

Fehér VÁRtervező KFT.



8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.

tel.: +36 70/385 0133

email: feterv@feterv.hu

# SZABADEGYHÁZA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

TELJES FELÜLVIZSGÁLATA

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ



SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSRE

MEGBÍZÓ:

Szabadegyháza Község Önkormányzata

2432 Szabadegyháza, Kossuth u. 2.

FELELŐS TERVEZŐ:

Fehér Vártervező Kft.

8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.

2020. március

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV****HATÁROZAT-TERVEZET****Szabadegyháza Község Önkormányzata****Képviselő-testületének**

...../2020. (.....)

**h a t á r o z a t a****Szabadegyháza teljes területére vonatkozó új Településszerkezeti Terv****elfogadásáról**

Szabadegyháza Község Önkormányzata Képviselő-testülete 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 Pákozdi közigazgatási területére az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület az Étv 9/B § (2) bekezdés a) pontja alapján a település teljes közigazgatási területére vonatkozó Településszerkezeti tervet az alábbi mellékleteként fogadja el:
  1. melléklet: Településszerkezeti tervet 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 2020.....-én lép hatályba
3. A Képviselő-testület Szabadegyháza településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 37/2005.(IX.05.) kt. számú határozatot visszavonja.

Egriné Ambrus Andrea  
polgármester sk.

Nagy András Botond  
jegyző sk.

**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 1/2009.(II. 13.) Közgyűlési Rendelettel fogadott el,
- Szabadegyháza Község új Településfejlesztési Koncepciója (továbbiakban: Koncepció),
- Szabadegyháza Község 2005. évi településrendezési eszközei

**A TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

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

kötőtpályás 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

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.

### **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

## **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 terepfelületen található, melyet mélyvonalként az időszakos vízhatású Szabadegyházai-vízfolyás szel ketté nagyjából É–D irányban.

A település belterületének mikroklímáját a nyílt és sík terepfelület 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 Iváncsa 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 találkozása	KÖKERESZT	Helyi egyedi védelem	0140
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:

- a) Régészeti lelőhely
- b) Fokozattan védett, vagy kiemelten védett régészeti lelőhely
- c) 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 végett, 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-pusztá	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-pusztá	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-pusztá II.	telepnyom (felszíni)	római kor	0145/1, 0143, 0141/1, 0145/9, 0138, 0102, 0139/1, 0132/1
29279	Perkátá- Homokbánya	épület	bronzkor-középső bronzkor	0385/4, 0385/7, 0385/6;

		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	középkor római kor avar római kor újkőkorszak-középső neolitikum halomsíros kultúra urnasíros kultúra bronzkor-középső bronzkor Árpád-kor késő középkor középkor avar avar bronzkor-középső bronzkor avar római kor	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

#### Közüthálózat

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 nyomvonala a gyárterület déli felén, Szabadegyháza belterületét és szeszgyár és a mellette lévő lakótelepet (Vastaghalompusztát) ketté választva került megépítésre. Az útvonal tartalmaz egy külön szintű 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 – Ivánca 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 bűvár- szivattyúk kerültek beépítésre, a kitermelt víz vastartalma miatt tisztítása szükséges. A vízműtelep a 953/1 hrsz-ú ingatlanon működik. Az két kútból kivehető vízmennyiség elegendő 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 átfolyós 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 légvezetéseken történik.

A belterületen belül is légvezetéseken 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 nagytáján, azon belül a Mezőföld középtáján és a Közép-Mezőföld kistáján helyezkedik el.

A kistáj területének legnagyobb részét (64%) a Mezőföld jellemző talajtípusa, a mészlepedékes csernozjom alkotja. A löszös alapkőzeten 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 km<sup>2</sup>), amely a Velencei-tó levezetője. Legnagyobb mellékvíze a Sárosdi-víz (26 km, 182,5 km<sup>2</sup>). K-i részéből az Adonyi-öblözet É-i-övcatornája (7 km, 286 km<sup>2</sup>) 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, vizenyős, 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 találhatók, 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, vízvezetés

a települési szennyvízátemelők 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 JOGSZABÁLYVAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉKET IS)

### EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK

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

Táji- és természeti védelem

- Tájképvédelmi 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
		<b>0,34</b>	<b>Ev</b>	<b>Lf</b>	0115/2
		0,25	Lf	Köu	0113/21, 0113/22
		0,556	Gm	K-Mü	0113/22, 0113/23
		<b>0,0591</b>	<b>Köu</b>	<b>Lf</b>	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
		<b>0,146</b>	<b>Ev</b>	<b>Lf</b>	0427/23
		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
		<b>0,781</b>	<b>K-BK</b>	<b>Lf</b>	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,
		<b>0,466</b>	<b>K-BK</b>	<b>Lf</b>	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>	<b>0,29</b>	<b>Ev</b>	<b>K-Mü</b>	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>Meglevő mezőgazdasági majorok területei gazdasági terület helyett különleges mezőgazdasági üzemi terület</i>	0,8	Gksz	Vt	953/60, 953/61, 953/65, 953/65
		<b>0,281</b>	<b>Ev</b>	<b>Vt</b>	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
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

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

**4. melléklet A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE**

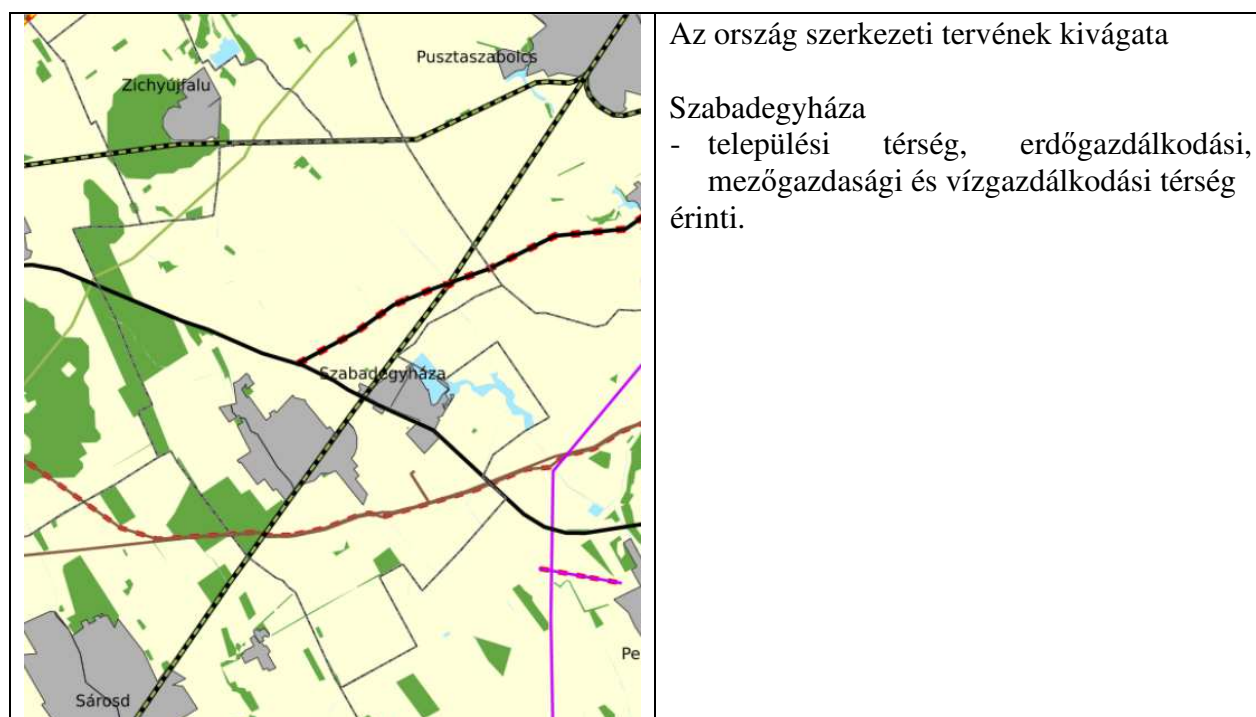
<b>TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK</b>		
<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>	<b>Rövidítés</b>	<b>Terület nagysága hektárban</b>
Közigazgatási terület összesen		<b>4164,142</b>
Falusias lakóterület	<b>Lf</b>	154,657
Településközpont terület	<b>Vt</b>	33,144
Kereskedelmi, szolgáltató terület	<b>Gksz</b>	23,42
Ipari terület	<b>Gip</b>	108,74
Különleges területe	<b>K</b>	59,70
Beépítésre szánt terület összesen:		379,661ha
Közlekedési és közmű területek	<b>Köu</b>	107,58
Kötőtpályás közlekedési területek	<b>Kök</b>	24,21
Zöldterület	<b>Z</b>	3,758
Erdőterület	<b>E</b>	328,29
Mezőgazdasági terület	<b>Má</b>	3238,516
Vízgazdálkodási terület	<b>V</b>	52,22
Természetközeli terület	<b>TK</b>	29,7
Különleges beépítésre nem szánt terület	<b>Kb</b>	0,207
Beépítésre nem szánt összesen:		3784,481ha

## 5. melléklet

### A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Az Országos Területrendezési Tervvel való összefüggések vizsgálata

**Magyarország** és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény terv (MATrT) szerint az Országos Területrendezési terv (OTrT) szerkezeti tervlapja Szabadegyháza község települési térséggel, mezőgazdasági-, erdőgazdálkodási és vízgazdálkodási térséggel érinti.



A településrendezési tervek készítésére a MATrT fő szabályai a következők:

#### 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.

### 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.

*A megfelelés igazolása:*

*Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik 1,89 ha területtel.*

*A területnövekmény 5 %-a: 0,0945 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.*

### 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 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 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.

*Szabadegyházát az országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózatok közül az alábbiak érintik a MATrT szerinti:*

## Távlati főutak

Tervezett szakaszok:

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

## Tervezett nagysebességű vasútvonalak

1.2.(Horvátország) – Gyékényes térsége – Budapest [XI. kerület, Kelenföld] – Budapest [Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér] – Záhony térsége – (Ukrajna)
---

## Meglévő országos törzshálózati vasúti pályák

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

## Nemzetközi és hazai szénhidrogén-szállító vezetékek

## 1. Meglévő földgázz szállító vezetékek

307:	Városföld – Kecskemét – Kunadacs – Tass – Makád – Adony
------	---

## 2. Tervezett földgázz szállító vezeték

Nabucco:	(Románia) – Nagylak – Hódmezővásárhely – Kecskemét – Adony – Székesfehérvár – Mór – Tét – Rajka – (Ausztria)
----------	--

## 4. Meglévő termékvezetékek

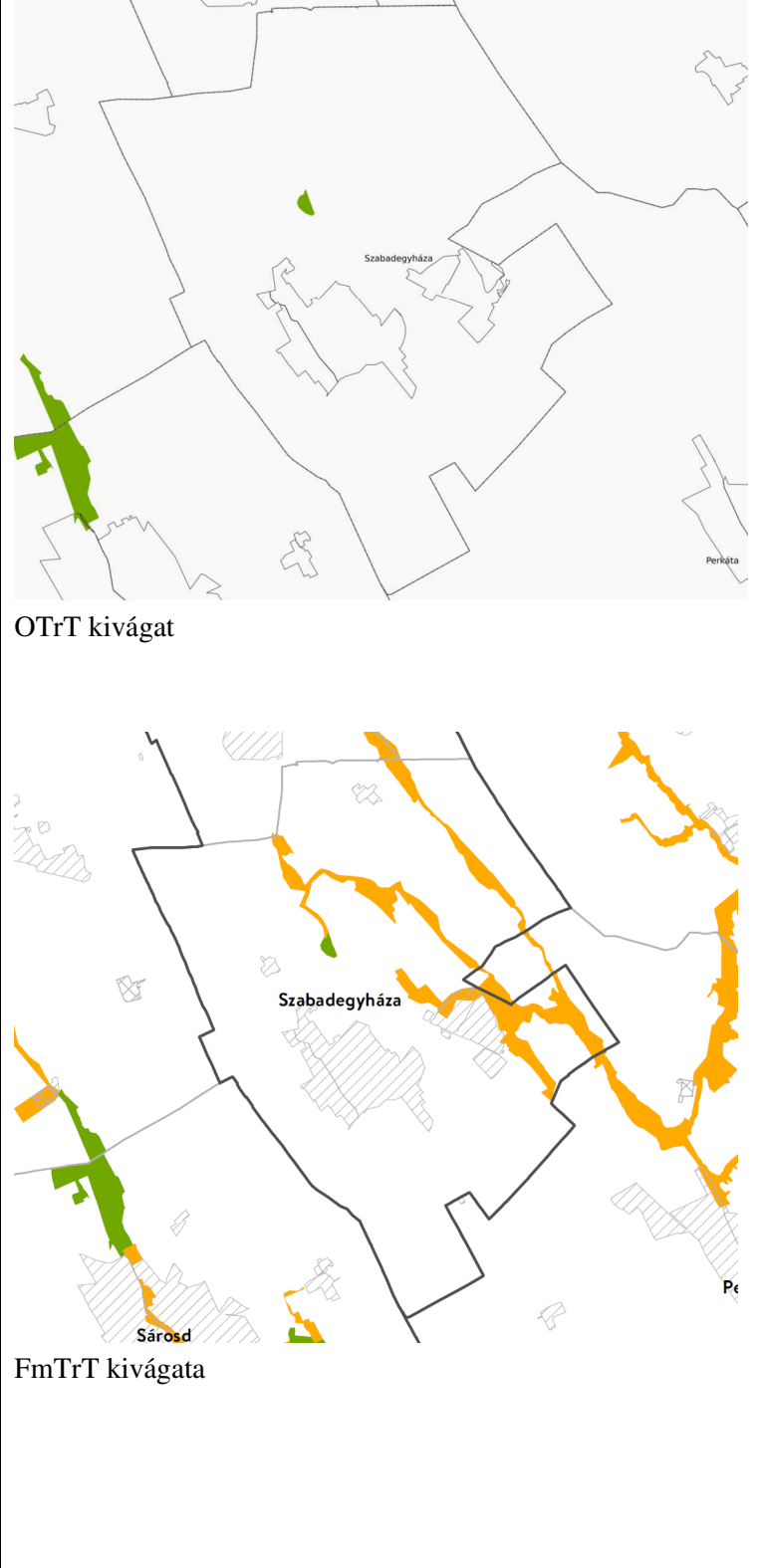
5.	Kápolnásnyék – Székesfehérvár
----	-------------------------------


