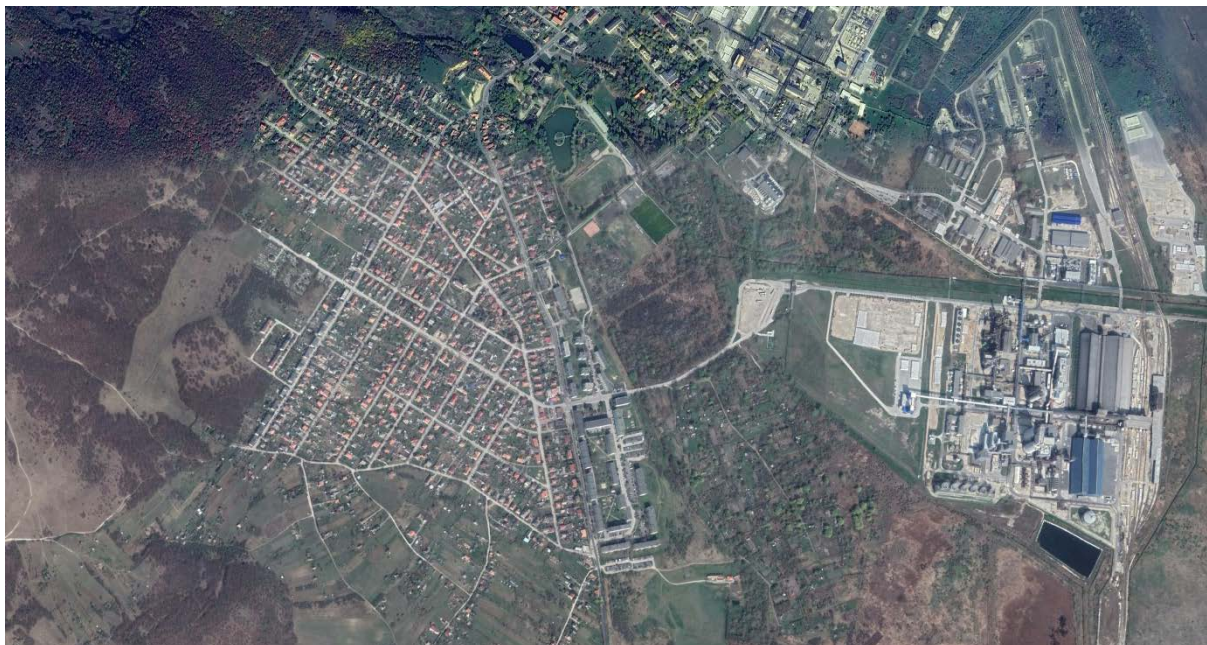




PÉTFÜRDŐ

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV FELÜLVIZSGÁLAT

Záróvéleményezési anyag



Pro Arch. Építész Stúdió
2020

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

Megbízó: Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata
8105 Berhidai út. 6/c

Tervező: Pro Arch. Építész Stúdió
1085 Budapest, József krt. 36.
0620/960-5041, proarch.epstudio@gmail.com

Felelős tervező: R. Takács Eszter vezető településtervező, okl. építészmérnök É, TT/1 01-2883



Településtervezés: Pro Arch. Építész Stúdió
R. Takács Eszter okl. építészmérnök É, TT/1 01-2883

Leel-Össy Zsolt okl. településmérnök



Sunkel Diána Alexandra okl. településmérnök

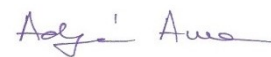


A jóváhagyott Településszerkezeti Terv (588/2013 (XII.10.) és Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv (15/2013. (XII.11.) szakági tervezői

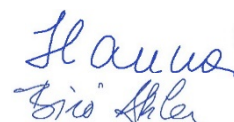
Közlekedés: Heckenast & Heckenast Bt.
Heckenast Judit okl. közlekedésmérnök
K1d-1/01-5295



Tájtervezés: Adorján Anna okl. tájépítész mérnök,
településtervező
TK, TT/T 13-1263



Közművek: Kész Tervező Kft.
Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök
Bíró Attila okl. építőmérnök



PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

Tartalomjegyzék

Bevezetés

I. Jóváhagyandó munkarészek

1. Településszerkezeti Terv

Településszerkezeti Terv elfogadó határozat tervezete

Településszerkezeti Terv TSZT

Településszerkezeti terv leírása

2. Helyi Építési Szabályzat

Helyi Építési Szabályzat

Szabályozási Terv SZ1, SZ2, SZ3

II. Alátámasztó munkarészek

Településrendezés

Módosítások leírása

Térségi tervi megfeleltetés

Közlekedés

Tájrendezés

Zöldterületek

Környezetvédelem

Közművek

Környezeti vizsgálat

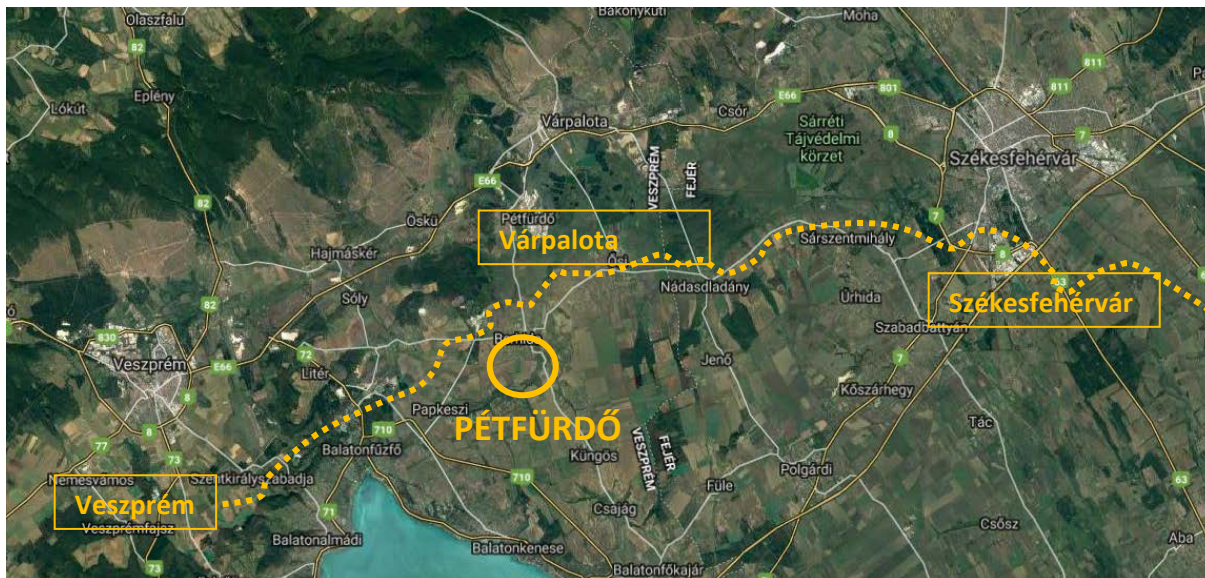
Örökségvédelemi hatásvizsgálat

III. Mellékletek

PÉTFÜRDŐ

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

BEVEZETÉS



Pétfürdő az ország nyugati régiójának egyik ipari zónájában helyezkedik el, Székesfehérvár és Veszprém között, Várpalotától délnyugatra. Az önkormányzatoknak a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 16. §. alapján a Településszerkezeti Tervet 10 évente, a Helyi Építési Szabályzatot 4 évente kell felülvizsgálnia. A kormányrendelet értelmében Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete 143/2018. (IV.26.) képviselő-testületi határozatával megbízta a Pro Arch. Építész Stúdiót Pétfürdő Településszerkezeti és Szabályozási Tervének, valamint Helyi Építési Szabályzatának felülvizsgálatával.

A jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközök:

- Településfejlesztési koncepció: a koncepciót 2012-ben fogadta a képviselő testület, így a 10 éven belüli tervet nem kell megújítani, az abban foglaltakat az önkormányzat továbbra is érvényesnek tartja.
- Településszerkezeti Terv: eredeti: 588/2013 (XII.10.), módosítások 486/2015. (XI.5), 334/2016. (IX.1)
- Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv: 15/2013. (XII.11.)

Tervezett felülvizsgálat tartalma a 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet alapján kerül összeállításra:

Településszerkezeti Terv: térségi tervi megfeleltetés igazolás, terv leírása kiegészítése, területhasználati mérleg, biológiai aktivitásérték egyenleg

Szabályozási Terv: Helyi Építési Szabályzat jogharmonizációja, 2012 utáni OTÉK övezeti megfeleltetése, 2012 utáni OTÉK övezeti paraméterekre vonatkozó előírásainak megfeleltetése

Módosítási feladatok

1. Gazdasági terület bővítése a település észak-keleti szélén (0338/21 hrsz.)
2. „Micsurin” lakóterület (1759/9-1759/32 hrsz.)
3. Déli iparterület szabályozása (030 egy része, 0307-0311/2 hrsz.)
4. Erdőterület kijelölése a 0300 hrsz-ú terület egyes részein
5. Lakóterületi övezeti paraméterek módosítása
6. HÉSZ felülvizsgálata

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

I. Jóváhagyandó munkarészek

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

Pétfürdő nagyközség Község Önkormányzata
Képviselő-testületének
.../2019. (.....) határozata
Pétfürdő Nagyközség Településszerkezeti Tervének elfogadásáról

1. Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata Képviselő testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet alapján elfogadja a település teljes közigazgatási területére vonatkozó Településszerkezeti Tervet és mellékleteit, melyek a következők:

1. számú melléklet: **Településszerkezeti terv**
2. számú melléklet: Településszerkezeti terv leírása

TSZT

2. Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete hatályon kívül helyezi a 486/2015. (XI.5), 334/2016. (IX.1) a határozatokkal módosított a 588/2013. (XII.10.) határozattal elfogadott PÉTFÜRDŐ NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉT

Felelős: Horváth Éva polgármester

Határidő: 15 napon belül

Horváth Éva
polgármester

Szabóné Czifra Melinda
jegyző

A kiadvány hitelélül:

Szabóné Czifra Melinda
jegyző

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

JELMAGYARÁZAT

- közigazgatási terület határa
belterület határa
tervezett belterület határa

Területfelhasználási módok

- kertvárosias lakóterület
településközpont vegyes terület
gazdasági terület - ipar
gazdasági terület - kereskedelmi-szolgáltató
távlati gazdasági terület - kereskedelmi-szolgáltató
különleges terület - garázs
különleges terület - szennyvíztisztító
különleges terület - turisztikai
különleges terület - sport
különleges terület - bánya
különleges terület - temető
különleges beépítésre nem szánt terület - horgászközpont
zöldterület
védett és védelmi erdőterület
közjóléti erdőterület
általános mezőgazdasági terület
kertes mezőgazdasági terület
természetközeli terület - nádas
vízgazdálkodási terület

Közeledési és közműterület

- meglévő/tervezett országos főút
meglévő/tervezett országos mellékút
meglévő/tervezett helyi gyűjtőt
meglévő/tervezett egyéb fontosabb helyi út
meglévő/tervezett szintbeli vasúti keresztezés
meglévő és tervezett fontosabb csomópont
meglévő/tervezett vasúti tengely
tervezett térségi kerékpárút
egyéb kerékpárút
tervezett gyalogút

Értékvédelem

- megtartásra javasolt régészeti lelőhely
archivált régészeti lelőhely

Környezetvédelem

- külső védőidom
hidrogeológiai A védőterület módosított
hidrogeológiai B védőterület módosított
közepes levegőterhelő létesítmény elhelyezéseinek határa
jelentős levegőterhelő létesítmény elhelyezéseinek határa
védőtávolság
Natura 2000 terület
Ökológiai hálózat magterület
veszélyességi övezetek az 1999.évi LXXIV.tv alapján

Megbízó: Pétfürdő község Önkormányzata 8105 Pétfürdő, Berhida út 6.

Tervező: Pro Arch. Építész Stúdió 1085 Budapest, József krt 36.

Felelős tervező: R.Takács Eszter vez. településtervező É, TT/1 01-2883

PÉTFÜRDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
TELEPÜLÉSSZERKERKEZETI TERV
FELÜLVIZSGÁLAT

Településtervezés:
Pro Arch Bt.
R.Takács Eszter
TT1-01-2883

Tájtérvezés:
Pro Arch Bt.
Adorján Anna
TK 13-1263

Közeledés:
Heckenast&Heckenast Bt.
Heckenast Judit
K1d-1/01-5295

Közművek:
KÉSZ Kft.
Hanczár Zsoltné
Bíró Attila

TSZT

PRO
ARCH
ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ BT

2020.
M=1:10000

1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

Településszerkezet, területfelhasználás

Pétfürdő három tájegység határán fekszik, az északi dombos Veszprémi fennsík találkozik itt a Mezőföld sík vidékével, melyet keleten a Sárrét, tavakkal tarkított térsége határol.

A település a múlt században alakult ki Várpalota mellett, a vízbázisra és szénbányászatra telepített vegyi üzem felépítése után épültek ki a lakóterületek, alközpontok területei. A gazdasági területek és hozzájuk kapcsolódó szoc-reál középmagas lakóterületek és a Berhidai útra felfűzött kertes, illetve nagyvárosias lakóterületek között széles zöldsáv húzódott, mely napjainkra fokozatosan alakult át zöldfelületi intézményi területté.

A település jó közúti kapcsolatokkal bír, megépült a 8.sz. Székesfehérvár-Rábafüzes I. rendű főút, Várpalota és Veszprém közötti szakaszán a településhez kapcsolódó új csomópont, mely észak felé a 7207 j. országos mellékúton, illetve a Berhidai úton érhető el. Közigazgatási területén áthalad az Ősi felé vezető, 72106 j. út, mely Várpalotával köti össze a települést.

A vasúti összeköttetést a Székesfehérvár-Szombathely viszonylat adja, melynek állomása a főúttól északnyugatra található. Az ipari területeket külön-külön iparvasút is kiszolgálja, mind a keleti iparterületre mind pedig az északira is érkezik vágány Várpalota felől. A vasút tervezett átépítése nagyobb változást hozhat a településen. A személyforgalmat lebonyolító viszonylat kétvágányúsítása és sebességnövelése (80 → 160 km/h) miatt új nyomvonal létesítendő, a mai vágányoktól északabbra, melynek tervezett nyomvonalát a terv tartalmazza.

Pétfürdő belső közúti rendszerének főtengelye a Berhidai út, ami igen nagy forgalmat bonyolít le. A problémát az átmenő teherforgalom és az iparterületre érkezők jelentik. A gazdasági területekről induló teherforgalom új útvonalára terv távlati javaslatot fenntartja, mely mentesíti a nagyközség lakóterületeit az átmenő-forgalom zavaró hatásaitól.

A kialakult településszerkezet kismértékben módosul.

- Az északi részen a 8-as főút csomópontja átépült, ennek alaptérképi és területhasználati ábrázolása, besorolása átvezetésre került.
- A belterületről északra a Várpalotai út mellett, a meglévő gazdasági terület bővítésre kerül, új beépítésre nem szánt teleprész kerül kijelölésre.
- A Berhidai út mellett a belterületről délre a tartalék gazdasági területek tényleges szabályozása megtörtént.
- A belterületen belül kisebb szabályozási módosítások történnek, új beépítési terület nem kerül kijelölésre.

A térségi, országos tervek területi lehatárolásai, szerkezeti módosításai és az ágazati védőterületek pontosításra kerültek az előzetes egyeztetések alapján.

A településszerkezet további, főbb elemei nem változtak.

A területfelhasználás kis mértékben módosult. Új beépítésre nem szánt Egyéb-gazdasági terület került kijelölésre.

A területfelhasználás tagolódása:

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Kertvárosias lakóterületek (Lke, szintterület sűrűség: 0,6)

A lakóterületek legmeghatározóbb formája a nyugati részen a nagy kiterjedésben lévő kertvárosi lakóterület. A fejlesztésre kijelölt, új telekosztásoknál is kertvárosias lakóövezetben lehet építeni.

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

A kertvárosi területeken belül többféle beépítési forma alakult ki, így a családi házak mellett számos sorház, társasház, illetve ikres beépítési mód is megtalálható. A lakóterületen belüli övezeti struktúra egységes, négyzethálós hálózatra épült.

Vegyes településközpont terület (Vt, szintterület sűrűség: 1,4)

A településközpont területű lakóövezetben pontszerűen, súlyponti területeken helyezkednek el, illetve a Berhidai út keleti oldalában egy szélesebb sáv kiterjedésében található. A 10 alövezetre tagolódó, intézmények és lakóházak elhelyezésére szolgáló területfelhasználási egység magába foglalja a település főbb intézményeit (igazgatás, egészségügy, oktatás, kereskedelem stb.), illetve a lakótelep is itt épült fel.

Gazdasági területek

Pérfürdő belterületének döntő része gazdasági területbesorolásban van, melynek szinte egésze ipari terület.

Ipari gazdasági terület (Gip, szintterületi sűrűség: 1,2)

Az ipari területeken lehet ipari gazdasági területfelhasználási egységre vonatkozó előírások szerint építési tevékenységet folytatni. Az ipari területeket véderdővel kell körbevenni lehetőség szerint, legalább a település felől, de az optimális a minden oldalról erdővel való közre zárás lenne.

Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gks, szintterületi sűrűség: 0,4)

Kereskedelmi-szolgáltató területhasználati besorolású területek mértéke jóval kisebb foltokban van jelen, főként a Berhidai út mentén. Pétfürdőn igény merült fel mind a gyár, mind pedig a lakosság ellátását szolgáló, új kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek kijelölésére, amire a gyártelepen lévő szabad területek nem alkalmasak, mivel azok ipari üzemek letelepedését szolgálják elsősorban. Így az északi, bekötőút mentén lévő terület bővítésre került, illetve egy új került kijelölésre a település déli részében, a tervezett Berhidai út elkerülő útnál.

Távlati célja a településnek, hogy szükség szerint külterületen, a Berhidai út és a tervezett, azt tehermentesítő út kereszteződésénél (0309,1-5, 0311/2 hrsz-ú, 3,5 ha-os terület), illetve a Ferenc akna melletti terület (0275/28 hrsz-ú, 3 ha-os terület) gazdasági területként hasznosíthatók lesznek. Problémát jelent azonban előbbinél a közigazgatási határ, utóbbinál pedig a természetvédelmi pufferterület és a nehéz elérhetőség jelent gondot.

Különleges területek (K):

Különleges garázs (K-G, szintterületi sűrűség 0,1)

A területfelhasználási egységbe tartoznak a lakótelephez tartozó garázssorok.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A település északi és északnyugati része jellemzően erdőterület, míg a keleti részén a mezőgazdasági területek találhatók, amibe beékelődik a nagy kiterjedésű, tavakkal és nádasokkal borított sárréti terület, mint egyedi tájhasználati elem.

Erdőterületek

Pétfürdőn a településszerkezeti terv két típusú erdőterületet állapít meg, elsősorban funkcionális megfontolásból. A kijelölés összhangban történt az erdészeti nyilvántartással, illetve az erdőterületet érintő fejlesztés az új országos jelentőségű infrastruktúra elemekkel összefüggésben valósul meg.

Védett és védelmi erdőterület (Ev)

Védett erdőterületnek számítanak a Natura 2000-es és az Ökológiai hálózat erdői is. Épület nem helyezhető el ebben a területfelhasználási egységben.

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

Védelmi erdőterületbe tartoznak mindazon erdőfoltok, melyek a gazdasági területeket és vonalas elemeket határolják, védelmi célból. A településen a védelmi erdőterületek aránya nagyobb, és a belterületen is jelen van néhány kisebb területen, az ipari és lakóterületek között.

Közzóléti erdő (Ek)

Közzóléti erdőterület besorolású a sétaerdő, mely magában foglalja a Doktor sziklát is. Az erdő értékes tölgyes, mely rekreációs funkciója miatt kiemelten fontos a település szempontjából.

Mezőgazdasági területek

Általános mezőgazdasági terület (Má)

A mezőgazdasági területeken belül az általános mezőgazdasági területek aránya magasabb. Ide tartoznak a szántó, rét-legelő és kaszáló hasznosítású területek. A település keleti részén nagy kiterjedésben, északnyugaton kisebb, összefüggő foltokban, míg nyugaton és délen kisebb-nagyobb területeken van jelen. A területen mezőgazdasághoz kapcsolódó, gazdasági épületek és farmgazdaság esetén lakófunkció is elhelyezhető.

Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

A volt zártkerti területek tartoznak ebbe az övezetbe. Nagyobb területen a település déli részén, az ipari terület és a lakótelep között található. Külterületen kisebb részen pedig egy, a közzóléti erdőterületek ölelésében, egy a vasúti sínek és a Péti-patak közé ékelődve, illetve Várpalota irányában egy 3 utcás, különálló egység is található.

Zöldterületek

Olyan, jellemzően állandóan növényzettel fedett közterület, mely közútról, köztérről közvetlenül megközelíthető, illetve mozgáskorlátozottak számára is alkalmas. A zöldterületen kialakítható rekreációt szolgáló építmény, vendéglátó épület és a terület fenntartásához szükséges épület. Zöldterületek főként a település központjában találhatók.

Természetközeli területek (Tt)

A településszerkezeti terv Természetközeli területként jelöli a nádas, mely összefüggő, nagy foltban a település keleti részén található tavak mentén van jelen, illetve délen, Kanális alja néven. A nádas területén épületet elhelyezni nem lehet.

Közlekedési- és közműelhelyezési területek

Közlekedési területfelhasználási területek a közúti és kötöttpályás közlekedés lebonyolítására fenntartott közterületek.

Közúti közlekedési területek (Kőu)

Közúti forgalmat lebonyolító utak, csomópontok, illetve parkolók tartoznak az övezetbe, mely a települést behálózzák.

Kötöttpályás közlekedési terület (Kök)

Pétfürdő esetében a kötöttpályás közlekedési területet a vasút és annak létesítményei adják.

Vízgazdálkodási területek (V)

A folyó- és állóvizek medreinek és partjainak, illetve a vízberendezési területek tartoznak a területfelhasználási övezetbe. Pétfürdőn a területet a Péti-víz patak és a tavak medre és parti sávjai teszik ki. A partisáv szélességét általában a domborzat és a vízparti növényzet kiterjedése határozza meg. Természetközeli állapotuk megőrzendő, ezeken a területeken a meglévő növényzet nem szüntethető meg, illetve az itt

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

található rétek és gyepek nem törhetők meg a vizes élőhelyek megőrzése végett. A patak külterületi szakaszán 50-50 méteres, belterületi szakaszán pedig 10-10 méter széles védőtávolságok jelöltünk ki, melyen épület nem helyezhető el.

Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb):

Különleges szennyvíztisztító (Kb-Sz)

Szennyvíztisztító, szivattyútelepek, víztárolók területeit foglalja magában. Elsődleges céljuk a vízminőségvédelem. Szennyvíztisztítómű Pétfürdő külterületén az iparterületek mentén található, amit egy véderdő-folt vesz körül.

Különleges turisztikai terület (Kb-Tu)

A 026/3 hrsz-ú telek a külterület északkeleti részén található, amin a mellette lévő közjóléti erdőbvel sport és rekreációs park építését szolgálja az övezeti besorolás. A terület különleges turisztikai terület részének 2%-án építhető épület, melynek magassága nem haladhatja meg az 5 métert.

Különleges sport (Kb-Sp)

Pétfürdő belterületén több különleges sport terület található a patak mellett. A terület sportépítmények és épületek, illetve sportoláshoz kapcsolódó kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató és egyéb, közösségi szórakoztató épületek helyezhetők el.

Különleges bánya (Kb-B)

Bányaterület található a település északnyugati részén, Várpalota határában. A bánya működési engedélye szerint a bányatelket rekultiválni kell. Az övezetben a homokbánya üzemi épületei helyezhetők el.

Különleges temető (Kb-T)

A település temetője a kertvárosias lakóterület nyugati oldalában található. A területen a temetkezés és a temetkezéshez kapcsolódó építmények, ravatalozó, kápolna, illetve az őrzés célját szolgáló épületek helyezhetők el.

Különleges horgászközpont (Kb- H)

Külterületen, a horgásztavak mellett található terület, melyen a horgászathoz kapcsolódó tárolás, szolgáltatás, vendéglátás és szállás is elhelyezhető.

Különleges egyéb gazdasági terület (Kb-Eg)

A 0338/21-es hrsz-ú terület egyes részein kerültek kijelölésre különleges beépítésre nem szánt területek, melyeket a szomszédos telephez kapcsolódó kültéri tárolóként lehet kialakítani.

Tájrendezés és természetvédelem

A település közigazgatási területe három tájegység találkozásánál fekszik: északnyugaton a Veszprémi fennsík dolomitkarsztja, délen a Mezőföld északi pereme, keleten a Sárrét vizes lapálya alkotják a tájat. A tájképet a három tájegység különbözősége teszi sokszínűvé, azonban az iparterület látványa és környezeti hatása az, ami a legjobban befolyásolja.

Tájrendezési területhasználati és szabályozási javaslatok

Erdőterületek

Védelmi erdő

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

A történelmi térképek tanulsága szerint egykor szinte az egész északi részt erdő borította és csak a patak-völgyben és a Sárréten alakult át lágyszárú összetételűvé a társulás. Mára a településen az északi és nyugati területeken jellemzők az erdőterületek.

A védelmi erdők a Ev-1 védőerdő és Ev-2 védett erdőterület övezetbe kerülnek szabályozásra.

- Ev-1 övezetbe tartoznak az iparterületet és közlekedési területeket határoló erdők
- Ev-2 övezetbe tartoznak a védő és a védett területeken található erdők
- E-k jelű övezetek, közjóléti erdők

Mezőgazdasági területek

Kertes mezőgazdasági

Kiskertes területek találhatóak a belterületen és annak közvetlen szomszédságában a déli lakótelep és az iparterület között

Általános mezőgazdasági

Pétfürdőn a mezőgazdasági területek nagy része rét, legelő, gyepek, szántó művelésre alkalmas terület kevés van a településen, egy-egy foltban látható észak-nyugaton, délen és észak-keleten Várpalota határában.

A halastavakat nádas, vizes legelők, rétek veszik körül, a – magántulajdonban lévő – tavak hasznosításához fogadóépületek és stégek, parkolók létesültek

A magasabb rendű tervek előírásainak való megfelelést is figyelembe véve a korábbi tervben vízgazdálkodási – nádas területfelhasználásban jelölt területeket mezőgazdasági – nádas övezetbe soroljuk, a besorolás a jelenlegi állapot megváltoztatásával nem jár.

Vízgazdálkodási területek

A település mai vízrajzát a Pét-patak, az Ifjúság tó és Nádor csatorna, valamint a külterületi tórendszer határozza meg. A településen jelentős a felszín alatti vízkészlet is. A bőséges és magasan lévő talajvíz hatására a dél-keleti területeken vizes, tőzeges területek alakultak ki.

Természetközeli területek

A nádas területek, nagyrészt ökológiai hálózat magterületen belül természetközeli területi besorolásba kerülnek.

A zöldfelületi rendszer

Zöldterületek

- Z-1 közlekedési területek menti zöldterület, építmény nem helyezhető el (kivéve közmű létesítmény)
- Z-2 közparkok rekreációs és sportfunkcióval, 2%-os beépíthetőséggel
- Z-3 közkertek, telepszerű beépítés közötti zöldfelületek

Örökségvédelem

Épített értékek

A régészeti lelőhelyek, műemlékek, műemléki környezet, helyi értékvédelmi területek a településszerkezeti terven szerepelnek.

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERV felülvizsgálat

Régészeti lelőhelyek

Ssz.	Azonosító	Név
1.	8867	Kikeri-tói-gát
2.	9590	Város-réti-dűlő II.
3.	9591	Kikeri-tói-malom
4.	9592	Gyártelep
5.	9593	Hangyálos
6.	9594	Pét-Állami Gazdaság I.
7.	9595	Péti templomrom
8.	9596	Pét-Állami Gazdaság II.

Épített értékek

1.	Péti malmok
2.	Római kori duzzasztógát (műemléki védelem alatt áll; azonosító: 10591)
3.	Szent László római katolikus templom
4.	Szent László római katolikus templom környezete, munkáslakások
5.	Ifjúsági-tó hídja
6.	Bombázási emlékmű
7.	Hősök tere épületei

Természeti értékek, táji védelem

Natura 2000 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek (SCI)

Ökológiai magterületek

- Északi véderdő, Cseri erdő
- Sétaerdők
- Nagy-Bikás tó és környéke

Pufferterületek

- Nagy-Bikás tó és iparterület közti rész
- Zánkával határos, vasúttól délre fekvő terület az üdülőterületekig

Ex lege védett területek

A településen ex-lege védett lápterület található. A külterületen nagy kiterjedésű nádasok vannak, további értékes tájalkotó elemek a vizes élőhelyek, vízfolyások.

Természetvédelmi terület

Helyi jelentőségű védett természetközeli Sárréti terület kijelölését javasoljuk a horgásztavak környezetében lévő változó felszínű, nádas területeken, amely egyedi élővilága miatt értékes.

Közlekedés

Országos utak

A 8 sz. Székesfehérvár-Rábafüzes I. rendű főút Várpalota és Veszprém közötti szakasza Pétfürdő közigazgatási területének északnyugati szélén halad át. A település megközelítését biztosító 7207j. országos mellékút a főútból ezen a szakaszon ágazik ki egy különszintű csomóponttal, mely Pétfürdő belterületén észak-déli irányban áthaladva vezet tovább Lepsény felé. A 72106j. Ősi bekötőút mely szintén keresztezi a 8sz. főutat, a közigazgatási terület keleti szélén észak-déli irányban halad át, végig külterületen.

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERV felülvizsgálat

Települési utak

A települési úthálózatot a helyi kiszolgáló, ill. lakóutak, kiskerti utak, erdő- és mezőgazdasági utak, dűlőutak alkotják. A Berhidai és a Cseri út közvetlen kapcsolatot biztosít a nagyközséggel és a helyi úthálózat legfontosabb meglévő eleme a Várpalota felé.

Gyalogos felületek, kerékpárút

Pétfürdőt érinti a Balatonfűzfő-Berhida-Várpalota-Bakonykúti térségi kerékpárút nyomvonala. A kerékpárút az országos és helyi utak területén halad.

Parkolás, rakodás

Az új létesítmények parkolását és rakodását az OTÉK-nak megfelelően, telken belül kell megoldani. A közterületi parkolás a lakótelepi beépítés következménye, aminek legalizálása és szabályozása érdekében a település közterület-használati rendeletét parkolási rendelettel javasoljuk kiegészíteni.

Közüti tömegközlekedés

A közüti tömegközlekedési ellátást a helyközi autóbuszjáratok biztosítják. Az új vasúti megállónál buszforduló tervét tartalmazza terv.

Vasúti közlekedés

A Székesfehérvár-Szombathely vasútvonal tervezett kétvágányúsítása és sebességnövelése (80 → 160 km/h) miatt szükséges nyomvonal-korrektúrákat – a kapott adatszolgáltatás szerint – tartalmazza a szerkezeti terv. A belterület észak-északnyugati határán bevágásban vezetett vasúti nyomvonalhoz új vasúti megálló létesül, környezete is rendezésre kerül. A felhagyott vágányok iparvágányként működnek tovább, amíg erre igény van.

Közműellátás

Vízellátás

A település vízellátását a Bakonykarszt Zrt Várpalotai Üzemvezetősége biztosítja. A település vízellátását Várpalota, Öskü és Pétfürdő számára kiépített regionális rendszeréről oldja meg, amelynek bázisa a településen, illetve Várpalotán üzemelő vízmű kutak, amelyről induló vízelosztó hálózatról történik az egyes ingatlanok ellátása.

A vízmű kutak hidrogeológiai védőterületének a kijelölése megtörtént. A védőidom területére vonatkozó területhasznosítás korlátozást a 123/1997 (VII. 18.) Korm rendelet rögzíti.

A település belterületén a vezetékes ivóvízellátás kiépítésre került. A prognosztizált fejlesztések megvalósulása esetén a vízigényeket a helyi vízbázisról, szükség esetén regionális hálózatról vételezni lehet, így a szolgáltató az igényeket várhatóan ki fogja tudni elégíteni.

Szennyvízelvezetés

A vizsgálatok szerint Pétfürdő belterületén kiépítették a közcsatornás szennyvízelvezetést. Pétfürdő önálló szennyvízgyűjtő hálózattal rendelkezik. A szennyvizek az összegyűjtést követően az önkormányzati tulajdonú szennyvíztisztító telepre kerülnek.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

Pétfürdő főutcájának egy szakaszán kiépített zárt csapadékvíz elvezető csatornán túl az utcák vízrendezésének megoldása zárt csapadékvíz elvezetővel történik, amelyeknek befogadói a település felszíni vizei.

A település az elkészített országos vízgyűjtőgazdálkodási terv 1-13 Észak-Mezőföld és Keleti-Bakony tervezési alegységén található. Fő vízfolyása a Péti-víz, amely közvetlen befogadója a Nádor csatorna. A Nádor csatorna által szállított víz a Sió csatornán keresztül jut a végbefogadónak tekinthető Dunába.

A település gazdag felszíni vizekben, amelyeknek a folyamatos karbantartása szükséges, hogy a csapadékvizek, záporok zavarmentes elvezetését biztosítani tudják.

Energiaellátás

A vizsgálatok szerint a település belterületén a földgázellátás és a lakótelepeken a távhőellátás teljeskörűen kiépítettnek tekinthető, amelyek segítségével a korszerű vezetékes termikus energiaellátás lehetsége biztosított. A villamosenergia a világítás és technológiai célú energia igények kielégítését szolgálja.

Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője az E.ON. A település villamosenergia fogyasztóinak ellátása részben Pétfürdőn, részben Várpalotán üzemelő 120/20 kV-os alállomásokról táplált Várpalota-Öskü, Pét-Berhida 20 kV-os középvezetési hálózati rendszerekről történik. A 20 kV-os hálózat döntően oszlopokra szerelve, rövid szakaszon földkábelbe fektetve halad és fűzi fel a fogyasztói transzformátorokat. A településen üzemelő transzformátorok részben épített-házas kivitelűek, részben oszlopállomások. A transzformátorokról táplált kisfeszültségű hálózatról elégitik ki közvetlen a fogyasztói igényeket.

A település fogyasztói közül ki kell emelni a Nitrogénművek Zrt, amelynek igényét közvetlen 120 kV-os hálózatról kiépített kapcsolattal, saját alállomással biztosítják.

Földgázellátás

Pétfürdő földgázellátásának szolgáltatója az E.ON. A településen a gázelosztó hálózat település szintű kiépítése a 90-es évek második felében történt, azt megelőzően földgázellátással csak a Nitrogénművek rendelkezett és a lakótelep lakásait láttál el a távhőellátás mellett főzési célú hasznosításra. Ma a gázelosztó hálózat szinte valamennyi már beépített utcában rendelkezésre áll. Az elosztóhálózat olyan paraméterekkel épült, hogy az egyes utcákban valamennyi ingatlan ráköthető.

A település gázellátásának bázisa a Hősök terétől délre, az üzemi út déli oldalán üzemelő gázátadó állomás, amelynek a bekötését a Kápolnásnyék-Papkeszi között, a MOL Földgázszállító Zrt által üzemeltetett nagynyomású szállítóvezetékéről déli irányból építették ki.

Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség

Az átfogóbb területrendezési terveket is vizsgálva, a természeti adottságok ismerete alapján a megújuló energiahordozók közül a napenergiának, a szélenergiának van, illetve lehet jelentősebb szerepe, energiazdálkodási szempontból is.

Vezetékes hírközlés

A település vezetékes távközlését biztosító gerinchálózat Várpalota felől került kiépítésre optikai kábelként és déli irányba halad tovább. A vezetékes távközlési hálózattal kapcsolatban meg kell említeni, hogy egyes helyeken a távközlési hálózat alépítménybe vagy földkábelbe fektetve épül, de jellemzően a távközlési hálózata oszlopokra fektetve halad.

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A távközlési ellátottságot kiegészíti a vezetékek nélküli mobiltelefonok használata. Ennek használatának területi korlátja nincs. Pétfürdőn valamennyi vezetékek nélküli táv- (T-Mobile, Telenor, Vodafone) és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani. A településen a vezetékek nélküli szolgáltatók tájékoztatása szerint három antenna üzemel, mindegyiket önállóan egy-egy szolgáltató telepítette és üzemelteti, az egyik a T-Mobile antennája, a másik a Telenoré, a harmadik a Vodafoneé.

Környezetvédelem

Pétfürdőn az elmúlt 80 évben ipari tevékenység zajlott, melynek során a környezet jelentős szennyeződött. Az elmúlt évtizedben minőségi változás következett be az ipari technológiákban, a településen az környezeti állapot jelentősen javult.

A tervben foglalt javaslatok, az építés feltételeként meghatározott szabályok a negatív környezeti hatások minimalizálását segítik elő, segítenek abban, hogy jelentős közvetlen, vagy közvetett negatív környezeti hatás, környezetkárosodás ne következzen be.

A talaj védelme

A meglévő ipari tevékenységek hatására a múltban jelentős volt a talajt érő környezeti szennyezés. A műtrágyagyártás és a szénhidrogének tárolása során is különösen veszélyes és szennyező anyagok juthatnak a talajba, amelyek a talajvizet is elérve a környező területeket is veszélyeztetik. A talajszennyezés elkerülése a vízbázis védelme szempontjából is fokozottan fontos Pétfürdőn.

A környezetvédelmi előírások az egyes tevékenységek engedélyeiben részletesen szabályozzák a talaj védelmében teendő intézkedéseket, amelyek a technológiai helyes megválasztásától a monitoring rendszer üzemeltetéséig terjednek. A korábbi szennyezések elhárítása részben megtörtént vagy jelenleg is zajlik.

A jelen tervben új talajterheléssel járó tevékenység kialakítására nem nyílik lehetőség, gazdasági tevékenységek az érvényes jogszabályok alapján működhetnek.

Levegőtisztaság

A légszennyezettségi állapot figyelembe vételével – az országos immisszióbázis alapján – az ország területe légszennyezettségi agglomerációkra és zónákra került felosztásra, felváltva a korábbi területi védettség kategóriákat. Pétfürdő légszennyezettség szempontjából a 4/2002.

(X.7.) KvVM rendelet szerint a 4. (Székesfehérvár-Veszprém) légszennyezettségi zónába tartozik. A 4. zónába sorolás a település kedvezőtlen légszennyezettségi állapotát tükrözi, hiszen a zóna jellemzője, hogy a közlekedésből és ipari tevékenységből adódó légszennyezettség a kéndioxid, szénmonoxid, benzol tekintetében F – erősen szennyezett kategóriába tartozik.

A tervezett módosítások során új légszennyezést okozó létesítmény nem alakul ki. A közlekedésből származó légszennyezés a tervezett tehermentesítő út megvalósulása esetén a védendő létesítményektől távolabb kerül.

A felszíni és felszín alatti vizek

A településen a környezeti elemek közül a felszíni és felszín alatti vizek védelmére fokozott hangsúlyt kell fektetni, melyet a közigazgatási területen található vízfolyások és állóvizek, vízbeszerzési területek, valamint a település érzékeny, illetve kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területbe tartozása indokolnak.

A jó vízminőség jelenleg az ipari tevékenységek következtében folyamatos ellenőrzést és figyelmet igényel. A szennyeződések megakadályozása érdekében a környezetvédelmi előírások betartása fontos.

A vízminőség-védelem szempontjából alapvető környezetvédelmi elvárás a szennyvizek megfelelő kezelése. A település csatornázott, ezért az újonnan kijelölésre kerülő beépítésre szánt területeken is meg kell

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

követelni a csatornahálózat kiépítését, illetve új épületek létesítése esetén feltételként kell meghatározni a szennyvizek csatornahálózatba vezetését.

Az ipartelepen belül üzemel a kommunális szennyvíz befogadását is végző szennyvíztisztító, amely a tisztított szennyvizet a Pét patakba vezetik. Normál üzemmenet esetén határértéket túllépő szennyvízkibocsátás nem várható. A gyárban belső monitoring rendszer működik, amely az esetleges szennyeződések kijutását hivatott mutatni.

Zajvédelem

A településen az ipari tevékenységből és a közlekedésből származó zajterhelés van jelen. A tervezett fejlesztések során új zajterhelést okozó létesítmény nem alakul ki.

Az iparterületeken az elmúlt öt évben jelentős technológiaváltások történtek, ezek a beruházások a zajkibocsátások csökkenésével jártak. Az előírt zajhatárértékek betartására zajcsökkentési intézkedési tervet valósítanak meg, így az ipari területek zajterhelése a környezethasználati engedélyben előírtaknak megfelelően – részletes előírások alapján és ütemezetten – csökken.

Közlekedési eredetű zaj a Berhidai út és az Iparterületi út forgalmából származik. Mindkettőn a közúti szállítás jelentősen megnőtt az elmúlt évtizedekben, és ez tovább növelte a terhelést. A közlekedésből adódó zaj, por és levegőszennyezés jelentősen rontja az életminőséget a településen.

A közlekedésből származó zaj a tervezett tehermentesítő út megvalósulása esetén a védendő létesítményektől távolabb kerül.

Védőterületek és védősávok (meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is)

Védőterületek a közlekedési és közmű létesítmények körül az országos előírások szerinti mértékben kerültek kijelölésre.

A tervlapon feltüntetett védőterületeknek, védőtávolságoknak az érintett területhasználatra gyakorolt hatásait az építési övezetek kialakításánál és alkalmazásánál figyelembe kell venni.

Korlátozások (meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is)

Pétfürdő településszerkezeti terén feltüntetésre kerültek a sajátos jogintézmények korlátó területi lehatárolásai, a szabályozási vonalak és az egyéb országos előírásokból származó korlátozó tényezői lehatárolásai.

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

3. VÁLTOZÁSOK

Belterületbe vonás

Az az országos közlekedési hálózat fejlesztés miatt az északi részekén, illetve a vonat nyomvonalának módosítása miatt a belterülethatár annak mentén, kitolódik észak-nyugati irányban. A déli területeken tervezett új lakóterület-fejlesztéséhez és temető-bővítéshez kapcsolódóan és az iparterületek forgalmát „elvezető” út mentén változik a belterület határa.

Belterület

- Gazdasági kereskedelmi-szolgáltató övezet besorolásba került a település északi részén található védelmierdő egy része, a jelenlegi gazdasági terület bővítési igény által.
- A lakóterület délnyugati részén, a temetőtől északra található terület jelenlegi beépítésének intenzitás növelése a Településszerkezeti Terv módosítását nem igényli. (1759/9 – 1759/32 és a 1759/34 – 1759/43 hrsz-ú ingatlanok)

Külterület

- Gazdasági kereskedelmi-szolgáltató terület övezetébe került a lakótelepektől délre eső, Berhidai út keleti oldalán található terület.
- A gazdasági funkciót kompenzálva véderdő övezet besorolásba került a déli, általános mezőgazdasági terület egy része.

Az alábbi táblázat összefoglalja a területhasználat változást igénylő módosításokat:

Ss z.	Módosítás	Jelenlegi területhasználat	Tervezett terület-használat	Terület (ha)
1.	0339, 0340, 0338/21 hrsz-ú telkek	Ev	Kb-Eg	6,65
2.	0309/7, 0309/2, 0309/4, 0309/5, 0310, 0311/2 (egyes részei) hrsz-ú telkek	Má	Gksz (melyen 10 ha erdőtelepítésre van kijelölve)	20,47
3.	0300 hrsz-ú telek egy része	Má	Ev	7,97
Összesen				35,06

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERV felülvizsgálat

3. TERÜLETI MÉRLEG

Közigazgatási terület:	1732,19 ha
Jelenlegi beépítésre szánt terület:	474,99 ha
Tervezett beépítésre szánt terület:	478,83ha
Jelenlegi beépítésre nem szánt terület:	1257,2 ha
Tervezett beépítésre nem szánt terület:	1253,36 ha

Területfelhasználási egység			Jelenlegi terület- fel-használás (ha)	Tervezett terület- fel-használás változás(ha)	Tervezett terület- felhaszná- lás (ha)
Beépítésre szánt területek					
Lakóterület	Kertvárosias	Lke	79,30	-	79,30
Vegyes terület	Településközpont	Vt	31,34	-	31,34
Gazdasági 1732,19terület	Ipar	Gip	338,22	-	338,22
	Kereskedelmi-szolgál- tató	Gksz	24,43	+20,44 *	44,87
Különleges	Garázs	K-g	1,7	-	1,7
Beépítésre szánt területek összesen:			474,99	+20,44	495,43
Beépítésre nem szánt területek					
Erdőterületek	Védelmi	Ev	170,79	+1,32	172,11
	Közzóléti	Ek	56,30	-	56,30
Mezőgazdasági	Általános	Má	542,91	-28,41	514,5
	Kertes	Mk	32,06	-	32,06
Zöldterületek	Zöldterület	Z	21,06	-	21,06
Természetközeli területek	Nádas	Tt	153,30	-	153,30
Vízgazdálkodási terület	Vízgazdálkodási	Vg	170,95	-	170,95
Különleges	Szennyvíztisztító telep	Kb-Sz	3,68	-	3,68
	Turisztikai terület	Kb -Tu	4,35	-	4,35
	Sport terület	Kb -Sp	7,50	-	7,50
	Bánya terület	Kb -B	9,50	-	9,50
	Temető terület	Kb -T	2,50	-	2,50
	Horgászközpont	Kb -H	8,20	-	8,20
	egyéb gazdasági	Kb -Eg	-	+6,65	6,65
Közlekedési területek	Közút	Köu	35,50	--	35,50
	Vasút	Kök	38,60	-	38,60
Beépítésre nem szánt területek összesen:			1257,2	-20,44	1236,76
Összesen:			1732,19	0,00	1732,19

*A módosított 20,44 ha-os Gksz területen a biológiai aktivitásérték fennmaradása érdekében 10 ha erdőtelepítésre szánt terület került kijelölésre.

