

PÉTFÜRDŐ



TELEPÜLÉSTERV - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT, KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS
Véleményezési anyag
2026. május

Völgyzugoly Műhely Kft.

PÉTFÜRDŐ TELEPÜLÉSTERV

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Véleményezési anyag



Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata

Cím: 8105 Berhidai út. 6/c

Tel.: 88/588-910



Tervező

Völgyzugoly Műhely Kft.

1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II./5.









Tel.: 1-439-0490

2026. május

VZM 1871/24

petfurdo_alatamaszto_260521

ALÁÍRÓLAP

Településrendezés	Ferik Tünde vezető településrendező tervező TT/1 01-5583	
	Varga-Végh Anna okl. településmérnök	
	Tripó Abigél okl. településmérnök	
Tájrendezés, zöldfelület környezetvédelem	Kéthelyi Márton okl. tájépítésmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
	Marján Melinda okl. tájépítésmérnök okl. természetvédelmi mérnök	
Közlekedés	Horváth Tünde okl. építőmérnök Tkö 01-9714 (Green Avenue Kft.)	
Közműellátás	Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	
Térinformatika	Sághy Bálint térinformatikus	
Főépítész	Bogdán László	

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ	5
ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE.....	5
A KÉSZÜLŐ DOKUMENTUMOK.....	5
A TERVEZÉSI FOLYAMAT, AZ EGYEZTETÉS ÉS ELFOGADÁS RENDJE.....	6
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	8
1 FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA	9
1.1 A FEJLESZTÉSBEN JAVASOLT VÁLTOZÁSOK ÉS A RENDEZÉST ÉRINTŐ ÖSSZEFÜGGÉSEIK BEMUTATÁSA.....	9
1.2 TELEPÜLÉSSZERKEZETET MEGHATÁROZÓ ELEMELK.....	9
1.3 BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁSA.....	10
1.4 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	10
1.4.1 Övezeti rendszer.....	12
1.4.2 A hatályos helyi építési szabályzathoz képest történő változások ismertetése.....	37
1.4.3 TÉKÁTÓL MEGENGEDŐBB PARAMÉTEREK SZÜKSÉGESSÉGE.....	49
2 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSE ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSE	52
3 TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS	53
3.1 TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM.....	53
3.1.1 Országos védelem.....	53
3.1.2 Megőrzendő tájjelleg, táji elemek és elemegyüttesek, tájképi egység, hagyományos tájhasználat jellemzői.....	55
3.2 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE.....	56
4 KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	58
4.1 KÖZÚTI HÁLÓZATI KAPCSOLATOK.....	58
4.2 FŐBB KÖZLEKEDÉSI CSOMÓPONTOK.....	58
4.3 BELSŐ ÚTHÁLÓZAT.....	59
4.4 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS.....	59
4.5 KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS.....	60
4.6 FŐBB GYALOGOS KÖZLEKEDÉS.....	60
4.7 GÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉSE, PARKOLÁS.....	60
5 KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT	60
5.1 VÍZELLÁTÁS.....	61
5.1.1 Szennyvízelvezetés.....	61
5.1.2 Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés.....	61
5.2 ENERGIAELLÁTÁS.....	62
5.2.1 Villamosenergia ellátás.....	62
5.2.2 Földgázellátás.....	63
5.2.3 Megújuló energiahordozók hasznosításának lehetősége.....	64
5.3 VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS.....	64
5.3.1 Vezeték nélküli elektronikus hírközlés.....	64
6 VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓELEMELK	65
6.1 KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK.....	65
6.2 KÖZMŰTERÜLETEK.....	65
6.3 EGYÉB VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ TERÜLETEK.....	66
7 A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA ÉS A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EREDMÉNYE	67
8 A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	71
8.1 A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK.....	71
8.2 ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE.....	72
8.3 VÁRMEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE.....	78
8.4 ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELELÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK, A KIJELELÉSEK INDOKLÁSA.....	81

8.4.1	A MATrT új beépítésre szánt területek kijelöléséről szóló előírásai	81
8.4.2	A MÉPTV 8.5 Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelményei	83
KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS		87
9	KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	88
9.1	A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETÉRTÉKELÉSI FOLYAMATA	88
9.1.1	Előzmények, kapcsolódás a tervezési folyamatokhoz	88
9.1.2	Javaslatok hatása a tervmódosítás készítésére	88
9.1.3	A környezet védelméért felelős szervek és a nyilvánosság által adott vélemények, szempontok figyelembevétele	88
9.1.4	A Környezeti értékelés fenntarthatósági értékrendje	88
9.1.5	Alkalmazott módszer, Felhasznált adatok.....	88
9.2	A TELEPÜLÉSTERV KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS IGENYLŐ VÁLTOZÁSAINAK AZONOSÍTÁSA	88
9.3	AZ ÉRINTETT TERÜLETEK KÖRNYEZETI JELENLEGI ÁLLAPOTÁNAK BEMUTATÁSA.....	89
9.3.1	Környezeti állapot	89
9.3.2	Természeti állapot, táji, természeti értékek	89
9.3.3	Örökségvédelem.....	89
9.4	A TELEPÜLÉSTERV VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA	89
9.4.2	A településtervezés egészségének általános értékelése.....	93
9.4.3	A településtervezés részletes értékelése, a környezeti következmények feltárása, értékelése:	96
9.4.4	a településrendezési és szakági javaslatok.....	97
9.4.5	Tervi elemek részletes értékelése, a várható jelentős környezeti (közvetlen és közvetett) hatások.....	97
9.5	A TELEPÜLÉSTERV ÉS A TERVI ELEMELÉK RÉSZLETES ÉRTÉKELÉSÉBŐL LEVONT KÖVETKEZTETÉSEK	101
9.5.1	változással érintett környezeti jellemzők, környezeti rendszerek	101
9.6	VÁRHATÓ JELENTŐS KEDVEZŐTLEN KÖRNYEZETI HATÁSOK MEGELŐZÉSE	102
9.7	MONITORINGJAVASLAT-ÉRTÉKELÉS A FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA.....	103
9.8	ÖSSZEFOGLALÓ.....	104
MELLÉKLETEK		105
<ul style="list-style-type: none">• K1 – KÖZLEKEDÉSI ÁTTEKINTŐ TÉRKÉP• K2 – KÖZLEKEDÉSHÁLÓZAT• K3 – KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS• K4 – KÜLTERÜLETI KÖZLEKEDÉS ÁTNÉZETI TÉRKÉP• K5 – BELTERÜLETI KÖZLEKEDÉSHÁLÓZATI ÁTNÉZETI TÉRKÉP• KF-VÍZ- 1 – VÍZELLÁTÁS• KF-CSAT – 1-VÍZELVEZETÉS• KF-CSAT-2- VÍZELVEZETÉS• KF-GÁZ –1 HŐELLÁTÁS• KF-GÁZ-2- HŐELLÁTÁS• KF-VILL – VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS• KF-VÍZ –2- VÍZELLÁTÁS		

BEVEZETŐ

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Pétfürdő hatályos településrendezési eszközei 2013-ban készültek. A településrendezési eszközök hatályba lépése óta az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben jelentős változások léptek életbe. Többek között az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletet (továbbiakban: OTÉK) helyébe a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendelet lépett (továbbiakban: TÉKA). Hatályba lépett a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv), mely az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényt (továbbiakban: Étv.) váltotta fel, valamint 2024. október 1-jével hatályon kívül helyezték a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényt.

Nagyszabású jogszabályi változás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) életbe lépése, mely jelen tervkészítést jelentősen befolyásolja és a hatályos településrendezési eszközök időbeni alkalmazhatóságát korlátozza.

Fenti előzményeket követően Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának képviselő-testülete az új tervműfajoknak megfelelő településfejlesztési és településrendezési terv (együttesen településterv) készítéséről döntött, melyek elkészítésével a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg. A település településfejlesztési tervének és településrendezési tervének készítése egy eljárásban történik.

A KÉSZÜLŐ DOKUMENTUMOK

Pétfürdőn településterv készül, mely a településfejlesztési terv és a településrendezési terv együttes megnevezése.

Elsőként a megalapozó vizsgálat munkarész készült el, melynek célja a korábbi tervek, a releváns helyi és magasabb szintű jogszabályok és a begyűjtött adatok számbavétele és értékelése; a település társadalmi, gazdasági, demográfiai helyzetének elemzése; a településszerkezet, tájhasználat, települési karakter alakulásának elemzése alapján a megoldásra váró feladatok feltárása, összegzése és rendszerezése. A megalapozó vizsgálat úgy készül, hogy a különböző tervműfajok által megkívánt részletességet teljesítse, s így megfelelő alapot szolgáltasson a készülő dokumentumok elkészítéséhez.

A településfejlesztési terv (TFT) a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító és a településrendezést is megalapozó, a település közigazgatási területére kiterjedő, önkormányzati határozattal elfogadott dokumentum. A TFT a település jövőbeni alakítását, fejlesztését tartalmazza. A TFT elsősorban településpolitikai dokumentum, amelynek kidolgozásában a természeti-művi adottságok mellett a társadalmi, gazdasági, a környezeti szempontoknak és az ezeket biztosító intézményi rendszernek van döntő szerepe. Megalapozza és meghatározza a település fenntartható fejlődését: az életszínvonal növekedését, az életminőség javulását, a közösség gyarodását, a település hagyományait, a rendelkezésre álló kulturális, térbeli, táji adottságait felhasználva és nem kihasználva. A dokumentum a döntési mechanizmus működtetéséhez szolgál útmutatóul, segítséget nyújt a település egyes érdekcsoportjai, valamint a különböző szakágak közötti érdekek koordinálásához. A TFT feladata hosszú távú fejlesztési irányokat adni Pétfürdő számára, amellett, hogy a TFT részeként megjelenő stratégia és cselekvési program a célok eléréséhez szükséges rövid és középtávú tematikus és integrált fejlesztési feladatokat és egyéb tevékenységeket is tartalmaz.

A TFT-t követően, abban foglaltakkal összhangban az önkormányzat településrendezési tervet (TRT) készített, mely a települési önkormányzatok esetében a helyi építési szabályzat (HÉSZ). A helyi építési szabályzatban az építés helyi rendjének biztosítása érdekében – az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel – a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket állapítja meg. A HÉSZ állapítja tehát meg – a helyi sajátosságokat figyelembe véve – az építés rendjét, melynek mellékletét képezi a szabályozási terv. A HÉSZ az építés helyi rendjére vonatkozó szabályok megállapítása mellett - megjelenik a fenntartható fejlődés térbeli-fizikai kereteinek meghatározása, és a zöldinfrastruktúra biztosítása is.

A készülő településrendezési terv feladata:

- a megváltozott települési igények alapján a hatályos tervek olyan felülvizsgálata, amely a magasabb szintű tervekkel való összhangot biztosít Pétfürdő területén,

- a táj, az épített- és a természeti környezet alakításával és védelmével összefüggő tervi rendszerek megállapítása,
- a település egyes területrészein a területhasználat, valamint az építési övezetek, övezetek meghatározása,
- a településfejlesztés területi irányainak kijelölése, a fejlesztési lehetőségek biztosítása,
- a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeknek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítása és rendezése,
- az új, megváltozott jogszabályi környezet szerinti tervek kidolgozása.

A készülő dokumentumok az R. tartalmi elvárásainak megfelelően készültek, az R. -ben foglalt eljárás szerint.

A TERVEZÉSI FOLYAMAT, AZ EGYEZTETÉS ÉS ELFOGADÁS RENDJE

A településtervet a polgármester egyezteteti a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel, a jogszabályok szerinti államigazgatási szervekkel, az érintett területi és települési önkormányzatokkal (az érintettekkel). Az önkormányzat hatályon kívül helyezte a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 12/2017. (IX.1.) önkormányzati rendeletét. A partnerségi egyeztetés így az R. szabályai szerint történik.

Az első munkafázis a megalapozó vizsgálat, amely többek között az E-TÉR felületén beérkezett adatok felhasználásával és helyszínelés alapján készült. A TFT véleményezése a TRT egyeztetési eljárásával párhuzamosan, egy, teljes eljárásban zajlik. Az adott szakasz kezdeményezése a dokumentumok E-TÉR felületére való hiánytalan feltöltésével válik érvényessé. Az adott eljárási szakasz az érvényes kezdeményezést követő napon kezdődik.

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

- Az általános egyeztetési eljárásban a véleményezési szakasz kezdeményezéséhez az önkormányzat az E-TÉR felületre feltölti a véleményezendő tervezetet .pdf/A formátumban. A véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szerv és a partner a véleményezési szakasz kezdetétől számított 30 napon belül tölti fel írásos véleményét.
- Véleményeltérés esetén a polgármester az E-TÉR-en keresztül egyeztetést kezdeményezhet, amelyről mind a partnerek, mind a véleményezésre jogosult szerv esetében jegyzőkönyvet kell készíteni.
- A véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A döntést és a vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntés indokolását az E-TÉR-be fel kell tölteni. A vélemény 6 hónapig érvényes.

ZÁRÓ SZAKASZ

- Az általános egyeztetési eljárásban a záró szakasz kezdeményezéséhez a polgármester az E-TÉR felületre feltölti a döntéseket, a főépítési feljegyzést, a véleményezési eljárás során keletkezett iratanyagot, valamint a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezetet .pdf/A formátumban, amelynek részét képezi a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat is.
- A záró szakaszban az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és az E-TÉR felületen a záró szakasz kezdetétől számított
 - 20 napon belül megküldi kiadja a tervezettel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településterv elfogadásához, vagy
 - 10 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez a véleményezésre jogosult szervek bevonásával, és ha az egyeztető tárgyalás során módosítás szükségességéről döntenek, ennek teljesítésére legfeljebb 20 napos határidőt szab, vagy
 - 10 napon belül - a hiányok pontos megnevezésével -, legfeljebb 20 napos teljesítési határidő meghatározásával hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.

- Az állami főépítész az egyeztető tárgyalásra az E-TÉR-en keresztül meghívja a polgármestert, a tervezőt, valamint az egyeztetéssel érintett véleményezésre jogosult szervezet.
- Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely a településtervezés elfogadására alkalmas tételéhez tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést és valamennyi szükséges feltételt. Az állami főépítész a jegyzőkönyvet az egyeztető tárgyalást követően 3 napon belül feltölti az E-TÉR-be.

Az önkormányzat a településtervezés elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes. A TFT-t az önkormányzat a megállapításról szóló határozat mellékleteként fogadja el, mely megelőzi a helyi építési szabályzat – rendelet formájában történő – jóváhagyását.



Jelen dokumentáció a településtervezés alátámasztó javaslata és környezeti értékelése a véleményezési szakaszban.

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1 FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA

1.1 A FEJLESZTÉSBEN JAVASOLT VÁLTOZÁSOK ÉS A RENDEZÉST ÉRINTŐ ÖSSZEFÜGGÉSEIK BEMUTATÁSA

A jövőkép egy olyan távlati vízió, amiből kiolvasható, hogy a beavatkozások, intézkedések megvalósításával, hova tud eljutni a település, tehát a fejlesztéseknek ad iránymutatást. A jövőkép összehangolt cselekvés nélkül nem érhető el. Ezért a TFT a jövőkép megvalósulását meghatározó fejlesztési célokat - horizontális, átfogó és tematikus célok által - megfogalmazza, emellett stratégiai szinten a részcélokon belül, a településfejlesztési feladatok középtávú tartalmi alkotóelemeit (pl. lehetséges intézkedéseket, beavatkozásokat) is tartalmazza.

A település TFT fejlesztési tervlapja - a településrendezési tervet megalapozva a teljes közigazgatási területre - az általános használatú területek figyelembevételével meghatározza a stratégia és a cselekvési program, kiemelten a céladatok és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseit, azok rendszerét, továbbá a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett zöldinfrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét. A TFT megállapításain alapul a TRT tartalma. A táblázatban szereplő változások részletes kifejtését a 7. fejezet tartalmazza.

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV ÁTFOGÓ CÉLJAI	TERÜLETRENDEZÉSI TERV VONATKOZÓ, A CÉL ELÉRÉSÉT TÁMOGATÓ TARTALMA
Á1. Élhető település, a közösség erősítése	<ul style="list-style-type: none">Egészségügyi ellátás korszerűsítéseSzociális ellátás bővítéseKözoktatás támogatásaKulturális élet és hagyományőrzés
Á2. Több lábon álló gazdaság	<ul style="list-style-type: none">Helyi munkahelyteremtésEgyüttműködés a helyi vállalkozókkal, gazdasági szereplőkkelSport, rekreáció, szelíd turizmus erősítése
Á3. Épített környezet és természeti értékek védelme	<ul style="list-style-type: none">Természeti, táji értékek védelmeKörnyezetvédelem, állatvédelem támogatásaÉpített értékek védelmeInfrastruktúra modernizálása
Á4. Innovatív Önkormányzati működés	<ul style="list-style-type: none">Településbarát Önkormányzat, okos településTérségi, nemzetközi együttműködés

Pétfürdőn, a település beépített, lakott részeinek elhúzódó alakja és egyértelmű településközpontja hiánya miatt a fejlesztési területek kissé egymástól távol, elszórtan helyezkednek el. Az akcióterületek között szerepel az óvoda korszerűsítése, tornacsarnok kialakítása, szolgálati lakások kialakítása a bölcsőde felett, illetve az iskola épületének statikai megerősítése, továbbá több területen garázsépítés.

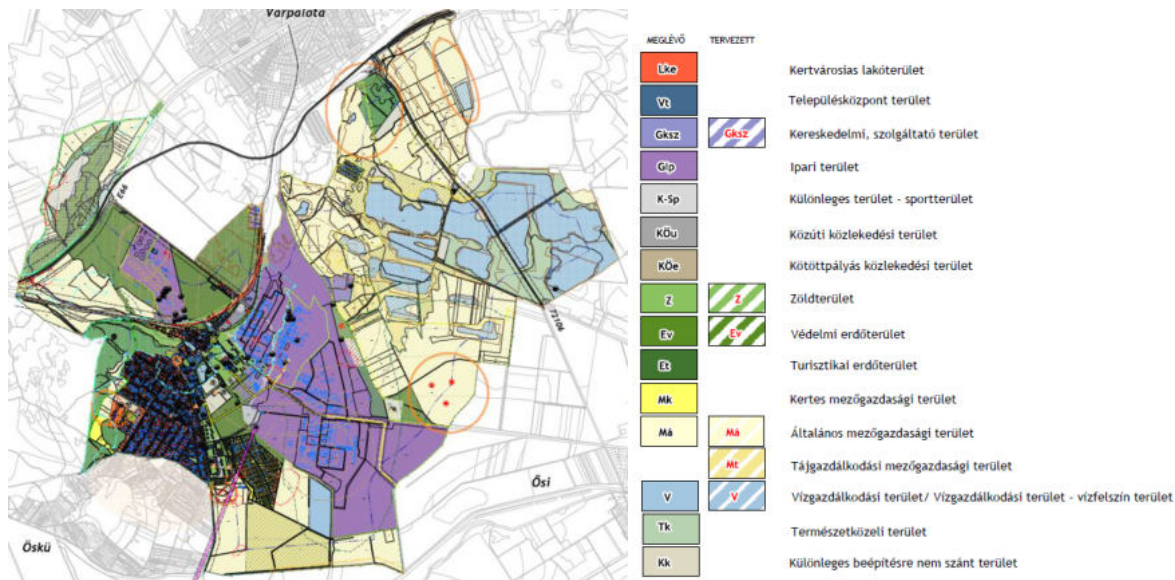
1.2 TELEPÜLÉSSZERKEZETET MEGHATÁROZÓ ELEMELK

Pétfürdő beépítésre szánt területeinek jelentős része kertvárosias lakóterületbe tartozik. Ezek főként a Berhidai úttól nyugatra helyezkednek el, míg a településközponti területek túlnyomó részben az úttól keletre találhatóak. A település kiterjedt méretű ipari területtel rendelkezik, melyet nagyrészt a Nitrogénművek Zrt. tulajdonol. Kereskedelmi szolgáltató területek elszórtan helyezkednek el, bel-, és külterületen egyaránt. A településen kialakított többemeletes lakótömbök kiszolgálására elszórtan garázssorok épültek.

Pétfürdő beépítésre nem szánt területei főként mezőgazdasági területek, melyek között általános-, és kertesmezőgazdasági területek is találhatóak. Ezek a település teljes külterületén megtalálhatóak, hasznosítottáguk viszont változó. A tulajdonosok sok helyen felhagytak a természetessel. A mezőgazdasági területeket a település nyugati oldalán erdők, míg keleti oldalán tavak és természetközeli, vizenyős területek tarkítják. Pétfürdő közigazgatási határán belül mind a belterületen, mind a külterületen helyezkednek el különleges beépítésre nem szánt területek (turisztikai terület, felhagyott bánya, sportterület, temető területe) melyek sajátos felhasználásúak. A belterületen nagy arányban lettek jelölve zöldterületek (közparkok, közkertek) melyek egy része a

település központjában szolgáltatók rekreációs lehetőségeket, mások a lakótelepek között lettek kialakítva.

A településen ezeken kívül közlekedési területek haladnak át. Ilyenek a 8-as számú országos főút, ami Várpalotával és Ösküvel köti össze Pétfürdőt, a 72106-os számú országos mellékút, mely Várpalota és Ősi irányába halad, valamint 7207-es országos mellékút, ami Berhidával köti össze a települést. Ezekon a főbb közlekedési utakon kívül további helyi utak és vasútvonal halad Pétfürdőn.



Pétfürdő településszerkezetét meghatározó elemek (Forrás: településfejlesztési tervlap)

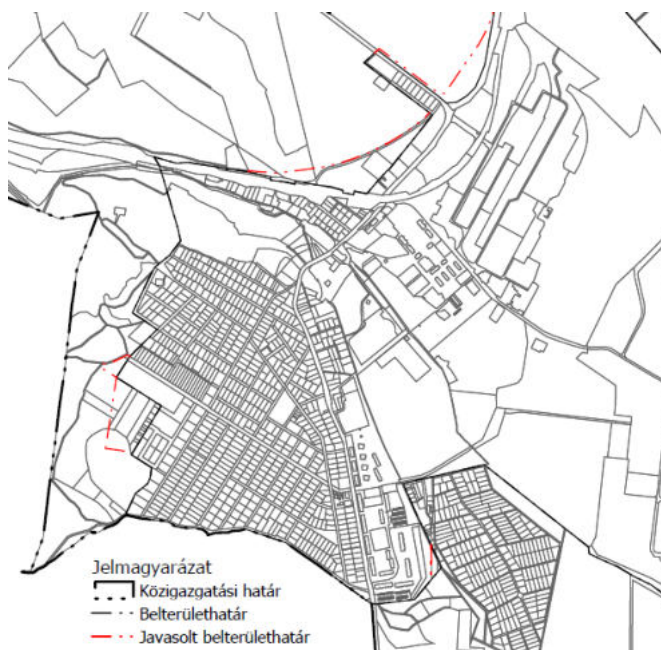
1.3 BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁSA

A belterületbe vonható terület határa a TRT készítése során nem változik a hatályos TRE-hez képest. Az ott szereplő javasolt belterület határ a továbbiakban is jelölésre kerül.

A belterülethatár módosítás történik meglévő belterülethez kapcsolódóan északon, a Berhidai út, valamint a tervezett vasút vonalán, továbbá a Cseri utca már beépített területén.

Javasolt belterülethatár jelölés került a Temető utca végén és a temető területétől délre, szintén meglévő belterülethez kapcsolódva.

Ezek mellett módosul a belterület határa a délkeleti részen, a Liszt Ferenc utcai lakóteleptől keletre.



Belterületbe vonható terület határa Pétfürdőn

1.4 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A településtervezés készítése során, annak részét képező TRT megalkotásakor alapvető cél, hogy a TRT általános szabályai és övezeti rendszere olyan kereteket teremtsen, amelyek támogatják Pétfürdő kiegyensúlyozott fejlődését, figyelembe véve a település sajátos adottságait: az ipari hagyományokat, a lakóterületek határozott szerkezetét, valamint a környezeti és táji értékek megőrzésének igényét.

A szabályozás kialakítása során kiemelt szempont a kialakult településszerkezet megőrzése, a lakóterületek élhetőségének fenntartása, védett természeti és táji értékek megőrzése mellett a gazdasági és ipari funkciók - különösen a település meghatározó ipari szereplőjéhez kapcsolódó tevékenységek - működésének és fejlesztési lehetőségeinek biztosítása, új fejlesztések lehetővé tétele, továbbá a korábbi helyi építési szabályzat tartalmi és jogszabályi megújítása.

Pétfürdő szabályozási koncepciójának fő elvei a következők:

1. Meglévő adottságoknak és a fejlesztési céloknak megfelelő övezeti rendszer megalkotása a magasabb szintű jogszabályok sokrétű, összetett szabályrendszerének a figyelembevételével. Az övezeti rendszer újragondolása során fontos cél, hogy
 - a. a lakóterületek övezeti rendszerének egyszerűsítése, a meglévő lakóterületi karakter megőrzése mellett az építési lehetőségek indokolatlan korlátozásának elkerülése, esetleges fejlesztési lehetőségek biztosítása.
 - b. a gazdasági és ipari területek - különösen a település ipari hagyományaihoz és munkahelyteremtő szerepéhez kapcsolódó területek - szabályozásának felülvizsgálata.
 - c. az egyes építési övezetekben a „kialakult” szabályozás felülvizsgálata annak érdekében, hogy a beépítési paraméterek egyértelműen meghatározhatók legyenek a felmerülő fejlesztési igényekhez igazodva, ugyanakkor ne teremtsenek lehetőséget túlzott méretű, a településképhez nem illeszkedő beruházások megvalósítására.
 - d. a meglévő szabályozási előírások felülvizsgálata és pontosítása az egyedi beépítésű területek megfelelő szabályozása érdekében (úszótelkek).
 - e. különleges területek felülvizsgálata, különleges beépítésre szánt és különleges beépítésre nem szánt területek differenciálása.
 - f. a beérkezett lakossági kérelmek és fejlesztési szándékok figyelembevétele a készülő tervekben, amennyiben ez szakmailag és jogilag lehetséges, és nem sérti az önkormányzati érdekeket.
2. A TRT szabályrendszerének újragondolása, melynek következtében a helyi lakosok, telektulajdonosok, építetők átláthatóbb keretek között folytathatnak építési tevékenységet. Ennek érdekében a TRT szakmailag indokolt mértékig
 - a. egyszerűsítse a telekosztás szabályait, a telekalakítási szabályok kidolgozásánál vegye figyelembe a meglévő adottságok mellett az elmúlt években felmerült telekalakítási igényeket,
 - b. különítse el egyértelműen a meglévő és az új épületekre vonatkozó előírásokat
 - c. rendelkezzen az elhelyezhető melléképítményekről, s azok paramétereiről,
 - d. világosan fogalmazza meg az egyes telkek közművesítettségére vonatkozó szabályokat,
 - e. sajátos jogintézmények meghatározása, az önkormányzati fejlesztési igényeinek figyelembevételével (beültetési kötelezettség, telekcsoport újraosztási kötelezettségek).
3. A megváltozott jogszabályi környezetnek történő megfelelés:
 - a. módosult magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelés,
 - b. megváltozott területrendezési jogszabályok beépítése a tervekbe;
 - c. az OTÉK előírásait felváltotta a 2025. január 1-én életbelépő TÉKA, melynek következtében az építménymagasság helyett a párkánymagasság megengedett legnagyobb értékét és az épület megengedett legmagasabb pontját kell meghatározni;
 - d. 2016 nyarán hatályba lépett a településképvédelméről szóló törvény, melynek végrehajtó rendelete alapján a helyi építési szabályzat nem fogalmazhatott meg településképi követelményt. Éppen ezért a TRT megalkotása során fontos szempont volt a korábbi TRT vonatkozó előírásainak törlése - többek között az általános építészeti előírásokra, a településképvédelmére, a védett és védendő területekre vonatkozó szabályok esetében. A Méptv. 81.§ (2) d) pontja alapján a településképi követelmények visszakerülnek a helyi építési szabályzatba.

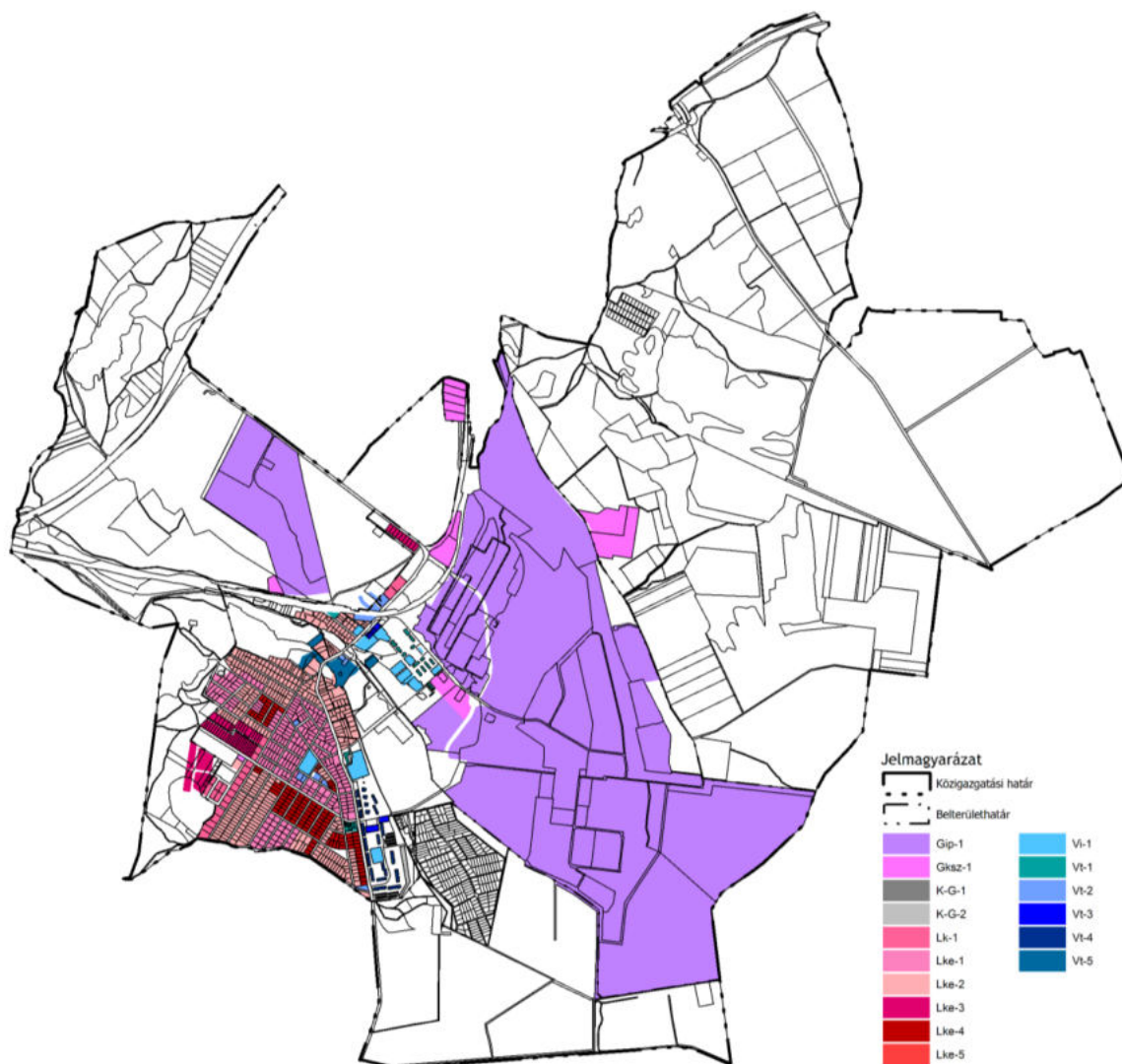
- e. az R. hatályba lépésével, valamint a településtervezési szabályzat életbe lépésével járó változásoknak való megfelelés biztosítása.
- f. új beépítésre szánt területek kijelölésével együttjáró követelményeknek való megfelelés.

4. A külterület szabályozása során elsődleges szempont

- a. az övezetek egyszerűsítése, szükségszerűen összevonása az átláthatóság érdekében.
- b. a felsőbbrendű jogszabályok - elsősorban a területrendezési tervekkel összefüggő előírások - érvényesítése.
- c. védett területeken (pl. országos ökológiai hálózat területei, tájképvédelmi területek) szigorúbb korlátozások beiktatása a beépítésre vonatkozólag a természeti értékek fenntartásának érdekében.
- d. új beépítésre nem szánt területek kijelölésével együtt járó szabályoknak való megfelelés.
- e. alapelv a beépíthetőség csökkentése a meglévő területhasználatok hosszú távú fenntartása, illetve a tájkép és táji értékek megőrzése érdekében.

1.4.1 ÖVEZETI RENDSZER

A következőkben bemutatott övezeti rendszer a településfejlesztési terv területhasználati rendszerével összhangban került kialakításra.



A beépítésre szánt területek övezeti rendszere Pétfürdő területén

Lakóterületek

A lakóterületek szabályozásának célja Pétfürdőn, hogy egyidejűleg egyszerűsítse a meglévő övezeti rendszert, elkülönítse az eltérő karakterű területrészeket, és biztosítsa a fejlesztési lehetőségeket a kialakult beépítéshez illeszkedően. A szabályozás során kiemelt szempont volt a kialakult beépítés és a településkép figyelembevétele, valamint a meglévő épületekhez igazodó fejlesztési lehetőségek biztosítása.

**Kisvárosias
lakóterület**

A szabályozási terven Lk jellel jelölt építési övezet, mely alacsony intenzitású lakótelepek és sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.



Kisvárosias lakóterület építési övezete

Pétfürdő területén Lk-1 építési övezetbe tartoznak a belterület nyugati részén elhelyezkedő Akácfa utca és Ifjúság útja, valamint északon a Berhidai út menti ingatlanok.

Kisvárosias lakóterület építési övezetében lakóépületek, irodák és szállás jellegű rendeltetések helyezhetők el. Egy telekre minden legalább 300 m² telekterület után legfeljebb négy önálló rendeltetési egység építhető, de a meglévő rendeltetési egységek száma megtartható.

Kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetések csak akkor létesíthetők, ha az új kiskereskedelmi épület nettó alapterülete nem haladja meg a 300 m²-t.

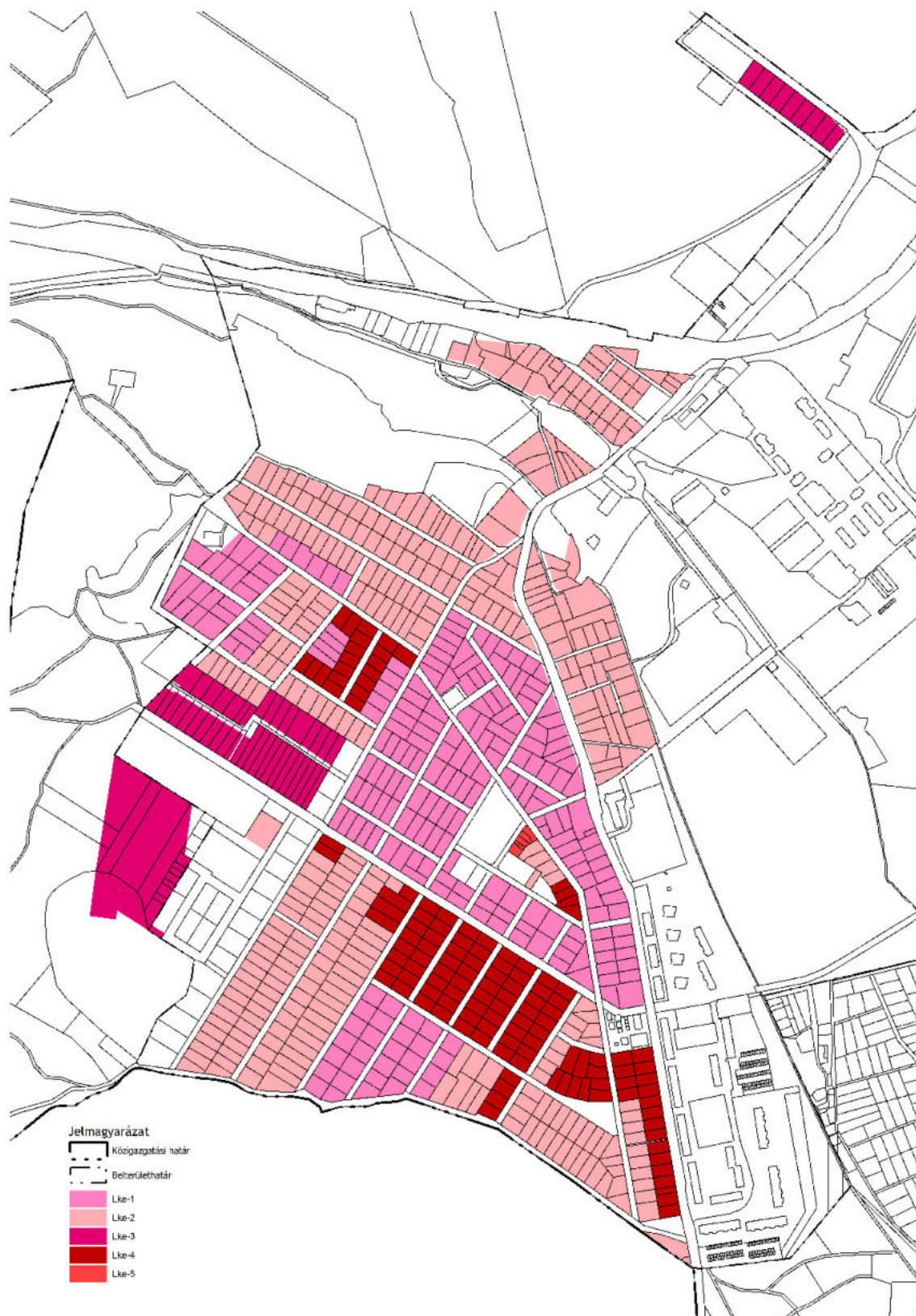
Új gépjárműtároló épület csak akkor helyezhető el, ha

- új épületként a főépülettel egy tömegben épül, vagy
- meglévő főépület esetén önálló épületként létesül, de nem az elő- vagy oldalkertben.

Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek kialakítható legkisebb szélessége	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb nárfőmagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	közművesítettség
Lk-1	SZ	1000	20	30	30	25	7,5	8,0	11,0	teljes

Kertvárosias lakóterület

A szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.



Kertvárosias lakóterület építési övezetei

Pétfürdő lakóterületeinek túlnyomó részét kertvárosias lakóterületek alkotják, melyek a település belterületének nagy részét alkotják. Az övezeti lehatárolás a kialakult telekméreték, beépítési módok és a területfejlesztési szándékok alapján történt, lehetővé téve a differenciált szabályozást az eltérő

adottságú telkeken, miközben megőrzi a kertvárosias karaktert. Az építési övezet telkei teljes közművesítettséggel építhető be.

A Lke-1 építési övezet a második legnagyobb területű lakóövezete a településnek. Lke-1 építési övezet került lehatárolásra a Katona József utca, Bánk Bán utca által határolt tömbben, a Tiborc utca és a Böhm Ferenc utca által határolt telektömbben, a Mikes Kelemen utca, Berhidai út, Temető utca, Akácfa utca által lehatárolt tömbben, illetve a belterület déli határában a Bocskai utca, Kosztolányi Dezső utca és a Kazinczy utca mentén található.

Lke-2 építési övezet a legnagyobb kiterjedésű lakóövezete a településnek. Lke-2 építési övezet került lehatárolásra a település belterületének északi határában a vasútvonalától délre, a Móra Ferenc utca, Állomás utca, Bánya utca mentén. Lke-1 építési övezet található a Katona József utcától északra található lakóterületek, a Katona József utca, Mikes Kelemen utca, Berhida utca, Sugár út, Kinizsi köz, Kölcsey köz, Árpád utca

Az Lke-1 és Lke-2 építési övezetek a legnagyobb kiterjedésű már beépült lakóterület kerültek. Telekalakítási és beépítési paramétereik alapvetően megegyeznek.

A két építési övezet közötti különbség kizárólag a beépítési módban van: az Lke-1 övezetben a beépítés szabadonálló, míg az Lke-2 övezetben oldalhatáron álló beépítés lehetséges.

Lke-3 építési övezet a település belterületének délnyugati határában, a Temető utcától északra és az Ifjúság újtól nyugatra került kijelölésre. Az építési övezetben meghatározott, az Lke-1, Lke-2 építési övezethez hasonló, 750 m²-es kialakítható legkisebb telekméretet a terület jelenlegi beépítetlen állapota, valamint a jövőbeni telek-elaprózódás megelőzése indokolja. A külön övezeti lehatárolás oka a külön szabályozás lehetőségének megteremtése volt. Az egyéb beépítési paraméterek az Lke-1 és Lke-2 építési övezetével megegyeznek, a legkisebb kialakítható telekszélesség kivételével, ami az építési övezetben 18 m és a szabadonálló beépítési mód mellett az épületek oldalhatáron álló módon is elhelyezhetők.

Lke-4 építési övezetbe az ikres beépítési móddal rendelkező a telkek kerültek a Madách Imre utca mentén, a Bocskai utca, Kosztolányi Dezső utca, Újmandulás utca, Temető utca által határolt telektömbök, illetve a település belterületének déli határában a Berhidai utcától nyugatra. Továbbá elvéve kijelölésre került az Akácfa utca és a Temető utca mentén, az Eötvös utcától délre és az Iskola utca és az Ady Endre utca vonalán. Az építési övezetben kialakítható legkisebb telek területe 700 m², a legkisebb telekszélesség 16 méter. A telek legnagyobb megengedett beépítettsége terepszint felett és alatt egyaránt 30%, a legkisebb zöldfelületi arány legalább 55%. Az épületek legnagyobb megengedett magassága 5,5 méter, a párkánymagasság 5,5 méter, a legmagasabb pont pedig 8,5 méter lehet.

Az Lke-5 építési övezetbe a Templom tértől keletre található elaprózódott, zártos beépítési módú teleksor tartozik. Lke-5 építési övezetbe a telkek kialakítható legkisebb területe 400 m², a legkisebb telekszélesség 10 méter. A telek legnagyobb megengedett beépítettsége terepszint felett és alatt egyaránt 35%, a legkisebb zöldfelületi arány legalább 55%. Az épületek legnagyobb megengedett magassága 5,0 méter, a párkánymagasság 5,0 méter, a legmagasabb pont pedig 8,0 méter lehet.

Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek telkein egy főépület helyezhető el. Az építési övezeteken belül 600 m²-nél kisebb telken 1 lakó rendeltetési egység, 600 m² vagy annál nagyobb telken legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el, de a meglévő rendeltetési egység szám megtartható Kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés akkor helyezhető el, ha az önálló új kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladja meg a 300 m²-t.

Új gépjárműtároló épület csak akkor helyezhető el, ha

- új épületként a főépülettel egy tömegben épül, vagy
- meglévő főépület esetén önálló épületként létesül, de nem az elő- vagy oldalkertben.

A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben új gépjárműtároló új épület esetén a főépülettel egy tömegben, önálló épületben csak meglévő főépület esetén létesíthető, de nem helyezhető el elő- és oldalkertben.

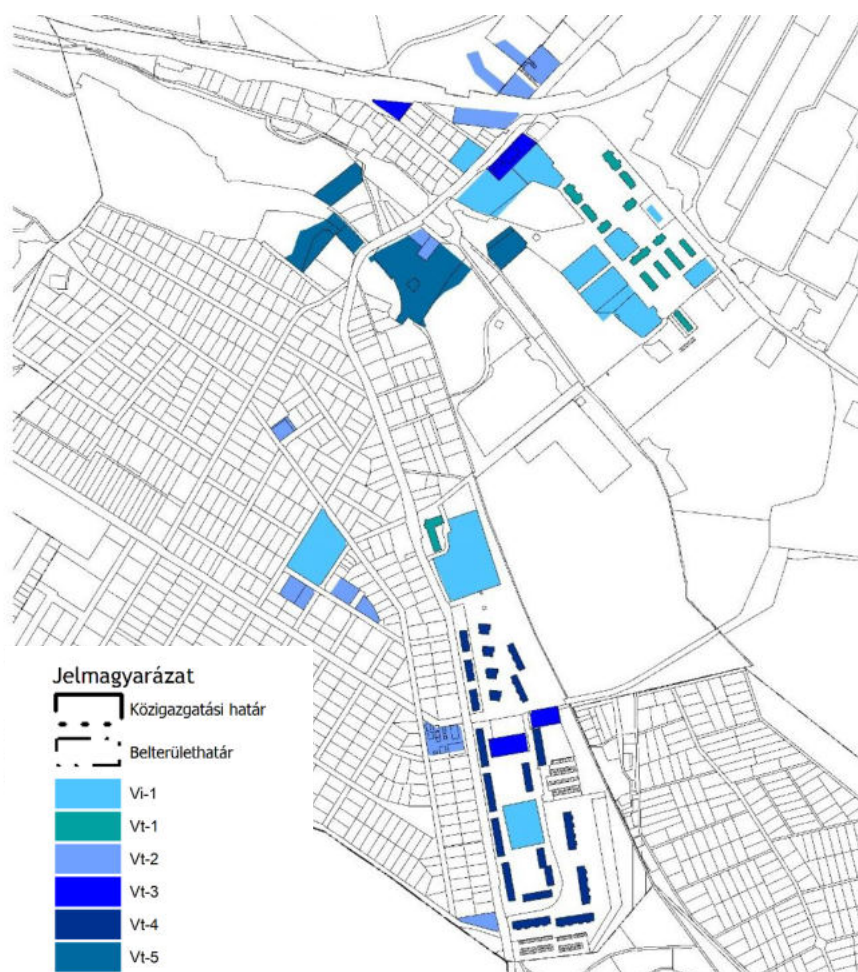
Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek kialakítható legkisebb szélessége	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	közművesítettség
Lke-1	SZ	750	16	30	30	55	5,5	5,5	8,5	teljes
Lke-2	O	750	16	30	30	55	5,5	5,5	8,5	teljes
Lke-3	SZ	750	18	30	30	55	5,5	5,5	8,5	teljes
Lke-4	I	700	16	30	30	55	5,5	5,5	8,5	teljes
Lke-5	Z	400	10	35	35	55	5,0	5,0	8,0	teljes

Vegyes területek

A vegyes területek átstrukturálásának célja Pétfürdőn az volt, hogy egyidejűleg egyszerűsítse a meglévő övezeti rendszert, elkülönítse a különböző vegyes karakterű területeket, és biztosítsa a fejlesztési lehetőségeket a kialakult beépítéshez illeszkedően. Az övezeti rendszer megalkotása során a nagy telekterülettel rendelkező intézmények és a településközponti vegyes területek elkülönítésére is sor került.

Településközponti vegyes terület

A településközponti vegyes terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.



Településközponti vegyes terület építési övezete

Pétfürdő belterületén több helyen is kijelölésre kerültek településközponti vegyes terület építési övezetek.

A Vt-1 építési övezet került kijelölésre a három, illetve négyszintes társasházas beépítésű területeken a Hősök terének környezetében, a Berhidai út és a Fazekas Mihály utca találkozásánál, ahol a földszinten nem jellemző a kereskedelmi funkció és az épületek nagyméretű telkekben úszótelkeként jelennek meg. Ezek a területek általában átmenetet képeznek a településközpont és a földszintes kertvárosias lakóterületek, illetve a gazdasági területek és a kertvárosias lakóterületek között.

A Vt-2 építési övezet olyan területeket jelöl, amelyek a meglévő településszövetbe ékelődtek be és léptékükben kis mértékben térnek el csak el a környező lakóterületi beépítéstől és telekstruktúrától. Itt jellemzően kisebb léptékű intézményi vagy kereskedelmi, vendéglátó funkciójú épületek jelennek meg, amelyek a lakóterületek közvetlen kiszolgálását biztosítják.

A Vt-3 övezet már intenzívebb kereskedelmi és szolgáltató használatot tesz lehetővé. Ezek a területeken jelennek meg a nagyobb üzletek a Liszt Ferenc utca és a Berhidai út által határolt tömbben (pl. élelmiszerüzlet, húsbolt vagy kisebb áruház), valamint alacsonyabb társasházak a Berhidai út és a Móra Ferenc utca találkozásánál, ahol a földszinten kereskedelmi funkció is megjelenik. Az építési övezet tipikusan a forgalmasabb utak mentén vagy a településközpont kereskedelmi jellegű részein helyezkedik el.

A Vt-4 övezet a nagyobb léptékű, magasabb társasházas beépítés számára kijelölt terület. Ezek a részek, ahol a nagyobb építménymagasság és az intenzívebb beépítés indokolt.

A Vt-5 övezet általában nagyobb telekméretű, intézményi vagy szolgáltató jellegű fejlesztések számára fenntartott terület. Itt az épületek és a telkek is nagyobbak, így alkalmasak lehetnek például nagyobb intézmények, szolgáltató központok vagy egyéb közösségi funkciók elhelyezésére.

Településközponti vegyes terület építési övezeteinek telkein több épület abban az esetben helyezhető el, ha legalább az egyik tartalmaz egyéb, nem lakás rendeltetést. Az építési övezetekben kereskedelmi rendeltetés elhelyezhető, ha az új kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem nagyobb mint 400 m². Településgazdálkodási, településüzemeltetési rendeltetés elhelyezésének feltétele, hogy hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény nem helyezhető el, ide nem értve a gyűjtőhely építményét.

Az építési övezetekben kialakult úszótelkek tömbtelkein új épület nem helyezhető el. Vt-3 építési övezet telkein az épületek földszintjén lakás nem, csak kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkció helyezhető el.

Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek kialakítható legkisebb szélessége	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	közművesítettség
Vt-1	Ú/SZ	800	16	K/80	K/80	10	11,0	11,0	14	teljes
Vt-2	SZ	1000	16	40	40	10	4,5	5,0	8,0	teljes
Vt-3	Ú/SZ	1000	30	50	50	10	9,0	9,5	12,5	teljes
Vt-4	Ú/SZ	1000	20	K/80	K/80	10	15,0	15,0	18,0	teljes
Vt-5	SZ	3000	30	25	25	10	4,5	5,0	8,0	teljes

Intézményi vegyes terület

Az intézményi vegyes terület a Szabályozási terven Vi jellel jelölt építési övezet. Az intézményi vegyes terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

Az intézményi vegyes terület a Szabályozási terven Vi jellel jelölt építési övezet. Az intézményi vegyes terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.



Intézményi vegyes terület építési övezete

Intézményi vegyes terület építési övezet Pétfürdő belterületén több helyen is kijelölésre került. A település déli részén a Panelkuckó napköziotthonos Óvoda, a Horváth István Általános Iskola és a Szent László katolikus templom területei, míg az északi településrészen a Polgármesteri Hivatal, a Pétfürdői

Kolping Katolikus Szakképző Iskola és Kollégium, a Tűzoltóparancsnokság és a Községi Ház és Könyvtár területei tartoznak az építési övezethez.

Intézményi vegyes terület építési övezet telkein több épület elhelyezhető, ha legalább az egyik egyéb, nem lakás rendeltetést is tartalmaz. Kereskedelmi rendeltetés elhelyezhető, ha az új kereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladja meg a 400 m²-t. Az építési övezetben a szolgálati lakás alapterülete nem haladhatja meg az 100 m²-t.

Intézményi vegyes terület építési övezetben településgazdálkodási, településüzemeltetési rendeltetés elhelyezhető, amennyiben hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény nem helyezhető el, ide nem értve a gyűjtőhely építményét.

Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek kialakítható legkisebb szélessége	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	közművesítettség
Vi-1	SZ	3000	30	K/50	K/50	15	6,0	6,5	9,5	teljes

Gazdasági területek

A gazdasági területek szabályozásának célja Pétfürdőn, hogy a különböző gazdasági tevékenységek elhelyezése biztosított legyen, és azok - környezeti hatások szerint - elkülönüljenek.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató és raktár épületek elhelyezésére szolgál.



Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezete

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet (Gksz-1) a település területén több helyen is kijelölésre került, főként az ipari gazdasági területek környezetében, illetve a Berhidai út és a vasútnyomvonala mentén, valamint belterület nyugati oldalán egy kisebb területen a temető mellett.

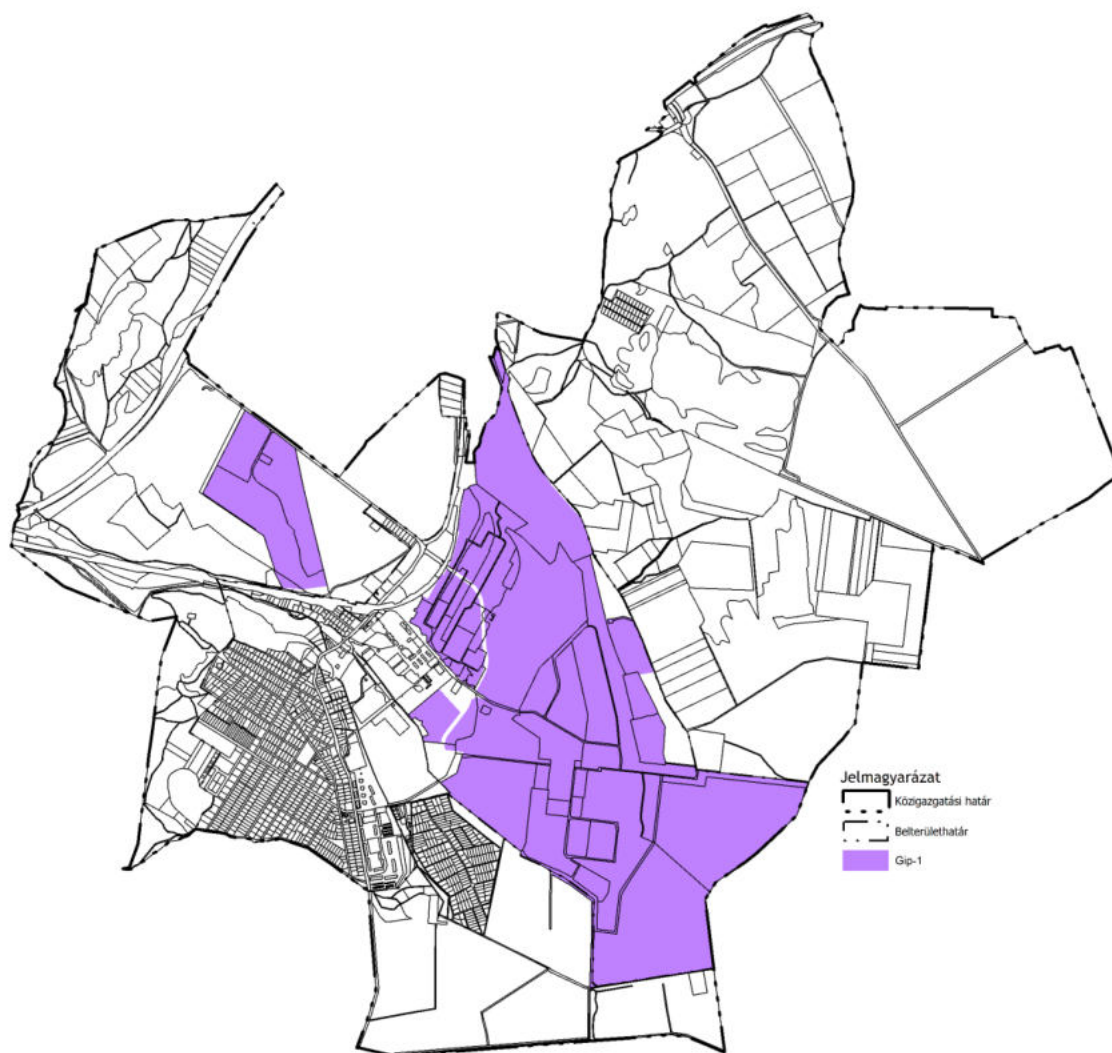
Gksz-1 építési övezetben kizárólag egy darab szolgáltató vagy tulajdonosi lakás helyezhető el, a lakás csak gazdasági épülettel egy tömegben alakítható ki, a lakás nettó alapterülete legfeljebb 100 m² lehet, és nem lehet nagyobb a gazdasági rendeltetésű épület tényleges beépített területének 30%-ánál. Közlekedési területek mentén, az úttengelytől mért 50 m-es sávban lakás nem helyezhető el az építési övezet telkein.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetben településgazdálkodási, településüzemeltetési rendeltetés elhelyezhető, úgy, hogy a lakóterületek határától számított 200 méteren belül hulladékgyűjtő udvar nem helyezhető el. Az építési övezet telkein megújuló energiaforrás műtárgyai elhelyezhetőek. Gksz-1 építési övezetben a telek közterületi határvonalától számított 10,0 méteren belül épület nem helyezhető el, a legfeljebb 20,0 m² bruttó alapterületű portaépület kivételével.

Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek kialakítható legkisebb szélessége	telek megengedett legnagyobb beépítettség	telek megengedett legnagyobb beépítettség <small>tervezési alatti</small>	telek megengedett legkisebb zöldfelületi	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagasság	az épület megengedett legmagasabb pontja	közművesítettség
Gksz-1	SZ	5000	30	25	25	20	6,0	6,5	9,5	teljes

Ipari gazdasági terület

Ipari gazdasági terület a Szabályozási terven Gip jellel jelölt építési övezet, amely a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál, egyben tartalmazhat a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű ipari építményeket is.



Ipari gazdasági terület építési övezete

Ipari gazdasági terület építési övezet Pétfürdő belterületének keleti részén, valamint a vasútállomástól északra kerül kijelölésre. A keleti részt főként a Nitrogénművek Zrt. két üzemegysége foglalja el, melyek közül az I. üzemegység északon a lakóterületek közelében, a II. üzemegység a lakóterületektől, intézményektől távolabb, délkeletre helyezkedik el. A Nitrogénművek Zrt. üzemegységein kívül az ipari gazdasági terület építési övezetébe tartozik még a Huntsman Zrt. telephelye, valamint a vasúti területektől északra található a Petrotár Kft.

Ipari gazdasági terület építési övezet telkein megújuló energiaforrás műtárgyai elhelyezhetőek. Az építési övezetre előírt építménymagasság technológiai építmények esetén túlléphető.

Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek kialakítható legkisebb szélessége	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párnávmagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	közművesítettség
Gip-1	SZ	6000	50	30	30	40	12,0	12,0	15,0	részleges

Különleges területek

A különleges beépítésre szánt területek övezeti rendszere Pétfürdőn olyan sajátos funkciójú területek kijelölését szolgálja, amelyek speciális rendeltetésük miatt eltérnek a lakó-, gazdasági vagy intézményi területektől.

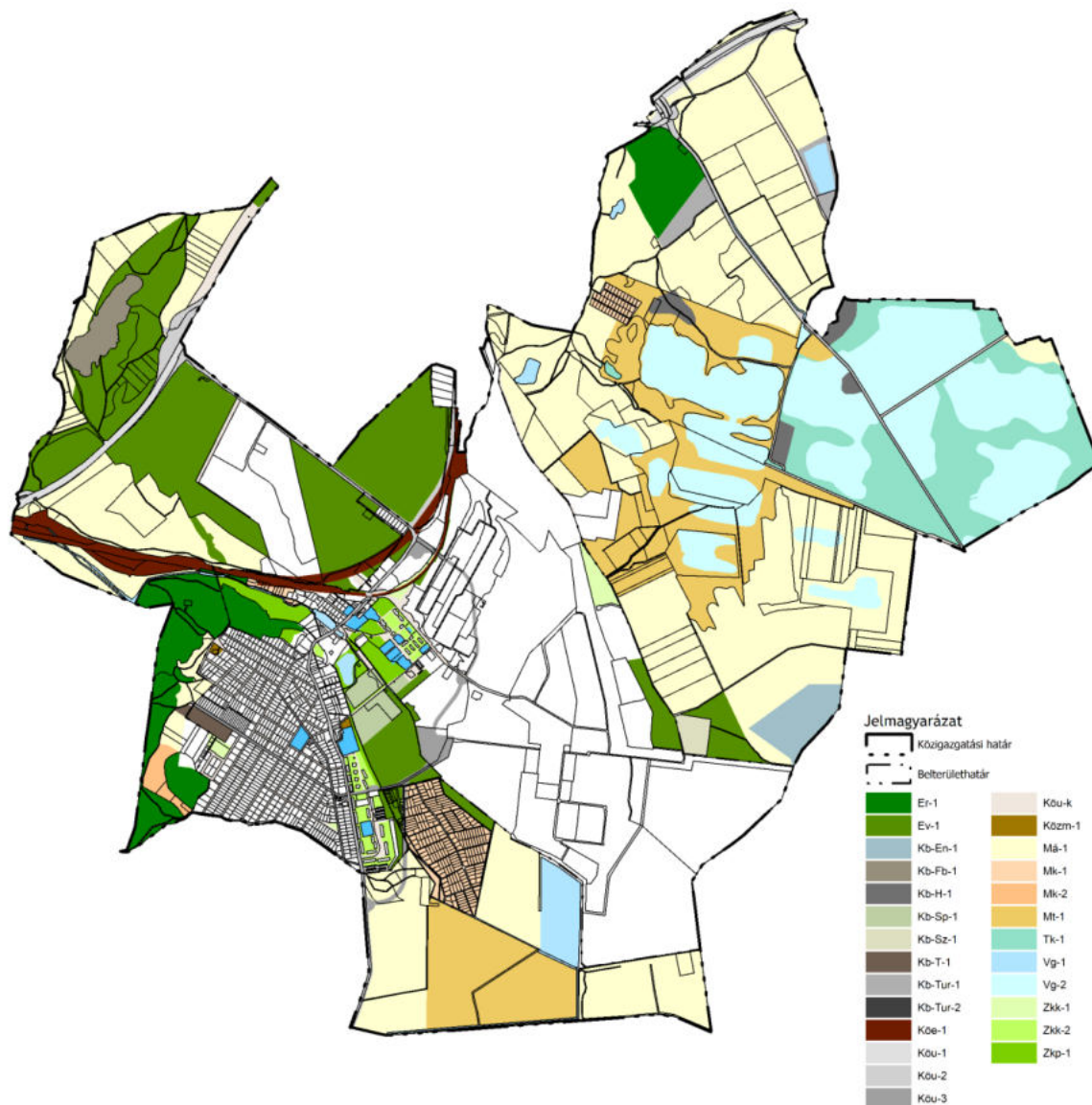
Különleges beépítésre szánt terület - Garázssor

Különleges beépítésre szánt terület - garázssor K-G-1 és K-G-2 építési övezetei Pétfürdő belterületének déli határában helyezkednek el. Az építési övezet elsősorban garázs épület és az ehhez kapcsolódó kiszolgáló út elhelyezésére szolgál.

Különleges beépítésre szánt terület - garázssor építési övezeteiben az elő-, oldal- és hátsókert mértéke 0 m.



Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek kialakítható legkisebb szélessége	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	közművesítettség
K-G-1	Ú			K/40	K/40	K/40	3,5	3,5	4,0	hiányos
K-G-2	SZ			40	40	40	3,5	3,5	4,0	hiányos



A beépítésre nem szánt területek övezeti rendszere Pétfürdő területén

Zöldterületek

Közpark, közkert zöldterület, amely állandóan növényzettel fedett, a település zöldinfrastruktúrával való ellátottságát, klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, a testedzést szolgáló közterület.

Lásd:3.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése című fejezet

A hatályos TRE szabályozásában közlekedési területek menti zöldfelületeket, közparkokat és közkerteket jelöl. A TRT Zkp jellel jelölt közpark és Zkk jellel jelölt közkert zöldterület övezeteket különböztet meg. Zkp-1 övezet telkei leginkább a település központjában található, a Csónakázó tónál, és környékén, valamint a vasúttól délre. Ezen telkek összevonhatók, de tovább nem oszthatók. Az övezet telkei közútról megközelíthetőek kell legyenek, legalább részleges közművesítettség biztosíthatósága esetén építhetők be, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

Közkert zöldterület övezeteinek telkein épület nem helyezhető el. Zkk-1 övezeten belül a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya 90%, míg Zkk-2 övezet telkei esetében ez 80%. Zkk-1 övezeti jellel jelölt területek elszórtan, a vasút vonala mentén, temetőtől délre, az Ady Endre utca és Kosztolányi Dezső utca találkozásánál, valamint a külterületen, a Nitrogénművek Zrt. területe

mellett találhatóak. Zkk-2 jelölést pedig inkább a lakótelepek közötti zöldterületek kaptak, melyek jellemzően sétányok, játszóterek lettek kialakítva.

Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek kialakítható legkisebb szélessége	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	közművesítettség
Zkp-1	SZ		50	2	2	80	3,5	4,0	7,0	5
Zkk-1				0	0	90				
Zkk-2				0	0	80				



Pétfürdő zöldterületei övezeti bontásban

Erdőterületek

Az erdőterületeknek kiemelt jelentőségük van a természet, természetes élőhelyek, valamint a flóra és a fauna megóvásában, emellett az emberi környezet javításában, tájésképítési, környezet- és tájvédelmi szempontból egyaránt. Ezen területek közigazgatási határokon átívelve fednek le térségeket, így fontos, hogy hasonlóképpen legyenek védelmezve és szabályozva.

Erdőterületnek a fás növényekből, illetve társult élőlényekből kialakult életközösségeket tekintjük, területhasználás szempontjából erdőterületeknek az erdő által elfoglalt 5000 m² vagy annál nagyobb kiterjedésű földterületeket (a benne található nyiladékokkal együtt), valamint az erdőtelepítésre tervezett területeket tekintjük. Erdőnek minősül a meghatározott terület akkor is, ha átmenetileg a faállomány vagy az életközösség más eleme hiányzik.

- A védelmi célú erdőterület a Szabályozási terven Ev övezeti jellel jelölt terület, amely elsősorban a természeti környezet és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
- A rekreációs erdőterület a Szabályozási terven Er övezeti jellel jelölt terület, amely egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.

A korábbi HÉSZ Et övezeti jellel jelölt, turisztikai erdőterületeket határolt le a településen, melyet a jogszabályváltozások miatt a továbbiakban Er-1 övezeti jellel jelöltek a település külterületének keleti és északi részén elhelyezkedő erdők, melyek esetében a TRT-ben a maximális beépíthetőség a továbbiakban is 5%, azonban az elhelyezhető épületek összes alapterülete a 400m² bruttó alapterületet nem haladhatja meg. Az Er-1 övezet telkein lakó rendeltetés kizárólag olyan területeken alakítható ki, amelyek nem részei az országos ökológiai hálózatnak, továbbá nem esnek Natura 2000, illetve tájképvédelmi területek közé.

A főként a belterületen Ev-1 övezeti jellel jelölt védelmi célú erdőterületek esetében a maximális beépíthetőség 0 %.

Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek kialakítható legkisebb szélessége	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	közművesíthettség
Ev-1				0	0					
Er-1	SZ			5/S	5/S		3,5	4,0	7,0	S



Pétfürdő erdőterületei övezeti bontásban

Általános mezőgazdasági területek

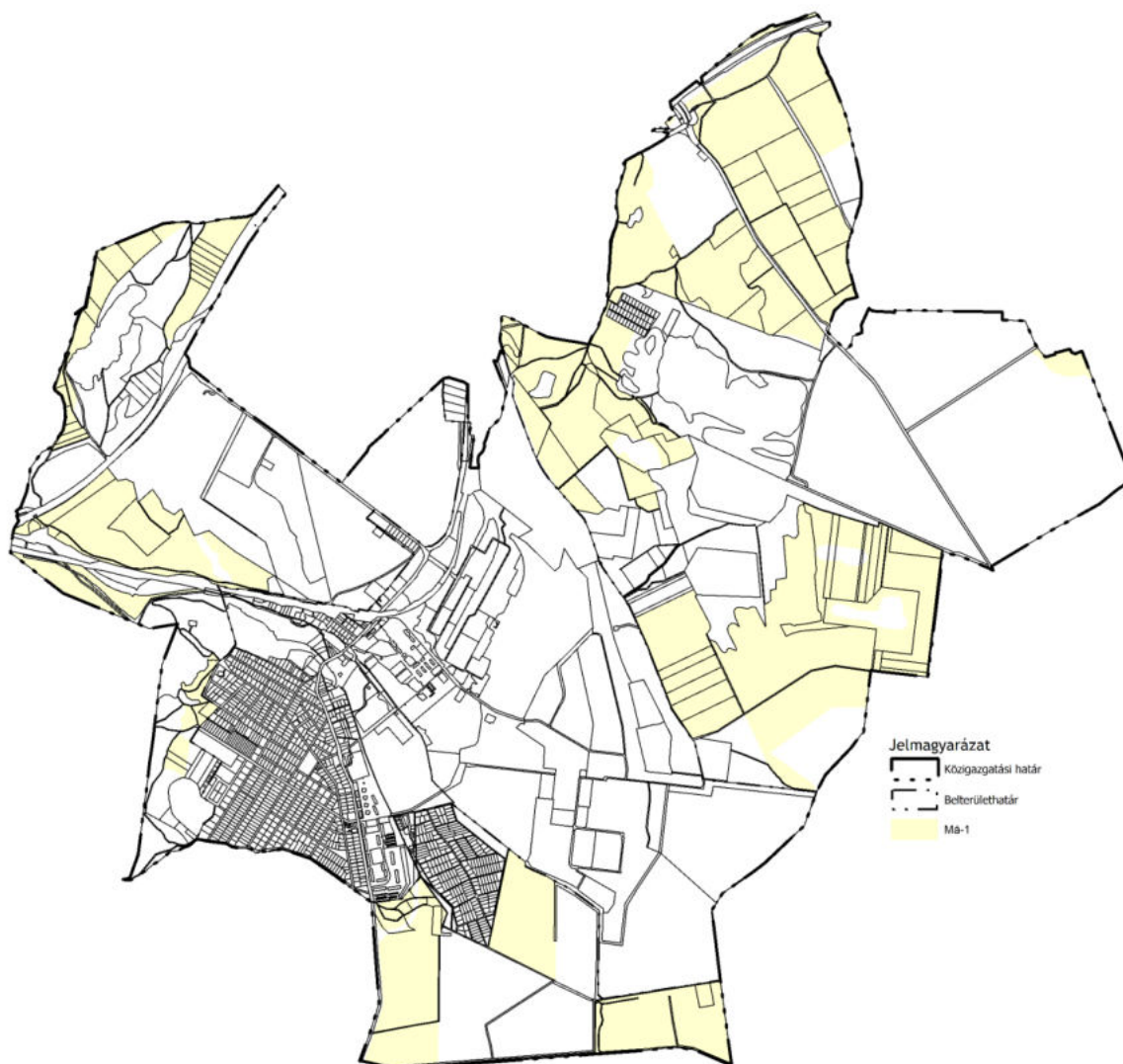
Az általános mezőgazdasági terület elsősorban a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, az árutermelő mezőgazdasági termelés, növénytermesztés és az állattartás, továbbá az ezekhez kapcsolódó termékek feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló terület.

Általános mezőgazdasági területek nagy összefüggő területként a külterület északi és keleti részén találhatóak, déli és nyugati részén kisebb arányban, foltszerűen jelennek meg. Pétfürdő területén a szabályozási terv az általános mezőgazdasági területeket Má-1 övezetként szabályozza, melynek telkein épület akkor helyezhető el, ha a telek közterületről vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető. Az általános mezőgazdasági terület övezetben lakó rendeltetés elhelyezése a továbbiakban is lehetséges, azonban a TÉKA előírásai ezt szigorúbban szabályozzák.

A hatályos TRE-vel ellentétben, a TRT, a jelenleg is beépítetlen tájkép védelme érdekében, a továbbiakban nem teszi lehetővé a birtokközpont kialakítását. Építmény nem helyezhető el, ha a telek az Országos ökológiai hálózat magterületének vagy ökológiai folyosójának területén helyezkedik el, valamint a magterület és az ex-lege védett láp területének határától 50 méterre.

Az általános mezőgazdasági területek beépíthetőségének szigorítása részben a TÉKA előírásainak való megfelelés miatt, részben pedig a kialakult tájkép és természetvédelmi értékek védelmében történt.

Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek kialakítható legkisebb szélessége	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	közművesítettség
Má-1	SZ	10000	30	3	3		4,5	5,0		részleges



Pétfürdő általános mezőgazdasági területei övezeti bontásban

Kertes mezőgazdasági területek A kertes mezőgazdasági terület a kisüzemi vagy családi használatú telkekből áll, mely jellemzően kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban szereplő ingatlanok művelésére szolgál.

