

SZABADEGYHÁZA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

TELJES FELÜLVIZSGÁLATA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



JÓVÁHAGYOTT TERV

1.módosítással egységes szerkezetben

(módosította a78/2022.(V.26.) önk. határozat, hatályos 2022. május 27-től)

MEGBÍZÓ:

Szabadegyháza Község Önkormányzata
2432 Szabadegyháza, Kossuth u. 2.

FELELŐS TERVEZŐ:

Fehér Vártervező Kft.
8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.

2020. november



Szabadegyháza Község Polgármestere

2432 Szabadegyháza, Kossuth u. 2. Tel.: 25/509-560
E-mail: polgarmester@szabadegyhaza.hu

Ügyszám: SZH/858-13/2020.

Szabadegyháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete hatáskörében eljáró Szabadegyháza Község Önkormányzata Polgármesterének

11/2020. (XI.05.) határozata

Szabadegyháza teljes területére vonatkozó új Településszerkezeti Terv elfogadásáról

Szabadegyháza Község Önkormányzata polgármestere hivatkozással a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésére a következőket határozom el:

Szabadegyháza Község Önkormányzata polgármestere a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. (Étv) 6. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Szabadegyháza közigazgatási területére az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület hatáskörében eljáró polgármester az Étv 9/B § (2) bekezdés a) pontja alapján a település teljes közigazgatási területére vonatkozó Településszerkezeti tervet a következő mellékletek szerint fogadja el:
 1. melléklet: Településszerkezeti terv M=1:15000 léptékű tervlappal
 2. melléklet: Településszerkezeti terv leírása
 3. melléklet: Változások
 4. melléklet: A település területi mérlege
 5. melléklet: A területrendezési tervvel való összhang igazolása
 6. melléklet: A biológiai aktivitásérték számítás eredménye
2. A Településszerkezeti terv 2021. január 1-én lép hatályba.
3. A Képviselő-testület hatáskörében eljáró polgármester a Szabadegyháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Szabadegyháza településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 37/2005. (IX.05.) határozatát az e határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv érvénybelépésével egyidejűleg visszavonja.

Határidő: 2021. január 1.

Felelős: Egriné Ambrus Andrea polgármester

Szabadegyháza, 2020. november 5.

Egriné Ambrus Andrea
polgármester

1. melléklet : A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV M=1:15 000

2. melléklet:**A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA****Bevezetés**

Szabadegyháza Község Önkormányzata a településrendezési eszközök felülvizsgálatát határozta el. A felülvizsgálat előkészítéseként az önkormányzat új településfejlesztési koncepciót készít.

Tervi kidolgozása az alábbi elfogadott, vagy a kidolgozás és az elfogadás különböző fázisában lévő, a térségre vonatkozó, a terület-felhasználást megalapozó, illetve meghatározó tervek alapján történt:

- a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel elfogadott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (továbbiakban: MATrT),
- Fejér megye Területrendezési Terve, melyet Fejér megye Közgyűlése 7/2020.(II.28.) önkormányzati rendelettel fogadott el,
- Szabadegyháza Község új Településfejlesztési Koncepciója (továbbiakban: Koncepció),
- Szabadegyháza Község 2005. évi településrendezési eszközei

A TERÜLETFELHASZNÁLÁS

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK			
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	Rövidítés	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség(m²/m²)	Közüemi közművesítettség mértéke
LAKÓTERÜLETEK	L		
Falusias lakóterület	Lf	0,5	részleges
VEGYES TERÜLETEK	V		
Településközpont terület	Vt	2,0	teljes
GAZDASÁGI TERÜLETEK	G		
Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz	1,5	részleges
Ipari terület	Gip	1,5	részleges
Általános gazdasági terület	Gá	1,5	részleges
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	K		
sport terület (K-Sp)	K-Sp	0,8	részleges
mezőgazdasági üzemi (K-Mü)	K-Mü	1,2	részleges
temető (K-T)	K-T	0,4	hiányos
belterületi kert (K-Bk)	K-Bk	0,4	hiányos
közmű (K-közmű)	K-Közmű	1,5	hiányos

Szabadegyháza településszerkezeti terve a jelenlegi területhasznosításból és a 2005. évi településszerkezeti tervből kiindulva több területen javasol funkcionális változásokat. A beépítésre szánt

területen a meglévő és tervezett területfelhasználások a jelenlegi népesség növelése és a tervezett gazdaságfejlesztés szempontjából megfelelőek. A beépítésre szánt területen belül javasol a terv kisebb területfelhasználási változtatásokat.

A beépítésre szánt területként döntően lakóterületi és településközponti vegyes, valamint gazdasági funkciókat jelöl ki és tart meg a terv:

A beépítésre nem szánt területeken a jelenlegi használat pontosításra került, azt néhány elemében továbbfejlesztésre javasolja a terv. Néhány területen új területfelhasználás került meghatározásra, elsősorban az erdőterületek vonatkozásában.

Terület-felhasználási módok általános építési használat szerint beépítésre szánt (már beépített, illetve beépülő) és beépítésre nem szánt területekre osztja.

A beépítésre szánt területek terv szerinti megoszlása.

Lakóterületek:

Falusias

Vegyes területek,

településközpont

Gazdasági területek,

Kereskedelmi szolgáltató

Ipari területek

Különleges területek.

sport terület (K-Sp)

temető (K-T)

mezőgazdasági üzemi (K-Mü)

belterületi kert (K-Bk)

közmű (K-közmű)

A beépítésre nem szánt területek a következő besorolásúak:

Közlekedési és közműterületek:

közút

kötőpályás közlekedési terület

Zöldterületek:

közpark

Erdőterületek:

védelmi

gazdasági

közjóléti

Mezőgazdasági területek:

általános mezőgazdasági terület,

Vízgazdálkodási területek:

vízgazdálkodási terület

Természetközeli területek

Különleges beépítésre nem szánt terület:

temető

fásított közterület

megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület.

Szabadegyháza területe az előbbieken meghatározottak alapján a következő beépítésre szánt területfelhasználási egységekre tagolódik:

Lakóterületek (L):

Szabadegyházán a lakóterületek laza beépítésű falusias lakóterületek.

Ennek megfelelően a központi belterület lakóterületei döntő többségben falusias lakóterület területfelhasználásúak. A lakó fejlesztési területek is falusias besorolásúak. Új falusias lakóterület kijelölésére meglévő beépítésre szánt településközponti vegyes területek átsorolásával került sor.

A lakó fejlesztési terület marad a belterület északi része.

Vegyes terület Településközpont (Vt)

A település tényleges központja a Szabadság tér környezetében alakult ki. Települési alközpont is kialakult az ún. Szeszgyári területen, ezért vegyes területek a belterület több részén is megjelennek.

Gazdasági területek (G)

Ipari gazdasági területfelhasználású az ún. Szeszgyári ipari terület. Kereskedelmi szolgáltató (Gksz) területek a már ekként hasznosított, illetve fejlesztésre kijelölt területek. A gazdasági fejlesztési területek kapcsolódnak a belterülethez.

Új általános gazdasági terület kijelölés történik a Szeszgyári területen a 62. számú út mellett.

Különleges területek (K...)

Sport terület (K-Sp), a Szabadság téri sportpálya területe, az István utcai sportolási célú fejlesztési terület.

Temető terület (K-T), a település temetkezési célú területei

Mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü) a településen található volt majorok területei

Belterületi kert (K-Bk) a belterületen fekvő kert művelés alatt álló ingatlanok

Közmű (K-Közmű) a közművesítéssel és ezzel összefüggő területek

Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési és közműterületek (Kö):

Szabadegyházát érintően a 62. főút ún. Szeszgyári területet elkerülő szakasz megépítésével a közúti közlekedési területek fejlesztése megvalósult. A település szerkezetének jellegéből adódóan a közlekedési nyomvonalak a központi belterületen kiépítettek. Új közlekedési terület kijelölése a fejlesztési területek feltárása érdekében válik szükségessé.

Új kötőpályás közlekedési terület kijelölés nem érinti a települést, a meglévő vasútvonal fejlesztése nem tervezett.

Zöldterületek (Z):

Jelenleg a település önálló területfelhasználású zöldterületi közparkja a Fő utca és a vasúti pálya mellett található.

Erdőterületek (E):

Erdőterületnek jelöli a terv az Erdőállomány Adattár szerinti erdőket és a földhivatal nyilvántartása szerinti erdő művelési ágú területeket, néhány területen a tervezett erdőket. Az erdők nagy része elsődleges rendeltetés szerint védelmi besorolású (mező- és talajvédelmi ill. településvédelmi), egy kisebb rész gazdasági célt szolgál. Utóbbiak közé azok tartoznak, melyeket az erdőterv gazdasági elsődleges rendeltetésbe sorol.

Közjóléti erdőként néhány kisebb erdő alrészlet jelenik meg a külterületen.

Mezőgazdasági területek (M):

A mezőgazdasági területek a külterületi mezőgazdasági művelés alatt álló, árutermelésre alkalmas termőterületek.

Vízgazdálkodási területek (V):

Az ún. Büdös-tó és környezete, valamint a vízfolyások, árkok területei.

Természetközeli területek (Tk)

Nádasok és mocsarak területeit sorolja a terv ide.

Különleges területek:

Beépítésre nem szánt temető terület (Kb-T) a régi temető területe az Adonyi út mellett.

Beépítésre nem szánt fásított közterület az ún. Szeszgyári lakótelep úszótelkeit magában foglaló tömbtelek területe.

Beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területek a napelemparkok területei: a Mátyás király utca végén, a 0451/6 hrsz-ú ingatlanon és a 62. számú úttól délre eső 0113/4-6 hrsz-ú ingatlanokon.

A TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A község teljes közigazgatási területe 108 és 129 mBf tszf-i magasságon fekszik. A belterülete jellemzően 116 és 126 mBf-i magasságban, enyhén hullámzó felszínű, többnyire sík terepfelszínen található, melyet mélyvonalként az időszakos vízhatású Szabadegyházai-vízfolyás szel ketté nagyjából É–D irányban.

A település belterületének mikroklímáját a nyílt és sík terepfelszín befolyásolja. Így a besugárzás nagyobb, a hó hamarabb elolvad, a terület nyáron gyorsabban kiszárad. Az É–ÉNy-i szelektől a település védtelen. A szántók között nincs vagy nagyon ritka az erdősáv, ezért a defláció gyakori.

A települést határoló területeken a felszíni csapadékvizek lassan folynak le. Enyhe lejtésű vagy sík felületek jellemzők, ezért vízfelesleg gyakran alakul ki illetve belvízveszély is várható. A település felszíni vizeit a Szabadegyházai-vízfolyás, a Keleti-Hyppolit-árok és a Nyugati-Hyppolit-ér vezeti le DK felé. Állóvíz a településen a Büdös-tó, mely az említett vízlevezetők befogadója is egyben. A Büdös-tóból indul a Cikolai-vízfolyás, mely Ivánca és Adony között torkollik a Dunába.

Szabadegyháza Község területén a települési tájhasználat a közigazgatási terület körülbelüli közepén, két tömbben elhelyezkedő településrészre koncentrálódik. A nagyobb rész Ny-on terül el, a lakott területek többsége és az intézmények itt találhatóak. A településrész D-i felét kettészeli a vasútvonal. A kisebb településrész a hajdani Szeszgyárhoz, a mai Hungrana Kft.-hez köthető illetve a vele szomszédos Vastaghalompusztához. A két településrész között épült az elmúlt években a 62. sz. főút községet elkerülő szakasza. Jelentős külterületi lakott hely nincs.

Országos jelentőségű természetvédelmi terület

Szabadegyháza Község közigazgatási területén (és a szomszédos települések Szabadegyháza felé eső részén) országos jelentőségű természetvédelmi terület NEM található. Legközelebbi védett terület a Dinnyési-fertő és a Belsőbárándi-tátorjános TT, melyek ÉK felé min. hét km-re találhatóak.

Natura 2000 terület

Szabadegyháza Község közigazgatási területén Natura 2000 védettségű terület NEM található.

