentőségének jellemzése, értékelése elsősorban a III. számú módosításra irányul.

A terv megvalósulása csak kis mértékben jár természeti erőforrás – elsősorban termőföld - közvetlen igénybe vételével, a javasolt környezetvédelmi célú intézkedések megvalósítása esetén nem okoz jelentős környezeti hatást. A módosításokkal összefüggésben jelentős mértékű, a környezet állapotát veszélyeztető környezeti hatás bekövetkezése a terv távlatán túl sem várható, nem prognosztizálható.

A III. számú módosítás iparterület bővítésére tervezett területe (041/5 és 041/26 hrsz) közel 2,45 ha. A módosítás a szomszédos iparterületen megtelepült sikeres vállalkozás sok éve tervezett telephely bővítési szándékának megvalósulása, a településen a gazdasági tevékenységek lehetőségeinek növekedése szempontjából fontos változtatás.

Az állami főépítész előzetes véleményében jelezte, hogy álláspontja szerint az ipari terület bővítése a falusias lakóterületek közvetlen szomszédsága miatt az eltérő területfelhasználásból adódó környezeti konfliktust eredményezhet.

Az ipari terület bővítése a meglévő ipari telephely bővítéseként tervezett, az új iparterület közterületi feltárása azonban nemcsak a kiépült ipari üzemi területhez kapcsolódóan lehetséges. Az új gazdasági területnek kialakult, meglévő közterületi kapcsolata van a Fő útról lecsatlakozva az Árpád utca és a Május 1. utca, mint lakóutcák nyomvonalán. Ez a kapcsolat kialakult, megszüntetése a szabályozás eszközeivel nem lehetséges.

Ezen utcák menti, illetve az új telephellyel szomszédos lakóingatlanok jó környezetminőségének védelme érdekében a módosítás a HÉSZ ipari területre vonatkozó előírások (34. §) kiegészítését tervezi azzal, hogy a lakóterülettel határos oldalkertet teljes egészében jellemzően fás növényzettel beültetett zöldfelületként kell kialakítani, amelyben csak az épület körüli járda és gyalogút lehet burkolt. Az elő- és oldalkertben az előírások szerint kialakított fásítás csökkenti a telephely lakóterülettel szomszédos részén tervezett parkolásból és kültéri tárolásból eredő kedvezőtlen hatások mértékét, a lakóterület irányába a potenciális üzemi zajterhelést, zavaró látványt.

A terv megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. Rendelet 2. sz. melléklete szerint:

1.a) A terv megvalósítása eredményeként:

A meglévő iparterület bővítéseként tervezett iparterület szabályozása, beépítési paraméterei a szomszédos Gip-1 jelű építési övezetbe tartozó területtel azonos: beépítettség mértéke: 50 %; épület legnagyobb magassága: 9 m, beépítési mód: szabadon álló, az építési telek legkisebb területe: 5000 m².

A III. számú módosítás esetében közel 2,45 ha szántó művelési ágú mezőgazdasági terület (041/5 és 041/26 hrsz) és az árok (041/3 hrsz) beépítésre szánt, ipari gazdasági tevékenység céljára szolgáló területfelhasználásba, Gip-1 jelű építési övezetbe kerül átsorolásra. A módosítás következtében várható környezeti hatások egyike, hogy a helyhez kötött beruházásként megvalósuló iparterület bővítéséhez mezőgazdasági terület más célú igénybevételére van szükség. A III. számú módosítás esetében mezőgazdasági terület más célú igénybe vétele, beépítésre szánt területként történő hasznosítása tervezett.

A termőföld más célú hasznosítása, végleges kivonása csak *a termőföld védelméről* szóló 2007. évi CXXIX. Törvény előírásainak megfelelően történhet. A termőföld művelésből való tényleges kivonása az aktuális igénybevételnek megfelelően, ütemezetten valósulhat meg. A termőföld más célú igénybe vétele esetén a területen lévő termőtalaj védelméről és újrahhasznosításáról a 29/2006. (IV. 10.) FVM rendelet mint vonatkozó jogszabály tartalmi követelményeinek megfelelő talajtani szakvélemény alapján gondoskodni kell.

A III. számú módosítás esetében a termőföld művelés alóli kivonása már folyamatban van, ezért a változtatást a Fejér Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály nem kifogásolja.

