

ÚRHIDA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

ÚJ ÁLTALÁNOS ISKOLA MEGVALÓSÍTÁSA

Partnerségi véleményezésre összeállított tervdokumentáció

2021. január

Felelős tervező:

Bodó Beáta TT 07-0368

településtervező

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK
Határozat a szerkezeti terv módosításáról
Szerkezeti fedvényterv
HÉSZ rendelet módosítás
Szabályozási tervlap fedvényei

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

ALÁÍRÓLAP:

Ertl Antal
építész É 07-0075
településtervező TT 07-0075



Bodó Beáta
településtervező TT 07-368



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

1. Határozati javaslat (Tervezet)

Úrhida Község Képviselő-testületének (.....) határozata a településszerkezeti terv módosításáról

Úrhida község hatályos Településszerkezeti tervének módosításával kapcsolatosan a Képviselő-testület az alábbi döntéseket hozza:

1. Úrhida község hatályos, 51/2005. (IX.22.) számú Képviselő-testületi határozattal megállapított Településszerkezeti tervét a Kossuth Lajos utca - Templom utca – Arany János utca által határolt területre vonatkozóan módosítja.
2. Egyidejűleg a 51/2005. (IX. 22.) számú Képviselő-testületi határozat mellékletét képező, a belterületet ábrázoló T-1 jelű településszerkezeti tervlap a jelen módosítással érintett területrészen hatályát veszti, helyébe a jelen határozat 1. mellékletét képező tervlap szerinti megállapítások lépnek.
3. A tervezett módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. A település közigazgatási területén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja szerinti biológiai aktivitásérték számítás nem vált szükségessé.
4. A jelen határozattal módosított településszerkezeti terv alapján a Helyi Építési Szabályzatot és a szabályozási tervet módosítani kell.
5. Jelen határozat az elfogadást követő napon hatályba lép.

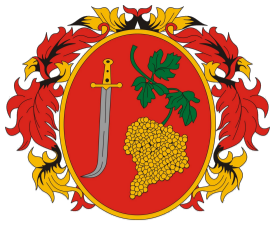
Határidő: 2021.

Felelős: Bognár József polgármester

Bognár József
Polgármester

Dr. Pahola Tünde
jegyző

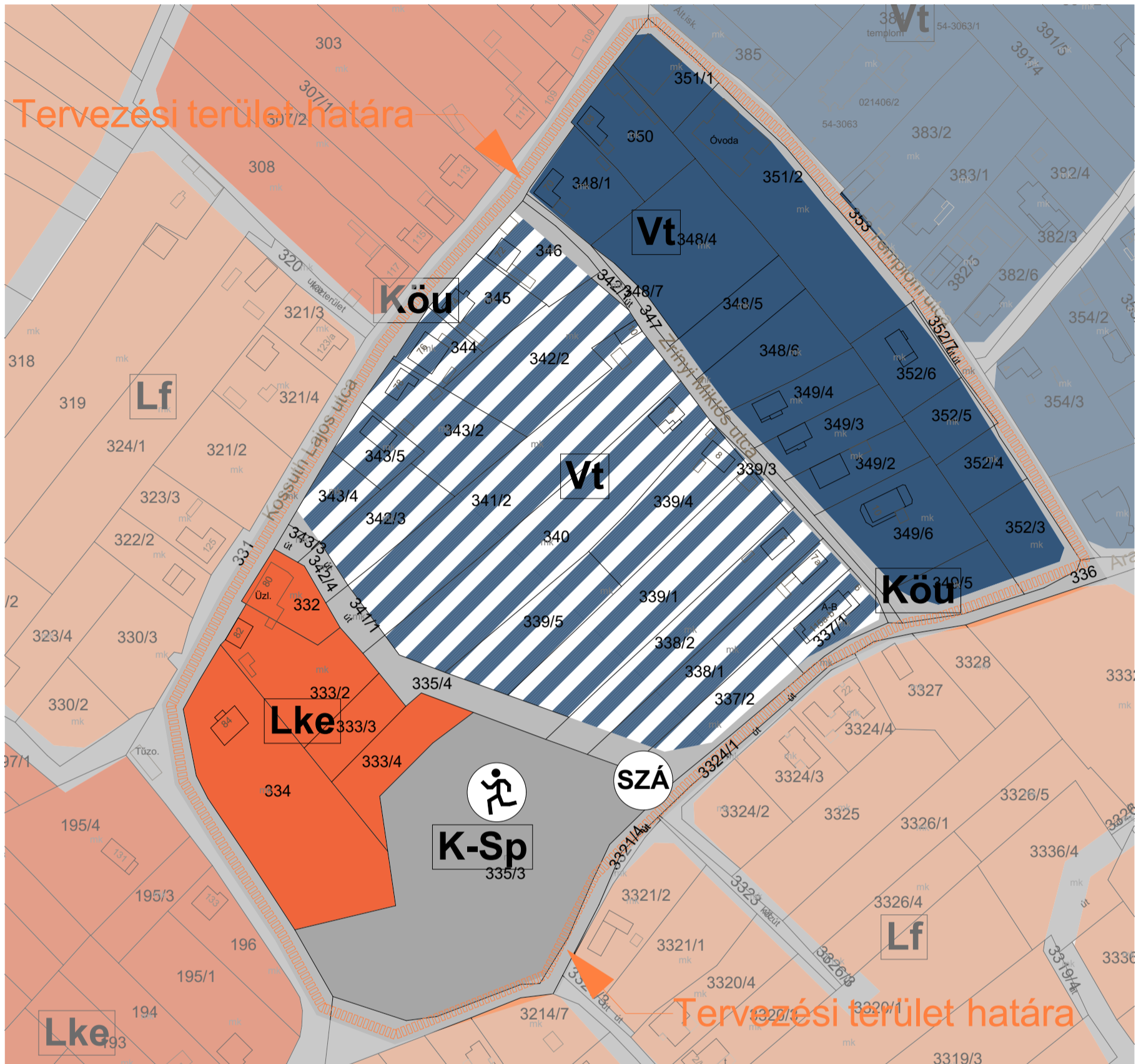
1. számú melléklet
Településszerkezeti fedvényterv



ÚRHIDA KÖZSÉG

Településközpont, Településszerkezeti terv

M=1:2000



TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JELMAGYARÁZAT

Beépítésre szánt területek

| melevő | tervezett | |
|--------|-----------|----------------------------------|
| | | Kertvárosias lakóterület |
| | | Falusias lakóterület |
| | | Településközponti vegyes terület |

Beépítésre nem szánt területek

| melevő | tervezett | |
|--------|-----------|-------------------------------|
| | | Közúti közlekedési terület |
| | | Sport terület |
| | | Vízgazdálkodási üzemi terület |

Szennyvízközművek

Szennyvíz átemelő

Intézményjelek

Sport központ

Tervezési terület határa

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával, a földhivatalból beszerzett hiteles ingatlan-nyilvántartási térkép alapján készült.

| | | |
|--|---|--------------------------------------|
| | | Rajzszám: 1. melléklet |
| 8000 Székesfehérvár, Rába utca 22. tel.: +36 70/385 0133 email: feterv@feterv.hu | | |
| Tervező: Bodó Beáta TT 07-0368 Ertl Antal TT 07-0075 | Megrendelő: Úrhida Község Önkormányzata | |
| Tervezési terület: Úrhida, új általános iskola megvalósítása | | |
| Feladat: Hatályos településrendezési eszközök módosítása | Rajz címe: Településszerkezeti Terv fedvényterve | |
| Tervfajta: Tárgyalásos eljárás | Lépték: M=1:2000 (A3) | Kelt: 2021. január |

Úrhida Község Önkormányzat Képviselő-testületének
/2021. (.....) önkormányzati rendelete
Úrhida szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló
8/2005. (IX. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról

Úrhida Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint 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.) Kormányrendelet 38. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Fejér Megyei Kormányhivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízügyi Hatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízügyi Hatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár, Légügyi Szakszolgálati Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Útügyi Osztály, Miniszterelnökség Kulturális Örökség Védelméért Felelős Miniszter, Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály, Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Főosztály Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Fejér Megyei Rendőr-főkapitányság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Fejér Megyei Önkormányzat véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § (1) Úrhida Község Önkormányzat képviselő-testületének Úrhida Szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 8/2005. (IX. 26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 1. mellékletét képező szabályozási terve a jelen rendelet 1. mellékletét képező tervlapon tervezési területként jelölt területre vonatkozóan hatályát veszti, helyébe a jelen rendelet 1. mellékletét képező tervlap szerinti megállapítások lépnek.

2.§ A Rendelet a következő 11/A. §-al egészül ki:

„11/A §

Településközponti vegyes terület Vt-1 építési övezete

(1) A Vt-1 jelű településközpont vegyes építési övezet oktatási és sportépítmények elhelyezésére szolgál.

(2)) A településközpont vegyes terület Vt-1 építési övezetben betartandó előírások:

- a. kialakítható legkisebb telekterület: 700 m²,
- b. beépítési mód: szabadon álló,
- c. a beépítettség legnagyobb mértéke: 50%,
- d. oldalkert legkisebb mérete 6 m,
- e. a hátsókert mértéke nem lehet kisebb 10,0 méternél,

- f. maximális építménymagasság 12,0 m,
- g. zöldfelület legkisebb mértéke: 20%,
- h. terepszint alatti beépítés (csak az építési helyen belül) legnagyobb mértéke (pincével együtt): 60 %.”

3.§ A Rendelet a következő 11/B. §-al egészül ki:

„11/B §

Településközponti vegyes terület Vt-2 építési övezete

(1) A Vt-2 jelű településközpont vegyes építési övezetben csak az alábbi funkciók helyezhetők el:

- a. legfeljebb kétlakásos lakóépület,
- b. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- c. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- d. a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- e. egyéb közösségi kulturális épület,
- f. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

(2) A Vt-2 jelű településközpont vegyes területen betartandó előírások:

- a. az építési övezetben telkenként maximum két lakóegység építhető egy épülettömbben,
- b. kialakítható legkisebb telekterület: 700 m²,
- c. beépítési mód: oldalhatáron álló,
- d. a beépítettség legnagyobb mértéke: 45%,
- e. minimális előkert mérete kialakult,
- f. szabadonálló beépítés esetén az oldalkert minimális mérete 3 m,
- g. maximális építménymagasság 7,5 m,
- h. minimális építménymagasság 3,5 m,
- i. zöldfelület legkisebb mértéke: 30%,
- j. terepszint alatti beépítés (csak az építési helyen belül) legnagyobb mértéke (pincével együtt): 45%.”

4.§ (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a kihirdetést követő második napon hatályát veszti.

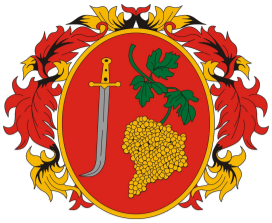
(2) Rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult államigazgatási ügyekben kell alkalmazni.

(3) Folyamatban levő, még el nem bírált építési engedély kérelmek esetében a jelen rendelettel elfogadott módosítások akkor alkalmazhatóak amennyiben az az építtető számára kedvezőbb elbírálást eredményez.