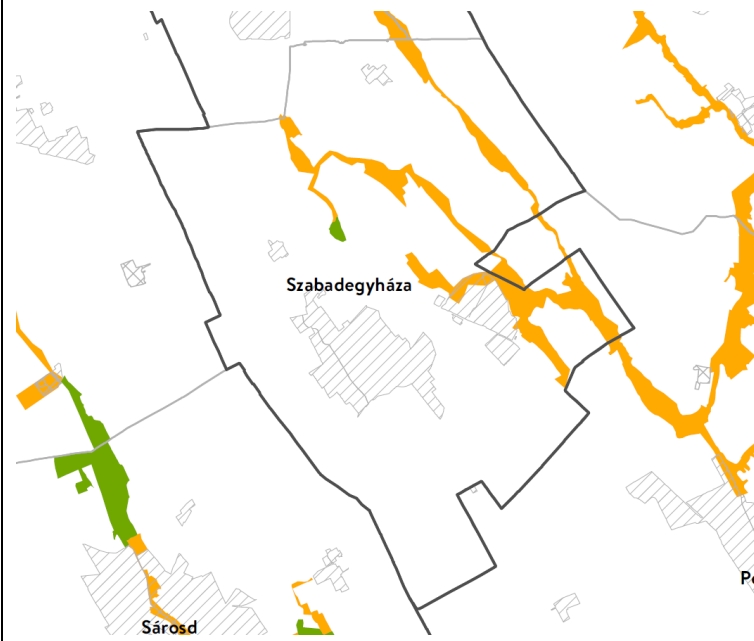
*A megfelelés igazolása:*

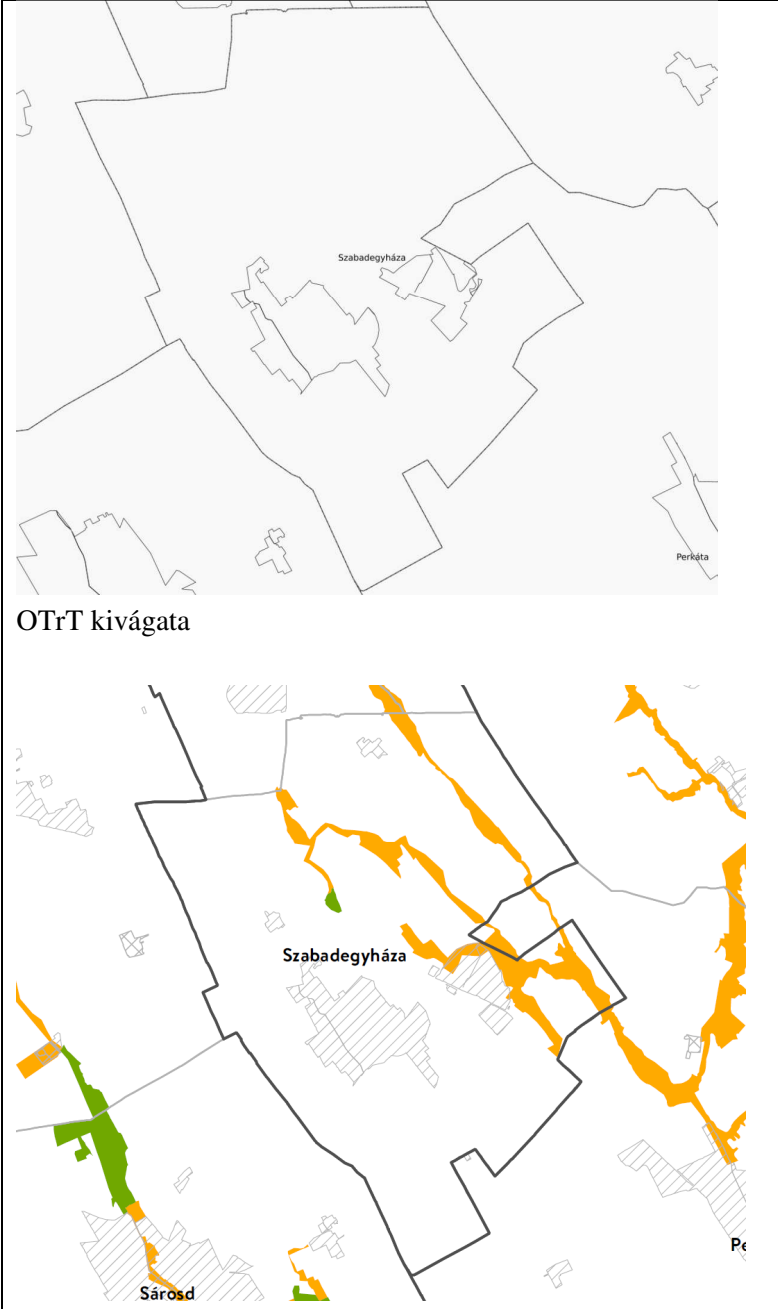
*A meglévő műszaki infrastruktúra hálózatokat a tényleges nyomvonalon, illetve a tervezett elemeket a tervezett nyomvonallal megegyező helyen jelöltük.*

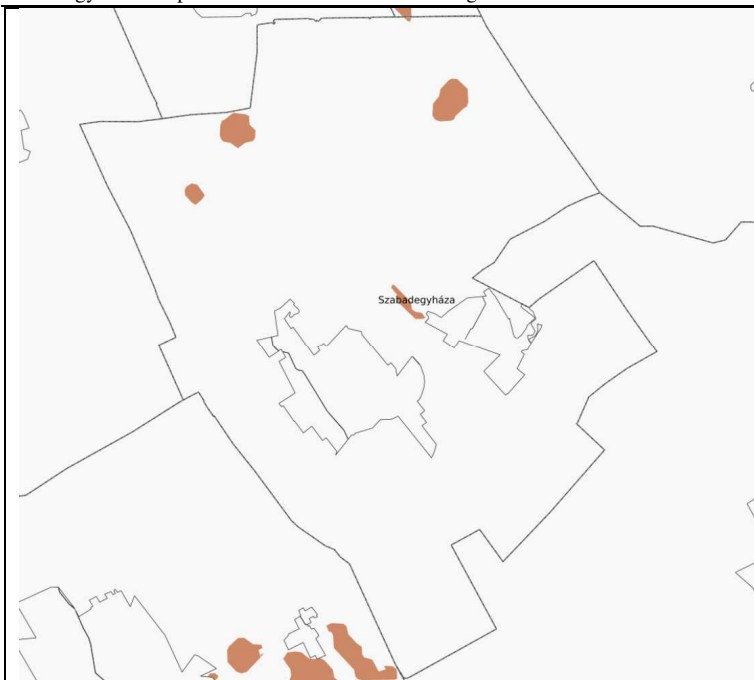
## Országos övezetek lehatárolása

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

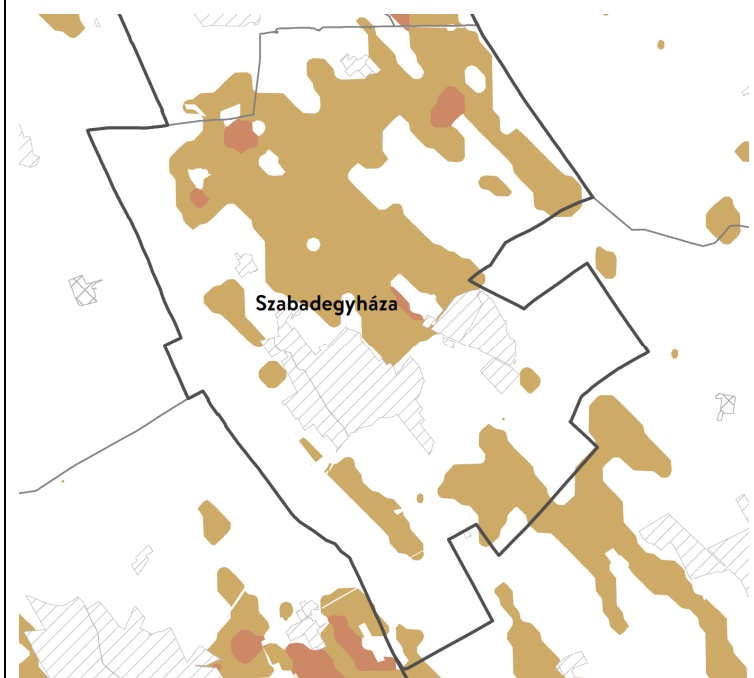
Országos övezet kivágata	az övezetre vonatkozó szabályok MATrT szerint
 <p>OTrT kivágat</p> <p>FmTrT kivágata</p>	<p><b>Ökológiai hálózat magterületének övezete</b></p> <p><b>MATrT 25. §-a szerint:</b></p> <p><b>az övezetet érintően a</b> településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonalát a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők 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, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.</p>

	<p>Az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.</p> <p>A változtatások nem érintik az övezet területét.</p>
	<p><b>Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete MATrT 26. §-a szerint</b></p> <p>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.</p> <p>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.</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 érintező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.</p> <p>Bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses</p>
<p>OTrT kivágata</p>  <p>FmTrT kivágata</p>	

	<p>művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.</p> <p>A tervezett módosítások nem érintik az övezet területét.</p> <p><i>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.</i></p>
 <p>OTrT kivágata</p> <p>FmTrT kivágata</p>	<p><b>Ökológiai hálózat pufferterületének övezete</b></p> <p><b>MATrT 27. §-a szerint</b></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 engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető. Az övezet nem érinti Szabadegyháza területét.</p>



OTTrT kivágata



FmTrT kivágata

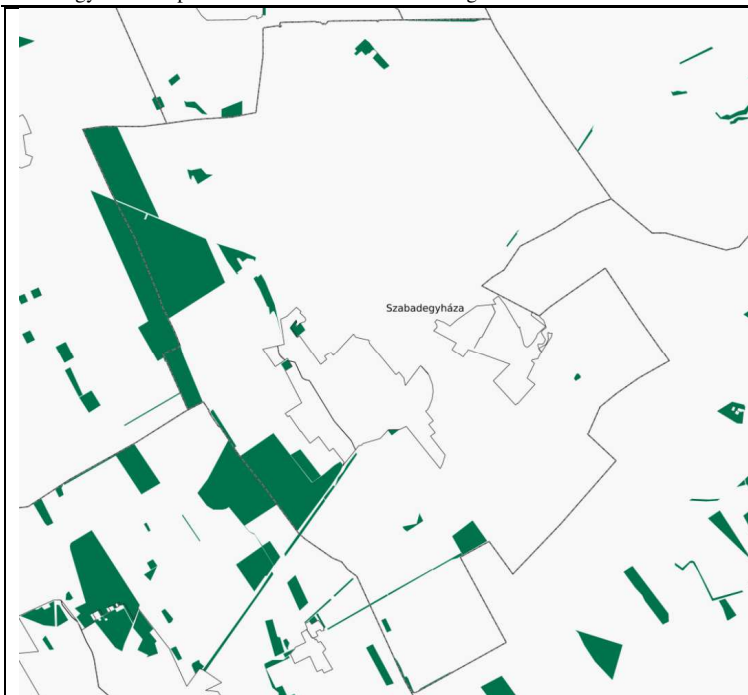
### Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

#### MATrT 28. §-a szerint

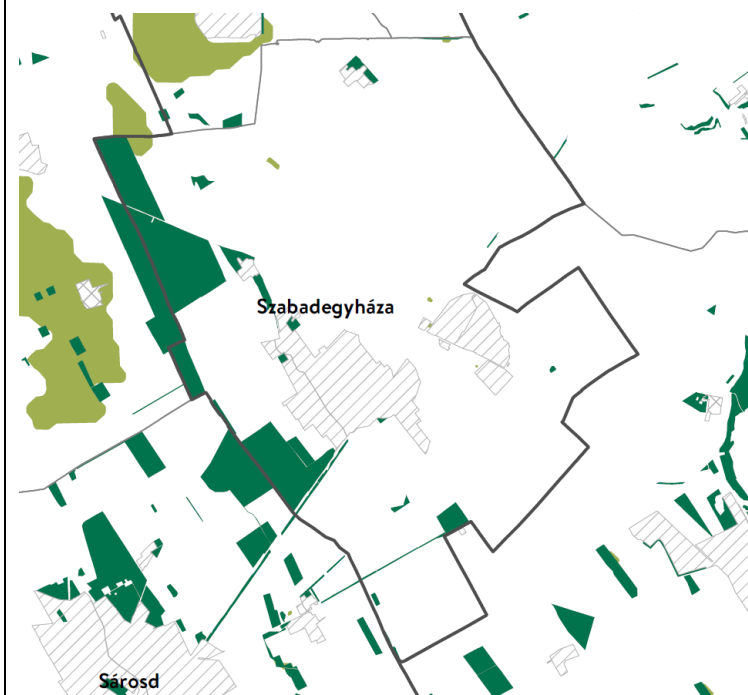
Az övezetben új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

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 változtatások nem érintik az övezet területét.



OTTrT kivágata



FmTrT kivágata

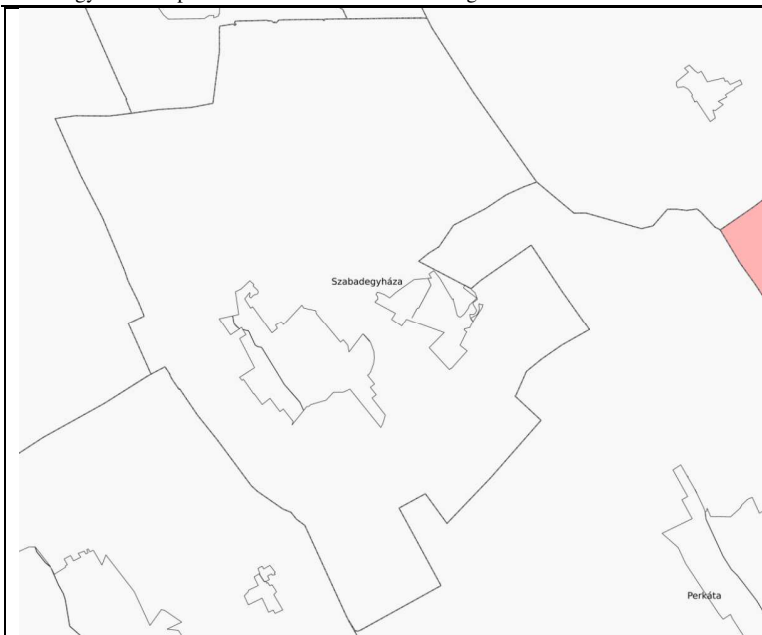
### Erdők övezete MATrT 29-30. §-a szerint

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.

