



**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 24. szerda 18⁰⁰ 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 

Kőfalviné Varga Beáta jegyzőkönyvvezető 

Masterplast Nyrt. 

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 24. szerda 18⁰⁰ 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 Szerződés Kun Timeával, települési főépítési tevékenység ellátására (eseti megbízás)
- 3 A 041/26 hrsz-ú (telekalakítást követően: 041/29 és 041/30 hrsz) terület belterületbe vonásáról

Üdvözlettel,

Kalmár Tibor s.k.
polgármester

Sárszentmihály, 2018.X.24.

H I R D E T M É N Y

Sárszentmihály településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítása

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

Sárszentmihály Községi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy döntött, hogy módosítja a település településrendezési eszközeit az alábbi 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 mezőgazdaságból lakó területté változzon.
- Változtatási szándék továbbá, hogy **a meglévő ipari terület bővül** a Május 1. utca és a Sárvíz-malom-csatorna közötti területre, amely a hatályos településrendezési eszközökben általános mezőgazdasági területfelhasználású.
- További változtatási szándék szerint a Petőfi Sándor utcát az Arany János utcával összekötő, részben tervezett utcában tervezett **közkert megszűnik**, és területe a szomszédos lakóterülethez kapcsolódik.

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 Sárszentmihály Községi Önkormányzat megalkotta a *településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetési 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 hirdetmény útján, továbbá - lakossági kérésre, a 2018. október 9-i lakossági fórumot követően újabb időpontban is -

LAKOSSÁGI FÓRUMOT

tart, melynek időpontja:

2018. október 24. szerda 18⁰⁰ óra

helyszíne: Községi Ház, Sárszentmihály, 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 közzétehető írásos észrevételeiket, javaslataikat, véleményeiket. A kitöltött partneri adatlapot a Polgármesternek címezve az Önkormányzat címére (8143 Sárszentmihály, Fő u. 54.) vagy a hivatal@sarszentmihaly.hu elektronikus levélcímre vagy elektronikus ügyintézés (SMIHALYONK (KRID: 206072112)) útján szíveskedjenek megküldeni.

A vélemények beérkezési határideje: 2018. november 5.

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. október 13.


/: Kalmár Tibor :/
polgármester

Sárszentmihály Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

nyílt testületi ülése

2018. október 24.

ELŐTERJESZTÉS

Sárszentmihály község település szerkezeti 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. Egyet már tartottunk, október 9-én. Lakossági kérésre újabb fórumot tartunk a véleményezési szakaszban.

Kalmár Tibor s.k.
polgármester

Sárszentmihály, 2018.X.24.

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 tervvel 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 hirdetménynek – 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 hirdetménynek – 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 készít.

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.

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 (m ²)
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 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 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-Ósi belvízvédelmi szakasz 04.05.05. Sárszentmihályi őrzés területére esik, amelyet a terület beépítése során figyelembe kell venni.

Településszintű a lehatárolás, és Sárszentmihály közigazgatási területe érintett, 3/7 (ásványi nyersanyagvagyon-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					
vidéki	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				

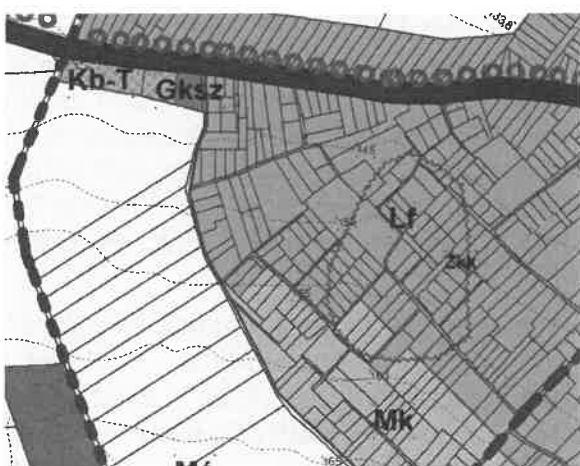
SÁRSZENTMIHÁLY KÖZSÉG
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK
módosítása 2018.

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

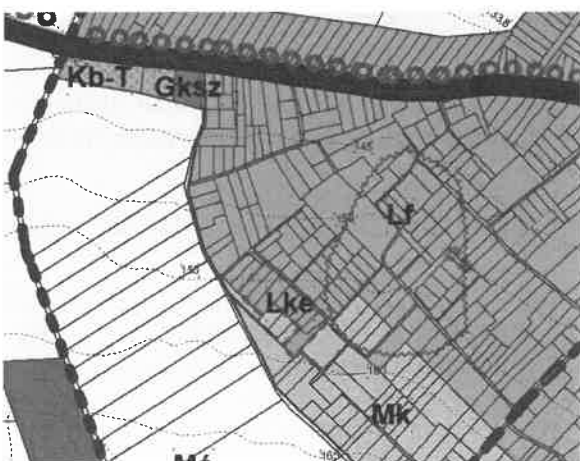
SÁRSZENTMIHÁLY KÖZSÉG
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAPJÁNAK
módosításai

I. Területfelhasználás módosításai

I. (Ady Endre utca) és IV. (közkert 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

>

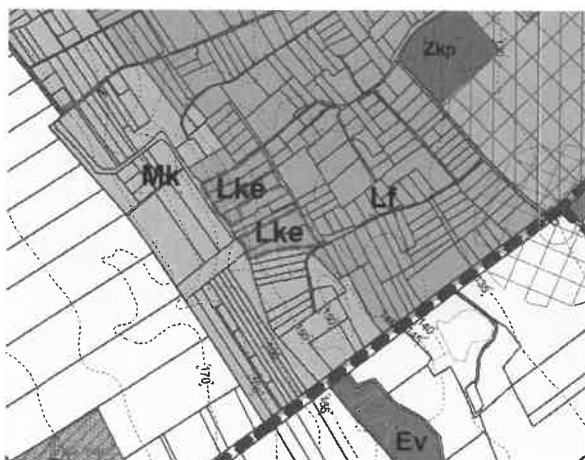
Lf falusias lakóterület

**SÁRSZENTMIHÁLY KÖZSÉG
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK
módosítása 2018.**

II. módosítás (Kőrös utca)



TSZT tervlap részlete változás előtt



TSZT tervlap részlete változás után

Tervezett módosítás:

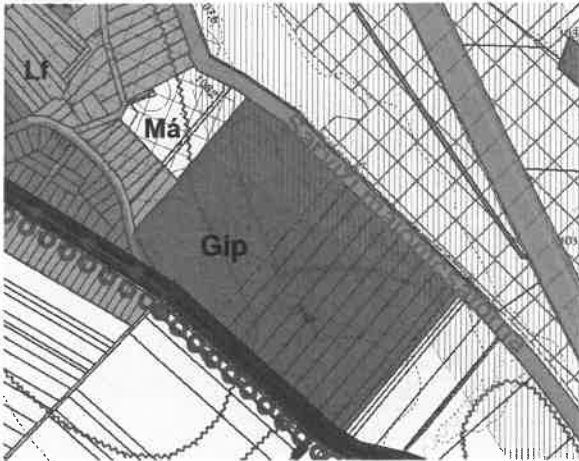
Mk kertes
mezőgazdasági
terület



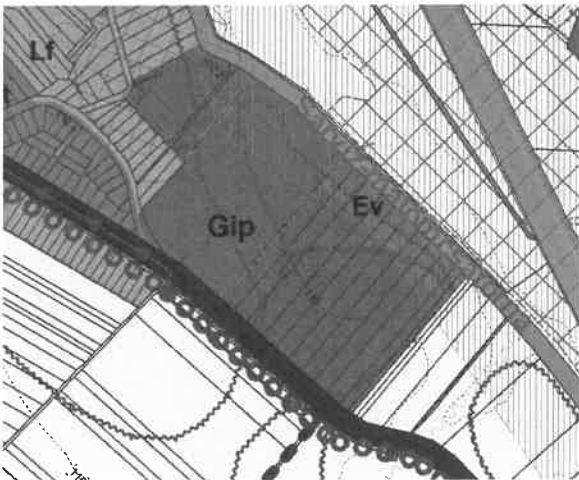
Lke kertvárosias
lakóterület

SÁRSZENTMIHÁLY KÖZSÉG
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK
módosítása 2018.

3. módosítás (ipari terület bővítése)



TSZT tervlap részlete változás előtt



TSZT tervlap részlete változás után

Tervezett módosítás:

3.a. (ipari terület bővítése)

Má általános
mezőgazdasági
terület

>

Gip ipari terület

3.b. („kompenzációs terület”)

Gip ipari terület

>

Ev védő és védett
erdőterület

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
Dksz	kereskedelmi, szolgáltató
Gip	ipari
K-R	különleges, rekreációs
K-Mü	különleges, mezőgazdasági üzemi
K-Repf	különleges, sportrepülőtér

TSZT jelkulcs részlete változás előtt

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Beépítésre szánt területek

Lf	falusias lakó
Lke	kertvárosias lakó
Vt	településközpont
Vt	intézmény
Dksz	kereskedelmi, szolgáltató
Gip	ipari
K-R	különleges, rekreációs
K-Mü	különleges, mezőgazdasági üzemi
K-Repf	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 Vízvédelmi Hatóság

Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Repülőtéri és Légiforgalmi 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 rendeltetesként:”

(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

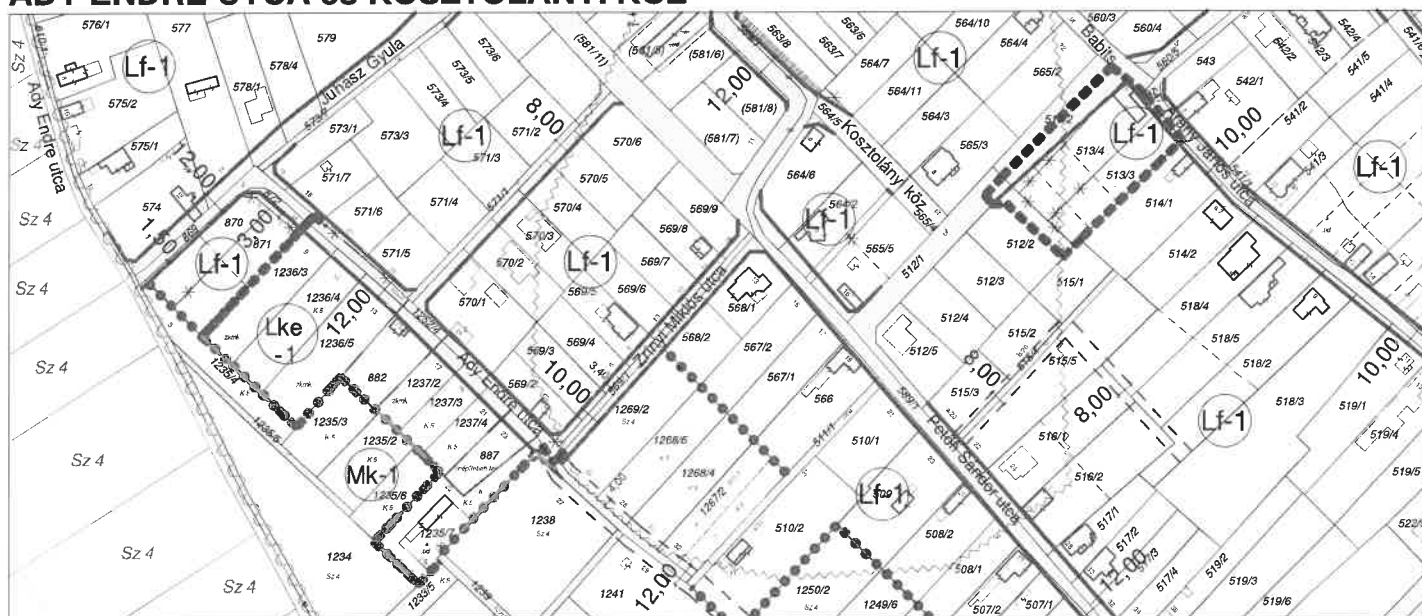
1. melléklet aönkormányzati rendelethez

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

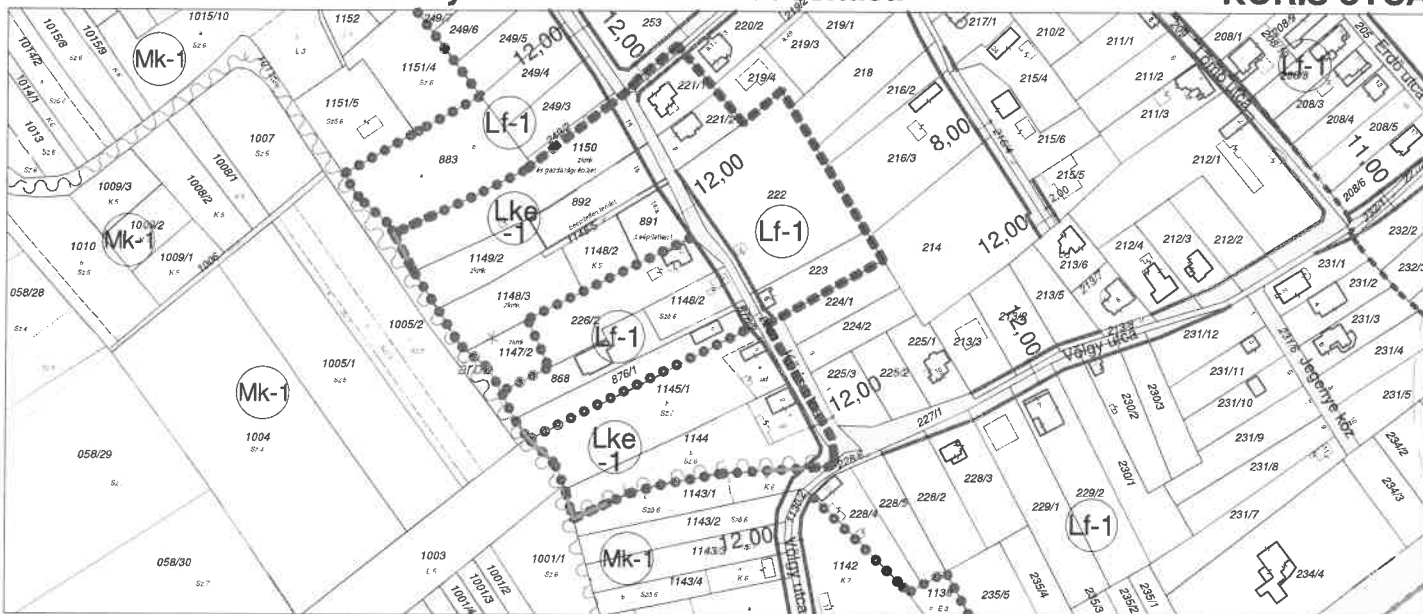
- belterület-bővítés javasolt határa
- javasolt megszüntetés