Bognár József
Polgármester

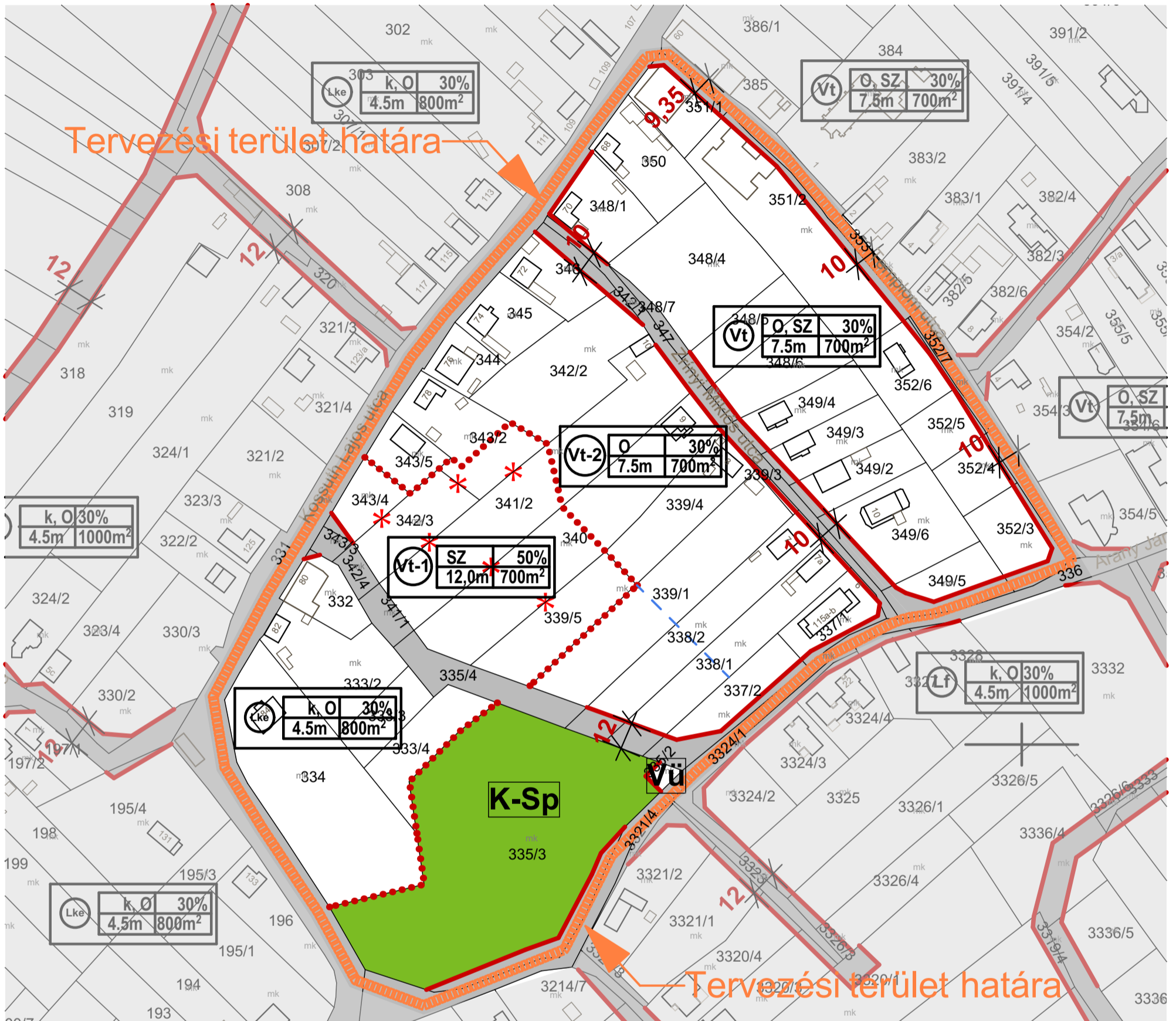
Dr. Pahola Tünde
jegyző

**1. melléklet a/2021. (.....) rendelethez
szabályozási fedvényterv**



ÚRHIDA KÖZSÉG

Településközpont, szabályozási terv
M=1:2000



SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARÁZAT

| | |
|--|--------------------------|
| | Szabályozási vonal |
| | Szabályozási szélesség |
| | Övezeti határ |
| | Irányadó telekhatár |
| | Megszüntető jel |
| | Tervezési terület határa |

Beépítésre szánt területek:

| | |
|-------------|---------------------------------|
| Vt | Településközpont vegyes terület |
| Lf | Falusias lakóterület |
| Lke | Kertvárosias lakóterület |
| K-Sp | Különleges terület (sportpálya) |
| Vü | Vizgazdálkodási üzemi terület |

Építési övezetek beépítési határértékei:

| Építési övezet jele | beépítés módja | telek legnagyobb beépítettsége (%) |
|---------------------|---|--|
| | megengedett legnagyobb épületmagasság (m) | kialakítható legkisebb telek-terület (m ²) |

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával, a földhivatalból beszerzett hiteles ingatlan-nyilvántartási térkép alapján készült.

| | | |
|--|---|--------------------------------------|
| Fehér VÁRtervező KFT. 8000 Székesfehérvár, Rába utca 22. tel.: +36 70/385 0133 email: feterv@feterv.hu | | Rajzszám: 1. melléklet |
| Tervező: Bodó Beáta TT 07-0368 Ertl Antal TT 07-0075 | Megrendelő: Úrhida Község Önkormányzata | |
| Tervezési terület: Úrhida, új általános iskola megvalósítása | | |
| Feladat: Hatályos településrendezési eszközök módosítása | Rajz címe: Szabályozási Terv módosítás | |
| Tervfajta: Tárgyalásos eljárás | Lépték: M=1:2000 (A3) | Kelt: 2021. január |

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

A módosítás leírása

Úrhida tervezett új általános iskola kialakítása

Úrhida Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Kossuth Lajos – Templom – Arany János utcák által határolt területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A tervezési területen belül új általános iskola építése tervezett, melyet a Magyar Állam építtet Úrhida részére. Úrhida Község Önkormányzatának feladata egy cca 10000 m² területű építési telek biztosítása, melyen a 16 tantermes általános iskola megépíthető. Az önkormányzat részére nem áll rendelkezésre olyan üres építési telek, melyen a beruházás megvalósítható, ezért a településen belül magántulajdonú ingatlanok kisajátításával és telekösszevonással kell az építési telket kialakítani.

A terület kiválasztásának szempontjai az alábbiak voltak:

1. Az iskola telkének a település központi elhelyezkedése
2. Az alapfokú oktatási és nevelési intézmények közelsége
3. A település igazgatási és művelődési központjának közelsége
4. A település sport és szabadidő központjának közelsége
5. Az ingatlan jó megközelítése, a közlekedési kapcsolatok kiépítése
6. A környező utak állapota
7. A parkolás biztosítása
8. A közművesítés biztosítása

A terület-előkészítés első lépése a településrendezési eszközök módosítása annak érdekében, hogy az iskola beruházáshoz az önkormányzat általbiztosítandó építési telek kialakítható legyen.

A terv módosításának egyeztetése

A kiemelt fejlesztési terület miatt a településrendezési eszközök módosítása településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 32. § (6) bekezdés a) pontja alapján a Korm. rendelet 42. §-ában foglaltak szerinti tárgyalásos eljárás keretén belül történik.

Tervi előzmények

A képviselőtestület a 51/2005. (XI. 22.) számú Képviselő-testületi határozattal fogadta el a településszerkezeti tervet. A 8/2005. (IX. 26.) önkormányzati rendelet elfogadott helyi építési szabályzat és a hozzá tartozó szabályozási tervet módosítani kívánja az önkormányzat. Jelen munkarész fedvénytervek készítésével, határozat- és rendelet-módosítással változtatnak a hatályos településrendezési eszközökön.

A fedvénytervek készítésénél a hatályos tervlapok jelmagyarázatai kizárólag az új területfelhasználás, illetve építési övezet jelével egészülnek ki.

A terv az OTÉK 2012. augusztus 6-én hatályos állapota szerinti településrendezési követelmények és jelmagyarázat alapján készült.

A terveknek összhangban kell lenni a jogszabályi hierarchiában magasabb rendű jogszabályokkal, tervekkel.

Az alátámasztó munkarészek csak az eltelt időszakra és a terv által megkövetelt részletességre figyelemmel készülnek.

Az önkormányzat **az 1/2021. (I.11.) számú határozatával** döntött a tervezett változtatásról és a tárgyalásos eljárás megindításáról.



ÚRHIDA KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

POLGÁRMESTERE

8142 Úrhida, Kossuth Lajos utca 66.

Tel: 22/588-111, Fax: 22/ 364-514

Email: hivatal.urhida@datatrans.hu

polgarmester@urhida.hu

Úrhida Község Önkormányzat Képviselő-testületének hatáskörében eljáró
Úrhida Község Önkormányzat Polgármesterének
1/2021. (I. 11.) határozata

Általános Iskola építéséhez szükséges településrendezési döntések meghozataláról


1. Úrhida Község Önkormányzat Polgármestere rögzíti, miszerint:
 - 2020. november 4. napjától hatályban van a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet, melyben a Kormány az élet- és vagyónbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki,
 - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (továbbiakban: Kat.véd. törvény) 46. § (4) bekezdése szerint „Vész helyzetben a települési önkormányzatok képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”
2. Úrhida Község Önkormányzat képviselő-testületének hatáskörében eljáró Úrhida Község Önkormányzat Polgármestere
 - A változtatási tilalom elrendeléséről szóló 20/2020 (XII.09.) önkormányzati rendelet 1. melléklete szerinti ingatlanok területét – mely lehatárolás jelen határozat mellékletét is képezi - kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
 - Megállapítja, hogy a tervezett általános iskola építése céljára a településszerkezeti tervben kertvárosias lakóterület helyett településközponti vegyes területfelhasználási változás, a szabályozási terven Vt jelű új építési övezet kijelölése szükséges, és a helyi építési szabályzatban (HÉSZ) olyan beépítési paramétereket kell meghatározni, melyek a tervezett új iskola létesítését lehetővé teszik.
 - Dönt arról, hogy a településrendezési eszközök módosítását - a kiemelt fejlesztési területre tekintettel - megindítja, az eljárást tárgyalásos eljárás keretében lefolytatja.
 - Az alábbi véleményt alakítja ki: A településrendezési eszközök módosítása a környezetre káros hatással nem lesz, ezért az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti felhatalmazás alapján megállapítja, hogy külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását előzetesen nem tartja szükségesnek.

- A tervezési feladatokkal megbízza a legkedvezőbb ajánlatot tevő Fehér Vártervező Kft-t (8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.).

3. Felkérem a jegyzőt, hogy jelen határozatom végrehajtásához szükséges intézkedéseket haladéktalanul tegye meg.

Határidő: azonnal.

Felelős: Bognár József polgármester


Bognár József
polgármester




Dr. Pahola Tünde
jegyző

A tervezési munka megindítása előtt az önkormányzat a 20/2020. (XII.09.) önkormányzati rendelettel változtatási tilalmat rendelt el jelen tervezési területtel érintett belterületi településrészre. A tervezési terület kijelölése a változtatási tilalommal érintett területtel azonos.

Vizsgálat a tervezett módosításokra vonatkozóan

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Úrhida belterületén, beépítésre szánt területen helyezkedik el. A tervezési területen található a település alapfokú nevelési és művelődési, az igazgatási és egészségügyi központja. A tervezési területtel közvetlenül határos az alapfokú oktatási, valamint az egyházi központ is.

A terület a település főutcájától dél-keletre, két települési gyűjtőút -a Kossuth Lajos utca és az Arany János utcák – között helyezkedik el.

A tervezési terület településközponti vegyes és kertvárosias lakóterületi besorolású. A tervezési területen található a település sport- és szabadidő központja a különleges beépítése szánt sportterület is.

Telekszerkezet

Az érintett ingatlanok jelenlegi telekstruktúrája a településközponti és kertvárosias lakó funkciónak megfelelő. A Kossuth Lajos utca – Zrínyi Miklós utca – Arany János utcák által határolt telektömbben nagy területű és mélységű, szélutcafronttal rendelkező telkek találhatóak, melynek közterületek felőli részei beépítettek. Több ingatlan beépítetlen. A hatályos szabályozási terv tartalmaz egy „P” jelű feltáró utat a beépítetlen tömbbelső feltárására. Az út kialakítása már megkezdődött, a tömbbelsőben még lakóépületek nem épültek.



ORTO-fotó kivágat a tervezési területről

Tulajdonviszonyok, beépítettség, elhelyezkedés

Az érintett ingatlanok többnyire magán tulajdonban vannak, a sportterület és az intézményi telkek önkormányzat tulajdonában vannak. Az önkormányzat tulajdonában levő ingatlanokon a tervezett fejlesztés nem valósítható meg.

Az új általános iskola építése tárgyában tartott projektindító értekezletet követően a beruházást lebonyolító Beruházási Ügynökség BMSK Zrt közölte az új 16 osztályos iskolához tartozó szükséges beépítési paramétereket:

- beépítettségi mutató: 50%
- szintterületi mutató: 0,4
- legnagyobb épületmagasság 12,0 m
- zöldfelület: 20 %

A tervezett 16 tantermes új iskola egyik önkormányzati tulajdonú ingatlanon sem helyezhető el, ezért új, megfelelő méretű és központi elhelyezkedésű ingatlant kell vásárolnia az önkormányzatnak.

