

**SZÉKESFEHÉRVÁR**  
**MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK**  
**MÓDOSÍTÁSA**

**SZÉKESFEHÉRVÁR**  
**MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
**RÉSZTERÜLETEIRE**  
**2015-2016**

**JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK és**  
**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET 38.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ



**2016. március hó**

**TOPO PLAN TERVEZŐIRODA KFT.**

2040 BUDAÖRS, PATKÓ UTCA 1. TEL: 06-70/ 367-53-31, 06-30/ 246-81-32  
E-MAIL: POCSOK@GMAIL.COM

# **SZÉKESFEHÉRVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS**

## **TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA**

# **SZÉKESFEHÉRVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS**

## **RÉSZTERÜLETEIRE**

**2016. március**

## SZÉKESFEHÉRVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS


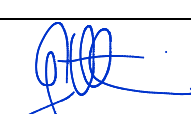
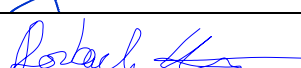


### TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

## SZÉKESFEHÉRVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS

### RÉSZTERÜLETEIRE

Tervszám: TP - 7/2015.

Megbízó: Székesfehérvár MJV Önkormányzata

SZAKTERÜLET	NÉV	VÉGZETTSÉG JOGOSULTSÁG	
Generáltervezés	Topo Plan Kft. Tóthné Pocsok Katalin	ügyvezető	
Településtervezés	Tóthné Pocsok Katalin	vezető településtervező TT1 01-5086/06	
Közlekedés	Fejér Európa Kft. Grosz Krisztina	építőmérnök KÉ-T, K1d-1, Th-k, VZ-k/07-743	
	Rozbach Levente	Közlekedésmérnök	
Energiaközművek és elektromos hírközlés	Kész Kft. Hanczár Zsoltné	okl. gépészmérnök és város-rendező mérnök Mk 2418 Tre-T, TRh-T	
Vízi közművek	Kész Kft. Bíró Attila	okl. építőmérnök MK 2456 TRv-T	
Táj- és természetvédelem, zöldterületek, környezetvédelem	Tóthné Pocsok Katalin	táj- és kertépítész mérnök, környezetgazdálkodási szakmérnök TK 01-5086	

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



## SZÉKESFEHÉRVÁR MJV

### TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

## SZÉKESFEHÉRVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS

### RÉSZTERÜLETEIRE

Tervszám: TP - 7/2015.

**Megbízó: Székesfehérvár MJV Önkormányzata**

### TARTALOMJEGYZÉK

---

#### JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK:

*Szöveges munkarész:*

...../2016. (.....) SZ. KGY. határozati javaslat tervezete

*Tervi munkarész:*

...../2016. (.....) SZ. KGY. határozati javaslat melléklete  
Településszerkezeti terv fedvénytervei

#### ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

*Műleírás*

#### TERVIRATOK

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

---

### HATÁROZATI JAVASLAT-TERVEZET

SZÉKESFEHÉRVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÖZGYŰLÉSE  
...../2016.(.....) SZ. HATÁROZATA

a város 17/2004. (II.12) sz. határozattal megállapított, többször módosított  
Településszerkezeti Tervének és leírásának módosítására

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése megtárgyalta a Székesfehérvár Megyei Jogú Város Szerkezeti tervéről szóló 17/2004. (II.12.) számú határozatának módosítására vonatkozó javaslatot és az alábbi határozatot hozta:

- 1) A Közgyűlés a Székesfehérvár Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének (TSZT) a rajzi munkarészét képező Településszerkezeti tervlapját a Topo Plan Kft. TP- 7/2015. tervszámú dokumentációja alapján, a jelen határozat mellékletét képező fedvénytervek szerint, az alábbi területeken módosítja.
  - 1.1) A Homoksor és a Csíkvári út között útterületként jelölt 7077 hrsz-ú ingatlan a közlekedési területből a Székesfehérvári Református Egyházközség tulajdonában lévő 7078 hrsz-ú ingatlan jelentős zöldfelületű különleges temető területéhez csatlakozóan jelentős zöldfelületű különleges temető területbe (Kz) kerül átminősítésre. A módosítás a TSZT mellékletét képező 1.1. számú fedvényterv szerint változik.
  - 1.2) A Palotai út mellett lévő 4569/4 hrsz-ú, jelentős zöldfelületű különleges egyéb (Kz) területfelhasználású területek közé sorolt ingatlan területéből a DEPÓNIA Kft. kérésére 759 m<sup>2</sup> terület lakossági hulladékudvar számára a hulladék elhelyezésére, kezelésére szolgáló különleges (Kh) területfelhasználásra módosul. A módosítás a TSZT mellékletét képező 1.2. számú fedvényterv szerint változik.
  - 1.3) Székesfehérvár Megyei Jogú Város Közgyűlése a 239/2012 (V.11) számú határozatával a Máriamajori-erdő és a Nagy-völgy helyi védetté nyilvánításának kezdeményezéséről döntött. A helyi védettség ábrázolása történt a településrendezési eszközökön. A módosítás a TSZT mellékletét képező 1.3. számú fedvényterv szerint változik.
  - 1.4) A Székesfehérvár-Kisfalud 020189/16 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a HÉSZ 2013. szeptember 29-e előtti állapot visszaállítása érdekében az általános mezőgazdasági terület módosításával új beépítésre szánt terület (1.3126 m<sup>2</sup>), kertvárosias lakóterület kijelölésére kerül sor. A módosítás a TSZT mellékletét képező 1.4. számú fedvényterv szerint változik.
  - 1.5) A Váralja sor 1-3. sz. alatti, 8098 hrsz-ú, Gksz gazdasági kereskedelmi szolgáltató területen lévő ingatlan (Naponta Kft. – volt Cerbona Zrt.) és a MÁV 7671/10 hrsz-ú ingatlana közötti, kialakult állapot szerinti telekhatár rendezése

érdekében a közterület-szabályozása és ezzel összhangban a műemléki környezet határvonalának helye módosul. A módosítás a TSZT mellékletét képező 1.5. számú fedvényterv szerint változik.

- 1.6) A Jávor Ottó tér zöldterülete (Z) településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásra módosul. A módosítás a TSZT mellékletét képező 1.6. számú fedvényterv szerint változik.
- 1.7) A biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében a TSZT módosul. A 30. jelű módosítási területen, a város délnyugati határában a Nagykanizsai vasútvonal melletti, Székesfehérvár 020468 hrsz-ú ingatlan tényleges területfelhasználásával összhangban, a TSZT és az SZT összhangját megteremtve, a hatályos TSZT-n általános mezőgazdasági területen összesen 34.44 ha nagyságú, erdőtervezett, az ingatlan-nyilvántartás szerint erdő művelési ágú területen, elsődleges gazdasági rendeltetésű erdő kijelölésével történik. A 30. jelű módosítás a TSZT mellékletét képező 1.7. számú fedvényterv szerint történik.
- 2) A Településszerkezeti terv szöveges munkarésze (Településszerkezeti leírás) nem változik.
- 3) Székesfehérvár Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve területfelhasználás módosításának eredményeként számolt Biológiai aktivitás érték egyenlege nő a módosítás előtti állapothoz képest a TSZT 30. jelű területen történő módosításával, tehát az Étv. 7.§ (3) bek. b) pontja előírásainak a módosítás megfelel:

BAÉ számítás a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet szerint

Módosítás sorszáma	Terület ha	Jelenlegi területfelhasználás	Érték-mutató x/ha	BAÉ	Tervezett területfelhasználás	Érték-mutató x/ha	BAÉ		Különbözet
2.	0.0245	Köu	0.6	0.01	Kz-te	6	0.15	+0.14	+0.14
13.	1.7681			8.05			3.80		-4.25
	I. 020189/16 hrsz 0.9028	Má	3.7	3.34	Lke	2.7	2.44	-0.90	
	II. 020189/17 hrsz 0.1745	Má	3.7	0.64	Lke	2.7	0.47	-0.17	
	III. 020189/9 hrsz 0.2353	Má	3.7	0.87	Lke	2.7	0.63	-0.24	
	IV. 020187/4 hrsz 0.3462	E	9	3.12	Köu	0.6	0.21	-2.91	
	V. 020190/1 0.0785	út	1	0.08	KÖu	0.6	0.05	-0.03	
27.	1.0698	Z	6	6.42	Vt	0.5	0.53	-5.89	-5.89
30.	9.3084	Má	3.7	34.44	E	9	83.77		+49.33

Módosítás sorszáma	Terület ha	Jelenlegi területfelhasználás	Értékmutató x/ha	BAÉ	Tervezett területfelhasználás	Értékmutató x/ha	BAÉ	Különbözet
Összes								+39.33

- 4) A Közgyűlés rögzíti, miszerint Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése 17/2004. (II.12.) számú határozatával elfogadott Székesfehérvár Megyei Jogú Város Szerkezeti Terve jelen Határozatban foglalt módosításaira vonatkozó - *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 36-40. §-ban (teljes eljárás) előírtaknak megfelelően – véleményezési, egyeztetési folyamat megtörtént, a véleményezési eljárás e jogszabály rendelkezései szerint befejezett.
- 5) Figyelemmel - *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (1) bekezdés szabályaira, jelen határozat az elfogadását követő 30. napon lép hatályba.

A Közgyűlés utasítja a Jegyzőt, hogy a Főépítési Iroda bevonásával a szükséges intézkedéseket tegye meg.

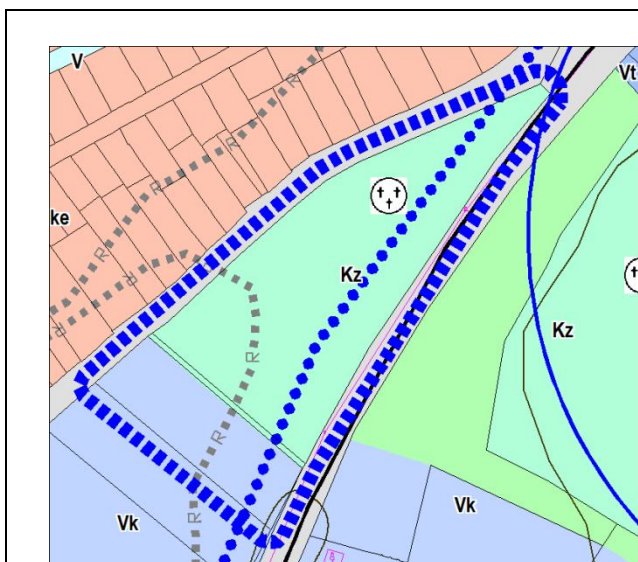
Felelős: dr. Bóka Viktor Jegyző  
Lantay Attila városi főépítész

Székesfehérvár, 2016. ....

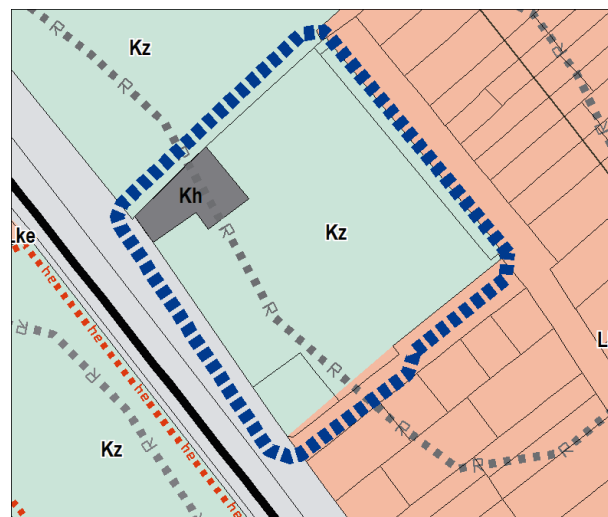
.....  
dr. Cser-Palkovics András  
polgármester

.....  
dr. Bóka Viktor  
jegyző

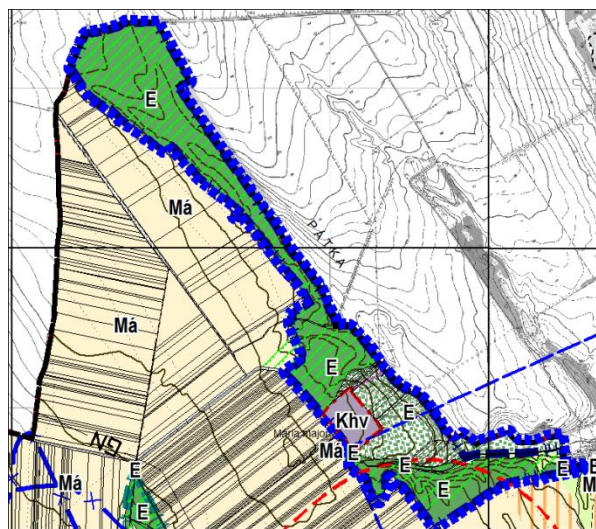
...../2016. (.....) SZ. KGY. határozat melléklete  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV FEDVÉNYTERVEI



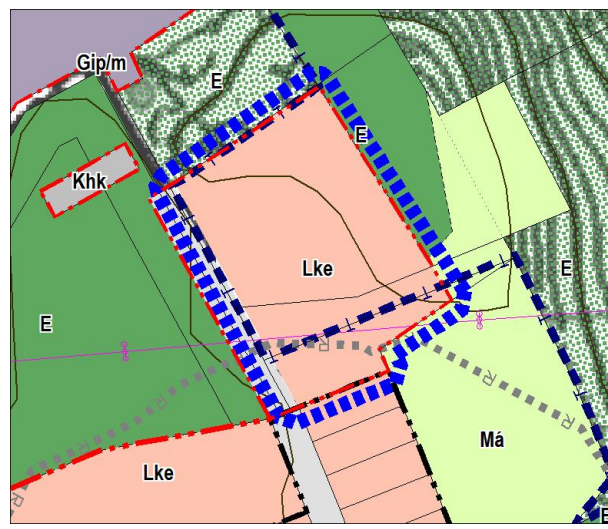
1.1. számú fedvényterv



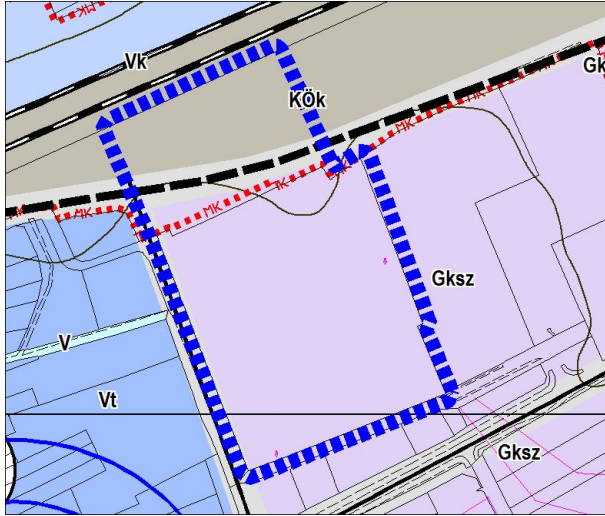
1.2. számú fedvényterv



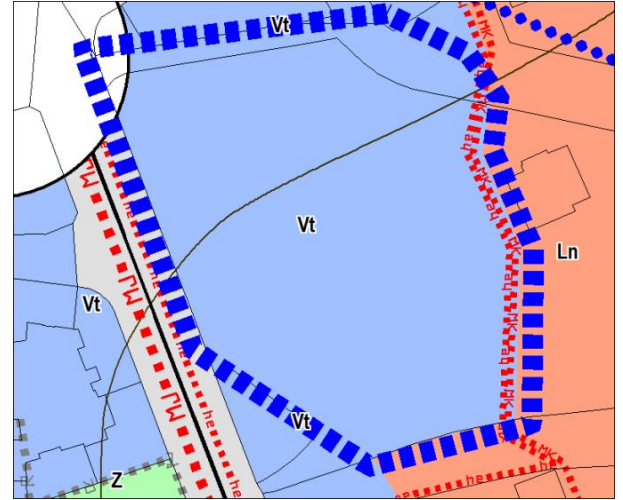
1.3. számú fedvényterv



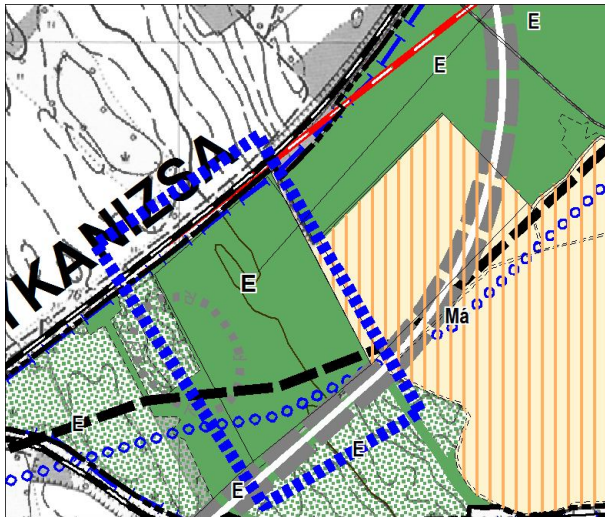
1.4. számú fedvényterv



1.5. számú fedvényterv



1.6. számú fedvényterv



1.7. számú fedvényterv

## **SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

# SZÉKESFEHÉRVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

### SZÉKESFEHÉRVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS RÉSZTERÜLETEIRE

Tervszám: TP - 7/2015.

**Megbízó: Székesfehérvár MJV Önkormányzata**

---

#### TARTALOMJEGYZÉK

---

##### JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK:

*Szöveges munkarész:*

...../2016. (.....) SZ. KGY. rendelet-tervezet

*Tervi munkarész:*

...../2016. (.....) SZ. KGY. rendelet-tervezet mellékletei  
Szabályozási i terv fedvénytervei

**B2.1, B2.3, B4.2, B4.3, B4.4, B5.1, B5.2, B5.3, B5.4, B6.1, B7.2, B7.3, B7.4, B8.1,  
B12.2, K1.2, K1.4, K2.3 és K8.1 jelű módosított szelvényei**



## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

### RENDELET-TERVEZET

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése  
...../ 2016. (.....) sz. rendelete  
Székesfehérvár Megyei Jogú Város külterületének, valamint egyes belterületi  
területrészeinek szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló  
7/2004.(II.24.) számú rendelete módosításáról

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk. (1) bekezdés a.) pontjában és (2) bekezdésében, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában kapott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 42.§ (4) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörben eljáró .....

**1.§** A Székesfehérvár Megyei Jogú Város külterületének valamint egyes belterületi területrészeinek szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 7/2004.(II. 24.) rendelet (továbbiakban: R.) *Egyes építményekre vonatkozó általános előírások* 6. § (7) bekezdése-helyébe a következő rendelkezés lép.

- „6.§ (7) a) ~~Ipari és~~ Kereskedelmi, *szolgáltató* célú önálló sátor vagy ponyvaépítmény (az alkalmi jellegűek kivételével) csak a terv peremterületein, *valamint a Farkasvermi út, a Zámolyi út, a Szent Flórián körút, a Seregélyesi út* valamint a Budai út menti *kereskedelmi, szolgáltató* gazdasági (Gksz) területeken állítható fel - az alábbi feltételek mellett:
- aa) Sátor és ponyva csak az építési helyen belül, a főépület építési vonalán belül, - az egyéb övezeti előírások keretei között létesíthetők (építménymagasság, beépítettség stb).
  - ab) Egy telken legfeljebb 2 db, és összesen legfeljebb 600 m<sup>2</sup> beépített alapterületű sátor és ponyva helyezhető el.
  - ac) Sátor és ponyva utólagos elhelyezésénél is figyelembe kell venni, hogy a sátor a közlekedési utak használatát, a beláthatóságot, *a településképet* nem zavarhatja, továbbá el kell végezni az adott létesítményhez szükséges parkolószám ellenőrzését.
  - b) *Gazdasági ipari célú önálló sátor vagy ponyvaépítmény (az alkalmi jellegűek kivételével) csak a terv peremterületein és a Farkasvermi út, a Zámolyi út, a Szent Flórián körút, az Aszalvölgyi út, a Berényi, a Seregélyesi út, valamint a Verseci út menti ipari gazdasági (Gip) területeken állítható fel - az alábbi feltételek mellett:*
    - ba) Sátor és ponyva csak az építési helyen belül, a főépület építési vonalán belül, - az egyéb övezeti előírások keretei között létesíthetők (építménymagasság, beépítettség stb).
    - bb) Sátor és ponyva utólagos elhelyezésénél is figyelembe kell venni, hogy a sátor a közlekedési utak használatát, a beláthatóságot, *valamint a településképet* nem zavarhatja.”

**2.§** A R. 12. § (3) bekezdés b) pontjának első francia bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„ - A „G” jelű építési övezet  
Az építési övezet az adott területegységhez tartozó garáztömböket foglalja magában”*

**3.§ A R. 12. § (4) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:**

a) A „G” jelű építési övezet sajátos célú előírásai a következők:

- aa) Az építési övezet a garázsépületek, garázssorok telekrészeit, meglévő és javasolt építési telkeit, és az azokat körülvevő, a garázsok megközelítését szolgáló közterületeket foglalja magában.
- ab) Az építési övezeten belüli közterületek azon része, mely nem a garázsok megközelítését szolgálja forgalmképessé minősíthető, a közterületi jelleg megszüntethető.
- ac) Az elő-, oldalt- és hátsókert mérete 0 méter.
- ad) A jelen R. hatályba lépésekor a részben beépített „G” jelű építési övezetben:
- garázs önállóan nem építhető, kizárólag a meglévő garázssor továbbépítése, illetve a foghíjak beépítése lehetséges
  - amennyiben a Szabályozási terv javasolt építési telek(telkek) kialakítását jelöli, abban az esetben a Szabályozási terven jelölt javasolt építéshelyek kialakítása után garázssor építhető;
  - az egységes építménymagasság, egységes ajtóforma, egységes anyaghasználat, egységes tetőforma és az egységes színezés kötelezettsége kiemelten kezelendő;
  - átépítés, illetve új építés esetén fém- és azbesztcement hullám, valamint trapéz fedés nem alkalmazható.
- ae) A jelen R. hatályba lépésekor beépítetlen „G” jelű övezetben
- Az építési övezetben kizárólag garázssor építhető, egy garázs önállóan nem építhető.
  - a garázsok egységes terv alapján alakíthatók ki.
  - új garázssor elhelyezésénél egységes építménymagasság, egységes ajtóforma, egységes anyaghasználat, egységes tetőforma és az egységes színezés kötelezettsége kiemelten kezelendő,
  - új építés esetén fém- és azbesztcement hullám, valamint trapéz fedés nem alkalmazható.
- af) Meglévő garázsok esetében, amennyiben a jogszerű használat bizonyított, az építéskori, használatbavétel-kori jogszabályok előírásainak megfelelően (pl. használat jogosultsága igazolásával, jogerős használatbavételi engedéllyel, hatósági bizonyítvánnyal stb.) az egyes garázsok önállóan bejegyezhetők az ingatlan nyilvántartásba

**4.§ A R. 17/C. § (7) bekezdés táblázatában az építési övezet „Ln-15.2\*” sorának előírásai helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(7) Az építési övezet építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:”

övezet jele	beép. módja	A kialakítható telek legkisebb szélessége/mélysége/területe			legnagyobb b beép. %	legnagyobb ép. mag. m	legkisebb zöldfelület %
		m	m	m <sup>2</sup>			
Ln-15.2*	K-SZ	-	-	1000	35	7,5 >9	40

\*Az „Ln-15.2” jelű övezetben az előkert, az oldalkert és a hátsókert: 0 m”

**5.§ A R.28.§ (2) bekezdés táblázatában az építési övezet „Lke-10.4” sorának előírásai helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m <sup>2</sup> ]			
OTÉK - Lke	-	-	-	-	30	<7,5	50
Lke-10.4	SZ/Z	25	18	1000	30	4,5	50

**6.§ A R.36/B.§ (4) bekezdés táblázatában az építési övezet „Vt-15.13\*” sorával egészül ki:**

„(4)Az építési övezet építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja	A kialakítható telek legkisebb szélessége/mélysége/területe			legnagyobb beép. %	legnagyobb ép. mag. m	legkisebb zöldfelület %
		m	m	m <sup>2</sup>			
Vt-15.13	SZ				80	16	10

\*A „Vt-15.13” jelű övezetben az előkert, oldalkert és a hátsókert: 0 m”

**7.§ A R.39.§ (2) bekezdés táblázatában az építési övezet „Vk-2.6\*” sorának előírásai helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	a felhasználás jellege	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
OTÉK – Vk		-	-	85	-	7,5
<sup>5</sup> Vk-2.6*	oktatási létesítmény	K-SZ	1000	<del>35-60</del>	<del>10,5</del> 12	<del>50</del> 20

\*\*Vk-2.6 jelű övezetben az előkert, oldalkert, hátsókert 0.”

**8.§ R. 50.§ a következő (3) bekezdéssel egészül ki:**

50. § (3) A „Gksz-5.2 ÜT” jelű építési övezetben az előkert, az oldalkert és a hátsókert mérete 0-5,0 m közötti lehet.”

**9.§****(1) A R.52.§ (2) bekezdés táblázatában az építési övezet „Gksz-7.6” sorának előírásai helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m <sup>2</sup> ]			
OTÉK - Gksz	-	-	-	-	60	-	20
Gksz-7.6	K-SZ	50	-	5000	<del>35</del> 50	6,0	<del>40</del> 25

**(2) A R.52.§ (2) bekezdés táblázatában az építési övezet „Gksz-7.14” sorával egészül ki:**

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m <sup>2</sup> ]			
OTÉK - Gksz	-	-	-	-	60	-	20
Gksz-7.14	K-SZ	20	-	1500	40	6,0	30

**(3)** A R. 52.§ a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„A Gksz-7.5 jelű építési övezetben az előkert, oldalkert, hátsókert mérete 0 méter lehet.”

**10. §** A R.68.§ (3) bekezdés táblázatában az építési övezet „Kh-ud\*” sorával egészül ki:

„(3) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m <sup>2</sup> ]			
OTÉK - K	-	-	-	-	40	-	40
Kh-ud*	SZ	-	-	700	30	5,5	30

\*A „Kh-ud” jelű övezetben az előkert, oldalkert és a hátsókert: 0 m.”

**11.§** A R.71.§ (3) bekezdés táblázatában az építési övezet „Kkm\*” sorának előírásai helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beépítés módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb szélessége/mélysége/ területe			legnagyobb beépítés [%]	legnagyobb építménymag. [m]	legkisebb zöldfelület [%]
		[m]	[m]	[m <sup>2</sup> ]			
OTÉK - K	-	-	-	-	40	-	40
Kkm*	K-SZ	-	-	250	40 > 100	9,0	40 > 0

\*A „Kkm” jelű övezetben az előkert, az oldalkert és a hátsókert: 0 m.”

**12.§.** R.4.sz. mellékletének második francia bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- A 3 jármű/nap kiszolgáló forgalomnál nagyobb 3.5 tonna **ön súlyú össztömegű** vagy ennél nehezebb tehergépjármű, vagy ilyen **ön súlyú össztömegű** kiszolgáló tehergépjárművet igénylő tevékenység, továbbá a 3.5 tonna **ön súlyú össztömegű** vagy ennél nehezebb járművek, vagy az ilyeneket szállító járművek - a közszolgáltatók esetét kivéve - elhelyezése, tárolása,

**13.§** A R. 2. sz. függelék „HELYI VÉDELEMRE TERVEZETT TERMÉSZETI TERÜLETEK” bekezdése a következő francia bekezdéssel egészül ki.

„- a Máriamajori-erdő és a Nagy-völgy területe Székesfehérvár Megyei Jogú Város Közgyűlése 239/2012 (V.11) számú határozata alapján”

**14.§** .A R) 1. sz. mellékletét képező Szabályozási terv **B2.1, B2.3, B4.2, B4.3, B4.4, B5.1, B5.2, B5.3, B5.4, B6.1, B7.2, B7.3, B7.4, B8.1, B12.2, K1.2, K1.4, K2.3 és K8.1 jelű szelvényei** helyébe a rendelet 1 sz. tervi mellékletét képző **B2.1, B2.3, B4.2, B4.3, B4.4, B5.1, B5.2, B5.3, B5.4, B6.1, B7.2, B7.3, B7.4, B8.1, B12.2, , K1.2 K1.4, K2.3 és K8.1 szelvényei** lépnek.

**15. §**

(1) Jelen rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba. Jelen rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(2) Jelen rendelet a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Székesfehérvár, 2016. ....

.....  
dr. Cser-Palkovics András  
polgármester

.....  
dr. Bóka Viktor  
jegyző

Záradék:

A rendeletet 2016. .... napján kihirdettem.

dr. Bóka Viktor  
jegyző



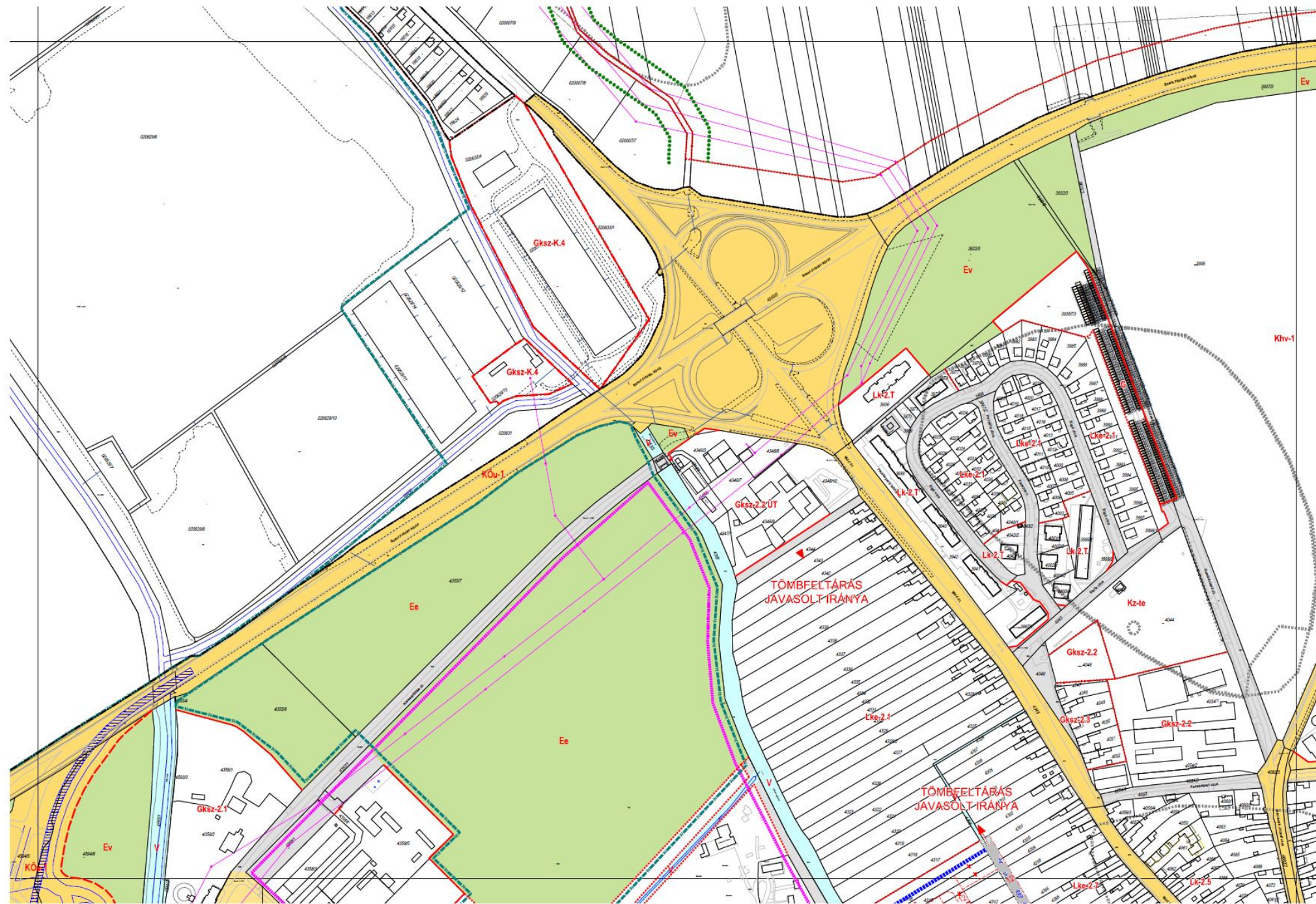
A ...../2016.(.....) önkormányzati rendelet 1. számú melléklete

B2.1, B2.3, B4.2, B4.3, B4.4, B5.1, B5.2, B5.3, B5.4, B6.1, B7.2, B7.3, B7.4, B8.1, B12.2, K1.2, K1.4, K2.3 és K8.1 jelű módosított szelvényei

A R. 1. számú mellékletét képező szabályozási terv módosítása

LÉPTÉK: A1 méretben 1:2000 (pdf 100%) - A3 méretben 1:4000 (pdf 50%)

Jóváhagyva Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése 7/2004.(II.24.) számú rendeletével



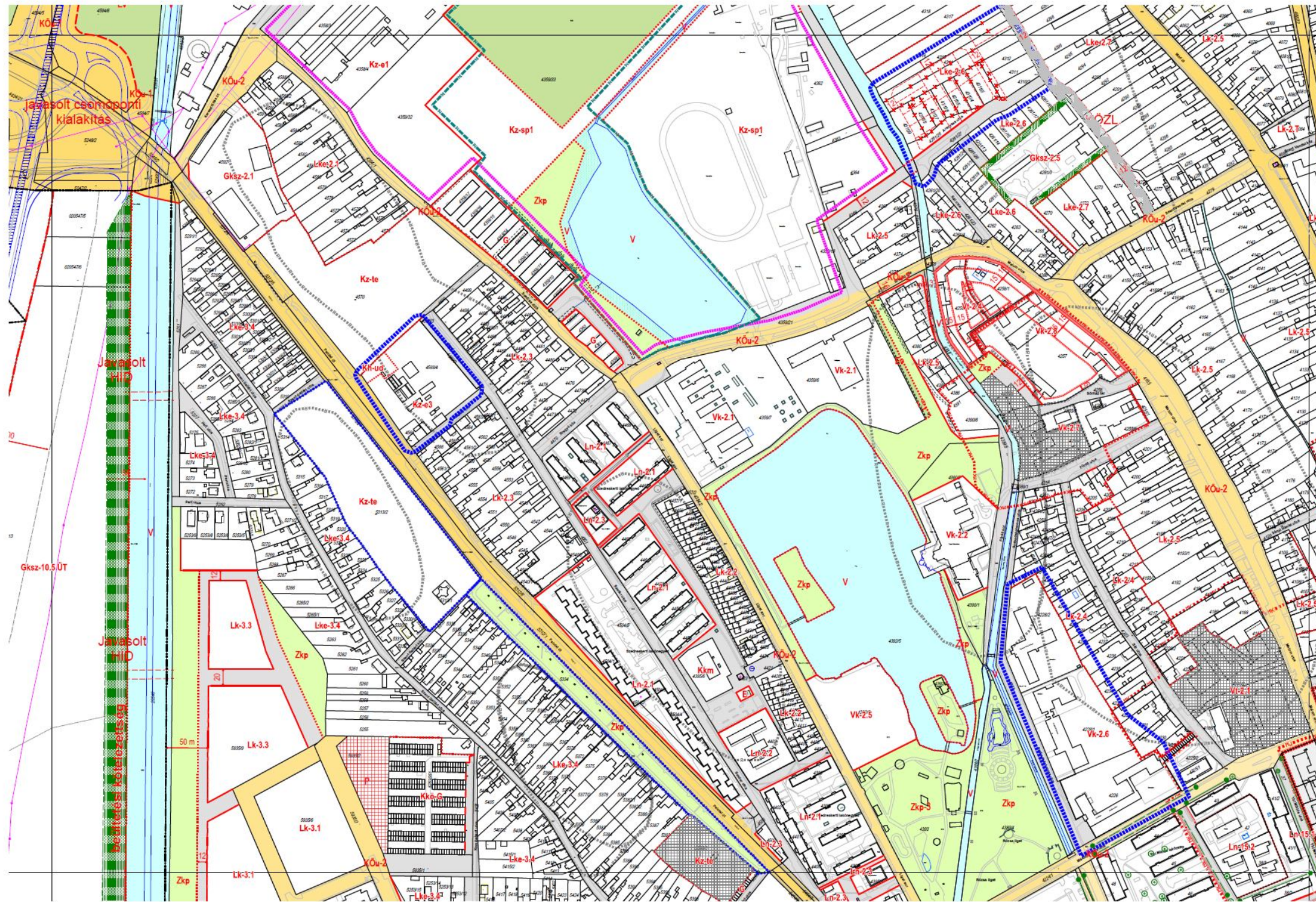
AZ ALAPTÉRKÉP KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

B2.1



LÉPTÉK: A1 méretben 1:2000 (pdf 100%) - A3 méretben 1:4000 (pdf 50%)

..... önkormányzati rendelet 1. számú melléklet  
Jóváhagyva Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése 7/2004.(II.24.) számú rendeletével



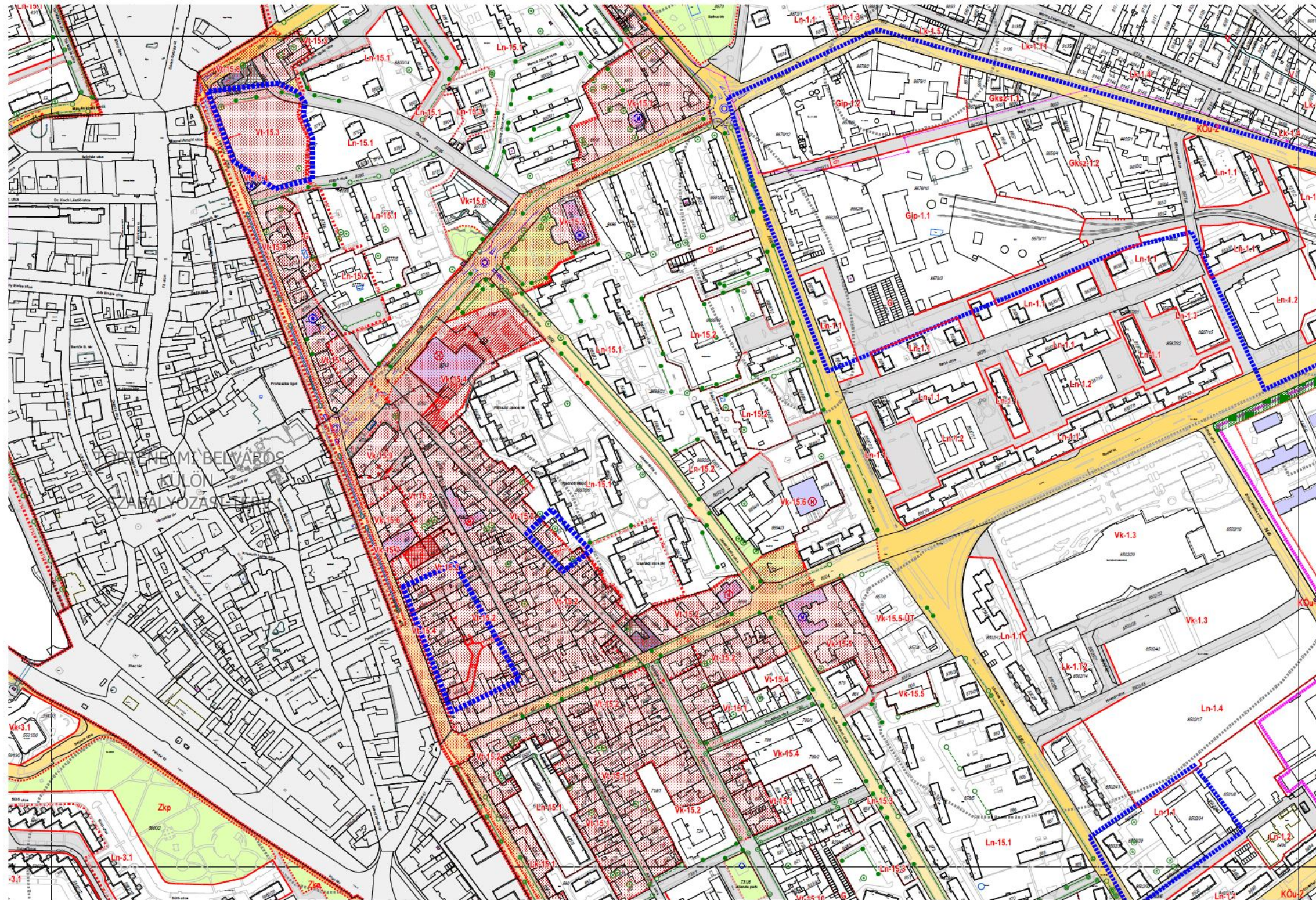
AZ ALAPTÉRKÉP KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

B2.3



LÉPTÉK: A1 méretben 1:2000 (pdf 100%) - A3 méretben 1:4000 (pdf 50%)

..... önkormányzati rendelet 1. számú melléklet  
Jóváhagyva Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése 7/2004.(II.24.) számú rendeletével



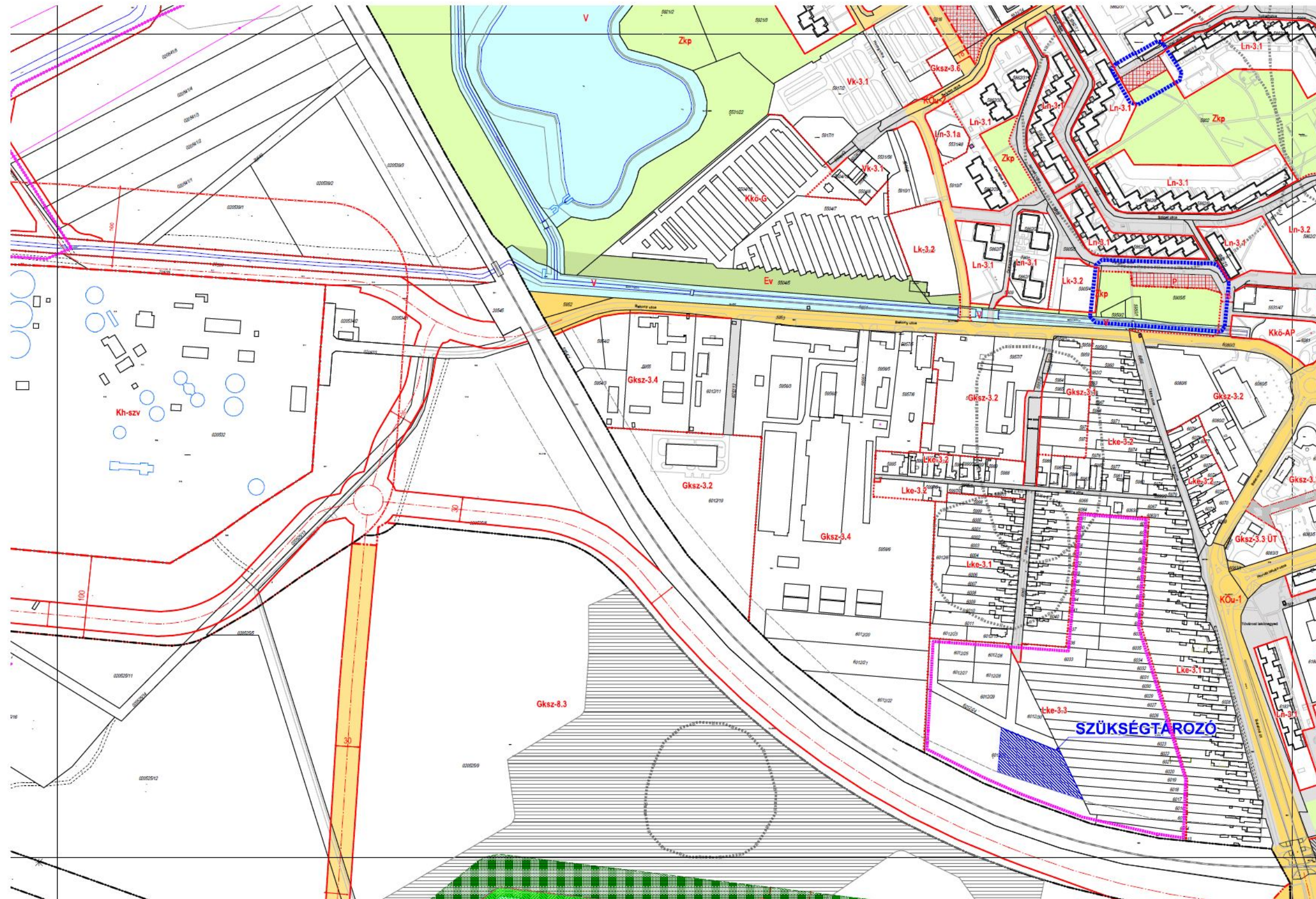
AZ ALAPTERKÉP KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

B4.2



LÉPTÉK: A1 méretben 1:2000 (pdf 100%) - A3 méretben 1:4000 (pdf 50%)

..... önkormányzati rendelet 1. számú melléklet  
Jóváhagyva Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése 7/2004.(II.24.) számú rendeletével



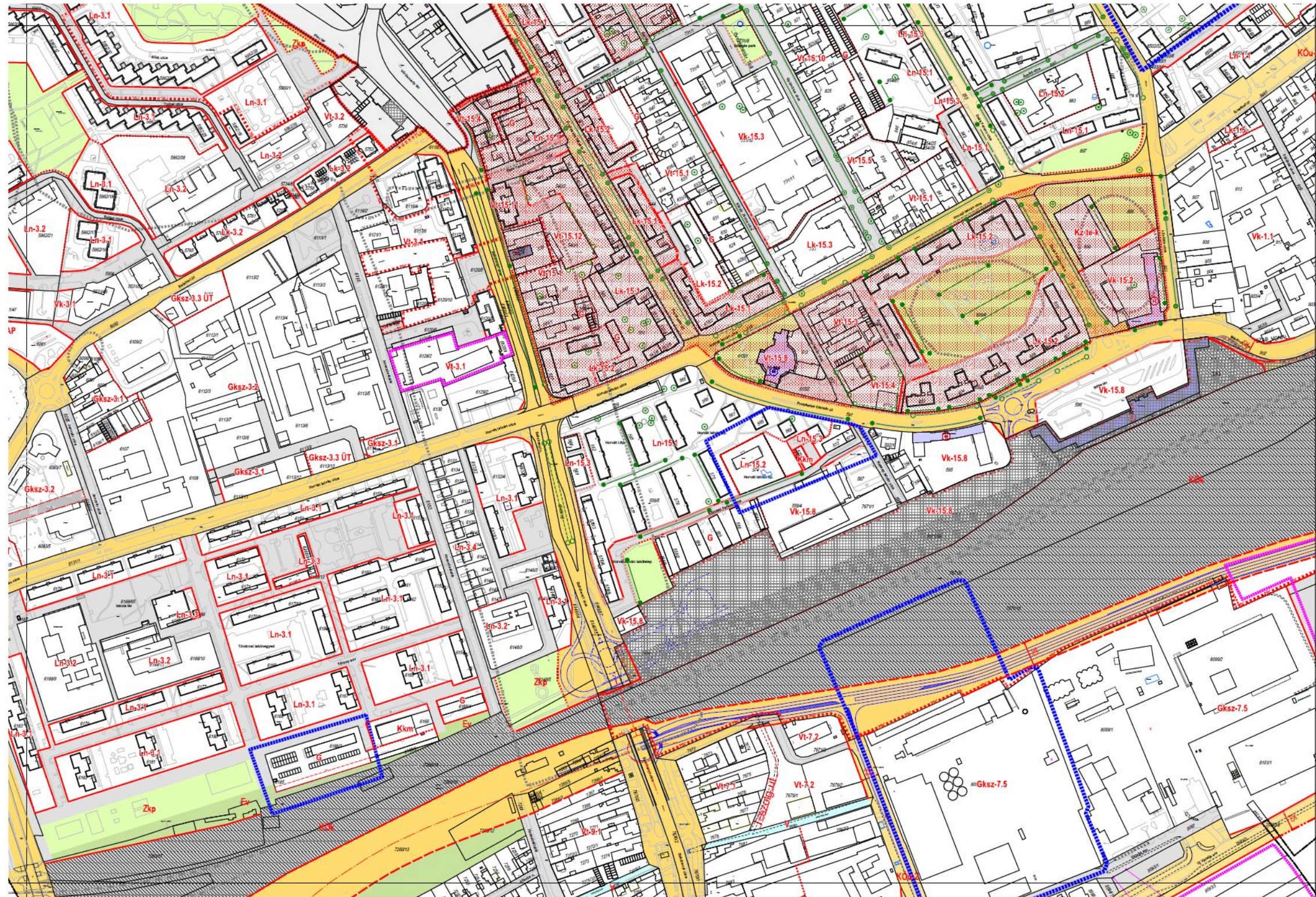
AZ ALAPTÉRKÉP KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

B4.3



LÉPTÉK: A1 méretben 1:2000 (pdf 100%) - A3 méretben 1:4000 (pdf 50%)

Jóváhagyva Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése 7/2004.(II.24.) számú rendeletével



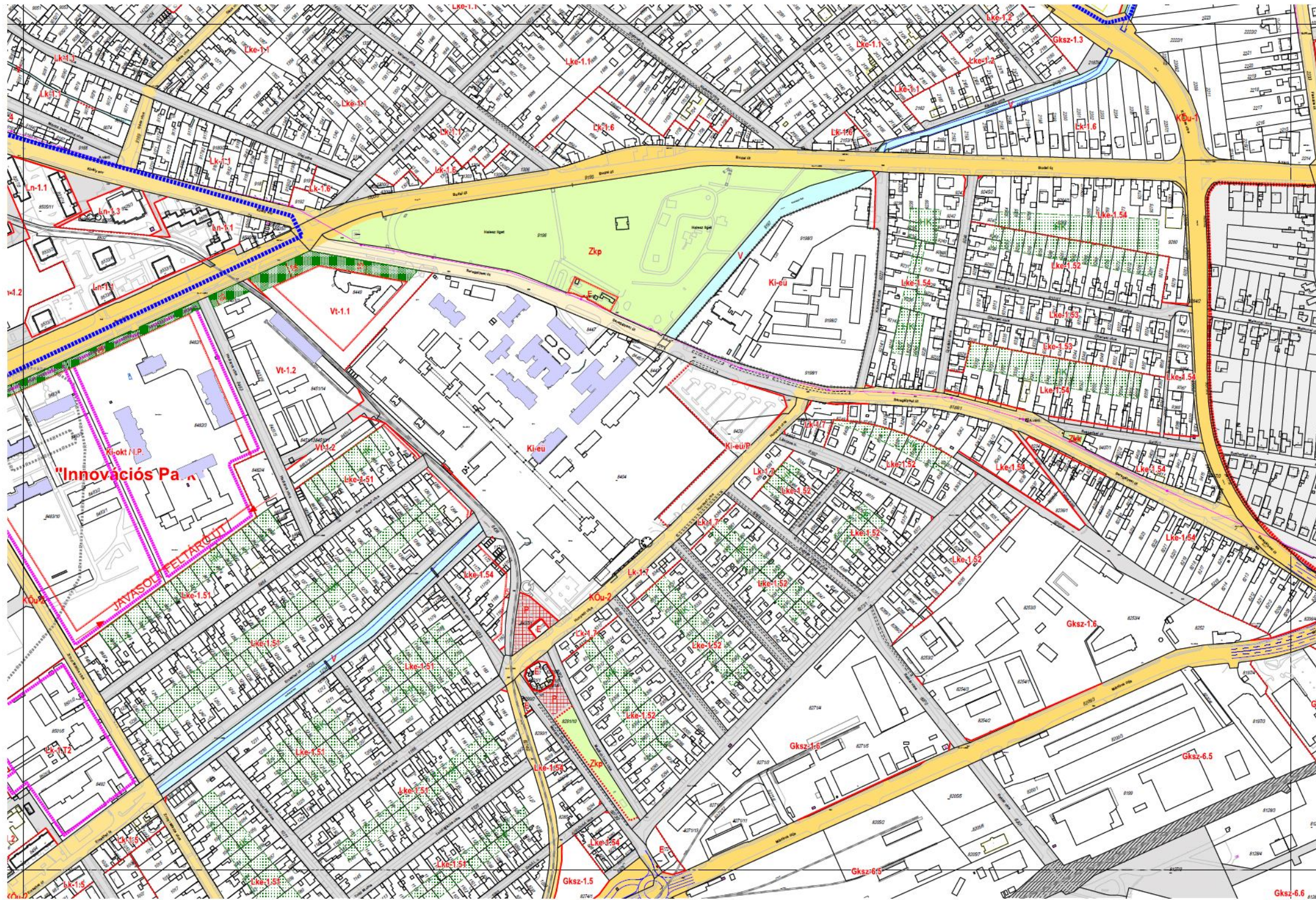
AZ ALAPTÉRKÉP KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

B4.4



LÉPTÉK: A1 méretben 1:2000 (pdf 100%) - A3 méretben 1:4000 (pdf 50%)

..... önkormányzati rendelet 1. számú melléklet  
Jóváhagyva Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése 7/2004.(II.24.) számú rendeletével



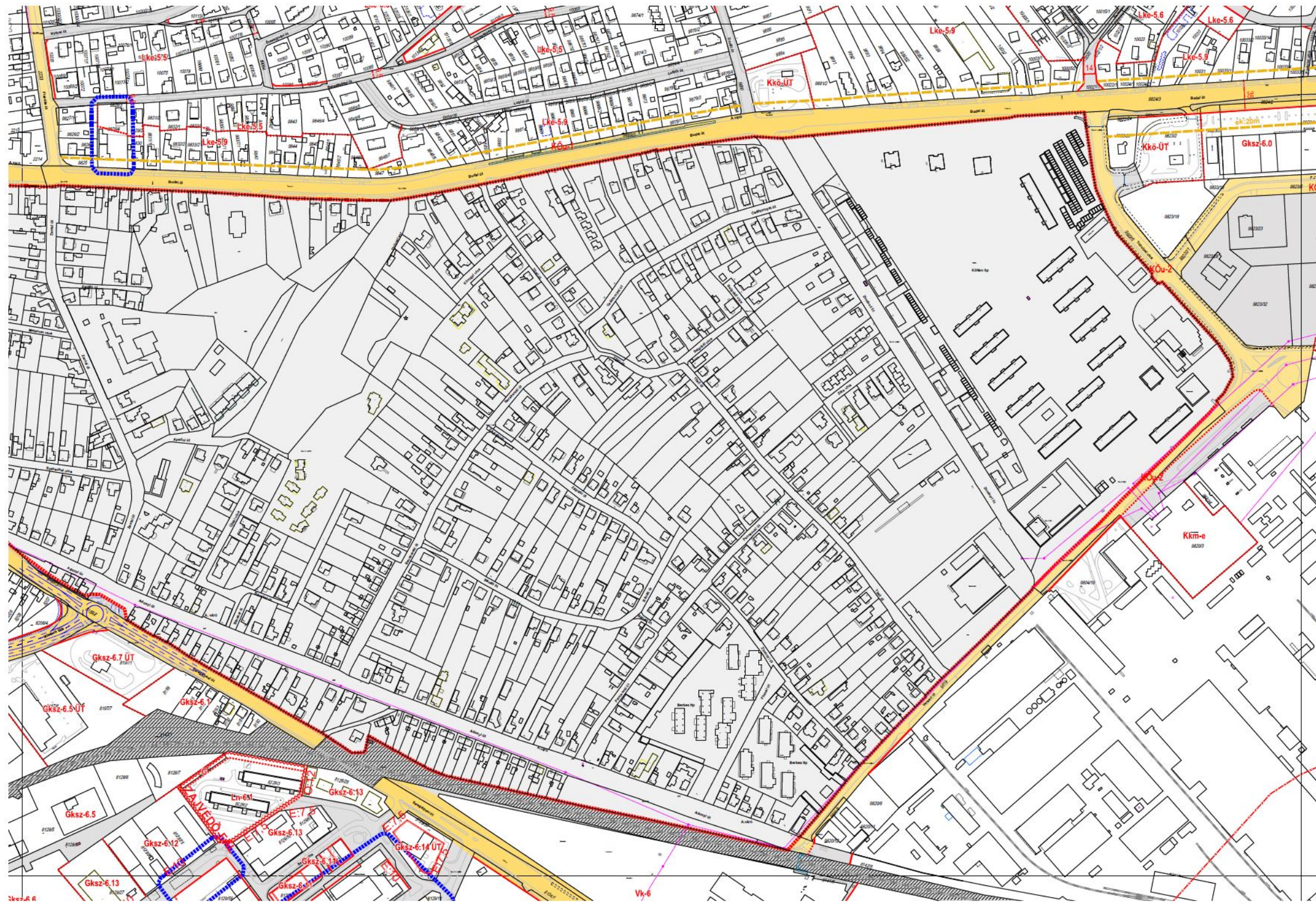
AZ ALAPTÉRKEP KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

**B5.1**



LÉPTÉK: A1 méretben 1:2000 (pdf 100%) - A3 méretben 1:4000 (pdf 50%)

..... önkormányzati rendelet 1. számú melléklet  
Jóváhagyva Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése 7/2004.(II.24.) számú rendeletével



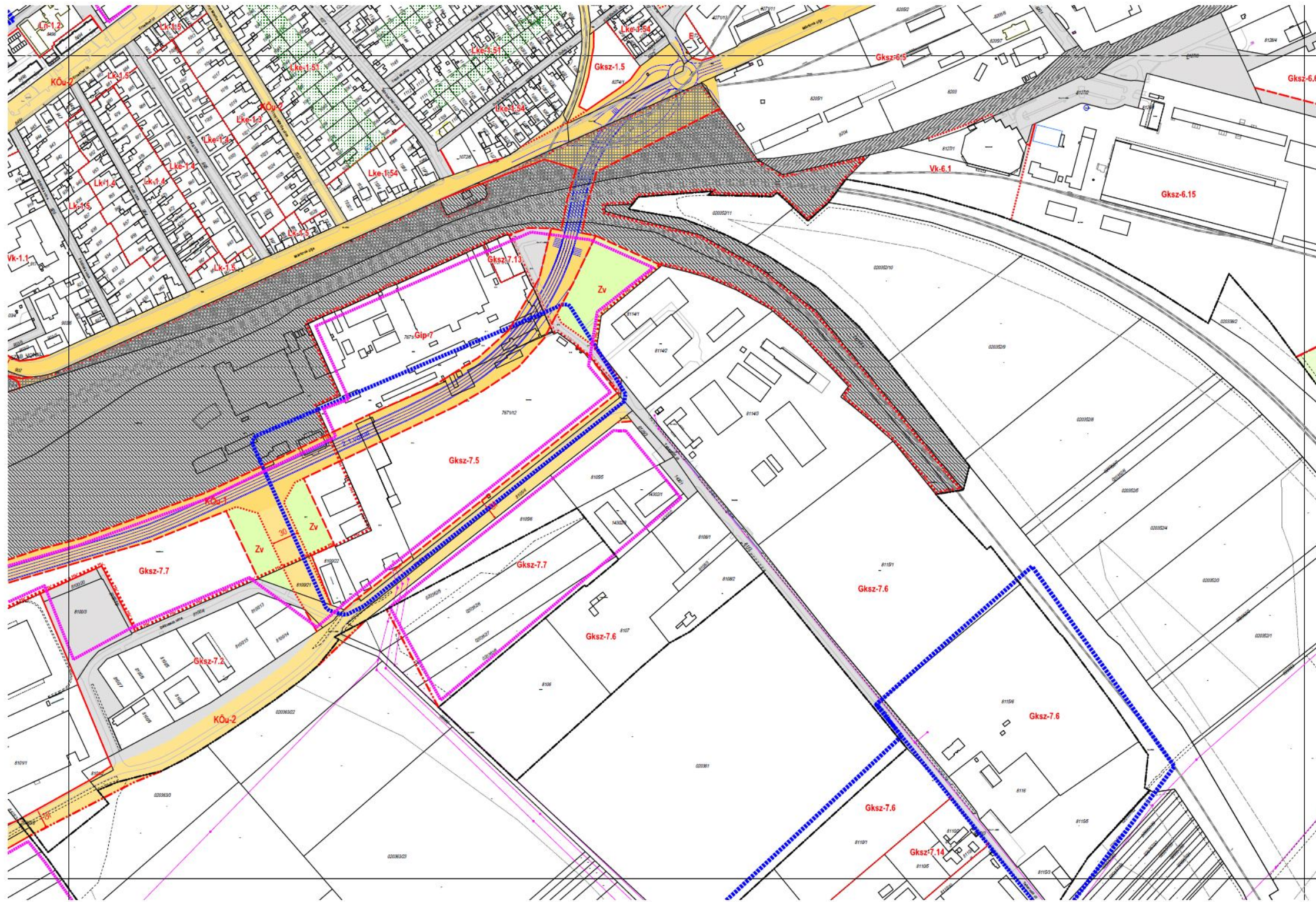
AZ ALAPTÉRkép KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