készült az állami alapadatok felhasználásával

3. melléklet a ... (.....) ÖK rendelethez

SÁRSZENTMIHÁLY Szabályozási Tervének módosítása

KÖRIS 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
-  övezeti jel
-  közlekedési és közmű rendeltetésű közterület

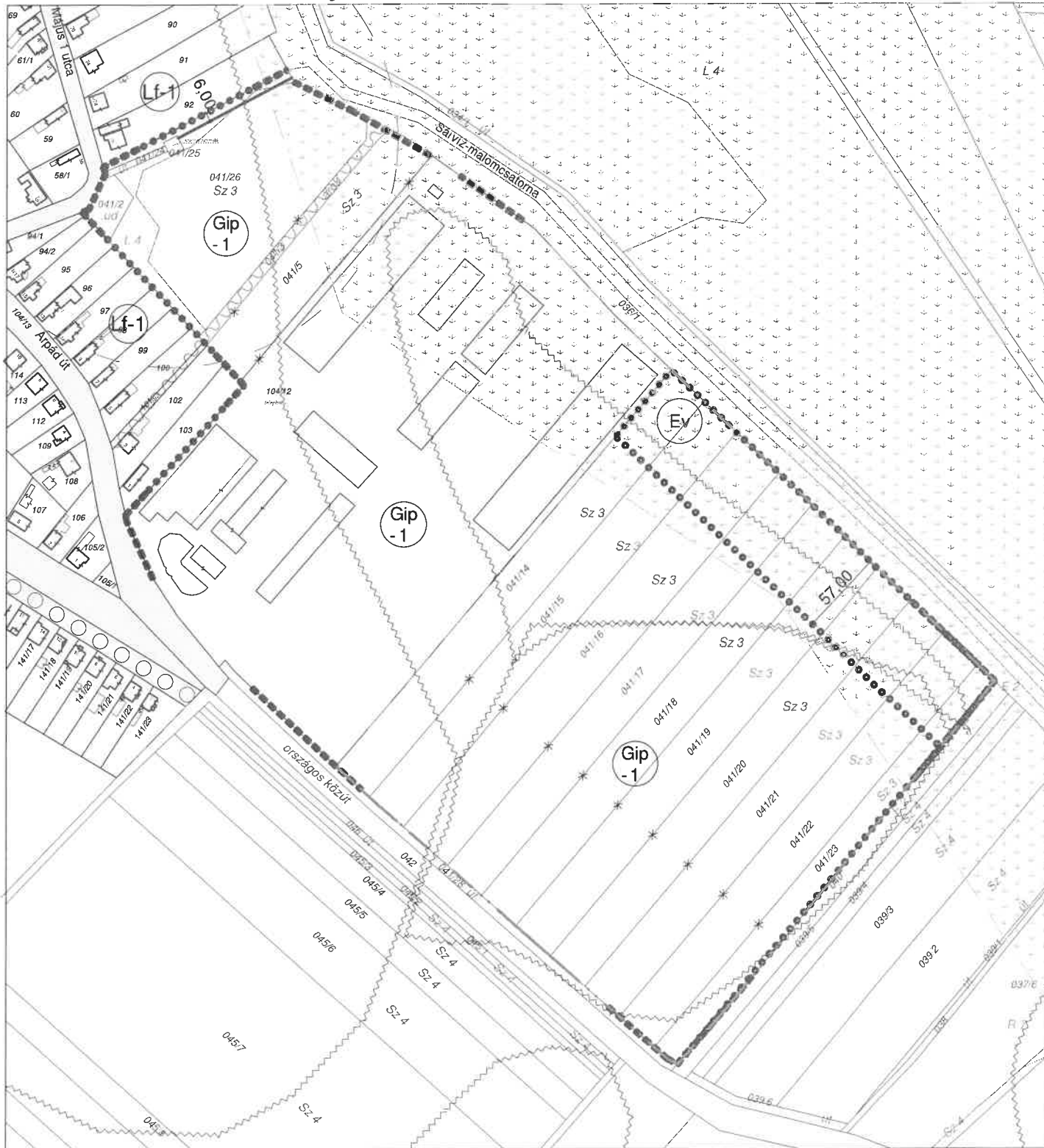
javasolt elemek

-  belterület-bővítés javasolt határa
-  javasolt megszüntetés
-  gyalogos forgalomra javasolt köztűt

tájékoztató elemek

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

készült az állami alapadatok felhasználásával



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
- ▬ rendszeresen belvízjárta terület

javasolt elemek

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

tájékoztató elemek

- ▬ szerkezeti jelentőségű vízvezető árok, mélyvonal
- ▬ szennyvízáttemelő elvi védőtávolsága (150 m)
- C regionális kerékpárút (elvi nyomvonal)

készült az állami alapadatok felhasználásával

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. Telekméretetek.....	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. Telekméretetek.....	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. TELEPÜLÉSSZERKEZÉSI 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.