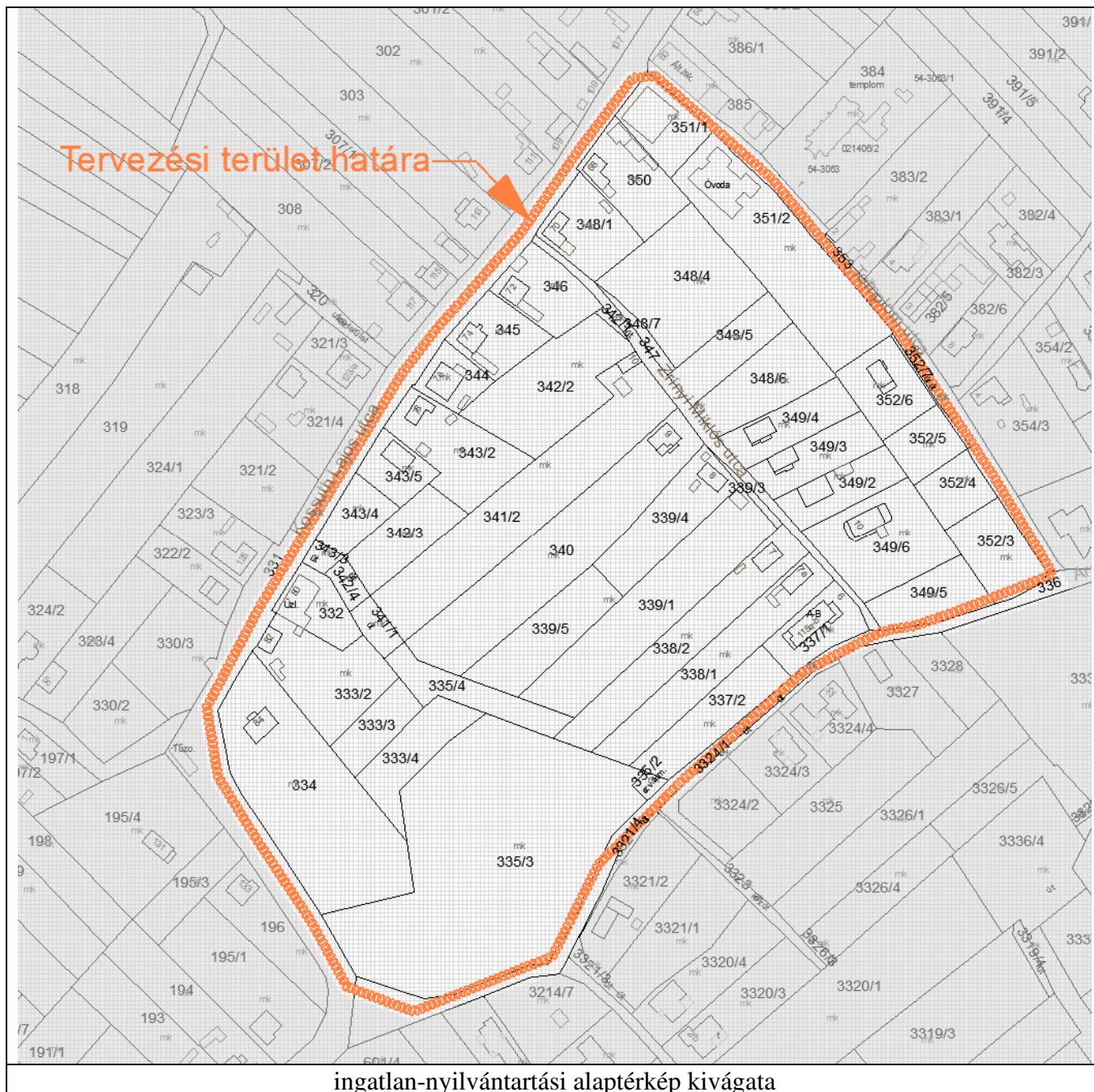
Az új terület kijelölésénél több szempontot kellett figyelembe venni (pl. megközelíthetőség, közművesítettség, elhelyezkedés), melyek alapján a módosítási dokumentáció szerinti tervezési terület bizonyult a legmegfelelőbbnek.

Megközelíthetőség tekintetében a község adottságai miatt (szűk keresztmetszetű mellékutcák) csak a Kossuth utcáról közvetlenül csatlakozó utcákról közvetlenül elérhető ingatlanok jöhetnek számításba. A módosítási dokumentáció szerint kijelölt új Vt-1 jelű építési övezetben az új intézmény a környező lakosság zavarása nélkül megközelíthető, csökkenti a reggeli és a délutáni időszakban a Templom és Zrínyi utcákban jelenleg is tapasztalható nagy forgalmat.

A közművek közvetlenül a Kossuth utcában rendelkezésre állnak.

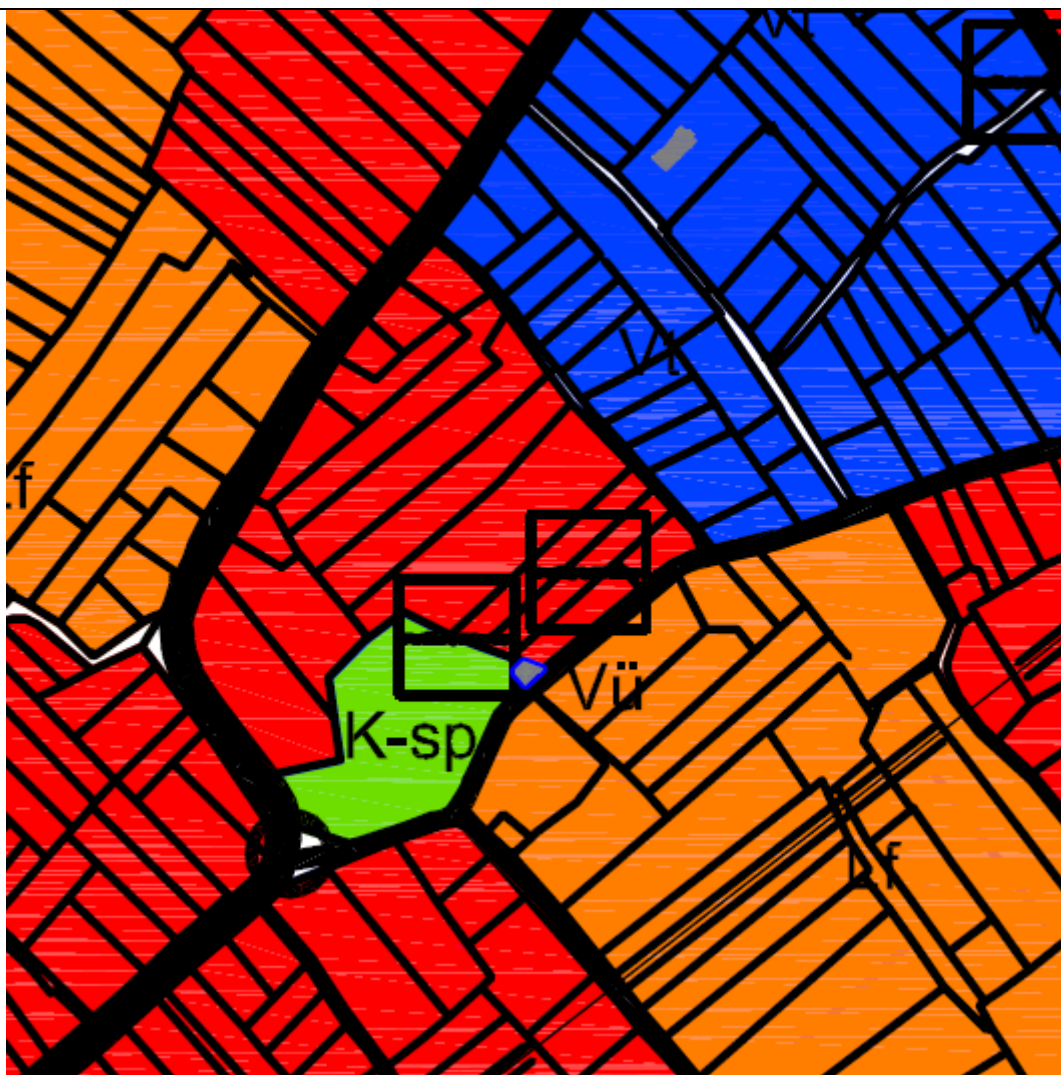
Az ingatlan elhelyezkedése tekintetében ideális, hiszen a többi közintézmény is a közelben található. A terület közvetlenül kapcsolódik a szabadidőparkhoz ezért az iskolás gyermekek, a szünetekben, vagy tornaórák keretében is élhetnek a park adta lehetőségekkel. (játszótér, kondipark, futballpálya)

Az érintett magántulajdonban lévő ingatlanok egy része beépítetlen ingatlan, másik része pedig megosztható oly módon, hogy az az ingatlanokon található lakóházak rendeltetésszerű használhatóságát nem befolyásolja. A területek önkormányzat részéről történő megvásárlása - értékesítési szándék hiányában - a kisajátítási eljárás megindítása nem jár az ingatlanokon élők otthonának elvesztésével



Hatályos településrendezési eszközök

A hatályos településszerkezeti terven a tervezési terület beépítésre szánt terület, településközponti vegyes, kertvárosias lakóterület és különleges sport területfelhasználással.
A Kossuth utca és az Arany János utca települési gyűjtőút.



hatályos településrendezési terv kivágata

Szabályozási terv:

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület Vt, K-sp és Lke építési övezetekbe sorolt.

Úrhida Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2005. (IX.26.) önkormányzati rendelete Úrhida szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról (HÉSZ) a tervezési területre az alábbiakat tartalmazza.

LAKÓTERÜLETEK

Kertvárosias lakóterület Lke

8.

1. A terv kertvárosias lakóterülete laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
2. A kertvárosias lakóterületen betartandó előírások:
 - a. az építési övezetben telkenként maximum két lakóegység építhető egy épülettömbben,

- b. kialakítható legkisebb telekterület: 800 m²,
- c. legkisebb telekszélesség: 18 m,
- d. legkisebb telekmélység 35 m,
- e. beépítési mód: kialakult, oldalhatáron álló,
- f. a beépítettség legnagyobb mértéke: 30%,
- g. minimális előkert mérete 5-10 m,
- h. oldalkert OTÉK szerint, de minimum 4,5 m,
- i. szabadonálló beépítés esetén az oldalkert minimális mérete 3 m,
- j. az építési hely hátsókertr felé eső határvonala, ahol a szabályozási terv külön nem tünteti fel, a szabályozási vonaltól mért maximum 50 méter lehet, de a hátsókertr mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 6,0 méternél,
- k. maximális építménymagasság 4,5 m,
- l. minimális építménymagasság 3,5 m,
- m. zöldfelület legkisebb mértéke: 50%,
- n. terepszint alatti beépítés (csak az építési helyen belül) legnagyobb mértéke (pincével együtt): 30%,
- o. H.k.

3. A kertvárosias lakóterületen csak az alábbi funkciók elhelyezhetők el:

- a. legfeljebb kétlakásos lakóépület,
- b. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, épület,
- c. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- d. a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- e. egyéb közösségi kulturális épület,
- f. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET (Vt)

11. §

- 1. A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- 2. A településközpont vegyes területen betartandó előírások:
 - a. az építési övezetben telkenként maximum két lakóegység építhető egy épülettömbben,
 - b. amennyiben a telek utcafronti szélessége meghaladja a 22 m-t, akkor arra az ingatlanra maximum négy lakóegység építhető egy épülettömbben,
 - c. kialakítható legkisebb telekterület: 700 m²,
 - d. legkisebb telekszélesség: 18 m,
 - e. legkisebb telekmélység 35 m,
 - f. beépítési mód: kialakult, szabadon álló, oldalhatáron álló,
 - g. a beépítettség legnagyobb mértéke: 45%,
 - h. minimális előkert mérete kialakult,
 - i. oldalkert OTÉK szerint, de minimum 4,5 m,
 - j. szabadonálló beépítés esetén az oldalkert minimális mérete 3 m,
 - k. az építési hely hátsókertr felé eső határvonala, ahol a szabályozási terv külön nem tünteti fel, a szabályozási vonaltól mért maximum 50 méter lehet, de a hátsókertr mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 6,0 méternél,
 - l. maximális építménymagasság 7,5 m,

- m. minimális építménymagasság 3,5 m,
 - n. zöldfelület legkisebb mértéke: 30%,
 - o. terepszint alatti beépítés (csak az építési helyen belül) legnagyobb mértéke (pincével együtt): 45%,
 - p. ^{H.k.}
3. A településközpont vegyes területen csak az alábbi funkciók elhelyezhetők el:
- a. legfeljebb kétlakásos lakóépület,
 - b. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - c. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - d. a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - e. egyéb közösségi kulturális épület,
 - f. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
4. A zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak, melyeknek megvalósítását az építési engedélyben kell kikötni:
- a. a telkek zöldfelülettel borított részének legalább ¼-ét háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen), növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
 - b. új közintézmény (pl. óvoda, iskola) kialakítása esetén az intézménykert kialakítására vonatkozóan az engedélyezési terv részeként kertépítészeti tervet kell készíteni.
 - c. a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott, közepes növekedésű, lombos fa telepítendő.
 - d. Az övezetben csak kertépítészeti engedélyezési terv alapján lehet a zöldfelületeket kialakítani, felújítani.
 - e. a kötelező zöldfelület számításnál a zöldfelület mértékébe a gyepes sportpálya egyszintű növényzetként 100 % mértékig, a gyephézagos burkolat közül a műanyag gyepráccsal fedett és gyepesített terület 50 % mértékig beszámítható. Egyéb gyephézagos burkolat (pl. gyephézagos betonburkolat) a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.