B5.2



LÉPTÉK: A1 méretben 1:2000 (pdf 100%) - A3 méretben 1:4000 (pdf 50%)

..... önkormányzati rendelet 1. számú melléklet  
Jóváhagyva Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése 7/2004.(II.24.) számú rendeletével



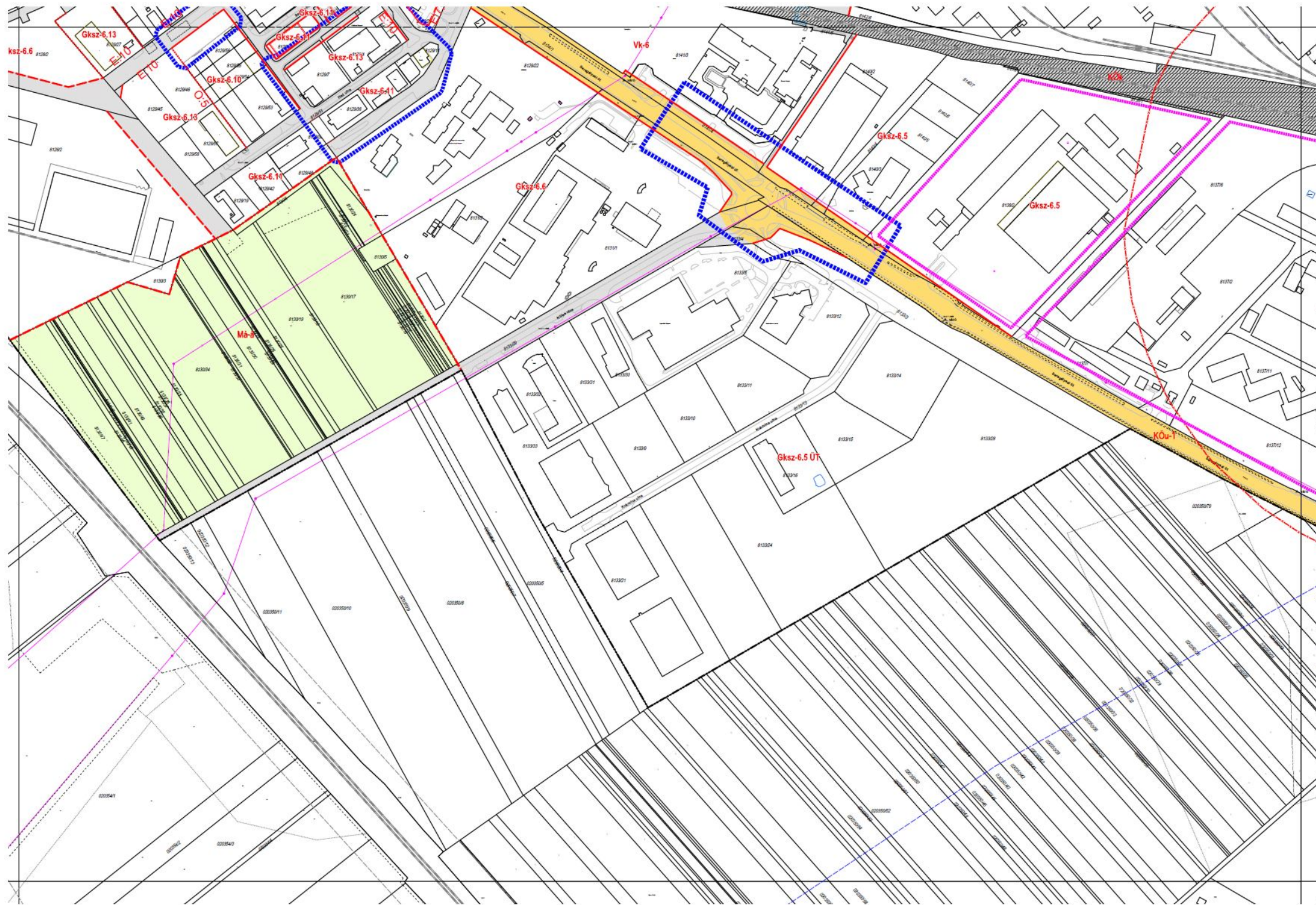
AZ ALAPTÉRKÉP KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

B5.3



LÉPTÉK: A1 méretben 1:2000 (pdf 100%) - A3 méretben 1:4000 (pdf 50%)

..... önkormányzati rendelet 1. számú melléklet  
Jóváhagyva Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése 7/2004.(II.24.) számú rendeletével



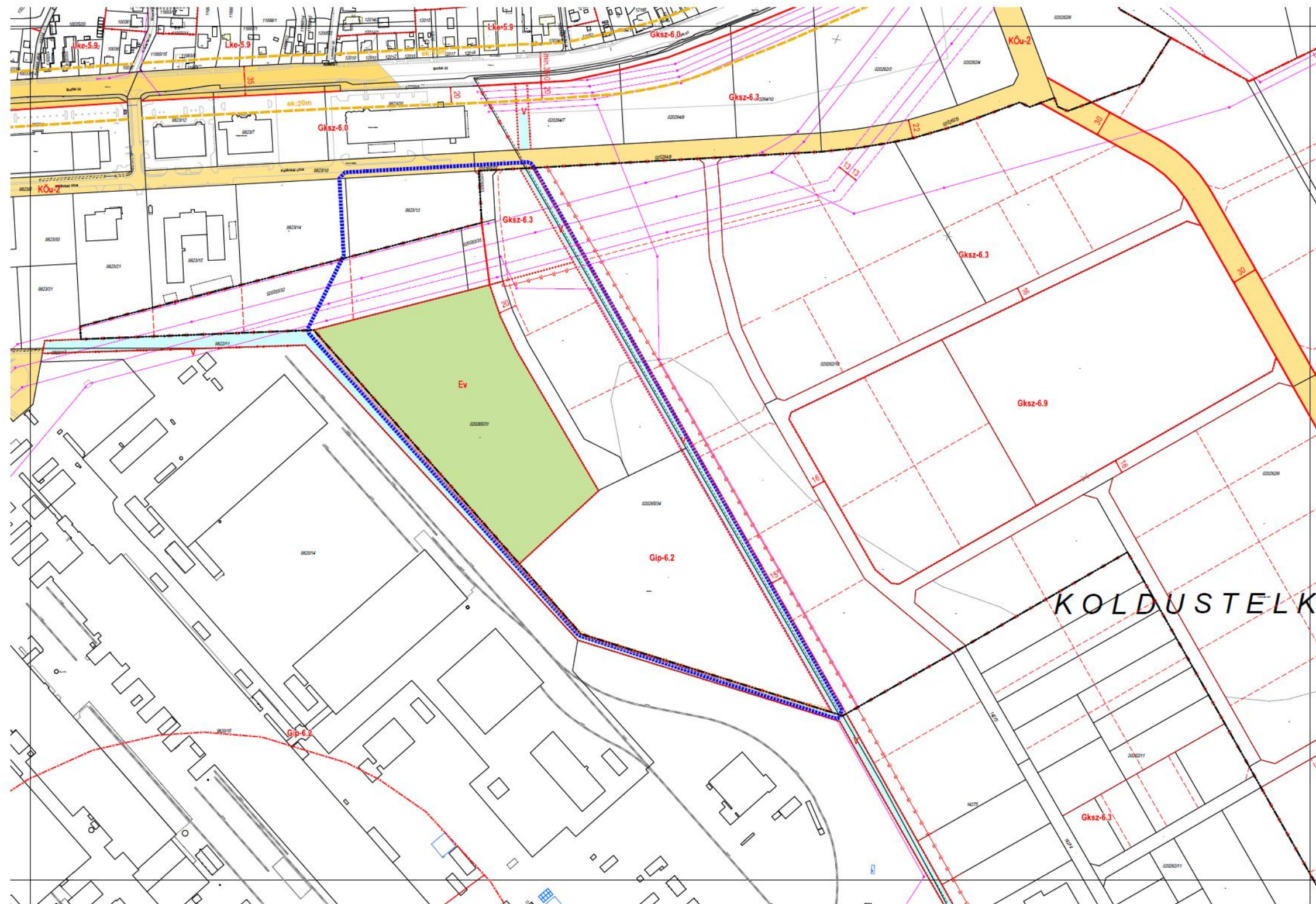
AZ ALAPTÉRKÉP KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

**B5.4**



LÉPTÉK: A1 méretben 1:2000 (pdf 100%) - A3 méretben 1:4000 (pdf 50%)

..... önkormányzati rendelet 1. számú melléklet  
Jóváhagyva Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése 7/2004.(II.24.) számú rendeletével



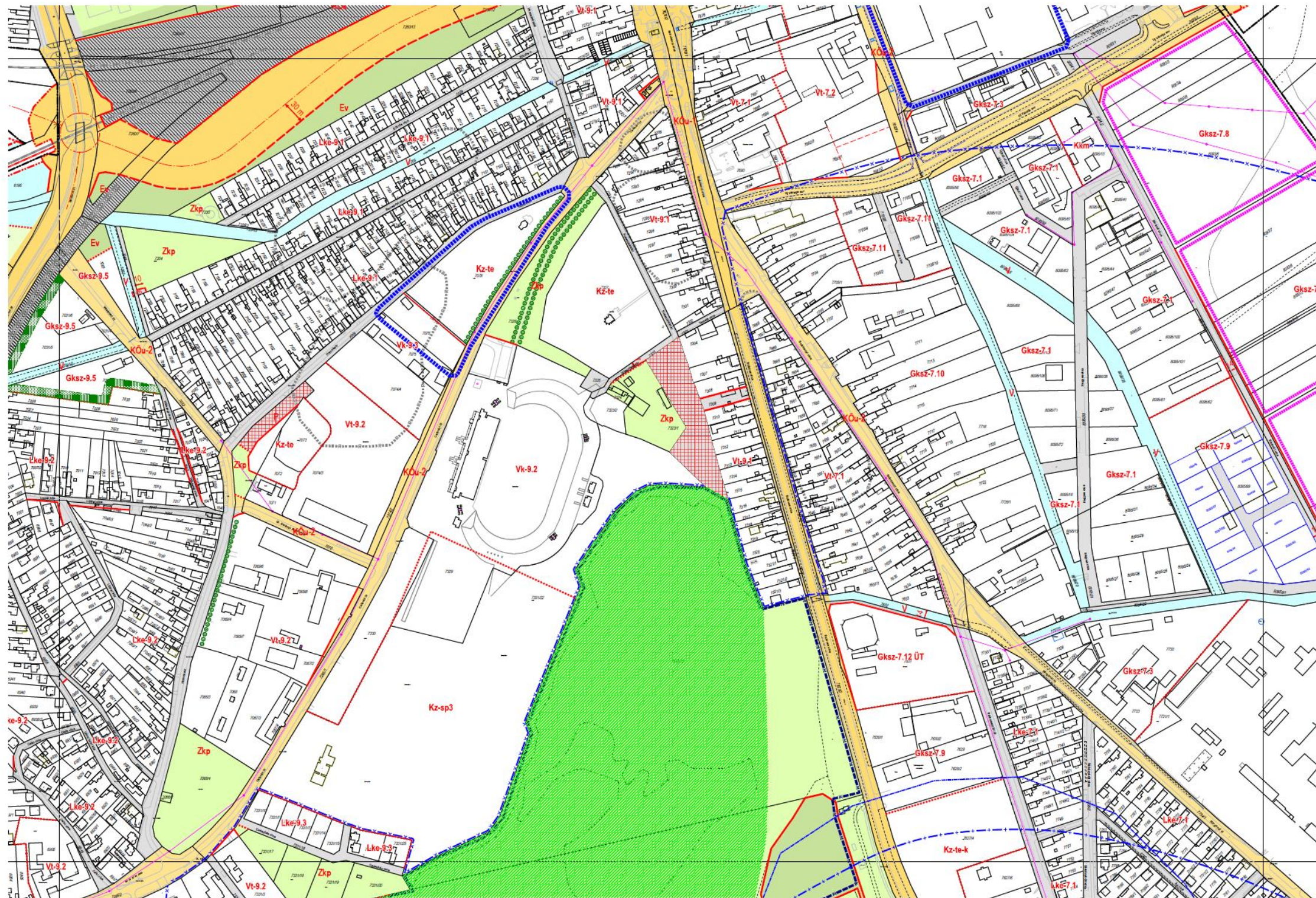
AZ ALAPTÉRKÉP KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

B6.1



LÉPTÉK: A1 méretben 1:2000 (pdf 100%) - A3 méretben 1:4000 (pdf 50%)

..... önkormányzati rendelet 1. számú melléklet  
Jóváhagyva Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Kögyülése 7/2004.(II.24.) számú rendeletével



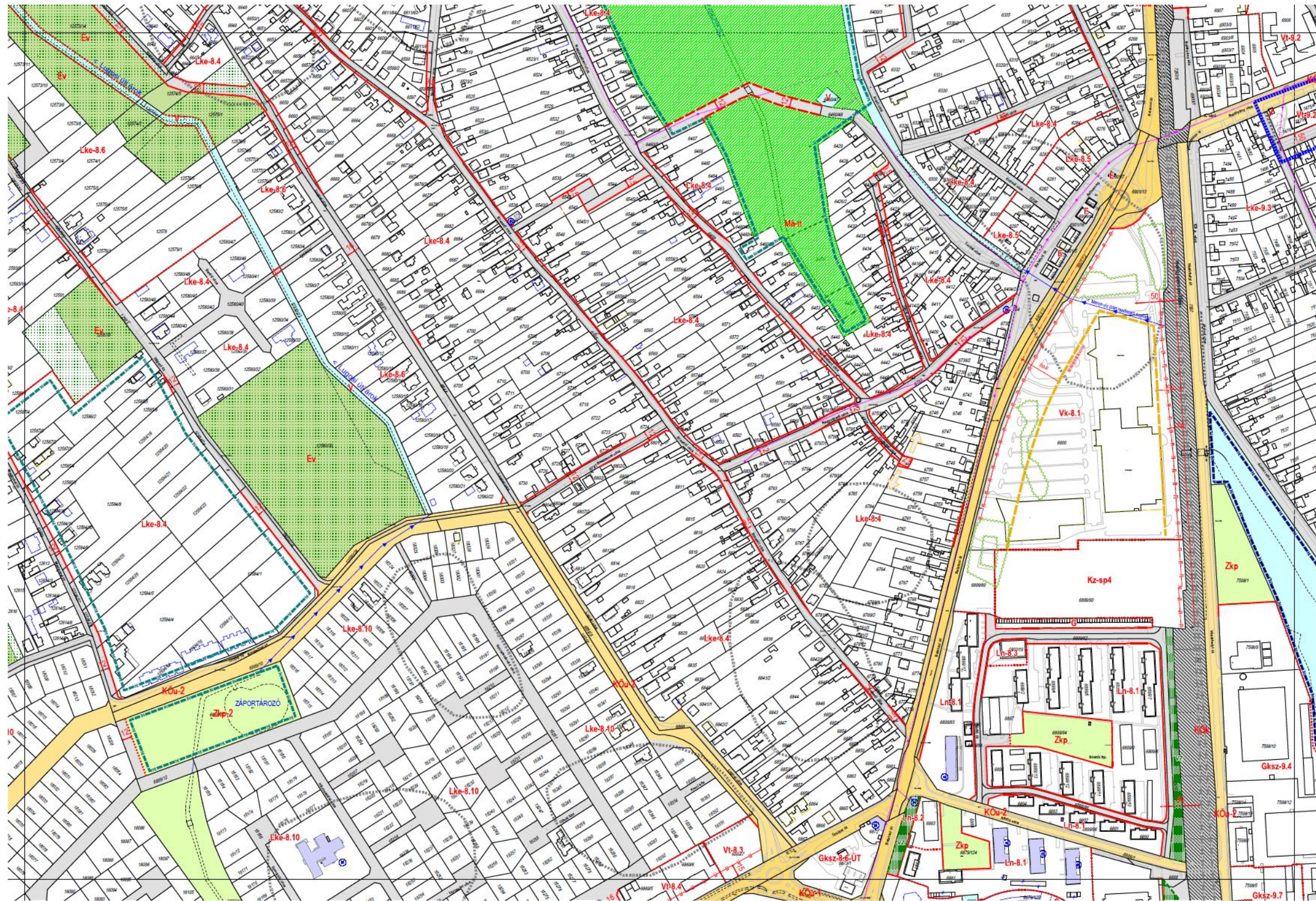
AZ ALAPTÉRKÉP KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

**B7.2**



LÉPTÉK: A1 méretben 1:2000 (pdf 100%) - A3 méretben 1:4000 (pdf 50%)

..... önkormányzati rendelet 1. számú melléklet  
Jóváhagyva Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése 7/2004.(II.24.) számú rendeletével



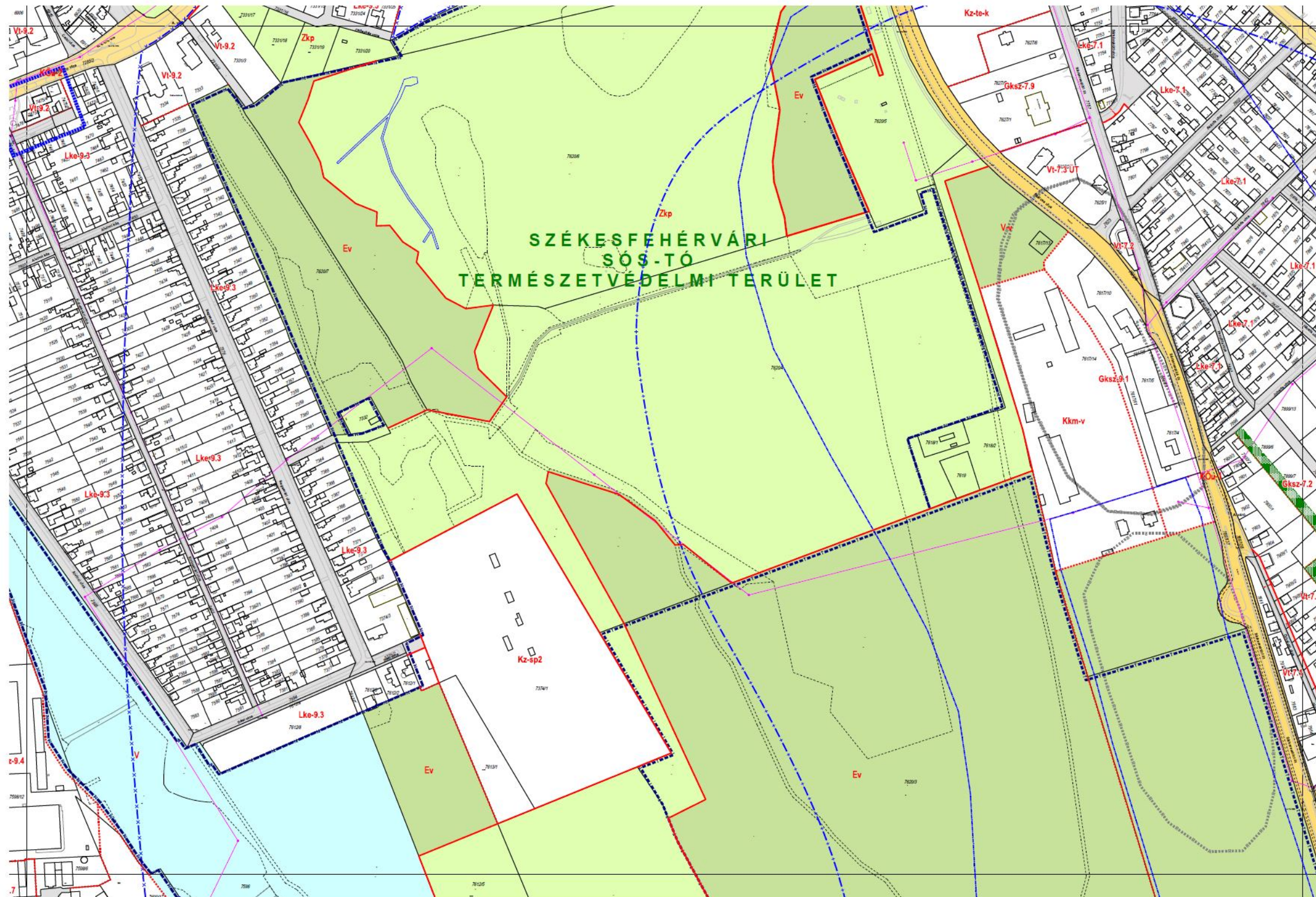
AZ ALAPTÉRKEP KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

B7.3



LÉPTÉK: A1 méretben 1:2000 (pdf 100%) - A3 méretben 1:4000 (pdf 50%)

..... önkormányzati rendelet 1. számú melléklet  
Jóváhagyva Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése 7/2004.(II.24.) számú rendeletével



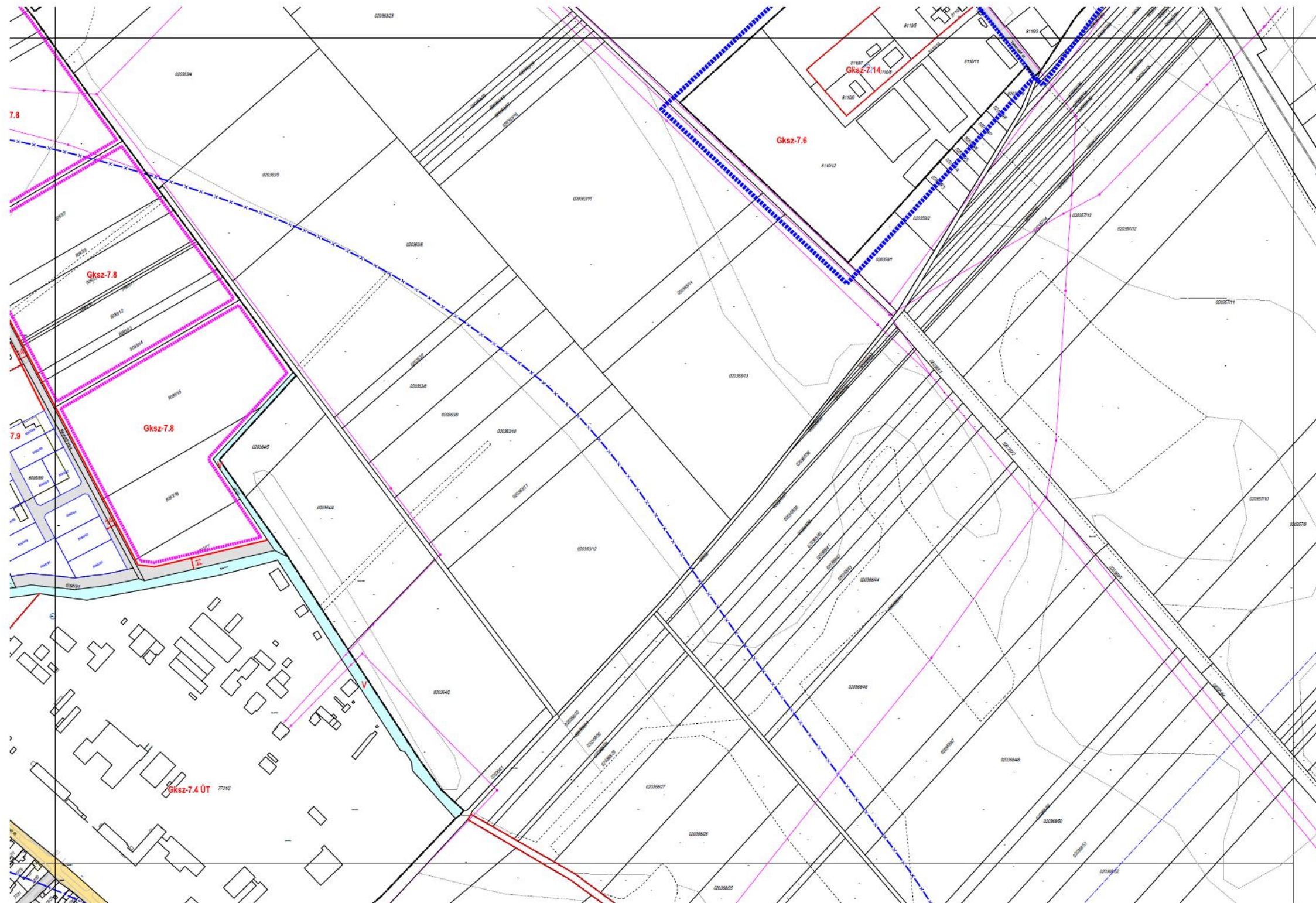
AZ ALAPTÉRKÉP KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

**B7.4**



LÉPTÉK: A1 méretben 1:2000 (pdf 100%) - A3 méretben 1:4000 (pdf 50%)

..... önkormányzati rendelet 1. számú melléklet  
Jóváhagyva Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése 7/2004.(II.24.) számú rendeletével



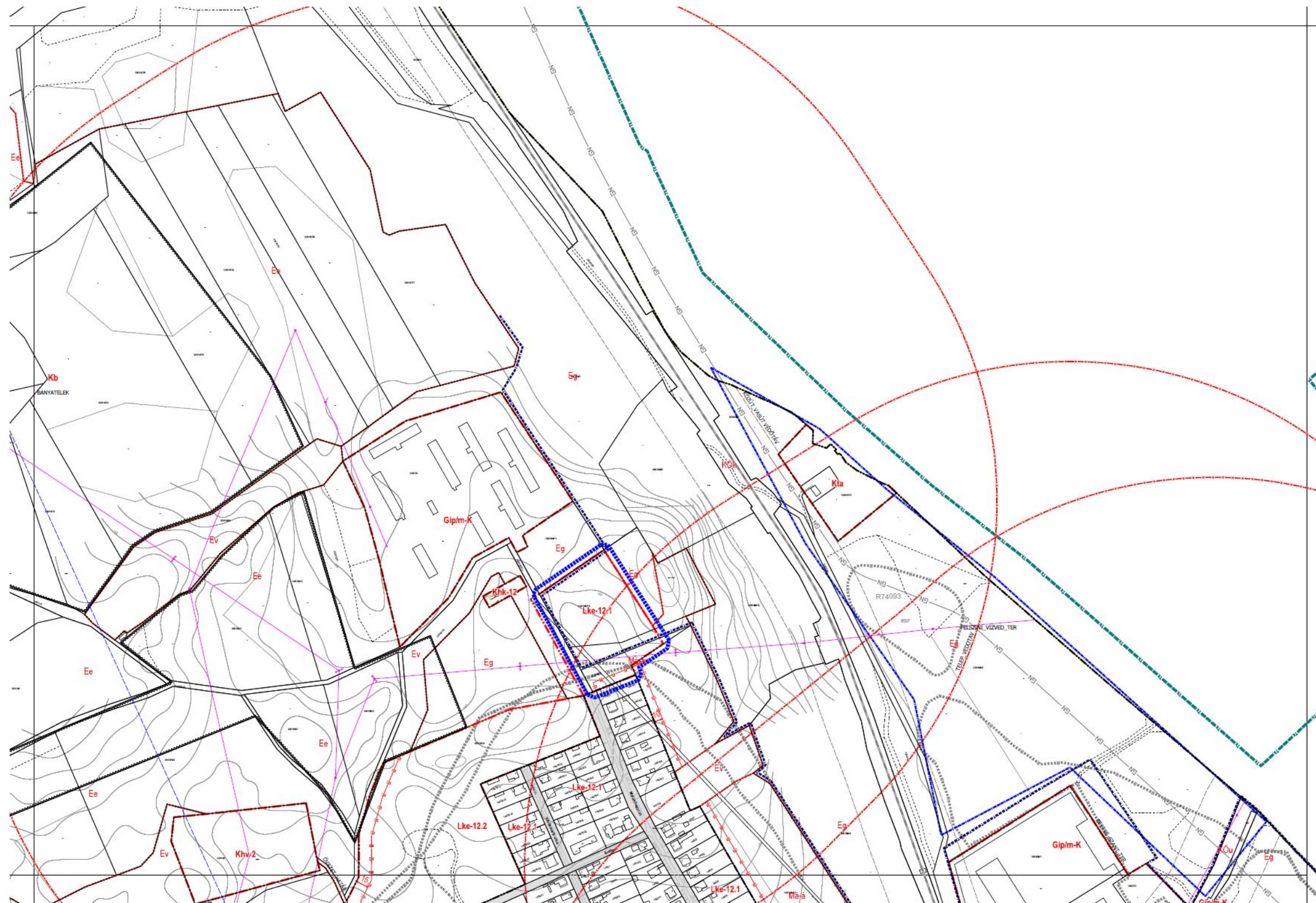
AZ ALAPTÉRKÉP KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVÁL

B8.1



LÉPTÉK: A1 méretben 1:2000 (pdf 100%) - A3 méretben 1:4000 (pdf 50%)

..... önkormányzati rendelet 1. számú melléklet  
Jóváhagyva Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése 7/2004.(II.24.) számú rendeletével



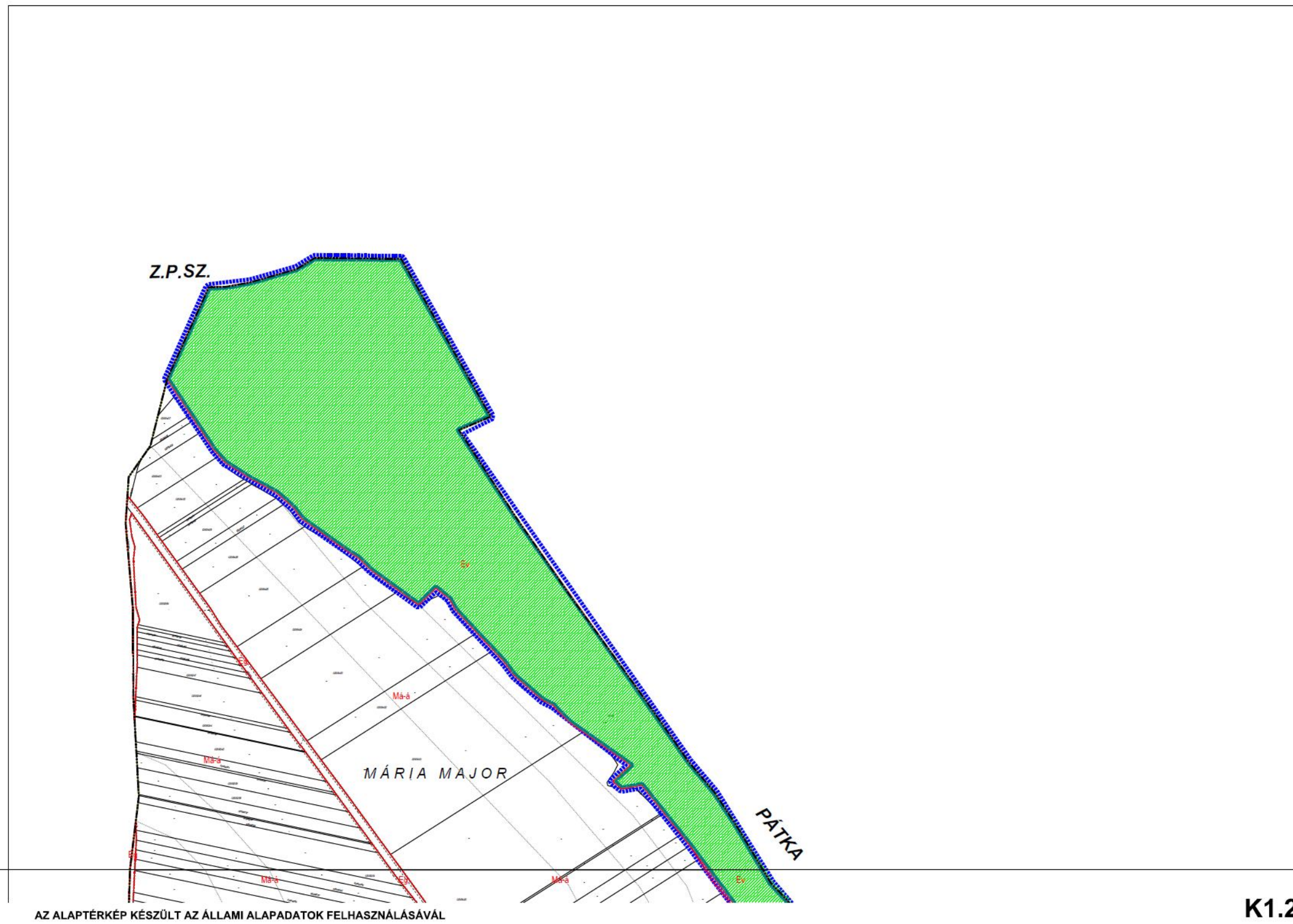
AZ ALAPTÉRKÉP KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

**B12.2**

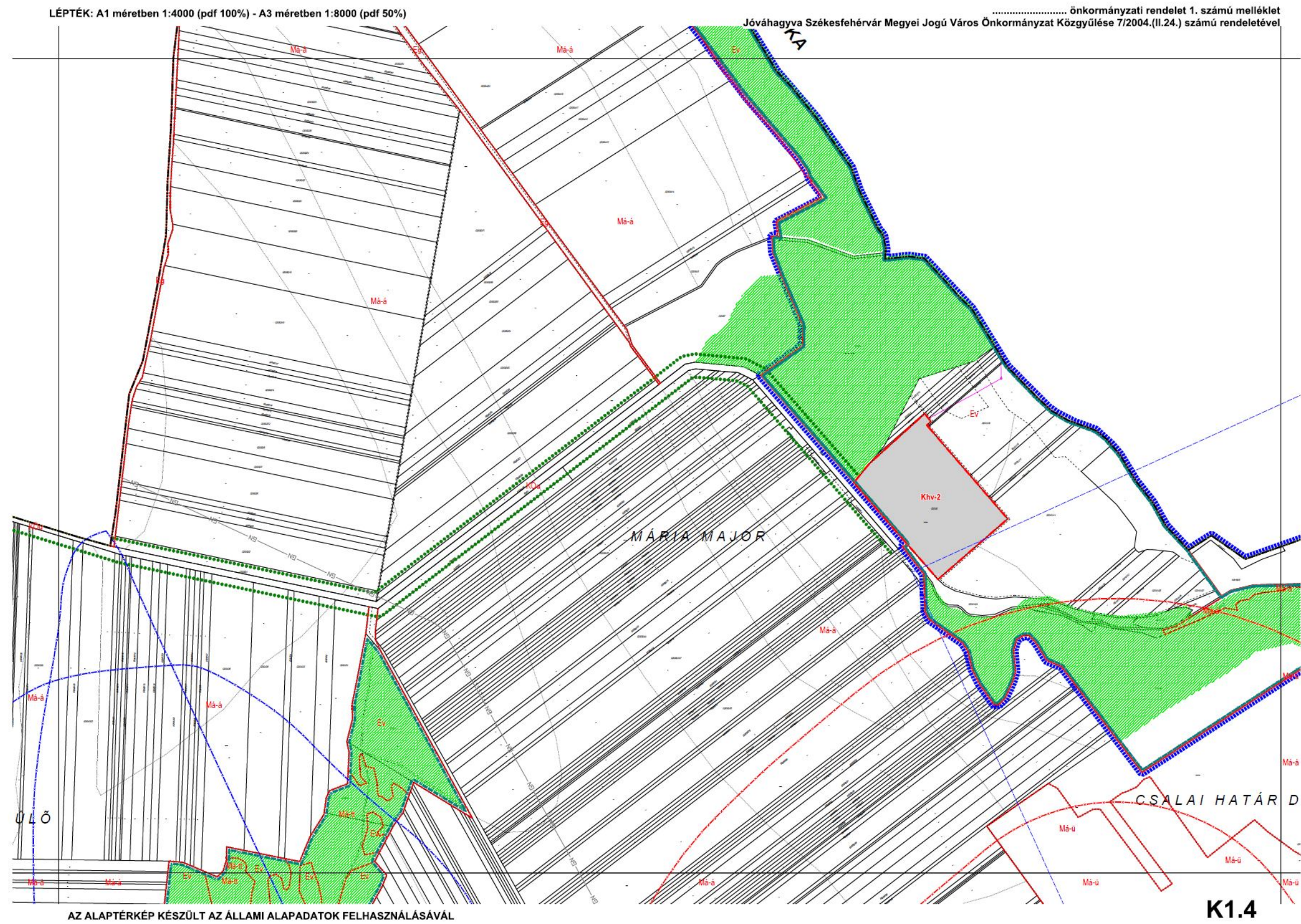


LÉPTÉK: A1 méretben 1:4000 (pdf 100%) - A3 méretben 1:8000 (pdf 50%)

..... önkormányzati rendelet 1. számú melléklet  
Jóváhagyva Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése 7/2004.(II.24.) számú rendeletével



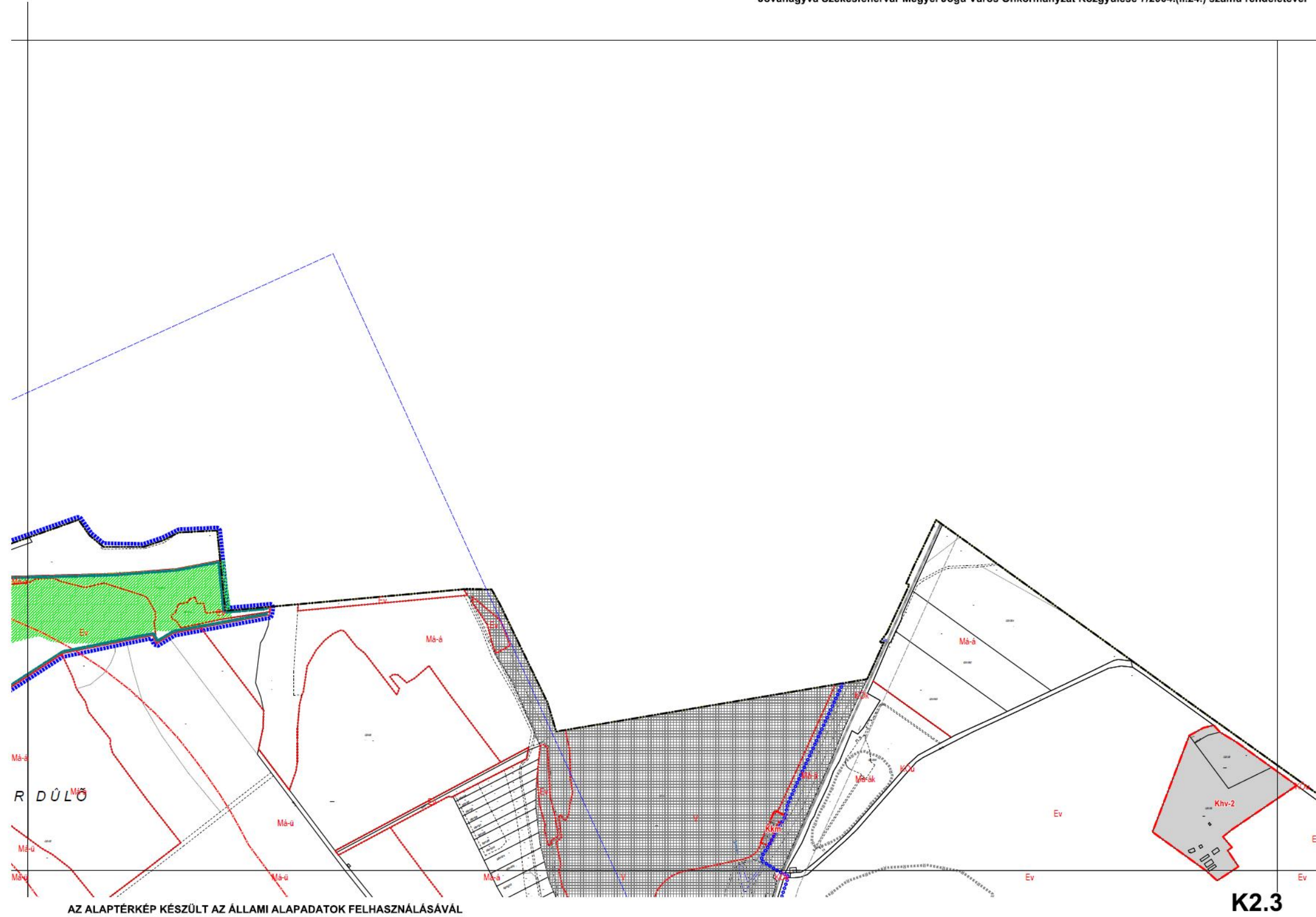




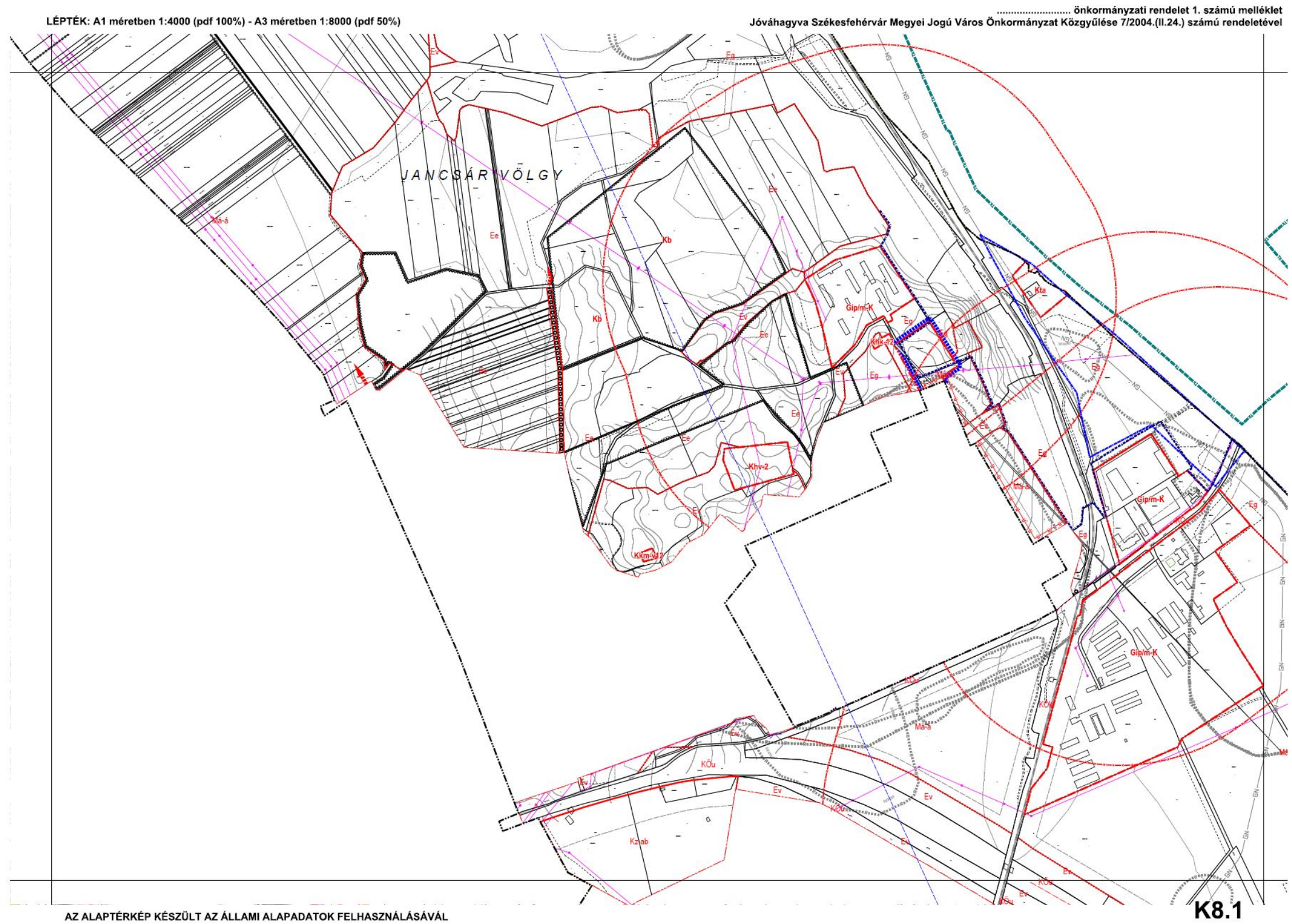


LÉPTÉK: A1 méretben 1:4000 (pdf 100%) - A3 méretben 1:8000 (pdf 50%)

..... önkormányzati rendelet 1. számú melléklet  
Jóváhagyva Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése 7/2004.(II.24.) számú rendeletével









---

**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

---

**TARTALOMJEGYZÉK**

<b>1. ELŐZMÉNYEK</b>	<b>37</b>
<b>2. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSA, LEÍRÁSA</b>	<b>42</b>
<b>3. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJÁT IGAZOLÓ TÉRKÉP ÉS LEÍRÁS</b>	<b>54</b>
<b>4. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM</b>	<b>57</b>
<b>5. ZÖLDFELÜLETEK</b>	<b>60</b>
<b>6. KÖZLEKEDÉS</b>	<b>61</b>
<b>7. KÖZMŰVESÍTÉS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS</b>	<b>62</b>
<b>8. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK</b>	<b>64</b>
<b>9. ÖRÖKSÉGVÉDELEM</b>	<b>67</b>
<b>10. A MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK ÉS A MÓDOSÍTÁSOK RÉSZLETES LEÍRÁSA 3.SZ. MELLÉKLET</b>	<b>68</b>

TERVIRATOK

## 1. ELŐZMÉNYEK

---

Székesfehérvár MJV Önkormányzat városrendezési szempontok és a tulajdonosi szándékok - a Székesfehérvár közigazgatási területén fekvő építési övezeteket, övezeteket érintő lakossági/tulajdonosi részről felmerülő módosítási igények - összehangolása érdekében a hatályos településrendezési eszközök - a **17/2004. (II.12) sz. határozatával megállapított Településszerkezeti Terve és a 7/2004. (II. 24.) sz. rendeletével jóváhagyott Székesfehérvár Megyei Jogú Város külterületének valamint egyes belterületi területrészeinek helyi építési szabályzata és szabályozási terve** - szükségessé váló módosítását a mellékelt **1. számú táblázatban felsorolt 1-21. jelű területrészekre vonatkozóan, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről** szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Kormányrendelet) szerinti **teljes eljárásban**, a Kormányrendelet 37., 38., 39., és 40.§-ában foglalt előírásoknak megfelelően megindította.

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 37. § szerinti előzetes tájékoztatási szakasz megindítása után további **módosítási igények** érkeztek a 22., 23., 24., 25., 26. 27., 29., és 30. és 31. jelű területekre, illetve egyes HÉSz előírásokra vonatkozóan (28. jelű terület), így **ezen módosítások államigazgatási és partnerségi egyeztetése az előzetes tájékoztatási szakaszban ismertetett módosítások teljes eljárásához egyszerűsített eljárásként kapcsolódóan történhet.**

*A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45.§ (2) a) bekezdése (átmeneti rendelkezéseik) alá tartozó jelen tervmódosítás esetén az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeit kell figyelembe venni.

A 10. jelű (Öreghegy Bányató vendéglő környezete) és a 19. jelű (Öreghegy Iglói utca) területekre vonatkozó módosítási kérelmeket idő közben visszavonták.

A 10. jelű módosítás területén, az Öreghegyi Donát utca és Zsolnai út sarkán lévő Bányató vendéglő környezetében a módosítás során a vendéglő és a panzió bővítése érdekében a vendéglő előtti parkoló és a vendéglő területe (11682 hrsz) településközpont vegyes övezetbe, a 11893 hrsz-ú „E” jelű övezet pedig közlekedési területbe került volna. A hatályos Településszerkezeti tervet és Szabályozási tervet is érintő módosítás kérelmét visszavonták.

A 19. jelű, az Öreghegyi 11396/2 hrsz-ú ingatlan megoszthatóságára vonatkozó módosítási igény– az ingatlan területéből 4 méteres sáv a 11400/17 hrsz-ú közterülethez történő átcsatolása - idő közben megszűnt.

Az Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításához szükséges tervezési feladatok elvégzésével a Topo Plan Tervezőiroda Kft-t bízta meg.

A módosítások jegyzékét tartalmazó 1. számú táblázat tájékoztat a módosítás sorszámáról, röviden a módosítás tárgyáról, illetve arról, ha a módosítás a településrendezési tervek nem terjed ki, vagyis csak a Helyi Építési Szabályzat előírásait érinti.

A módosítások területi beazonosítását a módosítási területek helyét és sorszámát jelölő átnézeti térkép segíti.



ÁTNÉZETI TÉRKÉP





## MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK, A MÓDOSÍTÁS TARTALMA

2015

## 1. számú táblázat

Mód. jele	Módosítás megnevezése	Épített és örökségvédelmi értékek, természetvédelem	BIA érték változás TSZT
1.	PALOTAVÁROS - A Jancsár utca mentén az 5905/5 hrsz-ú, Zkp övezeti besorolású önkormányzati ingatlanon parkoló létesítése	A 28662 azonosítójú régészeti lelőhely érintett.	Nem módosul.
2.	ALSÓVÁROS - A Homokosor és a Csíkvári út közötti útterületnek jelölt 7077 hrsz-ú ingatlan átminősítése különleges temető területbe (Kz-te), hogy összevonható legyen a 7078 hrsz-ú temető területével.	A 29215 azonosítójú régészeti lelőhely érintett.	Módosul.
3.	ÖREGHEGY - A Beregszászi út és a Budai út között lévő 9829/4 hrsz-ú ingatlant kettéválasztó „Lke-5.5” jelű és az „Lke-5.9” jelű építési övezet határát jelölő övezeti határvonal módosítása.	-	Nem módosul.
4.	VÁRALJA- A Takarodó út mentén lévő ingatlanoknak a Gksz-7.6 jelű övezetbe sorolt telephelyein a módosítás célja a beépíthetőség növelése és a minimális 5000 m <sup>2</sup> -es teleknagyság csökkentése.	A 4., 16 sz módosítás érinti a 11552 sz. Járműjavító és Mozdonyfelújító műemléki környezetét.	Nem módosul.
5.	VÁRALJA A Takarodó út menti 8115/5 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kéri a telkén a beépítési százalék 50 %-ra történő megemelését, valamint a legkisebb zöldfelület 25%-ra csökkentését.	-	Nem módosul.
6.	DÉLI IPARI PARK -A Sereg utca 8129/51 hrsz-ú KÖu jelű terület egy részének átminősítése kereskedelmi gazdasági, szolgáltató Gksz-6.10 jelű építési övezetbe.	-	Nem módosul.
7.	FELSÓVÁROS- A Palotai út mellett található a 4569/4 hrsz-ú Kz-e3 jelű övezetben lévő ingatlan területéből DEPÓNIA Kft. kérésére 759 m <sup>2</sup> területen lakossági hulladékudvar építési övezetének meghatározása.	A 29143 azonosítójú régészeti lelőhely érintett.	Módosul.
8.	DÉLI IPARI PARK- A Had utca 8129/36 és a 8129/38 hrsz-ú ingatlanok közötti KÖu önkormányzati területet közlekedési övezetből gazdasági övezetbe kívánják átmódosítani. A módosítás után a két ingatlan összevonhatóvá válik.	-	Nem módosul.
9.	VÁRALJA - A MÁV Előre Stadion 7671/12 hrsz-ú sporttelep területén fedett tornacsarnok elhelyezése tervezett, amihez szükséges a terület építési övezeti besorolásának módosítása.	-	Nem módosul.
10.	ÖREGHEGY-Donát utca Zsolnai út sarkán lévő Bányató vendéglő tulajdonosa szeretné bővíteni éttermét egy panzióval. A módosítás során a vendéglő előtti parkoló és a vendéglő területe (11682 hrsz) településközpont vegyes övezetbe kerül a 11893 hrszú „E” jelű övezet pedig közlekedési területbe. <b>A módosítási kérelmet visszavonták.</b>	-	-
11.	Székesfehérvár Megyei Jogú Város Közgyűlése 239/2012 (V.11) számú határozatával döntött a Máriamajori-erdő és a Nagy-völgy helyi védetté nyilvánításának kezdeményezéséről. A helyi védettséget ábrázolni kell a Településszerkezeti terven és a Szabályozási terven is.	A Mária major erdő és Nagy-völgy területe a 1731 sz. völgyzáró-gát műemléki környezetét érinti.	Módosul.

Mód. jele	Módosítás megnevezése	Épített és örökségvédelmi értékek, természetvédelem	BIA érték változás TSZT
12.	A Kadocsa út 84. szám alatti, 2187/9 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kérelmezte az ingatlanra vonatkozóan az építési hely megnövelését, az elő és oldalkert mértékének csökkentését.	-	Nem módosul.
13.	SZÉKESFEHÉRVÁR-KISFALUD - Kisfalud 020189/16 hrsz-ú, „Má-á” általános mezőgazdasági övezeti és „Eg” gazdasági erdő övezeti besorolású ingatlan „Má-á” területfelhasználású részének lakóterületté nyilvánítása.	A 29158 azonosítójú régészeti lelőhely érintett.	Módosul.
14.	TÓVÁROSI LAKÓNEGYED – Toronysor utcai garázsok - HÉSZ módosítás - Hész 12§. (4) A) bekezdésének módosítása „G” jelű övezetben a sorgarázsok elhelyezhetősége miatt szükséges.	-	Nem módosul.
15.	VIZIVÁROS - A Vizivárost korábban kettéosztó, megszüntetett vasúti iparvágányok helyén parkolók kialakítása, valamint a régi fűtőmű jelenleg „Gip-1.1” jelű építési övezetbe sorolt, 8679/11 hrsz-ú területén kutyasétáltató és parkolók elhelyezése tervezett.	A 29205 és a 29213 azonosítójú régészeti lelőhely érintett.	Nem módosul.
16.	VÁRALJA -A Váralja sor 1-3. sz. alatti, 8098 hrsz-ú, Gksz gazdasági kereskedelmi szolgáltató területen lévő ingatlan (Naponta Kft. – volt Cerbona Zrt.) és a MÁV 7671/10 hrsz-ú ingatlana közötti, kialakult állapot szerinti telekhatár rendezése érdekében a közterület-szabályozás módosítása.	A 4., 16 sz módosítás érinti a 11552 sz. Járműjavító és Mozdonyfelújító műemléki környezetét.	Módosul.
17.	PALOTAVÁROS - Tolnai utcában az iskola melletti 5902 hrsz-ú Zkp övezeti besorolású park egy részén tervezett parkolók kialakítása miatt szükséges a Hész módosítása.	A 28662 azonosítójú régészeti lelőhely érintett.	Nem módosul.
18.	FELSŐVÁROS – Az Aranysas utca mentén a 4313, 4314, 4315, 4300 hrsz-ú ingatlanok területén új utcanyitással járó új lakóterületi telkek kialakítása tervezett.	-	Nem módosul.
19.	ÖREGHEGY – A 11395/1 hrsz-ú és a 11395/2 hrsz-ú ingatlanok megoszthatósága, a telekvégeik hasznosíthatósága érdekében a 11396/2 hrsz-ú ingatlan területéből az Iglói utca 11400/17 hrsz-ú közterületéhez 4 méteres sáv átcsatolására vonatkozó módosítás tervezett. <b>A módosítási kérelmet visszavonták.</b>	-	-
20.	ALBA IPARI ZÓNA- Székesfehérvár 020265/33, 020265/35, 020265/36 hrsz- ú ingatlanokat érintő út tervezése kapcsán a kiszabályozott út módosítása szükséges, mivel a tervezett létesítmény nem fér el a jelenlegi útterületen.	-	Nem módosul.
21.	VIZIVÁROS - A Lövölde utca és Tüzér utca környezetében lévő 70-80 éves kocsánytalan tölgyek, mint értékes megtartandó faegyedek jelölése a Szabályozási terven.	A 29204 azonosítójú régészeti lelőhely érintett.	Nem módosul.

**A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 37. § szerinti előzetes tájékoztatási szakasz megindítása után érkezett módosítási igények, amelyek államigazgatási és partnerségi egyeztetése az előzetes tájékoztatási szakaszban ismertetett módosítások teljes eljárásához egyszerűsített eljárásaként kapcsolódóan történhet.**

22.	SEREGÉLYESI ÚT - A 62 számú főút belterületi szakaszán, a Köles utcánál lévő körforgalmi csomópont a HÉSZ előírásaitól eltérően épült meg. A tulajdonviszonyok tisztázása miatt szükséges az SZT módosítása.	-	Nem módosul.
-----	--	---	--------------

23.	BELVÁROS - A Kégl Gy utca 22. sz. alatti, 8722 hrsz-ú ingatlanon átmegy a városi távhővezeték. A tulajdonosi kérelem alapján a tervlapon jelölt átjáró helyének módosítása szükséges oly mértékben, hogy az a távhővezeték fölé kerüljön.	A 29211 azonosítójú régészeti lelőhely érintett.	Nem módosul.
24.	FEKETEHEGY: Székesfehérvár Körösi utcai kertvárosias lakóterület „Lke-10.4” jelű építési övezeti előírásainak módosítása tulajdonosi kérelem alapján. A HÉSz 28.§ (2) bekezdésében a Lke-10.4 övezeti előírásai közül a kialakítható telek legkisebb szélessége 25 méterről 18 méterre csökken.	-	Nem módosul.
25	ALSÓVÁROS - Az Önkormányzat kezdeményezése alapján a 7476 és 7475/2 helyrajzi számú ingatlanokat érintő övezeti módosításnál közlekedési terület kijelölése és a meglévő közlekedési terület bővítése történik a Vt településközpont vegyes terület csökkenésével.	-	Nem módosul.
26.	FELSŐVÁROS: Önkormányzati kezdeményezésre a központi vegyes építési övezetben a „Vk-2.6” jelű övezeti előírások módosítása tervezett.	A 29140 azonosítójú régészeti lelőhely érintett.	Nem módosul.
27	BELVÁROS - A Jávor Ottó téri zöldterület átminősítése beépítésre szánt településközpont vegyes területfelhasználásra a korábbi városszerkezet térfalainak beépítéssel járó területhasznosítással biztosítható visszaállítása érdekében szükséges a településrendezési eszközök módosítása.		Módosul.
28	HÉSZ MÓDOSÍTÁS: A HÉSz 6. § Egyes építményekre vonatkozó általános előírásai módosulnak, illetve kiegészülnek.	-	-
29	HORVÁT ISTVÁN LAKÓTELEP - Az 574 hrsz-ú ingatlanon lévő óvoda bővítése miatt az Ln-15.2 jelű építési övezet területének és építési övezeti előírásainak módosítása. Az 573 hrsz-ú ingatlanon lévő hőközpont építési övezeti besorolásának módosítása Ln-15.3 jelű építési övezetről Kkm jelű építési övezetre.	-	Nem módosul.
30	A város délnyugati határában a Nagykanizsai vasútvonal melletti Székesfehérvár 020468 hrsz-ú ingatlan a Településszerkezeti terven általános mezőgazdasági területként jelölt terület, a Helyi építési szabályzat szabályozási tervlapja azonban erdőterületként szabályozza. A terület természetben és a földhivatali ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján is erdő művelési ágú. A Székesfehérvár 020468 hrsz-ú ingatlan tényleges területfelhasználásával való összhang, valamint a településrendezési tervek közötti összhang megteremtése érdekében a Településszerkezeti terv módosítása szükséges.	-	Módosul
31	BELVÁROS - A Korona Zrt kérésére a Székesfehérvár Várkörút 44. szám alatti, 449 hrsz-ú ingatlant érintő, a Fal köz, Távirda utca, Budai utca, Várkörút közötti tömb területét érintő 11 méter szélességű út megszüntetése tervezett.	A 22691 azonosítójú régészeti lelőhely érintett.	Nem módosul.

