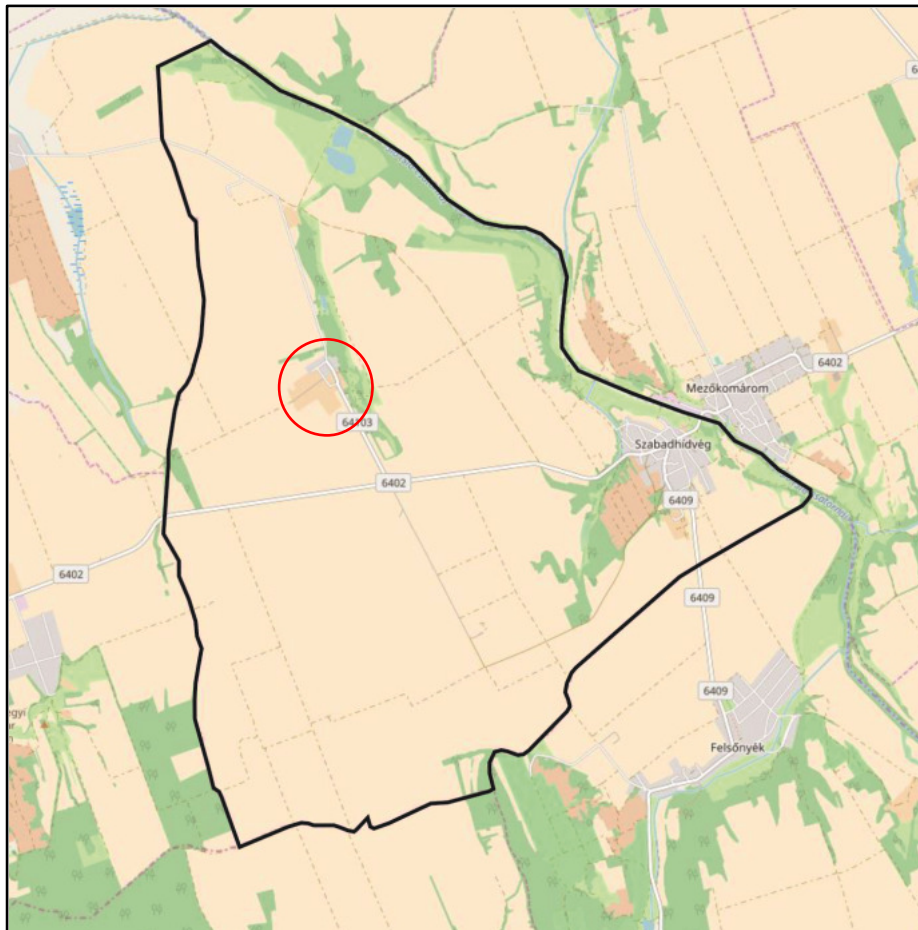


**SZABADHÍDVÉG KÖZSÉG**  
**A PÉLPUSZTAI MAJORRA ÉS A HOZZÁ KAPCSOLÓDÓ**  
**0224/1, 0185/3, 0223 HRSZ.-Ú,**  
**„TERVEZETT HOMOKBÁNYA” FÖLDRÉSZLETEKRE VONATKOZÓ**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA**

**VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ**

*A 314/2012. (XI.8.) Kr. 42.§ szerinti Tárgyalásos eljáráshoz*



**SZABADHÍDVÉG KÖZSÉG**  
**A PÉLPUSZTAI MAJORRA ÉS A HOZZÁ KAPCSOLÓDÓ**  
**0224/1, 0185/3, 0223 HRSZ.-Ú,**  
**„TERVEZETT HOMOKBÁNYA” FÖLDRÉSZLETEKRE VONATKOZÓ**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA**

**VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ**

*A 314/2012. (XI.8.) Kr. 42.§ szerinti Tárgyalásos eljáráshoz*

**Generál tervező:** **Város és Ház Bt.**  
 1149 Budapest, Várna utca 12-14.  
 Telefon/fax: 06-1-340-2382  
 email: varoseshaz@varoseshaz.hu  
 www.varoseshaz.hu  
 Ügyvezető: Bárdosi György

**Vezető településrendező tervező:**  
**Bárdosi Andrea: TT/1 01-4073**

*Bárdosi Andrea*

Városrendezés :	Bárdosi Andrea Bárdosi György	Város és Ház Bt. Város és Ház Bt.	<i>Bárdosi György</i>
Tájrendezés, környezetvédelem:	Lázár Tibor	Környezetterv Kft.	<i>Lázár Tibor</i>
Közlekedés, Közművek:	Nagy Szabolcs 01-11270 K1d-1	Város és Ház Bt.	<i>Nagy Szabolcs</i>
Munkatárs:	Tahi-Tóth Orsolya Gerencsér Dorina	Város és Ház Bt. Város és Ház Bt.	<i>Tóth Orsolya</i>
Megbízó:	Szabadhídvég Községi Önkormányzata Pap László polgármester		
Főépítész:	Nemesiné Bucsi Anikó		

Budapest, 2018. június

## TARTALOMJEGYZÉK

### I. BEVEZETÉS

### II. ELŐKÉSZÍTÉS

- 2.1 Tervi előzmények vizsgálata
  - 2.1.1 Szabadhívég Településszerkezeti Terve
  - 2.1.2 Szabadhívég Szabályozási Terve
  - 2.1.3. Területrendezési tervek
- 2.2. Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok

### III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv módosítása  
Szabályozási terv módosítása  
Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) kiegészítés (rendelettervezet)

### IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 4.1. A Településszerkezeti terv módosításának indoklása
- 4.2. A Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv módosítása
- 4.3. A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangjának igazolása
- 4.4. Tájérendezési javaslat
- 4.5. Környezetalakítási javaslat
- 4.6. Közlekedési javaslat
- 4.7. Közművesítési és hírközlési javaslat
- 4.8. Örökségvédelem
- 4.9. Tervezői nyilatkozat

### MELLÉKLETEK

Képviselő-testületi határozat  
Változási vázrajz  
A partnerségi egyeztetés egyzkönyve  
Képviselő-testületi határozat a partnerségi egyeztetés lezárásáról

## I. BEVEZETÉS

Szabadhídvég község Pélpusztai majorra vonatkozó Településrendezési eszközök módosításának elkészítésével Szabadhídvég Községi Önkormányzata bízta meg a Város és Ház Bt. Tervező csoportját, 2018 márciusában.

Jelen módosítások a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet szerinti „**Tárgyalásos eljárás**” szabályai szerint kerül véleményezésre, mivel a területet az önkormányzat Képviselő-testülete a 10/2018. (I.30.) határozattal **kiemelt fejlesztési területté** nyilvánította. (A Kt. határozatot ld. a Mellékletekben).

**A módosítások a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet 45.§ (2) bekezdése alapján az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készül.**

**Szabadhídvég önkormányzata a módosítások támogatásáról a 11/2018. (I.30.) sz. határozataival döntött (ld. Mellékletek).**

**A módosítással érintett területek:** Pélpusztai major területe, valamint a 0224/1, 0185/3, illetve a 0223 hrsz.-ú. „tervezett homokbánya” földrészletek.

**A módosítás célja:** Pélpusztai major kialakult állapotának rendezési tervvel való megfeleltetése, valamint a fejlesztési lehetőségek biztosítása (telekalakítás, telephelybővítés) érdekében. Ennek okán az érintett ipari gazdasági – mezőgazdasági üzemi terület (Gip-M2) övezeti besorolás megváltoztatása **beépítésre szánt különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület**, (Kmü) övezeti besorolásra, valamint a 0179/67 hrsz-ú GIP-M2 övezetből tervezett erdőbe (Ev-1) történő átminősítése a biológiai aktivitásérték pótlása céljából.

A major működéséhez szükséges a 0224/1, 0185/3, illetve a 0223 hrsz.-ú. földrészletek tervezett erdőterületből (Ev-1), beépítésre nem szánt **különleges beépítésre nem szánt terület – bányaterületbe (Kü-B)** történő átsorolása homokbánya létesítése céljából.

**A módosítás hatása:** A major területén a telekalakítás után telephelybővítés, új istálló és fejőház építése valósulhat meg. A tervezett telephelybővítés révén a helyi munkaerőigény, illetve az adóbevétel is növekedszik. A rentábilis üzemeltetés érdekében szükséges megvalósítani a homokbányát, mellyel a homokszállítás is megszűnik.

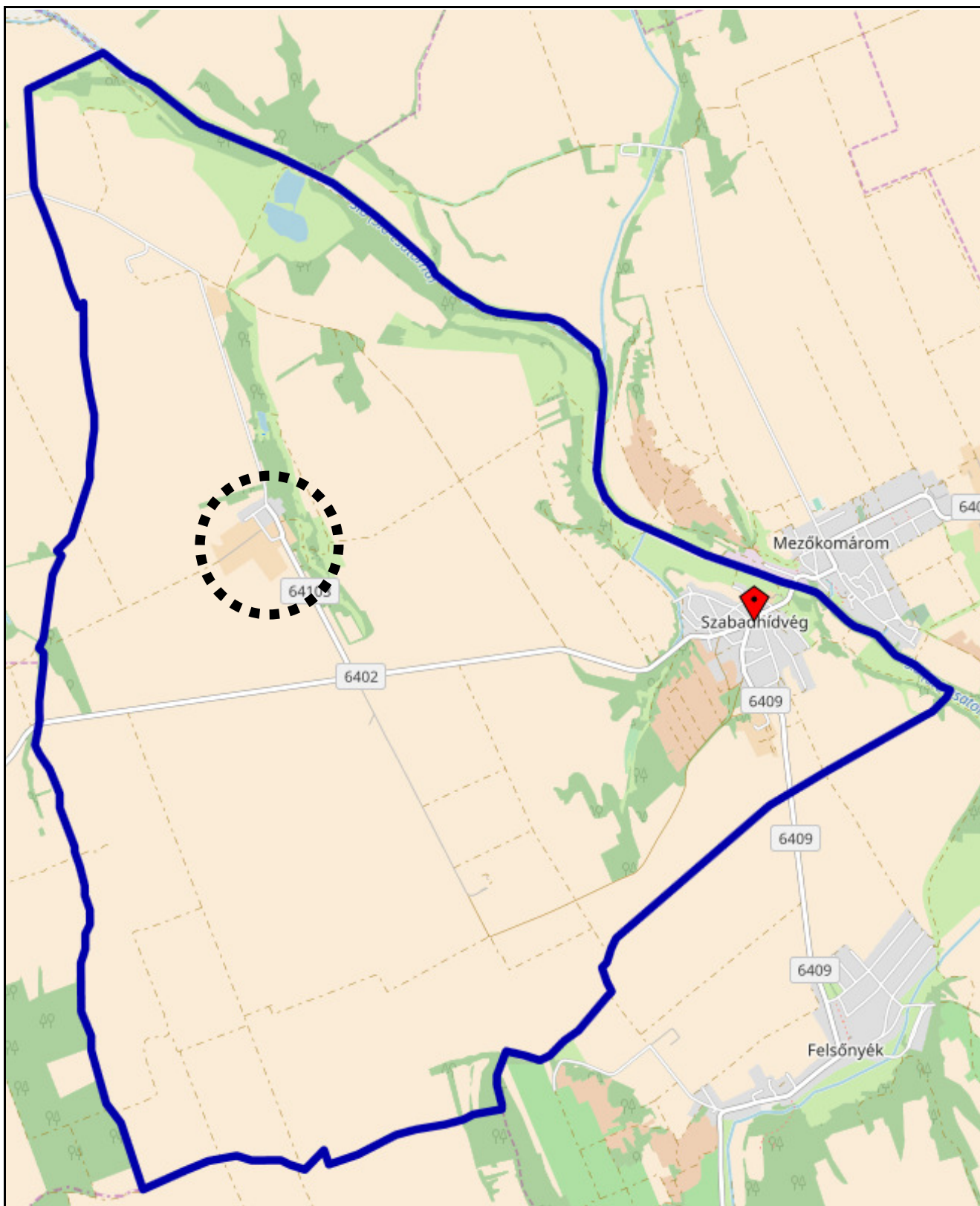
A Képviselő-testület a fenti határozatban döntött arról is előzetesen, hogy nem tartja szükségesnek az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bek. alapján a módosításokra vonatkozóan külön környezeti értékelés elkészítését és környezeti vizsgálat lefolytatását, tekintettel a következőkre: A jelenleg is már működő tejtermelő állattartó telep, azaz a már meglévő mezőgazdasági major fejlesztéséről van szó és a bánya kialakításhoz készült előzetes vizsgálati dokumentáció, melynek alapján megállapításra került, hogy a tervezett tevékenység megvalósításából jelentős környezeti hatások nem származnak.

Szabadhídvég Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 5/2017. (III.31.) sz. Kt. határozatával döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól, így az eljárásban érintett résztvevők e szerint véleményezik a jelen terv dokumentációt.

A Partnerségi egyeztetés 2018 júniusában lezajlott, az egyeztető tárgyalás 2018 június 13-án megtartásra került, annak jegyzőkönyve a dokumentáció mellékletét képezi. A partnerségi egyeztetés során a partnerektől vélemény nem érkezett.

Az önkormányzat a partnerségi egyeztetést a 2018 június 28. i ülésén zárta le. A határozat szintén a mellékletben található.

A tulajdonosokkal is történt egyeztetés, ők a dokumentáció tartalmával maximálisan egyetértek.



*A tervezési terület elhelyezkedése a településen*



## II. ELŐKÉSZÍTÉS

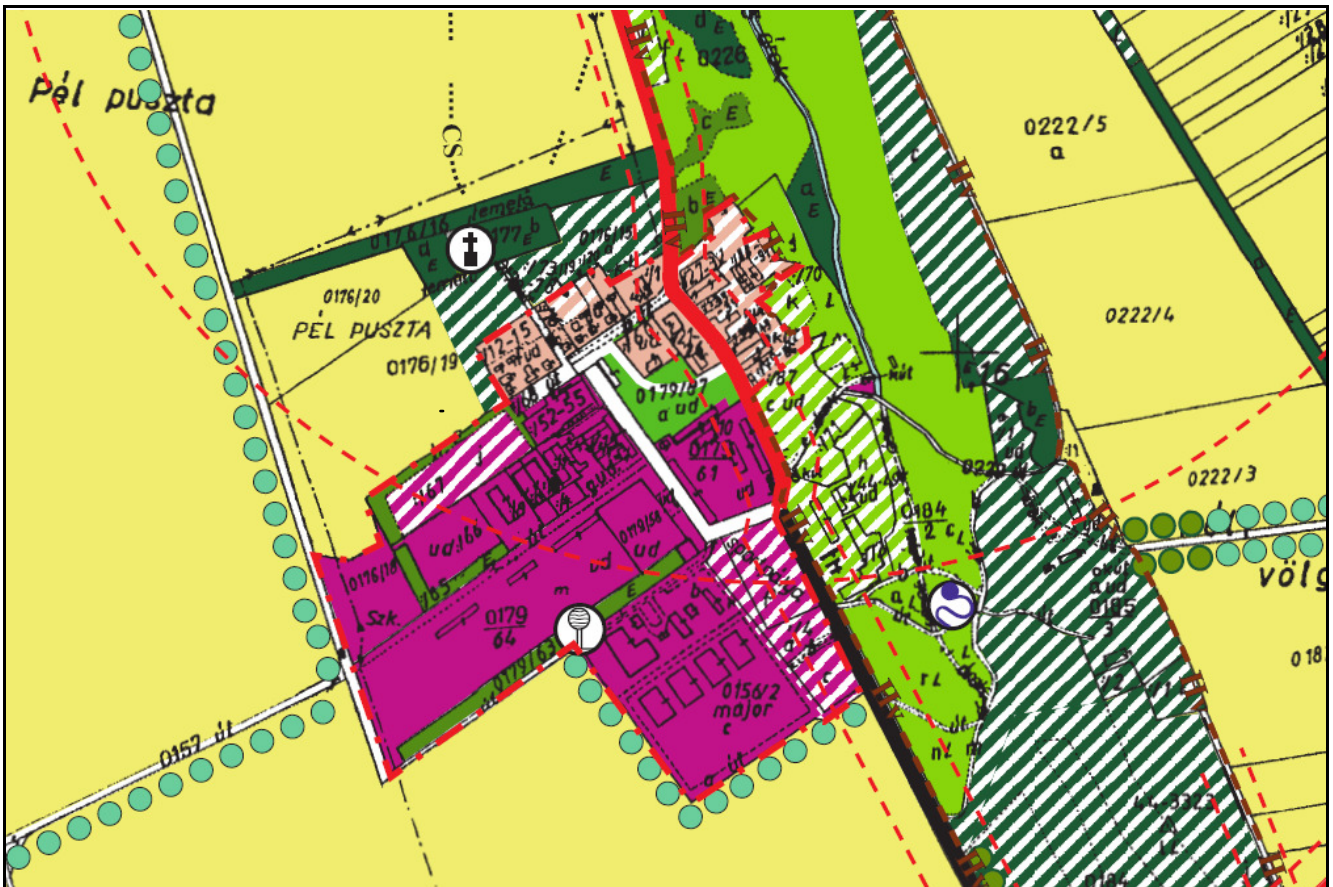
### 2.1 TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLA

#### 2.1.1 Szabadhídvég Településszerkezeti Terve

A 2005 januárjában - az 1/2005. (I.20.) Kt. határozattal elfogadott - Településszerkezeti tervet a Virányi Építész Stúdió Kft. tervezte (vezető tervező: Virányi István). A terv utoljára 2012-ben módosult, mely Pélpusztai területét nem érintette.

A Pélpusztai Mezőgazdasági Kft. területe a hatályos Településszerkezeti Terven ipari gazdasági területként van meghatározva. A területet északról falusias lakóterület és egy zöldterület, nyugatról és délről pedig általános mezőgazdasági terület határolja. Tervezett üzemi területek, északon egy kisebb lakóterület, illetve több erdőterület is kijelölésre került. Kelet felől, a 0181/4 számú közút mentén már egy keskeny meglévő erdősáv húzódik a tervezett erdőterületként ábrázolt területen. A major területén kisebb erdősávok találhatóak. A major bejáratától északra tervezett országos mellékutat jelöl valószínűleg az akkor hatályos megyei területrendezési terv alapján. A major jelentős részét érinti a terven az északabbra található dőgkút védőtávolsága, azonban a dőgkutat már több mint 10 éve felszámolták.

A tervezett homokbánya tervezett erdőterületbe van besorolva, keletre és nyugatra mezőgazdasági területek szomszédosak, a keleti szomszédos területek helyi jelentőségű természetvédelmi területeként jelöltek a terven. A helyi természetvédelem nem valósult meg.



A hatályos Településszerkezeti terv részlete

#### 2.1.2. Szabadhídvég Szabályozási Terve

Szabadhídvég Helyi Építési Szabályzatát és annak mellékleteként a Szabályozási tervet az 1/2005. (I.21.) Kt. rendelettel hagyta jóvá Szabadhídvég Község Önkormányzatának Képviselő-testülete. Az eredeti tervet szintén a Virányi Építész Stúdió Kft. (Virányi István vezető tervező) készítette.





Közlekedési terület Kőü övezetébe van besorolva a majort megközelítő 0182/2 hrsz-ú (ma 0181/4 hrsz-ú) közút, melynek a telep felé beforduló ága a valóságban csak a bejáratig létezik. Az út a majorsági lakótelkekhez nincs külön hrsz-on, hanem a 0179/87 hrsz-ú földrészlet „b” alrészlete. Az utat a terv 20 m-es szabályozási szélességgel jelöli ki.

A major körül lakótelkek alakultak ki, a közút mentén, a nyugat felé becsatlakozó útnál kialakult teresedést a hatályos terv zöldterületként jelölte, pedig a majorság területén önkormányzati közterület nem volt.

A lakótelkek falusias lakóterületbe kerültek besorolásra, melyen a terv három különböző övezetet különböztet meg a sajátos helyzetű lakótelkekre: Lf11-Lf13 építési övezetek.

A terv a major két épületét is helyi védelemre javasolta, a belső épület már nincs meg, a külső, külön nagyobb telekkel rendelkező, ma 0179/60 hrsz-ú telken lévő lakóépület ma is áll.

Ellentmondás a Pélpusztai Szabályozási terv és a Külterületszabályozási terv között, hogy a 0176/18 hrsz-ú szérűskert a külterületszabályozási terv a 2.4. Pélpusztai szabályozási terv en szabályozottnak jelöli (szűrített terület) de az meg nem szabályozza. Az ellentmondás jelen terv feloldja.