Nemzeti Ökológiai Hálózat

Szabadegyháza területén magterület és ökológiai folyosó található, melyek a település külterületének ÉK-i részén húzódó Keleti-Hyppolit-árok és Nyugati-Hyppolit-ér vízfolyások területét, illetve az őket kísérő természetes, természetközeli vagy féltermészetes élőhelyeket köti össze beleértve a Büdös-tavakat is.

A település közigazgatási területén a Nemzeti Ökológiai Hálózat magterületen és ökológiai folyosóján kívüli a harmadik elemet, a pufferterületet nem regisztrálták.

Ex-lege védett természeti érték

Az Országos Barlangnyilvántartás szerint Szabadegyháza Község közigazgatási területén nem található barlang. Egyedi hatósági határozattal lehatárolt határvonalú vagy lehatárolásra váró ex lege védett láppal érintett ingatlan sincs. Víznyelőket nem regisztráltak a település területén. Szikes tó, kunhalom, földvár Szabadegyháza Község közigazgatási területén nem található.

A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Szabadegyháza területén korszerű, több funkciós közkert (park) önálló területfelhasználással nem található. A település belterületén egységes zöldhálózati rendszer nem alakult ki. Jelentős zöldfelülettel rendelkeznek egyes zöldfelületi jellegű intézmények. Ilyen a sportpálya, oktatási intézmények kertjei, templomkert, temetők területe. Az iskolakert a Szabadegyházai Arborétum része ritkaságokkal parkosított kertrészletekkel.

Az intézmények (templomkertek, iskola, óvoda, sportpálya, temetők stb) nem önálló zöldterületei is a zöldfelületi rendszer meghatározó elemei.

AZ ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Műemlékek, helyi építészeti értékek

A településen a nyilvántartott műemlék az alábbi:

Sorszám	Törzsszám	Azonosító	Cím	Név	Védelem	Helyrajzi szám
M-1	1689	3794	2432 Szabadegyháza, Tükrösmajor	Templomrom	Műemlék	0110

A településképvédelmi rendelettel megállapított helyi védett építmények:

Sorszám	Cím	Név	Védelem	Helyrajzi szám
HV-1	Szabadegyháza Középpuszta	VOLT NEDECZKY-GRIEBSCH KASTÉLY ÉPÜLETE A PARK MARADVÁNYAIVAL, VADGESZTENYE FASORRAL	Helyi egyedi védelem	0106/6
HV-2	Szabadegyháza Hypolit-puszta	MAGTÁR	Helyi egyedi védelem	0261
HV-3	Szabadegyháza, Szeszgyár	RÉGI IPARI ÉPÜLET ÉS KAPUZAT	Helyi egyedi védelem	031/25
HV-4	Szabadegyháza, gárdonyi és adonyi utak	KŐKERESZT	Helyi egyedi védelem	0140

	találkozása			
HV-5	Szabadegyháza, Felső puszta	VOLT TEMETŐ	Helyi egyedi védelem	053
HV-6	Szabadegyháza	VOLT TEMETŐ	Helyi egyedi védelem	0115/4;/5

Régészeti területek

A régészeti területek típusai:

A régészeti lelőhelyek e törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak

A régészeti területek a három típusba sorolandók be:

- Régészeti lelőhely
- Fokozottan védett, vagy kiemelten védett régészeti lelőhely
- Régészeti érdekű területek

Szabadegyháza község közigazgatási területét 15 db nyilvántartott régészeti lelőhely érinti. Ebből 12 db szabadegyházi, 3 db pedig perkátai lelőhelyként szerepel a közhiteles nyilvántartásban.

A településen fokozottan védett, vagy kiemelten védett régészeti lelőhely és régészeti érdekű terület nem található.

Lelőhely azonosító	Lelőhely neve	Lelőhely jellege	Lelőhely kora	Helyrajzi számok
56951	Hungrana üzem	telepnyom (felszíni) telepnyom (felszíni)	őskor Árpád-kor	0355/14, 0352/7, 0352/9, 0353/1
57557	Hippolyt-puszta	temető általában telepnyom (felszíni)*	ismeretlen kor római kori kelta*	0161/6, 0161/7*, 0161/8*, 0161/9*, 0150/11*, 0150/9*, 0150/8*, 0150/7*, 0150/6*, 0150/5*, 0150/4*, 0150/3*, 0150/2*, 0150/1*, 0155*
60450	Halom-dűlő	épület kemence általában telep általában	Árpád-kor	0356/39, 0356/40, 0356/3, 0356/42
22344	Öreg-temető	telepnyom (felszíni) temető dombormű	Árpád-kor Árpád-kor kora Árpád-kor	039, 049/5, 058/1, 053, 035/10, 035/9, 055, 054, 0104, 0105/5
70509	Temető-dűlő	telepnyom (felszíni)	Árpád-kor	049/5
74077	Felső-dűlő	telepnyom (felszíni)	őskor	0385/1
74079	Kajdy-tanya	temető általában	ismeretlen kor	0380/23, 0380/16, 0380/22
74081	Szabadegyházai- vízfolyás mellék	telepnyom (felszíni)	Árpád-kor	0392/2, 0380/17, 0396/2, 0380/19
74083	Göncsög-dűlő	telepnyom (felszíni) telepnyom (felszíni)	őskor római kor	0425, 0431/5, 0422/2

22339	Halom-pusztta	telepnyom (felszíni)	római kor	0371/19, 0371/17, 0371/16, 0371/11, 0371/12, 0371/13, 0371/14
22338	Szeszgyár II.	telep általában	római kori kelta	0327/5, 0327/8, 0327/9, 0327/6, 0327/7, 0330, 0332/2
91271	Hippolyt-pusztta II.	telepnyom (felszíni)	római kor	0145/1, 0143, 0141/1, 0145/9, 0138, 0102, 0139/1, 0132/1
29279	Perkáta-Homokbánya	épület épület épület épület telep általában telep általában telep általában telep általában telepnyom (felszíni) telepnyom (felszíni) telepnyom (felszíni) település általában település általában temető vízmű vízmű vízmű	bronzkor-középső bronzkor középkor római kor avar római kor újkőkör-középső neolitikum halomsíros kultúra urnasíros kultúra bronzkor-középső bronzkor Árpád-kor késő középkor középkor avar avar bronzkor-középső bronzkor avar római kor	0385/4, 0385/7, 0385/6; az alábbi, a nyilvántartásban nem szereplő hrsz.-ekre terjed ki: 0385/8, 0385/9, 0385/10, 0385/11
74065	Perkáta-Kis-Perkáta-dűlő II.	telepnyom (felszíni) telepnyom (felszíni) telepnyom (felszíni)	római kor Árpád-kor őskor	0319
22280	Perkáta-Siba-dűlő	épület település	Árpád-kor Árpád-kor	0385/4; az alábbi, a nyilvántartásban nem szereplő hrsz.-ekre terjed ki: 0385/8, 0385/9

*-al jelölve a nyilvántartásban még nem szereplő ingatlanokat

3.5. A KÖZLEKEDÉS

Közúthálózat

Szabadegyháza Fejér megyében az Adonyi kistérség területén, a Mezőföldi térség északi határán a 62. sz. főút mellett helyezkedik el. A főút jó kapcsolatot biztosít a megye mindkét megyei jogú városa, Dunaújváros és a megyeszékhely Székesfehérvár irányába.

A 62. számú főút szeszgyárat elkerülő útszakasza 2018. augusztusában került átadásra, melynek nyomvonal a gyárterület déli felén, Szabadegyháza belterületét és szeszgyár és a mellette lévő lakótelepet (Vastaghalompusztát) ketté választva került megépítésre. Az útvonal tartalmaz egy különbszintű átvezetést a vasút felett. A belterületi szakasz egy része állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba és kezelésbe került. Szabadegyháza közigazgatási területén három helyen lehet letérni az új 62-es nyomvonalról.

További közúti illetve önkormányzati úthálózatok a településen:

- A 6209 jelű Adony – Káloz összekötő út, mely a 62. számú főúttal biztosít csomóponti kapcsolatot Szabadegyháza területén. Az összekötő útvonal Pusztaszabolccsal, Kálozzal illetve az M6 autópályával közvetlen összeköttetést biztosít.
- 6212 jelű országos közút, Szabadegyháza-Agárd összekötő út.
- 62140 jelű országos közút, mely a 62. számú másodrendű főút új és régi nyomvonala között létesít kapcsolatot.
- 62114 jelű önkormányzati út, mely a település fő útvonala. a 62. sz. főút és a 6209 jelű összekötő út között létesít kapcsolatot a településen belül.

A település úthálózata nagyobb részben burkolt utakból, kisebb részben burkolatlan utakból áll.

Azon utcákban, ahol teljes a közművesítés, jellemzően 3,5- 7,0 m szélességben szilárd burkolat is épült.

A belterületi utcák között gyűjtőútként a 6209. jelű állami közút, a 62114. önkormányzati út átkelési szakaszai funkcionálnak. Ezek a Fő utca, az István út, valamint az átkelési szakaszokon felül a Széchenyi István utca. A belterület többi utcája lakóutcaként működik.

Kötőpályás közlekedés

A települést az országos (nemzetközi) közforgalmú vasúthálózat a közigazgatási területen érinti. A települést kettészeli a Pusztaszabolcs felől érkező 40-es számú Pusztaszabolcs-Pécs vasútvonal, mely a közúti távolságok áthidalását segíti mind teherszállítás, mind személyszállítás tekintetében. Továbbá a vasút léte a szeszgyár számára is elengedhetetlen közlekedési mód, a végtermék és nyersanyag szállítás miatt. A Szabadegyházán található vasútállomás a 62114 jelű önkormányzati útról érhető el a település észak-keleti oldalán.

Kerékpáros közlekedés

A Fejér megyei területrendezési terv tartalmazza tervezett elemként a települést érintően a Káloz - Sárkeresztúr - Sárosd - Szabadegyháza - Pusztaszabolcs – Iváncsa térségi kerékpárútvonalat. A településszerkezeti és szabályozási terven a tervezett nyomvonalat kijelölésre került.

Gyalogos közlekedés

A településközpont és az intézmények gyalogos- és kerékpáros forgalmat vonzanak. A lakóutcák nagy részében a biztonságos gyalogosközlekedést legalább egy oldali burkolt járdafelülettel oldották meg, azonban egyes utcákban a járdaburkolat részben tönkrement. A javítás, vagy új burkolat kialakítása javasolt.

Parkolás

Szabadegyházán a közterületi parkolók a településközpontban több helyen is megtalálhatók. Önálló parkoló terület található a művelődési ház mellett, a polgármesteri hivatal előtt, a posta előtt, a vasútállomás mellett és a Szeszgyárnál. A régi intézmények és szolgáltatások közelében a várakozóhelyek többsége burkolatlan, spontán alakult ki. A település intézményeinek többsége közterületen is biztosít parkolóhelyet, az építési telken belül kialakított parkolókat ritkán veszik igénybe a várakozni szándékozók.

KÖZMŰVESÍTÉS

Vízellátás

Szabadegyháza település vízellátását két mélyfúrású kút biztosítja, melyekbe búvár- szivattyúk kerültek beépítésre, a kitermelt víz vastartalma miatt tisztítása szükséges. A vízműtelep a 953/1 hrsz-ú ingatlanon működik. Az két kútból kivehető vízmennyiség elégséges a község nyári vízellátásához és a fejlesztésekhez.

A vízbeszerzés és fogyasztás közötti eltérések kiegyenlítésére a technológiailag szükséges tartózkodási idő, valamint a tűzvíz mennyiség biztosítására 2 db átfolyásos rendszerű acél víztorony szolgál.

Az ivóvízhálózat két részre osztható: ipartelepi és községi hálózatra.

Szennyvízelvezetés:

Szabadegyháza, Sárosd, és Perkáta községek szennyvízelvezetése „Szabadegyháza és térsége szennyvízelvezetése és tisztítása” c. projekt során épült ki a 2000 évek elején.

A három település szennyvize a közös (Perkáta közigazgatási területén épült) tisztítótelepen kerül kezelésre és tisztításra.

A községben gravitációs szennyvízelvezető rendszer épül ki, a mélypontokon szennyvíz átemelővel.

Csapadékvíz elvezetés

A település síkvidéki jellegű 118 -225 mBf magasságok között települt. A településen áthalad a Szabadegyházai vízfolyás, amely a település levezetett felszíni vizeinek befogadója.