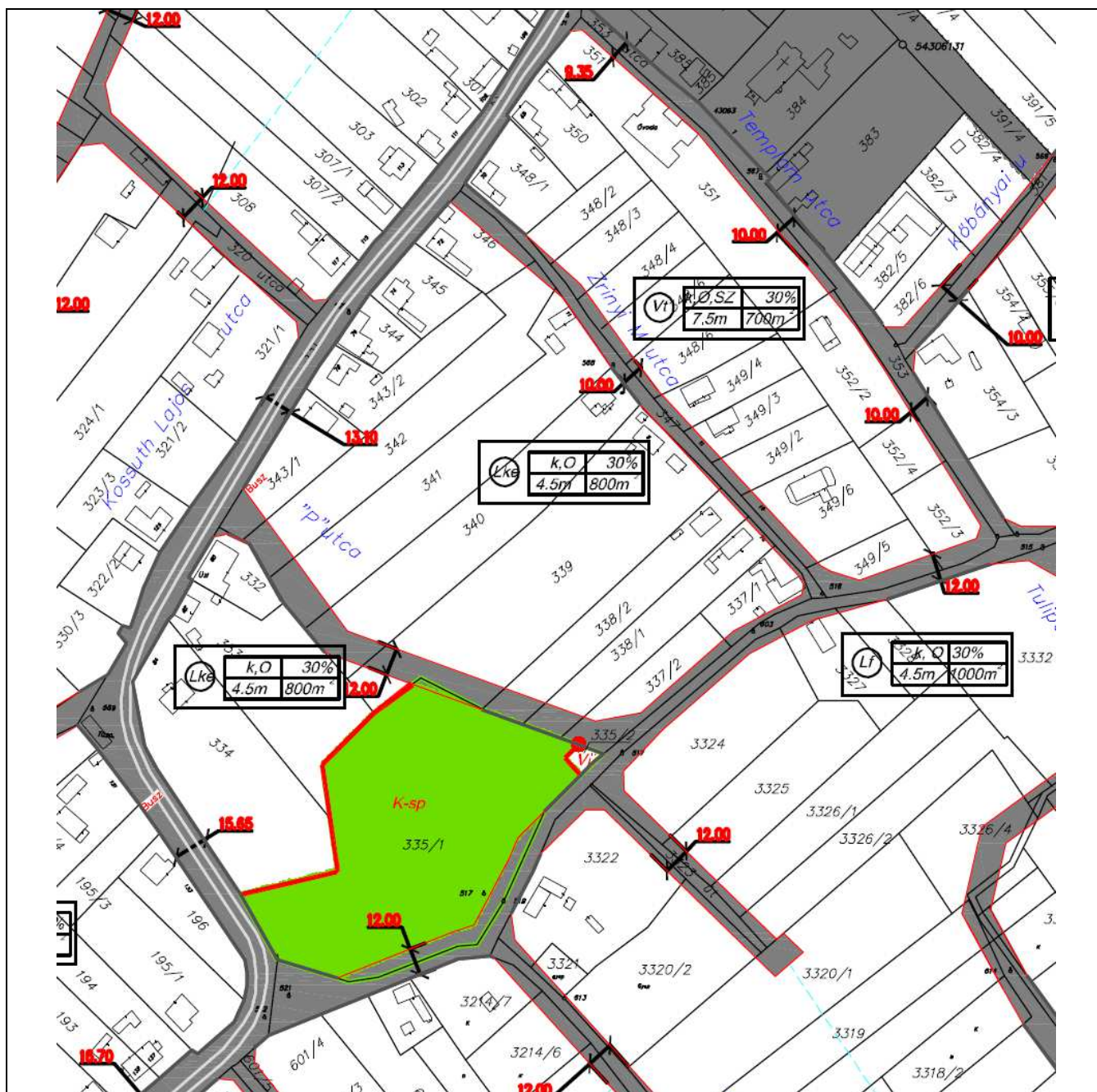
Különleges területek

12.§

1. A különleges területek építési övezetei az alábbiak:
- a. **K-sp** jelű nagy zöldfelületet igénylő, sportolási célú különleges területek,
 - b. **K-t** jelű temetkezési célú különleges területek.
2. A **K-sp** jelű nagy zöldfelületet igénylő sportterületre vonatkozó előírások:
- a. övezetében elhelyezhetők:
 - a. kizárólag a pihenést, testedzést szolgáló épületek, építmények, szabadidő-létesítmények (pl. lelátó, öltözőépület, szertár), továbbá a terület fenntartását szolgáló építmények,
 - b. sportpályák, de technikai sportok pályája nem lehet,
 - c. területhasználatához szükséges fásított parkolók.
 - b. Az övezetben az épületek szabadonálló módon, legalább 3m-es előkert megtartásával helyezendők el.

| építési övezet | telekalakításra vonatkozó előírások | | | építmények elhelyezésére vonatkozó előírások | | | | építményekre vonatkozó előírások | |
|----------------|-------------------------------------|-------------|-----------|--|-----------|---------------|----------------|----------------------------------|----------------|
| | legkisebb telek- | | | kötelező | | legkisebb | legnagyobb | | |
| | terület m ² | szélesség m | mélység m | építési mód | előkert m | zöldfelület % | beépítettség % | ép.mag m | szintter. mut. |
| K-sp | 5000 | - | - | SZ | - | 70* | 10 | 5,5 | - |

* burkolt sportpályák kialakítása esetén elvi építési engedély alapján 50 %-ra csökkenthető.



Hatályos belterületi szabályozási terv kivágat

A tervezett változtatások leírása:

Településszerkezeti terv:

A településszerkezeti tervet módosítani kell, mert az új általános iskola területére településközponti vegyes területfelhasználás meghatározása szükséges. A tervezett új általános iskola a Kossuth utca – Zrínyi utca – Arany János utca - „P” jelű utcák közötti telektömb déli részén épülne. A telektömb teljes területe településközponti vegyes besorolású lesz. A településszerkezeti terv egyebekben nem változik.

Helyi építési szabályzat és szabályozási terv:

A településrendezési eszközök módosítását megelőzően az új iskola tervezését lebonyolító Beruházási Ügynökség BMSK Zrt által közölt beépítési paraméterek figyelembe vételével a terület új Vt-1 jelű építési övezetbe kerül. A Vt-1 jelű övezetben a kialakítható legkisebb telekterület 700 m², az épületek szabadonálló beépítési móddal és legfeljebb 12,0 m építménymagassággal helyezhetők el, az építési telkek legnagyobb beépíthetősége 50 % lehet. A legkisebb zöldfelület 30 %. Az övezettel érintett telekhatárokra megszüntető jel kerül, mert a kisajátítást követően a telkeket össze kell vonni.

A 700 m² kialakítható legkisebb telekterület a kisajátítási eljáráshoz szükséges telekmegosztások miatt szükséges.

A Vt-1 jelű építési övezet oktatási és sportépítmények elhelyezésére szolgál.

A telektömb többi része új Vt-2 jelű építési övezetbe kerül, ahol a kialakítható legkisebb telekterület 700 m², az épületek oldalhatáron álló beépítési móddal és legfeljebb 7,5 m építménymagassággal helyezhetők el, az építési telkek legnagyobb beépíthetősége 30 % lehet. A Vt-2 jelű építési övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, egyéb közösségi kulturális épület és a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület építhető.

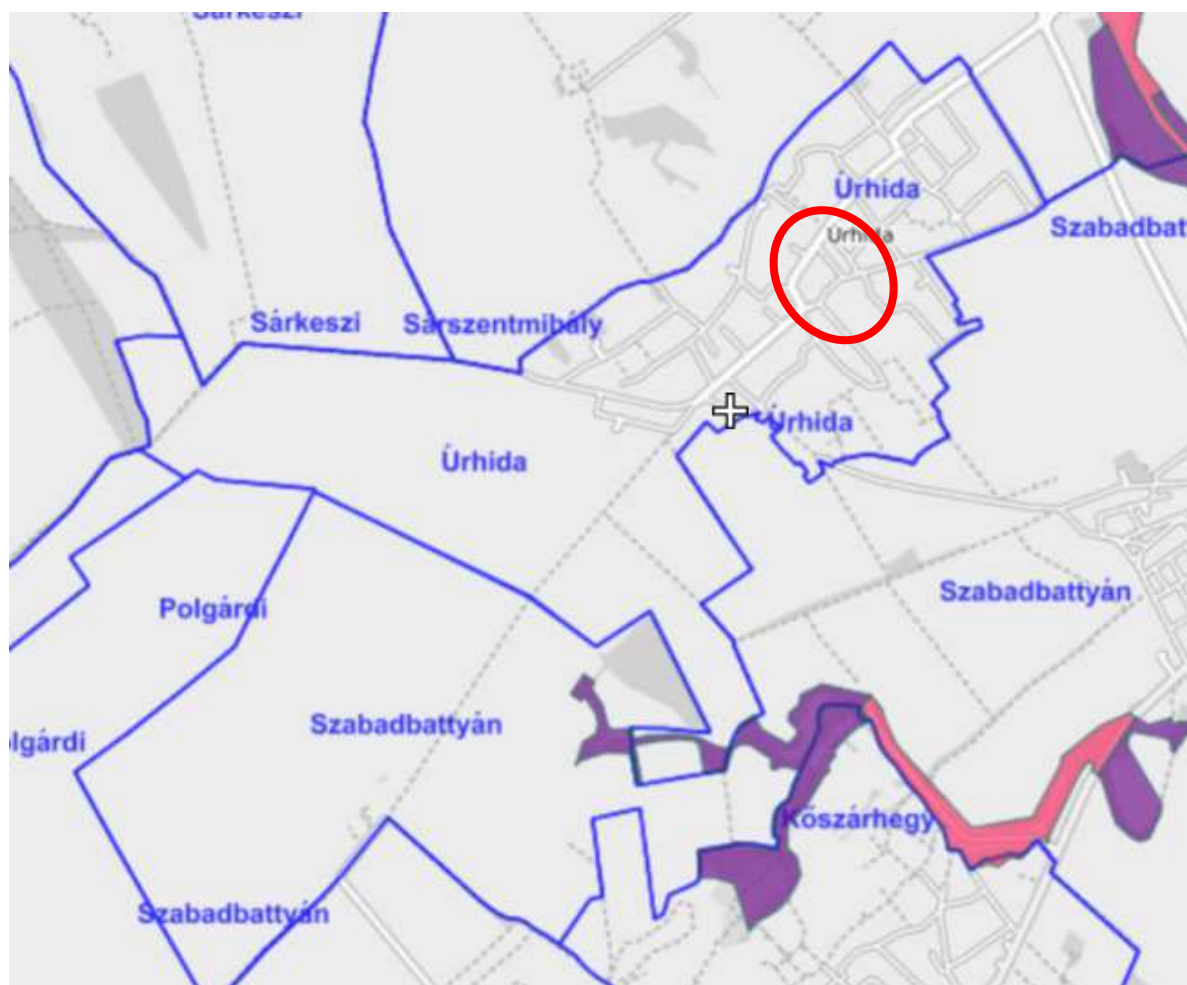
A szabályozási terven ábrázolt szabályozási szélességek változatlanul maradnak, a szabályozási terven a javasolt telekhatár és a Vt-1 övezetben megszüntető jel ábrázolása történik.

A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv jelmagyarázata nem változik.

Tájrendezés, környezetalakítás

A tervezett változtatás már beépítésre szánt területen történik.

A módosítással érintett terület nem érint Natura 2000 védettségű területet, természeti területet, helyi természetvédelmi területet és más botanikai értéket.



Természeti területek érintettsége *forrás: okir.hu*

A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása szerint a tervezési terület az országos tájképvédelmi területtel sem érintett.

Fentiek miatt a tervezett módosítások a tájhasználatban változást nem jelentenek, a hatályos terv tájrendezési munkarészeinek kiegészítése nem vált szükségessé.

Biológiai aktivitás érték számítás

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

Közlekedés

A tervezett módosítás a településszerkezeti tervben szereplő közúti közlekedési hálózatot nem érinti, közlekedési hálózat nem változik. A tervezési terület kiépített útsatlakozással rendelkezik. Az építési engedélyezés során a funkcióhoz tartozó parkolókat saját telken belül kell biztosítani.

A hatályos terv alátámasztó munkarészének kiegészítése nem vált szükségessé.

Környezeti hatások elemzése

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

Tekintettel arra, hogy jelen terv véleményezése tárgyalásos eljárásban történik, az önkormányzat a tárgyalásos eljárás kezdeményezését megelőzően - a partnerségi egyeztetéssel egy időben - tájékoztatja a környezet védelméért felelős szerveket arról, hogy környezeti értékelés készítését előzetesen nem tartja szükségesnek.

A környezeti értékelés szükségessége tekintetében az alábbi tájékoztatást adja az önkormányzat.

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

A tervezett módosítás egy tervezési területre korlátozódik.

A változtatás belterületen belül, beépítésre szánt területen történő területfelhasználás változása érdekében történik.

A tervezett változtatások következtében lehetővé váló tevékenység (új általános iskola építése) nem befolyásol más tervet vagy nincsen hatással másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;

A tervezett változtatások nem vonatkoznak olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak.

Nincs jelentőségük a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából.

A várható környezeti hatások

- a) településszerkezeti változással járnak, de a változtatás környezeti hatása a kis terület miatt elenyésző
- b) a tervmódosítás célja a település központjában épülő új 16 tantermes általános iskola létesítési feltételeinek megteremtése
- c) a módosítás lényege és az eredeti tervhez mért jelentőségéről elmondható, hogy a beépítésre szánt terület nagysága nem változik, a módosítás a belterületen történik. A fő műszaki infrastruktúra hálózat nem változik.
- d) a várható környezeti hatások
 - időtartama a terv időtávlátában véglegesnek mondható, nem adódnak össze és nem erősíthetik egymást.