Kertes mezőgazdasági területek kis arányban és egymástól távol találhatóak meg Pétfürdőn. A szabályozási terv Mk-1 és Mk-2 övezeteket különböztet meg, melyek közül az újonnan bevezetett, Öskü határában lévő Mk-2 övezetben nem helyezhető el építmény. Az övezetek telkei csak akkor oszthatóak meg, ha a kialakuló telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető. Mk-1 övezet telkein terepszint felett egy rendeltetési egységet tartalmazó gazdasági

épület, és egy terepszint alatti építmény létesíthető, melyek legfeljebb 50 m² alapterületűek lehetnek.

Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek kialakítható legkisebb szélessége	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	közművesítettség
Mk-1	SZ	720	14	3/5	3/5		4,5	5,0		S
Mk-2		27000		0	0					



Pétfürdő kertés mezőgazdasági területei övezeti bontásban

Tájgazdálkodási mezőgazdasági területek

Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület elsősorban a természetközeli, tájgazdálkodási használatot folytató telkekből áll.

Az újonnan bevezetett övezet célja, a területek természeti adottságaihoz igazodó művelés előtérbe helyezése, a természetvédelmi szempontból értékes területeken. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, Mt-1 övezetbe lettek sorolva azok a korábban általános mezőgazdasági területben, vízgazdálkodási területben vagy természetközeli területben lévő ingatlanok, melyek esetében a természetvédelmi-, tájvédelmi lehatárolások, illetve jelenlegi területhasznosítás miatt célszerű volt

a természeti értékek védelme. Ez jellemzően a külterület keleti és déli részét érintette. Az övezet kijelölésének célja egyrészt a MATrT mezőgazdasági térségének való megfelelés biztosítása volt, ugyanakkor az övezetben nem cél többletjogok érvényesítése, épp ellenkezőleg, az újonnan kijelölt övezetben az előírások szigorúak, építmény nem helyezhető el.

Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek kialakítható legkisebb szélessége	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	közművesítettség
Mt-1				0	0					



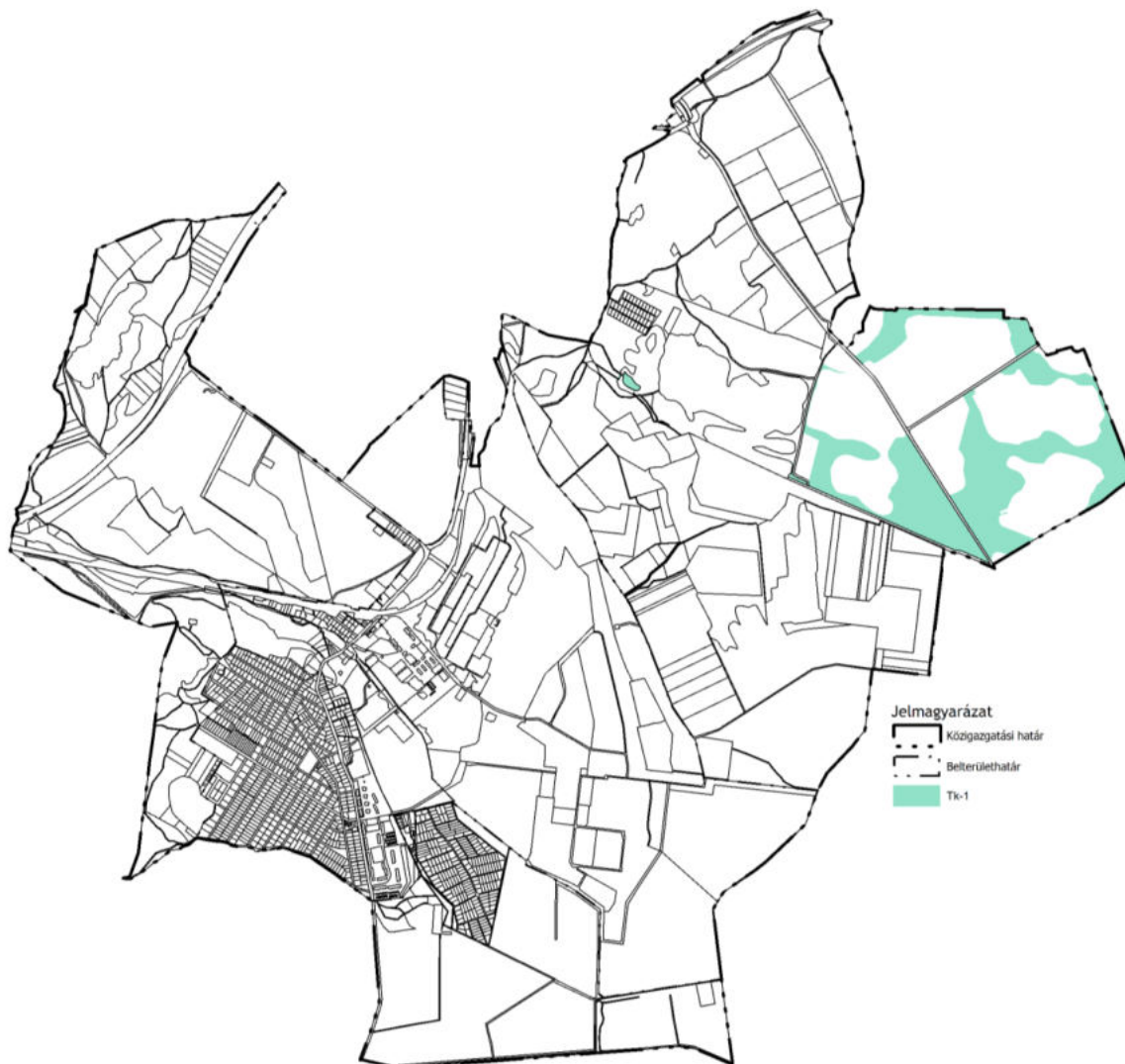
Pétfürdő tájgazdálkodási mezőgazdasági területei övezeti bontásban

Természetközeli területek

A Természetközeli terület elsősorban olyan terület, mely kialakulására az ember csekély mértékben hatott, így a természeteshez közeli állapot jöhetett létre.

Pétfürdő területén a természetközeli terület övezet célja a természetes élőhelyek fenntartása, természetközeli állapotának megtartása. Az övezet telkein építmény nem helyezhető el. Természetközeli terület, Tk-1 övezete a település északkeleti részén elhelyezkedő vizenyős, mocsaras, nádas területeken kerül kijelölésre.

Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek kialakítható legkisebb szélessége	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	közművesítettség
Tk-1		10000		0	0					



Pétfürdő természetközeli területei övezeti bontásban

Vízgyűjtőterületek Vízgyűjtőterület a vizek hasznosítását, megőrzését, ökológiai rendszerének védelmét, a vizek kártételei elleni védelmét, továbbá a lakossági reakciót egymással összhangban szolgálja.

Pétfürdő területén áthalad a Péti-víz, ezen kívül a település területén több tó is található, főként a külterület északkeleti részein. Az övezetek telkein kizárólag vízgyűjtőterülettel kapcsolatos létesítmények helyezhetőek el. Vg-1 övezetbe az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja tartozik. Az övezet telkein a meglévő nádasok fenntartandóak. Vg-2 övezetbe tartoznak a külterületi horgásztavak területei, mely övezeten belül a meglévő stégek megtarthatóak, újak nem létesíthetőek.

A TRT készítése során több területen a tényleges területhasználathoz igazítva kerültek kijelölésre vízgyűjtőterületek.

Az övezetekben a vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó. Ez az előírás a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 2.5 (3) bekezdésére utal. A parti sáv szélességét e jogszabály határozza meg az alábbiak szerint:

(3) A parti sáv szélessége:

- a) a Duna, a Tisza, a Dráva, a Körösök és a Bodrog mindkét partján a partvonalától számított 10 méterig,
- b) az a) pontban nem említett egyéb kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén a partvonalától számított 6 méterig,
- c) az a) és b) pontba nem tartozó vizek és közcélú vízelékesítmények partvonalától számított 3 méterig terjed.

Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek kialakítható legkisebb szélessége	telek megengedett legnagyobb beépítettség	telek megengedett legnagyobb beépítettség faranczint alatt	telek megengedett legkisebb zöldfelületi	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	közművesítettség
Vg-1				0	0					
Vg-2				0	0					



Pétfürdő vízgazdálkodási területei övezeti bontásban

Különleges beépítésre nem szánt terület

Különleges beépítésre nem szánt területek az ingatlanok különleges funkcióihoz kapcsolódóak lehetnek.

Pétfürdőn több olyan terület van, melynek hasznosítása egyedi, így egyedi előírások meghozása válik szükségessé. A TRT megkülönböztet:

- felhagyott bánya,
- megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló,
- temető,
- turisztikai,
- nagy kiterjedésű sportolási célú,
- horgászközpont és
- szennyvíztisztító területeket.

Ezek beépíthetősége az egyedi igények alapján különböző. A Kb-Fb-1 jelű övezet a felhagyott bánya területét jelöli, mely a Keleti-Bakony pétfürdői részén található. A terület beerdősülése már megkezdődött, körülötte gyepek, szántók és erdők találhatóak. Az övezeten belül épület nem helyezhető el.

Kb-En-1 övezeti jellel jelölt a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület céljára kijelölt terület. Az övezet Pétfürdő keleti, közigazgatási határához közel került jelölésre, mezőgazdasági területekkel körülvéve. Az övezet célja a naperómű kiszolgáló műtárgyainak, egyéb műszaki létesítményeinek, illetve a naperómű kiszolgálásához szükséges egyéb létesítmények elhelyezésére szolgáljon.

Kb-T-1 övezet a temetkezés, a temetkezés építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál, az övezet Pétfürdő belterületének nyugati részén került kijelölésre. Az övezet telkein új épület a telekhatártól legalább 10 m-re helyezhető el. A temető telekhatárai mentén, amennyiben lehetséges, telken belül legalább 5 m széles, három szintes növényállománnyal való takarás biztosítandó.

Kb-Tur-1 övezeti jellel jelölt övezetek a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgálnak. Kb-Tur-1 övezet telkeinek legnagyobb beépíthetősége 2%. Kb-Tur-1 övezet telkein tulajdonosi lakás és szolgálati lakás rendeltetés elhelyezésének feltétele, hogy legfeljebb a beépíthetőség 20%-án helyezhető el.

Kb-Sp övezeti jellel jelölt nagy kiterjedésű sportolási célú terület övezet elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál. Az övezet telkein a sportolási létesítmény üzemeltetéséhez kapcsolódó létesítményeken kívüli épületek a telekterület legfeljebb 2%-át foglalhatják el, földszintes tornacsarnok építése esetén az előírt legnagyobb épületmagasság 6 m-el túlléphető.

Különleges beépítésre nem szánt terület - horgászközpont területek a település északkeleti részén kerültek kijelölésre, a horgásztavak környezetében. A Kb-H-1 jellel jelölt övezet telkein a beépítettség összes bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 200 m²-t.

Pétfürdő szennyvíztisztító területét a TRT Kb-Sz-1 övezeti jellel jelöli, mely a település keleti részén helyezkedik el, az ipari területek közelében. Az övezet a közműellátás építményei, szennyvíztisztító elhelyezésére szolgál, a kialakult paraméterek alkalmazásával.

Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek kialakítható legkisebb szélessége	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	közművesítettség
Kb-Fb-1		94000		0	0					
Kb-En-1	SZ	110 000		5	5		S	S		
Kb-T-1	SZ			10	10	50				teljes
Kb-Tur-1	SZ	10000		2	2	85	5,0	5,5		részleges
Kb-Sp-1	SZ			10	10	70	6,5/S	7,0/S		részleges
Kb-H-1				3/K	3/K	90	5,0	5,5		részleges
Kb-Sz-1				K	K	K	K	K		



Pétfürdő különleges beépítésre nem szánt területei

Közlekedési és közmű területek

Közúti közlekedési terület a közlekedési, a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgáló terület, ahol a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetőek el.

Közműelhelyezési terület a közműellátás építményei elhelyezésére szolgál, Pétfürdő területén a belterület északnyugati határánál került kijelölésre. Köu-1 övezet az országos főutak, a Köu-2 az országos mellékutak, Köu-3 a gyűjtő utak, Köu-k a kiszolgáló utak és Köe-1 a kötöttpályás közlekedési utak területét jelölik. Ezek beépítése nem megengedett, kivéve a kötöttpályás közlekedési területek övezete, ahol 10% a telek legnagyobb beépíthetősége.

Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek kialakítható legkisebb szélessége	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	közművesítettség
KÖu-1				0	0		5,0	6,5		
KÖu-2				0	0		5,0	6,5		
KÖu-3				0	0		5,0	6,5		
KÖu-k				0	0		5,0	6,5		
KÖe-1				10	10		5,0	6,5		
KÖzm-1	SZ	3000	20	25	25	40	6,0/5	6,5/5		részleges



Pétfürdő közlekedés és közmű területei övezeti bontásban

1.4.2 A HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATHOZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK ISMERTETÉSE

Az építési övezetek szabályainak ismertetése és indoklása mellett fontos a hatályos HÉSZ övezeteihez képest történő változások ismertetése is. A javaslat során a hatályos tervhez képest történő változásokat a legtöbb esetben a tényleges területhasználathoz való igazodás, illetve az átláthatóbb övezeti rendszer megalkotása volt, ami lehetőséget teremt az esetleges fejlesztésekre is.

A hatályos TRE a városközpont területén több olyan ingatlan esetében jelölnék településközponti vegyes területfelhasználást, ahol a tényleges beépítés és területhasználat kertvárosias karaktert mutat. A kialakult állapottal való összhang megteremtése érdekében ezen ingatlanok övezeti besorolása kertvárosias lakóterület építési övezetre módosult.

Ezzel párhuzamosan több helyszínen felülvizsgálatra kerültek az intézményi vegyes területek, valamint a kertvárosias lakóterületek övezeti lehatárolásai is. Az érintett ingatlanok esetében az övezeti besorolás a meglévő beépítéshez és a tényleges területhasználathoz igazodva került meghatározásra, ezáltal biztosítva, hogy a jövőbeni fejlesztések a környezetbe illeszkedő, azzal összhangban álló területhasználatot tegyenek lehetővé.

A külterületeken elsősorban a vízgazdálkodási és mezőgazdasági területek övezeti felülvizsgálata történt meg. Az érintett területek besorolása a kialakult állapot, valamint a magasabb szintű jogszabályi előírások figyelembevételével került pontosításra és az övezeti rendszerbe illesztésre.

A település egyes részein gazdasági területek közötti területcsere valósul meg, amelynek elsődleges indoka a korábbi övezeti rendszer hibáinak kiküszöbölése volt. Az érintett ingatlanok a hatályos TRE

szerint jelenleg zöldterületként, illetve erdőterületként szerepelnek, ugyanakkor korábban ipari tevékenységek helyszínei voltak, és jelenleg is az ilyen használathoz kapcsolódó építmények találhatóak rajtuk.

A külterület keleti részén kisebb területeken fejlesztési igények jelentek meg. Ezekhez igazodva új övezetek és övezeti paraméterek kerültek meghatározásra oly módon, hogy a tervezett területhasználat a környező területek működését és környezeti állapotát ne zavarja. A közigazgatási határ északi részénél új Különleges beépítésre nem szánt terület- Turisztikai terület, míg a déli részénél Különleges beépítésre nem szánt terület- Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezet lesz jelölve.

A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke csak csekély mértékben nőtt. A beépítésre szánt területek esetében több övezetben módosult az épületmagasság megengedett értéke, amely részben annak köszönhető, hogy a hatályos tervektől eltérően bevezetésre került az épületekre vonatkozó megengedett legnagyobb párkánymagasság, valamint a legmagasabb pont meghatározása is.

A tervezett övezeti rendszerhez tartozó változások táblázatos formában kerülnek bemutatásra. A táblázatban szereplő „változás ID” sorhoz tartozó módosítási szándék a 7. fejezetben kerül kifejtésre.

Kisvárosias lakóterületen történt telekalakítási és beépítési paraméter változások:

	Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	változás ID
TERVEZETT	Lk-1	SZ	1000	30	25	7,5	8,0	11,0	
HATÁLYOS	Lke-2	CS	K-1200 800/900	25	60	6,0			C26
	Lke-5	SZ	750	20	65	4,5			C26
	Vt-4	SZ	3000 800/900	35	30	7,5			C50

Kertvárosias lakóterületen történt telekalakítási és beépítési paraméter változások:

	Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	változás ID
TERVEZETT	Lke-1	SZ	750	30	55	5,5	5,5	8,5	
HATÁLYOS	Lke-1A	O	K-500	20	65	4,5			
	Lke-1B	SZ	K-800	20	65	4,5			
	Lke-3	SZ	800	30	60	4,5			
TERVEZETT	Lke-2	O	750	30	55	5,5	5,5	8,5	
HATÁLYOS	Lke-1A	O	K-500	20	65	4,5			
	Lke-1B	SZ	K-800	20	65	4,5			
	Lke-1F								
	Vt-3	O,SZ	K-600	35	30	5,0			C51
	Vt-9	SZ	2000	15	60	4,5			C51
	Gksz-2	SZ	K-3000	30	30	K-10			C75
TERVEZETT	Lke-3	O/SZ	750	30	55	5,5	5,5	8,5	
HATÁLYOS	Lke-1B	SZ	K-800	20	65	4,5			
	Lke-1F								
	Lke-4	SZ	800	25	60	4,5			

	Lke-4TT								
	Lke-5	SZ	750	20	65	4,5			
TERVEZETT	Lke-4	I	700	30	55	5,5	5,5	8,5	
HATÁLYOS	Lke-1A	O	K-500	20	65	4,5			
	Lke-1C	IKR	K-700	20	65	4,5			
TERVEZETT	Lke-5	Z	400	35	55	5,0	5,0	8,0	
HATÁLYOS	Lke-1C	IKR	K-700	20	65	4,5			

Településközponti vegyes területen történt telekalakítási és beépítési paraméter változások:

	Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	változás ID
TERVEZETT	Vt-1	Ú/SZ	800	K/80	10	11,0	11,0	14,0	
HATÁLYOS	Vt-2	E	K	K	K	10,5			
	Vt-5	SZ	400	40	30	5,0			
	Vt-8	SZ	K-3000 800/900	25	40	6,0			
TERVEZETT	Vt-2	SZ	1000	40	10	4,5	5,0	8,0	
HATÁLYOS	Lke-1B	SZ	K-800	20	65	4,5			C28
	Vt-5	SZ	400	40	30	5,0			
	Vt-7	SZ	K-3000	25	40	4,5			
TERVEZETT	Vt-3	Ú/SZ	1000	50	10	9,0	9,5	12,5	
HATÁLYOS	Vt-1	E	K	K	K	13,0			
	Vt-6	SZ	1000	40	30	6,0			
TERVEZETT	Vt-4	Ú/SZ	1000	K/80	10	15,0	15,0	18,0	
HATÁLYOS	Vt-1	E	K	K	K	13,0			
TERVEZETT	Vt-5	SZ	3000	25	10	4,5	5,0	8,0	
HATÁLYOS	Vt-5	SZ	400	40	30	5,0			
	Vt-7	SZ	K-3000	25	40	4,5			
	Vt-9	SZ	2000	15	60	4,5			

Intézményi vegyes területen történt telekalakítási és beépítési paraméter változások:

	Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	változás ID
TERVEZETT	Vi-1	SZ	3000	K/50	15	6,0	6,5	9,5	
HATÁLYOS	Vt-7	SZ	K-3000	25	40	4,5			C53
	Vt-8	SZ	K-3000 800/900	25	40	6,0			C53

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen történt telekalakítási és beépítési paraméter változások:

	Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	változás ID
TERVEZETT	Gksz-1	SZ	5000	25	20	6,0	6,5	9,5	
HATÁLYOS	Gksz-1	SZ	5000	30	30	10,0			
	Gksz-2	SZ	K-3000	30	30	K-10			
	Z-1	SZ	5000	2	80	3,8			A46

Ipari gazdasági területen történt telekalakítási és beépítési paraméter változások:

	Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	változás ID
TERVEZETT	Gip-1	SZ	6000	30	40	12,0	12,0	15,0	
HATÁLYOS	Gip-1	SZ	K	30	40	12,0			
	Gip-2	SZ-O	K-6000	30	40	K-12,0			
	Ev-1			5					A60

Különleges beépítésre szánt területen történt telekalakítási és beépítési paraméter változások:

	Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	változás ID
TERVEZETT	K-G-1	Ú		K/40	K/40	3,5	3,5	4,0	
HATÁLYOS	K-g			K-40		3,5			
TERVEZETT	K-G-2	SZ		40	40	3,5	3,5	4,0	
HATÁLYOS	K-g			K-40		3,5			

Zöldterületen történt telekalakítási és beépítési paraméter változások:

	Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	változás ID
TERVEZETT	Zkp-1	SZ	-	2	80	3,5	4,0	7,0	
HATÁLYOS	Z-2				90				
TERVEZETT	Zkk-1				90				
HATÁLYOS	Z-1	SZ	5000	2	80	3,8			
	Gip-2	SZ-O	K-6000	30	40	K-12,0			B116
TERVEZETT	Zkk-2				80				
HATÁLYOS	Z-2				90				
	Z-3				80				

Erdőterületen történt telekalakítási és beépítési paraméter változások:

	Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	változás ID
TERVEZETT	Ev-1	SZ		5/S		3,5	4,0	7,0	
HATÁLYOS	Ev-1			5					
	Ev-2								
	Gip-2	SZ-O	K-6000	30	40	K-12,0			B203
TERVEZETT	Er-1								
	Et			5					

Általános mezőgazdasági területeken történt telekalakítási és beépítési paraméter változások:

	Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	változás ID
TERVEZETT	Má-1	S	10000	3/S		4,5	5,0	
HATÁLYOS	Má-1	SZ	10000	3		4,5		
	Tt		10000					D174

Kertes mezőgazdasági területeken történt telekalakítási és beépítési paraméter változások:

	Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	változás ID
TERVEZETT	Mk-1	SZ	720	3/S		3,5	4,0	
HATÁLYOS	Mk	SZ	720	3		3,5		
TERVEZETT	Mk-2		27000					
HATÁLYOS	Mk	SZ	720	3		3,5		

Tájgazdálkodási mezőgazdasági területeken történt telekalakítási és beépítési paraméter változások:

	Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	változás ID
TERVEZETT	Mt-1							
HATÁLYOS	Má	SZ	10000	3		4,5		D135
	Tt		10000					D180
	Vg							D165

Természetközeli területeken történt telekalakítási és beépítési paraméter változások:

	Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	változás ID
TERVEZETT	Tk-1		10000				
HATÁLYOS	Tt		10000				

Vízgazdálkodási területeken történt telekalakítási és beépítési paraméter változások:

	Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	változás ID
TERVEZETT	Vg-1						
HATÁLYOS	Vg						
	Má	SZ	10000	3		4,5	D130
TERVEZETT	Vg-2						
	Vg						
	Tt		10000				D176
	Má	SZ	10000	3		4,5	D130

Különleges beépítésre nem szánt területeken történt telekalakítási és beépítési paraméter változások:

	Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	változás ID
TERVEZETT	Kb-Fb-1		94000					
HATÁLYOS	Kk-b							
TERVEZETT	Kb-T-1	SZ		10	50			
HATÁLYOS	Kk-t							
TERVEZETT	Kb-Tur-1	SZ	10000	2	85	5,0	5,5	
HATÁLYOS	Kk-tu	SZ	10000	2		5,0		
	Má	SZ	10000	3		4,5		D132
TERVEZETT	Kb-Sp-1	SZ		10	70	6,5/S	7,0/S	
HATÁLYOS	Kk-sp			2		6,0		
TERVEZETT	Kb-H-1			3/K	90	5,0	5,5	
HATÁLYOS	Kk-h			3		5,0		
TERVEZETT	Kb-Sz-1			K	K	K	K	
HATÁLYOS	Kk-Sz							
TERVEZETT	Kb-En-1	SZ	110 000	5				
HATÁLYOS	Má	SZ	10000	3		4,5		D132

Közüti közlekedési területeken történt telekalakítási és beépítési paraméter változások:

	Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	változás ID
TERVEZETT	Köu-1					5,0	6,5	
HATÁLYOS	Köu							
TERVEZETT	Köu-2					5,0	6,5	
HATÁLYOS	Köu							
	Kök							
TERVEZETT	Köu-3					5,0	6,5	
HATÁLYOS	Köu							
TERVEZETT	Köu-k					5,0	6,5	
HATÁLYOS	Lke-1C	IKR	K-700	20	65	4,5		
	Vt-3	O,SZ	K-600	35	30	5,0		
	Vt-5	SZ	400	40	30	5,0		

	Gksz-1	SZ	5000	30	30	10,0		
	Gksz-2	SZ	K-3000	30	30	K-10		
	Gip-2	SZ-O	K-6000	30	40	K-12,0		
	Z-1	SZ	5000	2	80	3,8		
	Z-2							
	Z-3							
	Má	SZ	10000	3		4,5		
	Mk	SZ	720	3		3,5		
	Tt		10000					
	Et			5				
	Kk-h			3		5,0		
	Vg							
	Köu							
TERVEZETT	Köe-1			10		5,0	6,5	
HATÁLYOS	Kök							
	Gip-1	SZ	K	30	40	12,0		
	Gksz-1	SZ	5000	30	30	10,0		
	Vt-5	SZ	400	40	30	5,0		
	Ev-2							

Közműelhelyezési területeken történt telekalakítási és beépítési paraméter változások:

	Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	változás ID
TERVEZETT	Közm-1	SZ	3000	25	40	6,0/5	6,5	
HATÁLYOS	Vt-8	SZ	K-3000 800/900	25	40	6,0		B66
	Vg							D152

1.4.2.1 A KORÁBBI HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATHOZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKEN

Beépítési mód

A kisvárosias építési övezet (Lk-1) egy új építési övezet, ahol a meglévő állapothoz igazodva szabadonálló beépítési mód lett meghatározva.

A kertvárosias lakóterületek új övezeti rendszerét az épületek beépítési módja határozta meg. Az övezetek így a szabadonálló (SZ), oldalhatáron álló (O), zárt (Z) és ikres (I) beépítési módok szerint kerültek lehatárolásra.

A településközpont vegyes terület építési övezeteiben a meglévő 11 darab övezetből 5 került meghatározásra. Melyekben a beépítési mód a meglévő állapothoz igazodik, úszótelkes (Ú) vagy szabadonálló (SZ).

Az intézményi vegyes terület építési övezete, a település nagy telekterülettel rendelkező intézményei számára került lehatárolásra, ahol a beépítési mód szabadonálló (SZ).

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetei szintén egyszerűsítésre kerültek, a korábbi 2 építési övezetből egy került meghatározásra, ahol a beépítési mód szabadonálló (SZ).

Az ipari gazdasági területen a korábbi Gip-1 és Gip-2 építési övezetek hasonló beépítési és telekalakítási paraméterei miatt egyetlen Gip-1 építési övezet került kialakításra.

A különleges beépítésre szánt építési övezetek területén ezzel ellenben a meglévő egy építési övezet (K-g) differenciálására került sor az eltérő beépítési mód meghatározása érdekében. Az építési övezetek (K-G-1) úszótelkes (Ú) és (K-G-2) szabadonálló beépítési módra adnak lehetőséget (SZ).

A telkek kialakítható legkisebb területe

Az ábrán zöld színnel jelöltek azok a területek, ahol a minimálisan kialakítható telkek terület mérete nőtt, lila színnel pedig ahol ez a paraméter csökkent. A differenciált színezés a korábbi paraméterhez képest történt változást mutatja.

A kisvárosias lakóterületek szabályozásában a korábbi több övezetből kialakított Lk-1 építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület 1000 m². Az építési övezet a korábbi Lke-2, Lke-5 és részben Vt-4 építési övezeteken került kijelölésre, ahol a legkisebb kialakítható telekméret jellemzően 750 m², illetve 800-1200 m² volt. Az új szabályozás e területeken egységesebb telekszerkezet kialakítását célozza.

A kertvárosias lakóterületek esetében a korábbi, több eltérő paraméterű övezet helyett új, egységesebb rendszer került kialakításra, melynek alapja a telkek beépítési módja volt. Az Lke-1 építési övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 750 m², amely a korábbi Lke-1A (500 m²) és Lke-1B (800 m²) övezetekhez képest köztes értéket képvisel.

Az Lke-2 övezetben szintén 750 m² a kialakítható legkisebb telekterület. Ez a korábbi övezetekhez képest egyes területeken növekedést jelent (pl. Lke-1A - 500 m², illetve Vt-3 - 600 m²), míg más területeken közel azonos vagy kissé csökkentett telekméretet eredményez a korábbi 800 m² körüli értékekhez képest.

Az 500 m²-es legkisebb kialakítható telekméret engedélyezése egyik kertvárosias lakóterület építési övezetben sem indokolt, mivel a belterület lakóterületeinek telekszerkezete már kialakult, stabil, és az 1000 m² meghaladó telkek esetében a telekosztás lehetősége ellenére nem cél a telekstruktúra további sűrítése.

Az Lke-3 építési övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 750 m², amely lényegében megfelel a korábbi kertvárosias övezetekben jellemző telekméretnek (pl. Lke-1B és Lke-4 - 800 m²), így a szabályozás ezen a területen a meglévő övezeti rendszerhez igazodik. Ezek a területek a település beépítetlen, lakófejlesztési területei.

Az Lke-4 övezetben a kialakítható legkisebb telekterület 700 m², amely a korábbi Lke-1C övezet 700 m²-es telekméretéhez igazodik, ugyanakkor a korábbi Lke-1A (500 m²) övezethez képest növekedést jelent.

Az Lke-5 övezetben a meglévő telekméretetek indokolták, hogy a legkisebb kialakítható telekméret 400 m²-re csökkenjen, amely a korábbi Lke-1C (700 m²) övezethez képest jelentős csökkenést jelent, és lehetővé teszi a kisebb telkek kialakítását, meglévő telkek határrendezését.

A településközponti vegyes területeken a Vt-1 építési övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 800 m², amely a korábbi vegyes övezetek „kialakult beépítési mód” állapotát felülírva került meghatározásra.

A Vt-2 építési övezetben a minimális telekterület 1000 m², amely a korábbi övezetekben jellemzően alkalmazott 400-800 m² közötti telekméretetekhez képest növekedést jelent. Ezek azok a településközponti vegyes területek, melyek a meglévő településszövetbe ékelődtek be és léptékükben kis mértékben térnek el csak el a környező lakóterületi beépítéstől, így célszerű volt hasonló legkisebb kialakítható telekméret meghatározása.

A Vt-3 építési övezetben szintén 1000 m² a legkisebb kialakítható telekméret, amely megegyezik a területen korábban kijelölt Vt-6 építési övezetben kialakítható telekmérettel.

A Vt-4 építési övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 1000 m², amely a korábbi vegyes övezetek „kialakult beépítési mód” állapotát felülírva került meghatározásra.

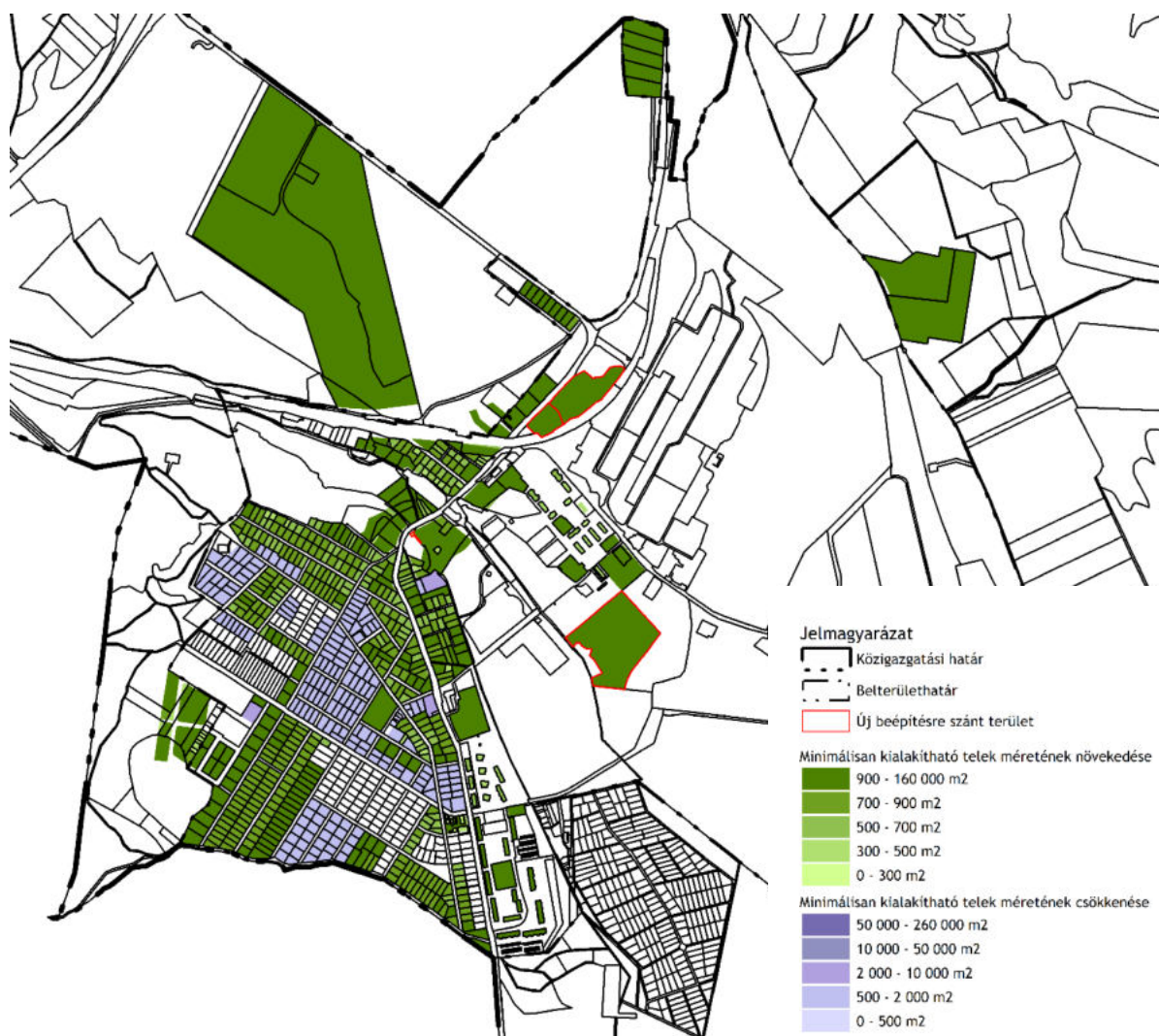
A Vt-5 építési övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 3000 m², amely jelentős növekedést jelent a korábbi Vt-5 (400 m²) és egyes vegyes területek telekméretéhez képest, ugyanakkor megegyezik a korábbi Vt-7 övezetben alkalmazott telekmérettel.

Az intézményi vegyes területek esetében az új Vi-1 építési övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 3000 m², amely a korábbi Vt-7 és Vt-8 övezetek 3000 m²-es telekméretéhez igazodik.

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken a Gksz-1 építési övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 5000 m², amely a korábbi szabályozással megegyező érték.

Az ipari gazdasági területek esetében a Gip-1 építési övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 6000 m², amely a korábbi Gip-2 övezetben alkalmazott 6000 m² telekmérethez igazodik.

A különleges beépítésre szánt területek esetében a K-G-1 és K-G-2 építési övezetekben a szabályozás legkisebb kialakítható telekméretet nem határoz meg, hasonlóan a korábbi K-g építési övezet szabályozásához.



A tervezett TRT-ben meghatározott telek kialakítható területének változása beépítésre szánt területeken

A telek megengedett legnagyobb beépítettsége

Az ábrán zöld színnel jelöltek azok a területek, ahol a paraméter nő, lila színnel pedig azok, ahol a paraméter csökken. A differenciált színezés szintén a korábbi paraméterhez képest történt változást mutatja.

Mind a lakó, mind a vegyes területek építési övezeteiben a megengedett beépíttség a telkek meglévő beépíttségét tekintve 5-10 %-kal nagyobb, annak érdekében, hogy a már kialakult, fix telekstruktúra ne korlátozza a telkek esetleges minimális bővítéseit, és így biztosítható legyen a meglévő, beépült telkek rugalmasabb hasznosítása.

A kisvárosias lakóterületek esetében az új Lk-1 építési övezetben a megengedett legnagyobb beépíttség 30%, amely növekedést jelent a korábban a területen kijelölt kertvárosias lakóövezetekhez képest, ahol a jellemző beépíttség 20-25% között alakult. A változás a kisvárosias karakter erősítését és az intenzívebb, ugyanakkor még élhető lakóterületi beépítést támogatja.