JELMAGYARÁZAT		
MEGLÉVŐ	TERVEZETT	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET HATÁRA
		SZABÁLYOZÁSI VONAL (a közhatalomra szánt és a nem közhatalomra szánt terület határa)
		SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
		TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG HATÁRA
		ÉPÍTÉSI HATÁRVONAL
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET		
		FALUSIAS LAKÓTERÜLET
		MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (MAJOR, ÁLLATTARTÓ TELEP)
		Ép. övezet   Beépítési mód   Beépítési % jelle   Ép. magasság   Telekterület
		OLDALHATÁRON ÁLLÓ, SZABADON ÁLLÓ
		KIALAKULT ÁLLAPOT SZERINT
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET		
		KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET (KÖZÚT)
		ZÖLDTERÜLET
		VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET (VÍZTÁROZÓ)
		HELYI JELENTŐSÉGŰ MŰVI ÉRTÉK
		BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG
		BUSZMEGÁLLÓ
		ELVI ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYTERV KÉSZÍTÉSI KÖTELEZETTSÉG

A HÉSZ ipari gazdasági területre vonatkozó hatályos előírásai a következők:

#### „Ipari gazdasági terület 4.§.

- (1) Az ipari gazdasági területekre vonatkozóan az OTÉK 20.§. előírásait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a területen nem helyezhetők el az (5) bekezdés 2. pontja szerinti létesítmények.
- (2) Az ipari gazdasági terület az alábbi övezetekre tagozódik:
  - egyéb terület az energiaellátást biztosító területigényes létesítmény (kőolajvezeték nyomásszabályzó) (Gip-ko), valamint a hírközlést biztosító területigényes létesítmény (Invitel telefonközpont) (Gip-h) területe
  - jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület a mezőgazdasági üzemi terület (major, állattartó telep) (Gip-M)
- (3) A mezőgazdasági üzemi területekre vonatkozó övezeti előírásokat - beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a szabályozási tervek is tartalmazzák, az alábbiak szerint:

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymag. Maximum (m)	Telekterület Minimum (m <sup>2</sup> )
Gip-M1	SZ	30	7,5	K
Gip-M2	SZ	30	7,5	10000
Gip-M3	SZ	30	7,5	15000

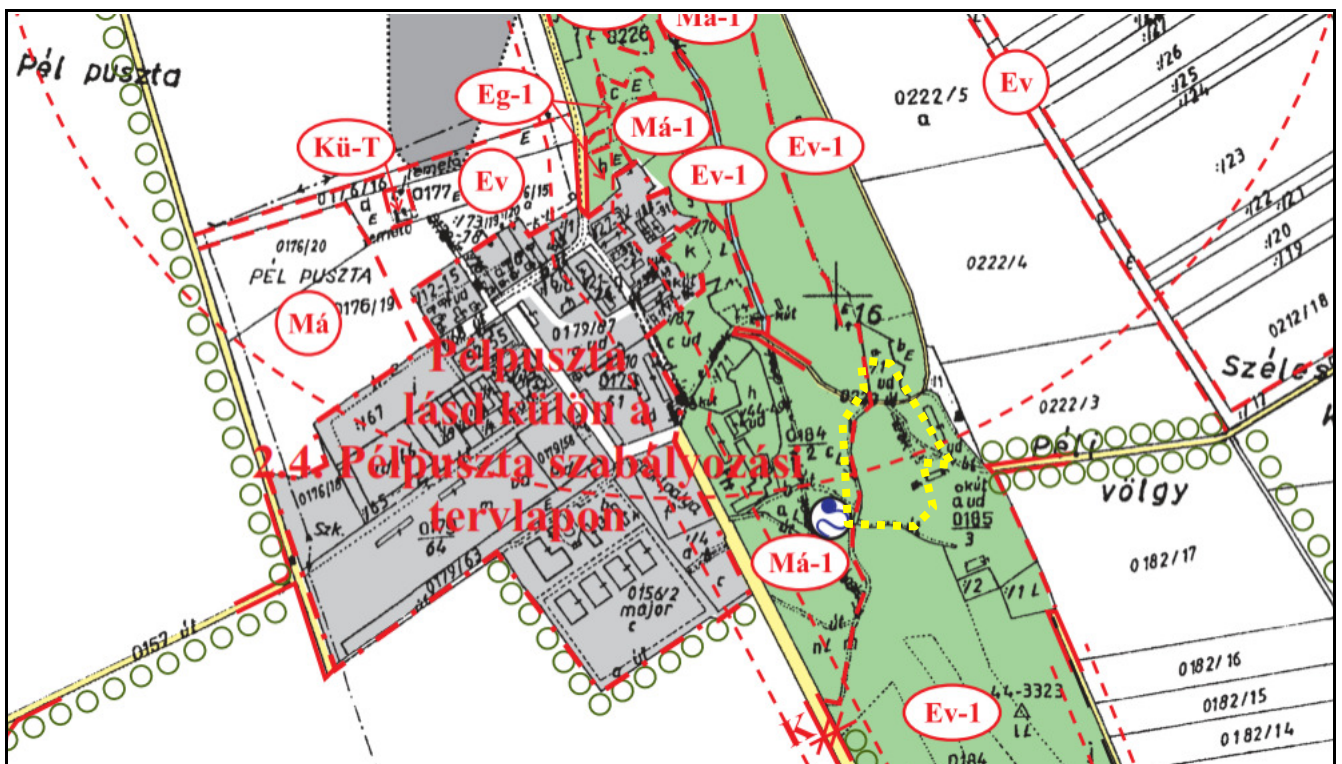
A maximális építménymagasságnál nagyobb magasság is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott üzemtechnológia indokoltá teszi.

- (4) Konkrét beruházási szándék esetén – az érintett ingatlan egészére készített, a végállapotot tartalmazó – elvi építési engedélytervet kell készíteni. A megvalósítás több ütemben, szakaszosan is történhet.



- (5) A mezőgazdasági üzemi területen az épületek tetőfedése – a nagyfeszítávú csarnokszerkezetek kivételével – cserép, betoncserép és bitumenes zsindely; a tető hajlásszöge 30-45° közötti lehet. A nagyfeszítávú csarnokszerkezetek – tárolók, állattartó épületek, stb. – alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel (pl. LINDAB cserepeslemez) vagy féMLEmez fedéssel is építhetők.
- (6) A mezőgazdasági üzemi területen:  
 a./ a részleges közműellátás és  
 b./ a burkolt út biztosítandó.
- (7) A parkolási szükségletet a telken belül kell kielégíteni. A területen csak fásított parkoló alakítható ki.
- (8) A területen a zölddel való fedettség minimum 40 % kell legyen.
- (9) A területen – beültetési kötelezettségként – a teljes telekméret minden 300 m<sup>2</sup>-e után 1 db, minimum 16/18 törzskör-méretű fa ültetendő. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni, a használatbavételi engedély csak a beültetési kötelezettség teljesítése után adható ki.
- (10) Az ipari gazdasági területek lehatárolását a szabályozási tervek tartalmazzák.”

A 2.2. Külterületi Szabályozási terv (M 1:10 000) Pélpuszta területét nem szabályozza. A majort Má övezetű területek határolják a déli, nyugati oldalon, északra a lakóterületeket Ev jelű tervezett erdőterület határolja. A közút keleti oldalán lévő kisebb lakóterület olyan Má-1 jelű övezet szomszédságában van, ami „Ökológiai hálózat részét képező ill. természetvédelem alatt álló általános mezőgazdasági terület”.



A Külterületszabályozási terv részlete a tervezett bányaterületével

A terület az ökológiai hálózatnak nem része, a tervezett helyi természetvédelem pedig nem valósult meg, azaz helyi természetvédelmi rendelet nincs hatályban Szabadhídvégen.

A tervezett homokbányával érintett 0224/1, 0185/3 hrsz-ú felhagyott major területeket illetve a 0223 hrsz-ú földrészleteket Ev-1, azaz az „ökológiai hálózat részét képező, illetve természetvédelem alatt álló védelmi erdőterületként”, továbbá helyi jelentőségű természetvédelmi területként jelöli. Ahogy fentebb említettük, úgy tehát a helyi jelentőségű természetvédelmi terület csak javasolt volt, de nem valósult meg, és az erdőterület sem képezi részét az ökológiai hálózatnak.

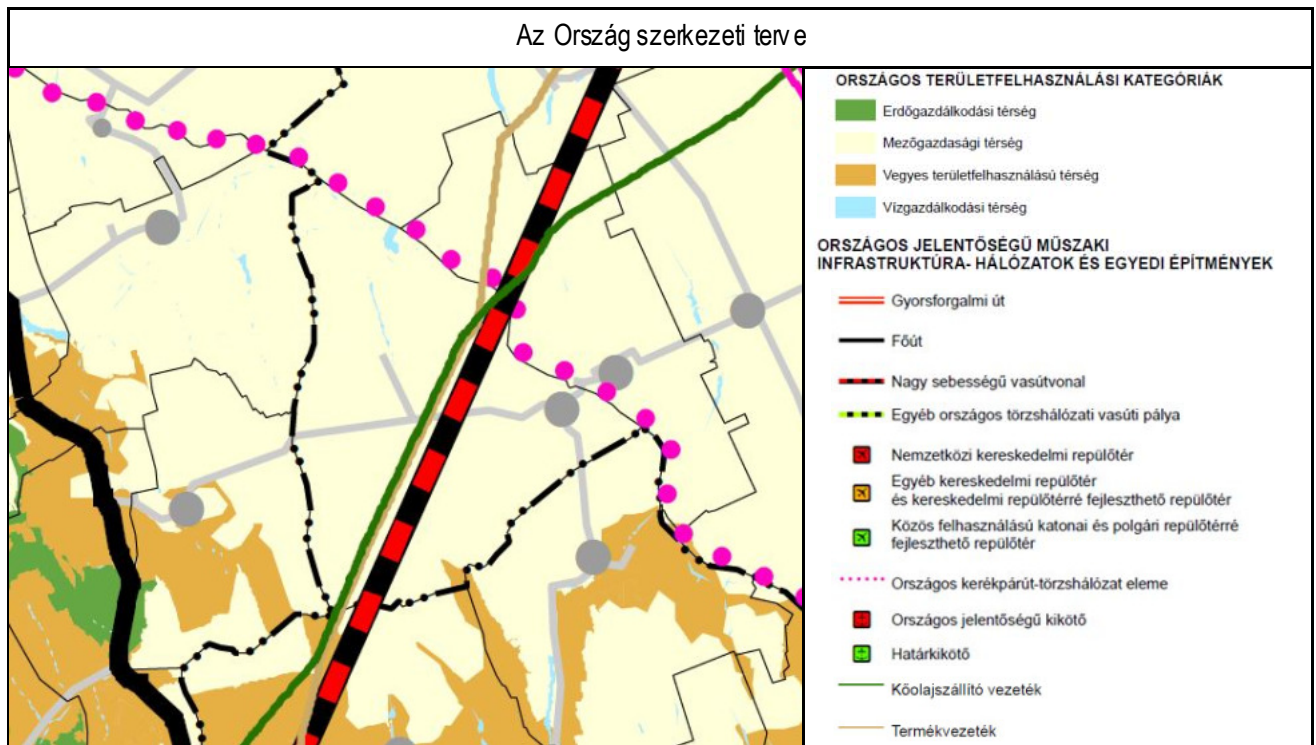
A HÉSZ erdőterületre vonatkozó hatályos előírásai a következők:

**„Erdőterület  
8. §.**

- (1) Az erdőterületekre vonatkozóan az OTÉK 28.§. előírásai közül a turisztikai, a gazdasági és védelmi rendeltetésű erdőkre vonatkozókat kell alkalmazni azzal, hogy az építmények elhelyezéséhez az illetékes Állami Erdészeti Szolgálat hozzájárulása is szükséges.
- (2) Az Eg-1, Ev-1 és Et-1 övezeti jelű – az ökológiai hálózat részét képező, illetve természetvédelem alatt álló – erdőterületeken a művelési ágak megváltoztatása, illetve közút, közmű- és hírközlési nyomvonalas létesítmények építése környezeti hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető.
- (3) Az erdőterületek övezetek szerinti tagolását a szabályozási tervek tartalmazzák.”

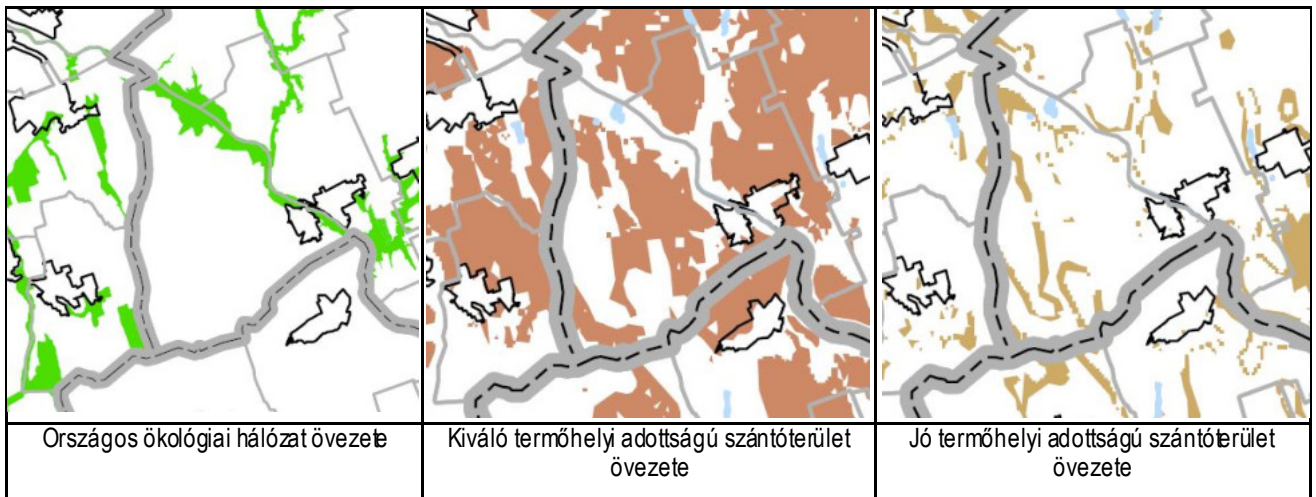
### 2.1.3. Területrendezési tervek

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. Törvény (OTrT) Szerkezeti Tervén Szabadhídvég igazgatási területe települési térségben (piktogram) mezőgazdasági térségben fekszik. A települést az országos közlekedéshálózati elemek közül az országos kerékpárút-törzshálózat és a tervezett nagy sebességű vasútvonal, az országos jelentőségű energetikai elemek közül pedig a termékvezeték, valamint a kőolajszállító vezeték érinti.

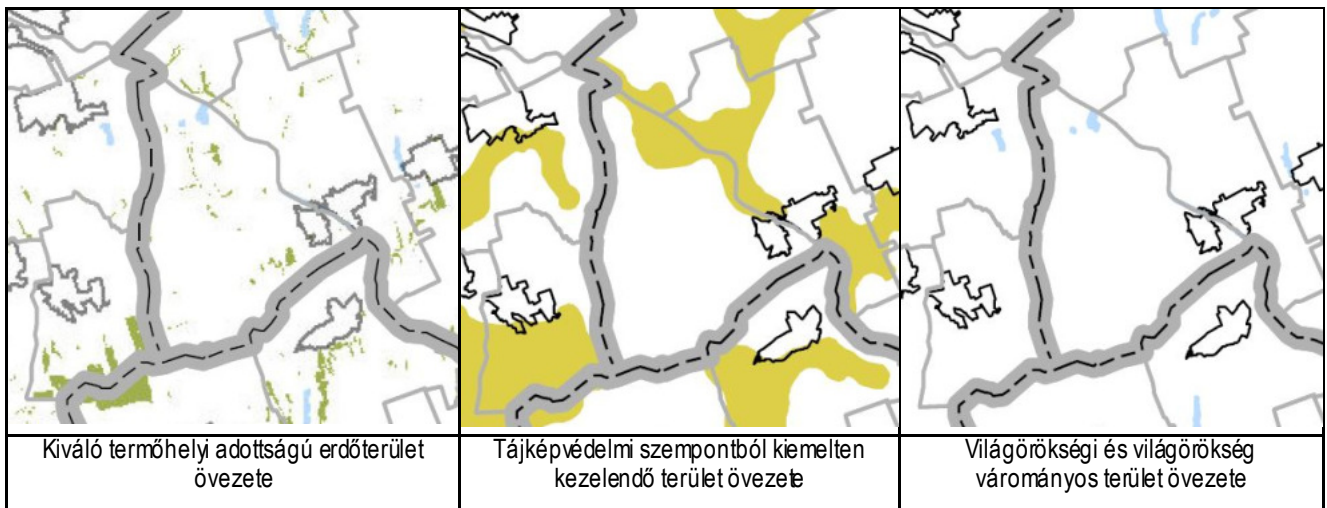


Az OTrT övezetei	Érintettség (tervezési terület)
1. Az országos ökológiai hálózat övezete (3.01.)	-
2. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (3.02.)	-
3. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete (3.03.)	-
4. Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (3.04.)	-
5. Tájékvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (3.05.)	-
6. Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete (3.06.)	-
7. Országos vízminőségvédelmi terület (3.07.)	-
8. Nagyvízi meder és a vásárhelyi terv továbbfejlesztése keretében megvalósítható vízkárelhárítási célú tárolóterület övezete (3.08.)	-
9. Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete (3.09.)	-

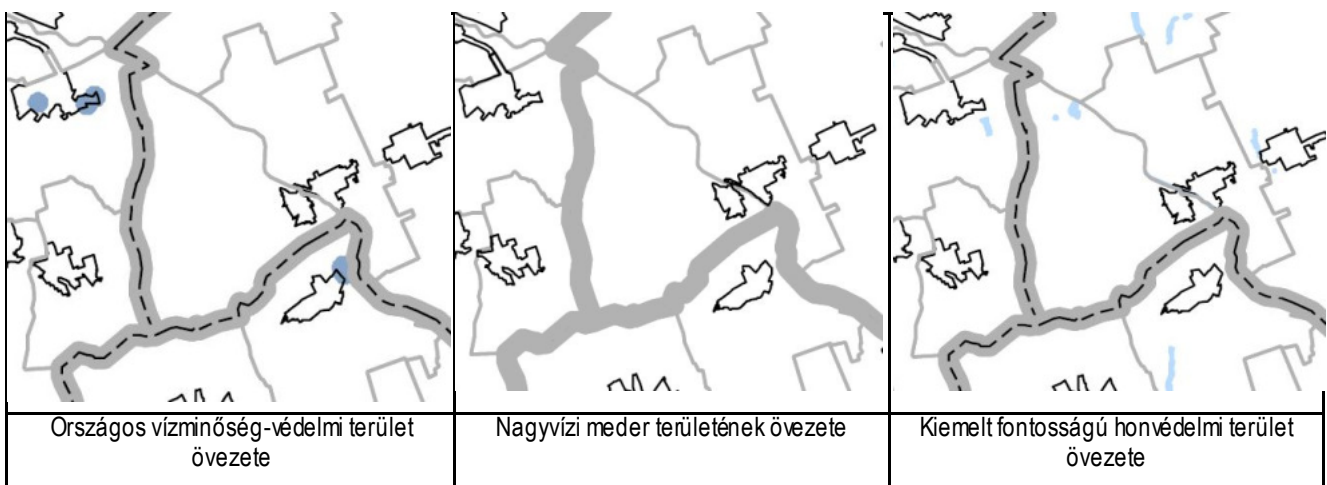




A fenti övezetek közül mindegyik érinti a település közigazgatási területét, legnagyobb mértékben a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete. A módosítás területét azonban egyik övezet sem fedi le.

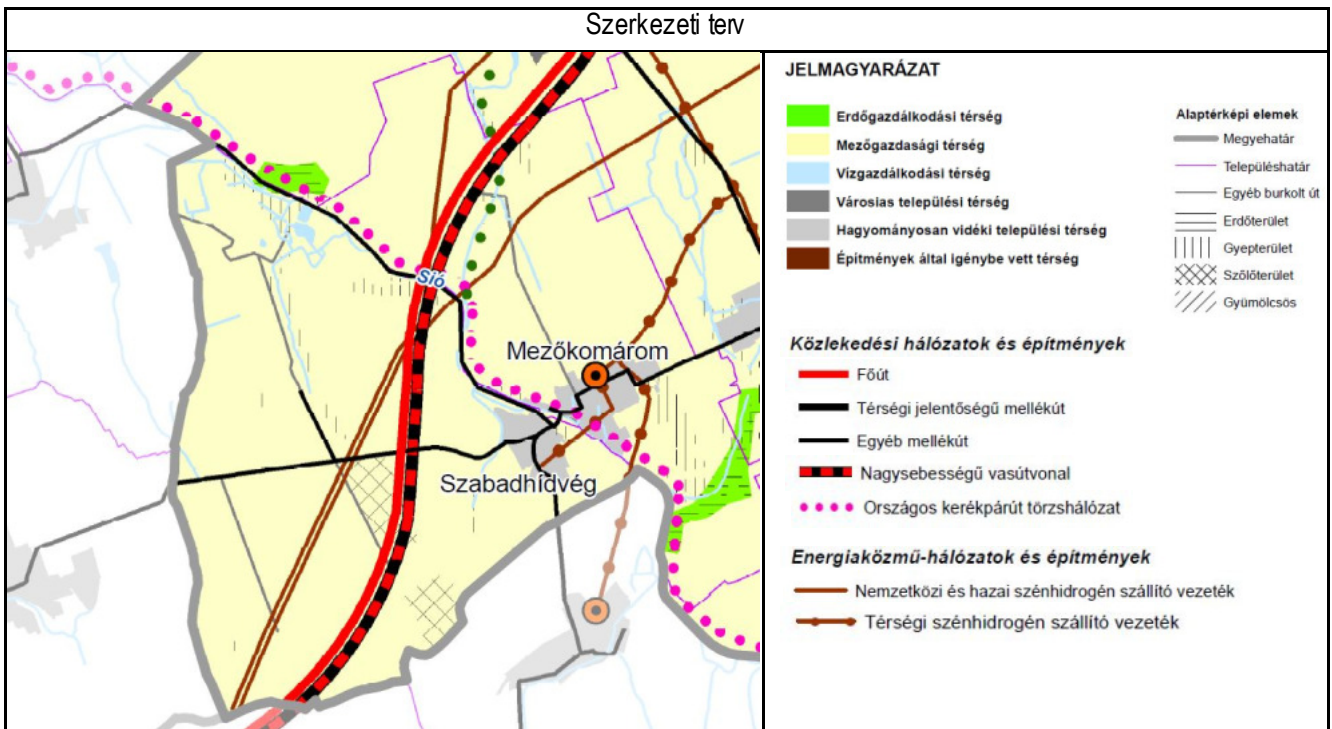


A fenti ábrákon jól látszik, hogy kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete csak kisebb foltokban érinti a település területét. A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete csak kisebb részen, a település északnyugati részét érinti. Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete nem található a településen. A módosítás területét egyik övezet sem érinti.