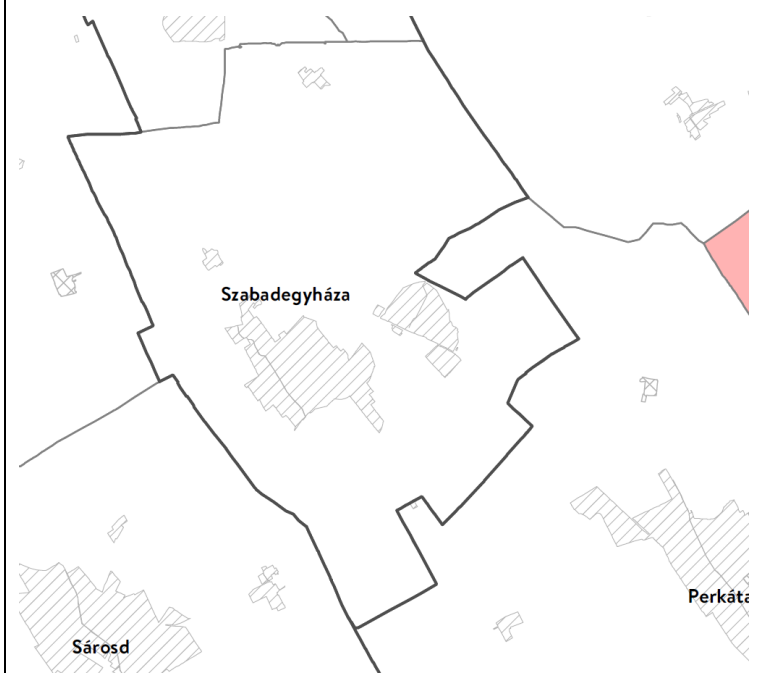
Az erdők övezetében külfejtési művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet

A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.

**A megfelelés igazolása: Szabadegyháza területét az erdők övezete 798,24 ha területtel érinti. A településszerkezeti tervben erdő területfelhasználásba sorolt 798,004 ha terület, tehát megfelel.**



OTTrT kivágata



FmTrT kivágata

### Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete MATrT 31. §-a szerint

A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

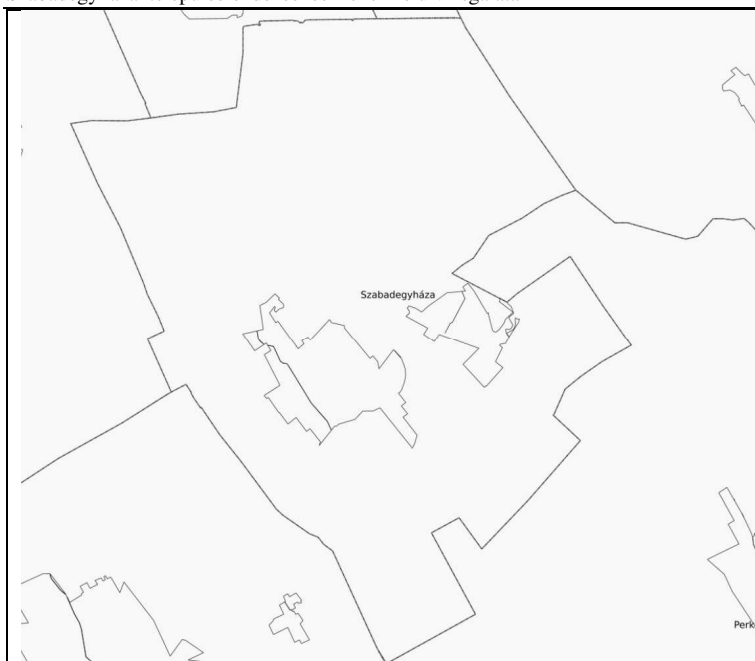
A lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:

a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,

b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,

c) 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.

Az övezet Szabadegyháza közigazgatási területét nem érinti.



OTTrT kivágat



FmTrT kivágat

### Honvédelmi és katonai célú terület övezete

#### MATrT 32. §-a szerint

Az övezetet a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

A lehatárolt területét a településrendezési eszközökben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

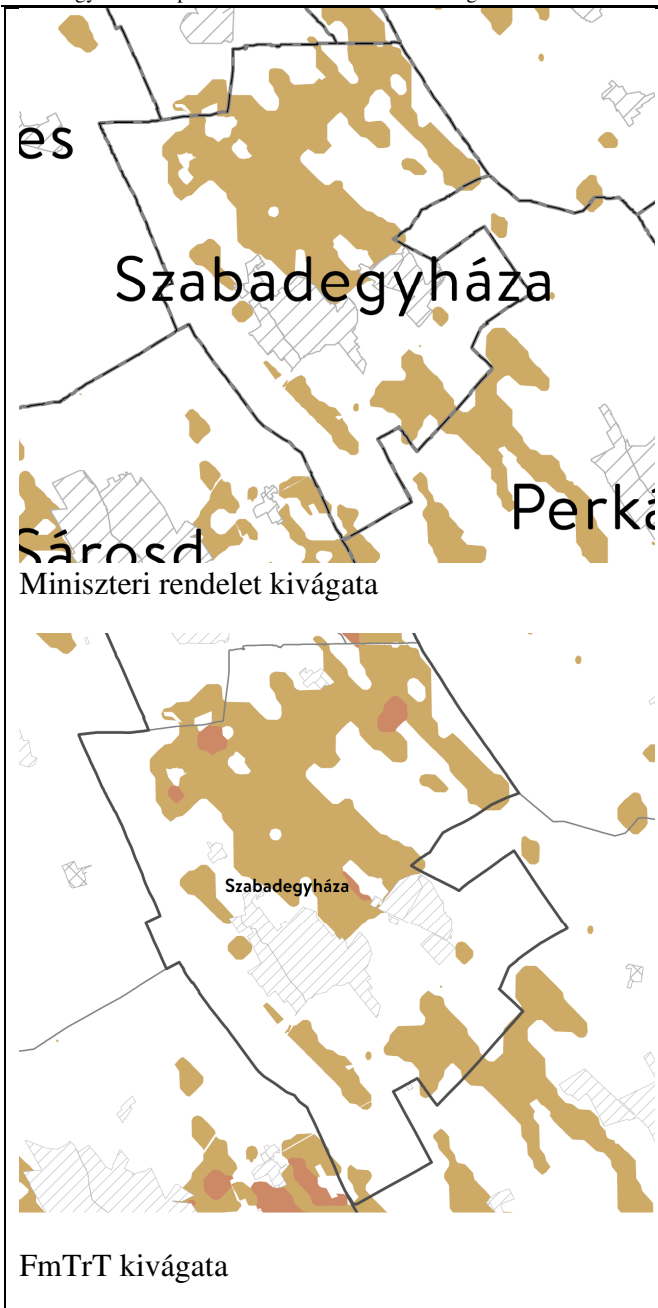
A területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

Az övezet Szabadegyháza közigazgatási területét nem érinti.

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
--------------------------	--



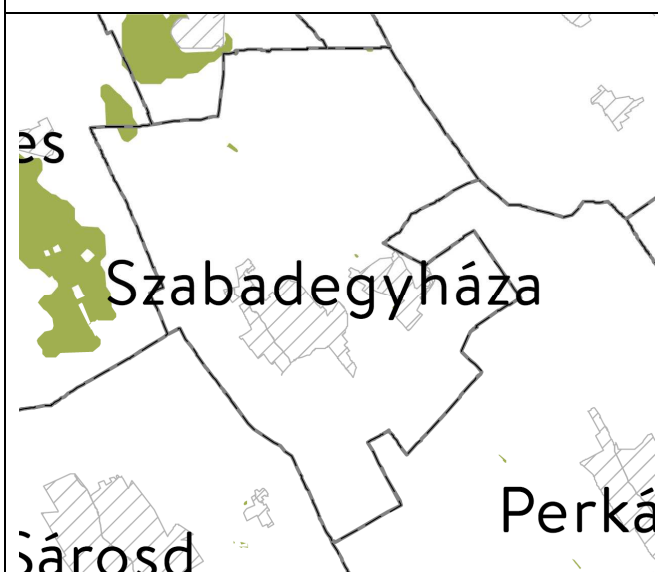
### Jó termőhelyi adottságú szántók övezete az MvM rendelet szerint:

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.

(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.

A tervezett változtatások közül a 4. számú módosítás érinti az övezet területét, mezőgazdasági terület kijelölés történik.

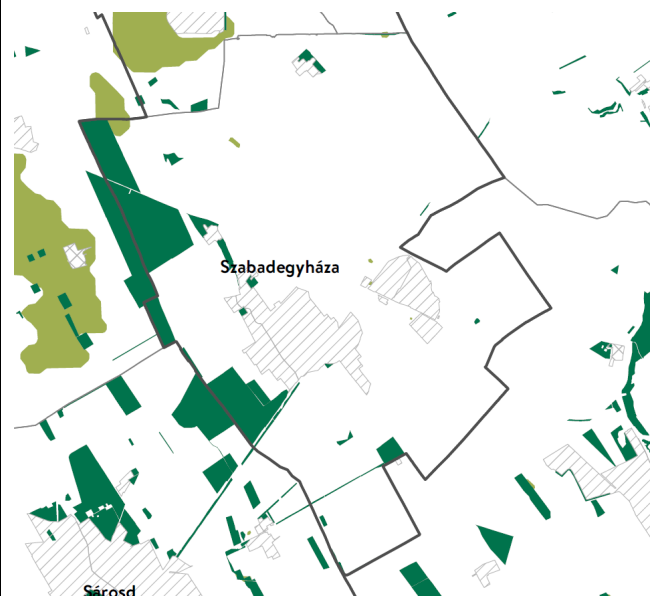
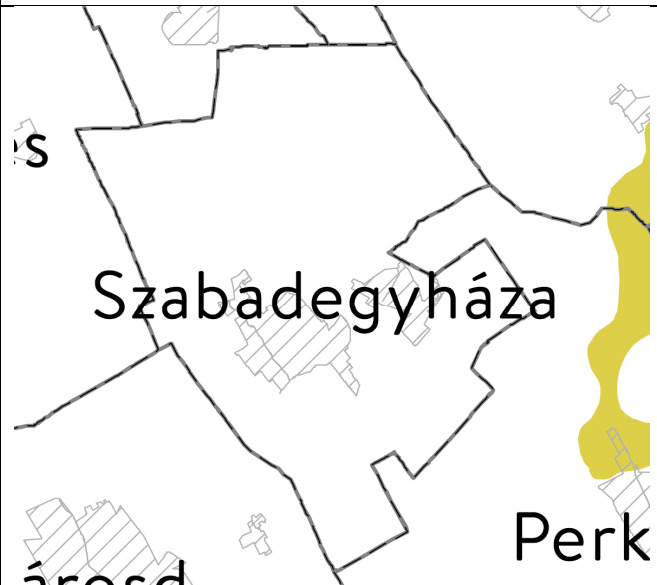
A változtatás az övezeti előírásoknak megfelel.

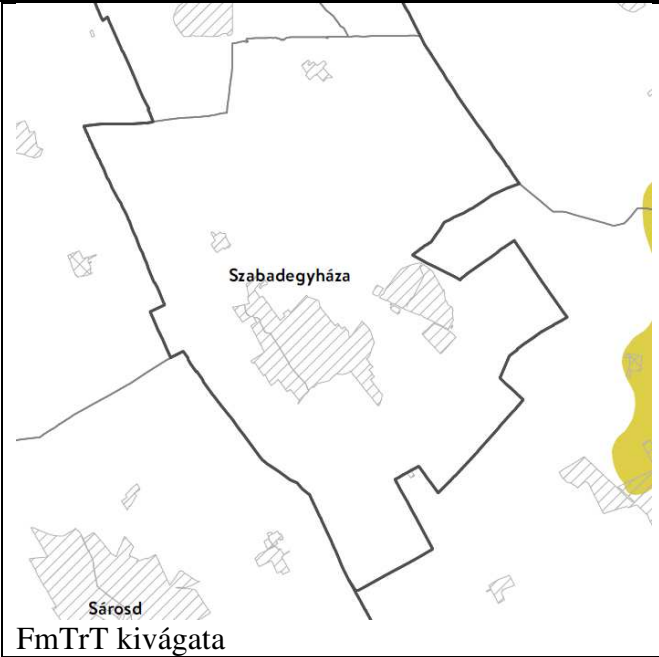



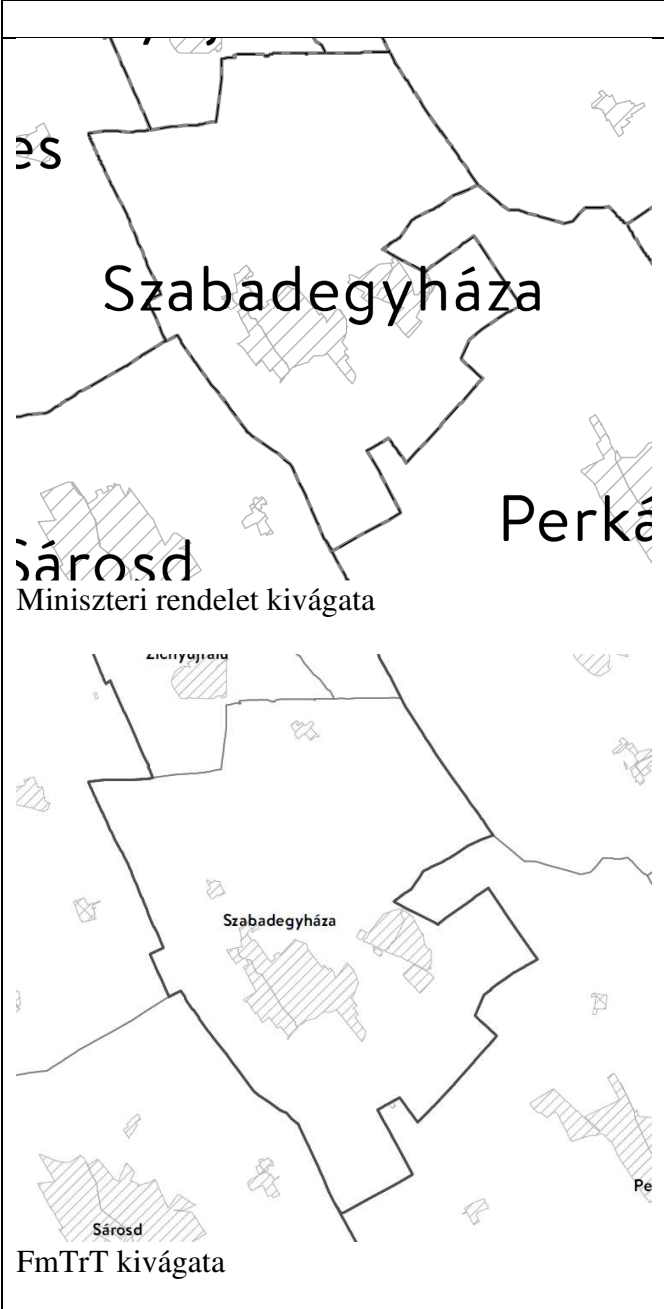
### Erdőtelepítésre javasolt terület övezete az MvM rendelet szerint:


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.