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

4. A területrendezési tervvel való összhang igazolása

Veszprém megye Területrendezési Tervének való megfelelés igazolása:

Veszprém Megyei TRT (2016)		Településszerkezeti Terv		
Megyei térségi övezetek	Terület (ha)	Települési területhasználatok	Terület (ha)	Megfelelés (%)
Települési térség	500,2	Települési térség	611,91	122,33%
Mezőgazdasági térség	959,58	Mezőgazdasági területek (általános, kertes, természetközeli)	720,92	75,13%
Erdőgazdálkodási térség	104,01	Erdőterületek (védelmi, turisztikai)	228,41	219,60%
Vízgazdálkodási térség	168,40	Vízgazdálkodási területek	170,95	101,51%
Összes terület	1732,19		1732,19	100%

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (OTrT) 11. §-a alapján a megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során az erdőgazdálkodási térség legalább 75%-át erdőterületbe, a mezőgazdasági térség legalább 75%-át mezőgazdasági területfelhasználási egységbe kell sorolni. A tervezett módosítások **megfelelnek a megyei tervnek.**

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERV felülvizsgálat

5. BIOLÓGIAI AKTIVITÁS-ÉRTÉK SZÁMÍTÁS

	Meglévő területhasználatok Településszerkezeti terv (2013) alapján BA értékük			Tervezett területhasználatok és BA értékük		
	Terület [ha]	Értékmutató	BA érték	Terület [ha]	Értékmutató	BA érték
kertvárosias lakóterület	79,30	3,0	237,90	79,30	3,0	237,90
településközpont vegyes terület	31,34	0,5	15,67	31,34	0,5	15,67
gazdasági terület - ipar	338,22	0,4	135,288	338,22	0,4	135,288
gazdasági terület – kereskedelmi, szolgáltató	24,43	0,4	9,77	34,87*	0,4	13,95
különleges beépítésre nem szánt terület - gazdasági	-	-	-	6,55	3,2	20,96
különleges beépítésre nem szánt terület - sport	7,50	6,0	45,00	7,50	6,0	45,00
különleges beépítésre nem szánt terület - temető	2,50	3,0	7,50	2,50	3,0	7,50
különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai	4,35	3,2	13,92	4,35	3,2	13,92
különleges beépítésre nem szánt terület - bánya	9,50	0,2	1,90	9,50	0,2	1,90
különleges beépítésre nem szánt terület - horgászat	8,20	3,2	26,24	8,20	3,2	26,24
különleges terület - garázs	1,70	0,5	0,85	1,70	0,5	0,85
különleges terület - szennyvíztisztító	3,68	3,2	11,77	3,68	3,2	11,77
zöldterület	21,06	6,0	126,36	21,06	6,0	126,36
erdőterület - védelmi	170,79	9,0	1532,11	182,14*	9,0	1639,26
erdőterület - közjóléti	56,30	8,0	450,40	56,30	8,0	450,40
általános mezőgazdasági terület	539,91	3,7	1997,67	511,5	3,7	1892,55
természetközeli terület - nádas	153,30	8,0	1226,40	153,30	8,0	1226,40
kertes mezőgazdasági terület	32,06	5,0	160,30	32,06	5,0	160,30
vízgazdálkodási terület	173,95	6,0	1043,70	173,95	6,0	1043,70
közlekedési terület - vasút	38,60	0,6	23,16	38,60	0,6	23,16
közlekedési terület - utak	35,50	0,5	17,75	35,50	0,5	17,75
Összes terület	1732,19		7083,66	1732,19		7110,83

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

* A módosított 20,44 ha-os Gksz területen a biológiai aktivitásérték fennmaradása érdekében 10 ha erdőtelepítésre szánt terület került kijelölésre, így a BA érték számításnál az erdőterületnél került feltüntetésre.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény a 7.§ (3) b) pontjában megfogalmazottak szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A területek biológiai aktivitás értékének számításáról szóló 9/2007.(VI.3.) ÖTM rendelet szerint az átsorolással érintett terület biológiai aktivitás értékét a különböző felületminőségek értékének számításával, vagyis differenciált számítás alapján is el lehet végezni.

A Településszerkezeti terv javaslata alapján Pétfürdő területén a Biológiai aktivitásérték 27,17 egységgel nő.

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat
Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2020 (.../...) önkormányzati rendelete

Pétfürdő nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontja, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdésében és a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a helyi sajátosságoknak megfelelő, érintett államigazgatási szervek:

Veszprém Megyei Kormányhivatal, Állami Főépítész (Németh Zsolt); Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Örökségvédelmi Osztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Természetvédelmi Osztály; Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság; Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatala

Műszaki Engedélyezési Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály, Útügyi Osztály; Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Veszprém Megyei Szakaszmérnökség; Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, valamint a Veszprém Megyei Önkormányzat Hivatala; Berhida Város Önkormányzata; Öskü Község Önkormányzata; Várpalota Város Önkormányzata; Ősi Község Önkormányzata véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya

1.§ (1) A rendelet hatálya kiterjed Pétfürdő nagyközség teljes közigazgatási területére.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket alakítani, épületet elhelyezni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni, közműhálózatot kiépíteni az övezeti előírások megtartásával, a hatályos jogszabályok és a jelen Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) előírásaiban foglaltaknak megfelelően szabad.

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

(3) A rendeletben foglalt előírásokat a rendelet *1. mellélete* szerint SZ1 és SZ2 jelű belterületi, valamint a rendelet *2. mellékletét* képező SZ3 jelű külterületi Szabályozási Tervlapokkal együtt kell alkalmazni.

2. Szabályozási elemek

2.§ (1) A tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek a következők:

- a) közigazgatási terület és határa, beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület határa,
- b) szabályozási vonal,
- c) építési övezet és övezet határa és tartalma,
- d) az építési hely,
- e) sajátos jogintézmények határvonalai.

(2) A tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek módosítása kizárólag a HÉSZ módosításával lehetséges.

(3) A tervben alkalmazott irányadó szabályozási elemek a következők:

- a) védő és védett területek határa és azokra vonatkozó előírások

(4) Rendeletben alkalmazott rövidítések magyarázata

a) K- kialakult telek méretekre vonatkozóan: minden kialakult telek beépíthető, új telek csak a megadott méretekkel alakítható.

b) E- egyedi, úszótelkes beépítés, elő-oldalkertek nem értelmezhetők

c) K-10 - építmény magasságra vonatkozóan: kialakult építmény magasság megtartható, új épület csak a megadott méretekkel alakítható.

3. Övezetek és építési övezetek

3.§ (1) A beépítésre szánt területek az építés általános jellege, valamint sajátos építési használata szerint a következő területekre tagolódnak:

- a) Lakóterület: Kertvárosias lakóterület, jele Lke,
- b) Vegyes területek: Településközpont, jele Vt,
- c) Gazdasági:
 - ca) Ipari, jele Gip,
 - cb) Kereskedelmi-szolgáltató terület, jele Gksz,
- d) Különleges, beépítésre szánt: Garázs, jele K-G.

(2) A beépítésre nem szánt területek az építés általános jellege, valamint sajátos építési használata szerint a következő területekre tagolódnak:

- a) Különleges terület:
 - aa) Turisztikai, jele Kb-Tu,
 - ab) Temető, jele Kb -T,
 - ac) Sport, jele Kb -Sp,

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

- ad) Bánya, jele Kb -B,
 - ae) Szennyvíztisztító, jele Kb -Sz,
 - af) Horgászközpont, jele Kb -H,
 - ag) Egyéb- Gazdasági, jele Kb -eG,
-
- b) Erdőterület:
 - ba) Védelmi (védett és védő), jele Ev
 - bb) Közjóléti erdőterület-közjóléti erdő, jele Ek
 - c) Mezőgazdasági:
 - ca) Általános mezőgazdasági terület, jele Má
 - cb) Kertes mezőgazdasági terület, jele Mk
 - d) Természetközeli-terület jele Tt
 - e) Közlekedési- és közműelhelyezési terület:
 - ea) Országos I. rendű főút, egyéb utak, jele Köu
 - eb) Vasúti kötött pályás övezete, jele Kök
 - f) Zöldterület, jele Z
 - g) Vízgazdálkodási terület állandó, ideiglenes vízfelület, jele V

4. Sajátos jogintézmények

4.§ (1) Elővásárlási jog bejegyzése szükséges a Szabályozási Tervben feltüntetett ingatlanokon, a nagyközség fejlesztési céljainak megvalósításához.

(2) Közterület-alakítási tervkészítési kötelezettség egységes zöldfelületi kialakítás érdekében az egész területre kell a közterületi tervet elkészíteni.

(6) Meglévő és újonnan létesítendő közhasználatú zöldfelületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról gondoskodni kell.

(7) A település egész területén bármely létesítmény elhelyezésénél figyelmet kell fordítani a meglévő növényzet védelmére.

(8) Négy gépjárműállásnál nagyobb parkolók kizárólag fásítva, négy gépjármű állásonként legalább kétszer iskolázott fa ültetésével engedélyezhetők.

(9) A település zöldfelületeinek megóvása érdekében meglévő fát, illetve növényzetet kivágni csak rendkívül indokolt esetben, a fás szárú növények védelméről szóló kormányrendelet előírásainak betartásával lehet.

(10) A visszapótlásra kerülő növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét a jogszabályi előírások alapján az eljáró hatóság meghatározhatja.

(11) A visszapótlásra szánt növényzetet lehetőség szerint az építési területen vagy annak közelében kell telepíteni. A visszapótlásra szánt növényzet kiültetéséről általában az építési tevékenység megkezdése előtt kell gondoskodni, különösen, ha a visszapótlásra nem az építési területen kerül sor.

5. Telekalakítás

5.§ (1) A szabályozási vonal változásával érintett telkek esetében kötelező telket alakítani legkésőbb az ingatlant érintő építéssel vagy rendeltetés módosítással egyidejűleg. A telkek közterületté váló része a közterületi, a beépítésre szánt területhez csatolt rész pedig az ennek megfelelő építési övezeti besorolást kapja.

(2) A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telkek méreteitől, de új telket alakítani, telket megosztani a közműtelkeket kivéve csak az építési övezetben előírt minimális telekméretnek megfelelően lehet.

(3) Minden kialakult építési övezetbe sorolt telkek beépíthetők.

(4) A településszerkezeti okból indokolt telekalakításokat a Szabályozási Terv tartalmazza.

II. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

6. Kertvárosias lakóterületek (Lke)

6.§ (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, kertes, legfeljebb 6,5 m épületmagasságot meg nem haladó lakóházak elhelyezésére szolgál, ahol kivételesen legfeljebb hat lakást magába foglaló társasházak, illetve csoportházak beépítésű lakóépületek is felépíthetők, az alábbiak szerinti telekmérettel:

- a) 600 m² alatti telkek esetén 2 lakás,
- b) 600-1000 m²-es telkek esetén 4 lakás
- c) 1000 m² feletti telkek esetén 6 lakás

építhető.

(2) Kertvárosi lakóterületen elhelyezhető:

- a) legfeljebb kétlakásos lakó rendeltetésű épület, egy főépület
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató vendéglátó épület,
- c) hitéleti, nevelési, egészségügyi, szociális épület,
- d) kulturális
- e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény.

(3) Kertvárosi lakóterületen kivételesen elhelyezhető:

- a) legfeljebb hatlakásos csoportház (sorház, láncház, átriumház) vagy társasház lakóépület a 7.§ (1) alapján,
- b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERV felülvizsgálat

(4) Kertvárosi lakóterületen nem helyezhetők el a továbbiak:

- a) szálláshely szolgáltató épület, a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszoba-számú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
- b) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- c) sportlétesítmény,
- d) üzemanyagtöltő.

(5) A (2)-(3) bekezdésben foglalt funkciók elhelyezésének feltétele:

- a) a teljes közmű ellátás kiépülése,
- b) megközelíthetősége gépjárművel közterületről vagy magánútról közvetlenül biztosított,
- c) a vonatkozó előírások betartása,
- d) az OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 4. melléklete) szerinti szükséges parkolóhelyek telken belül biztosíthatók,
- e) kertvárosi részben új lakóépület építése esetén a parkolást biztosítani kell lakóegységenként két személygépkocsi számára.

(6) Az Lke-4 és Lke-5 övezetekben a beépítés feltétele a hatályos jogszabályokban előírt, övezetekre ható zajhatárérték betartása.

(7) Kertvárosi lakóterületekre vonatkozó egyedi előírásokat az 4. melléklet tartalmaz.

7. Településközponti vegyes területek (Vt)

7.§ (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-, egyházi épületek elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakó funkcióra.

(2) Településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- a) igazgatási, iroda rendeltetésű épület
- b) többlakásos társasház, önálló lakó rendeltetésű épület,
- c) egyházi, egészségügyi, szociális épület,
- d) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás-szolgáltató épület,
- e) oktatási, egészségügyi, szociális épület
- f) sportépítmény.

(3) Településközpont vegyes területen nem helyezhető el:

- a) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- b) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület,

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

c) termelő kertészeti építmény.

(4) Vt jelű, Településközpont vegyes területek:

- a) Vt-1 jelű terület – a Berhidai út melletti, többszintes, paneles lakóterületek lakóházai, ahol a földszinten kereskedelmi és vendéglátó-, szolgáltató létesítmények és az épületben irodák is működtethetők.
- b) Vt-2 jelű terület – Hősök terei, kétemeletes, korai modern stílusú, az első iparterületi fejlesztés során épült lakóterületek lakóházai, ahol kereskedelmi-, vendéglátó- és szolgáltató létesítmények, irodák is működtethetők.
- c) Vt-3 jelű területek – a Berhidai út melletti, kertes lakóterületi beépítés, ahol kereskedelmi-, vendéglátó- és szolgáltató létesítmények, irodák is működtethetők.
- d) Vt-4 jelű területek – a Berhidai út és a vasút közötti, kétszintes társasházas beépítés (laktnyak), ahol kereskedelmi-, vendéglátó- és szolgáltató létesítmények, irodák is működtethetők.
- e) Vt-5,6 jelű területek – ahol kereskedelmi tevékenység van vagy várható.
- f) Vt-7, 8 jelű területek – az igazgatási-, oktatási-, kulturális intézmények területe.
- g) Vt-9 jelű területek – a sport- és szabadidős létesítmények területe.

(5) Vt-1, 2 jelű Településközpont vegyes területek kivételével a településközpont vegyes területeken a gépkocsik elhelyezéséről telken belül kell gondoskodni, kivéve, ha az Önkormányzat a parkolás rendjéről szóló önkormányzati rendeletében másképp intézkedik.

(6) Vt-1 jelű övezetre vonatkozó egyedi előírások:

- a) A meglévő úszótelkek területe növelhető a közterületek alakításával a lakóházak mellett kertgazdálkodás, földszinti beépítés kibővítése céljából az épület körül 5-5 méterrel.
- b) A felső emeletek terasszal, loggiával bővíthetők az épület homlokzati síkjától maximum 2,0-2,0 méteres kinyúlásig. Az épület mellett lift elhelyezhető. A bővítések alátámasztására és a lift elhelyezésére a közparkból legfeljebb 3,0 m² vehető igénybe.
- c) Az épületek legfelső szintjén, statikai szakvélemény alapján elhelyezhető:
 - c.a) új lakás,
 - c.b) lakás bővítés,
 - c.c) tetőterasz, tetőkert,
 - c.d) napkollektor.

(7) Vt-2 jelű övezetre vonatkozó egyedi előírások:

- a) a meglévő úszótelkek területe növelhető a közterületek alakításával a lakóházak mellett kertgazdálkodás, földszinti beépítés kibővítése céljából az épület körül 5-5 méterrel,
- b) a meglévő padlástér beépíthető.

(8) Településközpont vegyes építési övezetre vonatkozó részletes előírások előírásokat az 4. melléklet tartalmaz.

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

8. Gazdasági területek (Gksz, Gip)

8.§ (1) A Gksz jelű kereskedelmi-, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Gksz jelű kereskedelmi-, szolgáltató övezetre vonatkozó általános rendelkezések:

A Gksz- kereskedelmi-, szolgáltató területen az elő-, oldal- és hátsókerterek minimális mérete 10-10- m, melyeket intenzív zöldfelülettel (olyan zöldfelület, melyen az emberi beavatkozás a meghatározó és fenntartásáról a tulajdonosnak kell gondoskodnia) kell kialakítani.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:

- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- c) igazgatási-, egyéb irodaépület,
- d) parkolóház, üzemanyagtöltő.

(3) A kereskedelmi-, szolgáltató területen nem helyezhető el:

- a) hitéleti, nevelési, egészségügyi-, szociális épület,
- b) egyéb közösségi szórakoztató épület.

(4) A Gksz jelű kereskedelmi-, szolgáltató területekre vonatkozó egyedi előírások előírásokat az 4 melléklet tartalmaz.

9. Gazdasági ipari területek (Gip)

9.§ (1) A Gip jelű jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A Gip jelű ipari területen az elő-, oldal- és hátsókerterek minimális mérete 10-10- m, melyeket intenzív zöldfelülettel kell kialakítani.

(3) A jelentős mértékű zavaró hatású ipari területen kivételesen elhelyezhetők:

- a) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- b) irodaépület, egészségügyi-, szociális épületek.

(4) A Gip jelű területekre vonatkozó egyedi előírások előírásokat a 4. melléklet tartalmaz.

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

10. Különleges beépítésre szánt területek

10.§ (1) Különleges beépítésre szánt területekbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt a többi beépítésre szánt területektől eltérők.

(2) K-G jelű különleges garázs területen csak földszintes garázs épület és az ehhez kapcsolódó kiszolgáló út építhető.

III. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

11. Erdőterület

11.§ (1) Az erdőterületekre vonatkozóan az OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet) 28.§ előírásai közül a védelmi és a közjóléti rendeltetésű erdőkre vonatkozókat kell alkalmazni.

(2) A településen az erdőterületek az elhelyezhető építmények szerint:

- a) védelmi- (Ev-1) és véderdő (Ev-2),
- b) közjóléti erdőterület-(Ek)

elsődleges rendeltetésűek.

(3) A védelmi és véderdő területeit erdészeti eszközökkel minimum 60-70%-os borítottsággal kell beültetni, több szintet kialakítani. Csak erdei sétaút és pihenőhelyek alakíthatók ki. Épület nem helyezhető el. A véderdő övezetbe sorolt Natura 2000 területeken a természet-közel erdő megőrzendő.

(4) A védelmi és véderdő létesítése és fenntartása a tulajdonost terheli.

(5) A közjóléti rendeltetésű erdőterületen elhelyezhető: erdei tornapálya, sétaút, tanösvény, esőbeálló, kilátó építmény, illemhely, az erdei flóra és fauna bemutatását szolgáló és egyéb, az erdőrendeltetésének megfelelő építmény. Épület csak 100.000 m²-es egybe függő területű földrészleten helyezhető el, megengedett beépítettség 5%, legfeljebb 200 m².

(6) A védelmi és véderdő, valamint a közjóléti erdőterületen fa csak akkor vágható ki, ha azt a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása teszi szükségessé.

(7) Erdőterületen az erdőgazdálkodás csak az erdőtörvény, az erdőterv, illetve a különböző tulajdonú erdők kezelésére létrehozott szervezetek (pl.: erdő-birtokossági társulás) belső előírásai szerint történhet.

12. Mezőgazdasági rendeltetésű területek

12.§ (1) A mezőgazdasági területek használatuk jellege szerint:

- a) Mk: kertes mezőgazdasági területek,
- b) Má: általános mezőgazdasági területek.

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

(2) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

(3) A mezőgazdasági területen gazdasági és lakóépület csak mezőgazdasági művelés megléte esetén helyezhető el.

(4) A mezőgazdasági területen különálló lakóépület, illetve lakást magában foglaló épület, építmény a következő feltételekkel helyezhető el:

- a) az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvíz – szükség esetén technológiai vízellátás is – biztosított,
- b) a villamosenergia (vezetékes vagy helyi) ellátás biztosított,
- c) a keletkező szennyvíz elvezetése zárt csatornahálózatban, korszerű szennyvíztisztító kisberendezés vagy zárt szennyvíztároló alkalmazásával biztosított,
- d) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése, illetve megfelelő szikkasztása biztosított,
- e) a használat során keletkező hulladékok közüzemi elszállítása biztosított,
- f) a terület megközelíthetősége biztosított (az egyes beépíthető földrészletek gépjárművel közútról közvetlenül, de legalább a köz számára megnyitott magánútról megközelíthetők).

13. Kertes mezőgazdasági területek (Mk)

13.§ (1) Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetre vonatkozó általános rendelkezések:

- a) az övezetbe jellemzően gyümölcs és kertművelési ágú területek – volt zártkertek –tartoznak. A terület a kertgazdálkodáshoz kapcsolódó terményfeldolgozás és tárolás építményeinek elhelyezésére szolgál,
- b) az övezetben 1 db, legfeljebb bruttó 50 m²-es gazdasági épület, felépítménnyel azonos alapterületű terepszint alatti építmény (pince) létesíthető, melyhez pihenő funkció is kapcsolódhat.

(2) A kertes mezőgazdasági terület részletes előírásait a 4. melléklet tartalmaz.

14. Általános mezőgazdasági területek (Má)

14.§ (1) Má jelű hagyományos mezőgazdasági területekre vonatkozó általános rendelkezések:

- a) Az övezet jellemzően mezőgazdasági termelés és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgál.
- b) Az övezetben a 10.000 m² feletti telken gazdasági épület mellett 1 db, legfeljebb egy lakásos, legfeljebb 200 m² bruttó alapterületű lakóház is elhelyezhető, de a termeléshez szükséges létesítményeken túl legfeljebb két épület (lakó, gazdasági) lehet egy telken.
- c) Az övezetben birtokközpont alakítható. A birtokközpont telkének nagysága minimum 1 ha, a beépítési százalék a 45%-ot nem haladhatja meg, mely a teljes birtok területének a 10%-ánál nem lehet nagyobb.
- d) A birtokközpontozó tartozó birtoktest nagysága minimum 8 ha.
- e) A minimálisan kialakítandó zöldfelület: 90 %.

(2) Az általános mezőgazdasági terület részletes előírásait a 4. melléklet tartalmaz.

15. Zöldterületek, zöldfelületek, közparkok

15.§ (1) A zöldterületek, zöldfelület rendeltetésű terület építési használat általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerinti tagozódása:

- a) Z-1 jelű közeledési területek menti közkertek
- b) Z-2 jelű közpark, rekreációs célú nagyobb, egybefüggő zöldterületek,
- c) Z-3 jelű lakóterületi és településközponti (templomtér) közkertek.

(2) A Z-1 övezetben közlekedési-, közmű- és hírközlési hálózatok, létesítmények, berendezések, gyalogos és kerékpárutak, illetve közvilágítás kivételével egyéb létesítmény nem helyezhetők el.

(3) A Z-2 övezetben a Z-1 övezeten túl maximum 2%-os beépítettségig elhelyezhető rekreációs-, turisztikai- vagy vendéglátó épület. Egy épület legfeljebb 80 m² alapterületű lehet.

(4) A Z-3 övezetben a zöldfelület 80%-os arányának megőrzésével létesíthető fásított parkoló, játszótér, pihenőpark, kerti létesítmények helyezhetők el.

(5) A zöldterületek részletes előírásait a 4. melléklet tartalmazza.

(6) Táj- és településképi védelmi szempontból a növénytelepítéshez a tájra jellemző, elsősorban lombhullató fajokat kell alkalmazni.

16. Természetközeli területek

16.§ (1) Természetközeli nádas területek övezete a nádassal borított, nádasként nyilvántartott, nagyrészt ökológiai hálózat magterületébe sorolt területek övezete.

(2) A területen épület, építmény nem helyezhető el. A nádas kezelését a természetvédelmi hatósággal egyeztetett módon kell végezni az értékes élőhelyek védelmét szem előtt tartva.

(3) A legkisebb kialakítható telek 10.000 m².

17. Különleges beépítésre nem szánt területek

17.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt területekbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk helyezhető építmények különlegessége miatt a többi beépítésre nem szánt területektől eltérők.

(2) Különleges beépítésre nem szánt területek lehetnek:

- a) turisztikai területek,
- b) temető területe,
- c) sportlétesítmények területe,
- d) szennyvíztisztító területe,
- e) horgászközpont terület,
- f) egyéb gazdasági terület.

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

(3) A Kb -Tu jelű övezet turisztikai területén turisztikai célú sport-, kereskedelmi- és vendéglátó létesítmények, szálláshely helyezhető el.

(4) A Kb -Tu jelű övezet telkein belül kell a szükséges parkolóhelyeket elhelyezni és a parkolókat négy gépkocsiállásonként fásítani kell.

(5) A Kb -Tu jelű övezetre vonatkozó részletes előírásokat a 4 melléklet tartalmaz.

(6) A Kb -T jelű övezetre – temető, kegyeleti- és emlékpark – vonatkozó részletes előírások a következők:

a) A temetők területére a temetőkről és a temetkezésről szóló törvény és a végrehajtásáról kiadott kormányrendelet előírásait kell alkalmazni.

b) A temető területén csak sírhelyek, urnafal és a temető üzemeltetéséhez szükséges építmények, egyházi építmények létesíthetők.

c) A területen a teljes közműellátás, és burkolt út biztosítandó.

d) A temető forgalmához szükséges parkolók a kerítésen kívül is elhelyezhetők.

(7) A Kb -Sp övezetben sportpályák, sportlétesítmények és azokhoz kapcsolódó kiszolgáló-, szolgáltató-, vendéglátó- és szállás létesítmények helyezhetők el.

(9) A Kb -Sz jelű övezet a szennyvíztisztító területe. Az övezetben csak a technológiai létesítmények helyezhetők el. Az övezetben és védőtávolságán belül a közmű előírásokban leírtak betartása kötelező.

(10) A Kb -H jelű – horgászközpont – övezetre vonatkozó előírások:

a) Az övezet jellemzően a halgazdálkodás, a horgásztavakhoz kapcsolódó kiszolgáló, vendéglátó és szállás funkció és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményeinek elhelyezésére szolgál.

(11) A Kb -eG jelű – egyéb, gazdasági terület a meglévő gazdasági terület mellett szabadtéri tárolásra, logisztikai funkcióra szolgáló területe. Raktár, üzem épület helyezhető el, mely környezeti káros anyagot nem kibocsát ki. A természetvédelmi területek mellett 15 méter puffer területet (védelmi, nem beépíthető zónát) kell megtartani, melyet legalább kétszintű növényzettel kell beültetni.

(12) A Különlegese beépítésre nem szánt, részletesen szabályozott övezetek előírásait a 4. számú melléklet tartalmazza.

18. Közlekedési területek

18.§ (1) A közlekedési területek az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével – a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei és amelyek a közforgalmú vasutak építményeinek elhelyezésére szolgálnak.

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

(2) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a Szabályozási Tervlapok tüntetik föl. A Szabályozási Tervlapokon a szabályozási vonalakon és szélességeken kívül feltüntetett közlekedési elemek irányadónak tekintendők.

(3) Közlekedési területfelhasználási kategóriájú területek:

- a) Köu jelű közúti közlekedési terület
- b) Kök jelű kötött pályás közúti közlekedési terület.

(4) A közlekedési területeken az (1) bekezdésben foglaltakon túl elhelyezhetők a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, és szállás, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

(5) A rálátás biztosítása érdekében a belterületen lévő saroktelkek esetében a telek sarokpontjától számított 5-5 méteres távolságon belül épített kerítés – legfeljebb 0.5 m magas – lábazat feletti teljes felületének áttört kialakításúnak kell lennie, valamint ugyanezen távolságon belül az átlátást nem akadályozó növényzetet kell fenntartani. Az előírás nem vonatkozik a saroklecsapással kialakított saroktelkekre.

(6) Az országos közforgalmú vasútvonal számára a jelenlegi és a szabályozási terv szerinti tervezett vasúti területet fenn kell tartani. Vasúti átjáró mellett a külön jogszabályban meghatározott rálátási háromszög – lakott területen a csökkentett rálátási háromszög – területén az út és a vasút szintjétől számított 50 centiméternél magasabb építményt, egyéb létesítményt elhelyezni, 50 centiméternél magasabb fát, növényzetet ültetni, természeteni nem szabad.

(7) A saját telken kívüli parkolóhely kialakításának feltételeit az Önkormányzat a parkolás rendjéről szóló önkormányzati rendeletében határozza meg.

(8) Közlekedési területeken új közműlétesítmények elhelyezése, illetve a meglévő felújítása csak az Önkormányzat által támogatott terv alapján kezdhető meg.

19. Vízgazdálkodási területek

19.§ A V jelű vízgazdálkodási övezetbe vízfolyások medre és parti sávja tartozik. Az övezetben vízgazdálkodáshoz kapcsolódó építmény helyezhető el.

IV. FEJEZET

KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

20. Általános előírások

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

- a) vízellátás,
- b) vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz),
- c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás, távhőellátás),

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

d) elektronikus hírközlés

hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani.

(2) A közművesítésre kerülő területen

a) telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,

b) közművek elhelyezésénél:

b.a) településképi megjelenésre,

b.b) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),

b.c) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre

figyelemmel kell lenni.

(3) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor

a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,

b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,

(4) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:

a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,

b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy

b.a) a 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,

b.b) a 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

(5) A településen közművek nyomvonalát érintő területen tereprendezési és feltárási munkát csak az érintett közmű üzemeltetők hozzájárulásával, szükség esetén felügyeletével szabad végezni.

21. Közművesítés mértékének az előírása

21.§ (1) A településen új épület építése, vagy a rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

a) a belterület, beépítésre szánt területen rendelkezésre áll, illetve biztosított:

a.a) a villamosenergia ellátás,

a.b) a vezetékes ivóvíz ellátás,

a.c) a vezetékes termikus célú energiaellátás (földgáz vagy távhő, vagy megújuló energiahordozó hasznosításával) és

a.d) a jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,

a.e) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;

b) beépítésre nem szánt területen biztosított:

b.a) az egészséges ivóvízellátás,

b.b) a villamosenergia ellátás és

b.c) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,

b.d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

22. Vízellátás

22.§ (1) A vízbázisok:

- a) vízmű kutak,
- b) források,
- c) egyéb kutak

védelmének biztosítására kijelölt hidrogeológiai védőterületen belül az arra vonatkozó rendeletben előírt területhasznosítási korlátozást figyelembe kell venni.

(2) A hidrogeológiai védőterület kijelölésével nem rendelkező víznyerő helyek körül:

- a) ha a talpmélysége kisebb 100 m-nél, akkor 100 m-es,
 - b) ha a talpmélysége meghaladja a 100 m-t, akkor 10 m-es
- sugarú kört belső védőterületként kell kijelölni és arra a területre a rendeletben a belső védőterületre előírt területhasznosítási korlátozást figyelembe kell venni.

(3) Közterületen új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:

- a) dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetéket építeni nem szabad,
- b) azbesztcement anyagú csővezetéket építeni nem szabad,
- c) a közterületi hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében körvezetékként kell kiépíteni,
- d) az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni.

(4) Beépítésre szánt területen új vízhálózat:

- a) csak a szennyvíz közcsontra hálózattal együtt építhető,
- b) nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsontra hálózat üzembe helyezését megelőzően.

(5) Házi-kút csak engedéllyel létesíthető.

(6) Ha a mértékadó külső tűzivíz igény a közhálózatról nem biztosítható:

- a) a közhálózat által biztosítható tűzivíz igény feletti igényre helyi tűzivíz tároló létesítése szükséges,
- b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivíz igényt a közhálózat által biztosítható mértékig,
- c) a közhálózat kapacitásbővítésével kell a tűzivíz ellátást biztosítani.

23. Szennyvízelvezetés

23.§ (1) A településen új szennyvízelvezetést elválasztott rendszerrel kell kiépíteni.

24.§

(2) A talaj, talajvíz védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg sem engedélyezhető.

(3) Szennyvíz bevezetés:

- a) nyílt árokba,

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

- b) időszakos, vagy állandó vízfolyásba,
 - c) felhagyott kutakba
- szigorúan tilos, előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.

(4) A csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően:

- a) az érintett ingatlanoknak csatlakozni kell a közcsonatnára,
- b) kivételt tenni csak azoknál a már beépített ingatlanoknál lehet:
 - b.a) amelyeken a szennyvizek gyűjtése-tárolása a közcsonatna hálózat kivitelezését megelőzően, víz-zárósági próbával igazoltan vízzáróan kivitelezett műtárgyba történik, továbbá
 - b.b) a szennyvizek elszállítatása számlával folyamatosan igazolható, illetve
 - b.c) a szennyvíz tisztításra, kisberendezés üzemeltetésére korábban engedélyt kapott.

(5) Azokon a területeken, ahol a szennyvíz közcsonatna hálózatra való csatlakozás kötelező, használatba vételi engedély a csatlakozás kiépítéséig nem kapható.

24. Szennyvízelvezetési mód

25.§ (1) A beépítésre szánt közcsonatna hálózattal rendelkező területen új épületet már csak a közcsonatna hálózatra való csatlakozással lehet építeni.

(2) A beépítésre szánt még nem csatornázott területén új beépítést, építési engedély köteles beruházást megvalósítani csak akkor lehet, ha a telkeken létesítendő építményekből a szennyvíz veszélymentesen, a környezet károsítása nélkül kivezethetők:

- a) a közcsonatna hálózat tovább építésével arra tud csatlakozni, vagy
- b) a telken belül víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáró műtárgyba gyűjti a szennyvizeket és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítatja, vagy
- c) amennyiben engedéllyel üzemelő szennyvíztisztító kisberendezést alkalmaznak, azt a műszaki igénynek megfelelő szinten bővítik.

(3) A beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket:

- a) amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a közcsonatna hálózat még nem került kiépítésre vagy a település közcsonatnázásának kiépítését követően az nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül,
 - a.a) a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni,
 - a.b) az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállítatani,
 - a.c) ha a közcsonatna hálózat kiépítése a területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanoknak egy éven belül rá kell csatlakozni a közcsonatna hálózatra, vagy
 - a.d) kisberendezés is alkalmazható, ha az a c) pontban leírtakat teljesíti;
- b) amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 5 m³-t és a közcsonatna hálózat még nem került kiépítésre vagy a közcsonatna hálózat kiépítését követően az nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül, kisberendezés is alkalmazható, ha az a c) pontban leírtakat teljesíti.

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

c) Kisberendezés akkor alkalmazható, ha azt az a-b) pont megengedi, továbbá az alábbi feltételek teljesülnek:

c.a) a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll,

c.b) az egyéb előírások, korlátok nem tiltják,

c.c) a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható,

c.d) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,

c.e) a tisztítóberendezés a befogadóhoz igazított tisztítási hatásfokot teljesíti.

d) Ha ellehetetlenül a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése ki kell építeni a közcsontra csatlakozást.

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

25. Szennyvízkezelés, elhelyezés

26.§ (1) Bármely övezetben kibocsátott szennyvíz szennyezettségének meg kell felelnie a kommunális szennyvíz szennyezettség mértékének, a későbbi közcsontra való rákötési előírásoknak.

(2) A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.

(3) Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése, elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez a szakhatóságok engedélyének a beszerzése is szükséges.

(4) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:

a) búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,

b) búzzár, zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.

(5) Védőtávolságon belül:

a) beépítésre szánt területen lakó-, üdülő, vegyes, gazdasági (erősen szennyező ipar kivételével), különleges (hulladéklerakó kivételével) terület nem létesíthető.

b) beépítésre nem szánt területen élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, élelmiszer, gyógyszer nem állítható elő, nem tárolható, nem csomagolható és nem forgalmazható.

(6) A szennyvíztisztító telep 300 m-es védőtávolságán belülre is az (5) bekezdésben leírtak vonatkoznak.

26. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

27.§ (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (tavak, árkok, vízfolyások) egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót végezni csak vízjogi engedély alapján szabad.

(2) Új vízfelületet (pl. tavat) létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján szabad. Látvány tavat létesíteni csak akkor szabad, ha a szükséges víz utánpótlás állandóan biztosítható.

(3) Vízfelületek karbantartásának céljára:

- a) állami karbantartású vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén minimum 6-6 m-es,
 - b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén minimum 3-3 m-es,
 - c) tavak, tározók part éleitől minimum 3-3 m-es
- sávot szabadon kell hagyni. Amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet kijelölni, akkor arra a karbantartó számára szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.

(4) Talajerózió csökkentésére övárók létesítése szükséges.

27. Csapadékvíz elvezetés

28.§ (1) A csapadékvíz

- a) elvezetésére elválasztott rendszerű (akár zárt csatornás, akár nyílt burkolt-, burkolatlan árok) vízelvezetést kell kiépíteni, a csapadékvíz elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető,
- b) élővízbe – akár nyílt árokrendszerrel, akár zárt csapadékcatornával összegyűjtve – történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy (szennyezési veszély esetén CH leválasztó műtárgy) elhelyezése kötelező,
- c) az elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell:
 - c.a) minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás esetén,
 - c.b) új telekosztás esetén és
 - c.c) a beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal tovább vezethető a befogadóig.

(2) Ha a csapadékvíz szállító hálózat vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását (akár telken belüli elszikkasztással, akár csúcsvízhozam csökkentéssel) megoldani

(3) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat:

- a) kiemelt szegéllyel kell kivitelezni,
- b) vízzáró burkolattal kell ellátni és
- c) a parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak CH leválasztó műtárgyon keresztül vezethető a közcsatornába (akár nyílt, akár zárt a vízelvezető rendszer),
- d) szilárd burkolat nélkül, vagy gyephézagos burkolattal ilyen méretű parkoló létesítése tilos.

(4) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni.

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

(5) Nyílt árkos felszíni vízelvezetésű területen az árok telkenkénti 3,5 m-nél hosszabb szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssé alakítása nem engedélyezhető sem parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.

(6) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért

- a) az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
- b) a vízszállítás akadálymentes legyen,
- c) egy telekre (sarok telkek kivételével) csak és kizárólag egy áteresz létesíthető,
 - c.a) az áteresz szélessége telkenként nem lehet 3,5 m-nél nagyobb,
 - c.b) a kocsi behajtó kerékfogó szegélye 10 cm-nél jobban nem emelkedhet ki a kocsi behajtó felszínéről,
 - c.c) a kocsi behajtó szegélye nem lehet 6 cm-nél szélesebb,
- d) a nyílt árok fenekét és legfeljebb 50 cm magasságig az oldalát a szint- és medertartás, valamint a karbantarthatóság érdekében burkolni kell,
- e) a meredek nyomvonalon kialakított nyílt árkot teljes keresztmetszetében burkolni kell.

28. Villamosenergia ellátás

29.§ (1) Belterületen, beépítésre szánt új fejlesztési területeken, valamint már beépített területen, ahol a hálózatok föld alatti elhelyezéssel üzemelnek:

- a) új 120 kV-os nagy feszültségű,
- b) új közép-feszültségű (vagy meglevő rekonstrukcióját),
- c) új kisfeszültségű (vagy meglevő rekonstrukcióját),
- d) közvilágítási és
- e) villamosenergia ellátási hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) Belterület már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a villamosenergia ellátás hálózatai és az elektronikus hírközlési hálózatok is föld feletti vezetésűek:

- a) új villamosenergia elosztási,
 - b) közvilágítási
- vezetékeket a meglevő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

29. Vezetékes elektronikus hírközlés

30.§ (1) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglevő gyenge és erősáramú hálózatok földfeletti vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglevő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(2) Új elektronikus hírközlési hálózatokat, beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös,

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(3) A nyilvános távbeszélő állomást elsősorban a nagyobb tömegeket vonzó épületek közterületi frontján kell elhelyezni.

30. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

31.§ (1) Vezeték nélküli szolgáltatás antennáinak telepítése tilos:

- a) a fokozottan védett természetvédelmi területen,
- b) az ökológiai hálózat részét képező magterületen,
- c) az ökológiai hálózat részét képező ökológiai folyosón,
- d) az ökológiai hálózat részét képező puffer területen,
- e) a tájképvédelmi területen,
- f) a Natura 2000 területen,
- g) a fokozottan védett természeti területen.

(2) Egyéb területeken a környezetbe illesztés feltételeivel a vezeték nélküli szolgáltatás antennái elhelyezhetők.

(3) Új antenna telepítésénél 500 m-es körzetben már meglevő antenna előfordulása esetén – ha az nem lakóterületi övezetben fekszik – azzal közös tartószerkezetre lehet csak elhelyezni.

(4) Beépített, illetve beépítésre szánt területen antennát önálló tartó szerkezetre telepíteni nem lehet, az csak meglevő építményre telepíthető.

(5) Beépített, beépítésre szánt területen új antennák elhelyezésére a gazdasági, település központi és központi vegyes övezetekben, a lakóépületek elkerülésével kell az antennák számára helyet keresni.

V. FEJEZET KÖRBYEZETVÉDELEM

31. Levegőtisztaság

32.§ (1) A község területe az egyes légszennyező anyagok tekintetében az alábbi légszennyezettségi zónákba tartozik:

- a) kéndioxid: F,
- b) nitrogéndioxid: C,
- c) szénmonoxid: F,
- d) szilárd (PM10): D,
- e) szerves vegyület: F,

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

(2) Légszennyező hatása miatt védelmi övezetet igénylő tevékenység kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a védelmi övezet területe lakó- és vegyes területet, üdülőtérületet, rekreációs célú területeket (pl.: különleges területek, zöldterület) nem érint. Védelmi övezeten belül lakó-, üdülőépület, oktatási-, egészségügyi-, szociális- és igazgatási célú épület nem helyezhető el.

(3) A község területén kellemetlen szagot, bűzt, diffúz légszennyezést okozó tevékenységek folytatása kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha megfelelő technológiával (pl. elszívási technológia, felületnedvesítés) a légszennyező anyagok terjedése megakadályozható.

32. Felszíni és felszín alatti vizek védelme

33.§ (1) A terület a felszín alatti vizek és a földtani közeg szennyeződéssel szembeni érzékenysége szempontjából „fokozottan érzékeny” besorolású. A területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, illetve technológiák alkalmazhatók, amelyek során a vonatkozó országos érvényű jogszabályokban előírt, a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékek teljesíthetők.

(2) A Szabályozási Terven jelölt védőterületek hidrogeológiai „A-B” védőterületén belül levő területeken a területhasználat és létesítmények elhelyezése során érvényesíteni kell a külön jogszabályban meghatározott követelményeket és korlátozásokat.

(3) A felszín alatti vízkészlet használata (pl.: öntözési célra) kizárólag vízjogi engedély és a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján történhet.

(4) A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A felszíni vizek környezetében nem folytathatók olyan tevékenységek, melyek veszélyeztetik a vizek, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát és talaj vagy talajvízszennyezést okozhatnak, így különösen:

- a) hulladék, illetve szennyvizek a felszíni vizekbe nem vezethetők,
- b) összegyűjtött csapadékvizek kizárólag abban az esetben vezethetők felszíni vízfolyásba, ha minőségük a „2. egyéb védett területi kategóriába tartozó” befogadóra vonatkozó előírásoknak megfelel,
- c) növényvédelmi tevékenység a vízfolyások környezetében a növényvédőszer veszélyességétől függően 200 m-en belül nem folytatható.

(5) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávokban a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.

33. A termőföld védelme

34.§ (1) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell.

(2) Feltöltések kialakítására kizárólag talajvédelmi szempontból minősített vagy szabványosított termék és anyag használható. Környezetet károsító anyag, illetve veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát igazolni kell.

(3) Talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függetlenül víz-, szénhidrogén záró) aljzaton végezhetők. Trágya, trágyalé kizárólag zárt tárolóban gyűjthető.

(4) Mezőgazdasági rendeltetésű terület szennyvízzel történő öntözése vízfolyások, természeti területek 100 m-es körzetében és a belterülettől 1000 m-en belüli távolságban nem engedélyezhető.

34. Hulladékkezelés

35.§ (1) A keletkező kommunális szilárd hulladékok rendezett gyűjtését és a szükséges időközönkénti elszállítását biztosítani kell. A keletkező hulladékok kizárólag kijelölt hulladéklerakó helyre szállíthatók.

(2) Új beépítésre szánt területek kialakítása kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a területen a csatornahálózat a vízhálózat kiépítésével egyidejűleg kiépül, illetve a szennyvizek csatornahálózatra való rákötése biztosítható.

(3) Meglévő beépítésre szánt területeken új épületek, létesítmények kialakítása abban az esetben engedélyezhető, ha a teljes közművesítettség megvalósításáig a szennyvizek gyűjtése jelen rendeletben foglalt előírásoknak megfelelően történik. A csatornahálózatba be nem kapcsolható mezőgazdasági területeken bármely szennyvizet eredményező létesítmény csak akkor üzemeltethető, ha a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban történik. A szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.

(4) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcatornába, illetve szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, illetve előkezelni kell. A közcatornába kizárólag a vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.

(5) Veszélyes hulladékokat eredményező tevékenységek a lakóterületen és a vegyes területeken kizárólag a lakosság alapfokú ellátásához kapcsolódó tevékenységek folytatása esetén engedélyezhetők.

(6) A keletkező veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, illetve az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladékfajtként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.

35. Környezeti zaj elleni védelem

36.§ (1) A Képviselő-testület a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló miniszteri rendeletben megállapítottól nem állapít meg szigorúbb zajterhelési határértékeket.

(2) Környezeti zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad tervezni, létesíteni,

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSTEREVEZÉSI TERV felülvizsgálat

üzembe helyezni, hogy az a vonatkozó jogszabályban a területre, illetve az illetékes környezetvédelmi hatóság által a létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg.

(3) A közlekedésből származó környezeti zajsztint a zaj ellen védendő létesítmények környezetében a vonatkozó jogszabályban az útkategória függvényében meghatározott határértékeket nem haladja meg.

(4) Közlekedési eredetű zaj elleni védelem érdekében az utcák mentén fasorok telepítése és lakóterületen minimum 5 m, gazdasági területen 10 m mély előkert kialakítása szükséges.

36. Természetvédelem

37.§ (1) A Natura 2000 területek európai jelentőségű természeti területek, ahol az ezekre vonatkozó jogszabályokban rögzítettek szerint kell eljárni.

(2) Az Országos ökológiai hálózat részét képező Ökológiai mag- és puffer területekre a Veszprém Megye Területrendezési Tervében (15/2019. (XII.13.) önk. rendelet) előírtak vonatkoznak.

(3) Ex-lege védett lápok, források területén a vonatkozó országos előírások betartandók.

VII. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

37. Hatályba léptető és vegyes rendelkezések

38.§ (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

(2) E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépésükkor folyamatban lévő ügyekre is alkalmazni kell, ha azok az építendő számára kedvezőbbek.

(3) Hatályát veszti a Pétfürdő nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 15/ 2013. (XII.11.) önkormányzati rendelet.

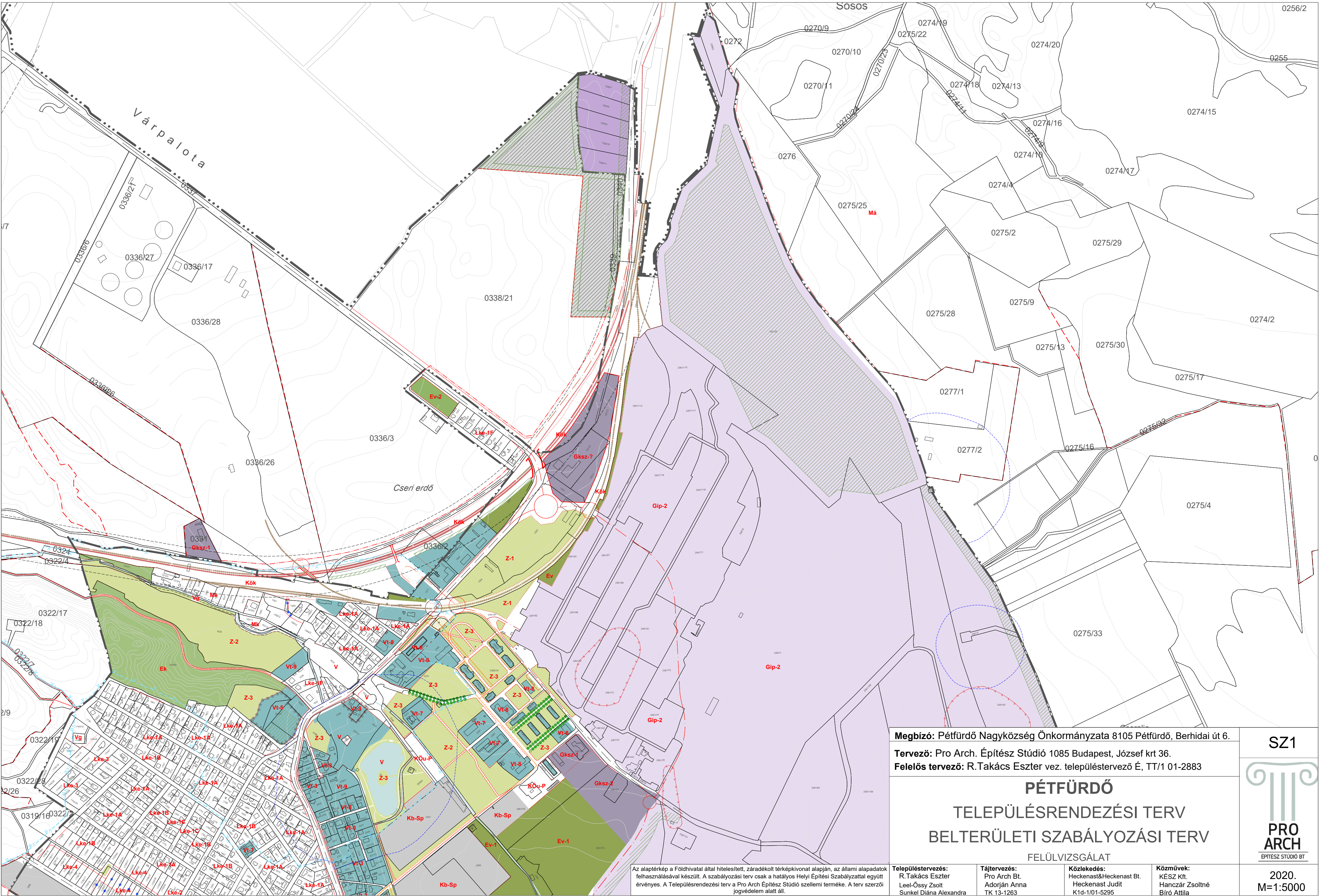
Horváth Éva
polgármester

Jánosiné Izsó Ildikó
jegyző

Kihirdetési záradék:

E rendelet kihirdetve: 2020.-én.