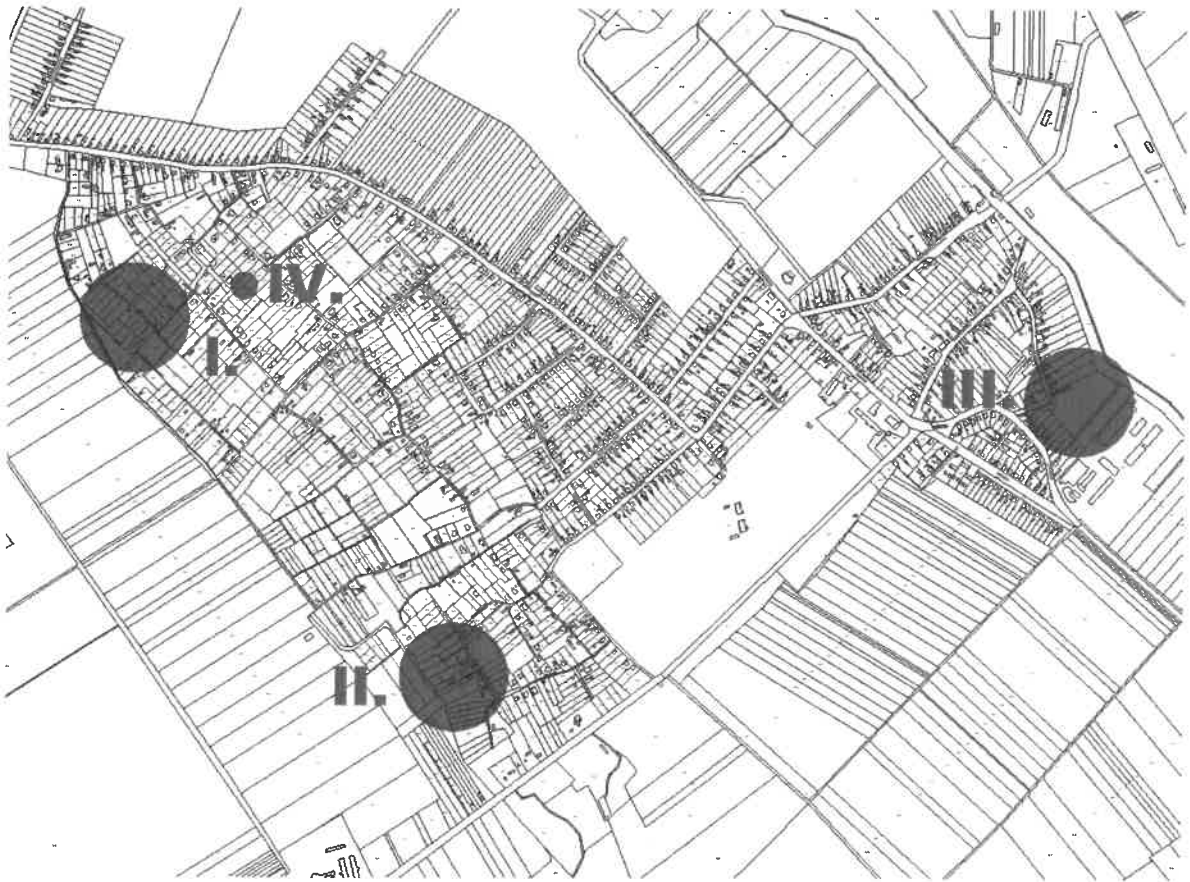
A 3. változtatási szándék szerint a meglévő ipari terület bővül a Május 1. utca és a Sárvíz-malomcsatorna közötti területre, amely a hatályos településrendezési eszközökben általános mezőgazdasági területfelhasználású.

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.

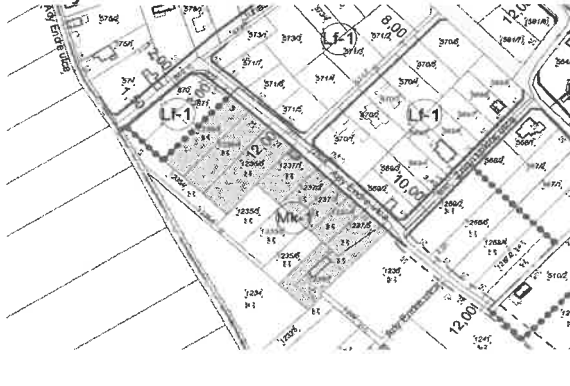
Fejér Megye Területrendezési Terve szerint mind a 4 terület települési térségben van.

A területek elhelyezkedését a mellékelt térképvázlatok mutatják.



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

I. Ady Endre utca:

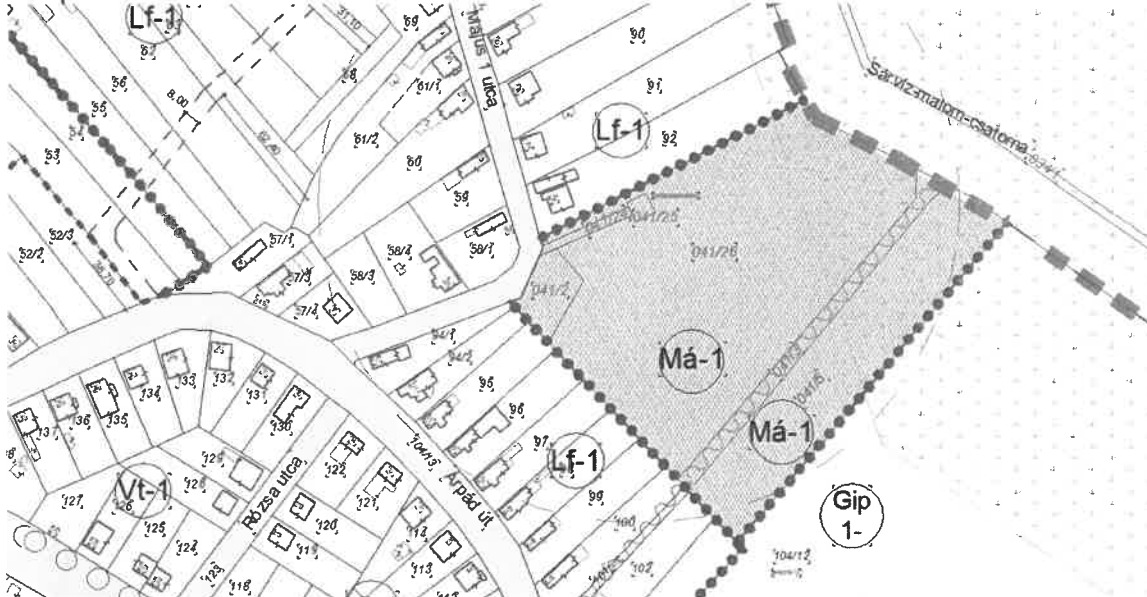


II. Kőrös utca:



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.



ALÁTAMASZTÓ 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.

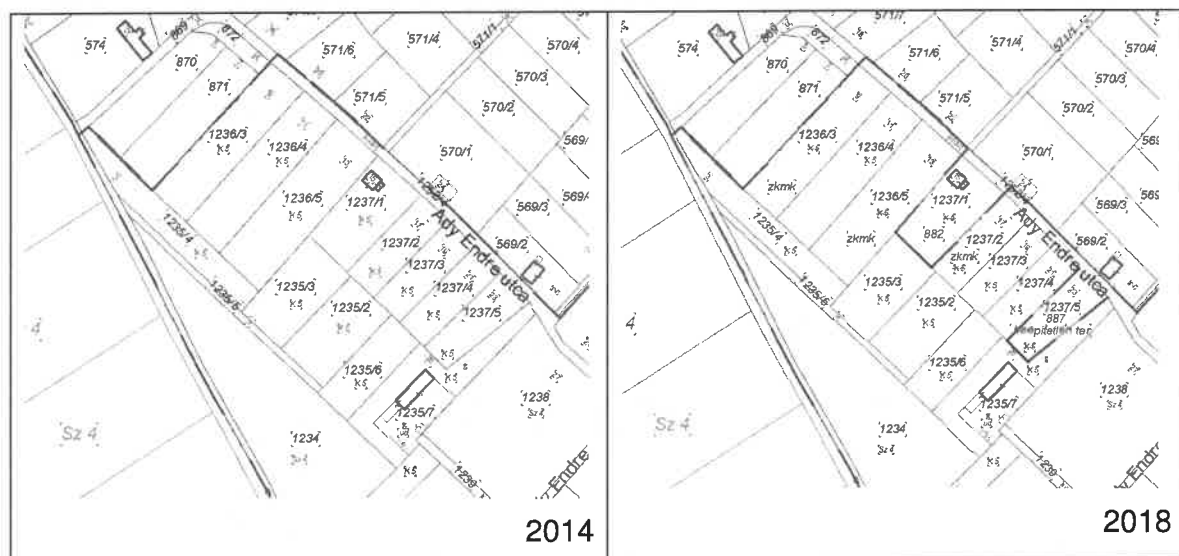
A közterületek kevésbé épültek ki, a szabályozások lassan valósulnak meg.