A kertvárosias lakóterületeken az Lke-1, Lke-2 és Lke-3 építési övezetekben a megengedett legnagyobb beépítettség 30%, amely a korábbi kertvárosias övezetekhez képest mérsékelt növekedést jelent, mivel azokban jellemzően 20% volt a beépítettségi százalék.

Az Lke-4 építési övezetben a legnagyobb megengedett beépítettség 30%, amely növekedést jelent a korábbi övezetek többségéhez képest, ahol jellemzően 20% volt a beépítettségi korlát.

Az Lke-5 építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 35%, amely a kertvárosias lakóterületek között a legintenzívebb beépítést teszi lehetővé. Ez a korábbi Lke-1C építési övezet 20%-os beépítettségéhez képest jelentős növekedést jelent.

A településközponti vegyes területek esetében a Vt-1 építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség K/80%, amely jelentős növekedést jelent a korábbi vegyes övezetekhez képest, ahol jellemzően 25-40% közötti beépítettség volt megengedett. Ez a településközpont intenzívebb, városiasabb beépítését teszi lehetővé.

A Vt-2 építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 40%, amely megegyezik a korábbi Vt-5 övezet paraméterével.

A Vt-3 építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 50%, amely növekedést jelent a korábbi Vt-6 övezet 40%-os beépítettségéhez képest.

A Vt-4 építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség K/80%, amely a településközpont legintenzívebb beépítésű területein teszi lehetővé a nagyobb beépítési százalékot.

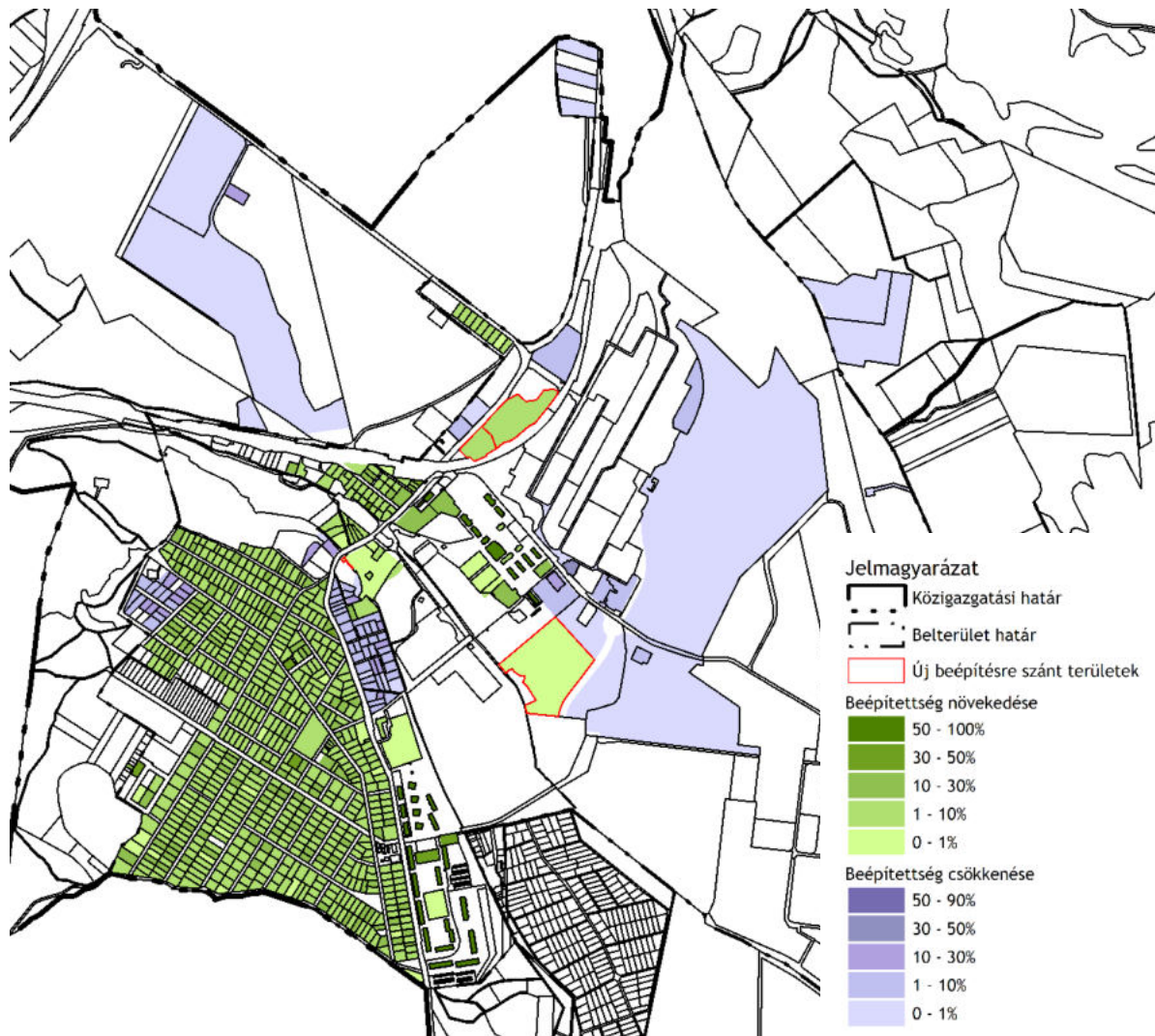
A Vt-5 építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 25%, ami csökkenést jelent a korábbi 40%-os értékhez képest, ugyanakkor a nagy telekméretetek biztosítják, hogy a fejlesztések így is megfelelően megvalósíthatók legyenek.

Az intézményi vegyes területeken a Vi-1 építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség K/50%, amely növekedést jelent a korábbi Vt-7 és Vt-8 építési övezetek 25%-os beépítettségéhez képest.

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken a Gksz-1 építési övezetben a legnagyobb megengedett beépítettség 25%, amely csökkenést jelent a korábbi 30%-os értékhez képest, viszont ezt az értéket a meglévő beépítettségi állapotok indokolták, melyek jelenleg a területeken 0 és 20 % között alakulnak.

Az ipari gazdasági területek esetében a Gip-1 építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 30%, amely megegyezik a korábbi ipari övezetekben alkalmazott értékkel.

A különleges beépítésre szánt területek esetében a K-G-1 övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség K/40%, míg a K-G-2 övezetben 40%, amely a korábbi K-g övezet paramétereire igazodik.



A tervezett TRT-ben meghatározott telek megengedett legnagyobb beépítettségének változása beépítésre szánt területeken

Épület megengedett legnagyobb épületmagassága

A beépíthetőséghez hasonlóan a lakó-és a vegyes területek építési övezeteiben az épület megengedett legnagyobb magassága a korábbi értékekhez képest 0,5-2,0 m-rel növekedett. Ez az emelés egyrészt a megváltozott épületmagassági értékek (párkánymagasság, épület legmagasabb pontja) új módszer szerinti meghatározásának következménye, másrészt lehetőséget biztosít a már meglévő épületek bővítésére.

A kisvárosias lakóterületek esetében az Lk-1 építési övezetben az épület megengedett legnagyobb épületmagassága 7,5 m, amely növekedést jelent a korábbi lakóövezetek 4,5-6,0 m közötti épületmagasságához képest, lehetővé téve a kisvárosias léptékű, akár többszintes lakóépületek kialakítását.

A kertvárosias lakóterületeken az Lke-1, Lke-2 és Lke-3 építési övezetekben az épület megengedett legnagyobb épületmagassága 5,5 m, amely kismértékű növekedést jelent a korábbi kertvárosias építési övezetek 4,5 m-es épületmagasságához képest.

Az Lke-4 és Lke-5 építési övezetekben az épület legnagyobb épületmagassága 5,5-5,0 m, amely illeszkedik a korábbi kertvárosias építési övezetekben alkalmazott értékhez.

A településközponti vegyes területeken a Vt-1 építési övezetben az épület megengedett legnagyobb épületmagassága 11,0 m, amely a korábbi 10,5 m-es értékhez képest kismértékű növekedést jelent.

A Vt-2 építési övezetben az épület legnagyobb épületmagassága 4,5 m, amely megegyezik több korábbi vegyes és lakóövezet paraméterével.

A Vt-3 építési övezetben az épület legnagyobb épületmagassága 9,0 m, amely növekedést jelent a korábbi 6,0 m-es értékhez képest.

A Vt-4 építési övezetben az épület megengedett legnagyobb épületmagassága 15,0 m, amely növekedést jelent a korábbi 13,0 m-es paraméterhez képest.

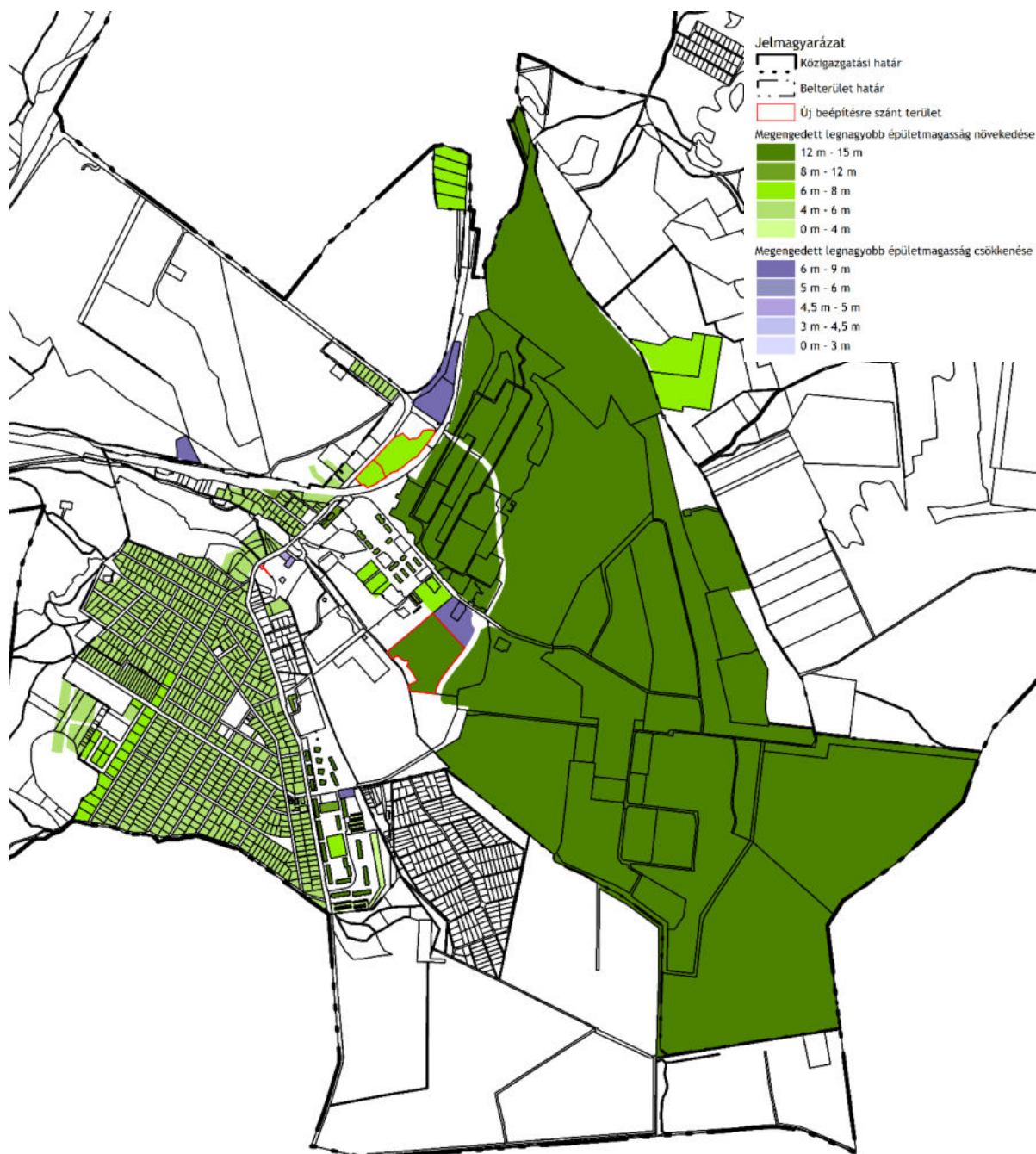
A Vt-5 építési övezetben az épület legnagyobb épületmagassága 4,5 m, amely megegyezik a korábbi övezetekben alkalmazott értékkel.

Az intézményi vegyes területek esetében a Vi-1 építési övezetben az épület megengedett legnagyobb épületmagassága 6,0 m, amely megegyezik vagy kismértékben növekszik a korábbi övezetekben alkalmazott 4,5-6,0 m közötti értékekhez képest.

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken a Gksz-1 építési övezetben az épület megengedett legnagyobb épületmagassága 6,0 m, amely csökkenést jelent a korábbi 10,0 m-es értékhez képest.

Az ipari gazdasági területeken a Gip-1 építési övezetben az épület megengedett legnagyobb épületmagassága 12,0 m, amely megegyezik a korábbi ipari övezetekben alkalmazott értékkel.

A különleges beépítésre szánt területeken a K-G-1 és K-G-2 építési övezetekben az épület megengedett legnagyobb épületmagassága 3,5 m, amely megegyezik a korábbi K-g övezetben alkalmazott paraméterrel.



A tervezetben meghatározott legnagyobb épületmagasság mértékének változása beépítésre szánt területeken

Telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya

A kisvárosias és kertvárosias lakóterületeken, valamint a településközponti vegyes, intézményi vegyes, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és különleges területeken a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya a TÉKA szerinti kötelező minimális értékeknek megfelelően került meghatározásra.

Az ipari gazdasági területeken a Gip-1 övezetben a megengedett legkisebb zöldfelületi arány 40%, amely nem változott a korábbi ipari gazdasági terület építési övezetében előírtakhoz képest.

1.4.3 TÉKÁTÓL MEGENGEDŐBB PARAMÉTEREK SZÜKSÉGESSÉGE

A TÉKA 14.§ (1) bekezdése alapján az egyes területek általános használatához kapcsolódó, elhelyezhető fő- és egyéb rendeltetések előírásától megengedőbb szabályozáshoz az Állami Főépítész

hozzájárulása szükséges. A TÉKA 3.§ (3) és (4) bekezdése szerint megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

(3) E rendeletről a településrendezési terv csak akkor térhet el, ha erre e rendelet lehetőséget biztosít és ha részletes indokolással alátámasztott, az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki az állami főépítész, amely az állam részéről kártalanítási kötelezettséget nem keletkeztet.

(4) Az állami főépítész a (3) bekezdés szerinti záró véleményt akkor állítja ki az eltérésről, ha

- a) az a kialakult állapot miatt szükséges és közérdeket nem sért,
- b) az e rendeletben foglaltaktól való eltérés különleges településrendezési okok miatt indokolt,
- c) az e rendeletben foglaltaktól való eltérés műemlékvédelmi okok miatt indokolt, vagy
- d) az elhelyezhető és tiltott rendeltetések tekintetében teljesülnek a 14. § (4) bekezdésében foglaltak.

A TRT-ben a rekreációs erdőterület övezetének esetében kerül sor az elhelyezhető rendeltetések esetében, a TÉKA-nál megengedőbb szabályozásra. A megengedőbb szabályozás csak olyan területeken megengedett, ami nem érintett az országos ökológiai hálózathoz tartozó területekkel, a Natura 2000 és a tájképvédelmi területekkel. A TRT készítése során, beérkező lakossági kérelemben megfogalmazott fejlesztések érdekében indokolt a TÉKA-nál megengedőbb előírás.

Építési övezet jele	HÉSZ tervezet	Megengedőbb szabályozás	Indoklás
Lke-5	2. melléklet	400 m ² legkisebb kialakítható telekterület	Az építési övezetben indokoltá vált a 400 m ² -es minimális telekméret meghatározása tekintve, hogy az építési övezet csak egy, mintegy 1200 m ² nagyságú, 5 telekből álló területen került kijelölésre. A meglévő telkek területe 100-350 m ² között változik, ezért a TÉKA szerinti 600 m ² minimális telekméret alkalmazása nem illeszkedne a kialakult telekszerkezethez. A megengedőbb szabályozás lehetővé teszi a terület rendezett telekhatármódosítását, a telekcsoport újraosztását.
K-G-1	2. melléklet	Kialakult terepszint feletti beépítettség	Az érintett építési övezetben meglévő garázssorok találhatóak, ahol a telkek jellemzően burkolt felületekkel, garázsokkal csaknem 100 %-ban beépítettek. A telkek meglévő állapota miatt indokolt a „kialakult” terepszint feletti és alatti beépítettség meghatározása, valamint a kialakult zöldfelületi arány rögzítése, mivel ezek a paraméterek a jelenlegi használatnak felelnek meg, és módosításukra nincs lehetőség.
K-G-1	2. melléklet	Kialakult terepszint alatti beépítettség	
K-G-1	2. melléklet	Kialakult zöldfelület legkisebb aránya	
Er-1	3. melléklet	Lakás rendeltetés, önálló rendeltetési egység elhelyezhetősége: F. Telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma: 2.	A 2 lakó rendeltetés elhelyezésének indoka, a terület körülötte fejlesztések terve. A település külterületének keleti részén található rekreációs erdő (Er-1) tulajdonosa turisztikai célú fejlesztést tervez a területen. Annak érdekében, hogy a fejlesztést és üzemeltetést megfelelő módon végezhesse a tulajdonos, az Er-1 övezeti lehatárolással érintett ingatlanrészen szeretne lehetőséget kapni két lakás kialakítására, mely rendeltetést jelenleg a TÉKA nem sorolja fel a 33.§ (6) bekezdésben. A lakás kialakítását a HÉSZ tervezet nagyban korlátozza. Az előírások alapján csak olyan területen jelölhető ki, ami nem érintett természetvédelmi, vagy tájvédelmi lehatárolással.

1.4.4 Településképi rendelet helyi építési szabályzatba történő bedolgozása

A településképi előírások jogszabályi környezete az elmúlt időszakban jelentős változáson ment keresztül. 2024. október 1-jén hatályon kívül helyezték a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényt, mely végrehajtó rendelete alapján a helyi építési szabályzat ezidáig nem

fogalmazhatott meg településképi követelményeket. Pétfürdő településképi előírásait a törvény rendelkezéseinek megfelelően Pétfürdő településkép védelméről szóló 1/2018. (I. 30.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: TKR) határozta meg.

A Méptv 81.§ (2) d) pontja alapján a településképi követelményeknek és az azok betartását biztosító szabályoknak vissza kell kerülniük a helyi építési szabályzatba. Ennek megfelelően a településtervezési résznek Pétfürdő Nagyközség hatályos TKR-je beépítésre kerül a HÉSZ normaszövegébe.

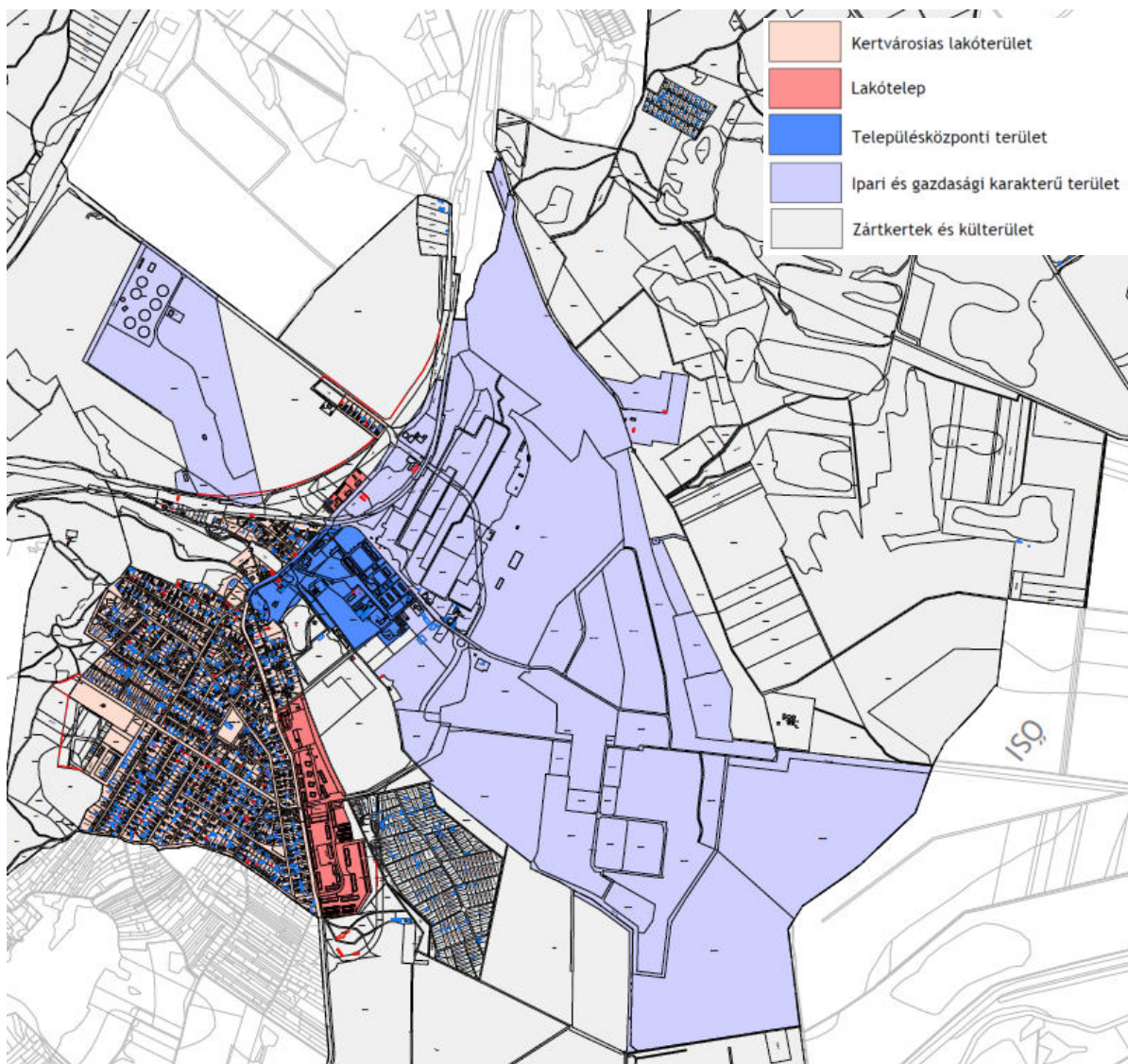
A településtervezési rész elkészült helyi építési szabályzat VII. Fejezete rendelkezik a településképi követelményekről és azok betartását biztosító szabályok megállapításáról az értékes településkép és a település építészeti, természeti és tájképi arculatának védelméről. A külön fejezetben történő átdolgozás célja az ismétlések elkerülése, településképi szempontok összehangolt kezelése, a HÉSZ közérthető, felhasználóbarát alkalmazásának elősegítése.

A beépítés során jelentős tartalmi változtatás nem történt, a korábbi településképi rendelet előírásai döntően változatlan tartalommal kerültek átvételre, az ismétlődő rendelkezések törlésével és a megváltozott jogszabályi környezetnek való megfeleléssel. A szabályozás csak néhány, a gyakorlati alkalmazás során felmerült pontosítással egészült ki:

- Kis mértékben enyhítésre kerültek az épületek homlokzati falfelületi színezésére vonatkozó előírások. Az Önkormányzat kérésére a továbbiakban nem kerül kiemelt tiltásra a piros, lila és kék szín használata.
- Módosításra kerül az épületeken, elhelyezhető cégtábla és cégér elhelyezhetőségének előírása is. A továbbiakban nem kerül előírásra, hogy egy épületen csupán 1 cégjelzés és 1 darab üzletjelzés legyen elhelyezhető, összesen 2 m² területen, mivel ez a kialakult kereskedelmi épületek esetében nem minden esetben teljesíthető.
- Jelentős változásnak tekinthető, hogy bevezetésre került két új MT területkategória, mely az ipari és gazdasági, valamint a zártkertek és külterületek településrészeket foglalja magába. A településrészek vonatkozásában területi építészeti követelmények kerültek előírásra.
- TKR-ben szereplő „Telepítésre javasolt őshonos és idegenhonos növények jegyzéke” a rendelettervezet mellékletét képezi majd.

A településtervezési részben az alábbi négy településképi szempontból meghatározó terület került lehatárolásra, melyekhez általános és területspecifikus építészeti követelmények társulnak:

- Kertvárosias lakóterület,
- Lakótelep,
- Településközpont terület,
- Ipari és gazdasági karakterű terület,
- Zártkertek és külterületek.



Településképi szempontból meghatározó területek Pétfürdő területén

A TKR reklámeszközökre vonatkozó előírásai a HÉSZ normaszövegébe nem kerülnek átvezetésre. A Méptv 230. § (7) bekezdése alapján a településképi rendelet reklámok és reklámhordozók elhelyezésére vonatkozó szabályait nem lehet alkalmazni. Ezért a HÉSZ sem fogalmazhat meg előírásokat a reklámok vonatkozásában, a reklám és reklámelhelyezésének szabályairól szóló 476/2024. (XII.31.) kormányrendelet előírásait kell alkalmazni.

2 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSE ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉ

A védett értékek esetében nem kívánt jelentős változás, minden esetben a megőrzés a cél. Az Örökségvédelmi és Műemlékvédelmi Hatástanulmányban került bemutatásra a védett értékeket ért változások elemzése.

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 31.§ (1) alapján helyi védelem alatt áll az a helyi építészeti örökség, amelyet a települési önkormányzat településképi rendeletében védetté nyilvánít. A Méptv 94.§ 2) bekezdésének értelmében a települési önkormányzat a településkép védelmét a helyi építési szabályzatban településképi követelmények meghatározásával, településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával, valamint önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök szabályozásával biztosítja. Pétfürdő településkép védelméről szóló 19/2017. (IX.22.) számú

önkormányzati rendelete hatályon kívül helyeződik, helyébe a helyi építési szabályzat normaszövegének VII. Településképre vonatkozó előírásokról szóló fejezete lép.

A műemléket és műemléki környezetet érintő fejlesztésekkel kapcsolatban a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény következő szakaszait kell kiemelten figyelembe venni:

109. § (6) A műemlékek védelme érdekében a köz- és magáncélú fejlesztéseket - így különösen a terület- és településfejlesztés, terület- és településrendezés, környezet-, természet- és tájvédelem és az ezzel kapcsolatos beruházások tervezését - a műemlékvédelemmel összhangban kell végezni.

120. § (5) (5) A műemléki környezet rendeltetése, hogy védje a műemlék méltó megjelenését, valamint megakadályozza vagy mérsékelje azoknak a tevékenységeknek a hatását, amelyek a műemlék megjelenését, látványát vagy érvényesülését kedvezőtlenül befolyásolnák.

128. § (2) Valamennyi műemléki védettségű építmény és telke használata során biztosítani kell az ingatlanon meglévő műemléki értékek érvényesülését, valamint a környezetében meglévő többi műemlék értékeinek érvényesülését.

(3) A műemlék használati módja állapotromláshoz, a műemléki értékek megjelenésének sérelméhez nem vezethet. A műemlék használata az épített vagy táji környezethez alkalmazkodik, erősíti a hagyományos tájhasználatot vagy településképp megőrzését. A műemlék használata az építészeti, településképi, valamint környezeti, természeti, kulturális értékek megőrzésével együttesen fenntartható módon történhet.

133. § (3) Az örökségvédelmi hatóság a tervezett tevékenység vagy beavatkozás elvégzéséhez nem járulhat hozzá, ha a tervezett beavatkozás a védett műemléki érték fennmaradását, anyagában való megmaradását, érvényesülését, méltó megjelenését, vagy műemléki értékeit veszélyezteti.

A műemlékvédelemmel kapcsolatos szabályokról szóló 449/2025. (XII. 29.) Kormányrendeletben foglaltak szerint:

21. § (1) A műemléki értéket fizikai valójában, alkotórészeivel és tartozékaival együtt kell megőrizni, és a műemléki értékléltárba, illetve a műemléki nyilvántartásba felvett értéke tekintetében biztosítani kell a történeti beépítési mód, beépítettség, tömeg, szintszám, arányrendszer, homlokzat, tető, épületszerkezetek, nyílászárók, anyaghasználat, tagozatok, díszítmények, képző- és iparművészeti alkotások, térstruktúra, valamint a kertrész fásszárú és nyílt gyepes növényzete, vízfelülete megőrzését és az ezt szolgáló állagjavító, konzerváló eljárásokat, a restaurálást, helyreállítást, valamint a hagyományos építészeti-műszaki és kertépítészeti megoldásokat.

25.§ (2) Műemlékhez történő hozzáépítés, ráépítés, vagy műemlék telkén új építmény, építményrész építése a műemléki érték fennmaradását, érvényesülését, hitelességét, kortörténeti jellegét nem sértheti.

Pétfürdő közigazgatási határán belül nem található műemléki védelem alatt álló területek. Helyi védelem alatt álló értékek listája a HÉSZ 6. mellékletében található.

3 TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS

3.1 TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Pétfürdő települést Natura 2000 és országos ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó és pufferterület és tájképvédelmi területeket övezet érinti. Emellett, Pétfürdő területén nyilvántartott forrás, ex lege védett láp, illetve egy védett tájelem is található.

3.1.1 ORSZÁGOS VÉDELEM

Natura 2000 területek

A Natura 2000 területek két csoportba sorolhatók: különleges madárvédelmi terület (SPA) és különleges természetmegőrzési terület (SAC), ezek az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Kormányrendeletben kerültek meghatározásra. Pétfürdő területén különleges természetmegőrzési terület található, amely az északnyugati részén elhelyezkedő Keleti-Bakonyt (HUBF20001) és a nyugati településhatárban elhelyezkedő Péti-hegyet (HUBF20021) foglalja magába.

A két különleges természetmegőrzési terület összesen 23 013,68 ha kiterjedésű, amelyből 116,19 ha Pétfürdő közigazgatási határain belülre esik.

Ökológiai hálózat

A természeti területek a TRT-ben az ökológiai hálózat és annak övezetei révén jelennek meg, amelyekre vonatkozóan a MATrT határoz meg szabályozásokat. A MATrT az ökológiai hálózat területeit három övezeti kategóriába sorolja: magterület, ökológiai folyosó és pufferterület. Pétfürdő területén belül mind a három övezet fellelhető.

Pétfürdő területén az országos ökológiai hálózat magterületéhez tartoznak a település keleti részén elhelyezkedő horgásztavak területei, valamint az északnyugati határban húzódó erdőterületek nagy része.

A Pétfürdő déli határában folyó Séd-patak érintett az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának lehatárolásával.

Országos ökológiai hálózat pufferterületének övezetébe tartoznak Pétfürdőn az ökológiai hálózat magterületét körülölelve a horgásztavak part menti területei.

Források

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság adatai szerint a település belterületének északi részén egy nyilvántartott forrás található, a Csónakázó-tó és a lakóterületek között elhelyezkedve.

Ex-lege védett láp

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság ex-lege védett lápot Pétfürdő belterületének keleti határában jelölt ki, a horgásztavak közvetlen környezetében.

Tájképvédelmi terület

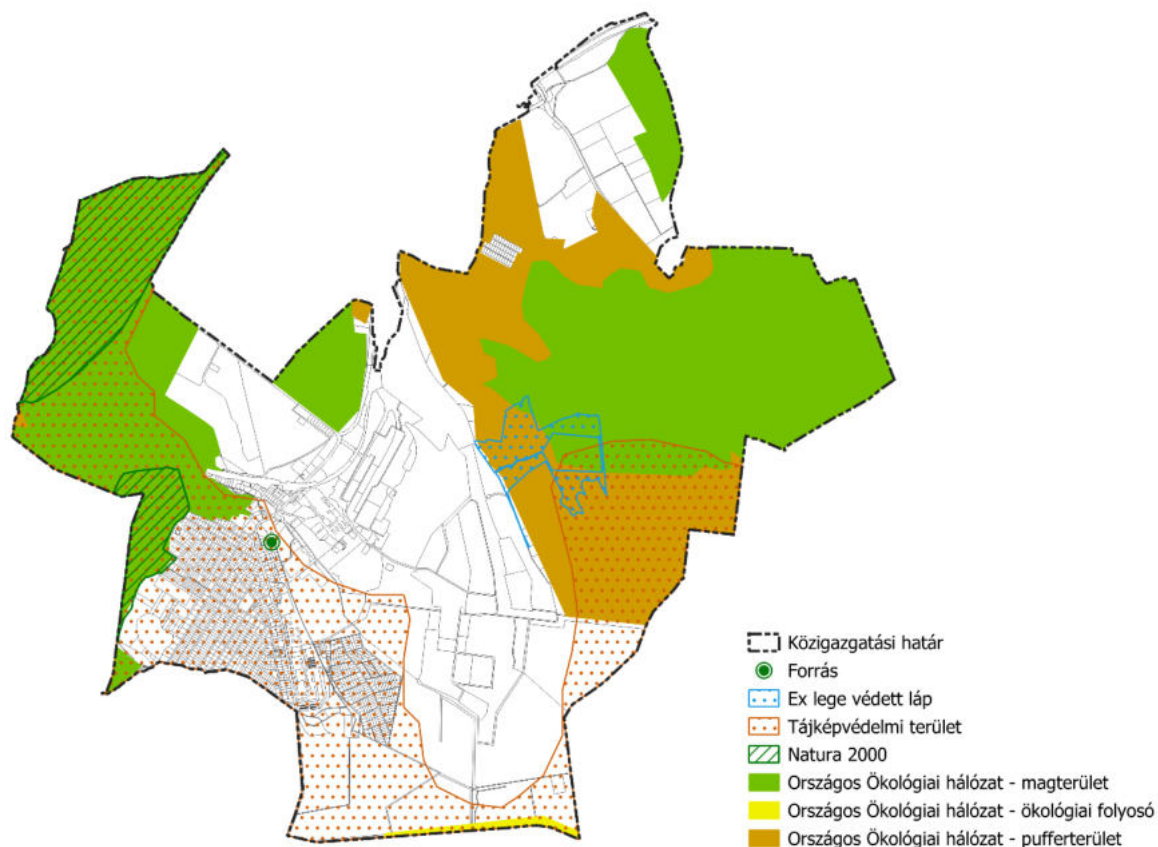
A MATrT és az MvM rendelet alapján kijelölt tájképvédelmi terület övezete érinti Pétfürdő közigazgatási területét, ami a tájképi egység megőrzését, a hagyományos tájhasználat fennmaradását, valamint a tájba illesztést szolgálja.

Tájképvédelmi terület övezetébe tartozó területek a település erdői, a Péti-víz és a Séd-patak menti területek, valamint a belterület lakott területének nagy része. Pétfürdő településkép védelméről szóló 1/2018. (I.30.) önkormányzati rendelete határozza meg a tájképvédelmi övezet területeire vonatkozó településképi követelményeket. A rendelet 20. § (1) és (2) bekezdésének értelmében tájképvédelmi övezet területén nem helyezhető el új felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmény, műtárgy. A tájképvédelmi terület övezetében új energiaellátási és elektronikus hírközlési hálózat létesítésekor, illetve meglévő kiváltásakor földkábeles kialakítást kell alkalmazni.

Védett tájelemek

Az Európai Unió 73/2009 EK rendelete előírja a védett tájelemeket meghatározását, amelyek jellemzően mezőgazdasági területeken található, az egyedi táj megőrzése szempontjából fontos.

A Nemzeti Földügyi Központ adatai szerint Pétfürdő területén egy védett tájelem található, egy magányosan álló fa, amely megőrzése kötelező, nem távolítható el.



Pétfürdő természetvédelmi területei (Forrás: saját szerkesztés)

3.1.2 MEGŐRZENDŐ TÁJJELLEG, TÁJI ELEMEK ÉS ELEMEGYÜTTESEK, TÁJKÉPI EGYSÉG, HAGYOMÁNYOS TÁJHASZNÁLAT JELLEMZŐI

Pétfürdő területén tájképvédelmi szempontból nyugati, déli és délkeleti fekvésű, jellemzően külterületi területek minősülnek értékesnek. A lehatárolásnak része a Keleti- Bakony és a Péti-hegy, melyek Natura 2000 területek is. Ezek növényzete igen változatos, erdők, gyepek borítják. A Kelet-Bakony pétfürdői részén egykor külfejtéses bánya működött, mely beerdősülése már megkezdődött, körülötte gyepek, szántók és erdők találhatóak. A meglévő társulások és élőhelyek érdekében érdemes fenntartani mind a gyepes, mind az erdős területeket. A volt bánya területén különösen figyelni kell az inváziós növények megjelenésére. Péti-hegy területén főként erdős, gyepes területek is megtalálhatók, a mezőgazdasági művelés egyre kevésbé jellemző. A gyepek védelme érdekében meg kell akadályozni az elbozotosodást, beerdősülést.