A fenti övezetek közül egyik sem érinti a település közigazgatási területét.

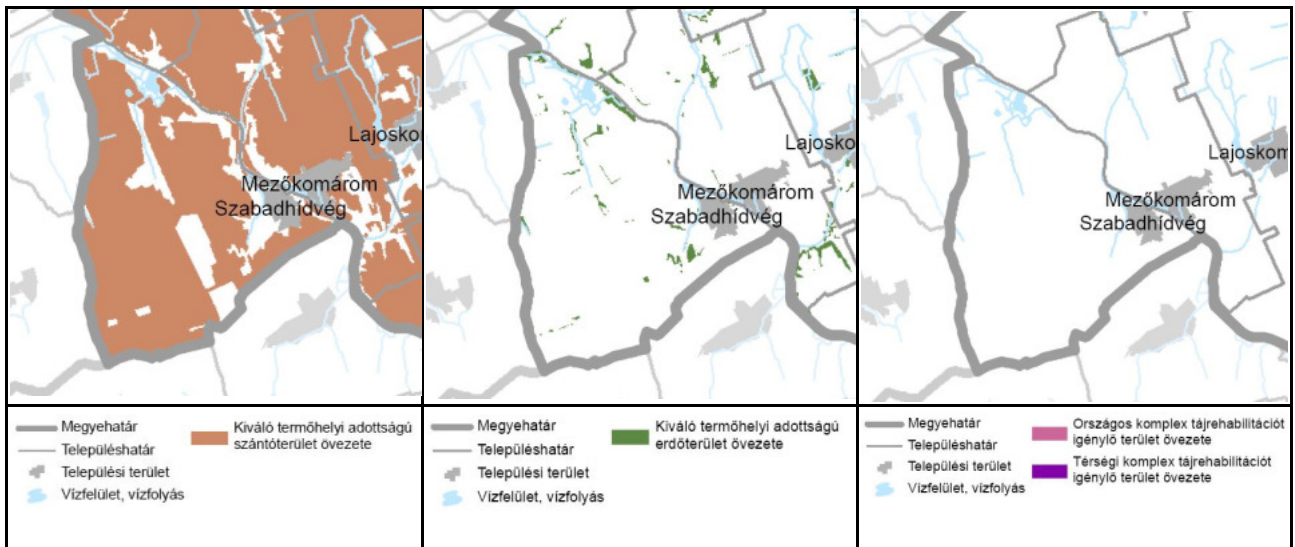
## Fejér Megye Területrendezési Tervének elfogadásáról szóló 1/2009. (II. 13.) Kr. sz. rendelet



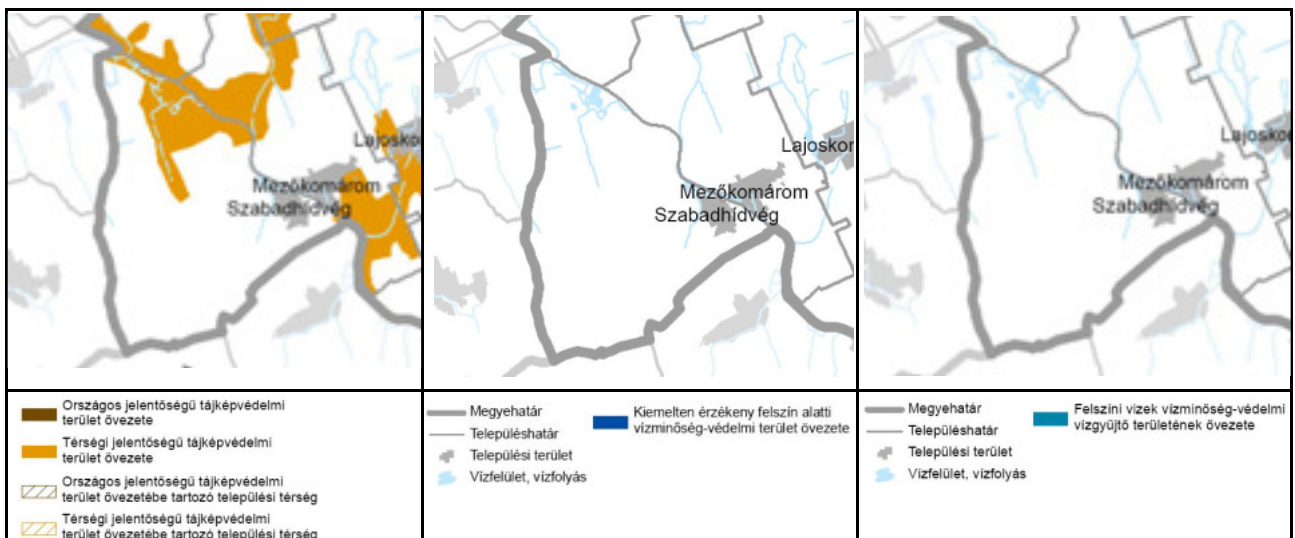
Szabadhídvég területe a Fejér megyei szerkezeti terven legnagyobb részben mezőgazdasági térségbe sorolt, közigazgatási területének délkeleti részén található belterület hagyományosan vidéki települési térség. Erdőgazdálkodási, valamint egy eddig meghatározott térséggel nem rendelkezik, csak a Sió-csatorna és a halastavak területe sorolható vízgazdálkodási térségbe. A megyei szerkezeti terv alapján a településen térségi jelentőségű mellékutak haladnak, észak-dél irányban pedig keresztülhalad két tervezett elem, a nagysebességű vasútvonal és egy főútvonal. A belterület délnyugati részét érinti a térségi szénhidrogén szállító vezeték, illetve nemzetközi és hazai szénhidrogén szállító vezeték is átszeli a település külterületét. Mezőkomárossal határos közigazgatási határa mentén halad az országos kerékpáros törzshálózat.

Fejér Megye Területrendezési Tervének kiemelt övezetei	Erintettség (Szabadhídvég)
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (3/1.)	igen
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (3/2.)	igen
Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete (3/3.)	-
Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete (3/3.)	-
Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (3/4.)	-
Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (3/4.)	igen
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete (3/5.)	-
Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete (3/6.)	-
Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete (3/7.)	-
Együtt tervezhető térségek övezete (3/8.)	-
Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete (3/9.)	-
Magterület övezete (3/10.)	igen
Ökológiai folyosó övezete (3/10.)	-
Pufferterület övezete (3/10.)	-
Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete (3/11.)	igen
Világörökség és világörökség-várományos terület övezete (3/12.)	-
Történelmi települési terület övezete (3/13.)	-
Rendszeresen bejárta terület övezete (3/14.)	-
Nagyvízi meder övezete (3/14.)	-
Földtani veszélyforrás területének övezete (3/15.)	-
Vízerosziónak kitett terület övezete (3/16.)	igen
Szélerosziónak kitett terület övezete (3/17.)	-

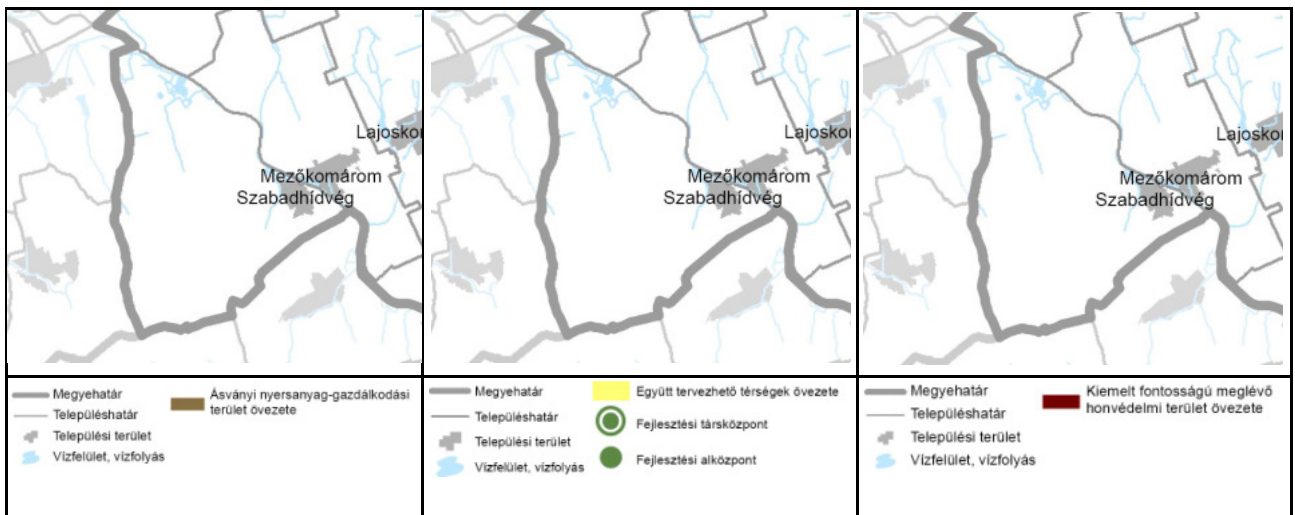




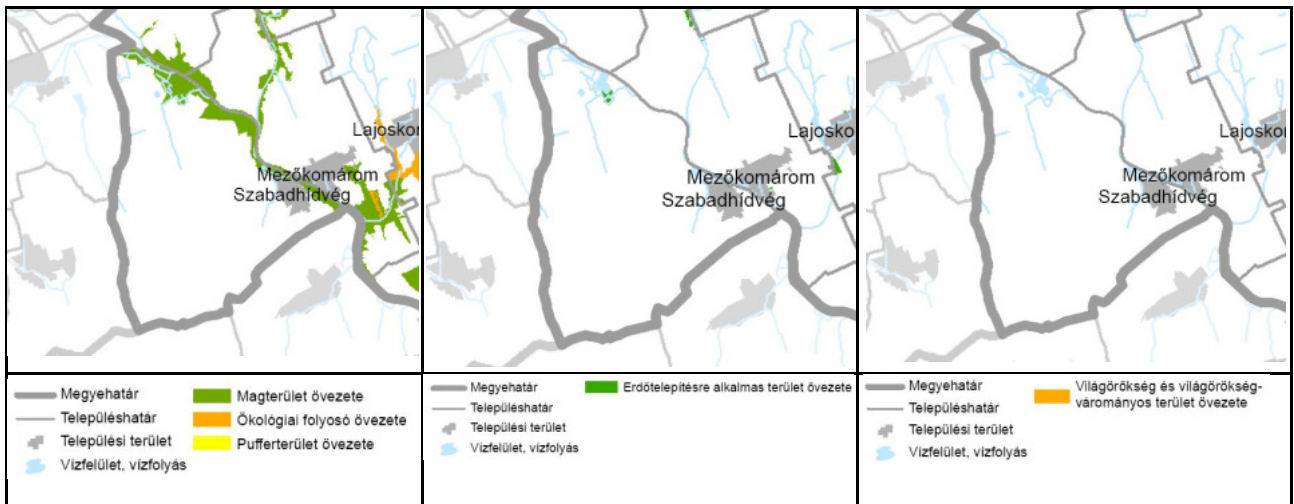
A fenti övezetek közül a települést jelentős mértékben érinti a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete. A kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete csak kisebb foltokban, az országos, illetve térségi komplex tájrehabilitációt igénylő területek övezetei pedig egyáltalán nem érintik Szabadhídvég területét. A módosítás területére egyik övezet sem fed rá.



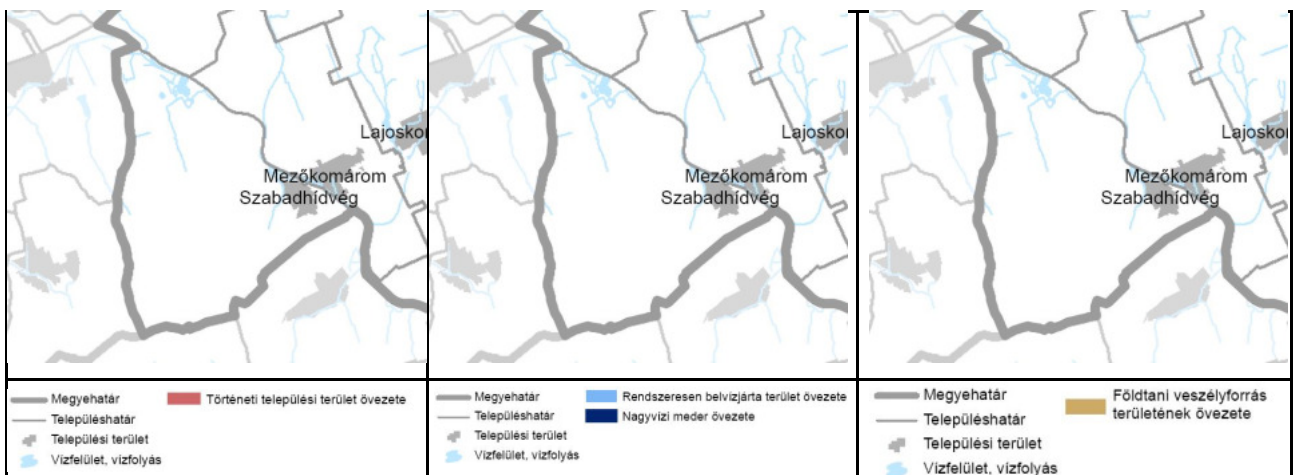
Szabadhídvég északi területét a térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete érinti. Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi és felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő terület övezetei nem érintik a települést. A fenti övezetek közül egyik sem fed rá a módosítás területére.



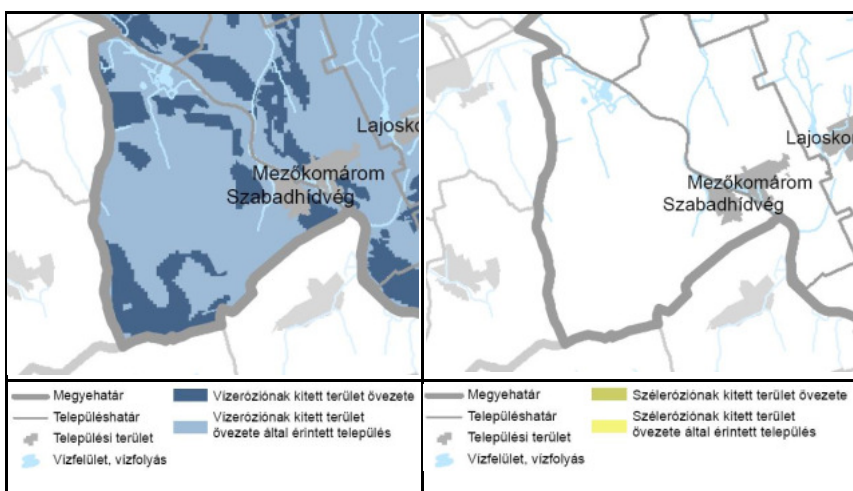
A fenti övezetek egyike sem érint a település területét.



A magterület övezete érinti Szabadhídvég területét a Mezőkomárommal határos közigazgatási határ mentén, azonban az ökológiai folyosó és a puffertérület övezete nem érinti a település területét. Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete csak kisebb területen, a halastavak déli részénél található. Világörökségi és világörökség-várományos területe Szabadhídvégnek nincs. A fenti övezetek közül egyik sem fed rá a módosítás területére.



A község közigazgatási területét a fenti övezetek egyike sem érinti.



A fenti övezetek közül csak a vízéróziónak kitett terület övezete érinti a település területét, azonban ezt az övezetet a módosított OTRT megszüntette.



## 2.2. FEJLESZTÉSI IGÉNYEK, BEÉPÍTÉSI, VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

A Pélpusztai mezőgazdasági major bővítését, fejlesztését tervezi a tulajdonos.

A Pélpusztai Mezőgazdasági Kft. telephelyén jelenleg a szaporulatokkal együtt 4200 a teljes állatlétszám. A cég 2005-2006-tól kezdve az akkori, mostanra már idejét múlt technológiákat modern istállókra, fejési technológiára cserélte, 10 évvel ezelőtt az ország akkori legmodernebb fejőházát és tartástechnológiáját tudhatta magáénak. Az elmúlt évek során is folyamatosan fejlesztettek, növelték az állatállományt, a technológiai hátteret modernizálták. A tehenészeti telepen több istálló, karám, terménytároló, trágyatároló, műhely, raktár, siló és egy fejőház üzemel. A telepi épületek egy edileg tervezett acélszerkezeti rendszerben épültek, a silók és a trágyatárolók pedig vasbeton szerkezetűek.

2018-ban továbbra is fejlődni kívánnak, melynek részét képezi, a megnövekedett és gyarapítani kívánt állatlétszám miatt a jelenlegi 64 férőhelyes, párhuzamos építésű fejőház lebontása. A megvalósítani kívánt fejőház 80 állásos, modern körforgós fejőház. Ezzel párhuzamosan pedig újabb istállók létesítése, meglévők bővítése is a beruházás tárgyát képezi. Bontásra kerülne továbbá egy mosó és egy raktárépület, a hidmérleg, egy kisebb épület, illetve egy esővíz medence is. A tervezett épületek létesítése a meglévőkhez hasonlóan acélszerkezetek alkalmazásával történne, a trágyatároló létesítmény a régi szérűskertben pedig fagyálló, vízzáró vasbetonszerkezettel készül. A telepítéskor Pélpusztai lakosságát figyelembe véve lakóterülethez közelebb esnének a kisebb zaj – és szag kibocsátású építések (fejőház), és távolabb esnének a magasabb zajjal és kellemetlenebb szaggal járó épületek, műtárgyak (istálló, trágyatároló). Az új építmények magassági értékei a már meglévő épületállományhoz igazodnak. A telepítési tanulmánytervet a DAIRY-ÉP KFT készítette.

A major területén a hatályos településrendezési eszközök készítése óta több telekalakítás történt, így a fejlesztések kapcsán a kialakult állapotnak történő megfeleltetését is el kell végezni a fejlesztési lehetőségek biztosítása érdekében. A fejlesztés során a majorhoz kapcsolódó telkek összevonásra kerülnek, de új, illetve kisebb telek alakul ki a 0179/60 hrsz-ú telken található lakóépület köré. A korábban tervezett zöldterületek és utak is megszüntetésre kerülnek a telkek összevonása miatt. A fejlesztések a jelenlegi beépítési mérték (30 %) emelését is szükségessé teszik.



*Pélpusztai major - Pélpusztai Mezőgazdasági Kft. telephelye – drónfelvétel*

A tulajdonos a tehenészeti telep fejlesztésével egyidejűleg a majorral szemben az útmásik oldalán, egykori major területén (0224/1, 0185/3 hrsz) homokbánya létesítését is kérelmezte. A bányanyitási beruházás szerves részét képezné a tehenészet bővítésének, mert a homokbányából kitermelhető nyersanyag (homok és kavicsos homok) az építkezések során az épületalapokba/töltésekbe felhasználható lenne. Ez a cég számára fontos megtakarítást jelentene az épületek bekerülési költségén. Ezen felül pedig Szabadhídvég forgalmát kedvezően befolyásolná, hiszen az épületbe szánt homok, esetleg zúzalék többszáz ezer m<sup>3</sup> nagyságrendű, melyet máshonnan beszállítva a településen keresztül, jelentős mértékben megterhelné a település közútját, forgalmát. A homok azonban ezenkívül az istállók almozására is szolgál.