A tervezett módosítások nem érintik az övezet területét.

<p>Miniszteri rendelet kivágata</p>  <p>Szabadegyháza</p> <p>Sárosd</p> <p>FmTrT kivágata</p>	
 <p>S</p> <p>Szabadegyháza</p> <p>Sárosd</p> <p>Perk</p> <p>Miniszteri rendelet kivágata</p>	<p><b>Tájképvédelmi terület övezete az MvM rendelet szerint:</b></p> <p><b>4. § (1)</b> 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><i>a)</i> a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,</p> <p><i>b)</i> a településképvédelméről 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</p>

 <p>Szabadegyháza</p> <p>Sárosd</p> <p>FmTrT kivágata</p>	<p>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>Az övezet Szabadegyháza közigazgatási területét nem érinti.</p>
 <p>Szabadegyháza</p> <p>Perká</p> <p>Sárosd</p> <p>Miniszteri rendelet kivágata</p> <p>FmTrT kivágata</p>	<p><b>Vízminőség-védelmi terület övezete az MvM rendelet szerint:</b></p> <p><b>5. § (1)</b> 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 vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel 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><b>A FmTrT vízminőség-védelmi területre vonatkozó megyei rendelkezések:</b></p> <p><b>7. § (1)</b> 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,</p>

	<p>illetve kivezetéséről az övezetből.</p> <p>(3) Az övezet területére kívülről - regionális szennyvízgyűjtő- és -tisztító rendszerre szennyvízcsatorna-hálózaton történő csatlakozás kivételével - a szennyvíz bevezetése tilos.</p> <p>A tervezett változtatások közül a 3. számú módosítás érinti az övezet területét. A változtatás nem ellentétes az övezeti előírásokkal.</p> <p>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.</p>
	<p><b>Nagyvízi meder övezete</b></p> <p><b>6. § (1)</b> 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>es</p> <p>Szabadegyháza</p> <p>Sárosd</p> <p>Perk</p> <p>Miniszteri rendelet kivágata</p>	<p><b>VTT-tározók övezete</b></p> <p>7. § A VTT-tározók övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Az övezet Szabadegyháza területét nem érinti.</p> <p>Fejér megye esetében a VTT-tározók övezete nem releváns.</p>
--	--

### Fejér Megye Területrendezési Tervével való összefüggések vizsgálata

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

 <p>Zichyujfalu</p> <p>Szabadegyháza</p> <p>Sárosd</p> <p>E</p>	<p><b>Fejér megye szerkezeti tervének kivágata</b></p> <p>A megye szerkezeti terve szerint Szabadegyháza települési térséggel, vízgazdálkodási térséggel, mezőgazdasági és erdőgazdasági térséggel érintett.</p>
--	--

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

#### Meglevő 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 - Ivánca

## Az 5-50 MW közötti névleges teljesítőképességű meglévő erőmű

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

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

Székesfehérvár Észak - Székesfehérvár ÉDÁSZ - Szabadegyháza

Szabadegyháza - Perkáta - Dunaujváros

## 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

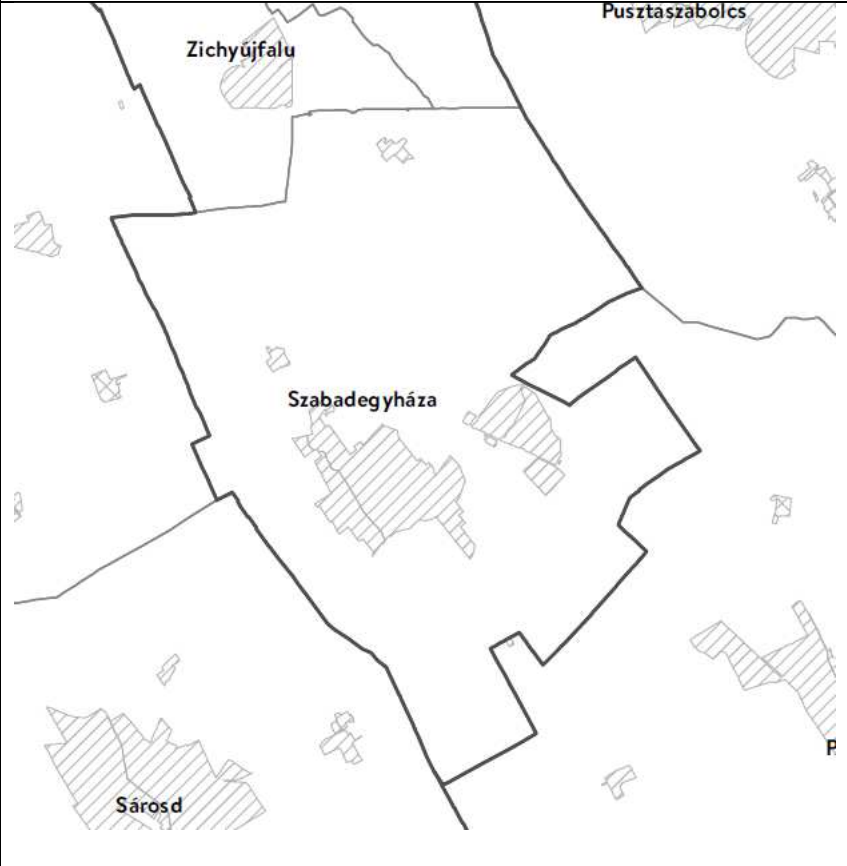
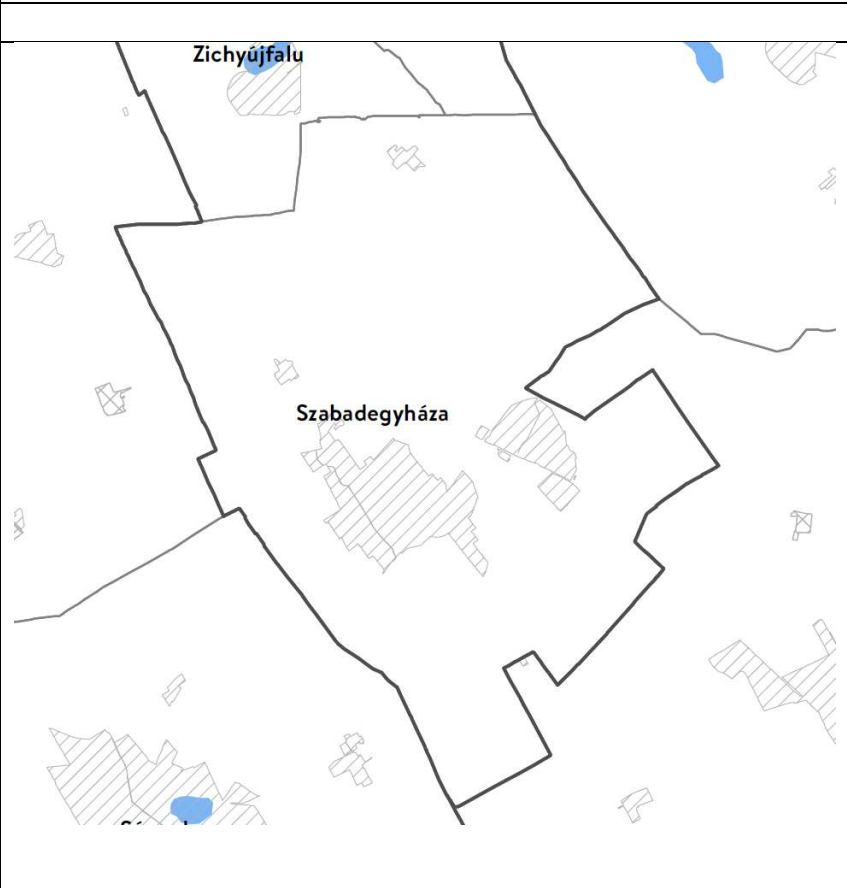
Kőolajszállító vezeték:

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

**A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások és a megfelelés igazolása**

<b>kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák</b>	<b>Területrendezési követelmények</b>	<b>Megfelelés igazolása</b>
Erdőgazdálkodási térség <i>Területe a FmTrT-ben:</i> <b>345,01 ha</b>	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;	A TSZT felülvizsgálat során FmTrT-ban erdőgazdálkodási térségbe tartozó erdőterület ténylegesen <b>328,29 ha</b> .
Mezőgazdálkodási térség <i>Területe a FM TrT-ben:</i> <b>3409,79 ha</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;	A FmTrT-ben mezőgazdálkodási térség 75 %-a $3409,79 \times 0,75 = 2557,34$ ha. A településszerkezeti tervben mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt 3238,516 ha. A településszerkezeti terv összhangban van a FmTrT-vel.
Települési térség <i>Területe a FM TrT-ben:</i> <b>355,82 ha</b>	a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.	
Vízgazdálkodási térség <i>Területe a FM TrT-ben:</i> <b>52,05 ha</b>	a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszzerűen 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.	A FmTrT szerinti vízgazdálkodási térség területén belül az önkormányzat megyei terv elfogadását megelőzően jogszzerűen 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.

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

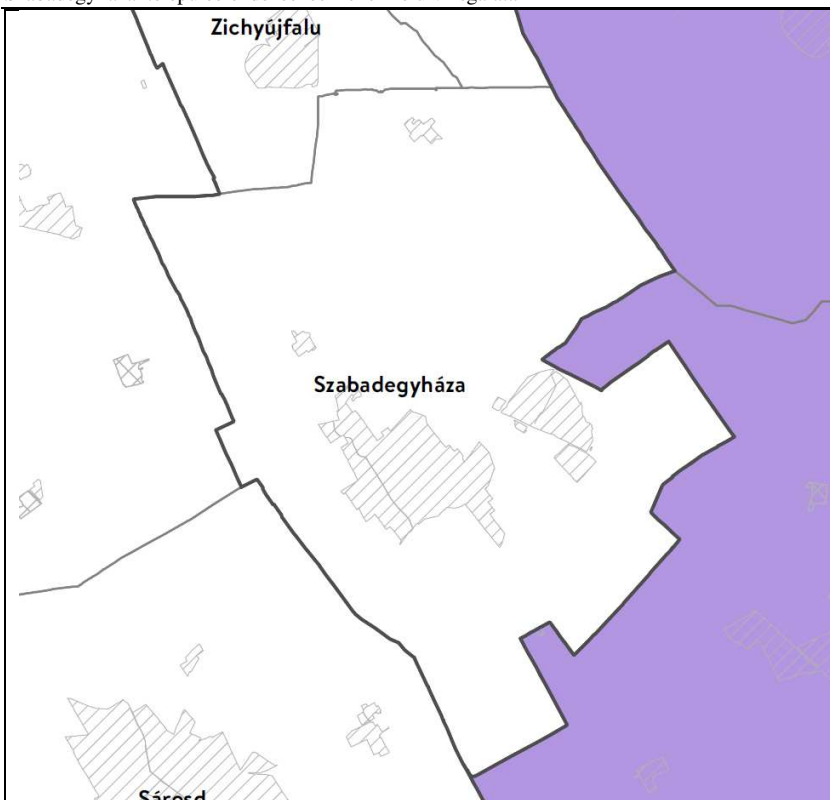
FmTrT szerin az övezet lehatárolása	MvM rendelet előírásai
	<p><b>Ásványi nyersanyagvagyon övezete</b></p> <p><b>8. § (1)</b> Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el. Szabadegyháza területét az övezet nem érinti.</p> <p>Az övezet Szabadegyháza közigazgatási területét nem érinti.</p>
	<p><b>Rendszeresen belvízjárta terület övezete</b></p> <p><b>9. § (1)</b> 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>a) a településrendezési eszközökben a természetvédelmi</p>

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,

*b)* az *a)* pontban fel nem sorolt építmény a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával építhető vagy bővíthető;

*c)* új vegyszertároló, üzemanyagtöltő állomás, hulladékkezelő létesítmény, valamint szennyvíztisztító nem létesíthető.

Az övezet Szabadegyháza közigazgatási területét nem érinti.