Jánosiné Izsó Ildikó
jegyző



Megbízó: Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata 8105 Pétfürdő, Berhidai út 6.
Tervező: Pro Arch. Építész Stúdió 1085 Budapest, József krt 36.
Felelős tervező: R.Takács Eszter vez. településtervező É, TT/1 01-2883

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV
FELÜLVIZSGÁLAT

Településtervezés: R.Takács Eszter Leel-Össy Zsolt Sunkel Diána Alexandra	Tájtervezés: Pro Arch Bt. Adorján Anna TK 13-1263	Közeledés: Heckenast&Heckenast Bt. Heckenast Judit K1d-1/01-5295	Közművek: KÉSZ Kft. Hanczár Zsoltné Bíró Attila
--	--	---	--

SZ1

PRO ARCH
ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ BT

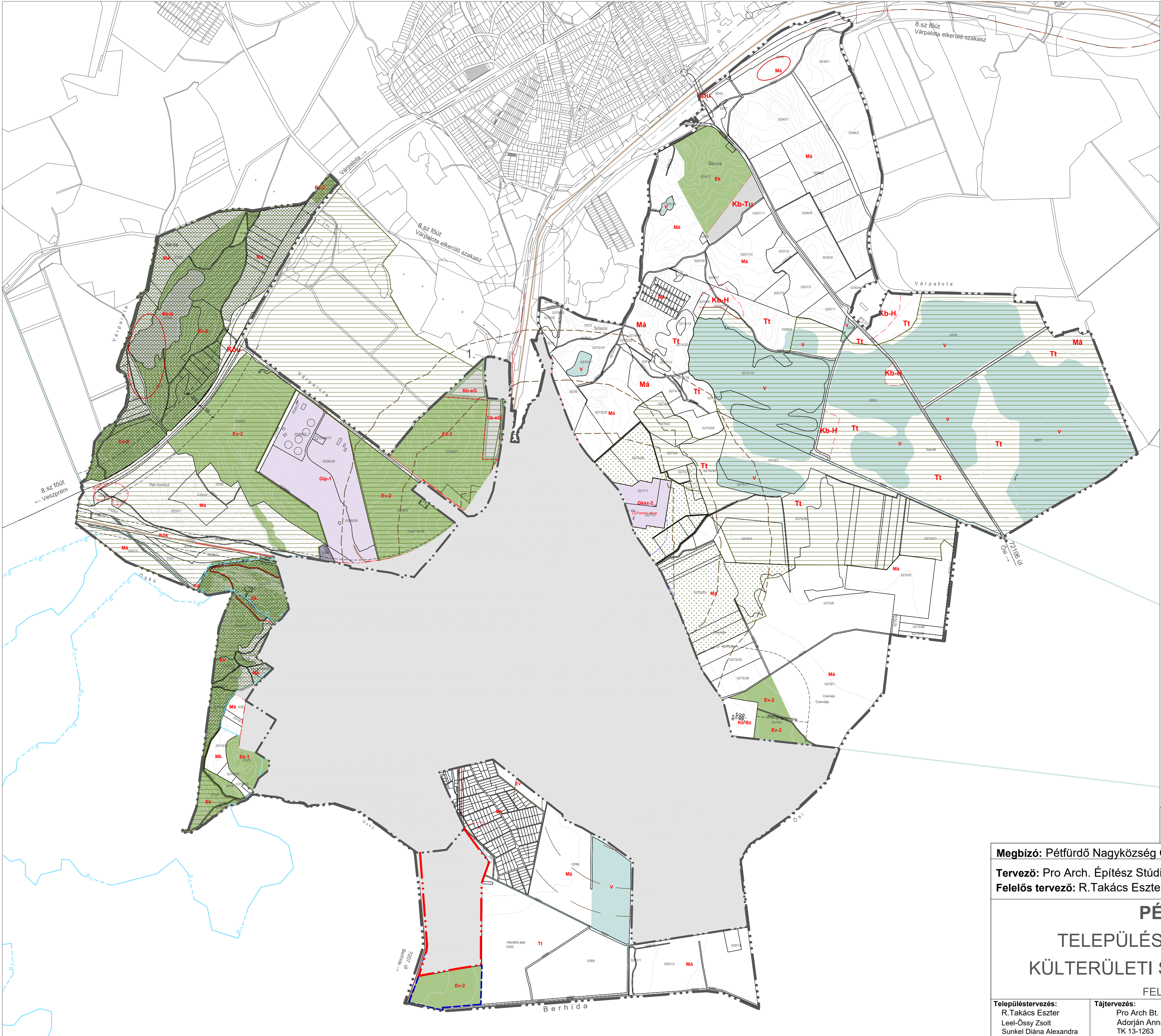
2020.
M=1:5000

Az alaptérkép a Földhivatal által hitelesített, záradékoltt térképkivonat alapján, az állami alapadatok felhasználásával készült. A szabályozási terv csak a hatályos Helyi Építési Szabállyzattal együtt érvényes. A Településrendezési terv a Pro Arch Építész Stúdió szellemi terméke. A terv szerzői jogvédelem alatt áll.



Közművek:
KÉSZ Kft.
Hanczár Zsoltné
Bíró Attila

Az alaptérkép a Földhivatal által hitelesített, záradékoltt térképkivonat alapján, az állami alaprajzi szabályozások és jogszabályok figyelembevételével készült. A szabályozási terv csak a hatályos Helyi Építési Szabállyal egyidejűleg érvényes. A Településrendezési terv a Pro Arch Építészet Stúdió szellemi terméke. A terv szerzői jogvédelem alatt áll.



Jelmagyarázat

közigazgatási terület határa

belterület határa, belterület

tervezett belterület határ, tervezett belterület

szabályozási vonal

területfelhasználási egység határa

Má

övezeti jel

területfelhasználási egységek

Gksz

gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató terület

Gip

gazdasági ipari terület

K

különleges beépítésre szánt területek

Kb

különleges beépítésre nem szánt területek

Z

zöldterület - közpark

Má

általános mezőgazdasági terület

Mk

kertes mezőgazdasági terület

E

erdőterület

Tt

természetközeli terület

V

vízgazdálkodási terület

védelmek és korlátozások

megtartásra javasolt régészeti lelőhely

védőtávolság

Natura 2000 terület határa

Országos ökológiai hálózat magterület

ex lege védett láp

külső védőidom (felülvizsgálat alatt)

hidrogeológiai A védőterület határa

hidrogeológiai B védőterület határa

veszélyességi övezetek az 1999.évi LXXIV.tv alapján

közlekedés és közmű

országos főút tengelye

javasolt országos főút tengelye

új vasúti tengely

javasolt gyűjtőút nyomvonal

oooo

tervezett térségi kerékpárút

oooo

egyéb kerékpárút

.....

tervezett gyalogút

Az alaptérkép a Földhivatal által hitelesített, záradékolt térképkivonat alapján, az állami alapadatok felhasználásával készült. A szabályozási terv csak a hatályos Helyi Építési Szabállyzattal együtt érvényes. A Településrendezési terv a Pro Arch Építész Stúdió szellemi terméke. A terv szerzői jogvédelem alatt áll.

Megbízó: Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata 8105 Pétfürdő, Berhidai út 6.

Tervező: Pro Arch. Építész Stúdió 1085 Budapest, József krt 36.
Felelős tervező: R.Takács Eszter vez. településtervező É, TT/1 01-2883

PÉTFÜRDŐ

TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERV

KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV

FELÜLVIZSGÁLAT

Településtervezés: R.Takács Eszter Leel-Össy Zsolt Sunkel Diána Alexandra	Tájtérvezés: Pro Arch Bt. Adorján Anna TK 13-1263	Közlekedés: Heckenast&Heckenast Bt. Heckenast Judit K1d-1/01-5295	Közművek: KÉSZ Kft. Hanczár Zsoltné Bíró Attila
---	---	---	---

SZ3



PRO
ARCH
ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ BT

2020.
M=1:15000

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

3. melléklet.

Beépítésre szánt övezetekre vonatkozó előírások

Övezet jele	kialakítható építési telek			beépíthető, kialakítható építési telek			legnagyobb épület magasság H, m
	Legkisebb területe m ²	Legkisebb szélessége	Legkisebb mélysége m	Beépítési módja	Legnagyobb beépítettség %	Legkisebb zöldfelülete %	
Lke-1A	K-500	14	35	O	30	65	5,0
Lke-1B	K-800	20	30	Sz	30	65	5,0
Lke-1C	K-700	16	35	lkr	30	65	5,0
Lke-2	K-800	30	40	Sz	30	60	6,5
Lke-3	800	20	40	Sz	30	60	5,0
Lke-4	800	2015	40	Sz/O	30	60	5,0
Lke-5	750	18	40	Sz	30	65	5,0
Vt-1	K	K	K	E	K	K	13,5
Vt-2	K	K	K	E	K	K	11,0
Vt-3	K-600	16	30	Sz/O	35	30	5,5
Vt-4	800	40	50	Sz	35	30	8
Vt-5	400	20	20	Sz	40	30	4,5
Vt-6	1000	30	30	Sz	40	30	6,5
Vt-7	K-3000	30	40	Sz	25	40	5,0
Vt-8	K-800	30	40	Sz	25	40	6,5
Vt-9	2000	30	50	Sz	15	60	5,0
Gksz-1	5000	30	100	Sz	30	30	11,5
Gksz-2	K-3000	-	-	Sz	30	30	K-10,5
Gip-1	K	K	K	Sz	30	40	12,5
Gip-2	K-6000	50	80	Sz/O	30	40	K-12,5
K-G	-	-	-	-	40	-	3,5

K-jel magyarázata:

K-3000 (telekméret) minden, kialakult telek beépíthető, új telek csak a megadott méretekkel alakítható

K-10,5 (épületmagasságnál): kialakult építmény magasság megtartható, új épület 10,5 m lehet

E- egyedi, úszótelkes beépítés

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

Beépítésre nem szánt övezetekre vonatkozó előírások

Övezet jele	kialakítható építési telek			beépíthető, kialakítható építési telek			legnagyobb épület magasság H, m
	Legkisebb területe m ²	Legkisebb szélessége m	Legkisebb mélysége m	Beépítési módja	Legnagyobb be- építettsége %	Legkisebb zöldfelülete %	
Mk	720	14	-	Sz	3%	70	4,0
Má	10.000	30	-	SZ	45%		5,0
Z-1	-	15 m	-	-	2	90	
Z-2	10.000	80 m	-	Sz	2	80	4,2
Z-3	-	15 m	-	-	5	80	-
Kb-Tu	K-5000-	-	-	Sz	5	90	4,5
Kb-Sp	K-500	50	-	Sz	2	65	6,5
Kb-H	K-6000-	-	-	-Sz	5	90	5,5
Kb-eG	K-6000-	-	-	-Sz	5	35	6,5

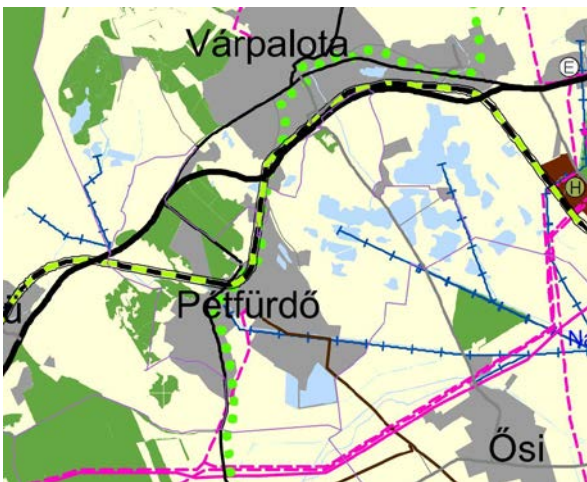
II. Alátámasztó munkarészek

PÉTFÜRDŐ

TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

Területrendezés

Általános bemutatás



Pétfürdő három tájegység találkozásánál fekszik: északnyugaton a Veszprémi fennsík dolomitkarsztja, délen a Mezőföld északi pereme, keleten pedig Sárrét vizes lapálya alkotják a tájat. Így a tájképet meghatározza a három tájegység különbözősége, viszont az iparterület kiterjedése a legdominánsabb eleme a tájhaszónak.

A település a múlt században alakult ki, vízbázisra és szénbányászatra telepített vegyi üzemből fejlődött ki, 1931-től. Pétfürdő legmeghatározóbb eleme a mai napig, és belterületének egész keleti részét iparterület képezi. A Péti-víz nevű patak körül nagyobb kiterjedésű véderdők és zöldterületek vannak, néhány sport-

területtel. Ezt a területet vegyes településközpont terület szegélyezi a főúttal, amik intenzívebb beépítésűek. A főút túloldalán kertvárosias lakóterület, amitől nyugatra mezőgazdasági- és erdőszáv van. A település déli részén kertés területek vannak, amiknek egy jelentős része már Öskü közigazgatási területéhez tartozik. Északra, a belterület határa mentén egy keskeny lakóövezet található, Cserfalva néven. Délen, a Berhidai (7207 j.) út mellett, a település keleti részén lakótelep van, amely egészen a Fazekas Mihály utca vonaláig húzódik.

A település jó közúti kapcsolatokkal bír, megépült a 8.sz. Székesfehérvár-Rábfüzes I. rendű főút, Várpalota és Veszprém közötti szakaszán a településhez kapcsolódó új csomópont, mely észak felé a 7207 j. országos mellékúton, illetve a Berhidai úton érhető el. Közigazgatási területén áthalad az Ósi felé vezető, 72106 j. út, mely Várpalotával köti össze a települést. A vasúti összeköttetést a Székesfehérvár-Szombathely viszonylat adja, melynek állomása a főúttól északnyugatra található. Az ipari területeket külön-külön iparvasút is kiszolgálja, mind a keleti iparterületre mind pedig az északra is érkezik vágány Várpalota felől. A vasút tervezett átépítése nagyobb változást hozhat a településen. A személyforgalmat lebonyolító viszonylat kétvágányúsítása és sebességnövelése (80 → 160 km/h) miatt új nyomvonal létesítendő, a mai vágányoktól északabbra, melynek tervezett nyomvonalát a terv tartalmazza.

A Berhidai út mentén térségi kerékpárutat terveznek, ami összeköttetést biztosítana a környező települések és Pétfürdő között.

Pétfürdő belső közúti rendszerének főtengelye a Berhidai út, ami igen nagy forgalmat bonyolít le. A problémát az átmenő teherforgalom és az iparterületre érkezők jelentik. A gazdasági területekről induló teherforgalom új útvonalára terv távlati javaslatot fenntartja, mely mentesíti a nagyközség lakóterületeit az átmenő-forgalom zavaró hatásaitól.

A térbeli településfejlődést meghatározzák a természeti adottságok és védelmek, valamint északon és keleten az iparterületek, délen pedig a közigazgatási határ. **A terv egy kisebb, lakóterületi fejlesztést segít elő a szabályozási terv korrekciójával, a kertváros délnyugati részén, a temetőtől északra. Az úgynevezett „Micsurin” területen kertés lakóövezetben, családiházak építésére van lehetőség.**

Intézményi ellátottságát tekintve Pétfürdő alapfokon jól ellátott. Azonban a hálózata a lakóterületekhez kapcsolódva, elkülönülve épültek ki. A Berhidai út- Hősök tere környékén, Pétgyártelepen található a kultúrház, iskola, szakiskola és kollégium. A közpark körüli intézménygyűű fejlesztése során új polgármesteri hivatal valósult meg. A kertvárosi részen helyezkedik el a katolikus templom, az egészségház és a bölcsőde is. A lakótelep északi részén épült fel az új általános iskola, déli részén pedig az óvoda.

A nagy kiterjedésű ipari területen belül további szabad, a termeléshez kapcsolódó ipari gazdasági fejlesztésre alkalmas területek állnak rendelkezésre. A gyárak üzemeltetését és fejlesztését szigorú környezetvédelmi előírások befolyásolják, amik során a környezetbarát tevékenységgel az üzemek és a település

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

együtt fejlődhet tovább. **A nagy üzemi területet kiegészítő, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági egységek kijelölésére merült fel az igény a település északi, illetve déli részén.**

A jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközök:

- Településfejlesztési koncepció: a koncepciót 2012-ben fogadta a képviselő testület, így a 10 éven belüli tervet nem kell megújítani, az abban foglaltakat az önkormányzat továbbra is érvényesnek tartja.
- Településszerkezeti Terv: eredeti: 588/2013 (XII.10.), módosítások 486/2015. (XI.5), 334/2016. (IX.1)
- Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv: 15/2013. (XII.11.)

Felülvizsgálat tartalma

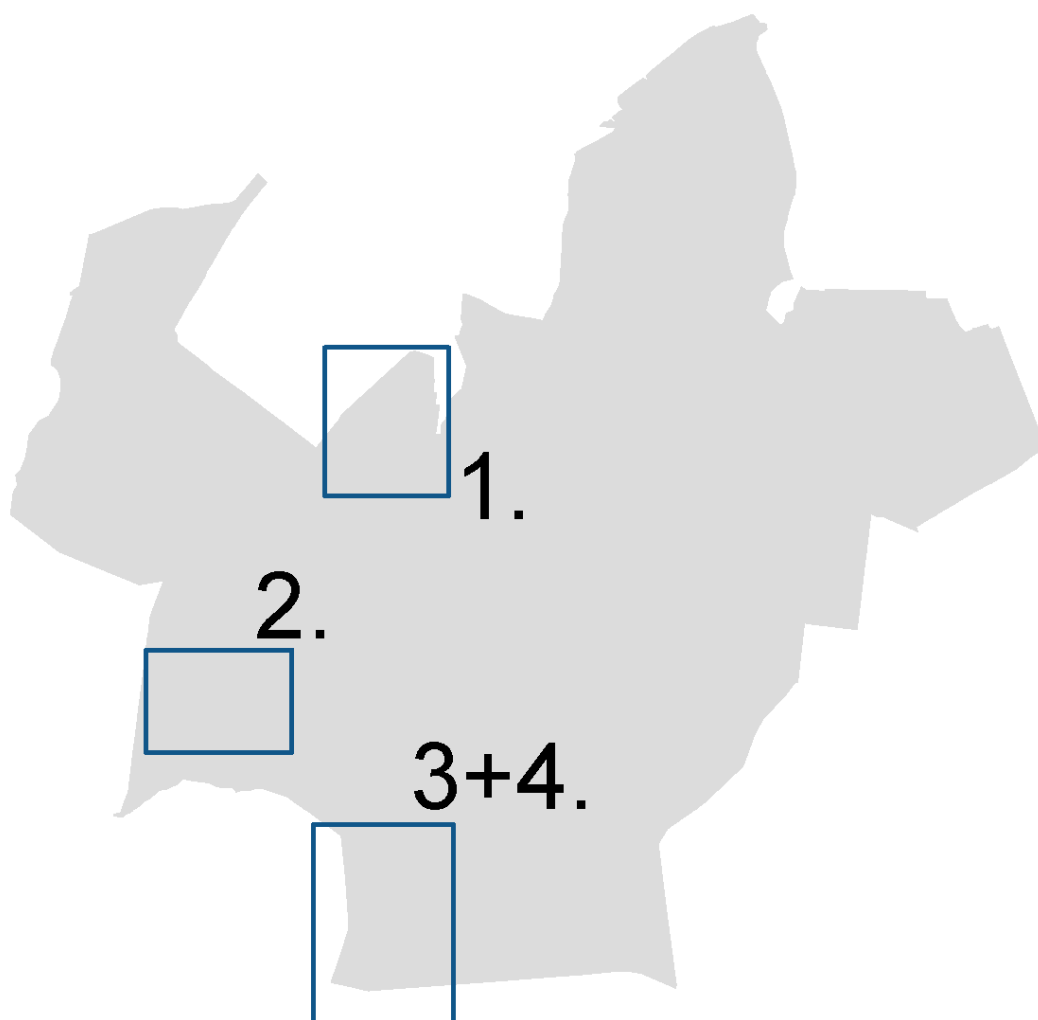
A jelen terv a meglévő településrendezési eszközök felülvizsgálatát tartalmazza. a 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet alapján.

- A településfejlesztési koncepció az előírások szerint kiegészül az alátámasztó vizsgálatokkal.
- A településszerkezeti terv új alaptérképen kerül dokumentálásra, melyen a törvényi előírások szerint új védő és védelmi övezetek kerülnek feltüntetésre, a térségi tervi megfeleltetések igazolása elkészült. A TSZT leírás kiegészül területhasználati mérleg, biológiai aktivitásérték egyenleg számítással. Két kisebb, új fejlesztési terület lesz. A megépült 8-as főút ábrázolásra került.
- Helyi Építési Szabályzat a törvényi előírások szerint felülvizsgálatra került. Többek között a beépíthető telek területre, a kertvárosias lakóterületekre vonatkozó előírások módosultak. Új beépítésre nem szánt terület került szabályozásra. A törvényességi vizsgálatnak megfelelő módosítások átvezetésre kerülnek. A jogszabályszerkesztési előírások szerinti átdolgozás készül el.
- Szabályozási terv tartalmazza az új fejlesztések szabályozását, a törvények módosítása során felmerült korrekciókat.

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

Módosítások

1. Gazdasági terület bővítése a település észak-keleti szélén (0338/21, 0339, 0340 hrsz)
2. „Micsurin” lakóterület szabályozásának módosítása (1759/9 - 1759/32 és a 1759/34 - 1759/43 hrsz-ú ingatlanok)
3. Déli gazdasági terület szabályozása, illetve véderdő kijelölése a 0309/7, 0309/2, 0309/4, 0309/5, 0310, 0311/2 (egyes részei) hrsz-ú ingatlanok
4. Erdőterület kijelölése a 0300 hrsz- terület egyes részein
5. Lakóterületi övezeti paraméterek módosítása
6. HÉSZ felülvizsgálata



PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

1. Gazdasági terület bővítése a település észak-keleti szélén (0338/21, 0339, 0340 hrsz)



Pétfürdő belterületének északi részén lévő 1526/7 - 1526/11 hrsz-ú, kereskedelem-szolgáltató gazdasági terület besorolású ingatlanok bővítési igénye merült fel. A bővítés a már külterülethez tartozó a 0339, 0340 és a 0338/21 hrsz-ú területeket érintené 6,65 ha kiterjedésben.

A terület közúti kapcsolata erős, a területet érinti a települések kötötti főút, melyről közvetlenül elérhető a 8-as számú, országos jelentőségű főút és Várpalota is.

Jelenlegi állapot

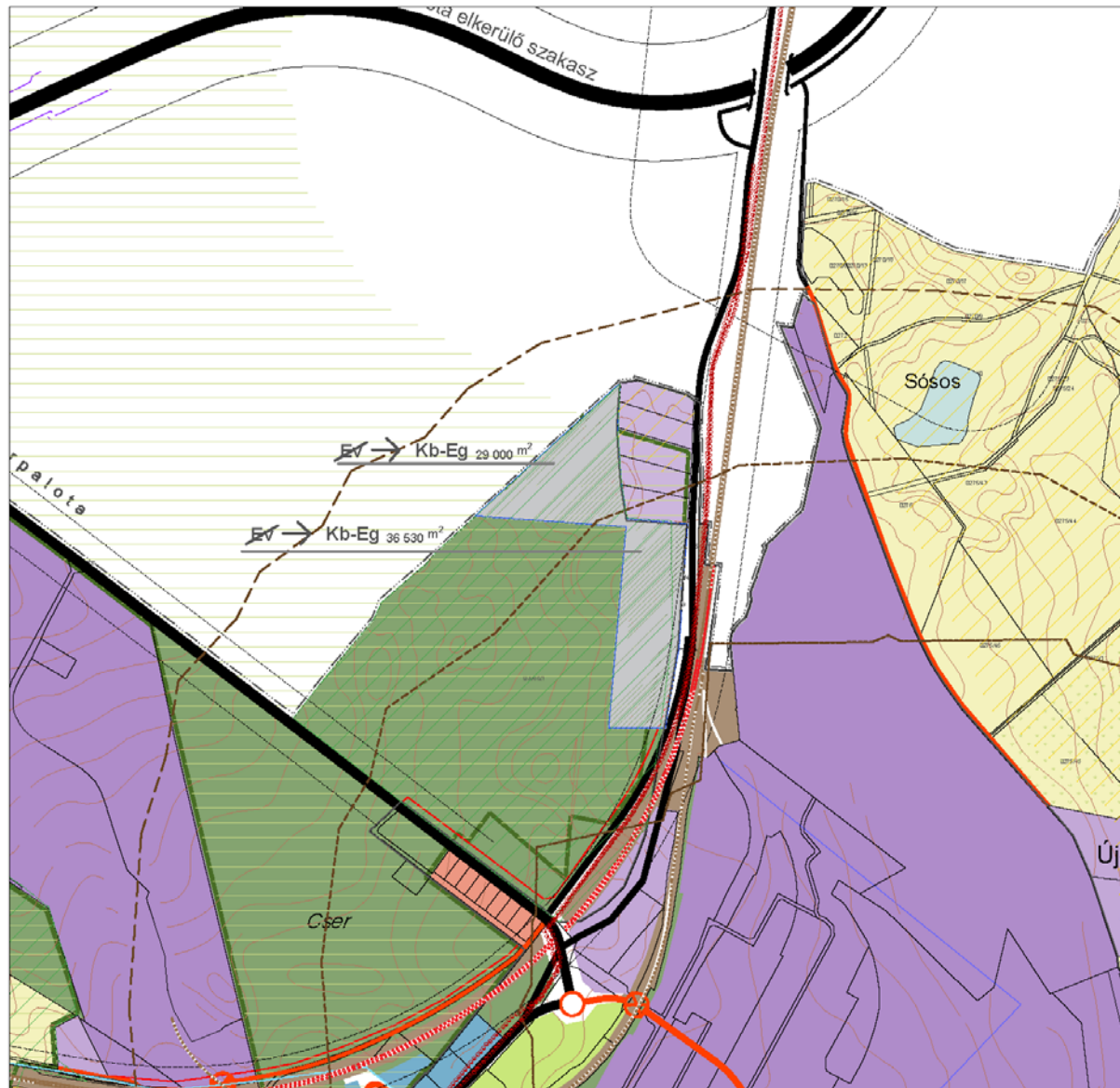
A Településrendezési tervben a terület jelenleg védelmi erdőterület (Ev) részét képezi. A 6,65 ha-os terület beépítetlen. A terület talajadottságai miatt nincs beerdősülve. Az országos terveken ökológiai magterületként van feltüntetve, de a terület régebben meddőhányó volt.

Javaslat

A 0339, 0340 hrsz-ú területek és a 0338/21 hrsz-ú terület egy részének Különleges-beépítésre nem szánt - gazdasági, övezetbe való átsorolása tenné lehetővé, hogy a meglévő, szomszédos telepen fejlesztéseket valósítsanak meg. A biológiai **aktivitás érték fatelepítéssel kompenzálható**, melyre település déli részén kerül sor.

területfelhasználás	terület mérete	egységnyi BA érték	területi össz BA érték
védelmi erdőterület	6,65	9	59,85
Különleges, egyéb, beépítésre nem szánt gazdasági terület beépítésre nem szánt terület (max beépítettség 5%)	6,65	3,2	21,28

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat



jelenlegi állapot

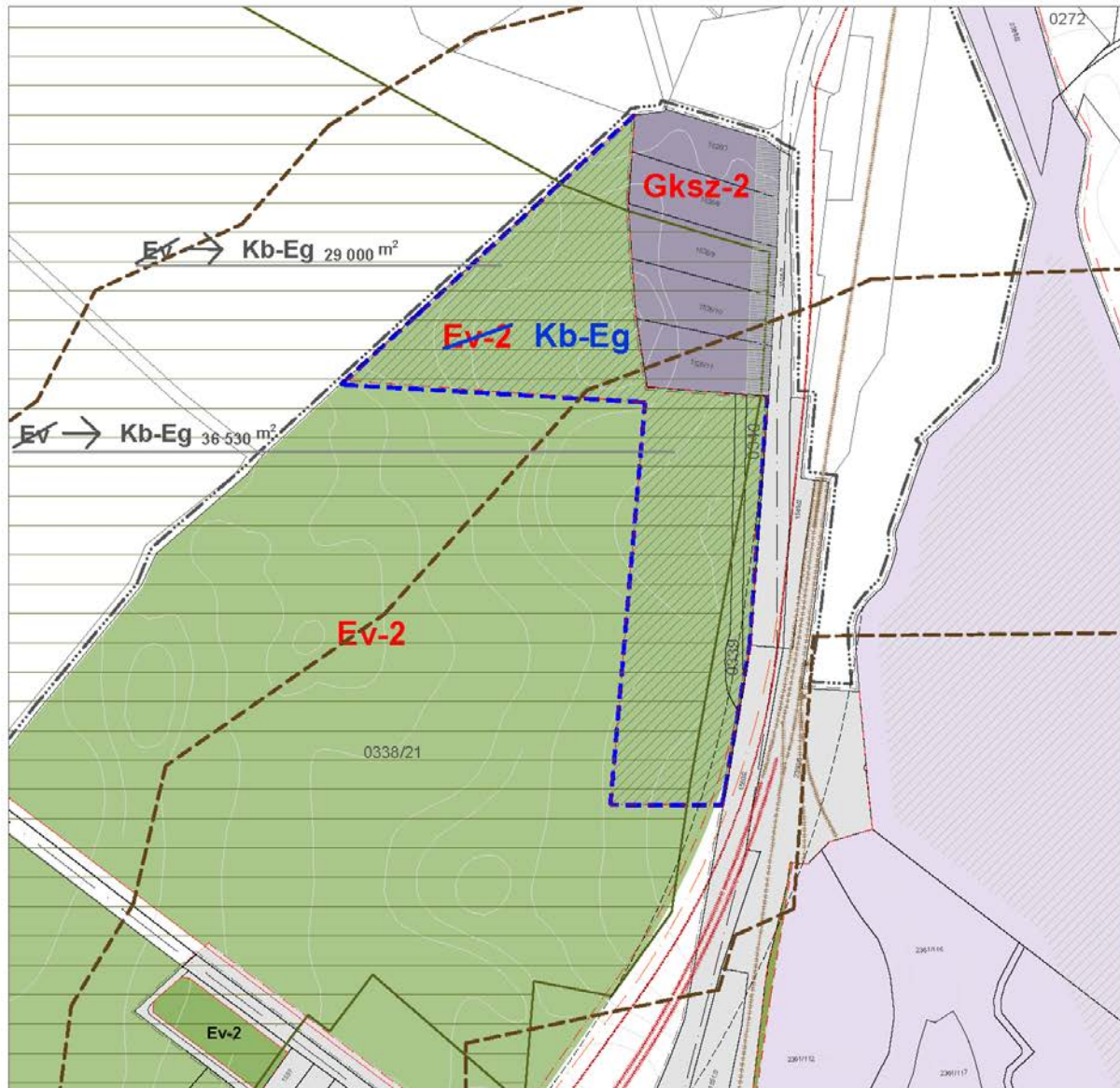
M: 1:10000

JELMAGYARÁZAT	Területfelhasználási módok	Környezetvédelem	tervezési terület
----- közigazgatási terület határa	gazdasági terület - ipar	Ökológiai hálózati magterület	----- tervezési terület
----- belterület határa	gazdasági terület - kereskedelem-szolgáltató	Ökológiai hálózati magterület	----- javasolt területfelhasználás
----- tervezett belterület határa	védett és védelmi erdőterület	----- védőterület határa	
----- meglévő/tervezett országos főút	általános mezőgazdasági terület		
----- tervezett térségi kerékpárút	közelítési terület		
----- meglévő/tervezett helyi gyűjtőút			
----- meglévő/tervezett vasúti tengely			

					TSZT  PRO ARCH ÉPÍTÉSZ STÚDIO RT.	
Megbízó: Pétfürdő község Önkormányzata 8105 Pétfürdő, Berhidai út 6.					PÉTFÜRDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV TELEPÜLÉSSZERKERKEZETI TERV VIZSGÁLAT	
Tervező: Pro Arch. Építész Stúdió 1085 Budapest, József krt 36. Felelős tervező: R.Takács Eszter vez. településtervező 01-2883/13						
Településtervezés: Pro Arch Bt. R. Takács Eszter TT 1-01-2883		Tájképzés: Pro Arch Bt. Adorján Anna TK 13-1263		Közlekedés: Heckena&Heckena&st Bt. Heckena&st Judit KI 6-1/01-5295		
				Közművek: K&E&SZ Kft. Hanczár Zsolt&ne		
					2019.	

Északi gazdasági terület, TSZT kivonat

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat



jelenlegi állapot

M: 1:5000

Jelmagyarázat
szabályozási elemek

- közigazgatási terület határa
- belterület határa, belterület
- tervezett belterület határ, tervezett belterület
- szabályozási vonal
- területfelhasználási egység határa
- övezeti jel
- községterületrendezési terv készítés

Közfutás és közút

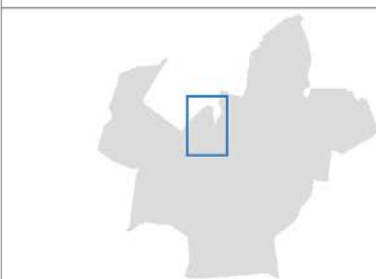
- országos főút tengelye
- javasolt országos főút tengelye
- új vasúti tengely
- javasolt gyűjtőút nyomvonal
- tervezett térségi kerékpárút

Védelmek és korlátozások

- Országos ökológiai hálózat magterület
- védőterület határa

Módosítási javaslat

- tervezési terület határa
- Javasolt övezeti besorolás



Megbízó: Pétfürdő község Önkormányzata 8105 Pétfürdő, Berhidai út 6.

Tervező: Pro Arch. Építész Stúdió 1085 Budapest, József krt 36.
Felölő tervező: R. Takács Eszter vez. településtervező 01-2883/13

PÉTFÜRDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
SZABÁLYOZÁSI TERV
FELÜLVIZSGÁLAT

Településtervező:
Pro Arch Bt.
R. Takács Eszter
T/1-01-2883

Tájttervező:
Pro Arch Bt.
Adorján Anna
T/1-13-1263

Közfutás:
Heckennast & Heckennast Bt.
Heckennast Judit
K/1-101-5295

Közművek:
KESZ Kft.
Hanczár Zsoltné
Biro Attila

SZT



2019.

Északi gazdasági terület, SZT kivonat

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

2. „Micsurin” lakóterület szabályozásának módosítása (1759/9 - 1759/32 és a 1759/34 - 1759/43 hrsz-ú ingatlanok)



A meglévő kiskertes területen az érvényben lévő TRT lakóterületet jelölt ki. A jelenlegi telekalakítási és építési előírások alapján a telkek nem tudtak beépülni. A lakóterület délnyugati részén, a temetőtől északra található terület jelenlegi beépítésének intenzitás növelése a Településszerkezeti Terv módosítását nem igényli.

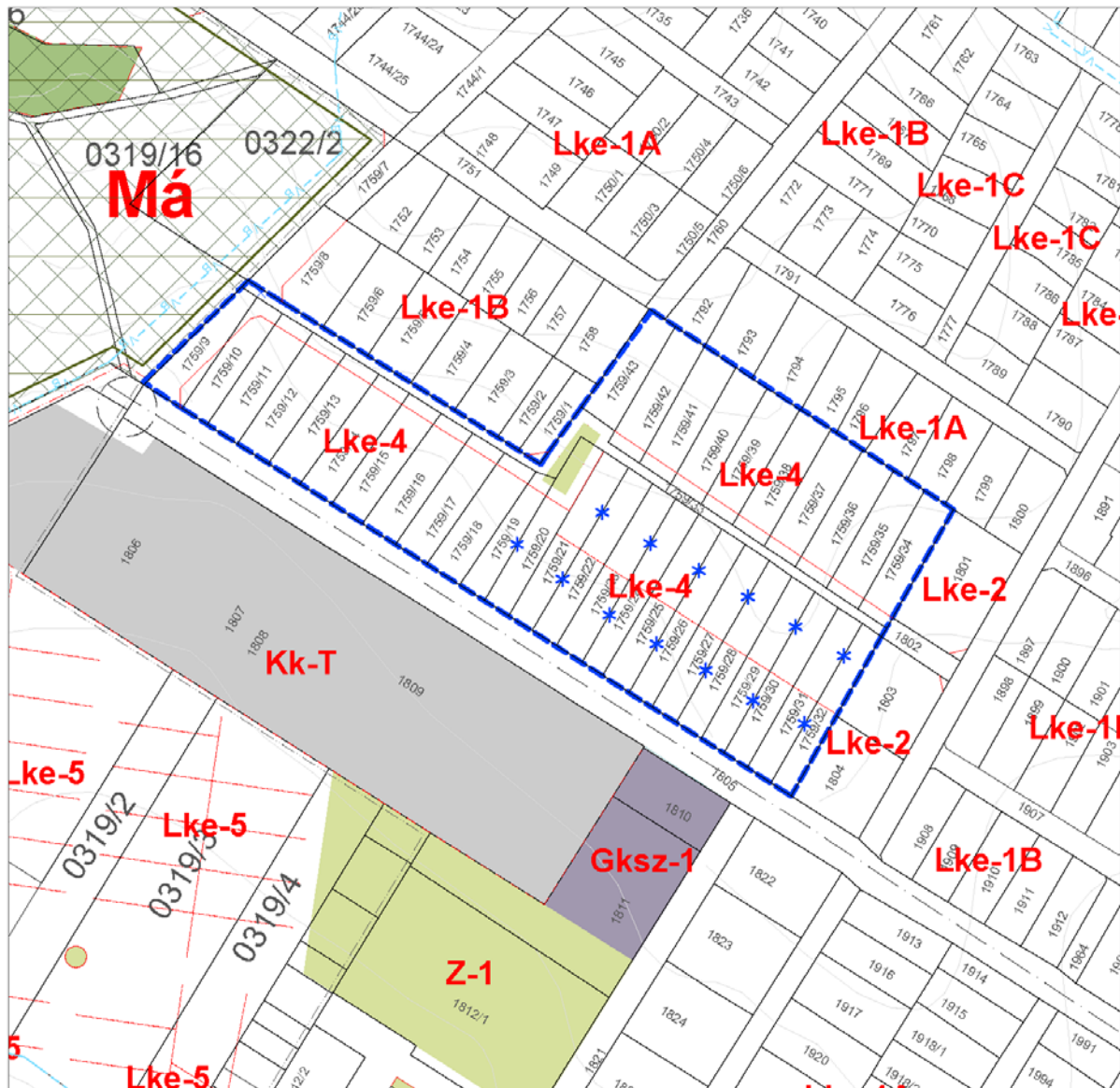
A tervezés a 1759/9 - 1759/32 és a 1759/34 - 1759/43 hrsz-ú ingatlanokat érinti.

A Szabályozási terv szerint a terület az Lke-4 építési övezetbe tartozik, melynek előírásai szerint a legkisebb kialakítható telekszélesség 20 méter, a beépíthetőség 25% és a beépítés módja szabadon álló.

Módosítási javaslat: Lke-4 lakóterület kialakítása

- a kialakítható legkisebb telekszélesség 20 méter helyett **15 méter lesz**
- beépíthetőség: **25% helyett 30%**
- **a szabályozási terv javasolt telekalakítást tartalmaz**
- bekötő utak rendszere módosul

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat



jelenlegi állapot

M: 1:2500

Jelmagyarázat

szabályozási elemek

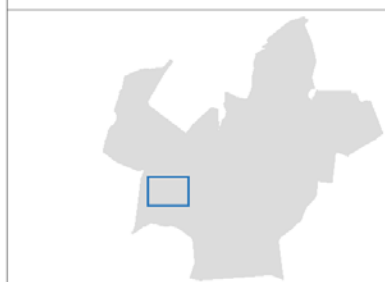
- belterület határa, belterület
- tervezett belterület határ, tervezett belterület
- tervezett telekhatár
- országos főút tengelye
- szabályozási vonal
- övezetek és építési övezetek határa
- övezeti jel

védemékek és korlátozások

- Országos ökológiai hálózat magterület
- Natura 2000 terület határa
- hidrogeológiai B védőterület határa

módosítási javaslat

- megszüntető jel
- tervezési terület határa



Megbízó: Pétfürdő község Önkormányzata 8105 Pétfürdő, Berhidai út 6.
Tervező: Pro Arch. Építész Stúdió 1085 Budapest, József krt 36.
Felelős tervező: R. Takács Eszter vez. településtervező 01-2883/13

PÉTFÜRDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
SZABÁLYOZÁSI TERV
VIZSGÁLAT

Településtervezés:
Pro Arch Bt.
R. Takács Eszter
TT1-01-2883

Tájtérvezés:
Pro Arch Bt.
Adorján Anna
TK13-1263

Közlekedés:
Heckenast&Heckenast Bt.
Heckenast Judit
KT4-1.01-6295

Közművek:
KÉSZ Kft.
Hanczár Zsoltné
Bíró Attila

SZT



2019.

„MICSURIN LAKÓTERÜLET” - SZT kivonat

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

3. Tartalék gazdasági terület szabályozása



A település déli részén, a belterület határa mentén, attól kívül eső terület, mely a Berhidai út mentén fekszik.

A Településszerkezeti tervben már ki volt jelölve egy rész gazdasági területfelhasználásra, azonban a terület jelenős része jelenleg általános mezőgazdasági területként van jelölve.

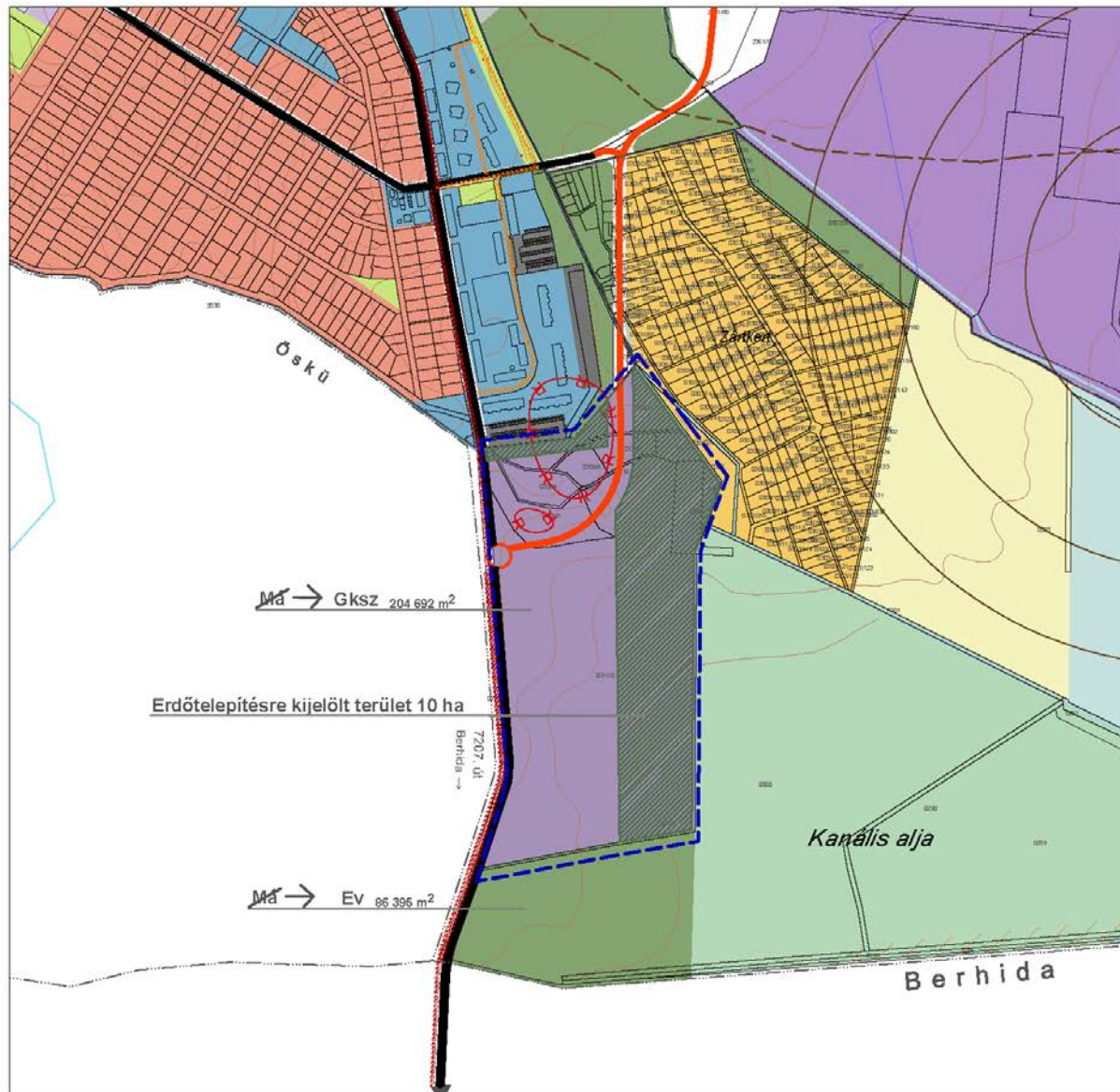
Módosítási javaslat:

A javaslat szerint a 0307-0311/2 hrsz-ú területek mintegy 20,47 ha-os jelenleg mezőgazdasági része gazdasági kereskedelmi-szolgáltató övezet kerül át. Az átsorolás miatt fellépő biológiai aktivitásérték hiányát egy 10 hektáros, telken belül erdőtelepítésre kijelölt terület fogja pótolni.



területfelhasználás	terület mérete	egységnyi BA érték	területi össz BA érték
általános mezőgazdasági terület	20,47		
kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	10,47		
erdő	10	9	90

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat



jelenlegi állapot

M: 1:10000

JELMAGYARAZAT

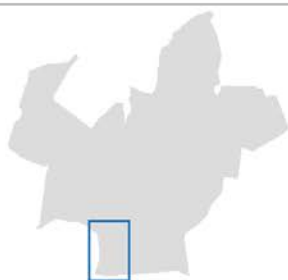
- közigazgatási terület határa
- belterület határa
- megjelölt tervezett országos mellékút
- megjelölt tervezett helyi gyűjtőút
- megjelölt és tervezett fontosabb csomópont
- tervezett térségi kerékpárút

Területfelhasználási módok

- kertvárosias lakóterület
- településközpont vegyes terület
- különleges terület - garázs
- zöldterület
- védett és védelmi erdőterület
- általános mezőgazdasági terület
- kertés mezőgazdasági terület

Módosítási javaslatok

- régészeti lelőhely határa
- erdőtelepítésre kijelölt terület
- távlati gazdasági terület - kereskedelmi-szolgáltató



Megbízó: Pétfürdő község Önkormányzata 8105 Pétfürdő, Berhidai út 6.
Tervező: Pro Arch. Építész Stúdió 1085 Budapest, József krt 36.
Felelős tervező: R. Takács Eszter vez. településtervező 01-2883/13

PÉTFÜRDŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
TELEPÜLÉSSZERKERKEZETI TERV
VIZSGÁLAT

Településtervezés:
Pro Arch Bt.
R. Takács Eszter
TT1-01-2883

Tájtérvezés:
Pro Arch Bt.
Adorján Anna
TK 13-1263

Közlekedés:
Heckennst&Heckennst Bt.
Heckennst Judit
KI-6-101-5296

Közművek:
KÉSZ Kft.
Hanczár Zsoltné
Bíró Attila

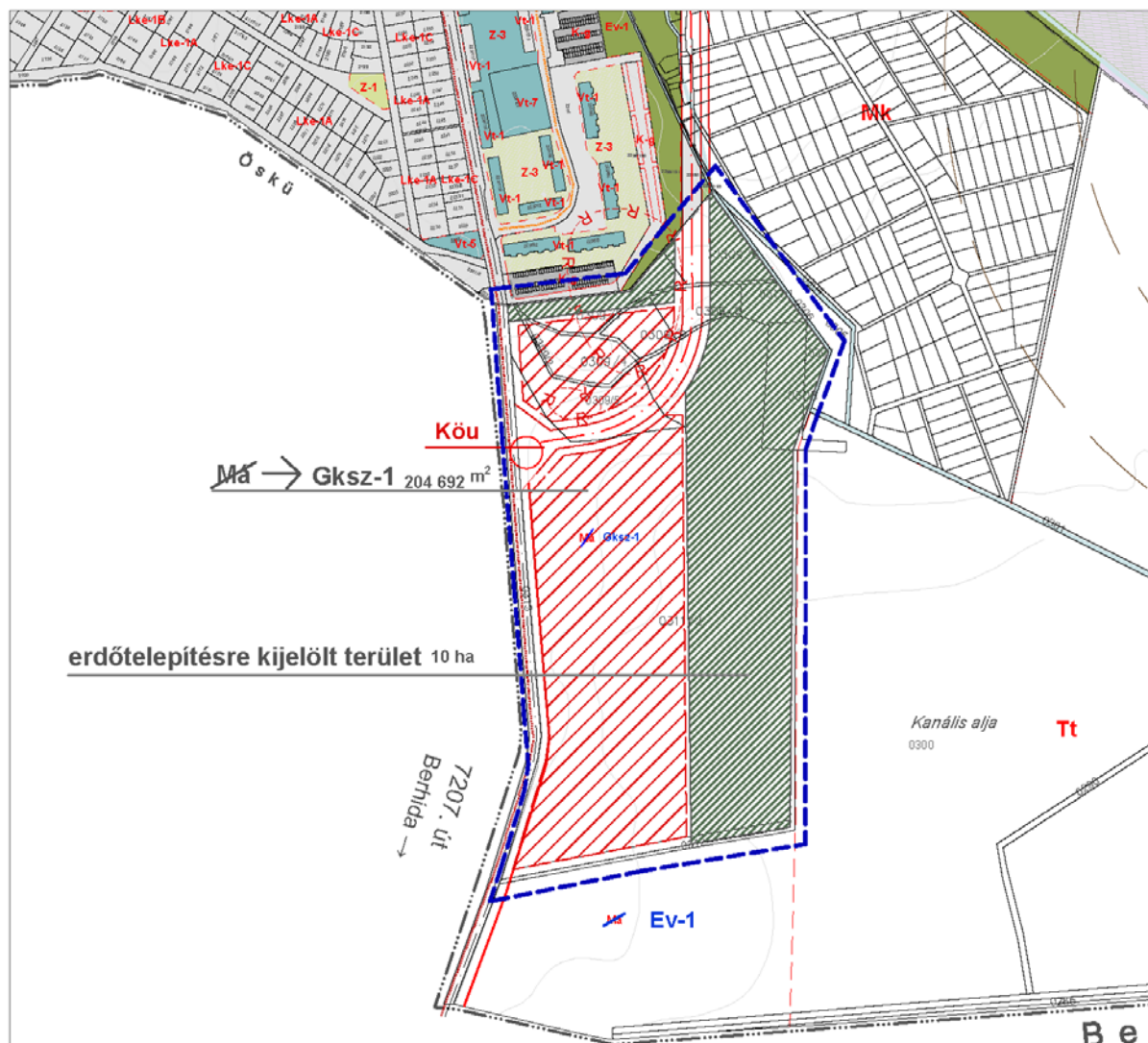
TSZT



2019.