*Pépusztai major bejárata*



*Az egyik útmenti raktárépület*



*Tervezett állapot (DAIRY-ÉP Kft - 2018 április)*

**III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK****Szabadhídvég Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
../2018 (.....).sz. határozata**

Szabadhídvég Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy 1/2005. (I.20.) sz. Kt. határozattal megállapított Településszerkezeti terve az alábbiak szerint módosul:

1. A külterületi Pélpusztai major területét képező 0156/6, 0179/10, 0176/18, 0179/52, 0179/53, 0179/54, 0179/55, 0179/61 hrsz-ú telkek és a 0179/87 hrsz-ú telek „a” alrészlete, ipari gazdasági területből különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület (Kmű) területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra.
2. A 0181/3 hrsz.-ú út és a 0179/60 hrsz-ú telken tervezett út közlekedési és közmű területből különleges terület mezőgazdasági üzemi terület (Kmű) területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra.
3. A 0179/60 hrsz-ú telken és a 0179/87 hrsz-ú telek „a” alrészletén tervezett zöldterület különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület (Kmű) területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra.
4. A külterületi 0224/1, 0185/3, illetve a 0223 hrsz.-ú, művelésből kivett telkek egy része tervezett erdőterületből beépítésre nem szánt különleges terület – bányaterületbe (Kb-B) kerülnek átsorolásra homokbánya létesítés céljából.
5. A 4. pont szerinti bányaterület kikerül a Településszerkezeti tervlapon jelölt „tervezett jelentőségű természetvédelmi terület”-ből.
6. A Településszerkezeti tervlap az 1-5. pontok figyelembevételével az 1. Melléklet szerint módosul.



## 1. Melléklet a .../2018. (.....) Kt. határozathoz



A Településszerkezeti terv módosítása

## JELMAGYARÁZAT

## MEGLÉVŐ TERVEZETT

		IGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
		BELTERÜLETI HATÁR
		MEGSZÜNŐ BELTERÜLETI HATÁR
		BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET HATÁRA
		VÉDŐTÁVOLSÁG

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

		FALUSIAS LAKÓTERÜLET
		IPARI GAZDASÁGI TERÜLET (MAJOR, ÁLLATTARTÓ TELEP)
		KÜLÖNLEGES TERÜLET

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

		ZÖLDTERÜLET (KÖZPARK)
		ERDŐTERÜLET (GAZDASÁGI)
		ERDŐTERÜLET (VÉDELMI)
		ERDŐTERÜLET (TURISZTIKAI)
		ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (SZÁNTÓ)
		ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (GYEP, LEGELŐ, RÉT)
		ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (SZŐLŐ)
		ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (NÁDAS, MOCSÁR)
		KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (KERT, SZŐLŐ, GYÜMÖLCSÖS)
		KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (BELTERÜLETI KERT)
		VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET (FOLYÓ ÉS ÁLLÓVIZEK MEDRE ÉS PARTI SÁVJA)
		I.OSZTÁLYÚ SZŐLŐKATASZTERI TERÜLET
		II.OSZTÁLYÚ SZŐLŐKATASZTERI TERÜLET
		BÁNYATERÜLET
		KÜLÖNLEGES- MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET

		MŰEMLÉK
		MŰEMLÉKI KÖRNYEZET HATÁRA
		NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELYEK HATÁRA
		RÉGÉSZETI ÉRDEKŰ TERÜLET HATÁRA
		HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
		ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT HATÁRA
		ORSZÁGOS TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
		HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
		HELYI JELENTŐSÉGŰ EGYEDI TERMÉSZETI ÉRTÉK
		TÁJKÉPI SZEMPONTBÓL JELENTŐS FASOR
		VÍZERÓZIÓNAK KITETT TERÜLET HATÁRA
		CSÚSZÁSVESZÉLYES TERÜLET HATÁRA
		ORSZÁGOS MELLÉKÚT
		ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ KERÉKPÁRÚT
		EURÓPAI GYORSVASÚT (IRÁNYADÓ NYOMVONAL)
		VÍZTÁROZÓ(VÍZTORONY, MEDENCE)
		MEGSZÜNT SZEMÉTLERAKÓ
		MEGSZÜNTETENDŐ SZEMÉTLERAKÓ
		MEGSZÜNT DÖGKÚT
		MEGSZÜNTETENDŐ DÖGKÚT
		NAGY-KÖZÉPNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK
		ADRIA KŐOLAJ ÉS TERMÉKVEZETÉK
		IGAZGATÁSI INTÉZMÉNY (POLGÁRMESTERI HIVATAL)
		EGYHÁZI INTÉZMÉNY (TEMPLOM)
		SPORTLÉTESÍTMÉNY
		TEMETŐ
		KEGYELETI PARK
		FORRÁS
		FÖLDVÁR



**Szabadhídvég Község Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**.. /2018 (.....) önkormányzati rendelete**  
**Szabadhídvég Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2005. (I.21.)**  
**önkormányzati rendelet módosításáról**

Szabadhídvég község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében 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) bekezdés a-c) pontjaiban biztosított jogkörében eljáró államigazgatási szervek és partnerek véleményének kikérésével valamint a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

**1. § (1)** A Szabadhídvég Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2005. (I.21.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2.4 számú, Pélpusztai Szabályozási Terve (M 1:2000) nevű melléklet helyébe e rendelet 1. számú melléklete lép.

(2) A Rendelet 2.2. számú mellékleteként jóváhagyott Kültérület Szabályozási Terv (M 1:10 000) változtatással érintett terület határa által jelölt részterületére vonatkozó normatartalma helyébe e rendelet 2. melléklete szerinti részterület normatartalma lép.

**2. §** A Rendelet 2. § (1) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

„ (1) A település igazgatási terület

a./ beépítésre szánt területei

aa/ falusias lakóterület (Lf)

ab/ ipari gazdasági terület, ezen belül

- egyéb terület az energiaellátást biztosító területigényes létesítmény (kőolajvezeték nyomásszabályozó) (Gip-ko) és a hírközlést biztosító területigényes létesítmény (Invitel telefonközpont) (Gip-h) területe

- jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület a mezőgazdasági üzemi terület (major, állattartó telep) (Gip-M)

ac/ különleges terület, ezen belül

- sportterület (sportpálya) (Kü-S)

- temető, kegyeleti park (Kü-T)

- **mezőgazdasági üzemi terület (Kmű)**

b./ beépítésre nem szánt területei

ba./ közlekedési és közműterület, ezen belül:

- közút (KÖu)

bb./ zöldterület, ezen belül

- közpark (Z)

bc./ erdőterület, ezen belül

- védelmi (Ev)

- II. osztályú szőlőkataszteri területen lévő védelmi (Ev\*\*)

- gazdasági (Eg)

- I. osztályú szőlőkataszteri területen lévő gazdasági (Eg\*)

- II. osztályú szőlőkataszteri területen lévő gazdasági (Eg\*\*)

- turisztikai (Et)

- II. osztályú szőlőkataszteri területen lévő turisztikai (Et\*\*)

bd./ mezőgazdasági terület, ezen belül

- általános mezőgazdasági terület (Má)
- általános mezőgazdasági, I. osztályú szőlőkataszteri terület (Má\*)
- általános mezőgazdasági, II. osztályú szőlőkataszteri terület (Má\*\*)
- kertes mezőgazdasági, II. osztályú szőlőkataszteri terület (Mk\*\*)

be./ vízgazdálkodási terület

- folyó és állóvizek medre és parti sávja (V)
- közműellátást biztosító területigényes létesítmények (víztorozó) (V-kv) területe

**bf./ bányaterület (Kb-B)**

3. § (1) A Rendelet 5. § (1) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

**„(1) A település területén különleges területek a temetők (Kü-T), a sportpálya (Kü-S) területe és a mezőgazdasági üzemi terület (Kmű).”**

(2) A Rendelet 5. § (4) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

„(4) A különleges területek övezeti paraméterei az alábbiak:

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymag. Maximum (m)	Telekterület Minimum (m <sup>2</sup> )	Zölddel való fedettség(%)
Kü-S	SZ	10	5,5	10000	55
Kü-T	SZ	10	5,5	K	50
<b>Kmű</b>	<b>SZ</b>	<b>40</b>	<b>7,5</b>	<b>5000</b>	<b>40</b>

A maximális építménymagasságnál nagyobb magasság is engedélyezhető, ha azt az adott funkcióra (pl. sportcsarnok, harangtorony, stb.) vonatkozó előírások indokoltá teszi.”

(3) A Rendelet 5. § kiegészül az alábbi bekezdéssel:

**„(9) A mezőgazdasági üzemi területre vonatkozó előírások az alábbiak:**

- a) A terület a mezőgazdasági termelést, állattenyésztést, tárolást, feldolgozást szolgáló üzemi építmények, továbbá irodaépület és kiszolgáló épületek helyezésére szolgál.
- b) Az építési övezetben elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakóépület is.
- c) Új épület a telekhatároktól legalább 5 m távolságban létesíthető.
- d) Az épületnek nem minősülő technológiai építmény magassága meghaladhatja az övezetre előírt maximális építménymagasságot.
- e) A minimális zöldfelületet kétszintű növényzettel (gyepszint és lombkoronaszint) kell betelepíteni.
- f) A telekhatár mentén fa és cserjesor telepítendő.

4. § A Rendelet kiegészül a 17. §-t követően egy új, 17/A §-al és az azt megelőző címmel:

**„Különleges - Bányaterület  
17/A.§.**

(1) *Különleges – bányaterület a Kb-B jellel szabályozott beépítésre nem szánt övezet, ahol a bányászati tevékenységgel összefüggő építmények és kiszolgáló létesítmények alakíthatók ki.*

(2) *Az övezet beépítési feltételei a következők:*

- a) *kialakítható telek területe legalább: 5 000 m<sup>2</sup>;*
- b) *beépítési mód: szabadonálló;*
- c) *beépítettség mértéke legfeljebb 2 %;*
- d) *épület építménymagassága legfeljebb 4, 5 m;*
- e) *építeni a telek határoktól legalább 10 m-re lehet”*

5.§ (1) E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

(3) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Rendelet 5.§ (5) bekezdése.

Kihirdetés napja:

Pap László  
polgármester

dr. Tóth Andrea  
jegyző

**1. sz. melléklet a ../2018. (...) önkormányzati rendelethez**

*Pélpusztai Szabályozási Terve (M 1:2000)  
(Ld. külön A3 méretben)*





**JELMAGYARÁZAT:**

- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezet határa
- Építési övezet jele
- Erdő
- Közlekedési célú közterület
- Meglévő épületek
- Szabályozási szélesség
- Megszüntető jel (javasolt)
- Telepítendő fasor
- Terület határa

Lf-11	SZ	30
	4,5	1200

Lf-13	K	K
	4,5	K

Kmü	Sz	40
	7,5	5000

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

**Lf** Hagymányos falusias lakóterület

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**

**Kmü** Mezőgazdasági üzemi terület

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

**Ev** Védelmi célú erdőterület

**KÖu** Közlekedési terület - Kőúti

A .../2018 (....) önk. rendelet melléklete



**PÉLPUSZTA TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZEI  
SZABÁLYOZÁSI TERV**

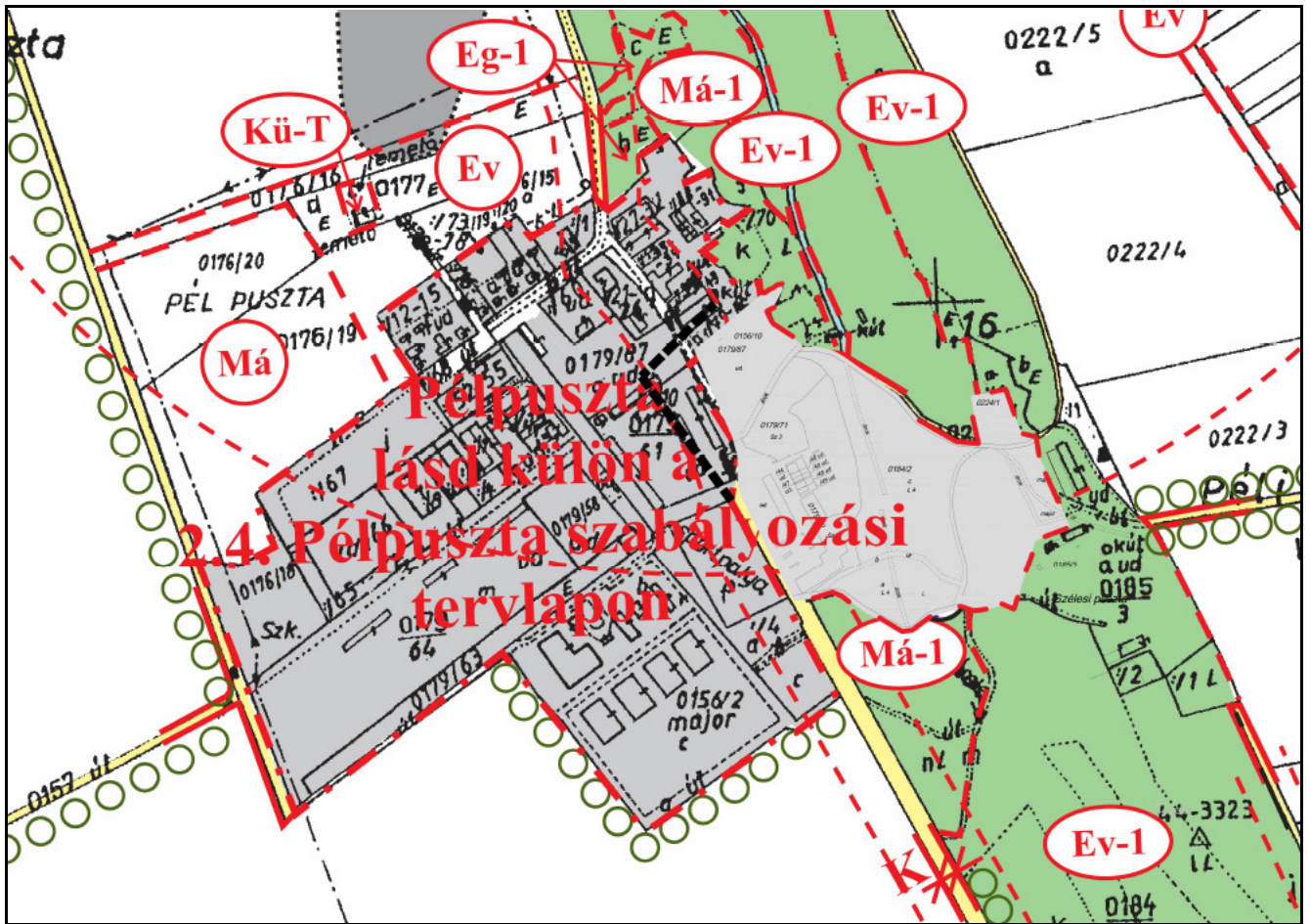
**SZABÁLYOZÁSI TERV**

Vezető településrendező tervező: Bárdosi Andrea TT/1 01-4073	Településrendező: Péter-Szepessy Fruzsina	Dátum: 2018. július
---	---	------------------------

Tájtervező, zöldfelületek: Lázár Tibor TT/1 01-5041	Közlekedés, közművek: Nagy Szabolcs MKSZ 01 11270	Méretarány: M 1:4 000
--	--	--------------------------

Készült az állami alapadatok felhasználásával

## 2. sz. melléklet a .../2018. (...) önkormányzati rendelethez



Külterület Szabályozási Terv (M 1:10 000) módosítása

## JELMAGYARÁZAT

	IGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA		KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET (KÖZÜTT)		LOSZTÁLYÚ SZŐLŐKATASZTERI TERÜLET												
	BELTERÜLETI HATÁR		ERDŐTERÜLET (TURISZTIKAI)		ILOSZTÁLYÚ SZŐLŐKATASZTERI TERÜLET												
	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET HATÁRA		TERMÉSZETVÉDELEM ALATT ÁLLÓ ERDŐTERÜLET (TURISZTIKAI)		NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELOHELY												
	SZABÁLYOZÁSI VONAL		ERDŐTERÜLET (TURISZTIKAI) (ILOSZTÁLYÚ SZŐLŐKATASZTER)		RÉGÉSZETI ÉRDEKŰ TERÜLET												
	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG HATÁRA		ERDŐTERÜLET (VÉDELMI)		HELYI JELENTŐSÉGŰ MŰVI ÉRTÉK												
	ÖVEZETI HATÁR		ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT RÉSZÉT KÉPEZŐ, ILL. TERMÉSZETVÉDELEM ALATT ÁLLÓ ERDŐTERÜLET (VÉDELMI)		ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT												
	SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG		ERDŐTERÜLET (VÉDELMI) (ILOSZTÁLYÚ SZŐLŐKATASZTER)		ORSZÁGOS TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET												
	VÉDŐTÁVOLSÁG		ERDŐTERÜLET (GAZDASÁGI)		HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET												
	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET		ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT RÉSZÉT KÉPEZŐ, ILL. TERMÉSZETVÉDELEM ALATT ÁLLÓ ERDŐTERÜLET (GAZDASÁGI)		HELYI JELENTŐSÉGŰ EGYEDI TERMÉSZETI ÉRTÉK												
	EGYÉB IPARI GAZDASÁGI TERÜLET (KŐOLAJVEZETÉK NYOMÁSSZABÁLYOZÓ)		ERDŐTERÜLET (GAZDASÁGI) (ILOSZTÁLYÚ SZŐLŐKATASZTER)		TÁJKÉPI SZEMPONTBÓL JELENTŐS FASOR												
	IPARI GAZDASÁGI TERÜLET (MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET(MAJOR, ÁLLATTARTÓ TELEP))		ERDŐTERÜLET (GAZDASÁGI) (ILOSZTÁLYÚ SZŐLŐKATASZTER)		ÖNÁK KITETT TERÜLET												
	KÜLÖNLÉGES TERÜLET (TEMETŐ)		ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET		VEZÉLYES TERÜLET												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>SZ</th> <th>SZ</th> <th>30</th> <th>Ép.övezet jele</th> <th>beépítési mód ép.magasság</th> <th>beépítési % telekterület</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gip-M</td> <td>7,5</td> <td>6000</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	SZ	SZ	30	Ép.övezet jele	beépítési mód ép.magasság	beépítési % telekterület	Gip-M	7,5	6000					ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (ÉPÍTÉSI LEHETŐSÉG NÉLKÜL)		MEGSZÜNT SZEMÉTLERAKÓ
SZ	SZ	30	Ép.övezet jele	beépítési mód ép.magasság	beépítési % telekterület												
Gip-M	7,5	6000															
<b>SZ, K</b>	SZABADON ÁLLÓ, KIALAKULT ÁLLAPOT SZERINT		ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT RÉSZÉT KÉPEZŐ, ILL. TERMÉSZETVÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET		MEGSZÜNTETENDŐ SZEMÉTLERAKÓ												
			ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (LOSZTÁLYÚ SZŐLŐKATASZTER)		MEGSZÜNTETETT DÖGKÚT												
			ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (ILOSZTÁLYÚ SZŐLŐKATASZTER)		MEGSZÜNTETETT DÖGKÚT												
			KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (ILOSZTÁLYÚ SZŐLŐKATASZTER)		MEGSZÜNTETENDŐ DÖGKÚT												
			KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (ÉPÍTÉSI LEHETŐSÉG NÉLKÜL) (ILOSZTÁLYÚ SZŐLŐKATASZTER)		NAGY-KÖZÉPNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK												
			VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET (FOLYÓ ÉS ÁLLÓVIZEK MEDRE ÉS PARTI SÁVJA)		ADRIA KŐOLAJ, ÉS TERMÉKVEZETÉK												
					ELVI ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYTERV KÉSZÍTÉSI KÖTELEZETTSÉG												
					BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG												
					FORRÁS												
					FÖLDVÁR												



## IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

### 4.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK INDOKLÁSA

A Pélpusztai Mezőgazdasági Kft a meglévő pélpusztai major fejlesztése és hozzá kapcsolódóan, a majortól keletre kb. 200 m-re homokbánya a nyitása érdekében kezdeményezte a településrendezési eszközök módosítását.

#### 4.1.1. A Pélpusztai major fejlesztése

A fejlesztés a major területén belül történik, azonban a hatályos településrendezési terv készítése óta a telekállapotok és használatok, illetve az akkor tervezett fejlesztési elképzelések is megváltoztak, mely miatt a terület-felhasználási egységek rendezése szükséges.

A fejlesztés a tejtermelő tehenészet területén a technológiai fejlesztések miatt további épületek (istálló, fejőház, borjúnevelő stb.) elhelyezésére irányul, mely miatt telekösszevonások történnek és a beépítési mérték kismértékű emelése is szükséges.

A külterületen lévő majort a belterület felől a 63103 számú, országos mellékútról lehet megközelíteni.

A major területe a hatályos településrendezési eszközökben **ipari gazdasági terület** Gip-M2 övezetébe sorolt, de a major területébe **erdőterületek** is ékelődnek, melyek közül olyan is van, mely már jogilag sem létezik és a területén épületek, illetve műtárgyak találhatóak. Meglévő erdőterületek: 017/65 hrsz, 0179/67 hrsz-ú telek „h” alrészlete.