I/1.2. Földhivatali állapot

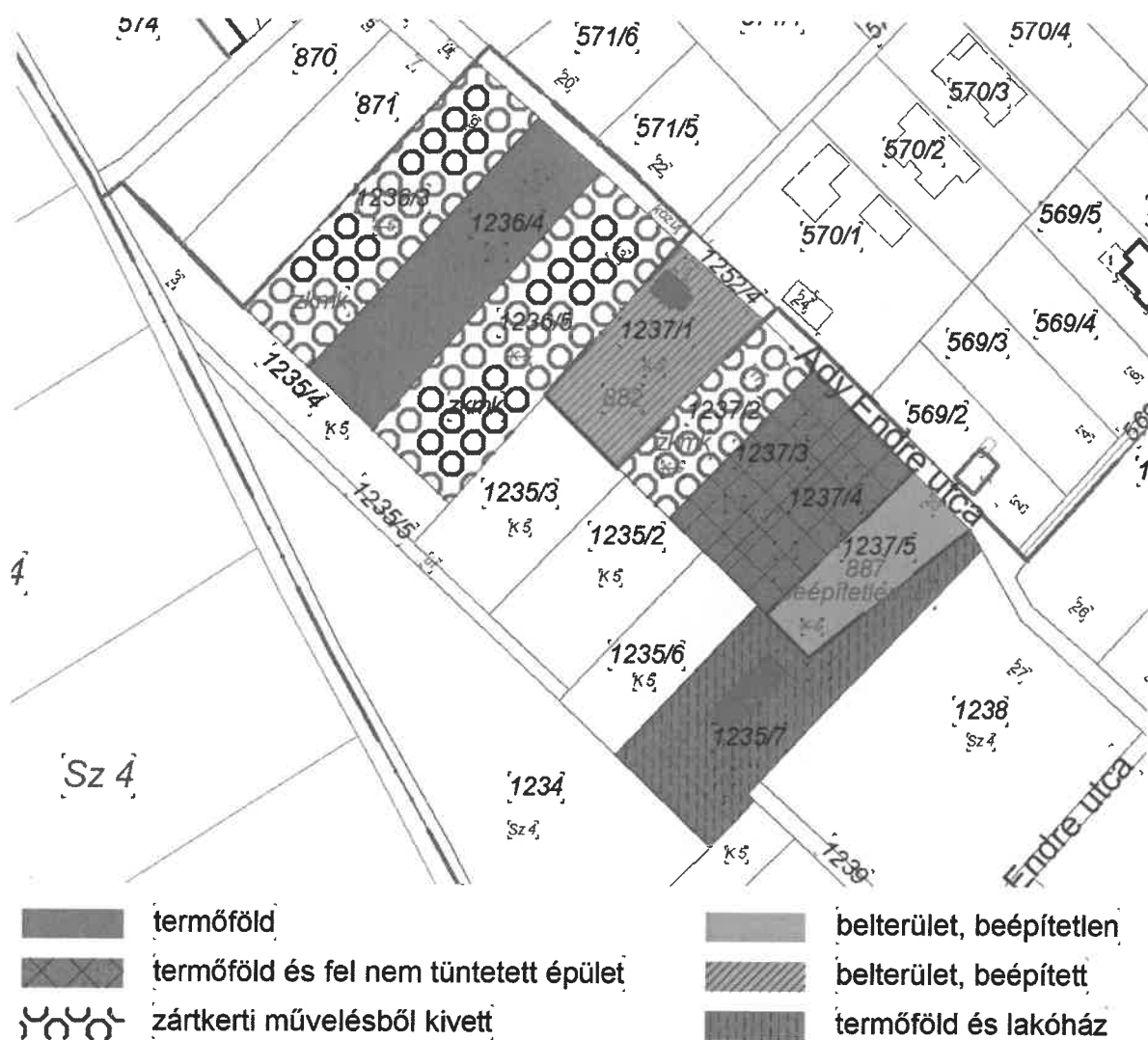
Az építési telkek földhivatali nyilvántartási állapota sokat változott a hatályos terv hatályba lépése (2014) óta (a földhivatali térkép alapján):

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



ALÁTAMASZTÓ MUNKARÉSZ

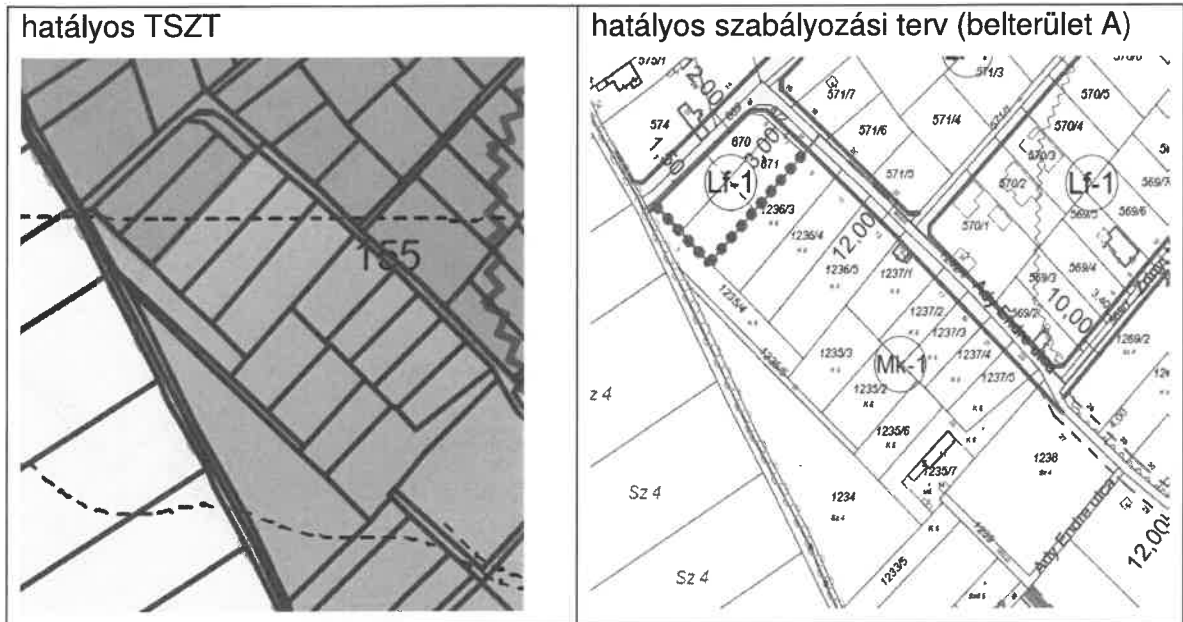


A változásokat részben az országos szabályok változása tette lehetővé, amennyiben az elmúlt években a zártkerti területeket egyszerűen és a földvédelmi járulék megfizetése nélkül ki lehetett vonni a művelésből. Ellentétben a korábbiakkal, a termőföld védelméről szóló törvény is megengedőbb lett a zártkerti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

I/1.3. Telekméretetek

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

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.