A község csapadékvíz elvezetése a meglévő árokrendszeren át lényegében megoldott ill. megoldható.

Gázellátás

A község külterületére Perkáta külterületi részéből, K-i irányból, a 62.sz. főközlekedési utat keresztezve lép be a nagynyomású szállítóvezeték, melyről átadó csatlakozik le.

Ezen vezetékkel párhuzamos nyomvonalon halad a tervezett Adony-Papkeszi DN600 acél nagynyomású szállítóvezeték (Nabucco), a védőtávolságán belüli hírközlő vezetékkel.

A külterület É-i részén Zichyújfalu külterületéről lép be az Adria kőolaj szállító vezeték, majd DNY-i irányban, végig külterületen haladva lép be Seregélyes külterületére.

A települést és a környező településeket a Szabadegyháza külterület 0376/8 hrsz alatti MOL átadóból kiinduló 2 vezeték, egyik 16 bar DN200a Hungrana célvezeték (csak a gyártelep gázigényének kielégítésére), másik 6 bar D250 PE vezeték, melyről az alábbi leágazások indulnak:

Energiaellátás:

NAGYFESZÜLTSG

A külterületen észak-dél irányban áthalad az országos nagyfeszültségű főelosztó hálózat Székesfehérvár – Dunaújváros közötti 120 kV-os távvezetéke.

A HUNGRANA Kft ipari területétől nyugatra található 120/20/25 kV-os alállomás, melyről a környék energiaellátása történik.

KÖZÉPFESZÜLTSG

Szabadegyháza ellátása a 120/20/25 kV-os alállomásból kiinduló 20 kV-os légvezetékeken történik.

A belterületen belül is légvezetéken kerülnek ellátásra a környező utcákban elhelyezett oszlopra szerelt transzformátor állomások.

A település területén 8 db 20/0,4 kV-os transzformátor állomás üzemel, mindegyik oszlopra szerelt kivitelű.

KISFESZÜLTSG:

A villamos energia ellátás a jelenlegi fogyasztói igényeknek megfelelően kiépített.

A kommunális hálózat légvezetékes, beton illetve kis részben faoszlopos kialakítású. Az új fejlesztési területek energiaellátása a meglévő hálózattal biztosítható.

A Hungrana Kft. a villamos energia igényének 90 %-át saját gázturbinával biztosítja. A turbina kapacitása 59,3 MWth. A GT1 gázturbina melegüzemi tartalékba került, folyamatosan nem üzemel.

A KÖRNYEZETVÉDELEM

Talaj

Szabadegyháza település az Alföld nagytájon, azon belül a Mezőföld középtájon és a Közép-Mezőföld kistájon helyezkedik el.

A kistáj területének legnagyobb részét (64%) a Mezőföld jellemző talajtípusa, a mészlepedékes csernozjom alkotja. A löszös alapközetten képződött, vályog mechanikai összetételű, kedvező termékenységű (ext. 75-90; int. 85-120) talajok alakítják a táj arculatát mezőgazdasági kultúrtájává. Szántó hasznosításuk a jellemző (70%), a szőlő 4%-ot, a gyümölcsös 3%-ot, az erdő pedig 16%-ot tehet ki.

A közvetett talajvízhatás alatti alföldi mészlepedékes csernozjom talajok (16%) a táj közepén, Pusztaszabolcs és Sárosd vonalában és attól D-re, mintegy 10 km széles sávban található. Fő talajjellemzőik és mezőgazdasági hasznosításuk is megegyezik a mészlepedékes csernozjom talajokéval. A talajvíz közvetlen hatását is őrző réti csernozjomok kiterjedése 9%. Löszös üledéken képződtek. A többi talajtípus csak kis területi kiterjedésben, mozaikosan fordul elő. Székesfehérvár környékén a löszön kialakult barnaföldek 3%-ot, a csernozjom barna erdőtalajok 2%-ot, a Sárvíz völgyében a réti szolonyecsek 1%-ot, a réti talajok 3%-ot, a réti öntés talajok pedig 2%-ot tesznek ki.

Felszíni és a felszín alatti vizek

Felszíni vizek

A kistájnak csak kisebb vízfolyásai vannak. Ilyen az ÉNy-i részét keresztező Dinnyés–Kajtori-csatorna (35 km, 923 km²), amely a Velencei-tó levezetője. Legnagyobb mellékvize a Sárosdi-víz (26 km, 182,5 km²). K-i részéből az Adonyi-öblözet É-i-övcatornája (7 km, 286 km²) szedi össze és vezeti a Dunába a lefolyó vizeket.

Száraz, vízhiányos terület.

Korábban az árvizek főleg a tavaszi hóolvadás idején, a kisvizek pedig ősszel voltak a leggyakoribbak. A vízminőség I. osztályú, de a mellékvízfolyásokon III. osztályú szakaszok is vannak.

Szabadegyháza településen található vízfolyások:

- Szabadegyházi-vízfolyás (befogadó: Cicolai-vízfolyás),
- Szabadegyházi-vízfolyás-mellékág (befogadó: Szabadegyházi-vízfolyás),
- Hippolyt-keleti-ér (befogadó: Cicolai-vízfolyás),
- Nyugati-Hippolyt-árok (befogadó: (Hippolyt-keleti-ér),
- Hippolyt-Nyugati-ér mellékág 1.,
- Hippolyt-Nyugati-ér mellékág 2.,
- valamint több Névtelen vízfolyás.

A település belterületén a Szabadegyházi-vízfolyás húzódik keresztül, amely állandó vízfolyás. A többi vízfolyás pedig időszakos vízfolyás. A település vízfolyásainak végső befogadója az Adony Északi-övcatorna közvetítésével a Duna.

A terület vízszegénységéhez képest meglehetősen sok az állóvíz. A 16 természetes tó együtt közel 100 ha felszínű. A 11 mesterséges tározó felszíne 420 ha. Ugyancsak 11 halastó van, együtt 975 ha területtel.

A település keleti részén található a Hungrana Kft. tározó tavai, és a térség legmélyebb fekvésű, vízenyős, lefolyástalan területe (Büdös-tó).

Felszín alatti vizek

A „talajvíz” mélysége a löszhátak alatt átlagosan 4-6 m, az alacsonyabb felszíneken 2-4 m között, a völgytalpakon 2 m felett van. Mennyisége sehol sem számottevő.

A rétegvíz mennyisége csekély. Az artézi kutak száma jelentős, mélységük 50–200 m között váltakozik. Sok vízében nagy a vastartalom és magas a keménység.

Szabadegyháza közigazgatási területén a Szabadegyháza községi vízmű, mint üzemelő vízbázis található. A vízbázis védőterülete nincs kijelölve, a településszerkezeti terven vízminőségvédelmi területként ábrázolt.

Levegőtisztaság és védelme

A település környezeti levegőminősége nem kifogásolható, a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló rendelet alapján a település a 10. számú légszennyezettségi agglomerációba tartozik.

Ipari kibocsátások

Egységes környezethasználati engedéllyel két vállalkozás rendelkezik Szabadegyháza területén. Az ipari és szolgáltató tevékenységből származó légszennyezőanyag kibocsátások az engedélyek szerint nem jelentősek. E településen nem végeznek olyan tevékenységet, amelynek a megengedettnél nagyobb mértékben terhelné a település környezetének a levegőjét. A Szeszgyár területén korábban előfordult határérték feletti légszennyezőanyag kibocsátás. A technológiának kiemelt szabályozást igénylő diffúz légszennyező forrása nincs. Az üzem területén működő pontforrásokon jelenleg nincs a technológiai kibocsátási határértékeket meghaladó légszennyezőanyag kibocsátás.

Lakosság fűtése

Szabadegyházason a fűtés, jellemzően földgázzal történik. Az ingatlanok gázzal való ellátottsága majdnem 80 %. A nem gáz fűtésű lakások fűtését vegyes tüzeléssel (szén és fa) oldják meg.

Közlekedés légszennyezése

Szabadegyháza közigazgatási területén az alábbi utak haladnak át:

- 62. számú Dunaújváros-Székesfehérvár másodrendű főút,
- 6209. számú Adony-Káloz összekötő út,
- 6212. számú Szabadegyháza-Agárd összekötő út.

A belterületet csak a 6209. számú út érinti a belterület északi határán max. 500 m hosszon.

A 62. számú főút új nyomvonala a belterülettől mintegy 800 méterre halad, a Szeszgyári területet délről kerüli el. Közlekedésből eredő légszennyezés a szeszgyári településrészen jelentkezhet.

A többi út esetén a közúti járműforgalom nagysága nem jelentős, így a közúti közlekedés, mint légszennyező tevékenység hatása nem okoz számottevő légszennyezést.

Bűzterhelés

A településen működő baromfitenyésztő vállalkozás telephelye a belterület északi részén található, az uralkodó szélirány miatt esetenként fokozott bűzterhelés jelentkezik a lakóterületen. Az időleges bűzterhelése miatt az önkormányzat több esetben is hatósági eljárást kezdeményezett.

Szabadegyháza területén a Vastaghalom major és a Hippolyuszai állattartó telepek működésével kapcsolatos levegőminőséget érintő lakossági bejelentés nem volt.

Bűzterhelést okozhat még a településen a Hungrana Kft. telephelye, azonban ez a belterülettől kb. 500 m távolságban, az Ipartelepen helyezkedik el, a belterülettől keleti irányban. A leggyakoribb szélirány az ÉNy-i, így a belterületet nem terheli.

A Hungrana Kft. tevékenységéhez kapcsolható szaghatás a technológia során alkalmazott biológiai, biokémiai és kémiai folyamatok során keletkezik a gyár különböző helyein. A szag jellegzetes. A szaghatás a szeszgyári lakóépületeket terhelheti.

A településen megfigyelhető még a kedvtelési célú hobbi állattartás. A belterületi állattartás nem haladja meg az önellátás szintjét. A bűzhatás a belterületen elhanyagolható. A belterületi állattartás Szabadegyháza Város Önkormányzat önkormányzati rendeletével szabályozott.

Zaj- és rezgésterhelés

Szabadegyháza területén zajterhelés részben az ún. ipari tevékenységekből, illetve a közlekedésből várható.

Ipari jellegű (termelő tevékenység) zajforrások becsült száma a településen 10-12.

Egységes környezethasználati engedéllyel két vállalkozás rendelkezik Szabadegyháza területén az alábbi tevékenységekre:

- Hungrana Keményítő és Izucukorgyártó és Forgalmazó Kft. – keményítő, keményítőtermék gyártása
- Fáma Farm Kft. – baromfitenyésztés

Mindkét telephely esetében zajcsökkentési intézkedési terv készítése volt szükséges a határérték feletti zajkibocsátás megszüntetése érdekében és a zajcsökkentési intézkedések elvégzése folyamatban van.

Zajkibocsátási határértéket megállapító határozatot kiadására 2 telephely esetében került sor az alábbi tevékenységekre:

- FGSZ Földgázszállító Zrt. – gázmelegítési tevékenységre,
- Szabadegyházi Agrár Zrt. – terményszárító és tisztító tevékenységre.

Fentiek alapján valószínűsíthető, hogy termelési, vagy szolgáltatási tevékenységekből zajtól védendő területeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KöM-EüM együttes rendeletben meghatározott határérték feletti zajterhelés nem fogja érni a zajcsökkentési intézkedések elvégzését követően.

Közlekedési zajterhelés

A 6209. számú út esetében falusias, kisvárosias beépítésű övezetek esetében az úttengelytől mért **legalább 20 m-es távolság már biztosítja** a lakóövezetek megfelelő mértékű zajterhelését már éjszakai időszakban is, ha egyéb zajcsökkentő tényező nem vehető figyelembe.

A 6212. számú út a belterülettől kb. 2,5 km távolságban található, a 62. számú út pedig 800 méterre, így ezen közutak zajterhelése a lakóövezetek szempontjából nem releváns.

A Szeszgyári terület vonatkozásában időszakosan előfordul határértéket meghaladó közlekedési zajterhelés.

A vasúti pálya Szabadegyházán lakóterületeken halad.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a vasúti közlekedéstől származó zajterhelés az érintett területek mentén a védendő létesítményeknél határérték feletti, azonban a védendő létesítmények a vasúti pályától 50 méteres távolságban találhatóak, amely távolságban már nem várható a határértékek túllépése.