A fentiek figyelembe vételével **a terv kidolgozójának véleménye, hogy a javasolt környezetvédelmi célú szabályozás és intézkedések megvalósítása esetén a módosítás következtében távlatosan nem várható jelentősen kedvezőtlen környezeti hatás.**

b) A tervben szereplő változtatás megvalósulása nem befolyásol más tervet vagy programot. A változtatások környezeti hatásainak hatásterülete a módosítással érintett területeken belül határozható meg, **kivéve az új iparterület látványának érzékelésére alkalmas területek kiterjedését, amely bővül a szomszédos lakóterületek felé.** A lakóterületek védelmében kiegészül a HÉSZ ipari területre vonatkozó része (34. §) azzal, hogy a lakóterülettel határos oldalkertet teljes egészében,

jellemzően fás növényzettel beültetett zöldfelületként kell kialakítani, amelyben csak az épület körüli járda és gyalogút lehet burkolt.

c) A tervezett változtatások **a fenntartható fejlődés lehetőségét csak közvetve befolyásolják, mert a módosítások területei** a Fejér Megye Önkormányzata Közgyűlésének Fejér Megye Területrendezési tervéről szóló 1/2009. (II. 13.) önkormányzati rendelete 2. melléklete alapján a hagyományosan vidéki települési térség területfelhasználási kategóriába tartoznak, tehát a területrendezési terv szintjén már korábban döntés született arról, hogy a jelen módosítással érintett kertés és szántó művelési ágú mezőgazdasági területek a települési térségben megvalósítható területfelhasználással hasznosíthatók.

d) A vonatkozó környezetvédelmi jogszabályok és a Helyi építési szabályzat vonatkozó építési övezeti előírásainak betartása, az építés feltételeinek teljesülése esetén a terv megvalósulásával a meglévő és tervezett létesítmények környezeti viszonyaiban nem történik jelentős mértékű kedvezőtlen változás. Az új gazdasági terület feltárása a meglévő ipari telephely közterületi feltárása és a kialakult, meglévő közterületi kapcsolata felől, a Fő útról lecsatlakozva az Árpád utca és a Május 1. utca, mint lakóutcák nyomvonalán is történhet. A lakóutcákon esetlegesen (és a jelenlegi szándékokkal ellentétesen) várható többletforgalom kedvezőtlen környezeti hatásainak mérséklésére javasolt a közúti forgalomszabályozásban a nehéz tehergépjárművek behajtását szabályozó súly- és/vagy időkorlátozást alkalmazni.

Az új ipari gazdasági területen belül a kötelező zöldfelület egy részét a lakóterület felőli telekhatárok mentén többszintes, fás növényzettel betelepítve kell kialakítani.

A módosítások nem érintenek környezeti problémákkal terhelt területeket.

e) A terv megvalósításának nincs jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából.

2. A várható környezeti hatások

a) A terv, a tervezett változtatások megvalósítása az érintett telkekre vonatkozóan eseti és egyszeri. A módosítás hatálya alá tartozó beépítésre nem szánt kertés és szántó művelésű mezőgazdasági területek, valamint a közkertként szabályozott terület beépítésre szánt területfelhasználásba sorolása és falusias lakó-, kertvárosias lakó-, továbbá gazdasági ipari építési övezetbe sorolása a terv elfogadásával megtörténik. Az érintett ingatlanok a továbbiakban az építési övezeti előírásaiknak megfelelő beépítéssel hasznosulhatnak.

b) **A meglévő környezeti hatások jellege a módosítás következtében, különösen a III. számú módosítás esetében megváltozik.** A III. számú módosítás területén a mezőgazdasági területhasználat, a mezőgazdasági művelés, ezzel együtt a diffúz porszennyezés, az esetleges kemikáliehasználat, valamint a mezőgazdasági gépek használatából eredő zaj- és porhatás jellemzően megszűnik és a továbbiakban az iparterületen létesíthető építmények elhelyezésére, üzemeltetésére kerülhet sor és az ebből eredő új környezeti hatásokra lehet majd számítani. Az iparterületen tervezett tevékenységek környezetvédelmi engedélyezése a vonatkozó országos hatókörű jogszabályok előírásai alapján történik. Az iparterületen folyó tevékenységből eredő környezeti kibocsátások, környezeti hatások nem akadályozhatják a szomszédos lakóterületen a lakóterületre vonatkozó környezeti határértékek teljesülését.

Az ipari gazdasági terület elő- és oldalkertjében az előírások szerint kialakított fásítás csökkenti a telephely lakóterülettel szomszédos részén tervezett parkolásból és kültéri tárolásból eredő kedvezőtlen hatások mértékét, a lakóterület irányába a potenciális üzemi zajterhelést, zavaró látványt.