A belterület nyugati részén a döntően kertvárosias lakóterületi beépítés már beállt, körülötte erdős területek vannak, melyek jól elkülönítik a település belterületének keleti részén lévő iparterületektől. A település déli részén a gyepek mellett megjelennek tavak, nádasok. Korábban itt is víztározót alakítottak ki, azonban az mára már kiapadt. Ezeken a területeken is gondoskodni kell a gyepek hosszú távú fenntartásáról, bozotosodásuk visszaszorításáról. A település déli részén fekvő, egykori zártkerti terület napjainkra jellemzően elhagyott és gondozatlan ingatlanokból áll, azonban egyes telkeken épületek találhatóak, melyek közül néhány lakott. A terület jövője átgondolandó, fejlesztendő. A Pétfürdő délkeleti részét érintő tájképvédelmi terület övezet lehatárolása szintén főként gyepeket, bányatavakat érint.

Összességében elmondható, hogy Pétfürdőn a gyepes, erdős területek képeznek értékes tájképi egységet, melyek hosszú távú fenntartásáról, gondoskodni kell. Ügyelni kell a gyepek bozotosodásának, illetve az inváziós növények megjelenésének visszaszorításáról. A beépítésre szánt területek setében fenn kell tartani a kisléptékű építkezést és a zöldterületek mértékét. Fontos értéket és a pétfürdői táj egyik fő jellemzőjét jelentik a bányatavak, melyeknek csak egy része érintett a tájképvédelmi terület övezet lehatárolásával, ettől függetlenül, a településen található minden bányató fenntartása, jó állapotának megtartása fontos.

3.2 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A zöldfelületi rendszer fejlesztése összetett, hosszú távú feladat, amely egyaránt hozzájárul a lakosság életminőségének javításához, a klímaváltozáshoz való alkalmazkodáshoz és a természeti értékek megőrzéséhez. A javasolt megoldások egy része a településfejlesztési terv tartalmi elemei közé tartozik, míg mások a TRT eszközrendszeréhez kapcsolódnak. Emellett olyan kezdeményezések is szerepelnek, amelyek megvalósítása a felsorolt dokumentumokon túlmutat, és több település közötti együttműködést igényel.

Pétfürdő zöldfelületi rendszerének elemei:

1. belterületi zöldterületek (közparkok, közkertek)
2. zöldfelületi intézmények, intézményi zöldfelületek
3. nagy zöldfelülettel rendelkező különleges beépítésre nem szánt területek
4. vízfolyások menti zöldfelületek
5. telken belüli zöldfelületek
6. közlekedési célú közterületek zöldfelületi részei
7. fasorok, erdősávok
8. erdőterületek
9. mezőgazdasági területek
10. természetközeli területek

A település zöldfelületi rendszerének bővítése, fejlesztése az alábbi eszközökkel valósítható meg:

- A településtervben kijelölt zöldterületeken minőségi zöldfelületek létrehozása többszintű, elsődlegesen honos növényállománnyal, illetve a jelenlegi minőségi zöldfelületek fenntartása, lehetőség szerint többfunkciós, csapadékvíz ideiglenes tárolására is alkalmas zöldfelületek és vízterületek kialakítása.

A fenti felvetések alapvetően településüzemeltetési és településképi kérdések. Az elérhető és igényes településképi eléréséhez alapvető szükség van a rendezett és a közösség számára is kényelmesen használható közterületekre, zöldterületekre, valamint ezek folyamatos fenntartására. Az itt alkalmazható anyagokról, a kialakítás módjáról a TRT Településképi követelményekkel foglalkozó fejezete mond ki ajánlásokat és előírásokat. Az ilyen területek méretének nagysága természetesen függ a lakosság igényeitől is.

A belterületi zöldterületet úgy érdemes kialakítani, hogy azok minél inkább önellátók lehessenek, az őket segítő szürkeinfrastruktúra minél kevésbé legyen szükséges, a természetes csapadékvisszatartás és hasznosítás mellett csak kiegészítő szolgáltatás legyen. Így fontos a területek saját vízellátásáról csapadékvisszatartással, egyéb technológiákkal gondoskodni.

A megfelelően működő zöld és kék infrastruktúra megteremtése érdekében a belterületi zöldterületeknek, fasoroknak, vízfolyásoknak és körülöttük lévő növényállománynak, és külterületi erdős, természetes növényállományú területeknek egy rendszert kell alkotniuk, egymással összeköttetésben kell lenniük. A belterületen lévő, honos növényfajokkal beültetett, rendszeresen fenntartott zöldterületek tudják segíteni a település és környezetének állat-, és növényvilágát, a biodiverzitás fenntartását.

Pétfürdőn, természeti-, és vízrajzi adottságaiból, beépítettségéből kifolyólag, nagy arányban lettek jelölve zöldterületek. A zöldterületek egy része a közösség számára szolgál rekreációs célokat, más területek a lakótelepek zöldterületei, melyek szintén nyitottak, de főleg az ottlakók használják. Ezek a zöldterületek rendezettek, folyamatosan karban tartottak.

Kijelölésre kerültek olyan zöldterületek is, melyek közlekedési területek mentén találhatóak, ezeknek rekreációs funkciója nincs, jellemzően füves területek.

A TRT készítése során egy területen történt zöldterület csere, mely részben korábbi állapotba való visszaállítás miatt volt szükséges. A településen található Nitrogénművek Zrt. kérelmezte, tulajdonában lévő, korábban ipari, gazdasági terület építési övezetbe sorolt, majd zöldterület-közpark övezetbe módosított területeinek visszaállítását, mely érdekében csereterületet is felajánlott. A csereterület a település belterületének határán, már külterületen található, az ex

lege védelem alatt álló láp szomszédságában. Ez az újonnan kijelölt zöldterület pufferként és lehetséges rekreációs területként is szolgálhat a láp környezetében.

- A közlekedési területek menti zöldfelületek fejlesztése, fenntartása, a vízvezető árok karbantartása segítheti a zöldfelületi rendszer fejlesztését.

A belterületen tervezett utak megfelelő vízvezetése, illetve a vízfelületek karbantartása érdekében a TRT felszíni vízrendezés és csapadékvíz elvezetés szabályai közt meghatározásra kerülnek az újonnan kialakított utak megfelelő vízvezetésének lehetőségei.

- Patakmedert, tómedret kísérő zöldfelületek

Pétfürdő legfontosabb folyóvize a Péti-víz, mely nyugat-kelet irányban szeli ketté a települést. A vízfolyás áthalad a település beépített részein, valamint a Nitrogénművek Zrt. iparterületén, de alapvetően természetes mederben, növényssávvá körülvéve halad. Emellett több árok folyik át a külterület keleti részén, a Köves-kanális és a Csákány-árok. Ezek a tavakkal, nádasokkal körülvéve, természetközeli területen találhatóak.

Pétfürdő keleti részén kiterjedt tőrendszer található, melyek nádassal borított környezetükkel együtt, természetvédelmi értéket képviselnek. Ezek karbantartása kiemelt feladat.

A TRT szabályozza a víztestek védőtávolságát, melyeket minden esetben figyelembe kell venni. Fontos, hogy a vízfelületek pufferterületei hosszú távon fennmaradjanak, szűrő funkciójukkal óvják a szennyzésektől a vizeket.

- Telken belüli zöldfelületek szabályozása

Az építési telkeken belüli zöldfelületek fontos részét képezik a település zöldfelületi rendszerének. Ezek egységessége és megtartása érdekében a TRT az egyes építési övezetekben meghatározott zöldfelület legkisebb mértékével tudja szabályozni, hogy a telkeken belül mekkora zöldfelület legyen létrehozva. Cél a TRT készítése során, hogy lehetőség szerint a TÉKA által megengedettnél szigorúbb értékeket állapítson meg, figyelembe véve a szerzett jogokat.

Természeti területek védelme, megőrzése:

Pétfürdőn nagyobb arányban maradtak fenn természetközeli területek, mely részben domborzatának, részben kialakult vízhálózatának köszönhető. A Keleti-Bakony területe gyepvel és erdőfoltokkal borított, míg a Péti-hegyen inkább gyepes társulások lelhetőek fel.

Ezzel szemben, a keleti oldalon található természeti területek tavakat, nádasokat, lápot és csatornákat foglalnak magukba. Ezek esetében fontos volt, hogy a TRT olyan övezeteket jelöljön, melyek biztosítják a természeti értékek fennmaradását. A TRT-ben új övezetként jelenik meg a tájgazdálkodási mezőgazdasági terület és a természetközeli terület övezet is, melyek esetében szigorú előírásokat kell betartani a tulajdonosoknak.

Csapadékvíz tárolása, helyben hasznosítása a következő eszközökkel valósítható meg:

- Erdővel borított területek fenntartása, területük növelése

Az erdőterületek a települések legértékesebb és legösszetettebb élőhelyeit, növényársulásait alkotják. Az erdővel borított területek kiemelten nagy mennyiségű csapadékot képesek a talajban megkötni, majd a növények lombkoronájának segítségével, a szárazabb időszakokban kipárologtatni. Mivel kiterjedésük alapvetően nagy, települések közti kapcsolatként, zöld folyosóként is funkcionálnak. Ezekhez csatlakoznak a belterületi zöldterületek, zöldsávok és fasorok. Pétfürdő kisebb erdőterületekkel rendelkezik, melyek hosszú távú fennmaradását a TRT is igyekszik lehetővé tenni. Egy területen következik be erdőterület csere, ez a Nitrogénművek Zrt. tulajdonában lévő ingatlan korábban ipari terület építési övezeti jelölésben volt, majd erdőterület övezetre került módosításra. A telken jelenleg is az iparterület vízmű épületei találhatóak. Az övezeti átsorolás érdekében, a Nitrogénművek Zrt. csereterületet ajánlott fel, mely beerdősülő terület pufferként szolgálhat az ipari és mezőgazdasági hasznosítású területek között.

- Tájat kímélő mezőgazdasági tevékenységek, tájgazdálkodás

A mezőgazdasági tevékenységek nagy hatással vannak a települések és régiók vízkészletére, mely egyre nagyobb kihívást jelent a klímaváltozás hatásai miatt. A mezőgazdasági területeken elszivárogtatott, visszatartott vizek segíthetik fenntartani a terület talajvíz készletét. Pétfürdőn a mezőgazdasági tevékenységek visszaszorulóban vannak, de ettől

függetlenül, előtérbe kell helyezni a környezetre érzékeny mezőgazdasági formákat. A település természetközeli, de egyes esetekben gazdálkodás alatt álló területei kerültek tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetbe.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés fejlesztésének módjai:

- Pétfürdő meghatározó befogadói, a Péti-víz és a tórendszer védelme.

Mint fentebb említve volt, a Péti-víz részben beépített, részben beépítetlen területen halad. A keleti területen lévő tórendszer viszont teljes mértékben beépítetlen terület. Ezek a területek esőzésekkor nagy arányban tudnak csapadékot elvezetni és tárolni.

Meg kell akadályozni a mezőgazdasági tevékenységek során esetlegesen alkalmazott vegyszerek vízbejutását, illetve az erdőterületek mentén esetlegesen kialakuló illegális lerakók megjelenését.

A védő növénytakaságok fenntartása nagy fontossággal bír. A település vízfolyásai nagyban segíthetik a hirtelen lezúduló esővizek elvezetését, annak érdekében, hogy az ne a csatornahálózatot, vagy a beépített területeket terhelje.

A település vízi közműfejlesztési javaslata a 5. Közműellátás és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat fejezetben kerül kifejtésre.

4 KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

4.1 KÖZÚTI HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

Pétfürdő területét az országos közúthálózat számos eleme érinti. A községen halad át a 8 sz. Székesfehérvár - Jánosháza - Rábafüzes I. rendű főút, a 7207 j. Lepsény - Pétfürdő összekötő út, a 72106 j. Ősi bekötő út, valamint a 8 sz. főút külön szintű csomópontjának 80688 j., 80689 j. és 80690 j. felhajtó ága.

A keleti és nyugati irányú gyorsforgalmi kapcsolatot a 2x2 forgalmi sávossal kiépített 8 sz. főút biztosítja. A 8 sz. főút az európai közúthálózat Fortezza (Olaszország) - Cegléd közötti elemének egy szakasza, száma E66. Egyetlen, nem a fővárostól induló egyjegyű országos főútként Székesfehérvárról indul, nyugati irányban haladva Veszprém, majd Vas megyén keresztül éri el Ausztriát Szentgotthárd Rábafüzes településrészénél. A főút kiépítése a forgalmasabb szakaszokon 2x2 sávossal, külön szintű csomópontokkal, átkelési szakaszokat ritkán tartalmaz, ezért nemzetközi tranzitforgalom lebonyolítására alkalmas.

A 7207 j. út Lepsény belterületén a 7 sz. főúttól kezdődően indul északi irányába, áthalad Balatonfőkajár, Csajág, Kürgös és Berhida településeken, majd Pétfürdő területére érkezik. Röviddel a település belterületén áthaladását követően a község északi határában, a 8 sz. főút külön szintű csomópontjában ér véget.

A 72106 j. út Várpalota külterületén a 7204 j. úthoz csatlakozóan indul. Déli irányban haladva keresztezi a MÁV 22 sz. vonalát és a 8 sz. főutat, majd áthalad Pétfürdő külterületének keleti részén. Ősi településre érve a belterületi szakaszon csatlakozik a 7202 j. úthoz.

A vármegyeszékhely, Veszprém a településről a 7207 j. út - 8 sz. főút útvonalon érhető el gépkocsival, körülbelül 20 perc menetidővel, 23 km-es úthosszal.

A település szomszédos településekkel alkotott közúti kapcsolata jónak mondható: a járásszékhely: Várpalota, valamint Őskü a 8 sz. főúton, Berhida a 7207 j. úton közvetlenül elérhető. Ősi Várpalotán keresztül a 72106 j. úton érhető el.

A településhez legközelebb eső gyorsforgalmi út-hálózati elem az M7 autópálya, amelynek lepsényi csomópontja a 7207 j. út - 7205 j. út - 71 sz. főút útvonalon 27 km-es úthosszal, 30 perc alatt érhető el.

4.2 FŐBB KÖZLEKEDÉSI CSOMÓPONTOK

Az országos közutak csomópontjai közül a 8 sz. főút - 7207 j. út csomópontja külön szintű, az egyéb csomópontok szintbeni kiépítésűek.

A 8 sz. főút - 7207 j. út csomópontja teljes értékű, rombusz alakú csomópont, melyben mindegyik irány számára biztosított a továbbhaladás. A csomóponti ágak és az országos mellékút, illetve a 8 sz.

főút korábbi nyomvonalán épült, Várpalota felé vezető gyűjtőút egy-egy körforgalmú csomópontban találkoznak.

A gyűjtőutak és a lakóutcák csatlakozásánál „Elsőbbségadás kötelező!” jelzőtábla szabályozza az elsőbbségadási viszonyokat. A lakóutcák egymással alkotott csomópontjaiban a jobbkéz-szabály szerint történik.

A lakóutak egymással egyenrangú kereszteződéseket alkotnak, az elsőbbségadás jobbkéz-szabály alapján szabályozott, a főút felé elsőbbségadás kötelező.

Az utcák kis forgalmúak, a csomópontok megfelelő kapacitástartalékkal rendelkeznek. Beavatkozást csak a geometriailag nem megfelelő, szűk csomópontok indokolhatnak.

4.3 BELSŐ ÚTHÁLÓZAT

Pétfürdő területén az alábbi utak alkotják a gyűjtőút-hálózatot:

- 7207 j. út Berhidai utca néven
- Ady Endre utca
- Temető utca
- Újmandulás utca.

A meglévő közlekedési területek vonatkozásában változás történik a 1759/33 helyrajzi számú útterület szabályozási vonala esetében. A közlekedési terület a település nyugati határában nem kerül összekötésre a Böhm Ferenc utcával és a Temető utcával, hanem a 1759/8, 1759/9 és 1759/10 helyrajzi számú telekterületeken kialakított, 16*16 méter méretű végfordulóval, zsákutcaként végződik.

A település közigazgatási területén a meglévő, beállt környezetű közterületek szabályozási szélességei megtartandók. Az utak keresztmetszeti kialakítása az úthierarchia szerint számításba vehető forgalmi igények alapján történhet. A meglévő, 10 méternél keskenyebb szabályozási szélességű utcák burkolatát vegyes forgalmú útként javasolt rendezni.

A közutak illetve a meglévő és tervezett gyűjtőút szakaszok szabályozási szélességén belül közforgalmú parkolók elhelyezhetők, azonban a TÉKA telken belüli parkoló igény biztosítására vonatkozó előírások a helyi parkolási rendelet megalkotásáig maradéktalanul betartandók. A meglévő intézmények (polgármesteri hivatal, iskola stb.) TÉKA szerinti parkoló szükséglete közterületen is biztosítható, amennyiben telken belül nem oldható meg az elhelyezésük. A településszerkezeti terven jelölt meglévő jelentős közhasználatú parkolóhelyeket fenn kell tartani, illetve ki kell alakítani.

Kiemelt figyelmet kell fordítani az utak folyamatos karbantartására, és a csapadékvízelveztető rendszer karbantartására, csak a kettő együttes jó állapota előzheti meg a burkolat tönkremenetelét.

4.4 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

Pétfürdő területén autóbusz közlekedést a Volánbusz üzemelteti.

A településen 6 autóbusz megállóhely található:

- Pétfürdő, vasútállomás bejárati út
- Pétfürdő, Murvabánya
- Pétfürdő, Sugár út
- Pétfürdő, Szent István park
- Pétfürdő, új gyár
- Pétfürdő, Cseri kanyar

Az autóbusz forgalom az országos közutakon bonyolódik. Az autóbusz megállóhelyek száma és elhelyezése az igényeknek megfelelő, a menetrendi járatok követési időközei megfelelőek, változás nem várható.

Pétfürdő közigazgatási területén áthalad a MÁV és a GySEV közös üzemeltetésében álló 20 sz. Székesfehérvár - Szombathely villamosított fővonala. A vasútvonalnak Pétfürdőn pénztár nélkül üzemelő vasútállomása található. A vasútvonal a Dunántúl egyik legfontosabb vonala, legnagyobb

része - így Pétfürdő területén is - egyvágányú, a vonalnak mindössze Boba és Celldömölk, valamint Porpác és Szombathely közötti szakasza került két vágánnyal kiépítésre.

A településen számos, a nitrogénművek területén fekvő, vagy ahhoz tartozó iparvágány húzódik, melyek a 20. sz. fővonallal állnak összeköttetésben.

4.5 KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Pétfürdő területén nem került önálló kerékpáros infrastruktúra kiépítésre. A kerékpározás a település közúti burkolatain bonyolódik, a közúti forgalmat nem zavarja.

Veszprém vármegye Területrendezési Tervének szabályozási tervlapján a község közigazgatási területén belül térségi jelentőségű kerékpárút hálózati fejlesztés szerepel a 7207 j. út és a 72106 j. út, valamint a 7207 j. úttól Várpalota irányába haladó út nyomvonalának mentén.

4.6 FŐBB GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A gyalogos közlekedés számára a gyűjtőutak és lakóutcák legnagyobb részén legalább egy oldalon kiépítésre került önálló gyalogos járda.

A gyalogosok biztonsága érdekében a meglévő járdaburkolatok állapotának jó karban tartása, a közvilágítás megfelelőségének felülvizsgálata javasolt.

4.7 GÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉSE, PARKOLÁS

A lakóterületek parkolási igényei telken belül kielégítettek.

A község belterületén a nagyobb vendégforgalmat bonyolító kereskedelmi és vendéglátóipari egységek, a polgármesteri hivatal, illetve az orvosi rendelők előtt szilárd burkolatú parkolók épültek.

5 KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Pétfürdő belterületén a teljes közműellátás hálózatai rendelkezésre állnak.

A villamosenergia ellátás elméletileg teljes körű a településen, míg a vezetékes ivóvízzel ellátott lakások aránya 1-2% híján teljes körű. A közcsatornás szennyvízelvezetéssel ellátott lakások aránya meghaladja a 90%-ot. A földgázellátás bár csak Pétfürdő lakásállományának szűk 80%-a számára biztosított, viszont a pétfürdői lakások majdnem felében a fűtési és melegvízigény távhőhálózattal biztosított, így a földgázellátást és a távhőellátást együtt vizsgálva kijelenthető, hogy szinte mindegyik pétfürdői lakásban rendelkezésre áll a villamosenergia mellett valamilyen egyéb vezetékes energiaellátás is.

A hiányos közműellátású területen általában közüzemi ellátásból csak a villamosenergia ellátás érhető el, a többi közműigényt helyi közműpótlóval, házi kúttal, vagy közkifolyóból biztosítják, valamint a szennyvizet szennyvíztároló medencébe gyűjtik.

A településtervező figyelembe véve a település adottságait és a települési önkormányzat valamint a lakossági és gazdasági szereplők igényeit, valamint a megváltozott jogszabályi környezetet, néhány helyen a területfelhasználás változtatását javasolja.

Az új beépítésre javasolt területeken az elvárható komfort biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani és ehhez kell a közműhálózat fejlesztési igényeit meghatározni, valamint a szükséges feltételeket a helyi építési szabályzatban rögzíteni.

A beépítésre szánt területeken a teljes közműellátás biztosítását kell előírni. A közműellátás, vagy közvetlenül csatlakozva a már üzemelő hálózati rendszerekhez, vagy a meglévő hálózatok kisebb-nagyobb továbbépítésével biztosítható.

Azokon a beépítésre nem szánt fejlesztési területeken, amelyre állandó emberi tartózkodást szolgáló épület elhelyezése nem javasolt, közműellátás kiépítése nem szükséges.

A beépítésre nem szánt hasznosítású - emberi tartózkodásra szolgáló épület elhelyezését megengedő - területeken, közszolgáltatásként a villamosenergia ellátáson felül célszerű a vízellátást és azzal együtt a közcsatornás szennyvízelvezetést is előírni. Egyéb közműigények kielégítésére helyi megoldás is alkalmazható, a helyi építési szabályzatban előírtak betartásával.

A közmű-üzemeltetők egy-egy beruházáshoz annak tényleges igénybejelentése alapján határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

Meg kell említeni, hogy az új igények kielégítésének feltétele egyrészt a közhálózat megléte, vagy kiépítése az új igénylő telkéig és arról közművenként a bekötések, a fogadó helyek és mérőhelyek megépítése, másrészt vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, energiaközműveknél és az elektronikus hírközlésnél is a szolgáltatókkal való megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltatók a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit rögzíthetik.

Pétfürdő beépítésre szánt területei esetében magas a közművesítettség mértéke, de így is számítani kell az életszínvonal emelkedésével némi további közműigény jelentkezésére.

5.1 VÍZELLÁTÁS

Pétfürdő vízellátását a Bakonykarszt Zrt Várpalotai Üzemérvnöksége biztosítja a kiépített regionális hálózat vízműkútjaira támaszkodva. Pétfürdő és Várpalota vízellátó hálózata lényegében egy közös hálózatot képez.

A településtervező által prognosztizált fejlesztések megvalósulása esetén jelentkező új vízigény a jelenlegi vízbázisokról várhatóan kielégíthető lesz.

A tervezett módosításokkal érintett beépítésre szánt telkek túlnyomó része már jelenleg is rendelkezik vezetékes ivóvízellátással, vagy a közelükben üzemel már ivóvízvezeték.

A Bánya utca és Tóth Árpád köz közötti területen áthaladó vízvezeték várhatóan ki kell váltani a terület keleti oldalán található közterület alá.

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

Amennyiben egy épület tűzvíz igénye meghaladja a közhálózatról vételezhető vízmennyiséget, akkor a helyi pótlásról, helyi tűzvíz tároló medence létesítéséről is gondoskodni kell.

A településen talajvíz, illetve az első vízáadó rétegből való vízkivételre elsődlegesen locsolási célra jelenleg is több házi kút üzemel. A közmű szolgáltatási törvényben rögzítettek szerint ma már új házi kút csak engedéllyel létesíthető. Házi kutakra évente 500 m³/év vízkivételre és a rendeletben előírtak figyelembevételével, az engedélyt a település jegyzője adja ki, az ezt meghaladó vízkivételi igény esetén az engedélyező a vízügyi hatóság.

5.1.1 SZENNYVÍZELVEZETÉS

A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Pétfürdő a felszín alatti víz szempontjából kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő települések közé tartozik, így a szennyvíz közcsatornás elvezetésének és kezelésének minél teljesebb körű megoldása a település fontos feladata.

Pétfürdő területén elválasztott rendszerű szennyvízelvezető hálózatot üzemeltet a Bakonykarszt Zrt. Az összegyűjtött szennyvíz gravitációs úton jut el belterülettől keletre a Péti-víz mellett létesített szennyvíztelepre, ahonnan tisztított szennyvízként a Péti-víz medrébe kerül bevezetésre.

5.1.2 CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

Felszíni vízelvezetés vonatkozásában a település utcáinak nagyobb hányadában nincs még kiépített csapadékvíz elvezetési megoldás, a csapadékvíz a burkolatlan területekről a földbe szikkad. Amelyik utcákban pedig van dedikált csapadékelvezetés, ott burkolatfolyókaival, vagy víznyelőkkel és zárt csatornával épült ki a vízelvezető rendszer.

Célszerű lenne a csapadékvíz kezelésére hangsúlyt fektetni Pétfürdő területén.

Minden beruházásnál a többlet csapadékvizek elvezethetőségét annak a befogadójáig ellenőrizni kell. Amennyiben a továbbszállítás nem biztosított, akkor vagy a vízelvezető hálózatot kell alkalmassá tenni a többlet vizek elvezetésére, vagy pedig a csapadékvizek visszatartását kell megoldani. A vízvisszatartást helyi, telken belüli záportározók létesítésével is lehet fejleszteni, az abban tárolt vízzel pedig az öntözési igényeket is részben ki lehet elégíteni, ami a vízellátó közhálózat terhelését csökkenti.

A nyílt árkos rendszerű csapadékvízgyűjtő hálózatban sem maradhatnak pangó vizes szakaszok, ezért a nyílt árokhalózat 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. Ezért annak lefedett szakaszainak, a kocsi behajtóknak kialakítását korlátozni, szabályozni kell.

A település bel- és külterületén egyaránt lehetőleg az útépitéshez, útrekonstrukcióhoz csatlakozóan kell a felszíni vízrendezés kiépítését, tervezett átalakítását, átépítését megoldani.

Pétfüredő területén több vízfolyás és vízállás kisebb-nagyobb része sajnos nem vízgazdálkodási övezetbe volt korábban sorolva, ami megnehezítette a medrek megfelelő karbantartását. A javasolt övezetmódosítások között örömteli, hogy több terület is a tényleges területhasználathoz igazodó övezetbe kerül átsorolásba.

5.2 ENERGIAELLÁTÁS

Pétfüredő energiaellátására a villamosenergia ellátáson kívül a település belterületén a földgázellátás áll rendelkezésre, amelynek segítségével a korszerű vezetékes termikus energiaellátás lehetősége biztosított. A villamosenergia a világítás és technológiai célú energia igények kielégítését szolgálja.

A nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj/PB-gáz használata termikus célra jelenleg is és várhatóan távlatokban is egyaránt jellemző lesz a vezetékes gázzal el nem látott telkeken.

A település hosszabb távú energiaellátási struktúrájának meghatározásánál alapvető szempont a várható fenntartás kérdése. Az energiaellátással szemben elvárt igény, annak környezetbarát, minél kisebb környezet terhelésű megoldása mellett, hogy automatikus üzemvitelre alkalmas legyen, miközben az egyes ingatlanok fenntartási költségeiben az energiára fordítandó költségek jelentős hányadot jelentenek. Ezért meg kell vizsgálni, hogy a közhálózatról történő energiafogyasztást hogyan lehet takarékosabban megoldani. Az elvárható emberi takarékoságon és a takarékosabb energiafogyasztású műszaki-háztartási berendezések alkalmazási igényén kívül a költségek csökkenthetők helyi beszerzés, termelés alkalmazásával.

Helyi energia beszerzésre, környezetterhelés növelésének elkerülésével történő energiatermelésre a megújuló energiahordozók alkalmasak. A megújuló energiahordozók közül a település földrajzi adottsága alapján a nap-, és a föld energiájának hasznosítási lehetőségét érdemes figyelembe venni.

A megújuló energiáját épületgépészeti szinten lehet hasznosítani, alkalmazása telkenkénti megoldású, egyéni gazdasági lehetőségek alapján lehet igénybe venni. Lényegesen csökkenti hasznosításával a közhálózati energiahordozó felhasználást, beruházási költségei azonban lassan térülnek meg.

5.2.1 VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

Pétfüredő villamosenergia hálózatát az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt üzemelteti a Pétfüredőtől északra elhelyezkedő Várpalota területén üzemelő 132/22/11 kV-os alállomásról kiinduló 22 kV-os hálózatokkal. A transzformátor állomásokról táplált kisméretű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A közép- és kisméretű hálózat oszlopokra szereltnél került kivitelezésre, légekábeles vagy szabadvezetékes formában.

A település közvilágítása a kertes övezetekben jelenleg a kisméretű hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejekkel biztosított, és általában a telepszerű beépítésű településrészen üzemelnek önálló lámpaoszlopok. A megvilágítás mértéke a közlekedés biztonságát szolgálja.

Pétfüredőre déli irányból érkezik egy 132 kV-os nagyfeszültségű főelosztó légvezeték, de az a vezeték és az általa bekötött alállomás látszólag csak a Nitrogénművek Zrt energiaigényének a biztosítására létesült.

A villamosenergia ellátási igény számításakor figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő naperőművek alkalmazásával a villamosenergia ellátás jelentős hányadát az ad-vesz rendszer igénybe vételével, napenergiával lehet majd kielégíteni. Távlatilag úgy kalkulálható, hogy nemzetközi megállapodások és hazai előírások alapján az éves villamosenergia fogyasztásnak akár 25-30 %-át is helyi termeléssel lehet majd kielégíteni, amire a napenergia hasznosítása lehet a legegyszerűbb módszer.

A legtöbb megújuló energiahordozóra alapozott villamosenergia termelés időjárás függő, ezért a műszaki csatlakozást a teljes prognosztizált villamosenergia igény kielégítésére megfelelően kell méretezni.

A villamosenergia ellátást a közhálózatról is tudni kell biztosítani, így a hálózatfejlesztést annak igényére kell megoldani. A villamosenergia szolgáltatási törvény (VET) 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 meglévő hálózat igénybevételével kell megoldani. A meglévő transzformátor állomáshelyeken, a transzformátor állomások átépítésével, illetve a nagyobb villamosenergia igénynövekedés területének súlypontjánál új állomáshely létesítésével kell, az igény tényleges jelentkezése esetén a kapacitásnövelést megvalósítani.

A tervezés távlatáig is, ha a prognosztizált igényt meghaladó új többlet igény jelentkezne, vagy új jelentősebb villamosenergia igényű területhasznosítást szeretnének megvalósítani, azt egyedileg kell a szolgáltatóval egyeztetni, a szolgáltató arra külön határozza meg a szükséges fejlesztési igényt.

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

A településen meglévő közép- és kisfeszültségű hálózat oszlopokra szerelten került kivitelezésre. A helyi építési szabályzatban rögzítetteknek megfelelően új hálózatépítés, összhangban az iparági előírással, már csak földalatti elhelyezéssel történhet.

A település már beépített így már ellátott területein a tervezés távlatáig várhatóan a hálózatok föld feletti elhelyezése fennmarad. Ezekben 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.

A település belterületén új házi bekötést már csak földalatti csatlakozással szabad kivitelezni, hogy a távlati hálózatfektetési mód átalakítási lehetőségét majd a bekötések minél kisebb aránya korlátozzák.

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. Az új közvilágítási hálózatok már csak földalatti elhelyezéssel építhetők, lámpatestek emelhetik ki a terület látványát. Egyéb területeken marad a tartóoszlopra szerelt lámpafejekkel történő megvilágítás, de ezek között is lehet arculat-alakítóbb, igényesebb lámpafejet kiválasztani.

Néhány módosítással érintett beépítésre szánt terület fölött is keresztülhalad középfeszültségű légvezeték nyomvonala. Ezeknek a nyomvonalaknak a közterület felé, vagy vízfolyás partja mentén történő kiváltása a területek könnyebb hasznosíthatósága érdekében célszerű lenne.

5.2.2 FÖLDGÁZELLÁTÁS

Pétfürdő földgázellátó hálózatának üzemeltetője az E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt. Pétfürdő földgázellátása a Nitrogénművektől délre kialakított nagy-/nagyközép-nyomású gázátadó állomásról kiinduló nagyközép-nyomású vezetéken keresztül biztosított. A Pétfürdő 1-2 elnevezésű állomás Pétfürdő lakosságán felül a Nitrogénművek technológiai gázigényét is biztosítja nagy és nagyközép-nyomású célvezetéken keresztül.

Az egyes lakótelkek bekötése középnyomáson történik, ezért telkenként helyi, egyedi nyomáscsökkentőkkel állítják elő a kisnyomású földgázt, amellyel közvetlen lehet a fogyasztói igényeket kielégíteni.

A villamosenergia ellátás fejezetében leírtakhoz hasonlóan a földgázellátás fejlesztésének tervezésénél is figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő naperóművek-napkollektorok alkalmazásával és a földhő hasznosításának igénybevételével a földgáz igény jelentős hányadát, a megújuló energiahordozók hasznosításával lehet kielégíteni

A fejlesztések következtében felmerülő többletigényt a kiépített gerinchálózatról várhatóan ki lehet elégíteni.

A beépítésre szánt területhasznosítású fejlesztési területekre javasolt a gázellátás kiépítése, amely a már kiépített hálózatról, részben arról kivitelezhető közvetlen bekötéssel, részben a meglévő elosztóhálózat továbbépítésével biztosítható.

A településen a gázelosztás távlatilag is középnyomású elosztóhálózattal javasolt, így a kisnyomású gáz előállítására továbbra is a telkenként elhelyezett egyedi, házi nyomásszabályozókkal történik. A házi nyomásszabályozók telepítésénél az arculatformálás igényét figyelembe kell venni.

5.2.3 MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓK HASZNOSÍTÁSÁNAK LEHETŐSÉGE

Energiagazdálkodási szinten is érintően távlatilag reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap, illetve a föld energiája hasznosítható. A település természeti adottsága, hogy 2000 körüli, a napsütéses órák száma, ennek aktív hasznosításával hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a naperőművek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.

A napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre és elő-, utófűtési szezonban temperáló fűtésre fordítandó közüzemi energiafelhasználás csökkenthető. A naperőművekkel a villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. Így az igények kielégíthetőségét a hagyományos energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni. A napenergia hasznosítása csak az éves energiafelhasználás csökkentésében játszik jelentős szerepet, amely a fenntartási költségek csökkentését eredményezi.

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 vezetékenergiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek az alkalmazása.

Pétfürdő területe alatt magyarországi viszonylatban nem kiemelkedő a kiaknázzható geotermikus hőenergia potenciális mennyisége, de a föld energiájának hasznosításával így is csökkenthető a hagyományos energiahordozók használati igénye.

5.3 VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A település vezetékességtől való ellátása biztosított a Székesfehérvár szekunder központhoz tartozó Veszprém primer központon keresztül. A primerközpontba tartozó település 88-as hívószámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózatba.

A településen több szolgáltató vezetékességtől való ellátása is elérhető.

A településen belül kiépített vezetékességtől való ellátás a település belterületét teljes mértékben lefedi, az igények kielégítettek.

A vezetékességtől való ellátás (táv és műsorelosztási) szolgáltatás 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. A tervezett fejlesztési területek ellátása is ennek igénybevételével történhet.

A hálózatfejlesztés új fejlesztési területen már csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg. Már ellátott területen, ahol a gyengeáramú elosztóhálózat föld feletti elhelyezésű, ott is új elektronikus hírközlési hálózat építése már csak földalatti elhelyezéssel támogatható, ha a meglévő szabadvezetékes hálózat fizikai infrastruktúráját az adott célra nem tudja hasznosítani.