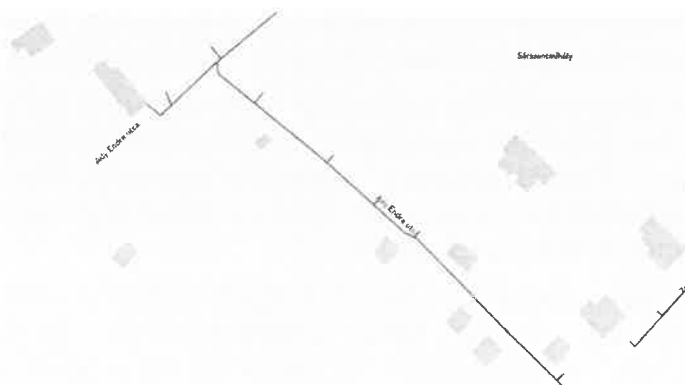
Az Ady Endre utca jelenlegi szélessége a vizsgált szakaszon 4,4-4,7 m. A hatályos szabályozási terv szerint az utca tervezett szélessége 12 m, amely úgy alakul ki, hogy az északi oldalon, alkalmazkodva a 2 meglévő épülethez, 1,2-2 m, a tervezési területen ennek megfelelően 6-8 m széles teleksávot kell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

I/1.4. Közművesítettség

A HÉSZ 16. § szerint Sárszentmihály közigazgatási területén szennyvizet 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 kertés 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 mezőgazdaságihoz 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

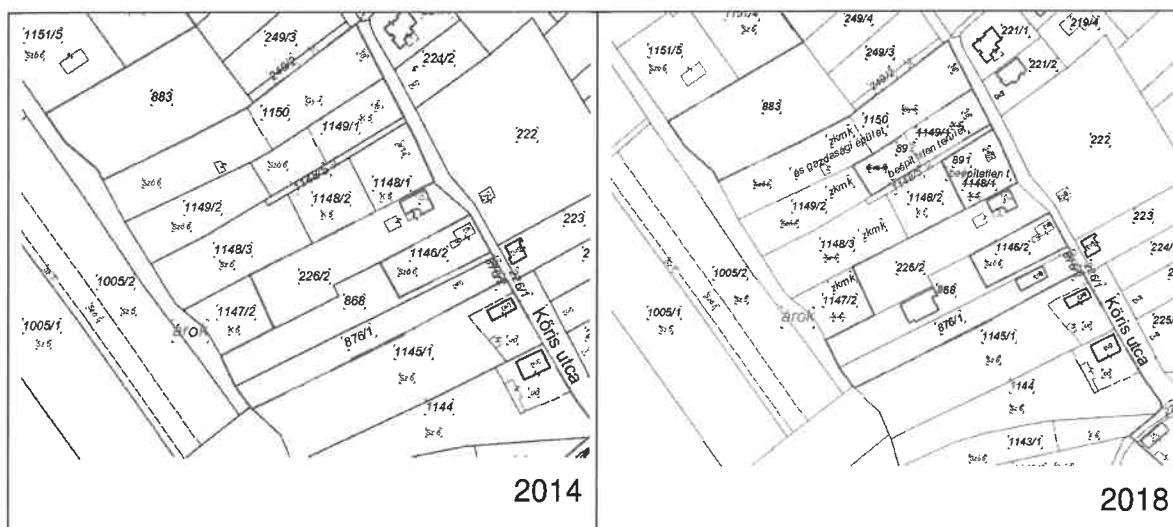
II/1.2. Földhivatali állapot

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

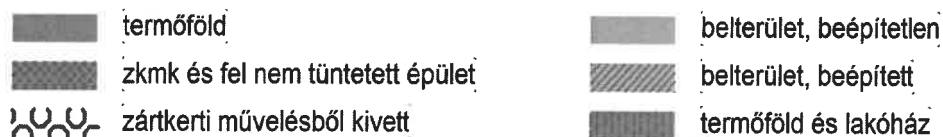
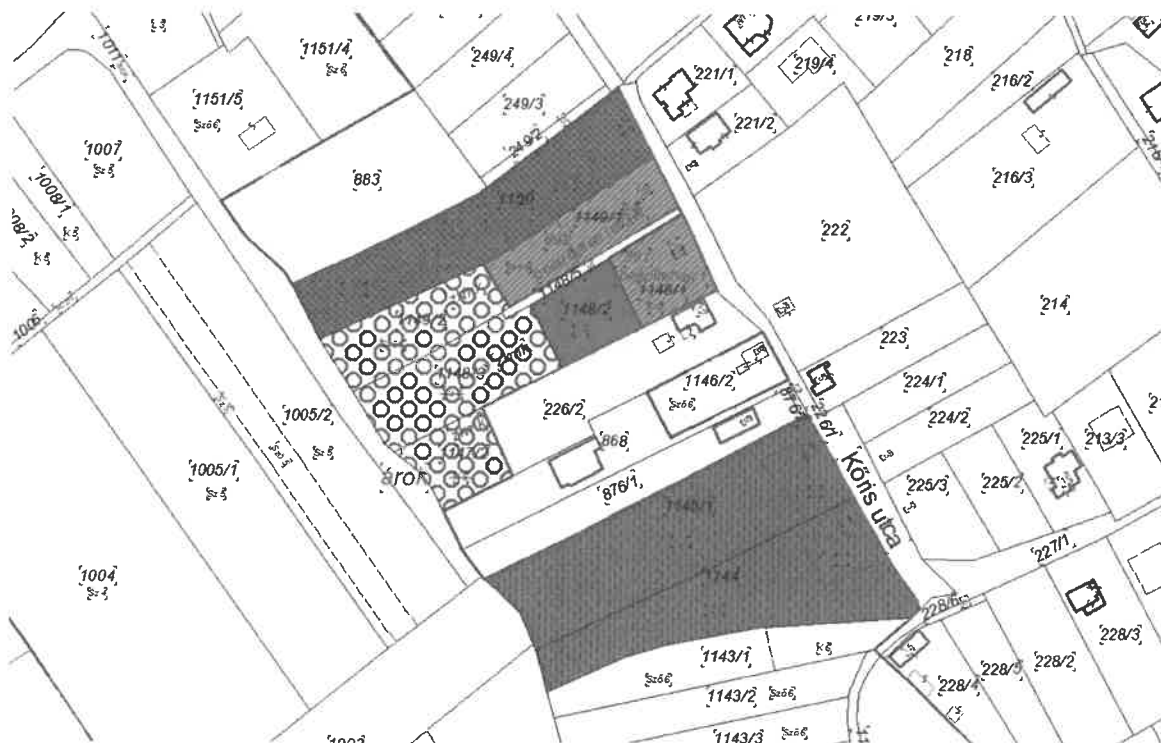
Azokat a telkeket, amelyek a településrendezési eszközök módosításával nem érintettek (falusias lakó területen és övezetben vannak) nem vizsgáljuk.