A változtatások más tevékenységeket, a szomszédos és távolabbi területek használatát várhatóan nem korlátozzák, nem szabnak keretet más tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek, amennyiben a vonatkozó környezetvédelmi előírások teljesülnek. **A tervezett változtatások következtében várható környezeti hatások az építésre és üzemelésre vonatkozó előírások betartása esetén nem jelentősek.**

A módosítás területei **nem érintettek** az OTrT 3/7. sz. mellékletében lehatárolt az „**Országos vízminőség-védelmi terület**” övezetével.

A tervezett módosítások ivóvízbázis védőövezeteket nem érintenek.

Sárszentmihály területe a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen fekszik.

A módosítások megvalósulása, az iparterület vonatkozó jogszabályi előírások betartása mellett történő bővítése és üzemeltetése nem veszélyezteti a felszíni- és a felszín alatti vizek minőségének megőrzését.

A III. számú módosítás területe (iparterület) teljes egészében a 04.05. Cece-Ösi belvízvédelmi szakasz 04.05.05. Sárszentmihályi őrzárás területére esik. A veszélyeztetettség területi kiterjedésére vonatkozóan a területi vízügyi igazgatási szerv (Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság Fejér megyei szakaszmérnöksége) nem szolgáltatott térképi adatot.

A beépítésre szánt területeken az építés feltétele a vízi közművek, illetve a meglévő közműhálózatra a rákötések teljes körű kiépítése.

c) A terv megvalósulása nem jár az országhatáron átnyúló környezeti hatásokkal.

d) A tervezett módosítások megvalósítása nem idéz elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek.

e) A változtatásokkal érintett területek kiterjedése, a területek használatának környezeti hatása nem jelentős.

f) Értékvédelmi szempontból jelen módosítás épített, táj-és természetvédelmi érdekeket nem sért. **A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága adatszolgáltatása alapján a változtatások nem érintenek országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, Natura 2000 területet, az országos ökológiai hálózat övezetét vagy egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területet.** A módosítás területei nem érintettek az OTrT 3/5. sz. melléklete szerinti **Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével sem.**

A módosítás hatálya alá tartozó területeket kulturális örökségvédelmi szempontból műemléki környezet, épített művi érték nem, nyilvántartott régészeti terület azonban érinti a III. és a IV: számú területet.

A III. számú módosítás területét (iparterület) érinti a 22266 lelőhely, a Magyarország Régészeti Topográfiában a 10/2. lelőhely, ahol középkori települést és temetőt találtak. A lelőhely lefedi az egész településközpontot.

A IV. számú módosítás területét is érintő 22559 lelőhely a Ság-Öreghegy nevű lelőhely, ahol római kori és késő-középkori települést találtak. A lelőhely nagy területet fed le a régi szőlőhegy nyugati részén.

Az építés során a beruházónak a kulturális örökséggel kapcsolatos szabályok szerint kell eljárni.

A tervezett módosítások a jellegük és nagyságrendjük figyelembe vételével a tájképvédelem és a településkép védelme szempontjából sem eredményeznek jelentősen kedvezőtlen változást.

A vonatkozó hatályos értékvédelmi és környezetvédelmi előírások betartása mellett a tárgyi módosítások várható környezeti hatása a közvetlen és tágabb, épített és táji-, természeti környezetben sem lesz jelentős, illetve nem lesz jelentősen kedvezőtlen.

g) A terv megvalósulása közvetve sincs jelentősen kedvezőtlen hatással a környezetre.

3.a) A tervmódosítással érintett területek egy része kulturális örökségvédelmi szempontból műemléki környezettel nem, nyilvántartott régészeti területtel érintett.

b) A területen nincs a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség.

c) A tervezett változtatás nem eredményez a környező területek hasznosításában meghatározó jellegű, illetve meghatározó nagyságrendű változást.

A fentiekben bemutatott és értékelt, jól azonosítható környezeti hatásokon kívül egyéb más környezeti hatás, környezeti konfliktus megjelenése a terv megvalósulása kapcsán nem várható a település területén.

A terv a táj, illetve a terület eltartó képességéhez alkalmazkodó helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományokat nem gyengíti, a hatásokat értékelve inkább erősíti azok érvényesülését. A terv megvalósulása jellemzően nincs jelentősen kedvezőtlen hatással a környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére, különösen a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra. A szántó művelésű területen történő iparterületi bővítés, a beépítés hatása befolyással lehet a környezetében lévő egyes növény- és állatfajok élőhelyi adottságaira, a területen összefolyó csapadékvizek mennyiségére, amelynek rendezett elvezetésére tett javaslatot a módosítás tartalmaz.