### Földtani veszélyforrás terület övezete

**11. § (1)** A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

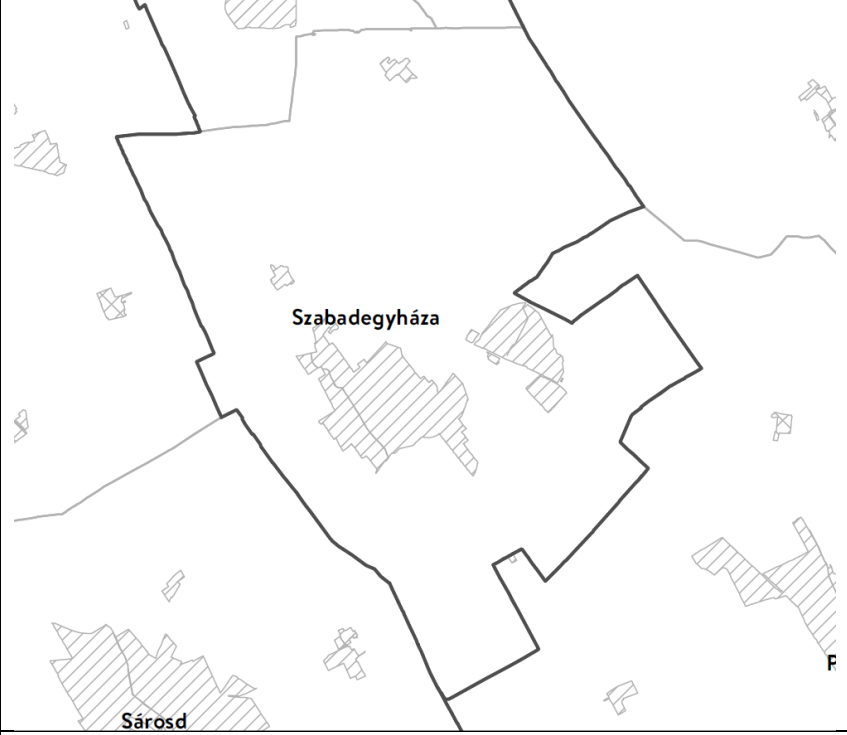
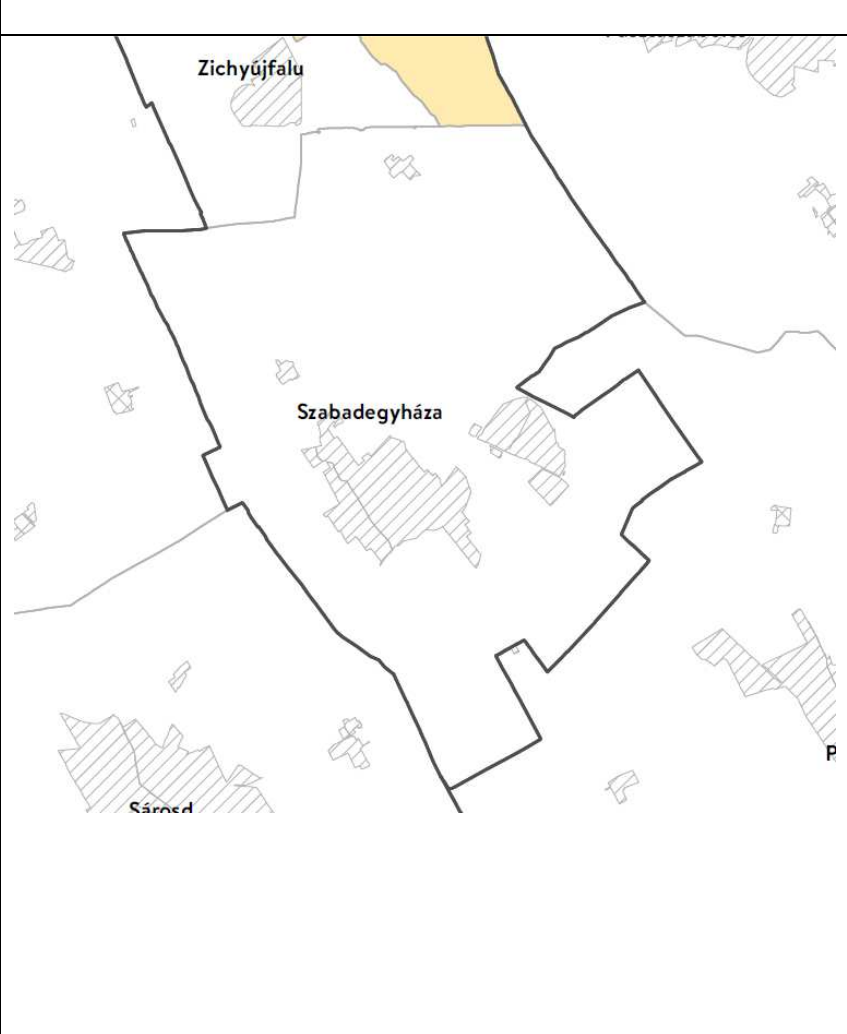
(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

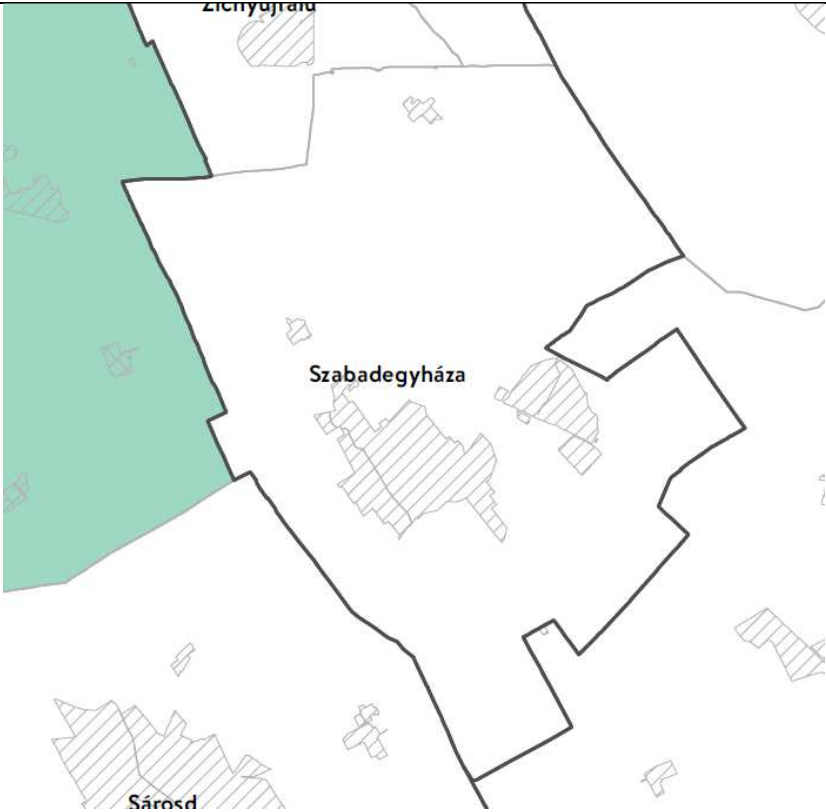
(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

(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.

Az övezet Szabadegyháza közigazgatási területét nem érinti.

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

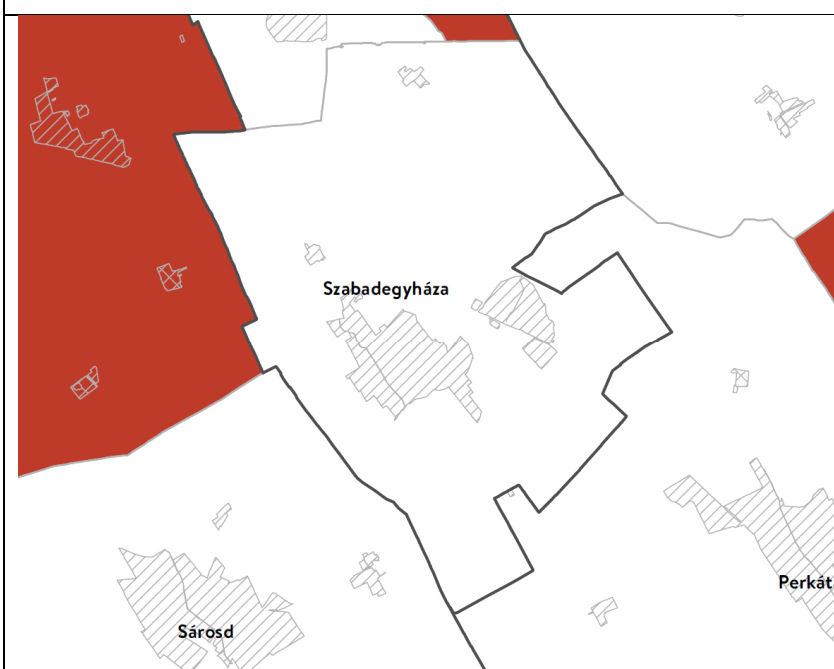
FmTrT szerint az övezet lehatárolása	Fm-i önk. rendelet előírásai
	<p><b>Felzárkóztatandó belső periféria övezet</b></p> <p><b>8. § (1)</b> A felzárkóztatandó belső periféria övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióinak, integrált településfejlesztési stratégiáinak készítése, módosítása során azokat a megyei önkormányzattal és az övezetbe tartozó valamennyi településsel is egyeztetni kell.</p> <p>Az övezet Szabadegyháza közigazgatási területét nem érinti.</p>
	<p><b>Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet</b></p> <p><b>9. § (1)</b> A Vértesi Natúrpark településeiben a 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><b>(2)</b> A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel összhangban álló Pannónia Szíve turizmusfejlesztési koncepció program által érintett</p>

	<p>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 Szabadegyháza közigazgatási területét nem érinti.</p>
	<p><b>Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet</b></p> <p><b>10. § (1)</b> 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</p>

jelentőségű tartalmi elemeket kell összehangolni, a térségi szinten rendelkezésre álló humán, gazdasági és természeti erőforrások együttes vizsgálata alapján:

- a) a közlekedési hálózat elemeit,
- b) a több település ellátását szolgáló közműhálózati elemek helyét, nyomvonalát,
- c) a kereskedelmi gazdasági területek, ipari gazdasági területek, ipari parkok, innovációs, logisztikai területek helyét és méretét,
- d) az érintett térségben rendelkezésre álló munkaerőhelyzet igényeit,
- e) a rendelkezésre álló szabad „barnamezős” területeket, figyelemmel a kialakult hagyományos, értékes településszerkezetekre, és a táj terhelhetőségére.

Az övezet Szabadegyháza közigazgatási területét nem érinti.



### **Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet**

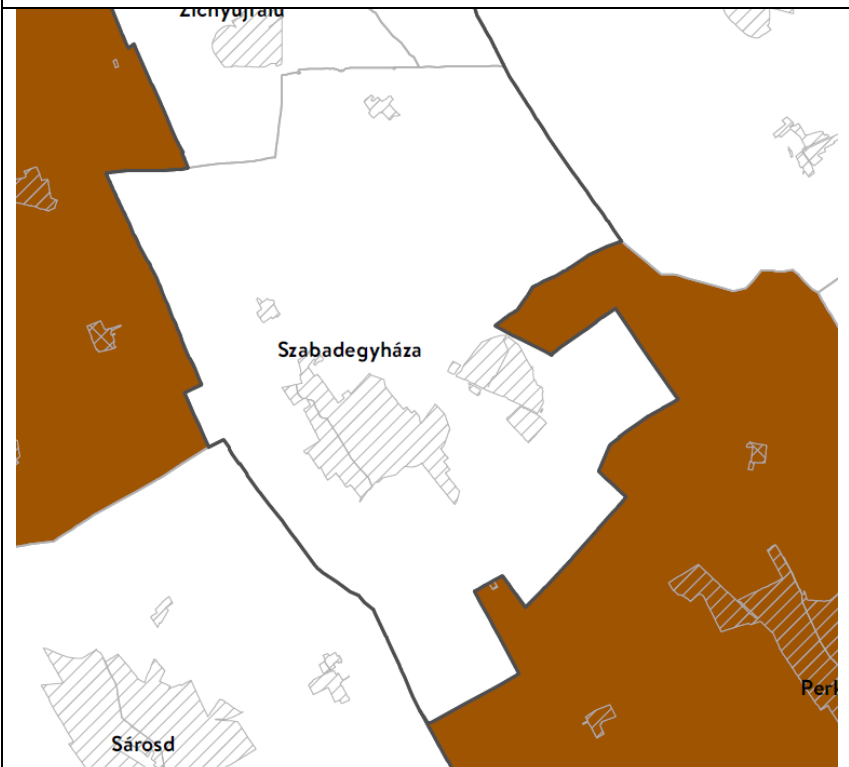
11. § (1) A Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezetbe tartozó települések borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területeire, valamint a volt zártkerti (kertes mezőgazdasági) területeire a településrendezési eszközöket olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a szőlő- és borgazdálkodást és gyümölcsstermesztést segíti és ösztönzi, továbbá ezen területek beépíthetőségét csak az előbbi célok érdekében teszi lehetővé.

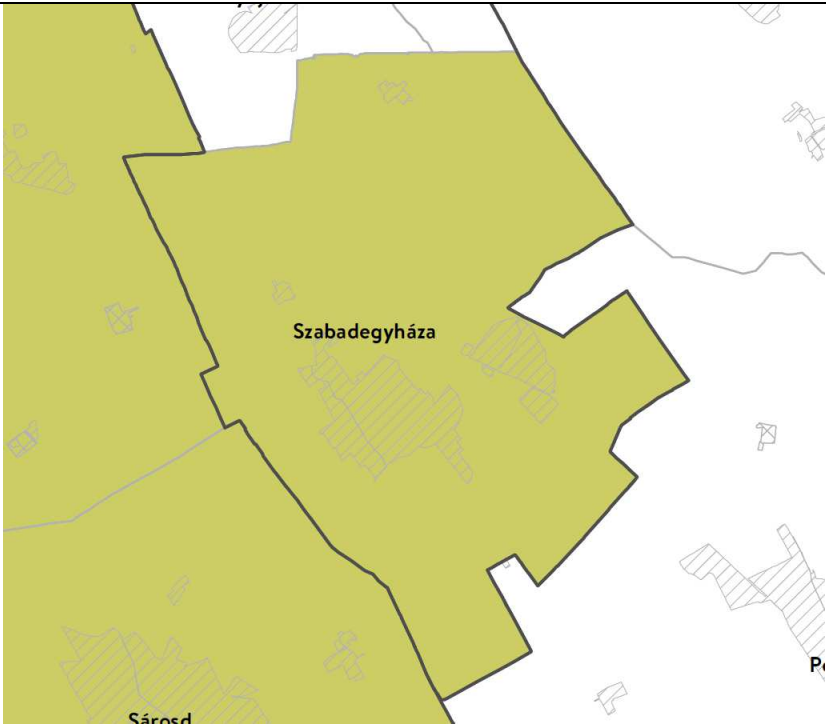
Kerülni kell a beépítésre szánt területek és a mezőgazdasági birtokközpontok kijelölését, kivéve, ha a birtokközpont szőlészetiborászati, kertgazdasági funkciót, illetve ehhez kapcsolódó lakó, szállás és vendéglátó funkciót szolgál.