**TERVELŐZMÉNYEK, A TERVMÓDOSÍTÁS SORÁN FIGYELEMBE VEENDŐ ÖNKORMÁNYZATI DOKUMENTUMOK:**

- Székesfehérvár MJV Közgyűlése 29/2002.(II.21.) határozatával elfogadott Városfejlesztési koncepciója
- Székesfehérvár MJV Közgyűlése 339/2010. (V.27.) határozatával elfogadott Közlekedésfejlesztési Koncepció
- Székesfehérvár MJV Közgyűlése 645/2014 (IX.19) határozatával elfogadott Integrált Városfejlesztési Stratégia.
- Székesfehérvár MJV Közgyűlése 431/2005. (XII.15.) határozatával elfogadott Környezetvédelmi program
- A város teljes közigazgatási területére elkészített 810/2010 (XII.9) számú határozattal elfogadott Kulturális Örökségvédelmi Hatástanulmány

**MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK:**

- Székesfehérvár MJV Közgyűlése 17/2004.(II.12.) sz. határozatával megállapított Településszerkezeti terve és leírása (továbbiakban: **TSZT**)
- 7/2004. (II. 24.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott Székesfehérvár Megyei Jogú Város külterületének, valamint egyes belterületi területrészeinek helyi építési szabályzata és szabályozási terve (továbbiakban: **HÉSZ és SZT**)

**TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP**

A településrendezési tervek módosításához az ingatlan-nyilvántartási alaptérképet az önkormányzat adatszolgáltatásként átadta a tervezőnek használatra. A tervmódosítási területek és közvetlen környezetüknek térképi ábrázolása a hatályos településrendezési tervek állományának felhasználásával készült.

**A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA**

A tervmódosítás 31 részterületének lehatárolását a mellékelt átnézeti helyszínrajz, a módosítások táblázatában bemutatott Településszerkezeti terv (TSZT) és a Szabályozási terv (SZT) kivágatok, valamint a Szabályozási terv módosított szelvényei ábrázolják.

**2. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS CÉLJA, VÁRHATÓ HATÁSA, LEÍRÁSA**

---

**A TERVMÓDOSÍTÁS CÉLJA:**

Székesfehérvár MJV Önkormányzat Közgyűlése **17/2004. (II.12) sz. határozatával megállapított Településszerkezeti Terve és a 7/2004. (II. 24.) sz. rendeletével jóváhagyott Székesfehérvár Megyei Jogú Város külterületének valamint egyes belterületi területrészeinek helyi építési szabályzata és szabályozási terve** elfogadásától eltelt időszak után, az önkormányzat felé írásban jelzett tulajdonosi/lakossági módosítási igények és városrendezési szempontok összehangolása érdekében a hatályos településrendezési eszközök szükségessé váló módosítása.

Székesfehérvár MJV Önkormányzat Közgyűlése első lépésben **21 területrésze**re vonatkozóan indította meg a településrendezési eszközeinek módosítását.

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 37. § szerinti előzetes tájékoztatási szakasz megindítása után **további módosítási igény érkezett a 22-31. sorszámú területre**, illetve egyes HÉSZ előírásokra vonatkozóan, amelyek a város szándékával összhangban szintén támogatottak.

A módosítások felsorolását és a módosítás tartalmának rövid meghatározását az előző 1. számú táblázat mutatja be.

A módosítások tartalmának részletes ismertetése, indoklása, alátámasztása a követhetőség érdekében szintén táblázatos formában készült el. A módosítások tartalmát, területét, szakági alátámasztó anyagát az egyes módosítási területekre vonatkozóan a 3. számú táblázat tartalmazza részletesen.

#### **A RENDEZÉS VÁRHATÓ HATÁSA, A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGE:**

A tervmódosítás az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: KV. Rendelet) 1. § (3) bekezdése alá tartozik, aminek értelmében a környezeti vizsgálat készítésének szükségessége a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján, a Rendelet 2. sz. melléklete szerint meghatározott szempontok figyelembe vételével dönthető el.

Mivel az Önkormányzat a településrendezési eszközök módosítását a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 36. § szerint teljes eljárás keretében kívánja lefolytatni, ezért a KV. rendelet 3. számú melléklete alapján érintett környezet védelméért felelős szerveket a 11797/7/2015 számú 2015. július 7-i keltezésű levelével előzetesen megkereste, hogy a véleményüket kikérje a tájékoztatóban akkor meghirdetett 1-21. jelű módosítások esetében a környezeti vizsgálat szükségességéről.

A terv megvalósíthatósága következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározása előzetesen a KV. Rendelet 2. számú melléklete alapján történt, aminek eredményeként az alábbi megállapítások tehetők:

##### **1.a) A terv megvalósítása**

A módosítás célja, hogy a 7/2004 (II.24) önkormányzati rendelettel elfogadott Székesfehérvár Megyei Jogú Város külterületének, valamint egyes belterületi területrészeinek helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét –továbbiakban: HÉSz – a támogatott lakossági módosítási kérelmek tárgyában az érintett területeken módosítsa. A módosítás nem terjed ki a város HÉSz által szabályozott teljes területére, hanem csak a kérelmekkel összefüggő kis részterületeket érinti.

Az előzetes tájékoztatóban korábban meghirdetett 1-21. jelű módosítások és a tervekészítés ideje alatt később beérkezett további, 22-31. jelű módosítások felsorolását az 1 számú melléklet tartalmazza.

**b)** A HÉSz módosítása a tervhierarchiában elfoglalt helyéből következően egy-egy kisebb területrészen érinti a 17/2004 (II.12) sz. Kgy. Határozattal megállapított, többször módosított Székesfehérvár MJV Településszerkezeti tervét. A módosítás más tervet vagy programot nem érint, illetve azokra vonatkozóan nem tartalmaz előírásokat és szempontokat, továbbá nincs hatással másik terv, illetve program tartalmára, vagy azok megvalósítására.

**c)** A terv megvalósulása esetén hozzájárul a város fenntartható módon történő fejlesztéséhez, mivel a módosítások során nem új, eddig beépítésre nem szánt területek kerültek átminősítésre beépítésre szánt területekbe. A módosítások legnagyobb részénél a meglévő építési övezetek határvonalainak, valamint az övezeti előírásoknak kismértékű módosítása történik. Ez alól kivételt képez:

- az 1. jelű módosítás, ahol a 5905/5 hrsz- ú (Zkp) közpark besorolású területen-,



- a 2.jelű módosítás, ahol a 5902 hrsz-ú (Zkp) közparkban és
- a 15. jelű módosítás, ahol a 8679/11 hrsz-ú, Gip területfelhasználású ingatlanon parkolók kialakításához közlekedési terület kialakítása tervezett, továbbá
- a 13. jelű módosítás, ahol Kisfalud általános mezőgazdasági területén kertvárosias lakóterület,
- a 27. jelű módosítás, ahol a Jávor Ottó téri közpark területen településközpont vegyes terület

kialakítása tervezett.

A Nagy-völgy helyi védetté nyilvánítása alapján a helyi védelem területi hatálya jelölésre kerül a Településszerkezeti terven és a Szabályozási terven.

**d)** A parkolási célú igénybevételek módosításán kívül a további módosítások új környezetvédelmi feltételek teljesítését nem igénylik. A terv megvalósítását, a módosítások jelenlegi és a módosítás utáni időszakra tervezett üzemelését a környezeti feltételekhez (ivóvízbázis védelem, természetvédelem, lakóterületi környezet védelme) kell igazítani.

**e)** A módosítás nem érint jelentős, a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályokat (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) valamint azok végrehajtását.

## **2. Várható környezeti hatások**

**a)** A terv megvalósítása kapcsán várható új környezeti hatások (pl.: közúti közlekedés és üzemi eredetű zajhatások,) az építés ideje alatt átmenetileg, illetve a megvalósulást követően a normál működési menet során, mint állandó hatások jelentkeznek.

**b)** Összeadódó, egymást felerősítő környezeti hatásokkal nem kell számolni. Alapvetően a közlekedésből (logisztika) és a működésből származó, megnövekvő zaj- és környezeti terhelés jelentkezhet a Gksz övezetben lévő módosításoknál, amely – tekintettel a terület és a környező több száz méteres körzetben kijelölt gazdasági területekre – a hatályos normáknak megfelelő működést feltételezve, várhatóan nem eredményez intézkedést igénylő, kedvezőtlen mértékű környezeti hatást.

**c)** A terv megvalósulása nem jár az országhatáron átnyúló környezeti hatásokkal.

**d)** A változtatások megvalósulása a jelenlegi ismeretek alapján, az előírások betartása mellett nem idéz elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenének.

**e)** A terv megvalósulása következtében várható környezeti hatások jellemzően lokálisak (pl. közúti közlekedésből eredő zajhatás, a működésből, használatból eredő üzemi eredetű zaj).

**f)** A részterületekre vonatkozó módosítások közül a 13. sz. módosítás 020189/16 hrsz-ú földrészlet területén – az „Má-á” általános mezőgazdasági övezeti és „Eg” gazdasági erdő övezeti besorolású ingatlan területének nagy részét természeti területként határozza meg a hatályos TSZT és SZT; de a módosítás hatálya alá tartozó terület az FmTrT Szerkezeti terve alapján a városias települési térség része - a tulajdonos kéri visszaállítani a 2013-ban érvényét veszített HÉSz előírásait.

A módosítások nem érintenek olyan területeket, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek, így sem védett természeti



területet, sem Natura 2000 területet, sem pedig természetvédelmi területet nem érintenek.

**g)** A terv megvalósítása feltételezhetően nem idéz elő a Korm. rendelet 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket.

**h)** A tervezett módosítások vízgyűjtő területeket, természetes és mesterséges vízfolyásokat nem érintenek. A új utcanyitást érintő, vagy parkolási célú módosításoknál a jelenlegi és a módosítás utáni időszakra tervezett üzemelését a környezeti feltételekhez (ivóvízbázis védelem, természetvédelem, lakóterületi környezet védelme) kell igazítani. A felszíni és a felszín alatti vizek védelme érdekében a 20 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű tervezett parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a talajra. A napi használatban lévő parkolók területén összefolyó csapadékvizet csak hordalék és olajfogón előtisztítva lehet a befogadóba vezetni. A parkolók csak vízzáró burkolattal alakíthatók ki, így a talajt mentesíteni lehet a talajszennyezés veszélyétől.

### **3. A várhatóan érintett terület**

**a)** A környezeti elemek, rendszerek, vagy a kulturális örökség szempontjából való érintettséget a módosításokat felsoroló és a módosítások tartalmát meghatározó 1. sz. és a 3. sz. táblázat tartalmazza részletesen.

**b)** A módosítási területeken (a jelenlegi ismeretek alapján) a környezetvédelmi határértékeket elérő, vagy azt meghaladó igénybevitelről, kibocsátásról, illetve szennyezettségről nincs információ.

**c)** A módosítások nem érintenek erdőgazdasági természetst, termelést, sűrűn beépített területet stb. A 18. jelű módosítás (az Aranyas utcát érintő új utcanyitás) és a 13. jelű módosítás (Kisfalud kertvárosias lakóterület fejlesztés) kivételével a módosítások nem járnak lakosságszám növekedéssel.

A fenti szempontok vizsgálata alapján megállapítható, hogy a tervezés által érintett területek - a 13. jelű módosítás (Kisfalud kertvárosias lakóterület fejlesztés) kivételével - jellemzően nem minősülnek értékesnek, illetve sérülékenynek.

A város területén a szennyvízhálózat már kiépült és a tervmódosítással érintett ingatlanok és az azokon lévő létesítmények számára is rendelkezésre áll.

A terv területén keletkezett kommunális hulladék gyűjtése és elszállítása szervezett formában, heti rendszerességgel történik. Az összegyűjtött szilárd kommunális (tágabban települési) hulladék környezetszennyezést nem okozó elhelyezése a Székesfehérvár térségi hulladéklerakó telepén biztosított.

A tervezett tervmódosítás, illetve fejlesztések nem járnak a kommunális szilárd hulladék mennyiségének jelentős növekedésével, így a hulladékszállítás kialakult rendszerét jelentősen nem befolyásolják.

**A KV. Rendelet 4.§ (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelő tartalmú fenti részletes tájékoztatás alapján, a terv kidolgozója a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.**

A visszaérkező vélemények alapján az érintett szervek közül az Országos Kémiai Biztonsági Intézet, Veszprém Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Bányászati osztálya, a Pest Megyei Kormányhivatal, Földművelésügyi és



Erdőgazdálkodási Főosztálya, és a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága nem tett észrevétel. A többi érintett szerv, - a kidolgozó, azaz önkormányzat véleményével egyezően - nem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását.

A Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály kéri az önkormányzati döntés indoklásának megküldését.

#### ELŐZETES ADATSZOLGÁLTATÁS KÉRÉS

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelete 3.§ (3) 6. pontja és a 4.§ (5) bekezdése alapján a településrendezési eszközök módosításának alátámasztó szakági munkarésze a területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás (számítás). A módosítás során a településrendezési eszközök és egyes törvények területrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 2013. évi CCXXIX. törvénnyel (továbbiakban: MTv.) módosított Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban: OTvT) előírásainak összhangját igazolni kell.

OTvT 31/B. § l) bekezdése alapján azon új országos, kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket az MTv. állapított meg, azonban a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben még nem kerültek alkalmazásra, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az OTvT MTv.-vel megállapított 12/A. § (1) bekezdése és övezeti előírásai szerint kell lehatárolni és alkalmazni.

OTvT 12/A. § (1) bekezdése rögzíti, hogy a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a 12. § (1) és (2) bekezdésében felsorolt térségi övezetek által érintett - az alábbiakban felsorolt - területeket az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről szóló kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni:

- jó termőhelyi adottságú szántóterület
- világörökségi és világörökségi várományos terület
- országos vízminőség-védelmi terület
- nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe
- ásványi nyersanyagvagyon-terület
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület

Az OTvT 12/A (1) bekezdése, valamint a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során *az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályairól* szóló 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: R) 1.§ (1) bekezdése és az 1. melléklete alapján kérte meg a Főépítési Iroda az adatszolgáltatását az MTv. által megállapított, szakterületét érintő új övezet(ek) lehatárolása tekintetében.

A fenti jogszabály előírásai alapján adatszolgáltatásra kötelezett szervek közül a Földmérési és Távérzékelési Intézet –FÖMI- jelezte, hogy adatszolgáltatási kötelezettségének azért nem tud eleget tenni, mert a megkeresés teljesítéséhez szükséges adatállomány FÖMI részére történő átadására később, előreláthatólag 2015. július hónapban kerül sor. A Veszprém Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Bányászati



Osztálya, valamint a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság nem válaszolt a megkereső levélre. **Az ökológiai hálózat (magterület, ökológiai folyosó, puffer terület) és a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület lehatárolásának digitális adatszolgáltatását a Nemzeti Park Igazgatóság a későbbiekben megküldte.**

**A 22-31. jelű módosítások kapcsán a környezeti vizsgálat készítésének szükségességéről előzetes véleménykérés még nem történt meg.**

Korábbi adatszolgáltatás alapján a hatályos településrendezési eszközökben szerepelnek a bányatelekkel fedett területek, illetve a nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon területek. A módosítás hatálya alá tartozó területek ezeket nem érintik.

A Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Fejér Megyei Szakaszmérnökségének a termódosításhoz adott adatszolgáltatása szerint: A tervezett módosítás országos vízminőség-védelmi területet, felszín alatti vízbázist, nagyvízi medret, illetve a Vásárhelyi – terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározó területet nem érint.

#### A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁHOZ SZÜKSÉGES ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI SZAKASZ

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat, mint kidolgozó a településrendezési eszközök módosításáról szóló, 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 37. § szerinti előzetes tájékoztató kiküldésével egyidejűleg megkérte az 1-21. jelű módosítások tekintetében a környezet védelméért felelős államigazgatási szervek állásfoglalását, valamint a Településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetési szabályairól szóló 431/2013 (VIII.16) Közgyűlési határozat alapján meghirdette a partnerségi előzetes egyeztetés megindítását.

A beérkezett előzetes véleményeket az alábbi 2. számú táblázat tartalmazza.

#### A 314/2012. (XI: 8.) KORMÁNYRENDELET 37.§ (4) BEK. SZERINTI ELŐZETES VÉLEMÉNYEK TÁBLÁZATA

##### 2. számú táblázat

<b>7/2004.(II.24.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott, többször módosított Székesfehérvár Megyei Jogú Város külterületének, valamint egyes belterületi területrészeinek helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítása</b> 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 37.§ (2) bekezdése alapján	
<b>ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERV NEVE</b>	<b>AZ EGYEZTETÉSI ELJÁRÁSBAN AZ 1-21. JELŰ MÓDOSÍTÁSOKKAL KAPCSOLATBAN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK, ÉSZREVÉTELEK</b>
	<b>ÉSZREVÉTELT ILLETVE MEGJEGYZÉST TETT</b>
Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály Ügyszám: 11797/36/2015	<p><b>1, 2,3,6,7,8,14,17,19 számú módosítási</b> pontokkal kapcsolatban érdemi véleményt csak a konkrét szabályozás birtokában tud adni.</p> <p><b>4. számú módosítás:</b> A Takarodó út mentén található Gksz-7.6 övezet paraméterének megváltoztatásánál figyelembe kell venni a területet. Nem javasolja az övezetek számának növelését.</p> <p><b>5. számú módosítás:</b> Takarodó út mentén található 8115/5 hrsz-ú ingatlan beépítési paramétereinek megváltoztatása. A Gksz-7.6 övezet paramétereinek megváltoztatásánál a 4. sz. módosítási pontban előírtak figyelembevételére szükséges. A módosítási szándék OTÉK előírásaival nem ellentétes.</p> <p><b>9.számú módosítás:</b> A módosítás ellen kifogást nem emel. A módosítási szándék OTÉK előírásaival nem ellentétes</p> <p><b>10. számú módosítás:</b> A módosítási szándék a Bányató Vendéglő bővítése a közterületi parkoló terhére. A Vendéglőnek jelenleg nincs telken belüli parkolója,</p>



	<p>jelenleg közterületi parkolót használják a látogatók. Nem tartja szerencsésnek a Zsolnai utca felőli látvány és a közterületi parkolók elépítését. A terület nemrég megcsúszott, ezért a további beépítése a felszínmozgás miatt sem javasolt.</p> <p><b>11. számú módosítás:</b> A Máriamajori-erdő és a Nagy-völgy természet-védelmi szempontból helyi védelem alá helyezése miatt a településrendezési eszközökön a tájékoztató adatkén ábrázolásra kerül. A konkrét szabályozást a védelmet elrendelő rendelet határozhatja meg.</p> <p><b>12. módosítás:</b> A módosítási szándék nem ellentétes az OTÉK előírásaival.</p> <p><b>13. módosítás</b> A Kisfalud 020189/16 egy részének, amely általános mezőgazdasági övezet és „Eg” gazdasági erdőövezeti besorolású lakóterületté nyilvánítása. Az erdő övezetet teljes egészében Fejér Megye Területrendezési Tervéről szóló 1/2009 (II:13) K:r.sz. rendelet (FmTrT) ökológiai folyosó által érintett területként jelöli. Az OTTr 18.§-a alapján ökológiai folyosó övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A területen „beültetési kötelezettségű terület határa” jelölés esetén (amely szerepel a módosítási területen) az ÉTV 29.§(1), (4), (5) rendelkezéseit kell alkalmazni.</p> <p>Nem javasolt lakóterület kijelölése, mivel az állattartó telep 500 m védőtávolsága teljes mértékben lefedi.</p> <p><b>15. módosítás:</b> A fűtőerőműt ellátó iparvágány felszámolását követően a Vizivárosi lakótelepen a vasút helyén felszabaduló terület hasznosítása.</p> <p>Javasolja megszűnő iparvágány hasznosítását komplexen kezelni. Megfontolásra javasolja a városszerkezeti szempontból a kórház rendelőintézetéhez gyalog útkerékpár út kialakítását. vagy a kórháznál parkolók kialakítását. A nyomvonal Vizivárosi részén a terepadottságokból kifolyólag parkoló elhelyezése kérdéses. Az alátámasztó munkarészben szükséges a parkoló kiosztáson kívül a megközelítés (iskola közelsége) és a tereprendezés</p> <p><b>18. módosítás:</b>Aranyas utca-Rét utca tömbjében lévő telkek újraosztása, új közterület kialakítása. a módosítás feladata. Fontosnak tartja, hogy az alátámasztó munkarészben ki kell térni arra, hogy a terület mélyen fekszik és a vízelvezetés milyen feltételekkel oldható meg.</p> <p><b>20. módosítás</b> Az Alba Ipari Zóna 020265/33,020265/35,020265/36 hrsz-ú ingatlanokat érintő módosítás ellen kifogást nem emel.</p> <p><b>21. módosítás:</b> A Lövéde utcai 70-80 éves kocsánytalan tölgyek a Hész-szabályozási tervlapján történő jelölése ellen kifogást nem emel.</p> <p>A fák ültetésére vonatkozó törzsátmérő nem az építés rendjét szolgálja, ezért javasolja, hogy a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995.LIII. tv.48.§(2) bek. alapján kapott felhatalmazás alapján a fák védelmének helyi rendeletet alkossanak.</p>
Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Ügyszám: FED/01/353/- 6/2015	OTTr 2003 évi XXVI. tv-ben meghatározott országos ökológiai hálózat övezete által egyedül 13. sz. módosítás területe a 0200189/16 hrsz-ú ingatlan egy része az ökológiai folyosó övezetbe tartozik.
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság Ügyszám:	Nem válaszolt.
Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Ügyszám:35700/9403-2/2015	Kifogást nem emel.
Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Ügyszám: 11797/36/2015	Kifogást nem emel.
Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal Út- és Hídügyi Főosztály Engedélyezési és Forgalomszabályozási Osztály Ügyszám:UVH/UH/235/21/20 15	A <b>(1,2,6,8,10,15,17,18,20) módosításokra</b> az alábbi észrevételt teszi. Figyelembe kell venni az OTTr, az OTÉK előírásait. Az alátámasztó munkarészek az e-ÚT 02.01.41 számú valamint e-ÚT 03.01.11 számú műszaki előírásoknak feleljenek meg. Parkolási létesítmények kialakításánál figyelembe kell venni az e-Út 03.02.31 számú műszaki előírást.
Nemzeti Közlekedési Hatóság	Kifogást nem emel.



Polgári Légiközlekedési Igazgatóság Ügyszám:FD/RR/NS/A/2058/1/2015	
Fejér Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály Ügyszám:FE/ÚT/NS/A/538/3/2015	Nincs hatásköre.
Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ Ügyszám:600/1767-2/2015	Székesfehérvár területére vonatkozó, nyilvántartott műemlékek és régészeti lelőhelyek leíró adatait tartalmazó táblázatokat. Kifogást nem emelt
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Örökségvédelmi osztály Ügyszám: BPD/004/102-2/2015	Környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.
Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatalai Főosztály Ügyszám:FED/01/353/-6/2015, 10457/2015	Kifogást nem emel.
Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály Ügyszám:XIV-G-013/10323-2/2015	Kifogást nem emel Környezeti vizsgálatról nem nyilatkozott
Fejér Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és földművelésügy főosztály, Növény és Talajvédelmi osztály Ügyszám:FEF/TAL/00810-2/2015	Kifogást nem emel.
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal Ügyszám: HHI/4614-1/2015	Kifogást nem emel.
Fejér Megyei Rendőr-főkapitányság Ügyszám:07000/3748-1/2015, 07010/6080/-1/2015	Kifogást nem emel.
Veszprém Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály Ügyszám:	Nem nyilatkozott.
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Ügyszám:CS/20048-2/2015	Kifogást nem emel.
Országos Atomenergia Hivatal Nukleáris Biztonsági Igazgatóság Ügyszám:OAH-2015-01192-0002/2015	A módosítással kapcsolatban nincs hatásköre.
Fejér Megyei Kormányhivatal	<b>Módosítás 2. pontja</b> (7077 és 7078 hrsz-ú ingatlanok) érinti a 22215 egyedi



örökségvédelmi hatáskörben eljáró Székesfehérvári Járási Hivatala. Ügyszám: 11797/36/2015	azonosítószámon nyilvántartott régészeti lelőhelyet, <b>Módosítás 7. pontja</b> szerinti 4569/4 hrsz ingatlant a 29143 számon nyilvántartott régészeti lelőhely a <b>Módosítás 13. pontja</b> szerinti 020189/16 hrsz-ú ingatlan területét a 80515 sz. nyilvántartott régészeti lelőhely érinti <b>Módosítás 17. pontja</b> szerinti 5902 hrsz-ú ingatlan területét a 28662 sz. régészeti lelőhely érinti. A 4., 16. jelű módosítás érinti a 11552 sz. Járműjavító és Mozdonyfelújító műemléki környezetét <b>11 számú módosítás</b> a Mária-majori erdő és Nagy-völgy 1731 sz. völgyzáró-gát műemléki környezetét érinti.
Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat Országos Tisztiorvosi Hivatal Ügyszám:KEF-12759-2/2015	Gyógytényező érintettsége nem áll fent, ezért véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.
Országos Kémiai Biztonsági Intézet Ügyszám:	Nem nyilatkozott.
Országos Közegészségügyi központ Ügyszám:OKBI-23025-2/2015	Kifogást nem emel. Környezeti vizsgálatot nem tartja szükségesnek.

**7/2004.(II.24.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott, többször módosított Székesfehérvár Megyei Jogú Város külterületének, valamint egyes belterületi területrészeinek helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítása**

314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 37.§ (2) bekezdése alapján

KÖZMŰSZOLGÁLTATÓK ÉS EGYÉB SZERVEK NEVE	ÉSZREVÉTELT ILLETVE MEGJEGYZÉST TETT
Magyar Telekom, Műszaki Szolgáltatási Szervezet Észak-dunántúli Szolgáltatási Központ, Székesfehérvári Mérnökség Ügyszám, iktatószám nincs.	Kifogást nem emel.
Székesfehérvár Térségi Víz Társulat Ügyszám, iktatószám nincs.	Kifogást nem emel.
Székesfehérvári Rendőrkapitányság Közlekedésrendészeti Osztály Ügyszám:	Nem nyilatkozott.
Magyar Közút Nonprofit Zrt. Fejér Megyei Igazgatósága Ügyszám:	Nem nyilatkozott.
Fejér Megyei Önkormányzatok Víz- és Csatornamű Zrt. Ügyszám:3-1199/2/2015	<b>1 számú módosítás:</b> A tervezett parkoló balatoni út felé eső vége alatt keresztül megy egy NA 500-as azbesztcement fő nyomóvezeték . A vezeték érzékenyen viselkedik a kivitelezéssel járó rezgésekkel <b>6. számú módosítás:</b> A terület északi sarkában lévő épület alatt keresztül megy egy NA-160 KM-PVC vezeték. Átminősítés esetén a vezeték szakaszt ki kell váltani. <b>8. számú módosítás:</b> A területen lévő közcélú vezetékek kiváltásáról gondoskodni kell. <b>12. számú módosítás:</b> Az adott ingatlanon keresztül megy egy NA 500-as azbesztcement fő nyomóvezeték .Az átsorolást követően az épületbővítés során a védőtávolságot figyelembe kell venni. Az épület tervezéskor előzetes egyeztetés szükséges <b>21. számú módosításhoz.</b>

	A parkolók fásítás tervezése előtt egyeztetés szükséges
E.ON Észak-dunántúli Áramszolgáltató Zrt. Székesfehérvári Régió Ügyszám:	Nem nyilatkozott.
E.ON Dél-dunántúli Gázzolgáltató Zrt. Műszaki Üzemviteli Igazgatóság, Székesfehérvári Üzem Ügyszám:	Nem nyilatkozott.
Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. Ügyszám:50127315-2/2015	<b>A 12. sorszám alatti módosításhoz</b> (Kadocsa út 84 sz 2187/9 hrsz-ú módosítás) tett észrevételt. Az ingatlan határában található a DRV Zrt. üzemeltetésében lévő un. KÖFÉM jelű DN 500 ac ivóvíz távvezeték (melynek rajzát megküldték).A távvezeték nyomvonalában és annak biztonsági övezetében (5-5 m) fásnövényzet ültetése, bármilyen építmény építése, szerves és hígrágya elhelyezése ipari és kommunális hulladék lerakása megszerezés tilos.
Beruházási Iroda Ügyszám:	Nem nyilatkozott.
Vagyongazdálkodási Iroda Ügyszám:124289/2015	Kifogást nem emel.
Környezetvédelmi Iroda Ügyszám:	Nem nyilatkozott.
Közlekedési Iroda Ügyszám:124840/2/2015	<b>16. módosítás:</b> Az érvényben lévő szabályozási terv a MÁV a megváltozott elképzelése és időközbeni elépítései miatt felülvizsgálandó. Az IMCS és a déli elkerülő út kapcsolat miatt vezetői döntés szükséges. Javaslat az IMCS-t alátámasztó megvalósíthatósági tanulmány szerint lehet. <b>17. módosítás:</b> A kiépített gyalogos közlekedési lehetőségek ne sérüljenek, a parkolók fásítása mellett a 27 parkoló-állást tartalmazó, változatot támogatja. <b>18. módosítás:</b> A „Modern Városok” programhoz kapcsolódó elképzelések között vizsgálják az érintett ingatlanok egyéb (a Bregyó Sportcentrum feltárását szolgáló megoldásokat) Kéri a HÉSZ 22. § (3-4) bekezdésének kiegészítését. <b>(3) Az (építési engedélyezési) I. fokú építési hatóság épület, építmény létesítésére, átalakítására, fennmaradására és használatbavételére irányuló eljárásához, építési munkálataihoz kapcsolódóan, valamint az érintett ingatlan kapubejárójának, kerítésének kialakításához közútkezelői hozzájárulást kell kérni.</b> <b>(4) A magántulajdonú ingatlanok megközelítését szolgáló kapubejárók, útsatlakozások kialakítására szóló közútkezelői hozzájárulásokban meg kell határozni, illetve a kérelmezővel meg kell tervezettni a csatlakozó közúti, közterületi létesítmények kialakítására vonatkozó előírásokat.</b> Kéri a 4.számú melléklet: második bekezdésében az önsúly megnevezést ösztömögre javítani. – 1A 3 jármű/nap kiszolgáló forgalomnál nagyobb 3.5 tonna <b>önsúlyú ösztömögű</b> vagy ennél nehezebb tehergépjármű, vagy ilyen <b>önsúlyú ösztömögű</b> kiszolgáló tehergépjárművet igénylő tevékenység, továbbá a 3.5 tonna <b>önsúlyú ösztömögű</b> vagy ennél nehezebb járművek, vagy az ilyeneket szállító járművek - a közszolgáltatók esetét kivéve - elhelyezése, tárolása, Kéri a 24/A.§ (5) bekezdés törlését.
Építésigazgatási Iroda Ügyszám:	Nem nyilatkozott.
Városüzemeltetési és Közműellátási Iroda Ügyszám:	Kifogást nem emel.
Székesfehérvár Városgondnoksága Kft. Ügyszám:	Nem nyilatkozott.

<sup>1</sup> Módosította az 55/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 37.§-a. Hatályos 2014. 01. 12-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.



<b>7/2004.(II.24.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott, többször módosított Székesfehérvár Megyei Jogú Város külterületének, valamint egyes belterületi területrészeinek helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítása</b>	
314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 37.§ (2) bekezdése alapján	
<b>SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSI ÖNKORMÁNYZATOK FEJÉR MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT</b>	<b>ÉSZREVÉTELT ILLETVE MEGJEGYZÉST TETT</b>
Fejér Megyei Önkormányzati Hivatal Ügyszám:	Nem nyilatkozott.
Aba Nagyközség Önkormányzata Ügyszám:	Nem nyilatkozott.
Csór Község Önkormányzata Ügyszám:	Nem nyilatkozott.
Gárdony Város Önkormányzata Ügyszám:	Nem nyilatkozott.
Iszkaszentgyörgy Község Önkormányzata Ügyszám:	Nem nyilatkozott.
Moha Község Önkormányzata Ügyszám:	Nem nyilatkozott.
Pákozdi Község Önkormányzata Ügyszám:	Nem nyilatkozott.
Pátka Község Önkormányzata Ügyszám:	Nem nyilatkozott.
Sárkeresztés Község Önkormányzata Ügyszám:S/516-2/2015	Kifogást nem emel.
Sárszentmihály Község Önkormányzata Ügyszám:1274-2/2015	Kifogást nem emel.
Seregélyes Nagyközség Önkormányzata Ügyszám:3338-2/2015	Kifogást nem emel.
Szabadbattyán Nagyközség Önkormányzata Ügyszám:107/2015 (VII.30) önk hat	Kifogást nem emel.
Tác Község Önkormányzata Ügyszám:	Nem nyilatkozott.
Zámoly Község Önkormányzata Ügyszám:Z/58-3/2015	Kifogást nem emel.

<b>7/2004.(II.24.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott, többször módosított Székesfehérvár Megyei Jogú Város külterületének, valamint egyes belterületi területrészeinek helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítása</b>	
314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 37.§ (2) bekezdése alapján	
<b>PARTNEREK</b>	<b>ÉSZREVÉTELT ILLETVE MEGJEGYZÉST TETT</b>
Fejér Megyei Mérnöki Kamara	Nem nyilatkozott.
Fejér Megyei Építészek Kamarája	Nem nyilatkozott.
Gaja Környezetvédő Egyesület	<p><b>1-17 számú módosításoknál</b> a Zkp terhére kialakított parkolóknál a visszapótlásra kötelezés -ha itt ezen a területen történik- akkor javasolják a lombkoronás, előnevelt fák ültetését a parkolók sövényvel történő kísérését.</p> <p><b>7. számú módosítás:</b> A hasznosítandó telek belső út menti telekhatárait takaró zöldsáv /pl. tujasor/ telepítését kell előírni.</p> <p><b>10 módosítás:</b> A 11682 hrsz-ú vendéglő –terület településközpont vegyes övezetbe (Vt) történő módosítását támogatja, de az „E” jelű övezetek közlekedési területbe sorolását nem tartja egyértelműnek.</p> <p><b>12. módosítás:</b> Abban az esetben támogatja a módosítást, ha az előírt zöldfelület mértéke nem változik vagy többszintes növényállomány kialakítása lesz előírva.</p> <p><b>13. módosítás:</b> Összhangban kell lenni a szerkezeti és szabályozási tervnek. Az átszellőztető zöld folyosót mindenképpen fenn kell tartani.</p> <p><b>15. módosítás:</b> Az esetleges burkolt felület-növekedését a zöldfelületi intenzitás</p>

**Székesfehérvár Megyei Jogú Város**  
 Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása  
 SZÉKESFEHÉRVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS RÉSZTERÜLETEIRE  
 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38.§ szerinti államigazgatási egyeztetési dokumentáció – 2016. március

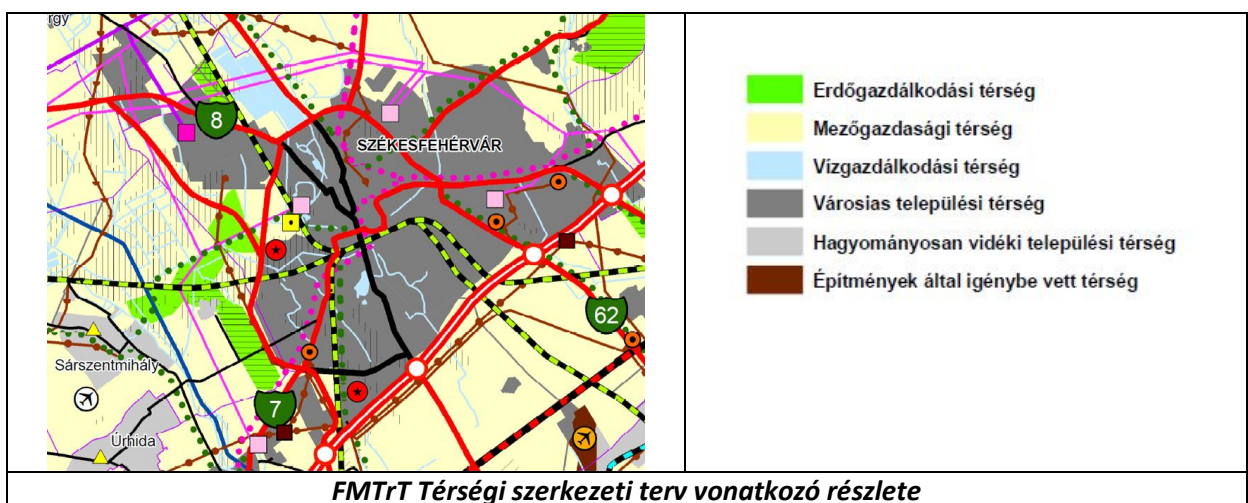
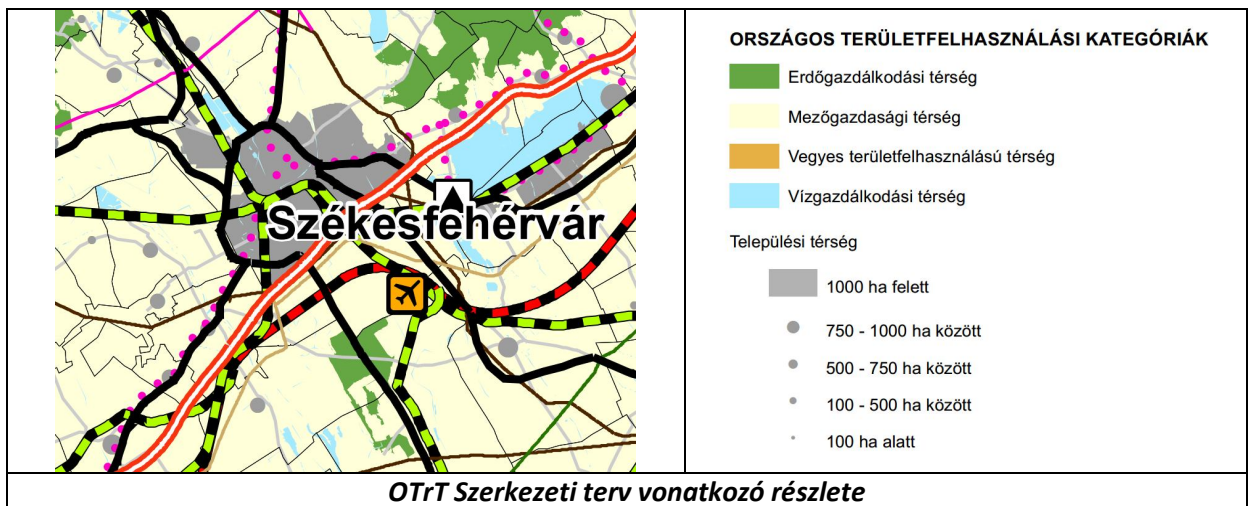
	növelésével lehet elérni. (lombos fák, többszintes növényzet) Részt Kíván venni.
Székesfehérvári Városszépítő és – védő Egyesület	<b>A 7. számú módosításhoz.</b> Javasolja a hulladékudvar kitelepítését erről a területről.
Kis László István	A Hész Felsőváros jelenleg érvényes tervének módosítására tett javaslatot. A javaslata a Hész 21 pontjáról szóló módosítást érinti.



### 3. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJÁT IGAZOLÓ TÉRKÉP ÉS LEÍRÁS

A tárgyi módosítások az egyes törvények területrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 2013. évi CCXXIX. törvénnyel (továbbiakban: **MTv.**) módosított Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban: **OTrT**) előírásaival, valamint Fejér megye Területrendezési Tervéről szóló 1/2009. (II. 13.) K. r. sz. rendelet (továbbiakban: **FmTrT**) előírásaival **összhangban vannak.**

A 11., a 13. és a 30. jelű módosítási területek kivételével a módosításokkal érintett területek a belterület részeként az OTrT és a FmTrT Szerkezeti terve szerinti települési térségbe tartoznak. Az országos, illetve térségi infrastruktúra hálózat elemei közül a 16. és az 5. jelű területet a Budapest-Székesfehérvár-Nagykanizsa-Murakeresztúr országos törzshálózati vasúti pálya, a 3. és a 12., valamint a 30. jelű területet a 7. sz. főút, a 22. jelű területet a 62. sz. főút belterületi szakasza érinti.



**A módosítás hatálya alá tartozó területek az OTrT-ben lehatárolt alábbi országos övezetekkel érintettek, így az ezen övezetekre vonatkozó előírások relevánsak:**

- Országos ökológiai hálózat övezete - Máriamajori erdő – Nagyvölgy területe
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete - Máriamajori erdő – Nagyvölgy területe

**A módosítás hatálya alá tartozó területek a hatályos FmTrT-ben lehatárolt alábbi térségi övezetekkel nem érintettek, azaz a vonatkozó előírások, a tárgyi módosítás tekintetében nem relevánsak:**

- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (Mtv. módosította az előírásokat)
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (Mtv. módosította az előírásokat) - kivétel a Máriamajori erdő – Nagyvölgy területe
- Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete (Mtv. megszüntette)
- Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezet (Mtv. megszüntette)
- Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (Mtv. megszüntette)
- Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete (Mtv. megszüntette)
- Ökológiai folyosó övezete (Mtv. módosította az előírásokat)
- Pufferterület övezete (Mtv. módosította az előírásokat)
- Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete (Mtv. módosította az előírásokat)
- Együtt tervezhető térségek övezete (Mtv. megszüntette)
- Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete (Mtv. módosította az előírásokat)
- Világörökség és világörökség-várományos terület övezete (Mtv. módosította az előírásokat)
- Nagyvízi meder övezete (Mtv. a „Nagyvízi meder” térségi övezet elnevezését a „Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe” országos övezetre módosította)
- Földtani veszélyforrás területének övezete
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete (Mtv. módosította az előírásokat)
- Vízerózióknak kitett terület övezete (Mtv. megszüntette)
- Szélerózióknak kitett terület övezete (Mtv. megszüntette)

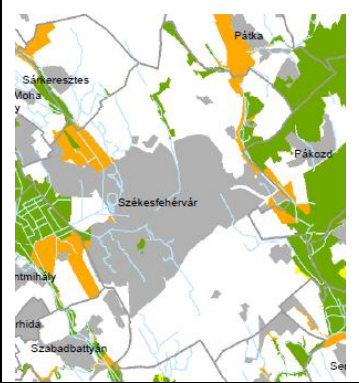
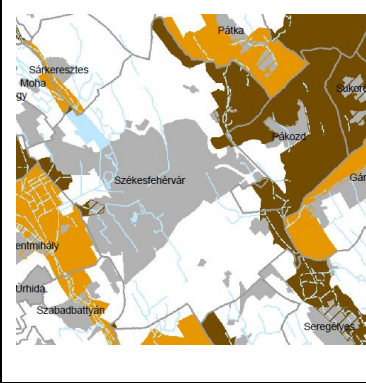
**A teljes közigazgatási terület, azaz a módosítás hatálya alá tartozó terület is érintett a hatályos FmTrT szerinti alábbi országos övezetekkel:**

- Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete
- Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete (Mtv. a térségi övezet elnevezését „Ásványi nyersanyag-vagyon terület térségi övezetre” módosította, az „Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület országos övezet” az Mtv. megszüntette)
- Történeti települési terület övezete (Mtv. megszüntette)

**A módosítás hatálya alá tartozó területeket is érintenek a hatályos FmTrT alábbi megyei övezetei:**

- Magterület övezete (Mtv. módosította az előírásokat) - Máriamajori erdő - Nagyvölgy
- Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (Mtv. megszüntette) – Máriamajori erdő - Nagyvölgy



	
<b>Országos ökológia hálózat</b> <b>Magterület övezete</b> <b>Ökológia folyosó övezete</b> <b>Pufferterület övezete</b>	<b>Országos jelentőségű</b> <b>tájépvédelmi terület övezete</b>

Az alábbi országos övezeteket az OTrT 31/B. § e) bekezdése alapján a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál nem kell alkalmazni, mivel azokat az Mtv. megszüntette:

- Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete (Mtv. megszüntette)
- Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezet (Mtv. megszüntette)
- Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (Mtv. megszüntette)
- Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (Mtv. megszüntette)
- Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete (Mtv. megszüntette)
- Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete (Mtv. a térségi övezet elnevezését „Ásványi nyersanyag-vagyon terület térségi övezetre” módosította, az „Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület országos övezetet” az Mtv. megszüntette)
- Együtt tervezhető térségek övezete (Mtv. megszüntette)
- Vízerózióknak kitett terület övezete (Mtv. megszüntette)
- Szélerózióknak kitett terület övezete (Mtv. megszüntette)

Az OTrT 31/B. § h) bekezdése alapján azokat a kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket a megyei területrendezési terv megállapít, azonban a rá vonatkozó előírásokat az Mtv. módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az Mtv.-vel megállapított övezeti előírásaival kell alkalmazni.

Az OTrT 2.§ 8. pontja szerint *földtani veszélyforrás területe*: kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelybe a lejtős tömegmozgásokkal, egyéb kedvezőtlen mérnökgeológiai adottságokkal és építésföldtani kockázatokkal jellemezhető területek, továbbá az emberi tevékenység hatására jelentkező vagy felerősödő kedvezőtlen földtani folyamatokkal és vízjárással összefüggő földtani veszélyek által érintett területek tartoznak.

Az OTrT 25. § -a rögzíti:

(1) A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni.

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

A hatályos településrendezési eszközök készítésekor az építést befolyásoló, földtani veszélyforrások (pl. mélyfekvésű, vízjárta területek) területe lehatárolásra kerültek, melyek a jelen módosítások területi hatálya alá tartozó területeket nem érintik. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése a földtani veszélyforrások (pl. mélyfekvésű, vízjárta területek) területén nem történik.

OTrT 31/B. § I) bekezdése alapján azon új országos, kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket az MTv. állapított meg, azonban a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben még nem kerültek alkalmazásra, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az OTrT MTv.-vel megállapított **12/A. § (1) bekezdése** és övezeti előírásai szerint kell lehatárolni és alkalmazni:

- jó termőhelyi adottságú szántóterület – országos övezet, a módosítás hatálya alá tartozó területek, az OTrT mellékletében ábrázoltak szerint nem érintettek az övezettel
- világörökségi és világörökségi várományos terület - országos övezet, a módosítás hatálya alá tartozó területek, az OTrT mellékletében ábrázoltak szerint nem érintettek az övezettel
- országos vízminőség-védelmi terület - országos övezet, a módosítás hatálya alá tartozó területek, az OTrT mellékletében ábrázoltak szerint nem érintettek az övezettel
- nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe - országos övezet, a módosítás hatálya alá tartozó területek, az OTrT mellékletében ábrázoltak szerint nem érintettek az övezettel.

#### 4. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A módosítás hatálya alá tartozó területek közül a **11. jelű Máriamajori erdő – Nagyvölgy területe, amely Székesfehérvár Megyei Jogú Város Közgyűlése 239/2012 (V.11) számú határozata alapján helyi jelentőségű természetvédelmi terület**, az OTrT-ben lehatárolt alábbi országos övezetekkel érintett, így az ezen övezetekre vonatkozó előírások relevánsak a 11. jelű terület esetében:

- Országos ökológiai hálózat övezete
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

A terület a hosszú ideje tartó zavartalansága miatt értékes, védendő élőhelyé vált, aminek természetbeni állapotát a védelem érdekében ma sem befolyásolja jelentősebb erdőgazdálkodási tevékenység, vagy intenzívebb természetjáró/turista látogatóforgalom.

A Fejér Megyei Kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörben eljáró Székesfehérvári Járási Hivatala előzetes tájékoztatása szerint (Ügyszám: 11797/36/2015) a Mária major erdő és Nagy-völgy területe a 1731 sz. völgyzáró-gát műemléki környezetét érinti.

A 13. számú módosítási területen, a Kisfalud 020189/16 hrsz-ú ingatlan „Eg” védelmi célú övezetbe sorolt részét teljes egészében ökológiai folyosó által érintett területként jelöli az FmTrT. A beépítésre szánt lakóterület kijelölése az erdőövezetet, egyben az ökológiai folyosó területének övezetét nem érinti.



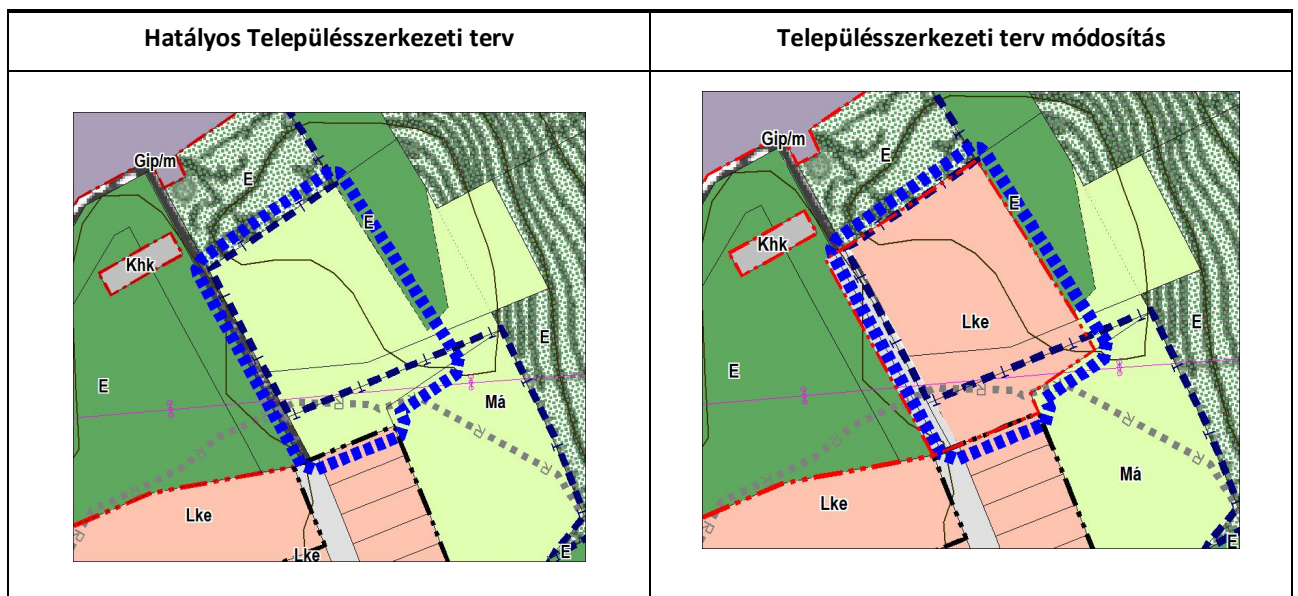
A Kisfalud 020189/16 hrsz-ú ingatlan „Má-á” általános mezőgazdasági övezeti besorolású, kertvárosias lakóterület számára tervezett része az OTrT Országos ökológiai hálózat övezetét meghatározó 3/1. sz. melléklete szerint, valamint az FmTrT Országos ökológiai hálózat övezeteit (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület övezetei) meghatározó 3/10. sz. melléklete szerint nem érintett az országos ökológiai hálózat övezeteivel, vagyis a tervezett beépítésre szánt területfelhasználás ezzel nem ellentétes.

#### BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK EGYENSÚLY

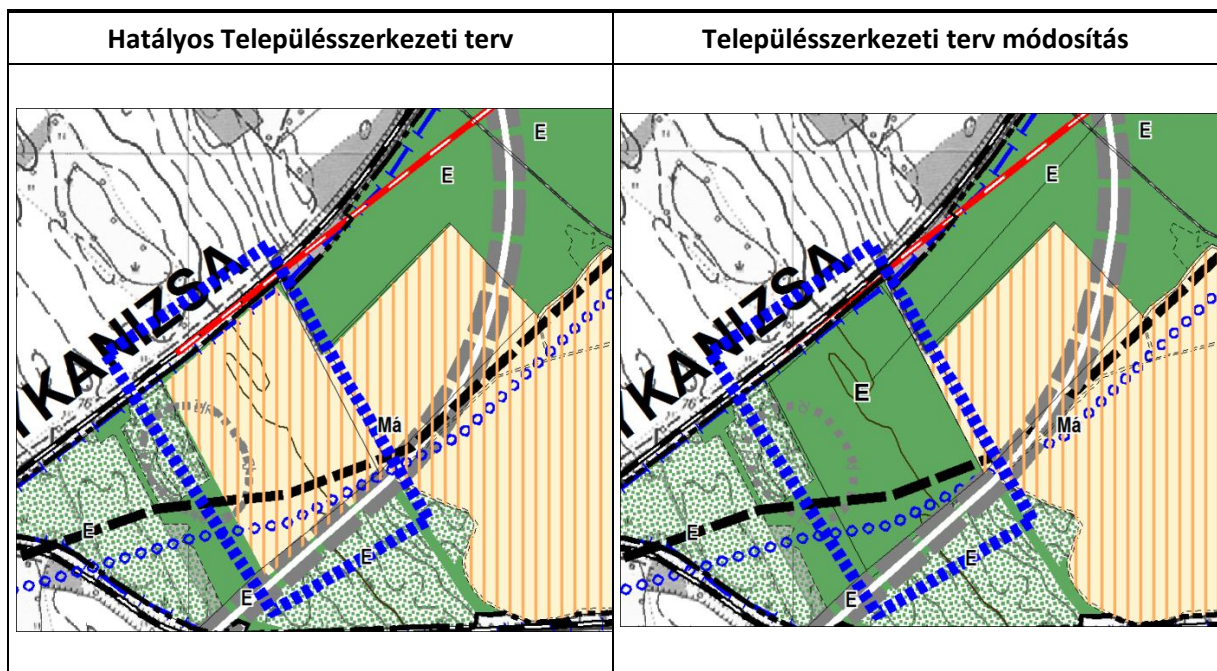
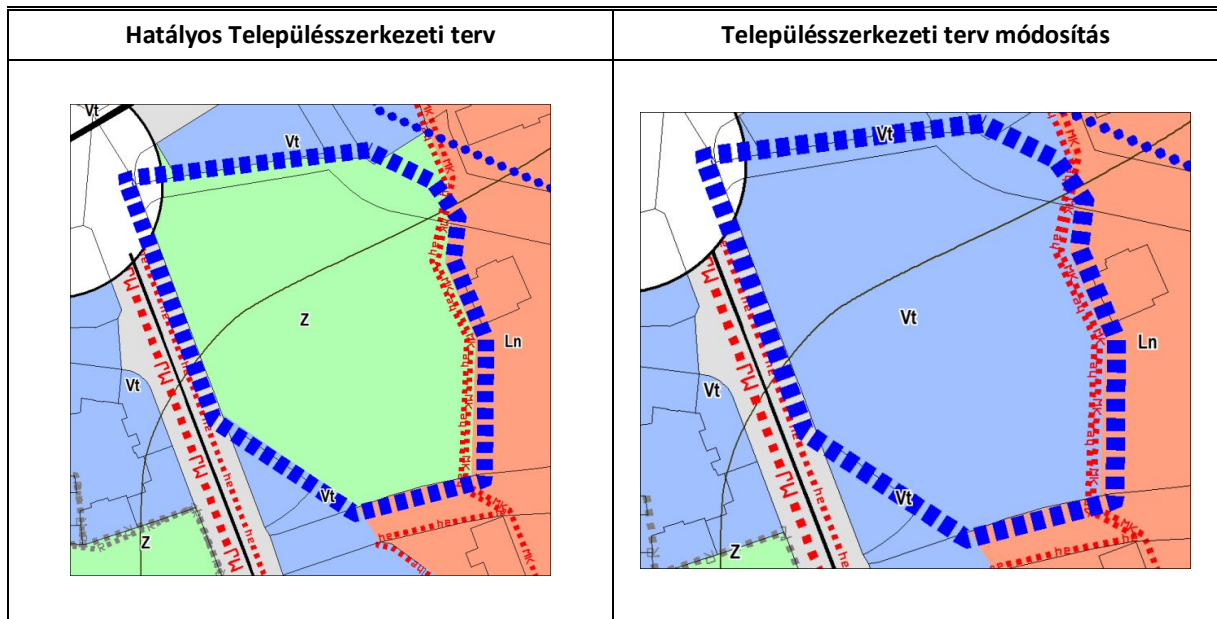
Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.)7.§ (3) bek. b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet, mint a törvényben hivatkozott külön jogszabály előírásai szerint kell számítani. **A tervmódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére a 13. és a 27. jelű módosítási terület esetében kerül sor.**

A Kisfalud északi határában lévő 13. jelű módosítási területen 1.4303 ha, a 27. jelű módosítási területen 1.0698 ha új beépítésre szánt területet jelöl a terv.

A Kisfalud északi határában lévő 13. jelű módosítási területen - a 2013. szeptember 29-e előtti hatályos TSZT-ben már lakóterületként meghatározott, majd a 2013. évi tervmódosításkor a terület természetbeni hasznosításának megfelelően mezőgazdasági területfelhasználásra módosított terület korábbi kertvárosias lakóterületi állapotának tulajdonosi kérésre történő visszaállításával - a Településszerkezeti terv szintjén 1.4303 ha új beépítésre szánt terület kijelölése történik (Má jelű mezőgazdasági terület → Lke jelű kertvárosias lakóterületté válik).



A Jávör Ottó téren lévő 27. jelű módosítási területen a kialakítandó mélygarázs, valamint a Kígyó utca és a Szekfű Gyula utca közötti átkötő út kialakításához szükséges a településrendezési tervek módosítása. A Településszerkezeti terv szintjén 23.7677 ha új beépítésre szánt terület (Vt) kijelölésére került sor, 1.0698 ha Z jelű zöldterület → Vt jelű településközpont vegyes területté válik.