Déli gazdasági és erdő terület – TSZT kivonat

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERV felülvizsgálat



jelenlegi állapot

M: 1:7500

Jelmagyarázat

szabályozási elemek

közigazgatási terület határa

belterület határa, bellerület

tervezett bellerület határ, tervezett bellerület

országos főút tengelye

tervezett térségi kerékpárút

szabályozási vonal

területfoglalás határa

területfoglalás határa

területfoglalás határa

területfoglalás határa

területfoglalás határa

védeművek és korlátozások

megtartásra javasolt régészeti lelőhely

Módosítási javaslat

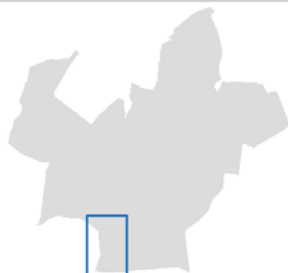
tervezési terület határa

kijelölt védődőssáv

Gks-1 javasolt övezeti jele

építési hely

SZT



Megbízó: Pétfürdő község Önkormányzata 8105 Pétfürdő, Berhidai út 6.

Tervező: Pro Arch. Építész Stúdió 1085 Budapest, József krt 36.

Felelős tervező: R. Takács Eszter vez. településtervező 01-2883/13

PÉTFÜRDŐ TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERV
SZABÁLYOZÁSI TERV
VIZSGÁLAT

Településtervező:
Pro Arch Bt.
R. Takács Eszter
TT1-01-2003

Tájtérvező:
Pro Arch Bt.
Adorján Anna
TK13-1263

Környezetvédelmi:
Heckenast/Heckenast Bt.
Heckenast Judit
K1d-1/01-5295

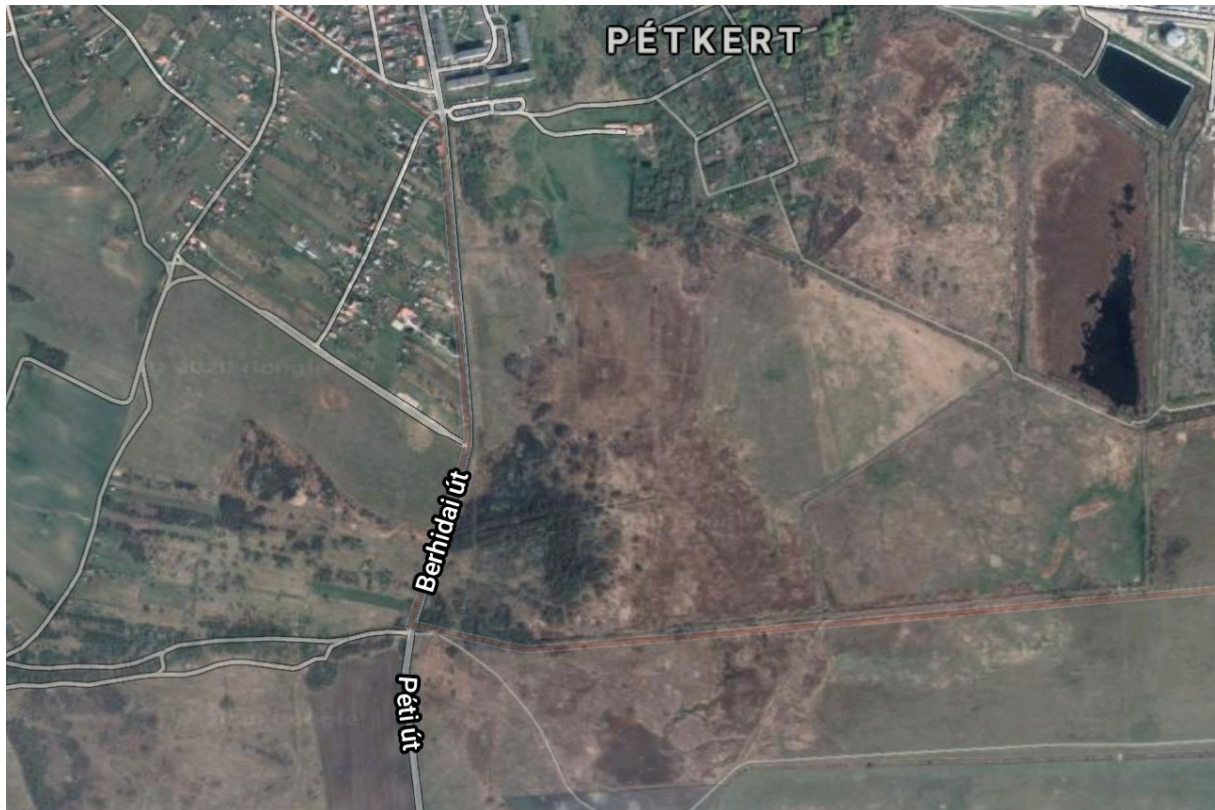
Közművek:
KESZ Kft.
Hanczár Zsoltné
Bíró Attila

2019.

Déli gazdasági terület – SZT kivonat

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat

4. Déli erdőterület kialakítása



A település déli részén, a belterület határa mentén, a 3. pontban kijelölt gazdasági területtől délre erdőterület kerül kijelölésre.

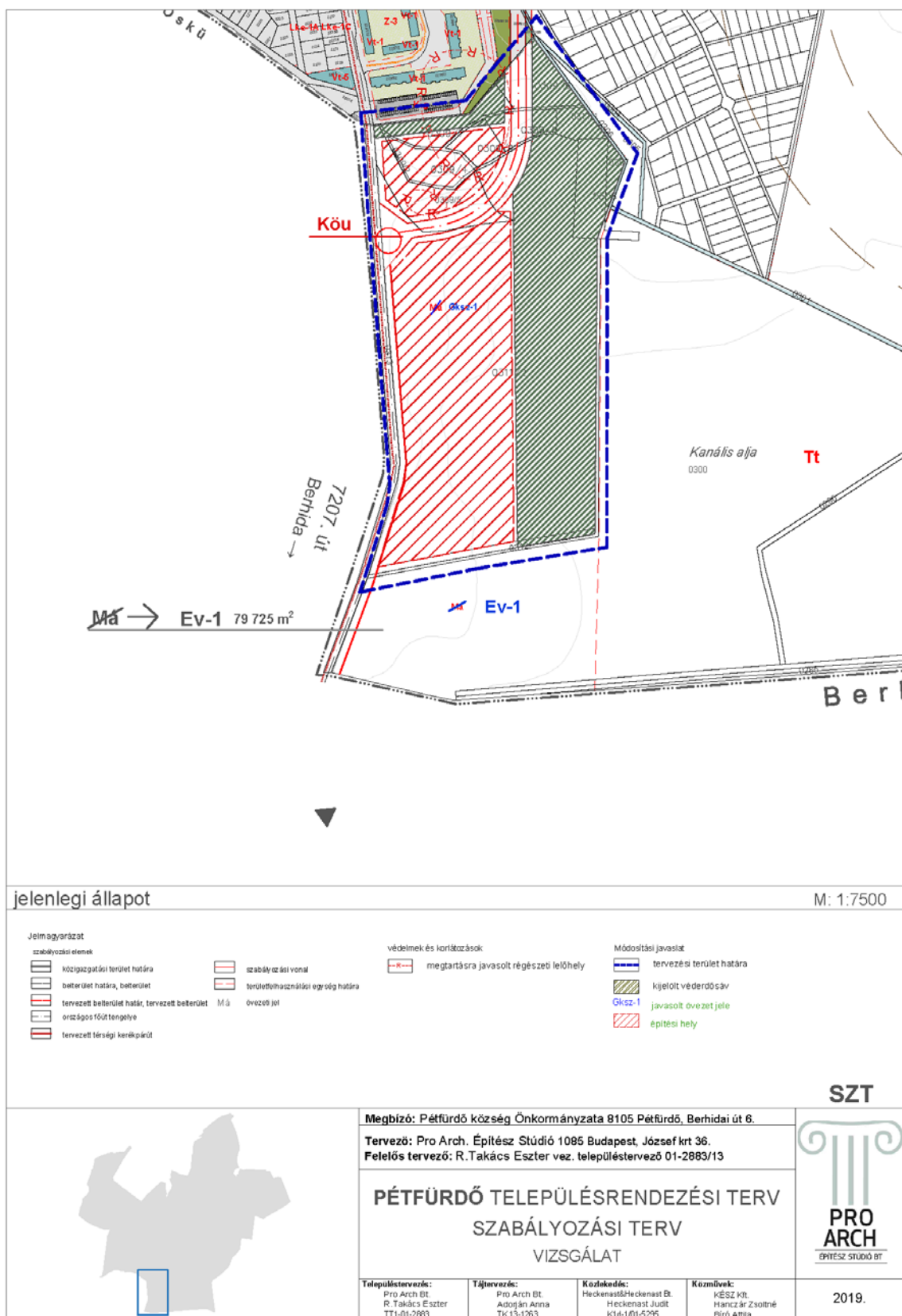
A Településszerkezeti tervben jelenleg természetközeli területként van jelen a 0300 hrsz-ú terület, melynek egy része védelmi erdő területfelhasználási kategóriába kerül átsorolásra.

Módosítási javaslat:

A javaslat szerint a 030 hrsz-ú telek mintegy 79 725 m²-es része a jelenlegi általános mezőgazdasági területfelhasználási kategóriából véderdőbe kerül. Az itt keletkezett biológiai aktivitásérték növekedés pótolja az 1. feladatban kialakult, északi gazdasági területe hiányát.

területfelhasználás	terület mérete	egységnyi BA érték	területi össz BA érték
általános mezőgazdasági terület	7,97		
védelmi erdőterület	7,97	9	71,73

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV felülvizsgálat



Déli erdő terület – SZT kivonat

PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERV felülvizsgálat

5. Lakóövezeti paraméterek módosítása

Egyes lakóövezetek beépítési paraméterei módosultak, melyek az új HÉSZ-ben kerültek megfogalmazásra.

6. HÉSZ módosítások

Törvényességi felhívás érkezett az önkormányzathoz, így apróbb módosítások és jogharmonizációt követően új Helyi Építési Szabályzatot fogad el Pétfürdő Nagyközség.

Az alábbi módosítások lettek eszközölve:

- a rendelet szerkezete a 61/2009. (XII.14.) IRM rendeletnek megfelelően lett átalakítva
- a 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásainál szigorúbb építési övezetek paraméterei egyenértékűek lettek az OTÉK előírásaival
- a strand területén lévő 2353/1 helyrajzi számú vízmű terület a jelenlegi településközpont vegyes (Vt-9) övezetből vízgazdálkodási (V) övezetbe került
- az építési övezetekre vonatkozó előírásoknál az építménymagasság helyett épületmagasság lett meghatározva, az értékek pedig egységesen 0,5 méterrel magasabbak lettek
- a rendelet V. Fejezet Környezetvédelem, 33.§. (1) bek. e) pontjában szereplő benzol helyére szerves vegyület került.
- a rendelet 7.§. (1) bekezdésében „kivételesen legfeljebb négy lakást magában foglaló társasházak” helyett „kivételesen legfeljebb hat lakást magában foglaló társasházak” került, az alábbi feltételekkel:
 - a, 600 m²-es telek esetén 2 lakás,
 - b, 600-1000 m²-es telek esetén 4 lakás,
 - c, 1000 m² feletti telek esetén 6 lakás alakítható ki.
 - g, kertvárosi részben új lakóépület építése esetén a parkolást biztosítani kell lakóegységenként két személygépkocsi számára.

A Nitrogén művek Zrt. területén átmenő út felülvizsgálata

A programterv készítése során egyeztettünk a Cég képviselőivel. Nehezményezték a telepen átmenő közlekedési terület kijelölését.

Az út javasolt nyomvonalának meglévő kijelölése nem változik, a fejlesztéseknél tekintettel lesznek a javasolt útvonal helyére, de a telep fejlesztését a kijelölt közlekedési zóna nem akadályozza.

Térségi tervi megfeleltetés

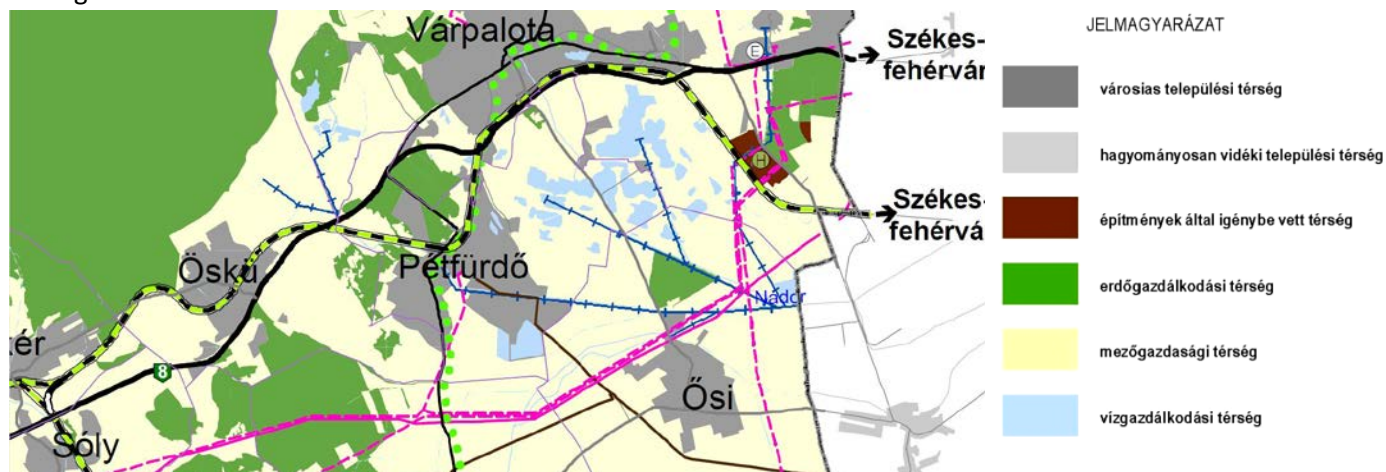
OTrT /Országos Területrendezési Terv/



Az országos területrendezési terv, szerkezeti tervlapja a területfelhasználási kategóriákat Pétfürdő közigazgatási területén a település területe mellett mezőgazdasági, valamint vízgazdálkodási térséget állapít meg.

Veszprém Megye Területrendezési terve

Térségi Szerkezeti Terv



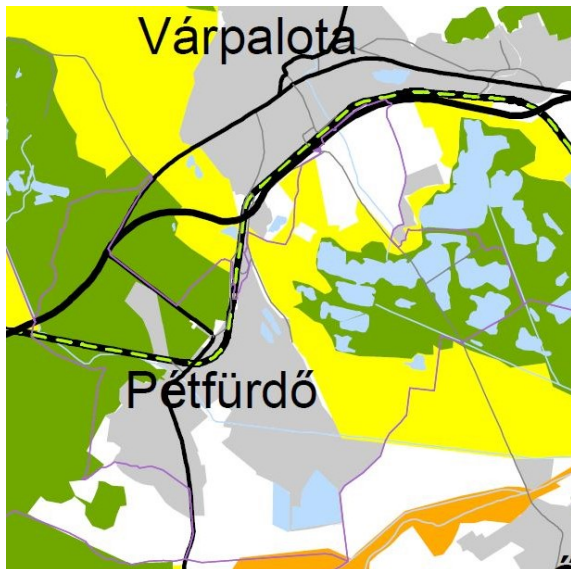
A Veszprém Megye Településrendezési Terve Pétfürdő nagyközség területén belül települési térséget, mezőgazdasági térséget, erdőgazdálkodási térséget és vízgazdálkodási térséget.

Veszprém Megyei TRT (2016)		Településszerkezeti Terv		
Megyei térségi övezetek	Terület (ha)	Települési területhasználatok	Terület (ha)	Megfelelés (%)
Települési térség	500,2	Települési térség	611,91	122,33%
Mezőgazdasági térség	959,58	Mezőgazdasági területek (általános, kertes, természetközeli)	720,92	75,13%
Erdőgazdálkodási térség	104,01	Erdőterületek (védelmi, turisztikai)	228,41	219,60%
Vízgazdálkodási térség	168,40	Vízgazdálkodási területek	170,95	101,51%
Összes terület	1732,19		1732,19	100%

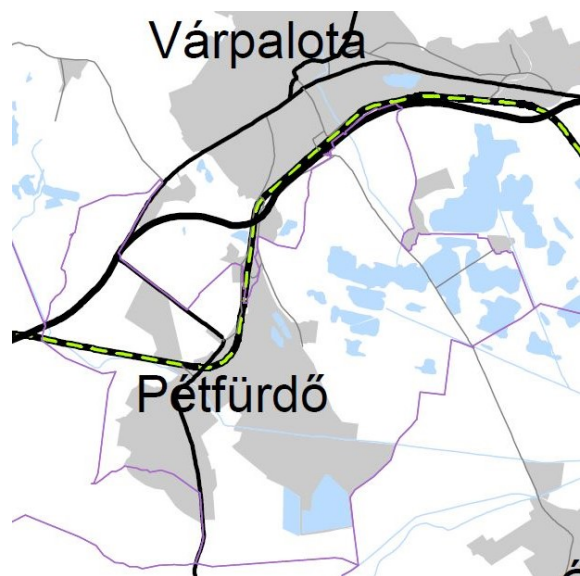
PÉTFÜRDŐ
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Veszprém megye térségi övezeteinek megfeleltetési vizsgálata

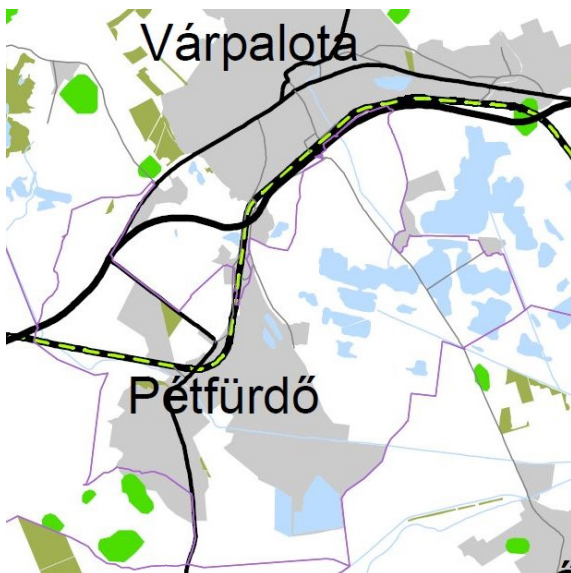
3.1., 3.2., 3.3. Országos ökológiai hálózat



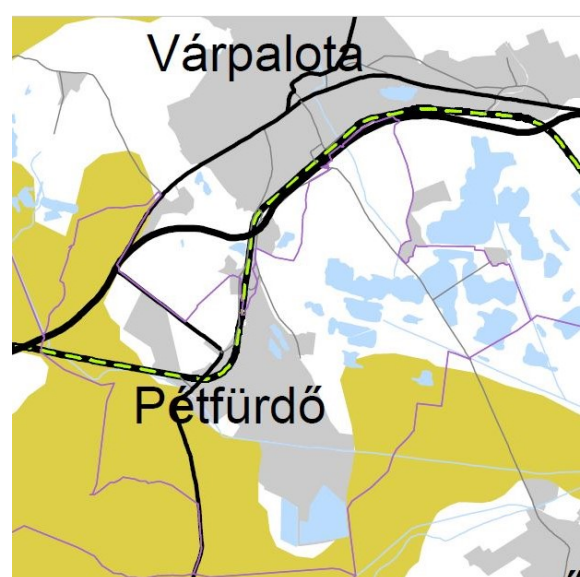
3.4., 3.5. Kiváló termőhelyi adottságú és jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete



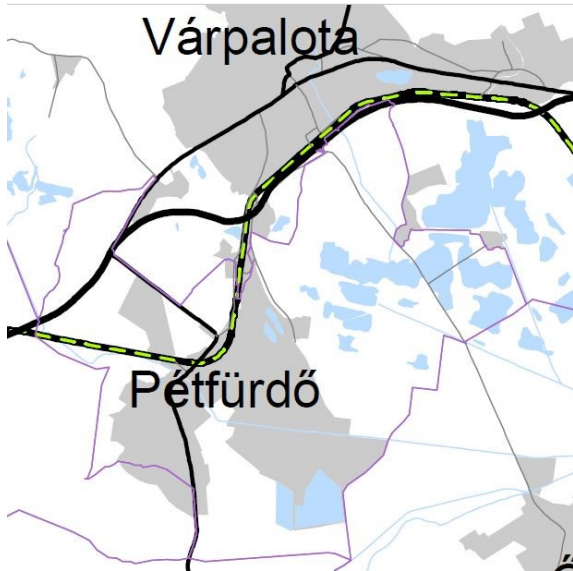
3.6., 3.7. Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület és erdőtelepítésre javasolt terület



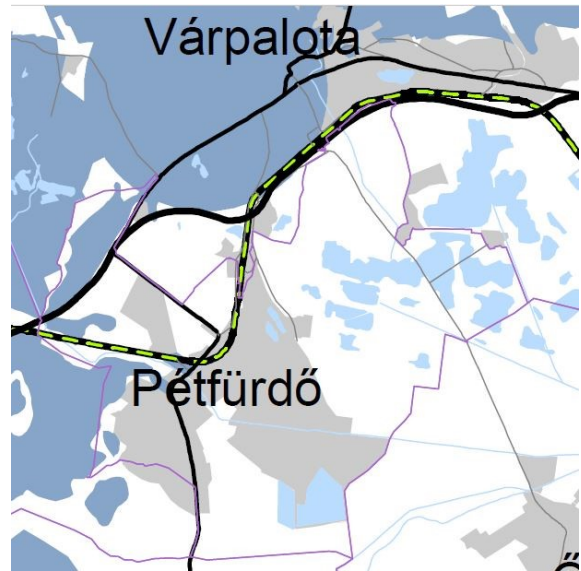
3.8. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete



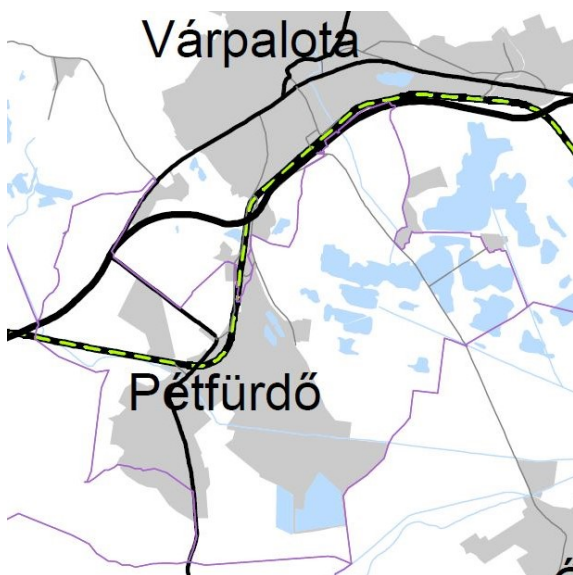
3.9. Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete



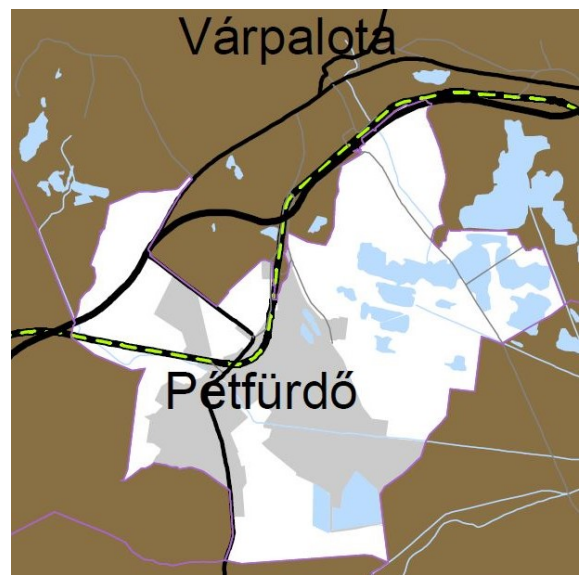
3.10. Országos vízminőség-védelmi terület övezete



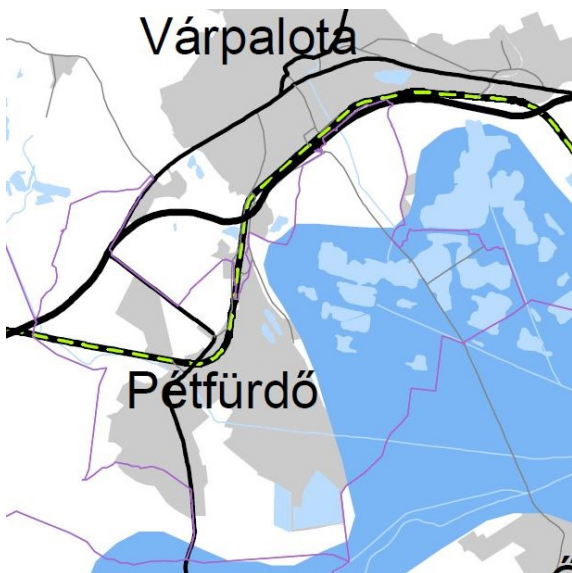
3.11. Nagyvízi meder övezete



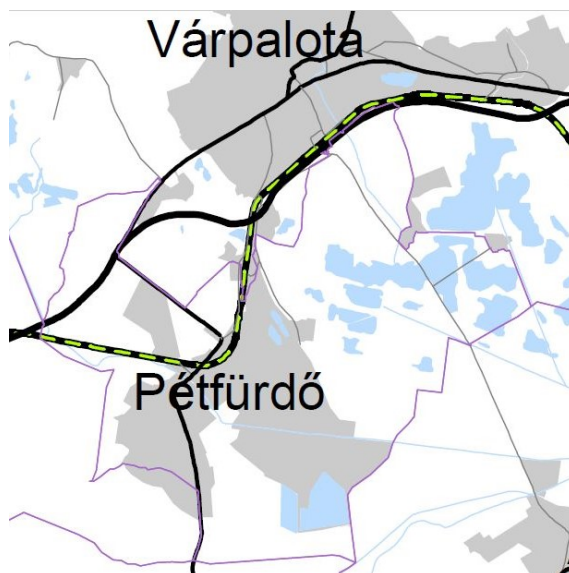
3.12. Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete



3.13. Rendszeresen belvízjárta terület övezete



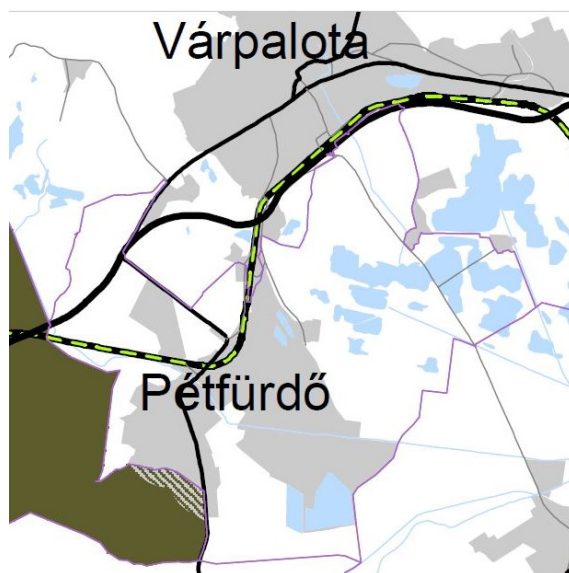
3.14. Földtani veszélyforrás területének övezete

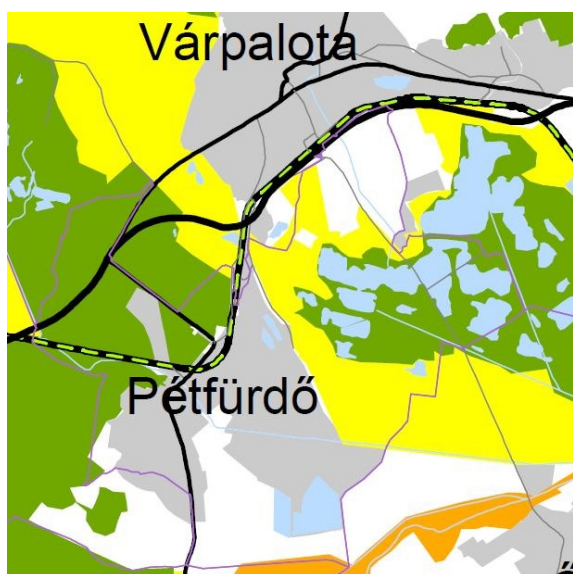


3.15. Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete

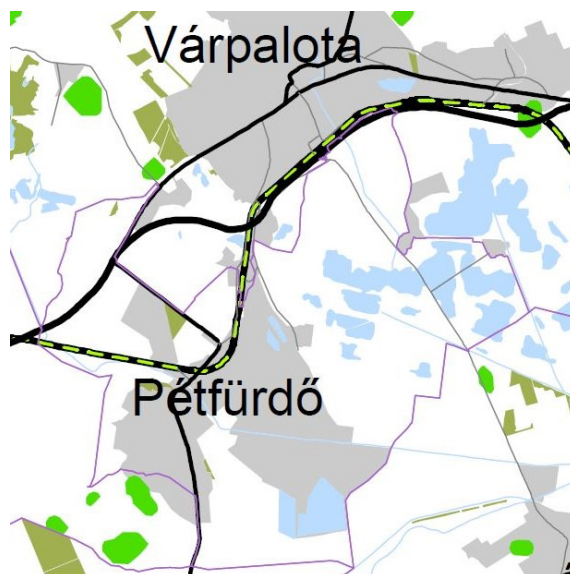


3.16. Honvédelmi terület övezete

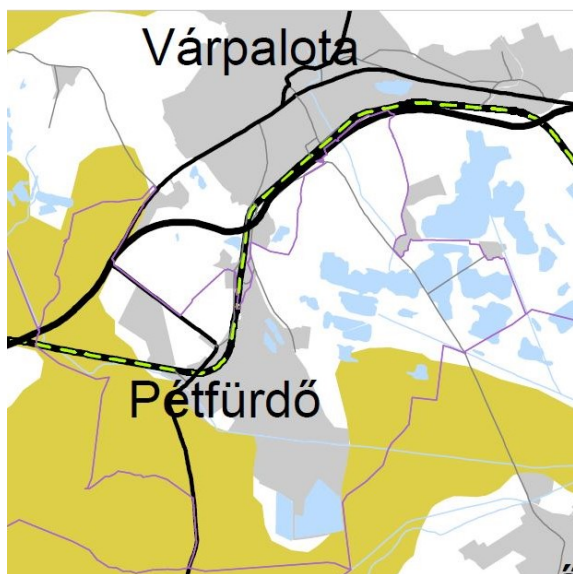


Veszprém megye térségi övezetei

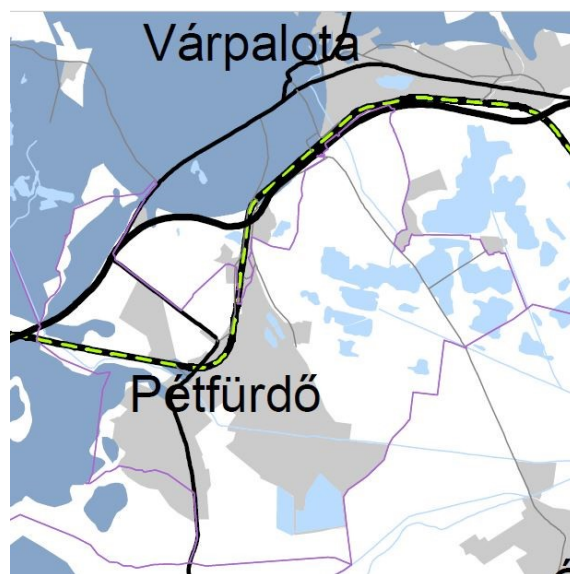
Az ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, az ökológiai hálózat puffer területének övezete



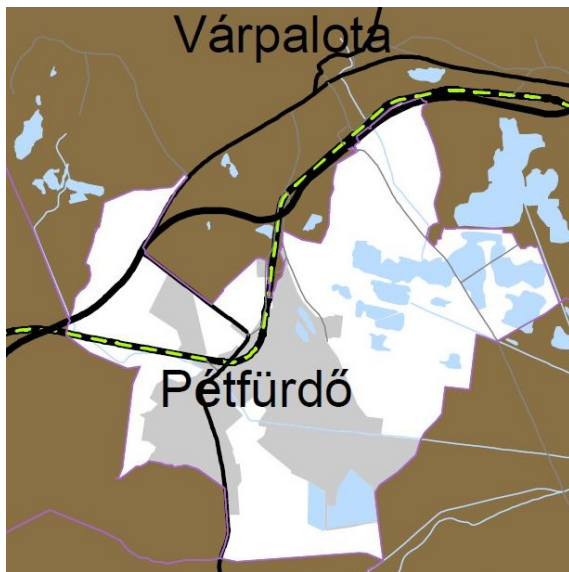
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület és erdőtelepítésre alkalmas terület övezete



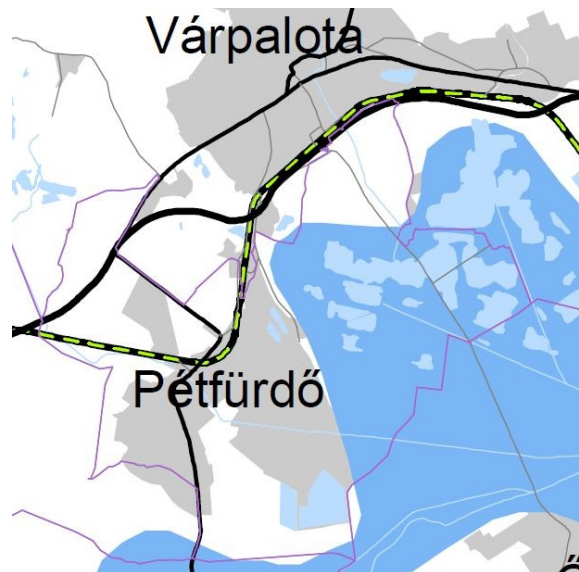
Tájképvédelmi terület övezete



Országos vízminőség-védelmi terület övezete



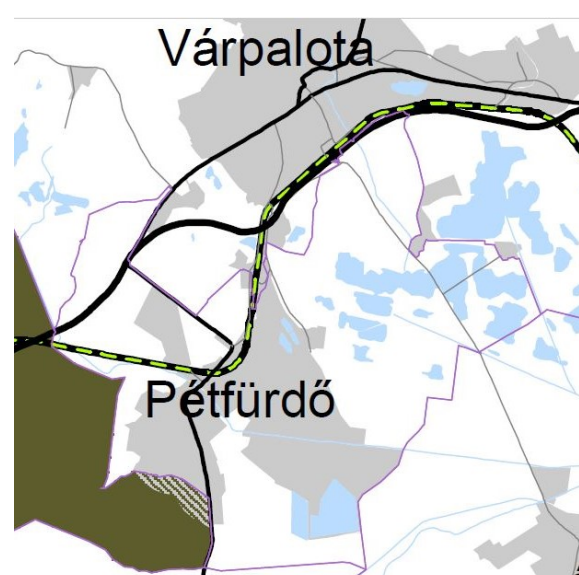
Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete



Rendszeresen belvízjárta terület övezete



Honvédelmi és katonai célú terület övezete



Honvédelmi terület övezete
= Sajátos területfelhasználású térség

Térségi övezetek	Pétfürdő
Az ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, az ökológiai hálózat puffer területének övezete	
Ökológiai mag terület	+
Puffer terület	+
Ökológiai folyosó	-
Kiváló termőhelyi adottságú és jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	-/-
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete, erdőtelepítésre alkalmas terület övezete	+/-
Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete, térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete	+
Országos jelentőségű tájképvédelmi védelmi terület övezete, térségi tájképvédelmi terület övezete	+
Történeti települési terület övezete	-
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete	+
Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő terület övezete	-
Ásványi nyersanyag-gazdálkodási-terület övezete	-
Együtt tervezhető térségek övezete	-
Nagyvízi meder övezete, rendszeresen belvíz járta terület övezete	-/+
Földtani veszélyforrás területének övezete	+
Vízerózióknak kitett terület övezete, /teljes/	+
Szélrózióknak kitett terület övezete /teljes/	+
Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete, honvédelmi terület	-

Országos ökológiai hálózat övezetei

Az övezetben csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti. A **Magterület és ökológiai folyosó övezetében** nem lehet beépítésre szánt területet kijelölni kivéve, ha a települést a magterület, magterület és ökológiai folyosó körülzárja, illetve más jogszabály nem tiltja a kijelölést. A magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradását biztosítani kell. **Pufferterület övezetében** beépítésre szánt területet csak akkor lehet kijelölni, ha nem veszélyezteti a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit.

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület és erdőtelepítésre javasolt terület

Új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében. Az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét figyelembe kell venni az erdőterület felhasználási egység kijelölésénél.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

Az övezet által érintett területen a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzatban meg kell határozni a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat. Ennek érdekében látványtervek készítését írhatja elő a helyi építési szabályzat.

Országos vízminőség-védelmi terület övezete

Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítésekor ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.

Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete

A területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

Rendszeresen belvízjárta terület övezete

A rendszeres belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete

Az övezet területeit a településrendezési eszközökben kell lehatárolni és a településszerkezeti tervben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.

Honvédelmi terület övezete

Az övezet területeit a településrendezési eszközökben kell lehatárolni és a településszerkezeti tervben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.

KözlekedésOrszágos utak

Pétfürdő közigazgatási területének északnyugati szélét a külterületen keresztezi a 8 sz. Székesfehérvár-Rábfüzes I. rendű főút Várpalota és Veszprém közötti szakasza. A főútból ezen a szakaszon ágazik ki és külön szintű csomóponton keresztül a település megközelítését biztosító 7207j. országos mellékútra lehet jutni, mely Pétfürdő belterületén észak-déli irányban áthaladva vezet tovább Lepsény felé. A közigazgatási terület keleti szélén szintén észak-déli irányban halad át, végig külterületen, a 72106j. Ősi bekötőút, mely szintén keresztezi a 8sz. főutat.

Az országos utak tervezett fejlesztése

A 7207j. országos út nyomvonala a Székesfehérvár- Szombathely vasútvonal korrekciója végett a TSZT-n kismértékben módosul. Az új vasútvonal az összekötőutat külön szintben, aluljáróval keresztezi. A vasútkeresztezést követően a szerkezeti terv javaslata szerint az országos út egy új körforgalmú csomópontba érkezik, ebből kilépve fordul rá a jelenlegi nyomvonalára. (Ebből a tervezett körforgalomból indul egy javasolt településelkerülő út is, ami a belterület déli szélén egy másik tervezett körforgalommal csatlakozik vissza az országos úthoz.)

Települési utak

A települési úthálózatot a helyi kiszolgáló, ill. lakóutak, kiskerti utak, erdő- és mezőgazdasági utak, dűlőutak alkotják. Pétfürdő helyi úthálózatának legfontosabb meglévő eleme a Várpalota felé közvetlen kapcsolatot biztosító Berhidai és Cseri út.

A települési utak tervezett fejlesztése az érvényben lévő TSZT-n

A helyi úthálózat a kialakult szerkezetét alapvetően megtartja csupán kisebb módosításokra van szükség a vasút nyomvonalának áthelyezése, illetve az új területfejlesztési elhatározások miatt.

A Berhidai út nyomvonala a vasútfejlesztés miatt módosul, az új nyomvonal a tervezett vasúti terület nyugati oldalán halad a 7207j. útig. Új négyágú csomópontban kapcsolódik Cseri úthoz, a csomópont negyedik ága az új vasút északnyugati oldalán lévő gazdasági területekhez vezető tervezett kiszolgálóút.

Pétfürdő számára döntő fontosságú a tervezett Berhidai utat tehermentesítő, településelkerülő út, mely a Nitrogénművek területén halad át. A terv szerint két körforgalommal kapcsolódik a Berhidai úthoz, északon, illetve délen, illetve a Hősök terét is érintené. A TSZT-n jelölt új nyomvonal a szabályozáson nem szerepel.

A Nitrogénművekhez vezető, a lakótelep északi oldalán haladó út új iparvágány-keresztezéssel egyenesen kivezet a Berhidai útra, az új vasútállomási út tervezett csomópontjába.

A Temető utca és a Liszt Ferenc utca továbbra is fontosabb, helyi gyűjtő út szerepű utca. Új kiszolgáló utak a temető környékére kerülnek, a tervezett lakóterületek kiszolgálása érdekében.

A 8-as út elkerülő nyomvonalához kapcsolódóan a főút déli oldalán új külterületi („szerviz”) út létesül. A meglévő helyi külterületi utaknál a nagyobb járművek közlekedésének lehetőségét, és az esetleges későbbi útfejlesztést a HÉSZ-nek az utak melletti építést szabályozó előírása biztosítja.

A helyi úthálózat az alábbi tervezési kategóriák szerinti besorolást kapja:

- kiszolgáló (lakó) utak: B.VI. d-C
- önálló kerékpárutak: K.VII., B.VII.
- önálló gyalogutak: K.VIII., B.VIII.
- helyi külterületi utak: K.VI.C.

Gyalogos felületek, kerékpárút

Pétfürdőt érinti a Balatonfűzfő-Berhida-Várpalota-Bakonykúti térségi kerékpárút nyomvonala. A kerékpárút az országos és helyi utak területén halad.

Parkolás, rakodás

Az új létesítmények parkolását és rakodását az OTÉK-nak megfelelően, telken belül kell megoldani. A közterületi parkolás a lakótelepi beépítés következménye, aminek legalizálása és szabályozása érdekében a település közterület-használati rendeletét parkolási rendelettel kell kiegészíteni.

Közüti tömegközlekedés

A közúti tömegközlekedési ellátást a helyi és helyközi autóbuszjáratok biztosítják. Az új vasúti megállóknál buszforduló tervét tartalmazza a terv.

Vasúti közlekedés

A Székesfehérvár-Szombathely vasútvonal tervezett kétvágányúsítása és sebességnövelése (80 → 160 km/h) miatt szükséges nyomvonal-korrekciót - a kapott adatszolgáltatás szerint - tartalmazza a szerkezeti terv. A belterület észak-északnyugati határán bevágásban vezetett vasúti nyomvonalhoz új vasúti megálló létesül, környezete is rendezésre kerül. A felhagyott vágányok iparvágányként működnek tovább, amíg erre igény van.

Felülvizsgálat során módosítási javaslatok közlekedési vonzata a településfejlesztési koncepció az előírások szerint tartalmazza a közlekedési fejezetet, illetve a jelen alátámasztó munkarész annak szerkesztésének része. A településszerkezeti terven a megépült 8-as főút ábrázolásra került. A TSZT leírás kiegészült két kisebb, új fejlesztési terület lesz, mely három területfelhasználási egység módosítást tartalmaz. Ezek közlekedési vonzata az alábbiakban ismertetésre kerül. Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv módosításai közlekedési kérdéseket nem vetnek fel.

Területhasználat módosítások

1. Gazdasági terület bővítése a település észak-keleti szélén (0338/21 hrsz)

Meglévő gazdasági terület bővítését teszi lehetővé a terület körüli telek bővítési javaslat. A meglévő telep közúti csatlakozási lehetősége megoldott. Új bekötő út, közút csatlakozást a tervezet nem igényel.