A Pélpusztai „központ” környékén **zöldterületként** kijelölt teresedés is van, azonban ez nem került önkormányzati tulajdonba. Az itt lévő és a majort övező lakótelkek falusias lakóterületben fekszenek.

A hatályos terv alaptérképén és így a terven is a Pélpusztát megközelítő közút befordul a major területére **közlekedési területként**. Ez az út ma már magánút és a település belső útjaként működik.

A Pélpusztát megközelítő összekötő országos közút (0181/14 hrsz) a major bejáratától észak (Ádánd) felé v alóságban nincs külön telekként lejegyezve, a major egy másik telkén (0179/87 hrsz) halad keresztül, külön alrészletként, ez a szakasz is természetesen közlekedési területbe tartozik.

A pélpusztai hagyományos lakóterületek két külön csoportra oszthatók: az említett 0179/87 hrsz-ú telken kialakított feltáró út keleti oldalán úszótelkeként egyforma méretű kisméretű telkeken (200-300 m<sup>2</sup> telekterülettel) vannak az egykori, de ma is álló lakóépületek. Az út derékszögben nyugat felé elforduló szakaszán hagyományosabb falusias beépítésű telkek találhatóak, melynek sajátossága, hogy az udvaraik külön alrészletben és szántó művelési ágban vannak. A lakóterületet **Falusias lakóterületbe** sorolta a hatályos szerkezeti terv, a módosítás nem érinti a területüket, változás nem történik.

Maga a mezőgazdasági major területe a hatályos tervben több kisebb és több nagyobb telekből állt, mára azonban már csak néhány telek van külön hrsz-on, főképpen a jogilag a major közepén található út miatt. Az egész majorságra jellemzőek a zavaros telekállapotok. A mai hrsz-ok a telepet illetően már nem egyeznek a hatályos tervi állapottal, így összevetésük is nehézkes.

A módosítás során a major területe, mely tehát jellemzően ipari gazdasági területbe, kis részén zöldterületbe és közlekedési területbe sorolt a hatályos tervben **különleges mezőgazdasági üzemi területbe** kerül. Az erdőterületek – a telephely déli részén erdőterületként jelölt egy terület kivételével (fent említett jogilag is megszűnt és elépített erdőterület) megmaradnak, illetve a biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében a telephely elészakról határos 0179/67 hrsz-ú telek „j” alrészlete is **erdőterületbe** kerül. Ez utóbbit 3 oldalról is körbehatárol a telek „h” alrészlete, mint fásított terület, a v alóságban is erdő.

A módosítással érintett, külterületi Pélpusztai major területét képező telkek:

Hrsz	Használat jellege	Területe (ha)	Hatályos településszerkezeti tervi területfelhasználás - Megjegyzés
0156/6	kivett major, szántó, út, 24 db gazdasági épület	16,8531	<b>Ipari gazdasági terület</b>
0181/3	magánút (közforgalom elől elzárt)	0,6689	Közlekedési terület
0179/10	műhely	0,0437	<b>Ipari gazdasági terület</b> Úszótelek,
0176/18	kivett szérűskert	1,2257	<b>Ipari gazdasági terület</b> Sem Pélpusztá, sem a külterület szabályozási terv en a nem szabályozott.
0179/52	kivett garázs	0,0204	<b>Ipari gazdasági terület</b> Beépítettsége: 100 %,
0179/53	kivett egyéb épület	0,0099	<b>Ipari gazdasági terület</b> Beépítettsége: 100 %,
0179/54	kivett egyéb épület	0,0083	<b>Ipari gazdasági terület</b> Beépítettsége: 100 %,
0179/55	kivett telephely és 5 db gazdasági épület és udvar	0,4217	<b>Ipari gazdasági terület</b>
0179/60	Kivett, 3 db gazdasági épület és udvar	1,102	<b>Zöldterület, Közlekedési terület és Falusias lakóterület</b> Beépítettsége: 2,32 %,
0179/61	kivett 5 db gazdasági épület és udvar	1,437	<b>Ipari gazdasági terület</b> Beépítettsége: 14,32 %,
0179/87 „a” alrészlet	kivett, 2 db gazdasági épület és udvar	0,3362	<b>Ipari gazdasági terület</b> A telek többi része <b>közlekedési terület, falusias lakóterület és általános mezőgazdasági terület.</b>
<b>Összesen:</b>		<b>22,1269</b>	

A fenti felsorolt telkek összevonásra kerülnek, kivéve a 0179/60 hrsz-ú területet, melyből egy kisebb telek megmarad a jelenlegi tulajdonosi lakóépület (vendégház) számára falusias lakóterületként (Ez 0,24 ha területű lesz). A teljes mezőgazdasági üzemi terület az összevonást követően (új 0156/7 hrsz): 21,97 ha területű lesz.

A telekalakítási vázrajz elkészült és záradékolása is megtörtént 2018 februárjában.

A Pélpusztai major területe jelenleg is beépítésre szánt, ipari gazdasági - mezőgazdasági üzemi területként került kijelölésre, csak az útterület és a tervezett zöldterület átminősítése miatt keletkezik **új beépítésre szánt terület**. A biológiai aktivitásérték pótlása szükséges, mely a major ill. kapcsolódó területén megoldható.

A településszerkezeti tervi módosítások tehát a következők a major területén:

- A 0156/6, 0179/10, 0176/18, 0179/52, 0179/53, 0179/54, 0179/55, 0179/61 hrsz-ú telkek és a 0179/87 hrsz-ú telek a. alrészlete, **ipari gazdasági területből** különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület (Kmü) területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra (ez valójában csak a jelenlegi OTÉK szerint megfelelő besorolás, az elhelyezhető funkciók köre nem változik!)
- A 0181/3 hrsz.-ú, a major területén található belső út és a 0179/60 hrsz-ú telken tervezett út **közlekedési és közmű területből** különleges terület mezőgazdasági üzemi terület (Kmü) területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra.
- A 0179/60 hrsz-ú telken és a 0179/87 hrsz-ú telek a. alrészletén **tervezett zöldterület** különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület (Kmü) területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra.
- Az **ipari gazdasági területbe** sorolt, de tulajdonjogilag nem a major területéhez tartozó 0179/67 hrsz-ú telek „j” alrészlete Erdőterületbe kerül besorolásra

#### 4.1.2. Homokbánya létesítése

A major tulajdonosa a tehenészeti telep fejlesztésével egyidejűleg a teleptől keletre, kb. 200 m-re lévő korábbi felhagyott major területén (Szélesi pusztá) homokbánya nyitás szándéka miatt a már megkutatott terület átsorolását kezdeményezte olyan területfelhasználási egységbe, melyen a külszíni bányászati tevékenység megkezdhető.

A bányanyitási beruházás szerves részét képezné a tehenészet bővítésének, egyrészt mert a homokbányából kitermelhető nyersanyag az építkezések során felhasználható lenne. Ezenkívül, a tehenészet már olyan hígrágyás technológiával működik, amely a homokot alomként használja. A tehenészeti telep működéséhez és a fejlesztésekhez szükséges homok szállítása a bányanyitással megoldódna, és nem terhelné a település egyéb útjait folyamatos szállítással.

A bányanyitás miatt módosítással érintett 0224/1, 0185/3, illetve a 0223 hrsz-ú telkek a hatályos Településszerkezeti Terven **tervezett erdőterületbe** kerültek besorolásra.

A hatályos Településszerkezeti Terv az érintett tervezett erdőterületet védelmi rendeltetéssel jelöli ki és a teljes völgyi területet helyi jelentőségű természetvédelmi területként (tervezett) határozza meg. A szerkezeti terv ökológiai hálózat részként nem jelöli ki. Ezt azért kell hangsúlyozni, mert a külterület szabályozási terven már az ökológiai hálózat része lett. A szabályozás a szerkezeti tervhez képest már védett területnek tekinti a teljes völgyi térséget.

Az önkormányzat azonban nem nyilvánította védett területté ezt a területet, tehát nem tekinthető természetvédelmi oltalom alatt álló területnek. Az ökológiai hálózattal összefüggő ellentmondást a teljes felülvizsgálat során kell feloldani, mivel a megye hatályos területrendezési terve szerint ez a térség nem része az ökológiai hálózat övezetinek és ezt igazolja a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása (a Települési Arculati Kézikönyvhöz kapott adatszolgáltatás) is.

Mivel a hatályos szerkezeti terv ezen térségben ökológiai övezetet nem jelöl, így azt jelenmódosításban nem kell korrigálni. A tervezett helyi jelentőségű természetvédelmi területből azonban a homokbányát kivettük.

A hatályos Külterület Szabályozási Terven (M 1:10 000) az ökológiai hálózat részét képező, illetve természetvédelem alatt álló védelmi erdőterület, továbbá helyi jelentőségű természetvédelmi terület részeként nyilvántartott földrészletekként kerültek megjelölésre. Azonban ezt a területet az önkormányzat csak javasolta helyi jelentőségű természetvédelmi területnek, de ez nem valósult meg, továbbá nem képezi részét az ökológiai hálózatnak sem, ahogy az a magasabb rendű tervek (OTR, Fejér Megyei Területrendezési Terve – 2.1.3. *Területrendezési tervek c. fejezet*) bemutatásánál is látható de a már elkészült Települési Arculati Kézikönyvhöz kapott adatszolgáltatás sem tartalmazott érintettséget.

A tervezett bánya az érintett földrészletek csak egy részét érinti, összesen 1,8647 ha-t.

A tervezett bánya ügyében a tavaly ősszel készült el az Előzetes Vizsgálati Dokumentáció a szükséges tartalommal és 2017 októberében benyújtásra került a Fejér Megyei Köormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Engedélyezési és Szakhatósági Osztályához.



A Hatóság az előzetes vizsgálati eljárást lefolytatta, de kizáró okként állapította meg azt, hogy a tervezett tevékenység nincs összhangban Szabadhídvég hatályos településrendezési eszközeivel. Azonban a FE-08/KTF/7305-29/2017. iktatószámú határozat azt is tartalmazza, hogy **a tervezett tevékenység megvalósításából jelentős környezeti hatások nem származnak.**

A kizáró ok megszüntetését, azaz a településrendezési eszközök módosítását a bányatelek megállapító bányahatósági határozat kiadásáig kell megszüntetni.

A tervezett bánya ill. bányatelek területe a majorhoz közel, attól kb. 200 m-re található a 64103 jelű pélpusztai bekötő út keleti oldalán, a 0814/3 hrsz-ú telken lévő földúton megközelítve. A 0185/3 hrsz-ú telek, kivett major, egy régi gazdasági épület is áll a telken, de a tervezett bányatelek azt nem érinti. A 42793 m<sup>2</sup> területű telekből a bánya céljára 15767 m<sup>2</sup> lesz igénybevéve. Ettől északra fekszik a 0224/1 hrsz-ú udvar megnevezésű telek, ennek területe 4818 m<sup>2</sup>, ebből 2607 m<sup>2</sup> lesz igénybevéve. A kettőt elválasztó 0223 hrsz-ú saját használatú út egy része kerül a bányatelek területébe, a 13982 m<sup>2</sup>-ből mindössze 273 m<sup>2</sup>. Így jön ki a tervezett bánya területe összesen 18647 m<sup>2</sup>-re.

Az érintett telkek nagy része jelenleg bozótosodott parlagterület. A tervezett bányaterülettől észak-keletre védelmi rendeltetésű erdőfolt található, több irányban pedig legelő veszi körül. Távolabbi környezetében északra és keletre szántóterület, észak-nyugatra falusias lakóterület, nyugat felől, pedig a Pélpusztai major ipari gazdasági területe húzódik.

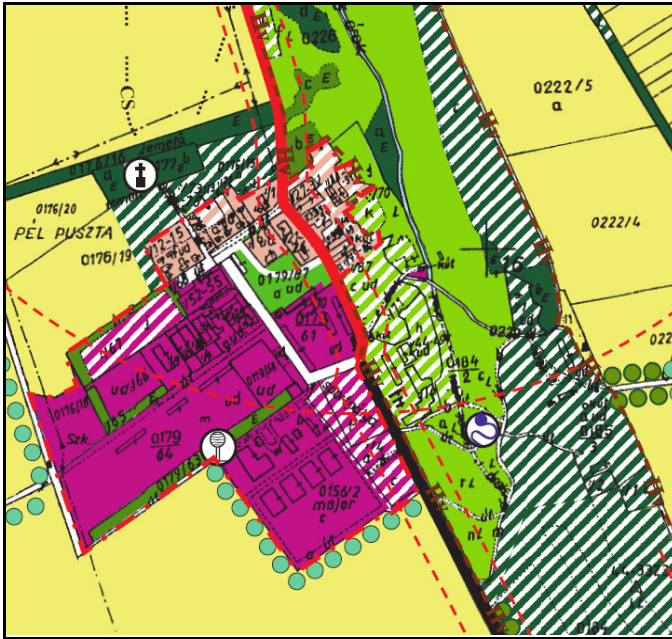


0184/3 hrsz.-ú ingatlan földútja távolban a tervezett bánya bozótosodott területe

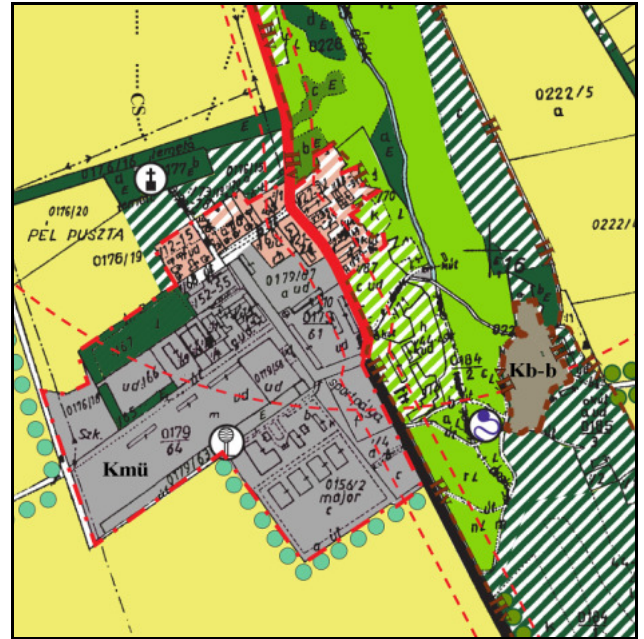


A tervezett bányaterület határa és a megközelítő utak

A tervezett bánya területe **különleges beépítésre nem szánt terület - bánya területfelhasználási egységbe** kerül, melyen a javasolt beépítés mértéke 2%, mely várhatóan nem is kerül kihasználásra, mivel a bányaműveléshez szükséges helyiségek a major területén is biztosíthatók.



Hatályos TSZT részlet



Tervezett TSZT módosítás

A településszerkezeti terven a fentiekén kívül más módosítás nem történik. A major és a tervezett bánya területét is érinti a hatályos terven feltüntetett döngkút 1000 m-es védőtávolsága, azonban a döngkutat már a hatályos jogszabályok alapján több, mint 10 éve fel kellett számolni, így annak védőtávolsága már nem érvényes.

#### 4.2. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

A módosítással érintett **Pélpusztai major területe** (0156/6, 0179/10, 0176/18, 0179/52, 0179/53, 0179/54, 0179/55, 0179/61 hrsz-ú telkek és a 0179/87 hrsz-ú telkek a. alrészlete) a hatályos Helyi Építési Szabályzat 2.4 számú, Pélpusztai Szabályozási Terve (M 1:2000) nevű mellékletén beépítésre szánt, ipari gazdasági - mezőgazdasági üzemi terület, Gp-M2 jelű építési övezetbe kerültek besorolásra. A Településszerkezeti Tervi módosításoknak megfelelően a fenti telkek összevonásával az összevont terület beépítésre szánt, különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület Kmü jelű építési övezetbe kerül besorolásra. A területhez kapcsolódik még a megszüntetésre kerülő 0181/3 hrsz-ú út területe, a 0179/60 hrsz-ú telkek tervezett zöldterületi része, valamint az azon kiszabályozott út területe is.

Az új Kmü területen a beépítés mértéke 40 %, miután a ma hatályos 30 %-os beépítési mérték a fejlesztésekhez már nem elegendő. A zöldfelület mértéke az OTÉK szerinti, azaz 40 %. Az építménymagasság nem változik, 7,5 m marad, a telekméret a jelenlegi 1 ha helyett 5000 m<sup>2</sup>-re módosul.

A beépítésre szánt, különleges területre a HÉSZ 5.§. előírásai vonatkoznak, de miután a Kmü jelű, beépítésre szánt, különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület övezete eddig nem volt meghatározott, így erre vonatkozóan a HÉSZ 5.§.-ába új bekezdés beépítése, illetve meglévők kiegészítése vált szükségessé, melyek az alábbiak:

(9) új bekezdés: A mezőgazdasági üzemi területre vonatkozó előírások az alábbiak:

- A terület a mezőgazdasági temelést, állattartást, tárolást, feldolgozást szolgáló üzemi építmények, mezőgazdasági temeléssel és állattartással összefüggő kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- Az építési övezeten belül csak olyan kereskedelmi, szolgáltatási és gazdasági tevékenységi célú épületek létesíthetők, melyek közegészségügyi és környezetvédelmi szempontból az állattartással összeegyeztethetőek.
- Az építési övezetben elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakóépület is.
- Az építési övezetben épületet elhelyezni legalább részleges közművesítettség esetén lehet.
- Új épület a telekhatároktól legalább 5 m távolságban létesíthető.
- A minimális zöldfelületet kétszintű növényzettel kell betelepíteni.

A (4) bekezdés táblázata kiegészül:

(4) A különleges területek övezeti paraméterei az alábbiak:

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymag. Maximum (m)	Telekterület Minimum (m <sup>2</sup> )	Zölddel való fedettség(%)
Kü-S	SZ	10	5,5	10000	55
Kü-T	SZ	10	5,5	K	50
Kü-Mü	SZ	40	7,5	5000	40

A **bányanyitás** miatt módosítással érintett 0224/1, 0185/3, illetve a 0223 hrsz-ú telkek a hatályos Helyi Építési Szabályzat 2.2. számú mellékleteként jóváhagyott Külterület Szabályozási Tervén (M 1:10 000) tervezett erdőterület, Ev-1 jelű építési övezetbe kerültek besorolásra. A Településszerkezeti Tervi módosításoknak megfelelően a 0224/1, 0185/3, illetve a 0223 hrsz-ú földrészletek beépítésre nem szánt, különleges terület – bányaterület, Kb--B jelű övezetbe kerülnek besorolásra.

Erre vonatkozóan a HÉSZ-be új § (17/A.§. Különleges terület – Bányaterület) beépítése szükséges, mivel beépítésre nem szánt különleges terület eddig a HÉSZ-ben nem került meghatározásra. Az új övezetben meghatározott paraméterek megfelelnek a létesíteni kívánt bányának.

„(1) Különleges terület – bányaterület a Kb-B jellel szabályozott beépítésre nem szánt övezet, ahol a bányászati tevékenységgel összefüggő építmények és kiszolgáló létesítmények alakíthatók ki.



(2) Az övezet beépítési feltételei a következők:

- f) kialakítható telek területe legalább: 5 000 m<sup>2</sup>;
- g) beépítési mód: szabadonálló;
- h) beépítettség mértéke legfeljebb 2 %;
- i) épület építménymagassága legfeljebb 4,5 m;
- j) építeni a telekhatároktól legalább 10 m-re lehet

Mivel a jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat eddig nem határozta meg a két új övezet ezért a HÉSZ 2.§. felsorolását is ki kell egészíteni ezekkel.

Az övezetekben új településképi előírás már nem szerepelhet, mivel Szabadhídvég településképi rendelete a közeljövőben kerül elfogadásra. A Települési Arculati Kézikönyvben és a készülő rendeletben is a Pélpusztai major településképi szempontból meghatározó terület (gazdasági, üzemi terület) szerepel.

A következő (hatályos HÉSZ-ből átvett) előírások vonatkoznak rá:

- „A területen az épületek tetőfedése – a nagyfeszítávú csarnokszerkezetek kivételével – cserép, betoncserép és bitumenes zsindely; a tető hajlásszöge 30-45° közötti lehet.
- A nagyfeszítávú csarnokszerkezetek – tárolók, állattartó épületek, stb. – alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel (pl. LINDAB cserepeslemez) vagy fémlemez fedéssel is építhetők.”

A fenti előírások a hatályos HÉSZ 5.§ (5) bekezdésében szerepelnek, jelen módosítással hatályon kívül kerülnek.

A bánya területe a „Külterület” településképet meghatározó kategóriában fekszik, de előírás nem vonatkozik rá, kiemelten kezelendő terület sem érinti.

A lakóterületek övezeti szabályozása nem változik, így Lf12 és Lf13 jelű övezetekben maradnak az egyes lakótömbök, csupán a 0179/60 hrsz-ú telekből alakuló kisebb telek, melyen egy szabadonálló beépítésű lakóépület áll, kap új övezetet, ez Lf11 építési övezet lesz, melyben 30 % a beépítés, az építménymagasság 4,5 m marad és a kialakítható telekméret 1200 m<sup>2</sup>.