Hulladékkezelés, hulladékgazdálkodás

A hulladékgazdálkodási közszolgáltatási tevékenységet közszolgáltató végzi. A települési vegyes hulladékok elszállítása heti rendszerességgel történik, befogadó az Adony nem veszélyeshulladék-lerakó. Az elkülönítetten gyűjtött (szelektív) hulladék (papír, fém, műanyag) szelektív gyűjtése házhoz menő gyűjtéssel történik, ennek rendszeressége havonkénti.

VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK (MEGHATÁROZVA A MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉKET IS) KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐSÁVJA

A településszerkezeti terv védősávot jelöl ki a település külterületi szakaszain az alábbi országos közutak esetében:

62. számú főút, valamint külterületen a 6209., 6212 jelű országos összekötő út- az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen.

Kötőpályás közlekedési terület a sínek tengelyétől számított 50-50 m széles területen

KÖZMŰTERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ÉS VÉDŐSÁVJA

Az alábbiakban a közmű infrastruktúra elemeiként kerülnek bemutatásra az azokhoz kapcsolódó védőterületek és védősávok.

Csatornázás, vízelvezetés

a települési szennyvízátelők körül 10 m sugarú körben

Gáz- és hőenergia ellátás

- Adria olajvezeték, biztonsági övezet 30-30 m
- Kápolnásnyék - Mezőszentgyörgy termékvezetékek, biztonsági övezet 13-13 m
- nagy-középnomású gázvezeték 9-9 m-es biztonsági övezettel
- közép-nomású gázvezeték 4-4 m biztonsági övezettel

Villamosenergia ellátás

20 kV-os villamosenergia elosztó légvezeték külterületen 5-5 m, belterületen 2,5-2,5 m-es biztonsági övezettel;

A KORLÁTOZÁSOK (MEGHATÁROZVA A MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉKET IS)

EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK

Az alábbiakban táji és természetvédelmi, örökségvédelmi jogszabályokból és egyéb magasabb rendű tervekben eredeztethető korlátozások kerültek összegyűjtésre.

Táji- és természeti védelem

- Tájékvédelmi Terület
- Országos Ökológiai Hálózat:
Magterület övezete,
Ökológiai folyosó övezete,

Örökségvédelem

- Műemléki védelem
- Régészeti területek

Felszíni vizek védelme

- Büdös-tó és parti sávja
- vízfolyások parti sávja

Egyéb korlátozások:

veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem körüli veszélyességi övezetek határai

Fejér megye Területrendezési tervének rendelkezései:

- A megye térségi területfelhasználásának rendjére vonatkozó szabályok;
- Az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények elhelyezésére vonatkozó szabályok;

3. melléklet**VÁLTOZÁSOK***

Sorszám	Terület	Terület (ha)	Korábbi ter.felhaszn.	Jelenlegi ter.felhaszn.	Érintett hrsz
1	<i>Belterület - Településközponti vegyes terület több helyen falusias lakóterület területfelhasználásba kerül</i>	2,51	K-BK	Má	189/1, 198/2, 188
		1,72	K-KP	Z-Kp	0115/4, 0115/5
		0,34	Ev	Lf	0115/2
		0,25	Lf	Köu	0113/21, 0113/22
		0,556	Gm	K-Mü	0113/22, 0113/23
		0,0591	Köu	Lf	0116/1, 0116/14, 0116/15
		0,0533	Lf	Köu	0113/6
		0,721	Lf	Köu	0116/16, 561
		0,738	Vt	Lf	575, 576/7-576/9, 576/11-576/13
		0,47	Vt	Lf	582/1, 582/2, 583, 584, 591
		0,0721	Vt	Köu	585/1
		0,44	Lf	Köu	592-599, 600/1, 601/2, 603, 604
		0,509	Vt	Lf	585/1, 585/2, 586/1, 586/2, 587
		0,276	Lf	Ev	720/3
		0,158	Lf	Ev	815/3
		1,16	Ev	Má	0427/23
		0,482	K-BK	Má	323
		0,828	K-BK	Má	300-302
		1,703	Vt	Lf	334-335, 344-351, 352/1, 352/2
		3,04	Vt	Lf	354-373
		1,32	Vt	Lf	287/3-287/5, 288, 318- 321
		1	Vt	Lf	139-141
		1,153	Vt	Lf	119/1, 119/3, 119/4, 120, 121/1, 121/2, 122/1, 122/2
		1,06	Vt	Lf	96-101
		0,475	K-BK	Má	102-104
		0,781	K-BK	Lf	107-112, 114
		2,55	Vt	Lf	66-74,75/1, 78, 80/2, 80/4, 80/5, 82-86, 88, 89, 91/1, 91/2, 91/3
1,91	Vt	Lf	45, 47, 48/1, 48/2, 51- 53, 55-57, 58/1, 58/2, 60, 62-64		
1,46	Vt	Lf	42, 43/2, 43/9, 43/10, 43/13-43/20		
0,33	Vt	Lf	32/3-32/6		
1,526	Vt	Lf	162-164, 166-170		

		0,884	Vt	Lf	223, 224, 226/1, 226/2, 227
		1,291	Vt	Lf	236/2, 238/3, 238/4, 239,1, 239/2, 240 265/2,
		0,466	K-BK	Lf	222
		2,197	Vt	Lf	413/1, 413/3-413/11, 414-418, 419/1-419/3, 420/1-420/2, 420/4,
		0,957	Vt	Lf	413/13-413/21, 421/1-421/3,422/1-422/3
2	<i>Külterület - mezőgazdasági majorok területei gazdasági terület helyett különleges mezőgazdasági üzemi terület</i>	0,29	Ev	K-Mü	0108/7
		2,19	Gm	K-Mü	0108/6, 0108/7, 0108/8
		3,24	Gm	K-Mü	1/2, 1/3
		1,53	Ev	Má	010/8
		0,51	Gm	K-Mü	0108/4
		4,65	Gm	K-Mü	0105/3, 0106/2, 0106/4, 0106/6, 0106/7
		1,115	Gm	K-Mü	0110
		0,237	K-T	Má	010/8
3	<i>Szeszgyári lakótelep környéki változások, meglevő mezőgazdasági majorok területei gazdasági terület helyett különleges mezőgazdasági üzemi terület</i>	0,8	Gksz	Vt	953/60, 953/61, 953/65, 953/65
		0,281	Ev	Vt	953/60, 953/61, 953/65, 953/65
		2,31	Gm	K-Mü	0374
		6,85	Gm	K-Mü	0376/8-0376/10, 0376/12-0376/14, 0376/16, 0376/18-0376/29

		2,25	Gm	K-Mü	0382/3, 0382/4
		3,36	Vt	Kb-Kt	953/63
4	<i>Meglevő mezőgazdasági majorok területei gazdasági terület helyett különleges mezőgazdasági üzemi terület</i>	8,39	Ev	Má	036/6
		2,6	Gm	K-Mü	035/9
		4,2	Gm	K-Mü	033/1, 035/4-035/8
5	<i>Meglevő mezőgazdasági majorok területei gazdasági terület helyett különleges mezőgazdasági üzemi terület</i>	2,74	Gm	K-Mü	0159/2
		5,09	Gm	K-Mü	0256/2, 0256/9, 0261
6.	<i>Trafóállomás gazdasági terület helyett különleges közmű terület</i>	2,27	Gksz	K-Közmű	0127/2, 0127/3
7.	<i>Volt temető területe általános mezőgazdasági terület helyett, különleges beépítésre nem szánt temető</i>	0,207	Má	Kb-T	0140
8.	<i>Általános gazdasági terület kijelölés</i>	0,41	Má	Gá	0356/49, 0356/50
9.	<i>Napelemparkok területe</i>	9,93	Má	Kb-En	0451/6
		0,074	Köu	Lf	0116/14, 0116/15, 0116/16
		0,057	Lf	Köu	0116/1
		0,053	Köu	Kb-En	0113/6
		0,21	Lf	Má	0122/69
		1,96	Má	Kb-En	0113/4
		10,4	Má	Kb-En	0113/5-6

*Az új beépítésre szánt területek **vastagon** kiemelve

4. melléklet A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK		
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	Rövidítés	Terület nagysága hektárban
Közigazgatási terület összesen		4164,142
Falusias lakóterület	Lf	154,52
Településközpont terület	Vt	27,784
Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz	23,42
Ipari terület	Gip	108,74
Általános gazdasági terület	Gá	0,41
Különleges területe	K	59,7
Beépítésre szánt terület összesen:		376,0ha
Közlekedési és közmű területek	Köu	107,453
Kötőtpályás közlekedési területek	Kök	24,21
Zöldterület	Z	3,758
Erdőterület	E	328,29
Mezőgazdasági terület	Má	3226,102
Vízgazdálkodási terület	V	52,22
Természetközeli terület	TK	29,7
Különleges beépítésre nem szánt terület	Kb	15,977
Beépítésre nem szánt összesen:		3788,088ha

5. melléklet

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A településrendezési tervek készítésére a MATrT fő szabályai a következők:

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



Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MATrT) szerint a következők:

11.§ A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

- az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;
- a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;
- 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, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;
- a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;
- a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület,

tárgyú tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások és a megfelelés igazolása

kiemelt területfelhasználási kategóriák	térségi követelmények	Megfelelés igazolása
Erdőgazdálkodási térség <i>Területe a FmTrT-ben:</i> 345,01 ha	az MaTrT 11. § a) pont szerint az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;	A TSZT felülvizsgálat során FmTrT-ban erdőgazdálkodási térségbe tartozó erdőterület ténylegesen 328,29 ha .
Mezőgazdálkodási térség <i>Területe a FM TrT-ben:</i> 3409,79 ha	az MaTrT 11. § b) szerint a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;	A FmTrT-ben mezőgazdálkodási térség 75 %-a $3409,79 \times 0,75 = 2557,34$ ha. A településszerkezeti tervben mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt 3226,102 ha. A településszerkezeti terv összhangban van a FmTrT-vel.
Települési térség <i>Területe a FM TrT-ben:</i> 355,82 ha	MaTrT 11. § d) szerint a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető	
Vízgazdálkodási térség <i>Területe a FM TrT-ben:</i> 52,05 ha	MaTrT 11. § 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, zöldterület,, továbbá	A FmTrT szerinti vízgazdálkodási térség területén belül az önkormányzat megyei terv elfogadását megelőzően jogszerűen jelölt ki beépítésre szánt területet. Szabadegyháza Község Képviselőtestülete a 37/2005.(IX.05.) Kt számú határozatával elfogadott településszerkezeti terve az ún. Szeszgyári ipari területet a vízgazdálkodási térség területén jelölte ki.

	különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;	
--	--	--

Új beépítésre szánt terület kijelölés:

MATrT 12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben 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 mérlegelni, 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 védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

A megfelelés igazolása:

A megfelelés igazolása:

Új beépítésre szánt terület kijelölés történik 2,2 ha területtel.

A területnövekmény 5 %-a: 0,11 ha. Az új beépítésre szánt területek több pontján helyezkednek el, ezért az újonnan beépítésre szánt területekkel kapcsolatban zöldterület vagy véderdő kijelölésre nem volt megvalósítható.

A felülvizsgálat során új zöldterület kijelölés 1,72 ha, véderdő kijelölés 0,43 ha területtel történik, tehát a felülvizsgálat megfelel az előírásoknak.

Az 1. módosítás során 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 távvezetékeit, 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 tervekben

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 terv 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 nyomvonalváltozattól, 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.

Megfelelés igazolása:

A Műszaki infrastruktúra hálózatok a településszerkezeti terven a tényleges nyomvonalnak, illetve a tervezett nyomvonalnak megfelelően ábrázolásra kerültek.