2. „Micsurin” lakóterület szabályozásának módosítása (1759/9 - 1759/32 és a 1759/34 - 1759/43 hrsz-ú ingatlanok)

A lakóutcák szabályozási módosítását a szabályozási terv tartalmazza.

3. Tartalék gazdasági terület szabályozása
/0309/7, 0309/2, 0309/4, 0309/5, 0310, 0311/2 Hrsz (egyes részei), a déli gazdasági terület mellett védőerdő kijelölés
/0309/7, 0309/2, 0309/4, 0309/5, 0310, 0311/2 Hrsz (egyes részei)
4. A 0300 hrsz-ú telek egy részént védelmi erdő kerül kialakításra

A két területfelhasználási módosítás összefügg, az Öskü-i út mellett tartalék gazdasági terület volt kijelölve, ennek átvezetését és szabályozását tartalmazza a terv. A gazdasági terület mellett védőerdő került kijelölésre.

A meglévő országos mellékúthoz csatlakozó teleknek a közúti kapcsolatát az előírások szerinti engedélyezés alapján kell kiépíteni. Javasolható, hogy a teherforgalom növekedés ne haladjon át a belterületen. Új út kiépítésre nincs szükség.

Tájrendezés és zöldfelületek

A település közigazgatási területe három tájegység találkozásánál fekszik: északnyugaton a Veszprémi fennsík dolomitkarsztja, délen a Mezőföld északi pereme, keleten a Sárrét vizes lapálya alkotják a tájat. A tájképet a három tájegység különbözősége teszi sokszínűvé, azonban az iparterület látványa és környezeti hatása az, ami a legjobban befolyásolja.

Tájrendezési területhasználati és szabályozási javaslatok**Zöldterületek**

A település belterületén kiterjedt zöldfelületek találhatók. A rekreációs funkciókat kielégítő zöldterületek elsődlegesen a lakótelepi házak közti zöldterületek és a Péti patak melletti tó és közpark a benne lévő nagy zöldfelületi arányú intézményekkel. A fő funkciókat kiegészítik a kertes lakóházak között kisebb terek, játszóterek. A területek növényállományát értékes idős fasorok, facsoportok alkotják. A Péti tó és az Ifjúság híd megújítása nagyban hozzájárul a Péti patak melletti park minőségi fejlesztéséhez.

A belterületen zöldterületi besorolásba kerül kijelölésre a Péti patak mentén a 1633 hrsz telek, a Berhidai úttól északra, a tervezett gyerektábor telkéhez kapcsolódva. A területen a táborhoz tartozó rekreációs terület, füves sportpályák, sátrazásra alkalmas terület, esőtető, egyéb tábori funkciókhoz épületek kialakítására van lehetőség.

A zöldterületek a településrendezési tervben 3 övezetbe kerülnek:

- Z-1 közlekedési területek menti zöldterület, építmény nem helyezhető el (kivéve közmű létesítmény)
- Z-2 közparkok rekreációs és sportfunkcióval, 2%-os beépíthetőséggel
- Z-3 közkertek, telepszerű beépítés közötti zöldfelületek

A zöldfelületi rendszer kialakításához javasoljuk a patak melletti zöldfelületeken egységes észak-déli sétány kialakítását – a meglévő elemek kiegészítésével, amely a déli lakóterületektől egészen az északi külterületen lévő Doktor szikláig vezetne.

Erdőterületek**Védelmi erdő**

A történelmi térképek tanulsága szerint egykor szinte az egész északi részt erdő borította és csak a patak völgyben és a Sárréten alakult át lágyszárú összetételűvé a társulás. Mára a településen az északi és nyugati területeken jellemzők az erdőterületek. A belterületen az iparterületet határoló véderdő telepítéseket alakítottak ki, azonban ezek erdészeti nyilvántartásba nem kerültek. Az erodálódó dolomitokos területeket talajvédelmi célból tartják fenn az erdőt, de több részlet Natura 2000 és ökológiai hálózati védelmet élvez.

A fajösszetétel változó, általában a honos cseres tölgyes telepített erdei fenyővel elegyedik, azonban a Cseri utcától északra telepített akácerdő található. A Cseri erdő területe kiemelten értékes erdőterületi besorolásban van, a kőolaj tárolók körül.

A településrendezési tervben a Cseri erdő korábban lakóterületi és gazdasági fejlesztésre szánt Várpalotai úttól északra lévő területek nagy része véderdő besorolásba kerül. A területek az Ökológiai hálózat részét képezik, fejlesztésük az elmúlt 7 évben nem valósult meg. A Cseri erdő területét érinti a tervezett vasút korszerűsítés, itt lesz a település új vasúti megállója.

A tervezett déli gazdasági terület mellett Ev-1 jelű védőzöldterület került kijelölésre.

A védelmi erdők a Ev-1 védőerdő és Ev-2 védett erdőterület övezetbe kerülnek szabályozásra.

- Ev-1 övezetbe tartoznak az iparterületet és közlekedési területeket határoló erdők
- Ev-2 övezetbe tartoznak a védő és a védett területeken található erdők
- Ek jelű övezetek, közjóléti erdők

Közjóléti erdő (Ek) besorolásban vannak a település kertvárosi lakóterületeihez csatlakozó erdőterületek. Az erdőben sétaút, pihenőhelyek kerültek kialakításra melyek távlatban tovább fejleszthetők. A település közelsége miatt a rekreációs használata továbbra is javasolt, a környező területek növény- és állatvilágának bemutatására, kapcsolódásra nyílik lehetőség. A terület egy része értékes tölgyes állománnyal borított. A Natura 2000 védettségű területen a vonatkozó előírásokat be kell tartani.

Az Ősi út melletti 0261/3 hrsz telek egy részén közjóléti fejlesztés megvalósítását tervezik. A telek erdőként nyilvántartott alrészlete közjóléti erdő besorolásba kerül.

Mezőgazdasági területek**Kertes mezőgazdasági**

Kiskertes területek találhatók a belterületen és annak közvetlen szomszédságában a déli lakótelep és az iparterület között. A talaj itt kevésbé alkalmas termelésre, a kertek némelyikében a felszínen jelenik meg a talajvíz. A területet érinti a tervezett tehermentesítő út nyomvonala, illetve meglévő elektromos vezeték halad keresztül. Az iparterület felé eső nem hasznosított, beerdősülő területrészek védőerdő övezetbe kerültek.

A település Várpalota felé eső külterületén helyezkedik el egy 3 utcából álló volt zártkerti egység. A területen kiskertek, hobbykertek találhatók, a telkeken apró gazdasági épületek állnak. A telekméretek 720 m² körüliek.

A kertes mezőgazdasági területek Mk övezetbe kerülnek, az OTÉK által megengedett építmények helyezhetők el.

Általános mezőgazdasági

Pétfürdőn a mezőgazdasági területek nagy része rét, legelő, gyepek, szántó művelésre alkalmas terület kevés van a településen, egy-egy foltban látható észak-nyugaton, délen és észak-keleten Várpalota határában. A külterületen néhány farm alakult ki, amelyek elsősorban állattartással foglalkoznak nagy, rendezett területen.

Az erdőkhöz kapcsolódóan az északi területeken száraz sztyepprétek, sziklagyepek találhatók. Ettől teljesen eltérő vegetáció borítja a patak völgyét, amely nedves rét, sásos-nádas terület. A tőzeges talajon az iparterülettől dél-keletre a külterületen – részben a folyamatos környezeti hatások miatt – zavart társulások alakultak ki.

A halastavakat nádas, vizes legelők, rétek veszik körül, a – magántulajdonban lévő - tavak hasznosításához fogadóépületek és stégek, parkolók létesültek

A település mezőgazdasági területeit érintik a távlati gazdasági fejlesztési területek a Ferenc akna mellett és a belterülethez délen csatlakozva a Berhidai út mellett. A távlati fejlesztések megvalósulásáig a területek általános mezőgazdasági területként kerülnek szabályozásra és a művelés továbbra is fennmarad.

A magasabb rendű tervek előírásainak való megfelelést is figyelembe véve a korábbi tervben vízgazdálkodási – nádas területfelhasználásban jelölt területeket mezőgazdasági – nádas övezetbe soroljuk, a besorolás a jelenlegi állapot megváltoztatásával nem jár.

A Településrendezési tervben az általános mezőgazdasági területek az alábbi övezetekbe kerülnek:

- Má hagyományos mezőgazdasági - farmgazdasági területek, a művelés mellett gazdasági és lakó-épület is elhelyezhető.

Vízgazdálkodási területek

A település mai vízrajzát a Pét-patak, az Ifjúság tó és Nádor csatorna, valamint a külterületi tórendszer határozza meg. A településen jelentős a felszín alatti vízkészlet is. A bőséges és magasan lévő talajvíz hatására a dél-keleti területeken vizes, tőzeges területek alakultak ki.

A település Ősivel és Várpalotával határos része már a Sárrét tájegységhez tartozik. A nevéhez híven vizes rétek voltak itt mindig, azonban a lignit bányászat hatására a felszín megsüllyedt. A területen tórendszer alakult ki, amely értékes élőhellyé vált, a magántulajdonban lévő tavak horgásztóként hasznosítottak. A lignit bányászatot megelőző tőzegkitermelés hatására a déli területeken alakultak ki bányatavak, ezek mára nagyrészt elmocsarasodott tőzeges-nádas területté váltak.

A vízgazdálkodási területek az alábbi övezetekbe kerültek:

- V - vízfelületek, természetes és mesterséges tavak és folyóvizek területe, az övezetben a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el, épület nem építhető.

A település vízrajzának egyik fontos eleme a Pét patak, amely a belterületen már kiépített mederben folyik. Fontos lenni, hogy a településen átgondolt vízrendezés valósuljon meg, és ne a további burkolt meder, gyors lefolyás biztosítás valósuljon meg. A természetes meder megőrzését javasoljuk a belterületől északra lévő szakaszon.

Különleges beépítésre nem szánt területek

Az Ősi út melletti 0261/3 hrsz telken közjóléti fejlesztés megvalósítását tervezik. A telek erdőként nyilvántartott alrészlete közjóléti erdő besorolásba kerül, a nem erdős terület különleges beépítésre nem szánt övezeti besorolással 2%-os beépíthetőséget kap.

A meglévő sportterületek is a funkciójuknak megfelelő különleges sport övezetbe kerülnek. A területeken új beépítést nem terveznek, a meglévő pályák fejlesztése és korszerűsítése folyamatos.

A horgászközpontok területe, a horgásztavak kialakult fogadóterületei különleges beépítésre nem szánt területfelhasználásba kerülnek.

Pétfürdő északi részén, a 0338/21 hrsz-ú terület egy részén és a 0339, 0339 hrsz-ú területeken Kb-Eg jelű különleges, beépítésre nem szánt egyéb gazdasági terület kerül kijelölésre, a meglévő gazdasági terület bővítéséhez.

Természetközeli területek

A nádas területek, nagyrészt ökológiai hálózat magterületen belül természetközeli területi besorolásba kerülnek. Az övezetben építmény nem helyezhető el, a nádas az élőhelyet nem veszélyeztető módon kezelendő

Védendő és fejlesztést korlátozó elemek

Natura 2000 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek (SCI)

A település külterületét a Keleti-Bakony (HUBF20001) és a Péti-hegy (HUBF20021) területek érintik. A lehatárolások a Keleti Bakony területe esetében a Bántai, a 8-as úttól északra lévő területeket érinti.

Keleti-Bakony (HUBF20001) területe: 011/1, 011/2, 012, 019/1, 019/10, 019/2, 019/3, 019/4, 019/5, 019/6, 019/7, 019/8, 019/9, 020, 021, 025 hrsz

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV módosítás

A Péti-hegy keleti nyúlványa a közigazgatási terület nyugati részét, az ottani erdőket foglalja magába. A lehatárolás a belterület határát is eléri a lakóterületekkel határosan.

Péti-hegy (HUBF20021) területe: 0322/4, 0322/5, 0322/7, 0322/8, 0322/9, 0322/16, 0322/17, 0322/18, 0322/19, 0322/2, 0322/20, 0322/22, 0322/23, 0322/24, 0322/25, 0322/26, 0322/28 hrsz

A lakóterületi bővítés a Péti-hegyi Natura 2000 területet nem érinti.

Az országos ökológiai hálózat

A hálózat legértékesebb részei a magterületek, amelyeket folyosók kötnek össze egymással és puffer területek határolnak, a lehatárolást a térségi tervek rögzítik. Pétfürdőn a magterület részét képezi a vasúttól észak-nyugatra eső terület (Cseri erdő és a 8-as úttól északra eső területrész), a sétaerdők és a nyugati-délnyugati közigazgatási határ menti erdőterületek.

A sárréti területen magterületbe került a Nagy-Birkás tó és környéke, az iparterület felé pufferterület került kijelölésre. A terület értékes vizes élőhely, fészkelő hely. Az országos előírások alapján a magterület védelme érdekében beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A meglévő gazdasági területhez kapcsolódó terület bővítés beépítésre nem szánt terület lesz.

Az ökológiai hálózat magterületét a 8-as főút nyomvonala és az új vasúti nyomvonal is érinti! A törvény szelleme értelmében a vasút és a település beépített területe közötti zavart területrész nem képezheti az ökológiai hálózat részét a bevágásban megvalósuló vasúti nyomvonal megépülése után.

Természetvédelmi terület

A korábbi rendezési terv a Sárréti területen természetvédelmi terület kijelölését javasolta, de ez még nem történt meg, a Csór-Székesfehérvár térségében húzódó Sárréti tájvédelmi körzethez nem csatlakozik a terület. Ökológiai és természeti értéke miatt védelemre javasolható. A terület országos védelem alatt áll, az ökológiai magterület része.

Veszprém Megyei TRT kiemelt térségi övezetei

A település alábányászottsága és nagy kiterjedésű ipari hasznosítású területi miatt országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület besorolásba került. A süllyedésszerű területeken a távlati hasznosítás feltételeinek megteremtése mellett a jelenlegi vízszintingadozást elviselő flóra-fauna fenntartása a cél. Az egykori felszíni bányászat nyomati magán viselő területeken tájrehabilitációt kell folytatni. A külterületen a tavak kialakulásával a bányautótáj másodlagos hasznosítása megvalósult. Az iparterületen belül az Egységes környezethasználati engedély alapján a területek karbantartását, a salakterületek rendezését, rekultivációját ütemezetten végzik.

A beépítésre szánt terület kijelölését korlátozza a kiemelten értékes termőhelyi adottságú erdőterület (Veszprém Megyei TRT alapján) amely nem a legértékesebb állományt, hanem a legjobb termőhelyet védi. Pétfürdőn a vasútállomástól északra lévő - részben akácos - erdőterületek kerültek kiemelten értékes termőhelyi adottságú erdőterületben, itt vezet a tervezett új vasúti nyomvonal.

Tájrendezési módosítási javaslatok**Területhasználat módosítások**

1. Gazdasági terület bővítése a település észak-keleti szélén (0338/21 hrsz)



Meglévő gazdasági terület mellett beépítésre nem szánt különleges –egyéb, gazdasági terület (Kb-Eg) került kijelölésre.

Az alulhasznosított terület régen meddőhányó volt, a gyártelep külső zónája. A telek teljes egésze ökológiai magterületi természetvédelmi övezetben van. Beépítésre nem szánt terület nem jelölhető ki. A javaslat arra a területre terjed ki, ahol a teleknek sem a felszíne, sem a talaja, sem a növényzete nem egyezik a szomszédos területekével, nincs erdőborítottság.

2. Tartalék gazdasági terület szabályozása
/0309/7, 0309/2, 0309/4, 0309/5, 0310, 0311/2 Hrsz (egyes részei)
3. A déli gazdasági terület mellett véderdő kijelölés
/0309/7, 0309/2, 0309/4, 0309/5, 0310, 0311/2 Hrsz (egyes részei)
4. 0300 Hrsz-ú telek egyes részein védelmi erdő kialakítása

A két területfelhasználási módosítás összefügg, Berhidai-i út mellett tartalék gazdasági terület volt kijelölve, ennek átvezetését és szabályozását tartalmazza a terv. A gazdasági terület mellett védőerdő került kijelölésre. A terület jelenleg alulhasznosított parlag és szántóterület. A területen természetvédelmi oltalom nincs.

A belterületi, szabályozási módosítások tájrendezési problémákat nem vetnek fel.

Biológiai Aktivitás-Érték Számítás

A település teljes közigazgatási területére elkészült a biológiai aktivitásérték számítás. A tervezett infrastruktúra elemek és területi módosítások vizsgálata megtörtént, a mellékelt táblázatban igazoljuk, hogy a módosítások hatására a teljes közigazgatási területen csökken a biológiai aktivitásérték.

	Meglévő területhasználatok			Tervezett területhasználatok és BA értékük		
	Településszerkezeti terv (2013) alapján BA értékük					
	Terület [ha]	Értékmutató	BA érték	Terület [ha]	Értékmutató	BA érték
kisvárosias lakóterület	-	-	-	-	-	-
kertvárosias lakóterület	79,30	3,0	237,90	79,30	3,0	237,90
településközpont vegyes terület	31,34	0,5	15,67	31,34	0,5	15,67
központi vegyes terület	-	-	-	-	-	-
gazdasági terület - ipar	338,22	0,4	135,288	338,22	0,4	135,288

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV módosítás

gazdasági terület – kereskedelmi, szolgáltató	24,43	0,4	9,77	34,87*	0,4	13,95
különleges beépítésre nem szánt terület - gazdasági	-	-	-	6,55	3,2	20,96
különleges beépítésre nem szánt terület - strand	-	-	-	-	-	-
különleges beépítésre nem szánt terület - sport	7,50	6,0	45,00	7,50	6,0	45,00
különleges beépítésre nem szánt terület - temető	2,50	3,0	7,50	2,50	3,0	7,50
különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai	4,35	3,2	13,92	4,35	3,2	13,92
különleges beépítésre nem szánt terület - bánya	9,50	0,2	1,90	9,50	0,2	1,90
különleges beépítésre nem szánt terület - horgászat	8,20	3,2	26,24	8,20	3,2	26,24
különleges terület - garázs	1,70	0,5	0,85	1,70	0,5	0,85
különleges terület - hulladékkezelő	-	-	-	-	-	-
különleges terület - szennyvíztisztító	3,68	3,2	11,77	3,68	3,2	11,77
zöldterület	21,06	6,0	126,36	21,06	6,0	126,36
erdőterület - védelmi	170,79	9,0	1532,11	182,14*	9,0	1639,26
erdőterület -közjóléti	56,30	8,0	450,40	56,30	8,0	450,40
általános mezőgazdasági terület	539,91	3,7	1997,67	511,5	3,7	1892,55
természetközeli terület - nádas	153,30	8,0	1226,40	153,30	8,0	1226,40
kertes mezőgazdasági terület	32,06	5,0	160,30	32,06	5,0	160,30
vízgazdálkodási terület	173,95	6,0	1043,70	173,95	6,0	1043,70
közlekedési terület - vasút	38,60	0,6	23,16	38,60	0,6	23,16
közlekedési terület - utak	35,50	0,5	17,75	35,50	0,5	17,75
Összes terület	1732,19		7083,66	1732,19		7110,83

* A módosított 20,44 ha-os Gksz területen a biológiai aktivitásérték fennmaradása érdekében 10 ha erdőtelepítésre szánt terület került kijelölésre, így a BA érték számításnál az erdőterületeknél került feltüntetésre.

A Településszerkezeti terv javaslata alapján Pétfürdő területén a Biológiai aktivitásérték 27,17 egységgel nő.

Természeti értékek, táji védelem

Natura 2000 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek (SCI)

Nemzetközi jelentőségű természeti érték a Natura 2000 terület, amely a 45/2006. (XII.8.) KvVM rendelet alapján belterülettől nyugatra fekvő erők és a Bántai, 8-as főúttól északra lévő terület kiemelt természet-megőrzési terület.

Az országos ökológiai hálózat magterülete

Pétfürdő területén az Országos Ökológiai hálózat mag- és puffterülete található. A területek lehatárolását a Településszerkezeti terv tartalmazza. Az Országos ökológiai hálózat területe elsősorban erdőterületek és a külterületi horgásztavak területét érinti.

Magterületek

- Északi véderdő, Cseri erdő
- Sétaerdők
- Nagy-Birkás tó és környéke

Pufferterületek

- Nagy-Birkás tó és iparterület közti rész

Ex lege védett területek

A településen ex-lege védett lápterület található. A külterületen nagy kiterjedésű nádasok vannak, további értékes tájalkotó elemek a vizes élőhelyek, vízfolyások.

Természetvédelmi terület

Helyi jelentőségű védett természetközeli Sárréti terület kijelölését javasoljuk a horgásztavak környezetében lévő változó felszínű, nádas területeken, amely egyedi élővilága miatt értékes.

Tájképvédelem

A megyei tervben tájképvédelmi övezetbe sorolt az egész közigazgatási terület. A tájképet a három tájegység különbözősége teszi sokszínűvé, azonban az iparterület látványa és környezeti hatása az, ami a legjobban befolyásolja.

A Nitrogénművek és a tartálypark jól látható a lakóterületről és a környező településekről egyaránt. A tájban megjelenő kedvezőtlen látványú területek (elsősorban a gazdasági területek) eltakarását, illetve tájba illesztésének elősegítését szolgálják a településrendezési tervben lehatárolt védőfásítások, illetve a HÉSZ-ben meghatározott, zöldfelületek kialakítására vonatkozó szabályok.

A tájképet befolyásoló tervi elemek az új vonalas létesítmények. A vasúti nyomvonal a település nagy részén bevágásba kerül, ami tájképvédelmi szempontból pozitív. A 8-as főút szakasza a külön szintű csomópontok miatt töltéssen tervezett, ezért az észak-keleti, északi területeken meghatározó táji elemmé válhat. A töltés rézsűjének növénytakarásáról gondoskodni kell, így a létesítmény zöld sávnak tűnhet és látványa kevésbé lesz zavaró.

Helyi védelemre javasolt természeti értékek

Sor-szám	Megnevezés	Cím (utca, házszám, HRSZ)
1.	Sárréti tavak	Pétfürdő keletirésze, külterület
2.	Marathon Tömegsport és Környezetvédő Egyesület Emlékfa	0322/8

3.	Tányérfenyő	0322/9
----	-------------	--------

Védőterületek a közlekedési és közmű létesítmények körül az országos előírások szerinti mértékben kerültek kijelölésre.

A tervlapon feltüntetett védőterületeknek, védőtávolságoknak az érintett területhasználatra gyakorolt hatásait az építési övezetek kialakításánál és alkalmazásánál figyelembe kell venni.

Környezeti állapot

Pétfürdő környezeti állapota

Pétfürdőn az elmúlt 80 évben ipari tevékenység zajlott, melynek során a környezet jelentős szennyeződött. Az elmúlt évtizedben minőségi változás következett be az ipari technológiákban, a településen az környezeti állapot jelentősen javult.

A tervben foglalt javaslatok, az építés feltételeként meghatározott szabályok a negatív környezeti hatások minimalizálását segítik elő, segítenek abban, hogy jelentős közvetlen, vagy közvetett negatív környezeti hatás, környezetkárosodás ne következzen be.

A talaj védelme

A meglévő ipari tevékenységek hatására a múltban jelentős volt a talajt érő környezeti szennyezés. A műtrágyagyártás és a szénhidrogének tárolása során is különösen veszélyes és szennyező anyagok juthatnak a talajba, amelyek a talajvizet is elérve a környező területeket is veszélyeztetik. A talajszennyezés elkerülése a vízbázis védelme szempontjából is fokozottan fontos Pétfürdőn.

A környezetvédelmi előírások az egyes tevékenységek engedélyeiben részletesen szabályozzák a talaj védelmében teendő intézkedéseket, amelyek a technológiai helyes megválasztásától a monitoring rendszer üzemeltetéséig terjednek. A korábbi szennyezések elhárítása részben megtörtént vagy jelenleg is zajlik.

A jelen tervben új talajterheléssel járó tevékenység kialakítására nem nyílik lehetőség, gazdasági tevékenységek az érvényes jogszabályok alapján működhetnek.

Levegőtisztaság

A légszennyezettségi állapot figyelembevételével - az országos immisszióbázis alapján - az ország területe légszennyezettségi agglomerációkra és zónákra került felosztásra, felváltva a korábbi területi védettségi kategóriákat. Pétfürdő légszennyezettség szempontjából a 4/2002.

(X.7.) KvVM rendelet szerint a 4. (Székesfehérvár-Veszprém) légszennyezettségi zónába tartozik. A 4. zónába sorolás a település kedvezőtlen légszennyezettségi állapotát tükrözi, hiszen a zóna jellemzője, hogy a közlekedésből és ipari tevékenységből adódó légszennyezettség a kéndioxid, szénmonoxid, benzol tekintetében F – erősen szennyezett kategóriába tartozik.

A tervezett módosítások során új légszennyezést okozó létesítmény nem alakul ki. A közlekedésből származó légszennyezés a tervezett tehermentesítő út megvalósulása esetén a védendő létesítményektől távolabb kerül.

A felszíni és felszín alatti vizek

A településen a környezeti elemek közül a felszíni és felszín alatti vizek védelmére fokozott hangsúlyt kell fektetni, melyet a közigazgatási területen található vízfolyások és állóvizek, vízbeszerzési területek, valamint a település érzékeny, illetve kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területbe tartozása indokolnak.

A jó vízminőség jelenleg az ipari tevékenységek következtében folyamatos ellenőrzést és figyelmet igényel. A szennyeződések megakadályozása érdekében a környezetvédelmi előírások betartása fontos.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV módosítás

A vízminőség-védelem szempontjából alapvető környezetvédelmi elvárás a szennyvizek megfelelő kezelése. A település csatornázott, ezért az újonnan kijelölésre kerülő beépítésre szánt területeken is meg kell követelni a csatornahálózat kiépítését, illetve új épületek létesítése esetén feltételként kell meghatározni a szennyvizek csatornahálózatba vezetését.

Az iparterületen belül üzemel a kommunális szennyvíz befogadását is végző biológiai szennyvíztisztító, amely a tisztított szennyvizet a Pét patakba vezetik. Normál üzemmenet esetén határértéket túllépő szennyvízkibocsátás nem várható. A gyárban belső monitoring rendszer működik, amely az esetleges szennyeződések kijutását hivatott mutatni.

Zajvédelem

A településen az ipari tevékenységből és a közlekedésből származó zajterhelés van jelen. A tervezett fejlesztések során új zajterhelést okozó létesítmény nem alakul ki.

Az iparterületeken az elmúlt öt évben jelentős technológiaváltások történtek, ezek a beruházások a zajkibocsátások csökkenésével jártak. Az előírt zajhatárértékek betartására zajcsökkentési intézkedési tervet valósítanak meg, így az ipari területek zajterhelése a környezethasználati engedélyben előírtaknak megfelelően – részletes előírások alapján és ütemezetten – csökken.

Közlekedési eredetű zaj a Berhidai út és az Iparterületi út forgalmából származik. Mindkettőn a közúti szállítás jelentősen megnőtt az elmúlt évtizedekben, és ez tovább növelte a terhelést. A közlekedésből adódó zaj, por és levegőszennyezés jelentősen rontja az életminőséget a településen.

A közlekedésből származó zaj a tervezett tehermentesítő út megvalósulása esetén a védendő létesítményektől távolabb kerül.

Természeti, táji értékvédelem

Pétfürdő területén az Országos Ökológiai hálózat mag- és pufferterülete található. A területek lehatárolását a Településszerkezeti terv tartalmazza.

Natura 2000 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek (SCI)

Nemzetközi jelentőségű természeti érték a Natura 2000 terület, amely a 45/2006. (XII.8.) KvVM rendelet alapján belterületről nyugatra fekvő erők és a Bántai, 8-as főúttól északra lévő terület kiemelt természet-megőrzési terület.

Az országos ökológiai hálózat magterülete

Az Országos ökológiai hálózat területe elsősorban erdőterületek és a külterületi horgásztavak területét érinti.

Ex lege védett területek

A településen ex-lege védett lápterület található. A külterületen nagy kiterjedésű nádasok vannak, további értékes tájalkotó elemek a vizes élőhelyek, vízfolyások.

Természetvédelmi terület

Helyi jelentőségű védett természetközeli terület kijelölését javasoljuk a horgásztavak környezetében lévő változó felszínű, nádas területeken, amely egyedi élővilága miatt értékes.

Közművek és elektronikus hírközlés

Pétfürdő, melynek neve is utal természeti adottságára a termálvíz forrására, amelynek bár gyógyító hatását már a 19. században felismerték, jelenleg nem hasznosítják. A település hosszú ideig Várpalotához tartozott, Várpalotáról leválva, önálló település lett és közműellátás vonatkozásában is önálló. A településre telepített Nitrogénművek Zrt is segíti a település közműellátását.

A fejlesztési területek távlati igénye összesítve és a meglevő beépítés várható igénynövekménye összesítve (kerekítve):

	Meglevő beépítési igény növekedés	új beépítési fejlesztések új igények	összesen
Vízigény (m ³ /nap):	300	610	910
Keletkező szennyvíz (m ³ /nap):	300	550	850
Villamosenergia igény (MW)	5	24	29
Földgázigény (nm ³ /h):	1600	5800	7400

Ezek a prognosztizált igények az összes be nem épített terület fejlesztési lehetőségeiből adódnak össze, nagyobb távlatra javasolt fejlesztések teljes megvalósulása és a már beépített területek igényesebb, teljes körű kiszolgálása esetén jelentkeznének. Ezek a becsült igények csak a szolgáltató felé előzetes jelzésre alkalmas adatok és a gerinchálózat fejlesztése esetén azok paramétereinek a meghatározására szolgálhatnak, valamint az ágazati fejlesztési tanulmányok elkészítésére szolgálnak nagytávlati iránymutatásul.

Tervezői tapasztalataink szerint ezen többlet igényekből a tervezés távlatáig ténylegesen kielégítendő igényként reálisan a 15-25 %-ának a jelentkezése várható. Így a reálisan kielégítendő igény összesen:

	vízigény (m ³ /nap)	csatorna igény (m ³ /nap)	villamos energia igény (MW)	földgáz igény (nm ³ /h)
távlati összes	910	850	29	7400
terv távlat kb. 15-25%	180	170	5	1600

A közmű-üzemeltetők a tényleges igénybejelentésre határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

Reálisan a már meglevő, kiépített hálózatokkal rendelkező területeken, a település jelenlegi belterületén, a már beépített területekhez közvetlen kapcsolódó területeken, új fejlesztési javaslatok ellátása **különbözőbb külső hálózatfejlesztési igény nélkül ki lehet elégíteni, vagy a már meglevő elosztóhálózatokról, vagy az elosztóhálózatok tovább építésével.**

Vízellátás

A település vízellátását a Bakonykarszt Zrt Várpalotai Üzemvezetősége biztosítja. A település vízellátását Várpalota, Öskü és Pétfürdő számára kiépített regionális rendszeréről oldja meg, amelynek bázisa a településen, illetve Várpalotán üzemelő vízmű kutak, amelyről induló vízelosztó hálózatról történik az egyes ingatlanok ellátása.

A vízmű kutak hidrogeológiai védőterületének a kijelölése megtörtént, ennek módosítását kérte a település, amelynek így felülvizsgálata folyamatban van. A felülvizsgálat lezárásáig, a jelenleg rögzített védőidomot kell figyelembe venni. A védőidom területére vonatkozó területhasznosítás korlátozást a 123/1997 (VII. 18.) Korm rendelet rögzíti.

A település belterületén a vezetékes ivóvízellátás kiépítésre került. A településrendező által prognosztizált fejlesztések megvalósulása esetén a tervezés távlatában 180 m³/nap többlet vízfogyasztás fellépése várható. Ezeket a vízigényeket a helyi vízbázisról, szükség esetén regionális hálózatról vételezni lehet, így a szolgáltató az igényeket várhatóan ki fogja tudja elégíteni.

A vízellátó hálózatot a fejlesztési területek irányába tovább kell építeni, a biztonságos vízellátás érdekében, ahol lehet körvezetékes módon.

A tűzvíz ellátás biztosítása érdekében 100-as paraméterű vezetéknél kisebb építése nem javasolható és az ágazati előírások szerinti sűrűségben a föld feletti tűzvíz csapok elhelyezéséről is gondoskodni kell.

Meg kell említeni, hogy építési engedély csak a tűzvíz ellátás biztosításával kapható. Amennyiben a tűzvíz igény meghaladja a közhálózatról vételezhető vízmennyiséget, akkor a helyi pótlásról, helyi tűzvíz tároló medence létesítéséről is gondoskodni kell.

A településen talajvíz, illetve az első vízadó rétegből való vízkivételre elsődlegesen locsolási célra jelenleg is több házi kút üzemel. Ma már új házikút csak engedéllyel létesíthető. Házi kutakra évente 500 m³/év vízkivételig az engedélyt a település jegyzője adja ki, az ezt meghaladó vízkivételi igény esetén az engedélyező a vízügyi hatóság. Az engedélyben kell rögzíteni, hogy a víz nem ivóvíz minőségű.

Az egyre drágábban előállítható ivóvíz minőségű vízre tekintettel a nem ivóvíz minőségű, ún. iparivíz minőségű vízigény kielégítésére egyre nagyobb igény várható. Ezekre megoldást ma még csak a nagyobb ipari üzemek keresnek, de várható ennek szélesebb elterjedése is. Az iparivíz ellátás egyelőre a helyi vízbeszerzésre támaszkodik, de a felszíni vizek szélesebb körű ilyen célú hasznosítási igénye is várható.

A vízellátás fejezeténél meg kell említeni, hogy a településen termálvízre létesített fürdő is üzemelt, ami jelenleg üzemén kívül van, de tervezik egy igényesebb fürdő együttes beruházását, amelynél a település természeti kincse is hasznosításra kerül.

A település közigazgatási területén áthalad a székesfehérvári Kincsesbányától induló 2*NÁ 600-as regionális vízvezeték, amelynek tározója és gépháza is található Pétfürdőn. Ez a hálózat és műtárgyai már évek óta üzemén kívül vannak. A hálózat tulajdonosa a Magyar Állami Vagyonkezelő Zrt, üzemeltetője, illetve karbantartója a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt (DRV). A Bakonykarszt Zrt véleménye szerint ezek a vezetékek felhagyásra kerültek, egyes szakaszait már kibontották, de a Vagyonkezelő a nyomvonal fenntartásához ragaszkodik, annak rekonstrukcióját tervezi. A Pétfürdő területén levő tározóját a tervezett vasútvonal új nyomvonala érinti. A DRV írásban jelezte is a vasúttervező felé, hogy tudomásul veszi, ha a gépházát a vasútvonal miatt fel kell számolni, de kéri, hogy annak kiváltását a vasútberuházás terhére oldják meg.

Szennyvízelvezetés

A vizsgálatok szerint Pétfürdő belterületén kiépítették a közcsonás szennyvízelvezetést, amelynek üzemeltetője a Bakonykarszt Zrt Várpalotai Üzemvezetősége. Pétfürdő önálló szennyvízgyűjtő hálózattal rendelkezik. A szennyvizet a Bakonykarszt Zrt-től a Nitrogénművek veszi át, majd az iparterületen belül gondoskodik annak tovább vezetéséről az önkormányzati tulajdonú szennyvíztisztító telepre.

Meg kell említeni, hogy vannak a közcsona hálózatra nem csatlakozó ingatlanok, amelyeken keletkező szennyvizet telkenként elhelyezett házi tárolókba gyűjtik, amelyek zártsága nem garantált. Ezek felszámolása környezetvédelmi szempontok miatt fontos mivel ez a település egyik potenciális szennyező forrása.

Reálisan a tervezés távlatáig a település belterületén levő ingatlanok és a belterületre tervezett, új területfejlesztések közcsonás szennyvízelvezetését és a szennyvizet tisztító telepen történő kezelést teljes mértékben meg lehet oldani.

A település területrendezési javaslata által tervezett létesítmények megvalósulása esetén a településen a tervezés távlatáig 170 m³/d többlet szennyvíz elvezetéséről és tisztításáról kell gondoskodni. A befogadó szennyvíztisztító telep ezt a többletet, várhatóan csak fejlesztését követően tudja majd fogadni. Ha a rendelkezésre álló kapacitás kiterheltté válik, akkor a telep bővítése válik szükségessé.

A szennyvíztisztító telep védőtávolság igénye 300 méter. A védőtávolság által érintett területen korlátozott a területhasználat lehetősége, ezeket a korlátokat rögzíti a helyi építési szabályzat.

A kiépített szennyvízgyűjtő közcsona hálózat részben elválasztott, részben egyesített rendszerű. A település topográfiai viszonyai lehetővé tették, hogy a hálózatok jellemzően gravitációs szakaszokból épüljenek. A terület mélypontjain átemelő műtárgyat helyeztek el. A szennyvízátemelő műtárgy, ha nem zaj- és bűzzáróan kivitelezettek, akkor 150 m védőtávolságot igényelnek. A már elhelyezett átemelők nem zaj- és bűzzáróan kivitelezettek, így védőtávolság igényük 150 m. A zaj- és bűzzáróvá tételüket követően a védőtávolság igény 20 m-re csökkenthető. Új szennyvízgyűjtő hálózatot elválasztott rendszerű gravitációs hálózatként kell építeni, mélyponton szennyvízátemelő műtárgy építési igényével kell számolni. Új szennyvízátemelő műtárgy már csak zaj- és bűzzáró kivittel építhető. A szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belülre ugyan az a területfelhasználási korlátozás vonatkozik, mint ami a szennyvíztisztító telepre, ez is a helyi építési szabályzatban kerül rögzítésre.

A településtervező által javasolt területfejlesztések döntően a belterületen, illetve ahhoz közvetlen kapcsolódással valósíthatók meg. Ezek az új fejlesztési területeken keletkező szennyvizet elvezetését a már meglévő csatornahálózathoz való csatlakozás kiépítésével kell megoldani. A csatornahálózat pedig a szennyvizet a tisztító telepre vezetheti.

A belterületről távolabbra eső külterületen levő beépítéseknek a helyi közműpótló alkalmazásával oldható meg a szennyvizet gyűjtése. Természetesen helyi pótlásként csak szigorúan vízzáró műtárgy építése lehetséges és a szippantás tényét számlákkal igazolni kell, illetve a szennyvíz gyűjtésére, elhelyezésére vonatkozóan, a helyi építési szabályzatban leírtakat kell figyelembe venni.

Meg kell jegyezni, hogy a javasolt területfejlesztéshez kapcsolódó szennyvízcsatorna hálózat fejlesztésével érintett egyéb ingatlanokat is kötelezni lehet, illetve kell a közcsonra való rácsatlakozásra. Kötelezni viszont csak azokat a telkeket nem lehet, amelyeken a helyi építési szabályzat elfogadását megelőzően a szennyvíztárolót ellenőrizték, építési engedély alapján szigorúan vízzáróan kiviteleztek és a szippantás ténye számlákkal folyamatosan igazolt-ellenőrzött.

A szennyvíz okozta szennyezés fokozatos felszámolása érdekében a területfejlesztés csak a szabályozási előírásokban szereplő feltételek teljesítésével történhet.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

Pétfürdő főutcájának egy szakaszán kiépített zárt csapadékvíz elvezető csatornán túl az utcák vízrendezésének megoldása nyílt árkokkal történik, amelyeknek befogadói a település felszíni vizei.

A település az elkészített országos vízgyűjtőgazdálkodási terv 1-13 Észak-Mezőföld és Keleti-Bakony tervezési alegységén található. Fő vízfolyása a Péti-víz, amely közvetlen befogadója a Nádor csatorna. A Nádor csatorna által szállított víz a Sió csatornán keresztül jut a végbefogadónak tekinthető Dunába.

A település gazdag felszíni vizekben, amelyeknek a folyamatos karbantartása szükséges, hogy a csapadékvizek, záporok zavarmentes elvezetését biztosítani tudják.

A 21/2006 (I.31.) Korm. rendelet alapján a szabályozási tervben rögzítésre kerülnek a vízgazdálkodási területekhez szükséges karbantartó sávok. Az állami karbantartású vízfolyások, patakok, stb. mentén, partjának mindkét oldalán 6-6 m-es sávot, az egyéb önkormányzati, illetve társulati kezelésű vízfolyások, csatornák, árkok, stb. mentén min 3-3 m-es sávot kell a karbantartásra kijelölni. Pétfürdőn állami karbantartású vízfolyás nincs, valamennyi önkormányzati kezelésű. Kedvezőbb lenne ezt a sávot közterületként kiszabályozni, de a jelenleg is magántulajdonba levő parti sáv továbbra is magán tulajdonba maradhat, csak szolgalmi jog bejegyzésével kell a karbantartás lehetőségét a karbantartó számára biztosítani.

A településfejlesztési elképzelések megvalósulása esetén, a településen a burkolt felületek aránya (építmények, utak, parkolók, stb.) megnő. A burkolt felületekre eső csapadékvíznek nemcsak majdnem 100%-a folyik le, hanem a lefolyás időtartama jelentősen lecsökken, így a fejlesztések következtében az elvezetendő csúcs vízhozam jelentősen megnő, ezzel a meglévő vízvezetési nehézségek nőnek.

A várható többlet csapadékvizeket a már kialakított, illetve a természet alakította elvezető rendszer és az azt befogadó vízfolyások jelen állapotukban csak korlátozottan tudják elvezetni. Ezért minden nagyobb beruházásnál, telekalakításnál a többlet csapadékvizek elvezethetőségét a befogadóig ellenőrizni kell. Amennyiben a továbbszállítás útján, vagy a befogadónál szűk a befogadó képesség, akkor vagy a vízvezető hálózatot kell alkalmassá tenni a többlet vizek elvezetésére, vagy pedig a csapadékvizek visszatartását kell megoldani. A vízvisszatartást záportározó létesítésével lehet megoldani, abba tárolva a vizet és abból csak olyan vízhozammal a befogadó vízfolyásba vezetni, amelyet a szállítás útján a vízvezető rendszer kiöntésmentesen fogadni tud. Az ilyen tározók létesítésére vízjogi létesítési engedélyezési tervet kell készíttetni és azokat annak előírásai szerint kell kivitelezni. Erről a továbbtervezés során lehet dönteni.

A záportározót egyes fejlesztésre javasolt területrészeken látvány tóként is lehet kivitelezni, de látványtavat létesíteni csak akkor szabad, ha annak a minimális vízszintjéhez szükséges vízellátást folyamatos vízutánpótlással biztosítani lehet.

A település vízvezetésének igényesebb, urbánusabb megoldására pontos geodéziai felmérésen alapuló vízvezetési tanulmányterv készítendő, mely alapján ütemezve, fokozatosan -de hidraulikailag összehangoltan- lehet a település csapadékvíz elvezetését korszerűen megvalósítani. Tervezői javaslatunk, hogy a főutcán kívül a kiemelt intézmények környezetében is zárt csapadékcatornás elvezetést építsenek ki, a többi utcában a nyílt árkos vízvezetés is megfelelő megoldást jelentene.

A nyílt árok kialakítása is csak úgy kivitelezhető, ha az, valóban vízvezető rendszerként működik és elszállítja az összegyűlt vizeket a befogadóig. A nyílt árkos rendszerű csapadékvízgyűjtő hálózatban sem maradhatnak pangó vizes szakaszok, ezért a nyílt árokhálózat is csak hidraulikailag méretezetten alakítható ki. A nyílt árok feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az, víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen. Egy telekre csak egy áteresz létesíthető (gépkocsi és gyalogos beközelkedést is figyelembe véve!). Az áteresz szélessége telkenként nem lehet 3,5 m-nél nagyobb. Az átereszek kialakítása telépélés szinten törekedjen az egységes megjelenésre.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV módosítás

A beépített területen, a mesterségesen kiépítendő nyílt árok fenekét és mélyebb (1 m mélységet meghaladó) kialakításra kerülő árkok oldalát max 50 cm magasságig szint-, medertartás és a karbantarthatóság érdekében célszerű burkolni. A talajminőség függvényében 1-3 %-ot meghaladó lejtésű árkot csak teljes szelvényében burkolt árokként szabad kialakítani a meder erózió elkerülése érdekében. Ezt meghaladó lejtésű terepen kialakítandó árok csak lépcsőzéssel alakítható ki.

Meg kell jegyezni, hogy tervezett kereskedelmi gazdasági területen, ahol számolni kell a telkekre behajtó kamionforgalomra is, ott a nyílt árkos vízelvezetés nem javasolható, mert a kocsik behajtók teherbíró képességének biztosítása érdekében szinte telkenként „híd” szerkezetet kellene építeni, ami gazdasági szempontból nem versenyképes a zárt csapadékvíz elvezetési rendszer kiépítésével.

A csapadékvizek szénhidrogén-származékokkal való szennyezése nagyon ártalmas a környezetre, ezért ahol előfordulhat szénhidrogén-szennyezés (pl 20 gépkocsinál több gépkocsit befogadó parkoló esetében), ott a csapadékvizet össze kell gyűjteni, hogy az ne jusson a talajba, hanem a szennyeződést és az így összegyűjtésre kerülő csapadékvizet CH leválasztó műtárgyon keresztül lehet csapadékvíz szállító árokba-csatornába vezetni.

A nyílt árokrendszerrel összegyűjtött vizek élővízbe vezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése szükséges, az élővizek védelme érdekében.

A település bel- és külterületén egyaránt mindig az útépítéshez, útrekonstrukcióhoz csatlakozóan lehetne a felszíni vízrendezés kiépítését, tervezett átalakítását, átépítését megoldani.

Energiaellátás

A vizsgálatok szerint a település belterületén a földgázellátás és a lakótelepeken a távhőellátás teljeskörűen kiépítettnek tekinthető, amelyek segítségével a korszerű vezetékes termikus energiaellátás lehetősége biztosított. A villamosenergia a világítás és technológiai célú energia igények kielégítését szolgálja.

A vezetékes gázzal el nem látott telkeken a nem-vezetékes energiahordozók közül jelenleg a szén, fa, olaj használata termikus célra jellemző. A PB használata, szintén a gázzal el nem látott ingatlanokra jellemző, elsődlegesen főzési célra.

Az átfogó, országos tanulmányok szerint, a jelenlegi energiahordozó átstrukturálása mellett, gazdaságosan hasznosítható megújuló energiaforrásként a vizsgált térségben többféle megújuló energiaforrás hasznosítása javasolt. A várható változás, a környezetvédelmi igények fel fogják értékelni a megújuló energiaforrásokat, s azok szélesebb körű hasznosítási igénye prognosztizálható. Ennek keretében elsődlegesen a napenergia hasznosítás igénye várható.

A megújuló energiahordozók között a napenergia hasznosítása jellemzően időjárásfüggő, a vezetékes energiaellátás beruházását nem csökkenti, csak a hagyományos éves energiahordozó felhasználást befolyásolja, csökkenti.

A várható távlati energiaellátási struktúrában a villamosenergia továbbra is a világítás és erőátviteli célú, energia igények kielégítését szolgálja. A földgáz komplex hasznosításával és a távhő segítségével a termikus energiaigények kielégítésére alkalmasak.

A földgázzal történő termikus hőellátás épületenként, lakásonkénti, vagy lakóhelyiségenkénti ellátási móddal építhető. Meg kell azonban említeni, hogy olyan lakó helyiségben, ahol csak egy ablak van, az ablak alá parapet-konvektort telepíteni nem szabad, mert kedvezőtlen légköri viszonyok esetén szellőztetéskor az égéstermék visszaáramolhat a helyiségbe, amely az egészséget károsítaná. Ha a szobának csak egy ablaka van és a fűtést egyedi, helyiségenkénti fűtőberendezéssel szeretnék megoldani, akkor csak kéménybe kötött fűtőkészülék (pl konvektor) elhelyezése engedélyezhető.

A nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj használata termikus célra jelenleg is és várhatóan távlatokban is egyaránt jellemző lesz a vezetékes gázzal, vagy távhővel el nem látott telkeken. A kistartályos PB gázzal, a vezetékes gázzal el nem látott területen, a PB gáz komplex hasznosításával a vezetékes gázzal azonos komfort biztosítható.

Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátásának üzemeltetője az E.ON-ÉDÁSZ Zrt. A település villamosenergia fogyasztóinak ellátása részben Pétfürdőn, részben Várpalotán üzemelő 120/20 kV-os alállomásokról táplált Várpalota-Öskü, Pét-Berhida 20 kV-os középvezetési hálózati rendszerekről történik. A 20 kV-os hálózat döntően oszlopokra szerelve, rövid szakaszon földkábelbe fektetve halad és fűzi fel a fogyasztói transzformátorokat. A településen üzemelő transzformátorok részben épített-házas kivitelűek, részben oszlopállomások. A transzformátorokról táplált kiefeszültségű hálózatról elégitik ki közvetlen a fogyasztói igényeket.

A település fogyasztói közül ki kell emelni a Nitrogénművek Zrt, amelynek igényét közvetlen 120 kV-os hálózatról kiépített kapcsolattal, saját alállomással biztosítják.

A közép-, és kiefeszültségű hálózatok a lakótelep hálózat kivételével oszlopokra szerelve üzemelnek a településen. Közvilágításra, a villamoselosztó hálózat tartóoszlopaira szerelt, irányfény szolgáltatásra alkalmas, lámpák szolgálnak. A lakótelepen a kiefeszültségű elosztóhálózat földkábelbe fektetéssel épült.

A település közigazgatási területétől délre halad 400 kV-os átviteli hálózati nyomvonal, s vele párhuzamosan haladnak szintén Pétfürdő közigazgatási területétől délre 120 kV-os főelosztó hálózati nyomvonalak. Azok egyikéről épült ki déli irányból a péti 120/20kV-os alállomás és a Nitrogénművek ellátását szolgáló 120 kV-os kétrendszerű hálózati bekötés. A nagyvezetési alaphálózat oszlopokra fektetve halad keresztül a településen az alállomásig.

A település fejlődésével a villamosenergia igény is növekszik. A villamosenergia igénynövekedés részben a településrendezési javaslat szerinti új beépítésnél jelentkező igényből, részben a már meglevő fogyasztók igénynövekedéséből ered. A transzformátor kapcsolatokra vetített többlet villamosenergia igény a tervezés távlatáig 6 MW prognosztizálható. Az igények tényleges jelentkezésekor nyilatkozik a szolgáltató az ellátás műszaki megoldásáról és annak gazdasági feltételeiről. A szolgáltatási törvény értelmében a villamosenergia ellátáshoz szükséges közhálózat fejlesztést a szolgáltatónak saját beruházásként kell megoldani, a fogyasztóval szolgáltatási megállapodást köthet, amelyben rögzítheti a szolgáltatás feltételeit.

A várható villamosenergia igény növekedés kielégítését elsődlegesen a meglevő hálózat igénybevételel kell megoldani. A meglevő transzformátor állomáshelyeken, a transzformátor állomások átépítésével kell, az igény tényleges jelentkezése esetén a kapacitásnövelést megvalósítani. A tervezés távlatáig prognosztizált 5 MW, esetleg ezt meghaladó igénynövekedés, vagy új jelentősebb villamosenergia igényű vállalkozás letelepülése esetén az alállomásról új 20 kV-os hálózati kör kiépítése szükséges és új fogyasztói transzformátor állomások telepítési igényével kell számolni. Az új állomáshelyek betáplálását elsődlegesen az új 20 kV-os kábel körrel kell biztosítani, de a meglevő, a településen áthaladó középvezetési hálózatok felhasználásával is lehet transzformátor bekötést kiépíteni, ha ahhoz közel eső telepítés történik.

A transzformátor állomáshelyeket úgy kell kialakítani, hogy nagyobb egységteljesítményű transzformátor gép befogadására is megfeleljen. A várható távlati fajlagos igénynövekedést egyszerű kapacitásnövelő gépcserével meg lehessen oldani.

A transzformátorokról induló kiefeszültségű elosztóhálózatról lehet az egyes fogyasztók ellátását megoldani.

A településen meglevő közép- és kiefeszültségű hálózat jellemzően (kivéve településközpont egy részét és a lakótelep területét) oszlopokra szerelten került kivitelezésre, a település egységes hálózati rendszerének megőrzése érdekében az üzemeltető törekedne a szabadvezetékes, illetve légkábeles elosztási rendszer további fenntartására. A település intenzívebb fejlesztésre javasolt központjában, a szabadidős, idegenforgalmi fejlesztésű és új beépítésre javasolt területén, az esztétikai igényeknek megfelelően a hálózatok földalatti elhelyezése javasolt, kellő teret hagyva az utcafásítás és utcabútorozás, valamint a zavarmentes közlekedés-parkolás lehetősége számára.

A település egyéb, már beépített területein a tervezés távlatáig várhatóan a hálózatok föld feletti elhelyezése fennmarad. Ezeken a területeken arra kell törekedni, hogy legalább egy oszlopsorra kerüljön fektetésre valamennyi, az utcában haladó vezetékes villamosenergia és elektronikus hírközlési hálózat, hogy újabb oszlopsor ne kerüljön elhelyezésre. Amennyiben új hálózatfektetési igény lépne fel és a közös oszlopsor használatában nem tudnak megegyezni, akkor az új hálózat fektetése csak földalatti elhelyezéssel legyen megvalósítható. A már ellátott körzetekben csak nagyobb távlatban várható a hálózatok igényesebb átépítésének megoldása. De ezeken a területeken is új bekötést már csak földalatti csatlakozással szabad kivitelezni, hogy a távlati hálózatfektetési mód átalakítását majd a bekötések minél kisebb aránya korlátozza.

A település közvilágítása jelenleg jellemzően az egész településen a kiefeszültségű hálózat tartóoszloppaira szerelt lámpafejvel a közlekedés biztonságát szolgálja. A település vonzásának növelése érdekében a közvilágítás fejlesztése is szükséges. A közlekedés, a vagyon és a személyi biztonság fokozott védelmén túl esztétikai igényeket is ki kell elégíteni a közvilágításnak. Ahol településen a hálózatok földalatti elhelyezése javasolt, ott önálló lámpatestek emelhetik ki a terület látványát. Egyéb területeken marad a tartóoszlopra szerelt lámpafejekkel történő megvilágítás, de ezek között is lehet arculatalkább, igényesebb lámpafejet kiválasztani.

Földgázellátás

Pétfürdő földgázellátásának szolgáltatója az E.ON-KÖGÁZ Zrt. A településen a gázelosztó hálózat település szintű kiépítése a 90-es évek második felében történt, azt megelőzően földgázellátással csak a Nitrogénművek rendelkezett és a lakótelep lakásait láttál el a távhőellátás mellett főzési célú hasznosításra. Ma a gázelosztó hálózat szinte valamennyi már beépített utcában rendelkezésre áll. Az elosztóhálózat olyan paraméterekkel épült, hogy az egyes utcákban valamennyi ingatlan ráköthető.

A település gázellátásának bázisa a Hősök terétől délre, az üzemi út déli oldalán üzemelő gázátadó állomás, amelynek a bekötését a Kápolnásnyék-Papkeszi között, a MOL Földgázszállító Zrt által üzemeltetett nagynyomású szállítóvezetékéről déli irányból építették ki.

A gázátadó állomás mellett üzemel a település gázfogadója, ahonnan nagy-középnomású gázvezeték indul a Nitrogénművek ellátására és nagy-középnomású vezeték táplálja a település két nyomáscsökkentő állomását. Az egyik a Hősök téri körzeti nyomáscsökkentő, a másik a Berhidai úti lakótelep körzeti nyomáscsökkentő állomása. A Hősök terén üzemelő nyomáscsökkentő közvetlen kisnyomású gázt állít elő, a Berhidai úti középnomású gázt állít elő, amelyről bekötött ingatlanoknál helyi nyomáscsökkentővel tovább kell a gáznyomást csökkenteni.

A kiépített kisnyomású elosztóhálózatról közvetlenül kiépített bekötésekkel, a középnomású elosztóhálózattal rendelkező területen a telkenként elhelyezett nyomáscsökkentőkről induló kisnyomású hálózattal lehet közvetlen a fogyasztói igényeket kielégíteni.

A település kommunális fogyasztóinak, a ma is távhőellátással rendelkező ingatlanokon kívül, a távlati termikus célú energiaellátásának üzemeltetési szempontból optimális energiahordozója a földgáz lehet. Vele automatikus üzemvitelű, jól szabályozható, egyedi hőtermelő berendezésekkel önálló, független hőellátási mód alakítható ki.

A területfejlesztési javaslatban tervezett fejlesztések megvalósításának és a meglévő lakások komfort-növekedésének hatására a tervezés távlatáig prognosztizált igénynövekedés $1600 \text{ nm}^3/\text{h-re}$ becsülhető. Ezt a többlet igényt várhatóan a kiépített gerinchálózatról ki lehet elégíteni. Ha a gázfogadó ki-terheltté válna, akkor annak kapacitásbővítése válhat szükségessé.

A belterületre, illetve ahhoz közvetlen kapcsolódó területre javasolt fejlesztések gázellátása a már kiépített hálózatról, részben arról kivitelezhető közvetlen bekötéssel, részben a meglévő elosztóhálózat tovább építésével biztosítható.

A földgázellátás tervezésénél is meg kell jegyezni, hogy a termikus célú energiaigények kielégítésére egyéb energiaforrások (a napenergia) is figyelembe vehetők. Ezek azonban nem az egyszeri beruházást, csak az éves energiafelhasználást csökkenthetik.

Távhőellátás

A település ipari üzeme biztosította a lakótelepének hőellátását, amelyet a Nitrogénművek hőközpontjából induló hőtávvezeték segítségével oldottak meg. A Nitrogénművek hőenergia ellátása régen az Inotai Hőerőműből történt, gőz távvezeték hálózaton érkezett az ipari üzem területére, amelynek felszámolását követően a szerepét a Nitrogénművek területén létesített hőbázis vette át. Ez a hőbázis biztosítja egyrészt az iparterület ellátását, másrészt a távhőt igénylő kommunális fogyasztóinak az ellátását is. A távhőellátás két körre oszlik, az ún. belső és a külső körre. A belső körrel a Hősök tere lakóterület és intézmények, közte a polgármesteri hivatal ellátása biztosított. A külső körrel a Berhidai út menti lakóterületet látják el.

A távhőhálózatot részben föld feletti, részben föld alatti elhelyezéssel építették.

A javasolt területfejlesztéseknél, azok termikus célú ellátására a távhő igénybevétele, új fogyasztók csatlakozási szándéka nem várható, elsődlegesen azért, mert a távhőszolgáltatás társadalmi megítélése nem kedvező, de energetikai alapon is magyarázható azzal, hogy a távhőszolgáltatás primer energiahordozója döntő hányadában az a földgáz, amelyről az egyes ingatlanoknál a hőtermelés közvetlenül is megoldható, átalakítási és szállítási veszteség nélkül. Az egyes területfejlesztési szándékok megvalósításánál a későbbiekben a beruházó dönthet úgy, hogy a termikus ellátást mégis távhővel szeretné megoldani, ennek akadálya nincs, ez a szabályozási terv módosítását nem okozza. Új távhővezeték csak felszín alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség

Az átfogóbb területrendezési terveket is vizsgálva, a természeti adottságok ismerete alapján a megújuló energiahordozók közül a napenergiának, a szélenergiának van, illetve lehet jelentősebb szerepe, energiagazdálkodási szempontból is.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek az alkalmazása.

A kedvező fekvésű napos területeken 1800 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. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.

A napenergia használata időjárás-függő, ezért a vezetékes energiahordozóval történő ellátást nem helyettesíti, csak az éves vezetékes energiafogyasztást csökkenti.

A szélenergia hasznosítási lehetősége is rendelkezésre áll. A közelben Inotán is üzemel szélkerék. Így ismert a hasznosítás lehetősége. Az ipari üzem területén az önfogyasztás csökkentésében lehetne szerepe.

Meg kell említeni a megújuló energiahordozók között a hőszivattyúval történő föld- energia hasznosítását, amelynek igénybevétele lényegesen kedvezőbb a többi megújulónak tekinthető energiaforráshoz képest, mivel jelenléte sokkal kiegyenlítettebb, nincs közvetlen időjárási összefüggése. Alkalmazása egyedi berendezéssel oldható meg, az egyes telkeken belül jelenthet kedvező megoldást.

Elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat

Vezetékes hírközlés

A vizsgálatok szerint Pétfürdő vezetékes távközlési ellátását korábban a Bakonytel Rt biztosította, amelynek szerepét jelenleg az Invitel Zrt vette át. A Székesfehérvár szekunderközpontához tartozó 49-es körzetszámú Veszprém primer központ a település vezetékes távközlési hálózatának bázisa, amelyről a pétfürdői előfizetők 88-as körzetszámon csatlakoznak az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz, biztosítva ezzel a kedvező távközlési lehetőséget.

A vezetékes távközlési ellátottság a 2000-es évek elején meghaladta a 70 %-ot, amely a vezetékek nélküli szolgáltatás terjedésének hatására folyamatosan csökkent 2005-ig, akkor 46,3 % volt. Azóta a vezetékes táv- és műsorelosztás összekapcsolásának a hatására a vezetékes szolgáltatást igénybe vevők száma ismét emelkedik, jelenleg 74,4 %. Ezzel a vezetékes távközlés teljes körűnek tekinthető, azaz, a jelentkező igények kielégítettek.

A település vezetékes távközlését biztosító gerinchálózat Várpalota felől került kiépítésre optikai kábelként és déli irányba halad tovább. A vezetékes távközlési hálózattal kapcsolatban meg kell említeni, hogy egyes helyeken a távközlési hálózat alépítménybe vagy földkábelbe fektetve épül, de jellemzően a távközlés hálózata oszlopokra fektetve halad.

A településen a kedvező műsorvételt a UPC Magyarország Kft által üzemeltetett kábel TV hálózat segítségével biztosítják. Jelenleg a település lakásállományának 82,6 %-ában veszik igénybe a vezetékes műsorelosztást.

A vezetékes távközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. Azt is meg kell jegyezni, hogy a szolgáltatási jogot a piaci verseny szabályai szerint egy-egy területen belül több szolgáltató is kaphat.

A hálózatépítésre vonatkozóan a település arculatának alakítása megkívánja, hogy a hálózatépítés pontosan a várható többszereplős szolgáltatásra való felkészülés miatt szigorúan szabályozott legyen.

Ennek érdekében a belterület új fejlesztési területén, illetve ahol a hálózat már jelenleg is föld alatti elhelyezésű, új vezetékes hírközlési hálózatokat már csak földalatti elhelyezéssel szabad építeni.

Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV módosítás

Külterület és belterület beépítésre nem szánt területén új elektronikus hírközlési hálózatokat, terület-gazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

A kedvező távközlési ellátottság ellenére jelenleg is 6 nyilvános távbeszélő hely üzemel, célszerű új kereskedelmi gazdasági és településközpont vegyes fejlesztési területen nyilvános távbeszélő helyek kialakítása is. Ezt lehetőleg kereskedelmi-szolgáltatási létesítményhez kapcsolódóan kellene megoldani. A korszerű adatátvitel is egyelőre a vezetékes távközlési hálózaton keresztül oldható meg nagyobb biztonsággal.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A távközlési ellátottságot kiegészíti a vezetékek nélküli mobiltelefonok használata. Ennek használatának területi korlátja nincs. Pétfürdőn valamennyi vezetékek nélküli táv- (T-Mobile, Telenor, Vodafone) és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani. A településen a vezetékek nélküli szolgáltatók tájékoztatása szerint három antenna üzemel, mindegyiket önállóan egy-egy szolgáltató telepítette és üzemelteti, az egyik a T-Mobile antennája, a másik a Telenoré, a harmadik a Vodafoneé.

A megfelelő vételi viszonyokhoz szükséges antennák így ugyan már elhelyezésre kerültek, de a vételi minőség javítása és a várható további igények kielégítésére még további antennák telepítési igényét is szükségessé teszi.

Környezeti vizsgálat

A terv célja, és környezeti vonatkozásai

A Településrendezési terv célja, hogy a Pétfürdőt érintő országos jelentőségű infrastruktúra fejlesztés elemei: a 8-a út Várpalotát elkerülő szakasza és a Bp.-Székesfehérvár-Szombathely vasútvonal korszerűsítés miatti nyomvonal korrekció rögzítésre kerüljön. A megváltozó közlekedési kapcsolatok miatti, jogszabályi előírások, önkormányzat által támogatott kisebb fejlesztések is jelen tervbe integrálódnak. A tervben környezeti szempontból az egyedi környezeti határvizsgálattal rendelkező 8-as út és vasútvonal nyomvonala nem kerül vizsgálatra, az országos jelentőségű elemek egyeztetett terveket illesztjük be, a környezeti vizsgálat a tervezett egyéb, települési léptékű módosításokra és jelenlegi területhasználatokra irányul.

A tervezett fejlesztések, módosítások:

- Tervezett 8-as számú országos közlekedési út és Bp.-Székesfehérvár-Szombathely vasútvonal nyomvonalának jelölése és a kapcsolódó területhasználatok módosítása.
 - a nyomvonalak kijelölése külön környezeti hatásvizsgálat alapján történt, a tervbe adatszolgáltatás alapján illesztjük be az egyeztetett nyomvonalakat
- Gazdasági fejlesztési lehetőségek vizsgálata
 - A belterületi fejlesztés védett vagy védendő elemet nem érint, várható környezeti hatása nem jelentős
 - A külterületen tervezett gazdasági fejlesztés ökológiai hálózatot érint.
- Település központi területén és belterületén intézményfejlesztések, turisztikai fejlesztések megvalósításának elősegítése
 - belső területek fejlesztése, intézmények megújítása (strandfürdő, polgármesteri hivatal) - környezeti hatása nem jelentős,
- Lakóterületi fejlesztés szabályozása a temetőtől délre
 - a korábban szabályozott lakóterületi fejlesztési terület átalakítása, nagyságának csökkentése - környezeti hatása pozitív,
- Szabályozási terv és előírások átdolgozása
 - beépült területekre vonatkozó előírások rendszerének kialakítása a mai jogszabályoknak megfelelően – környezetvédelmi előírások beillesztésével,
- Távlati gazdasági fejlesztések
 - a külterületen javasolt két távlati fejlesztési terület nem védett területen található, a meglévő belterülethez csatlakoznak, környezeti hatásuk nem jelentős. Megvalósulásuk rövid távon nem várható.
- Településen belüli közlekedési javaslat – tehermentesítő út
 - környezeti konfliktus csökkentését szolgáló módosítás
- Térségi tervek összhangjának megteremtése

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV módosítás

- a települést érintő térségi területhasználati elemeknek való megfelelés és a kiemelt térségi övezetek vitsgálata,
- Védő és védett területek jelölése, védelem biztosítása a szabályozással

A környezeti értékelés kidolgozási folyamatának ismertetése

Az érvényben lévő 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. §. (3) bekezdése értelmében Pétfürdő Község Településrendezési terve elkészítése során környezeti vizsgálat lefolytatása szükséges lehet. A módosítások környezeti következményei várhatóan nem jelentősek, de vizsgálatuk segít jobban feltárni a tervben rögzítendő követelményeket. A tervben a jogszabályban előírt tartalommal, a módosítások léptékének megfelelő mélységben vizsgáljuk meg azok környezeti állapotra gyakorolt hatásait.

Átfogó értékelés

A környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése

A jelen tervben a települést érintő két fő egyeztetett, hatásvizsgált infrastruktúra fejlesztés – 8-as főút Várpalotát elkerülő szakasza és új vasúti nyomvonal –beillesztése a feladat. Ezek mellett kisebb módosításokra kerül sor, az érvényben lévő törvényi előírásoknak feleltetjük meg a tervet és az új, digitális alaptérképen jelenítjük meg.

A tervmódosítás során az új, elsősorban környezetvédelmi-, természetvédelmi és tájképvédelmi jogszabályok, lehatárolások (Natura 2000, Országos ökológiai hálózat) beépültek a tervbe, és a javasolt módosításoknál kiemelt szempontot jelentettek.

A fejlesztési elképzelések közül a 8-as főút mellett tervezett 1,8 ha nagyságú gazdasági fejlesztés érint védendő elemet, azonban a tervezett új főút mellett a fejlesztés a település számára fontos és településrendezési szempontból indokolt.

A környezeti konfliktusok értékelése

A település területén két alapvető környezeti konfliktus van:

- az ipari tevékenységekből származó környezeti terhelés, és
- a közlekedésből eredő zaj és légszennyezés,

A fenti környezeti konfliktusok összefüggnek, mivel az ipari létesítmények generálják a legjelentősebb forgalmat a településen. A jelen terv olyan javaslatot nem tartalmaz ami a környezeti terhelés növekedését okozná!

Az ipari létesítmények környezethasználati engedéllyel rendelkeznek, folyamatos korszerűsítés, új technológiák felhasználásával a környezeti terhelés folyamatosan csökken, jelentős szennyezések ma már nem keletkeznek.

A környezeti konfliktus feloldására, a forgalmi, közlekedési problémák rendezésére a jóváhagyott településrendezési terv egy tehermentesítő út nyomvonalát tartalmazta, amely az átmenő teherforgalmat a lakóterületek nagy részétől elvezeti. A tervezett út megoldást jelentene a forgalomterhelésre, ennek továbbgondolását tartalmazza a terv, amely megvalósulása esetén a közlekedésből származó terhelés érzékelhetően csökkenne.

A tervben jelölt fő fejlesztések a 8-as főút és a vasúti nyomvonal korrekciója környezetvédelmi szempontból külön vizsgálat alapján került kijelölésre.

A település szempontjából konfliktust jelent a település belterületén üzemelő vízkivételi mű és annak védőtávolsága, amely a beépített terület nagy részét érinti. Bár a környezetvédelmi előírásoknak min-

denben igyekeznek eleget tenni, a település életét szolgáló beruházásokat – pl. parkoló építés – a védőidomok korlátozzák. A tervben az érvényben lévő lehatárolásokat rögzítjük, a területeken a vonatkozó jogszabályok alapján kell eljárni.

A jelen tervmódosítás új környezeti konfliktust jelentő beruházást, tervet nem tartalmaz, és a környezeti szempontokat figyelembe veszi.

Részletes értékelés

A környezeti elemekre gyakorolt hatások értékelése

Pétfürdőn a három legfontosabb gazdasági tevékenységet folytató vállalat a Nitrogénművek Zrt., a Huntsman Zrt. és a Petrotár Kft. A tevékenységeikből adódóan a cégek egységes környezethasználati engedéllyel rendelkeznek, amelyek részletes kimutatások, számításokat, vizsgálatokat tartalmaznak a környezeti elemeket érő hatásokról. A 3 nagyvállalat megfelelő környezetvédelmi szakemberi gárdával is rendelkezik, a tevékenységük folyamatos környezetvédelmi hatósági kontroll alatt van.

A három üzem közül a környezetvédelmi szempontból legmeghatározóbb a Nitrogénművek. A Huntsman zárt technológiával üzemel, közművek szempontjából a Nitrogénművek infrastruktúráját használja. A Petrotár területén gyártás nem zajlik, a cég profilja tárolás, amely a nitrogéngyártáshoz mérhető szennyezőanyag kibocsátással – normál üzem esetén – nem jár.

Nitrogénművek Zrt.

Pétfürdő életében a legfontosabb változás 1929-ben következett be, amikor is a magyar kormány úgy döntött, hogy Pétfürdőn építteti fel a hadsereg számára fontos "légsalétrom" gyárat. A gyár létesítésének célja a lőpor és robbanóanyagokhoz szükséges salétromsav hazai előállítása, és a magyar mezőgazdaság nitrogénműtrágya igényének kielégítése. A péti telepítés mellett szólt a közeli mészkőlelőhelyek, a megfelelő minőségű hűtővíz, a lignit közelsége, és nem utolsósorban az olcsó, tömeges munkaerő. A gyár építését 1930-ban határozták el, és 1932-ben megindult a termelés.

A technológia alapja a lignit felhasználása volt, mára korszerűbb technológiával állítanak elő nitrogén alapú műtrágyákat, szerves anyagokat (ammónia, salétromsav, ammónium-hidroxid). Kapcsolódó tevékenységként földgáztüzelésű kazánüzemet használnak gőztermelésre.

Az üzem 2 részből áll, az északi I. üzemegység a lakóterületek közelében, a II. üzemegység a lakóterületektől, intézményektől távolabb, délkeletre helyezkedik el. Az elmúlt öt évben a technológiai korszerűsítések, átalakítások folyamán a zavaró, szennyező tevékenységek tudatosan a déli, II. üzemegységbe tevődtek át.

Huntsman Zrt.

A Nitrogénművek két gyáregysége közé ékelődve helyezkedik el az iparterületen belül a Huntsman nemzetközi nagyvállalat Pétfürdői telephelye. A cég fő tevékenysége a szerves vegyi alapanyag-gyártás, ehhez kapcsolódóan hulladékégetés. A telepen belül üzemel a Messer vállalat, amely nagytisztaságú hidrogéngázt állít elő. A területen a 1953-83 között kőolajiparhoz kapcsolódó tevékenységek folytak. 1983 után kezdődött meg a növényvédőszer intermedierek gyártása és kutatási-fejlesztési munka a szerves alapanyag-előállítás irányába. Az előállított termékek elsősorban külföldön kerülnek értékesítésre.

Petrotár Kft.

A cég tevékenysége Pétfürdői (hrsz: 8105 Pétfürdő, Cseri út 21.) telephelyén biztonsági készlet, ólmozatlan motorbenzin és gázolaj raktározása.

A telep jellemző paraméterei:

Tárolókapacitás: 100 000 m³Tartályok mérete: 5 x 20 000 m³

Letéteményes: OPAL Tartálpark Zrt. Tárolt készlet: gázolaj: 50189 t, ESZ-95: 14443 t

A tevékenység biztonsági készlettárolás, üzemanyag bértárolás és vasúti és közúti töltés és lefejtés altevékenységre bontható.

A Pétfürdői tartálpark a Magyar Szénhidrogén Készletező Szövetséghez tartozik. A szövetség azért jött létre, hogy Magyarországon megfelelő mennyiségű kőolaj biztonsági készlet álljon rendelkezésre, ha Magyarország kőolaj ellátásában zavar keletkezik. A Szövetség feladata a törvényileg meghatározott mértékű biztonsági készlet létrehozása és fenntartásának biztosítása, valamint az ehhez szükséges feladatok megteremtése.

A telep környezetvédelmi működési engedéllyel rendelkezik, a biztonságos, szennyezés-mentes működés érdekében a tartályok és csővezetékek szigetelését és a monitoring rendszert fejleszteni szükséges. A telepnek egyedi hulladékgazdálkodási terv alapján kell a veszélyes hulladékot elhelyezni. A tevékenység tűzvédelmi szempontból felső küszöbértékű veszélyes ipari üzem besorolású tevékenységet folytat.

A tervezett módosítások az ipari tevékenységek hatásának töredékét sem érik el. Az egyes környezeti elemek és rendszerek részletes értékelése során mutatjuk be az azokat érintő egyes módosítások várható és az ipari tevékenységek meglévő hatásait.

A talaj védelme

A településen – általánosan – talajvédelmi szempontból kiemelendő a humusz védelme, melyet a termőföldön történő beruházások megvalósítása során kell biztosítani. A terület igénybevétele, épületek, létesítmények elhelyezése esetén a terület előkészítése során a *humuszos termőréteg védelméről*, *összegyűjtéséről*, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról a beruházónak gondoskodnia kell. A humuszt a lehetséges mértékig helyben kell felhasználni, a felesleges humuszt értékesíteni, vagy más területen elhelyezni csak a növény- és talajvédelmi szolgálat nyilatkozata alapján lehet. A humuszvagyon védelmével az építési engedélyezési tervben külön munkarészben kell foglalkozni, amennyiben a beépítendő terület nagysága meghaladja a 400m²-t, az építési dokumentációnak tartalmaznia kell a terület talajviszonyait feltáró humuszmentesítési tervet is.

A tervezett fejlesztések közül a termőföldet érintő beruházásokat (lakóterületi fejlesztés a temetőtől délre, tervezett és távlati gazdasági fejlesztési területek) ütemezetten javasolt végrehajtani, a beruházás megkezdéséig az eredeti művelési ágnak megfelelő területhasználatot kell folytatni.

A meglévő ipari tevékenységek hatására a múltban jelentős volt a talajt érő környezeti szennyezés. A műtrágyagyártás és a szénhidrogének tárolása során is különösen veszélyes és szennyező anyagok juthatnak a talajba, amelyek a talajvizet is elérve a környező területeket is veszélyeztetik. A talajszennyezés elkerülése a vízbázis védelme szempontjából is fokozottan fontos Pétfürdőn.

A környezetvédelmi előírások az egyes tevékenységek engedélyeiben részletesen szabályozzák a talaj védelmében teendő intézkedéseket, amelyek a technológiai helyes megválasztásától a monitoring rendszer üzemeltetéséig terjednek. A korábbi szennyezések elhárítása részben megtörtént vagy jelenleg is zajlik.

A jelen tervben új talajterheléssel járó tevékenység kialakítására nem nyílik lehetőség, gazdasági tevékenységek az érvényes jogszabályok alapján működhetnek.

A felszíni és felszín alatti vizek védelme

A településen a környezeti elemek közül a felszíni és felszín alatti vizek védelmére fokozott hangsúlyt kell fektetni, melyet a közigazgatási területen található vízfolyások és állóvizek, vízbeszerzési területek,

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV módosítás

valamint a település érzékeny, illetve kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területbe tartozása¹ indokolnak.

Az EU jogharmonizáció követelményeként a felszín alatti vizek és a földtani közeg minőségi védelme érdekében meg kell követelni, ill. ellenőrizni kell a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásainak, a felszíni vizek tekintetében a 220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet, valamint a 21/2006. (I.31.) Korm. rendelet előírásainak betartását.

A vízminőség-védelem szempontjából alapvető környezetvédelmi elvárás a szennyvizek megfelelő kezelése. A település csatornázott, ezért az újonnan kijelölésre kerülő beépítésre szánt területeken is meg kell követelni a csatornahálózat kiépítését, illetve új épületek létesítése esetén feltételként kell meghatározni a szennyvizek csatornahálózatba vezetését.

A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelmére az érintett ingatlanokon a 123/1997.(VII.18) Korm. rendelet 5 számú mellékletének előírásait be kell tartani.

A vízminőség védelem érdekében szükséges intézkedések és korlátozások a hidrogeológiai védőidomok területén általánosságban az alábbiak:

- tilos olyan létesítményt elhelyezni, melynek jelenléte vagy üzeme a felszín alatti víz minőségének károsodását okozza
- tilos olyan tevékenységet végezni, amelynek következtében csökken a vízkészlet természetes védettsége, vagy növekszik a környezet sérülékenysége.

Fentieknek megfelelően a kijelölt védőidomot érintően az alábbi intézkedések szükségesek:

A külső védőidom belül tilos² a bányászat,² a fedő- vagy vízvezető réteget érintő egyéb tevékenység. Új vagy meglévő létesítménynél, tevékenységnél a környezeti hatásvizsgálat, illetőleg a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően megengedhető² fúrás, új kút létesítése.

A hidrogeológiai „A” védőidomon belül új létesítménynél, tevékenységnél tilos, a meglévőnél a környezetvédelmi felülvizsgálat vagy a környezeti hatásvizsgálat eredményétől függően megengedhető² bányászat.

Új vagy meglévő létesítménynél, tevékenységnél a környezeti hatásvizsgálat, illetőleg a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően megengedhető² fúrás, új kút létesítése,² a fedő- vagy vízvezető réteget érintő egyéb tevékenység.

A hidrogeológiai „B” védőidomon belül új vagy meglévő létesítménynél, tevékenységnél a környezeti hatásvizsgálat, illetőleg a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően megengedhető² bányászat,² fúrás, új kút létesítése,² a fedő- vagy vízvezető réteget érintő egyéb tevékenység.

A tervezett módosítások közül a belterületi intézményi és turisztikai fejlesztések a hidrogeológiai védőterületen belül valósulnak meg. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a vízbázis védelmét az érvényben lévő előírások biztosítják.

A felszíni és felszín alatti vízvédelmi előírásokat az ipari létesítményekre a környezethasználati engedély rögzíti.

A Nitrogénművek és a Huntsmann telepének vízellátását a Bakonykarszt Zrt biztosítja a várpalotai városi közműrendszerből és a pétfürdői kútból külön szerződés szerint. A telephelyen szociális és technológiai vízfelhasználás történik, átlagos napi vízfelhasználás 15847 m³/d. A Huntsman telephelye is a

¹ 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet

Nitrogénművek hálózatán keresztül kapja a vízellátását. A nitrogénygyártás a felszíni vizek szennyezésére veszélyes tevékenység, ezért a területen a víz és szennyvízkezelésre fokozott figyelmet kell fordítani.

A tevékenység egyik fő vízigénye a hűtővízmennyiség, a különböző technológiai vízigényeket különböző előkezelt, sótalánított ill. lágyított ipari víz biztosítja. A telephelyen elválasztott rendszerű csatornahálózat épült ki.

Az ipartelepen belül üzemel a városi kommunális szennyvíz befogadását is végző biológiai szennyvíztisztító, a tisztított szennyvizet a Pét patakba vezetik. A szennyvíztisztítás technológiája eleveniszapos biológiai tisztítás nitrifikációval, részleges dentrifikációval. A Huntsman és az iparterületen belüli egyéb cégek, bérlok szennyvízkezelését is a Nitrogénművek telepe végzi. Az üzem vízjogi üzemeltetési engedéllyel rendelkezik. A keletkező és elvezetésre kerülő szennyvíz és csapadékvíz a Pét patakon keresztül a felhagyott tőzegbánya területén kialakított tőrendszeren keresztül a Nádor csatornába folyik. A tőzeges tavak biológiai utótisztítóként működnek. Normál üzemmenet esetén határértéket túllépő szennyvízkibocsátás nem várható. A gyárban belső monitoring rendszer működik, amely az esetleges szennyeződések kijutását hivatott mutatni.

A Nitrogénművek telephelyén a szociális és technológiai célra felhasznált vízmennyiség nagy része a felszín alatti vízkészletből kerül ki. Az Öskü-Bántapusztai forrásokból mesterséges vízkitermeléssel mintegy 12.960m³/d vízmennyiséget nyernek. A tevékenységhez a források elfolyó vizét használják fel.

A területen a talajvíz áramlási iránya keleti, az északi területen kismértékben észak-keletre, míg a déli részen dél-keletre módosul, de követi a domborzati adottságokat. A talajvízszint mélysége északról dél felé csökken 3-5 méterről 0,7-2,5 méterre.

A gyártelephez legközelebb eső vízbázis a település belterületén található péti vízbázis, ez azonban a talajvíz áramlási iránnyal ellentétesen, a teleptől nyugatra helyezkedik el. A péti ivóvíz kutak vizüket mélyebb rétegekből nyerik és vízutánpótlásukat nyugat felől kapják.

A térségben elvégzett vizsgálatok alapján a terület földtani adottságai miatt a talajvízben kimutatott ammónium és nitrát szennyeződés a vízbázis minőségét érdemben nem befolyásolja, amit a péti kutak vízminőségének vizsgálati eredményei is igazolnak.

A gyártelepen belül monitoring rendszer üzemel, ennek köszönhetően pontos képet kaphatunk a szennyeződések volumenéről. A mérési eredmények alapján 2006-ban a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny besorolású területen az ammóniás tározó tó, pétisó üzemi tároló, veszélyes hulladék gyűjtőhely, salétromsav tároló tartályok területén volt magas, „B” szennyezettségi határérték feletti az ammónium és nitrát koncentráció. Az azóta eltelt időben több korszerűsítés történt, és a szennyeződés mértéke csökkent.

A talajvízben „B” szennyezettségi határérték feletti koncentrációban mért szennyező anyagok a talajvíz áramlási irányának megfelelően mozognak. A szennyezés után pótlódásának megakadályozása érdekében a Nitrogénművek az I-es gyártéri olajfogót, az ammóniás szennyvíztározót, a pétisó üzemi tározót valamint a salaktéren történő hulladéklerakást mint szennyező forrásokat megszüntették.

A Petrotár tartálpark területén talaj és vízvédelmi szempontból a tartályok és csővezetékek vízzáróságát kell biztosítani és a monitoring rendszert folyamatosan kell üzemeltetni hogy a felszíni és felszín alatti vizekbe ne kerüljön ki szennyeződés.

Levegőtisztaság-védelem

A légszennyezettségi állapot figyelembe vételével - az országos immisszióbázis alapján - az ország területe légszennyezettségi agglomerációkra és zónákra került felosztásra, felváltva a korábbi területi védettségi kategóriákat. Pétfürdő légszennyezettség szempontjából a 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV módosítás

szerint a 4. (Székesfehérvár-Veszprém) légszennyezettségi zónába tartozik. A 4. zónába sorolás a település kedvezőtlen légszennyezettségi állapotát tükrözi, hiszen a zóna jellemzője, hogy a közlekedésből és ipari tevékenységből adódó légszennyezettség a kéndioxid, szénmonoxid, benzol tekintetében F – erősen szennyezett kategóriába tartozik.

Légszennyezettség szempontjából ökológiailag sérülékeny területnek tekintendő a jogszabály értelmében Pétfürdő közigazgatási területét érintően a település erdőterületei - kivéve az elsődleges rendeltetésük szerint védelmi célokat szolgáló erdők közül a településvédelmi erdők, valamint az új létesítmények védelmi övezetében létrehozott erdősávok – a védett természeti területek. A vonatkozó ökológiai határértékeket a 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet 2. sz. melléklete tartalmazza.

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint						
		kén-dioxid	nitrogén-dioxid	szén-monoxid	szilárd (PM10)	benzol
Légszennyezettségi zóna						
4.	Székesfehérvár-Veszprém	F	C	F	D	F

A tervezett módosítások során új légszennyezést okozó létesítmény nem alakul ki. A közlekedésből származó légszennyezés a tervezett tehermentesítő út megvalósulása esetén a védendő létesítményektől távolabb kerül.

A levegőtisztaság-védelmi előírásokat az ipari létesítményekre a környezethasználati engedélyük rögzíti.

Az Nitrogénművek telepen belül légszennyezőanyag kibocsájtással járó technológiák:

Dolomitörő üzem

- Ammónia-üzem
- Salétromsav üzem
- Karbamid üzem
- Földgáztüzelésű kazánüzem
- Granulált műtrágya előállító üzem

A légszennyezőanyag terjedés vizsgálatára 2006-ban végzett modellszámítások alapján a technológia szerinti ammónium-nitrátgyártásból származott a legnagyobb hatásterület (2925m sugarú kör) a pontforrások súlypontjából számítva. A kialakult légszennyezőanyag koncentrációkat vizsgálva az emittált légszennyező anyagok terhelései kismértékű koncentrációnövekedéseket eredményeznek, az egyes légszennyezőanyag koncentrációk alatta maradtak a levegőminőségi határértékeknek.

A 2007-ben átadott granulált műtrágya előállító üzemből lényegesen alacsonyabb légszennyezettségi mutatókkal állítható elő ammónium-nitrát és pécisó granulátum. Ezzel a prillezéses eljárás következtében a levegőbe jutó por mennyisége is csökkent. A korszerű technológia alkalmazásával az új üzemek a világ élvonalába tartoznak környezetvédelem szempontjából.

A technológiákból adódó fő szennyezőanyagok a nitrozusgáz, dinitrogén-oxid, széndioxid és por. A technológiák az összevont környezethasználati engedélyben foglalt leválasztó berendezésekkel ellátottak, az éves levegőszennyezés mértéke a telephelyek vonatkozó levegőtisztaság-védelmi jogszabályi előírásoknak megfelel. A Zrt. folyamatos környezetvédelmi beruházásainak köszönhetően a levegőminőség az elmúlt 5 évben javult, a kibocsájtott szennyezőanyagok tovább csökkennek.

A Huntsmann telepen belül légszennyező technológiák az alábbiak (összesen 6 üzemi pontforrással)

Gőzelőállítás

- Termoolaj rendszer
- Fiketa
- Hordótöltés

A helyhez kötött légszennyező pontforrások a technológiai kibocsájtási határérték szerint üzemeltethetők. Védelmi övezet nem került megállapításra.

A Petrotár tartálpark területén a légszennyezés normál üzemmód mellett nem jelentős, üzemi légszennyező pontforrás nincs.

Zajvédelem

A tervezett módosítások során új zajterhelést okozó létesítmény nem alakul ki. A közlekedésből származó zaj a tervezett tehermentesítő út megvalósulása esetén a védendő létesítményektől távolabb kerül. Az ipari területek zajterhelése a környezethasználati engedélyben előírtaknak megfelelően – részletes előírások alapján és ütemezetten – csökken.

A Nitrogénművek területén a technológiából adódó domináns zajforrások a technológiai ventilátorok, az argon üzem szabadtéri gázreduktora, a vízüzem hűtőtornyai, kompresszorok és a kazánüzem. A 2006-ban végzett zajmérések azt mutatták, hogy a területtel határos Hősök terei lakóházak és intézmények egyes esetekben 20 db-es határérték túllépést is elszenvednek.

Az elmúlt öt évben jelentős technológiaváltások történtek: az ammóniumnitrát üzemi szilárd műtrágyagyártást a pétisó üzemem belül kiépített granuláló üzem vette át. A savüzem területén új hűtőtorny és teljes technológiaváltás valósult meg a salétromsavgyárban. Ezek a beruházások a zajkibocsátások változásával jártak. A külső elhelyezésű gépészeti berendezések áthelyezésével, árnyékolásával, egyedi megoldásokkal a zajkibocsátást csökkenteni kell, erre ütemezett zajcsökkentési intézkedési tervet valósít meg a cég.

Lakóterületek, zajtól védendő létesítmények a Nitrogénművek és HUNSMANN telephelyétől nyugatra, észak-nyugatra fekszenek, ezek a Cseri utca, Berhidai út, Móra F utca, Állomás utca, Hősök tere, Kölcsey köz, Kinizsi köz, Sugár utca és Liszt Ferenc utca mentén fekvő lakóházak, intézmények.

A lakóterületekre vonatkozó zajhatárértékek:

nappal (06-22 óráig) 50 dB(A)

éjjel (22-06 óráig) 40 dB(A)

Az intézményterületekre az alábbi zajhatárértékek vonatkoznak

nappal (06-22 óráig) 55 dB(A)

éjjel (22-06 óráig) 45 dB(A)

A külterületen zaj ellen védendő létesítmény nincs, ebben az irányban a betartandó határérték 70 dB.

Közlekedési eredetű zaj a Berhidai út és az Iparterületi út forgalmából származik. Mindkettőn a közúti szállítás jelentősen megnőtt az elmúlt évtizedekben, és ez tovább növelte a terhelést. A helyzetet nehezíti a szintbeli vasúti kereszteződés időszakos forgalomkorlátozó szerepe is. A néha 2 percenként egy kamion elhaladásával járó forgalom határérték közeli, szinte állandó zajterhelést jelent. A közlekedésből adódó zaj, por és levegőszennyezés jelentősen rontja az életminőséget a településen.

Táj és természetvédelem

A településen táj és természetvédelmi területek kerültek lehatárolásra (Natura 2000, ökológiai hálózat magterülete), a megyei tervben tájképvédelmi övezetbe sorolt az egész közigazgatási terület, a valószínűleg kevés értékes természeti terület mellett az ipari táj dominál.

A település külterületét a Keleti-Bakony (HUBF20001) és a Péti-hegy (HUBF20021) Natura 2000 területek érintik. A lehatárolások a Keleti Bakony területe esetében a Bántai, a 8-as úttól északra lévő területeket érinti.

Pétfürdőn ökológiai hálózat magterület részét képezi a vasúttól észak-nyugatra eső terület (Cseri erdő és a 8-as úttól északra eső területrész), a sétaerdők és a nyugati-délnyugati közigazgatási határ menti erdőterületek.

A sárréti területen szintén az ökológiai hálózat magterületébe került a Nagy-Birkás tó és környéke, az iparterület felé pufferterület került kijelölésre. A terület értékes vizes élőhely, fészkelő hely. Az országos előírások alapján a magterület védelme érdekében beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

A tervben a védett területek feltüntetésre kerültek, a fejlesztések nagy része elkerüli a védendő elemeket. A korábban fejlesztési területként jelölt védett területeken az elmúlt 7 évben meg nem kezdett fejlesztéseket a tervben nem tartottuk fenn.

A tervezett módosítások közül az ökológiai hálózat magterületét, Natura 2000 területet nem érintik.

A Nitrogénművek I-II és Huntsman telephelye a 30-as évektől beépülő ipari területen fekszik, közvetlenül védett vagy védendő természeti-, táji értékkel nem érintkezik. A területet keletre az ökológiai hálózat magterületébe tartozó természeti területek - tavak területétől pufferterület választja el. A magterülethöz való távolság kb 800 m. Az iparterület tágabb környezetében található védett területek: nyugatra, a település belterületének átellenes oldalán Natura 2000 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület, a Péti hegy, északnyugatra a Cseri erdő – ökológiai hálózat magterület. A Sárréti Tájvédelmi körzet a gyártól keletre, több kilométeres távolságban található.

A gyárakból földben-vízben-levegőben terjedő szennyeződések a teleptől keletre, dél-keletre eső letelepítési területeket érintik, amelyek védelem alatt nem állnak.

A Petrotár telepe a védett területekbe ékelődik, az ökológiai hálózat magterülete közvetlenül körveszi. A védett területek megóvása érdekében a szennyezések elleni védelemre és a monitoring rendszer üzemeltetésére fokozott figyelmet kell fordítani.

Hulladékgazdálkodás

A településen a hulladék elszállítása megoldott. A kommunális hulladék elszállítása szervezett keretek között zajlik, az elszállítást PÉTKOMM Pétfürdői Kommunális és Szolgáltató Kft. végzi. A kommunális hulladék a település közigazgatási területével határos Várpalotai hulladéklerakóban kerül elhelyezésre. A településen keletkező ipari hulladék szelektíven kerül gyűjtésre.

A termelési hulladékok döntő részét a Nitrogénművek visszaforgatja a termelési folyamatba. A fennmaradó meddő anyagokat az iparterületen belül helyezik el. A papírhulladékot, a műanyag hulladékot és az ipartechnikai hulladékot hasznosító szervezeteknek adja át a cég.

A kommunális szennyvíz kezelése az ipartelepen található tisztítóműben zajlik, az eleveniszapos szennyvíztisztítóban keletkező víztelenített szennyvíziszapot a Bakonykarszt Zrt. Várpalotai Vízművének komposztáló telepére szállítja.

Lakó- vegyes és intézményi funkciójú különleges területen kizárólag a lakosság alapvető ellátását szolgáló tevékenységek folytatása esetén engedélyezhető veszélyes hulladékot eredményező tevékenység, üdülőterületen és rekreációs funkciójú különleges területen veszélyes hulladékot eredményező

tevékenység nem folytatható. A veszélyes hulladékok jegyzékét a 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet, kezelésük szabályait a 2000. évi XLIII. tv., illetve a 98/2001. (VI.15.) Korm. rendelet még hatályos előírásai tartalmazzák.

Az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet előírása szerint amennyiben a bontási vagy építési tevékenység során az egyes építési vagy bontási hulladékfajták valamelyikének mennyisége eléri a Rendelet 1. sz. mellékletében meghatározott küszöbértéket, a Rendelet értelmében ún. építési, ill. bontási hulladék tervlapot kell készíteni (a keletkező hulladékok mennyiségének, a kezelés, ill. ártalmatlanítás módjának feltüntetésével), melyet az engedély iránti kérelemmel együtt az engedélyező hatóságnak kell benyújtani. Az építési, illetve bontási hulladékok gyűjtését a környezet veszélyeztetését kizáró módon kell megoldani, kezelésre csak hulladékkezelési engedéllyel rendelkező szervezeteknek adhatók át.