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

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.

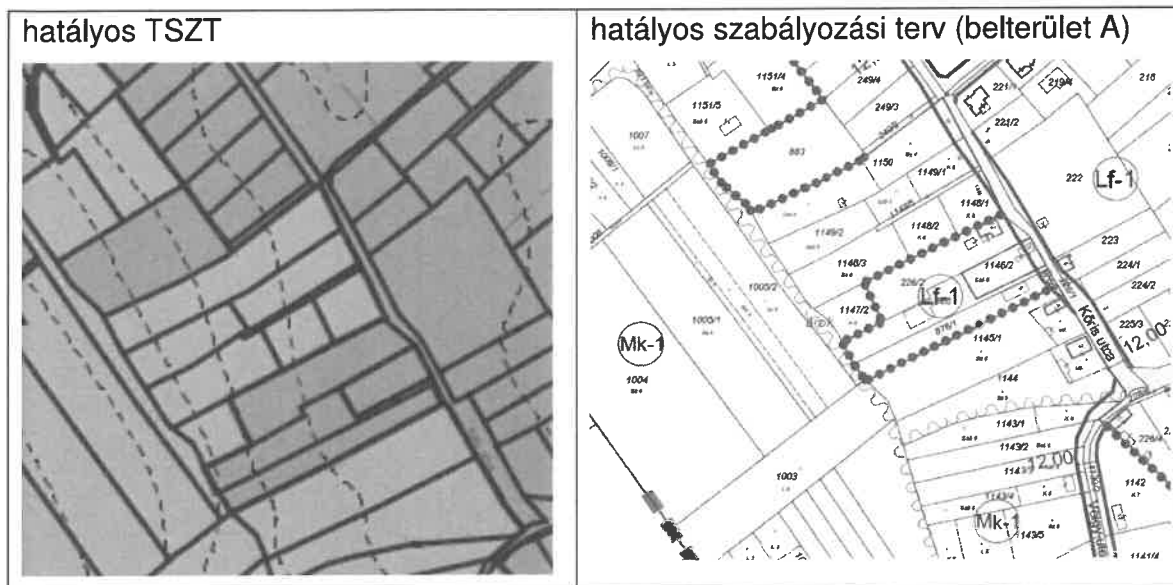
Az újonnan belterületbe vont telkeken épületek állnak, és az egyik zártkerti művelésből kivont telken is.



II/1.3. Telekméretetek

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 vízelvezetés 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



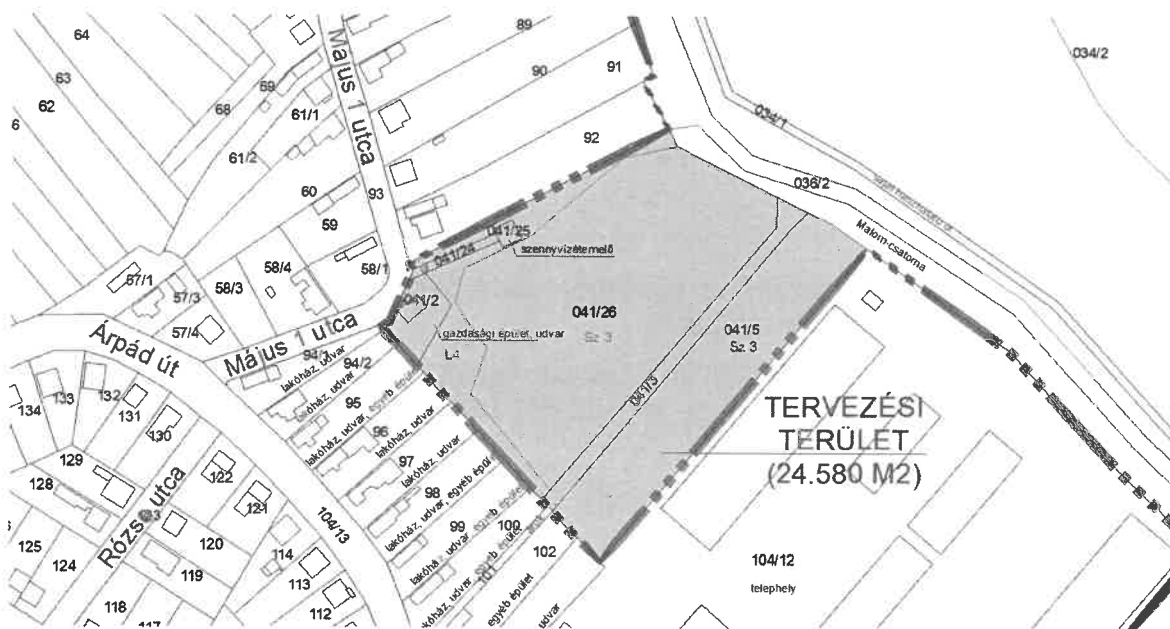
a szántó, háttérben az ipartelep

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 csapadékot a Sárvíz-malomcsatornába.

A szeszőzdét 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.v.) 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.v., 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.v. 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

	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.	Gip-1	szabadon álló	5000		50	50	25	P+F+1	9

A 2. melléklet szerint:

2. Általános mezőgazdasági övezet beépítési határértékei

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

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 leggyondosabb 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 csökkentik.

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.

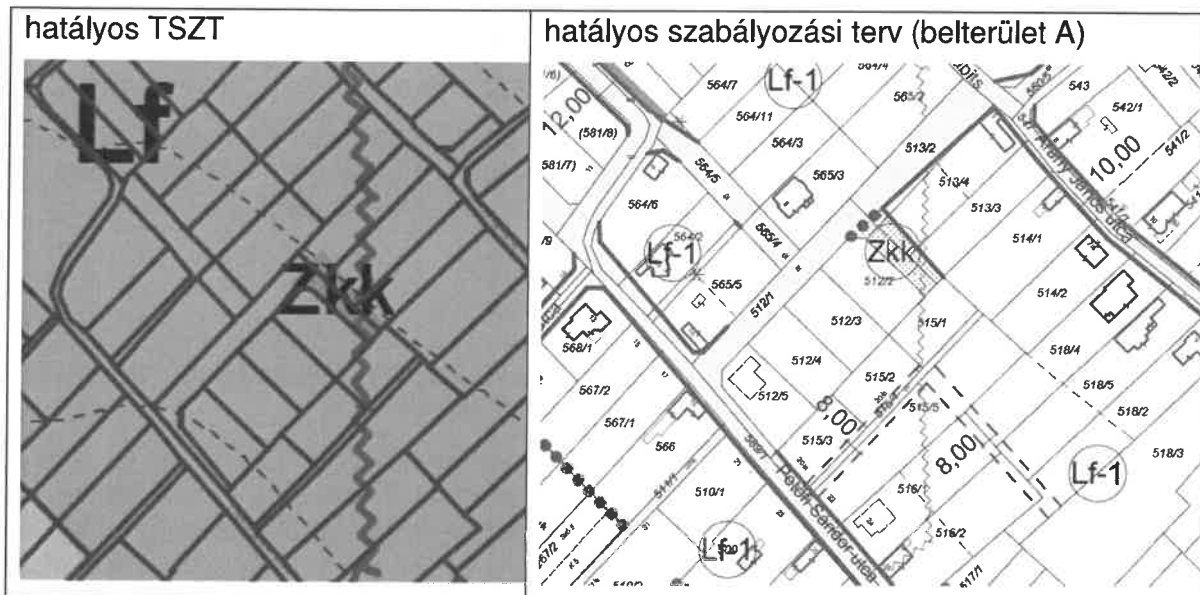
IV/1.2. Földhivatali állapot, tulajdonviszonyok