**A biológiai aktivitásérték visszapótlása a 30. számú módosítási terület környezetében történik.** A város délnyugati határában a Nagykanizsai vasútvonal melletti Székesfehérvár 020468 hrsz-ú ingatlan a Településszerkezeti terven általános mezőgazdasági területként jelölt terület, a Helyi építési szabályzat szabályozási tervlapja azonban erdőterületként szabályozza. A terület természetben és a földhivatali ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján is erdő művelési ágú. A Székesfehérvár 020468 hrsz-ú ingatlan tényleges területfelhasználásával való összhang, valamint a településrendezési tervek közötti összhang megteremtése érdekében a Településszerkezeti terv módosul. A Településszerkezeti terv módosításával a terven **újonnan összesen 34.44 ha nagyságú mezőgazdasági területen, az erdőtervezett, erdő művelési ágú területen elsődleges gazdasági rendeltetésű erdőterület**



**jelölése történik.** A biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében a TSZT módosul (**Má jelű mezőgazdasági terület** → **E jelű gazdasági rendeltetésű erdőterület**).

A biológiai aktivitás érték a módosítások területét bemutató térkép és a számítások szerinti visszapótlással a változtatás előtti sinthez képest **39.33 értékkel nő**, tehát az Étv. 7.§ (3) bek. b) pontja előírásainak a módosítás megfelel:

BAÉ számítás a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet szerint

Módosítás sorszáma	Terület ha	Jelenlegi területfelhasználás	Értékmutató x/ha	BAÉ	Tervezett területfelhasználás	Értékmutató x/ha	BAÉ		Különbözet
2.	0.0245	Köu	0.6	0.01	Kz-te	6	0.15	+0.14	+0.14
13.	1.7681			8.05			3.80		-4.25
	I. 020189/16 hrsz 0.9028	Má	3.7	3.34	Lke	2.7	2.44	-0.90	
	II. 020189/17 hrsz 0.1745	Má	3.7	0.64	Lke	2.7	0.47	-0.17	
	III. 020189/9 hrsz 0.2353	Má	3.7	0.87	Lke	2.7	0.63	-0.24	
	IV. 020187/4 hrsz 0.3462	E	9	3.12	Köu	0.6	0.21	-2.91	
	V. 020190/1 0.0785	út	1	0.08	KÖu	0.6	0.05	-0.03	
27.	1.0698	Z	6	6.42	Vt	0.5	0.53	-5.89	-5.89
30.	9.3084	Má	3.7	34.44	E	9	83.77		+49.33
Összes									+39.33

## 5. ZÖLDFELÜLETEK

A módosítással érintett beépítésre szánt területek egy részénél, mint pl.

- a 4., 5. számú módosítási területek (GKSz-7.14 jelű építési övezet),
- a 26. számú módosítási terület (Vk-2.6 jelű építési övezet),

a tulajdonosi igények, kérések kielégítése érdekében - a városrendezési és környezeti érdekek, illetve értékek sérelme nélkül - a beépíthetőség növelésére és egyben a kötelező zöldfelület csökkentésére kerül sor, a területhasználat intenzitása nő, a zöldfelületek területi aránya csökken.

A 27. jelű módosítási terület esetén a korábbi városszerkezet térfalainak beépítéssel járó területhasznosítással biztosítható visszaállítása érdekében tervezett a településrendezési eszközök módosítása. A módosítás során **a Jávor Ottó téri zöldterület átminősítésével beépítésre szánt településközpont vegyes terület kijelölése történik.** A tervmódosítás

hatálya alá tartozó területen védett természeti érték, védendő faegyed nincs. A megszűnő városi köztér funkcióinak részleges visszapótlása érdekében a közeli zöldterületek (pl.: lakótelepi közkertek, Zichy liget) kertépítészeti és használati értékét szükséges fejleszteni.

A nagy beépíthetőségű beépítésre szánt területek telkeinek a kis területarányú zöldfelületein javasolt minden lehetséges helyen (pl. közmű és védősávja által nem érintett zöldsávok, parkolók) a fa- és cserjeültetés. Az építési övezetben szabályozott kötelező zöldfelületek egy részét a zöldfelületek kondicionáló értékének növelése érdekében háromszintes növénytelepítéssel (fa, cserje, gyeppótló cserje szint) javasolt kialakítani.

Az újonnan szabályozásra, illetve kialakításra kerülő parkolók (1. és 17. számú módosítási terület) fásítását a HÉSZ 7.§ (3) bek. előírásai szerint kell megvalósítani. A parkolók fásítása a parkolók területének árnyékolását, valamint a mikroklíma, a környezetminőség javítását szolgálják.

A 2012. augusztus 6-án hatályos OTÉK 42 § (7) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik a parkolók fásításáról:

“(7) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó-(parkoló) helyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db várakozó-(parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani.”

Székesfehérvár területén a HÉSZ parkolók fásítására vonatkozó 7.§ (3) bekezdés előírásai a 2012. augusztus 6-án hatályos OTÉK 42 § (7) bekezdése vonatkozó előírásaival összhangban vannak.

*„7.§ (3) A felszíni parkoló helyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 parkoló hely után 1 nagy lombkoronájú fával kell megoldani. A fásítást úgy kell elvégezni, hogy a fa a parkoló területébe, ne pedig azon kívüli területre kerüljön.”*

A közterületi, illetve közhasználat számára megnyitott parkolók nagy részét a létesítésük idején fásítás nélkül alakították ki. A meglévő parkolók felújításánál is javasolt a parkolók területének árnyékolását biztosító és az utcakép, valamint a mikroklíma javítását szolgáló fásítás.

## **6. KÖZLEKEDÉS**

---

### **Közúthálózat**

A tervezett módosítások többsége a közúthálózati kapcsolatok alakulását érdemben nem befolyásolja. Ez alól kivétel lehet az új beépítéssel, a beépítés intenzitásának növelésével járó módosítások területe, amelyek környezetében, például a 27. jelű módosítási területen a Jávor Ottó téri zöldterület átminősítésével az új beépítésre szánt településközpont vegyes területfelhasználás kijelölése a területhasználat, a vonzott gépjármű forgalom intenzitását jelentősen megnövelheti. A 18. jelű módosítási területen a tervezett kertvárosias lakóterület feltárásával a rávezető utakon kissé megnő a forgalom. A 18. jelű módosítási terület környezetében a tömb további feltárása a közúthálózati kapcsolatok és a tervezett területfelhasználás újragondolását igényli, amire a településrendezési eszközök közeljövőben várható felülvizsgálatakor nyílik lehetőség.

### **Kerékpáros közlekedés**

Az új beépítéssel, a beépítés intenzitásának növelésével járó módosítások területeinek környezetében a területek beépülésével párhuzamosan a kerékpáros közlekedés iránti igény kismértékű növekedésére lehet számítani, ami várhatóan a meglévő kerékpárút-hálózat, illetve kerékpáros útvonalak kissé növekvő leterhelésével járhat.



### **Tömegközlekedés**

Az új beépítésre, a beépítés intenzitásának növelésére lehetőséget adó módosítási területek környezetében a területek beépülésével párhuzamosan a meglévő közösségi közlekedési hálózat várhatóan kismértékű fejlesztése válhat szükségessé. Az új munkahelyekkel együtt megjelenő hivatásforgalom kiszolgálásának, valamint a lakásszámok növekedésével a meglévő tömegközlekedési hálózat bővítésének, a meglévő vonalak továbbvezetésének, a járatsűrűség növelésével kapacitásbővítésnek az igénye merülhet fel.

### **Gyalogos közlekedés**

A területen a jövőben megvalósuló beruházásokkal egy időben a gyalogosáramlatok impulzusszerű vonzása várható. A gyalogjárdák kiépítése a tömegközlekedési hálózat fejlesztésével összhangban végzendő.

### **Várakozóhelyek**

*A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45.§ (2) a) bekezdése alá tartozó jelen tervmódosítás esetén az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeit kell figyelembe venni.**

A parkolási igények kielégítését az **országos településrendezési és építési követelményekről** szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 4. számú melléklete és az Önkormányzat parkolási rendelete alapján előírt darabszámban a létesítmények telkén belül kell biztosítani.

A létesítendő parkolók száma a Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése 32/2010. (IX. 7.) számú rendeletével módosított, az építési engedélyezési eljárás során szükséges parkolóhely-biztosítási kötelezettség teljesítéséről szóló 17/2000.(V.30.) számú önkormányzati rendelete alapján számítható.

Az új parkolókat a kialakításukkal egy időben szükséges fásítani. A meglévő parkolók utólagos fásítása a környezet jó minősége, komfortossága miatt javasolható.

A közterületi parkolók létesítéséhez közútkezelői hozzájárulás és a Fejér Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége Útügyi Osztály építési engedélye szükséges.

### **Tűzvédelmi szempontok**

A közlekedési területen, az utak mellett a tűzcsapokat a közúti úrszelvényen kívül, jól megközelíthető helyen kell elhelyezni. A tűzcsapok észlelhetőségét biztosítani kell, környezetükben a növényzetet el kell távolítani.

## **7. KÖZMŰVESÍTÉS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**

---

Székesfehérvár beépített, illetve beépítésre szánt területének döntő hányadán ma már a teljes közműellátás rendelkezésre áll, így a javasolt módosításokkal érintett területek funkcionális igényéhez igazított, a környezetvédelmi elvárásokat kielégítő közműellátása megoldható. Az egyes módosítással érintett területeken meglévő közműnyomvonalak haladhatnak keresztül. Ezeknél a területeknél az igényesebb területhasznosítási lehetőségek biztosítása érdekében a területen áthaladó közmű kiváltása válhat szükségessé. Az egyes módosítással érintett területek javasolt hasznosításához szükséges kiváltási igény és a közműellátás lehetőségének megoldása módosításonként kerül részletezésre. A vízelvezetéssel, a vízellátással, a szennyvízelvezetéssel, a felszíni csapadékvíz elvezetéssel, a

villamos energia ellátással és a földgázellátással kapcsolatos alátámasztó munkarészek módosítási területenként így a 3. számú táblázatban szerepelnek.

### ***Megújuló energiahordozók hasznosítása***

Az energiapolitikai elvárásoknak, s a saját energiagazdálkodási igényeknek megfelelően, az üzemeltetési költségek csökkentésére törekedve, növelni kell a megújuló energiahordozók alkalmazásának arányát. A város természeti adottsága alapján a megújuló energiahordozók közül a földhő és a napenergia hasznosításának lehet jelentős szerepe.

A földhő hasznosítására a hőszivattyú alkalmazása nyújt lehetőséget. A földhő hasznosítása telkenkénti beruházással, egyéni gazdasági lehetőségek függvényében valósítható meg. Hasznosításával a fenntartási költségek csökkenthetők.

Székesfehérvár természeti adottsága a napenergia hasznosítás lehetősége is, amelynek passzív és aktív hasznosítása is lehetséges. A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet alkalmazni új épület létesítésekor. Az új épületek jól megtervezett telepítésével jelentősebb lehet a passzív napenergia hasznosítása. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel növelni lehet a napenergia hasznosított mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek elhelyezési tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés, az egyes épületek tervezésénél ennek a lehetőségnek a figyelembe vétele.

A napenergia aktív hasznosítása gépészeti beruházási igényű. Hasonlóan a földhő hasznosításához, ennek igénybevételére is telkenként, az egyéni gazdasági lehetőség függvényében biztosított a lehetőség. A kedvező fekvésű napos területeken 1900-2000 körüli napsütéses órányi napenergiát lehet hasznosítani. Az aktív napenergia hasznosítására is figyelemmel kell lenni a továbbtervezés során. Az aktív napenergia hasznosítására napkollektorok, napelemek telepítése szükséges. Napkollektorokkal hőenergiát, napelemekkel villamosenergiát lehet termelni. Ezeknek a termelő berendezéseknek Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is. Az épületeken a napkollektorok a településképi illesztésre törekedve helyezhetők el.

### **Elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat**

#### ***Vezetékes hírközlési létesítmények***

Székesfehérváron a vezetékes távközlési ellátást jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A Székesfehérvári szekunder központhoz tartozó 17-es körzetszámú Székesfehérvár primer központ a település vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A primerközpontoz tartozó települések 22-es hívószámon csatlakoznak az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A hírközlés alanyi jogú szolgáltatás. A település vezetékes távközlési szolgáltatója várhatóan a közeljövőben, mint hálózatengedélyes továbbra is a Magyar Telekom Nyrt. marad. A jelenlegi és várhatóan nem változó üzletpolitikája szerint a hálózatfejlesztést a lehető legkorszerűbb módon saját beruházásban bonyolítja, s az igényeket alanyi jogú elbírálással, egyedi megállapodások kötésével elégíti ki.

A hálózatfejlesztésnél multifunkcionális optikai kábelhálózat kiépítése célszerű és várható, amellyel komplex táv- és műsorelosztó hírközlési szolgáltatásra vállalkozhat.

A hálózatépítésre vonatkozóan a már kiépített hálózathoz kapcsolódva, új vezetékes hálózat kizárólag csak földalatti elhelyezéssel építhető.



A kedvező vezeték nélküli távközlési ellátottság ellenére célszerű a tervezett funkcióra tekintettel nyilvános, vezetékes kapcsolattal rendelkező távbeszélő hely kialakítása is.

#### ***Vezeték nélküli hírközlési létesítmények***

A távközlési ellátottság bővítését szolgálja a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. A módosítással érintett területrészek térségében valamennyi vezeték nélküli (T-Mobile, Telenor, Vodafone stb) szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A város helyi építési szabályzata biztosítja a lehetőséget a vezeték nélküli szolgáltatók számára antenna telepítésére is.

### **8. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK**

#### **Levegő-tisztaság**

A tervmódosítással érintett területek telkeinek hasznosítása kapcsán - a gazdasági területeken kialakított telephelyeket is beleértve - nem várható olyan tevékenység, amely a légszennyező hatásával a védendő lakóterületek környezeti levegőjét, területhasználatát kedvezőtlenül befolyásolná, kivéve a kistaludi állattartó telep környezetében kijelölt lakóterületet, ahol az állattartási tevékenységtől függően bűzhatás jelentkezhet.

A 13. számú módosítás hatálya alá tartozó területen, a **Kisfalud 020189/16 hrsz-ú**, a hatályos TSZT szerint **„Má-á” általános mezőgazdasági területen tervezett lakóterületet, de a meglévő belterület északi részét is**, teljes mértékben lefedi a tőle északra lévő állattartó telep telekhatárától mérten a TSZT és SZT tervlapjain kijelölt 500 m védőtávolsága. A meglévő és a módosítás hatálya alá tartozó tervezett lakóterületet változó erősségű bűzhatás érheti a közeli állattartó telepeken lehetséges állattartásból, az állattartás technológiájától, az állatlétszámtól, a tényleges bűzforrások (állattartó épület, trágyatároló és kezelő, kiszállítási útvonal, stb.) távolságától függően. A lakóterület tényleges megvalósításának környezetvédelmi feltételeként javasolt kikötni, hogy a lakóterület és a mezőgazdasági üzemi terület bűzös és a repülő rovarok (pl. legyek) által terjeszthető fertőzés veszélyét jelentő létesítmények, objektumok közötti távolság legalább 300 m legyen.

**Kisfalud területén a meglévő mezőgazdasági üzemi területek olyan közel vannak a meglévő, védendő lakóterületekhez, hogy a lakóterület jó környezetminősége érdekében az állattartás technológiáját a zavaró bűzhatás és fertőzésveszély elkerüléséhez megfelelő módon korszerűsíteni kell.**

#### ***Közúti közlekedésből eredő légszennyező anyag kibocsátás***

A közlekedési emissziókat a szén-monoxid, nitrogén-oxidok, korom és kén-dioxid szennyezőanyagok jellemzik. Elsősorban a jelentősebb főutak forgalmából eredő emisszióval kell számolni. A tervmódosítások jellegéből adódóan a megvalósításhoz kötődően nem várható jelentős változás a közúti közlekedés jellemzőiben, annak környezeti terhelésében.

A parkolók környezetében és a kötelező zöldfelületeken megvalósuló fásítás eredményeként kialakuló fásított zöldsávok, fasorok fás növényzete a fotoszintézissel járó oxidáció és a párologtatás, valamint az árnyékolás következtében kedvezően kondicionálhatja a környezeti levegőt, a szűkebb környezet mikroklímáját.

Az építési telkeken a nagyarányú beépítés és a burkolt felületek kialakítása a környezet vízháztartását és mikroklímáját kedvezőtlenül átalakítja. A kedvezőtlen hatások jelentősen mérsékelhetők, ha a kötelező zöldfelületek egy részét többszintes növényzet telepítésével alakítják ki.

### **Felszíni-, felszín alatti vizek védelme, talajvédelem**

Az OTrT 3/8. számú melléklete szerint Székesfehérvár területe érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területek övezetébe tartozik, a vízbázisok felszíni védőövezetei a kiemelten érzékeny övezetbe tartoznak. Székesfehérvár *a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területen lévő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen fekszik. A szennyeződéserzékenység miatt a terület hasznosításakor, építéskor fokozott figyelemmel kell gondoskodni arról, hogy a talaj, a földtani közeg, a felszín alatti vizek ne szennyeződjenek.

A módosításokat részletesen ismertető 3. számú táblázat közmű alátámasztó munkarészei a közműellátási lehetőségeket és javaslatokat a szükséges intézkedésekkel együtt részletesen tartalmazza.

A 18. sz. módosítási terület, az Aranyas utca- Rét utca tömbje beépítése esetén figyelembe kell venni, hogy a terület mélyfekvésű, a Malom-csatorna miatt a magas talajvízszint is várható. A felszíni vízelvezetés tervezésénél és kialakításánál, a beépítés tervezésénél, a terület-előkészítésnél ezen környezeti adottságokat figyelembe kell venni.

Az egyes tervezett módosítások következtében a beépíthetőség, illetve a beépítettség megnő, ami az összefolyó csapadékvíz mennyiségére is hatással van, az elvezetendő csapadékvíz mennyisége is megnő. A felszínen összegyülekező csapadékvizeket a vonatkozó jogszabályban előírt minőségben lehet a befogadóba vezetni. Szennyeződött csapadékvizet a befogadóba juttatás előtt elő kell tisztítani, szükség szerint olajfogót és hordalékfogót kell alkalmazni. A 20 gépkocsinál több férőhelyes parkoló csak vízzáró réteggel is rendelkező pályaszerkezettel létesíthető, melynek felületén összefolyó csapadékvizet csak olajfogón keresztül szabad a nyílt árokba, a csapadékvíz csatornába bevezetni. A szennyezett víz talajba, vagy felszíni vízbe kerülését minden lehetséges műszaki eszközzel meg kell akadályozni.

#### Szennyvízelhelyezés

A város vizek szempontjából meghatározott szennyeződéserzékenysége miatt minden beépítéssel járó fejlesztéshez szükséges a szennyvizek és a szennyezett csapadékvizek körültekintő kezelése. A beépítéssel járó módosítások területén a szennyvízhálózat már jellemzően kiépült és a tervmódosítással érintett területek telkeinek többségénél az új létesítmények számára is rendelkezésre áll. A teljes közműellátás keretében az új létesítményeket is rá kell kötni a szennyvíz közműhálózatra. A szennyvíz csatornahálózatba az előírt minőségben bevezetett szennyvizet a városi szennyvíztisztítóra vezetik.

A tervezett változtatások a környezetvédelmi előírások betartásával folytatott területhasználat esetén a felszín alatti vizek állapotát nem veszélyeztetik.

### **Zaj- és rezgésvédelem**

A települési környezeti zajvédelem követelményeit a zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet és a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló új 27/2008. (XII.3) KvVM-EüM együttes rendelet (továbbiakban ZHR) előírásai határozzák meg.

A közlekedési eredetű zaj- és rezgésterhelés ellen védendő laza beépítésű kertvárosias lakóterületek megengedett zajterhelési határértékei a vonatkozó jogszabály szerint lakóutcától, átmenő forgalom nélküli kiszolgáló úttól származó zajra 55/45 dB nappal/éjjel értékek; gyűjtőút, országos összekötőút, illetve vasúti mellékvonalaktól származó zajra



**60/50 dB nappal/éjjel** értékek, nagyvárosias lakóterület és vegyes területek esetén gyűjtőút mellett a megengedett zajterhelés határértékei **65/55 dB nappal/éjjel** értékek.

Az üzemi eredetű zaj- és rezgésterhelés ellen védendő laza beépítésű kertvárosias lakóterületen a megengedett zajterhelési határértékei a vonatkozó jogszabály szerint **50/40 dB**, nagyvárosi lakóterületen és vegyes területen **55/45 dB nappal/éjjel** értékek. A zajtól védendő épületek helyiségeiben megengedett egyenértékű A-hangnyomásszinteket a ZHR 4. számú melléklete tartalmazza.

A gazdasági területek határán, illetve a tevékenységük által keltett zajhatás hatásterületén belül lévő lakóterületeket, lakóingatlanokat és egyéb védendő létesítményeket az üzemi eredetű zajtól is védeni kell, ezért a ZHR-ben meghatározott zajterhelési határértékek teljesülését a kültéri zajterhelést okozó tevékenységekkel, gépészeti berendezések működtetésével sem szabad veszélyeztetni.

A tervezett változtatások, a módosuló területfelhasználás és építési övezeti szabályozás megfelelő keretet ad a területhasználatok zajvédelmi megfeleléséhez, illetve a zajvédelmi megfeleléség műszaki-technológiai megoldásokkal történő biztosításához.

A módosítások jellegéből adódóan új környezeti zaj- és rezgésterhelésből eredő zavaró mértékű zajhatás, környezeti konfliktus nem várható.

### **Hulladékgazdálkodás**

A hulladékgazdálkodásnak, ezen belül a települési-, illetve kommunális hulladék szervezett gyűjtésének a feltételei a város területén adottak. A belterületen a szervezett szemétszállítást a Depónia Kft., mint szolgáltató bevonásával az önkormányzat biztosítja. A települési hulladék a szervezett szemétszállítás keretében gyűjthető és a város területén lévő térségi hulladéklerakón ártalmatlanítható. A 7. sz. módosítás eredményeként a DEPÓNIA Kft. Palotai út mellett lévő 4569/4 hrsz-ú telephelyének megosztásával és az új „Kh-ud” jelű új építési övezet szabályozásával a már helyben üzemeltetett lakossági hulladékudvar számára 759 m<sup>2</sup> terület leválasztására, önálló telek, telephely kialakítására nyílik lehetőség.

A gazdasági tevékenységhez kötődően a gazdálkodó a gazdasági tevékenységéből eredő termelési hulladékokról dokumentációt vezet (Egyedi hulladékgazdálkodási terv). A gazdálkodó az adott területen adott feltételek mellett, szerződés alapján a rendelkezésre álló közszolgáltatást is igénybe veheti. A közszolgáltatás keretében nem kezelhető hulladékról a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően a gazdálkodónak külön, egyedi megoldásokkal kell gondoskodnia. A hulladékgazdálkodás rendszere a módosítási területeken a magasabb rendű vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelően kialakulnak tekinthető.

A gazdasági területek létesítményeiben keletkező veszélyes hulladékok gyűjtése, tárolása és elszállítása *a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól* szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásai szerint történhet. A gazdasági területek termelési technológiai folyamataiból, a gépészeti berendezéseinek működtetéséből rendszeresen keletkeznek, keletkezhetnek veszélyes hulladékok.

A tervezett módosításokhoz kapcsolódóan az érintett területek, létesítmények alapvető hulladékgazdálkodási jellemzői érdemben nem változnak, kivéve, ha a módosítás eredményeként a beépítési lehetőség növekedése a tevékenység kapacitásának bővítésével jár.

## 9. ÖRÖKSÉGVÉDELLEM

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény **85/A. § (1)** Örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési koncepciójának kidolgozása során. Ha a településfejlesztési koncepció készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni. Nem kell örökségvédelmi hatástanulmányt készíteni, ha az Étv. 8. § (2) bekezdése szerinti véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból nem érintett.

- **A Székesfehérvár MJV teljes közigazgatási területére a Kulturális Örökségvédelmi Hatástanulmány 2010-ben készült el (Csutiné Schleer Erzsébet), melyet Székesfehérvár MJV Önkormányzat Közgyűlése a 810/2010 (XII.9) számú határozattal hagyott jóvá.**

A Kulturális Örökségvédelmi Hatástanulmány a város teljes közigazgatási területére készült, az alábbiak szerint - városrészenként - külön kötetben:



1. TÖRTÉNELMI BELVÁROS
- 2-3. FELSŐVÁROS és C./ KÜLTERÜLETI RÉSZ
4. PALOTAVÁROS
5. VIZIVÁROS
6. ALMÁSSY-TELEP és környéke
7. BÜRTELEP, VASÚTVIDÉK, TÓVÁROSI LAKÓNEGYED és környéke
8. MAROSHEGY és F./ KÜLTERÜLETI RÉSZ
9. ALSÓVÁROS, SÓSTÓ
10. VÁRALJA SOR, ŐRHALMI SZŐLŐK és I./ KÜLTERÜLETI RÉSZ
11. RÁCHEGY és környéke
12. ÖREGHEGY
13. FEKETEHEGY, SZÁRAZRÉT és D./ , E./ KÜLTERÜLETI RÉSZEK
14. VIDEOTON IPARI PARK és környéke és B./ KÜLTERÜLETI RÉSZ
15. KÖFÉM, ALBA IPARI ZÓNA és környéke és J./ KÜLTERÜLETI RÉSZ
16. IKARUSZ, SÓSTÓI IPARI PARK és G./ KÜLTERÜLETI RÉSZ
- 17-18. CSALA, 18. KISFALUD és A./ KÜLTERÜLETI RÉSZ

19. BÖRGÖND és H./ KÜLTERÜLETI RÉSZ

A módosítási területek örökségvédelmi szempontú érintettségét a módosítások felsorolását és a módosítások rövid meghatározását tartalmazó 1. számú táblázat és a módosítások tartalmát, területét, szakági alátámasztó anyagát az egyes módosítási területekre vonatkozóan részletesen tartalmazó 3. számú táblázat a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatásával összhangban említi.



**10. A MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK ÉS A MÓDOSÍTÁSOK RÉSZLETES LEÍRÁSA**

**3. számú táblázat**

<b>1.</b>	<b>PALOTAVÁROS - A Jancsár utca mentén az 5905/5 hrsz-ú, Zkp övezeti besorolású önkormányzati ingatlanon parkoló létesítése.</b>		
<b>Hatályos Településszerkezeti terv</b>		<b>Településszerkezeti terv módosítás</b>	
		<p><b>A Településszerkezeti terv nem módosul.</b></p>	
<b>Hatályos Szabályozási terv – B4.3</b>		<b>Szabályozási terv módosítás – B4.3</b>	
		<p>..... A MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA</p>	
<p><b>FELADAT:</b> Parkoló létesítése a Jancsár utca mentén az 5905/5 hrsz-ú önkormányzati ingatlanon.</p>			

**ELŐZMÉNYEK: A 314/2012. (XI.8.) KORM.R.37.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZŐK ÉSZREVÉTELEI**

**Nemzeti Közlekedési Hatóság, Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal Út- és Hídügyi Főosztály Engedélyezési és Forgalm szabályozási Osztály (Ügyszám:UVH/UH/235/21/2015.)**

Az 1,2,6,8,10,15,17,18,20 számú módosításoknál figyelembe kell venni az OTrT, az OTÉK előírásait. A közlekedési alátámasztó munkarészek készítésénél az e-ÚT 02.01.41 számú valamint e-ÚT 03.01.11 számú műszaki előírásoknak érvényt kell szerezni. Parkolási létesítmények kialakításánál érvényesíteni kell az e-Út 03.02.31 számú műszaki előírásait.

**Fejér Megyei Önkormányzatok Víz- és Csatornamű Zrt. (Ügyszám:3-1199/2/2015)**

A tervezett parkoló Balatoni út felé eső vége alatt keresztül megy egy NA 500-as azbesztcement fő nyomóvezeték. A vezeték érzékeny a kivitelezéssel járó rezgésekre.

**VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK:**

**Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai, övezeti, építési övezeti szabályozása:**

A tervmódosítás hatálya alá tartozó „Zkp” jelű zöldterület a Palotaváros déli határán fekszik. A palotavárosi zöldterületet északról a Jancsár utca, délről a Malom csatorna, keleti irányban a Malom csatornán át a Jancsár utcát a Bakony utcával összekötő lakóutca, nyugatról egy ma még beépítetlen kertvárosias lakóterület határolja. A zöldterület a szűkebb környezetében lévő, Fsz+5 és Fsz+10 szintes beépítésű lakóterület lakóközösségét szolgálja.

**A módosítás összhangja az OTrT és FmTrT tartalmával:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület az FmTrT Szerkezeti terve alapján a városias települési térség része, a tervezett területfelhasználás ezzel nem ellentétes.

A terület nem része az országos ökológiai hálózat övezeteinek és nem része a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének sem.

**A településrendezési terv módosítása:**

**TSZT:** A TSZT nem módosul.

**HÉSz:** A HÉSz nem módosul.

**SZT:** Az SZT módosul. A hatályos SZT-n „Zkp” jelű zöldterületként szabályozott terület Janicsár utca menti részét a továbbiakban parkolóhelyek kialakítására szolgáló közterületként szabályozza a módosuló SZT.

**ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK:**

**Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:**

A módosítás hatálya alá tartozó területen a hatályos TSZT szerinti „Z” jelű zöldterület területfelhasználása nem módosul. A parkolók létesítésére a településrész képviselője tervet készített a Városgondnokság szakembereivel. A zöldterület területfelhasználás területen belül tervezett parkoló 1702 m<sup>2</sup>).

**Domborzat és vízrajz:**

A kertépítészeti kialakítatlan közpark területe sík, a területet déli határában húzódik a Malom csatorna medre.

**Tulajdonvizsgálat:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület önkormányzati tulajdonú közterület.

5905/5 hrsz

Önkormányzat

1.9459 m<sup>2</sup>



**Beépítési vizsgálat és javaslat:**

A termódosítás hatálya alá tartozó zöldterület beépítésre nem szánt „Zkp” jelű övezetben meghatározott, beépítetlen terület. A terület módosítása során beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, épület elhelyezése nem tervezett.

**Táj- és természetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:**

A termódosítás hatálya alá tartozó területen védett természeti érték, védendő faegyed nincs. A módosítás a „Z” jelű, jelenleg még kialakítatlan közösségi zöldterületet érinti, amelynek egy részét a Szabályozási terv a módosítás kapcsán a továbbiak parkolóhelyek kialakítására szolgáló közterületként jelöli, vagyis a potenciális zöldterületen burkolt parkoló kialakítására nyílik lehetőség.

**Biológiai aktivitásérték:**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.)7.§ (3) bek. b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A termódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a biológiai aktivitásérték nem módosul, tehát a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján biológiai aktivitásérték számításra nincs szükség.

**Környezetalakítási-környezetvédelmi vizsgálat és javaslat:**

A termódosítás várható környezeti hatása nem jelentős, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatását a terv kidolgozója, az önkormányzat nem tartja szükségesnek. A parkolóhelyek kialakítására szolgáló közterület létesítésére olyan területen nyílik lehetőség, ahol jelenleg is napi rendszerességgel gépjárművek parkolnak, így új vagy a jelenleginél nagyobb környezeti terhelés nem várható.

**Közlekedési vizsgálat és javaslat:**

A városrészben fennálló parkolási problémákra javasolt a tervezés tárgyát képező terület Zkp övezetből P területbe való átsorolása, azon további várakozóhelyek létesítése. A módosítás az 5905/5 helyrajzi számú ingatlan megosztásával, annak egy részét parkoló területbe sorolja át. A parkoló létesítése az országos településrendezésről és építési követelményeiről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) rendelkezéseinek-, illetve az „Útügyi Műszaki Előírás” szabványainak, az e-ÚT 02.01.41 számú, valamint e-ÚT 03.01.11 számú műszaki előírásoknak a betartásával történhet. A megvalósítás kapcsán biztosítani kell a parkoló megfelelő teherbírását és csapadékvíz elvezetését.

Az OTÉK valamint a HÉSz előírásai alapján:

A felszíni parkoló helyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 parkoló hely után 1 nagy lombkoronájú fával kell megoldani. A fásítást úgy kell elvégezni, hogy a fa a parkoló területébe, ne pedig azon kívüli területre kerüljön.

A 20-nál több gépkocsit befogadó parkolót kiemelt szegéllyel kell kivitelezni. A parkoló felületéről összegyűjthető csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba.

**Közművesítési és hírközlési vizsgálat és javaslat:**

A FEJÉRVÍZ Zrt előzetes tájékoztatásában jelezte, hogy a területen átmegy egy NÁ 500-as azbesztcement gerinc ivóvíz nyomóvezeték, amely rezgésre érzékeny, ezért a vezeték környezetét érintő fejlesztés megvalósításánál a vezeték védelméről gondoskodni kell. A területre parkoló kialakítása tervezett, amelynek felületéről a csapadékvizek összegyűjtéséről és a megfelelő kezeléséről gondoskodni kell, csak úgy vezethető a közcsatornába. A tervezett módosításnak egyéb közműveket érintő vonzata nincs.

**Örökségvédelem, régészeti örökség:**

Székesfehérvár MJV hatályos településrendezési eszközei, valamint a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása szerint jelen termódosítás területe szomszédos a 28 662 azonosítójú régészeti lelőhely (Johannita kolostor) területével. A módosítás épített értéket, műemléki környezetet nem érint.





számú műszaki előírásoknak érvényt kell szerezni. Parkolási létesítmények kialakításánál érvényesíteni kell az e-Út 03.02.31 számú műszaki előírásait.

**VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK:**

**Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai, övezeti, építési övezeti szabályozása:**

A módosítás hatálya alá tartozó területet keletről a Csíkvári út, nyugatról a Homokos út és a Vásártéri utca, délről a „Vk” jelű központi vegyes területen belüli 7076 hrsz-ú ingatlan déli telekhatára szegélyezi. A módosítási területen belül beépítésre szánt „Vk-9.3” jelű központi vegyes terület övezete és „Kz-te” jelű a református temető területe található.

**A módosítás összhangja az OTrT és FmTrT tartalmával:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület az FmTrT Szerkezeti terve alapján a városias települési térség része, a tervezett területfelhasználás ezzel nem ellentétes.

A terület nem része az országos ökológiai hálózat övezeteinek és nem része a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének sem.

**A településrendezési terv módosítása:**

**TSZT:** A TSZT módosul. A Homokos és a Csíkvári út közötti 7077 hrsz-ú útterület átminősítése történik Kz-te övezetbe annak érdekében, hogy az összevonható legyen a 7078 hrsz-ú temető területével.

**HÉSz:** A HÉSz nem módosul.

**SZT:** Az SZT módosul. A hatályos SZT-n a Homokos és a Csíkvári út közötti 7077 hrsz-ú útterület átkerül a Kz-te övezetbe, hogy az összevonható legyen a 7078 hrsz-ú temető területével.

**ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK:**

**Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:**

A Homokos és a Csíkvári út közötti 7077 hrsz-ú út területétől északra a „Kz” jelű református temető 7078 hrsz-ú területe fekszik, míg az úttól délre lévő terület területfelhasználása „Vk” jelű központi vegyes terület. A TSZT módosítás eredményeként a Homokos és a Csíkvári út közötti 7077 hrsz-ú útterület a „Kz” jelű különleges temetőterület részévé válik. A Kz-te övezetbe tartozó református temető területe a telekösszevonás után megnő a 7077 hrsz-ú út területével.

**Domborzat és vízrajz:**

A temető és környezete a Homokos felől a Csíkvári út felé kissé emelkedik, felszíni víz nincs a környezetében.

**Tulajdonvizsgálat:**

A Homokos és a Csíkvári út közötti 7077 hrsz-ú útterület önkormányzati tulajdonban van.

A 7078 hrsz-ú temető területe a Református Egyházközség tulajdona.

7077 hrsz	Önkormányzat	246 m <sup>2</sup>
7078 hrsz	Ref. Egyházközség	1.3120 m <sup>2</sup>

**Beépítési vizsgálat és javaslat:**

A református temető 7078 hrsz-ú területén a ravatalozó az egyetlen épület. A „Vk-9.3” jelű központi vegyes terület övezetében a 7076 hrsz-ú ingatlan jelenlegi földszintes (bódésodó) alulhasznosított beépítése az ott folytatott gazdasági (raktározási) tevékenységet szolgálja. A módosítás a területek építési övezeti besorolását, övezeti előírásait nem érinti. A „Vk-9.3” jelű központi vegyes terület övezetében a stadiont kiszolgáló létesítmények, parkolók helyezhetők el.



**Táj- és természetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:**

A termőmódosítás hatálya alá tartozó területen védett természeti érték, közösségi zöldfelület nincs. A Szabályozási terv a református temető keleti határán helyi védelemre javasolt fasort jelöl. A módosítás a védelemre javasolt fásor területét nem érinti.

**Biológiai aktivitásérték:**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.)7.§ (3) bek. b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A termőmódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a biológiai aktivitásérték nem módosul, tehát a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján biológiai aktivitásérték számításra nincs szükség.

**Környezetalakítási-környezetvédelmi vizsgálat és javaslat:**

A termőmódosítás várható környezeti hatása nem jelentős, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatását a terv kidolgozója, az önkormányzat nem tartja szükségesnek.

**Közlekedési vizsgálat és javaslat:**

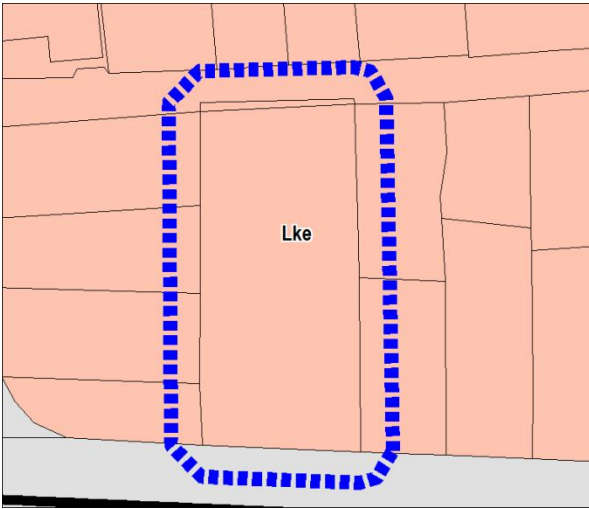
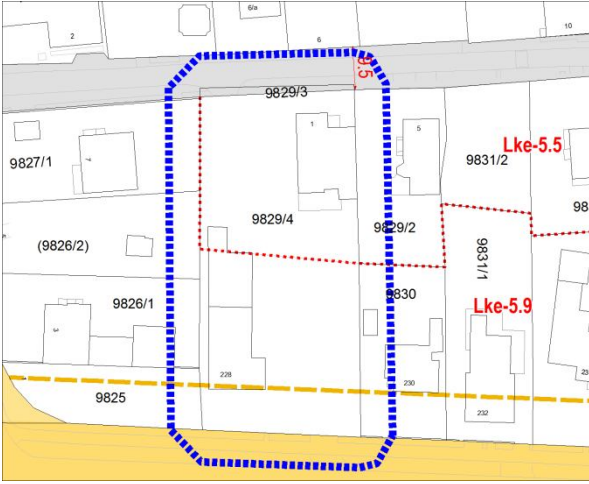
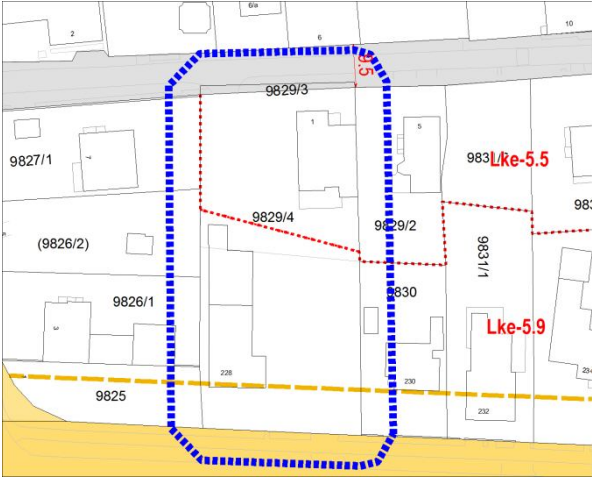
A Homokos és a Csíkvári út közötti 7077 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú útterület átminősítésnek nincs hatása a város közlekedési rendszerére, közlekedéshálózati kapcsolataira.

**Közművesítési és hírközlési vizsgálat és javaslat:**

A javasolt módosításnak közműveket érintő vonzata nincs.

**Örökségvédelem, régészeti örökség:**

Székesfehérvár MJV hatályos településrendezési eszközei, valamint a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása szerint jelen termőmódosítás területe érintett a 29 215 azonosítójú régészeti lelőhely (Csíkvári utca-Homokos köze) területével. A módosítás épített értéket, műemléki környezetet nem érint.

3.	<b>ÖREGHEGY - A Beregszászi út és a Budai út között lévő 9829/4 hrsz-ú ingatlant kettéválasztó „Lke-5.5” jelű és az „Lke-5.9” jelű építési övezet határát jelölő övezeti határvonal módosítása</b>		
<b>Hatályos Településszerkezeti terv</b>		<b>Településszerkezeti terv módosítás</b>	
		<p>A Településszerkezeti terv nem módosul.</p>	
<b>Hatályos Szabályozási terv – B5.2</b>		<b>Szabályozási terv módosítás – B5.2</b>	
		 <p style="text-align: right;">..... A MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA</p>	
<p><b>FELADAT:</b> A Beregszászi út és a Budai út között lévő 9829/4 hrsz-ú ingatlant átszelő „Lke-5.5” jelű és az „Lke-5.9” jelű építési övezet határát jelölő övezeti határvonal módosítása.</p>			
<p><b>ELŐZMÉNYEK: 314/2012.KORM.R.37.§ SZERINTI ÁLL. IG. SZERVEK ÉSZREVÉTELEI:</b> Az előzetes vélemények a módosítási területet érintő konkrét észrevételt nem tartalmaztak.</p>			



**VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK:**

**Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai, övezeti, építési övezeti szabályozása:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület a Beregszászi és a Budai út között lévő 9829/4 hrsz-ú ingatlan.

**A módosítás összhangja az OTrT és FmTrT tartalmával:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület az FmTrT Szerkezeti terve alapján a városias települési térség része, a tervezett területfelhasználás ezzel nem ellentétes.

A terület nem része az országos ökológiai hálózat övezeteinek és nem része a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének sem.

**A településrendezési terv módosítása:**

**TSZT:** A TSZT nem módosul.

**HÉSz:** A HÉSz nem módosul.

**SZT:** Az SZT módosul. A hatályos SZT-n a 9829/4 hrsz-ú ingatlant átszelő „Lke-5.5” jelű és az „Lke-5.9” jelű építési övezet közötti övezeti határvonal a Budai út 228. szám alatti épületet elkerülően módosul.

**ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK:**

**Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:**

A Beregszászi út és a Budai út között lévő 9829/4 hrsz-ú ingatlan az „Lke” jelű kertvárosias lakóterület része. A terület kertvárosias lakóterületi területfelhasználása nem változik.

**Domborzat és vízrajz:**

A Beregszászi út és a Budai út között lévő 9829/4 hrsz-ú ingatlan kissé emelkedik a Beregszászi út felé, felszíni víz nincs a környezetében.

**Tulajdonvizsgálat:**

A módosítás hatálya alá tartozó 9829/4 hrsz-ú ingatlan magántulajdonú.

**Beépítési vizsgálat és javaslat:**

A Beregszászi út és a Budai út között lévő 9829/4 hrsz-ú ingatlan beépítése mindkét övezetben Fsz+ tetőteres. A módosítás a terület építési övezeti besorolását, övezeti előírásait nem érinti, a beépítés jellegét a távlatban sem befolyásolja.

**Táj- és természetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:**

A tervmódosítás hatálya alá tartozó területen védett természeti érték, védendő faegyed, közösségi zöldfelület nincs.

**Biológiai aktivitásérték:**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.)7.§ (3) bek. b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A tervmódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a biológiai aktivitásérték nem módosul, tehát a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján biológiai aktivitásérték számításra nincs szükség.

**Környezetalakítási-környezetvédelmi vizsgálat és javaslat:**

A tervmódosítás várható környezeti hatása nem jelentős, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatását a terv kidolgozója, az önkormányzat nem tartja szükségesnek.

**Közlekedési vizsgálat és javaslat:**

A 9829/4 hrsz-ú ingatlant megosztó „Lke-5.5” jelű és az „Lke-5.9” jelű építési övezet közötti övezeti határvonal módosításának nincs hatása a város közlekedési rendszerére, közlekedéshálózati

kapcsolataira.

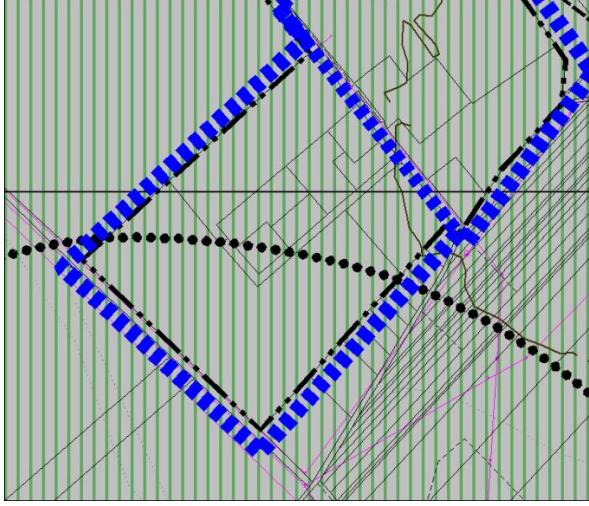
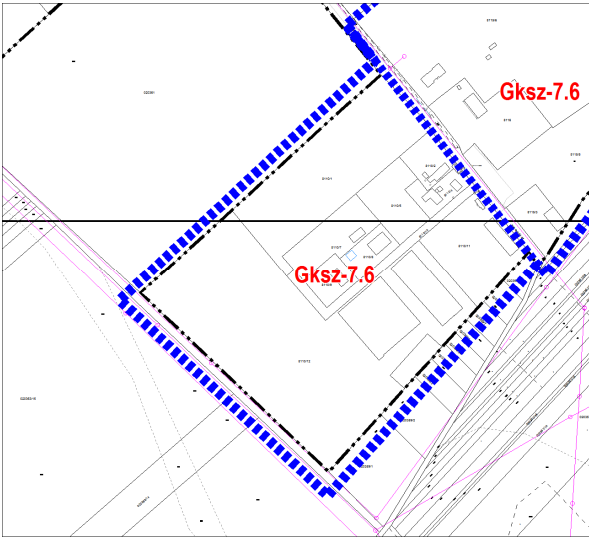
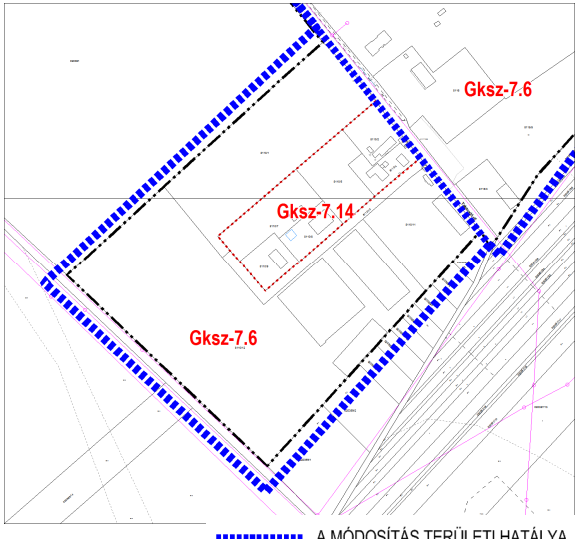
**Közművesítési és hírközlési vizsgálat és javaslat:**

A 9829/4 hrsz-ú ingatlant megosztó „Lke-5.5” jelű és az „Lke-5.9” jelű építési övezet közötti övezeti határvonal módosításának nincs közművonzata.

**Örökségvédelem, régészeti örökség:**

Székesfehérvár MJV hatályos településrendezési eszközei, valamint a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása szerint jelen termódosítás területe régészeti lelőhelyet, épített értéket, műemléki környezetet nem érint.



4.	VÁRALJA - A Takarodó út mentén lévő ingatlanoknak a „Gksz-7.6” jelű övezetbe sorolt telephelyein a módosítás célja a beépíthetőség növelése és a minimális 5000 m <sup>2</sup> -es teleknagyság csökkentése.	
<p align="center"><b>Hatályos Településszerkezeti terv</b></p>		<p align="center"><b>Településszerkezeti terv módosítás</b></p>
		<p align="center">A Településszerkezeti terv nem módosul.</p>
<p align="center"><b>Hatályos Szabályozási terv – B5.3, B8.1</b></p>		<p align="center"><b>Szabályozási terv módosítás– B5.3, B8.1</b></p>
		 <p align="right">A MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA</p>
<p><b>FELADAT:</b> A Takarodó út mentén lévő ingatlanok „Gksz-7.6” jelű építési övezetbe sorolt telephelyeiken a beépíthetőség növelése és a minimális 5000 m<sup>2</sup>-es teleknagyság csökkentése.</p>		
<p><b>ELŐZMÉNYEK: 314/2012.KORM.R.37.§ SZERINTI ÁLL. IG. SZERVEK ÉSZREVÉTELEI</b>  Fejér Megyei Kormányhivatal, Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály (Ügyszám: 11797/36/2015)  A Takarodó út mentén található „Gksz-7.6” jelű építési övezet paraméterének megváltoztatásánál</p>		

figyelembe kell venni a területet. Nem javasolja az övezetek számának növelését.

**Nemzeti Közlekedési Hatóság, Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal Út- és Hídügyi Főosztály Engedélyezési és Forgalm szabályozási Osztály (Ügyszám: UVH/UH/235/21/2015.)**

Az 1,2,6,8,10,15,17,18,20 számú módosításoknál figyelembe kell venni az OTrT, az OTÉK előírásait. A közlekedési alátámasztó munkarészek készítésénél az e-ÚT 02.01.41 számú valamint e-ÚT 03.01.11 számú műszaki előírásoknak érvényt kell szerezni. Parkolási létesítmények kialakításánál érvényesíteni kell az e-Út 03.02.31 számú műszaki előírásait.

**Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal (Ügyiratszám: FE-09D/ÉPÍT/807-2/2014)**

Az előzetes véleményében tájékoztat, hogy a módosítási terület nyilvános régészeti lelőhelyet érint.

**VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK:**

**Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai, övezeti, építési övezeti szabályozása:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület a Takarodó út, keleti, déli és nyugati irányban a belterület határa által közrefogott gazdasági terület.

**A módosítás összhangja az OTrT és FmTrT tartalmával:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület az FmTrT Szerkezeti terve alapján a városias települési térség része, a tervezett területfelhasználás ezzel nem ellentétes.

A terület nem része az országos ökológiai hálózat övezeteinek és nem része a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezeteinek sem.

**A településrendezési terv módosítása:**

**TSZT:** A TSZT nem módosul.

**HÉSZ:** A HÉSZ módosul a Váraljai „kiszállások” telephelyek, a Volán-telep környéki, valamint a Szárcsa utca keleti oldalán lévő telephelyek területét magában foglaló „Gksz-7” jelű építési övezetekre vonatkozóan.

A R. „Gksz-7” jelű építési övezetekre vonatkozó 52. § (2) bekezdés táblázata „Gksz-7.6” jelű építési övezetnek előírásai az alábbiak szerint módosulnak, illetve a táblázat kiegészül a „Gksz-7.14” jelű új övezet előírásaival: **(HÉSZ - módosítás tervezet 9. § a)**

52.§ (2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m <sup>2</sup> ]			
OTÉK - Gksz	-	-	-	-	60	-	20
Gksz-7.1	K-SZ	20	-	1500	35	6,0	30
Gksz-7.2	K-SZ	25	-	1500	40	6,0	30
Gksz-7.3	K-SZ	25	-	1200	50	7,5	20
<sup>5</sup> Gksz-7.4 ÚT	K-SZ	50	-	2000	35	12,0	30
Gksz-7.5	K-SZ	50	-	10000	35	15,0	25
<b>Gksz-7.6</b>	K-SZ	50	-	5000	<b>35 50</b>	6,0	<b>40 25</b>



<sup>5</sup> Gksz-7.8	SZ	30	-	3000	35	6,0	30
<sup>5</sup> Gksz-7.9	SZ	30	30	3000	40	10,0	30
<sup>5</sup> Gksz-7.10	Z	25	30	720	40	6,0	20
<sup>5</sup> Gksz-7.11	SZ	25	30	720	40	6,0	20
<sup>5</sup> Gksz-7.12 ÜT	SZ	30	30	3000	50	10,0	30
<sup>2</sup> Gksz-7.13	K-O	20	-	1500	60	12,0	20
<b>Gksz-7.14</b>	<b>K-SZ</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>1500</b>	<b>40</b>	<b>6,0</b>	<b>30</b>

A R. „Gksz-7” jelű építési övezetekre vonatkozó 52. §-a kiegészül az alábbi (6) bekezdéssel: **(HÉSZ-módosítás tervezet 9.§ b))**

**„52. § (6) A Gksz-7.5 jelű építési övezetben az előkert, oldalkert, hátsókert mérete 0 méter lehet.”**

**SZT:** Az SZT módosul. A módosítás hatálya alá tartozó területen a kisebb telekmérettel rendelkező, a kialakult jellemzően kisméretű telkek jól lehatárolható területrészen egy új, „Gksz-7.14” jelű gazdasági kereskedelmi szolgáltató építési övezet szabályoz a terv.

#### **ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK:**

##### **Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület a hatályos TSZT szerint gazdasági kereskedelmi szolgáltató területfelhasználású (Gksz). A módosítás a hatályos területfelhasználást nem érinti, a TSZT nem módosul.

##### **Domborzat és vízrajz:**

A Takarodó út mentén lévő ingatlanok területe sík. A gazdasági terület északnyugati és délnyugati része mélyfekvésű, vizes terület.

##### **Tulajdonvizsgálat:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület magántulajdonú.

##### **Beépítési vizsgálat és javaslat:**

A beépítés kialakult, jellemzően szabadonálló. A területen a legnagyobb építménymagasság 6,0 m. A hatályos építési övezeti előírások szerinti szabadonálló beépítési mód és a legnagyobb építménymagasság nem változik. A módosítás eredményeként a „Gksz-7.6” jelű építési övezetben maradó területrészekben a legnagyobb beépítés 35%-ról 50%-ra növekedhet, ami a kialakítandó legkisebb zöldfelület 40%-ról 25%-ra történő csökkenésével lehetséges, vagyis a telek igénybe vételének, a terület beépítésének az intenzitása várhatóan növekszik.

##### **Táj- és természetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:**

A tervmódosítás hatálya alá tartozó területen védett természeti érték, védendő faegyed, közösségi zöldfelület nincs.

##### **Biológiai aktivitásérték:**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.)7.§ (3) bek. b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási

<sup>2</sup> Beiktatta a 49/2014.(XII.19.) sz. önkorm. rendelet 15.§ (1) bekezdése. Hatályos 2015. 01. 18-tól, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A termódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a biológiai aktivitásérték nem módosul, tehát a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján biológiai aktivitásérték számításra nincs szükség.

**Környezetalakítási-környezetvédelmi vizsgálat és javaslat:**

A termódosítás várható környezeti hatása nem jelentős, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatását a terv kidolgozója, az önkormányzat nem tartja szükségesnek.

**Közlekedési vizsgálat és javaslat:**

A módosításának nincs hatása a város közlekedési rendszerére, közlekedéshálózati kapcsolataira.

**Közművesítési és hírközlési vizsgálat és javaslat:**

A tervezett módosítás alapján a beépítési lehetőség növekszik és csökken a min zöldfelület aránya. Ezek hatására többlet közműigény és többlet elvezetendő csapadékvíz mennyiség jelentkezése is várható, ennek mértéke azonban olyan kicsi, hogy a jelenleg is teljes közműellátással rendelkező területen közműfejlesztési feladatokat nem okoz.

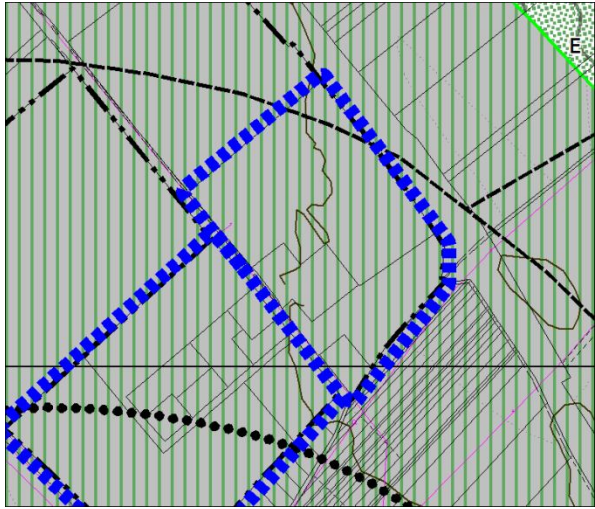
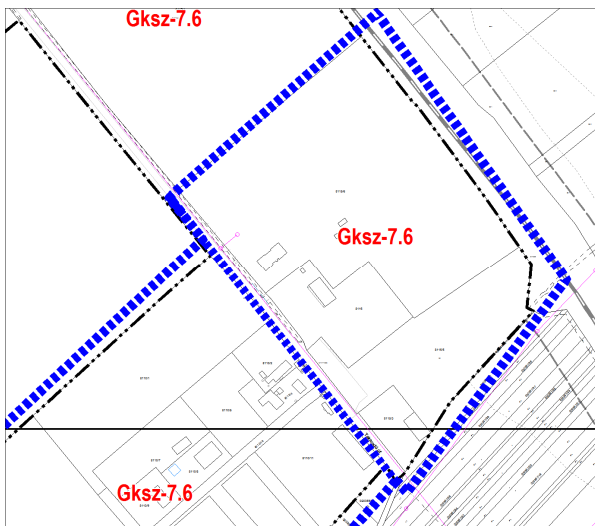
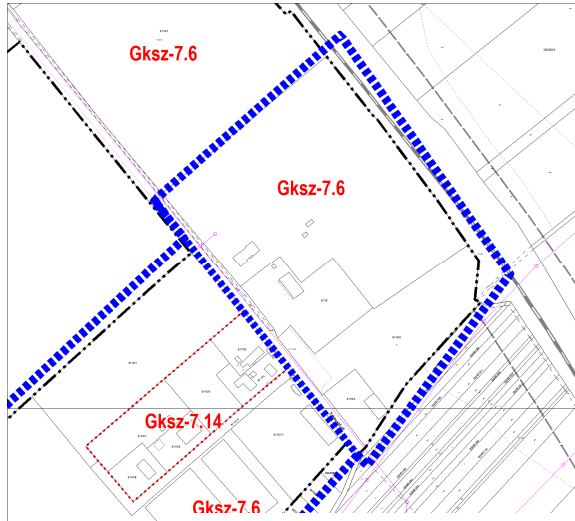
**Örökségvédelem, régészeti örökség:**

**Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal (Ügyiratszám: FE-09D/ÉPÍT/807-2/2014)** az előzetes véleményében tájékoztat, hogy a módosítási terület nyilvános régészeti lelőhelyet érint.