A pélpusztai összekötő út hatályos tervi szabályozása 20 m, melynek fenntartása indokolt lenne azon a szakaszon is, ahol jelenleg a major 0179/87 hrsz-ú telken halad, mivel a meglévő állapot szerint kialakított árok is az úthoz tartozik. Máshol a 20 m-es szélesség mindenhol rendelkezésre áll a jogi út területén is, csak egy kis szakaszon a két lakóterület között csökken 14 m-re az út területe, itt is megtartandó a hatályos szabályozás szerinti 20 m.

A zöldfelületi mérték kétszintű kialakítása szükséges a biológiai aktivitás érték pótlás érdekében, de több helyen fásor telepítést javasol a terv. A 0179/60 hrsz-ú lakóépület telke mentén ma is van fásor, melynek megtartása szükséges. A major területén a hatályos terv szerinti beültetési kötelezettségű területek csak részben kerültek beültetésre, van ahol a major telepítési szempontjai ezt felülírták, de pl. a nyugati határon található trágyatároló körül jelentős zöldfelületek kerültek kialakításra. Az erdőterületként tervezett 0179/67 hrsz-ú szántót nem művelik, 3 oldalról erdő határolja, a további erdőszítéssel érintett terület így a major területét teljesen lezárja észak felől. A major területébe ékelődő, „L” alakú 0179/69 hrsz-ú erdő (fásított terület), ténylegesen is erdő, mely megmarad. A hatályos terv dél felől egy hosszú téglalap alakú erdőfoltot jelöl (0179/63 hrsz) mely már nincs meg, területére a trágyatároló medencék rézsűjevagy medre is rálóg.

A Pélpusztai Szabályozási terv c. tervlapot teljes egészébe cserélni kell, mivel annak alaptérképe már teljesen elavult, a telekállapotok sokat változtak a készítés óta. Mivel a két módosítás szorosan összefügg és gyakorlatilag is majdnem egymás mellett fekszik a két érintett terület, ezért célszerű a bánya területét (és térségét) is a Pélpusztai szabályozási terven jelölni. Ezzel párhuzamosan a külterületi szabályozási terv is változik, a külön szabályozott terület nagyobb lesz. megjegyezzük, hogy a 0179/18 hrsz-ú szérűskert szabályozása a hatályos tervben lemaradt, a TSZT ipari gazdasági területként jelöli, de Pélpusztai szabályozási terv nem szabályozza (valószínűleg véletlenül). A külterület szabályozási terv azonban külön szabályozottként (szürkítettként) jelöli. Jelen módosítás a telket a Kmű övezet részeként kezeli.

A HÉSZ módosítás rendeletének két melléklete lesz. Az 1. melléklet tartalmazza a Pélpusztai Szabályozási Tervének (M 1:2000) módosítását, illetve a 2. melléklet a *Külterület Szabályozási Terv (M 1:10 000)* azon módosítása, amelyben a Pélpusztai szabályozás és a tervezett bánya térsége is külön szabályozott területbe kerül. A helyi építési szabályzatban és szabályozási tervekben egyéb módosítás nem történik.

## 4.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJÁNAK IGAZOLÁSA

A dokumentáció 2.1.3. *Területrendezési tervek c. fejezete (10-14. oldal)* tartalmazza a magasabb szintű területrendezési tervek (OTrT, Fejér Megyei Területrendezési Terve) a településre vonatkozó kivonatait és a módosítással érintett terület érintettségét. Az OTrT és a Fejér Megyei Területrendezési Terv övezetei közül a módosításra kerülő területekre egyik övezet sem fed rá. Az említett bánya létesítését az előírások nem korlátozzák.

A bánya területe ugyan erdőterületben fekszik a hatályos szerkezeti terven, azonban a Fejér megyei térségi szerkezeti tervén szinte az egész település mezőgazdasági térség, csak a település északkeleti szélén van egy kis terület erdőgazdálkodási térségbe sorolva. Mivel tehát az erdőterület is mezőgazdasági térségben van, az erdőterületben történő változás a térségre vonatkozó OTrT szerinti szabályokkal nem ellentétes.

*„6.§ b) a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;”*

A megye Térségi szerkezeti tervén a mezőgazdasági térség területe 4280,56 ha, az erdőgazdálkodási térség mindössze 5,47 ha. A hatályos településszerkezeti tervhez területi mérleg nem készült, de az megállapítható, hogy a terv a megyei terven jelölt erdőgazdálkodási térséghez képest jóval több erdőterületet jelölt ki. A településszerkezeti terven kijelölt erdőterület 1,86 ha területtel csökken.

A településszerkezeti terv teljes megfeleltetése a településrendezési eszközök 1-2 éven belüli felülvizsgálatakor lesz lehetséges.

### Kiegészítés:

A 2009 februárjában elfogadott Fejér Megyei Területrendezési Terv övezetei közül a Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete érinti a Pélpusztai major egy részét.

A 0179/63 hrsz-ú ma már nem létező, egykor erdő művelési ágú telek a hatályos tervekben erdőterületbe sorolt, melyet a módosítás megszüntet, miután a területet már korábban az erdőterületből kivonták és területén már építmények is találhatóak és új épületek is tervezettek e területrészen. A terület beolvadt a mai 0156/6 hrsz.-ú major területébe. A terület az Országos Erdőállomány Adattárban sem szerepel. Az érintett terület 0,99 ha.

A Fejér Megyei Területrendezési Terv Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete a TEIR szerint a település területén összesen 131,3 ha területű. Az OTrT 12/A.§ (4) bekezdése lehetőséget ad arra, hogy a településrendezési eszközök módosítása során az övezet területét pontosítsa az önkormányzat:

*“(4) A településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb  $\pm 5\%$ -kal változhat.”*

Az OTrT 2.§ -ában található definíció szerint:

*“15. kiváló termőhelyi adottságú erdőterület: országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, **amelybe az őshonos fafajokból álló erdőtársulások fenntartására leginkább alkalmas és az erdő hármass rendeltetését - védelmi, gazdasági, közjóléti - egymással összhangban a legmagasabb szinten biztosítani képes erdőterületek tartoznak,**”*

Miután az érintett terület már nem erdő, így a terület már nem felel meg a fenti definíciónak ezért az új, 2013-ban módosított OTrT már nem jelöli a területet a Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetként.

A megyei tervi övezetet azonban pontosítja a jelen településrendezési eszközök módosítása úgy, hogy kiveszi az érintett területet az övezet területéből. Erre az OTrT szerinti övezet felhatalmazást ad.

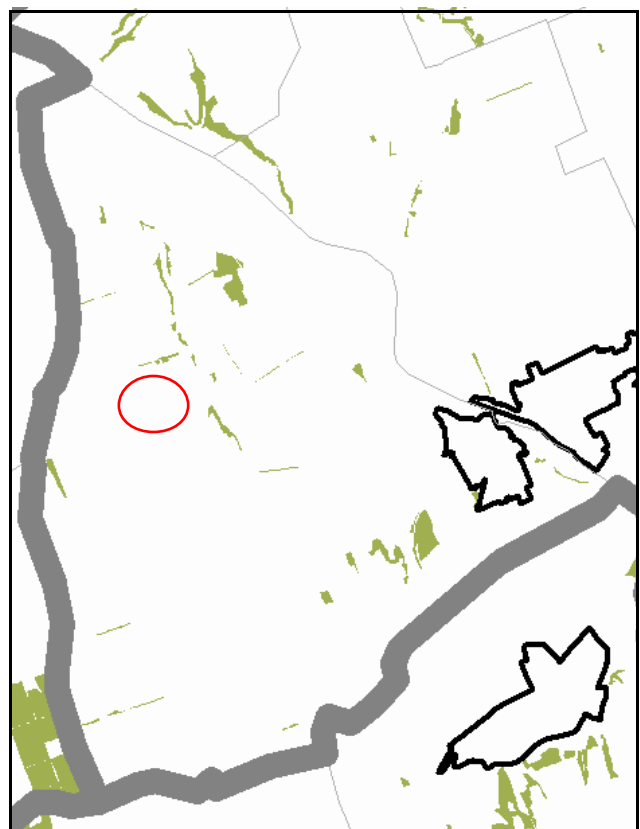
A 0,99-ha a teljes övezet területének 0,75 %-a, azaz az 5 %-os eltérési lehetőségen belül van.



A Fejér Megyei Területrendezési Tervi  
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete Pélpuszta területére



Fejér Megyei Területrendezési Terv 2009



Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

Országos területrendezési terv 2013.

Hangsúlyozni kell továbbá, hogy az övezet tekintetében illetékes államigazgatási szerv (Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszer-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Földművelésügyi és Erdészeti Osztály) a tervvel kapcsolatban írásbeli véleményt nem adott és az egyeztető tárgyaláson sem vett részt, így kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

Budapest, 2018. július 30.

Bárdosi Andrea

vezető településrendező tervező  
TT/1 01-4073

Lázár Tibor

vezető településrendező tervező, tájtervező  
TK 1 01-5041



### 4.3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

A jelen Településszerkezeti Terv módosítások külterületen történnek, országosan védett és védelemre érdemes természeti területeket nem érintenek. Natura2000 terület a település térségében nem található. A Fejér Megyei Területrendezési Terv szerinti ökológiai hálózat övezetei a módosítás területeire nem fednek rá. Az OTfT és az adatszolgáltatás szerint az országos ökológiai hálózat magterület övezete a Mezőkomárommal határos közigazgatási határ mentén érinti Szabadhídvég területét, azonban az ökológiai folyosó és a puffertérület övezete egyáltalán nem érinti a települést. (A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása szerint - ld. a térképet).



A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása (a Települési Arculati Kézikönyv készítéséhez)

A hatályos településszerkezeti terv szerkezeti leírása (elfogadv a 1/2005.(I.20.) KT határozattal) szerint Szabadhídvég közigazgatási területén lévő „ökológiai hálózat teljes területe helyi védelem alá kerül.” A helyi védelemre tervezett területeket a szerkezeti terv és a külterületi szabályozási terv egyaránt feltünteti. Fontos megjegyezni, hogy helyi jelentőségű természetvédelmi területté védetté nyilvánítása jogszerűen nem történhet meg a településrendezés eszközeiben. A HÉSZ 1. sz. melléklet 3. pontja felsorolja a „helyi jelentőségű természetvédelmi területek„ helyrajzi számait. A tervezett bányaterülettel érintett földrészletek nem részei a mellékletben felsorolt védett területeknek.

Sajnálatos jogi tévedés, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény felhatalmazása alapján készült településrendezési tervben nyilvánítottak védetté természeti területeket, amelyre a természet védelméről szóló törvény ad felhatalmazást. Ebből egyértelműen az következik, hogy a védetté nyilvánítás nem történt meg. Az külön eljárás keretében külön rendelettel történhetett volna, amire nem került sor. A szerkezeti terv leírása szerint Szabadhídvég közigazgatási területén lévő ökológiai hálózat teljes területe helyi védelem alatt áll. A bányabővítéssel érintett terület és térsége nem része az ökológiai hálózatnak. Ezeket az ellentmondásokat a településrendezési eszközök felülvizsgálata során lehet megszüntetni.

A módosítás szempontjából fenti ellentmondások csak azért emelendők ki, mert így tisztázható, hogy a homokbánya tervezett területe nem védett természeti terület. Ezen már kivett, udvar nyilvántartású területen olyan természeti értékek nem találhatóak, ami a védetté nyilvánítást indokolná. Ezt igazolja a Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Engedélyezési és Szakhatósági Osztálya által FE-08/KTF/7305-29/2017 iktatószámon kiadott határozata, amely kiemeli, hogy „a tervezett tevékenység a táj- és természetvédelmi érdekekkel összeegyeztethető, jelentős hatása valószínűsíthetően nem várható”.

A módosítás során a fenti ellentmondások figyelembevételével a homokbánya tervezett területét kivesszük a helyi jelentőségű természetvédelmi területből. Egyelőre csak ez a homokbánya területére vonatkozhat, mivel a módosítás ezt a területet érinti. A teljes felülvizsgálat során azonban a teljes terület védettségét jogilag tisztázni kell.

**Tájképvédelmi szempontból** a terület nem érzékeny, a Fejér Megyei Területrendezési Terv szerinti Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete a módosítással érintett területet nem érinti. Az OTRT tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete sem fed rá a területre, így tájképvédelmi szempontból a módosítás nem érintett.

A Pélpusztai tehenészeti telep területén erdőként nyilvántartott telekrészek (0179/65 hrsz, 0179/67 hrsz, „h” alrészlet) vannak, melyek nem tartoznak az országos erdőállomány kataszterébe. A terv ezett bánya határán található egy kisebb erdő üzemtervben nyilvántartott terület (9/c).

A terv további erdőterületet jelöl ki a meglévő 0179/67 hrsz „j” alrészletét, 1,16 ha területtel, mely a biológiai aktivitásérték kompenzálása miatt szükséges.



*Az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdők Pélpusztai térségében*

Ezen kívül a teljes major területén a minimális zöldfelületet kétszintes növényzettel kell betelepíteni, melynek során honos növényzetet kell alkalmazni. Ezen túlmenően a szabályozási terv a telepen belül több telepítendő fasort is jelöl.

**Összefoglalóan megállapítható, hogy a módosítások természetvédelmi, tájképvédelmi, ökológiai érdekeket nem sértenek, a vonatkozó jogszabályokkal nem ellentétesek.**

### A biológiai aktivitásérték számítása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló LXXVII. Törvény 7.§ 3/b pontja szerint „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke az átminősítés előtti aktivitás értékéhez képest nem csökkenhet. „

A területek biológiai aktivitás értékének számításáról a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet rendelkezik.

A biológiai aktivitásérték számítás során a változó területfelhasználások a jelenlegi állapot szerinti és módosítások szerinti BA értékét számoltuk.

#### A módosításra kerülő területek

Jelenlegi területfelhasználás, művelési ág	Tervezett területfelhasználás	Terület ha	Hrsz
Közlekedési terület	Különleges mezőgazdasági üzemi terület	0,87	0,181/3, 0179/60
Zöldterület	Különleges mezőgazdasági üzemi terület	0,866	0179/60
Ipari terület	Erdőterület	1,16	0179/67 „j”
Ipari terület	Különleges mezőgazdasági üzemi terület	21,17	0156/6, 0179/10, 0176/18, 0179/52, 0179/53, 0179/54, 0179/55, 0179/61, 0179/87 a.
Erdőterület	Különleges bányaterület	4,78	0224/1, 185/3 0223
Erdőterület	Különleges mezőgazdasági üzemi terület	1	0179/63 (már megszűnt telek)

#### A hatályos terv szerinti BA érték

Hatályos területfelhasználás	Terület (ha)	Fajlagos BA érték (ha)	Összes BA érték
Zöldterület	0,82+0,046	6,0	5,196
Közlekedési terület	0,87	0,6	0,52
Erdőterület	2,87	9,0	25,83
Ipari terület	22,98	0,4	9,19
<b>Összes</b>			<b>40,736</b>

#### Tervezett BA érték

Tervezettterületfelhasználás	Terület (ha)	Fajlagos BA érték (ha)	Összes BA érték
Különleges terület, mezőgazdasági üzemi			
Különleges terület, mezőgazdasági üzemi			
Különleges terület, mezőgazdasági üzemi			
Különleges terület, mezőgazdasági üzemi (kétszintű 40%-os növényzettel)	9,124 (22,81 a teljes terület)	6	54,744
Erdőterület	1,16	9	10,44
Különleges terület bánya	1,87	0,1	0,187
<b>Összes</b>	<b>27,88</b>		<b>65,37</b>

**A módosítással érintett terület BA értéke tehát a jelenlegi 40,736-ról 65,37-re emelkedik, ami 24,634 pontos növekedést jelent, tehát a településszerkezeti terv összhangban van az Étv. 7.§ 3/b pontja szerinti előírással.**

#### 4.4. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

A módosítás a Pélpusztai mezőgazdasági major fejlesztésére vonatkozik, de a teljes majorság területét érinti.

Mivel a telephely fejlesztéséhez az összes telek összevonása szükséges, ezért a korábbi ipari gazdasági területbe, zöldterületbe és közlekedési területbe sorolt területeket egységesen különleges mezőgazdasági üzemi területbe kerülnek és a beépítési mérték is növelésre kerül 30 %-ról 40 %-ra. A fejlesztések során új istállók és új fejőház épül, az állatlétszám bővítése mellett.

A módosítással érintett Pélpusztai tehenészeti telep jelenleg is a szükséges szakhatósági engedélyek alapján végzi a tevékenységét.

A legutóbbi környezetvédelmi működési engedélyük a Közép-Dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 34403/2013 ikt. számú Határozata, mely a korábbi fejlesztésekre kapta meg a tulajdonos Pélpusztai Mezőgazdasági Kft. A határozat megállapította, hogy a tervezett tevékenység (tehenészeti telep fejlesztése és bővítése) megvalósításából jelentős környezetvédelmi hatások nem származnak.

A jelenlegi tevékenység nem tartozik az engedélyköteles tevékenységek közé a 314/2005. (XII.25.) Korm.rendelet szerint, ezért a fenti környezetvédelmi engedélyt nem kellett megújítani. A tervezett új épületek elhelyezéséhez azonban új Előzetes Vizsgálati Dokumentáció készítése és az előzetes vizsgálat lefolytatása lesz szükséges.

A tehenészeti telep hígtrágyás technológiával működik az ehhez szükséges engedélyek birtokában. A hígtrágya hasznosítása mezőgazdasági területeken történik. Az esetleges mennyiség növeléséhez az újabb engedélyezési eljárásokat le kell folytatni.

A Pélpusztai major fejlesztéséhez szorosan hozzátartozik a majortól keletre kb. 200m-re fekvő tervezett bányaterület, mely a hatályos tervben tervezett erdőterületbe sorolt. A módosítás során a településszerkezeti terv beépítésre nem szánt különleges terület – bányaterületre módosítása szükséges a külterületi 0224/1, 0185/3, illetve a 0223 hrsz.-ú területeken.

A tervezett bánya ügyében 2017 októberében benyújtásra került az Előzetes Vizsgálati Dokumentáció a Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Engedélyezési és Szakhatósági Osztályához. A Hatóság az előzetes vizsgálati eljárást lefolytatta, de kizáró okként állapította meg azt, hogy a tervezett tevékenység nincs összhangban Szabadhídvég hatályos településrendezési eszközeivel. Azonban a FE-08/KTF/7305-29/2017. iktatószámú határozat azt is tartalmazza, hogy **a tervezett tevékenység megvalósításából jelentős környezeti hatások nem származnak**, a bányászati tevékenység egységes környezethasználati engedélyhez nem kötött. A kizáró ok megszüntetését, azaz a településrendezési eszközök módosítását a bányatelek kialakításig meg kell megszüntetni.

#### Levegővédelem

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban Kvt) 22.§.(2) bekezdése szerint „a levegőt védeni kell minden olyan mesterséges hatástól, amely azt, vagy közvetítésével más környezeti elemet sugárzó, folyékony, légnemű, szilárd anyaggal minőségét veszélyeztető, vagy egészséget károsító módon terheli.”

A levegő védelme szempontjából meghatározó jogszabályok:

- 306/2010.(XII.23.) Korm. rendelet a levegő védelméről,
- 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről,
- 4/2011.(I.14.) VM rendelet a levegőterhelési szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről.

A tervezéssel érintett település a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete alapján a 10. számú légszennyezettségi zónába tartozik.

A tehenészeti telepen a jelenlegi állattenyésztési technológia megegyezik a Közép-Dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 34403/2013 ikt. számú Határozata szerint meghatározott üzemi technológiával. Ezen technológiára állapította meg a határozat, hogy „a tervezett tevékenység (tehenészeti telep fejlesztése és bővítése) megvalósításából jelentős környezeti hatások nem származnak. A tervezett tevékenység egységes környezethasználati engedélyhez nem kötött.” A jelenlegi bővítés technológiai változással nem jár. Így a rendezési tervi módosítás a levegőtisztaság védelmi szempontból kedvezőtlenebb változást nem okoz. Az állattartó telep hígtrágyás technológiájával üzemel jelenleg is. A trágyakezelés bűzhatása okozhat légszennyezési problémát. Erre vonatkozóan a határozat szagmegkötő fasorok, növényzet telepítését írta elő. A módosítás a lakóterületek felőli telekhatárok mentén fasor és cserjesor telepítését írja elő. A szabályozási terv a telepítendő fasorokat jelöli. A hígtrágya átmeneti tárolása a lakóterülettől legtáv olabbi területreszen történik, majd szántóterületekre kerül kiöntözésre.



Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Engedélyezési és Szakhatósági Osztálya által kiadott FE-08/KTF/7305-29/2017. iktatószámú határozata a következőket tartalmazza:

„A bányaterületén végzett tevékenységek: letakarás, jövesztés, rakodás, rekultiváció. A bányaművelés során 1 db gumikerekes kotró-rakodót és 1 db mobil osztályozót alkalmaznak. A munkálatok során porképződés és a munkagépek működése során keletkező kipufogógázok emissziója várható. Az „Előzetes vizsgálati dokumentációban” elvégzett számítások alapján a kitermelési tevékenység levegőtisztasági-védelmi hatásterülete, NO<sub>x</sub> esetén 130 m, melyen belül védendő objektum nem található. A szállítási útvonalakon a hasznos anyag szállítása levegőtisztasági-védelmi szempontból nem okoz jelentős környezetterhelést. „

**„A fentiek figyelembevételével a tervezett tevékenységgel kapcsolatban levegőtisztaság-védelmi szempontból nem feltételezhető jelentős környezeti hatás, így környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem indokolt. „**

### Zajvédelem

A Kvt. 31.§.(1) bekezdése szerint „a környezeti zaj és rezgés elleni védelem kiterjed mindazon mesterségesen keltett energia-kibocsátásokra, amelyek kellemetlen, zavaró, veszélyeztető vagy károsító hang-, illetve rezgésterhelést okoznak.”

A zaj- és rezgés elleni védelem szempontjából meghatározó jogszabályok:

- 284/2007.(X.29.) Korm. rendelet a környezeti zaj- és rezgés elleni védelem egyes szabályairól,
- 27/2008.(XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról.

A Kormányrendelet 9.§ (1) bekezdése szerint a környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményt úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségben a zaj vagy rezgésterhelés feleljen meg a zaj és rezgésterhelési követelményeknek.

A Pélpusztai major környezetében főként mezőgazdasági hasznosítású területek találhatóak. A lakóépületek (védendő épületek) a teleptől északra és keletre találhatóak. A fejlesztés (épületépítés) időszakában a munkagépek és anyagszállítások okoznak időszakos környezeti hatást. A legutóbbi fejlesztéskor történt számítások során megállapítható volt, hogy az ilyen zajhatások határérték alattiak, elviselhetők. Az üzemelés során vannak domináns zajhatások (hűtők, szivattyúk, kompresszor stb.) illetve a szabadban a gépállomás, karbantartás, terménytárolás felvonói illetve a belső közlekedés, szállítás, rakodás okoznak zajkibocsátást. A legutóbbi előzetes vizsgálati dokumentációhoz készült számítások szerint a zajhatások határértéken belül vannak.

**A 2013-as környezetvédelmi határozat szerint a tervezett tevékenység (korábbi hasonló fejlesztés) nem minősül jelentős környezethasználatnak, ezért környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem indokolt.**

A jelenlegi zajkibocsátási határértékek megállapítása a Közép-Dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség 6132/2015. iktatószámú határozatával történt. Az abban megállapított területeken a határértékek: nappal 50 dB(A), éjjel 40 dB (A)

Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Engedélyezési és Szakhatósági Osztálya által kiadott FE-08/KTF/7305-29/2017. iktatószámú határozata a következőket tartalmazza:

„A tervezett bányaterület közvetlen környezetében északra, észak-keletre erdőterület, a többi irányban mezőgazdasági területek találhatóak. Északnyugatra kb. 290 m-től falusias lakóterület kezdődik, nyugatra, délnyugatra ipari terület található. A legközelebbi lakóépület a tervezett bányaműveletek szélétől nyugatra, kb. 160 m-re lévő szükséglakás (0179/49 hrsz.-ú ingatlan), amely mezőgazdasági területen található. A bányaterületen állattartó telep üzemi zaja és szezonálisan a mezőgazdasági munkagépek zaja érzékelhető. A bányászati tevékenységet nappal tervezik végezni. Telepítéskor a földút javításakor 1 db teherautó és 1 db kotró-rakodó gép okoz zajterhelést. Letakarításkor a kotró-rakodó gép, kitermelés idején a kotró-rakodó gép, a mobil osztályozó és a teherautó, a rekultiváció végzése során 1 db kotró-rakodó gép okoz környezeti zajterhelést. Az elvégzett számítások szerint a tervezett tevékenységből nem várható a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008.(XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet 1. melléklete szerinti határértéket meghaladó zajterhelés a legközelebbi védendő létesítmény vonatkozásában. Sem a mezőgazdasági területen található lakóház, sem a falusias lakóterület vonatkozásában nem várható a területi besorolás szerinti határértéket meghaladó zajterhelés. A környezeti zaj- és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007.(X.29.) Korm. rendelet 6. § szerint számításokkal lehatárolták a bányászati tevékenység hatásterületét. A számítások alapján a tervezett tevékenység zajszempontú hatásterülete a bányatelek határpillérétől számítva kb. 141 m-re terjed ki. Ezen a területen belül nincsenek védendő létesítmények, ezért a rendelet 10. § (3) bekezdés a) pontja alapján a tevékenység megkezdése előtt az üzemeltetőnek nem kell zajkibocsátási határérték megállapítását kérnie a Környezetvédelmi Hatóságtól. Naponta 200 m<sup>3</sup>, azaz 400 t hasznosanyag elszállítását tervezik 10-24 tonnás tehergépjárművekkel, napi 24 fordulóval, ami 48 tehergépjármű elhaladását jelenti.

Az országos közutak 2016. évi átlagos napi forgalmi adatai felhasználásával elvégzett számítások alapján a szállítási tevékenység a legnagyobb járulékos zajterhelés változást, 2 dB növekményt a 64103 jelű Pélpusztai bekötőút külterületi szakaszán okoz, a többi érintett útszakaszon – beleértve a belterületi útszakaszokat is – 0,4 – 1 dB közötti zajterhelés változást okoz, így a rendelet 7. §-a értelmében közvetett hatásterület kijelölése nem indokolt. A tervezett tevékenység zajvédelmi szempontból nem minősül jelentős környezethasználatnak.

**A dokumentációban foglaltak alapján megállapítottam, hogy a tervezett tevékenység zajvédelmi szempontból nem minősül jelentős környezethasználatnak, így környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem indokolt.”**

#### **A föld védelme**

A Kvt. 14.§.(1) bekezdése szerint „a föld védelme kiterjed a föld felszínére és a felszín alatti rétegeire, a talajra, a kőzetekre és az ásványokra, ezek természetes és átmeneti formáira és folyamataira.”

A föld védelme szempontjából meghatározó jogszabályok:

- 2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről,
- 2009. évi XXXVII. törvény az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról,
- 153/2009.(XI.13.) FVM rendelet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény végrehajtásáról,
- 1993. évi XLVIII. törvény a bányászatról,
- 239/2000.(XII.23.) Kom. rendelet a bányatevékenységgel kapcsolatos jogokról és kötelezettségekről,
- 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről

Mivel a módosítással érintett területek már művelésből kivett területek, így nem tartoznak a termőföld védelmével összefüggő jogszabályok hatáskörébe.

#### **A vizek védelme**

A Kvt. 18.§.(1) bekezdése szerint „a vizek védelme kiterjed a felszíni és felszín alatti vizekre, azok készleteire, minőségére (beleértve a hőmérsékleti viszonyait is) és mennyiségére, a felszíni vizek medrére és partjára, a víz tartó képződményekre és azok fedőrétegeire, valamint a vízzel kapcsolatosan – jogszabályban vagy hatósági határozatban – kijelölt megkülönböztetett védelem alatt álló (védett) területekre.”

A vizek védelmével összefüggő meghatározó jogszabályok:

- 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról,
- 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről,
- 123/1997.(VII.18.) Korm. rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről,
- 220/2004.(VII.21.) Kom. rendelet a felszíni vizek minőségének védelmének szabályairól,
- 219/2004.(VII.21.) Kom. rendelet a felszín alatti vizek védelméről,
- 221/2004.(VII.21.) Kom. rendelet a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól,
- 240/2000.(XII.23.) Kom. rendelet a települési szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtőterületük kijelöléséről,
- 27/2004.(XII.25.) KvVM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról,
- 28/2004.(XII.25.) KvVM rendelet a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól,
- 6/2009.(IV.14.) KvVM-EÜM-FVM együttes rendelet a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről,
- 147/2010.(IV.29.) Kom. rendelet a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról,
- 201/2001.(X.25.) Kom. rendelet az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről,
- 27/2006.(II.7.) Kom. rendelet a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről,
- 59/2008.(IV.29.) FVM rendelet a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól ...,
- 239/2000.(XII.23.) Kom. rendelet a bányatevékenységgel kapcsolatos jogokról és kötelezettségekről.

A major területe vízbázis védőterületet nem érint.

Az OTRT szerint a település nem érintett az országos vízminőség-védelmi területtel. A megyei területrendezési terv vízvédelmi övezetei sem érintik a települést. Ennek ellenére a vonatkozó jogszabályok betartásával biztosítani kell a felszíni és felszín alatti vizek védelmét.

A telephely vízigényének kiszolgálását a telepen belül 3 db mély fúrású kút biztosítja, vízjogi engedély alapján (Fejér megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály 35700/14107-3/2016ált., VKSZ: 137/1549-4730 számú Határozat). Amennyiben a fejlesztésekhez többlet vízigény szükséges, a vízjogi engedélyt módosítani kell. A szennyvizet meglévő szennyvízvezetékbe helyezik el.

A hígtrágyakezelés a korábbi előzetes vizsgálati dokumentációban leírtak és a 2013-as környezetvédelmi határozatban leírtak szerint működik az alábbiak szerint:

A trágya eltávolítására a hígtrágyás technológiával üzemelő istállóban vízöblítéses technológia van beépítve. A trágyás víz a 150 m<sup>3</sup>-es előgyűjtőbe, majd onnan szivattyú segítségével a szeparátorra jut. A szeparátort követően a hígfázist többször visszaforgatják a trágyalemosás öblítőtartályaiba, ahonnan vagy az istálló öblítésére szolgáló 110 m<sup>3</sup>-es tartályba, vagy a fejőház visszatérőjének és elővárójának öblítésére szolgáló 85 m<sup>3</sup>-es álló tartályba, vagy a 20 000 m<sup>3</sup>-es kapacitású hígtrágyatároló medencébe jut. A száraanyag 600 m<sup>2</sup>-es, vízzáróan kialakított, beton burkolatú tárolóra kerül, melyet a környezetétől 1 m magas vasbeton fal határol. A szeparátortér csurgalékvizet egy felszín alatt elhelyezett 20 m<sup>3</sup>-es tartályba vezetik, és onnan a hígtrágya tároló medencébe. A szeparátor teret további 675 m<sup>2</sup> vízzáróan kialakított, oldalfallal ellátott beton felülettel bővítik. A szeparált száraanyagot szántóföldre juttatják ki. A 2 db hígtrágyás állattartó épületől a fejőházhoz vezető felhajtó utakon keletkező trágyás csurgalékvizet rácsos gyűjtőkön keresztül, zárt föld alatti vezetékrendszeren juttatják a szeparátor tér előtti előgyűjtő tartályba.

A fejőház elővárakozó részén és a fejtéren keletkező trágyás csurgalékvizet rácsos gyűjtőkön keresztül, zárt, föld alatti vezetékrendszeren juttatják a szeparátor tér előtti előgyűjtő tartályba.

A 2 db hígtrágyás istállóban keletkező hígtrágya feldolgozás utáni befogadására alkalmas, fóliaszigeteléssel vízzáróan kialakított medencét létesítettek a telep Ny-i részén. A trágya az istálló végében lévő hígtrágya csatornából hígtrágya átemelő műtárgy közvetítésével, a fázisszétválasztás, szeparálás után nyomott vezetéken kerül a tárolóba. A tároló tényleges tárolókapacitása a medence hullámtér részének figyelembevételével 20 000 m<sup>3</sup>. A tárolóba a szeparálás utáni felesleges hígfázist vezetik el, ami az öblítőtartályok visszatöltése után fennmaradó mennyiség. Az esetleges szivárgás észlelése céljából a műtárgy alatt szivárgásfigyelő csőhálózatot alakítottak ki, a felszínre vezető csővégekkel.

A homokalmos istálló kitrágyázását, a pihenőbox sorok közötti trágyautak tisztítását trágyaporszívó járművel végzik. Az istállónként kialakítandó 1-1 db trágyacsatorna az épületen kívül található 20 m<sup>3</sup>-es átemelő-homogenizáló aknába vezeti a trágyaleves csurgalékot. A trágyalé aknából alkalmilag, szippantóval emelik ki a csurgalékot, amit a homoktartalom miatt a homokos trágyatároló műtárgyba ürít a szállító jármű.

A tervezett trágyatároló-lerakó medence 7826 m<sup>2</sup> felületű, fokozatosan mélyülő padlólemezzel készül, falai támfalként kialakítva, 3 m hasznos mélységet biztosítanak a műtárgynak. A beton műtárgy szulfátálló cementtel készül, repedésmentességet biztosító vasalással.

Az ismertetett trágyakezelési technológia a fejlesztés során is megmarad, azzal, hogy új trágyatároló medence kialakítására is sor kerül a meglévő mellett.

A hígtrágya mezőgazdasági területre történő kihelyezése a talajvédelmi engedélyben (a Fejér megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földművelésügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály FE/NTO/00047/2/2016. iktatószámú határozata) meghatározott területre és feltételekkel történik. Az engedély 2019 december 31-ig illetve 2021 január 31-ig érvényes.

A csapadékvíz elvezetés a jogszabályi előírásoknak megfelelően a szennyezett és tiszta csapadék elkülönítésével történik. A tiszta csapadékvizek a meglévő esővíztároló medencébe kerülnek. Az állatok közlekedőútjáról a csapadékvíz a meglévő szeparátor előgyűjtőbe vezetik el. A telephely többi részére hulló csapadék a túlnyomórészt fű esített térszíneken elszikkad, illetve földmedrű árok vezet el, ahol szintén elszikkad. A tetőzetekre hulló csapadékvizek, ereszcsononán a felszín alatt elhelyezett műanyagcsőn keresztül kerül a csapadék és tüdővíz tározóba. A közlekedő utak csapadékvizeit az utak melletti kőszórással ellátott csapadékelvezető földmedrű árokban szikkasztják el.

A trágyával szennyezett csapadékvíz (felhajtó és burkolt közlekedő utak, stb.) beépített rácsos gyűjtőn keresztül a szeparátor előtti előgyűjtő tartályba vezetik el, majd a szeparáló rendszeren keresztül a hígtrágyatároló medencébe juttatják, itt feldolgozásra kerül.

A csapadékvíz elvezetésében a módosítás változtatást nem igényel.

Az érintett terület a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004.(VII.21.) Korm. rendelet alapján a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny terület. A legközelebbi felszíni víztest a kb. 65 m-re keletre lévő Pélpusztai árok, melybe kibocsátás nem történik. A tevékenység felszíni vizekre gyakorolt hatása nem jelentős.

A bányászati tevékenység vízbázis, sérülékeny és távlati vízbázis védőterületét nem érint, azokra nincs hatással. Technológiai vízigény nincs. A tevékenység végzése közben munkagépek váratlan meghibásodása esetén közvetett módon üzemanyag szivároghat a talajból a talaj víz irányába. A vízszennyezés gyors talajcserével, vagy kámentő és felítató anyagok időben történő alkalmazásával teljes mértékben elkerülhető.

### Hulladékgazdálkodás

A Kvt. 30.§.(1) bekezdése szerint „a hulladékok környezetre gyakorolt hatásai elleni védelem kiterjed mindazon anyagokra, termékekre – ideértve azok csomagoló- és burkolóanyagait is –, amelyeket tulajdonosa eredeti rendeltetésének megfelelően nem tud, vagy nem kíván felhasználni, illetve, amely azok használata során keletkezik.” A hulladékokra – hulladékgazdálkodásra – vonatkozó meghatározó jogszabályok:

- 2012. évi CLXXXV. törvény a hulladékról,
- 98/2001.(VI.15.) Korm. rendelet a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről,
- 20/2006.(IV.5.) KvVM rendelet a hulladéklerakással, valamint a hulladéklerakóval kapcsolatos egyes szabályokról és feltételekről,
- 45/2004.(VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól,
- 5/2002.(X.29.) KvVM rendelet a települési szilárd hulladék kezelésére szolgáló egyes létesítmények kialakításának és üzemeltetésének részletes műszaki szabályairól,
- 23/2003.(XII.29.) KvVM rendelet a biohulladék kezeléséről és a komposztálás műszaki követelményeiről,
- 45/2012.(V.8.) VM rendelet a nem emberi fogyasztásra szánt állati eredetű melléktermékekre vonatkozó állategészségügyi szabályok megállapításáról,
- 72/2013.(VIII.27.) VM rendelet a hulladékjegyzékről.

A Pélpusztai major tevékenysége közben veszélyes és nem veszélyes hulladékok keletkeznek. A kommunális hulladékot gyűjtődényben gyűjtik, elszállítását rendszeres időközönként közszolgáltató végzi. A veszélyes hulladékok szelektív gyűjtése a gyűjtőhelyeken történik, további kezelésük és elszállításuk a jogszabályok szerint történik.

A bányászati tevékenységből hulladék keletkezésével nem kell számolni. A dolgozók részére szociális helyiség a közel 300 m-re lévő telephelyen biztosított, így a kommunális hulladékot azon a telephelyen gyűjtik és az elszállítás is onnan történik. A bányaterületén javítás, karbantartás, hulladékképződéssel járó tevékenység végzését nem tervezik. A havária során esetlegesen keletkező veszélyes hulladékok gyűjtését környezeteszélyeztetést kizáró módon kell végezni, majd engedéllyel rendelkezők átadni. A bányaműveléshez létesítmények telepítését, kialakítását nem tervezik, ezért a tevékenység felhagyásakor hulladék keletkezésével nem kell számolni. Hulladékgazdálkodási szempontból nem feltételezhető jelentős környezeti hatás.

### Az élővilág védelme

A Kvt. 23.§.(1) bekezdése szerint „az élővilág védelme – az ökológiai rendszer természetes folyamatainak, arányainak megtartása és működőképességének biztosítása figyelembevételével – valamennyi élő szervezetre, azok életközösségeire és élőhelyeire terjed ki.”

Az élővilág védelmével összefüggő meghatározó jogszabályok:

- 1996. évi LIII. törvény a természetvédelemről,
- 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről
- 275/2004.(X.8.) Kom. rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről,
- 269/2007.(X.18.) Kom. rendelet a NATURA 2000 gyépterületek fenntartásának földhasználati szabályairól,
- 346/2008.(XII.30.) Kom. rendelet a fás szárú növények védelméről.

Élővilág-védelmi szempontból tervezett beruházások jelentős hatása nem valószínűsíthető, mivel a terület térségében a majort körülvevő csak mezőgazdasági területek vannak, élőhelynek alkalmas területek nincsenek.

A tervezett bányaterület közelében erdőterületek is találhatóak. A környezetvédelmi határozatban foglalt Táj- és természetvédelmi előírások tartalmazzák, hogy a bányászati tevékenységhez szükséges fa- és cserjékivágásokat a költési időszakon kívülre kell időzíteni. A depóniák, védőtöltések rendszeres kaszálásáról is gondoskodni kell.

### Épített környezet és kulturális örökség védelme

A Kvt. 24.§-a szerint „az épített környezet védelme kiterjed a településekre, az egyedi építményekre és műszaki létesítményekre”.

Az épített környezet védelme szempontjából meghatározó jogszabályok:

- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről,
- 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről



- 253/1997.(XII.20.) Kom. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről,
- 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről,
- 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet a területek biológiai aktivitás értékének számításáról.

Műemléket, régészeti területet, épített környezeti értéket a módosítások nem érintenek.

**Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett tevékenység hulladékgazdálkodási, földtani közegvédelmi, levegőtisztaság-védelmi, környezeti zaj - és rezgésvédelmi, valamint természet-és tájvédelmi szempontból jelentős környezeti hatást várhatóan nem gyakorol, így Szabadhídvég környezetminőségére a tervezett Pélpusztai major fejlesztés és bányanyitás káros hatást nem okoz.**

#### 4.5. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A termódosítással érintett területről előzményként, illetve általánosságban megállapíthatók a következők:

Pélpusztá egy több, mint száz éve létező mezőgazdasági üzemi központ a Mezőség síkság jellegű területén, mely Szabadhídvég községhez tartozik, a falutól kb. 2,5 km távolságra fekszik.

A területet a már az uradalmi időkben is meglévő nyomvonalú 6402 sz. összekötő úthoz (1078 Ej/nap) csatlakozó 64103 j. (271 Ej/nap) közút tárja fel. Ez az út földútként folytatódik Ádándra, érintve a hasonló történetű Máriapusztát is.

Pélpusztá fontos Állami Gazdaság-i központként működött, az ide vezető útszakasz közút besorolást kapott, ennek megfelelően az 1960-as években teherbíró, jó pályaszerkezettel látták el, mely a megfelelő karbantartás mellett a mai napig kiválóan üzemel. A Máriapusztára, illetve Ádándra tovább vezető szakasz csak mezőgazdasági szervezet „házi beruházásban” készült el, az egyébként is keskeny, gyenge útburkolat mára nagyon tönkrement.