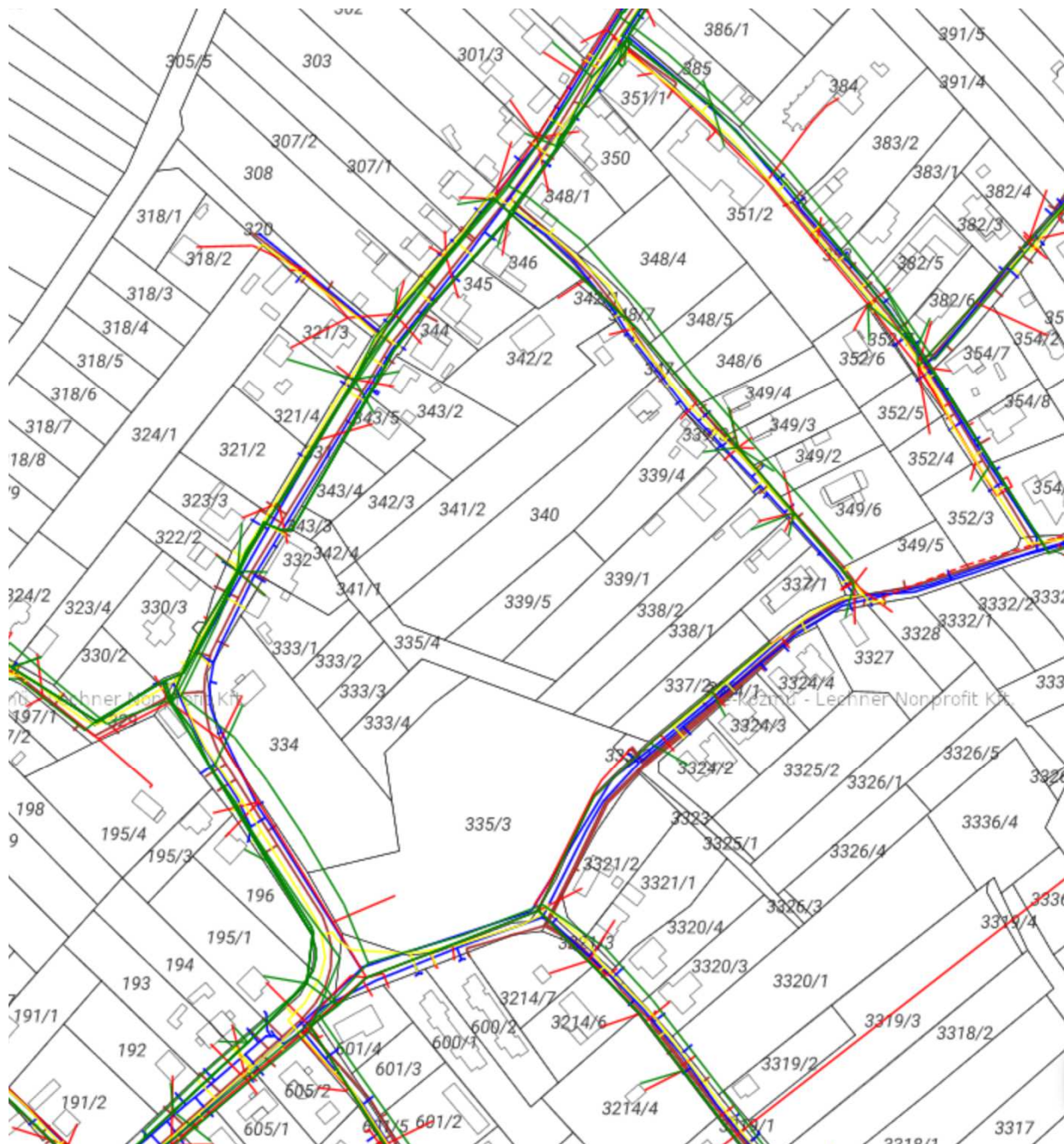
- az országhatáron nem terjednek át, nem idéznek elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek, ill. ezen hatások csökkentését szolgálják
- területi kiterjedése alapján a település igazgatási területének kis részét érinti a módosítás.
- a tervezéssel érintett ingatlanok a vízügyi igazgatóság adatszolgáltatása szerint részben érintettek vízminőségvédelmi területtel. A vízminőség védelme érdekében a terület teljes közművesítéssel rendelkezik, illetve a teljes közművesítés feltételei a „P” utcában is biztosítottak. A folyamatban levő felülvizsgálati tervben a vízminőségvédelmi terület a településszerkezeti és szabályozási tervlapon ábrázolva lesz. A terület egyebekben országosan védett természeti területtel, Natura 2000 területtel, továbbá helyi természetvédelmi területtel nem érintett.

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

Közművesítési javaslat:

A tervezési területen a közvetlen közelében a Kossuth utcában a teljes közműhálózat kiépített, megfelelő kapacitással rendelkezik. A meglévő gerinchálózatról az új iskola ingatlanának közművesítése biztosítható. A konkrét engedélyezési terv alapján kiszámított kapacitás igények szerint kell megtervezni és kiépíteni a szükséges közműcsatlakozásokat.

A tervezett építés a fő közműhálózatot nem érinti, illetve a megfelelő többlet-kapacitással az egyes közművek rendelkeznek. A közművesítésre vonatkozó alátámasztó munkarészének kiegészítése nem vált szükségessé.



közmu térkép kivágata (forrás: e-kozmu.hu)

Hírközlés:

A tervezett módosítások nem jelentenek változtatást a hírközlési hálózatban és annak egyéb építményeire vonatkozóan., a hatályos terv alátámasztó munkarészeinek kiegészítése nem szükséges

Örökségvédelem

Úrhida örökségvédelmi hatástanulmánya 2005. évben készült. A hatástanulmány alapján kerültek ábrázolásra a hatályos településszerkezeti és szabályozási tervlapokon a régészeti területek és a régészeti érdekű területek.

A tervezési terület nyilvántartott régészeti lelőhelyet, védett műemlékeket, illetve helyi védett építészeti értékeket nem érint.

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

Fejér Megye Területrendezési Tervével való összefüggések vizsgálata

Fejér megye Területrendezési tervét a 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendeletével fogadta el a megyei önkormányzat.



Térségi területfelhasználási kategóriák:

11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;

c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások és a megfelelés igazolása

| kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák | Területrendezési követelmények | Megfelelés igazolása |
|---|--------------------------------|----------------------|
|---|--------------------------------|----------------------|

| | | |
|---|--|--|
| <p>Erdőgazdálkodási térség <i>Területe a FmTrT-ben:</i> 1,2 ha</p> | <p>az erdőgazdálkodási térségben az erdő területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;</p> | <p>A területfelhasználási kategóriát nem érinti a módosítás</p> |
| <p>Mezőgazdálkodási térség <i>Területe a FM TrT-ben:</i> 325,27 ha</p> | <p>a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;</p> | <p>A területfelhasználási kategóriát nem érinti a módosítás</p> |
| <p>Települési térség <i>Területe a FM TrT-ben:</i> 398,19 ha</p> | <p>a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.</p> | <p>A települési térségen belüli változtatás, megfelel az előírásoknak.</p> |

Új beépítésre szánt terület kijelölés:

MATrT 12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Műszaki infrastruktúra hálózatok

MATrT 14. § (1) Az országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/1–4/6. melléklet tartalmazza.

(2) A közút számozásának nem közlekedésfejlesztési célból történő megváltoztatása a 4/1. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

(3) Az 50 MW és annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőművek elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/7. melléklet tartalmazza.

(4) A villamosenergia-átviteli hálózat távvezetéseit, továbbá a nemzetközi és hazai szénhidrogénszállító-vezetékek térbeli rendjét a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/8. és a 4/9. melléklet tartalmazza.

(5) Az országos vízi létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/10. melléklet tartalmazza.

(6) Az országos hulladékgazdálkodási létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/11. melléklet tartalmazza.

(7) Az országos kerékpárút-törzshálózat számozásának turisztikai célból való megváltoztatása a 4/5. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

15. §

(2) A településrendezési eszközökben

a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonálváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.

(3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos megyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.

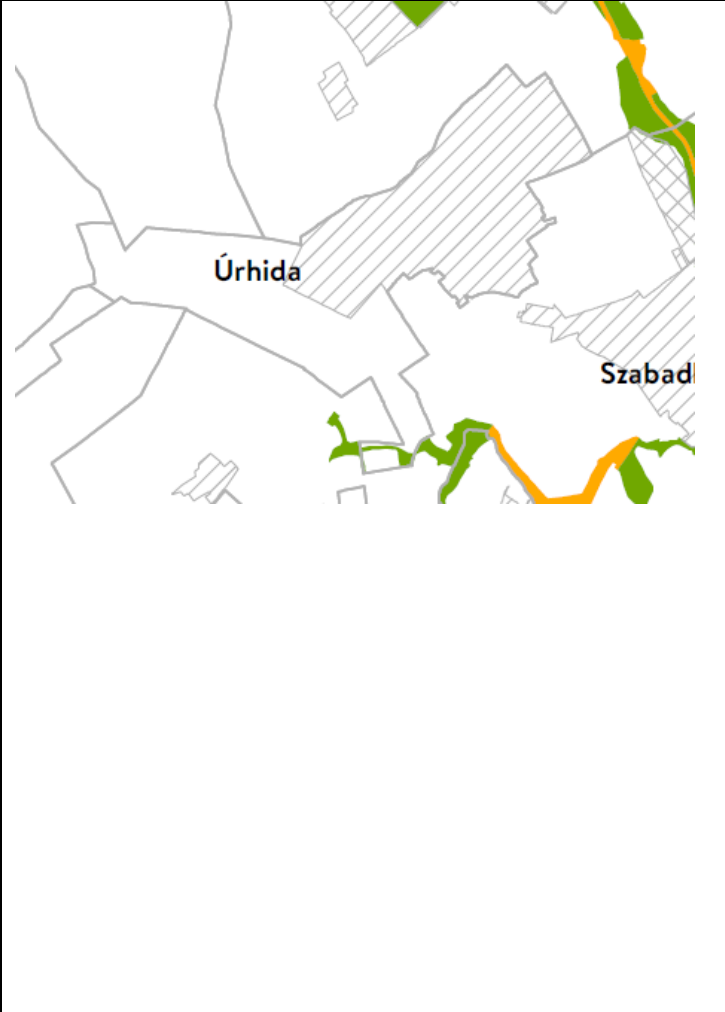
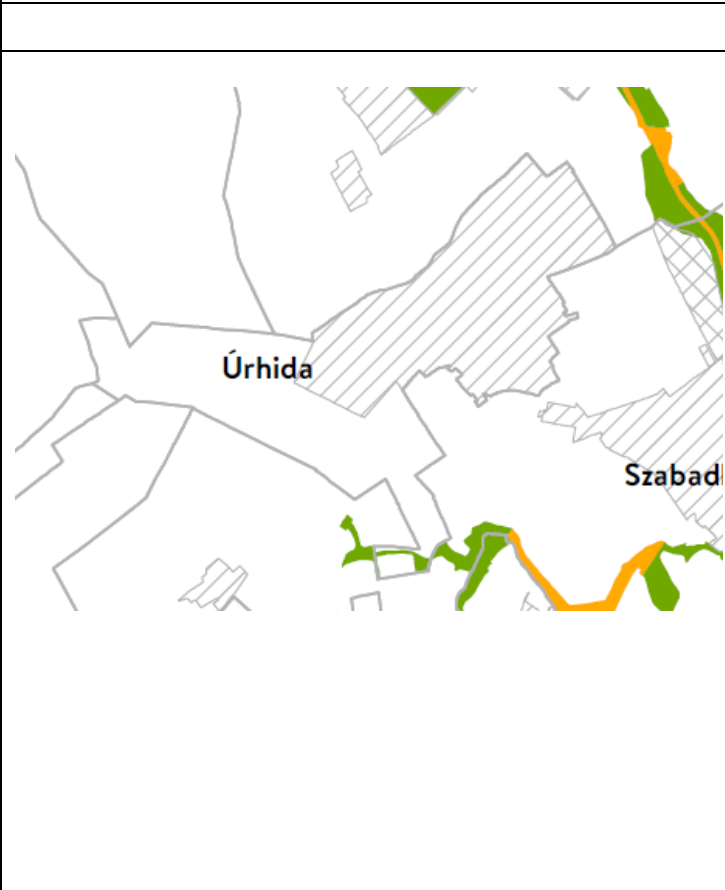
A Műszaki infrastruktúra hálózatok nem változnak.