Székesfehérvár MJV hatályos településrendezési eszközei, valamint a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása szerint jelen termódosítás területe épített értéket nem érint.

A 4., 16 sz módosítás érinti a 1152 sz. Járműjavító és Mozdonyfelújító műemléki környezetét.



5.	<b>VÁRALJASOR - Takarodó út menti 8115/5 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kéri a telkén a beépítési százalék 50 %-ra történő megemelését, valamint a legkisebb zöldfelület 25%-ra csökkentését.</b>		
<b>Hatályos Településszerkezeti terv</b>		<b>Településszerkezeti terv módosítás</b>	
		<p>A Településszerkezeti terv nem módosul.</p>	
<b>Hatályos Szabályozási terv – B5.3, B8.1</b>		<b>Szabályozási terv módosítás – B5.3, B8.1</b>	
		 <p>A MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA</p>	
<p><b>FELADAT:</b> A Takarodó út menti 8115/5 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kéri a telkén a beépítési százalék 50 %-ra történő megemelését, valamint a legkisebb zöldfelület 25%-ra csökkentését.</p>			
<p><b>ELŐZMÉNYEK: 314/2012.KORM.R.37.§ SZERINTI ÁLL. IG. SZERVEK ÉSZREVÉTELEI</b>  Fejér Megyei Kormányhivatal, Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály (Ügyszám: 11797/36/2015)  A Gksz-7.6 övezet paramétereinek megváltoztatásánál a 4. sz. módosítási pontban előírtak figyelembevétele szükséges. A módosítási szándék OTÉK előírásaival nem ellentétes.</p>			

**VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK:****Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai, övezeti, építési övezeti szabályozása:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület a Takarodó út, északról a gazdasági terület szomszédos telephelye, keleti irányban a Székesfehérvár-Seregélyes-Pusztaszabolcs vasútvonal és déli irányban a belterület határa által közrefogott gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület.

**A módosítás összhangja az OTrT és FmTrT tartalmával:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület az FmTrT Szerkezeti terve alapján a városias települési térség része, a tervezett területfelhasználás ezzel nem ellentétes.

A terület nem része az országos ökológiai hálózat övezeteinek és nem része a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének sem.

**A településrendezési terv módosítása:**

**TSZT:** A TSZT nem módosul.

**HÉSz:** A HÉSz módosul a Váraljai „kivállalkozói” telephelyek, a Volán-telep környéki, valamint a Szárcsa utca keleti oldalán lévő telephelyek területét magában foglaló „Gksz-7.6” jelű építési övezetekre vonatkozóan (lásd 4. sz. módosítási terület).

**SZT:** Az SZT az 5. számú módosítási területen nem módosul. Az SZT az 5. számú területtel szomszédos 4. számú területen módosul, a kialakult jellemzően kisméretű telkek jól lehatárolható területrészén egy új, „Gksz-7.14” jelű gazdasági kereskedelmi szolgáltató építési övezet szabályoz a terv.

**ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK:****Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület a hatályos TSZT szerint gazdasági kereskedelmi szolgáltató területfelhasználású (Gksz). A módosítás a hatályos területfelhasználást nem érinti, a TSZT nem módosul.

**Domborzat és vízrajz:**

A Takarodó út mentén lévő ingatlanok területe sík.

**Tulajdonvizsgálat:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület magántulajdonú.

**Beépítési vizsgálat és javaslat:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület telkeinek jelenlegi beépítettsége 5-15 % körüli. A telkek beépítetlen területrészének mintegy 80%-a részben burkolt, részben burkolatlan földes kültéri manipulációs tér a 8116 hrsz-ú telek (Makita Kft.) kivételével, ahol a beépítetlen terület nagy része parkosított, intenzíven fásított zöldfelület, kert.

**Táj- és természetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:**

A tervmódosítás hatálya alá tartozó területen védett természeti érték, védendő faegyed, közösségi zöldfelület nincs. A 8116 hrsz-ú telek (Makita Kft.) kivételével, ahol a beépítetlen terület nagy része parkosított, intenzíven fásított zöldfelület, kert.

**Biológiai aktivitásérték:**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.)7.§ (3) bek. b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A tervmódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a biológiai aktivitásérték nem módosul, tehát a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján biológiai



aktivitásérték számításra nincs szükség.

**Környezetalakítási-környezetvédelmi vizsgálat és javaslat:**

A termódosítás várható környezeti hatása nem jelentős, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatását a terv kidolgozója, az önkormányzat nem tartja szükségesnek.

**Közlekedési vizsgálat és javaslat:**

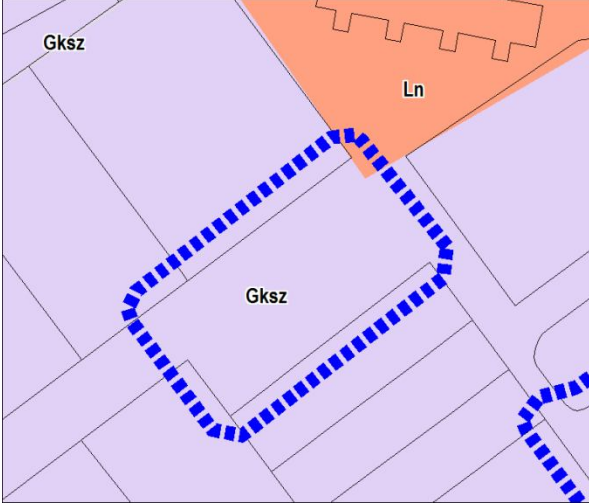
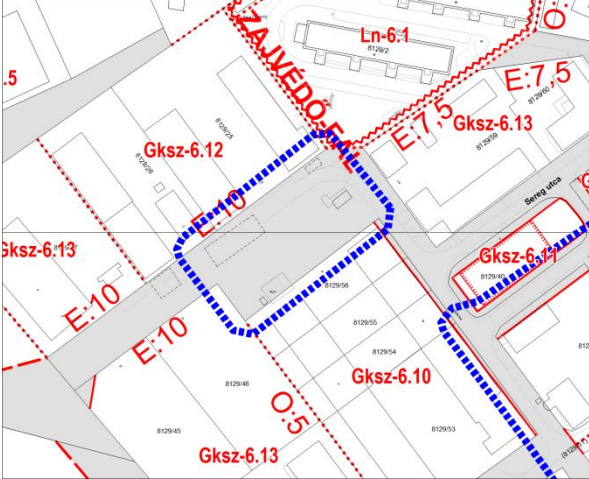
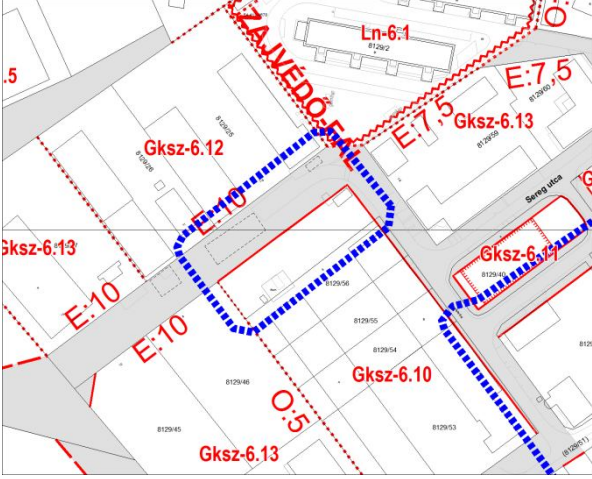
A módosításának nincs hatása a város közlekedési rendszerére, közlekedéshálózati kapcsolataira.

**Közművesítési és hírközlési vizsgálat és javaslat:**

A tervezett módosítással megengedett többlet beépítéssel a közműigény nő, a növekvő igény kielégítésének akadálya nincs. A burkoltsági arány növekedésével az elvezetendő csapadékvíz mennyisége is növekedni fog, ennek a biztonságos továbbvezetését meg kell oldani. Egyéb közműveket érintő vonzata a javasolt módosításnak nincs.

**Örökségvédelem, régészeti örökség:**

Székesfehérvár MJV hatályos településrendezési eszközei, valamint a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása szerint jelen termódosítás területe régészeti lelőhelyet, épített értéket, műemléki környezetet nem érint.

6.	<b>DÉLI IPARI PARK -A Sereg utca 8129/51 hrsz-ú KÖu terület egy részének átminősítése gazdasági kereskedelmi szolgáltató „Gksz-6.10” jelű építési övezetbe.</b>	
<b>Hatályos Településszerkezeti terv</b>		<b>Településszerkezeti terv módosítás</b>
		<p><b>A Településszerkezeti terv nem módosul.</b></p>
<b>Hatályos Szabályozási terv – B5.2., B5.4.</b>		<b>Szabályozási terv módosítás – B5.2., B5.4.</b>
		 <p style="text-align: right;">..... A MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA</p>
<p><b>FELADAT:</b> Sereg utca 8129/51 hrsz-ú KÖu terület egy részének átminősítése gazdasági kereskedelmi szolgáltató „Gksz-6.10” jelű építési övezetbe.</p>		
<p><b>ELŐZMÉNYEK: A 314/2012. (XI.8.) KORM.R.37.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZŐK ÉSZREVÉTELEI</b>  <b>Nemzeti Közlekedési Hatóság, Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal Út- és Hídügyi Főosztály</b>  <b>Engedélyezési és Forgalm szabályozási Osztály (Ügyszám:UVH/UH/235/21/2015.)</b>  Az 1,2,6,8,10,15,17,18,20 számú módosításoknál figyelembe kell venni az OTTr, az OTÉK előírásait. A közlekedési alátámasztó munkarészek készítésénél az e-ÚT 02.01.41 számú valamint e-ÚT 03.01.11 számú műszaki előírásoknak érvényt kell szerezni. Parkolási létesítmények kialakításánál</p>		



érvényesíteni kell az e-Út 03.02.31 számú műszaki előírásait.

**Fejér Megyei Önkormányzatok Víz- és Csatornamű Zrt. (Ügyszám:3-1199/2/2015)**

A terület északi sarkában lévő épület alatt keresztülmegy egy NA-160 KM-PVC vezeték. Átminősítés esetén a vezetékszakaszt ki kell váltani.

**VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK:**

**Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai, övezeti, építési övezeti szabályozása:**

A Sereg utca 8129/51 hrsz-ú KÖu területének módosítási területként lehatárolt része. A Sereg utca a gazdasági terület telkeit feltáró közlekedési terület.

**A módosítás összhangja az OTrT és FmTrT tartalmával:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület az FmTrT Szerkezeti terve alapján a városias települési térség része, a tervezett területfelhasználás ezzel nem ellentétes.

A terület nem része az országos ökológiai hálózat övezeteinek és nem része a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének sem.

**A településrendezési terv módosítása:**

**TSZT:** A TSZT nem módosul.

**HÉSz:** A HÉSz nem módosul.

**SZT:** A módosuló SZT a Sereg utca 8129/51 hrsz-ú KÖu területének módosítási területként lehatárolt részét gazdasági kereskedelmi szolgáltató „Gksz-6.10” jelű építési övezetben szabályozza.

**ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK:**

**Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:**

A Sereg utca 8129/51 hrsz-ú KÖu területének módosítási területként lehatárolt része a közlekedési területen belül parkosított, fásított zöldfelület.

**Domborzat és vízrajz:**

A Déli Ipari park Sereg utca mentén lévő ingatlanok területe sík.

**Tulajdonvizsgálat:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület magántulajdonú, közforgalom elől el nem zárt saját használatú út.

**Beépítési vizsgálat és javaslat:**

A Sereg utca 8129/51 hrsz-ú KÖu területének módosítási területként lehatárolt része beépítetlen.

**Táj- és természetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:**

A tervmódosítás hatálya alá tartozó területen védett természeti érték, védendő faegyed, közösségi zöldfelület nincs. A Sereg utca 8129/51 hrsz-ú KÖu területének módosítási területként lehatárolt részének gazdasági kereskedelmi szolgáltató „Gksz-6.10” jelű építési övezetbe történő átsorolásával a jelenleg közlekedési területen belül parkosított, fásított zöldfelület a gazdasági célú építési telek része lesz. A terület építési telekként történő hasznosításánál a beépítéssel nem érintett meglévő faállományát célszerű minél nagyobb arányban megtartani.

**Biológiai aktivitásérték:**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.)7.§ (3) bek. b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A tervmódosítás során a településszerkezeti terv szintjén új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a biológiai aktivitásérték nem módosul, tehát a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján biológiai aktivitásérték számításra nincs szükség.

**Környezetalakítási-környezetvédelmi vizsgálat és javaslat:**

A termódosítás várható környezeti hatása nem jelentős, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatását a terv kidolgozója, az önkormányzat nem tartja szükségesnek. Az új gazdasági telephelyeken folyó tevékenység a szomszédos lakóingatlanok használatát nem zavarhatja. A lakóterületi szomszédság a környezetvédelmi normáknak való megfeleléség gazdasági környezeti feltételeit meghatározza.

**Közlekedési vizsgálat és javaslat:**

A módosításának nincs hatása a város közlekedési rendszerére, közlekedéshálózati kapcsolataira.

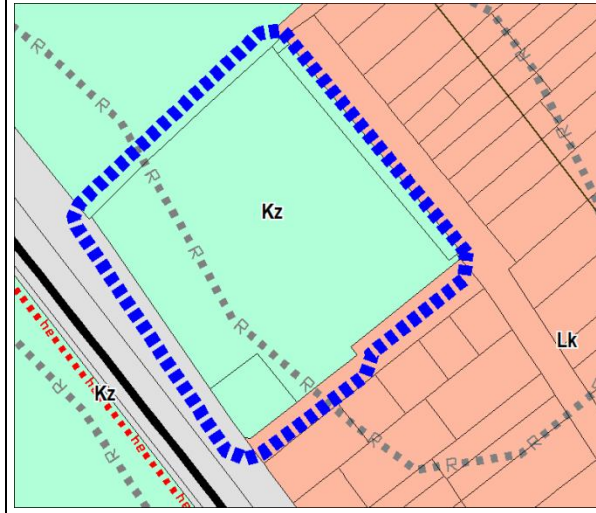
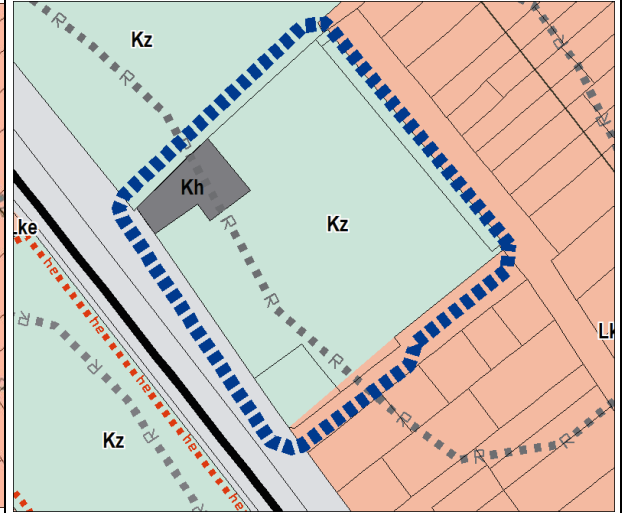
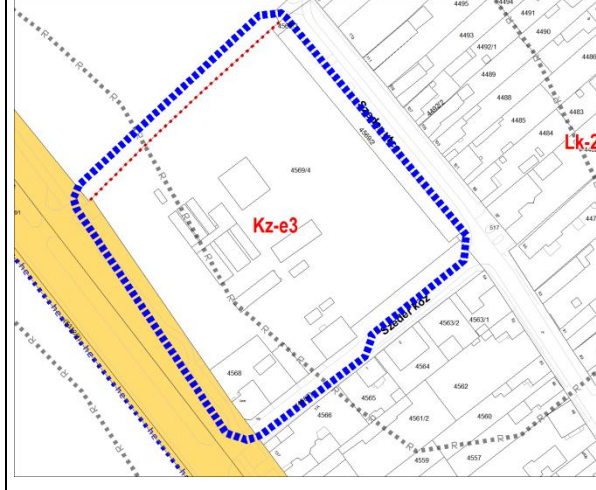
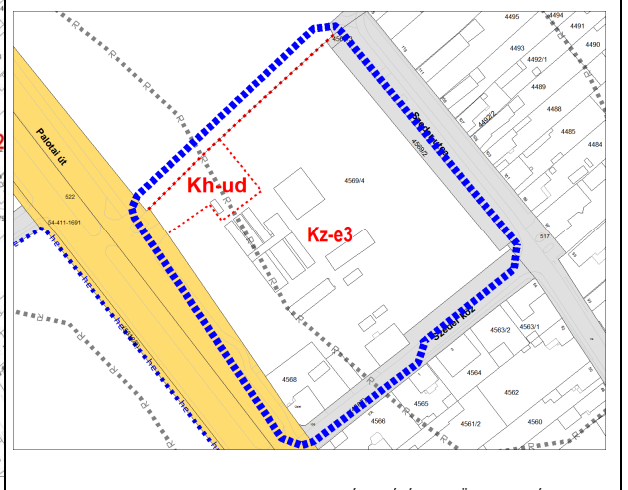
**Közművesítési és hírközlési vizsgálat és javaslat:**

A tervezett módosítás feltétele, hogy a terület északi részén áthaladó NÁ 160-as KM-PVC vízvezeték kiváltása megtörténjen, amelyre a Fejérvíz Zrt az előzetes tájékoztatójában fel is hívta a figyelmet. Egyéb, közműveket érintő vonzata a javasolt módosításnak nincs.

**Örökségvédelem, régészeti örökség:**

Székesfehérvár MJV hatályos településrendezési eszközei, valamint a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása szerint jelen termódosítás területe régészeti lelőhelyet, épített értéket, műemléki környezetet nem érint.



<p>7.</p>	<p><b>FELSŐVÁROS- A Palotai út mellett lévő 4569/4 hrsz-ú, „Kz-e3” jelű építési övezetbe sorolt ingatlan területéből a DEPÓNIA Kft. kérésére 759 m<sup>2</sup> területen lakossági hulladékudvar építési övezetének meghatározása</b></p>	
<p><b>Hatályos Településszerkezeti terv</b></p>	<p><b>Településszerkezeti terv módosítás</b></p>	
		
<p><b>Hatályos Szabályozási terv – B2.3</b></p>	<p><b>Szabályozási terv módosítás – B2.3</b></p>	
	 <p style="text-align: right;">..... A MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA</p>	
<p><b>FELADAT:</b> A Palotai út mellett lévő 4569/4 hrsz-ú, „Kz-e3” jelű építési övezetbe sorolt ingatlan területéből a DEPÓNIA Kft., mint üzemeltető a már üzemelő lakossági hulladékudvar számára 759 m<sup>2</sup> terület leválasztását tervezi.</p>		
<p><b>ELŐZMÉNYEK: 314/2012.KORM.R.37.§ SZERINTI ÁLL. IG. SZERVEK ÉSZREVÉTELEI:</b> Az előzetes vélemények a módosítás hatálya alá területre vonatkozó észrevételt nem tartalmaznak.</p>		

**VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK:****Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai, övezeti, építési övezeti szabályozása:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület a délnyugatról a Palotai út, északról a temető, északkeletről a Szeder utca, délről a Szeder köz által határolt tömb.

**A módosítás összhangja az OTrT és FmTrT tartalmával:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület az FmTrT Szerkezeti terve alapján a városias települési térség része, a tervezett területfelhasználás ezzel nem ellentétes.

A terület nem része az országos ökológiai hálózat övezeteinek és nem része a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének sem.

**A településrendezési terv módosítása:**

**TSZT:** A TSZT a Palotai út mellett lévő 4569/4 hrsz-ú, jelentős zöldfelületű különleges (Kz) területfelhasználású területen a hulladékudvar területének a leválasztásával a hulladék elhelyezésére, kezelésére szolgáló különleges (Kh) területfelhasználásra módosul.

**HÉSz:** A HÉSz módosul.

A R. a hulladék elhelyezésére, kezelésére szolgáló különleges „Kh” jelű építési övezetekre vonatkozó 68. § (3) bekezdés táblázata kiegészül a hulladékudvar „Kh-ud” jelű új építési övezetének előírásaival: **(HÉSz-módosítás-tervezet 10.§)**

(4) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m <sup>2</sup> ]			
OTÉK - K	-	-	-	-	40	-	40
Kh-hu	SZ	-	-	10000	15	9,0	40
Kh-szv	SZ	-	-	10000	15	12,0	40
Kh-gye	SZ	-	-	2000	15	4,5	40
Kh-t	SZ	50	100	8000	30	4,5	40
<b>Kh-ud*</b>	<b>SZ</b>	-	-	<b>700</b>	<b>30</b>	<b>5,5</b>	<b>30</b>

\*A „Kh-ud” jelű övezetben az előkert, oldalkert és a hátsókert: 0 m.

**SZT:** Az SZT módosul. A hatályos SZT-n „Kz-e3” jelű jelentős zöldfelületű különleges terület építési övezete a hulladékudvar területének a leválasztásával a hulladék elhelyezésére, kezelésére szolgáló különleges „Kh-ud” jelű építési övezetre módosul.

**ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK:****Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:**

A Palotai út mellett lévő 4569/4 hrsz-ú ingatlan a hatályos TSZT szerint jelentős zöldfelületű különleges (Kz) területfelhasználású terület, amelynek a már jelenleg is hulladékudvarként üzemelő 760 m<sup>2</sup> nagyságú része a módosítás eredményeként a hulladék elhelyezésére, kezelésére szolgáló különleges (Kh) területfelhasználásra módosul.

**Domborzat és vízrajz:**

A Palotai út mellett lévő 4569/4 hrsz-ú ingatlan területe sík.

**Tulajdonvizsgálat:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület magántulajdonú.



**Beépítési vizsgálat és javaslat:**

A Palotai út mellett lévő 4569/4 hrsz-ú, a hatályos SZT-n „Kz-e3” jelű jelentős zöldfelületű különleges terület építési övezetbe sorolt ingatlan beépítése szabadonálló, illetve kialakult oldalhatáron álló. A „Kz-e3” jelű jelentős zöldfelületű különleges terület építési övezetben a beépíthetőség 30%. A módosítás után megmaradó telek beépítettsége jelenleg még nem éri el a 30%-ot, így további beépítési lehetőséggel rendelkezik.

A hulladék elhelyezésére, kezelésére szolgáló különleges „Kh-ud” jelű építési övezetre vonatkozó szabadonálló beépítés a kialakult beépítési móddal összhangban van. A lakossági hulladékudvar módosítás eredményeként leválasztásra kerülő telkén a jelenlegi beépítés mintegy 10%, a hulladék elhelyezésére, kezelésére szolgáló különleges „Kh-ud” jelű új építési övezetben a beépíthetőség 30%, tehát a hulladékudvar telkén további beépítésre van lehetőség.

**Táj- és természetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:**

A termódosítás hatálya alá tartozó területen védett természeti érték, védendő faegyed, közösségi zöldfelület nincs.

**Biológiai aktivitásérték:**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.)7.§ (3) bek. b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A termódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a biológiai aktivitásérték nem módosul, tehát a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján biológiai aktivitásérték számításra nincs szükség.

**Környezetalakítási-környezetvédelmi vizsgálat és javaslat:**

A termódosítás a kialakult használatnak megfelelően módosítja a már működő lakossági hulladékudvar területének területfelhasználását, építési övezeti besorolását, így a módosítás következtében nem várható jelentősebb környezeti hatás, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatását a terv kidolgozója, az önkormányzat nem tartja szükségesnek.

**Közlekedési vizsgálat és javaslat:**

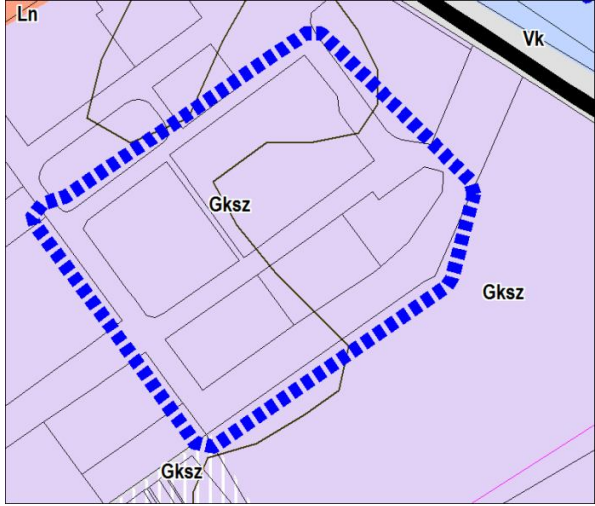
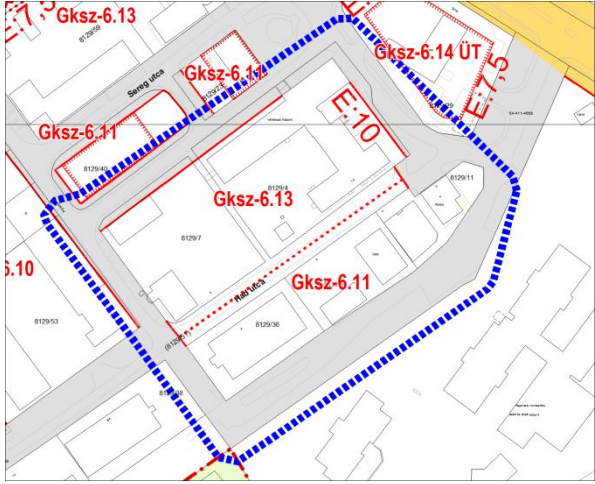
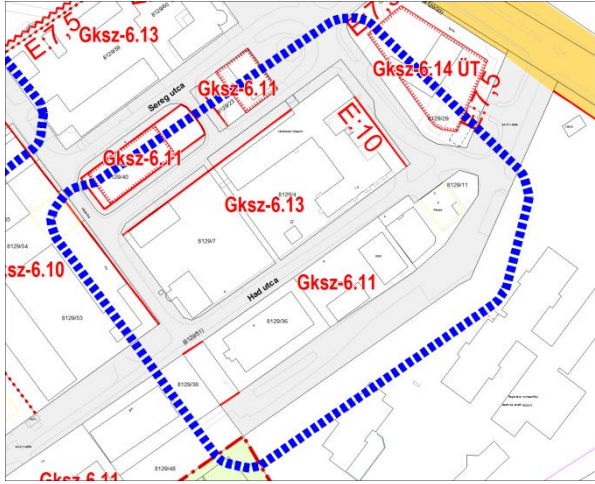
A módosításának nincs hatása a város közlekedési rendszerére, közlekedéshálózati kapcsolataira.

**Közművesítési és hírközlési vizsgálat és javaslat:**

A tervezett módosítás a kialakult állapotot rögzíti, így közműveket érintő vonzata nincs.

**Örökségvédelem, régészeti örökség:**

Székesfehérvár MJV hatályos településrendezési eszközei, valamint a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása szerint jelen termódosítás területe érintett a 29 143 azonosítójú régészeti lelőhely (Szedresi-dűlő – Szeder u. – Szeder köz – Palotai út között) területével. A módosítás épített értéket, műemléki környezetet nem érint.

8.	DÉLI IPARI PARK- A Had utca 8129/36 és a 8129/38 hrsz-ú ingatlanok közötti KÖu önkormányzati területet közlekedési övezetből gazdasági övezetbe kívánják átmódosítani. A módosítás után a két ingatlan összevonhatóvá válik.	
<b>Hatályos Településszerkezeti terv</b>		<b>Településszerkezeti terv módosítás</b>
		<p style="text-align: center;"><b>A Településszerkezeti terv nem módosul.</b></p>
<b>Hatályos Szabályozási terv – B5.2, B5.4</b>		<b>Szabályozási terv módosítás – B5.2, B5.4</b>
		 <p style="text-align: center;">..... A MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA</p>
<p><b>FELADAT:</b> A Had utca 8129/36 és a 8129/38 hrsz-ú ingatlanok közötti KÖu önkormányzati területet közlekedési övezetből gazdasági övezetbe kívánják átmódosítani. A módosítás után a két ingatlan összevonhatóvá válik. A Had utca 8129/51 hrsz-ú telkének a „Gksz-6-13” jelű és „Gksz-6.11” jelű építési övezet közötti része a módosítás során a Gksz övezeti szabályozás helyett Köu közlekedési övezetként lesz szabályozva.</p>		

**ELŐZMÉNYEK: 314/2012.KORM.R.37.§ SZERINTI ÁLL. IG. SZERVEK ÉSZREVÉTELEI**

**Nemzeti Közlekedési Hatóság, Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal Út- és Hídügyi Főosztály Engedélyezési és Forgalm szabályozási Osztály (Ügyszám:UVH/UH/235/21/2015.)**

Az 1,2,6,8,10,15,17,18,20 számú módosításoknál figyelembe kell venni az OTrT, az OTÉK előírásait. A közlekedési alátámasztó munkarészek készítésénél az e-ÚT 02.01.41 számú valamint e-ÚT 03.01.11 számú műszaki előírásoknak érvényt kell szerezni. Parkolási létesítmények kialakításánál érvényesíteni kell az e-Út 03.02.31 számú műszaki előírásait.

**Fejér Megyei Önkormányzatok Víz- és Csatornamű Zrt.(Ügyszám:3-1199/2/2015)**

A területen lévő közcélú vezetékek kiváltásáról gondoskodni kell.

**VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK:**

**Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai, övezeti, építési övezeti szabályozása:**

A tervezési terület a Déli Ipari Park területén, a Had utca mentén lévő két tömb. A terület településszerkezeti, illetve városi közúthálózati kapcsolatát a Had utca biztosítja a Seregélyesi út (62 sz. főút városi szakasza) felé.

A módosítás hatálya alá tartozó tömb a „Gksz-6-13” jelű és „Gksz-6.11” jelű gazdasági kereskedelmi szolgáltató építési övezetben és a KÖu övezetben szabályozott terület.

**A módosítás összhangja az OTrT és FmTrT tartalmával:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület az FmTrT Szerkezeti terve alapján a városias települési térség része, a tervezett területfelhasználás ezzel nem ellentétes.

A terület nem része az országos ökológiai hálózat övezeteinek és nem része a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének sem.

**A településrendezési terv módosítása:**

**TSZT:** A TSZT nem módosul.

**HÉSz:** A HÉSz nem módosul.

**SZT:** A módosuló SZT a Had utca 8129/36 és a 8129/38 hrsz-ú ingatlanok közötti KÖu jelű önkormányzati területet „Gksz-6.11” jelű gazdasági kereskedelmi szolgáltató építési övezetben szabályozza.

A Had utca 8129/51 hrsz-ú telkének a „Gksz-6-13” jelű és „Gksz-6.11” jelű építési övezet közötti része a módosuló SZT-n a Gksz építési övezeti szabályozás helyett KÖu közlekedési övezetként lesz szabályozva.

**ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK:**

**Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:**

A módosítás hatálya alá tartozó tömb a Déli Ipari Park Had utca menti tömbje, amit az gazdasági kereskedelmi szolgáltató területfelhasználású és szabályozású telkek alkotnak. A területfelhasználás, vagyis a településszerkezet nem módosul.

**Domborzat és vízrajz:**

A Déli Ipari park, a Had utca és Sereg utca mentén lévő ingatlanok területe sík.

**Tulajdonvizsgálat:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület magántulajdonú gazdasági terület és önkormányzati tulajdonú közlekedési terület. .

**Beépítési vizsgálat és javaslat:**

A Had utca tömbjében a „Gksz-6-13” jelű építési övezetben az építménymagasság 30m, a „Gksz-6.11” jelű építési övezet telkein 20m. A beépíthetőség 30% és a beépítés módja mindkét építési övezetben szabadonálló. A telkek beépítése jellemzően kialakult. A kért módosítás szerint a Had utca 8129/36 és a 8129/38 hrsz-ú ingatlanok közötti KÖu önkormányzati területet közlekedési



övezetből gazdasági övezetbe kívánják átmódosítani, így az érintett telkek beépíthetősége kismértékben bővíthető, illetve a gazdasági tevékenység fejleszthető.

#### Táj- és természetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:

A termódosítás hatálya alá tartozó területen védett természeti érték, védendő faegyed, közösségi zöldfelület nincs.

#### Biológiai aktivitásérték:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.)7.§ (3) bek. b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A termódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a biológiai aktivitásérték nem módosul, tehát a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján biológiai aktivitásérték számításra nincs szükség.

#### Környezetalakítási-környezetvédelmi vizsgálat és javaslat:

A termódosítás várható környezeti hatása nem jelentős, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatását a terv kidolgozója, az önkormányzat nem tartja szükségesnek.

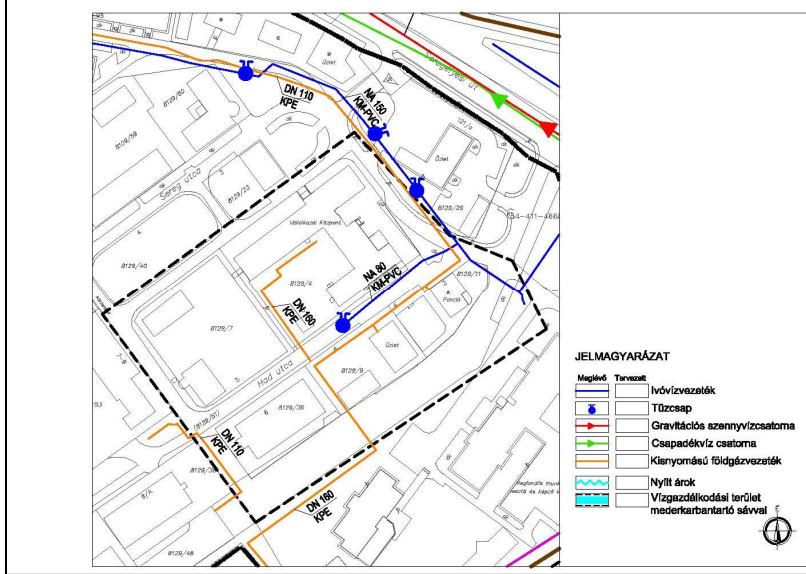
#### Közlekedési vizsgálat és javaslat:

A módosítással érintett területen jelenleg is közút húzódik. Az kiszolgálóút a meglévő keresztmetszet bővítése nélkül fenntartható. A módosításának nincs hatása a város közlekedési rendszerére, közlekedéshálózati kapcsolataira.

#### Közművesítési és hírközlési vizsgálat és javaslat:

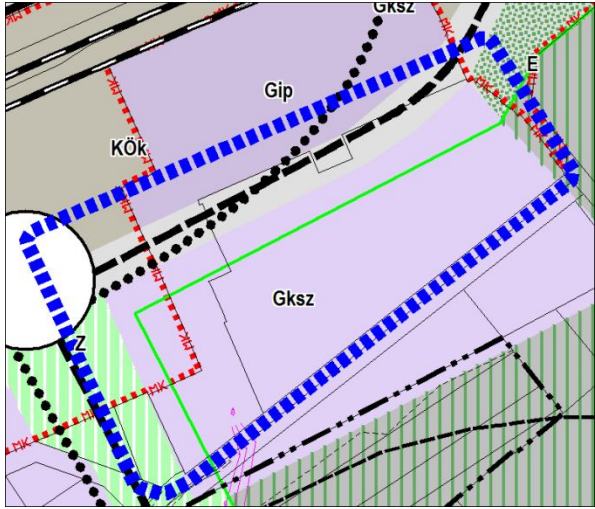
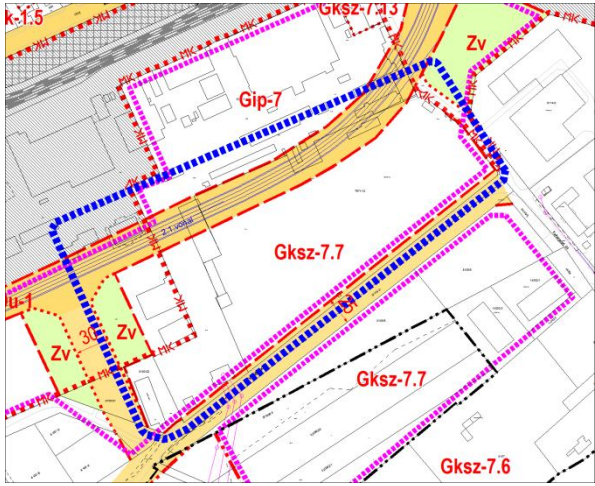
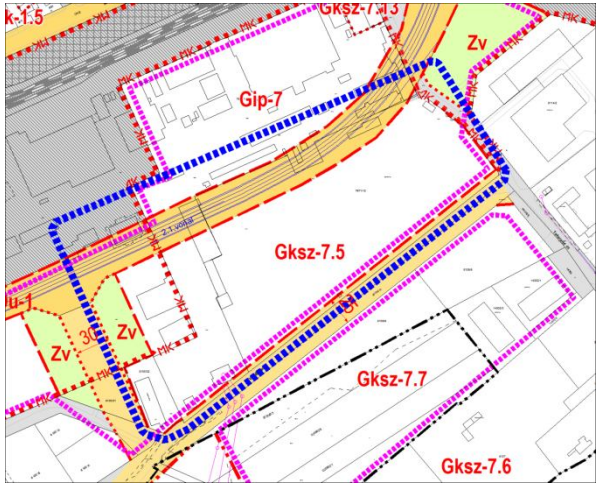
A módosítással érintett jelenlegi közterületen közüzemű ivóvíz vezeték és középnyomású földgázvezeték üzemel. A közüzemű vízvezeték jelenlétére a Fejérvíz Zrt is felhívta a figyelmet. A telkek összevonásának feltétele, hogy vagy az érintett vízvezeték és földgázvezeték szakasz kiváltása, vagy ha a szolgáltató hozzájárul, a szolgáltató számára a vezeték szakaszokra szolgalmi jog bejegyzése megtörténjen.

A vizsgált terület és környezete jelenleg teljes közműellátással rendelkezik. A tervezett beépíthető telek területét növelő módosítással megengedett többlet beépítési lehetőség számára is a teljes közműellátást kell biztosítani, amely várhatóan a jelenlegi ellátó rendszerről közhálózat fejlesztés igénye nélkül biztosítható.



**Örökségvédelem, régészeti örökség:**

Székesfehérvár MJV hatályos településrendezési eszközei, valamint a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása szerint jelen termódosítás területe régészeti lelőhelyet, épített értéket, műemléki környezetet nem érint.

9.	VÁRALJA - A MÁV Előre Stadion 7671/12 hrsz-ú sporttelep területén fedett tornacsarnok elhelyezése tervezett, amihez szükséges a terület építési övezeti besorolásának módosítása.
Hatályos Településszerkezeti terv	Településszerkezeti terv módosítás
	<p>A Településszerkezeti terv nem módosul.</p>
Hatályos Szabályozási terv – B5.3	Szabályozási terv módosítás – B5.3
	 <p>..... A MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA</p>
<p><b>FELADAT:</b> A MÁV Előre Stadion 7671/12 hrsz-ú sporttelep területén fedett tornacsarnok elhelyezése tervezett, amihez szükséges a terület építési övezeti besorolásának módosítása.</p>	
<p><b>ELŐZMÉNYEK: 314/2012.KORM.R.37.§ SZERINTI ÁLL. IG. SZERVEK ÉSZREVÉTELEI</b> Az előzetes vélemények a módosítás hatálya alá területre vonatkozó észrevételt nem tartalmaznak.</p>	



**VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK:**

**Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai, övezeti, építési övezeti szabályozása:**

A módosítás hatálya alá tartozó gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület a keleti oldalán a Takarodó út, déli oldalán az Új Váralja sor által határolt MÁV Előre Stadion 7671/12 hrsz-ú sporttelep.

**A módosítás összhangja az OTrT és FmTrT tartalmával:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület az FmTrT Szerkezeti terve alapján a városias települési térség része, a tervezett területfelhasználás ezzel nem ellentétes.

A terület nem része az országos ökológiai hálózat övezeteinek és nem része a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének sem.

**A településrendezési terv módosítása:**

**TSZT:** A TSZT nem módosul.

**HÉSz:** A HÉSz módosul a Váraljai „kisvállalkozói” telephelyek, a Volán-telep környéki, valamint a Szárcsa utca keleti oldalán lévő telephelyek területét magában foglaló „Gksz-7” jelű építési övezetekre vonatkozóan.

A R. „Gksz-7” jelű építési övezetekre vonatkozó 52. §-a kiegészül az alábbi (6) bekezdéssel: (HÉSz-módosítás tervezet 9.§ b))

„52. § (6) A Gksz-7.5 jelű építési övezetben az előkert, oldalkert, hátsókert mérete 0 méter lehet.”

(Lásd 4. és 5. módosítási terület)

**SZT:** A módosuló SZT a MÁV Előre Stadion 7671/12 hrsz-ú sporttelep területét a „Gksz-7.7” jelű gazdasági kereskedelmi szolgáltató építési övezetből a „Gksz-7.5” jelű gazdasági kereskedelmi szolgáltató építési övezetbe sorolja át.

**ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK:**

**Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület a hatályos TSZT szerint gazdasági kereskedelmi szolgáltató (Gksz) területfelhasználású. A területfelhasználás, a TSZT nem módosul.

**Domborzat és vízrajz:**

Az Új Váralja út és a Takarodó út által határolt sporttelep területe sík.

**Tulajdonvizsgálat:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület önkormányzati tulajdonú.

7671/12 hrsz	Önkormányzat	4.0701 m2
--------------	--------------	-----------

**Beépítési vizsgálat és javaslat:**

A módosítás területén a beépítetlen sportpályákon kívüli telekrészen a beépítés kialakult, jellemzően szabadonálló. A módosuló SZT a MÁV Előre Stadion 7671/12 hrsz-ú sporttelep területét a „Gksz-7.7” jelű gazdasági kereskedelmi szolgáltató építési övezetből a „Gksz-7.5” jelű gazdasági kereskedelmi szolgáltató építési övezetbe sorolja át. Az építési övezetek legnagyobb beépíthetősége azonos mértékű, 35%. A „Gksz-7.7” jelű övezetben a legkisebb zöldfelület mértéke 40%, míg a terület új besorolása szerinti „Gksz-7.5” jelű övezetben csak 25%. A módosítás célja, hogy a sportpályák területének beépítésével a tervezett tornacsarnok létesítése megvalósítható legyen.

Az övezetmódosítással a területen lehetséges legnagyobb építménymagasság 6,0 m-ről 15,0 m-re növekszik.

**Táj- és természetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:**

A termódosítás hatálya alá tartozó területen védett természeti érték, védendő faegyed, közösségi zöldfelület nincs.

**Biológiai aktivitásérték:**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.)7.§ (3) bek. b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A termódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a biológiai aktivitásérték nem módosul, tehát a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján biológiai aktivitásérték számításra nincs szükség.

**Környezetalakítási-környezetvédelmi vizsgálat és javaslat:**

A termódosítás várható környezeti hatása nem jelentős, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatását a terv kidolgozója, az önkormányzat nem tartja szükségesnek. A tervezett tornacsarnok létesítésének várható környezeti hatásai hasonlóak az ipari csarnokok létesítésének környezetre gyakorolt hatásaihoz.

**Közlekedési vizsgálat és javaslat:**

Az intermodális csomóponttal egy időben épülő P+R parkolók és az azt kiszolgáló utak, valamint a tervezett déli elkerülő út tervezett szabályozása északi és déli oldalon érintik a sporttelep területét. A területre tervezett létesítmények kialakítása során ezek figyelembevétele szükséges.

**Közművesítési és hírközlési vizsgálat és javaslat:**

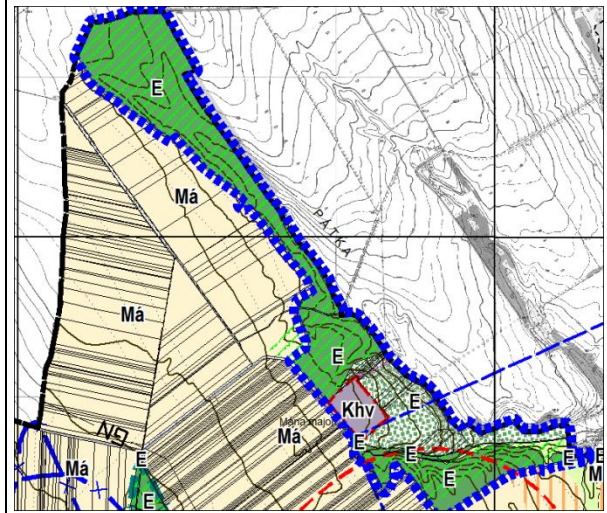
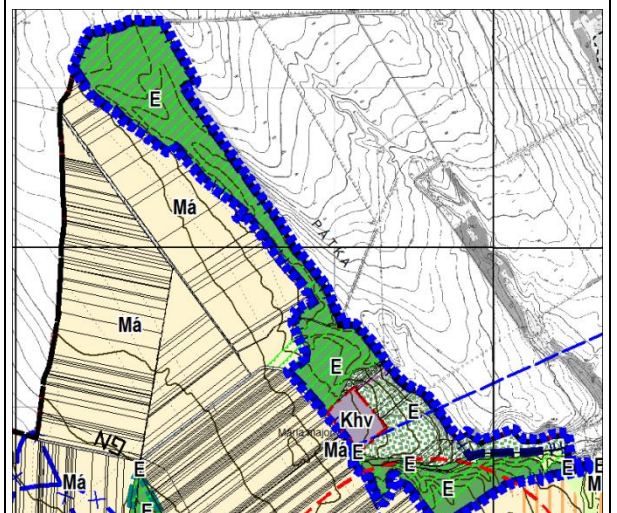
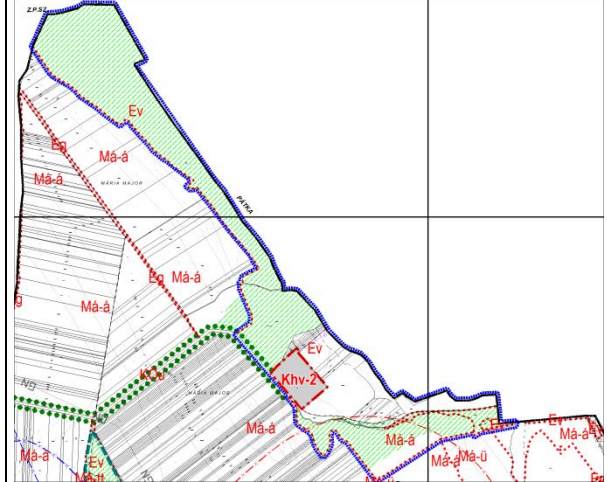
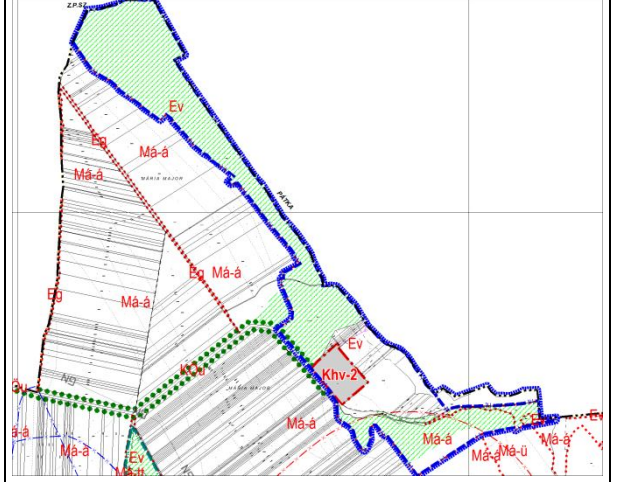
A módosításnak közvetlen közművonzata nincs. De a módosítás esetén a beépített terület növekedése a közműigények növekedését eredményezi. A tervezett módosítással megengedett többlet beépítési lehetőség számára is a teljes közműellátást kell biztosítani, amely várhatóan a jelenlegi ellátó rendszerről biztosítható.

**Örökségvédelem, régészeti örökség:**

Székesfehérvár MJV hatályos településrendezési eszközei, valamint a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása szerint jelen termódosítás területe régészeti lelőhelyeket, épített értéket nem érint.





<p>11.</p>	<p>Székesfehérvár Megyei Jogú Város Közgyűlése 239/2012 (V.11) számú határozatával döntött a Máriamajori-erdő és a Nagy-völgy helyi védetté nyilvánításának kezdeményezéséről. A helyi védetté nyilvánított terület lehatárolását ábrázolni kell a Településszerkezeti terven és a Szabályozási terven is.</p>	
<p><b>Hatályos Településszerkezeti terv</b></p>		<p><b>Településszerkezeti terv módosítás</b></p>
		
<p><b>Hatályos Szabályozási terv – K1.2; K1.4</b></p>		<p><b>Szabályozási terv módosítás – K1.2; K1.4</b></p>
		 <p>..... A MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA</p>
<p><b>FELADAT:</b> Székesfehérvár Megyei Jogú Város Közgyűlése 239/2012 (V.11) számú határozatával a Máriamajori-erdő és a Nagy-völgy helyi védetté nyilvánításának kezdeményezéséről döntött. A helyi védettséget ábrázolni kell a településrendezési eszközökön is.</p>		
<p><b>ELŐZMÉNYEK: 314/2012.KORM.R.37.§ SZERINTI ÁLL. IG. SZERVEK ÉSZREVÉTELEI</b> Az előzetes vélemények a módosítási területet érintő konkrét észrevételt nem tartalmazták.</p>		

#### **VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK:**

##### **Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai, övezeti, építési övezeti szabályozása:**

A Máriamajori-erdő és a Nagy-völgy a Pátkával közös közigazgatási határon fekszik. A terület megközelítése székesfehérvári területen a Csalai útról (811 sz. országos mellékút) északra, illetve Pátka területéről lehetséges.

##### **A módosítás összhangja az OTrT és FmTrT tartalmával:**

A módosítás hatálya alá tartozó Máriamajori-erdő és a Nagy-völgy területe **része az OTrT-ben lehatárolt alábbi országos övezeteknek**, azaz az övezetekre vonatkozó előírások relevánsak:

- Országos ökológiai hálózat övezete
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

A módosítás hatálya alá tartozó Máriamajori-erdő és a Nagy-völgy területe **része a hatályos FmTrT-ben lehatárolt alábbi övezeteknek:**

- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület térségi övezet (Mtv. módosította az előírásokat)
- Magterület övezete (Mtv. módosította az előírásokat)
- Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (Mtv. megszüntette)

##### **A településrendezési terv módosítása:**

**TSZT:** A TSZT módosul. A módosított TSZT jelöli a Máriamajori-erdő és a Nagy-völgy Székesfehérvár Megyei Jogú Város Közgyűlése 239/2012 (V.11) számú határozatával helyi védetté nyilvánításra tervezett területét.

**HÉSz:** A HÉSz módosul.

A R. 2. sz. függelék „HELYI VÉDELEMRE TERVEZETT TERMÉSZETI TERÜLETEK” jegyzéke kiegészül az alábbi francia bekezdéssel: **(HÉSz-módosítás tervezet 12.§)**

„- a Máriamajori-erdő és a Nagy-völgy területe Székesfehérvár Megyei Jogú Város Közgyűlése 239/2012 (V.11) számú határozata alapján”

**SZT:** Az SZT módosul. A módosított SZT jelöli a Máriamajori-erdő és a Nagy-völgy Székesfehérvár Megyei Jogú Város Közgyűlése 239/2012 (V.11) számú határozatával helyi védetté nyilvánításra tervezett területét.

#### **ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK:**

##### **Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:**

A módosítás hatálya alá terület a hatályos TSZT szerint erdő (E) területfelhasználású. A területfelhasználás nem módosul.

##### **Domborzat és vízrajz:**

A Máriamajori-erdő és a Nagy-völgy területe egy ÉNy-DK-i irányú, DK-i irányban lejtő völgy, amelynek mélyvonala a szomszédos vízvásztó vonalak magasságához viszonyítva 20-25 m szintkülönbséget mutat. A völgyfej és a völgyláb közötti szintkülönbség hasonló, 25-30m.

A völgyfej közelében egy forrás fakad, amelynek elfolyó vize a völgyben időszakosan megjelenik.

##### **Tulajdonvizsgálat:**

A Máriamajori-erdő és a Nagy-völgy Székesfehérvár Megyei Jogú Város Közgyűlése 239/2012 (V.11) számú határozatával helyi védetté nyilvánításra tervezett területe **az alábbi megoszlás állami, önkormányzati és magántulajdon:**

Tulajdonos	Terület (ha)	Területarány (%)
Magyar Állam (HM)	79,7544	58,77
Önkormányzat	1,0033	0,74
Magán	54,9512	40,49
Összesen	135,7089	100,0

**Beépítési vizsgálat és javaslat:**  
A Máriamajori-erdő és a Nagy-völgy területe beépítésre nem szánt területfelhasználású, a hatályos SZT szerint erdőterületként szabályozott, erdőtervezett terület, ahol beépítés nincs és nem is tervezett.

**Táj- és természetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:**  
„A védendő Máriamajori erdő és Nagy-völgy a Mezőföld északi részén, Pátkától nyugatra, Zámolytól keletre, az ún. Zámolyi –táblán helyezkedik el, melyet északon a Zámolyi-medence, keleten a Császár-patak völgye, délen a Velencei hegység gránitrögei, nyugaton pedig a Móri-árok és a Fejér megyei Sárrét határolják.  
A 135,7 ha kiterjedésű terület védetté nyilvánításának célja, megőrizhető legyen a Mezőföldre jellemző lösz alapkőzetű, vegetációtörténeti jelentőségű erdőtársulások. Ezen erdőtípusok megőrzésével biztosítható, hogy fennmaradjanak az életlehetőségei azoknak a ritka növény- és állatfajoknak, melyek most jellemzik a területet. Célkitűzés továbbá a természetes és természetszerű élőhelyek védelme, kiterjedésük növelése, valamint a terület további, természetvédelmi célú kutatásának biztosítása.”  
A tervmódosítás hatálya alá tartozó területen ex lege védett természeti érték, a Császár-patak forrása ered.

**Biológiai aktivitásérték:**  
Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.)7.§ (3) bek. b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A tervmódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a biológiai aktivitásérték nem módosul, tehát a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján biológiai aktivitásérték számításra nincs szükség.

**Környezetalakítási-környezetvédelmi vizsgálat és javaslat:**  
A tervmódosításnak nincs kedvezőtlen környezeti hatása, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatását a terv kidolgozója, az önkormányzat nem tartja szükségesnek.

**Közlekedési vizsgálat és javaslat:**  
A módosításának nincs hatása a város közlekedési rendszerére, közlekedéshálózati kapcsolataira.

**Közművesítési és hírközlési vizsgálat és javaslat:**  
A tervezett módosításnak közműveket érintő vonzata nincs.

**Örökségvédelem, régészeti örökség:**  
Székesfehérvár MJV hatályos településrendezési eszközei, valamint a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása szerint jelen tervmódosítás területe régészeti lelőhelyet, épített értéket, műemléki környezetet nem érint.  
A Fejér Megyei Kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörben eljáró Székesfehérvári Járási Hivatala



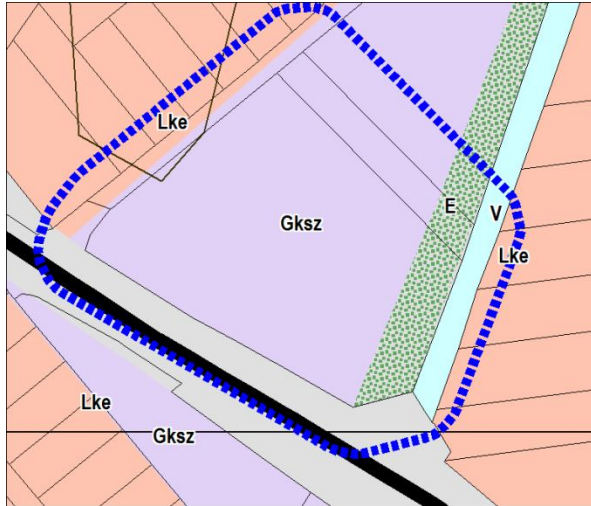
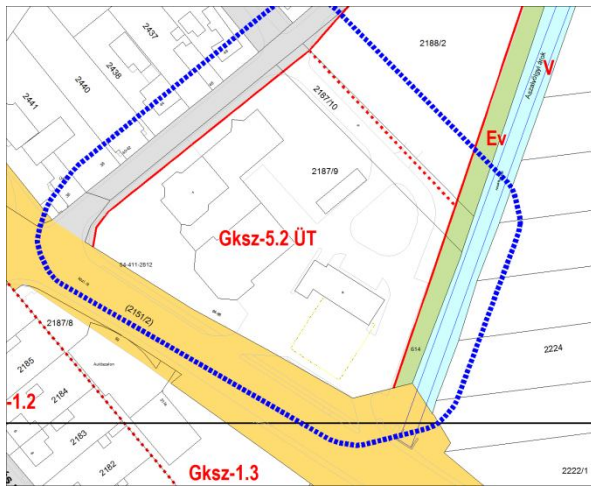
**Székesfehérvár Megyei Jogú Város**

Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása

**SZÉKESFEHÉRVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS RÉSZTERÜLETEIRE**

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38.§ szerinti államigazgatási egyeztetési dokumentáció – 2016. március

előzetes tájékoztatása szerint (Ügyszám: 11797/36/2015) a Mária major erdő és Nagy-völgy területe a 1731 sz. völgyzáró-gát műemléki környezetét érinti.

12.	A Kadocsa út 84. szám alatti, 2187/9 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kérelmezte az ingatlanra vonatkozóan az építési hely megnövelését, az elő és oldalkert mértékének csökkentését.	
<b>Hatályos Településszerkezeti terv</b>		<b>Településszerkezeti terv módosítás</b>
 <p>A térkép a Kadocsa út 84. szám alatti ingatlan területét mutatja. A területet a Gksz (Gyűjtőút) és Lke (Lépcsős út) jelölésekkel jelölték. A területet a településszerkezeti terv szerinti határok határolják. A módosítás területi hatálya a területet körülvevő kék pontozott vonallal van jelölve.</p>		A Településszerkezeti terv nem módosul.
<b>Hatályos Szabályozási terv – B3.3</b>		<b>Szabályozási terv módosítás – B3.3</b>
 <p>A térkép a Kadocsa út 84. szám alatti ingatlan területét mutatja. A területet a Gksz-5.2 ÚT (Gyűjtőút) és Gksz-1.3 (Gyűjtőút) jelölésekkel jelölték. A területet a szabályozási terv szerinti határok határolják. A módosítás területi hatálya a területet körülvevő kék pontozott vonallal van jelölve.</p>		<p>A Szabályozási terv nem módosul.</p> <p style="text-align: right;">..... A MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA</p>
<p><b>FELADAT:</b> A Kadocsa út 84. szám alatti 2187/9 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kérelmezte az ingatlanra vonatkozóan az építési hely megnövelését, az elő és oldalkert mértékének csökkentését, a „Gksz-5.2 ÚT„ jelű építési övezetben az előkert és az oldalkert 0 m-re történő módosítását.</p>		
<p><b>ELŐZMÉNYEK: 314/2012.KORM.R.37.§ SZERINTI ÁLL. IG. SZERVEK ÉSZREVÉTELEI</b>  <b>Fejér Megyei Önkormányzatok Víz- és Csatornamű Zrt.(Ügyszám:3-1199/2/2015)</b>  Az adott ingatlanon keresztül megy egy NA 500-as azbesztcement fő nyomóvezeték. Az átsorolást követően az épületbővítés során a védőtávolságot figyelembe kell venni. Az épület tervezéskor előzetes egyeztetés szükséges.</p>		

**Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. Ügyszám: 50127315-2/2015**

A Kadocsa út 84 sz. alatti, 2187/9 hrsz-ú módosítás) tett észrevételt. Az ingatlan határában található a DRV Zrt. üzemeltetésében lévő un. KÖFÉM jelű DN 500 a.c ivóvíz távvezeték (melynek rajzát megküldték). A távvezeték nyomvonalában és annak biztonsági övezetében (5-5 m) fásnövényzet ültetése, bármilyen építmény építése, szerves és hígtrágya elhelyezése ipari és kommunális hulladék lerakása, vegyszerezés tilos.

**VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK:**

**Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai, övezeti, építési övezeti szabályozása:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület a Kadocsa utca, a Lehel utca, a „Gksz-5.1„ jelű építési övezetben szabályozott 2188/2 hrsz-ú ingatlan és az Aszalvölgyi árok által határolt tömb. Az üzemanyag töltő állomásként és autószerzőként hasznosított terület közúti kapcsolata a Kadocsa utca és a Lehel utca. A gazdasági kereskedelmi szolgáltató tömb településszerkezeti kapcsolatát a 7. sz. főút és a 62. sz. főút belterületi átkelő szakaszául is szolgáló Kadocsa utca, mint városi főút és a szomszédos lakóterületek adják.

**A módosítás összhangja az OTrT és FmTrT tartalmával:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület az FmTrT Szerkezeti terve alapján a városias települési térség része, a tervezett területfelhasználás ezzel nem ellentétes.

A terület nem része az országos ökológiai hálózat övezeteinek és nem része a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének sem.

**A településrendezési terv módosítása:**

**TSZT:** A TSZT nem módosul.

**HÉSz:** A HÉSz módosul.

A R. „Gksz-5” jelű építési övezetekre vonatkozó 50. § az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki: **(HÉSz-módosítás tervezet 8.§)**

**„50. § (3) A „Gksz-5.2 ÜT” jelű építési övezetben az előkert, az oldalkert és a hátsókert mérete 0-5,0 m közötti lehet.”**

**SZT:** Az SZT nem módosul.

**ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK:**

**Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:**

A terület gazdasági kereskedelmi szolgáltató területfelhasználású. A TSZT, vagyis a területfelhasználás a módosítás során nem változik.

**Domborzat és vízrajz:**

A Kadocsa út 84. szám alatti, 2187/9 hrsz-ú ingatlan területe sík. A módosítási terület keleti határa az Aszalvölgyi árok, amelytől egy védelmi célú erdőként szabályozott zöldsáv választja el.

**Tulajdonvizsgálat:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület magántulajdonú.

**Beépítési vizsgálat és javaslat:**

A beépítés kialakult, jellemzően szabadonálló. A területen a legnagyobb építménymagasság 9,0 m. A hatályos építési övezeti előírások szerinti szabadonálló beépítési mód és a legnagyobb építménymagasság nem változik. A „Gksz-5.2 ÜT„ jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 50%, a legkisebb zöldfelület 30%, a módosítás ezen övezeti előírásokat nem érinti. A kialakult beépítés adottságai - az építési hely bővítésén túl (az építési övezetben az előkert, az oldalkert és a hátsókert mérete 0-5,0 m közötti lehet) - nem módosulnak.



**Táj- és természetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:**

A termőmódosítás hatálya alá tartozó területen védett természeti érték, védendő faegyed, közösségi zöldfelület nincs.

**Biológiai aktivitásérték:**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.)7.§ (3) bek. b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A termőmódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a biológiai aktivitásérték nem módosul, tehát a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján biológiai aktivitásérték számításra nincs szükség.

**Környezetalakítási-környezetvédelmi vizsgálat és javaslat:**

A termőmódosítás várható környezeti hatása nem jelentős, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatását a terv kidolgozója, az önkormányzat nem tartja szükségesnek.

**Közlekedési vizsgálat és javaslat:**

A módosításának nincs hatása a város közlekedési rendszerére, közlekedéshálózati kapcsolataira.

**Közművesítési és hírközlési vizsgálat és javaslat:**

A FEJÉRVÍZ Zrt felhívta a figyelmet arra, hogy az ingatlanon keresztül megy egy NA 500-as azbesztcement fő nyomóvezeték. Az épületbővítés során a vezeték védőtávolság igényét figyelembe kell venni. Az épület tervezésekor a FEJÉRVÍZ Zrt előzetes egyeztetést kér. A DRV Zrt is jelezte, hogy a módosítást érintő ingatlan határában található a DRV Zrt. üzemeltetésében lévő un. KÖFÉM jelű DN 500 a.c ivóvíz távvezeték, amelynek nyomvonalában és annak biztonsági övezetében (5-5 m) fásnövényzet ültetése, bármilyen építmény elhelyezése tilos.

Az ingatlanra vonatkozó építési hely megnövelésével a jelenlegi beépítés növekedése a közműigények növekedését eredményezheti. A létesítmény számára továbbra is a teljes közműellátást kell biztosítani, amely várhatóan a jelenlegi ellátó rendszerről biztosítható.

Kedvező adottság a csapadékvíz elvezetés szempontjából az Aszalvölgyi-árok közeli fekvése, amely a burkoltsági arány növekedéséből eredő többlet vizeket közvetlenül, vagy késleltetve, de várhatóan be tudja fogadni.

**Örökségvédelem, régészeti örökség:**

Székesfehérvár MJV hatályos településrendezési eszközei, valamint a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása szerint jelen termőmódosítás területe régészeti lelőhelyet, épített értéket, műemléki környezetet nem érint.



jelölte, míg a jelenleg hatályos településrendezési eszközök ezen területet „Má-á” általános mezőgazdasági és „Eg” védelmi célú övezetbe sorolja.

**ELŐZMÉNYEK: 314/2012.KORM.R.37.§ SZERINTI ÁLL. IG. SZERVEK ÉSZREVÉTELEI**

**Fejér Megyei Kormányhivatal, Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály (Ügyszám: 11797/36/2015)**

Kisfalud 020189/16 hrsz-ú, „Má-á” általános mezőgazdasági övezeti és „Eg” gazdasági erdő övezeti besorolású ingatlan „Má-á” területfelhasználású részének lakóterületté nyilvánítása.

Az érintett erdőövezetet teljes egészében ökológiai folyosó által érintett területként jelöli a Fejér Megye Területrendezési Tervéről szóló 1/2009. (II. 13.) K.r.sz. rendelet (FmTrT). Az OTrT 18.§-a alapján az ökológiai folyosó övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A területen „beültetési kötelezettségű terület határa” jelölés esetén (amely szerepel a módosítási területen) az ÉTV 29.§(1), (4), (5) rendelkezéseit kell alkalmazni.

Nem javasolt lakóterület kijelölése, mivel az állattartó telep 500 m védőtávolsága teljes mértékben lefedi.

**Fejér Megyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály (Ügyszám: FED/01/353/-6/2015)**

OTrT 2003 évi XXVI. tv-ben meghatározott országos ökológiai hálózat övezete által egyedül a 13. sz. módosítás területe, a 0200189/16 hrsz-ú ingatlan egy része az ökológiai folyosó övezetbe tartozik.

**VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK:**

**Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai, övezeti, építési övezeti szabályozása:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület, Kisfalud 020189/16 hrsz-ú ingatlan „Má-á” általános mezőgazdasági övezeti besorolású része, amit északról a 020189/11 hrsz-ú, gyepterület, a hatályos TSZT és SZT szerint erdőterületként meghatározott terület határolja. A módosítási terület északi határától mintegy 50 m-re lévő 020191 hrsz-ú ingatlanon a „Gip/m” jelű állattartó telepként hasznosított/hasznosítható mezőgazdasági üzemi terület fekszik. A terület közúti feltárása Kisfalud belterületről a Malomhegyi utcán keresztül történhet.

**A módosítás összhangja az OTrT és FmTrT tartalmával:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület az FmTrT Szerkezeti terve alapján a városias települési térség része, az OTrT Országos ökológiai hálózat övezetét meghatározó 3/1. sz. melléklete szerint, valamint az FmTrT Országos ökológiai hálózat övezeteit (magterület, ökológiai folyosó, puffertérület övezetei) meghatározó 3/10. sz. melléklete szerint nem érintett, vagyis a tervezett beépítésre szánt területfelhasználás ezzel nem ellentétes.

--	--





A Fejér Megyei Kormányhivatal, Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály (Ügyszám: 11797/36/2015) előzetes véleménye tájékoztat, hogy a Kisfalud 020189/16 hrsz-ú, „Eg” védelmi célú övezetbe sorolt részét teljes egészében ökológiai folyosó által érintett területként jelöli az FmTrT. A beépítésre szánt lakóterület kijelölése az erdőövezetet nem érinti.

**A településrendezési terv módosítása:**

**TSZT:** A TSZT Kisfalud 020189/16 hrsz-ú ingatlan „Má-á” általános mezőgazdasági övezeti besorolású részén módosul, a hatályos TSZT szerinti mezőgazdasági területfelhasználás kertvárosias lakóterület területfelhasználásra változik.

**HÉSz:** A HÉSz nem módosul.

**SZT:** Az SZT Kisfalud 020189/16 hrsz-ú ingatlan „Má-á” általános mezőgazdasági övezeti besorolású részén módosul, ahol a hatályos SZT szerinti „Má-á” jelű általános mezőgazdasági övezeti besorolású terület rész „Lke-12.1” jelű kertvárosias lakóterület építési övezeti besorolásúra változik.

**ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK:**

**Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület, a **Kisfalud 020189/16 hrsz-ú**, a hatályos TSZT szerint „Má-á” általános mezőgazdasági és „Eg” gazdasági erdő területfelhasználású ingatlannak az „Má-á” területfelhasználású része **kertvárosias lakó területfelhasználásra módosul.**

**Domborzat és vízrajz:**

A Kisfalud 020189/16 hrsz-ú ingatlan ismételten kertvárosias lakóterület számára javasolt, „Má-á” általános mezőgazdasági övezeti besorolású részén a terepfelszín jellemzően délnyugati kiettségű, 3-10 % közötti lejtésű.

A módosítás hatálya alá tartozó területen, illetve közvetlen közelében élő vízfolyás, állóvíz nincs.

**Tulajdonvizsgálat:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület magántulajdonú.

**Beépítési vizsgálat és javaslat:**

A tervmódosítás hatálya alá tartozó, a hatályos TSZT szerint „Má-á” általános mezőgazdasági terület beépítetlen. A tervezett beépítés a kisfaludi „Lke-12.1” jelű építési övezet előírásainak megfelelően a 30% legnagyobb beépíthetőségű lakótelkeken a beépítés módja oldalhatáron álló, a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m lehet.

**Táj- és természetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:**

A tervmódosítás hatálya alá tartozó Kisfalud 020189/16 hrsz-ú ingatlan „Má-á” általános mezőgazdasági övezeti és „Eg” gazdasági erdő övezeti besorolású ingatlan területének nagy részét természeti területként határozza meg a hatályos TSZT és SZT. Az érintett erdőövezetet teljes egészében ökológiai folyosó által érintett területként jelöli a Fejér Megye Területrendezési Tervéről szóló 1/2009. (II. 13.) K.r.sz. rendelet (FmTrT).

**Biológiai aktivitásérték:**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.)7.§ (3) bek. b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A 13. számú tervmódosítás során 1.4303 ha új beépítésre szánt terület kijelölése történik (Má jelű mezőgazdasági terület → Lke jelű kertvárosias lakóterületté válik), a biológiai aktivitásérték csökken, aminek a visszapótlása a **30. számú börgöndi módosítási terület környezetében lévő, összesen 7.1625 ha nagyságú mezőgazdasági területen elsődleges védelmi rendeltetésű erdősáv kijelölésével történik.**

**Környezetalakítási-környezetvédelmi vizsgálat és javaslat:**

A módosítás hatálya alá tartozó területet, a **Kisfalud 020189/16 hrsz-ú**, a hatályos TSZT szerint „Má-á” általános mezőgazdasági területen **tervezett lakóterületet** teljes mértékben lefedi a tőle északra lévő állattartó telep telekhatárától mérten kijelölt 500 m védőtávolsága. A módosítás hatálya alá tartozó tervezett lakóterületet változó erősségű bűzhatás érheti a közeli állattartó telepen lehetséges állattartás technológiájától, állatlétszámától, a tényleges bűzforrások (állattartó épület, trágyatároló és kezelő, kiszállítási útvonal, stb.) távolságától függően. A lakóterület tényleges megvalósításának környezetvédelmi feltételeként javasolt kikötni, hogy a lakóterület és a mezőgazdasági üzemi terület bűzös és a repülő rovarok (pl. legyek) által terjeszthető fertőzés veszélyét jelentő létesítmények, objektumok közötti távolság legalább 300 m legyen.

**Közlekedési vizsgálat és javaslat:**

A tervezett lakóterület a Székesfehérvár-Pákozd ök. útról (Fehérvári utca) nyíló, az északi major irányában kiépített kisfaludi Malomhegyi utcán közelíthető meg. Az új Lke terület hosszában a Malomhegyi utca keresztmetszetét a meglévő lakóterületeken alkalmazott paraméterekkel bővíteni

szükséges.

#### Közművesítési és hírközlési vizsgálat és javaslat:

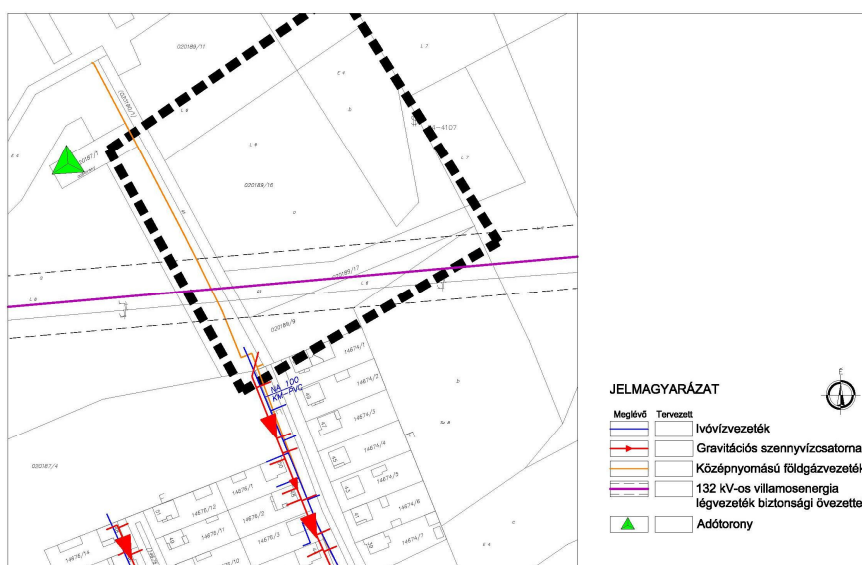
Ha a kért módosítással a mezőgazdasági területhasznosítás helyett lakóterület alakítanának ki, annak közműellátását ki kell építeni, a szomszédos lakóterület ellátását szolgáló közműhálózatok továbbépítésével. A továbbépítés lehetősége a Malomhegyi utca folytatásának nyomvonalán biztosítandó.

A terület teljes közműellátásának biztosításához a vízellátás, a gravitációs szennyvízelvezetés, villamosenergia ellátás, középnyomású földgázellátás lehetőségét biztosító közüzemi hálózati csatlakozási lehetőségek a funkcióváltó terület dél-nyugati sarkán, a Malomhegyi utcán rendelkezésre állnak.

A középnyomású földgázvezeték a funkcióváltásra javasolt területen is áthaladó Malomhegyi utca nyugati oldalával párhuzamosan halad végig. A továbbtervezés során a földgázelosztóvezeték helyben tartása javasolható, bár átépítése esetén, az út beépítésre szánt területi szakaszán az út szabályozási szélességén belüli telepítése is megengedhető, így racionálisabb területhasznosításra lenne lehetőség.

Meg kell említeni, hogy a terület dél-nyugati irányú lejtésű, így a csapadékvizek továbbvezetése a már beépített terület irányába oldható meg, annak a már kialakított elvezető rendszerére csatlakozással. A már kiépített hálózat szállítóképességét meghaladó többlet csapadékvíz visszatartását a funkcióváltó területen belül, telkenként kialakított záportározó építésével kell megoldani, amelyből késleltetve, fékezten lehet majd a csapadékvizek továbbszállítását megengedni.

A módosítással érintett terület déli szélén áthalad Dunaújváros-Szabadegyháza-Székesfehérvár-Várpalota (Inota) között üzemelő 132 kV-os főelosztóhálózat oszlopokra fektetett nyomvonala. A hálózat oszlopsorától mért 18-18 m-es sáv a főelosztó hálózat biztonsági övezete, amelyen belül építési helyet nem javasolt kialakítani. Azon belül telepítendő építmény elhelyezési szándéka esetén a főelosztó hálózat üzemeltetőjével, az E.ON-ÉDÁSZ Zrt-vel egyeztetni szükséges. Célszerű lenne a terület lakóterületté alakítása, lakótelkek osztása előtt az áthaladó nyomvonal területről történő kiváltásának a megoldása. A funkcióváltásra javasolt terület déli irányban közvetlen a már beépített lakóterülethez kapcsolódik, így a kiváltást északi irányba lehet kivitelezni. A kiváltandó érintett rövid szakasz miatt a kiváltás földkábelbe fektetésének nincs realitása.





**Székesfehérvár Megyei Jogú Város**

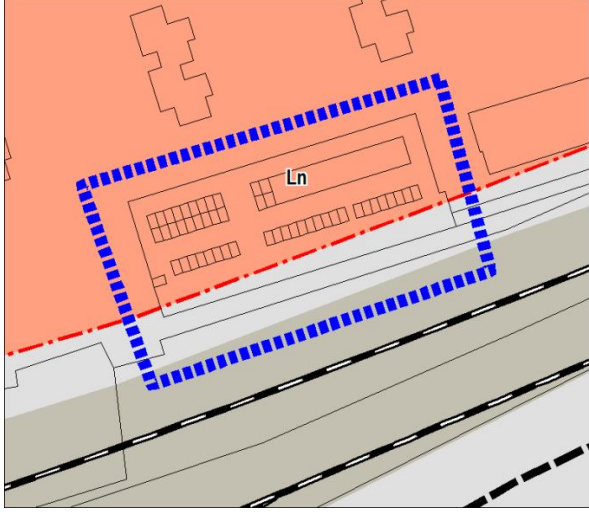
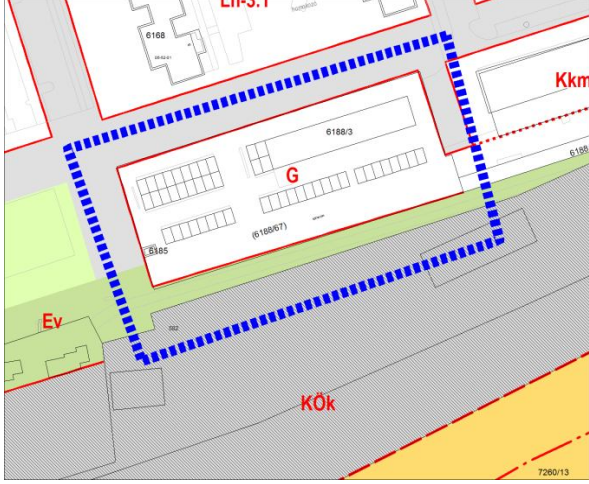
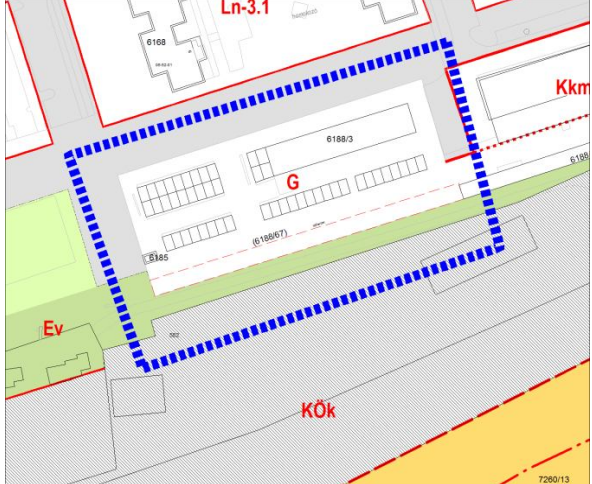
Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása

**SZÉKESFEHÉRVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS RÉSZTERÜLETEIRE**

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38.§ szerinti államigazgatási egyeztetési dokumentáció – 2016. március

**Örökségvédelem, régészeti örökség:**

Székesfehérvár MJV hatályos településrendezési eszközei, valamint a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása szerint jelen termódosítási terület déli része érintett a 29 158 azonosítójú régészeti lelőhely (Kisfalud-Újtelep) területével. A módosítás épített értéket, műemléki környezetet nem érint.

14.	<b>TÓVÁROSI LAKÓNEGYED – Toronysor utcai garázsok - HÉSz módosítás - Hész 12§. (4) A) bekezdésének módosítása „G” jelű övezetben a sorgarázsok elhelyezhetősége miatt szükséges.</b>		
<b>Hatályos Településszerkezeti terv</b>		<b>Településszerkezeti terv módosítás</b>	
		<p>A Településszerkezeti terv nem módosul.</p>	
<b>Hatályos Szabályozási terv – :B4.4</b>		<b>Szabályozási terv módosítás –B4.4</b>	
 <p style="text-align: center;">..... A MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA</p>		 <p style="text-align: center;">..... A MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA</p>	
<p><b>FELADAT:</b> HÉSz MÓDOSÍTÁS – A HÉSz 12§. (4) A) bekezdésének módosítása „G” jelű övezetben a sorgarázsok elhelyezhetősége miatt szükséges.</p>			
<p><b>ELŐZMÉNYEK: 314/2012.KORM.R.37.§ SZERINTI ÁLL. IG. SZERVEK ÉSZREVÉTELEI</b> Az előzetes vélemények a módosítás hatálya alá területre vonatkozó észrevételt nem tartalmaznak.</p>			

**VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK:**

**Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai, övezeti, építési övezeti szabályozása:**

Az SZT módosításával is érintett Toronysor utcai garázsok területe a Tóvárosi lakónegyed része. A területet délről a Székesfehérvár – Veszprém – Szombathely vasútvonal, északról a Toronysor utca határolja. A módosítás területe, a Tóvárosi lakónegyed a Horvát István utca felől tárható fel.

**A módosítás összhangja az OTrT és FmTrT tartalmával:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület az FmTrT Szerkezeti terve alapján a városias települési térség része, a tervezett HÉSz módosítás és SZT módosítás ezzel nem ellentétes.

**A településrendezési terv módosítása:**

**TSZT:** A TSZT nem módosul.

**HÉSz:** A HÉSz módosul. A HÉSz alábbi módosítása a város minden „G” jelű övezetére kiterjed.

A R. „G” övezet előírásaira vonatkozó 12. § (3) és (4) a) pontja az alábbiak szerint módosul:

**„12. § (3) A felhasználás kizárólagossága, illetőleg korlátozása:**

- a) <sup>3</sup>A terv egyes, un. sajátos rendeltetésű övezeteiben a területfelhasználástól függetlenül meghatározott funkciójú létesítmények helyezhetők el.
- b) Sajátos rendeltetésű övezetek:
  - <sup>4</sup>A „G” jelű építési övezet  
Az építési övezet az adott területegységhez tartozó garázstömböket foglalja magában. ~~Az övezetben építés és telekalakítás az illeszkedés szabályai szerint történhet. Az illeszkedési szem-pontok között az egységes építménymagasság, az egységes anyaghasználat és az egységes színezés kötelezettsége kiemelten kezelendő azzal, hogy átépítés illetve új építés esetén fém- és azbesztcement hullámpala fedés nem alkalmazható.~~
  - Az „-ÜT” jelű építési övezet  
Az építési övezetekben a 6. § (5) bekezdése szerint - az adott övezeti előírásokban foglaltakon túl - közforgalmú üzemanyagtöltő állomások is létesíthetők.
  - <sup>5</sup>Az „E” jelű építési övezet  
Az építési övezet az adott területegységhez tartozó (többnyire pavilon-jellegű) ellátási egységek tömbjeit foglalja magában. Az övezetben építés és telekalakítás – külön övezeti előírás hiányában - az illeszkedés szabályai szerint történhet.
  - <sup>6</sup>A „- /P” jelű építési övezet  
Az építési övezetben az adott (kapcsolt) övezet parkolási igényét szolgáló felszíni személygépkocsi-parkolók, és felszínalatti parkolóházak helyezhetők el. Az övezetben építés és telekalakítás a (2) bek. c) pontjában foglaltakra figyelemmel az adott övezeti előírások szerint történhet.

**(4) A sajátos rendeltetésű övezetek új építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:**

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm. mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
-------------	-----------------------	---	--------------------	----------------------------	--------------------------

<sup>3</sup> Módosította az 55/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 38.§ (1) bekezdése. Hatályos 2014. 01. 12-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

<sup>4</sup> Módosította az 55/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 8.§ (1) bekezdése. Hatályos 2014. 01. 12-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

<sup>5</sup> Módosította az 55/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 8.§ (2) bekezdése. Hatályos 2014. 01. 12-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

<sup>6</sup> Módosította az 55/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 8.§ (2) bekezdése. Hatályos 2014. 01. 12-től, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

\* Eltérési engedély



E	Z	SZT szerint	60*	3,5	20*
---	---	-------------	-----	-----	-----

a) A „G” jelű építési övezet sajátos célú előírásai a következők:

- aa) Az építési övezet a garázsépületek, garázssorok telekrészeit, meglévő és javasolt építési telkeit, és az azokat körülvevő, a garázsok megközelítését szolgáló közterületeket foglalja magában.
- ab) Az építési övezeten belüli közterületek azon része, mely nem a garázsok megközelítését szolgálja forgalomképessé minősíthető, a közterületi jelleg megszüntethető.
- ac) Az elő-, oldalt- és hátsókeret mérete 0 méter.
- ad) A jelen R. hatályba lépésekor a részben beépített „G” jelű építési övezetben:
- garázs önállóan nem építhető, kizárólag a meglévő garázssor továbbépítése, illetve a foghíjak beépítése lehetséges
  - amennyiben a Szabályozási terv javasolt építési telek(telkek) kialakítását jelöli, abban az esetben a Szabályozási terven jelölt javasolt építésitelek kialakítása után garázssor építhető;
  - az egységes építménymagasság, egységes ajtóforma, egységes anyaghasználat, egységes tetőforma és az egységes színezés kötelezettsége kiemelten kezelendő;
  - átépítés, illetve új építés esetén fém- és azbesztcement hullám, valamint trapéz fedés nem alkalmazható.
- ae) A jelen R. hatályba lépésekor beépítetlen „G” jelű övezetben
- Az építési övezetben kizárólag garázssor építhető, egy garázs önállóan nem építhető.
  - a garázsok egységes terv alapján alakíthatók ki.
  - új garázssor elhelyezésénél egységes építménymagasság, egységes ajtóforma, egységes anyaghasználat, egységes tetőforma és az egységes színezés kötelezettsége kiemelten kezelendő,
  - új építés esetén fém- és azbesztcement hullám, valamint trapéz fedés nem alkalmazható.
- af) Meglévő garázsok esetében, amennyiben a jogszerű használat bizonyított, az építéskori, használatbavételi kori jogszabályok előírásainak megfelelően (pl. használat jogosultsága igazolásával, jogerős használatbavételi engedéllyel, hatósági bizonyítvánnyal stb.) az egyes garázsok önállóan bejegyezhetők az ingatlan nyilvántartásba

~~a) <sup>7</sup>A „G” jelű építési övezetben csak sorigarázsok helyezhetők el.~~

~~aa) <sup>8</sup>A garázstömb telkét az SZT szerinti övezet telkére kell kialakítani. Meglévő garázsok esetében, amennyiben a jogszerű használat bizonyított, az építéskori, használatbavételi kori jogszabályok előírásainak megfelelően (pl. használat jogosultsága igazolásával, jogerős használatbavételi engedéllyel, hatósági bizonyítvánnyal stb.) az egyes garázsok önállóan bejegyezhetők az ingatlan nyilvántartásba.~~

~~ab) Új garázssort létesíteni csak egyben a garázssor egészére lehet.~~

~~ac) Tömbönként egységes tetőformát, ajtóformát, tartószerkezetet kell alkalmazni. Magastető a meglévő épületekre és az új garázssorokra is építhető, de egy tömbben csak egyszerre valósítható meg, azaz az építés nem ütemezhető.~~

**SZT:** Az SZT a Toronysor utcai garázsok kijelölt területén módosul. A Toronysor utcai garázsok „G” jelű övezetének területe a Tóvárosi lakónegyed nagyvárosias lakóterületének (Ln) része.

#### **ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK:**

##### **Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:**

Az SZT módosítás hatálya alá tartozó terület a hatályos TSZT szerint nagyvárosias lakóterület területfelhasználású (Ln). A módosítás a hatályos területfelhasználást nem érinti, a TSZT nem módosul.

##### **Domborzat és vízrajz:**

\* Eltérési engedély

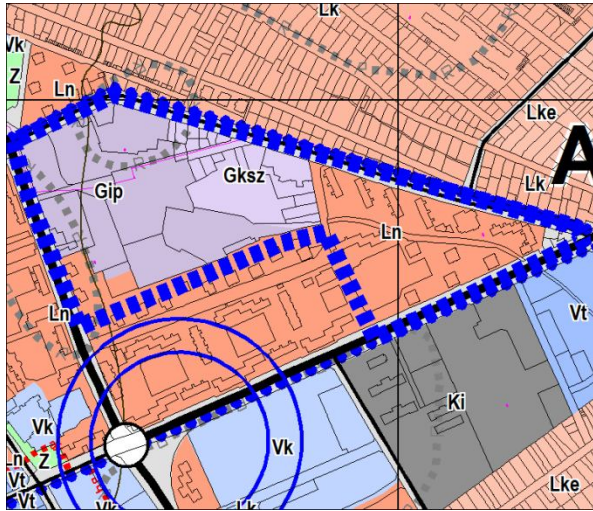
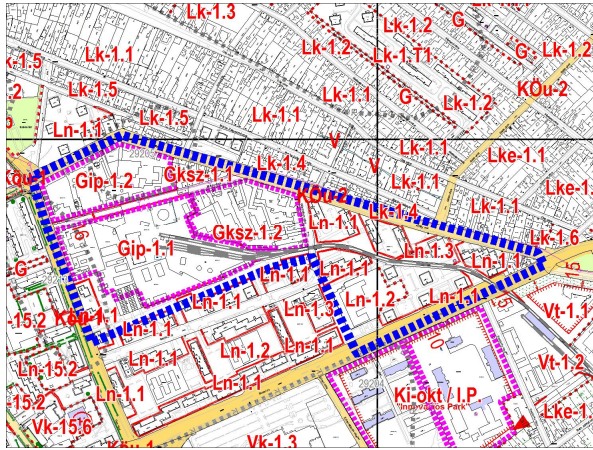
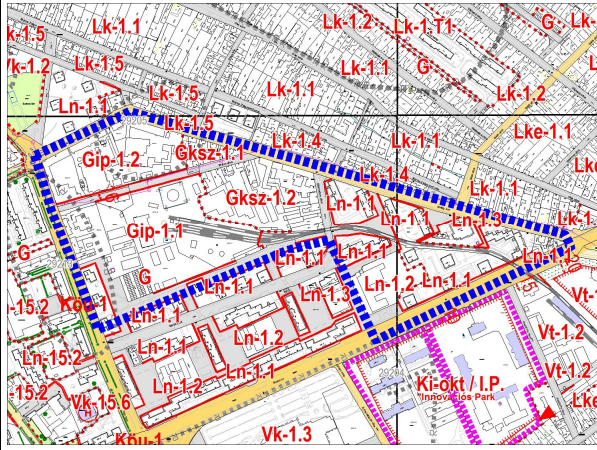
\* Eltérési engedély

\* Eltérési engedély

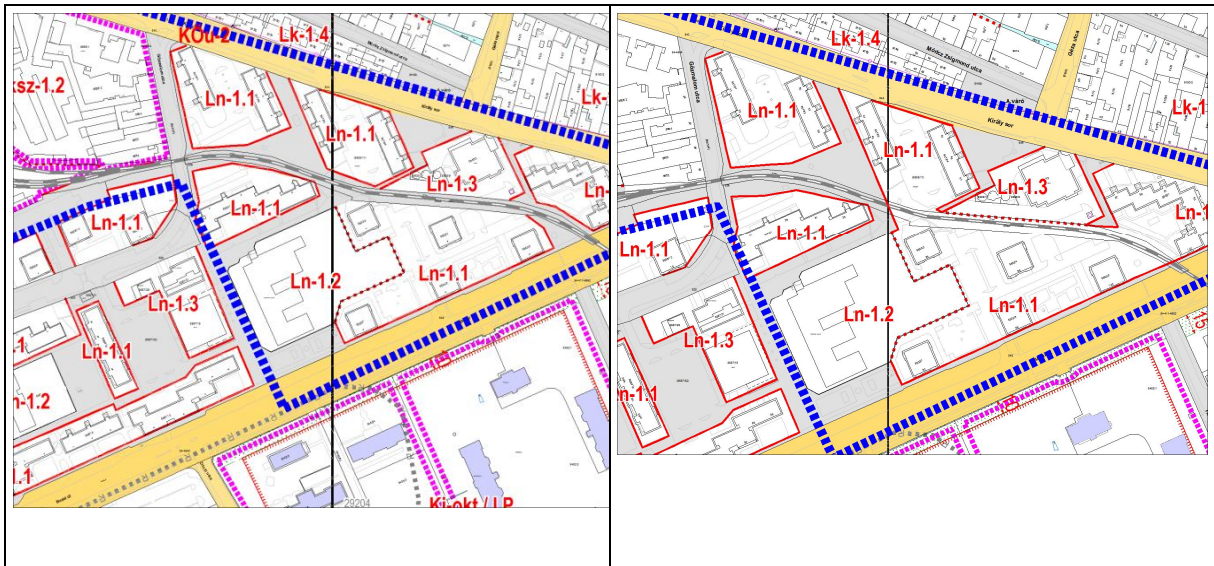
<sup>7</sup> Módosította az 55/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 8.§ (3) bekezdése. Hatályos **2014. 01. 12-től**, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

<sup>8</sup> Módosította a 16/2015.(IV.17.) sz. önkorm. rendelet 2.§-a. Hatályos **2015. 05. 17-től**, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni

<p>Az SZT módosítással érintett Tóvárosi lakónegyed és ezen belül a Toronysor utcai garázsok területe sík.</p> <p><b>Tulajdonvizsgálat:</b> A módosítás hatálya alá tartozó terület magántulajdonú.</p>
<p><b>Beépítési vizsgálat és javaslat:</b> A módosítás hatálya alá tartozó Toronysor utcai garázsok telke jelenleg csak részben beépített. A telek további beépítése a HÉSz, a R. „G” övezet előírásaira vonatkozó 12. § (3) és (4) pontja előírásainak jelen módosítása figyelembe vételével történhet.</p>
<p><b>Táj- és természetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:</b> A termódosítás hatálya alá tartozó területen védett természeti érték, védendő faegyed, közösségi zöldfelület nincs.</p> <p><b>Biológiai aktivitásérték:</b> Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.)7.§ (3) bek. b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A termódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a biológiai aktivitásérték nem módosul, tehát a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján ezen módosítás kapcsán a biológiai aktivitásérték számításra nincs szükség.</p>
<p><b>Környezetalakítási-környezetvédelmi vizsgálat és javaslat:</b> A termódosítás várható környezeti hatása nem jelentős, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatását a terv kidolgozója, az önkormányzat nem tartja szükségesnek.</p>
<p><b>Közlekedési vizsgálat és javaslat:</b> A módosításának nincs hatása a város közlekedési rendszerére, közlekedéshálózati kapcsolataira.</p>
<p><b>Közművesítési és hírközlési vizsgálat és javaslat:</b> A tervezett módosításnak közműveket érintő vonzata nincs.</p>
<p><b>Örökségvédelem, régészeti örökség:</b> Székesfehérvár MJV hatályos településrendezési eszközei, valamint a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása szerint jelen termódosítás területe régészeti lelőhelyet, épített értéket, műemléki környezetet nem érint.</p>

<p>15.</p>	<p><b>VIZIVÁROS - A Vizivárost korábban kettéosztó, megszüntetett vasúti iparvágányok helyén parkolók kialakítása, valamint a régi fűtőmű jelenleg „Gip-1.1” jelű építési övezetbe sorolt, 8679/11 hrsz-ú területén kutyasétáltató és parkolók elhelyezése tervezett.</b></p>	
<p><b>Hatályos Településszerkezeti terv</b></p>		<p><b>Településszerkezeti terv módosítás</b></p>
		<p><b>A Településszerkezeti terv nem módosul.</b></p>
<p><b>Hatályos Szabályozási terv – B4.2, B5.1</b></p>		<p><b>Szabályozási terv módosítás – B4.2, B5.1</b></p>
 <p>..... A MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA</p>		 <p>..... A MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA</p>





**FELADAT:** VIZIVÁROS-A Vizivárost kettéosztó vasúti iparvágányokat elbontották. A vágányok helyére parkolók kialakítását, valamint a 8679/11 hrsz-ú ingatlanra --amely a régi fűtőmű területe és jelenleg „Gip-1.1” jelű építési övezeti besorolásba tartozik- kutyasétáltató és parkolók elhelyezését tervezik.

A Városgondnokság rendezni kívánja a vasút területét.

**ELŐZMÉNYEK: 314/2012.KORM.R.37.§ SZERINTI ÁLL. IG. SZERVEK ÉSZREVÉTELEI**

**Fejér Megyei Kormányhivatal, Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály (Ügyszám: 11797/36/2015)**

A fűtőerőműt ellátó iparvágány felszámolását követően a Vizivárosi lakótelepen a vasút helyén felszabaduló terület hasznosítása tervezett. Javasolja a megszűnő iparvágány hasznosítását komplexen kezelni. Megfontolásra javasolja városszerkezeti szempontból a kórház rendelőintézetéhez gyalog út-kerékpár út kialakítását, vagy a kórháznál parkolók kialakítását. A nyomvonal Vizivárosi részén a terepadottságokból kifolyólag parkoló elhelyezése kérdéses. Az alátámasztó munkarészben szükséges a parkoló kiosztáson kívül a megközelítés (iskola közelsége) és a tereprendezés is.

**Nemzeti Közlekedési Hatóság, Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal Út- és Hídügyi Főosztály Engedélyezési és Forgalm szabályozási Osztály (Ügyszám: UVH/UH/235/21/2015.)**

Az 1,2,6,8,10,15,17,18,20 számú módosításoknál figyelembe kell venni az OTrT, az OTÉK előírásait. A közlekedési alátámasztó munkarészek készítésénél az e-ÚT 02.01.41 számú valamint e-ÚT 03.01.11 számú műszaki előírásoknak érvényt kell szerezni. Parkolási létesítmények kialakításánál érvényesíteni kell az e-Út 03.02.31 számú műszaki előírásait.

**VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK:**

**Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai, övezeti, építési övezeti szabályozása:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület délkeletről a Budai út, északról a Király sor, nyugatról a Gáz utca határolja.

**A módosítás összhangja az OTrT és FmTrT tartalmával:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület az FmTrT Szerkezeti terve alapján a városias települési térség része, a tervezett területfelhasználás ezzel nem ellentétes.

A terület nem része az országos ökológiai hálózat övezeteinek és nem része a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének sem.

**A településrendezési terv módosítása:**

**TSZT:** A TSZT nem módosul.

**HÉSz:** A HÉSz nem módosul.

**SZT:** Az SZT módosul. Az elbontott vasútvágányok területének egy része közlekedési terület (Köu) marad, egy része közlekedési területből (Köu) nagyvárosias lakóterületbe (Ln) kerül átsorolásra. Az „Együttes telekalakításra lehatárolt tömb” meghatározást a hatályos HÉSz már nem szabályozza, ezért az ezen tömbök lehatárolását jelölő vonal a módosítás hatálya alá tartozó területen megszűnik.

**ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK:****Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület a hatályos TSZT szerint gazdasági ipari (Gip) és gazdasági kereskedelmi szolgáltató területfelhasználású (Gksz), valamint nagyvárosias lakóterület (Ln). A módosítás a hatályos területfelhasználást nem érinti, a TSZT nem módosul.

**Domborzat és vízrajz:**

A módosítás hatálya alá tartozó vízvárosi lakóterület és gazdasági terület jellemzően sík. A vasútpálya mellett azonban helyenként eltérő magasságú terepszintek kialakítása vált szükségessé, amit a további hasznosításnál figyelembe kell venni.

A területen, illetve annak közelében nincs felszíni víz.

**Tulajdonvizsgálat:**

A terület az alábbiak szerint részben állami, részben önkormányzati tulajdon:

8650 hrsz	Önkormányzat	1566 m <sup>2</sup>
8532 hrsz	Magyar Állam	3297 m <sup>2</sup>
8587/32 hrsz	Önkormányzat	6.0396 m <sup>2</sup>

**Beépítési vizsgálat és javaslat:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület beépítése kialakult, a nagyvárosias lakóterületi övezetekben a legnagyobb beépítettség az övezeti besorolástól függően az „Ln-1.2” jelű övezetben 50 %, az „Ln-1.1” jelű és „Ln-1.3” jelű övezetekben 80 %. A legnagyobb építménymagasság 6,5 és 9,5 m az övezettől függően.

A módosítás a hatályos területfelhasználást, az építési övezeti jellemzőket nem érinti. A vasúti iparvágányokat elbontották, amelyek helyére parkolók kialakítása, valamint a 8679/11 hrsz-ú ingatlanra --amely a régi fűtőmű területe és jelenleg „Gip-1.1” jelű építési övezeti besorolásba tartozik- kutyasétáltató és parkolók elhelyezése tervezett.

**Táj- és természetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:**

A módosítás hatálya alá tartozó területen védett természeti érték, védendő faegyed, közösségi zöldfelület nincs.

**Biológiai aktivitásérték:**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.)7.§ (3) bek. b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A tervmódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a biológiai aktivitásérték nem módosul, tehát a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján, jelen módosítás kapcsán a biológiai aktivitásérték számításra nincs szükség.

**Környezetalakítási-környezetvédelmi vizsgálat és javaslat:**

A tervmódosítás várható környezeti hatása nem jelentős, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatását a terv kidolgozója, az önkormányzat nem tartja szükségesnek.

**Közlekedési vizsgálat és javaslat:**

A városrészben fennálló parkolási problémák miatt javasolt a Gip területfelhasználású ipari gazdasági területen belül a terület egy részének parkolóhelyek kialakítására szolgáló közterületbe történő átsorolása, az 5902 helyrajzi számú ingatlan megosztása és a terület ezen részén közforgalom számára nyitott parkoló terület kialakítása.

A parkolók tervezésével 2015 áprilisában Székesfehérvár Városgondnoksága Kft. a Fejér Európa Kft-t bízta meg. A vasúti pálya helyén, a tervezett útterületet határoló szabályozási vonalak meghatározása a Fejér Európa Kft. 1689/2015 munkaszámmal ellátott tervei alapján szükséges.

Az OTÉK valamint a HÉSz előírásai alapján:

A felszíni parkoló helyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 parkoló hely után 1 nagy lombkoronájú fával kell megoldani. A fásítást úgy kell elvégezni, hogy a fa a parkoló területébe, ne pedig azon kívüli területre kerüljön.

A 20-nál több gépkocsit befogadó parkolót kiemelt szegéllyel kell kivitelezni. A parkoló felületéről összegyűjthető csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba.

**Közművesítési és hírközlési vizsgálat és javaslat:**

Az iparvágány és a volt fűtőmű felszámolásával annak előforduló maradvány közműhálózatait is fel kell számolni. A tervezett parkoló közműellátására a csapadékvíz elvezetését és a közvilágítást kell kiépíteni. Mindkettő közmű esetén a hálózatfejlesztést a lakóterület hálózati rendszereihez csatlakozással kell megoldani.

Az iparvágány helyén létesítendő parkoló hatására, mivel mindkettő burkolt felületnek tekintendő, így a csapadékvíz mennyisége változni nem fog, de a parkoló felületéről összegyűlő csapadékvíz szénhidrogén szennyezésnek kitett, így elvezetésének megoldása igényel komolyabb fejlesztési feladatot. Az összegyűjtött csapadékvizet csak megfelelő kezelést követően lehet a vízelvezető rendszerbe vezetni.





**Székesfehérvár Megyei Jogú Város**

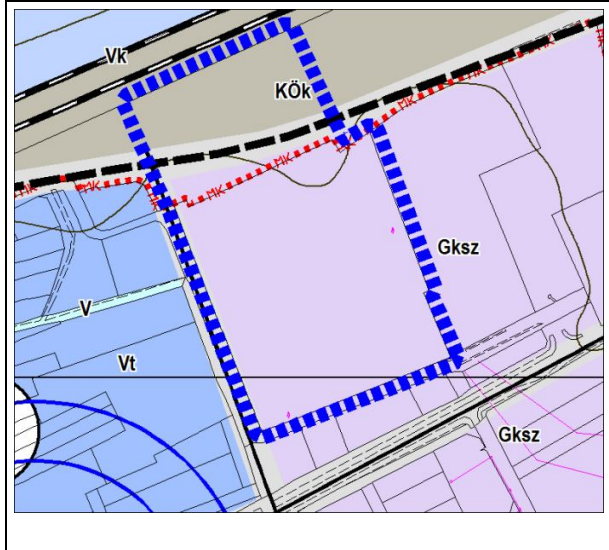
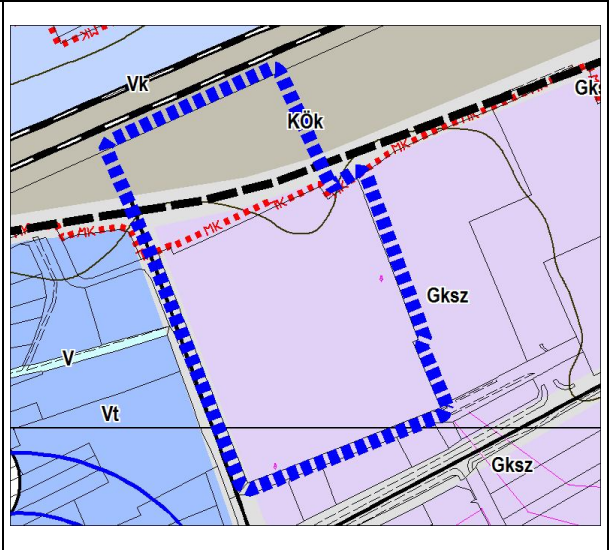
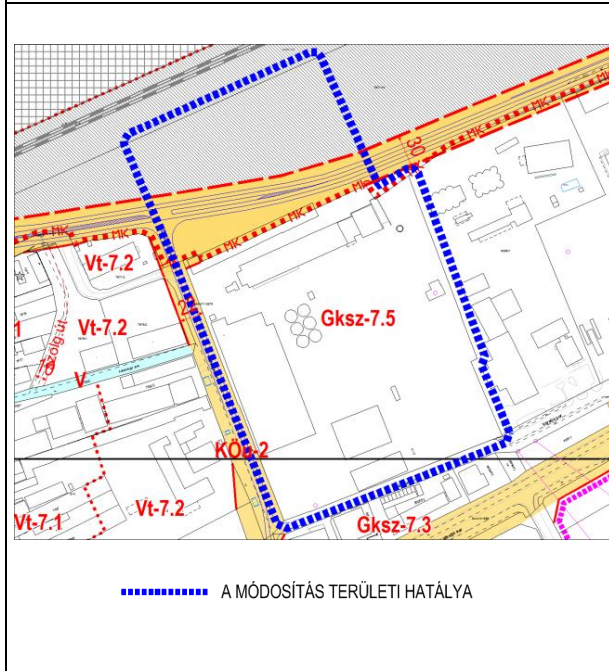
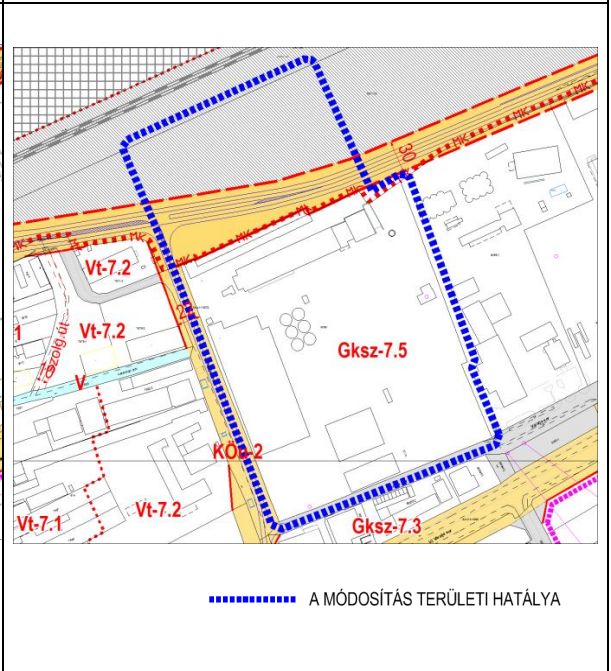
Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása

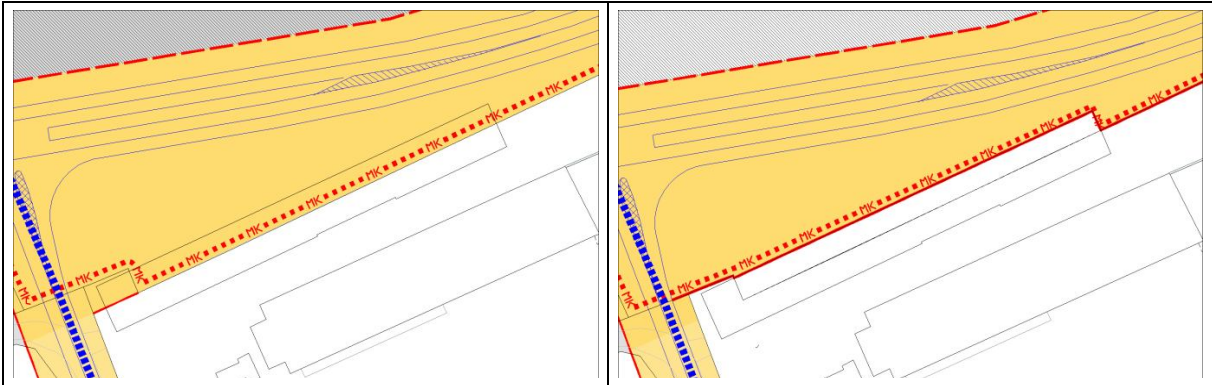
**SZÉKESFEHÉRVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS RÉSZTERÜLETEIRE**

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38.§ szerinti államigazgatási egyeztetési dokumentáció – 2016. március

**Örökségvédelem, régészeti örökség:**

Székesfehérvár MJV hatályos településrendezési eszközei, valamint a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása szerint jelen termódosítás területe érinti a 29 205 azonosítójú (Major utca) és a 29 213 azonosítójú (Sebes Imre utca) régészeti lelőhelyek területét. A módosítás épített értéket, műemléki környezetet nem érint.

<p>16.</p>	<p>VÁRALJA -A Váralja sor 1-3. sz. alatti, 8098 hrsz-ú, Gksz gazdasági kereskedelmi szolgáltató területen lévő ingatlan (Naponta Kft. – volt Cerbona Zrt.) és a MÁV 7671/10 hrsz-ú ingatlana közötti, kialakult állapot szerinti telekhatár rendezése érdekében a közterület-szabályozás módosítása.</p>	
<p><b>Hatályos Településszerkezeti terv</b></p>		<p><b>Településszerkezeti terv módosítás</b></p>
		
<p><b>Hatályos Szabályozási terv – B4.4</b></p>		<p><b>Szabályozási terv módosítás – B4.4</b></p>
 <p>..... A MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA</p>		 <p>..... A MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA</p>



**FELADAT:** VÁRALJASOR - A volt Cerbona területén a 8098 hrsz-ú, valamint a 7671/10 hrsz-ú ingatlanok határán elhelyezkedő épület miatt szükséges a Szabályozási terv módosítása, mert a hatályos SZT szerinti Köu-1 övezet szabályozási vonal keresztülhalad az épületen, így az épület egy része közterületen fekszik. Az épület elhelyezkedésének jogi rendezése a közterület szabályozási vonalának módosításával lehetséges.

**ELŐZMÉNYEK: 314/2012.KORM.R.37.§ SZERINTI ÁLL. IG. SZERVEK ÉSZREVÉTELEI**

**Közlekedési Iroda (Ügyszám:124840/2/2015).** Az érvényben lévő Szabályozási terv a MÁV megváltozott elképzelése és időközbeni elépítései miatt felülvizsgálandó. Az IMCS és a déli elkerülő út kapcsolat miatt vezetői döntés szükséges. Javaslat az IMCS-t alátámasztó megvalósíthatósági tanulmány szerint lehet.

**VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK:**

**Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai, övezeti, építési övezeti szabályozása:**

Az SZT módosítás hatálya alá tartozó terület volt Cerbona területe, melyet nyugatról a Váralja sor, északról a Székesfehérvár – Veszprém – Szombathely vasútvonal, illetve a tervezett IMCS és déli elkerülő megvalósításához szabályozott közúti közlekedési terület, keletről és délről a szomszédos gazdasági telephelyek határolják.

**A módosítás összhangja az OTrT és FmTrT tartalmával:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület az FmTrT Szerkezeti terve alapján a városias települési térség része, a tervezett HÉSz módosítás és SZT módosítás ezzel nem ellentétes.

**A településrendezési terv módosítása:**

**TSZT:** A TSZT módosul. A műemléki környezet határvonalának helye a TSZT-n az SZT-vel összhangban módosul.

**HÉSz:** A HÉSz nem módosul.

**SZT:** Az SZT módosul. A volt Cerbona területén a 8098 hrsz-ú, valamint a 7671/10 hrsz-ú ingatlanok határán elhelyezkedő épület miatt szükséges a Szabályozási terv módosítása, mivel a hatályos SZT szerinti Köu-1 övezet szabályozási vonala az épületen belül van, és így az épület egy része közterületen fekszik. Az épület elhelyezkedésének jogi rendezése a közterület szabályozási vonalának módosításával lehetséges.

A szabályozási vonal módosításával összhangban a műemléki környezet határvonala is a telekhatárra módosul.

**ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK:**

**Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület a hatályos TSZT szerint gazdasági kereskedelmi szolgáltató területfelhasználású (Gksz), valamint kötöttpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖk). A



területfelhasználás nem változik.

**Domborzat és vízrajz:**

A módosítás hatálya alá tartozó közlekedési és gazdasági terület jellemzően sík. Az Aszal-völgyi-árok a terület szomszédságában a Váralja sor nyugati oldalán húzódik.

**Tulajdonvizsgálat:**

A módosítás hatálya alá tartozó gazdasági terület magántulajdonú. A közlekedési területek a MÁV kezelésében lévő állami tulajdon.

**Beépítési vizsgálat és javaslat:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület beépítése kialakult, a módosítás a hatályos területfelhasználást, az építési övezeti jellemzőket nem érinti.

A R. „Gksz-7” jelű építési övezetekre vonatkozó 52. §-a kiegészül az alábbi (6) bekezdéssel: [\(HÉSZ-módosítás tervezet 9. § b\)\)](#)

*„52. § (6) A Gksz-7.5 jelű építési övezetben az előkert, oldalkert, hátsókert mérete 0 méter lehet.”  
(Lásd 4. és 5. módosítási terület)*

**Táj- és természetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:**

A termódosítás hatálya alá tartozó területen védett természeti érték, védendő faegyed, közösségi zöldfelület nincs.

**Biológiai aktivitásérték:**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.)7.§ (3) bek. b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A termódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a biológiai aktivitásérték nem módosul, tehát a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján ezen módosítás kapcsán a biológiai aktivitásérték számításra nincs szükség.

**Környezetalakítási-környezetvédelmi vizsgálat és javaslat:**

A termódosítás várható környezeti hatása nem jelentős, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatását a terv kidolgozója, az önkormányzat nem tartja szükségesnek.

**Közlekedési vizsgálat és javaslat:**

A hatályos szabályozási terv az érintett közlekedési övezetbe „belógó” épületet tartalmaz. A volt Cerbona területén a 8098 hrsz-ú, valamint a 7671/10 hrsz-ú ingatlanok határán elhelyezkedő épület miatt szükséges a HÉSZ módosítása. A szabályozási terv módosítása a déli elkerülő út területét nem csökkenti.

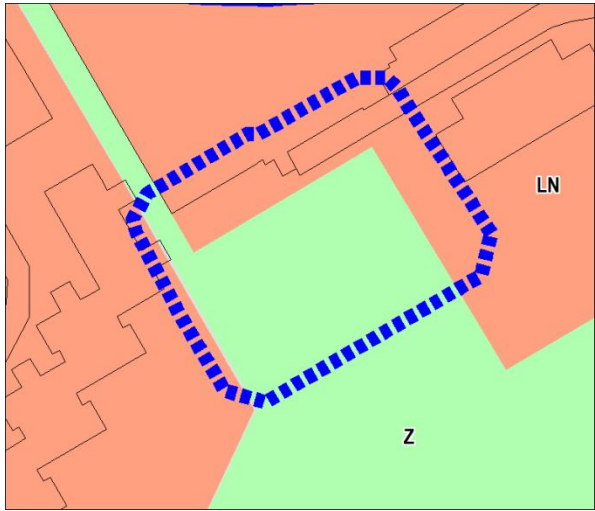
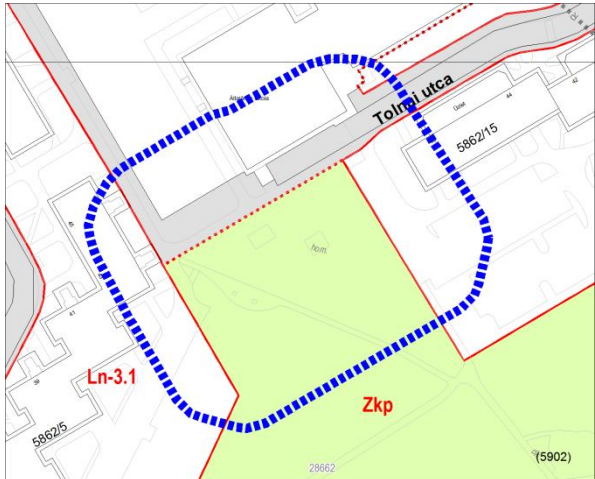
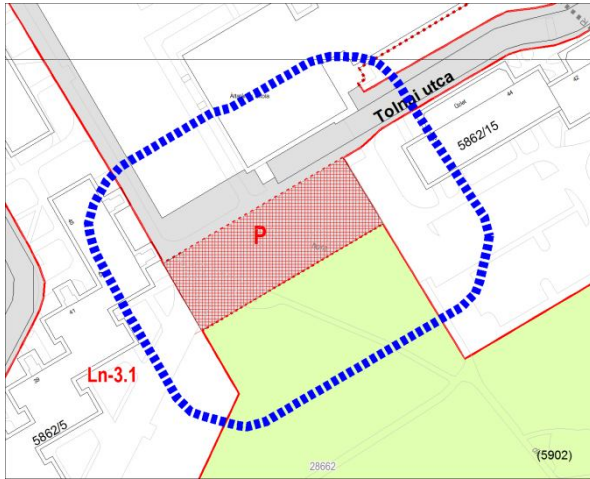
**Közművesítési és hírközlési vizsgálat és javaslat:**

A módosításnak közvetlen közművonzata nincs.