Pélpusztá területe jelen tervezés vonatkozásában három egységre osztható:

- Beépült üzemi tömb a terület délnyugati részén.
- Alig beépített mezőgazdasági telephely terület a terület délkeleti részén
- Lakóépületek az üzemi tömbtől északra.

Fentiek szerint Pélpusztá területe egy 30-100 évvel ezelőtti kompakt mezőgazdasági központnak megfelelő képet mutat. Az állattartáshoz és növénytermesztéshez kapcsolódó üzemi épületek közelében lakóépületek, sőt korábban használt közösségi épületek is állnak. Szerencsére ez a vegyes használat nem túl kevert, azaz a telephelyhez képest utcán szemközt állnak lakóépületek, illetve az „üzemi tömb” északkeleti sarkánál.

Az üzemi tömb használata mára specializálódott, intenzív állattartás folyik, és a jövőben is ennek növekedésével lesz reális a fejlődés. A helybeli lakófunkció a mai üzemi igények mellett már nem szükséges, de a funkciók szomszédsága megtartható.

A hatályos rendezési terv szerinti szabályozás az üzemi tömb területét egy meglévő, azt teljesen átszelő, belső feltáró út közterületté szabályozásával részekre osztotta volna (A déli bejárat mellett az út egy északi, utcára nyíló kapuhoz vezet). Belső telekegyesítések történtek is a rendezési terv hatályba lépése óta, a belső út külön telekként került kialakításra (ez a 0181/3 hrsz.).

Az üzemi/telephely területek egy tulajdonosi kézben vannak. Konkrét tervekkel rendelkeznek az üzemi terület egyben tartására, intenzív használatára és beépítésére.

Az új épületekhez szükséges adalékanyag beszerzés homokbánya kialakítását tervezik a 0185/3 hrsz.ú és a 0224/1 hrsz.ú telken, a nem beépített délkeleti területrészen.

A területek közötti feltárása megfelelő, a forgalom alacsony. Pélpusztára van menetrend szerinti autóbusz közlekedés, napi néhány – munkába járáshoz kötődő – járatpárral. Az üzemi tömbnek van jelentősebb teherjarmű célforgalma, de bőven a közutak és csomópontjaik kapacitása alatti mértékben. Mezőgazdasági gépek időszakosan Máriapusztá felé használják az utakat.

Jelen tervezés két módosítást tartalmaz a hatályos rendezési tervben:

- A közterület szabályozások korrekciója.
- A bányatelek szabályozása.

### **A közterület szabályozások korrekciója**

A hatályos terv az üzemi területet lényegében felosztaná. Feltételezhetően ez új ágazatokkal, területhasználattal működő kisebb telephelyekkel, a lakófunkciót, esetleg rekreációt támogató jövőkép mellett lehetne logikus. Talán emiatt, a leválasztott telephelyi rész mögött – de szintén még annak máig meglévő egységes területén – még egy parkszerű zöldterület kialakítása is tartalmazza a terv, áthaladó kis út közterülettel.

A telephely viszont a rendezési terv jóváhagyása óta is egyben működik, sőt egészen a „sarki” lakótelkekig egységes intenzív használatú és beépítésű birtokközpont fejlesztést terveznek a tulajdonosok.

A közúti feltárás alapvetően megfelelően működik, a 64103 j. közút keletről kerüli az üzemi tömböt, és az Ádánd felé vezető földútnál ér véget Pélpusztán északi részén.

Az üzemi tömb csatlakozása felől a közútvédett (megrongált „Állj, elsőbbségadás kötelező” tábla), bár az üzemi útszakasz a hangsúlyosabb, szélesebb, nyilván az ide vezető teherforgalom miatt.

Cél tehát hatályos szabályozás megváltoztatása, a telephely belsejét érintő szabályozások elhagyásával.

Az egyes szakaszok szabályozására az alábbi javaslatot adjuk:

- A 64103 j. bekötőút üzemi tömb csatlakozásáig tartó szakaszának telkén (0181/4 hrsz.) szélesség változtatás nem szükséges (erre vonatkozóan ilyen a hatályos rendezési terv sem tartalmaz).
- Ez a szakasz jó minőségű, fenntartása megfelelő.
- Az üzemi tömb belső feltáró útjának közterületi szabályozása megszüntetendő. Ez az út a tulajdonosok céljával ellentétes, továbbá sem gazdasági, sem infrastrukturális, sem környezeti, sem egyéb szempontból nem szükséges.
- Hangsúlyozottan nem szükséges közlekedési okokból sem, az összes telek ezen út szabályozási nélkül is megfelelően és biztonságosan feltárható.
- A hatályos rendezési terv szerinti zöldterületek között tervezett út kialakítására vonatkozó szabályozás szintén elhagyható, bár a közút felől az útszakasz fizikailag megvan, mint a 0179/60 hrsz-ú telek hátsó behajtója. A zöldterület helyén továbbra is az egységes üzemi tömb működhet, illetve épülhet be.
- Az üzemi behajtó és a lakótelkes tömbök közötti szakasz hatályos rendezési terv szerinti szabályozása a friss alaptérképi, illetve helyszíni jellemzők alapján történő pontosításokkal megtartandó. A közútvízvezetése (árkok) a hatályos szabályozási vonalak közé esnek, konkrétan megtartandó a közútmentén az üzemi tömb keleti részén álló hosszú épület határán húzott szabályozási vonal. A hatályos terv szerinti épülettől vett 20,0 m-es szabályozás helyett a közút keleti oldalának árkan túlvalóságban geodéziailag felmért keleti fenntartási sáv határát jelöltük szabályozási vonalként az épületvonalától 18-21 m-re.
- Ezen a szakaszon van a nyugati oldalon egy egyszerű autóbussz váró építmény is, mely közterületben tartandó. A szakasz állapota közepesenél jobb, az árkok tisztítása stb., karbantartási munkák végzendők.
- A közút utolsó, lakóövezeti telkek közötti szabályozása szintén elhagyható. A kerítések/telekhatáron álló épületek közötti évtizedek óta beépült, beállt szakaszon az út geometriája, a vízvezetés stb. megfelelő, szélesítés felesleges és nem szükséges. Karbantartási munkálatok az előző szakaszhoz hasonlóan szükségesek, elsősorban a mezőgazdasági gépek okozta elhasználódás miatt.
- A terület északi részén lévő kiszabályozandó kiszolgáló útszakasz szabályozása szintén a hatályos terv szerint megtartandó, a meglévő kerítések szerint. Ez a beállt terület viszont az úgy az útpálya, mint a zöldsáv és vízvezetés tekintetében elhanyagolt: felújítása javasolt.



A fenti korrekciók csak az üzemi tömb esetében járnak útcsatlakozások, kapubehajtók átépítésével, forgalmi rend megváltozásával, annál is elsősorban a belső fejlesztések miatt. Az üzemi tömb új déli kapuját a meglévő csatlakozásnál továbbra is el lehet helyezni, a kezelő előírásainak betartásával. Várhatóan ez továbbra is lehetséges akár az íves szakaszon is, de a merőlegeshez közeli csatlakozással, melyet a belső telephely kialakításnál figyelembe kell venni. Az északi kapu jelentősebb teherforgalma esetén a közút belső pélpusztai szakaszát, illetve az északi kiszolgáló utat karbantartani, felújítani szükséges.



### A Bánya szabályozása

A tervezett bányaterület telkeit megközelíteni a 63103 j. közútról a 0184/3 hrsz.-ú ingatlan meglévő földútjáról lehetséges. Az „Előzetes vizsgálati dokumentáció” alapján a kitermelt nyersanyag elszállítását a tehergépjárművek végzik napi 24/24 üres/teli járással évi kb. 150 munkanapon (3600/üres/teli thgj/év). A rendelkezésünkre álló információk szerint a nyersanyagot az első két évben az üzemi tömb építkezéseire (5000 thgj) szállítanák, majd azt követően további kb. 6 évre elegendő ásványvagyont találhatók, melyet a 63103 j. és 6402 sz. közúton szállítanak. A közutak forgalmi kapacitásában a teherjármű forgalom volumene bőven kapacitás tartákon belül van. Két évig a környék belterületi szakaszai mentesülnek az üzemi tömb építési forgalmának azon részétől, melyet ennek a nyersanyagnak a beszállítása jelentene. Utána 6 évig (mely belátható időszak) a fenti mértékű szokatlan, de elviselhető terhelésre lehet számítani.

A közút előtti földút szakaszt a vonatkozó jogszabályok és műszaki előírások szerint sárrázóval kell ellátni, az út kezelőjével egyeztetni javasolt a földút csatlakozás átépítését, korrekcióját. A földút telkén szolgálat bejegyzése javasolt a bányatelek javára.

### 4.6. KÖZMŰVESÍTÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

A módosítással érintett terület beépítésre szánt terület, a közművek és közmű pótló berendezések, helyi ellátó rendszerek a jelenlegi állapotot szolgálják ki megfelelően. Vízellátás tekintetében a tehenészet saját kutakra és a telephelyi víztoronyra kiépített vízellátó rendszerre támaszkodik, innen kapják a vizet a lakótelkek is. Elektromos energiát 22 kV-os hálózatról meglévő transzformátorról biztosítja a szolgáltató, közműként kiépített a kifeszültségű hálózat a lakótelkekre is. A gázellátást igénylő eszközökhöz PB gáztartályokat telepítettek. A kommunális szennyvizet és a trágyás szennyvizet, illetve a fejtőházi mosóvizet eddig is elkülönítve gyűjtötték, illetve gondoskodnak kezeléséről, szállításáról. A lakótelkek szabályos szennyvíz kezelése nehezebben ellenőrizhető, megítélhető, de a volumen rendkívül alacsony (20 háztartás). Az esővizet szétválasztott rendszerben gyűjtik. A trágyatárolás műtárgyai a jelenlegi kapacitás szükségletehez mérten rendelkezésre állnak. Az istállók almozása főként homokkal történik, ezért alomtárolásra nincs szükség.

Az üzemi tömbben a közműellátás a tervezett fejlesztéseket figyelembe véve átvezetésre, bővítésre szorulhat. A beépítésre szánt üzemi terület nem nő számottevően, a közműveket tartalmazó közterületek szabályozási szélessége nem csökken. Amennyiben külső közműrendszer fejlesztése szükséges azt a szolgáltató és a telephely tulajdonos megegyezése alapján el lehet végezni, azok elhelyezésére a korrigált közterületek alkalmasak.

A tervezett bányaterületen közműfejlesztések a külszíni bányászati tevékenységhez nem szükségesek. A tevékenység villamos energia ellátást nem igényel, technológiai vízigénye nincs. A tevékenységet nappal végzik, bármilyen háttér ellátás (melegedő, gépjavítás stb.) az üzemi tömbben rendelkezésre áll.

A tervezett módosítások a település hírközlési elláthatóságát semmilyen nem változtatják, új igényeket nem jelentenek. A vonatkozó HÉSZ hírközlési előírások sem változnak, a hírközlési hálózat és berendezések elhelyezése nem korlátozódik.

#### 4.7. ÖRÖKSÉGVÉDELLEM

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény Örökségvédelmi Hatástanulmányra vonatkozó előírásai a Szabadhídvég területére vonatkozó hatályos településrendezési eszközök készítése óta megváltozott. A tv. korábbi Örökségvédelmi Hatástanulmányra vonatkozó 66.§-át hatályon kívül helyezte a 2014. évi CVI. törvény 81. § (1) d). pontja, Hatálytalan: 2015. I. 1-től. Ugyanakkor új előírásként beiktatta az Örökségvédelmi Hatástanulmányra vonatkozó előírásokat ugyanaz a 2014. évi CVI. törvény 71. §. Hatályos: 2015. I. 1-től. Eszerint:

**„85/A. §(1) Örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési koncepciójának kidolgozása során. Ha a településfejlesztési koncepció készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni. Nem kell örökségvédelmi hatástanulmányt készíteni, ha az Étv. 8. § (2) bekezdése szerinti véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból nem érintett.**

**(2) Az örökségvédelmi hatástanulmányban megfogalmazott értékvédelmi terv szerint kell meghatározni az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó településfejlesztési és településrendezési eszközöket.”**

A hatályos településrendezési eszközök és a Települési Arculati Kézikönyvhöz kapott adatok alapján a módosítás területe örökségvédelmi szempontból nem érintett, azaz a módosítások régészeti lelőhelyet, műemléket, műemléki környezetet nem érintenek.

#### 4.8. TERVEZŐI NYILATKOZAT

Szabadhídvég Településrendezési eszközeinek módosítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) alapján és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 45.§ (2) bekezdése szerint, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült.

A terv módosítás összhangban van Fejér Megye Területrendezési tervének elfogadásáról szóló 1/2009. (II. 13.) Kr. sz. rendelettel és egyéb vonatkozó törvényekkel, rendeletekkel.

Budapest, 2018. május 15.

Bárdosi Andrea  
Vezető településrendező tervező  
TT/1 01-4073



# **MELLÉKLETEK**

Képviselő-testületi határozat



**SZABADHÍDVÉG KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK  
POLGÁRMESTERE**

8138 Szabadhídvég, Községház u. 1.  
Tel.: 25/509-600 Fax.: 25/509-600  
E-mail: [szhidvegpolgarmester@lkomnet.hu](mailto:szhidvegpolgarmester@lkomnet.hu)

**KIVONAT**

**Szabadhídvég Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2018. január 30-ai rendkívüli nyilvános testületi ülésén készült jegyzőkönyvéből**

Kihagyva a kihagyandók!

*Szabadhídvég Község Önkormányzata Képviselő-testületének jelenlévő 5 tagja 5 igen, 0 nem szavazattal, tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta*

**Szabadhídvég Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2018. (I.30.) határozata  
a településrendezési terv módosításáról**

1. A Képviselő-testület támogatja a Pélpusztai Mezőgazdasági Kft kérelmét a Pélpusztai telephelyre vonatkozó hatályos településrendezési terv módosítására vonatkozóan a kialakult állapotnak és a tervezett fejlesztéseknek megfelelően, továbbá a kapcsolódó tervezett homokbánya átsorolását különleges bányaterület kategóriába.
2. A Képviselő-testület a pélpusztai tervezett fejlesztéshez (új istálló és fejőház építése, homokbánya nyitás) szükséges településrendezési eszközök módosítását minden eszközzel segíteni kívánja, ezért a módosítással érintett területet **Kiemelt fejlesztési területté** nyilvánítja.
3. Az 1. pont szerinti Településrendezési eszköz módosításának véleményezési eljárása a 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet VI. fejezet eljárási szabályai szerint, ún. Tárgyalásos eljárással történik, a terv az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményei és jelmagyarázatával készül.
4. A Településrendezési terv módosítása várhatóan a környezetre káros hatással nem lesz, ezért a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti felhatalmazás alapján a Képviselő-testület előzetesen megállapítja, hogy külön környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.
5. A településrendezési eszközök módosításának költségeit a kérelmezőnek kell viselnie.
6. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására és felhatalmazza a kérelmezővel a Településrendezési szerződés, majd ennek megkötése után a tervezővel pedig a Tervezési szerződés aláírására.

**Felelős:** Pap László polgármester

**Határidő:** folyamatos

K.m.f.

Pap László s.k.  
polgármester

dr. Tóth Andrea s.k.  
jegyző

Kiadmány hitelül:  
Szabadhídvég, 2018. január 30.



**SIO-GEO**  
 Földmérési és Térképészeti Bizottsági Társaság  
 8600 Siófok, Fő u. 45. A / I. / 3.  
 Tel.: 30 / 839 - 0358, 84 / 506 - 578, Fax: 84 / 312 - 318 **2 1 0 / 2 0 1 8**  
 E-mail: [siogeo@gmail.com](mailto:siogeo@gmail.com)

**Szabadhidvég külterület**  
 Adatszolgáltatás Iktatószáma: 2.32.2018

**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**

**a 0156/6, 0176/18, 0179/10, 0179/52-55, 0179/60-61, 0179/87 és 0181/3 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről**  
 (kivételként a változatlan állapotból)

Méretarány: 1:2880

Cimkoordináták				Cimkoordináták			
Hrsz.	Psz.	Y	X	Hrsz.	Psz.	Y	X
	1	587372	165342		1	587189	165560
	2	587339	165309		2	587217	165544
	3	587315	165292		1	587424	165281
	4	587301	165244		2	587451	165256
	5	587258	165213		3	587443	165268
	6	587210	165171		4	587437	165281
	7	587252	165128		5	587472	165278
	8	587219	165104		6	587462	165294
	9	587201	165398		7	587444	165327
	10	587168	165377		8	587432	165374
0156/7	11	587149	165362	0156/10	10	587370	165511
	12	587090	165297		11	587365	165576
	13	587064	165274		12	587377	165587
	14	586979	165213		13	587357	165591
	15	586978	165127		14	587295	165578
	16	586989	165135		15	587316	165525
	17	587173	165455		16	587314	165510
	18	587197	165418		17	587362	165566
	19	587115	165382		18	587374	165551
	20	587115	165372		19	587304	165728
	21	587089	165365				
	22	587074	165355				

A változás akaratunknak megfelelően történt:  
 .....  
 .....  
 .....  
 Sárkögyárd, 2018. .... hó ..... nap

**SIO-GEO Bt. (földmérési)**  
 8600 Siófok, Fő u. 45.  
 Adószám: 202796372-14  
 Cégjegyzéki szám: 14-06-304786

.....  
 Mézőgazdász:  
 .....  
 A helyrajzi számítás és területszámítás helyes. Ez a záradék a  
 közzétételét követően egy évig hatályos, későbbi felhasználás  
 előtt a hatályától függően közzétételre kerül.

Sárkögyárd, 2018. .... hó ..... nap

Záradékközlő: .....

Ing. rend. mér. sz. szám: 2317/2017

**FÖRGO ZOLTÁN**  
 földmérő-mérnök  
 IRANI: 2286/2016  
 G/Művelődésügyi miniszter  
 Művelődésügyi tájékoztató:  
 Karmarati lev. jog. szám: GD-1/03-01043

.....  
 Készítők:  
 Földmérő leg. száma: 4007/2010  
**Máron László**  
 Földmérő-mérnök

.....  
 Készítők:  
 Földmérő leg. száma: 2286/2016  
**Förgő Zoltán**  
 Földmérő-mérnök

.....  
 Készítők:  
 Földmérő leg. szám: 2286/2016  
**Förgő Zoltán**  
 Földmérő-mérnök

.....  
 Készítők:  
 Földmérő leg. szám: 2286/2016  
**Förgő Zoltán**  
 Földmérő-mérnök

.....  
 Készítők:  
 Földmérő leg. szám: 2286/2016  
**Förgő Zoltán**  
 Földmérő-mérnök

Változás előtti állapot				Változás utáni állapot						
Hrsz.	jel	műv. ága	Terület ha. m²	AK	Hrsz.	jel	műv. ága	Terület ha. m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok
0156/6	2	3	16,8531	12,07	7	8	9	21,9718	12	-
	a	szántó	3	0,4093	12,07		kivett,			-
	b	kivett. út					mezőgazdasági			
	c	kivett. major és 16 db. g. épület	13,1193	-			birtokközpont (43 db. építmény)			
	d	kivett. út	0,4397	-						
	f	kivett. major és 8 db. g. épület	2,8158	-						
0176/18		kivett. szántóterület	1,2257	-	0156/8		kivett,	0,2418	-	37553/2011-10-17 Vezetéki jog E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 7626 PECS, Búza tér 8/A a 0156/7 hrsz-ú földrészlet II., III., IV. jele összesen 4364 m2 területi részére
0179/10		kivett. műhely	0,0437	-						
0179/52		kivett. garázs	0,0204	-						
0179/53		kivett. egyéb épület	0,0099	-						
0179/54		kivett. egyéb épület	0,0083	-	0156/9		kivett. közforgalom elől el nem zárt magánút	0,8706	-	
0179/55		kivett. telephely és 5 db. g. épület	0,4217	-						
0179/60		kivett. 3 db. g. épület és udvar	1,1020	-	0156/10	a	kivett. 10 db. gazdasági épület és udvar	4,0382	-	
0179/61		kivett. 5 db. g. épület és udvar	1,4370	-		b	kivett. árók	0,1062	-	
0179/87		kivett. 5 db. g. épület és udvar	5,3299	-		c	kivett. udvar	0,0659	-	
	a	kivett. 2 db. g. épület és udvar	0,3362	-		d	kivett. 8 db. gazdasági épület és udvar	1,6257	-	
	b	kivett. saját használatú út és g. épület	0,8244	-						
	c	kivett. 10 db. g. épület és udvar	2,2777	-						
	d	kivett. árók	0,1340	-						
	f	kivett. udvar	0,0559	-						
	g	kivett. 8 db. g. épület és udvar	1,7017	-						
C181/3		kivett. közforgalom elől elzárt magánút	0,6689	-						
Kiszéget		gyűlő:		-				-0,0020	-	
<b>Összesen:</b>			<b>27.1206</b>	<b>12.07</b>				<b>27.1206</b>		