Az ipari tevékenységeknek a környezetvédelmi, környezethasználati engedélyben meghatározottan vagy egyedi hulladékgazdálkodási terv alapján kell a keletkező ipari és kommunális hulladékot kezelni.

A környezeti elemek rendszereire gyakorolt hatások értékelése

Tájra, ökológiai rendszerekre, védett területekre gyakorolt hatások

A településrendezési tervben a védett természeti területek és a nemzeti ökológiai hálózat elemei: országos ökológiai hálózat területei, Natura 2000 területek a vonatkozó jogszabályokkal összhangban kerültek lehatárolásra.

A belterületi módosítások kis léptékük miatt a tájra jelentős hatást nem gyakorolnak. A temetőtől észak-nyugatra a Natura 2000 területbe sorolt korábbi tervezett lakóterületi rész a fejlesztésből kikerül, a szabályozás a védett területek szempontjából pozitívan változik. A Cseri erdő területén is korábban tervezett lakóterület volt, ami a jelen módosításban nem szerepel, az ökológiai hálózatba tartozó erdőterületet fejlesztések nem érintik.

Pétfürdő tájképi szempontból legmeghatározóbb egységei az iparterületek. A Nitrogénművek és a tálypark jól látható a lakóterületről és a környező településekről egyaránt. A tájban megjelenő kedvezőtlen látványú területek (elsősorban a gazdasági területek) eltakarását, illetve tájba illesztésének elősegítését szolgálják a településrendezési tervben lehatárolt védőfásítás, illetve a HÉSZ-ben meghatározott, zöldfelületek kialakítására vonatkozó szabályok.

A tájképet befolyásoló tervi elemek az új vonalas létesítmények. A vasúti nyomvonal a település nagy részén bevágásba kerül, ami tájképvédelmi szempontból pozitív. A 8-as főút szakasza a külön szintű csomópontok miatt töltéssen tervezett, ezért az észak-keleti, északi területeken meghatározó táji elemmé válhat. A töltés rézsűjének növénytakarásáról gondoskodni kell, így a létesítmény zöld sávnak tűnhet és látványa kevésbé lesz zavaró.

A fejlesztések a tájra negatív hatást, a HÉSZ-ben meghatározott építési feltételek, zöldfelületi feltételek betartása, illetve megfelelő színvonalú épületek kialakítása esetén nem gyakorolnak, az előírások nyomán a jelenlegi látvány is javulhat.

Településre gyakorolt hatások

A tervben a belső területek felhasználására lakótelkek kialakítására került sor, egy korábbi fejlesztési terület 'átszabásával' a belterület mellett további lakótömbök jöhetnek létre.

A meglévő iparterület mellett nem zavaró, kereskedelmi-szolgáltató területek kerültek kijelölésre, hogy a településen új vállalkozások telepedhessenek meg.

A belterületi övezeti rendszer átgondolásával a meglévő intézményi területek is fejleszthetővé váltak, és új turisztikai, oktatási és helyi kereskedelmi fejlesztési területek jöttek létre. Ezek megvalósulása

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV módosítás

esetén a vizuális-esztétikai konfliktust jelentő területek, foghíjak, félkész épületek is megszűnnek, átalakulhatnak. A meglévő zöldfelületi rendszer és fejlesztése a tervekben továbbra is szerepel.

A tervezett fejlesztések megvalósításával a település szerkezete, közlekedési rendszere és a települési környezet minősége javulni fog.

Az embert, mint végső hatásviselőt érő hatások értékelése

Az emberek egészségére, életminőségére, társadalmi, gazdasági helyzetére gyakorolt hatások

Pétfürdőn az elmúlt 80 évben ipari tevékenység zajlott, melynek során a környezet jelentős szennyeződött. Az elmúlt évtizedben minőségi változás következett be az ipari technológiákban, a településen az környezeti állapot jelentősen javult.

Gazdasági szempontból az ipar jelenléte feltétlenül pozitív és anyagi, egzisztenciális biztonságot jelent a településnek, ami ugyanúgy része az életminőségnek mint az egészséges környezet. A hosszú távú cél az ipar és a lakófunkció egymás mellett élésének biztosítása, és a település több lábbon állásának megteremtése. Ez részben a más jellegű gazdasági tevékenységek számára helybiztosítás, részben az új lakóterületek kijelölés, harmadrészt az intézmények és szolgáltatások bővítése.

A terv mindhárom szempontnak eleget tesz, és az eszközeivel elérhető határokon belül - az egészségre és az életminőségre pozitív hatással van.

A környezeti következmények összefoglalása

A részletes értékelés kapcsán megállapítható, hogy a településrendezési terv intézkedései a környezet általános állapotát javítják, a meglévő állapotot megőrzik. A fejlesztések a település életképességét biztosítja a természeti, környezeti, táji értékek megőrzése mellett, a környezeti elemek és rendszerek védelmével.

A hatások elkerülésére vagy csökkentésére vonatkozó javaslatok értékelése

A tervben foglalt javaslatok, az építés feltételeként meghatározott szabályok a negatív környezeti hatások minimalizálását segítik elő, segítenek abban, hogy jelentős közvetlen, vagy közvetett negatív környezeti hatás, környezetkárosodás ne következzen be.

A környezeti elemek és rendszereik védelme, a környezeti konfliktusok elkerülése érdekében a HÉSZ-be a környezeti és természetvédelmi szempontokat figyelembe vevő szabályok, szigorú környezeti feltételeket fenntartottuk, az új előírásokat beillesztettük.

A vonatkozó jogszabályok és a HÉSZ előírásainak betartása, a terv alátámasztó munkarészeiben megfogalmazásra kerülő, a környezetminőség javítását célzó javaslatok, feltételek figyelembe vétele esetén a terv megvalósulása a környezetminőség romlásához, a környezeti elemek károsodásához nem vezet, sőt az általános környezeti állapot javulását eredményezi.

Közérthető összefoglaló

A településrendezési terv módosítás olyan tervi elemet nem tartalmaz, mely a környezet károsodását, jelentős környezetminőség romlást idézne elő.

Összességként megállapítható, hogy a tervben foglalt elemek, előírások és javaslatok a környezeti elemeket (levegő, föld, víz, élővilág, épített környezet) és rendszereiket (táj, település, ökológiai rendszer) érő negatív környezeti hatások lehetőség szerinti csökkentését, a táji, természeti értékek védelmét kívánják biztosítani. A tervben foglalt környezeti feltételek, szabályok kellő biztosítékai annak, hogy a környezetminőség jelentős romlása, a környezeti elemek károsodása, valamint az emberek

Összegezve a fejlesztések környezeti elemekre gyakorolt hatása nem jelentős.

III. Mellékletek

Pétfürdő
Településrendezési Terv felülvizsgálat 2019
Közbenső egyeztetés során beérkezett vélemények

Ssz.	Államigazgatási szervek, érdekképviselők	Vélemények, hozzászólások	Dátum
1.	Veszprém Megyei Kormányhivatal, Állami Főépítész (Németh Zsolt) 8200 Veszprém, Megyeház tér 1. Dunajcsik Zsuzsanna, 0688/620-042	Észrevételeit felsorolja, javításokat, kiegészítéseket kér. Részt kíván venni, papíralapon és digitálisan is kéri.	2019.12.04. + P
2.	Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatala Műszaki Engedélyezési Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály/ Útügyi Osztály 8200 Veszprém, Kistó u. 1. Jakab Csaba, 88/550-070	Észrevételeit felsorolja, javításokat, kiegészítéseket kér. Részt kíván venni.	2019. 11. 29. +
3.	Veszprém Megyei Kormányhivatal, Hatósági Főosztály, Bányászat 8200 Veszprém, Megyeház tér 1. Nagy Levente, 88-550 964	Ásványanyagvagyon védelmi érdekeket nem sért, nem emel kifogást.	2019.12.04. +
4.	Veszprém Megyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály 8200 Veszprém, Mindszenty József u. 3-5. (8210 Veszprém, Pf.: 1000) Bódis Péter, 88/550-496	Összességében megfelelő a régészeti hatástanulmány, de Pétfürdő Koldus-telek nevű lelőhely hiányzik (84335 sz.), a HÉSZ-ben pontosítani kell. Részt kíván venni.	2019.11.25. + P
5.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály/ Örökségvédelmi Osztály 1056 Budapest, Váci u. 62-64 (Pf.: 1364 Bp., Pf.: 234) Bozóki-Ernyey Katalin, 1/795-9032	Az ügyet átteszi a Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatalhoz. Nem kíván részt venni.	2019.12.05. -
6.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság 8400 Sopron, Kossuth L. u. 26. Varga Tamás, 518-535	HÉSZ kiegészítését kéri.	2019.11.27. +

7.	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, 1055 Budapest, Balaton u. 7-11. (1555 Budapest, Pf.: 70.) Szittyáné Horváth Ágota 474-1348	A honvédelem érdekeit nem érintik.	2019.11.08. +
8.	Veszprém Megyei Kormányhivatal, Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály, Földhivatal Osztály 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9. Nagy Róbert, 88/577-019	A termőföld mennyiségi védelmének érdekeit sérti a 0309/7 és a 0311/2 hrsz-ú ingatlanok területfelhasználás módosítása, ezért indoklás szükséges. Részt kíván venni.	2019.11.13. +
9.	Veszprém Megyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály 8200 Veszprém, József Attila u. 36. Uhrin Csaba, 88/550-943	Közegészségügyi érdeket nem sért, nem emel kifogást.	2019.11.18. +
10.	Balaton-Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság 8229 Csopak, Kossuth u. 16. Tóth Livia, 87/555-309	Felhívja a figyelmet, hogy a 0338/21 hrsz-ú terület ökológiai magterületbe tartozik, HÉSZ-ben kiegészítés szükséges. A Kb-B (019/6) bányaterület törlése szükséges. Részt kíván venni.	2019.12.04. +

Pétfürdő
Környezeti vizsgálat 2019
Közbenső egyeztetés során beérkezett vélemények

1.	Balaton-Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság 8229 Csopak, Kossuth u. 16. Tóth Livia, 87/555-309	Környezeti ért. – ökológiai hálózat érinti a területet Tájra gyakorolt hatás fejezetben nincs leírva a gazdasági terület bővítése. Részt kíván venni.	2019.12.04. +
2.	Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprém Járási Hivatala, Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály 8200 Veszprém, Szent Margit park 2. (8210 Veszprém Pf. 1122) Linczmayer Veronika, 88/576-010	Módosítások ellen nincs kifogása. Értesít a fakitermelés esetén alkalmazandó jogszabályokról. A környezeti elemekre gyakorolt hatás nem jelentős. Részt kíván venni.	2019.11.21. +
3.	Budapest Főváros Kormányhivatal, Örökségvédelmi Osztály 1056 Budapest, Váci z. 62-64. (1364 Budapest, Pf.: 234.) Bozóki-Ernyey Katalin 795-9032; +3620 228 4144	A 314/2012 korm. rendelet alapján nekik nincs hatáskörük, a környezeti vizsgálatok értékeléséhez, nem kaptak külön anyagot.	2019.11.19. ?

EGYÉB, lakossági vélemény:

1.	Wimmertrans Kft. 8105 Pétfürdő, Böhm Ferenc u. 2. Wimmerné Bátor Hajnalka, 88/598-950; wimmertrans@wimmertans.hu	A tervben a Cseri utat (1550/2) keresztezi a vasút, szeretnék, ha ez az út megmaradni, illetve az út a körforgalomba/ közlekedési útba való bekötését.	2019.12.06. +
----	--	--	------------------



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/51/00672-2/2019. Tárgy: Pétfürdő nagyközség településrendezési
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna eszközeinek felülvizsgálata
Szerv. egység: Állami Főépítész teljes eljárásban
Telefon: 06-88/620-042 véleményezési szakasz
Hiv.szám: PTF/324/29/2019

Horváth Éva polgármester
Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata
Pétfürdő
Berhidai út 6/C.
8105

Tisztelt Polgármester Asszony!

„Pétfürdő településrendezési terv felülvizsgálat” „Egyeztetési anyag” megnevezésű, 2019. keltezésű véleményezési dokumentációt kérésére áttekintettem. A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat véleményezésében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. §-a, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 38. § (2) bekezdés b) pontja alapján veszek részt. A településrendezési eszközökről az Eljr. 38. § (4) és (5) bekezdése szerint az alábbi – **közbenső – szakmai véleményt** adom.

Előzmények:

Pétfürdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 143/2018. (IV. 26.) határozatában döntött a településrendezési eszközök felülvizsgálatáról, a partnerségi egyeztetés szabályait a Képviselő-testület 12/2017. (IX. 1.) számú rendeletében rögzítette.

A felülvizsgálat véleményezése teljes egyeztetési eljárásban történik, az Eljr. 37. § szerinti előzetes tájékoztatás (és adatszolgáltatás) kérés megtörtént, melyre VEB/005/03799-4/2018. ügyiratszámú (2018. november 30-án kelt) levelemben válaszoltam. Előzetes tájékoztatásomban többek között felhívtam a figyelmet a 143/2018. (IV. 26.) határozat (döntés) megküldésére, mely a jelen véleményezési dokumentációhoz sem került csatolásra. Kérem annak mihamarabbi pótlását!

A településen a főépítési feladatokat Bogdán László önkormányzati főépítész látja el.

Hatályos településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök:

- 322/2012. (IX. 13.) Képviselő-testületi határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció.
- 588/2013. (XII. 10.) számú Képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti terv (településszerkezeti terv és leírás).
- 15/2013. (XII. 11.) számú Képviselő-testületi rendelettel megállapított helyi építési szabályzat (helyi építési szabályzat és szabályozási terv, a továbbiakban: HÉSz).

KORMÁNYMEGHELYTITKÁRSÁG

8200 Veszprém, Magyar út 16-18.

tel: 06-88/620-033, fax: 06-88/620-034, e-mail: titkarsag@veszprem.gov.hu

Tervezési feladat:

A településrendezési eszközök felülvizsgálata, különös tekintettel az alábbiakra:

1. Gazdasági terület bővítése a település észak-keleti szélén (0338/21 hrsz.),
2. „Micsurin” lakóterület (1759/9-1759/32 hrsz.),
3. Déli iparterület szabályozása (030 egy része, 0307-0311/2 hrsz.),
4. Erdőterület kijelölése a 0300 hrsz-ú terület egyes részein,
5. Lakóterületi övezeti paraméterek módosítása,
6. HÉSz felülvizsgálata.

A tervezési feladat a település közigazgatási területén felmerült változtatási szándékoknak megfelelően a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv felülvizsgálata.

Véleményezésre megküldött dokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja „Pétfürdő településrendezési terv felülvizsgálat” „Egyeztetési anyag” megnevezésű, a Pro Arch. Építész Stúdió (cím: 1085 Budapest, József krt. 36., felelős tervező R. Takács Eszter vezető településtervező TT-1 2883-01) által összeállított, 2019. keltezésű tervdokumentáció.

A tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti településtervező végezte. **A tervdokumentáció aláírólapja** tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett tervezők nevét, névjegyzéki jelölését, ugyanakkor **nem tartalmazza a szükséges aláírásokat.**

Szakmai vélemény:

Az Eljr. 16. § (1) bekezdése szerint az önkormányzat a településszerkezeti tervet legalább 10 évente, a helyi építési szabályzatot legalább 4 évente áttekinti, ellenőrzi és dönt arról, hogy azt továbbra is változatlan tartalommal alkalmazza, módosítja, vagy újat készít.

A 143/2018. (IV. 26.) határozat (döntés) ismeretében hiányában, a véleményezésre megküldött tervdokumentációból nem egyértelműen határozható meg az Önkormányzat szándéka, új településrendezési eszközök készítése, vagy a hatályos településrendezési eszközök módosítása.

A véleményezési anyag tartalma alapján nem eldönthető, hogy a hatályos településrendezési eszközök az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos (továbbiakban: „rég” OTÉK) településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült, vagy azt követően, az Eljr. szerinti tartalmi követelmények (megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat) és jelmagyarázat figyelembevételével készült (pl. helyi építési szabályzat a „rég” OTÉK-nak megfelelően az egyes építési övezetekben/övezetekben a rendeltetések helyett az elhelyezhető építményeket/funkciókat határozza meg, továbbá alkalmazza az építménymagasság, és a turisztikai erdőterület fogalmát).

Az Eljr. meghatározza a településfejlesztési- és településrendezési eszközök, valamint az azok alátámasztására készülő munkarészek részletes tartalmi követelményeit. Amennyiben a hatályos településrendezési eszközök az Eljr. tartalmi követelményeinek megfelelően készültek (rendelkezésre áll a megalapozó vizsgálat), az esetben a véleményezési

dokumentáció része az Eljr. 3/B. § szerinti önkormányzati főépítési feljegyzés, melyet a megküldött tervdokumentáció nem tartalmaz.

Amennyiben a hatályos településrendezési eszközök az ún. „rég” OTÉK alapján készültek, a településrendezési eszközök „felülvizsgálata”, az új településrendezési eszközök elkészítése már csak az OTÉK jelenleg hatályos tartalmi követelményeinek és az Eljr. szerinti munkarészek teljeskörű elkészítésével párhuzamosan történhet. Ez esetben nem lehetséges pl. az építménymagasság „átváltása” épületmagasságra, az építménymagasság 0,5 m-el történő megemelésével.

A tervezési időszakban lépett hatályba (2019. III. 15.) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT). A MaTrT átmeneti rendelkezései szerint (MaTrT 90. § (1a)) amennyiben a törvény hatálybalépésekor – a településrendezési eszköz módosításánál – az érintett államigazgatási szervet első alkalommal már megkeresték, a települési önkormányzat választhat, hogy a MaTrT és a végrehajtására kiadott miniszteri rendelet (a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet) térségi területfelhasználási és övezeti szabályait, vagy a 2019. március 14-én hatályos Országos Területrendezési Tervről, Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervéről szóló törvények térségi területfelhasználási és övezeti szabályait alkalmazza. A településrendezési eszközök e bekezdés szerinti módosítása nem mentesíti a települési önkormányzatot a MaTrT 91. § (2) bekezdésében foglalt kötelezettség – a településrendezési eszközök **2021. december 31-ig** történő felülvizsgálata és szükség esetén annak módosításának – teljesítése alól.

A MaTrT hatálybalépését követően megtörtént a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Veszprém Megye Területrendezési Tervéről szóló többször módosított 5/2005. (V. 27.) önkormányzati rendeletének felülvizsgálata. Az új megyei területrendezési terv elfogadása és hatálybalépése a közeljövőben várható.

A véleményezésre megküldött tervdokumentáció az Országos Területrendezési Tervről 2003. évi XXVI. törvény, valamint a Veszprém Megyei Területrendezési Terv figyelembevételével történt.

Az alátámasztó munkarész a területrendezési tervekkel való összhangot nem teljesítően igazolja. A térségi területfelhasználási kategóriáknak történő megfelelés igazolására szolgáló területi mérleg alapadatai nem felelnek meg a Veszprém Megyei Területrendezési Terv 1. függeléké szerinti adatokkal, melyeket a hatályos szerkezeti terv területi mérlege megfelelően rögzít, továbbá a jelen módosítás kiindulóadatai – a településszerkezeti terv legutolsó módosítása (334/2016. IX. 1. Képviselő-testületi határozat melléklete) szerinti adatok – és a tervezett változásokból eredő mérleg módosulása nincs összhangban az alátámasztó munkarészben dokumentált adatokkal. Előbbiekre való tekintettel **kérem a térségi területfelhasználás megfelelőségét az alátámasztó munkarészben és a szerkezeti terv leírásban újra igazolni.**

A térségi övezeteknek történő megfelelés igazolása tekintetében felhívom a figyelmet, hogy a jogalkotói szándék nem az egyes térségi övezeti tervlapok alátámasztó munkarészbe történő beillesztése és a magasabb rendű jogszabályi hivatkozások megismétlése. A térségi övezetek tekintetében kérem a változással érintett területeket kiemelve is bemutatni a megfelelést.

KÖRMAJTEREGLÉSEK SZABÁLYAI

8200 Veszprém, Magyarák út 1.

tel: 06/89/670 313, fax: 06/89/68 836, e-mail: tervezes@veszprem.gov.hu

A tervdokumentáció alátámasztó munkarészeként, az új beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg elkészült az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontja, valamint a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerinti biológiai aktivitásérték számítás. A számítással kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszem:

- Az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg az aktivitásérték biztosítására kijelölt közel 10 ha-os erdőterület véderdőként csak abban az esetben számítható, ha az a szerkezeti terven és a szabályozási terven is véderdőként kerül meghatározásra. Ellenkező esetben az csak a gazdasági terület nem beépíthető, kötelezően zöldfelületként fenntartandó részeként vehető figyelembe.
- A területfelhasználási változásokkal érintett területek nagyságrendje nem azonos az alátámasztó munkarészben és a településszerkezeti terv leírásban dokumentáltakkal.
- A strand területén található 2353/1 helyrajzi számú vízmű terület településközpont vegyes (Vt-9) területből vízgazdálkodási (V) területbe történő átsorolását (területfelhasználás változását) a számítás nem tartalmazza.

Fentiekre való tekintettel kérem a biológiai aktivitásértéket újraszámolni és a visszapótlást a szükséges területfelhasználási változtatásokkal orvosolni.

Alátámasztó munkarészekkel kapcsolatos további észrevételek:

- Az 5. számú módosításban jelzett, egyes lakóövezetek beépítési paramétereinek módosítása nem kellőképpen alátámasztott (mely övezetekben, miért és miként módosul).
- Az építménymagasság „átváltása” épületmagasságra, az építménymagasság értékének 0,5 m-el történő megemelésével szintén nem kellőképpen alátámasztott.

Szerkezeti tervvel kapcsolatos észrevételek:

- A település déli részén kijelölt gazdasági terület mellett nem került kijelölésre az alátámasztó munkarészben meghatározott kb. 10 ha nagyságrendű véderdő (lásd: biológiai aktivitásértékekkel kapcsolatos észrevétel).
- A település déli részén, a kertes mezőgazdasági területet északról határoló véderdőt, valamint a külterületen fekvő kisebb tavakat a hatályos szerkezeti tervnek megfelelően vízgazdálkodási területbe kell sorolni, amennyiben ezen ingatlanok területfelhasználása módosításra került, az alátámasztó munkarészeket kérem kiegészíteni.
- A 2353/1 helyrajzi számú vízmű terület településközpont vegyes (Vt-9) területből vízgazdálkodási (V) területbe történő átminősítését a szerkezeti terv nem tartalmazza.
- Az egyes területfelhasználási egységeket a felületi színezés mellett – a belterülethez hasonlóan – a területfelhasználás betűjelével is kérem azonosítani, mert egyes esetekben a területfelhasználás módja az alkalmazott színezés alapján nem egyértelműen meghatározható (lásd: Eljr. 6. sz. melléklet 1. rész.).
- Hiányoznak a településszerkezetet meghatározó egyes elemek/objektumok feltüntetése, pl. vízmű, parkoló, stb. (lásd: Eljr. 6. sz. melléklet 1. rész.).
- A különleges-beépítésre nem szánt gazdasági területet a különleges területfelhasználásnak megfelelő, a jelmagyarázat szerinti alapszínnel szükséges ábrázolni, jelenleg az alapszín a véderdőnek megfelelő.

Szerkezeti és szabályozási terv közötti összhanggal kapcsolatos észrevételek:

- A szerkezeti terven vegyes területként jelölt tömböket a szabályozási tervben is vegyes területbe (Vt övezetbe) kell sorolni, nem lehetséges csak az ún. úszó telkeket akként jelölni és a közöttük lévő közterületeket zöldterületként szabályozni. Előbbieknek megfelelően a területek övezeti besorolását és a rájuk irányadó szabályozást a szerkezeti tervvel összhangban kell meghatározni, vagy a településszerkezeti terven az úszótelkek közötti a zöldterületeket kijelölni. Előbbi esetben megoldás lehet, ha az úszótelkek között a zöldterületek kijelölése helyett azokat a szabályozási terven a telek kötelezően zöldfelületként fenntartandó részeként jelölése.
- A belterületi tó és környezete a szerkezeti terven zöldterület, a szabályozási terven a vízfelület nem szabályozott.
- A belterület délnyugati részén (a temető alatt) fekvő zöldterület kiterjedése nem egyezik meg a szerkezeti és szabályozási tervlapokon.

Szabályozási tervvel kapcsolatos észrevételek:

- A szabályozási terven a területfelhasználási egység határa jelkulcs nem alkalmazható, tekintettel arra, hogy az településszerkezeti tervi elem. A területfelhasználási egység határa helyett az egyes építési övezetek és övezetek elválasztására az Eljr. 6. sz. melléklet 2. rész szerinti építési övezet/övezet határ jelkulcsát kell használni.
- A település északi részén kijelölt különleges területet a külterületi szabályozási tervlapon kérem jelölni, tekintettel arra, hogy az a külterületen fekszik és a településszerkezeti terv sem tesz javaslatot a terület belterületbe vonására.
- Az új különleges beépítésre nem szánt gazdasági terület esetében kérem jelölni a HÉSz 18. § (10) bekezdésében – a természetvédelmi területek mellett – előírt 15 m „puffer területet”, továbbá kérem jelölni/méretezni a tervezett telekhatárok helyét, és az övezeti besorolást.
- A belterület délnyugati részén (a temető alatt) kialakítandó lakóterületeket, valamint a település déli részén kijelölt gazdasági területet (mint belterületbe vonandó beépítésre szánt területek) a belterületi szabályozási terven szükséges jelölni (jelenleg a terület része a belterületi tervlapon, egy része a külterületi tervlapon szerepel).
- A vasúti területek között, az elkerülő út és a meglévő út csomópontjától északra fekvő terület – a szerkezeti terven Gksz – nem került kiszabályozásra.
- A K-G (garázs) övezetbe tartozó ingatlanokat egységesen kérem szabályozni (felületi színezés).
- A 1640/2 ingatlan telektömbjében (Vt) alkalmazott jelölések nem egyértelműek (pl. fehér alapon zöld sraffozás, telekhatárokhoz nem igazodó „-E-„ jelkulcs).
- A „P” jellel ellátott közterületek a Köu jelű közlekedési területhez tartoznak, vagy önálló (parkoló) övezetek? Előbbi esetben a parkoló jelkulcsot az övezeti jelektől eltérő módon (tájékoztató elemként) szükséges feltüntetni, utóbbi esetben a közlekedési területhez tartozó övezeti jellel (pl. Köu-P) kell ellátni és a HÉSz vonatkozó előírásait az övezetre vonatkozóan kiegészíteni.
- Helyi védelemre javaslatot tenni a településképi rendeletben meghatározott módon lehetséges, helyi védelemre a szabályozási terv nem tehet javaslatot.

- A település déli részén az elkerülő úttól északra kijelölt gazdasági terület övezeti besorolása hiányzik.
- A 2053 hrsz.-ú ingatlan Vt-8 és Z-2 övezetbe is besorolt. A telket határoló „-K-„ jelkulcs nem értelmezett.
- A település déli részén fekvő kertes mezőgazdasági övezet feletti erdőterület, a település nyugati részén fekvő gazdasági terület (0331 hrsz.) övezeti besorolása hiányzik.

Helyi építési szabályzat tervezettel (HÉSz) kapcsolatos észrevételek:

- A HÉSz bevezető részében a véleményezésében közreműködő államigazgatási szerveket – az Eljr. 9. számú mellékletének megfelelően – aktualizálni szükséges (pl. hiányzik az állami főépítész nevesítése, a Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ megszűnt).
- A HÉSz-ben az „OTÉK” általános és konkrét előírásaira történő hivatkozás kerülendő, egyrészt a konkrét jogszabályi hely meghatározása nélkül nem egyértelmű a rövidítés (jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2. § (1) bekezdés), másrészt a konkrét jogszabályi hely módosulása, hatályon kívül helyezése esetén jogbizonytalanság keletkezik.
- A HÉSz 38. § (2) bekezdésében hivatkozott Országos Területrendezési Terv (2003. évi XXVI. törvény) már nincs hatályban, a Veszprém Megyei Területrendezési Terv felülvizsgálata folyamatban van, annak elfogadása a közeljövőben várható.
- A HÉSz mellékletét képező szabályozási terv építési övezet és övezet határa jelkulcsot nem tartalmaz, ezért arra hivatkozni a rendeltben (HÉSz 2. § (1) c)) csak abban az esetben lehetséges ha a szabályozási terv tartalma e tekintetben módosításra kerül (lásd: szabályozási tervvel kapcsolatos észrevételek).
- A védő és védett területek határát magasabb rendű jogszabályok rögzítik, ezért ezen határok megváltozása esetén a szabályozási tervet – a HÉSz 2. § (1) d) pontja alapján – folyamatosan aktualizálni szükséges. Javasolt ezeket irányadó szabályozási elemként rögzíteni.
- Az elő-, oldal és hátsókeret méretét az egyértelműség és a rendelet áttekinthetősége érdekében javasolt az általános rendelkezésekben, vagy minden egyes építési övezetben külön-külön meghatározni, az itt-ott történő szabályozás (HÉSz 5. §, 9. § (4), 10. § (3)) helyett.
- Az építési övezetek és övezetek jelkulcsát a HÉSz egyes rendelkezéseiben, valamint a szabályozási terven egységesen szükséges használni. Pl.:
 - A különleges beépítésre nem szánt területek a HÉSz 3. § (2) bekezdésben, valamint a részletes övezeti előírásokban „Kb” előtaggal, a HÉSz 4. számú mellékletében és a szabályozási tervlapokon „Kk” előtaggal szerepelnek.
 - A különleges beépítésre nem szánt gazdasági terület „Kb-Eg”, „Kb-eG”, „Kk-eG” övezeti jelekkel is azonosított.
 - A „közjóléti erdőterület-közjóléti erdő” jele a HÉSz-ben „Ek”, a szabályozási terv csak „Et” erdőterületeket határoz meg.
- A garázsok számára kijelölt övezet esetében nem egyértelmű a területfelhasználás módjának meghatározása. A HÉSz 3. § (1) d) pontja „különleges beépítésre nem szánt,” területként, míg a HÉSz 11. §-a „különleges beépítésre szánt,” területként határozza meg.

- Az OTÉK 7. § (3) bekezdése meghatározza az egyes építési övezetekben meghatározandó paramétereket, többek között az építési övezet használatával összefüggő rendeltetést, és – az OTÉK 10. § (2) bekezdésében foglaltak szerint – az ezen kívül elhelyezhető egyéb rendeltetést, valamint azt a rendeltetést, amely nem helyezhető el. Előbbiekre való tekintettel:
 - **az egyes építési övezetekben a rendeltetést szükséges meghatározni, az elhelyezhető építmények, funkciók, létesítmények, stb. helyett.**
 - Az egyes övezetekben nem, illetve kivételesen elhelyezhető rendeltetések az OTÉK már nem határozza meg, e tekintetben az OTÉK 10. § (2) bekezdésében foglaltak az irányadók.
- A HÉSz 7. § (8) bekezdésében nem egyértelmű hogy, az övezetre ható vagy az övezetben kibocsájtott zajhatárérték betartása a beépíthetőség feltétele. **Az előírás nincs összhangban az OTÉK 10. § (2) bekezdésével,** melynek értelmében egyes övezetekben az övezet sajátos használatának megfelelő, e rendelet szerinti rendeltetésekén kívül csak olyan más rendeltetés engedhető meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.
- A HÉSz 7. § (1) bekezdés a) pontja nem értelmezhető (csak a pontosan 600 m² telekterület esetén lehetséges 2 lakás építése). **Szakmai szempontból megfontolásra javaslom a 600 m²-t el nem érő telkek esetében a kétlakásos lakóegységek elhelyezhetőségét.** Ekkora telekméret esetében maximum 180 m² a bruttó beépíthető terület, melyen egy lakás, valamint a hozzá tartozó gépjárműtároló és egyéb építmények helyezhetők el optimálisan. Hasonló okokból megfontolásra javaslom **a 600-1000 m² és 1000 m² feletti telkek esetében a lakásszámokat az egyes lakófunkcióhoz tartozó egyéb rendeltetések elhelyezhetőségének, valamint a közös telekhasználatból eredő későbbi konfliktusok elkerülése érdekében.**
- Az OTÉK 33. §-a meghatározza a telek beépítésének feltételeit, melyet az építési tevékenységtől függően az építésügyi vagy építésfelügyeleti hatóság ellenőriz. Nem egyértelmű, hogy a HÉSz 7. § (5) bekezdés b) pontjában foglalt, „a telekre vezető közlekedési terület járható”-sága mikor és milyen hatáskörben ellenőrizhető.
- A HÉSz 4. §-ának telekalakítással kapcsolatos előírásai felülvizsgálandók az alábbiak szerint:
 - a funkcióváltás helyett javasolt a rendeltetés módosítás használata.
 - A beépítésre nem szánt területek és közterületek közötti telekalakításra nem tér ki.
 - A beépítésre szánt terület esetén építési övezet használandó.
 - A szabályozási vonallal érintett telek esetében a telekmegosztást, telekalakítást kizárja abban az esetben, ha nincs meg az építési övezetben előírt minimális telekméret?
- A parkolásra vonatkozó előírások tekintetében elsősorban az OTÉK 42. §-ában foglaltak az irányadók, melynél szigorúbbat a HÉSz meghatározhat, azonban megengedőbbet nem. Előbbiekre való tekintettel felülvizsgálandó a HÉSz 8. § (5) bekezdése (az „Önkormányzattal egyeztetett módon”). A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetében a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) a telekhatártól mért, legfeljebb 50 m-en belüli, egyéb esetben 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közforgalom

céljára átadott magánút egy részének, továbbá (egyéb esetben) a közterületek közlekedésére szánt területe egy részének felhasználásával alakíthatók ki.

- Az OTÉK 1. számú mellékletének 33. pontja meghatározza az épületmagasság fogalmát, továbbá az OTÉK 7. § (5) bekezdése a számítási módját, valamint az esetleges eltérések eseteit. Az épületmagasság számítás csak építmények esetében értelmezhető, műtárgyak esetében nem (lásd: Étv. 2. § 8., 10., 15. pontok). Előbbiekre való tekintettel **az épületmagasság értékét az egyes építési övezeteken és övezeteken belül a rendeltetésnek megfelelően rögzíteni szükséges, az épületmagasság számításától eltérni nem lehet** (HÉSz 10. § (4), 13. § (6)).
- A rendelet által használt, a magasabb rendű jogszabályokban nem meghatározott fogalmakat a rendeletben értelmezni szükséges, pl. intenzív zöldfelület, puffer terület.
- Az erdőterületek esetében nem egyértelmű azok területfelhasználási módja. Az OTÉK 6. § (3) b) pontja szerint az erdőterületeket védelmi, gazdasági és közjóléti erdőterületként lehet meghatározni. A HÉSz 12. § (1) és (7) bekezdése a turisztikai rendeltetésű erdőterületekre hivatkozik, melyet sem az OTÉK hivatkozott 28. §-a, sem a pedig a településrendezési tervek nem határolnak le. Előbbiekre való tekintettel, a magasabb rendű jogszabály (OTÉK) hivatkozása nélkül kérem az érintett bekezdések újrafogalmazását.
- A HÉSz 1. § (2) bekezdése rögzíti a szabályozási terv alkalmazását, ezért a telekalakítások (HÉSz 4. § (4), 11. § (2)), valamint az egyes építési övezetek és övezetek „tagozódása” tekintetében (HÉSz 12. § (3)) szükségtelen a szabályozási terv tartalmára történő ismételt hivatkozás.
- A HÉSz 15. § (1) c) pontot az OTÉK 29. § (5) bekezdésével összhangban kérem pontosítani. A birtokközpont telkén a birtokközponthoz tartozó összes telekre számított beépíthetőség (HÉSz 4. melléklet szerint 3 %) a birtokközpont telkének maximum 10 %-ig terjedően használható ki.
- Az OTÉK 27. § (1), valamint 1. számú mellékletének 67. és 71. pontja értelmében a zöldfelület a sajátos használata szerint közkert vagy közpark lehet. Előbbiekre való tekintettel kérem a Z-1 övezet sajátos használat szerinti meghatározását.
- A zöldterületekre vonatkozó előírásokat az egyes zöldterületi övezetekre (Z-1, Z-2, Z-3) vonatkozóan szükséges meghatározni. Az általános, más építési övezetekben/övezetekben alkalmazandó, a zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások (HÉSz 16. § (6)-(12)) itt nem helyezhetők el, azokat a rendelet környezetalakításra vonatkozó általános részében, vagy a településkép védelmi rendeletben (pl. HÉSz 16. § (12) bekezdés) szükséges meghatározni.
- A HÉSz 16. § (10) bekezdése feladatot rögzít az eljáró hatóság számára, ezért kérem törölni.
- A HÉSz 18. § (2) bekezdés felsorolásából hiányzik az újonnan meghatározott egyéb gazdasági terület (Kb-eG vagy Kb-Eg?).
- A 18. § (10) bekezdésében nem egyértelmű a „puffer terület” jelentése (nem beépíthető telekrész, zöldfelületként fenntartandó telekrész, stb.).
- A HÉSz 19. § egyes bekezdéseiben megfogalmazott előírások általánosak, magasabb rendű és ágazati jogszabályok („vonatkozó jogszabályok”, „országos előírások”) előírásainak figyelembevételére hívják fel a figyelmet, önálló szabályozási tartalommal nem rendelkeznek. Kérem ezen rendelkezések törlését vagy felülvizsgálatát.

- A HÉSz 21. § (1) bekezdésében a „Földhivatal” és a „vonatkozó előírások betartása” hivatkozása a jogalkotás alapelveivel összhangban szükségtelen, kérem törölni.
- A HÉSz 22. §-ában az „építés vagy használati mód megváltoztatása” helyett a hatályos építésügyi jogszabályoknak megfelelően a „új épület építése, vagy a rendeltetés megváltoztatása” javasolt. Kérem továbbá a közművesítettség módjára vonatkozó előírások rendeleten belüli összhangba hozatalát (pl. HÉSz 7. (5) a)).
- A HÉSz 27. § (4), illetve (5) bekezdésében – az építési tevékenység végzésének feltételeit – meghatározó **belvizes és jellemzően magas talajvízállásos területekről az érintett ingatlantulajdonosok milyen módon kapnak tájékoztatást** (a szabályozási terv nem határolja le ezen, korlátozással érintett ingatlanokat)?
- A településképi követelmények körébe tartozó előírásokat a településképi védelméről szóló önkormányzati rendeletben szükséges elhelyezni (pl. HÉSz 6. § (1), 7. § (6)-(7), 29. § (3)-(5), 30. §).
- A HÉSz 4. mellékletével kapcsolatban felhívom a figyelmet, hogy az építési telek az OTÉK 1. számú melléklet 30. pontjában meghatározottak szerinti telek, melynek elsődleges jellemzője, hogy beépítésre szánt területen fekszik. Előbbiekre való tekintettel az építési telekre vonatkozó meghatározás a 2. számú táblázat esetében nem alkalmazható. Javasolt az 1. és 2. számú táblázatból az „építési” szó törlése.
- A 4. számú mellékletben az egyes övezetekben kialakítható legkisebb telekméret esetében a kialakult állapot („K”), valamint a több paraméterrel meghatározott (pl. „K-3000 800/900”) szabályozás nem értelmezhető. Kérem az egyes övezetekben a kialakítható legkisebb telekméretet csak egy mérettel (számmal) meghatározni.
- A 4. számú mellékletben a „E” jelű beépítési mód nem értelmezett (egyedi?).
- A (Nemzeti Jogtárban elérhető) hatályos HÉSz Vt-10 építési övezetet tartalmaz, melyet a jelen HÉSz tervezet már nem tartalmaz. Az övezet megszüntetésére az alátámasztó munkarész sem tér ki, a szerkezeti terv leírás 10 alövezetre hivatkozik.
- A HÉSz hatályba léptetésével kapcsolatban felhívom a figyelmet az Eljr. 43. § (1)-(2) bekezdéseire, mely szerint a településrendezési eszköz legkorábban – teljes eljárás esetén – annak közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon léphet hatályba. Az elfogadott településrendezési eszközt a polgármester az elfogadást követő 15 napon belül rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi (az önkormányzati honlapon hirdetményben és az önkormányzati hivatalban nyomtatásban).

Fentiekben foglaltak szerint kérem a településrendezési eszközöket, valamint az alátámasztó munkarészeket felülvizsgálni és szükséges javításokat, kiegészítéseket elvégezni.

Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

A településrendezési tervek jogszerűségét és szakmai megalapozottságát a jogszabály által kötelezővé tett egyeztetési eljárás biztosítja (Eljr. 32-43. §).

Szakmai véleményemet **javasolom megküldeni a tervezőnek**, hogy a feladatok egyeztetett értelmezése is elősegítse az eredményes tervkészítést.

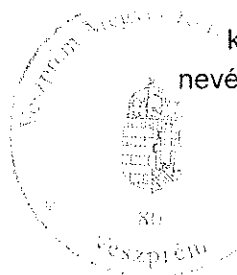
A záró véleményezéshez az előírásoknak megfelelően hitelesített, az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis felhasználásával kidolgozott, a szabályozási tartalomnak megfelelő (másolati technikával nem kicsinyített, papíralapú és digitális formában, CD-n) terveket kérem benyújtani.

Az állami főépítési szakmai feladatokat a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. § h) pontja alapján látom el.

Veszprém, 2019. december 4.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
kormány megbízott
névében és megbízásából

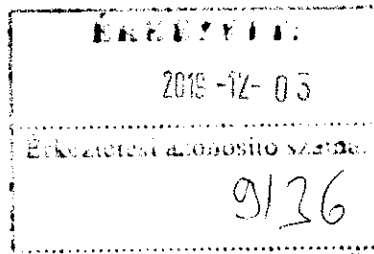



Németh Zsolt
állami főépítész



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

VESZPRÉMI JÁRÁSI HIVATALA



Ügyszám: VE-09/UT/01050-2/2019.
Ügyintéző: Jakab Csaba
Telefon: 88/550-070

Tárgy: Pétfürdő Nagyközség
Önkormányzata 8105 Pétfürdő,
Berhidai út 6/C.
Pétfürdő rendezési tervének
módosítása – véleményezési
szakasz

Hiv. szám: PTF/324/29/2019.

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata

Pétfürdő
Berhidai út 6/C.
8105

Tisztelt Polgármester Asszony!

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatala (továbbiakban: Veszprémi Járási Hivatal) ügyi hatáskörében eljárva a település rendezési tervének módosításával kapcsolatban az alábbiak szerint nyilatkozom:

Pétfürdő nagyközség településrendezési tervének módosításával kapcsolatos véleményemet az alábbiak teljesülését követően áll módomban megadni:

1. A szabályozási terven a kiszabályozásra kerülő közutakat méretezni szükséges.
2. A településszerkezeti terven szereplő valamennyi utat (pl. településelkerülő) a szabályozási terven kiszabályozni szükséges. Ha ez nem megoldható, akkor a tervezett út kizárólag az alátámasztó munkarészben szerepelhet mint nagytávlati nyomvonal.
3. A településrendezési tervek közúti közlekedési munkarészei. Tartalmi követelményekről szóló 02.01.41. számú Ügyi Műszaki Előírás 2.1. pontja szerinti településtervezési osztályt megállapítani szükséges. A kategóriának megfelelő vizsgálatok elvégzését bemutatni szükséges (pl. B településtervezési osztály esetén az elkerülő utak esetében forgalmi adatokkal alátámasztani szükséges a tervezett hálózatterjesztést /2.2.3.3. pont/, stb.).
4. A közlekedési létesítmények helyigényét csomóponti vázlattervekkel (körforgalmak!) és az utak mintakeresztmetszésványeinek (legsúlyosabb szelvényben) bemutatásával kell igazolni, figyelembe véve valamennyi kiépülő létesítményt (út, járda, kerékpárút, nyílt árok, közvilágítás, utcabútorok stb.). A keresztmetszeti méretezést valamennyi út tekintetében el kell végezni, a meglévő jellemző keresztmetszeti kialakítás egyidejű feltüntetésével.
5. A 2326 hrsz.-ú ingatlan sarkát levágni szükséges a színkódnak megfelelően.
6. A 2310 hrsz.-ú utca szélességét felülvizsgálni szükséges. Jelen egy kb. 4 m széles zsákutca, megfordulási lehetőség nélkül.
7. A 1759/19 és 1759/43 hrsz.-ú ingatlanok közötti zöldterületet felülvizsgálni szükséges. A sarkokat a fordulási íveknek megfelelően levágni szükséges.
8. A HÉSZ-ben tételesen felsorolni szükséges a gyűjtő- és annál magasabb rendű utak nevét és KTSZ szerinti osztályba sorolását azzal, hogy a többi út ezeknél alacsonyabb rendű.

MŰSZAKI ENGEDÉLYEZÉSI, FOGYASZTÓVÉDELMI ÉS FOGLALKOZTATÁSI FŐOSZTÁLY
ÜGYI OSZTÁLY

8200 Veszprém, Kistó u. 1.

telefon: 88/550-069, fax: 88/550-847, e-mail: veszprem.utugy@veszprem.gov.hu

324/2019.

9. A HÉSZ 19. § (6) bekezdésében pontosítani szükséges, hogy a külterületi közutak és közforgalom elől el nem zárt magánutak tengelyétől 6-6 méterre nem helyezhető el építmény.
10. A HÉSZ-ben előírni szükséges, hogy a közutak és közforgalom elől el nem zárt magánutak tengelyétől számított legalább 3-3 m-en belül (igény szerint növelhető a méret) fás szárú növényzetet elhelyezni nem lehet.
11. A HÉSZ 19. § (7) bekezdését kiegészíteni szükséges az 1-4 db lakás megközelítését biztosító magánutak minimális telekszélességével.

A Veszprémi Járási Hivatal hatáskörét a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklet 15. pontja, illetékességét a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (4) és (6) bekezdése állapítja meg.

Veszprém, 2019. november 29.

Benczik Zsolt
járási hivatalvezető
nevében és megbízásából:

Holonics Renáta
osztályvezető

Kapják hivatali kapun:

1. Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata (506161974)
2. Irattár



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Digitálisan aláírta:
VEMKH
Dátum: 2019.12.04
14:52:52 +01'00'

Ügyiratszám: VE-V/001/2676-2/2019

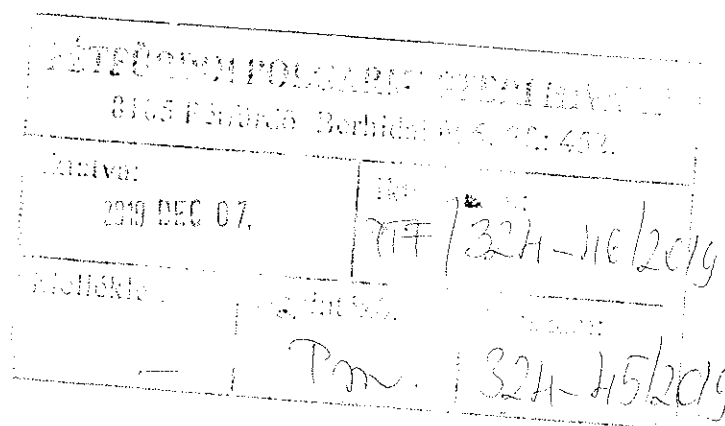
Tárgy: Pétfürdő
településrendezési
eszközök felülvizsgálata,
módosítása.