**Örökségvédelem, régészeti örökség:**

Székesfehérvár MJV hatályos településrendezési eszközei szerint jelen termódosítás területe régészeti lelőhelyeket, épített értéket nem érint.

A 4., 16 sz módosítás érinti a 11552 sz. Járműjavító és Mozdonyfelújító műemléki környezetét. A vasútállomás körül jelölt műemléki környezet határa a volt Cerbona 8098 hrsz-ú ingatlanának határán került kijelölésre az extrudáló üzem épületén át.

17.	<b>PALOTAVÁROS - Tolnai utcában az iskola melletti 5902 hrsz-ú, Zkp övezeti besorolású park egy részén tervezett parkolók kialakítása miatt szükséges a HÉSz módosítása</b>		
<b>Hatályos Településszerkezeti terv</b>		<b>Településszerkezeti terv módosítás</b>	
		<p><b>A Településszerkezeti terv nem módosul.</b></p>	
<b>Hatályos Szabályozási terv – B4.3</b>		<b>Szabályozási terv módosítás – B4.3</b>	
		 <p style="text-align: center;">..... A MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA</p>	
<p><b>FELADAT:</b> Tolnai utcában az iskola melletti 5902 hrsz-ú Zkp övezeti besorolású park egy részén tervezett parkolók kialakítása miatt szükséges a HÉSz módosítása.</p>			
<p><b>ELŐZMÉNYEK: 314/2012.KORM.R.37.§ SZERINTI ÁLL. IG. SZERVEK ÉSZREVÉTELEI</b>  <b>Nemzeti Közlekedési Hatóság, Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal Út- és Hídügyi Főosztály Engedélyezési és Forgalm szabályozási Osztály (Ügyszám:UVH/UH/235/21/2015.)</b>  Az 1,2,6,8,10,15,17,18,20 számú módosításoknál figyelembe kell venni az OTrT, az OTÉK előírásait. A közlekedési alátámasztó munkarészek készítésénél az e-ÚT 02.01.41 számú valamint e-ÚT 03.01.11</p>			

számú műszaki előírásoknak érvényt kell szerezni. Parkolási létesítmények kialakításánál figyelembe kell venni az e-Út 03.02.31 számú műszaki előírást.

**Közlekedési Iroda (Ügyszám:124840/2/2015).**

A kiépített gyalogos közlekedési lehetőségek ne sérüljenek, a parkolók fásítása mellett a 27 parkoló-állást tartalmazó, változatot támogatja.

**VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK:**

**Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai, övezeti, építési övezeti szabályozása:**

A termódosítás hatálya alá tartozó „Zkp” jelű zöldterület Palotaváros déli részén fekszik. A palotavárosi zöldterületet északról a Tolnai utca, a többi irányban nagyvárosias lakóterületi beépítés határolja.

**A módosítás összhangja az OTrT és FmTrT tartalmával:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület az FmTrT Szerkezeti terve alapján a városias települési térség része, a tervezett területfelhasználás ezzel nem ellentétes.

A terület nem része az országos ökológiai hálózat övezeteinek és nem része a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének sem.

**A településrendezési terv módosítása:**

**TSZT:** A TSZT nem módosul.

**HÉSz:** A HÉSz nem módosul.

**SZT:** Az SZT módosul. A hatályos SZT-n „Zkp” jelű zöldterületként szabályozott terület Tolnai utca menti részét a továbbiakban parkolóhelyek kialakítására szolgáló közterületként szabályozza a módosuló SZT.

**ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK:**

**Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:**

A módosítás hatálya alá tartozó területen a hatályos TSZT szerinti „Z” jelű zöldterület területfelhasználása nem módosul. A parkolók létesítésére a településrész képviselője tervet készített a Városgondnokság szakembereivel. A zöldterület területfelhasználású területen belül tervezett parkoló (1095 m<sup>2</sup>).

**Domborzat és vízrajz:**

A kertépítészetileg kialakítatlan közpark területe sík, felszíni víz nincs a környezetében.

**Tulajdonvizsgálat:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület önkormányzati tulajdonú közterület.

5902 hrsz

Önkormányzat

6.1861 m<sup>2</sup>

**Beépítési vizsgálat és javaslat:**

A termódosítás hatálya alá tartozó zöldterület beépítésre nem szánt „Zkp” jelű övezetben meghatározott, beépítetlen terület. A terület módosítása során beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, épület elhelyezése nem tervezett.

**Táj- és természetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:**

A termódosítás hatálya alá tartozó területen védett természeti érték, védendő faegyed nincs. A módosítás a „Z” jelű, jelenleg még kialakítatlan közösségi zöldterületet érinti, amelynek egy részét a Szabályozási terv a módosítás kapcsán a továbbiakban parkolóhelyek kialakítására szolgáló közterületként jelöli, vagyis a zöldterület parkoló számára kiszabályozott részén burkolt parkoló kialakítására nyílik lehetőség.



**Biológiai aktivitásérték:**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.)7.§ (3) bek. b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A termódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a biológiai aktivitásérték nem módosul, tehát a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján biológiai aktivitásérték számításra nincs szükség.

**Környezetalakítási-környezetvédelmi vizsgálat és javaslat:**

A termódosítás várható környezeti hatása nem jelentős, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatását a terv kidolgozója, az önkormányzat nem tartja szükségesnek. A parkolóhelyek kialakítására szolgáló közterület létesítésére olyan területen nyílik lehetőség, ahol jelenleg is napi rendszerességgel gépjárművek parkolnak.

**Közlekedési vizsgálat és javaslat:**

A városrészben fennálló parkolási problémák miatt javasolt Z területfelhasználású zöldterületen belül a „Zkp” jelű övezetből „P” jelű parkolóhelyek kialakítására szolgáló közterületbe történő átsorolása, az 5902 helyrajzi számú ingatlan megosztása és a terület ezen részén közforgalom számára nyitott parkoló terület kialakítása. A parkoló létesítése az országos településrendezésről és építési követelményeiről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) rendelkezéseinek-, illetve az „Útügyi Műszaki Előírás” szabványainak, az e-ÚT 02.01.41 számú, valamint e-ÚT 03.01.11 számú műszaki előírásoknak a betartásával történhet. A megvalósítás kapcsán biztosítani kell a parkoló megfelelő teherbírását és csapadékvíz elvezetését.

Az OTÉK valamint a Hész előírásai alapján:

A felszíni parkoló helyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 parkoló hely után 1 nagy lombkoronájú fával kell megoldani. A fásítást úgy kell elvégezni, hogy a fa a parkoló területébe, ne pedig azon kívüli területre kerüljön.”

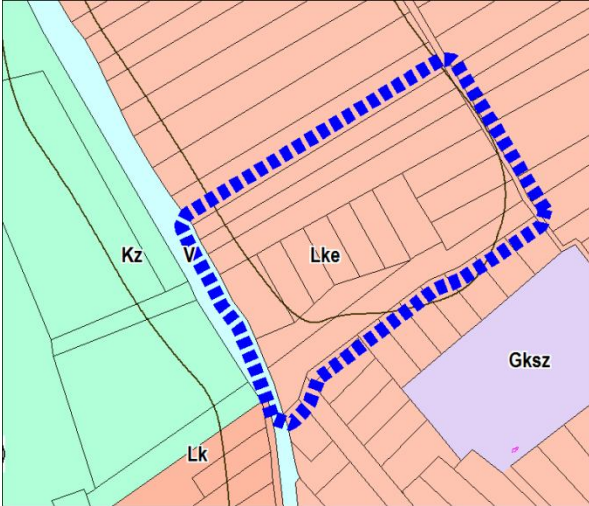
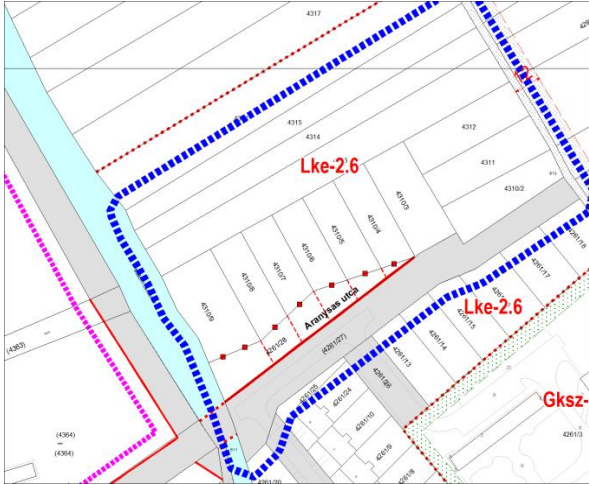
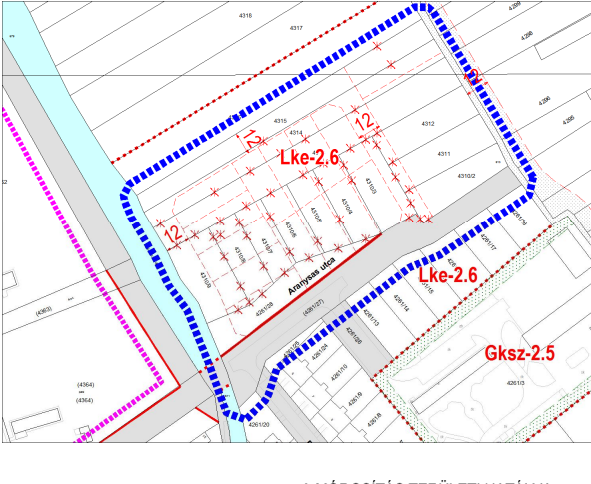
A 20-nál több gépkocsit befogadó parkolót kiemelt szegéllyel kell kivitelezni. A parkoló felületéről összegyűjthető csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba

**Közművesítés és hírközlési vizsgálat és javaslat:**

A módosítással érintett jelenlegi közterületen közüzemű csapadékvíz csatorna halad keresztül. A parkoló kialakításának feltétele, hogy az érintett csapadékvíz csatorna szakasz kiváltása megtörténjen. A parkoló felületéről a csapadékvíz megfelelő kezelést követően lehet csak a vízvezető hálózatba vezetni.

**Örökségvédelem, régészeti örökség:**

Székesfehérvár MJV hatályos településrendezési eszközei, valamint a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása szerint jelen termódosítás területe érintett a 28 662 azonosítójú régészeti lelőhely (Johannita kolostor) területével. A módosítás épített értéket, műemléki környezetet nem érint.

18.	<b>FELSŐVÁROS – Az Aranyas utca mentén a 4313, 4314, 4315, 4300 hrsz-ú ingatlanok területén új utcanyitással járó új lakóterületi telkek kialakítása tervezett.</b>		
<b>Hatályos Településszerkezeti terv</b>		<b>Településszerkezeti terv módosítás</b>	
		<p><b>A Településszerkezeti terv nem módosul.</b></p>	
<b>Hatályos Szabályozási terv – B2.1, B2.3</b>		<b>Szabályozási terv módosítás – B2.1, B2.3</b>	
		 <p style="text-align: center;">..... A MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA</p>	
<p><b>FELADAT:</b> Az Aranyas utca –Rét utca tömbjében lévő 4313,4314,4315,4300 hrsz-ú ingatlanok összevonásával új lakótelkeket szeretnének kialakítani, amely az adott területen új utcanyitással történő tömbfeltárással járna. A HÉSz 1/A (3) pontja értelmében az SZT-ben nem szereplő utcanyitás csak az SZT legalább telektömb területére kiterjedő módosításával lehetséges.</p>			
<p><b>ELŐZMÉNYEK: 314/2012.KORM.R.37.§ SZERINTI ÁLL. IG. SZERVEK ÉSZREVÉTELEI</b>  <b>Fejér Megyei Kormányhivatal, Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály (Ügyszám: 11797/36/2015)</b>  Az Aranyas utca –Rét utca tömbjében lévő telkek újraosztása, új közterület kialakítása. a módosítás</p>			

feladata. Fontosnak tartja, hogy az alátámasztó munkarészben ki kell térni arra, hogy a terület mélyen fekszik és a vízvezetés milyen feltételekkel oldható meg.

**Nemzeti Közlekedési Hatóság, Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal Út- és Hídügyi Főosztály Engedélyezési és Forgalm szabályozási Osztály (Ügyszám:UVH/UH/235/21/2015.)**

Az 1,2,6,8,10,15,17,18,20 számú módosításoknál figyelembe kell venni az OTrT, az OTÉK előírásait. A közlekedési alátámasztó munkarészek készítésénél az e-ÚT 02.01.41 számú valamint e-ÚT 03.01.11 számú műszaki előírásoknak érvényt kell szerezni. Parkolási létesítmények kialakításánál figyelembe kell venni az e-Út 03.02.31 számú műszaki előírást.

**Közlekedési Iroda (Ügyszám:124840/2/2015).**

A „Modern Városok” programhoz kapcsolódó elképzelések között vizsgálják az érintett ingatlanok (a Bregyó Sportcentrum ) feltárását szolgáló megoldásokat.

Kéri a HÉSZ 22. § (3-4) bekezdésének kiegészítését.

(3) Az (építési engedélyezési) I. fokú építési hatóság épület, építmény létesítésére, átalakítására, fennmaradására és használatbavételére irányuló eljárásához, építési munkálataihoz kapcsolódóan, valamint az érintett ingatlan kapubejárójának, kerítésének kialakításához közútkezelői hozzájárulást kell kérni.

(4) A magántulajdonú ingatlanok megközelítését szolgáló kapubejárók, útcsatlakozások kialakítására szóló közútkezelői hozzájárulásokban meg kell határozni, illetve a kérelmezővel meg kell tervezettni, a csatlakozó közúti, közterületi létesítmények kialakítására vonatkozó előírásokat. *(Hatósági feladatokat nem szabályozhat a HÉSZ.)*

**VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK:**

**Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai, övezeti, építési övezeti szabályozása:**

A tervmódosítás hatálya alá tartozó Aranysas utca –Rét utca tervezett kertvárosias lakóterületi (Lke) tömbjét nyugatról a Malom-csatorna, délkeletről a Rét utca, északkeletről, északról a tervezett kertvárosias lakóterület még beépítetlen telkei határolják. A terület feltárása a Malom utca – Rét utca – Aranysas utca vonalán történhet.

**A módosítás összhangja az OTrT és FmTrT tartalmával:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület az FmTrT Szerkezeti terve alapján a városias települési térség része. A módosítás a megyei terv térségi szerkezeti tervével és övezeti szabályozásával összhangban van.

A terület nem része az országos ökológiai hálózat övezeteinek és nem része a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének sem.

**A településrendezési terv módosítása:**

**TSZT:** A TSZT nem módosul.

**HÉSZ:** A HÉSZ nem módosul.

**SZT:** Az SZT módosul. Az Aranysas utca –Rét utca tömbjében a 4261/28,4310/2-4310/9,4311-4315 hrsz-ú ingatlanok összevonásával új lakótelkek kialakítása érdekében új utcanyitás lehetőségének jelölése a tömb feltárására.

**ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK:**

**Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:**

A módosítással érintett területen a területfelhasználás nem módosul. A telektulajdonosok telekrendezést, a telkek átosztását tervezik. A telekalakítás az övezeti előírások keretei között a tulajdonosok igénye és szándéka szerint történhet. A kertvárosias lakóterületen belüli tömbben a tömbfeltárás lehetőségét a tulajdonosi kéréshez mellékelt tömbfeltárási és telekrendezési javaslat alapján szabályozza az SZT módosítása.



**Domborzat és vízrajz:**

A termódosítás hatálya alá tartozó Aranyas utca –Rét utca tömbjének területe mélyfekvésű, amit a felszíni vízelvezetés megoldásánál figyelembe kell venni. A felszíni vizek befogadója a terület nyugati határán lévő Malom-csatorna.

**Tulajdonvizsgálat:**

A módosítás hatálya alá tartozó tömb telkei magántulajdonúak. A Rét utca, Aranyas utca közterülete önkormányzati tulajdonú.

**Beépítési vizsgálat és javaslat:**

A termódosítás hatálya alá tartozó, a hatályos TSZT szerinti kertvárosias lakóterület jelenleg még beépítetlen. A tervezett beépítés az „Lke-2.6” jelű építési övezet előírásai figyelembe vételével történhet. Az „Lke-2.6” jelű építési övezetben zártisorúan, 30% legnagyobb beépítettséggel, 7,5 m megengedett legnagyobb építmény magassággal lehet építeni. Ingatlanonként két lakás építhető egy épülettömbben.

Az alapozás várható szintjét vizsgálni kell. Ha az alapozás várható szintje a környező terepszint alatt 4,0 m-nél mélyebbre ér, az építéshez - a kerítés, kerti építmény, legfeljebb egy gk. számára készülő tároló kivételével - talajmechanikai szakvéleményt kell készíteni.

**Táj- és természetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:**

A termódosítás hatálya alá tartozó területen védett természeti érték, védendő faegyed, közösségi zöldfelület nincs.

**Biológiai aktivitásérték:**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.)7.§ (3) bek. b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A termódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a biológiai aktivitásérték nem módosul, tehát a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján biológiai aktivitásérték számításra nincs szükség.

**Környezetalakítási-környezetvédelmi vizsgálat és javaslat:**

A terület mélyfekvésű, a Malom-csatorna miatt a magas talajvízszint is várható. A felszíni vízelvezetés tervezésénél és kialakításánál, a beépítés tervezésénél, a terület-előkészítésnél ezen környezeti adottságokat figyelembe kell venni.

A módosítás következtében nem várható jelentősebb környezeti hatás, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatását a terv kidolgozója, az önkormányzat nem tartja szükségesnek.

**Közlekedési vizsgálat és javaslat:**

A kiszolgáló út létesítése az országos településrendezési és építési követelményekről szóló „253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) rendelkezéseinek, illetve az „Útügyi Műszaki Előírás” szabványainak betartása mellett történhet. A megvalósítás kapcsán biztosítani kell a parkoló megfelelő teherbírását és csapadékvíz elvezetését.

A tervezett kiszolgáló út szabályozási szélessége 12 m. Jelen állás szerint az út B.VI.d.B. kategóriába sorolható, módosítás után a besorolás nem változik.

A terület feltárásával a rávezető utakon nő a forgalom. (Aranyas utca). Ez a forgalomművekedés olyan minimális (lakásonként 2 autó napi 2,5-szer számolva), hogy az utak besorolását nem változtatja meg. Az út 12 m szabályozási szélessége a terület további feltárása esetén nem lesz elegendő.

A további fejlesztés során jelentkező várható parkolási igényeket szintbeli parkolókkal, a telkeken belül kell biztosítani. Az utcák szélességét és geometriai vonalvezetését úgy kell kialakítani, hogy a

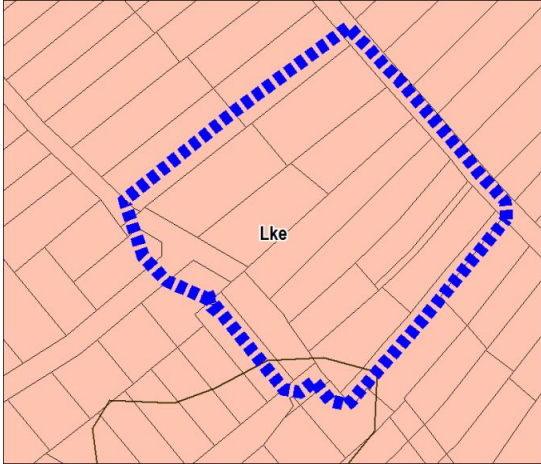
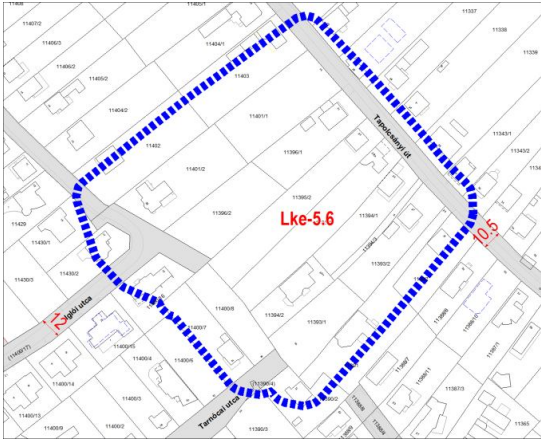
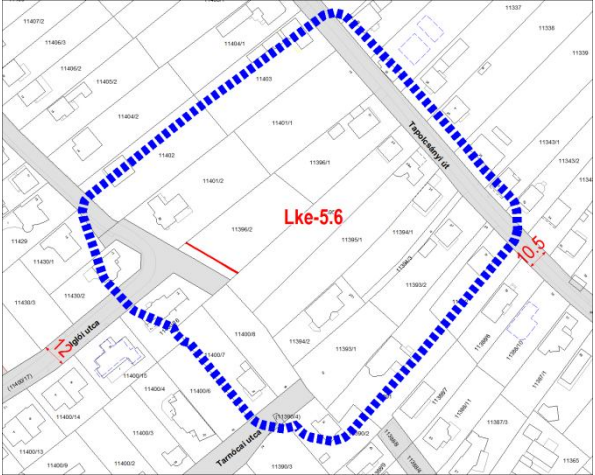
kapubejárók ráfordulása biztosított legyen. A kapunyitáig a járművek ne zavarják a szembejövő forgalmat. Az egységes településkép érdekében a kapubejárók kiépítését azonos műszaki paraméterekkel kívánatos megoldani.

**Közművesítési és hírközlési vizsgálat és javaslat:**

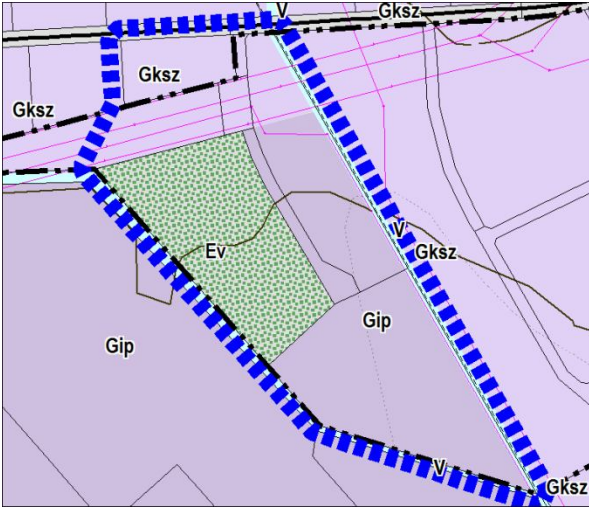
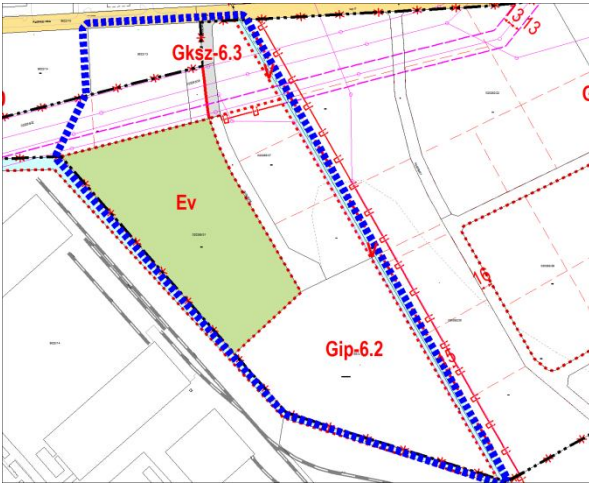
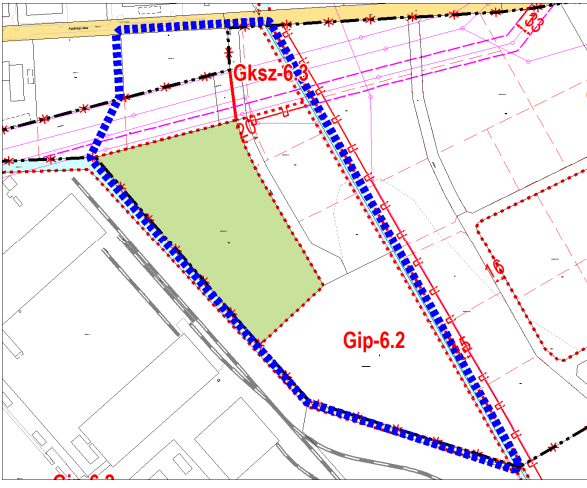
A jelenleg beépítetlen mélyfekvésű terület, mélyvonalán időszakos vízfolyás is kialakult. A javasolt módosítással, a telkek átosztásával új lakótelkek alakíthatók ki. A lakóterület kialakításának közműves feltétele megfelelő tereprendezéssel a felszíni vízvezetés megoldása. A terület mellett haladó Malom-csatorna mint befogadó figyelembe vehető. A jelenleg beépítetlen, közműellátás szempontjából ellátatlan terület új beépítésének teljes közműellátását kell megoldani. Csatlakozásra a Rét utcában haladó közművek vehetők figyelembe.

**Örökségvédelem, régészeti örökség:**

Székesfehérvár MJV hatályos településrendezési eszközei, valamint a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása szerint jelen tervmódosítás területe régészeti lelőhelyet, épített értéket, műemléki környezetet nem érint.

19.	<p><b>ÖREGHEGY – A 11395/1 hrsz-ú és a 11395/2 hrsz-ú ingatlanok megoszthatósága, a telekvégeik hasznosíthatósága érdekében a 11396/2 hrsz-ú ingatlan területéből az Iglói utca 11400/17 hrsz-ú közterületéhez 4 méteres sáv átcsatolására vonatkozó módosítás tervezett.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>A módosítási kérelmet visszavonták.</b></p>	
<b>Hatályos Településszerkezeti terv</b>	<b>Településszerkezeti terv módosítás</b>	
	<p><b>A Településszerkezeti terv nem módosul.</b></p>	
<b>Hatályos Szabályozási terv – B3.2</b>	<b>Szabályozási terv módosítás – B3.2</b>	
	 <p style="text-align: center;">..... A MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA</p>	
<p><b>FELADAT:</b> A11395/1 és 11395/2 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai egy telekként szeretnék értékesíteni az ingatlanok jelenleg kihasználatlan végeit. Mivel nincs meg a tervezett teleknek a közterülettel előírt 7 m-es kapcsolata, ezért a 11396/2 hrsz-ú ingatlantól szeretnének minimálisan 4 méter megvásárolni és 11400/17 hrsz-ú közterülethez csatolni.</p>		
<p><b>ELŐZMÉNYEK: 314/2012.KORM.R.37.§ SZERINTI ÁLL. IG. SZERVEK ÉSZREVÉTELEI</b> Az előzetes vélemények a módosítás hatálya alá területre vonatkozó észrevételt nem tartalmaznak.</p>		



20.	<b>ALBA IPARI ZÓNA- Székesfehérvár 020265/33, 020265/35, 020265/36 hrsz- ú ingatlanokat érintő út tervezése kapcsán a kiszabályozott út módosítása szükséges, mivel a tervezett létesítmény nem fér el a jelenlegi útterületen.</b>		
<b>Hatályos Településszerkezeti terv</b>		<b>Településszerkezeti terv módosítás</b>	
		<p style="text-align: center;"><b>A Településszerkezeti terv nem módosul.</b></p>	
<b>Hatályos Szabályozási terv – B6.1</b>		<b>Szabályozási terv módosítás – B6.1</b>	
		 <p style="text-align: right;">..... A MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA</p>	
<p><b>FELADAT:</b> Székesfehérvár 020265/33, 020265/35, 020265/36 hrsz- ú ingatlanokat érintő út tervezése kapcsán. a kiszabályozott út módosítása szükséges, mivel a tervezett létesítmény nem fér el a jelenlegi út számára szabályozott területen.</p>			
<p><b>ELŐZMÉNYEK: 314/2012.KORM.R.37.§ SZERINTI ÁLL. IG. SZERVEK ÉSZREVÉTELEI</b> Az előzetes vélemények a módosítás hatálya alá területre vonatkozó észrevételt nem tartalmaznak.</p>			

**VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK:**

**TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA, FEKVÉSE, TELEPÜLÉSSZERKEZETI KAPCSOLATAI:**

A módosítás hatálya alá tartozó területet északról a Palánkai utca, nyugatról a 9822/11 hrsz-ú C jelű árok vízgazdálkodási területe, keletről a Budai út irányából vezetett fő csapadékvíz befogadó, vízvezető árok határolja.

**A módosítás összhangja az OTrT és FmTrT tartalmával:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület az FmTrT Szerkezeti terve alapján a városias települési térség része. A módosítás a megyei terv térségi szerkezeti tervével és övezeti szabályozásával összhangban van.

A terület nem része az országos ökológiai hálózat övezeteinek és nem része a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének sem.

**A településrendezési terv módosítása:**

**TSZT:** A TSZT nem módosul.

**HÉSz:** A HÉSz nem módosul.

**SZT:** Az SZT módosul. A Székesfehérvár 020265/33, 020265/35, 020265/36 hrsz- ú ingatlanokat érintő kiszabályozott út számára kijelölt terület szélessége bővül, mivel a tervezett létesítmény nem fér el a jelenlegi út számára szabályozott területen.

**ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK:**

**Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület északi részén gazdasági kereskedelmi szolgáltató, a déli részén gazdasági ipari terület és a nyugati részén védelmi célú erdőterület a területfelhasználás. A TSZT nem módosul, a területfelhasználás változatlan marad.

**Domborzat és vízrajz:**

A tervmódosítás hatálya alá tartozó terület déli-délnyugati irányba, az M7 autópálya felé enyhén lejt. A területet keletről a Budai út irányából vezetett fő csapadékvíz befogadó, vízvezető árok határolja.

**Tulajdonvizsgálat:**

A módosítás hatálya alá tartozó tömb telkei magántulajdonúak.

**Beépítési vizsgálat és javaslat:**

A tervmódosítás hatálya alá tartozó, a hatályos TSZT szerinti gazdasági ipari és gazdasági kereskedelmi szolgáltató területek, amelyek jelenleg még beépítetlenek.

**Táj- és természetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:**

A tervmódosítás hatálya alá tartozó területen védett természeti érték, védendő faegyed, közösségi zöldfelület nincs.

**Biológiai aktivitásérték:**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.)7.§ (3) bek. b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A tervmódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a biológiai aktivitásérték nem módosul, tehát a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján biológiai aktivitásérték számításra nincs szükség.

**Környezetalakítási-környezetvédelmi vizsgálat és javaslat:**

A módosítás következtében nem várható jelentősebb környezeti hatás, ezért a környezeti vizsgálat

lefolytatását a terv kidolgozója, az önkormányzat nem tartja szükségesnek.

**Közlekedési vizsgálat és javaslat:**

A 020265/33, 020265/35, 020265/36 hrsz- ú ingatlanokat kiszolgáló út a tervezett véderdő keleti határán, azzal párhuzamosan 16m széles közlekedési területként szerepel a hatályos szabályozási tervben. A tervezett kiszolgáló út a Palánkai utcán keresztül kapcsolódik a város közúthálózatára. A kiszolgálóút megvalósításához szükséges a 16m széles közlekedési terület szélesítése.

A kiszolgáló út létesítése az országos településrendezési és építési követelményekről szóló „253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) rendelkezéseinek, illetve az „Útügyi Műszaki Előírás” szabványainak betartása mellett történhet. A megvalósítás kapcsán biztosítani kell a parkoló megfelelő teherbírását és csapadékvíz elvezetését.


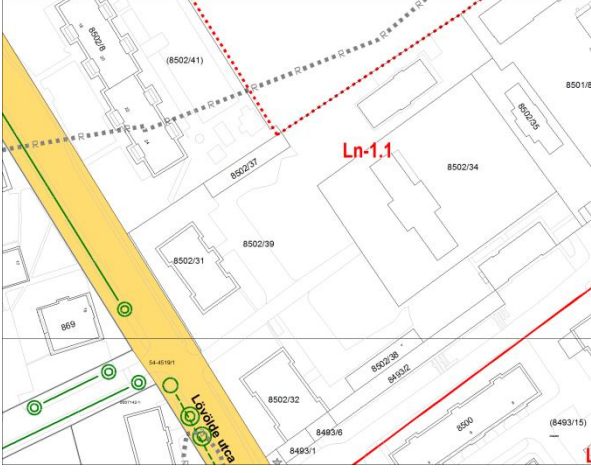
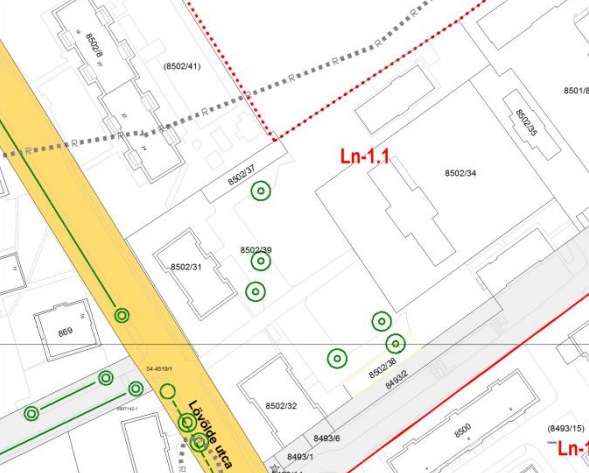
**Közművesítési és hírközlési vizsgálat és javaslat:**

A tervezett módosításnak közműveket érintő vonzata nincs.

**Örökségvédelem, régészeti örökség:**

Székesfehérvár MJV hatályos településrendezési eszközei, valamint a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása szerint jelen tervmódosítás területe régészeti lelőhelyet, épített értéket, műemléki környezetet nem érint.



21.	<b>VÍZIVÁROS - A Lövölde utca és Tüzér utca környezetében lévő 70-80 éves kocsánytalan tölgyek, mint értékes megtartandó faegyedek jelölése a Szabályozási terven.</b>		
<b>Hatályos Településszerkezeti terv</b>		<b>Településszerkezeti terv módosítás</b>	
		<p style="text-align: center;"><b>A Településszerkezeti terv nem módosul.</b></p>	
<b>Hatályos Szabályozási terv – B4.2, B4.4</b>		<b>Szabályozási terv módosítás – B4.2,B4.4</b>	
		 <p style="text-align: right;"><b>..... A MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA</b></p>	
<p><b>FELADAT:</b> Környezetvédelmi Iroda javasolja jelölni az SZT-n a Lövölde utcában lévő 70-80 éves kocsánytalan tölgyeket, mint értékes megtartandó faegyedeket. Kéri, hogy a HÉS-zben a parkoló fásításoknál legyen előírás a minimális 14/16 törzskör-méretű fa elhelyezése.</p>			
<p><b>ELŐZMÉNYEK: 314/2012.KORM.R.37.§ SZERINTI ÁLL. IG. SZERVEK ÉSZREVÉTELEI</b>  <b>Fejér Megyei Kormányhivatal, Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály (Ügyszám: 11797/36/2015)</b>  A fák ültetésére vonatkozó törzsméret nem az építés rendjét szolgálja, ezért javasolja, hogy a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995.LIII. tv.48.§(2) bek. alapján kapott</p>			

felhatalmazás alapján a fák védelméről helyi rendeletet alkossanak.

**Nemzeti Közlekedési Hatóság, Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal Út- és Hídügyi Főosztály Engedélyezési és Forgalm szabályozási Osztály (Ügyszám:UVH/UH/235/21/2015.)**

Az 1,2,6,8,10,15,17,18,20 számú módosításoknál figyelembe kell venni az OTrT, az OTÉK előírásait. A közlekedési alátámasztó munkarészek készítésénél az e-ÚT 02.01.41 számú valamint e-ÚT 03.01.11 számú műszaki előírásoknak érvényt kell szerezni. Parkolási létesítmények kialakításánál érvényesíteni kell az e-Út 03.02.31 számú műszaki előírásait.

**Fejér Megyei Önkormányzatok Víz- és Csatornamű Zrt. (Ügyszám:3-1199/2/2015)**

A parkolók fásításának tervezése előtt egyeztetés szükséges.

**VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK:**

**Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai, övezeti, építési övezeti szabályozása:**

A módosítás hatálya alá tartozó nagyvárosias lakóterület (Ln) a nyugatról a Lövölde utca, délről a oldalán a Tüzér utca, a többi irányból a volt laktanya nagyvárosias lakóterülete határolja .

**A módosítás összhangja az OTrT és FmTrT tartalmával:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület az FmTrT Szerkezeti terve alapján a városias települési térség része. A terület nem része az országos ökológiai hálózat övezeteinek és nem része a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének sem.

A tervezett módosítás a magasabb rendű tervekkel nem ellentétes.

**A településrendezési terv módosítása:**

**TSZT:** A TSZT nem módosul.

**HÉSz:** A HÉSz nem módosul.

**SZT:** Az SZT módosul. A módosuló SZT jelöli a Lövölde utcában lévő 70-80 éves kocsánytalan tölgyeket, mint értékes megtartandó faegyedeket.

**ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK:**

**Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület a nagyvárosias lakóterület (Ln) része. A TSZT, illetve a területfelhasználás nem módosul.

**Domborzat és vízrajz:**

A volt laktanya területén kialakított nagyvárosias lakóterület, a Lövölde utca és Tüzér utca környezetében lévő terület sík. A módosítás területén és szűkebb környezetében nincs felszíni víz.

**Tulajdonvizsgálat:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület önkormányzati tulajdonú.

8502/39 hrsz

Önkormányzat

7474 m<sup>2</sup>

**Beépítési vizsgálat és javaslat:**

A beépítés kialakult, jellemzően szabadonálló. A területen a legnagyobb beépítettség 80%, a legnagyobb építménymagasság K+1,0 m. A hatályos építési övezeti előírások szerinti szabadonálló beépítési mód, a legnagyobb beépítettség és a legnagyobb építménymagasság előírásai nem változnak.

**Táj- és természetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:**

A tervmódosítás hatálya alá tartozó területen, a Lövölde utcában lévő 70-80 éves kocsánytalan tölgyeket a dendrológiai és településképi értékük miatt, mint értékes megtartandó faegyedeket jelöli a módosuló SZT. A tervmódosítás a város zöldfelületi értékeinek védelmét szolgálja.

**Fejér Megyei Kormányhivatal, Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti**

**Főosztály Építésügyi Osztály (Ügyszám: 11797/36/2015)** az előzetes véleményében javasolja a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995.LIII. tv. 48.§(2) bek. alapján kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat alkosson helyi rendeletet a fák védelméről.

**Biológiai aktivitásérték:**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.)7.§ (3) bek. b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A termódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a biológiai aktivitásérték nem módosul, tehát a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján biológiai aktivitásérték számításra nincs szükség.

**Környezetalakítási-környezetvédelmi vizsgálat és javaslat:**

A termódosításnak nincs negatív környezeti hatása, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatását a terv kidolgozója, az önkormányzat nem tartja szükségesnek.

**Közlekedési vizsgálat és javaslat:**

A módosításának nincs hatása a város közlekedési rendszerére, közlekedéshálózati kapcsolataira.

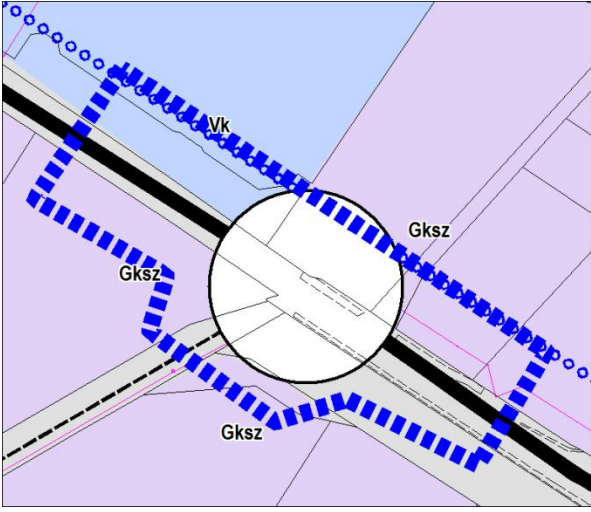
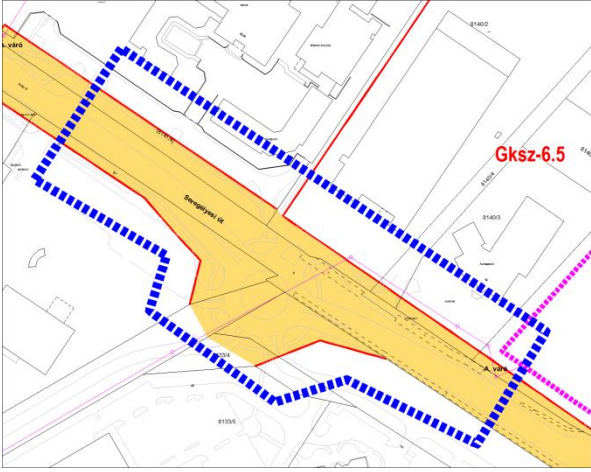
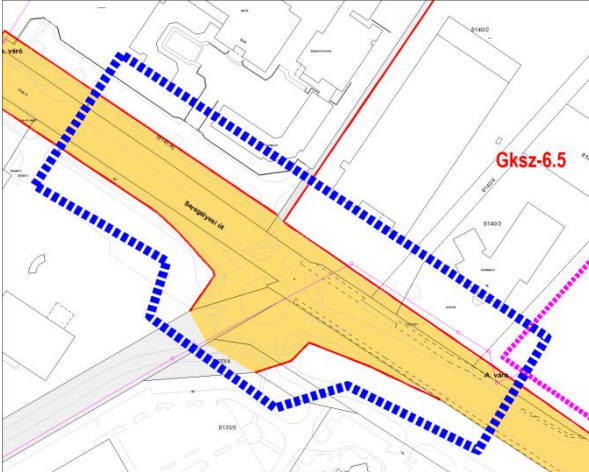
**Közművesítési és hírközlési vizsgálat és javaslat:**

A tervezett módosításnak közműveket érintő vonzata elméletileg nincs, de a Fejérvíz Zrt előzetes tájékoztatójában kérte, hogy a parkoló fásításának tervét vele is egyeztessék.

**Örökségvédelem, régészeti örökség:**

Székesfehérvár MJV hatályos településrendezési eszközei, valamint a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása szerint jelen termódosítás területe északról szomszédos a 29 204 azonosítójú régészeti lelőhely (Laktanyák) területével. A módosítás épített értéket, műemléki környezetet nem érint.



22.	SEREGÉLYESI ÚT - A 62 számú főút belterületi szakaszán, a Köles utcánál lévő körforgalmi csomópont a HÉSz előírásaitól eltérően épült meg. A tulajdonviszonyok tisztázása miatt szükséges az SZT módosítása.
Hatályos Településszerkezeti terv	Településszerkezeti terv módosítás
	A Településszerkezeti terv nem módosul.
Hatályos Szabályozási terv – B5.4	Szabályozási terv módosítás – B5.4
	 <p style="text-align: right;">..... A MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA</p>
<p><b>FELADAT:</b> A 62 számú főút belterületi szakaszán, a Köles utcánál lévő körforgalmi csomópont a HÉSz előírásaitól eltérően épült meg. A tulajdonviszonyok tisztázása miatt szükséges az SZT módosítása.</p>	
<p><b>ELŐZMÉNYEK:</b> A 314/2012. (XI.8.) KORM.R.37.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZŐK ÉSZREVÉTELEI: A módosítási igény a 314/2012. (XI.8.) Korm.r.37.§ szerinti előzetes tájékoztatási szakasz lezárását követően érkezett, így ezen módosítás államigazgatási és partnerségi egyeztetése az előzetes</p>	

**tájékoztatási szakaszban ismertetett módosítások teljes eljárásához egyszerűsített eljárásként kapcsolódóan történhet.**

**VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK:**

**Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai, övezeti, építési övezeti szabályozása:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület a 62 számú főút belterületi szakaszán, a Köles utcánál lévő körforgalmi csomópont területe, ahol a főút mindkét oldalán már kiépült gazdasági kereskedelmi szolgáltató területek vannak.

**A módosítás összhangja az OTrT és FmTrT tartalmával:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület az FmTrT Szerkezeti terve alapján a városias települési térség része. A terület nem része az országos ökológiai hálózat övezeteinek és nem része a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének sem.

A tervezett módosítás a magasabb rendű tervekkel nem ellentétes.

**A településrendezési terv módosítása:**

**TSZT:** A TSZT nem módosul.

**HÉSz:** A HÉSz nem módosul.

**SZT:** Az SZT módosul. A kiépült körforgalmi csomópont a kiszabályozott területen túlterjeszkedve valósult meg, így a módosuló SZT-n a közterület szabályozását a csomópont megvalósult állapotával összhangba kell hozni.

**ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK:**

**Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület a 62 számú főút belterületi szakaszán, a Köles utcánál lévő körforgalmi csomópont közlekedési területe, közlekedési csomópont. A TSZT, illetve a területfelhasználás nem módosul.

**Domborzat és vízrajz:**

A 62 számú főút belterületi szakaszán, a Köles utcánál lévő körforgalmi csomópont közlekedési területének környezete sík. A módosítás területén és szűkebb környezetében nincs felszíni víz.

**Tulajdonvizsgálat:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület a Magyar Állam tulajdona.

8134/1 hrsz

Magyar Állam

5.9672 m<sup>2</sup>

**Beépítési vizsgálat és javaslat:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület beépítésre nem szánt „KÖu” jelű övezetben meghatározott, beépítetlen közlekedési terület. A módosítás során beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, épület elhelyezése nem tervezett.

**Táj- és természetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:**

A tervmódosítás hatálya alá tartozó közlekedési területen védett természeti érték, védendő faegyed, közösségi zöldfelület nincs.

**Biológiai aktivitásérték:**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.)7.§ (3) bek. b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A tervmódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a biológiai aktivitásérték nem módosul, tehát a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján biológiai

aktivitásérték számításra nincs szükség.

**Környezetalakítási-környezetvédelmi vizsgálat és javaslat:**

A termódosításnak nincs negatív környezeti hatása, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatását a terv kidolgozója, az önkormányzat nem tartja szükségesnek.

**Közlekedési vizsgálat és javaslat:**

A módosításának nincs hatása a város közlekedési rendszerére, közlekedéshálózati kapcsolataira. A módosítás során a csomópont műszaki paraméterei nem változnak. Az SZT-től eltérően megépült körforgalom közúti létesítményének kisajátítási folyamata, a tulajdonviszonyok tisztázása miatt szükséges az SZT módosítása.

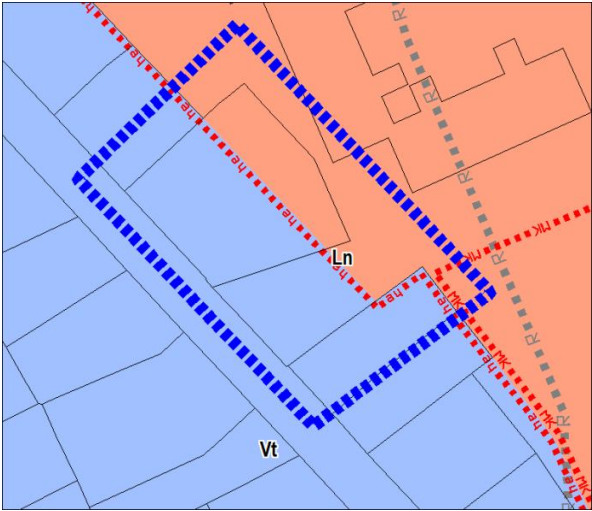
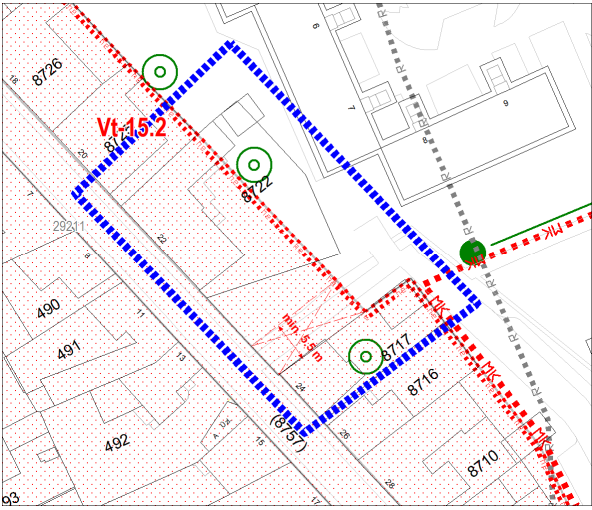
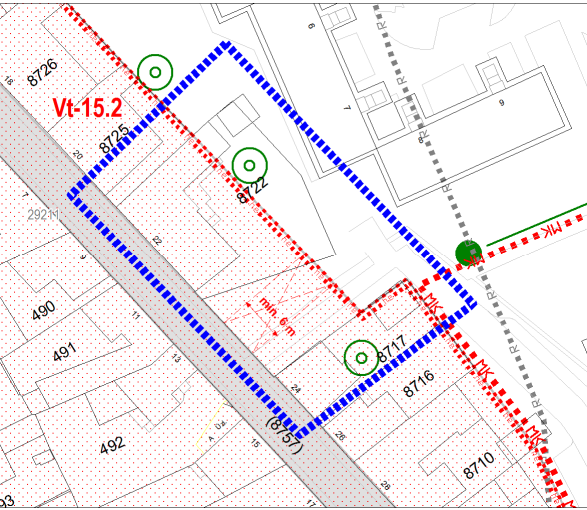
**Közművesítési és hírközlési vizsgálat és javaslat:**

A tervezett módosításnak közműveket érintő vonzata nincs.

**Örökségvédelem, régészeti örökség:**

Székesfehérvár MJV hatályos településrendezési eszközei, valamint a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása szerint jelen termódosítás területe régészeti lelőhelyet, épített értéket, műemléki környezetet nem érint.



23.	BELVÁROS - A Kégl Gy utca 22. sz. alatti, 8722 hrsz-ú ingatlanon át megy a városi távhővezeték. A tulajdonosi kérelem alapján a tervlapon jelölt átjáró helyének módosítása szükséges oly mértékben, hogy az a távhővezeték fölé kerüljön.
Hatályos Településszerkezeti terv	Településszerkezeti terv módosítás
	A Településszerkezeti terv nem módosul.
Hatályos Szabályozási terv – B4.2	Szabályozási terv módosítás – B4.2
	 <p style="text-align: right;">A MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA</p>
<p><b>FELADAT:</b> A Kégl György utca 22. sz. alatti, 8722 hrsz-ú ingatlanon át megy a városi távhő vezeték. A tulajdonosi kérelem alapján, tervlapon jelölt átjáró helyének módosítása szükséges oly mértékben, hogy az a távhő vezeték fölé kerüljön.</p>	
<p><b>ELŐZMÉNYEK:</b> A 314/2012. (XI.8.) KORM.R.37.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZŐK ÉSZREVÉTELEI: A módosítási igény a 314/2012. (XI.8.) Korm.r.37.§ szerinti előzetes tájékoztatási szakasz lezárását követően érkezett, így ezen módosítás államigazgatási és partnerségi egyeztetése az előzetes tájékoztatási szakaszban ismertetett módosítások teljes eljárásához egyszerűsített eljárásként</p>	

**kapcsolódóan történhet.**

**VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK:**

**Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai, övezeti, építési övezeti szabályozása:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület a Kégl György utca 22. sz. alatti, 8722 hrsz-ú ingatlan szűkebb környezete.

**A módosítás összhangja az OTrT és FmTrT tartalmával:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület az FmTrT Szerkezeti terve alapján a városias települési térség része. A terület nem része az országos ökológiai hálózat övezeteinek és nem része a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének sem.

A tervezett módosítás a magasabb rendű tervekkel nem ellentétes.

**A településrendezési terv módosítása:**

**TSZT:** A TSZT nem módosul.

**HÉSz:** A HÉSz nem módosul.

**SZT:** Az SZT módosul. Az SZT-n a Kégl György utca 22. sz. alatti, 8722 hrsz-ú ingatlanon jelölt átjáró helyének módosítása szükséges oly mértékben, hogy az a távhő vezeték fölé kerüljön.

**ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK:**

**Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület településközpont vegyes területfelhasználású. A TSZT, illetve a területfelhasználás nem módosul.

**Domborzat és vízrajz:**

A módosítás hatálya alá tartozó Kégl György utcai terület környezete sík. A területen és szűkebb környezetében nincs felszíni víz.

**Tulajdonvizsgálat:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület önkormányzati tulajdonú.

8697/20 hrsz

Önkormányzat

3.3981 m<sup>2</sup>

**Beépítési vizsgálat és javaslat:**

A beépítés kialakult, jellemzően zárt sorú. A „Vt-15.2” jelű építési övezetbe tartozó területen a legnagyobb beépítettség 80%, a legnagyobb építménymagasság 10,8 m. A hatályos építési övezeti előírások szerinti zárt sorú beépítési mód, a legnagyobb beépítettség és a legnagyobb építménymagasság előírásai nem változnak.

**Táj- és természetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:**

A tervmódosítás hatálya alá tartozó területen védett természeti érték, védendő faegyed, közösségi zöldfelület nincs.

**Biológiai aktivitásérték:**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.)7.§ (3) bek. b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A tervmódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a biológiai aktivitásérték nem módosul, tehát a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján jelen módosítás kapcsán biológiai aktivitásérték számításra nincs szükség.

**Környezetalakítási-környezetvédelmi vizsgálat és javaslat:**

A tervmódosításnak nincs negatív környezeti hatása, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatását a terv

kidolgozója, az önkormányzat nem tartja szükségesnek.

**Közlekedési vizsgálat és javaslat:**

A módosításnak nincs hatása a város közlekedési rendszerére, közlekedéshálózati kapcsolataira. A Kégl Gy utca 22. sz. alatti, 8722 hrsz-ú ingatlanon jelölt átjáró helye az SZT-n módosul, a területen áthaladó távhővezeték fölé kerül.

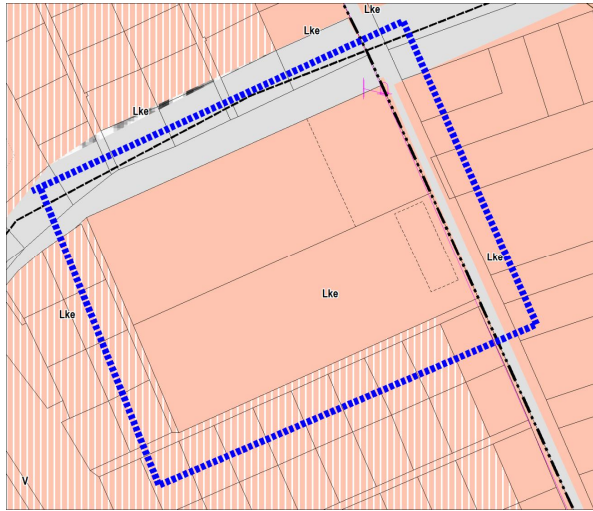
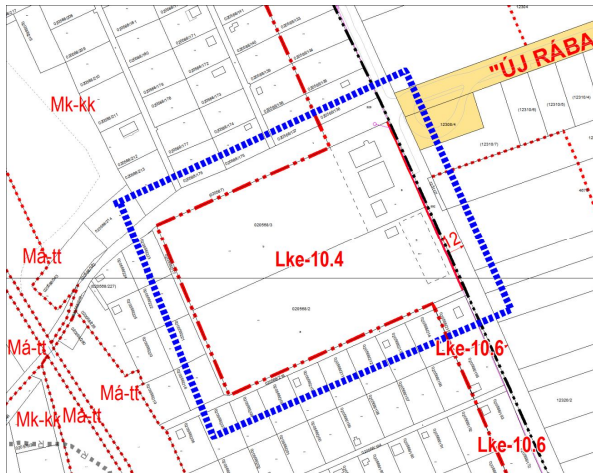
**Közművesítési és hírközlési vizsgálat és javaslat:**

A módosítással érintett magánterületen közüzemű távhővezeték halad keresztül. Az átjáró kialakításának feltétele, hogy a távhővezeték szolgalmi joga továbbra is biztosítva legyen.

**Örökségvédelem, régészeti örökség:**

Székesfehérvár MJV hatályos településrendezési eszközei, valamint a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása szerint jelen termódosítás területe a 29 211 azonosítójú régészeti lelőhely (Sallai Imre utca a mai Kégl György utca) területével érintett. A módosítás épített érték műemléki környezete által érintett.



24.	<p><b>FEKETEHEGY: Székesfehérvár Körösi utcai kertvárosias lakóterület „Lke-10.4” jelű építési övezeti előírásainak módosítása tulajdonosi kérelem alapján. A HÉSz 28.§ (2) bekezdésében a Lke-10.4 övezeti előírásai közül a kialakítható telek legkisebb szélessége 25 méterről 18 méterre csökken.</b></p>
<p><b>Hatályos Településszerkezeti terv</b></p>	<p><b>Településszerkezeti terv módosítás</b></p>
	<p><b>A Településszerkezeti terv nem módosul.</b></p>
<p><b>Hatályos Szabályozási terv – B1.1, B1.3</b></p>	<p><b>Szabályozási terv módosítás – B1.1,B1.3</b></p>
 <p>..... A MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA</p>	<p><b>A Szabályozási terv nem módosul.</b></p>
<p><b>FELADAT:</b> Székesfehérvár Körösi utca Lke-10.4 övezeti előírásainak módosítása tulajdonosi kérelem alapján. A HÉSz 28.§ (2) bekezdésében a Lke-10.4 övezeti előírásai közül a kialakítható telek legkisebb szélessége 25 méterről 18 méterre csökken.</p>	
<p><b>ELŐZMÉNYEK: A 314/2012. (XI.8.) KORM.R.37.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZŐK ÉSZREVÉTELEI:</b> A módosítási igény a 314/2012. (XI.8.) Korm.r.37.§ szerinti előzetes tájékoztatási szakasz lezárását követően érkezett, így ezen módosítás államigazgatási és partnerségi egyeztetése az előzetes</p>	

**tájékoztatói szakaszban ismertetett módosítások teljes eljárásához egyszerűsített eljárásról kapcsolódóan történhet.**

**VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK:**

**Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai, övezeti, építési övezeti szabályozása:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület a Feketehegy Körösi utcai kertvárosias lakóterület, ahol az „Lke-10.4” jelű építési övezeti előírásai módosulnak.

**A módosítás összhangja az OTrT és FmTrT tartalmával:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület az FmTrT Szerkezeti terve alapján a városias települési térség része. A terület nem része az országos ökológiai hálózat övezeteinek és nem része a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének sem.

A tervezett módosítás a magasabb rendű tervekkel nem ellentétes.