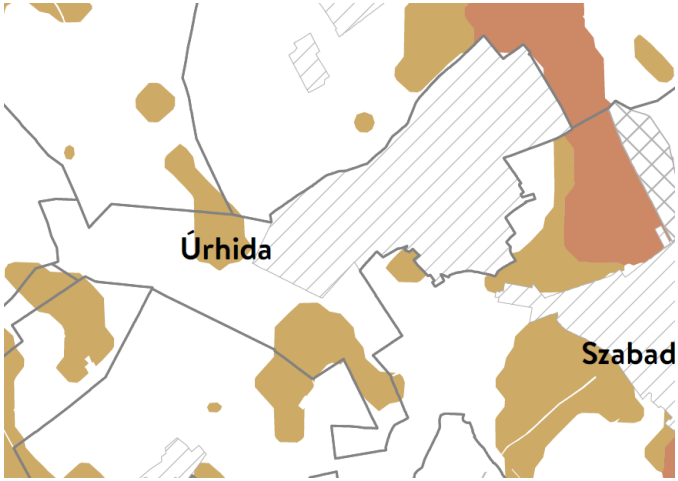
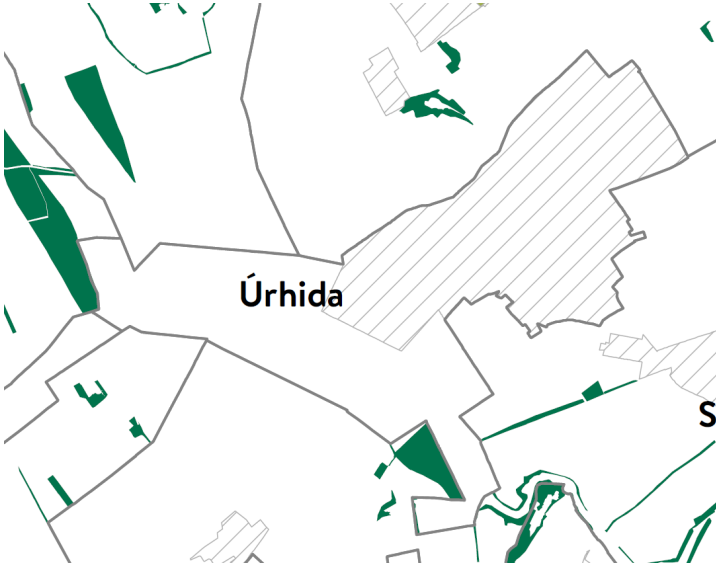
Országos övezetek lehatárolása

1. Azon országos övezetek, melynek lehatárolása és az övezeti szabályok a MATrT-ben megállapításra kerültek:

| | |
|---|--|
| Országos övezet kivágata FmTrT-ben | az övezetre vonatkozó szabályok MATrT szerint |
|---|--|

| | |
|--|--|
|  | <p>Ökológiai hálózat magterületének övezete MATrT 25. §-a szerint: az övezetet érintően a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti. új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá a kijelölést más jogszabály nem tiltja. A kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el. Bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető. Az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve. A tervezési terület az övezet területét nem érinti.</p> |
| | |
| | <p>Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete MATrT 26. §-a szerint Az övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti. Az övezetben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a települési területet az</p> |

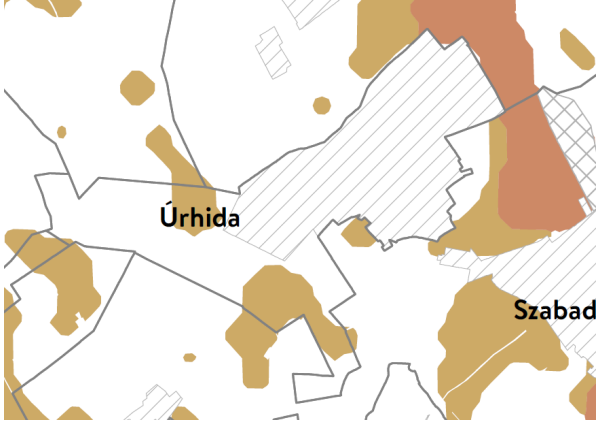
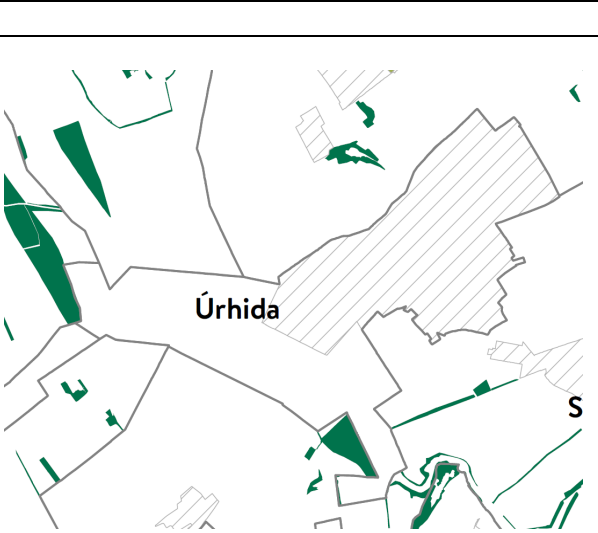
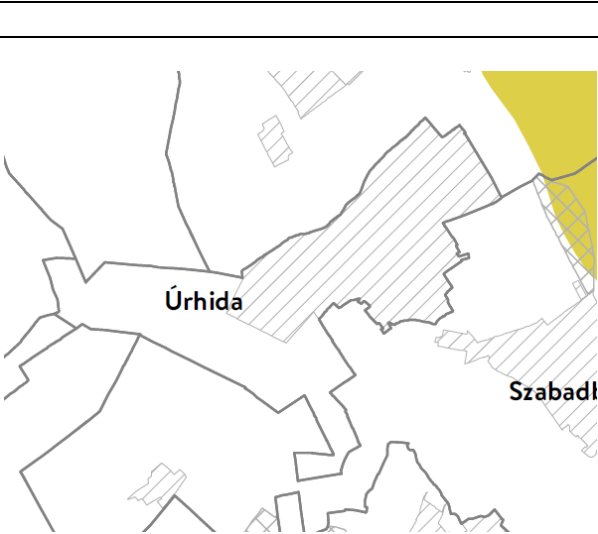
| | |
|---|---|
|  <p>The map shows the area around Úrhida and Szabad. A green zone follows a path through the landscape, and an orange zone is located to the east of Szabad. The map includes labels for 'Úrhida' and 'Szabad'.</p> | <p>ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá a kijelölést más jogszabály nem tiltja.</p> <p>A kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.</p> <p>Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.</p> <p>Bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.</p> <p>Az övezet Úrhida területét nem érinti.</p> |
|  <p>This map is identical to the one above, showing the green and orange zones around Úrhida and Szabad.</p> | <p>Ökológiai hálózat pufferterületének övezete MATrT 27. §-a szerint</p> <p>Az övezetben csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.</p> <p>A településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.</p> <p>(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a külön feltételektől függetlenül is kijelölhető.</p> <p>Bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával</p> |

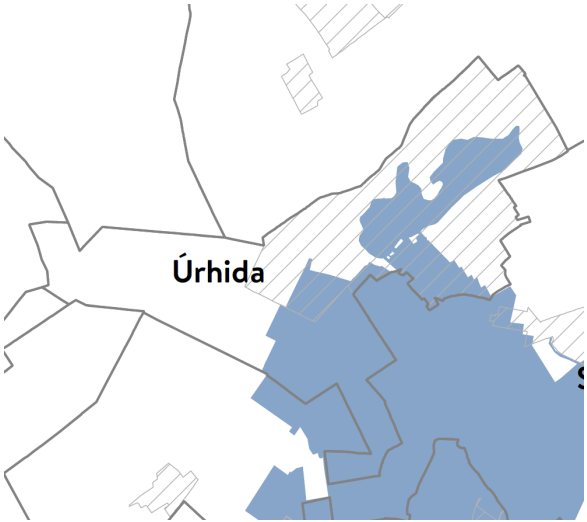
| | |
|---|---|
| | <p>engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető. Az övezet Úrhida területét nem érinti.</p> |
|  | <p>Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete MATrT 28. §-a szerint Az övezetben új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. A tervezett módosítás nem érinti az övezet területét.</p> |
|  | <p>Erdők övezete MATrT 29-30. §-a szerint Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni. Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelek megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet A tervezett változtatások erdőterület kijelöléssel érintik az övezet területét. A tervezett módosítás nem érinti az övezet területét.</p> |

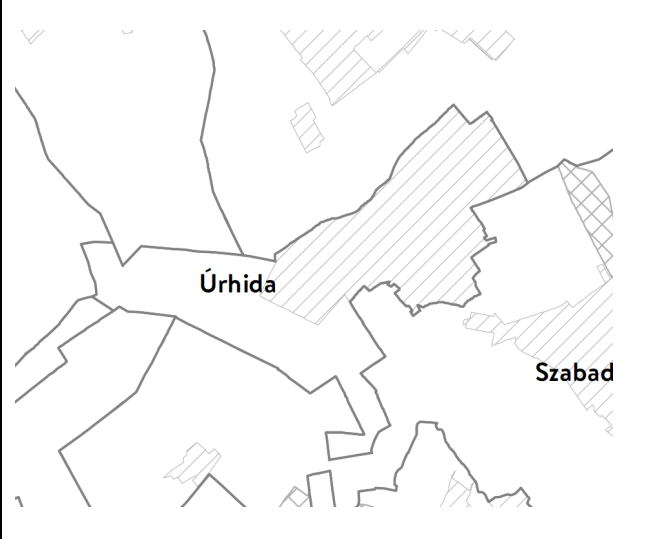
| | |
|---|--|
|  | <p>Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete MATrT 31. §-a szerint</p> <p>A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>A lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:</p> <ol style="list-style-type: none"> a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal, új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell, a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni. <p>Az övezet Úrhida közigazgatási területét nem érinti.</p> |
|  | <p>Honvédelmi és katonai célú terület övezete MATrT 32. §-a szerint</p> <p>Az övezetet a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>A lehatárolt területét a településrendezési eszközökben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;</p> <p>a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.</p> <p>A területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.</p> <p>Az övezet Úrhida közigazgatási területét érinti.</p> <p>A különleges honvédelmi területfelhasználások kijelölése a felülvizsgálati tervben történt. Az előzetes adatszolgáltatás szerint a tervezési terület honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági területtel nem érintett.</p> |

2. Azon országos övezetek, melynek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 2019. június 22-én lépett hatályba.

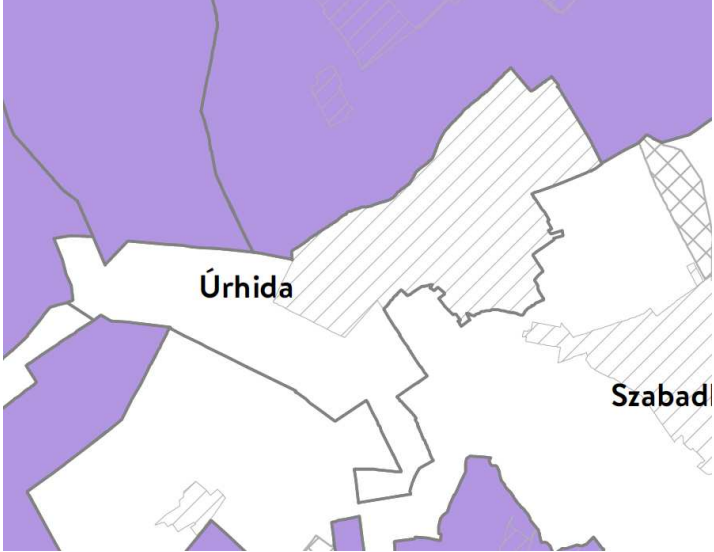
| Országos övezet kivágata FmTrT szerint | övezeti szabályok miniszteri rendeletben meghatározottak |
|---|---|
|  | <p>Jó termőhelyi adottságú szántók övezete az MvM rendelet szerint:</p> <p>2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.</p> <p>(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>A tervezett módosítás nem érinti az övezet területét.</p> |
|  | <p>Erdőtelepítésre javasolt terület övezete az MvM rendelet szerint:</p> <p>3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.</p> <p>A tervezett módosítás nem érinti az övezet területét.</p> |
|  | <p>Tájképvédelmi terület övezete az MvM rendelet szerint:</p> <p>4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.</p> <p>(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni</p> <p>a) a településrendezési eszközökben a</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,</p> <p>b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.</p> <p>(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.</p> <p>A tervezett módosítás nem érinti az övezet területét.</p> |
|  | <p>Vízminőség-védelmi terület övezete az MvM rendelet szerint:</p> <p>5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.</p> <p>(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.</p> <p>(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>A FmTrT vízminőség-védelmi területre vonatkozó megyei rendelkezések:</p> <p>7. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetének területét érintően a településrendezési eszközök készítésénél külön ki kell térni a vízminőség-védelmi szempontok fokozott érvényesítésére.</p> <p>(2) Az övezet területén tisztítatlan, vagy tisztított szennyvíz sem helyezhető el. Gondoskodni kell a szennyvizek eltávolításáról, illetve kivezetéséről az övezetből.</p> <p>(3) Az övezet területére kívülről - regionális szennyvízgyűjtő- és -tisztító rendszerre</p> |