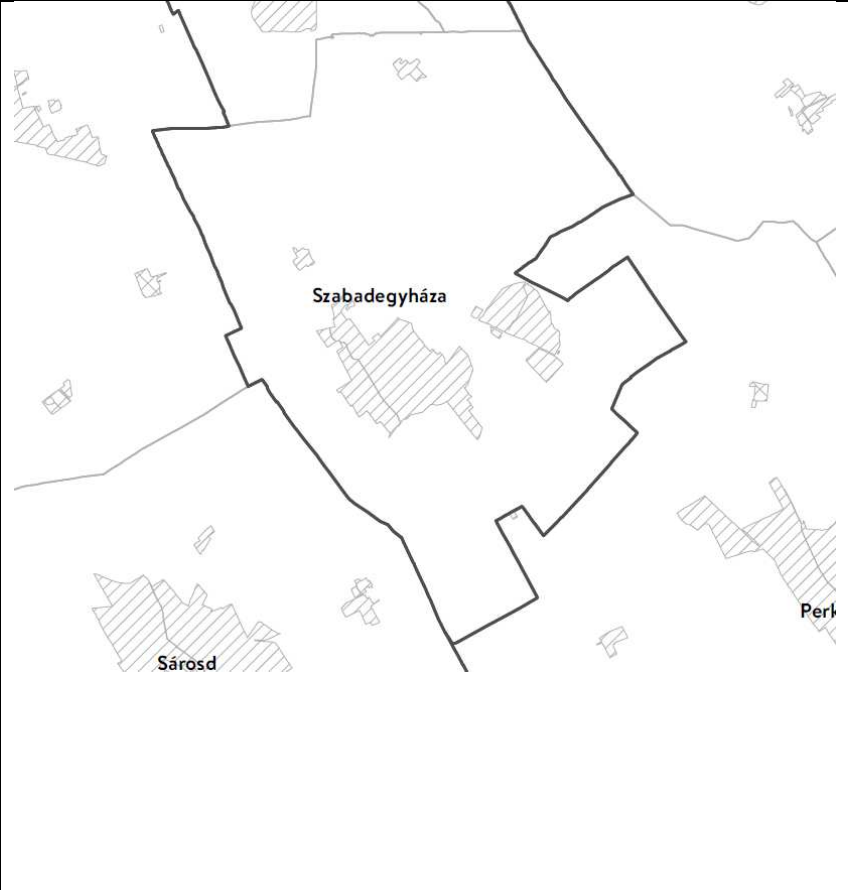
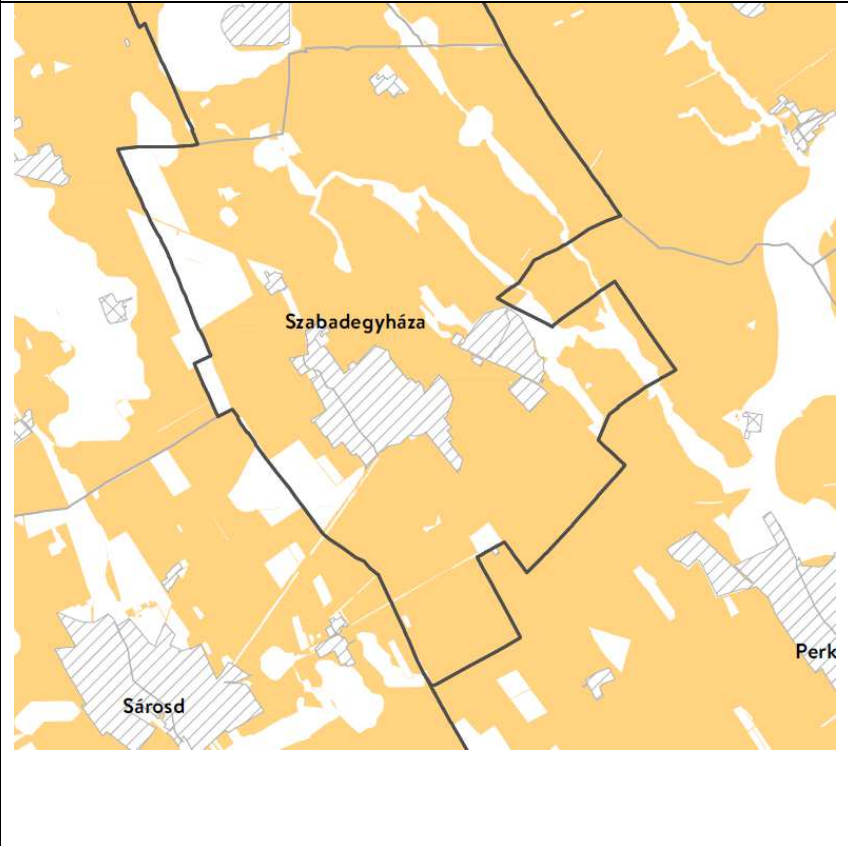
(2) Az övezetbe tartozó mezőgazdasági területeken, övezetekben - birtokközpont telkét kivéve - a telkek beépíthetősége maximum 5% lehet.

(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 területéhez, 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 -

	<p>közterületek 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. Az övezet Szabadegyháza közigazgatási területét nem érinti.</p>
	<p><b>Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet</b></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</p>

	<p>területeknek a határát, amelyek a védendő örökségi és történeti objektumokat és terület egységeket, valamint ezek környezetét, védőövezetét foglalják magukban. Az övezet Szabadegyháza közigazgatási területét nem érinti.</p>
	<p><b>Majorsági térség övezete</b></p> <p><b>13.§ (1)</b> 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><b>A felülvizsgálati terv az övezeti előírásoknak megfelel.</b></p>

	<p><b>Karsztvízszint emelkedésével érintett területek övezete</b></p> <p><b>14. § (1)</b> 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. Az övezet Szabadegyháza közigazgatási területét nem érinti.</p>
	<p><b>Naperőmű létesítése céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete</b></p> <p><b>15. § (1)</b> 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><b>Szabadegyháza településen napelempark kialakítása nem tervezett.</b></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		0,146	Ev	9	1,314	Lf	2,4	0,350
1.17		1,16	Ev	9	10,440	Má	3,7	4,292
1.18		0,482	K-BK	1,5	0,723	Má	3,7	1,783
1.19		0,828	K-BK	1,5	1,242	Má	3,7	3,064
1.20		1,703	Vt	0,5	0,852	Lf	2,4	4,087
1.21		3,04	Vt	0,5	1,520	Lf	2,4	7,296
1.22		1,32	Vt	0,5	0,660	Lf	2,4	3,168
1.23		1	Vt	0,5	0,500	Lf	2,4	2,400
1.24		1,153	Vt	0,5	0,577	Lf	2,4	2,767
1.25		1,06	Vt	0,5	0,530	Lf	2,4	2,544
1.26		0,475	K-BK	1,5	0,713	Má	3,7	1,758
1.27		0,781	K-BK	1,5	1,172	Lf	2,4	1,874
1.28		2,55	Vt	0,5	1,275	Lf	2,4	6,120
1.29		1,91	Vt	0,5	0,955	Lf	2,4	4,584
1.30		1,46	Vt	0,5	0,730	Lf	2,4	3,504
1.31		0,33	Vt	0,5	0,165	Lf	2,4	0,792
1.32		1,526	Vt	0,5	0,763	Lf	2,4	3,662
1.33		0,884	Vt	0,5	0,442	Lf	2,4	2,122
1.34		1,291	Vt	0,5	0,646	Lf	2,4	3,098
1.35		0,466	K-BK	1,5	0,699	Lf	2,4	1,118
1.36		2,197	Vt	0,5	1,099	Lf	2,4	5,273
1.37		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
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
<b>Összesen</b>					<b>166,34</b>	<b>170,69</b>		

# I. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

## Szabadegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2020.(.....) önkormányzati rendelete A helyi építési szabályzatról

Szabadegyháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet szerint, a véleményezésben részt Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze, a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság vízügyi és vízgazdálkodási hatósági jogkörben, a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, az Országos Vízügyi Főigazgatóság, a Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága, Budapest Főváros Kormányhivatal Közlekedésselügyeleti Főosztály Útügyi Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal, Innovációs és Technológiai Minisztérium Légügyi Hivatala, a Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály, a Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya, a Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatala, a Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Főosztály Erdészeti Osztály, a Székesfehérvári Megyei Rendőr-főkapitányság, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, a Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, az Országos Atomenergia Hivatal, az Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

## I. FEJEZET

### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

#### 1. Általános rendelkezések

1. § E rendelet alkalmazásában:

- a) Fekvő telek: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- b) Kialakítható telek legkisebb szélessége: a telek két oldalhatára között merőleges vonalban mért legkisebb telekszélesség
- c) Főépület: olyan építmény, amely az adott építési övezetben vagy övezetben jelen rendelet szerint elhelyezhető funkciók céljára épül.
- d) Melléképület: az építmények azon csoportja, amelyek a főépületek használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek. Melléképületek különösen: garázs, nyárikonyha, fáskamra, szerszámtároló, barkácműhely, állattartó épület, fedett úszómedence, szauna, sport-és fitnessz épület. A kettőnél több gépkocsi tárolására alkalmas sorgarázs nem minősül melléképületnek.
- e) Kialakult: ahol a szabályozási terv építési övezeteinek, övezeteinek építési előírásai „K” kialakult jelet tartalmaznak, ott az építési övezetre, övezetre jellemző beépítési módot a telektömbben jellemző beépítés szerint kell meghatározni. A telek legnagyobb beépítettsége

és az építménymagasság „K” jelölés esetén legfeljebb az övezetre jellemző mértékszámától + 10 %-al térhet el. A kialakítható legkisebb telekterület „K” jelölése esetén az építési övezetbe, övezetbe tartozó ingatlanon telekalakítás nem végezhető, kivéve a telekösszevonást. Telekhatár-rendezés és szabályozás a telek területét legfeljebb 10 %-al változtathatja meg.

f)

2. § A képviselő-testület:

- a) az építési övezetek beépítési határértékeit az 1. melléklet szerint állapítja meg,
- b) az SZT-1 jelű és M=1:5000 méretarányú Szabadegyháza központi belterületi szabályozási tervét a 2. melléklet szerint állapítja meg,
- c) az SZT-2 jelű és M=1:5000 méretarányú Szabadegyháza Szeszgyár környéki terület szabályozási tervét a 3. melléklet szerint állapítja meg,
- d) az SZT-3 jelű és M=1:15000 méretarányú Szabadegyháza külterületi szabályozási tervét a 4. melléklet szerint állapítja meg,

## 2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

3. § (1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak jelen rendelet és a mellékletét képező szabályozási terv módosításával történhet:

- a) szabályozási vonal;
- b) építési övezet, övezet határa és jele;
- c) építési hely

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:

- a) védőtávolságok;
- b) veszélyességi övezet határa
- c) műemlék;
- d) régészeti terület;
- e) helyi jelentőségű védett érték
- f) országos ökológiai hálózat magterület;
- g) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe;
- h) kiemelten érzékenyfelszín alatti vízminőségvédelmi terület határa, területe

(3) Tájékoztató szabályozási elemek, melyek nem kötelező érvényűek:

- a) közigazgatási határ;
- b) belterületi határ
- c) javasolt telekhatár

## II. FEJEZET

### KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

4. § (1) Közterület (közlekedési és zöldterületi övezetben) elhelyezhető

- a) közlekedéssel kapcsolatos építmények (autóbuszváró, kerékpártároló stb),
- b) köztisztasággal, közművesítéssel kapcsolatos műtárgyak,
- c) szobor, emlékmű, utcabútor
- d) park és játszótér építményei
- e) vendéglátó létesítmények
- f) árusító pavilon
- g) köztisztasági és közegészségügyi létesítmények céljára

(2) Közterület (közlekedési és zöldterületi övezetben) ideiglenesen igénybevehető:

- a) vendéglátó létesítmények időszakos terasza
- b) rendezvények céljára szolgáló sátor, pavilon stb
- c) időszakos árusító pavilon
- d) köztisztasági és közegészségügyi létesítmények céljára

- (3) A gyalogátkelőhelyeket akadálymentesen kell megépíteni.
- (4) A közterületi parkolókat minden esetben fásított, burkolt formában kell megépíteni, a meglévőket ennek megfelelően kell átalakítani.
- (5) Fasor létesítésénél, parkoló fásításánál, vagy ilyen jellegű zöldfelület felújításánál a zöldfelületet alkotó faegyed részére legalább legalább 1 m<sup>3</sup> termőföldtömeget, vagy termőfölddel feltöltött ültető gödröt kell biztosítani.

### III. FEJEZET

#### AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

##### 3. Régészeti területek

5. § (1) A település régészeti területein a vonatkozó örökségvédelmi jogszabályok szerint kell eljárni.
- (2) A régészeti értékek védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

##### 4. Műemlék védelem

6. § (1) A település műemléki védelem alatt álló és a nyilvántartásba vett műemlékén és annak környezetben (a műemlékké nyilvánítást követően a műemléki környezetben) történő építés esetén, a vonatkozó örökségvédelmi jogszabályok szerint kell eljárni.
- (2) A műemléki értékek védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

##### 5. Helyi értékvédelem

7. § (1) A településen a külön jogszabályban helyi védetté nyilvánított épületek és műtárgyak részesülnek helyi védelemben.
- (2) Helyi védelem alatt álló épület, műtárgy esetén a vonatkozó önkormányzati rendelet előírásait kell figyelembe venni.

### IV. FEJEZET

#### A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

##### 6. Táj- és Természetvédelem

8. § (1) A település területén az országos jelentőségű védett természeti területek, az Országos Ökológiai Hálózat Magterülete és az Országos Ökológiai Hálózat Ökológiai folyosó (továbbiakban: védett terület) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Védett területen történő építés esetén az épületeket, építményeket nyomvonalas létesítményeket és berendezéseket úgy kell elhelyezni, hogy azok feleljenek meg a természet védelméről szóló törvény és az egyéb, a természetvédelemmel összefüggő jogszabályok előírásainak.

### V. FEJEZET

#### KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

##### 7. Környezetvédelem

9. § (1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
  - a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
  - b) kizárja a környezetkárosítást,
  - c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.
- (2) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.
- (3) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:
  - a) Beépítésre szánt területen állattartó épületet és trágyatárolót csak kertvárosias és falusias lakóterületen, valamint különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területen lehet építeni.

- b) Az állattartó épületet az utcafronti építési vonaltól számított 15 m-en túl, lakó rendeltetésű épülettől 10 m-nél tovább kell elhelyezni.
- c) Haszonállattartó épület és trágyatároló, az élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, iskola, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.
- d) Nagylétszámú állattartó telep nem létesíthető a településen.
- e) Új állattartó telep belterülettől, védett terület határától vízfolyástól, vízfelülettől legalább 100 m védőtávolság biztosításával alakítható ki.

(4) Gazdasági területen és különleges mezőgazdasági üzemi területen a közterülettel határos telekhatár mentén 5 m széles, az építési övezettel, illetve övezettel határos telekhatár mentén 10 m széles többszintes zöldterületet kell létesíteni.

## 8. Felszín alatti vizek védelme

10. § (1) A földtani felépítésből és hidrológiai jellemzőkből következően, Szabadegyháza település közigazgatási területe a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny.

(2) A felszíni vízvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.

(3) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszívárogatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.

(4) A szennyvízkozművek által nem ellátott területeken a közműhálózat kiépítéséig a közműpótló használata kötelező.

(5) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.

(6) Felszín alatti vízminőségvédelemmel érintett területen történő építés esetén a környezetvédelmi törvény és a felszín alatti vizek védelmére vonatkozó rendelet előírásait be kell tartani.