**A településrendezési terv módosítása:**

**TSZT:** A TSZT nem módosul.

**HÉSz:** A HÉSz módosul.

A R. Feketehegy-Szárazrét lakóterületeinek az „Lke-10” jelű építési övezetekre vonatkozó 28. § (2) bekezdés táblázata „Lke-10.4” jelű építési övezetének előírásai az alábbiak szerint módosulnak: [\(HÉSz-módosítás tervezet 5. §\)](#)

(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m <sup>2</sup> ]			
OTÉK - Lke	-	-	-	-	30	<7,5	50
Lke-10.1	K-O/Z	18		700	30	<sup>9</sup> 4,5	50
<sup>5</sup> Lke-10.2	K-O/SZ	18		800	30	<sup>10</sup> 4,5	50
<sup>5</sup> Lke-10.3	O/SZ	18		700	30	4,5	50
Lke-10.4	SZ/Z	<del>25</del> 18		1000	30	4,5	50
<sup>18</sup> Lke-10.5	O	18		450	20	4,0	50
<sup>18</sup> Lke-10.6	O	15		400	20	4,0	50

**SZT:** Az SZT nem módosul.

**ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK:**

**Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület kertvárosias lakóterület területfelhasználású. A TSZT, illetve a területfelhasználás nem módosul.

**Domborzat és vízrajz:**

A módosítás hatálya alá tartozó Feketehegy Körösi utcai kertvárosias lakóterület környezete enyhén

<sup>9</sup> Módosította az 55/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 18.§ (1) bekezdése. Hatályos **2014. 01. 12-től**, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

<sup>10</sup> Módosította az 55/2013.(XII.13.) sz. önkorm. rendelet 18.§ (2) bekezdése. Hatályos **2014. 01. 12-től**, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

nyugat felé lejt. A terület közelében, tőle nyugatra felszíni vízvezető csatorna húzódik.

**Tulajdonvizsgálat:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület magántulajdonú.

**Beépítési vizsgálat és javaslat:**

A módosítási terület nagy része még beépítetlen. Az „Lke-10.4” jelű építési övezetbe tartozó területen a beépítési mód szabadonálló vagy zárt sorú, a legnagyobb beépítettség 30%, a legnagyobb építménymagasság 4,5 m. A módosítás ezen hatályos előírásokat nem érinti, csak a telek legkisebb szélességének 25 m-ről 18 m-re történő csökkentésére terjed ki.

**Táj- és természetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:**

A tervmódosítás hatálya alá tartozó területen védett természeti érték, védendő faegyed, közösségi zöldfelület nincs.

**Biológiai aktivitásérték:**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.)7.§ (3) bek. b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A tervmódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a biológiai aktivitásérték nem módosul, tehát a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján, jelen módosítás kapcsán biológiai aktivitásérték számításra nincs szükség.

**Környezetalakítási-környezetvédelmi vizsgálat és javaslat:**

A tervmódosításnak nincs negatív környezeti hatása, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatását a terv kidolgozója, az önkormányzat nem tartja szükségesnek.

**Közlekedési vizsgálat és javaslat:**

A módosításának nincs hatása a város közlekedési rendszerére, közlekedéshálózati kapcsolataira.

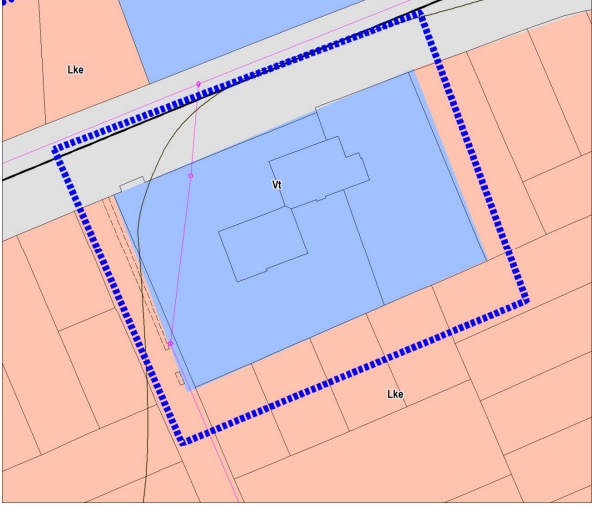
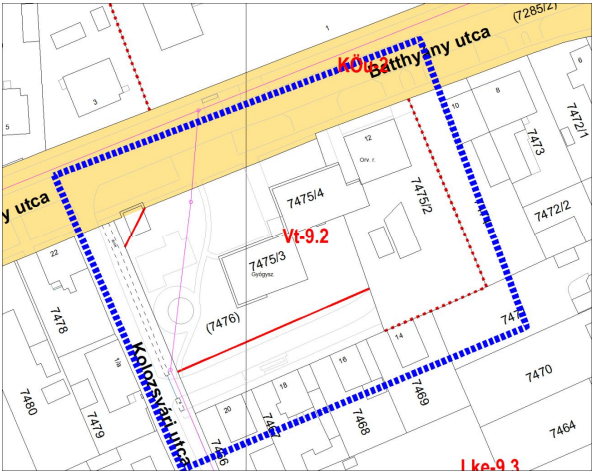
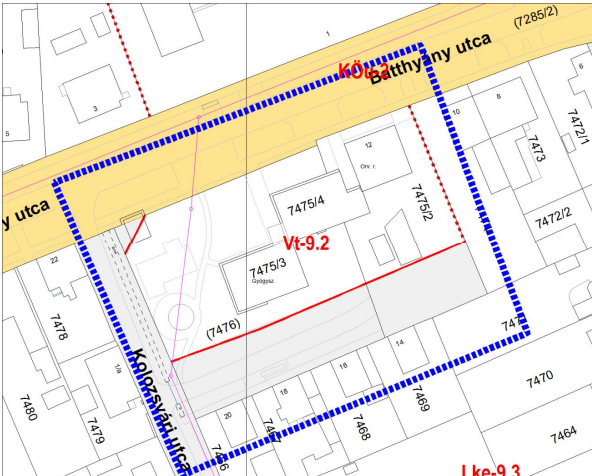
**Közművesítési és hírközlési vizsgálat és javaslat:**

A módosításnak közvetlen közművonzata nincs.

**Örökségvédelem, régészeti örökség:**

Székesfehérvár MJV hatályos településrendezési eszközei, valamint a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása szerint jelen tervmódosítás területe régészeti lelőhelyet, épített értéket, műemléki környezetet nem érint.



25.	ALSÓVÁROS - Az Önkormányzat kezdeményezése alapján a 7476 és 7475/2 helyrajzi számú ingatlanokat érintő övezeti módosításnál közlekedési terület kijelölése és a meglévő közlekedési terület bővítése történik a Vt településközpont vegyes terület csökkenésével.	
<b>Hatályos Településszerkezeti terv</b>		<b>Településszerkezeti terv módosítás</b>
		<p><b>A Településszerkezeti terv nem módosul.</b></p>
<b>Hatályos Szabályozási terv – B7.3, B7.4</b>		<b>Szabályozási terv módosítás – B7.3, B7.4</b>
		 <p style="text-align: right;">..... A MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA</p>
<p><b>FELADAT:</b> Az Önkormányzat kezdeményezése alapján a 7476 és 7475/2 helyrajzi számú ingatlanokat érintő övezeti módosításnál közlekedési terület kijelölése és a meglévő közlekedési terület bővítése történik a Vt településközpont vegyes terület csökkenésével.</p>		
<p><b>ELŐZMÉNYEK: A 314/2012. (XI.8.) KORM.R.37.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZŐK ÉSZREVÉTELEI:</b>  A módosítási igény a 314/2012. (XI.8.) Korm.r.37.§ szerinti előzetes tájékoztatási szakasz lezárását követően érkezett, így ezen módosítás államigazgatási és partnerségi egyeztetése az előzetes tájékoztatási szakaszban ismertetett módosítások teljes eljárásához egyszerűsített eljárásként</p>		

**kapcsolódóan történhet.****VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK:****Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai, övezeti, építési övezeti szabályozása:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület, Alsóváros 7476 és 7475/2 helyrajzi számú ingatlanok településközponti vegyes területe, amit északról a Battyány utca, nyugatról a Kolozsvári utca határol. A terület a „Vt-9.2” jelű településközpont vegyes építési övezetben szabályozott. A „Vt-9.2” jelű építési övezetbe tartozó területen a legnagyobb beépítettség 40%, a legnagyobb építménymagasság 6,0 m, a beépítési mód kialakult, illetve szabadonálló.

**A módosítás összhangja az OTrT és FmTrT tartalmával:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület az FmTrT Szerkezeti terve alapján a városias települési térség része. A terület nem része az országos ökológiai hálózat övezeteinek és nem része a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének sem.

A tervezett módosítás a magasabb rendű tervekkel nem ellentétes.

**A településrendezési terv módosítása:**

**TSZT:** A TSZT nem módosul.

**HÉSz:** A HÉSz nem módosul.

**SZT:** Az SZT módosul. A 7476 és 7475/2 helyrajzi számú ingatlanokat érintően a Vt településközpont vegyes terület csökkentésével közlekedési terület kijelölése és a meglévő közlekedési terület bővítése történik.

**ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK:****Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület településközpont vegyes területfelhasználású. A TSZT, illetve a területfelhasználás nem módosul.

**Domborzat és vízrajz:**

A módosítás hatálya alá tartozó Battyány utcai terület környezete közel sík, enyhén lejt a Battyány utca felé. A területen és szűkebb környezetében nincs felszíni víz. A területtől kissé távolabb keletre fekszik Székesfehérvár Sóstó védett vizes természeti területe.

**Tulajdonvizsgálat:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület önkormányzati tulajdonú.

7476 hrsz	Önkormányzat	2185 m <sup>2</sup>
7475/2 hrsz	Önkormányzat	1230 m <sup>2</sup>
8787 hrsz	Önkormányzat	1.6016 m <sup>2</sup>

**Beépítési vizsgálat és javaslat:**

A beépítés kialakult, jellemzően szabadonálló. A legnagyobb beépítettség 40%, a legnagyobb építménymagasság 6,0 m. A hatályos építési övezeti előírások szerinti kialakult, illetve szabadonálló beépítési mód, a legnagyobb beépítettség és a legnagyobb építménymagasság előírásai nem változnak a módosítás kapcsán.

**Táj- és természetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:**

A tervmódosítás hatálya alá tartozó területen védett természeti érték, védendő faegyed, közösségi zöldfelület nincs. A közlekedési terület bővítésekor a határán lévő fák megtartása javasolt.

**Biológiai aktivitásérték:**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.)7.§ (3) bek. b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási

területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A termódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a biológiai aktivitásérték nem módosul, tehát a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján biológiai aktivitásérték számításra nincs szükség.

**Környezetalakítási-környezetvédelmi vizsgálat és javaslat:**

A termódosításnak nincs negatív környezeti hatása, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatását a terv kidolgozója, az önkormányzat nem tartja szükségesnek.

**Közlekedési vizsgálat és javaslat:**

A 7476 és 7475/2 helyrajzi számú ingatlanokon a közlekedési terület kialakításával az orvosi rendelőhöz és a gyógyszertárhoz érkező autósokat kiszolgáló parkoló és hozzá tartozó 5,5 m széles út alakítható ki.

A kiszolgáló út létesítése az országos településrendezési és építési követelményekről szóló „253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) rendelkezéseinek, illetve az „Útügyi Műszaki Előírás” szabványainak betartása szükséges. A megvalósítás kapcsán biztosítani kell a parkoló megfelelő teherbírását és csapadékvíz elvezetését.

A tervezett kiszolgáló út szabályozási szélessége 14 m. Jelen állás szerint az út B.VI.d.B. kategóriába sorolható, módosítás után a besorolás nem változik.

Az 7476 és 7475/2 helyrajzi számú ingatlanokon kialakított útnak az orvosi rendelő, gyógyszertár épületei felé eső oldalán 2,5 m széles, 5m hosszú merőleges parkoló álláshelyek létesítése lehetséges.

Az OTÉK valamint a Hész előírásai alapján:

A felszíni parkoló helyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 parkoló hely után 1 nagy lombkoronájú fával kell megoldani. A fásítást úgy kell elvégezni, hogy a fa a parkoló területébe, ne pedig azon kívüli területre kerüljön.”

A 20-nál több gépkocsit befogadó parkolót kiemelt szegéllyel kell kivitelezni. A parkoló felületéről összegyűjthető csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba

A parkon áthaladó járdához kapcsolódva 1,5 szélességben, a parkolóval párhuzamosan gyalogjárda kialakítása szükséges.

**Közművesítési és hírközlési vizsgálat és javaslat:**

A tervezett módosításnak közműveket érintő vonzata nincs.

**Örökségvédelem, régészeti örökség:**

Székesfehérvár MJV hatályos településrendezési eszközei, valamint a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása szerint jelen termódosítás területe régészeti lelőhelyet, épített értéket, műemléki környezetet nem érint.





**kapcsolódóan történhet.**

**VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK:**

**Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai, övezeti, építési övezeti szabályozása:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület, az oktatási intézmények Felsőváros „Vk-2.6” jelű építési övezetben szabályozott központi vegyes területe, amit nyugatról a Szabadságharcos út, délről a Mészöly Géza utca, keletről és északról a Sár utcai kisvárosias lakóterület határol.

A „Vk-2.6” jelű építési övezetbe tartozó területen a hatályos szabályozás szerint a legnagyobb beépítettség 35%, a legnagyobb építménymagasság 10,5 m, a beépítési mód kialakult, illetve szabadonálló.

**A módosítás összhangja az OTrT és FmTrT tartalmával:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület az FmTrT Szerkezeti terve alapján a városias települési térség része. A terület nem része az országos ökológiai hálózat övezeteinek és nem része a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének sem.

A tervezett módosítás a magasabb rendű tervekkel nem ellentétes.

**A településrendezési terv módosítása:**

**TSZT:** A TSZT nem módosul.

**HÉSz:** A HÉSz módosul. A Felsőváros központi vegyes területén a „Vk-2.6” jelű építési övezeti előírások módosítása történik. A beépítés 35%-ról 60% -ra, az építménymagasság 10,5 m-ről 12 m-re történő növelése, valamint a legkisebb zöldfelület 50%-ról 20%-ra módosítása tervezett.

A R. Felsőváros központi vegyes területeinek a „Vk-2.6” jelű építési övezetekre vonatkozó 39. § (2) bekezdés táblázata „Vk-2.6” jelű építési övezetének előírásai az alábbiak szerint módosulnak: [\(HÉSz-módosítás tervezet 7. §\)](#)

(2) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	a felhasználás jellege	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm. mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
OTÉK – Vk		-	-	85	-	7,5
Vk-2.1	oktatási létesítmény	K-SZ	5000	35	10,5	40
Vk-2.2	oktatási létesítmény	K-SZ	3000	70	10,5	40
Vk-2.3	oktatási létesítmény	K-SZ	1500	30	7,5	40
<sup>1</sup> Vk-2.4 ÜT	tűzoltóság	K-SZ	5000	35	12,5	40
<sup>1</sup> Vk-2.5	sport- és wellness és konferencia központ, szálloda	SZ	3000	60	15,5	20
<sup>5</sup> Vk-2.6*	oktatási létesítmény	K-SZ	1000	<del>35</del> 60	<del>10,5</del> 12	<del>50</del> 20
<sup>5</sup> Vk-2.7	oktatási létesítmény	K; SZ	3000	40	8,0	20
<sup>5</sup> Vk-2.8	vegyes (iroda, üzlet stb)	Z; SZ	3000	40	8,0	30
<sup>11</sup> Vk-2.9	Sport, szabadidő	K-SZ	3000	80	10,0	10

<sup>11</sup> Beiktatta a 49/2014.(XII.19.) sz. önkorm. rendelet 12.§-a. Hatályos 2015. 01. 18-tól, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

<p><b>*Vk-2.6 jelű övezetben az előkert, oldalkert, hátsókert 0.</b> <b>SZT:</b> Az SZT nem módosul.</p>
<p><b>ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK:</b></p> <p><b>Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:</b> A módosítás hatálya alá tartozó terület központi vegyes területfelhasználású. A TSZT, illetve a területfelhasználás nem módosul.</p> <p><b>Domborzat és vízrajz:</b> A módosítás hatálya alá tartozó Szabadságharcos úti oktatási intézmények területe és környezete majdnem sík, kissé lejt a Malom-csatorna felé. A terület a Szabadságharcos úti határán szomszédos a Malom-csatornával. A terület közelében, tőle nyugatra fekszik a bregyói csónakázó tó.</p> <p><b>Tulajdonvizsgálat:</b> A módosítás hatálya alá tartozó terület önkormányzati tulajdon.</p>
<p><b>Beépítési vizsgálat és javaslat:</b> A beépítés kialakult, jellemzően szabadonálló. A „Vk-2.6” jelű jelű építési övezetbe tartozó területen a legnagyobb beépítettség jelenleg 35 %, ami 60% nő, a legnagyobb építménymagasság 10,5, 12 m-re nő a módosítás eredményeként. A hatályos építési övezeti előírások szerinti beépítési mód nem változik. A terület beépítésének intenzitása megnő. A terület és a környezete sajátos területhasználatának, valamint a településképp és az épített környezet védelmének érdekében a többlet beépítési lehetőségek érvényesítésénél a HÉSz vonatkozó értékvédelmi előírásainak érvényt kell szerezni.</p>
<p><b>Táj- és természetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:</b> A termódosítás hatálya alá tartozó területen védett természeti érték, védendő faegyed, közösségi zöldfelület nincs.</p> <p><b>Biológiai aktivitásérték:</b> Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.)7.§ (3) bek. b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A termódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a biológiai aktivitásérték nem módosul, tehát a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján biológiai aktivitásérték számításra jelen módosítás kapcsán nincs szükség.</p>
<p><b>Környezetalakítási-környezetvédelmi vizsgálat és javaslat:</b> A termódosításnak várhatóan nincs jelentős negatív környezeti hatása, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatását a terv kidolgozója, az önkormányzat nem tartja szükségesnek.</p>
<p><b>Közlekedési vizsgálat és javaslat:</b> A módosítás hatálya alá tartozó oktatási intézmények telkei beépíthetőségének intenzitása jelentősen megnő, az ebből fakadó többlet parkolási igény kielégítését a város parkolási rendeletével összhangban kezelni kell. A parkolóhelyek növelésével párhuzamosan a Szabadságharcos utca, Mészöly Géza utca csomópont fejlesztése, valamint a Szabadságharcos utca rekonstrukciója szükséges.</p>
<p><b>Közművesítési és hírközlési vizsgálat és javaslat:</b> A módosításnak közvetlen közművonzata nincs. De a módosítás esetén a beépített terület növekedése a közműigények növekedését eredményezi. A tervezett módosítással megengedett többlet beépítési lehetőség számára is a teljes közműellátást kell biztosítani, amely várhatóan a</p>

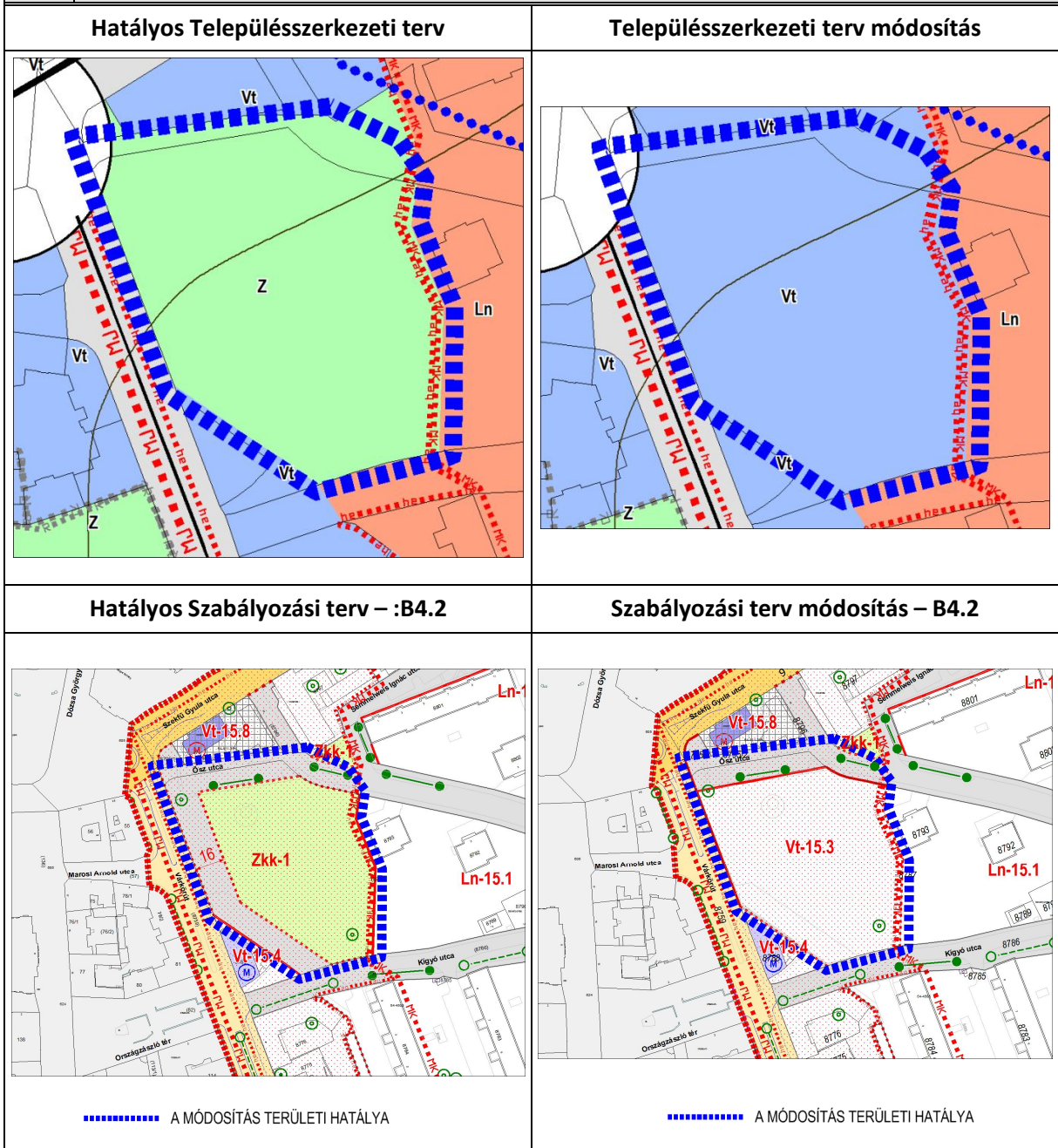


jelenlegi ellátó rendszerről biztosítható.

**Örökségvédelem, régészeti örökség:**

Székesfehérvár MJV hatályos településrendezési eszközei, valamint a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása szerint jelen tervmódosítás területe a 29 140 azonosítójú régészeti lelőhellyel (Sár utca - Fürdő utca - Malom utca környéke) érintett. A módosítás területe épített érték műemléki környezetével szomszédos.

**27. BELVÁROS - A Jávor Ottó téri zöldterület átminősítése beépítésre szánt településközpont vegyes területfelhasználásra a korábbi városszerkezet térfalainak beépítéssel járó területhasznosítással biztosítható visszaállítása érdekében szükséges a településrendezési eszközök módosítása.**



**FELADAT:** A Jávor Ottó téri zöldterület átminősítése beépítésre szánt településközpont vegyes területfelhasználásra a korábbi városszerkezet térfalainak beépítéssel járó területhasznosítással biztosítható visszaállítása érdekében.

**ELŐZMÉNYEK:** A 314/2012. (XI.8.) KORM.R.37.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZŐK ÉSZREVÉTELEI:

A módosítási igény a 314/2012. (XI.8.) Korm.r.37.§ szerinti előzetes tájékoztatási szakasz lezárását követően érkezett, így ezen módosítás államigazgatási és partnerségi egyeztetése az előzetes

**tájékoztatói szakaszban ismertetett módosítások teljes eljárásához egyszerűsített eljárásként kapcsolódóan történhet.**

**VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK:**

**Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai, övezeti, építési övezeti szabályozása:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület a Jávor Ottó tér és szűkebb környezete, ahol a korábbi beépítés figyelembe vételével a térfalak visszaállítása tervezett.

**A módosítás összhangja az OTrT és FmTrT tartalmával:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület az FmTrT Szerkezeti terve alapján a városias települési térség része. A terület nem része az országos ökológiai hálózat övezeteinek és nem része a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének sem.

A tervezett módosítás a magasabb rendű tervekkel nem ellentétes.

**A településrendezési terv módosítása:**

**TSZT:** A TSZT módosul. A Jávor Ottó tér zöldterülete (Z) településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásra módosul.

**HÉSz:** A HÉSz módosul.

A R. Belváros központi vegyes területeinek „Vt-15” jelű építési övezetekre vonatkozó 36/B.§ (4) bekezdés táblázata a „Vt-15.13” jelű építési övezet alábbi előírásaival kiegészül: [\(HÉSz-módosítás tervezet 6. §\)](#)

(4)Az építési övezet építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja	A kialakítható telek legkisebb			legnagyobb beép. %	legnagyobb ép. mag. m	legkisebb zöldfelület %
		szélessége m	mélysége m	területe m <sup>2</sup>			
OTÉK-Vt	-	-	-	-	80		10
Vt-15.1	Z	-	-	700	45	7,5	40
Vt-15.2	Z	-	-	700	80	10,8	10
Vt-15.3	Z	-	-	700	60	10,8	20
Vt-15.4	Z	-	-	500	80	12,5	10
Vt-15.5	SZ	-	-	1000	45	12,5	40
Vt-15.6	Z	-	-	1000	80	16,0	10
Vt-15.7	SZ	-	-	1000	80	16,0	10
Vt-15.8	K-Z	-	-	700	60	K	20
Vt-15.9	SZ	-	-	700	30	7,5	40
Vt-15.10	Z	-	-	700	60	7,5	20
Vt-15.11	K-Z	-	-	700	80	K	10
Vt-15.12	Z	-	-	1000	80	12,5	10
Vt-15.13	SZ				80	16	10

**\*\*A „Vt-15.13” jelű övezetben az előkert, oldalkert és a hátsókert: 0 m**

**SZT:** Az SZT módosul. Az SZT-n a Jávor Ottó tér „Zkk-1” övezete „Vt-15.13” jelű építési övezetre módosul a TSZT módosítással összhangban.

**ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK:**

**Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:**

A módosítás hatálya alá tartozó Jávor Ottó tér jelenleg zöldterület, ami a TSZT módosításával településközpont vegyes területfelhasználássá válik.

**Domborzat és vízrajz:**

A módosítás hatálya alá tartozó Jávor Ottó tér és környezete jellemzően sík, a terület enyhén lejt



délkeleti irányba. A területen és szűkebb környezetében nincs felszíni víz.

**Tulajdonvizsgálat:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület önkormányzati tulajdonú, közterület.

**Beépítési vizsgálat és javaslat:**

A módosítás hatálya alá tartozó Jávor Ottó tér jelenleg beépítésre nem szánt zöldterület, természetben is beépítetlen. A TSZT és SZT módosítás lehetőséget ad a „Vt-15.13” jelű építési övezetként szabályozott terület beépítésére 60% legnagyobb beépítettséggel.

**Táj- és természetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:**

A termódosítás hatálya alá tartozó területen védett természeti érték, védendő faegyed nincs. A Jávor Ottó tér zöldterülete beépítésre szánt településközpont vegyes területre módosul. A tervezett beépítés a jelenlegi közkert területén valósítható meg. A megszűnő városi köztér funkcióinak részleges visszapótlása érdekében a közeli zöldterületek (pl.: lakótelepi közkertek, Zichy liget) kertépítészeti és használati értékét szükséges fejleszteni.

**Biológiai aktivitásérték:**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.)7.§ (3) bek. b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A termódosítás során 1.0698 ha Z jelű zöldterületen új beépítésre szánt Vt jelű településközpont vegyes terület kijelölése történik, a biológiai aktivitásérték a területen módosul, csökken.

**A biológiai aktivitásérték visszapótlása a 30. számú módosítási terület környezetében történik.**

**Környezetalakítási-környezetvédelmi vizsgálat és javaslat:**

A termódosításnak várhatóan nincs jelentős negatív környezeti hatása, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatását a terv kidolgozója, az önkormányzat nem tartja szükségesnek.

**Közlekedési vizsgálat és javaslat:**

A módosításának nincs jelentős hatása a város közlekedési rendszerére, közlekedéshálózati kapcsolataira. Az új beépítésre szánt terület kijelölésével a területhasználat intenzitása jelentősen megnő. A beépítéssel járó parkolási igényeket a város parkolási rendeletével összhangban kezelni kell. A parkolóhelyek növelésével járó többlet forgalomból adódó problémák megelőzésére a Kígyó utca, Várkörút, Szegfű Gyula utca, Ősz utca által határolt területen a közlekedési hálózat felülvizsgálata szükséges.

**Közművesítési és hírközlési vizsgálat és javaslat:**

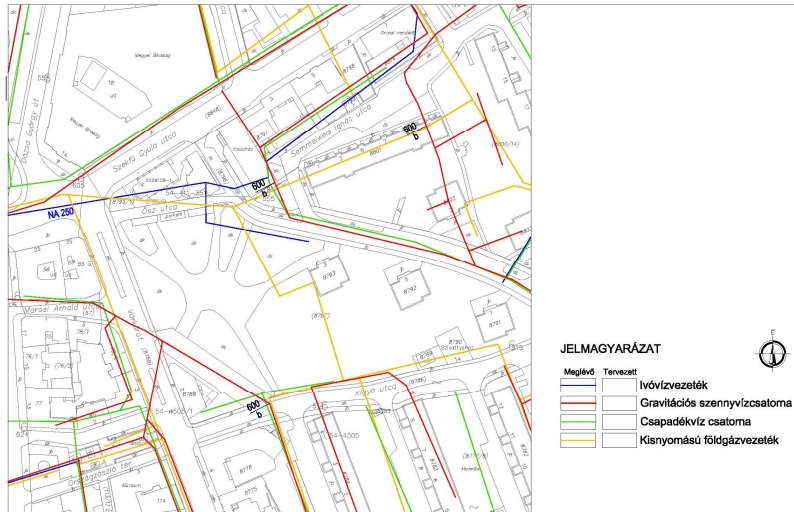
A módosítással új beépítésre javasolt területen jelenleg egy kisnyomású földgázelosztó vezeték halad keresztül, amelynek helyben tartása esetén a nyomvonalát a továbbtervezés során figyelembe kell venni. Célszerű lenne azonban a kiváltását megoldani, a szabadabb területhasznosítás lehetőségének a biztosítására.

A jelenlegi zöldterületen belül közvilágítás és locsolóvíz vételezési lehetőség üzemel, ezek hálózatának felszámolási igényével kell számolni.

A módosítás eredményeként az új beépítés, illetve beépített terület növekedése új közműigények jelentkezését eredményezi. A környezettel azonosan az új beépítés számára a teljes közműellátás lehetőségét kell megoldani. A teljes közműellátásra a terület jelenleg határoló utcák alatt haladó közműhálózatokat, illetve a szomszédos lakóépületeket ellátó hálózatokat lehet igénybe venni, azok továbbépítésével oldható meg az új beépítés teljes közműellátása.

A területen megváltozó burkoltsági arány növekedésére tekintettel növekszik a többlet elvezetendő

csapadékvíz mennyisége. A többlet mennyiséget a rendelkezésre álló, kiépített vízvezetető hálózat várhatóan nem tudja befogadni, így a többlet helyben visszatartásáról kell gondoskodni. A területen belül létesítendő záportározóból fékezetten és késleltetve kell a csapadékvizek továbbszállítását biztosítani.



#### Örökségvédelem, régészeti örökség:

Székesfehérvár MJV hatályos településrendezési eszközei, valamint a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása szerint jelen termódosítás területe régészeti lelőhelyet nem érint. A Jávör Ottó tér a Belváros épített értékeinek műemléki környezetének része. Az új Vt terület hasznosítása az örökségvédelem szempontjainak figyelembe vételével történhet. A hatályos SZT a módosítás területé helyi védelmet jelöl.

<b>28.</b>	<b>HÉSz MÓDOSÍTÁS: A HÉSz 6. § Egyes építményekre vonatkozó általános előírásai módosulnak, illetve kiegészülnek.</b>	
<b>Hatályos Településszerkezeti terv</b>	<b>Településszerkezeti terv módosítás</b>	
	<b>A Településszerkezeti terv nem módosul.</b>	
<b>Hatályos Szabályozási terv</b>	<b>Szabályozási terv módosítás</b>	
	<b>A Szabályozási terv nem módosul.</b>	
<p><b>FELADAT:</b> Az Alcoa –Köfém kérelmére a sátor elhelyezésre vonatkozó előírások, a HÉSz 6. § Egyes építményekre vonatkozó általános előírások módosulnak, illetve kiegészülnek.</p>		
<p><b>ELŐZMÉNYEK: A 314/2012. (XI.8.) KORM.R.37.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZŐK ÉSZREVÉTELEI:</b> A módosítási igény a_314/2012. (XI.8.) Korm.r.37.§ szerinti előzetes tájékoztatási szakasz lezárását követően érkezett, így ezen módosítás államigazgatási és partnerségi egyeztetése az előzetes tájékoztatási szakaszban ismertetett módosítások teljes eljárásához egyszerűsített eljárásként kapcsolódóan történhet.</p>		



**VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK:**

**A településrendezési terv módosítása:**

**TSZT:** A TSZT nem módosul.

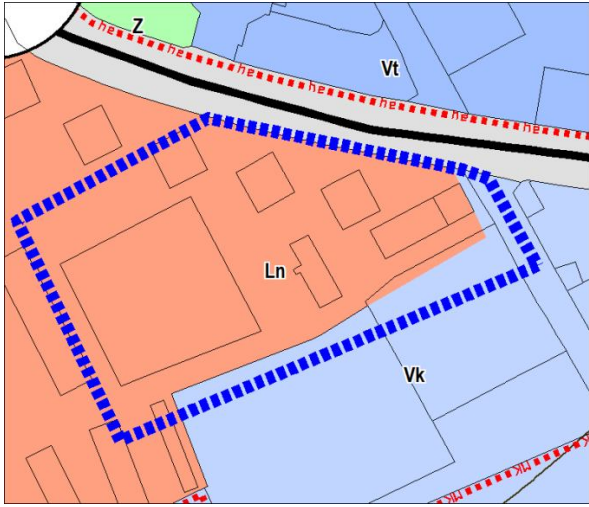
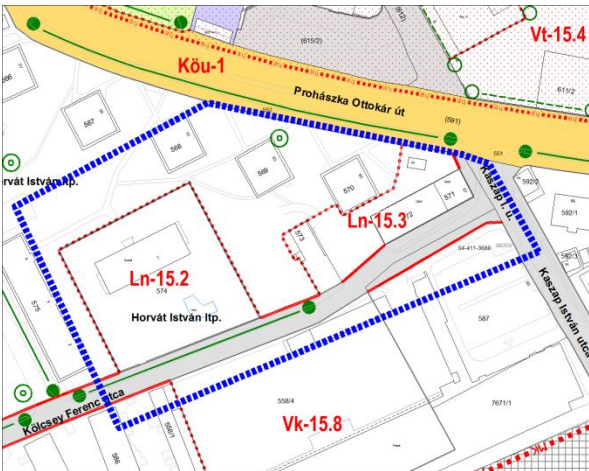
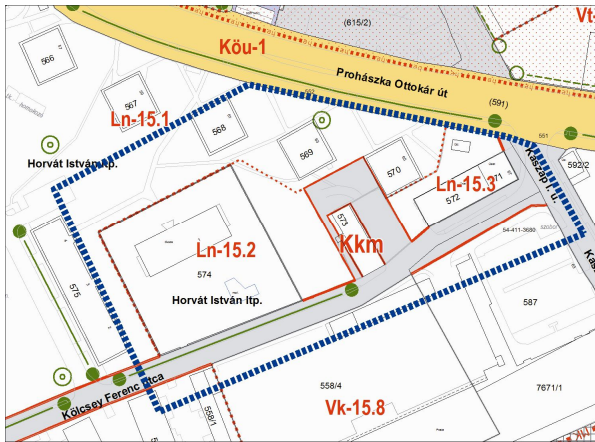
**HÉSz:** A HÉSz módosul.

A R. Egyes építményekre vonatkozó általános előírások 6. § (7) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„6.§ (7) a) ~~Ipari és~~ Kereskedelmi, ~~szolgáltató~~ célú önálló sátor vagy ponyvaépítmény (az alkalmi jellegűek kivételével) csak a terv peremterületein, **valamint a Farkasvermi út, a Zámolyi út, a Szent Flórián körút, a Seregélyesi út valamint a Budai út menti kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) területeken állítható fel** - az alábbi feltételek mellett:

- cc) Sátor és ponyva csak az építési helyen belül, a főépület építési vonalán belül, - az egyéb övezeti előírások keretei között létesíthetők (építménymagasság, beépítettség stb).
- ab) Egy telken legfeljebb 2 db, és összesen legfeljebb 600 m<sup>2</sup> beépített alapterületű sátor és ponyva helyezhető el.
- ac) Sátor és ponyva utólagos elhelyezésénél is figyelembe kell venni, hogy a sátor a közlekedési utak használatát, a beláthatóságot, **a településképet** nem zavarhatja, továbbá el kell végezni az adott létesítményhez szükséges parkolószám ellenőrzését.
- b) **Gazdasági ipari célú önálló sátor vagy ponyvaépítmény (az alkalmi jellegűek kivételével) csak a terv peremterületein és a Farkasvermi út, a Zámolyi út, a Szent Flórián körút, az Aszalvölgyi út, a Berényi, a Seregélyesi út, valamint a Verseci út menti ipari gazdasági (Gip) területeken állítható fel - az alábbi feltételek mellett:**
  - ba) **Sátor és ponyva csak az építési helyen belül, a főépület építési vonalán belül, - az egyéb övezeti előírások keretei között létesíthetők (építménymagasság, beépítettség stb).**
- dd) **Sátor és ponyva utólagos elhelyezésénél is figyelembe kell venni, hogy a sátor a közlekedési utak használatát, a beláthatóságot, valamint a településképet nem zavarhatja.**”

**SZT:** Az SZT nem módosul.

29.	<p><b>HORVÁT ISTVÁN LAKÓTELEP - Az 574 hrsz-ú ingatlanon lévő óvoda bővítése miatt az Ln-15.2 jelű építési övezet területének és építési övezeti előírásainak módosítása.</b></p> <p><b>Az 573 hrsz-ú ingatlanon lévő hőközpont építési övezeti besorolásának módosítása Ln-15.3 jelű építési övezetről Kkm jelű építési övezetre.</b></p>
<p><b>Hatályos Településszerkezeti terv</b></p>	<p><b>Településszerkezeti terv módosítás</b></p>
	<p><b>A Településszerkezeti terv nem módosul.</b></p>
<p><b>Hatályos Szabályozási terv – :B4.4</b></p>	<p><b>Szabályozási terv módosítás – B4.4</b></p>
 <p style="text-align: center;">..... A MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA</p>	 <p style="text-align: center;">..... A MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA</p>
<p><b>FELADAT:</b> A Beruházási Iroda kérelmére az 574 hrsz-ú ingatlanon lévő óvoda bővítése miatt az „Ln-15.2” jelű építési övezet határa és építési övezeti előírásai módosulnak. Az „Ln-15.2” jelű építési övezet módosuló előírásai: építmény magasság 9 m; előkert, oldalkert, hátsókert 0 m.</p> <p>Módosul az 573 hrsz-ú ingatlanon lévő hőközpont övezeti besorolása is Ln-15.3 jelű építési övezetről <b>Kkm</b> építési övezetre.</p>	

**ELŐZMÉNYEK: A 314/2012. (XI.8.) KORM.R.37.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZŐK ÉSZREVÉTELEI:**

A módosítási igény a 314/2012. (XI.8.) Korm.r.37.§ szerinti előzetes tájékoztatási szakasz lezárását követően érkezett, így **ezen módosítás államigazgatási és partnerségi egyeztetése az előzetes tájékoztatási szakaszban ismertetett módosítások teljes eljárásához egyszerűsített eljárásként kapcsolódóan történhet.**

**VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK:**

**Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai, övezeti, építési övezeti szabályozása:**

A módosítás terület a Horvát István lakótelepen, a Prohászka Ottokár út, a Kaszap István utca és a Kölcsey Ferenc utca által határolt terület. A terület az „Ln-15.1”, az „Ln-15.2” jelű és az „Ln-15.3” jelű nagyvárosias lakóterület építési övezeteiben szabályozott, melyek építési övezeti előírásait „Ln-15” jelű építési övezetekre vonatkozó 17/C. § (7) bekezdés táblázata tartalmazza.

A Horvát István lakótelep ezen részének közúti feltárása a Prohászka Ottokár út felől a Kaszap István utca és a Kölcsey Ferenc utca irányából lehetséges elsődlegesen.

**A módosítás összhangja az OTrT és FmTrT tartalmával:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület az FmTrT Szerkezeti terve alapján a városias települési térség része. A terület nem része az országos ökológiai hálózat övezeteinek és nem része a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének sem.

A tervezett módosítás a magasabb rendű tervekkel nem ellentétes.

**A településrendezési terv módosítása:**

**TSZT:** A Településszerkezeti terv nem módosul.

**HÉSz:** A HÉSz az alábbiak szerint módosul:

A R. „Ln-15” jelű építési övezetekre vonatkozó 17/C. § (7) bekezdés táblázata „Ln-15.2” jelű építési övezetének előírásai az alábbiak szerint módosulnak: **(HÉSz-módosítás tervezet 4. §)**

17/C.. § (7) Az építési övezet építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja	A kialakítható telek legkisebb szélessége/mélysége/területe			legnagyobb beép. %	legnagyobb ép. mag. m	legkisebb zöldfelület %
		m	m	m <sup>2</sup>			
OTÉK-Ln	-	-	-	-	80	12,5<	10
Ln-15.1	K-Z	-	-	300	Kialakult	K+1,0	Kialakult
Ln-15.2*	K-SZ	-	-	1000	35	<del>7,5</del> > 9	40
Ln-15.3	K-SZ	-	-	300	80	7,5	10

**\*Az "Ln-15.2" jelű övezetben az előkert, oldalkert és a hátsókert: 0 m**

A R. „Kkm” jelű építési övezetekre vonatkozó 71. § (3) bekezdés táblázata „Kkm” jelű építési övezetének előírásai az alábbiak szerint módosulnak:

71.§ (3) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beépítés módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb szélessége/mélysége/területe			legnagyobb beépítés [%]	legnagyobb építménymag. [m]	legkisebb zöldfelület [%]
		[m]	[m]	[m <sup>2</sup> ]			
OTÉK - K	-	-	-	-	40	-	40
Kkm*	K-SZ	-	-	250	<del>40</del> > 100	9,0	<del>40</del> > 0



<sup>19</sup> Kkm-v12	SZ	-	-	K	20	4,5	70
<sup>5</sup> Kkm-e	K-SZ	-	-	3 000	30	6,0	20

\*A "Kkm" jelű övezetben az előkert, oldalkert és a hátsóker: 0 m

**SZT:** Az SZT módosul. Az 574 hrsz-ú ingatlanon lévő óvoda bővítése miatt az „Ln-15.2” jelű építési övezet határa módosul. A hőközpont 574 hrsz-ú ingatlanának területe az „Ln-15.3” jelű építési övezetből „Kkm” jelű különleges közműterület építési övezetbe kerül átsorolásra.

#### **ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK:**

##### **Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:**

A módosítás hatálya alá tartozó Horvát István lakótelepi terület nagyvárosias lakó területfelhasználású. A TSZT, illetve a területfelhasználás nem módosul.

##### **Domborzat és vízrajz:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület és szűkebb környezete majdnem sík. A terület közelében nincs felszíni víz.

##### **Tulajdonvizsgálat:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület tulajdonviszonyai az alábbiak:

573 hrsz	Széphó Zrt.	248 m <sup>2</sup>
574 hrsz	Önkormányzat	3115 m <sup>2</sup>
558/5 hrsz	Önkormányzat	3.7582 m <sup>2</sup>

##### **Beépítési vizsgálat és javaslat:**

A beépítés kialakult, jellemzően szabadonálló. Az 574 hrsz-ú ingatlanon lévő óvoda bővítése miatt az „Ln-15.2” jelű építési övezet határa és építési övezeti előírásai módosulnak, a legnagyobb építménymagasság 7,5 m-ről 9,0 m-re nő.

##### **Táj- és természetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:**

A termódosítás hatálya alá tartozó területen védett természeti érték nincs. Az SZT egy megtartandó értékes faegyedet jelöl a Prohászka Ottokár út közelében.

##### **Biológiai aktivitásérték:**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.)7.§ (3) bek. b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A termódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a biológiai aktivitásérték nem módosul, tehát a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján biológiai aktivitásérték számításra jelen módosítás kapcsán nincs szükség.

##### **Környezetalakítási-környezetvédelmi vizsgálat és javaslat:**

A termódosításnak várhatóan nincs jelentős negatív környezeti hatása, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatását a terv kidolgozója, az önkormányzat nem tartja szükségesnek.

##### **Közlekedési vizsgálat és javaslat:**

Tekintettel a városrészben fennálló parkolási problémára, javasolt a 574 hrsz-ú ingatlan bővítése miatt a mellette lévő terület Köu övezetbe való átsorolása és várakozóhelyek létesítése. A parkoló létesítése az országos településrendezési és építési követelményekről szóló „253/1997. (XII.20.)

Korm. rendelet (OTÉK) rendelkezéseinek, illetve az „Útügyi Műszaki Előírás” szabványainak betartásával történhet. A megvalósítás kapcsán biztosítani kell a parkoló megfelelő teherbírását és csapadékvíz elvezetését.

Az OTÉK valamint a Hész előírásai alapján:

A felszíni parkoló helyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 parkoló hely után 1 nagy lombkoronájú fával kell megoldani. A fásítást úgy kell elvégezni, hogy a fa a parkoló területébe, ne pedig azon kívüli területre kerüljön.”

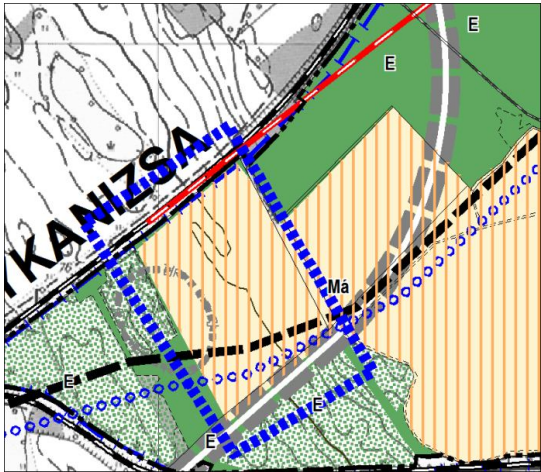
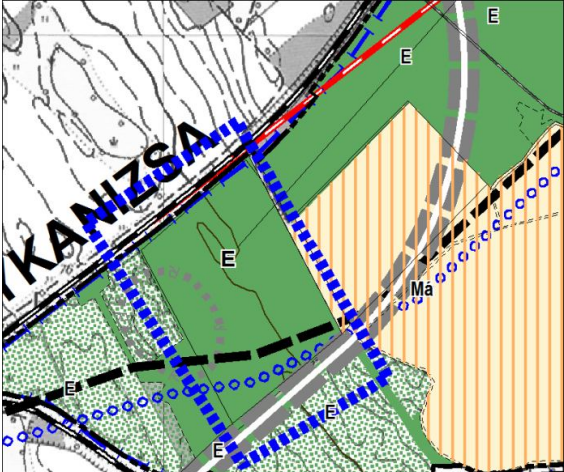
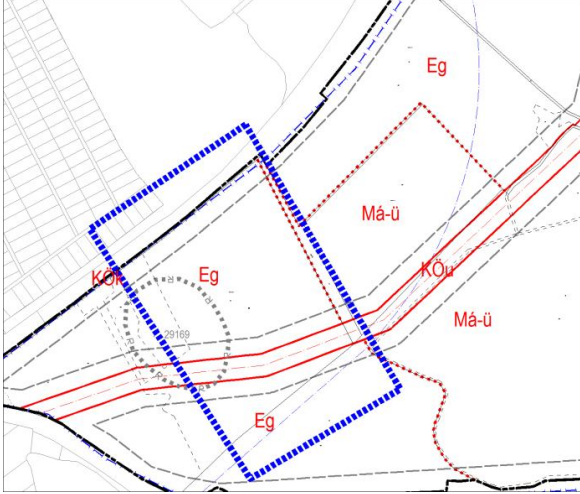
A 20-nál több gépkocsit befogadó parkolót kiemelt szegéllyel kell kivitelezni. A parkoló felületéről összegyűjthető csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba.

**Közművesítési és hírközlési vizsgálat és javaslat:**

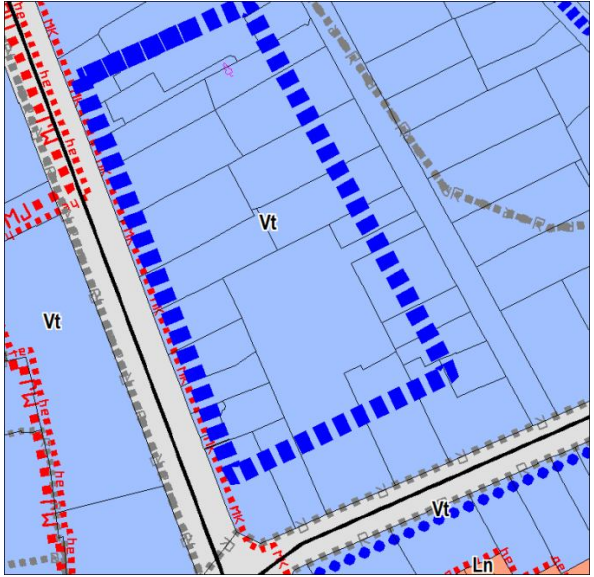
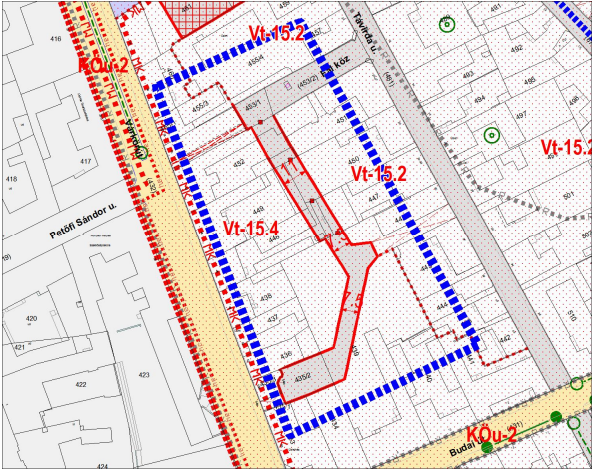
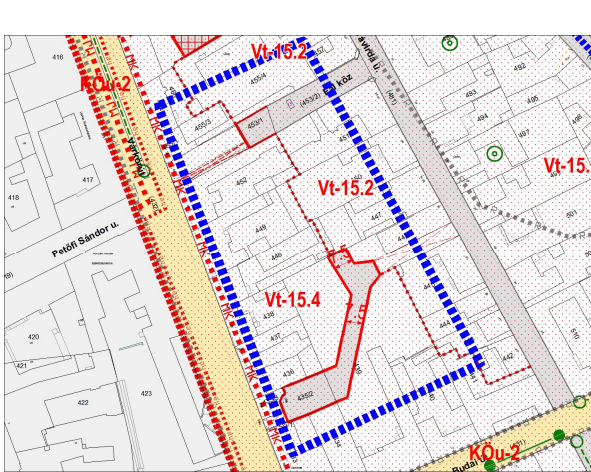
A tervezett módosításnak közműveket érintő vonzata nincs.

**Örökségvédelem, régészeti örökség:**

Székesfehérvár MJV hatályos településrendezési eszközei, valamint a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása szerint jelen tervmódosítás területe régészeti lelőhelyet, épített értéket, műemléki környezetet nem érint.

30.	SZÉKESFEHÉRVÁR-KÜLTERÜLET: A Székesfehérvár 020468 hrsz-ú terület tényleges területfelhasználásával való összhang, valamint a településrendezési tervek közötti összhang megteremtése érdekében a Településszerkezeti terv módosítása szükséges.
Hatályos Településszerkezeti terv	Településszerkezeti terv módosítás
 <p>A térkép a Nagykanizsai vasútvonal mellett a Székesfehérvár 020468 hrsz-ú területet mutatja. A területet több zóna színezzék: zöld (erdő), sárga (mezőgazdasági) és kék (közterület). A terület határait szaggatott és szilárd vonalak jelölik. A 'KANYIZSA' felirat látható a vasútvonal mellett.</p>	 <p>A térkép azonos területet mutatja, mint az előző, de a zónák elhatárolása és a terület felosztása módosult. A zöld terület nagyobb, a sárga terület kisebb lett.</p>
Hatályos Szabályozási terv – :K13.1	Szabályozási terv módosítás – K 13.1
 <p>A térkép a szabályozási tervet mutatja, amely különböző zónákat jelöl: Eg (erdő), Má-ü (mezőgazdasági) és KÖ-ü (közterület). A terület határait szaggatott vonalak jelölik.</p> <p style="text-align: center;">..... A MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA</p>	<p style="text-align: center;"><b>A Szabályozási terv nem módosul.</b></p>
<p><b>FELADAT:</b> A város délnyugati határában a Nagykanizsai vasútvonal mellett Székesfehérvár 020468 hrsz-ú ingatlan a Településszerkezeti terven általános mezőgazdasági területként jelölt terület, a Helyi építési szabályzat szabályozási tervlapja azonban erdőterületként szabályozza. A terület természetben és a földhivatali ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapján is erdő művelési ágú. A Székesfehérvár 020468 hrsz-ú ingatlan tényleges területfelhasználásával való összhang, valamint a településrendezési tervek közötti összhang megteremtése érdekében a Településszerkezeti terv módosítása szükséges. A Településszerkezeti terv módosítása a biológiai aktivitásérték visszapotlását is szolgálja.</p>	



31.	<b>BELVÁROS - A Korona Zrt kérésére a Székesfehérvár Várkörút 44. szám alatti, 449 hrsz-ú ingatlant érintő, a Fal köz, Távírda utca, Budai utca, Várkörút közötti tömb területét érintő 11 méter szélességű út megszüntetése tervezett.</b>
<b>Hatályos Településszerkezeti terv</b>	<b>Településszerkezeti terv módosítás</b>
 <p>A térkép a településszerkezeti terv hatályát mutatja a területen. A tervezett út megszüntetése nem érinti a hatályos terv szerinti zónázást, így a módosítás nem módosítja a tervet.</p>	<p><b>A Településszerkezeti terv nem módosul.</b></p>
<b>Hatályos Szabályozási terv – :B4.2</b>	<b>Szabályozási terv módosítás – B4.2</b>
 <p>A térkép a szabályozási terv hatályát mutatja a területen. A módosítás a területi hatályt érinti, de a szabályozási terv maga nem változik.</p> <p>..... A MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA</p>	 <p>A térkép a módosított szabályozási terv hatályát mutatja a területen. A módosítás a területi hatályt érinti, de a szabályozási terv maga nem változik.</p> <p>..... A MÓDOSÍTÁS TERÜLETI HATÁLYA</p>
<p><b>FELADAT:</b> A Korona Zrt kérésére a Székesfehérvár Várkörút 44. szám alatti, 449 hrsz-ú ingatlant érintő, a Fal köz, Távírda utca, Budai utca, Várkörút közötti tömb területét érintő 11 méter szélességű út megszüntetése tervezett.</p>	
<p><b>ELŐZMÉNYEK:</b> A 314/2012. (XI.8.) KORM.R.37.§ SZERINTI VÉLEMÉNYEZŐK ÉSZREVÉTELEI</p> <p>A módosítási igény a 314/2012. (XI.8.) Korm.r.37.§ szerinti előzetes tájékoztatási szakasz lezárását követően érkezett, így ezen módosítás államigazgatási és partnerségi egyeztetése az előzetes tájékoztatási szakaszban ismertetett módosítások teljes eljárásához egyszerűsített eljárásként</p>	

**kapcsolódóan történhet.**

**VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK:**

**Tervezési terület lehatárolása, fekvése, településszerkezeti kapcsolatai, övezeti, építési övezeti szabályozása:**

A termódosítás hatálya alá terület a Belváros Fal köz, Távirda utca, Budai utca és a Várkörút által határolt tömbjének belső területe.

**A módosítás összhangja az OTrT és FmTrT tartalmával:**

A módosítás hatálya alá tartozó terület az FmTrT Szerkezeti terve alapján a városias települési térség része. A terület nem része az országos ökológiai hálózat övezeteinek és nem része a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének sem.

A tervezett módosítás a magasabb rendű tervekkel nem ellentétes.

**A településrendezési terv módosítása:**

**TSZT:** A Településszerkezeti terv nem módosul.

**HÉSz:** A HÉSz nem módosul.

**SZT:** Az SZT módosul. A hatályos SZT-n a tömb feltárására a 447, 448, 449, 450, 451 és 452 hrsz-ú ingatlan területét érintően szabályozott 11 m széles út kikerül az SZT-ből.

**ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK:**

**Területfelhasználási vizsgálat és javaslat:**

A módosítás hatálya alá tartozó területen a hatályos TSZT szerinti „Vt” jelű településközpont vegyes területfelhasználás nem módosul.

**Domborzati és vízrajz:**

A városias beépítésű terület sík, felszíni víz nincs a környezetében.

**Tulajdonvizsgálat:**

A módosítással érintett terület magántulajdonú.

**Beépítési vizsgálat és javaslat:**

A termódosítás hatálya alá tartozó terület jellemzően zárt sorú beépítésű vegyes terület. A termódosítás a beépítés kialakult zárt sorú módját nem érinti.

**Táj- és természetvédelmi, zöldfelületi vizsgálat és javaslat:**

A termódosítás hatálya alá tartozó területen védett természeti érték, védendő faegyed, közösségi zöldfelület nincs.

**Biológiai aktivitásérték:**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.)7.§ (3) bek. b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A termódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, tehát a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján jelen módosítás kapcsán biológiai aktivitásérték számításra nincs szükség.

**Környezetalakítási-környezetvédelmi vizsgálat és javaslat:**

A termódosítás várható környezeti hatása nem jelentős, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatását a terv kidolgozója, az önkormányzat nem tartja szükségesnek. Az építési övezeti besorolás, a beépítés mértéke, jellege nem változik.

**Közlekedési vizsgálat és javaslat:**

A Várkörút 44. házszámú, 449 hrsz-ú ingatlant érintő (a Fal köz, Távírda utca, Budai utca, Várkörút közötti tömb területén tervezett) 11 méter szélességű út megszüntetése megengedhető. Az érintett ingatlanok rendelkeznek egyéb útkapcsolattal, feltárásuk megoldott. A levételre kerülő feltáró útnak hálózati szempontból nem volt szerepe. A kialakuló két kis út végén a megfordulás biztosított, a szabályozási adottságai alapján forgalomtechnikailag „zsákutcává” alakítható.

**Közművesítési és hírközlési vizsgálat és javaslat:**

A tervezett módosításnak a rendelkezésünkre álló közműhálózat alapján közműveket érintő vonzata nincs.

**Örökségvédelem, régészeti örökség:**

Székesfehérvár MJV hatályos településrendezési eszközei szerint jelen tervmódosítás területe szomszédos a 22691 azonosítójú 1. számú régészeti lelőhelyterületével. A módosítás épített értéket nem érint, de a Várkörút mentén határos a műemléki jellegű terület műemléki környezetével.



**Székesfehérvár Megyei Jogú Város**

Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása

**SZÉKESFEHÉRVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS RÉSZTERÜLETEIRE**314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38.§ szerinti államigazgatási egyeztetési dokumentáció – 2016. március

---

**TERVIRATOK**