Meglévő főút

6.	62. sz. főút:	Dunaújváros (6. sz. főút) - Székesfehérvár (7. sz. főút)
----	---------------	--

Tervezett főút

5.		Szabadegyháza (62. sz. főút) - Adony - Ráckeve - Kiskunlacháza (51. sz. főút)
----	--	---

Térségi szerepű összekötő utak

6209. j. Szabadegyháza - Sárosd - Sárkeresztúr - Káloz mellékút,

Meglévő egyéb országos törzshálózati vasúti pályák

40. Budapest [XI. kerület, Kelenföld] - Pécs,

Térségi kerékpárútvonalak

Káloz - Sárkeresztúr - Sárosd - Szabadegyháza - Pusztaszabolcs - Iváncsa

Az 5-50 MW közötti névleges teljesítőképességű meglévő erőmű

4.	Hungrana Keményítő- és Izocukorgyártó és Forgalmazó Kft.	2432 Szabadegyháza, Ipartelep	14,65
----	--	-------------------------------	-------

5-50 MW közötti névleges teljesítőképességű tervezett erőmű*

	A	B	C
	Engedélyes neve	Telephelye	Erőmű teljesítménye (MW)
	AstraSun Solar Kft	2432 Szabadegyháza külterüle 0113/4, 0113/5 és 0133/6 hrsz	11,7

*A Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész FE/ÁF/00130-17/2022. számú végleges térségi területfelhasználási engedélye alapján

Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózati távvezeték meglévő elemei

Székesfehérvár Észak - Székesfehérvár ÉDÁSZ - Szabadegyháza
Szabadegyháza - Perkáta - Dunaújváros

Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózati távvezeték tervezett elemei

Székesfehérvár Észak - Székesfehérvár ÉDÁSZ - Szabadegyháza felhasítva - Székesfehérvár Dél
Szabadbattyán - Soponya
Szabadbattyán - Soponya felhasítva - Székesfehérvár Dél
Szabadegyháza - Perkáta
Szabadegyháza - Adony

Meglévő földgázszállító vezetékek
508 Adony - (Papkeszi)

508-01 Szabadegyháza leág.

Nemzetközi földgáz szállítóvezeték tervezett eleme


Nabucco

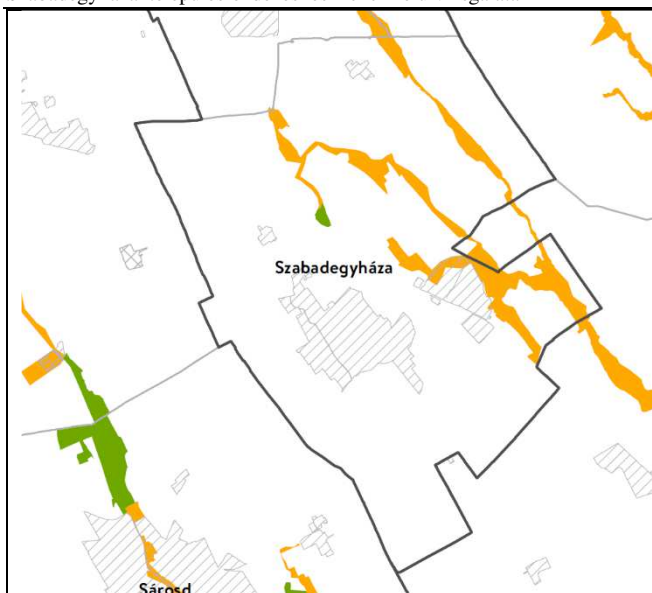
Kőolajszállító vezeték:

1. (Százhalombatta) - Káloz - (Kára) - (Kutas) Berzence-
(Horvátország) (ADRIA)

Országos övezetek lehatárolása

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

Országos övezet kivágata	az övezetre vonatkozó szabályok MATrT szerint
	<p>Ökológiai hálózat magterületének övezete MATrT 25. §-a szerint: az övezetet érintően a településrendezési tervben 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 változtatások nem érintik az övezet területét.</p>



Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete MATRT 26. §-a szerint

A településrendezési tervben 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 ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá a kijelölést más jogszabály nem tiltja.


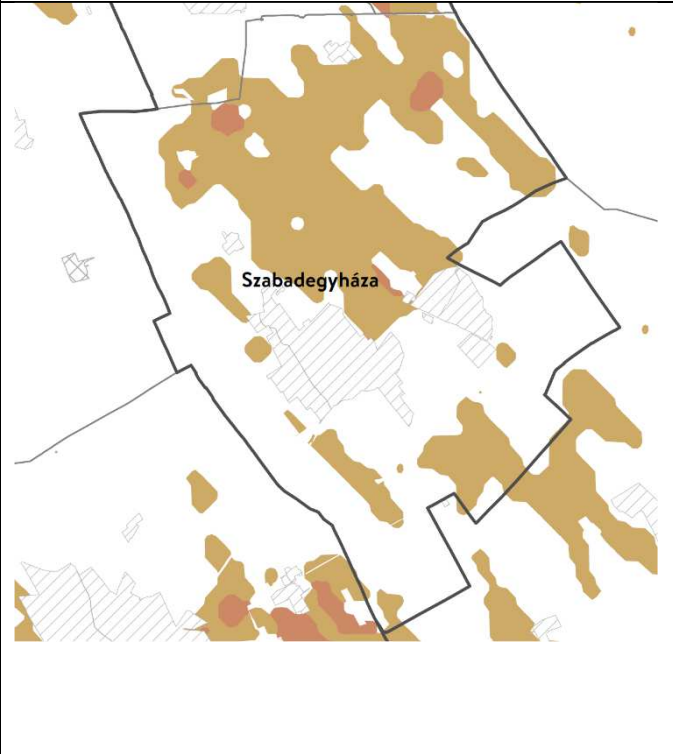
A kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

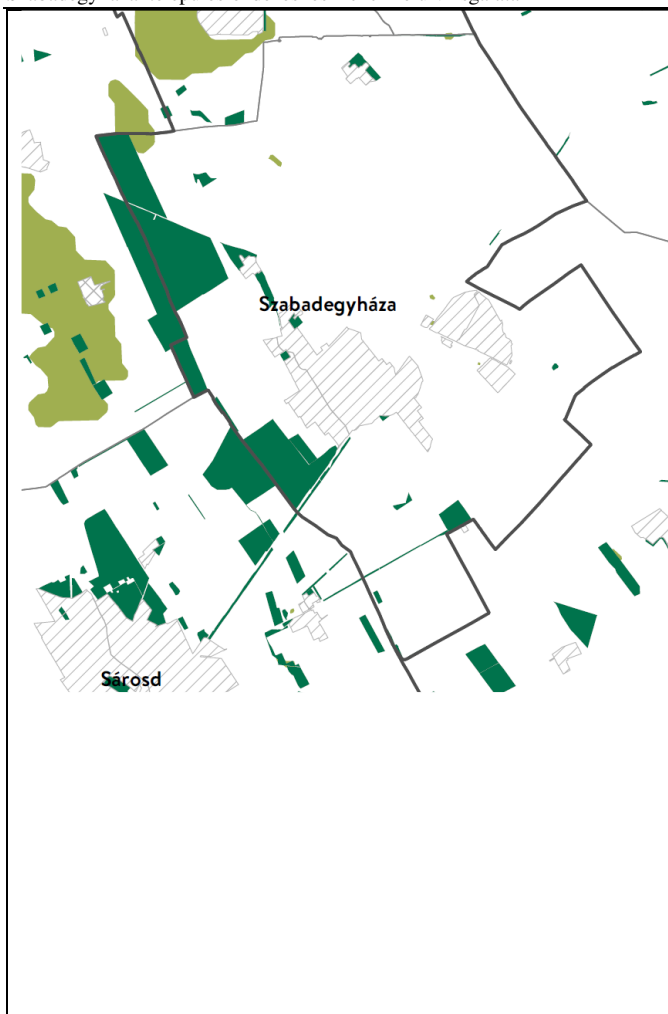
Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával 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, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

Az övezetet érintően Szabadegyháza Község Képviselőtestülete a 37/2005.(IX.05.) Kt számú határozatával elfogadott településszerkezeti terve az ún. Szeszgyári ipari területet már beépítésre szánt területként jelölte ki. A felülvizsgálati terv nem változtat a beépítésre szánt területen.

Az 1. módosítás nem érinti az övezet területét.

	<p>Ökológiai hálózat pufferterületének övezete MATRT 27. §-a szerint</p> <p>A településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterület övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.</p> <p>Településrendezési tervben beépítésre szánt terület csak abban az esetben jelölhető 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 engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.</p> <p>Az övezet nem érinti Szabadegyháza területét</p>
	<p>Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete MATRT 28. §-a szerint</p> <p>Az övezetben új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítészeti hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.</p> <p>A kiváló 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 változtatások nem érintik az övezet területét.</p>

**Erdők övezete MATRT 29-30. §-a szerint**

Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében 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.

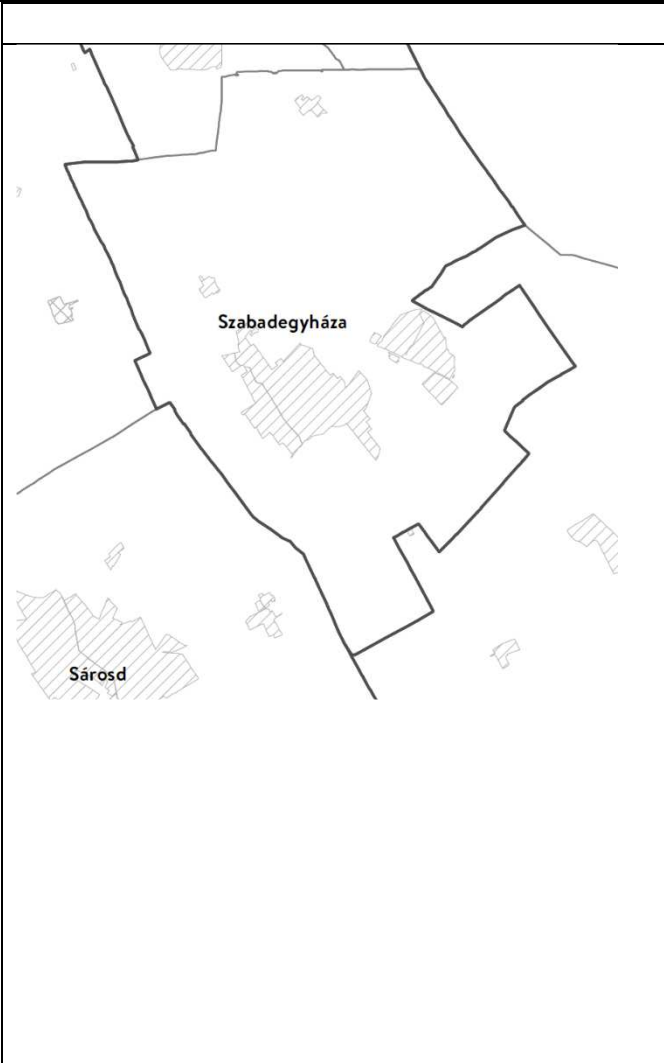
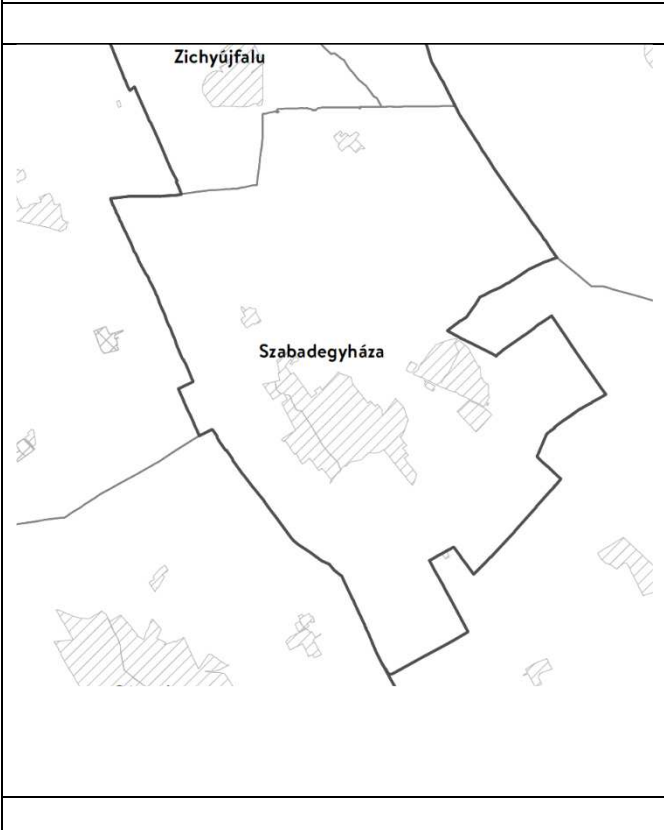
Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

A megfelelés igazolása:

Szabadegyháza területét az erdők övezete 798,24 ha területtel érinti. A településszerkezeti tervben erdő területfelhasználásba sorolt 798,004 ha terület.