## 9. A levegő védelme

11. § (1) Szabadegyháza Város az alacsony légszennyezésű településkategóriába tartozik.

(2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó

a) tevékenységet folytatni,

b) új építményt elhelyezni, illetve meg lévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.

(3) A belterületen zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat nem folytatható.

(4) A zavaró mértékű légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmény körül a közegészségügyi, a környezetvédelmi és az építési hatóság előírásai szerint a szennyező építménytől meghatározott védőtávolságot kell kijelölni. A védőtávolságon belüli védőterületen huzamosabb emberi tartózkodásra alkalmas, vagy élelmiszer- és gyógyszergyártással, tárolással összefüggő új létesítmény nem helyezhető el.

## 10. A termőföld védelme

12. § (1) Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.

(2) Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.

(3) A terület egészén csak olyan tevékenység folytatható, és csak olyan új tevékenység működése engedélyezhető, amelynél szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt nem károsítja.

(4) A vízmeder feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmeder természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

### **11. A zaj elleni védelem**

13. § (1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, engedélyezhető, továbbá környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a jogszabályban megállapított zaj és rezgésterhelési határértéket nem haladja meg.

(2) A közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmény környezetében, az útkategória függvényében, a vonatkozó jogszabályban meghatározott zajterhelési határértéket nem haladhatja meg.

(3) A vasútvonal és az autópálya mentén a meglévő zajvédő falak nem bonthatók el, új zajvédő falak létesítése közlekedési területen lehetséges.

### **12. Veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem**

14. § Szabályozási terven jelölt veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem körüli veszélyességi övezet határain belüli építési tevékenység esetén a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló Kormányrendelet előírásai szerint kell eljárni.

## **VI. FEJEZET**

### **VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

#### **13. Védőterületek, védőtávolságok**

15. § (1) A település területén a Szabályozási terv a következő védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket, valamint lehatárolásokat jelöl:

- a) közlekedési területek,
- b) közművek, közműlétesítmények, műtárgyak,
- c) természet közeli folyó és állóvizek,
- d) természeti területek.

(2) Az egyes védőterületeken, védőtávolságokon belüli építésnél a kijelölés alapjául szolgáló mindenkor hatályos jogszabályok előírásait kell betartani.

(3) A közüzemi szennyvízátelő védőtávolsága 10 m.

## **VII. FEJEZET**

### **EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK**

#### **14. Telekalakítás**

16. § (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telkek területe és legkisebb szélessége az építési övezetnek megfelelő, a telek alakja a beépíthetőséget nem korlátozza.

(2) A település közigazgatási területén nyeles telek nem alakítható ki.

(3) A település területén közmű- és közlekedési terület céljára telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.

(4) Új közfoglalom elől elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.

17. § (1) A tervezett szabályozási vonal és építési övezeti határvonal mentén a telkek akkor is megoszthatók, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete nem éri el az 1. mellékletben az építési telek legkisebb kialakítható területére, vagy az építési övezetre előírt legkisebb telekszélességként meghatározott értéket.

(2) Amennyiben a már kialakult építési telek méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméret - a szabályozási terven jelölt közterületi határrendezést és elbirtoklást kivéve - tovább nem csökkenthető.

(3) Telekösszevonás csak azonos övezetben és építési övezetben levő telkek esetében lehetséges.

(4) Fekvő telek esetében az építési övezetre előírt legkisebb telekszélességnek a telek rövidebb oldalán kell teljesülnie.

## VIII. FEJEZET KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

### 17. Általános előírások

18. § (1) A meglévő és a tervezett közcélú:

- a) vízellátás,
- b) szennyvíz és csapadékvíz elvezetés,
- c) villamos energia és földgázellátás,
- d) elektronikus hírközlés

hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani, az arra vonatkozó előírások betartásával.

(2) Közmű számára új szolgalmi jog bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz. Már szolgalmi joggal terhelt telekrészen mindennemű építési tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető.

(3) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.

(4) Felhagyott, feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.

### 18. Vízellátás

19. § (1) A vízvezeték védőtávolság igénye a vonatkozó szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.

(2) A beépítésre szánt területen lakás céljaul szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, vagy meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor lehetséges, ha a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.

### 19. Szennyvízelvezetés

20. § (1) A településen az elválasztott rendszerű szennyvízelvezetés kiépített. A fejlesztési területek szennyvízelvezetése a meglévő rendszer bővítésével létesíthető.

(2) A talaj, talajvíz védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település beépítésre szánt területein tilos. Közműpótlóként különlegesen indokolt esetben zárt szennyvíztározó építése lehetséges.

(3) Szennyvíz bevezetés:

- a) nyílt árokba,
- b) időszakos vagy állandó vízfolyásba
- c) felhagyott kutakba

szigorúan tilos, előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.

21. § (1) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 3 m<sup>3</sup>-t és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:

- a) a szennyvizet egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni;
- b) a keletkező szennyvizet tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:

ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadás megoldható

bb) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,

bc) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási határfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

(2) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket, amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 3 m<sup>3</sup>-t, és a közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül:

- a) a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
  - aa) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll,
  - ab) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
  - ac) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- b) ha kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

(3) Közműpótló csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) útkapcsolat biztosított.

## **20. Szennyvízkezelés, szennyvízelhelyezés**

22. § (1) Közüzemi szennyvízátemelő műtárgy kizárólag búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy létesíthető. A műszaki beavatkozás tényleges megvalósítása után a védőtávolság a hatóság által megállapított mértékűre csökken.

(2) Közüzemi szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül beépítésre szánt területen lakó-, üdülő-, vegyes, gazdasági (környezetre jelentős hatást gyakorló ipar kivételével) épület nem létesíthető.

## **21. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés**

23. § (1) A földtani felépítésből és hidrológiai jellemzőkből következően Szabadegyháza település közigazgatási területe a felszín alatti víz szempontjából érzékeny.

(2) Meg kell akadályozni a felszíni és felszín alatti vízbe szennyezőanyag bejutását. A felszíni vizet közvetlenül élővízfolyásba vezetni csak a megfelelő mértékű, előzetes tisztítás után lehet.

23. § (1) A felszíni vízvezető rendszert a beépítésre szánt területen a közhasználatú terület kialakításának részeként, az azt feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.

(2) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszívárogatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.

(3) Terepszint alatti építmény, építményrész elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, és a kialakult természetes viszony károsan nem befolyásolható. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.

## **22. Villamosenergia ellátás**

24. § (1) Belterületen és külterület beépítésre szánt területén új villamosenergia ellátási hálózatokat közlekedési és közműterületen vagy közforgalom céljára el nem zárt magánúton kell elhelyezni.

## **23. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés**

25. § (1) Vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei belterületen, beépítésre szánt területen:

- a) Kereskedelmi, szolgáltató terület és ipari terület építési övezeteinek kivételével, antennát önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet, az csak meglévő építményre telepíthető a c) pont figyelembevételével,
- b) Kereskedelmi, szolgáltató terület és ipari terület építési övezeteinek építési telkein lakóépületektől 200 méter távolságra önálló tartószerkezettel is telepíthető antenna
- c) silók, tornyok, továbbá más, 20 méter magasságot meghaladó, meglévő építmény tetejére bármely területen elhelyezhető antenna – az építmény magasságától függetlenül.

## **IX. FEJEZET**

### **ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI**

#### **24. Az építés általános feltételei**

26. § (1) Kialakult telkek esetében a beépíthető telek területe az övezetre előírt kialakítható legkisebb telekterülettől eltérhet.

(2) A meglévő, már kialakított telkek esetében - amennyiben a telekre vonatkozó egyéb országos és helyi építési előírások betarthatók - a telek beépíthető.

27. § (1) Melléképület vegyes területen nem építhető. Új állattartó épületet lakóterületen az utcafronti építési vonaltól számított legalább 15 m-en túl, építési helyen belül lehet elhelyezni.

(2) E rendelet előírásainak nem megfelelő, meglévő állattartó épületek felújíthatók, azonban bővítésük nem lehetséges.

28. § (1) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak az előírástól eltérő beépítési mód bővítésnél, átalakításnál megtartható, az országos és helyi építési előírások betartása mellett.

(2) A település építési övezeteiben a minimális zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú zöldfelületbe nem számítható be a gyephézagos térburkolat.

(3) Melléképület építési helyen belül építhető.

29. § (1) Terepszint alatti építmény az építési telek bármely részén építhető, amennyiben más építményt, régészeti értéket nem veszélyeztet.

(2) Beépítésre szánt területen a terepszint alatti beépítés mértéke nem korlátozott, azonban a telekre előírt legkisebb zöldfelület mértékét minden esetben biztosítani kell.

(3) Beépítésre nem szánt területen a terepszint alatti beépítés legfeljebb 20 % lehet.

(4) Nem minősül terepszint alatti építménynek az épületek pinceszintje.

## 25. Beépítési mód, beépítési hely

30.§ (1) Oldalhatáron álló beépítés esetén az egyik építési határvonal az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, vagy a telektömbben kialakult telekhatár.

(2) Az előkert méretét beépített utcaszakasz esetén a kialakult állapothoz igazodóan kell meghatározni.

(3) Amennyiben az utcában jellemző előkert méret nem állapítható meg, úgy az előkert mérete

a) vegyes és lakó építési övezetben kialakult, vagy minimum: 5 m,

b) gazdasági építési övezetek esetében: 10 m, kivéve a már beépített telektömböt, ahol az előkert méretét a meglévő épületek homlokvonalának figyelembevételével kell meghatározni.

c) egyéb övezet esetében minimum: 5 m.

(4) Építési telken oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb mérete:

a) az építési övezet előírása szerinti, vagy

b) lakóterületen és vegyes területen a telektömbben kialakult vagy 4,0 m,

c) az a)-b) pont hatálya alá nem eső építési övezetben a telektömbben kialakult vagy 6 m.

(5) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje

a) az építési övezet előírása szerinti, vagy

b) lakóterületen és vegyes területen 3,0 m,

c) az a)-b) pont hatálya alá nem eső építési övezetben az építési övezetre előírt épületmagasság fele, de legalább 3,0 m,

d) gazdasági területen a tényleges tűztávolság fele, de legalább 3 m

(6) Építési telken a hátsókert mérete 6,0 m, kivéve:

a) ahol az építési övezet előírásai másként rendelkeznek,

b) a 450 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkek esetében 4 m, vagy a kialakult állapot szerinti,

c) fekvő telek esetében a hátsókert legkisebb mérete 3 m is lehet.

## X. FEJEZET

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

#### 26. Beépítésre szánt területek tagozódása

31. § A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetek:

- a) Lf - rövidítéssel jelölt falusias lakóterület;
- b) Vt - rövidítéssel jelölt településközpont terület;
- c) Gksz - rövidítéssel jelölt kereskedelmi, szolgáltató terület,
- d) Gip - rövidítéssel jelölt ipari terület;
- e) K-Sp - rövidítéssel jelölt különleges sport terület;
- f) K-Mü - rövidítéssel jelölt különleges mezőgazdasági üzemi terület;
- g) K-T - rövidítéssel jelölt különleges temető terület;
- h) K-Bk- rövidítéssel jelölt különleges belterületi kert terület;
- i) K-Közmű- rövidítéssel jelölt különleges közmű terület;

### 27. Falusias lakóterület

32. § (1) Falusias lakóterület Lf jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
- b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
- c) a helyi ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
- d) szállás jellegű;
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- f) kulturális, közösségi szórakoztató;

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el. Elhelyezhető továbbá a lakó funkciótól eltérő rendeltetési egységek számára további egy főépület.

(4) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy nem helyezhető el.

(5) Falusias lakóterület építési övezeteiben a 3,5 tonnát meghaladó járművek számára gépjárműtároló önálló építményként nem helyezhető el.

(6) Falusias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő és oldalkert legkisebb méretén belül, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 1,0 m-es teleksávban.

### 28. Településközpont terület

33. § (1) A településközpont terület Vt jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
- b) igazgatási, iroda;
- c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- e) kulturális, közösségi szórakoztató;
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Önálló lakóépületek a területen elhelyezhetők az övezeti előírások betartásával.

(3) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkeit teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(4) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy nem helyezhető el.

(5) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
- b) állattartó építmény
- c) trágyatároló, komposztáló;
- d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
- e) építménynek minősülő antenneszerkezet.

34. § (1) Vt-2 és Vt-3 jelű építési övezetben a veszélyességi övezet miatt építeni csak a 15. § szerint lehet.

(2) Vt-3 jelű építési övezetben az úszótelken levő többlakásos lakóépületek bővítése csak abban az esetben lehetséges, amennyiben az úszótelek mérete és alakja a tervezett bővítést lehetővé teszi.

(3) A Vt-3 jelű építési övezetben úszótelken történő építés esetén a telek megengedett legnagyobb beépíttségének az épületet magában foglaló közterületre vonatkozóan kell teljesülnie.

(4) Vt-3 jelű építési övezetben az épület bővítése nem történhet emeletráépítéssel és tetőtérbeépítéssel, melléképület a területen nem építhető.

### 29. Kereskedelmi, szolgáltató terület

35. § (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz jellel jelölt építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági;
- b) kereskedelmi, szolgáltató;
- c) a kereskedelmi, szolgáltató tevékenységhez tartozó iroda;
- d) gazdasági célú épületen belül szolgálati lakás és munkásszállás

rendeltetést is tartalmazhat

(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

(4) A technológiai berendezés, építmény (pl: kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális épületmagasság értékét meghaladhatja.

### 30. Ipari terület

37.§ (1) Az ipari terület Gip jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) a környezetre jelentős zavaró hatást gyakorló gazdasági tevékenység céljára szolgáló;
- b) ipari,
- c) az ipari tevékenységhez tartozó iroda,
- d) energiaszolgáltatási

rendeltetést is tartalmazhat

(2) Az övezet építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Az egyéb ipari terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

(4) A Gip jelű építési övezetben a veszélyességi övezet miatt építeni csak a 15. § szerint lehet.

### 31. Különleges sportterület

38. § (1) Különleges sport, K-Sp jellel jelölt terület a sportolással, szabadidő eltöltéssel összefüggő tevékenységek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen elhelyezhető több önálló sportolási célú, kereskedelmi, szolgáltató, szállás és a terület rendeltetését szolgáló lakó épület is.

(3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(4) Az építési övezetben az előkert, oldalkert és hátsókert mérete 10 m lehet.

(5) Az épületeket és a melléképítményeket is építési helyen belül kell elhelyezni.