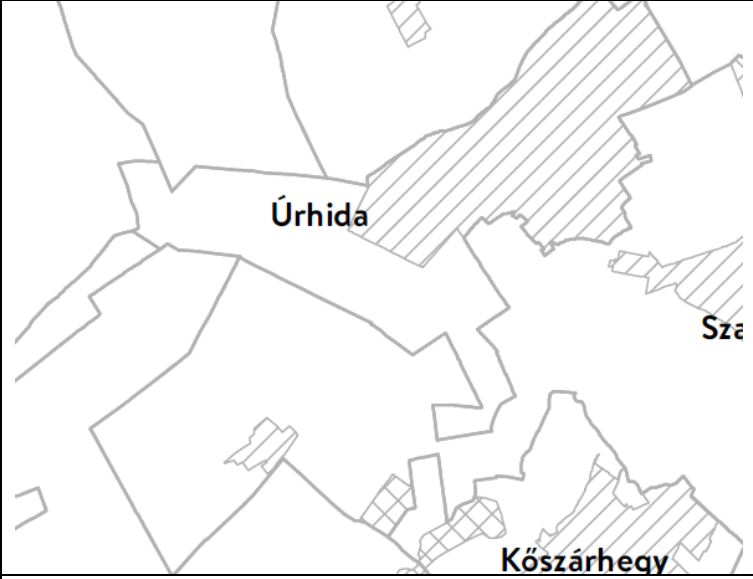
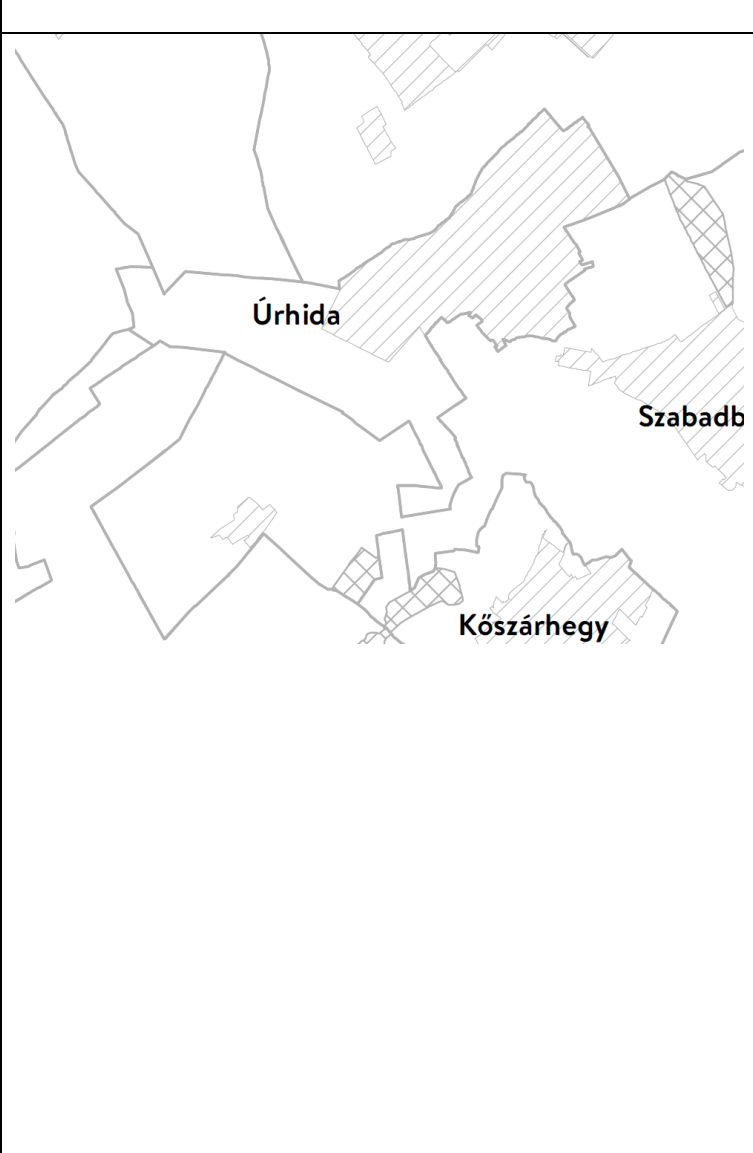
| | |
|--|--|
| | <p>szennyvízcsatorna-hálózaton történő csatlakozás kivételével - a szennyvíz bevezetése tilos.</p> <p>A vízminőségvédelmi területek kijelölése az érintett államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján a településszerkezeti tervben történik. A tervezett módosítás érinti az övezet területét.</p> |
|  <p>The map displays the geographical layout of Úrhida and Szabad. Úrhida is labeled in the center-left, and Szabad is labeled to the right. The map shows various land parcels, some of which are shaded with diagonal hatching, indicating specific zoning or protected areas. The boundaries of the settlements and the hatched areas are clearly delineated.</p> | <p>Nagyvízi meder övezete</p> <p>6. § (1) A nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.</p> <p>(2) A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközökben, a jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.</p> <p>(3) A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni.</p> <p>Az övezet Úrhida területét nem érinti.</p> |
| | <p>VTT-tározók övezete</p> <p>7. § A VTT-tározók övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.</p> <p>Az övezet Úrhida területét nem érinti.</p> <p>Fejér megye esetében a VTT-tározók övezete nem releváns.</p> |

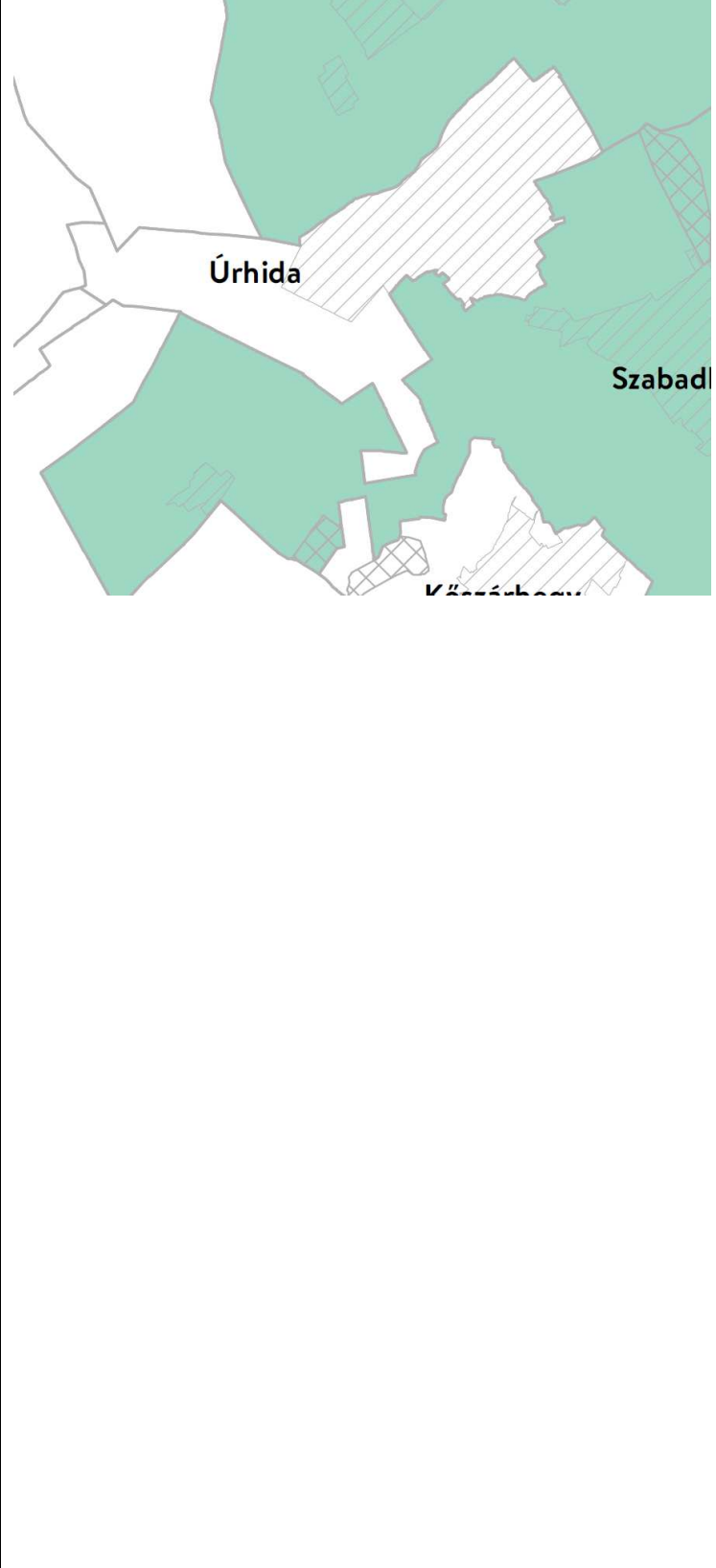
A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint a megyei övezetre vonatkozó előírások

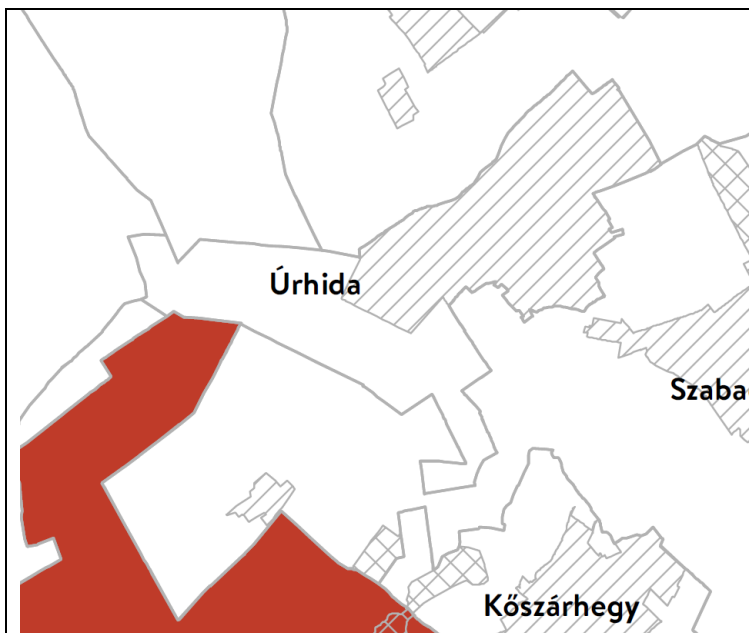
| FmTrT szerint az övezet lehatárolása | MvM rendelet előírásai |
|--|--|
|  | <p>Ásványi nyersanyagvagyon övezete</p> <p>8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.</p> <p>Úrhida területét az övezet nem érinti.</p> <p>Az övezet Úrhida közigazgatási területét nem érinti.</p> |
|  | <p>Rendszeresen belvízjárta terület övezete</p> <p>9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.</p> <p>(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a rendszeresen belvízjárta terület övezet területén az (1) bekezdésben foglalt előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:</p> <p><i>a)</i> a településrendezési eszközökben a természetvédelmi szempontokkal összhangban kell szabályozni a régészeti lelőhelyek leletmentését és bemutatását lehetővé tevő építmény, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény, továbbá a legkevesebb 5 ha területű rét vagy legelő művelésű ágú telken a legeltetést biztosító, állatállomány szállásául szolgáló hagyományos istállóépület, valamint a strand működtetéséhez szükséges építmény elhelyezésének a feltételeit,</p> <p><i>b)</i> az <i>a)</i> pontban fel nem sorolt építmény a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával építhető vagy bővíthető;</p> <p><i>c)</i> új vegyszertároló, üzemanyagtöltő állomás, hulladékkezelő létesítmény,</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>valamint szennyvíztisztító nem létesíthető. Az övezet Úrhida közigazgatási területét nem érinti.</p> |
|  | <p>Földtani veszélyforrás terület övezete</p> <p>11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően meghatározni.</p> <p>(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.</p> <p>(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.</p> <p>(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határozni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.</p> <p>Az övezet Úrhida közigazgatási területét nem érinti.</p> |
| | |

Fejér Megye Területrendezési tervében az egyedileg meghatározott megyei övezetek a következők:

| FmTrT szerint az övezet lehatárolása | Fm-i önk. rendelet előírásai |
|--|--|
|  | <p>Felzárkóztatandó belső periféria övezet</p> <p>8. § (1) A felzárkóztatandó belső periféria övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióinak, integrált településfejlesztési stratégiáinak készítése, módosítása során azokat a megyei önkormányzattal és az övezetbe tartozó valamennyi településsel is egyeztetni kell.</p> <p>Az övezet Úrhida közigazgatási területét nem érinti.</p> |
|  | <p>Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet</p> <p>9. § (1) A Vértesi Natúrpark településeinek településfejlesztési koncepciókat, az integrált településfejlesztési stratégiákat és a településrendezési eszközöket a natúrpark létrehozási céljainak megfelelően kell kidolgozni. Az azokban megfogalmazott előírásoknak támogatnia kell a natúrpark alapító (felterjesztési) dokumentumában szereplő célkitűzéseket, továbbá biztosítania kell a natúrpark természeti és kulturális, valamint táj- és településképi értékeinek védelmét.</p> <p>(2) A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel összhangban álló Pannónia Szíve turizmusfejlesztési koncepció program által érintett települések településfejlesztési koncepcióit és az integrált településfejlesztési stratégiáit a turisztikai régió turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott céloknak megfelelően kell kidolgozni. A Pannónia Szíve program desztinációs elvben gondolkodva alkot egy olyan, számos települést magába foglaló térséget, ahol a fejlesztési elképzeléseket nemcsak a turizmus, hanem számos egyéb területen is össze kell hangolni.</p> <p>A tervezett módosítás nem ellentétes az övezeti előírásokkal</p> |

| | |
|--|---|
|  | <p>Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet</p> <p>10. § (1) A megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióinak, integrált településfejlesztési stratégiáinak, valamint településszerkezeti terveinek készítése, módosítása során azokat a megyei önkormányzattal és az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó valamennyi településsel is egyeztetni kell.</p> <p>(2) Az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó települések esetében közös, társulásban elkészített településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, valamint településszerkezeti terv kidolgozása javasolt.</p> <p>(3) A tervdokumentumokban különösen az alábbi térségi jelentőségű tartalmi elemeket kell összehangolni, a térségi szinten rendelkezésre álló humán, gazdasági és természeti erőforrások együttes vizsgálata alapján:</p> <ol style="list-style-type: none"> a közlekedési hálózat elemeit, a több település ellátását szolgáló közműhálózati elemek helyét, nyomvonalát, a kereskedelmi gazdasági területek, ipari gazdasági területek, ipari parkok, innovációs, logisztikai területek helyét és méretét, az érintett térségben rendelkezésre álló munkaerőhelyzet igényeit, a rendelkezésre álló szabad „barnamezős” területeket, figyelemmel a kialakult hagyományos, értékes településszerkezetekre, és a táj terhelhetőségére. <p>Az övezet Úrhida közigazgatási területét nem érinti.</p> |
|--|---|