Az ismertetett környezeti következmények alapján a következők állapíthatók meg:

A terv megfeleltethető a vonatkozó környezetvédelmi, értékvédelmi jogszabályokban foglalt előírásoknak. A terv megvalósulásának várható környezeti hatása a megfelelő intézkedések érvényesítésével várhatóan nem jelentős és nem kedvezőtlen.

A KV. Rendelet 4.§ (3) bekezdésében foglaltak figyelembe vételével, a 2. sz. mellékletben foglalt szempontok alapján értékelve a változtatásokat, a fenti megállapítások figyelembe vételével **az önkormányzat, mint a terv kidolgozója a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartotta szükségesnek**, de az előzetes tájékoztatási szakaszban beérkező előzetes vélemények figyelembe vételével, illetve a terv megvalósításakor várható környezeti hatások jelentősége véleményezésének megalapozásához **döntött a 175/2018. (VI. 26.) számú önkormányzati határozatával a környezeti vizsgálat lefolytatásához szükséges környezeti értékelés elkészítéséről.**

SÁRSZENTMIHÁLY TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

M 1:30.000



INFRASTRUKTÚRA ELEMELI

Közeledés

- országos I. rendű főút
- országos mellékút
- gyűjtőút
- szerkezeti jelentőségű kiszolgáló út
- térségi jelentőségű kerékpárút, elvi nyomvonal
- települési jelentőségű kerékpárút, elvi nyomvonal
- szintbeni közdíj csomópont
- vasút
- szintbeni vasúti átjáró
- híd

Közmű

- Hidrogébus
- szennyvíz regionális gerincvezeték
- szennyvíz regionális nyomott gerincvezeték
- nagy-közép nyomású gázvezeték és védőtáv
- villamosenergia 132 kV * és védőtávolsága
- termékvizek és védőtávolsága
- távközlő műtárgy torony
- szennyvíztelep elvi védőtávolsága m 150
- záportároló tervezett
- Litér-Szabadbattyán és* Székesfehérvár Nyugat-Székesfehérvár Észak kV-os kétrendszerű távvezeték 132

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Beépítésre szánt területek

- falusias lakó
- kertvárosias lakó
- településközpont
- intézmény
- kereskedelmi, szolgáltató
- ipari
- különleges, rekreációs
- különleges, mezőgazdasági üzemi
- különleges, sportrepülőtér

Beépítésre nem szánt területek

- közpark
- közpark
- védett és védőerdő
- gazdasági erdő
- közjóléti erdő
- kertés mezőgazdasági
- általános mezőgazdasági
- közúti közlekedési
- kötött pályás közlekedési
- vízgazdálkodási terület
- különleges, kastély és kastélypark
- különleges, temető
- különleges, fásított közlér

MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ VÉDELMI ELEM

Természet- és környezetvédelem

- NATURA 2000
- tájvédelmi körzet, Sárrét
- ex lege védett láp
- ökológiai hálózat, magterület
- ökológiai hálózat, ökofolyosó
- ökológiai hálózat, pufferterület
- belvízzel veszélyeztetett terület III. kategória
- jelentősebb vízelvezető árok, mélyvonal
- belvizes öblözet lehatárolása

Örökségvédelem

- műemlék
- régészeti lelőhely határa

készült az állami alapadatok felhasználásával

egyrészes szerkezetbe foglalva a (.....) önkormányzati határozat szerinti módosításokkal

:Megrendelő
SÁRSZENTMIHÁLY Község Önkormányzata
.Sárszentmihály, Fő út 54 8143
tel: 22/245-005, fax: 22/245-004
e-mail: hivatal.sarszentmihaly@axiannet.hu

:Tervező
.TT1 Tanácsdó és Tervező Kft
.Budapest, Kákukkehgyi út 9 1121
tel:1/246-3104,20/244-8492, fax:1/246-3102
e-mail: tt1ldiko@vnet.hu

:településrendezés NEMESÁNSZKY ILDIKÓ TT1 01-1641
:tájrend., környezet TÓTHNÉ POCSOK KATALIN TT/1 01-5086
:közlekedés HEGYI ZOLTÁN MK 13-2729
:közlemény, hírközlés HANCZÁR ZSOLTNÉ MK 01-2418
BÍRÓ ATTILA MK 01-2456