Ügyintéző: Nagy Levente
Szerv. egység: Bányászati Osztály
Telefon: 88 – 550 964

Hiv. szám: PTF/324/29/2019
Melléklet:

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata

8105 Pétfürdő
Berhidai út 6/C



Pétfürdő Nagyközség Polgármestere a tárgyi véleményezési dokumentációt megküldve, véleményezési eljárás keretén belül kereste meg a Veszprémi Megyei Kormányhivatalt (továbbiakban: Bányafelügyelet).

A Bányafelügyelet előzetes véleményezés során VEV/001/2541-2/2018 számú levelében ismertette azokat a hatáskörébe tartozó szakmai kérdéseket, amelyeket a településrendezési terv érint és amelyeket továbbra is fenntart.

A tárgyi tervezet ásványvagyon védelmi érdekeket nem sért, a Bányafelügyelet kifogást nem emel, további megjegyzései nincsenek.

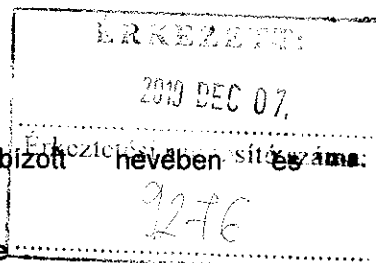
A Bányafelügyelőség tájékoztatását, véleményét az 1997 évi LXXVIII. tv.8. § (2), a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 30. §, (7). bekezdése, 9 melléklet 19. pont. alapján adta meg.

Veszprém, 2019. december 4.

Takács Szabolcs
megbízásából

kormány megbízottjában

Nagy Levente
bányafelügyeleti szakügyintéző





VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

VESZPRÉMI JÁRÁSI HIVATALA

Ügyiratszám: VE-09/EOH/03323-2/2019.
ÉTDR azonosító: —
ÉTDR iratazonosító: —
Műemléki törzsszám: —
Lelőhely azonosító: —

Tárgy: Pétfürdő nagyközség településfejlesztési koncepciójának és településrendezési eszközeinek felülvizsgálata – Véleményezési szakasz. Örökségvédelmi vélemény

Ügyintéző: Bódis Péter Melléklet: örökségvédelmi adatszolgáltatás

veszprem.epitesugy@veszprem.gov.hu

Telefon: 88/550-496 Hiv.szám: PTF/324/29/2019

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata

Horváth Éva polgármester

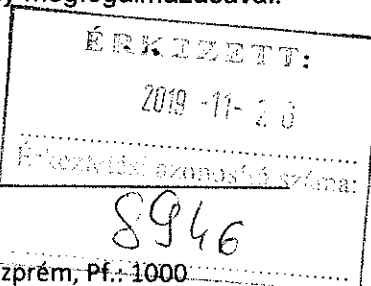
Pétfürdő

Tisztelt Polgármester Asszony!

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) örökségvédelmi hatáskörében eljárva Pétfürdő nagyközség településrendezési eszközeinek felülvizsgálata tárgyában megküldött dokumentációval kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált település-fejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Kr.) 32. § (1) bekezdés a) pont szerinti teljes eljárásban a Kr. 38. § (4) bekezdés alapján, a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Ör.) 91. §-ában foglaltak figyelembevételével az alábbi – örökségvédelmi – véleményt adom.

A településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában a Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya a Kr. 9. számú melléklet 17. sor szerint a régészeti örökség, műemléki érték, világörökségi és világörökség várományos értékek védelme tekintetében vesz részt az Ör.91. § (1)-(2) bekezdései szerinti szempontokat figyelembe vevő szakmai vélemény megfogalmazásával.

HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI OSZTÁLY
8200 Veszprém, Mindszenty József utca 3-5., Levelezési cím: 8210 Veszprém, Pf.: 1000
telefon: 88/550-497, fax: 88/550-701, e-mail: veszprem.epitesugy@veszprem.gov.hu



324/2019

Véleményezésre megküldött dokumentumok:

- Megalapozó vizsgálat (CD lemezen dokumentálva);
- Településfejlesztési koncepció (véleményezési anyag);
- Örökségvédelmi hatástanulmány;
- Régészeti hatástanulmány
- Alátámasztó munkarész (környezeti értékelés, véleményezési eljárás anyaga);
- Településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat).

A beküldött dokumentációt áttekintettem. Az elkészített régészeti hatástanulmány összességében szakmai szempontból megfelelő, azonban a közhiteles nyilvántartásban szereplő, 84335 egyedi azonosító számú Pétfürdő Koldus- telek, nyugat elnevezésű lelőhely adatait nem tartalmazza!

A Hivatal rendelkezésére álló – a Miniszterelnökség által vezetett közhiteles – nyilvántartás adatai alapján megállapítottam, hogy a szabályozási tervlapok és a településszerkezeti terv a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket hiányosan és pontatlanul ábrázolja, azok sem a közhiteles nyilvántartás, sem az örökségvédelmi hatástanulmány adataival nincsenek összhangban. A 9593, 9595, 9596, 84335 egyedi azonosító számú régészeti lelőhelyek feltüntetése hiányzik, a 9592 egyedi azonosító számú régészeti lelőhely rossz helyen került feltüntetésre, továbbá a 9590, 9591, 9594 és 8867 egyedi azonosító számú régészeti lelőhelyek feltüntetése pontatlan. Az Sz1 jelű belterületi szabályozási tervlapon jelzett, a 2361/79 hrsz.-ú ingatlanon jelölt lelőhely téves adat, a közhiteles nyilvántartás szerint tárgyi ingatlan régészeti lelőhelyet nem érint!

A lelőhelyek, és a műemléki környezet téves lehatárolása az érintett ingatlanulajdonosok számára téves kötelezettségeket, továbbá a régészeti, és örökségvédelmi feladatellátás elmaradása örökségvédelmi bírság kiszabását eredményezheti.

A Hivatal az Ör.10. § (1) bekezdésének megfelelően kérelemre adatokat szolgáltat a Kr. 9. számú melléklet 17. sorában meghatározottak szerint a nyilvántartott műemléki érték, műemlék, műemléki terület, nyilvántartott vagy védetté nyilvánított régészeti lelőhely és régészeti védőövezet, világörökségi terület és világörökségi várományos területek tekintetében. Tekintettel a bekövetkezett jogszabályi változásokra és arra a tényre, hogy az előzetes véleményezés során az örökségvédelmi adatszolgáltatás hiányos volt, jelen véleményem mellékleteként a védett örökségi elemekkel kapcsolatos adatszolgáltatást az Önkormányzat részére megküldöm. Kérem, hogy a régészeti területek jelölését a megküldött adatszolgáltatás alapján szíveskedjenek a tervlapokra rávezetni.

Az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarésze - a közhiteles nyilvántartás adataihoz képest - hét régészeti lelőhely esetében a nyilvántartott lehatárolások (lelőhely poligonok)

HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI OSZTÁLY

8200 Veszprém, Mindszenty József utca 3-5., Levelezési cím: 8210 Veszprém, Pf.: 1000
telefon: 88/550-497, fax: 88/550-701, e-mail: veszprem.epitesugy@veszprem.gov.hu

egy részének archiválását, a 9594 számú lelőhely estében módosítását/összevonását javasolja. A hatástanulmány szakmai eredményeinek nyilvántartásba vétele, illetve ezek alapján a lehatárolások módosítása és archiválása folyamatban van.

Kérem, hogy az ingatlantulajdonosok megfelelő tájékoztatása érdekében a szabályozási és településszerkezeti tervlapokon, az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarésében archiválásra javasolt régészeti lelőhelyek poligonjait (1. ábra) szíveskedjenek más színnel feltüntetni. Felhívom a figyelmet, hogy a javasolt módosítások nyilvántartásba történő vételéig Hivatalom örökségvédelmi hatásköre a nyilvántartás jelenlegi adatai alapján kerül megállapításra. A módosítások nyilvántartásba történő átvezetését követően, a jelölések módosítása, azaz véglegesítése szükséges.

A HÉSZ függelékében, a lelőhelyek, és a védett műemlékek felsorolása hiányzik.

Felhívom továbbá a Tisztelt Önkormányzat figyelmét, hogy a telekalakításokból adódó ingatlan nyilvántartási változások miatt az adatszolgáltatásban szereplő lelőhelyekkel érintett ingatlanok vonatkozásában is változások következtek be.

<i>Régészeti lelőhely azonosítója</i>	<i>Régészeti lelőhely neve</i>	<i>Új – érintett – ingatlanok</i>
9590	Kikeri-tói-malom	0330/5, 0330/6, 0332/1, 0332/2, 0333/3, 0333/5, 0333/6
9591	Város-réti-dűlő II.	019/24, 019/27, 019/28, 019/32, 019/33, 019/34, 019/58,
9592	Gyártelep	2361/51, 2361/60, 2361/61, 2361/70, 2361/73, 2361/76, 2361/81, 2361/116,
9593	Hangyálos	2361/87, 2361/108, 2361/111
9594	Pét - Állami Gazdaság I.	2296/196, 2296/191, 2296/192, 2296/195, 0303/51, 0303/52, 0303/54, 0303/55, 0303/56, 0303/241, 0303/245, 0303/262, 0309/2, 0309/6, 0309/7, 0309/8, 0309/9, 0311/2, 0304, 0305, 0306,
9595	Péti templomrom	0311/2
84335	Koldus-telek, nyugat	0236/2, 0237/1

Az ingatlan nyilvántartási változások miatt a HÉSZ mellékletében lévő, régészetileg érintett ingatlanok felsorolását a táblázatban szereplő adatokkal kiegészíteni szükséges!

HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI OSZTÁLY

8200 Veszprém, Mindszenty József utca 3-5., Levelezési cím: 8210 Veszprém, Pf.: 1000
telefon: 88/550-497, fax: 88/550-701, e-mail: veszprem.epitesugy@veszprem.gov.hu

Megállapítottam továbbá, hogy a **3. számú módosítási szándék** a 9594, 9595, 9596 egyedi azonosító számú régészeti lelőhelyeket érinti. A tervezett változtatási szándék elfogadása során figyelemmel kell lenni arra, hogy a Kötv. 19. § értelmében a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon el kell kerülni. Ha a lelőhely elkerülése a földmunkával járó beruházás, fejlesztés költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás máshol nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyet előzetesen fel kell tární. A Kötv. 19. § (3) értelmében a megelőző feltárás költségei a beruházót terhelik. A változtatással érintett 9595 egyedi azonosító számú régészeti lelőhelyen **számolni kell helyben megőrzendő épített örökségi elemek** (középkori templomrom) és az azt övező régészeti korú temető **előkerülésének lehetőségével**. Az Ör. 21. § (3) bekezdés c) pontja alapján a földmunkával járó beruházással el kell kerülni az eredeti összefüggéseiben megmaradt helyben és fizikai állapotromlás nélkül megőrzendő régészeti emléket. A törvény értelmében a terveket úgy kell előkészíteni, hogy a fejlesztések a régészeti lelőhelyeket lehetőleg elkerüljék, ami az örökségvédelem és a befektető érdekét egyaránt szolgálja. Az Ör. 91. § (1) bekezdése alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök jogszabályban meghatározott egyeztetési eljárás keretében kialakított szakmai vélemény során figyelemmel kell lenni a védett régészeti örökség és a védett műemléki értékek helyben történő megőrzésének alapvető követelményére.

A jóváhagyásra szánt tervlapokon az egyértelműség érdekében javasolt a jelkulcsok egységesítése és a lehatárolások – a közhiteles nyilvántartás szerinti – pontosítása. Javaslom, a műemléki környezet, és a régészeti lelőhelyek területének egyértelmű lehatárolása érdekében a 314/2012 (XI.8.) korm. rendelet 6. sz. mellékletében felsorolt jelkulcsok alkalmazását. (A lehatárolások egyértelmű beazonosíthatósága érdekében javaslom, az alkalmazott vonalvastagság megváltoztatását.)

A beküldött dokumentációval kapcsolatban örökségvédelmi szempontból további észrevételt nem teszek, a tervdokumentáció képviselő-testületi megtárgyalása ellen a tervlapok, és a HÉSZ függelékének módosítását követően kifogást nem emelek.

A Kr. 38/A. § (1) szerint: „Ha a polgármester a fővárosi és megyei kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörben eljáró járási (fővárosi kerületi) hivatala által megállapított követelményekkel nem ért egyet, vagy álláspontja szerint az nincs összhangban az előzetes adatszolgáltatás tartalmával, akkor a véleménynek a települési önkormányzattal történő közlését követő 15 napon belül a polgármester szakmai egyeztetést kezdeményezhet. Az egyeztetés eredménytelensége esetén a polgármester az egyeztetést követő 8 napon belül a kulturális örökség védelméért felelős miniszternél a járási (fővárosi kerületi) hivatal véleményének felülvizsgálatát kezdeményezheti.

(2) A kulturális örökség védelméért felelős miniszter a beérkezett felülvizsgálati kérelem alapján

HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI OSZTÁLY

8200 Veszprém, Mindszenty József utca 3-5., Levelezési cím: 8210 Veszprém, Pf.: 1000
telefon: 88/550-497, fax: 88/550-701, e-mail: veszprem.epitesugy@veszprem.gov.hu

- a) 21 napon belül megküldi a polgármesternek a járási hivatal véleményét helybenhagyó vagy azt megváltoztató véleményét, vagy
- b) 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez, amelyre a hely és az időpont megjelölésével – a tárgyalás előtt legalább 8 nappal – elektronikus úton meghívja a polgármestert és a járási hivatalt.
- (3) A (2) bekezdés b) pontja esetén a kulturális örökség védelméért felelős miniszter a helybenhagyó vagy megváltoztató véleményét az egyeztető tárgyalást követő 8 napon belül küldi meg a polgármesternek.
- (4) A záró szakmai vélemény kialakítása és a településrendezési eszköz elfogadása során a kulturális örökség védelméért felelős miniszter véleményét kell figyelembe venni.”

Örökségvédelmi szempontból az alábbiakra hívom fel a Tisztelt Önkormányzat figyelmét:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálatban a Korm. rendelet 3. számú mellékletének II.2.i) pontja szerint a **kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelmére kiterjedően a környezet védelméért felelős szerv Budapest Főváros Kormányhivatala.**

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 7. § 20. a) és e) pontjai szerint, **a bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, valamint azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló tv. szerinti kisajátítást végeztek, nagyberuházásnak minősül. Nagyberuházás esetén a Kötv. 23/C. § (1) és (2) bekezdések alapján előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni.** Előzetes régészeti dokumentációnak minősül a hatástanulmány is, ha a tartalmát és az elkészítéséhez alkalmazott módszereket tekintve megfelel az előzetes régészeti dokumentáció fogalmi feltételeinek, és alkalmas az elvégzendő régészeti feladatellátás módjának, valamint idő- és költségvonzatának meghatározására.

A Kötv. 8. § (1) bekezdése alapján Magyarország határain belül a föld felszínén, a földben, a vizek medrében vagy máshol rejlő vagy onnan előkerülő régészeti lelet állami tulajdon, és a törvény erejénél fogva védelem alatt áll. A Kötv. 19. § (2) bekezdés alapján **a régészeti örökség elemi eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.**

A Kötv. 24. § (2) bekezdésében foglaltak értelmében, amennyiben a földmunkák során régészeti emlék, lelet, vagy annak tűnő tárgya kerül elő, a felfedező (a tevékenység felelős vezetője) az ingatlan tulajdonosa, az építtető vagy a kivitelező köteles az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni, a jegyző útján a hatóságnak (Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály) azt haladéktalanul bejelenteni, amely arról haladéktalanul tájékoztatja a mentő feltárás elvégzésére jogosult intézményt, továbbá köteles a tevékenységet szüneteltetni, a helyszín és a lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai

szerint – a feltárássra jogosult intézmény intézkedéséig gondoskodni.

A bejelentési kötelezettség elmulasztása a Kötv. 82. § (2) bekezdése, valamint az örökségvédelmi bírságról szóló 191/2001. (XI.18.) Korm. rendelet alapján örökségvédelmi bírság kiszabását vonhatja maga után!

Az elfogadott tervdokumentáció egy példányát (lehetőleg papír alapon dokumentálva) a Kr. 43. § (2) bekezdés alapján kérem megküldeni.

Veszprém, 2019. november 25.

Tisztelettel:

Benczik Zsolt
járási hivatalvezető
nevében és megbízásából

Bódis Péter
osztályvezető

Erről értesülnek:

- | | | |
|----|-----------------------------------|----------------|
| 1. | Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata | |
| | Jegyzője | hivatali kapun |
| 2. | Iráttár | |

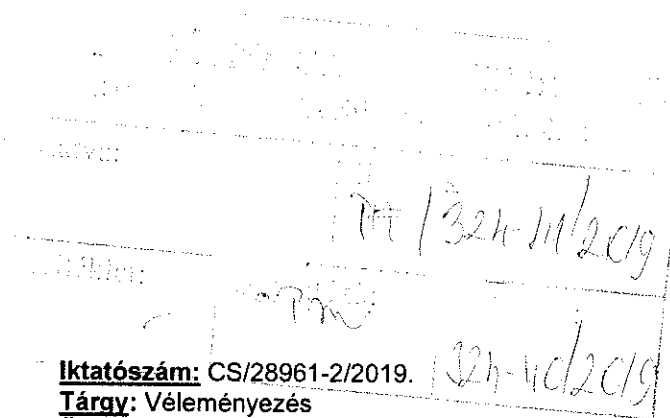
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI OSZTÁLY
8200 Veszprém, Mindszenty József utca 3-5., Levelezési cím: 8210 Veszprém, Pf.: 1000
telefon: 88/550-497, fax: 88/550-701, e-mail: veszprem.epitesugy@veszprem.gov.hu



NMHH

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

Soproni Hatósági Iroda



Iktatószám: CS/28961-2/2019.
Tárgy: Véleményezés
Ügyintéző: Varga Tamás
E-mail cím: varga.tamas@nmhh.hu
Telefon: (99) 518-535
Hivatkozási szám: PTF/324/29/2019
Készült: 2019.11.27.

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata

Horváth Éva polgármester

Pétfürdő

Berhidai út 6/C.

8105

Tisztelt Polgármester Asszony!

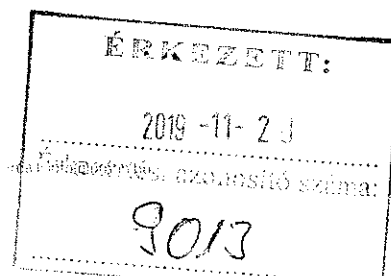
A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) Pétfürdő Nagyközség község településrendezési eszközök felülvizsgálata előkészítésébe bevont államigazgatási szerv a részére megküldött véleményezési dokumentációt megvizsgálta, és az alábbi véleményt adja.

A Hatóság megállapította, hogy a *Helyi építési szabályzatról szóló* rendelettervezet (a továbbiakban: **rendelettervezet**) elektronikus hírközlésre vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz, különösen a 31. § és 32. §-ai. A rendelettervezet 32. § (3)-(5) bekezdései az alábbiakat tartalmazzák:

- „(3) Új antenna telepítésénél 500 m-es körzetben már meglevő antenna előfordulása esetén – ha az nem lakóterületi övezetben fekszik – azzal közös tartószerkezetre lehet csak elhelyezni.
- (4) Beépített, illetve beépítésre szánt területen antennát önálló tartó szerkezetre telepíteni nem lehet, az csak meglevő építményre telepíthető.
- (5) Beépített, beépítésre szánt területen új antennák elhelyezésére a gazdasági, település központ és központi vegyes övezetekben, a lakóépületek elkerülésével kell az antennák számára helyet keresni.”

A Hatóság megjegyzi, hogy a vezeték nélküli hírközlés területén a közeljövőben várható 5G technológia bevezetése a bázisállomások sűrítését igényelné, így a rendelettervezet 32. § (3)-(5) bekezdésekben meghatározott antennatelepítési korlátozások – különösen a beépített, beépítésre szánt építési övezetek területein – esetlegesen korlátozó tényezővé válhatnak egy magasabb szolgáltatásminőségi szint elérése tekintetében, ezért a Hatóság kéri az antennák és antenna-tartószerkezetek (tornyok) elhelyezhetőségére vonatkozóan a rendelettervezet 32. § (3)-(5) bekezdéseinek felülvizsgálatát.

Fenti véleményt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 38. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározottak szerint a Rendelet 9. melléklet 23. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.





Elektronikusan aláírt dokumentum.

Kiadmányozta: **Sléber Tibor** hatósági irodavezető-helyettes Sopronban, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI, HATÓSÁGI,
OKTATÁSI ÉS TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELETI FŐOSZTÁLY

2019-12-06

BEJEZÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

3337

Iktatószám: BP/1006/00460-3/2019.
Ügyintéző: Bozóki-Ernyey Katalin
Telefonszám: 1/795-9032
E-mail: bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu
Tárgy: Pétfürdő Nagyközség településrendezési
eszközeinek módosítása közben
egyeztetési anyag véleményezése – áttétel
Hiv. szám: PTF/324/29/2019.

VÉGZÉS

Fenti tárgyú és számú megkeresést további intézkedésre a Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatalhoz (Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, 8200 Veszprém, Mindszenty József u. 3–5.)

átteszem.

Végzésem ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye. Végzés csak a határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés elleni jogorvoslatban támadható meg.

Indokolás

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztályhoz benyújtott fenti iktatószámú irat tartalma alapján megállapítottam, hogy örökségvédelmi szempontból hatáskörrel és illetékességgel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. számú mellékletének 17. sora és a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 3. § (1) bek. a) pontja alapján a Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal rendelkezik.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 17. paragrafusa alapján a hatóság a hatáskörét és illetékességét az eljárás minden szakaszában hivatalból vizsgálja. Ha

324/2019.

valamelyik hiányát észleli, és kétséget kizáróan megállapítható az ügyben illetékességgel rendelkező hatóság, az ügyet átteszi, ennek hiányában a kérelmet visszautasítja vagy az eljárást megszünteti. Mindezekre tekintettel az Ákr. fenti paragrafusa alapján döntöttem az irat áttételéről.

Felhívom a figyelmüket arra, tárgyi üggyől függetlenül, hogy Budapest Főváros Kormányhivatala az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti eljárás során a 3. sz. mell. II.2. i) pontja alapján jogosult nyilatkozatot tenni.

Hatáskörömet és illetékességemet a *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 3. § (1) bek. b) pontja állapítja meg. Az önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 112. §-a zárja ki.

Budapest, 2019. december 05.

Tisztelettel:

dr. György István
kormány megbízott megbízásából:

Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva
Digitálisan aláírta: Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva
Dátum: 2019.12.05 10:00:36 +01'00'

dr. Zelenyánszki Éva
osztályvezető

Erről értesül:

1. Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, 8200 Veszprém, Mindszenty József u. 3–5. + melléklet
2. Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata, Pétfürdő, Berhidai út 6/C.

Melléklet:

1. PTF/324/29/2019. számú levél + CD melléklet.

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.
Telefon: 06 (1) 237-5556 • HM 27-933 • Fax: 06 (1) 237-5557 • HM 27-945
e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu

Nyt. szám: 13735-2/2019/h

1. számú példány

Hiv. szám: PTF/324/29/2019

Pétfürdő Nagyközség Polgármesteri Hivatala

PTF 324-35/2019
8105 Pétfürdő

Berhidai út 6.

Tárgy: Pétfürdő Nagyközség településrendezési eszközök módosítása, teljes eljárás - véleményezés

Tisztelt Cím!

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Jelen állásfoglalást, mint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 20. pontjában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) m) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklet 14. b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Budapest, 2019. november 8.



Tisztelettel:

Dr. Benkő Tibor

Magyarország honvédelmi minisztere
névében és megbízásából

Bucsánszky Zoltán
Bucsánszky Zoltán alezredes

mb. honvédelmi hatósági osztályvezető

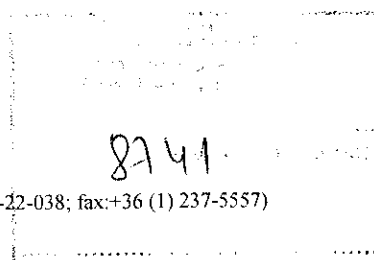
Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel/fax): Szittyáné Horváth Ágota főtanácsos (tel.: +36 (1) 474-1348; HM 022-22-038; fax: +36 (1) 237-5557)

Kapják: 1. sz. pld.: Címzett

2. sz. pld.: Irattár





VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 10.146/2/2019.
Ügyintéző: Nagy Róbert
Szerv. egység: Földhivatali Osztály
Telefon: 88/577-019

Tárgy: Pétfürdő Nagyközség
Településrendezési eszközeinek
módosítása
Melléklet: --

Hiv. szám: PTF/324/29/2019

PTF/324-38/2019

PTF/324-37/2019

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata
Horváth Éva
polgármester

Pétfürdő
Berhidai út 6/C
8105

Tisztelt Polgármester Asszony!

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának a PTF/324/29/2019 számú vélemény kérésére a Veszprém Megyei Kormányhivatal Élelmiszer-biztonsági és Földhivatali Főosztály (eljáró szervezeti egysége: Földhivatali Osztály) - a továbbiakban Földhivatali Osztály - az alábbi tájékoztatást adja:

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdése b) pontja és a 9. melléklet 18. pontja alapján vesz részt a Földhivatali Osztály a véleményezési eljárásban.

A termőföld védelméről szóló 2007. CXXIX. törvény 6/B. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a véleményezési eljárásban a Veszprém Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztálya a termőföld mennyiségi védelmével kapcsolatosan vesz részt.

A Földhivatali Osztály részére megküldött dokumentációkat a hatáskörébe tartozó szempontokra – a termőföld védelméről szóló 2007. CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tftv.) értelmében a termőföld mennyiségi védelmére – figyelemmel vizsgáljuk meg az alapján, hogy a tervezet tartalmaz-e olyan ingatlanokat, melyek a Tftv. 2. § 19. pontja alapján termőföldnek tekinthető-e.

Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály
8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.
Telefon: 88/577-010, Fax: 88/550-825, e-mail: vemkh.foldhivatal@veszprem.gov.hu

324/2019.

2707

A termőföld védelme érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a felülvizsgálat lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy a véleményezési eljárás tárgyát képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület felhasználás ne akadályozza.

A véleményezési dokumentáció vizsgálata alapján a Földhivatali Osztály megállapította, hogy Pétfürdő nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása a Pétfürdő külterületi 0338/21, 0339, 0340, 0309/7, 0309/2, 0309/4, 0309/5, 0310, 0311/2 és 0300 helyrajzi számú, valamint a Pétfürdő belterületi 1759/9, 1759/32, 1759/34 és 1759/43 helyrajzi számú ingatlanokat érinti.

A Pétfürdő belterületi 1759/9, 1759/32, 1759/34 és 1759/43, a Pétfürdő külterületi 0338/21, 0339, 0309/2, 0309/4, 0309/5, 0310 helyrajzi számok, valamint a 0311/2 d), a 0300 b), d) és f) alrészlete művelés alól kivett ingatlanokat, erdőt illetve belterületi ingatlanokat és ingatlan-alrészleteket jelöl, ezért a jelenlegitől eltérő hasznosításuk a termőföld mennyiségi védelmének érdekeit nem sérti.

A véleményezési dokumentáció 1. módosításának vizsgálata alapján a Földhivatali Osztály megállapította, hogy a Pétfürdő külterületi 0340 helyrajzi számú ingatlan **egyéb gazdasági területbe** kerül átsorolásra. A Pétfürdő külterületi 0340 helyrajzi számú ingatlan 7. minőségi osztályú „legelő” művelési ágban van nyilvántartva. A 7. minőségi osztályú legelők az átlagosnál rosszabb minőségűek, ezért az átsorolás a termőföld mennyiségi védelmének érdekeit nem sérti.

A véleményezési dokumentáció 2. módosításának vizsgálata alapján a Földhivatali Osztály megállapította, hogy a Pétfürdő külterületi 0309/7, 0311/2 helyrajzi számú ingatlanok **gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területbe** kerülnek átsorolásra.

A Pétfürdő külterületi 0309/7 helyrajzi számú ingatlan 5. minőségi osztályú „legelő” művelési ágban van nyilvántartva. Az 5. minőségi osztályú legelők a helyi viszonylatban átlagosnál jobb minőségűek, gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területbe történő átsorolásuk **sérti a termőföld mennyiségi**

védelmének érdekeit, ezért a Tft. 6/B. § (2) bekezdés alapján kifogást kell emelnie.

A Pétfürdő külterületi 0311/2 helyrajzi számú ingatlan a) alrészlete 5. minőségi osztályú „rét és út” művelési ágban van nyilvántartva. A Pétfürdő külterületi 0311/2 helyrajzi számú ingatlan b) alrészlete 5. minőségi osztályú, c) alrészlete 3. minőségi osztályú „szántó” művelési ágban van nyilvántartva. Az 5. minőségi osztályba sorolt Pétfürdő külterületi 0311/2 helyrajzi számú ingatlan b) alrészlete átlagosnál rosszabb minőségű, gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területbe történő átsorolása a termőföld mennyiségi védelmének érdekeit nem sérti. A 3. minőségi osztályba sorolt, szántó művelési ágban nyilvántartott Pétfürdő külterületi 0311/2 helyrajzi számú ingatlan c) alrészlete, valamint a Pétfürdő külterületi 0311/2 helyrajzi számú ingatlan a) alrészlet, 5. minőségi osztályú „rét” művelési ágú termőföld a helyi viszonylatban átlagosnál jobb minőségű. A 3. minőségi osztályú szántó és 5. minőségi osztályú rét gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területbe kerül átsorolásra, **sérti a termőföld mennyiségi védelmének érdekeit, ezért a Tft. 6/B. § (2) bekezdés alapján kifogást kell emelnie.**

A véleményezési dokumentáció 3. módosításának vizsgálata alapján a Földhivatali Osztály megállapította, hogy a Pétfürdő külterületi 0300 helyrajzi számú ingatlan védelmi erdőterületbe kerül átsorolásra.

A Pétfürdő külterületi 0300 helyrajzi számú ingatlan 1. minőségi osztályba sorolt c) alrészlete átlagos minőségű nádas, védelmi erdőterületbe történő átsorolása a termőföld mennyiségi védelmének érdekeit nem sérti. A Pétfürdő külterületi 0300 helyrajzi számú ingatlan 5. minőségi osztályba sorolt g) alrészlete átlagosnál jobb minőségű rét. A tervezett módosítás alapján a Földhivatali Osztály megállapította, hogy a Pétfürdő külterületi 0300 helyrajzi számú ingatlan beépítésre szánt területbe nem kerül kijelölésre, az ingatlant védelmi erdőterületbe sorolják át, ezért a termőföld mennyiségi védelmének érdekeit nem sérti.

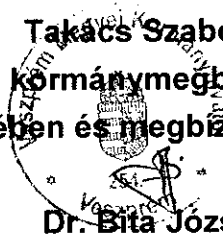
A fentiek figyelembevételével a Veszprém Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály megállapította, hogy a Pétfürdő Nagyközség településrendezési eszközeinek felülvizsgálata sérti a termőföld mennyiségi védelmének érdekeit, ezért a véleményezési eljárásban kifogást emel, valamint a véleményezési eljárásban a továbbiakban is részt kíván venni.

A településrendezési eszközt – az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (2) bekezdésében foglaltak értelmében szíveskedjenek Veszprém Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály címére megküldeni vagy az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérési lehetőségéről értesíteni.

Veszprém, 2019. november 13.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
kormány megbízott
nevében és megbízásából:



Dr. Bita József
főosztályvezető



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

PÉTFÜRDŐ NAGYKÖZSÉG KÖZVELELMÉSE

8105 Pétfürdő, József Attila u. 36. Tel.: 88/550-928

Név:

PTF/324-37/2019

Pm

324-36/2019

Ügyiratszám: VE/NEF/01752-2/2019.

Ügyintéző: Uhrin Csaba

Szerv. egység: Népegészségügyi és

Járványügyi Osztály

Telefon: 88/550-943

Tárgy: Pétfürdő Nagyközség

településrendezési eszközeinek

részleges módosítása

Hiv. szám: PTF/324/29/2019.

Horváth Éva
polgármester
részére

Pétfürdő Nagyközség Polgármesteri Hivatal

Pétfürdő

Berhidai út 6/C.

8105

Tisztelt Polgármester Asszony!

A népegészségügyi hatáskörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal (továbbiakban: Kormányhivatal) Pétfürdő Nagyközség településrendezési eszközeinek részleges módosításával kapcsolatos dokumentációját megkapta, melyet közegészségügyi szakmai szempontból áttekintett.

Megállapította, hogy a dokumentációban foglaltak közegészségügyi érdeket nem sértenek. A tervdokumentációban foglaltakkal szemben környezet- és település-egészségügyi szempontból kifogást nem emel. Pétfürdő Nagyközség településrendezési eszközeinek módosítását közegészségügyi szempontból elfogadásra javasolja.

ÁLKÖZÖTT:

2019. 11. 14.

Értékelési azonosító száma:

8794

Népegészségügyi Főosztály

8200 Veszprém, József Attila u. 36.

Telefon: 88/550-928 fax: 88/550-829 e-mail: vemkh.nepegeszsegugy@veszprem.gov.hu

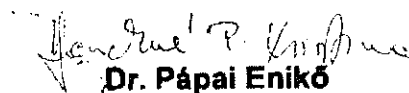
324/2019

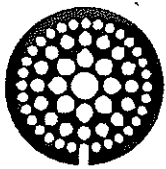
A Kormányhivatal az eljárás további szakaszában is részt kíván venni és a kapcsolódó véleményezési dokumentációt elektronikus adathordozón kéri.

Veszprém, 2019. november 18.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
kormány megbízott nevében
és megbízásából


Dr. Pápai Enikő
főosztályvezető h.
megyei tisztifőorvos



Balaton-felvidéki
Nemzeti Park

8229 Csopak, Kossuth u. 16.

Telefon: 87/555-260

Fax: 87/555-261

E mail: bfnp@bfnp.hu

BFNPI KRID: 545266339

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Ügyiratszám: 1800-4/2019

Ügyintézőnk: Tóth Livia ☎ 87/555-309

Ügyintézőjük: Bogdán László főépítész

Tárgy: Pétfürdő Nagyközség településrendezési eszközeinek
felülvizsgálata – véleményezési szakasz

Melléklet: -

Hivatkozási szám: PTF/324/29/2019.

Pétfürdői Nagyközség Önkormányzata

Horváth Éva
polgármester

8105 Pétfürdő
Berhidai út 6/C.

Tisztelt Polgármester Asszony!

A Pétfürdő Nagyközség településrendezési eszközeinek felülvizsgálatára vonatkozó véleményezési anyagot (Pro Arch. Építész Stúdió, Budapest 2019) köszönettel megkaptuk.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37. §. d) pontjában és a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletében biztosított jogkörében véleményezi a területrendezési terveket.

A megküldött dokumentumok alapján ezúton adjuk meg véleményezésünket:

1. Alátámasztó munkarészek

1.1 Az alátámasztó munkarészben szereplő területhasználat módosításokkal (gazdasági terület bővítése a 0338/21 hrsz-ú ingatlanon, „Micsurin” lakóterület szabályozásának módosítása, tartalék gazdasági terület szabályozása, védelmi erdő kialakítása) táj- és természetvédelmi szempontból egyetértünk.

Felhívjuk azonban a figyelmet, hogy a 0338/21 hrsz -ú ingatlan területe az országos ökológiai hálózat magterület övezetébe tartozik, mely övezetbe olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek, és több védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont

Tájékoztatjuk, hogy az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) 25. § (1) bekezdése szerint az ökológiai hálózat magterületének övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, vagy a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

1.2 A dokumentum 72. oldalán szereplő táblázat nem jelöl Pétfürdő Nagyközség területén országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetet, azonban a település déli részén az ökológiai folyosó övezete érinti Pétfürdőt.

2. Tervlapok

2.1 A Szabályozási terv Kb-B különleges beépítésre nem szánt bánya övezetként jelöli a 019/6 hrsz-i ingatlant, mely terület a Natura 2000 hálózat része, az országos ökológiai hálózat magterület övezetébe és a tájképvédelmi terület övezetébe tartozik. Felhívjuk a figyelmet, hogy az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 8-13. §-ai tartalmazzák a Natura 2000 területekre vonatkozó szabályokat. Tájékoztatjuk, hogy az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) 17. § (6) bekezdése szerint (6) az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető. Az OTrT 14/A (5) bekezdése értelmében (5) az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni. A területrendezési tervnek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. § (3) bekezdése szerint (3) a

tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

A Bányakapitányságtól kapott legfrissebb adatszolgáltatás alapján a fenti ingatlan nincs bányatelekként nyilvántartva, ezért jelen településrendezési terv felülvizsgálat során célszerű lenne a terület helyzetét a tervben rendezni.

3. HÉSZ tervezete

3.1. Felhívjuk a figyelmet, hogy a HÉSZ 8. § (8) b) bekezdés nem értelmezhető.

3.2. A HÉSZ 18. §-a szintén tartalmazza a fent említett Kb-B különleges beépítésre nem szánt bányá övezetet, kérjük ennek korrigálását.

3.3. A HÉSZ 4. mellékletének Beépítésre nem szánt építési övezetekre vonatkozó előírások című táblázatában az övezeti jelölések nem egyeznek a rendelettervezetben szereplő jelekkel, kérjük ennek javítását.

3.4. Növénytelepítések során kérjük a nem inváziós, őshonos fajok telepítését, ezért kérjük, hogy a rendelet mellékletébe a természet- és tájképvédelmi szempontból növénytelepítésre javasolt fajok és a kerülendő, inváziós fajok jegyzéke kerüljön bele. A növényjegyzék megtalálható Igazgatóságunk honlapján (<https://www.bfn.hu/hu/novenyjegyzek>).

4. Környezeti értékelés

5.1. A Környezeti értékelés a Táj és természetvédelem című részben leírja, hogy a tervezett módosítások az ökológiai hálózat magterület övezetét nem érintik. Felhívjuk a figyelmet, hogy a gazdasági terület bővítésével érintett terület (0338/21 hrsz) a fent leírtak szerint az országos ökológiai hálózat magterület övezetébe tartozik.

4.2. A Tájra, ökológiai rendszerekre, védett területekre gyakorolt hatások című részben szintén nem került említésre a gazdasági terület bővítésének hatása a magterület övezetre.

Összegezve:

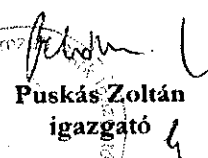
A fent leírtak alapján a településrendezési eszközök felülvizsgálatának tervdokumentációjához táj- és természetvédelmi szempontú hozzájárulás adható a javítások, kiegészítések megtétele után.

Kérjük, hogy a településrendezési eszközöket elfogadásukat követően szíveskedjenek egy példányban, CD-lemezen megküldeni Igazgatóságunk részére.

Jelen véleményezésünket szakmai vonatkozásban az 1996. évi LIII. (a természet védelméről szóló) törvény és az egyéb hatályos jogszabályok értelmében adtuk.

Csopak, 2019. december 04.

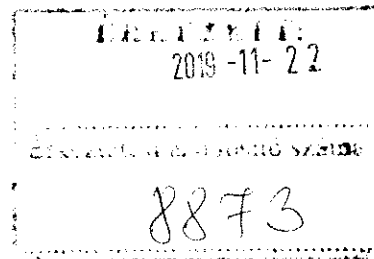
Tisztelettel:


Puskás Zoltán
igazgató




VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Veszprémi Járási Hivatala



Ügyiratszám: VE-09/ERD/04352-3/2019

Tárgy: Pétfürdő településrendezési
eszközeinek módosítása

Ügyintéző: Linczmayer Veronika

Hiv. szám: PTF/324/29/2019

Telefon: 88/576-010

Melléklet: -

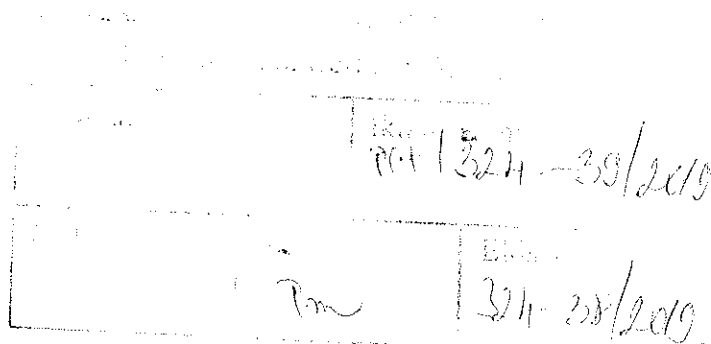
Pétfürdő Nagyközség Polgármestere

8105Pétfürdő

Berhidai út 6/C

Horváth Éva

polgármester



Tisztelt Polgármester Úrhölgy!

Hivatkozott számú megkeresése alapján a tárgyban megküldött dokumentációt áttanulmányoztam és az alábbi állásfoglalást teszem:

A tervezett településrendezési eszközök módosítása ellen nem emelek kifogást. Felhívom a figyelmet, hogy a Pétfürdő 0338/21 hrsz.-ú ingatlan nyugati területe része az Országos Erdőállomány Adattárnak (Pétfürdő 17 A erdőrészlet), melyet a tervezett módosítás nem érint.

A Pétfürdő 033/21, 0339, 0340, 0309/7,2,4,5; 0331/2 és 0300 hrsz.-ú ingatlanokon a rendelkezésemre álló ortofotók alapján az erdészeti hatóság hatáskörébe tartozó fa vagy faállomány található. Amennyiben ezen ingatlanon a faállomány kitermelésre sor kerül a tervezett beruházások miatt, akkor az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Evt.) 12. § (3) bekezdése alapján – a fakitermelés csak a Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztálynál előzetesen az Evt. végrehajtásáról szóló 61/2017. (XII. 21.) FM rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 44. § (1) bekezdése szerinti adatok benyújtása után végezhető.

A 2., 5. és 6. módosításokkal kapcsolatban hatáskör hiányában észrevételt nem teszek.

Agrárügyi Főosztály
Erdészeti Osztály

8200 Veszprém, Szent Margit park 2., levelezési cím: 8210 Veszprém, Pf. 1122
telefon: 88/576-000, fax: 88/428-111, e-mail: veszprem.erdeszeti@veszprem.gov.hu

324/2019

Az eljárásban és végrehajtásának folyamatában, a külterületi erdők és fásítások, esetleges erdő igénybevételek és erdőtelepítések vonatkozásában a későbbiekben részt kívánok venni.

A környezeti vizsgálatban az erdők tekintetében leírtakkal egyet értek:

„Összegezve a fejlesztések környezeti elemekre gyakorolt hatása nem jelentős.”

Az Önkormányzat véleményemet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (5) bekezdése, és az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11) Korm. rendelet 3. § (2) bekezdése alapján kérte alapján kérte.

Veszprém, 2019. november 21.

Tisztelettel:
Benczik Zsolt
járási hivatalvezető
nevében és megbízásából:

.....
Major László
osztályvezető

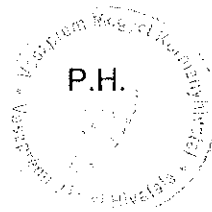
Kapják:

1. Címzett tértivevénnyel hivatali kapun: PETIPH 506161974
2. Irattár

Hitelesítési záradék

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelentését szolgálja.



[Handwritten signature]
aláírás

Feladó: Bozóki-Ernyey Katalin <bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu>
Küldve: kedd 2019. november 19 8:53
Címzett: petipolgarmester@upcmail.hu
Tárgy: kiegészítés kérése PTF/324/29/2019. számú megkeresésük kapcsán

Horváth Éva polgármester asszony

Pétfürdő Nagyközség

Tisztelt Polgármester Asszony!

PTF/324-36/2019
PTF/324-35/2019
PM

Telefonbeszélgetésünkre hivatkozva az alábbiak tisztázásában szeretném a segítségét kérni.

Budapest Főváros Kormányhivatalának címezve küldtek egy megkeresését „Pétfürdő Nagyközség településrendezési eszközeinek módosítása – közbenső egyeztetési anyag megküldése” címén, PTF/324/29/2019. számon.

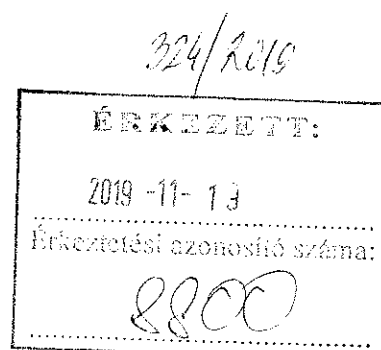
Ez a megkeresés a BFKH-n belül az Örökségvédelmi Osztályhoz került. Az a problémám azonban, hogy a hivatkozott 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet alapján „nekünk” nincs hatáskörünk. Vagy áttesszük a BFKH-n belül a Közlekedési Főosztályra vagy a Földhivatali Főosztályra mert nekik van hatáskörük, vagy az elsőfokú örökségvédelmi járási hivatalhoz tesszük át, ha „nekik” nem küldtek meg a megkeresést.

Azonban „nekünk” is van hatáskörünk településrendezési ügyekben, a 2/2005. Korm. rend. alapján az elkészült környezeti vizsgálatok értékelése. És bár a megküldött CD-n nincsen külön mappában Környezeti értékelés, az egyik anyaghoz kapcsolódva egy kisebb lélegzetű anyag található.

Összefoglalva tehát az lenne a kérdésem, hogy a 314/2012. (XI.8.) szerint illetékesnek tegyük-e át a megkeresésüket és jó a címzés, csak rossz osztályra került a BFKH-n belül vagy kihagyták esetleg a járási örökségvédelmi osztályt és oda tegyük át?

Vagy rossz, hiányos a jogszabályi hivatkozás a kísérőlevélben és „minket” kérnek valóban, hogy a 2/2005. Korm. rend. alapján a környezeti értékelésről mondjunk véleményt.

Válaszát előre is köszönöm, üdvözlettel





BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

Bozóki-Ernyey Katalin

régész felügyelő

**Budapest Főváros Kormányhivatala
Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági,
Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály
Örökségvédelmi Osztály**

Székhely: 1056 Budapest, Váci u. 62-64.

Telephely: 1012 Budapest, Logodi u. 38-40.

Postacím: 1364 Budapest, Pf.: 234.

Telefon: +36 (1) 795-9032, +36 20 228 4144

E-mail: bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu

Honlap: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/budapest>

petijegyzo@upcmail.hu

Feladó: Wimmertrans Kft. <wimmertrans@wimmertrans.hu>
Küldve: péntek 2019. december 6 16:23
Címzett: petijegyzo@upcmail.hu
Másolatot kap: wimmersandor@wimmertrans.hu
Tárgy: Vasút áthelyezés miatti kijárás

Tisztelt Jegyző Asszony!

A lakossági fórumon elhangzott vasút áthelyezés érinti a mi telephelyünket, Wimmer Trans Kft. 8105 Pétfürdő 1551/4, 1551/3. A tervben az 1550/2 (cseri út) utat keresztezi a vasút.
Wimmer Trans Kft. telephelye mellett lévő Cseri Út 1550/2 útként való megmaradását kérem, illetve ezen út körforgalomba, vagy az előttünk lévő közlekedési útba való bekötését.
A Pétfürdő szerkezeti tervében kérem felvezetni.

Wimmerné Bátor Hajnalka
Ügyvezető

Wimmer Trans Kft.
8105 Pétfürdő, Böhm Ferenc u.2
Tel:88/598-950
Fax:88/598-951
Mobil:30/400-3755
wimmertrans@wimmertrans.hu
Web: www.wimmertrans.hu
www.wimmermuhely.hu

2019.12.06. 16:23:00
Küldve: 2019.12.06. 16:23:00
Címzett: petijegyzo@upcmail.hu
Másolatot kap: wimmersandor@wimmertrans.hu
Tárgy: Vasút áthelyezés miatti kijárás

2019 DEC 07.

Melléklet

Ügyintéző

Előszó

7m

24.12.2019

224/2019