### 32. Különleges mezőgazdasági üzemi terület

39. § (1) Különleges mezőgazdasági üzemi K-Mü jellel jelölt építési övezetben mezőgazdasági tevékenységhez szükséges építmények, állattartó épületek és az állattartáshoz szükséges egyéb építmények, mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, műhely és tároló épület, és nem közforgalmú üzemanyag-töltő állomás, irodaépület helyezhető el.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető továbbá telkenként egy, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

(3) Mezőgazdasági üzemi területen

a) az előkert mérete: portaépület esetén 0,0 m, egyéb épület esetén 5,0 m.

b) az oldalkert legkisebb mérete: 5,0 m

c) a hátsókert legkisebb mérete: 10,0 m

(4) Az építési övezetben az alkalmazott technológia miatt szükséges építmények magassága az övezetre előírt épületmagasság értékénél magasabb lehet.

### 33. Különleges temető terület

40. § (1) Különleges temető K-T jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei és az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület – temető építési övezeteiben elhelyezhető épület kegyeleti és ehhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.

(3) Különleges terület – temető építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítéssel kell ellátni.

(4) Különleges terület – temető építési övezeteinek építési telkein több önálló épület is elhelyezhető.

### 34. Különleges belterületi kert terület

41. § (1) Különleges belterületi kert K-Bk jellel jelölt építési övezet, melyben kizárólag a kertgazdálkodáshoz, mezőgazdasághoz és állattartáshoz kapcsolódó gazdasági épület, valamint azt kiszolgáló épületek és műtárgyak elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető a gazdasági épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

(2) Az építési övezet építési telkein több önálló épület is elhelyezhető.

### 35. Különleges közmű terület

42. § (1) Különleges közmű K-közmű jellel jelölt építési övezet, melyben kizárólag a közműépítmények és azokat kiszolgáló épületek és műtárgyak elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges közmű építési övezet építési telkein több önálló épület is elhelyezhető.

## XI. FEJEZET

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

#### 36. Beépítésre nem szánt területek tagozódása

43. § A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek:

a) Közlekedési terület, ezen belül:

aa) Köu - rövidítéssel jelölt közúti közlekedési terület;

ab) Kök - rövidítéssel jelölt kötöttpályás közlekedési terület

b) Zöldterület Z-kp - rövidítéssel jelölt zöldterület – közpark

c) Erdőterület, ezen belül:

ca) Ev - rövidítéssel jelölt védelmi erdő terület;

cb) Eg - rövidítéssel jelölt gazdasági célú erdő terület;

cc) Ek - rövidítéssel jelölt közjóléti erdő terület

d) Mezőgazdasági terület Má - rövidítéssel jelölt általános mezőgazdasági terület;

e) V - rövidítéssel jelölt vízgazdálkodási terület;

f) TK - rövidítéssel jelölt természetközeli terület;

g) Különleges beépítésre nem szánt terület

ga) Kb-T – rövidítéssel jelölt temető

### 37. Közlekedési területek általános előírásai

45.§ (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a Köu (közúti) és Kök (kötőtpályás) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények és az azt kiszolgáló építmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű- és hírközlési létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.

(3) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja:

(4) Új közforgalom elől el nem zárt magánút 6,0 m szabályozási szélesség alatt nem alakítható ki.

(5) 8 méternél keskenyebb szabályozási szélességű út csak vegyes használatú útként építhető ki.

### 38. Zöldterületek általános előírásai

46. § (1) Zöldterület - közkert a Z-kk jellel jelölt övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.

(2) Z-kp övezetben elhelyezhető

a) a pihenést és testedzést szolgáló és vendéglátó rendeltetést tartalmazó építmény,

b) a terület fenntartásához, üzemeltetéséhez szükséges építmény.

(3) Z-kp övezet telkein az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 2%-os beépítettséggel, legfeljebb 4,0 m-es épületmagassággal helyezhetők el, hiányos közművesítettség rendelkezésre állása esetén.

### 39. Erdőterület

47. § (1) A védelmi rendeltetésű erdőterület az Ev jellel jelölt övezet, mely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

(2) Ev övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

48. § (1) A gazdasági rendeltetésű erdőterület az Eg jellel jelölt övezet, mely elsősorban a fa- vagy szaporítóanyag-termeléshez, vadgazdálkodáshoz erdészeti kutatáshoz, oktatáshoz kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A gazdasági rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni az alábbiak szerint lehet.

a) Beépíthető legkisebb telekterület: 1 ha (10 000 m<sup>2</sup>),

b) Beépítési mód: szabadonálló,

c) Beépítettség legfeljebb 0,5 %,

d) Épületmagasság legfeljebb 6,0 m.

49. § (1) A közjóléti rendeltetésű erdőterület az Ek jellel jelölt övezet, mely elsősorban a közjóléti erdőhasználattal összeegyeztethető épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A gazdasági rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni az alábbiak szerint lehet.

a) Beépítési mód: szabadonálló

b) Beépítettség legfeljebb 5 %,

c) Épületmagasság legfeljebb 6,0 m

### 40. Általános mezőgazdasági terület

50. § (1) Az Má-1 jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(2) Má-1 jelű övezetben elhelyezhető:

a) növénytermesztéshez kapcsolódó;

b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;

c) az ezekhez kapcsolódó saját termék feldolgozás, tárolás, árusítás építményei;

d) lakó építmény.

(3) Nagy létszámú állattartó telep létesíthető. Nagylétszámú állattartó telep lakóterülettől, különleges területtől, másik állattartó telephez, országos ökológiai hálózat határától, vízfolyástól, vízfelülettől legkevesebb 300 m védőtávolság biztosításával alakítható ki.

(4) Állattartó telep, belterülettől, továbbá belterületen kívüli beépítésre szánt területtől és országos ökológiai hálózat határától, vízfolyástól, vízfelülettől legkevesebb 100 m védőtávolság biztosításával alakítható ki.

(5) Általános mezőgazdasági területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK.) mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett:

- a) a beépítettség mértéke legfeljebb 3 % lehet,
- b) a beépíthető telek szélessége legalább 20 m,
- c) lakóépület legfeljebb 300 m<sup>2</sup> alapterületű lehet, mely csak gazdasági épület megléte esetén építhető
- d) a beépítés módja szabadon álló,
- e) az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m,
- f) az épületmagasság legfeljebb 7,0 m,
- g) A technológiai berendezés, építmény (pl: kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális építménymagasságot meghaladhatja.

(6) Az országos ökológiai hálózattal érintett földrészek esetében az épületeket az ökológiai hálózattal nem érintett területrészen kell elhelyezni.

(7) Az általános mezőgazdasági övezetben, több önálló telekből az OTÉK rendelkezései szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében 5%-os beépíthetőséggel a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m<sup>2</sup>-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.

51. § (1) Az Má-2 jelű övezetbe a mezőgazdasági területek ökológiai, természetvédelmi, illetve vízvédelmi (környezetvédelmi) okokból sajátos helyzetű és használatú részei tartoznak.

(2) Az övezetben az egyéb, vízügyi, környezetvédelmi, vagy természetvédelmi jogszabályokban foglaltak betartása mellett a mezőgazdasági művelés, használat folytatható.

(3) Az övezetben építmények akkor helyezhetők el, ha azok a természeti értékeket nem károsítják, a környezetet nem veszélyeztetik. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz való közelítés érdekében szabad.

(4) Az övezetben tájidegen létesítmény, mobil szerkezet, lakókocsi nem helyezhető el.

(5) Má-2 jelű általános mezőgazdasági területen az OTÉK mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett:

- a) 1 ha telekméretig épület nem építhető, az 1 ha-t (10 000 m<sup>2</sup>) meghaladó telkeken a beépítettség mértéke legfeljebb 2% lehet.
- b) az önálló épület legfeljebb 200 m<sup>2</sup> alapterületű lehet
- c) a beépíthető telek szélessége legalább 40 m,
- d) a beépítés módja szabadon álló,
- e) az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m,
- f) az épületmagasság legfeljebb 5,0 m,
- g) a területen birtokközpont központi telke nem létesíthető.

52. § (1) Az Má-3 jelű övezetbe a belterületen levő mezőgazdasági területek tartoznak.

(2) Má-3 jelű övezetben elhelyezhető:

- a) növénytermesztéshez kapcsolódó;
- b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
- c) az ezekhez kapcsolódó tárolás építményei;
- d) telkenként egy lakás.

(3) Nagy létszámú állattartó telep és állattartó telep nem létesíthető.

(4) Általános mezőgazdasági területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK.) mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett:

- a) a beépítettség mértéke legfeljebb 10 % lehet,
- b) a beépíthető telek szélessége legalább 20 m,
- c) lakóépület legfeljebb 200 m<sup>2</sup> alapterületű lehet,
- d) a beépítés módja szabadon álló,
- e) az előkert és az oldalkert szélessége legalább 5 m,
- f) az épületmagasság legfeljebb 6,0 m,

#### 41. Vízgazdálkodási terület

53. § (1) A vízgazdálkodással összefüggő övezetekbe a következő területek tartoznak:

- a) a patakok, tavak-tározók medrei
- b) a vízmedrek mentén a vízgazdálkodás szempontjából meghatározott szélességű parti sávok
- c) a közcélú nyílt csatornák medre és partja a vízgazdálkodási területként szabályozott szélességben
- d) a felszíni vízfolyások hullámterei
- e) a vízbeszerzési területek (védett vízbázisok) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom)

(2) A vízgazdálkodási területek a V jelű vízmedrek övezete

(3) A területen építményeket elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembevételével – külön jogszabályban foglaltak szerint – lehet.

(4) A vízgazdálkodási övezetekben a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégzése érdekében az egyéb jogszabályban előírt szélességű biztonsági sávokat szabadon, kerítés és egyéb építménytől mentesen kell hagyni. A területen levő vízmedrek parti sávját a hatályos rendelkezések előírásainak megfelelően biztosítani kell.

(5) A területen építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni, művelési ágat változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:

- a) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja,
- b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását,
- c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

(6) Az övezet telkein legfeljebb 5%-os beépítettséggel, 5,0 m-es épületmagassággal elhelyezhető a pihenést, kikapcsolódást szolgáló, valamint a terület fenntartásához szükséges építmények – a vonatkozó jogszabályok betartása mellett.

#### 42. Természetközeli terület

54. § (1) Természetközeli területek a TK jellel jelölt

- a) mocsár
- b) nádas
- c) sziklás területek területei

(2) Természetközeli területen csak a terület rendeltetésével összefüggő műtárgy (pl. madárles, legfeljebb 6,0 m magas kilátó, stég, esőbeálló stb.) helyezhető el.

#### 43. Különlegesbeépítésre nem szánt temető terület

55. § (1) Különleges beépítésre nem szánt temető Kb-T jellel jelölt övezet, melybe az Adonyi út melletti régi temető területe tartozik.

(2) Az övezetben új épületet építeni nem lehet.

**XII. FEJEZET**  
**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

56. § (1) E rendelet 2020..... napon lép hatályba

(2) A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni, kivéve, ha a folyamatban levő ügyben e rendelet a kérelmező fél számára kedvezőbb feltételeket tartalmaz.

(3) Hatályát veszti Szabadegyháza Község Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatáról szóló 7/2005.(IX.15.) önkormányzati rendelete.

Egriné Ambrus Andrea  
polgármester sk.

Nagy András Botond  
jegyző sk.

A rendeletet kihirdettem: 2020.....

Nagy András Botond  
jegyző sk.

## 1. melléklet az .../2020.(.....) önkormányzati rendelethez

## Az építési övezetek beépítési módja és határértékei

1.	A	B	C	D	E	F	G
2.	Az építési övezet jele	A beépítés módja	A kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható legkisebb telek-terület (m <sup>2</sup> )	A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	A megengedett legnagyobb épület-magasság (m)	A legkisebb zöldfelület mértéke (%)
3.	Falusias lakóterületek						
4.	Lf-1	O	18	800	30	4,5	40
5.	Lf-2	O	20	600	30	4,5	40
6.	Lf-3	O	18	500	30	6,0	40
7.	Településközponti vegyes területek						
8.	Vt-1	O	-	500	50	6,0	30
9.	Vt-2	SZ	-	K	25*	9,0	30
10.	Vt-3	Ikr	16	K	30	6,5	30
11.	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek						
12.	Gksz-1-	SZ	-	800	40	9,0	20
13.	Gksz-2	SZ	-	1500	40	7,5	20
14.	Egyéb ipari terület						
15.	Gip	SZ	-	500	30	50,0	40
16.	Különleges területek						
17.	K-Sp	SZ	-	400	20	7,5	40
18.	K-Mü	SZ	-	1200	40	12,0	40
19.	K-T	SZ	-	K	10	7,5	40
20.	K-Bk	SZ	-	K	10	4,5	40
21.	K-Közmű	SZ	-	K	10	4,5	40

\*telektömbre vetítve

2. melléklet az ..../2020.(.....) önkormányzati rendelethez

**Szabadegyháza központi belterület szabályozási terve**

3. melléklet az ..../2020.(.....) önkormányzati rendelethez

**Szabadegyháza Szeszgyár környéki terület szabályozási terve**

4. melléklet az ...../2020.(.....) önkormányzati rendelethez

**Szabadegyháza külterület szabályozási terve**

## 1. függelék az ..../2020.(.....) önkormányzati rendelethez

**A település műemléki védelem körébe tartozó ingatlanai**

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

## 2. függelék az ..../2020.(.....) önkormányzati rendelethez

**A település helyi értékvédelem körébe tartozó ingatlanai****A településképvédelmi rendelettel megállapított helyi védett építmények:**

Sorszám	Cím	Név	Védelem	Helyrajzi szám
HV-1	Szabadegyháza Középpusztá	VOLT NEDECZKY-GRIEBSCH KASTÉLY ÉPÜLETE A PARK MARADVÁNYAIVAL, VADGESZTENYE FASORRAL	Helyi egyedi védelem	0106/6
HV-2	Szabadegyháza Hyppolit-pusztá	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 találkozásá	KŐKERESZT	Helyi egyedi védelem	0140
HV-5	Szabadegyháza, Felső pusztá	VOLT TEMETŐ	Helyi egyedi védelem	053
HV-6	Szabadegyháza	VOLT TEMETŐ	Helyi egyedi védelem	0115/4;/5



		település általában temető vízmű  vízmű vízmű	avar bronzkor-középső bronzkor avar római kor	
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*

4. függelék az ...../2020.(.....) önkormányzati rendelethez

### Minta kereszt-szelvények