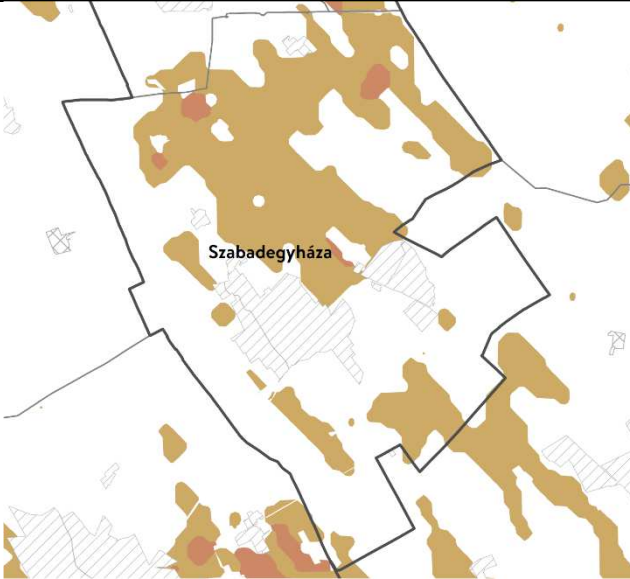
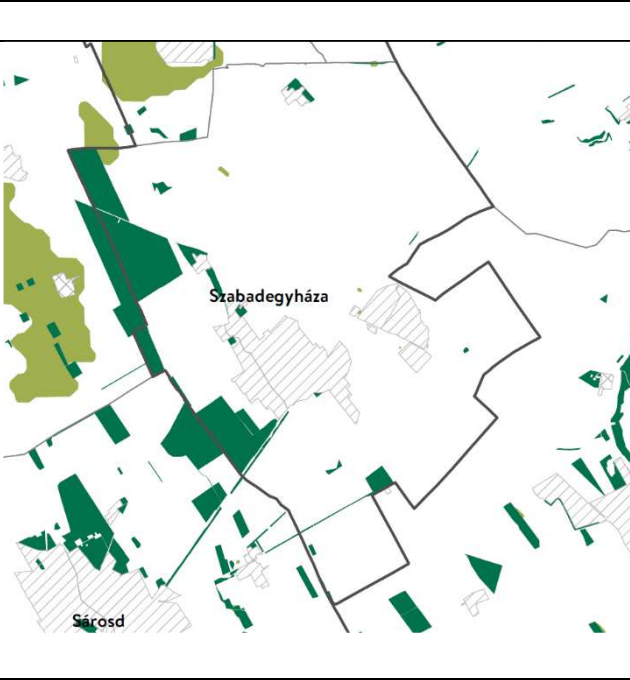
Az erdők övezete tervlapon erdőként jelölt területek 98,03 %-a erdő területfelhasználású a településszerkezeti terven.

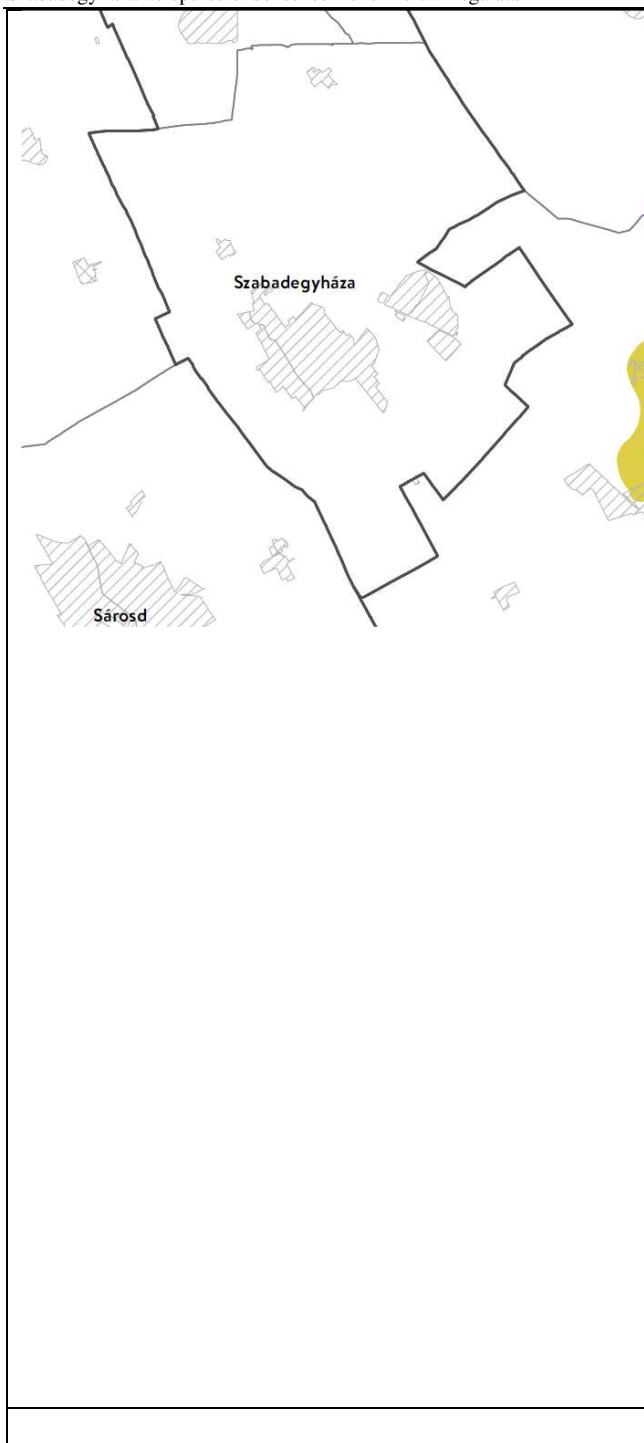
A TRE 1. módosítása nem érinti az övezet területét.

	<p>Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete MATRT 31. §-a szerint</p> <p>A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben 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 eróműveket 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 Szabadegyháza közigazgatási területét nem érinti.</p>
	<p>Honvédelmi és katonai célú terület övezete MATRT 32. §-a szerint</p> <p>Az övezetet a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>A lehatárolt területét a településrendezési tervben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe 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 beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezet vagy övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.</p> <p>Az övezet Szabadegyháza közigazgatási területét nem érinti.</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	övezeti szabályok miniszteri rendeletben meghatározottak
	<p>Jó termőhelyi adottságú szántók övezete</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 változtatások közül a 4. számú változtatás érinti az övezet területét, mezőgazdasági terület kijelölés történik.</p> <p>A változtatás az övezeti előírásoknak megfelel.</p> <p>A TRE 1. módosítása érinti az övezet területét, a változtatás nem ellentétes az övezeti előírásokkal</p>
	<p>Erdőtelepítésre javasolt terület övezete</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 módosítások nem érintik az övezet területét.</p> <p>A TRE 1. módosítása nem érinti az övezet területét.</p>



Tájképvédelmi terület övezete

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.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

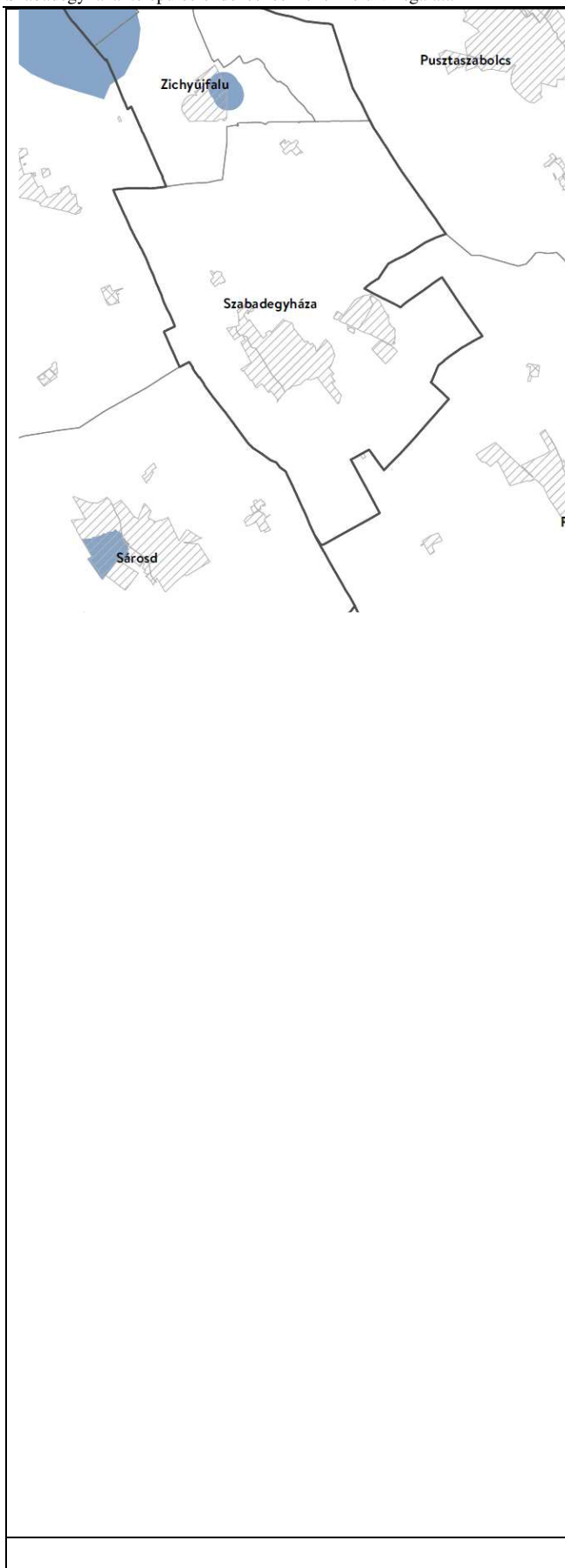
a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(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.

Az övezet Szabadegyháza közigazgatási területét nem érinti.



Vízminőség-védelmi terület övezete az MvM rendelet szerint:

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.

(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.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

A FmTrT vízminőség-védelmi területre vonatkozó megyei rendelkezések:

7. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetének területét érintően a településrendezési eszközök készítésénél külön ki kell térni a vízminőség-védelmi szempontok fokozott érvényesítésére.

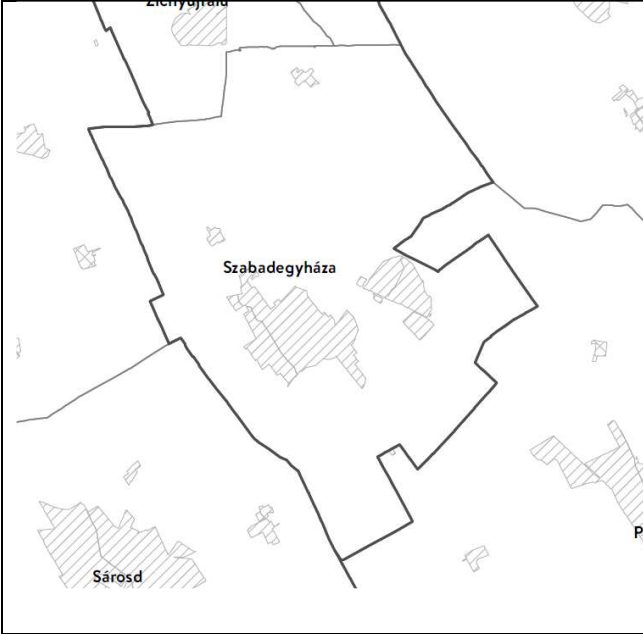
(2) Az övezet területén tisztítatlan, vagy tisztított szennyvíz sem helyezhető el. Gondoskodni kell a szennyvizek eltávolításáról, illetve kivezetéséről az övezetből.