5.3.1 VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek elméletileg területi korlátja nincs. A településen üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével, valamennyi vezeték nélküli távközlési és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A megfelelő vételi viszonyokhoz szükséges antennák ugyan rendelkezésre állnak, de a vételi minőség javítása és a várható további igények kielégítésére és a modernebb műszaki berendezések megjelenésével további antennák telepítési igénye nem zárható ki. Az antenna elhelyezésének szabályozásával biztosítani lehet, hogy a lakosságban ne keltsen félelmet és a település arculatát se befolyásolja hátrányosan, miközben minőségi szolgáltatás álljon rendelkezésre.

6 VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓELEMELK

6.1 KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

Közlekedési létesítmények védőtávolsága, védőterülete: országos főút külterületi szakasza esetén út tengelyétől 100-100m, országos mellékutak külterületi szakasza esetén az út tengelyétől mért 50-50m, vasútvonal külterületi szakaszán pedig 100-100m, illetve 50-50m. A védőtávolságon, védőterületen belül minden építési munkához és építmény elhelyezéséhez a közútkezelő, vagy a vasútvonal kezelőjének hozzájárulása szükséges.

Pétfürdőn az alábbi közlekedési elemeket szükséges korlátozó adottságként kezelni:

- a 8. sz. Székesfehérvár - Jánosháza - Rábafüzes I. rendű főút védőtávolsága 100m
- a 72106 j. Ősi bekötő út védőtávolsága 50m
- a 7207 j. Lepsény - Pétfürdő összekötő út védőtávolsága 50m
- MÁV GySEV 20. sz. Székesfehérvár- Szombathely vasútvonal védőtávolsága 100m

6.2 KÖZMŰTERÜLETEK

Közműszolgáltatással összefüggő korlátozások a településen:

1. Vízellátás szolgáltatási területén

- Ivóvíz-gerincvezeték
- Vízgépészeti létesítmények és műtárgyak területei
- Cece-Ősi belvízvédelmi szakasz kiterjedése

2. Szennyvízelvezetés

- Gravitációs szennyvízcsatorna és nyomott szennyvízcsatorna
- Szennyvízáttemelő műtárgyak és védőterületei

3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

- Péti-víz 4,5-4,5 m-es védősávja
- vízminőségvédelmi terület

4. Energiaellátás

Villamosenergia

- 132 kV-os légvezeték nyomvonala 18-18 m-es biztonsági övezettel
- 20 kV-os légvezeték nyomvonala, külterületen oszloptengelytől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel
- 22/0,4 kV-os transzformátor

Földgázellátás

- Nagynyomású földgázvezeték 30-30 m-es biztonsági övezetével
- Nagyközép-nyomású földgáz gerincelosztó vezeték 9-9 m-es biztonsági övezetével
- Gáznyomáscsökkentő

Elektronikus hírközlés

- Vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítményei

6.3 EGYÉB VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ TERÜLETEK

A szabályozási terv a további védelmi, korlátozó elemeket tartalmazza a településen:

korlátozás	korlátozás indoklása
beültetési kötelezettség	<p>A Beültetési kötelezettség a település képének megóvása érdekében kerül jelölésre, hogy egyes területhasználatok megfelelő zöldítéssel, természetes takarással legyenek ellátva. Pétfürdön a korlátozással ipari, gazdasági területek olyan telekrészei érintettek, melyek közvetlen láthatóak a beépítésre szánt területekről (A területek felsorolása helyrajzi számmal a HÉSZ 5. mellékletében látható.).</p> <p>A TRT előírásai alapján beültetési kötelezettséggel érintett telekrész a terület megközelítését, feltárását szolgáló területrészen, illetve a közmű infrastruktúra védőövezetében megszakítható. A háromszintű növényállomány részeként legalább 1 sor, előnevelt, honos faegyedek telepítését kell elvégezni legalább 5,0 m-es közönként és a terület legalább 50%-ában fás szárú cserje telepítendő. Beültetési kötelezettséget az épület használatba vételéig meg kell valósítani.</p>
telekcsoport újraosztással érintett területek	<p>Telekcsoport újraosztás olyan esetekben szükséges, amikor a telkek beépíthetősége jelenlegi állapotukban nem lehetséges. Így, a beépítés feltétele, hogy megvalósuljon a telekcsoport újraosztása. Az érintett telkek felsorolása a HÉSZ 5. mellékletében található.</p>
elővásárlási jog	<p>Elővásárlási jog került feltüntetésre a 2336/1; 2335; 2350; 2351; 1639/5; 1640/3; 1640/5; 1640/6; 1640/7 hrsz-ú ingatlanok esetében. Az elővásárlási jog érvényesítéséhez a jogot az ingatlan-nyilvántartásba is be kell vezetni. Az elővásárlási jogok feltüntetése településfejlesztési és rendezési célok megvalósítása miatt szükséges.</p>

7 A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA ÉS A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EREDMÉNYE

A módosítással érintett területek azok a területek, amelyek a hatályos településszerkezeti tervhez képest új felhasználási irányt kapnak, új építési övezetbe, övezetbe kerülnek. Jelen terv a korábbi településszerkezet felülvizsgálatára szolgál, így a korábbi területfelhasználási egységekhez képest történő, tervi változásokat értjük változással érintett területek alatt. A területfelhasználási egységek változása lehet:

- Beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe való átsorolás (Újonnan kijelölt beépítésre szánt területek),
- Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való átsorolás
- Beépítésre szánt területeken belül történő átsorolás,
- Beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolás.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8. § (3) b) pontja kimondja, hogy „Az új beépítésre szánt területek kijelölése során (...) igazolni kell, (...) hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken.”

Az R. 18. § rendelkezik a biológiai aktivitásérték fenntartásáról. Az R. 18.§ (1) bekezdés alapján az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezési terv készítése vagy módosítása során az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarésében kell igazolni, és egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a településrendezési tervnek kell tartalmaznia.

A településtervezési terv készítése során Pétfürdő közigazgatási területén kijelölésre került új beépítésre szánt terület, mellyel egyidejűleg új zöldterületek és erdőterületek is kijelölésre kerültek. A biológiai aktivitásérték számítás az alábbi táblázatban kerül bemutatásra a módosítással érintett területekkel együtt.

A településtervezési terv készítése során új különleges beépítésre nem szánt terület is kijelölésre került, korábban mezőgazdasági területként jelölt területeken. A MépTv. előírásai alapján, különleges beépítésre nem szánt terület kijelöléskor az új kijelöléssel azonos mértékű és biológiai aktivitásértékű új mezőgazdasági terület kijelölése szükséges. Pétfürdő külterületén nagy arányban lettek tájgazdálkodási mezőgazdasági területek kijelölve.

Az R. 18.§ (3) bekezdése alapján a növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településtervezési terv elfogadásáig felhasználható, amennyiben a felhasználás módját az alátámasztó javaslat biológiai aktivitásérték számítási eredménye és a helyi építési szabályzat tartalmazza. Ennek okán a településrendezési tervben a rögzített biológiai aktivitásérték 0, ennek okán a helyi építési szabályzat 4. mellékletében a BIA érték 0.

Ssz.		Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás érték-mutató		Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás érték-mutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték	Indoklás
Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület									
A46	Z	Zöldterület	6	Gksz	Kereskedelmi szolgáltató terület	0.4	2.46	-13.80	A területek a Nitrogénművek Zrt. Birtokában állnak, korábbi Településrendezési terv felülvizsgálatakor kerültek Zöldterületbe való átsorolásba. A Nitrogénművek Zrt a jövőben kamionjai számára szeretné hasznosítani a területet.

A51	Z	Zöldterület	6	K	Különleges beépítésre szánt terület	1,5	0,01	-0,05	A 2296/196 hrsz.-ú ingatlan északi részén a garázsok kialakítására alkalmas terület kerül kijelölésre a szomszédos garázs területek bővíthetősége érdekében.
A60	Ev	Védelmi erdőterület	9	Gip	Egyéb ipari terület	0.2	4.40	-38.74	A terület a Nitrogénművek Zrt. Birtokában áll, korábbi Településrendezési terv felülvizsgálatokor került Védelmi célú erdőterületbe való átsorolásba. Az ingatlanon jelenleg is áll az ipari területhez tartozó építmény.
Újjonnan kijelölt beépítésre nem szánt terület									
B116	Gip	Egyéb ipari terület	0.2	Z	Zöldterület	6	3.17	18.41	A terület csereterületként kerül átsorolásra, ott fejlesztés nem tervezett.
B203	Gip	Egyéb ipari terület	0.2	Ev	Védelmi erdőterület	9	5.50	48.40	A terület csereterületként kerül átsorolásra, ott fejlesztés nem tervezett.
B33	Lke	Kertvárosias lakóterület	2.7	Köu	Közüti közlekedési terület	0.5	0.02	-0.05	A területen közút végfordulójának kialakítása miatt van szükség az övezetváltoztatásra.
B66	Vt	Településközpont terület	0.5	Közm	Vasútállomás terület	0.6	0.24	0.02	A módosítás oka a kialakult beépítéshez leginkább igazodó területfelhasználás kijelölése.
Beépítésre szánt területek átsorolása									
C26	Lke	Kertvárosias lakóterület	2.7	Lk	Kisvárosias lakóterület	1.2	3.64	-5.46	A módosítás oka a kialakult beépítéshez leginkább igazodó területfelhasználás kijelölése.
C28	Lke	Kertvárosias lakóterület	2.7	Vt	Településközpont terület	0.5	0.03	-0.06	A 1868/10 hrsz.-ú telek a szomszédos településközponti területhez kapcsolódó funkciót lát el, ezért indokolt volt a szomszédos telekkel azonos területfelhasználásba sorolni.
C50	Vt	Településközpont terület	0.5	Lk	Kisvárosias lakóterület	1.2	0.73	0.51	A területfelhasználás módosításának oka a meglévő beépítéshez és funkcióhoz leginkább igazodó területfelhasználás meghatározása.
C51	Vt	Településközpont terület	0.5	Lke	Kertvárosias lakóterület	2.7	4.77	10.49	A területfelhasználás módosításának oka a meglévő beépítéshez és funkcióhoz leginkább igazodó területfelhasználás meghatározása.

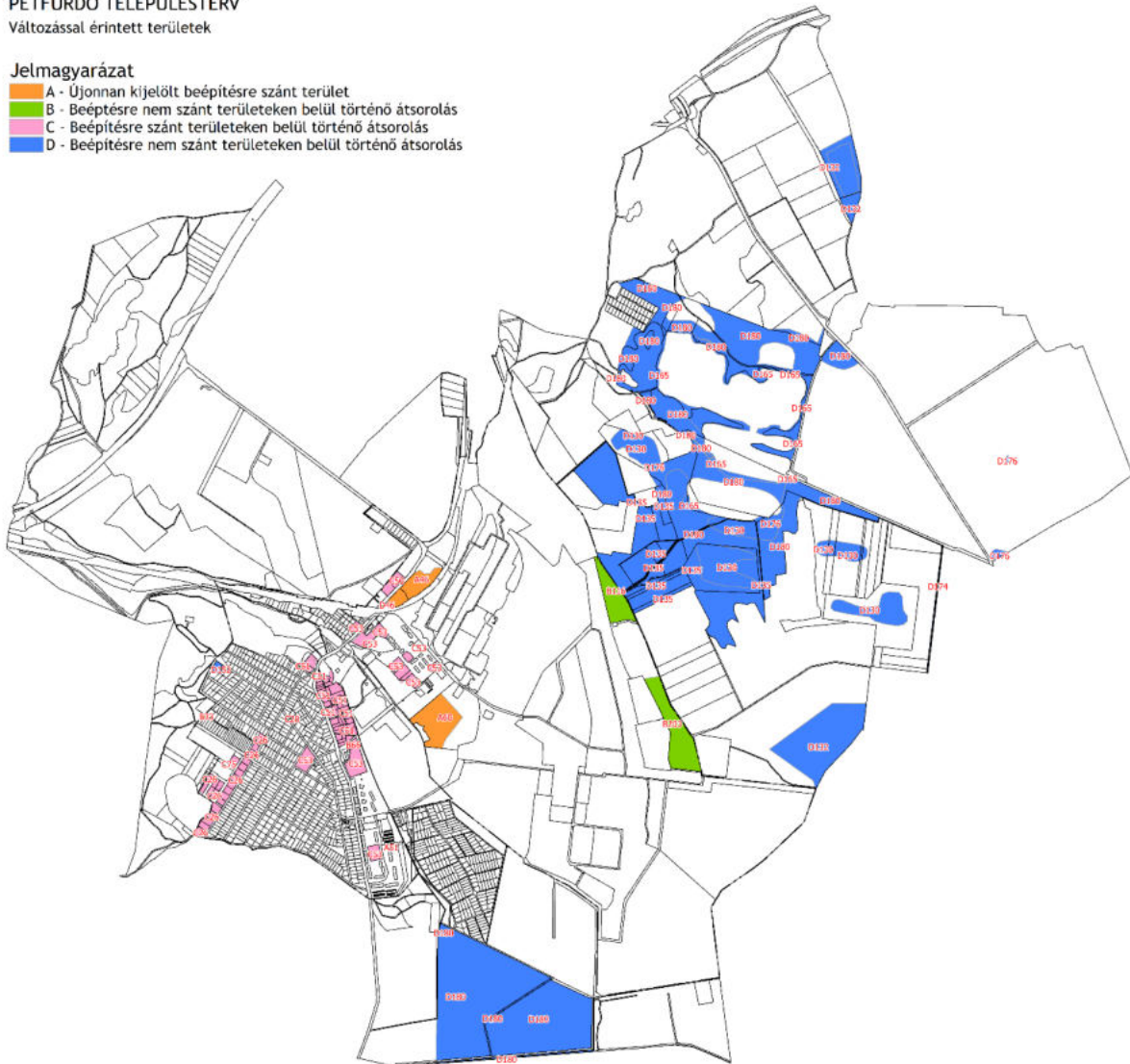
C53	Vt	Településközpont terület	0.5	Vi	Intézményterület	0.5	5.50	0.00	A területfelhasználás módosításának oka a településen lévő intézmények lehatárolása és külön területfelhasználásként történő kezelése
C75	Gksz	Kereskedelmi szolgáltató terület	0.4	Lke	Kertvárosias lakóterület	2.7	0.24	0.56	A módosítás lakossági kérelem alapján történt.
Beépítésre nem szánt területek átsorolása									
D130	Má	Általános mezőgazdasági terület	3.7	V	Vízgyűjtőterület	7	19.36	63.90	A változás a valósággal való harmonizáció miatt történik.
D132	Má	Általános mezőgazdasági terület	3.7	Kb	Különleges beépítésre nem szánt terület	3.2	14,71	-7.35	A település északi részén található változással érintett területen Autó skanzen bővítését tervezi a tulajdonos, mely érdekében kisléretű beépíthetőségre van szüksége. Az észak-keleti területen található változással érintett területen a tulajdonos rekreációs és szállás jellegű fejlesztést tervez. A déli területen található változással érintett területen napelempark kialakítása tervezett.
D135	Má	Általános mezőgazdasági terület	3.7	Mt	Tárgyterületi mezőgazdasági terület	5	35.60	46.28	A változás a valósággal való harmonizáció miatt történik.
D152	V	Vízgyűjtőterület	7	Közm	Közműhelyezési terület	6	0.32	-0.32	A változás a valósággal való harmonizáció miatt történik.
D165	V	Vízgyűjtőterület	7	Mt	Tárgyterületi mezőgazdasági terület	5	9.05	-18.11	A változás a valósággal való harmonizáció miatt történik.
D174	Tt	Természetközeli terület	8	Má	Általános mezőgazdasági terület	3.7	0.61	-2.64	A változás a valósággal való harmonizáció miatt történik.
D176	Tt	Természetközeli terület	8	V	Vízgyűjtőterület	7	4.56	-4.56	A változás a valósággal való harmonizáció miatt történik.
D180	Tt	Természetközeli terület	-	Mt	Tárgyterületi mezőgazdasági terület	-	90.08	-	A változás a felsőbbrendű jogszabályokkal való harmonizáció miatt történik.
D46	Z	Zöldterület	6	Köu	Közlekedési terület	0.5	0.09	-0.48	A változás a valósággal való harmonizáció miatt történik.
Biológiai aktivitásérték változása:								111.27	

PÉTFÜRDŐ TELEPÜLÉSTERV

Változással érintett területek

Jelmagyarázat

- A - Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület
- B - Beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolás
- C - Beépítésre szánt területeken belül történő átsorolás
- D - Beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolás



A módosítással érintett területek elhelyezkedése Pétfürdő területén

8 A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Az alábbi fejezetek a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) előírásainak való megfelelést mutatják be.

15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra a Veszprém vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és Veszprém vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló Veszprém Vármegye Hatályos Területrendezési Terve (a továbbiakban: VMTrT), ami 2020.01.12-től hatályos.

Az alábbi fejezetben a MATrT-ben és a VMTrT-ben meghatározott területfelhasználási kategóriák, az országos és vármegyei övezetek Pétfürdőre vonatkozó előírásait ismertetjük.

8.1 A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK



VMTrT - Szerkezeti tervlapjának Pétfürdőt ábrázoló kivágata

Térségi területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség
	Sajátos területfelhasználású térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

Meglévő	Tervezett	
		Főút
		Térségi szerepű összekötő út
		Mellékút
		Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya
		Térségi kerékpárút

Egyéb műszaki infrastruktúra hálózatok és egyedi építmények

Meglévő	Tervezett	
		Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat
		Földgázszállító vezeték
		Földgázelosztó vezeték
		Térségi csatorna

A hulladékkezelés egyedi építményei

Meglévő	Tervezett	
		Veszélyeshulladékégető mű

A VMTrT térségi szerkezeti tervlapján Pétfürdő területe erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási és települési térségbe sorolt. A térségi területfelhasználási kategóriák előírásait a MATrT 11. §-a tartalmazza, melyek Pétfürdő területét érintő előírásai az alábbiak:

- **Erdőgazdálkodási térség**

Pétfürdő területén 139,52 ha nagyságú erdőgazdálkodási térség található, jellemzően foltokban, a település észak-nyugati külterületi részén. A valóságban a lehatárolással érintett területek nagyrészt tényleg erdővel borítottak, erdőövezetben vannak. Kisebb területeken különleges beépítésre nem szánt terület- felhagyott bánya, vagy általános mezőgazdasági terület övezetek is megjelennek az erdőgazdálkodási térségben.

- Mezőgazdasági térség**

Pétfüördő területének több, mint fele (50,37%) mezőgazdasági térség övezetbe tartozik, ami jelen esetben 872,54 ha terület. Ezek jellemzően a belterülettől keletre helyezkednek el.

A mezőgazdasági térség igazolását az alábbi táblázat tartalmazza:

VMTrT-ben meghatározott terület (ha)	MATrT által előírt megfelelés (ha)	TRT-ben kijelölt terület (ha)
872,54	654,40 (75%)	668,93 (76,67%)

Pétfüördő településrendezési terve a MATrT előírásinak megfelel, mezőgazdasági terület fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem került kijelölésre.

- Vízgazdálkodási térség**

Pétfüördő vizekben igen gazdag település, így vízgazdálkodási térségbe tartozó területe is méretes, 207,12 ha. Ezek között vannak a település tavai, melyeket ma már leginkább horgászati céllal használnak, a Péti-víz és egyéb kisvízfolyások.

A MATrT 11. § c) pontja szerint a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani.

- Települési térség**

Pétfüördő belterületének túlnyomó részét a tervlap települési térségbe (513,10 ha) sorolja. MATrT 11. § d) pontja szerint a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.

8.2 ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

Az alábbi táblázat a település MATrT által meghatározott országos övezetek általi érintettségét mutatja be. Az egyes övezetek lehatárolását és a rájuk vonatkozó előírásokat a MATrT és az MvM rendelet együttesen határozzák meg, az alábbi táblázat kitér arra is, mely övezetre mely jogszabály fogalmaz meg előírást és tartalmaz lehatárolást.

Országos övezet megnevezése	Pétfüördő érintettsége	Lehatárolás, előírás
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	igen	MATrT
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	igen	MATrT
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete	igen	MATrT
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem	MATrT
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem	MvM rendelet
6. erdők övezete	igen	MATrT
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem	MvM rendelet
8. tájképvédelmi terület övezete	igen	MvM rendelet
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem	MATrT
10. vízminőség-védelmi terület övezete	igen	MvM rendelet
11. nagyvízi meder övezete	nem	MvM rendelet
12. VTT-tározók övezete	nem	MvM rendelet
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem	MATrT

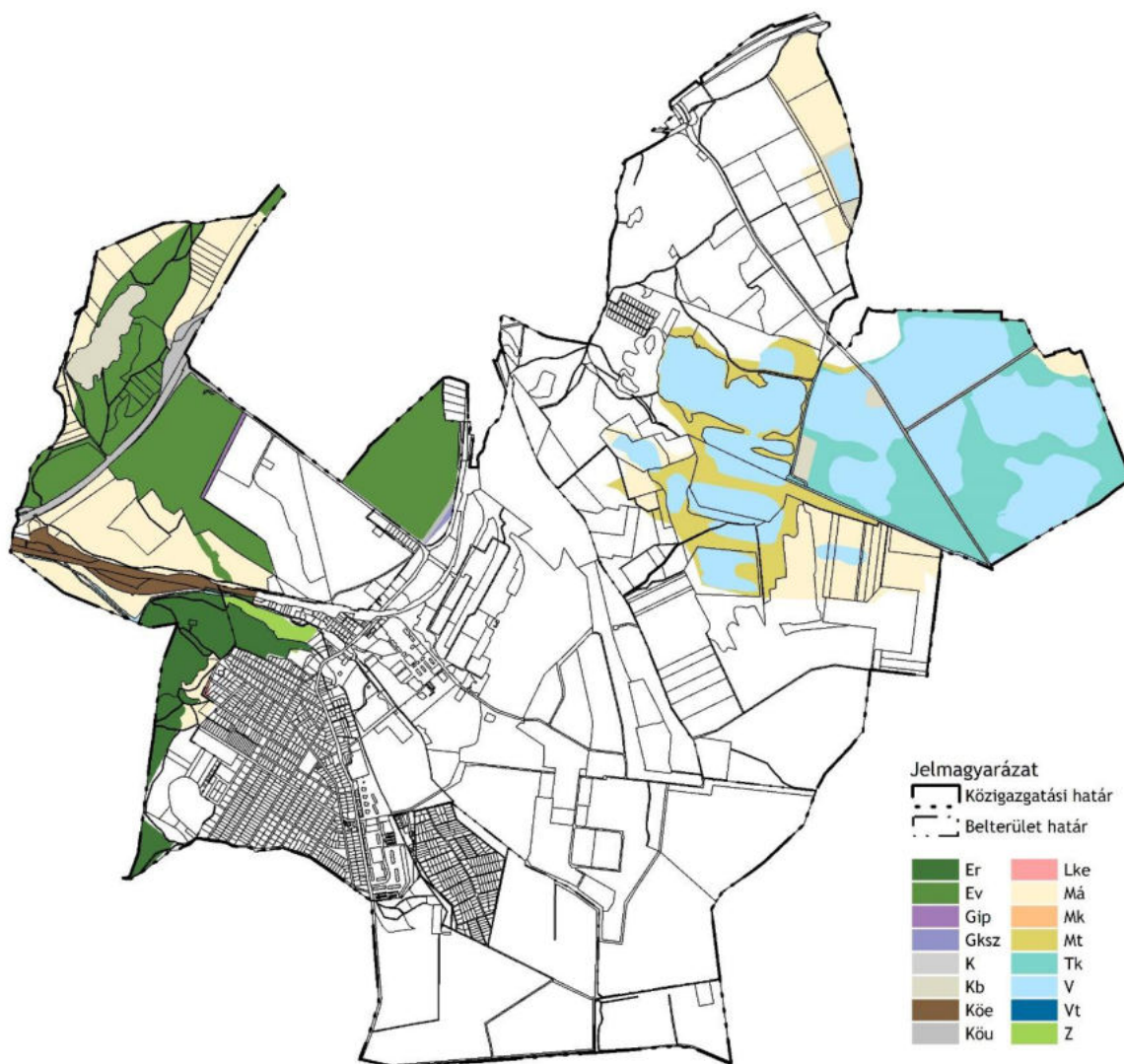
ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

Az ökológiai hálózat magterületének övezete Pétfüördő közigazgatási területének keleti és nyugati részét érinti nagyobb foltokban. Keleten a tavak területei és a környezetükben lévő tájgazdálkodási mezőgazdasági és természetközeli területeket, míg a település nyugati részén főként erdőterületek és általános mezőgazdasági területeket érint az övezet. Kisebb arányban érintettek közúti, különleges

beépítésre nem szánt és zöldterületek is, valamint a belterülethatár mentén lakóterületek és ipari, gazdasági területek.

A MATrT 25. §-nak megfelelően, az övezet által érintett területeken elsődleges szempont ökológiai hálózat magterületén található természetes és természetközeli élőhelyek, valamint azok kapcsolatainak megőrzése és védelme. Ennek biztosítása érdekében az övezeten belül új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Pétfürdő közigazgatási határának keleti, magterület övezetének lehatárolásával érintett részén Különleges beépítésre nem szánt - Turisztikai terület övezet kijelölése tervezett. A fejlesztő a 0238/3 és 0238/4 hrsz-ú ingatlanokon szabadidő eltöltésére és pihenésre alkalmas építmények, valamint stégek és könnyűszerkezetes szállások elhelyezését tervezi. A beruházás kis léptékével és a természeti, környezeti elemek tiszteletben tartásával, várhatóan nem lesz negatív hatással a természeti értékekre. A változás és a fejlesztési cél részletes bemutatása a *9.4.1.1 Változással érintett területek természetvédelmi lehatárolással érintett területen* című fejezetben található.



Ökológiai hálózat magterületének övezetébe eső övezetek

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI FOLYÓSÓJÁNAK ÖVEZETE

Az ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezete Pétfürdő közigazgatási területének déli határát érinti. A település közigazgatási határától délre húzódik a Séd-patak, melyet végig követ az ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezete, így érinti kis mértékben a Pétfürdő déli határában található általános és tájgazdálkodási mezőgazdasági területek, valamint vízgazdálkodási területeket.

Az övezet által érintett területeken elsődleges szempont az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának, valamint az ahhoz kapcsolódó magterületek természetes és természetközeli élőhelyeinek és ökológiai kapcsolatainak megőrzése. Ennek biztosítása érdekében az övezeten belül új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, az infrastruktúra-fejlesztések csak az ökológiai kapcsolatok zavartalan működését biztosító módon történhetnek. Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetekre vonatkozó előírásokat a MATrT 26. § tartalmazza.

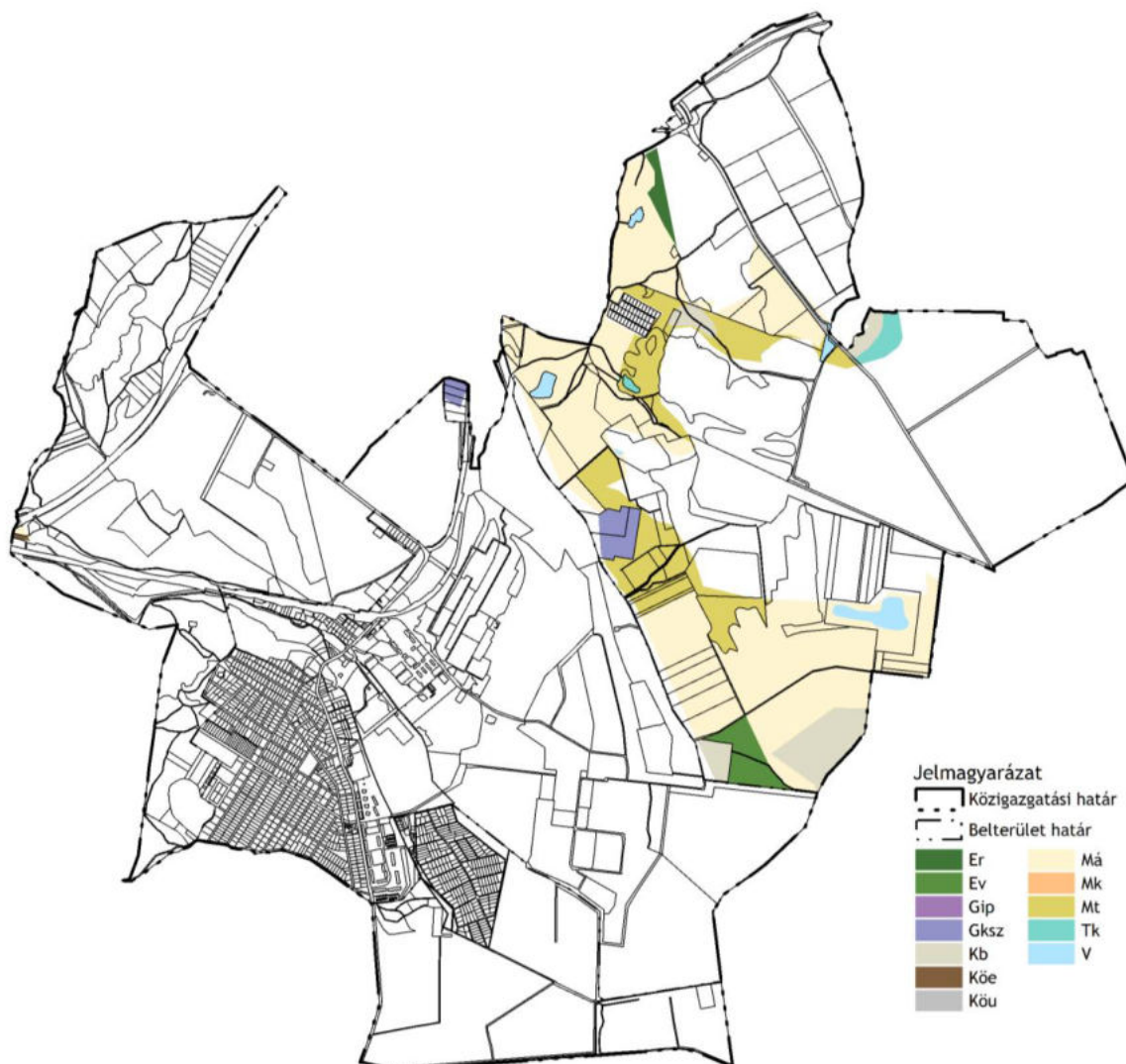


Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetébe eső övezetek

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT PUFFERTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

Az ökológiai hálózat puffertérületének övezete Pétfürdő külterületének keleti részét érinti egy nagyobb területen. Az övezet főként általános és tájgazdálkodási mezőgazdasági területeket és különleges beépítésre nem szánt területeket fed le, de kisebb mértékben érint erdőterületeket, vízgazdálkodási, természetközeli, gazdasági és kertes mezőgazdasági területek is.

Az övezetre vonatkozó előírásokat a MATrT 27. § tartalmazza, ezáltal csak olyan területfelhasználási egységeket és övezeteket határoznak meg, amelyek nem veszélyeztetik a magterületek, az ökológiai folyosók és a puffertérületek természetes és természetközeli élőhelyeit, valamint azok ökológiai kapcsolatait. Az övezetben új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha az nem veszélyezteti a magterületek és ökológiai folyosók értékeit, illetve a szerkezeti tervekben települési térségeként kijelölt területeken a jogszabályi kivétel alkalmazható.



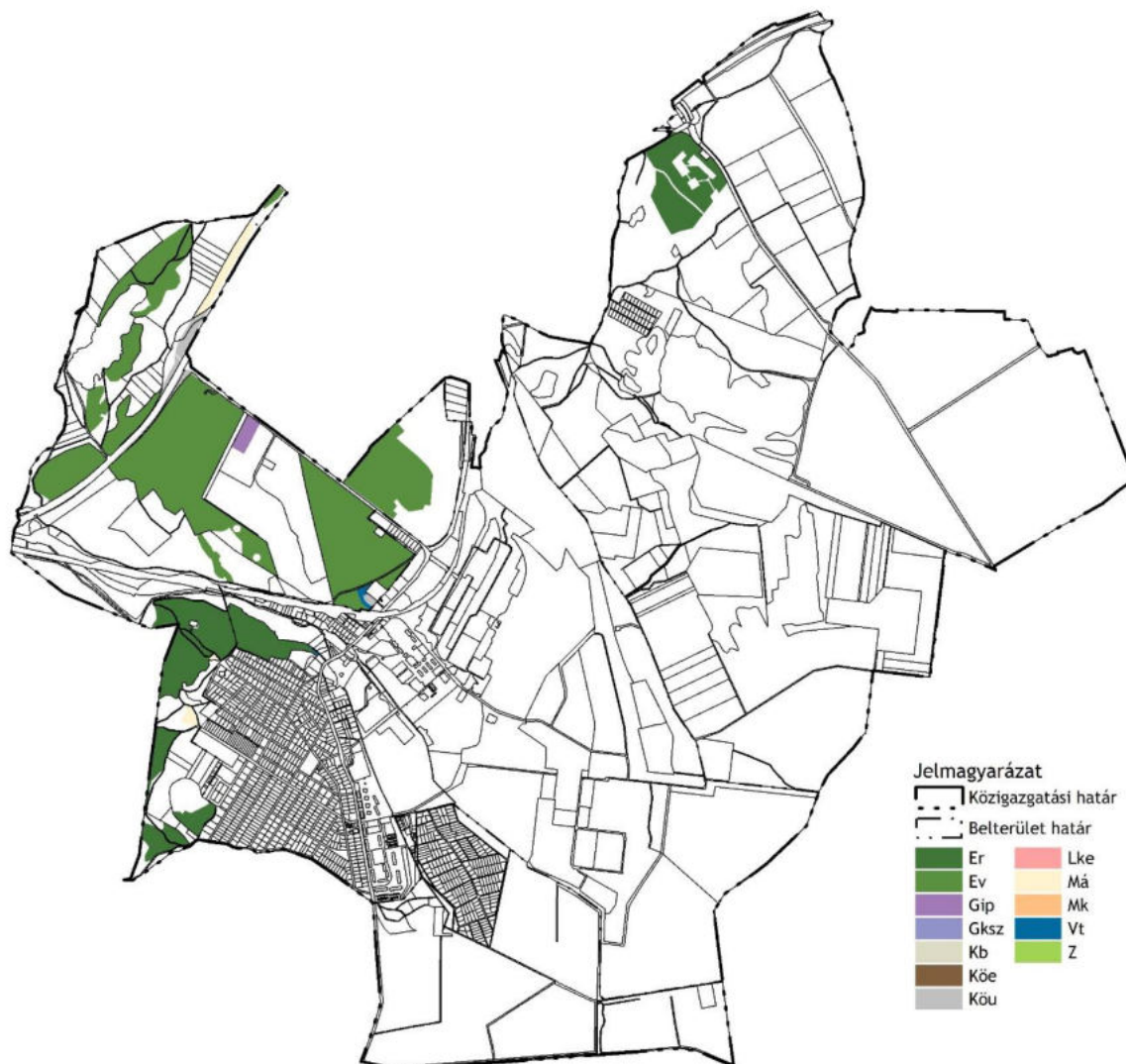
Ökológiai hálózat pufferterületének övezetbe eső övezetek

ERDŐK ÖVEZETE

Az erdők övezetére vonatkozó előírások a MATrT 29. §, 30.§ és 30/A. §-ában található. Az övezetbe több változó méretű foltszerű erdőterület tartozik, melyek főként Pétfürdő nyugati részén helyezkednek el. Az övezet többnyire rekreációs és védelmi célú erdőterületeket fed le, de kisebb arányban érint mezőgazdasági, ipari, gazdasági, közlekedési területeket is. A belterülethatár mentén kis mértékben érint lakóterületek és településközponti területeket is. A tényleges területhasználatnak is megfelelően az övezet szinte teljesen erdőterületbe sorolt, amelyet az alábbi táblázat igazol.

A település területén összesen 150,82 ha kiterjedésben került lehatárolásra erdők övezete, amely 95%-át a területrendezési törvény értelmében erdő területfelhasználási egységbe szükséges sorolni a településrendezési tervben.