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 telkekre. 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 közkerthet (játszóteret) kialakítsa.

Emiatt tervezési feladatként fogalmazódott meg, hogy a tervezési terület közkerthből 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 terület 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, Sző 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:

- 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 - szélérozióknak 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

- 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 OTvT 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 szükségeltározók területe	nincs adatszolgáltatásunk
		kiemelt fontosságú honvédelmi terület	adatszolgáltatás alapján a tervezési területet nem érintett

* az OTvT 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 Étv. 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 újrahasznosításáról 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 többlet forgalom kedvezőtlen környezeti hatásainak mérséklésére javasolt a közúti forgalom szabályozásban 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 közterületként 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.

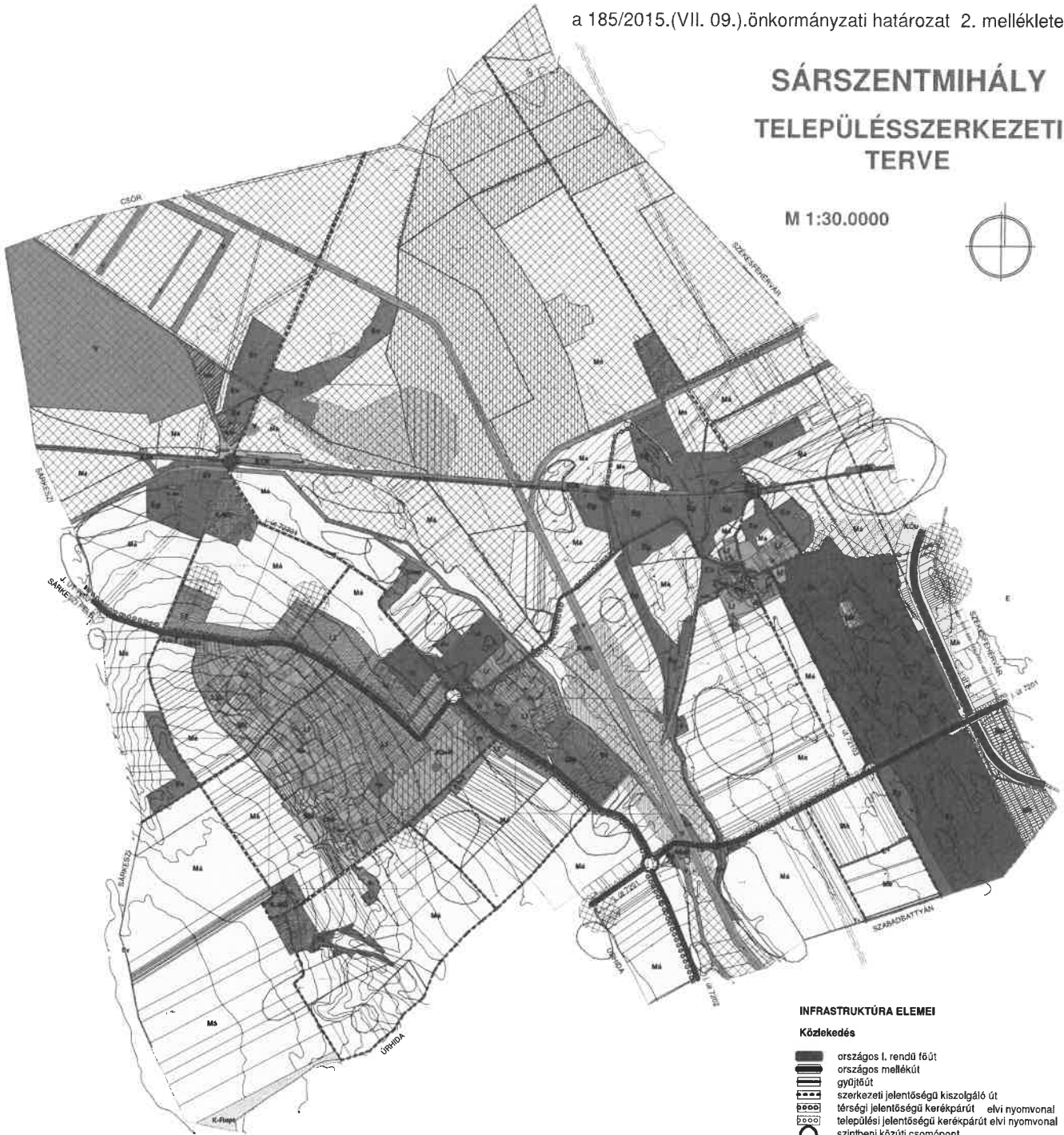
Az ismertetett környezeti következmények alapján a következők állapíthatók meg:

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 ELEMJEI

Közlekedés

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

Közmű

- Hidrolóbusz
- szennyvíz regionális gerincevezeték
- szennyvíz regionális nyomott gerincevezeték
- nagy-közép nyomású gázvezeték és védőtáv
- villamosenergia 132 kV* és védőtávolsága
- termékevezeték és védőtávolsága
- távközlő műtárgy torony
- szennyvízátelő elvi védőtávolsága m 150

Zárjelölés

- 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, sportrepülőtérr

Beépítésre nem szánt területek

- közkert
- 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 köztér

MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ VÉDELMI ELEM

Természet- és környezetvédelem

- NATURA 2000
- tájvédelmi körzet, Sárrét
- ex lege védett láp
- ökológiai hálózat, magterület
- ökológiai hálózat, ökotofyosó
- ökológiai hálózat, puffertérület
- belvizet veszélyeztetett terület III. kategória
- jelentősebb vízvezető árok, mélyvonal
- belvizes öblözet lehatárolása

Örökségvédelem

- műemlék
- régészeti lelőhely határa

készült az állami alapadatok felhasználásával

egyszerűsített szerkezetben foglalt 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, Kakukhegyi út 9 1121
tel: 1/246-3104, 20/244-8482, fax: 1/246-3102
e-mail: tt1ldiko@vnet.hu

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