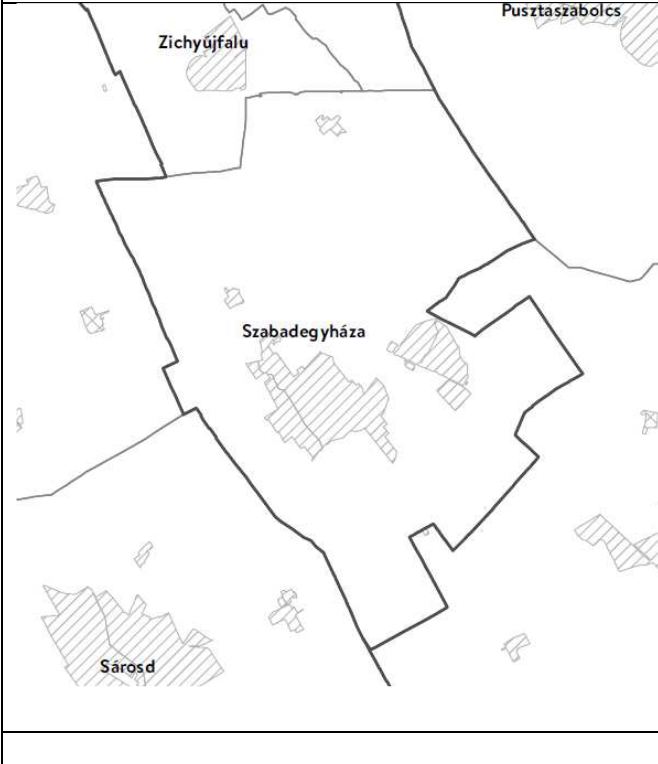
(3) Az övezet területére kívülről - regionális szennyvízgyűjtő- és -tisztító rendszerre szennyvízcsatorna-hálózaton történő csatlakozás kivételével - a szennyvíz bevezetése tilos.

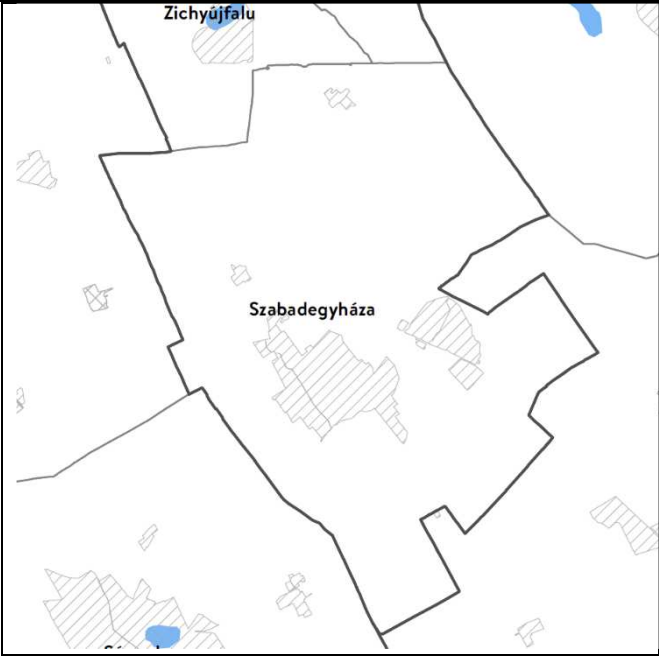
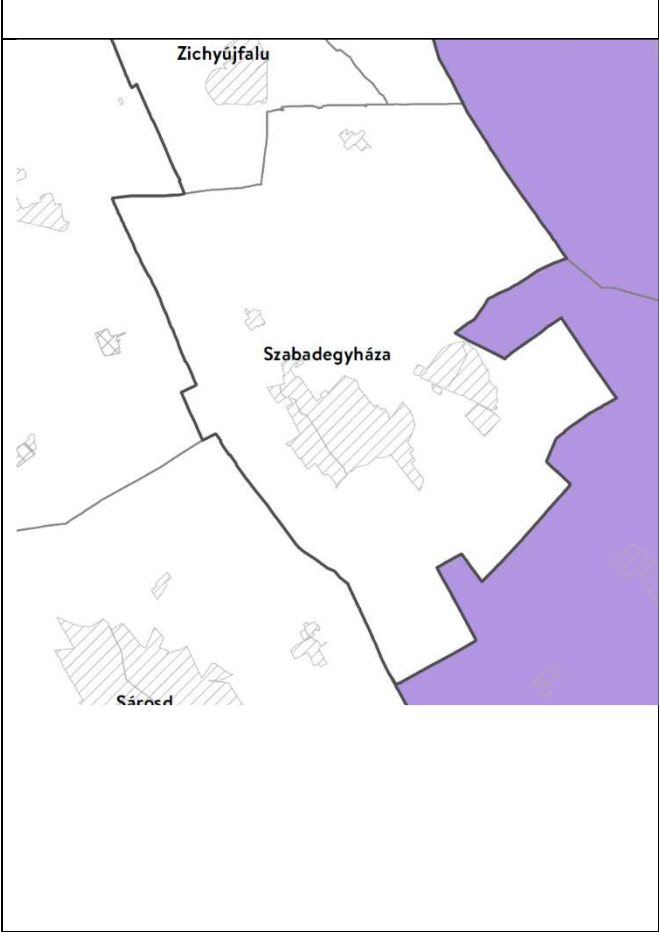
A tervezett változtatások közül a 3. számú módosítás érinti az övezet területét. A változtatás nem ellentétes az övezeti előírásokkal.

A vízminőségvédelmi területek kijelölése az érintett államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján a településszerkezeti tervben megtörtént, az érintett területe vonatkozó egyedi szabályok a HÉSZ-ben rögzítésre kerültek.

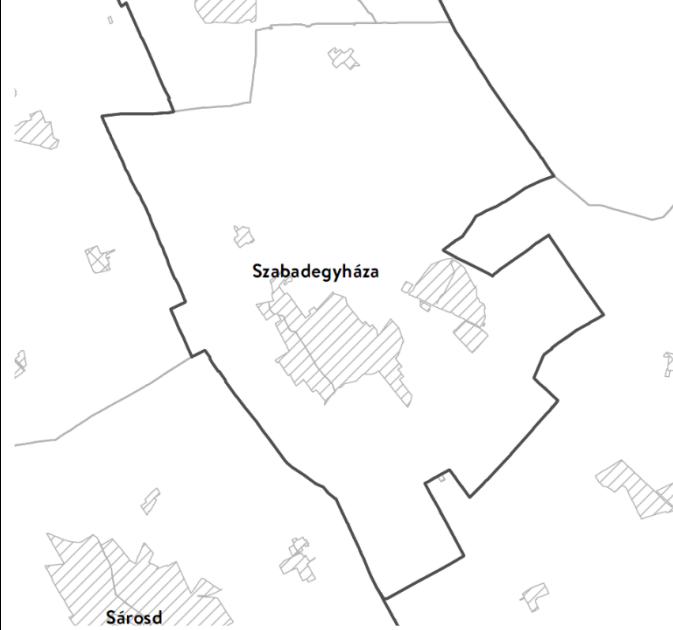

A TRE 1. módosítása nem érinti az övezet területét.

	<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 Szabadegyháza 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 Szabadegyháza területét nem érinti.</p> <p>Fejér megye esetében a VTT-tározók övezete nem releváns.</p>

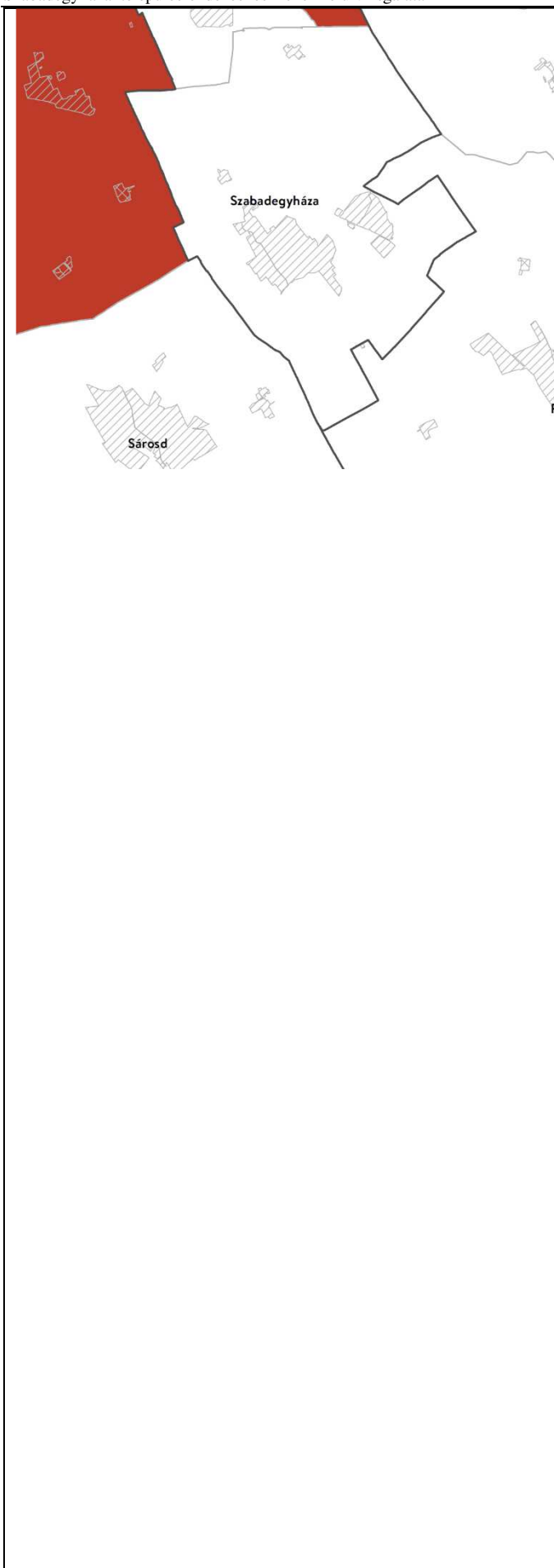
<p>FmTrT szerint az övezet lehatárolása</p>	<p>MvM rendelet előírásai</p>
	<p>Ásványi nyersanyagvagon övezete</p> <p>8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.</p> <p>Az övezet Szabadegyháza 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>Az övezet Szabadegyháza 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 lehatárolni.</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 határolni 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 Szabadegyháza 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 Szabadegyháza 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 biztosítani 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>Az övezet érinti Szabadegyháza területét nem érinti.</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 Szabadegyháza területét nem érinti.</p>
--	--



Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet

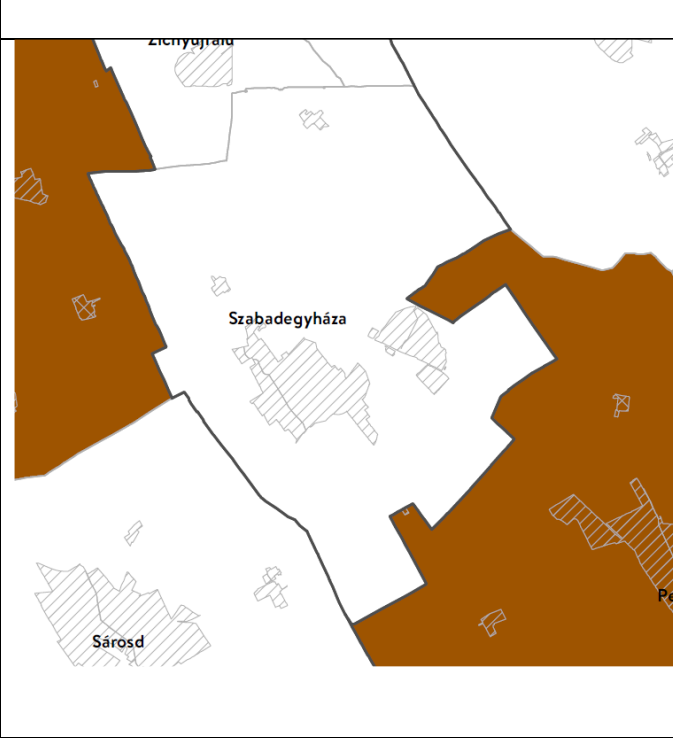
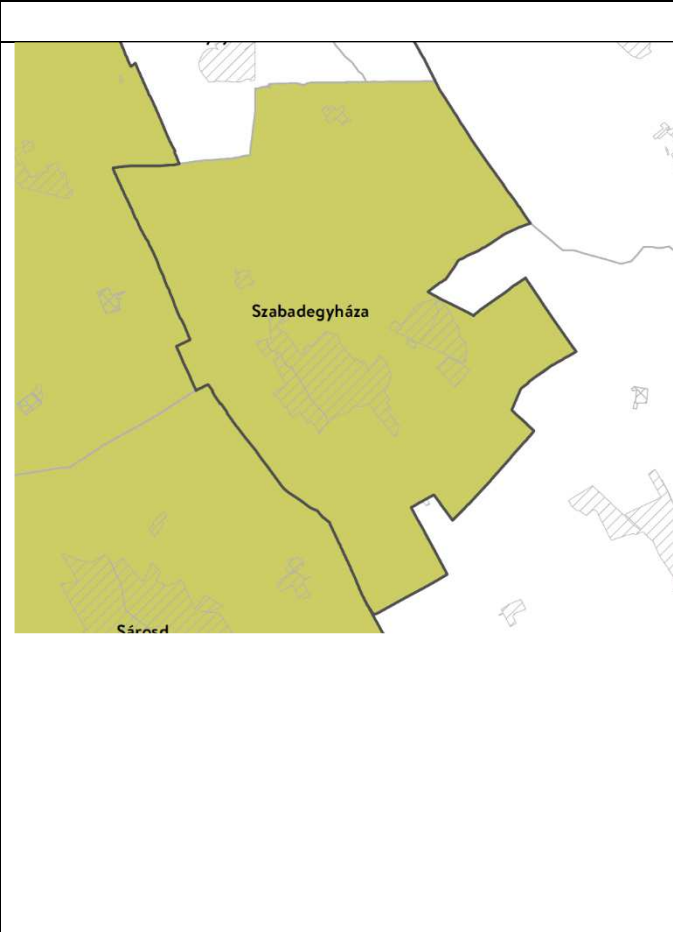
11. § (1) A Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezetbe tartozó települések borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területeire, valamint a volt zártkerti (kertes mezőgazdasági) területeire a településrendezési eszközöket olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a szőlő- és borgazdálkodást 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.

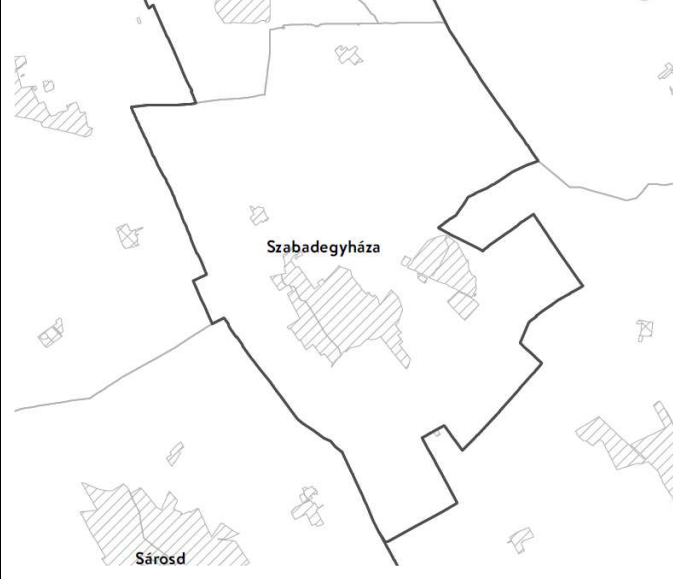
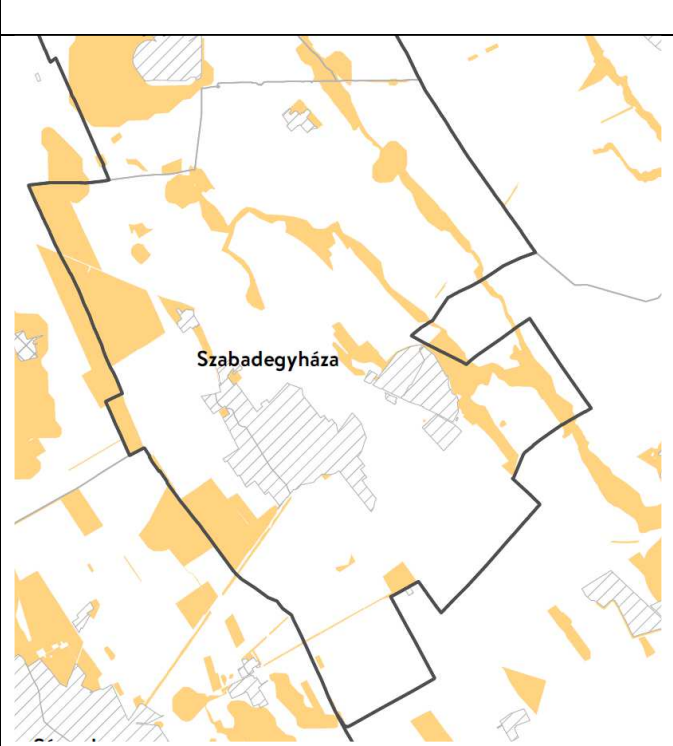
(2) A volt zártkertek (kertes mezőgazdasági területek) területe a település településszerkezeti tervében beépítésre szánt területté csak akkor minősíthető, ha az nem tartozik borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területhez, és az átminősítés egyéb jogszabállyal nem ellentétes, továbbá, ha 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 biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,
- 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.

(3) A volt zártkertek, hagyományos szőlőhegyek sajátos településképi és tájképi értékeit a településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni.

Az övezet nem érinti Szabadegyháza területét.

	<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 bemutathatóságát 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.</p> <p>Az övezet nem érinti Szabadegyháza területét.</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>A felülvizsgálati terv az övezeti előírásoknak megfelel.</p> <p>A TRE 1. módosítása megfelel az övezeti előírásoknak</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 kitekintő csapadék- és karsztvíz elvezetési, hasznosítási tervet.</p> <p>Az övezet Szabadegyháza 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>Az övezet érinti Szabadegyháza területét, a TRE 1. módosítása nem érintett az övezettel.</p>

6. melléklet

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

Sorszám	terület	terület (ha)	meglevő ter.felh	szorzó	BAÉ	tervezett ter.felh	szorzó	BAÉ
1	<i>Belterület - Településközponti vegyes terület több helyen falusias lakóterület területfelhasználásba kerül</i>							
1.1		2,51	K-BK	1,5	3,765	Má	3,7	9,287
1.2		1,72	K-KP	1,5	2,580	Z-Kp	8	13,760
1.3		0,34	Ev	9	3,060	Lf	2,4	0,816
1.4		0,25	Lf	2,4	0,600	Köu	0,6	0,150
1.5		0,556	Gm	0,7	0,389	K-Mü	0,7	0,389
1.6		0,0591	Köu	0,6	0,035	Lf	2,4	0,142
1.7		0,0533	Lf	2,4	0,128	Köu	0,6	0,032
1.8		0,721	Lf	2,4	1,730	Köu	0,6	0,433
1.9		0,738	Vt	0,5	0,369	Lf	2,4	1,771
1.10		0,47	Vt	0,5	0,235	Lf	2,4	1,128
1.11		0,0721	Vt	0,5	0,036	Köu	0,6	0,043
1.12		0,44	Lf	2,4	1,056	Köu	0,6	0,264
1.13		0,509	Vt	0,5	0,255	Lf	2,4	1,222
1.14		0,276	Lf	2,4	0,662	Ev	9	2,484
1.15		0,158	Lf	2,4	0,379	Ev	9	1,422
1.16		1,16	Ev	9	10,440	Má	3,7	4,292
1.17		0,482	K-BK	1,5	0,723	Má	3,7	1,783
1.18		0,828	K-BK	1,5	1,242	Má	3,7	3,064
1.19		1,703	Vt	0,5	0,852	Lf	2,4	4,087
1.20		3,04	Vt	0,5	1,520	Lf	2,4	7,296
1.21		1,32	Vt	0,5	0,660	Lf	2,4	3,168
1.22		1	Vt	0,5	0,500	Lf	2,4	2,400
1.23		1,153	Vt	0,5	0,577	Lf	2,4	2,767
1.24		1,06	Vt	0,5	0,530	Lf	2,4	2,544
1.25		0,475	K-BK	1,5	0,713	Má	3,7	1,758
1.26		0,781	K-BK	1,5	1,172	Lf	2,4	1,874
1.27		2,55	Vt	0,5	1,275	Lf	2,4	6,120
1.28		1,91	Vt	0,5	0,955	Lf	2,4	4,584
1.29		1,46	Vt	0,5	0,730	Lf	2,4	3,504
1.30		0,33	Vt	0,5	0,165	Lf	2,4	0,792
1.31		1,526	Vt	0,5	0,763	Lf	2,4	3,662
1.32		0,884	Vt	0,5	0,442	Lf	2,4	2,122
1.33		1,291	Vt	0,5	0,646	Lf	2,4	3,098
1.34		0,466	K-BK	1,5	0,699	Lf	2,4	1,118
1.35		2,197	Vt	0,5	1,099	Lf	2,4	5,273
1.36		0,957	Vt	0,5	0,479	Lf	2,4	2,297

2	<i>Külterület - A belterület északi részén a mezőgazdasági majorok területei gazdasági terület helyett különleges mezőgazdasági üzemi területfelhasználásba kerülnek</i>							
2.1		0,29	Ev	9	2,610	K-Mü	0,7	0,203
2.2		2,19	Gm	0,7	1,533	K-Mü	0,7	1,533
2.3		3,24	Gm	0,7	2,268	K-Mü	0,7	2,268
2.4		1,53	Ev	9	13,770	Má	3,7	5,661
2.5		0,51	Gm	0,7	0,357	K-Mü	0,7	0,357
2.6		4,65	Gm	0,7	3,255	K-Mü	0,7	3,255
2.7		1,115	Gm	0,7	0,781	K-Mü	0,7	0,781
2.8		0,237	K-T	3	0,711	Má	3,7	0,877
3	<i>Külterület - Külterületen az új 62. főút környezetében a meglévő mezőgazdasági majorok területei gazdasági terület helyett különleges mezőgazdasági üzemi területfelhasználásba kerülnek.</i>							
3.1		0,8	Gksz	0,4	0,320	Vt	0,5	0,400
3.2		0,281	Ev	9	2,529	Vt	0,5	0,141
3.3		2,31	Gm	0,7	1,617	K-Mü	0,7	1,617
3.4		6,85	Gm	0,7	4,795	K-Mü	0,7	4,795
3.5		2,25	Gm	0,7	1,575	K-Mü	0,7	1,575
3.6		3,36	Vt	0,5	1,680	Kb-Kt-2	1,2	4,032
4	<i>Külterület - A külterület északi részén a mezőgazdasági majorok területei gazdasági terület helyett különleges mezőgazdasági üzemi területfelhasználásba kerülnek</i>							
4.1		8,39	Ev	9	75,510	Má	3,7	31,043
4.2		2,6	Gm	0,7	1,820	K-Mü	0,7	1,820
4.3		4,2	Gm	0,7	2,940	K-Mü	0,7	2,940
5	<i>Külterület - A belterület északi részén a mezőgazdasági majorok területei gazdasági terület helyett különleges mezőgazdasági üzemi területfelhasználásba kerülnek.</i>							
5.1		2,74	Gm	0,7	1,918	K-Mü	0,7	1,918
5.2		5,09	Gm	0,7	3,563	K-Mü	0,7	3,563
6	<i>Külterület - A Szeszgyári trafóállomás gazdasági terület helyett különleges közmű területfelhasználásba kerül.</i>							
6.1		0,207	Má	3,7	0,766	Kb-T	6	1,242
7	<i>Külterület - A helyi védelem alatt álló volt temető területe különleges beépítésre nem szánt temető területbe kerül</i>							
7.1		2,27	Gksz	0,4	0,908	K-Közmű	1,5	3,405
8	<i>Új általános gazdasági terület kijelölés</i>							
8.1		0,41	Má	3,7	1,517	Gá	0,7	0,287
Összesen					168,00	174,72		
NÖVEKMÉNY (még felhasználható érték):					+6,72			