Erdők övezetének területe (ha)	MATrT 29.§-ában előírt megfelelés (ha)	TRT-ben kijelölt terület (ha)
150,82	143,27 (95%)	148,09 (98,20%)

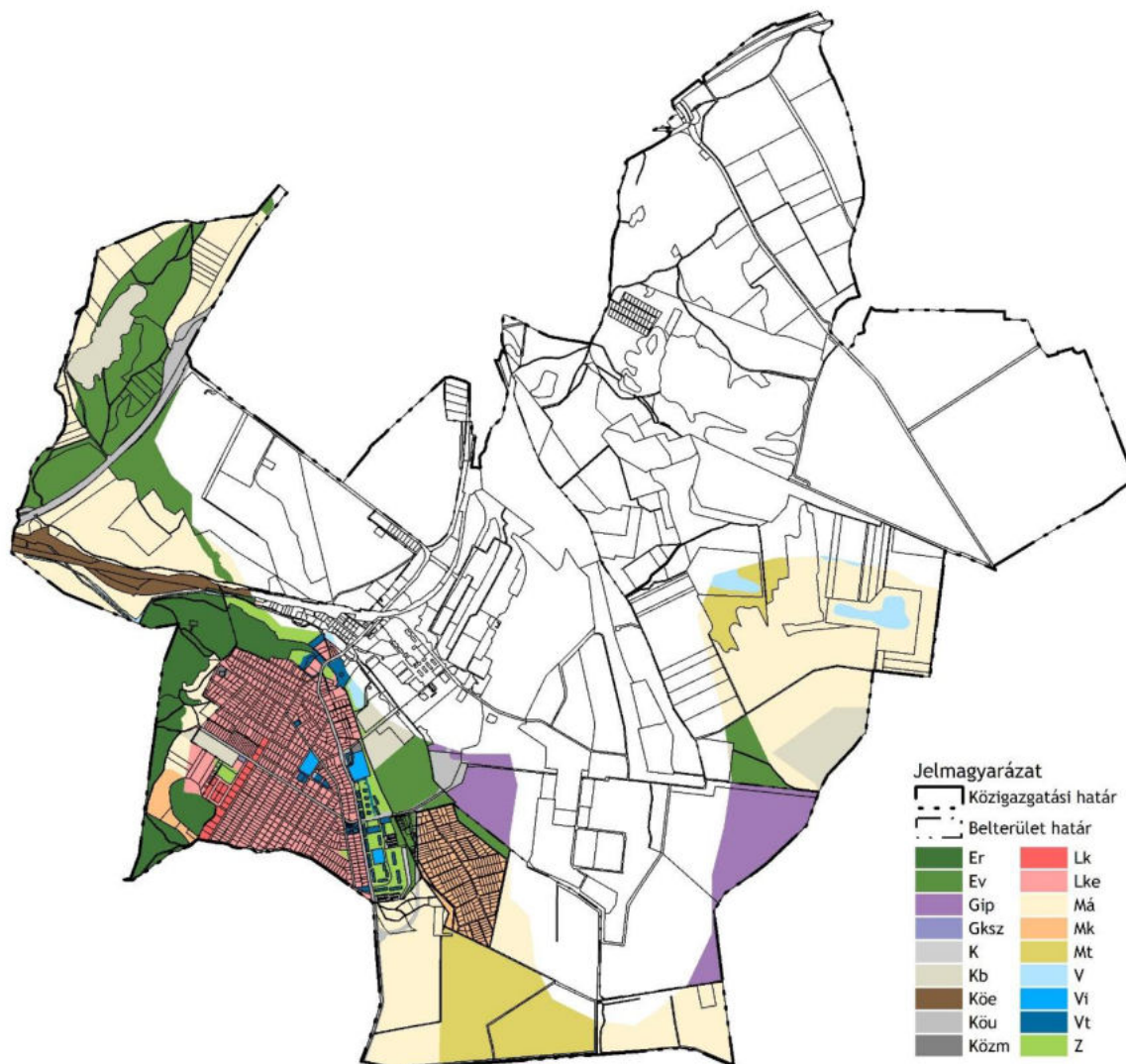


Erdők övezetébe eső övezetek

TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

A tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírások az MvM. rendelet 4. §-ban olvashatók. Az övezet Pétfürdő területének jelentős részét lefedi, ezáltal a belterületi lakóterületek szinte teljes egészét is. A kisvárosias és kertvárosias lakóterületeken kívül az övezet érint intézményi, településközponti, ipari és gazdasági területek is, valamint külterületen rekreációs és védelmi célú erdőterületeket, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, közlekedési és különleges területeket is.

Pétfürdő településképeinek védelméről szóló 1/2018. (I.30.) önkormányzati rendelet határozza meg a tájképvédelmi övezet területére vonatkozó településképi előírásokat. A rendelet 20. § (1) szerint a tájképvédelmi övezetben nem helyezhető el új felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmény és műtárgy.

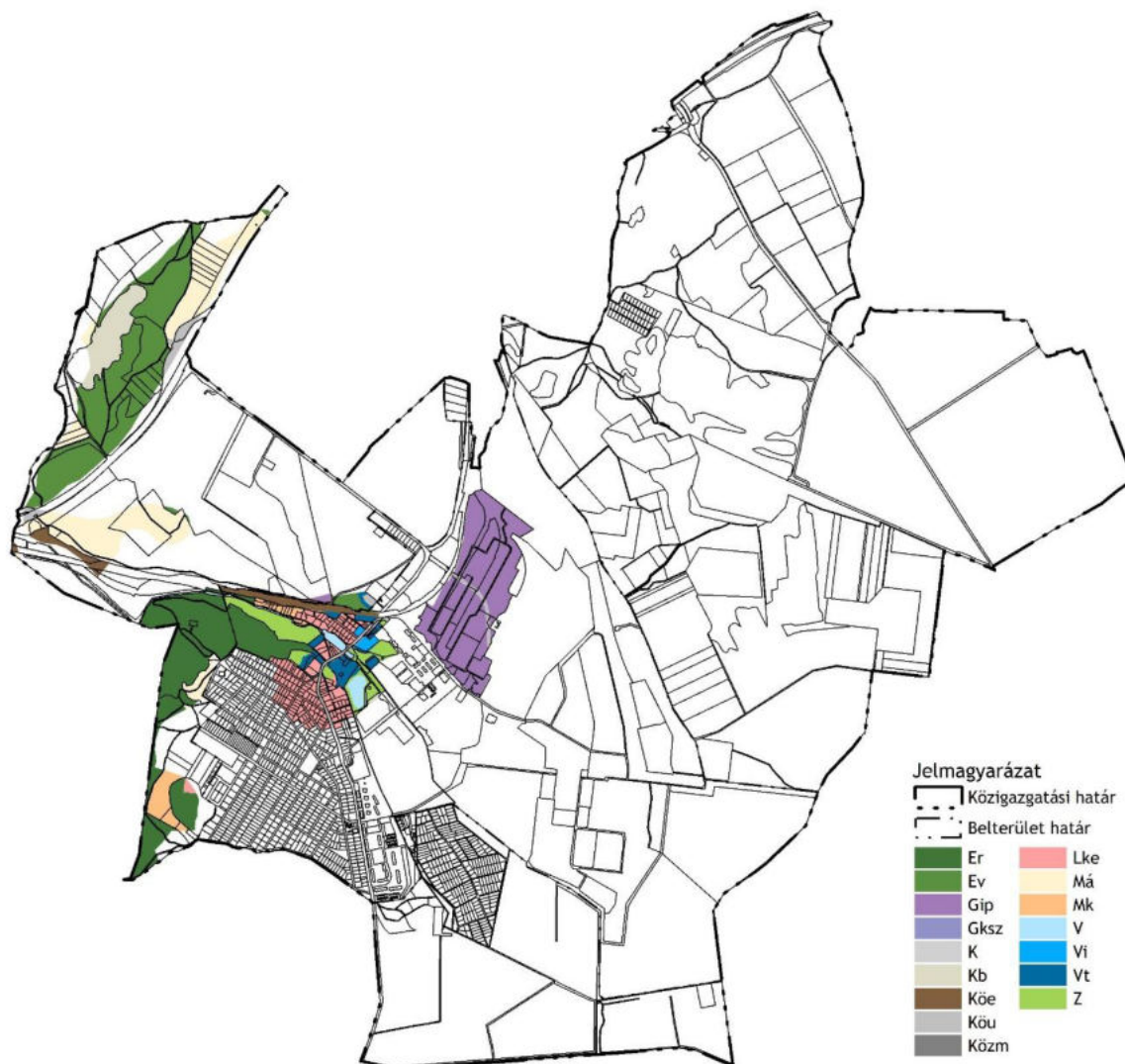


Tájképvédelmi terület övezetébe eső övezetek

VÍZMINŐSÉG VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

A vízminőség védelmi terület övezete Pétfürdő közigazgatási területét három nagyobb foltban érinti. A település északnyugati részén általános mezőgazdasági, a felhagyott bánya területét, közlekedési területeket és védelmi célú erdőterületeket fed le az övezet. Az övezet nyugati településrészen elhelyezkedő része érint külterületen rekreációs erdőterületeket, zöldterületet, általános és kertes mezőgazdasági területeket, belterületen pedig kertvárosias lakóterületeket, intézményi, településközponti és vízgazdálkodási területek is. A harmadik foltban a vízminőség védelmi terület övezete ipari gazdasági és közlekedési területeket fed le.

Az MvM rendelet 5. § (1) bekezdésben foglaltakról a VMTrT 6. § 5) bekezdése az alábbi módon rendelkezik: "Az országos vízminőség védelmi területre vonatkozó szennyvízelvezetési, kezelési igényeket a településrendezési eszközökben rögzíteni kell." A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet, valamint a 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet alapján Pétfürdő fokozottan érzékeny és kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik. A felszín alatti vizek védelméről a településtervezés készítése során gondoskodni szükséges.



Vízminőség védelmi terület övezetébe eső övezetek

8.3 VÁRMEGYEI¹ ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

Az alábbi táblázat a település MATrT által meghatározott, hatályos VMTrT-ben lehatárolt vármegyei övezetek általi érintettségét mutatja be.

Vármegyei övezet megnevezése	Pétfürdő érintettsége	Előírás
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem	MvM rendelet
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	igen	MvM rendelet
Földtani veszélyforrás terület övezete	nem	MvM rendelet
Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek		
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete	igen	VMTrT
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete	igen	VMTrT
Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete	nem	VMTrT
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete	nem	VMTrT

¹ Az Alaptörvény 11. módosítása értelmében 2023. január 1-től a megyék neve hivatalosan vármegyékre változott.

Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete	igen	VMTrT
Együtt tervezendő térségek övezet - Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete	igen	VMTrT

RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE

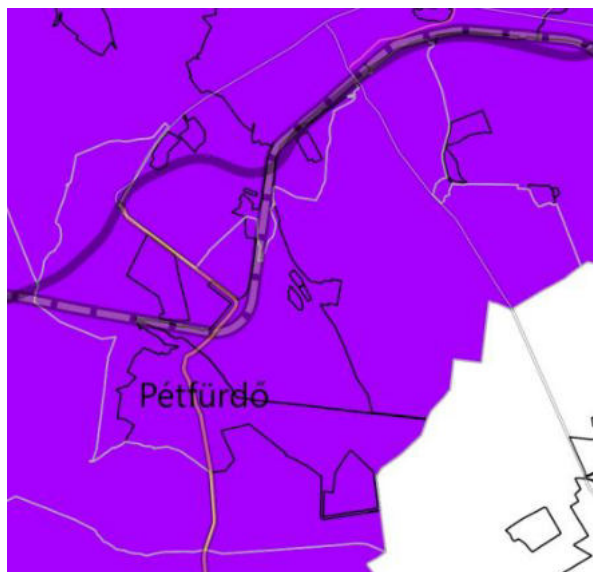


Rendszeresen belvízjárta terület övezete
(Forrás: MvM rendelet)

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 9.§ fogalmaz meg előírásokat. A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

Az övezet Pétfürdő közigazgatási területének keleti részét érinti, ahol a horgásztavak helyezkednek el, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre az övezetben.

GAZDASÁGFEJLESZTÉS KIEMELTEN TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETEINEK ÖVEZETE



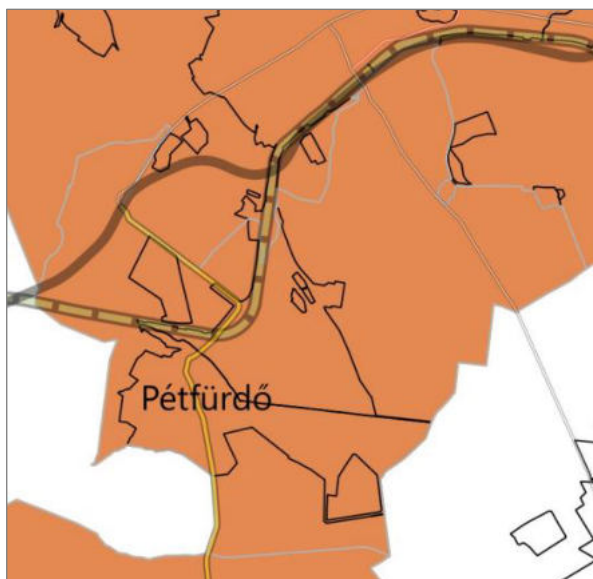
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete
(Forrás: MvM rendelet)

Az övezetre vonatkozó előírásokat a VMTrT 8.§ fogalmazza meg, mely szerint az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során azokon a kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „kiemelt fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.

Amennyiben új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, azt nem érintheti az ökológiai hálózat magterületének és ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete.

Pétfürdő Településfejlesztési Koncepcióját a nagyközség önkormányzata a 157/2012. (V.03.) számú képviselő-testületi határozatával fogadtak el. A dokumentumban a kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területek esetében nem határoz meg kiemelt fejlesztési területet.

INNOVÁCIÓS-TECHNOLÓGIAI FEJLESZTÉS KIEMELTEN TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE



Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete

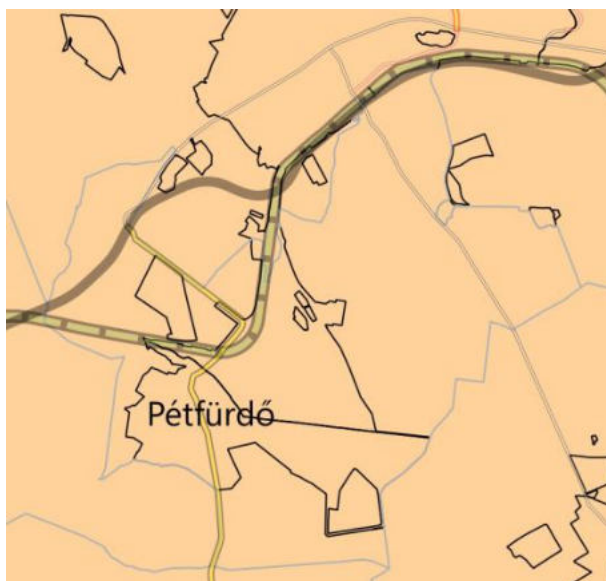
(Forrás: MvM rendelet)

Az övezetre vonatkozóan a VMTrT 9.§ fogalmaz meg előírásokat, mely szerint az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon az innovációs-technológiai fejlesztés céljára kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.

Új beépítésre szánt terület csak abban az esetben jelölhető ki, ha azt nem érinti az ökológiai hálózat magterületének és ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete.

Pétfürdő Településfejlesztési Koncepcióját a nagyközség önkormányzata a 157/2012. (V.03.) számú képviselő-testületi határozatával fogadtak el. A dokumentumban a kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területek esetében nem határoz meg kiemelt fejlesztési területet.

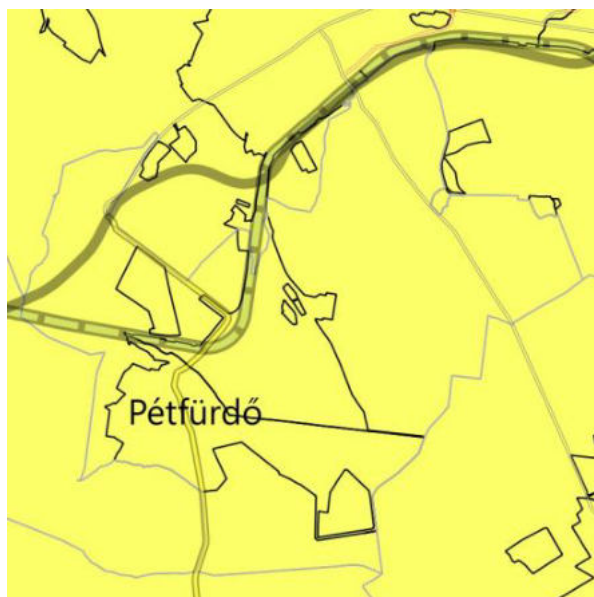
VESZPRÉM MEGYE VÁROSTÉRSÉGEINEK ÖVEZETE



Veszprém megye várostérségeinek övezete (Forrás: VMTrT)

Az övezetre vonatkozó VMTrT „12.§ előírások szerint Veszprém megye várostérségeit a megyei területfejlesztési koncepció határozza meg, és a településrendezési eszközöket.

Pétfürdő Veszprém vármegyén belül a járás településeivel együtt Várpalota várostérségének övezetéhez tartozik, mely térség tervezése együtt célszerű.

AZ „EURÓPA KULTURÁLIS FŐVÁROSA VESZPRÉM 2023” PROGRAM ÉRDEKÉBEN EGYÜTTMŰKÖDŐ TÉRSÉG TELEPÜLÉSEK ÖVEZETE

Az övezetbe az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” programban önkéntesen együttműködő települések tartoznak, amelyek a program sikerét szem előtt tartva középtávú településfejlesztési dokumentumaikat összehangolják a térségi fejlesztési célok és a területi potenciálok hatékony kihasználása érdekében.

Pétfürdő Veszprém vármegye majdnem minden településével együtt az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések közé tartozik.

*Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete
(Forrás: VMTrT)*

8.4 ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK, A KIJELÖLÉSEK INDOKLÁSA

Az új beépítésre szánt területek kijelölése során számos magasabb rendű jogszabályi előírásnak kell megfelelni.

8.4.1 A MATRT ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK KIJELÖLÉSÉRŐL SZÓLÓ ELŐÍRÁSAI

MATrT 12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt - jellemzően mezőgazdasági - területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”

új beépítésre szánt terület kijelölése			
Változás sorszáma	Településrendezési eszközökben kijelölt területfelhasználás	Településtervben kijelölt területfelhasználás, településrendezési terv építési övezete	Terület nagysága (ha)
A46	Zöldterület	Kereskedelmi szolgáltató terület	2,46
A51	Zöldterület	Különleges beépítésre szánt terület- garázs	0,01
A60	Védelmi erdőterület	Egyéb ipari terület	4,40
Összesen			6,87

Az új beépítésre szánt területek a település közigazgatási határához 250 méternél tovább kerültek kijelölésre.

Az új beépítésre szánt területek kijelölése zöldterület és védelmi erdőterület megszüntetésével járt, így a MATrT 12.§ (2) bekezdése és a Méptv 7.§ (2) bekezdése szerint:

Méptv „7.§ (2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.”

MATrT „12.§ (2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.”

A településen összesen 6,89 ha nagyságú területen történik új beépítésre szánt terület kijelölése, emellett 8,85 ha nagyságban történik visszalépés beépítésre szánt be nem épített gazdasági ipari területeken, ahol a településterv készítése során zöldterület és védelmi erdőterület terület kerül kijelölésre. A visszasorolt terület több, mint 1.25-szöröse az új beépítésre szánt területnek, így a MATrT előírásainak megfelel a kijelölés.

A településterv készítése során számos visszasorolás történt a településen, mely meghaladja az új beépítésre szánt terület nagyságát. A területek elhelyezkedését a következő oldalon található ábra mutatja be. A területek átsorolása a MATrT vonatkozó előírásainak megfelel.

korábban beépítésre szánt be nem épített területeken újonnan kijelölt zöldterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület és természetközeli területek			
Változás sorszáma	Településrendezési eszközökben kijelölt területfelhasználás	Településtervben kijelölt területfelhasználás, településrendezési terv övezete	Terület nagysága (ha)
B123	Egyéb ipari terület	Zöldterület	3,18
B124	Egyéb ipari terület	Védelmi erdőterület	5,67
Összesen:			8,85




Új beépítésre szánt területek (narancs jelölés) és a csereterületek (zöld jelölés) elhelyezkedése Pétfürdőn

8.4.2 A MÉPTV 8.5 ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEI

Előírás		Megfelelés indoklása
„(1) A zöldterület övezet nagysága	a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és	Az új beépítésre szánt területek kijelölése következtében a település közigazgatási területén belül a zöldterület övezetek összesített nagysága nem csökken (a változások során 2,57 ha kerül kivonásra zöldterületből, 3,18 ha kerül zöldterületbe),
	b) a településen - ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg - nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.	A településen (az erdőterületeket is beleszámolva) 2 nem kevesebb, mint a beépítésre szánt területek 3%-a, (a területi mérleg alapján a beépítésre szánt területek 3%-a (462,98*0,03) 13,89 ha, a településen kijelölt zöldterületek és erdőterületek nagysága 29,87 ha + 227,73 ha= 257,6 hektár.)
(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a	a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,	Az új beépítésre szánt terület során kijelölt új lakóterület nem került kijelölésre, a vegyes terület építési övezetek a települési területhez csatlakozva kerültek kijelölésre.

²419/2021.(VII.15.) 18.5 (2a) A zöldterület beépítésre szánt területhez viszonyított százalékának megállapítása során, a zöldterület övezet mellett az erdőterület övezetét és a természetközeli terület övezetét lehet figyelembe venni.

<i>következő szempontok alapján kell kijelölni:</i>		
	<i>b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott ahol ez fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és</i>	A települések beépítésre szánt területei között - ahol ez fizikailag lehetséges - a beépítésre nem szánt területekből álló, legalább 500 méteres zöldgyűrű fennmaradt, biztosítva a szomszédos településekkel való összenövés elkerülését.
	<i>c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.</i>	A tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében az adott fejlesztés céljára alkalmas barnamezős terület nem áll rendelkezésre,  (Forrás: https://www.oeny.hu/oeny/barka/map.html)
<i>(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal - amely a településrendezési terv mellékletét képezi - igazolni kell:</i>	<i>a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,</i>	Az előírások teljesülését az önkormányzat külön határozatával igazolta.

	<i>b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,</i>	Számítással igazolásra került, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke a módosítás következtében nem csökken. A település biológiai aktivitásértéke 109,50. (lásd 7. 7 A módosítással érintett területek bemutatása és a biológiai aktivitásérték eredménye c. fejezet.)
	<i>c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll - vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek -, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,</i>	Új lakóterület nem kerül kijelölésre.
	<i>d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és</i>	A település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad vagy barnamezős terület, amely a tervezett rendeltetésnek és használatnak megfelelne.
	<i>e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.</i>	A módosítás megfelel a MATrT új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek, lásd 8.4.1. A MATrT új beépítésre szánt területek kijelöléséről szóló előírásai c. fejezet.

(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítési véleményében - részletes indoklás mellett - felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.”

Új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a MATrT 13.§ (1)-(2) bekezdés előírásainak is meg kell felelni:

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.

Az E-TÉR adatszolgáltatás alapján nem található sem a Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területek, sem az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter szerinti I. és II. osztályú területekhez tartozó földrészlet a településen, így a MATrT 13.§ (1)-(2) bekezdés előírásai nem relevánsak.

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

9 KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

9.1 A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETÉRTÉKELÉSI FOLYAMATA

9.1.1 ELŐZMÉNYEK, KAPCSOLÓDÁS A TERVEZÉSI FOLYAMATOKHOZ

Pétfürdő Község Képviselő-testülete a településterv (TFT és TRT) elkészítéséről döntött, amelyeknek elkészítésével a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg. Az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Skvr.) 1. számú melléklete rendelkezik a környezeti vizsgálat lefolytatására kötelezett tervek és programok köréről, amelyben „A település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv” is beletartozik. Ennek megfelelően a felülvizsgálathoz kapcsolódóan a környezeti vizsgálat lefolytatása mindenképp szükségessé vált. A környezeti értékelés tematikája a Korm. rendelet 4. számú mellékletében megjelölt tartalmi követelmények szerint készült.

A Tervezők a településterv véleményezési szakaszának anyagát elkészítették, mellyel párhuzamosan elkészült jelen környezeti vizsgálat, a tematika kapcsán beérkezett véleményekben foglaltak figyelembevételével.

9.1.2 JAVASLATOK HATÁSA A TERVMÓDOSÍTÁS KÉSZÍTÉSÉRE

A környezeti értékelésben megfogalmazott javaslatok nagy része elfogadásra került, s beépült a településtervbe. A javaslatok másik része nem a településterv elkészítésére vonatkozik, hanem annak alkalmazása során Pétfürdő épített és természeti értékeinek megóvását, a települési környezet javulását elősegítendő - szolgál mankóként.

9.1.3 A KÖRNYEZET VÉDELMEÉRT FELELŐS SZERVEK ÉS A NYILVÁNOSSÁG ÁLTAL ADOTT VÉLEMÉNYEK, SZEMPONTOK FIGYELEMBEVÉTELE

A véleményt adó államigazgatási szervek a - Skvr. 3. számú mellékletében megnevezett - környezet védelméért felelős szervek. A javaslatok többségében a jogszabályi előírások betartására irányultak, valamint az Skvr. 4. mellékletében meghatározott tartalmi követelményeknek való megfelelésre hívták fel a figyelmet.

9.1.4 A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS FENNTARTHATÓSÁGI ÉRTÉKRENDJE

Pétfürdő környezeti értékelésének készítése során az alábbi környezetvédelmi és fenntarthatósági dokumentumok (V. Nemzeti Környezetvédelmi Program, Nemzeti Fenntartható Fejlődési Keretstratégia, Nemzeti Éghajlatváltozási Stratégia) fenntarthatósági elveit vették alapul a Tervezők. A változtatások a település meglévő állapotához igazodnak.

9.1.5 ALKALMAZOTT MÓDSZER, FELHASZNÁLT ADATOK

Az alkalmazott módszer a Skvr. tartalmi követelményeinek, valamint a hazai tervezési eljárásoknak megfelelő. A felhasznált adatok tekintetében a Tervezők a környezet védelméért felelős szervek előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett véleményeire, az azokban közölt adatokra, valamint a helyszíni bejárás során szerzett tapasztalataikra támaszkodtak.

9.2 A TELEPÜLÉSTERV KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS IGENYLŐ VÁLTOZÁSAINAK AZONOSÍTÁSA

Pétfürdő területén a településterv készítése során 21 övezeti változás történt, melyek a 7. *A módosítással érintett területek bemutatása és a biológiai aktivitásérték eredménye fejezetben* kerültek bemutatásra. Egyes esetekben a valós állapothoz való igazítás történik, illetve a lakosság és az Önkormányzat fejlesztési szándékait igyekszik lehetővé tenni a változás. A változásokat követően, Pétfürdő biológiai aktivitásértéke +107,82.³

A településterv készítésének fő célkitűzéseit, szempontrendszerét és a terv környezettel való kapcsolatát az 1.4. *Szabályozási koncepció fejezet* részletesebben kifejti.

³ A biológiai aktivitásérték változását az alátámasztó munkarészek mutatják be, a településtervezési szabályzat, illetve a településrendezési jogszabályok alapján a HÉSZ-ben azonban '0' érték szerepel.

9.3 AZ ÉRINTETT TERÜLETEK KÖRNYEZETI JELENLEGI ÁLLAPOTÁNAK BEMUTATÁSA

9.3.1 KÖRNYEZETI ÁLLAPOT

Részletesen lásd: Megalapozó vizsgálat
16. Környezetiállapot-jellemzők

9.3.2 TERMÉSZETI ÁLLAPOT, TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

Részletesen lásd: 3.1.
Táj- és természetvédelem

9.3.3 ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Részletesen lásd: 2.
Az épített környezet fejlesztése és az épített örökség megőrzése és
Műemlékvédelmi és örökségvédelmi hatástanulmány

9.4 A TELEPÜLÉSTERV VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA

A környezeti elemekre gyakorolt várható hatásokat lásd
9.4.5. Tervi elemek részletes értékelése, a várható jelentős környezeti (közvetlen és közvetett)
hatások fejezetében

9.4.1.1 A VALÓSZÍNŰSÍTHETŐEN JELENTŐSEN ÉRINTETT TERÜLETEK KÖRNYEZETI JELENLEGI ÁLLAPOTÁNAK BEMUTATÁSA

Pétfürdő településtervében kijelölt, védett természeti területeket érintő változásokat és azok várható hatásait az alábbi táblázat mutatja be részletesen. Általánosságban elmondható, hogy a változtatások jellemzően a tényleges területhasználathoz igazodó övezetek kijelölését célozzák, így a természeti területek állapotára, jellegére várhatóan nem fejtenek ki káros hatást, illetve, a felsőbbrendű jogszabályoknak való megfelelés érdekében történnek. Az országos ökológiai hálózathoz tartozó területeken új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, kis részen, a természetet várhatóan jelentősen nem befolyásolható, különleges beépítésre nem szánt terület. turisztikai terület jelölése történik.

Pétfürdő településtervét érintő változások vizsgálata:

Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	érintett táji-, és természetvédelmi lehatárolások	Jelenlegi, természetbeni állapot	változás várható hatásai
Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület					
A46	Zöldterület	Kereskedelmi szolgáltató terület		A terület füves, elszórtan fák találhatóak rajta, valamint a Nitrogénművek Zrt. egy épülete.	A változást követően, a terület tulajdonosa kamionok számára szeretne parkolóhelyet kialakítani, ami a burkolt területek megnövekedésével fog jární.
A51	Zöldterület	Különleges beépítésre szánt terület		A terület gyepvel borított, keleti végében bozótos található.	Az ingatlanon a szomszédos garázs területek bővítése tervezett.

A60	Védelmi erdőterület	Egyéb ipari terület		A terület erdővel borított, helyenként vaddisznó túrások és ösvények láthatóak rajta. Észak-keleti határában a Nitrogénművek Zrt. vízműépülete található.	Az ingatlanon jelenleg a Nitrogénművek Zrt. vízmű épülete áll. Jelenleg nem áll rendelkezésre információ a terület beépítettségének növelésére vagy fejlesztésére vonatkozóan, ugyanakkor a jövőben lehetőség lesz a terület magasabb százaléku beépítésére.
Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt terület					
B116	Egyéb ipari terület	Zöldterület		A terület gyepvel borított, építmény nem található rajta.	A területen jelenleg nincs tervben fejlesztés, azonban, a jövőben közkertként, a környezetében lévő ex lege védelem alatt álló láp ismertetőhelyeként is funkcionálhat majd.
B203	Egyéb ipari terület	Védelmi erdőterület		A terület erdővel és gyepvel borított. Rajta építmények nincsenek.	A területen már megindult az erdős vegetáció kialakulása; hosszabb távon teljes erdőborítottság valószínűsíthető.
B33	Kertvárosias lakóterület	Közúti közlekedési terület	tájképvédelmi terület övezete,	A terület gyepvel, bokrokkal borított, építmény nem található rajta.	A változással, egy esetleges fejlesztés esetén, a területen burkolt út lesz kialakítva, mellyel megszűnik a zöldterület. A terület méretéből adódóan, a környezeti elemekre nem lesz hatással.
B66	Településközpont terület	Vasútállomás terület	tájképvédelmi terület övezete,	A terület gyepesített, fákkal borított, valamint közműépület található rajta.	Az ingatlanon nem várható fejlesztés.
Beépítésre szánt területek átsorolása					
C26	Kertvárosias lakóterület	Kisvárosias lakóterület	tájképvédelmi terület övezete,	Az ingatlanok beépítettek, rajtuk földszint plusz egy emeletes sorházak állnak.	Az ingatlanokon nem várható fejlesztés.
C28	Kertvárosias lakóterület	Településközpont terület	tájképvédelmi terület övezete,	A területen burkolt utak lettek kialakítva.	Az ingatlanokon nem várható fejlesztés.
C50	Településközpont terület	Kisvárosias lakóterület		Az ingatlanok beépítettek, rajtuk földszint, plusz két szintes, többlakásos társasházak állnak.	Az ingatlanokon nem várható fejlesztés.

C51	Településközpont terület	Kertvárosias lakóterület	tájképvédelmi terület övezete,	Az ingatlanok jelenleg is beépítettek, rajtuk földszintes családiházak találhatóak.	Az ingatlanokon nem várható fejlesztés.
C53	Településközpont terület	Intézményterület	tájképvédelmi terület övezete,	A telkek már beépültek, rajtuk Pétfürdő intézményei foglalnak helyet.	Az ingatlanokon nem várható fejlesztés.
C75	Kereskedelmi szolgáltató terület	Kertvárosias lakóterület	tájképvédelmi terület övezete,	Az ingatlan jelenleg beépítetlen, gyeppel, bozóttal fedett.	A területen lehetőség nyílik kertvárosias beépítés kialakítására, amely a zöldfelületi arány növekedésével jár.
Beépítésre nem szánt területek átsorolása					
D130	Általános mezőgazdasági terület	Vízgyűjtőterület	országos ökológiai hálózat pufferterületének területe, országos ökológiai hálózat magterületének területe, ex lege védett láp, tájképvédelmi terület övezete,	A területeken természetes növényzet és vízfelület található.	A területen nem várható fejlesztés. A természetbeni állapotnak megfelelő övezet kijelölésével biztosítható, hogy a terület nem lesz mezőgazdasági célokra hasznosítva.
D132	Általános mezőgazdasági terület	Különleges beépítésre nem szánt terület	országos ökológiai hálózat pufferterületének területe, országos ökológiai hálózat magterületének területe, tájképvédelmi terület övezete,	Az ingatlanok nem állnak művelés alatt, növényzetük gyepes, bozótos.	Pétfürdőn 2 területen jelöl a terv új különleges beépítésre nem szánt területet. A 0234/3 és 0234/4 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosa szabadidő eltöltésére alkalmas területet és kisméretű szállásokat szeretne kialakítani területén. Míg, a 0279/1 hrsz-ú telken, a fejlesztő napelemes kiserőmű kiépítését tervezi.
D135	Általános mezőgazdasági terület	Tájképvédelmi terület	országos ökológiai hálózat pufferterületének területe, ex lege védett láp, tájképvédelmi terület övezete,	Az ingatlanok nem hasznosítottak, rajtuk többnyire természetes növényzet, gyep található.	A területen nem várható fejlesztés. A tájképvédelmi terület kijelölésével, a területeken a továbbiakban nem lesz lehetőség az építmények elhelyezésére.

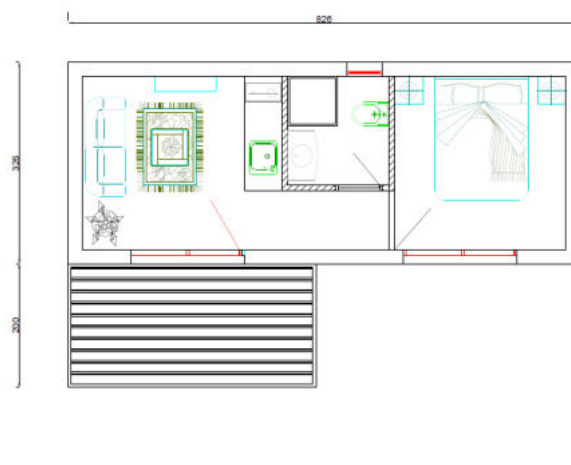
D152	Vízgyűjtőterület	Tájgyűjtőterület mezőgazdasági terület	tájvédelmi terület övezete,	Az ingatlanok gyeppel, fákkal borítottak, az 1744/4 hrsz-ú ingatlanon vízműépítmény helyezkedik el.	A területen nem várható változás.
D165	Vízgyűjtőterület	Tájgyűjtőterület mezőgazdasági terület	országos ökológiai hálózat pufferterületének területe, országos ökológiai hálózat magterületének területe,	A területek gyeppel, természetes vegetációval fedettek.	A területen nem várható változás, többletjogok nem kerülnek az ingatlanokhoz.
D174	Természetközeli terület	Tájgyűjtőterület mezőgazdasági terület	országos ökológiai hálózat pufferterületének területe,	az ingatlanon természetes vegetáció található.	A területen nem várható változás.
D176	Természetközeli terület	Tájgyűjtőterület mezőgazdasági terület	országos ökológiai hálózat magterületének területe, ex lege védett láp,	A területek vízzel és természetes vegetációval borítottak.	A területen nem várható változás.
D180	Természetközeli terület	Tájgyűjtőterület mezőgazdasági terület	országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe, országos ökológiai hálózat pufferterületének területe, országos ökológiai hálózat magterületének területe, ex lege védett láp, tájvédelmi terület övezete,	A területek természetes gyeppel, bozóttal fedettek.	A területen nem várható változás.
D46	Zöldterület	Közlekedési terület		A területen burkolt utak lettek kialakítva.	A területen már kialakítottak burkolt utakat, további fejlesztések nem várhatók.