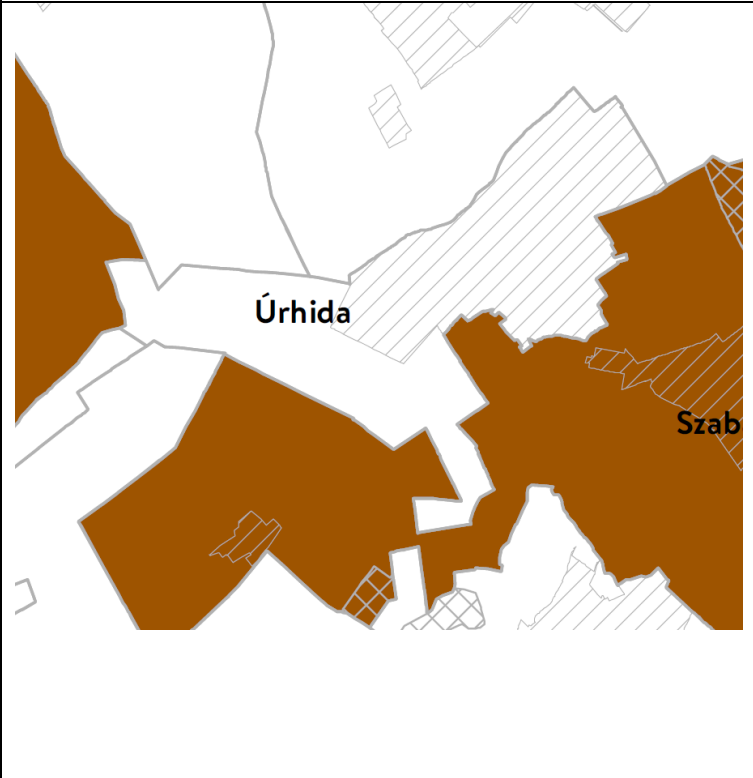
Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet

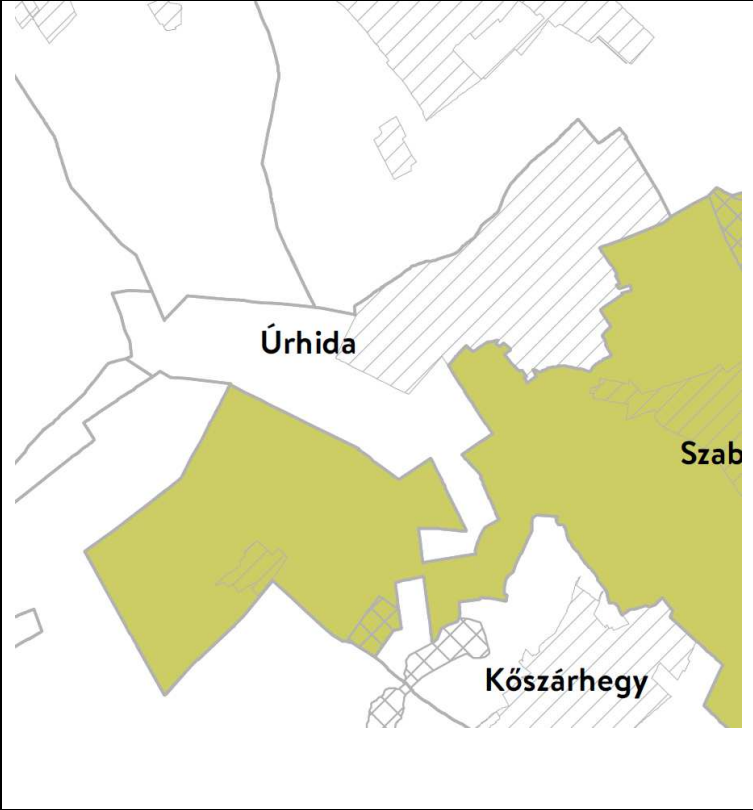
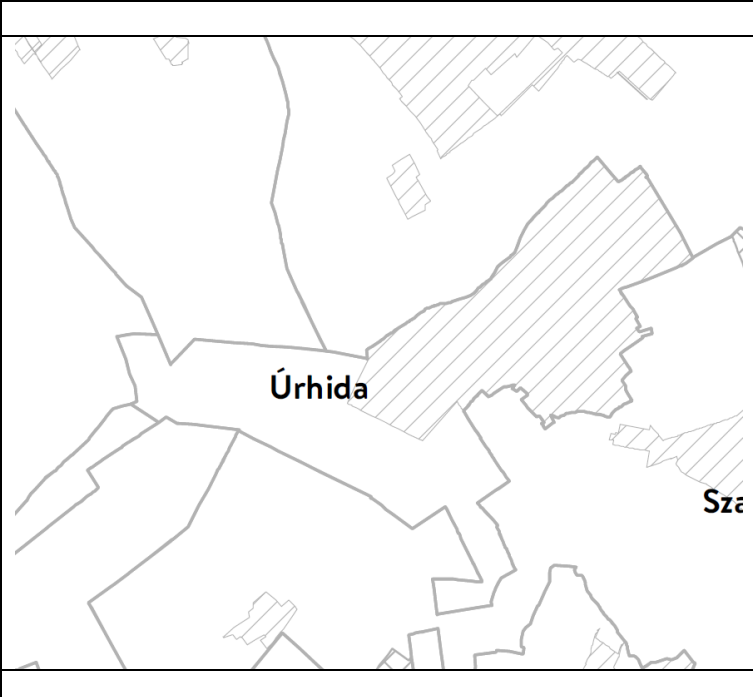
11. § (1) A Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezetbe tartozó települések borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területeire, valamint a volt zártkerti (kertes mezőgazdasági) területeire a településrendezési eszközöket olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a szőlő- és borgazdálkodást és gyümölcsstermesztést segíti és ösztönzi, továbbá ezen területek beépíthetőségét csak az előbbi célok érdekében teszi lehetővé. Kerülni kell a beépítésre szánt területek és a mezőgazdasági birtokközpontok kijelölését, kivéve, ha a birtokközpont szőlészeti-borászati, kertgazdasági funkciót, illetve ehhez kapcsolódó lakó, szállás és vendéglátó funkciót szolgál.

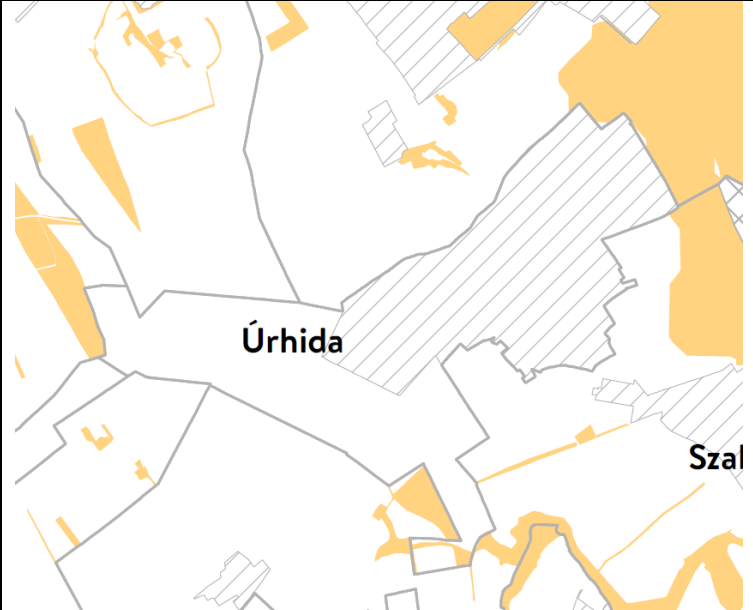
(2) Az övezetbe tartozó mezőgazdasági területeken, övezetekben - birtokközpont telkét kivéve - a telkek beépíthetősége maximum 5% lehet.

(3) A korábbi zártkertek területe a település településszerkezeti tervében beépítésre szánt területté csak akkor minősíthető, ha az nem tartozik borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területhez, valamint az országos ökológiai hálózat magterületéhez és ökológiai folyosó területéhez, továbbá, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- a) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos,
- b) a tervezett területhasználathoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,
- c) a tervezett funkció (lakó, üdülő, gazdasági, stb.) működéséhez szükséges - a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő - közterületek

| | |
|--|--|
| | <p>biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,</p> <p>d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte vagy döntést hozott a költségek vállalásáról.</p> <p>(4) A volt zártkertek, hagyományos szőlőhegyek sajátos településképi és tájképi értékeit a településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni. A tervezett módosítás nem ellentétes az övezeti előírásokkal.</p> |
|  | <p>Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet</p> <p>12. § (1) Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióit és az integrált településfejlesztési stratégiáit, valamint településrendezési eszközeit a település jellemző kulturális örökségének megőrzésére és fejlesztésére tekintettel, a turisztikai értékek, vonzerők bemutatathatóságát is figyelembe véve kell kidolgozni.</p> <p>(2) A településképi rendeletekben ki kell jelölni azoknak a településképvédelmi szempontból meghatározó területeknek a határát, amelyek a védendő örökségi és történeti objektumokat és területegységeket, valamint ezek környezetét, védőövezetét foglalják magukban. A tervezett módosítás nem ellentétes az övezeti előírásokkal.</p> |

| | |
|---|---|
|  <p>Úrhida</p> <p>Szab</p> <p>Kőszárhegy</p> | <p>Majorsági térség övezete</p> <p>13.§ (1) Majorsági térség övezetbe tartozó települések mezőgazdasági területein és mezőgazdasági üzemi különleges területein a településrendezési eszközökben olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a termőföldvédelem, környezetvédelem, valamint az épített örökségi és táji értékek figyelembevétele mellett segíti és ösztönzi - különösen a mezőgazdasági funkcióhoz, tevékenységekhez kapcsolódó - fejlesztéseket és beépítéseket.</p> <p>(2) A meglévő majorsági területek (mezőgazdasági üzemi különleges területek, „majorok”, „puszták”) figyelembevételével, és lehetőség szerinti felhasználásával kell meghatározni mezőgazdasági birtokközpontok létesítésének, valamint beépítésének speciális, helyi adottságokat és igényeket figyelembe vevő szabályait.</p> <p>Az övezet Úrhida területét nem érinti.</p> |
|  <p>Úrhida</p> <p>Szab</p> | <p>Karsztvízszint emelkedésével érintett területek övezete</p> <p>14. § (1) Az érintett települések településrendezési eszközeiben vízügyi adatszolgáltatás, szakvélemény alapján kell meghatározni a biztonságos, vízkárral nem veszélyeztetett, továbbá a karsztvizek tisztaságának megőrzését is biztosító területhasználatokat, le kell határolni a veszélyeztetett területrészeket, valamint ki kell dolgozni azok használati, építési szabályait.</p> <p>(2) A fentiek figyelembevételével el kell készíteni a települési vízgyűjtőkre is kitékintő csapadék- és karsztvíz elvezetési, hasznosítási tervet.</p> <p>Az övezet Úrhida közigazgatási területét nem érinti.</p> |

| | |
|---|--|
|  | <p>Naperőmű létesítése céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete</p> <p>15. § (1) A településrendezési eszközöket úgy kell kidolgozni, elkészíteni, hogy a naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezet területét érintően - a háztartási méretű kiserőművek kivételével - naperőmű ne legyen létesíthető.</p> <p>(2) A településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni a naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető területeket.</p> <p>A tervezett módosítás nem érinti az övezet területét.</p> |
|---|--|

Összességében megállapítható, hogy a tervezett változtatás a magasabb szintű területrendezési tervekkel nem ellentétes, a FmTrT előírásainak megfelel.

Székesfehérvár, 2021. február



Bodó Beáta
településtervező