9.4.1.2 VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK TERMÉSZETVÉDELMI LEHATÁROLÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEN

Két változással érintett területet érint az országos ökológiai hálózat magterületének lehatárolása. A 0238/3 és 0238/4 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa ingatlanjai egy részén különleges beépítésre nem szánt terület- turisztikai terület övezete és vízgyűjtőterület övezet kijelölését kezdeményezi, jelenleg általános mezőgazdasági terület övezetben lévő telkein.

A fejlesztő a területen már jelenleg is meglévő tó bővítését tervezi, melyet a TRT vízgyűjtőterület övezetbe sorol. Emellett, területén szabadidő eltöltésére és pihenésre alkalmas turisztikai terület kialakítását tervezi. A terület déli részén, a tó körül stégeket és könnyűszerkezetes, kisméretű szállásokat tervez elhelyezni.

Az ingatlanok közútról megközelíthetőek, melyek mentén az ivóvíz és elektromos áram is beköthető a telkekre. A tervezett épületek szennyvíz elvezetését épületenként elhelyezett, zárt rendszerű szennyvíztartály biztosítja majd. A beruházás célja, hogy a látogatók a természetes környezetet élvezhessék, annak tiszteletben tartása mellett.



Beépítési javaslat (forrás: Dr. Szabó-Kirdas Fruzsina)

Beépítési javaslat (forrás: Dr. Szabó-Kirdas Fruzsina)

A fejlesztés az országos ökológiai hálózat magterületének lehatárolásának figyelembevételével készül. Annak érdekében, hogy a változás minél kisebb területet érintsen, a TRT csak a fejlesztéshez szükséges minimális terület övezeti besorolását módosítja.

Hrsz.	Hatályos övezeti besorolás	Teljes terület (ha)	Tervezett övezeti besorolás	Terület (ha)
0238/3	Má	13,26	Vg-1	3,08
			Kb-Tur-1	1,76
			Má-1	8,41
0238/4	Má	1,00	Kb-Tur-1	1,00

9.4.2 A TELEPÜLÉSTERV EGÉSZÉNEK ÁLTALÁNOS ÉRTÉKELÉSE

9.4.2.1 NEMZETKÖZI CÉLOKKAL VALÓ KAPCSOLATOK VIZSGÁLATA

A nemzetközi dokumentumok közül a legfontosabb az ENSZ Fenntartható Fejlődés Keretrendszere (Agenda 2030), melyet a Program kidolgozása során is figyelembe kellett venni. A Keretrendszer alapjait a kiegyensúlyozott társadalmi fejlődés, a tartós gazdasági növekedés és a környezetvédelem képezik.



Fenntartható fejlődési célok (Forrás: <https://globnev.hu/fenntarthato-fejlodesi-celok>)

A településterv módosítása és a tervezett fejlesztések az alábbi célokhoz kapcsolódik elsősorban:



Nemzeti Fenntartható Fejlődés Keretstratégia célkitűzései

A fenntartható fejlődés az emberek életminőségének hosszú távú és tartós megőrzését, illetve javítását célozza. A Nemzeti Fenntartható Fejlődési Keretstratégia (NFFS) a társadalom fejlődésének egy ennek megfelelő pályára való állítását elősegítő, hosszú távú, keretstratégiai jellegű dokumentum, mely valamennyi társadalmi, gazdasági és környezeti területre egy pozitív, fenntartható, társadalmasítható jövőképpnek megfelelő eszközrendszert és reformkeretet vázol fel.

A nemzet fenntarthatósági politikájának átfogó célja a folytonosan változó társadalmi-humán-gazdasági-természeti külső környezethez való alkalmazkodóképesség feltételeinek biztosítása, az ahhoz szükséges kulturális adaptáció minőségének javítása.

A négy alapvető nemzeti erőforrás területén a célok rendszere a következő.

Emberi erőforrások:

Cél a népességében stabil, egészséges, a kor kihívásainak megfelelő készségekkel és tudással rendelkező emberek alkotta, a kirekesztettséget fokozatosan csökkentő társadalom

Társadalmi erőforrások

Cél a fenntarthatóságot támogató kultúra kialakítása, a fenntartható társadalom szempontjából pozitív értékek, erkölcsi normák és attitűdök erősítése. Mivel minden társadalom környezete folyamatosan változik, e változáshoz saját önazonosságunk megtartása mellett alkalmazkodnunk kell. Ebből fakadóan karban kell tartanunk azon ismereteinket, amelyek a közösség összetartozását és fennmaradását szolgálják.

Természeti erőforrások

A környezeti eltartóképességet mint a gazdálkodás korlátját kell érvényesíteni.

Gazdasági (fizikai) erőforrások

Fontos az önrendelkezés megfelelő szintjének fenntartása a gazdaságpolitikai döntésekben. Cél a fizikai tőke szelektív gyarapítása, a közösségi tőkejavak amortizációjának pótlása.

Kiemelt feladat a vállalkozói réteg megerősítése, a hazai tőkebefektetések fokozatos növelése, külföldi kitértségünk csökkentése. Fontos a lokalizáció és a nemzetközi gazdasági kapcsolatok kihasználása közötti ésszerű arány megteremtése, a helyi gazdasági kapcsolatok (pl. város és vidéke) erősítése.

Nemzeti Környezetvédelmi Program célkitűzései

A program kidolgozásáról, céljáról, tartalmáról és megvalósításáról a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény rendelkezik. A jelenleg hatályos 5. Nemzeti Környezetvédelmi program (a továbbiakban: NKP) 2021 és 2026 közötti időszakra szól. Az Országgyűlés a 62/2022. (XII.9.) OGY határozattal fogadta el az NKP-5-öt:

A program a hosszú távú jövőképet az NFFK által megfogalmazott illetve a 7. Környezetvédelmi Akcióprogram tagországokra meghatározott jövőképből vezeti le. E két meghatározó jövőkép már önmagában is egyértelmű alapot, meghatározó kiindulási pontot jelent a Program víziójának megfogalmazásához. Mindamellett fontos figyelemmel lenni az Alaptörvényben megfogalmazottakra, nemzetközi kötelezettségeinkre, illetve más hazai stratégiai dokumentumok célrendszerére is.

A Program átfogó célkitűzése Magyarország környezeti állapotának javítása és a fenntartható fejlődés környezeti feltételeinek biztosítása. Stratégiai céljai:

1. Az emberi egészség és az életminőség környezeti feltételeinek javítása, a környezetterhelés hatásainak csökkentése.
2. Természeti értékek és erőforrások védelme, helyreállítása, fenntartható használata.
3. Az erőforrás-takarékosság és -hatékonyság javítása, a gazdaság zöldítése és körforgásos működésének erősítése.
4. A környezetbiztonság javítása.

Horizontális céljai:

1. A társadalom környezettudatosságának növelése.
2. Az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodási képesség erősítése.

A Program stratégiai és horizontális céljainak elérését 22 stratégiai területen, illetve 9 stratégiai eszköznél meghatározott célok és intézkedések biztosítják.

A Program elsősorban a 2026-ig tartó időszakra szól, de annál hosszabb távra is kitekint, hozzájárulva a 2030-ig (pl. 2030-ra a kéndioxid kibocsátás 73%-os csökkentése 2005-höz képest, min. 21% megújuló energia-részarány 2030-ra), illetve 2050-ig (Magyarország klímasemlegessé tétele 2050-ig) szóló célkitűzések eléréséhez.

9.4.2.2 HELYI CÉLOKKAL VALÓ KAPCSOLATOK VIZSGÁLATA

Pétfürdő Településfejlesztési terve

Pétfürdő fejlesztési tervében meghatározó szerepe van a természeti értékek megőrzésének, fenntartható módon való fejlesztésének. Ez a téma a település célrendszerének horizontális céljai között szerepel, így minden, a Pétfürdőt érintő fejlesztés esetében figyelembe kell venni a természeti értékek védelmét is.

Pétfürdő fejlesztési tervének főbb, a környezetet érintő céljai:

- Természeti, táji értékek védelme
- Környezetvédelem, állatvédelem támogatása
- Sport, rekreáció, szelíd turizmus erősítése
- Infrastruktúra modernizálása

A célok között megjelenik a területi fejlesztések eléréséhez a lakosok, gazdák szemléletformálására is szükség lesz. Mind a szelíd turizmus előtérbe helyezése, mind a környezetvédelem előtérbe helyezése kiemelt fontosságú feladat, a lakosság környezetéhez való hozzáállása nagyban befolyásolja a természeti értékek hosszú távú fennmaradásának elősegítését.

9.4.3 A TELEPÜLÉSTERV RÉSZLETES ÉRTÉKELÉSE, A KÖRNYEZETI KÖVETKEZMÉNYEK FELTÁRÁSA, ÉRTÉKELÉSE:

A következő fejezetben a településen fennálló környezeti konfliktusok kezelésére tett javaslatok, illetve a terv megvalósítása következtében várható fellépő, környezetre káros hatások csökkentésére vonatkozó tervi megoldások kerülnek bemutatásra.

A várható hatások minősítését az MI 1345-1990 jelű műszaki irányelvekben leírtak szerint, és az MI 10-504-1/1992. műszaki irányelv minősítési kategóriáit alkalmaztuk, melyeket a következő táblázatban foglaltunk össze. Minősítési kategóriák:

Minősítési kategória jele	Minősítési kategória neve	Az alapállapothoz viszonyított változás jellemzése	Határértékhez viszonyított jellemzés
J	Javító	Mérhető, észlelhető javulás	Határérték alatt
H	Helyreállító	Környezet visszakerülése az eredeti állapotba	Határérték alatt
S	Semleges	A változás nem mérhető, vagy nem észlelhető	Határérték alatt
E	Elviselhető	A változás a határérték, vagy a szakmailag elvárható határérték alatt marad	Határérték alatt
T	Terhelő	A rövid ideig tartó hatás szignifikáns változást nem okoz, de a hosszú ideig tartó igen. A változás a hatás elmúlásával megszűnik	Határérték közelben, vagy átmenetileg határértékben
V	Veszélyeztető	A rövid ideig tartó hatás szignifikáns változást okoz, amely a hatás elmúlásával nem szűnik meg	Átmenetileg határérték felett
K	Károsító	Rövid vagy hosszú ideig az állapotot vagy szakmai elvárást meghaladó hatás	Folyamatosan határérték felett

Pétfürdő település esetében, a terv megvalósítása esetén kiváltandó környezeti hatások értékelése:

Értékelési szempont	Környezeti hatás értékelése	Megjegyzés	Környezetre káros hatások csökkentésére vonatkozó tervi megoldások
Szerkezeti, tájszerkezeti elhelyezés	H	A településen a beépítésre szánt területek övezeti rendszere felülvizsgálatra kerül, a tényleges beépítésnek megfelelő övezeti besorolásokkal hosszú távon biztosítható, hogy a település szerkezete megmaradjon.	
	H	Pétfürdő külterületén, értékes tóhálózat és nádas, vizenyős területek találhatóak. A TRT, övezeti rendszerével igyekszik lekövetni a valódi területhasználatot, továbbá megfelelni a felsőbbrendű jogszabályoknak. A településen új övezetként jelenik meg a tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezet, melyen cél az ökotudatos gazdálkodás előtérbe hozása.	Az újonnan bevezetett tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetben, az általános mezőgazdasági terület övezettel ellenben, a TRT nem teszi lehetővé építmények elhelyezését. Így biztosítható, hogy a kialakult tájat ne törhessék meg építmények. A TRT nem teszi lehetővé az országos ökológiai hálózat magterületének és az ex lege lap területének 50,0 méteres környezetében az építmény elhelyezését.
Településkép	H	A TRT készítése során a beépítésre szánt területek övezeti rendszere felülvizsgálatra kerül. Több esetben a természetbeni állapothoz igazodó, esetenként szigorúbb övezet került jelölésre, mely védi a jelenlegi településkép megtartását.	
	H	A felsőbbrendű jogszabályoknak megfelelően, a HÉSZ részét képezik a településképi előírások. A korábbi Településképi rendelet felülvizsgálatra és a valós településképnek megfelelően átfogalmazásra került.	

Értékelési szempont	Környezeti hatás értékelése	Megjegyzés	Környezetre káros hatások csökkentésére vonatkozó tervi megoldások
Környezeti elemek	S	A TRT-ben javasolt, új beépítésre szánt területeket érintő változások nem járnak jelentős - a környezetet terhelő - hatással.	
	J	A külterület keleti részén található ex lege láp környezetére, a védett érték fenntartásának érdekében szigorúbb beépítési szabályok vonatkoznak a TRT-ben.	A TRT az országos ökológiai hálózat magterület övezetének és ex lege védelem alatt álló 50,0 méteres környezetében nem engedélyezi építmények elhelyezését.
A területhasználat által kiváltott környezetterhelés hatásterülete	S	A TRT-ben javasolt változások gyakran a már meglévő területhasználatokra alapoznak, várhatóan nem lesznek hatással a településre.	
	S	Egyes esetekben, a Nitrogénművek Zrt. területein olyan övezeti módosításokra került sor, mely zöldterületet, vagy erdőterületet érint. Ezek az ingatlanok az iparterülethez tartoznak, korábban is ipari, gazdasági funkciót tölthettek be, azonban övezeti besorolásuk módosult. A Nitrogénművek Zrt. kérésére, ezek a hatályos TRE-ben zöldterületként és erdőterületként jelölt ingatlanok a TRT-ben gazdasági, illetve ipari övezetbe kerülnek, melyek módosítása érdekében a cég csereterületeket ajánlott fel.	A HÉSZ általánosan hoz előírásokat a környezeti elemekre vonatkozólag, melyeket az iparterületeken is kötelezően be kell tartani.
Környezetbiztonság	S	A változással érintett területeken veszélyes hulladék nem keletkezik, illetve ilyen típusú anyagok nem kerülnek tárolásra, így a meglévő szabályozások betartásával az adott területhasználat környezetbiztonsága megfelelőnek tekinthető. A Nitrogénművek Zrt. területét érintő változások és fejlesztések a környezetvédelmi előírások figyelembevételével kell, hogy történjenek.	
Élővilágra, ökológiai rendszerekre, biológiai sokféleségre gyakorolt hatás	H	Pétfürdő esetében fontos volt a védelem alatt álló területek hosszú távú, további védelme.	A TRT mind az országos ökológiai magterület övezetének lehatárolásától, mind az ex lege védelem alatt álló láp határártól mért 50,0 méteres körzetben tiltja az építmények elhelyezését.
Földtani természeti értékekre gyakorolt hatás	S	A földtani értékek, geomorfológiai formák, ásványi nyersanyagok megmaradnak, az értékelési szempont alapján a területhasználat változásainak várhatóan nem lesz érdemi hatása.	

9.4.4 A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS SZAKÁGI JAVASLATOK

A településrendezési javaslatokat lásd

1. *Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója fejezetben*

A szakági javaslatokat lásd

4. *Közlekedési javaslatok és 5. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat fejezetében*

9.4.5 TERVI ELEMEL RÉSZZLETES ÉRTÉKELÉSE, A VÁRHATÓ JELENTŐS KÖRNYEZETI (KÖZVETLEN ÉS KÖZVETETT) HATÁSOK

A településtervezés az épített és természeti környezetre közvetlen és közvetett hatást egyaránt gyakorol. Közvetett hatás a fejlesztési terven keresztül a szemléletformálás által, közvetlen pedig a környezetre vonatkozó helyi építési szabályzat tartalma által.

A településtervezés céljai pozitív hatással vannak a biológiai sokféleségre (pl. a tájgazdálkodási mezőgazdasági területek és természetközeli terület megjelenésével) a lakosságra (pl. környezeti nevelés, környezettudatosság népszerűsítése által), az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra,

a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre a táj- és természetvédelem, vízminőség-védelem kiemelten történő kezelése által.

A TRT az anyagi javakra van közvetlen hatással, mivel építési jogokat határoz meg.

A településterv tartalmazza a településfejlesztés és rendezés táji vonatkozásait a hatályos településképi rendelet előírásai mellett.

9.4.5.1 KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A TRT készítésekor fontos szempont Pétfürdő tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, ezek megőrzése, illetve amennyiben lehetőség nyílik rá, állapotuk javítása.

Pétfürdő esetében, a TRT a 4. §-ban foglalkozik a környezet védelmére vonatkozó előírásokkal, mely általánosságban fogalmaz meg az építés-előkészítésére, épületek és építmények elhelyezésére. A TRT elsősorban az építéshez köthető környezetvédelmi szabályokat tartalmazhat, így a továbbiakban is fontos, hogy a település komplex környezetvédelmi szabályozásokkal, programokkal rendelkezzen. A TRT-ben megállapításra kerülnek védőtávolságok a közművek és közlekedési területek vonatkozásában.

Felülvizsgálatra kerültek Pétfürdő gazdasági területei, melyek bizonyos esetekben szigorúbb feltételeket fognak megszabni a fejlesztésekre a jövőben.

Minden tervezett fejlesztés esetében figyelembe kell venni a környezetvédelmi előírásokat és gondoskodni kell a szennyezések minimalizálásáról. A fejlesztések csak akkor jöhetnek létre, ha Pétfürdő közműhálózata képes elbírní az, vagy, ha megfelelően bővíthető.

*A védőtávolságok nagyságát lásd:
6. Védelmi és korlátozó elemek c. fejezet*

9.4.5.2 A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM

A településtervek készítésénél cél a meglévő vízfolyások természetközelségének és a meder természetes dinamikájának megőrzése. A klímaváltozás hatására a vizek és a talaj állapotának fenntartása egyre nagyobb hangsúlyt kap, mind a természet, mind az emberi tevékenységek érdekében. A településterv készítésénél cél továbbá, hogy a településen jó mennyiségű és minőségi állapotú víztestek, minél nagyobb mennyiségű talajvízkészletek legyenek, illetve a talaj jó minősége is megőrzésre kerüljön. Kijelölésre kerültek tájgazdálkodási mezőgazdasági területek, melyeken cél a környezetkímélő gazdálkodás folytatása, ami nagyban hozzájárulhat mind a vizek, mind a talaj tehermentesítéséhez.

Pétfürdő területén a legfontosabb vízfelület a közigazgatási határon belül található tórendszere, mely a település északkeleti részén helyezkedik el. Az állóvizek között kisebb vízfolyások, árkok létesítenek kapcsolatot. A település legfontosabb vízfolyása a Péti-víz, mely ketté szeli a települést, nyugati oldalán lakó, keleti oldalán ipari területekkel. Az ipari tevékenységek miatti lehetséges szennyező hatások miatt erre a területre fokozott figyelmet kell fordítani.

A 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet a települést a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny települések közé sorolja, illetve kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területet jelöl meg területén.

KÖZMŰVESÍTETTSÉG MEGHATÁROZÁSÁNAK HATÁSA

A felszíni és a felszín alatti vizek, valamint a talaj védelme érdekében a szennyvíz-elvezetés módjára a TRT szigorú szabályokat fogalmaz meg. A beépítésre szánt területek esetén meghatározásra kerül a közművesítettség mértéke, minden építési övezetre vonatkozólag. A közművesítettség ez alapján lehet teljes, részleges, vagy hiányos. A szennyvizek szakszerű elvezetésével a felszíni, felszín alatti vizek, valamint a talaj szennyezettsége is csökken, ezzel együtt az ivóvíz minősége javulhat. A szennyvízelvezetéssel kapcsolatban Pétfürdő területére a TRT 15. §-a, fogalmaz meg előírásokat. Elválasztott rendszerű szennyvízelvezető csatornába csapadékvíz, valamint a csapadékvíz-elvezető csatornába szennyvizet vezetni tilos. A befogadóba vezetett tisztított csapadékvíz minőségével kapcsolatban „a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól” szóló 28/2004. (XII.25.) KvVM rendeletben foglaltaknak 2. számú mellékelt „4. Általános védettségű kategória befogadói” oszlopában foglaltak az irányadók.

A közműhálózat tehermentesítése érdekében érdemes a zöldterületeken, illetve a telkeken belül megoldani a csapadék visszatartását, illetve felhasználását, így a nagy viharok estén lehulló hirtelen csapadékmennyiség kisebb mértékben terhelheti meg a csatornarendszert. Fontos, hogy a területek

fenntartása elsődlegesen csapadékvízből legyen megoldva, a szürkevíz hálózat csupán kiegészítő megoldásként legyen alkalmazva.

A településen korszerű ivóvíz és csatornahálózat van kiépítve, illetve a településen található szennyvíztisztító telep is.

VIZEK ELVEZETÉSE

Az utóbbi években a klímaváltozással összefüggésben megemelkedett a hirtelen fellépő, nagy intenzitású esők gyakorisága, ami a helytelen földhasználat miatt bekövetkező eróziót fokozza. Ezek a vizek nem képesek beszivárogni a talajba, a nagy lejtésű mezőgazdasági területekről lefolyó víz erősen megterheli a kis vízgyűjtő területű és kis átlagos vízhozamú folyóvizeket. Az ilyenkor lezúduló esővízre a szárazabb időszakokban nagy szükség lenne, melyek már szintén egyre gyakrabban előfordulnak, főleg a nyári hónapokban.

Az elsődleges feladat a nagymennyiségű, rövid idő alatt lezúduló csapadék termőterületeken (mező- és erdőgazdasági területeken) való helyben tartása. Emellett a vízelvezető hálózat - megfelelő karbantartás, tisztítás, felújítás elvégzését követően - alkalmas lehet a felszíni vizek levezetésére, ám a patakokhoz hasonlóan a csapadékvíz-levezető árkokon is hordalékfogókat kell létesíteni. Az új beruházások, fejlesztések esetén a felszíni vizek összefolyását meg kell oldani.

A vízminőség-romlás elkerülése érdekében pufferzónát kell biztosítani a vízfolyások partja mentén, ahol többszintű növényállomány telepítésével biológiai szűrő jöhet létre. Pétfürdő területén ez a többszintű növényállomány részben már kialakult, máshol közvetlen mezőgazdasági művelésű és ipari területek mellett futnak a patakok. Mivel a vízfolyások általában több település közigazgatási határán keresztül húzódnak, fontos a közös gondolkodás, a patakok környezetének együttes védelme.

Ha a parti sávok nem intenzíven hasznosított területek, hanem természetközeli állapotban kerülnek fenntartásra, akár szűrő funkciót is képesek lehetnek betölteni, a vízfolyásokba esetlegesen bekerülő szennyezőanyagok mennyiségét mérsékelve. Pétfürdő esetében cél volt a külterületen olyan övezet kijelölése, melyekkel minimalizálni lehet az esetleges szennyeződés kockázatát, illetve lehatárolásra került a patak védőtávolsága is.

TALAJ TERHELÉSE

Az esetlegesen felmerülő, természetes talajromlás (eróziós károk) mellett az ember közvetlen tevékenységeiből származó talajterhelést, szennyezést is minimalizálni szükséges. A településen több olyan tevékenység folyik, ami befolyásolja a talaj állapotát, ilyen a Nitrogénművek iparterületei és az egyéb ipari gazdasági területek, melyek a település jelentős részét elfoglalják. Ezek az üzemek nagyban befolyásolhatják a talaj terhelését.

Bár Pétfürdőn nem kifejezetten jellemző a természet, a mezőgazdasági területeken problémát jelenthet az intenzív növényvédőszer használat, mely belekerülhet a vízfolyásokba, melyek a településeken haladnak át, továbbá, a talajba és így a talajvízbe is bekerülnek. Ennek az esetleges problémának a csökkentése érdekében cél volt a vízfolyások mentén olyan övezetek kijelölése, ahol a használatból adódó szennyezés kevésbé valószínű. Fontos megjegyezni, hogy a termőföldet érintő beruházások esetében a talajvédelmi kötelezettségeket a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 43-48.§-ai tartalmazzák.

9.4.5.3 A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME

A levegő minőségét a természeti tényezőkön túl (uralkodó szélirány, csapadék, stb.) elsősorban a mezőgazdasági tevékenységek, a lakossági tüzelés, a gazdaság, ipari tevékenységek, a szolgáltatóipar és a közlekedés határozza meg.

Pétfürdő területén a légszennyezés főként a 8-as főút forgalmából, lakossági tüzelésből és ipari tevékenységekből származik. 2022-es adatok szerint a településen 7 olyan működő, szennyezőanyag kibocsátással járó telephely található, melyek kibocsátása évente legalább 1 kg. Emellett, az üzemekbe rendszeresen érkeznek rakodást végző gépjárművek, melyek szintén zaj-, és légszennyező hatással bírnak.

Az üzemek szennyezése mellett, a belterületen és környezetében a légszennyezés alapvetően lakossági tüzelésből, fűtésből, valamint a mezőgazdasági tevékenységekből, avarégetésből származik.

A téli időszakban történő lakossági fűtés során a hagyományos szén, olaj és fa tüzeléskor történő kén-dioxid és szén-dioxid kibocsátás jelentősen terheli a környezetet és rontja a levegőminőséget. A vegetációs időszakban jelentős légszennyezettséget okozhat a kerti hulladék nyílttéri égetése. A

száraz időszakokban pedig a mezőgazdasági területekről származó porszennyezés okozhat lokálisan problémát.

A légszennyezettség mértéke településtervvvel kevésbé befolyásolható, a településre készült TRT-ben mindössze egy előírás került megfogalmazásra ezzel kapcsolatban, mely szerint tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely határértéken felüli légszennyezettséget okoz és tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

A mezőgazdasági területek környezetében, valamint a külterületen haladó utak mentén érdemes véderdőt, vagy fasort kialakítani, melyek csökkenthetik, vagy megtörhetik a művelt területekről érkező port a száraz időszakokban kialakuló szelek alkalmával.

A településen működő üzemek esetében pedig folyamatosan monitoringolni kell a környezeti hatásokat és az esetleges szennyezéseket meg kell szüntetni.

9.4.5.4 HULLADÉKKEZELÉS

Pétfürdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2016 (III.30.) (hatályát veszette) önkormányzati rendelete szól a szilárd hulladék kezelésével kapcsolatos közszolgáltatásról. A rendelet többek között leírja a közszolgáltatás ellátásának módját, jogi kötelezettségeit, a hulladékelszállítás rendjének előírásait, valamint az ingatlanhasználók jogait és kötelezettségeit is.

Pétfürdő területén a Várpalotai Közszolgáltató Nonprofit Kft. végzi a hulladékgyűjtést és elszállítását heti 1-2 alkalommal, az önkormányzat honlapján és hirdetményben meghatározott napon és helyen. Szelektív hulladék gyűjtése minden hónap utolsó csütörtökén történik. A településen 16 területen található szelektív hulladékgyűjtő sziget.

A TRT nem fogalmazhat meg előírásokat a hulladékkezelésre, de a hatékony hulladékgazdálkodás érdekében elengedhetetlen a lakosság folyamatos tájékoztatása, a tudatosság szellemiségének promotálása. A veszélyes hulladékok elkülönítése, szelektív hulladék gyűjtése, valamint a zöld hulladék komposztálása kiemelt fontosságú.

9.4.5.5 ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM

Pétfürdő esetében zajterhelés főként az ipari létesítmények működéséből, a közlekedésből, illetve a Bakonyúti szektor (csörlőházi lőtér) használatából származik. Pétfürdő közúti terhelése

főként a 8-as főút által generált járműforgalomból adódik, melyet teherszállítás mellett az országos szintű közlekedés is terheli. Kiemelendő továbbá a Berhidai utca is, melyet jelenleg a Pétgyártelepen található gépjárművek is használnak.

Zajterhelés továbbá származhat a vasúti közlekedésből is, mely fontos helyközi személyi és nemzetközi teherforgalmat bonyolít. a vasútvonal a belterület északi részén húzódik, zajterhelése az északi lakóterületeket érintheti.

A Bakonyúti szektor (csörlőházi lőtér) katonai tevékenységek, gyakorlatok lehetnek időszakosan terhelő hatással a pétfürdői lakosságra.

A TRT elkészítése során nem kerül meghatározásra az országos jogszabálynál szigorúbb határérték, vagy zajvédelmi szempontból meghatározó terület (csendes övezet területe, környezeti zaj tekintetében feltétellel beépíthető terület).

Az üzemi és szabadidős létesítmények, továbbá a közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a területen a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM rendelet 1. és 3. számú melléklete alapján az alábbi táblázat tartalmazza:

Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei		
Zajtól védendő terület	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület (falusias, kertvárosias,), különleges terület (temető), zöldterület	50dB	40dB
Vegyes terület	55dB	45dB
Gazdasági terület	60dB	50dB

Közlekedési zajtól származó határértékek						
Zajtól védendő terület	Kiszolgáló út, lakóút mentén		Országos közúthálózatba tartozó mellékutak, gyűjtőút		Országos közúthálózatba tartozó főutak, belterületi elsőrendű főutak, vasúti fővonal mentén	
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület (falusias, kertvárosias), különleges terület (temető), zöldterület	55 dB	45 dB	60 dB	50 dB	65 dB	55 dB
Vegyes terület	60 dB	50 dB	65 dB	55 dB	65 dB	55 dB
Kereskedelmi szolgáltató terület	65 dB	55 dB	65 dB	55 dB	65 dB	55 dB

A zaj-, és rezgésterhelés mértékének csökkentésére több technológia is elérhető. Különböző passzív- és aktív zajvédelemmel a település területén különböző forgalomtechnikai eszközökkel: sebességkorlátozás, csendes aszfalt fektetése, stb. nagyban mentesíteni lehet a lakosságot a terheléstől. Érdemes együtt alkalmazni a passzív-, és aktív zajvédelmet: növényzet (például fasorok) telepítése, nyílászárók, homlokzatok szigetelése, az épületek, valamint a bennük lévő helységek racionális elhelyezése, tájolása. A passzív zajcsökkentés esetén (növényzet telepítés, zajárnyékoló falak) figyelemmel kell lenni a forgalom nagyságára, a zajtól védendő területek távolságára is.

9.5 A TELEPÜLÉSTERV ÉS A TERVI ELEMELK RÉSZLETES ÉRTÉKELÉSÉBŐL LEVONT KÖVETKEZTETÉSEK

9.5.1 VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT KÖRNYEZETI JELLEMZŐK, KÖRNYEZETI RENDSZEREK

A klímaváltozással járó környezeti változások a települések egészére, illetve a régióra is kihatnak a jelenben és a jövőben is. Ezen hatások minimalizálása, a negatív következményekre való felkészülés és adaptáció kiemelt fontosságú.

A településen fontos fenntartani természetközeli területeket, gyepek, erdőfoltok, vízfolyások, állóvizek és közvetlen környezetük jó állapotát. Ezen területeket a TRT is védi, korlátozásaival és előírásaival.

Az utóbbi években, a klímaváltozás hatására az időjárási viszonyok egyre kiszámíthatatlanabbak, megszorodtak az extrém száraz időszakok és hirtelen lezúduló esőzések. Ez Magyarország teljes területét, így Veszprém vármegyét is befolyásolja. Pétfürdő területén a természetes gyepek és vizes területek ugyanúgy kiszolgáltatottá váltak, mint a fennmaradt mezőgazdasági természet. A településen a gazdálkodás és ipari tevékenység is igényli a megfelelő vízellátást, ezért fontos fenntartható módszereket, alternatív öntözési, vízvisszatartási, tájhasználati módszereket alkalmazni. A TRT kitér a felszíni és felszín alatti vizek védelmére, valamint a csapadékvíz telken belül tartására, szikkasztására is.

Az újonnan kijelölt ipari, gazdasági területek, tevékenységükből adódóan negatív hatással lehetnek a környezeti rendszerekre, mind a levegőminőségre, zajterhelésre, vagy talajszennyezésre. Azonban ez ilyen tevékenységek esetében komoly környezetvédelmi előírásoknak kell megfelelni, mind a beruházások építése, üzemeltetése és elbontása esetében.

A külterületen kijelölt új különleges beépítésre nem szánt területek jövőbeni funkciói (turisztikai terület, napelempark) nem fogja komolyan átalakítani, vagy befolyásolni a környezeti elemeket. A megújuló energiaforrás termelése hosszú távon segíti a klímadaptációt és a nem megújuló energiaforrásoktól való függőség csökkentését.

9.6 VÁRHATÓ JELENTŐS KEDVEZŐTLEN KÖRNYEZETI HATÁSOK MEGELŐZÉSE

- **Környezetvédelem**
 - Helyi környezetvédelmi szabályozások és a környezetvédelmi program kialakítása, rendszeres felülvizsgálata, betartatása;
 - Természetközeli mezőgazdálkodási módszerek, környezetkímélő technológiák alkalmazása, a mezőgazdasági vegyszerhasználat felülvizsgálata, amennyiben szükséges, ésszerű korlátozása;
 - Korszerű, legjobb elérhető technológiák alkalmazása;
 - Felszíni és felszín alatti vizek minőségének hosszútávú megőrzése;
 - Az ivóvíz és a talajvíz minőségének rendszeres vizsgálata, nyomon követése;
 - Csapadékvíz visszatartása, utólagos felhasználása;
 - Hirtelen lezúduló, nagy mennyiségű csapadékvíz biztonságos elvezetése;
 - Alternatív, megújuló energiaforrások (napenergia, biomassa stb.) alkalmazási lehetőségeinek további bővítése, a megvalósítás előkészítése, magvalósítása;
 - Megfelelő hulladékgyűjtési szolgáltatás biztosítása, szelektív hulladékgyűjtés hatékonyságának növelése, zöldhulladék-komposztálás népszerűsítése, a lakosság tájékoztatása;
 - A közterületek tisztaságának, rendben tartásának további fenntartása;
 - Utak menti területek, parlagterületek - mint az allergén növények potenciális termőhelye - gondozása, rendszeres kaszálás megoldása;
 - Zavaró hatású területhasználatok és védendő területfelhasználások között pufferterületek kialakítása, takarás biztosítása, növényzettel való határolása;
 - Lakosság edukálása, a különböző korosztályok számára megfelelő módon;
 - A településen működő ipari szereplőkkel való folyamatos kommunikáció és együttműködés;
 - Helyi gazdákkal való együttműködés, környezetkímélő technológiákra való váltás segítése.
- **Táj és természetvédelem**
 - Természeti értékek védelmének fenntartása, megóvásuk (tájékoztatás);
 - Értékes természeti területeken az invazív és idegen fajok megtelepedésének megelőzése, a természetközeli állomány védelme;
 - Tájértékek felmérése, megőrzése, bemutatása;
 - Fasorok telepítése honos fafajokból, a meglévő fasorok karbantartása, megőrzése;
 - Erdőterületek megóvása, bővítése;
 - Folyamatos ökológiai hálózat fenntartása, az országos ökológiai hálózat övezeteihez tartozó területek kiemelten kezelése;
 - Ökológiai gazdálkodási módszerek népszerűsítése, továbbá a fenntartható terület- és tájhasználati rendszerek kialakítása, terjesztése;
 - Pétfürdő tőrendszerének és környezetének folyamatos védelme, és megfelelő bemutatása.
- **Épített környezet**
 - A hagyományos építészeti stílusjegyeket magán viselő épületek megőrzése;
 - A kialakult telekstruktúrához, beépítési intenzitáshoz illeszkedő beépítés lehetővé tétele;
 - A légvezetékek fokozatos cseréje földkábelre;
 - Az új épületek építése során az utcaképehez, a környező beépítések léptékéhez való illeszkedés;
 - Új utcák kialakításakor a meglévő településképhez való alkalmazkodás;
 - A Helyi Építési Szabályzatban, illetve a Településképi Arculati Kézikönyvben foglalt ajánlások betartása.
- **Egyéb kapcsolódó javaslatok**
 - Ökológiai szempontok érvényre juttatása, továbbá a fenntartható terület- és tájhasználati rendszerek kialakítása, terjesztése;
 - Lakossági tájékoztatás a környezet állapotáról, oktatás a szükséges és lehetséges tennivalókról az egészséges, tiszta környezet érdekében - környezettudatos gondolkodás kialakítása;

- Lakosság öntevékeny környezetvédelmi kezdeményezéseinek támogatása (anyagi támogatás, civil szervezetekkel történő együttműködés, együtt gondolkodás, programokhoz a megfelelő helyszín biztosítása, a megoldandó feladatokról történő egyeztetés, a lakosság tájékoztatásában való közreműködés, hulladékgyűjtés az utak mentén, az ártérben, parlagfű és egyéb gyomnövények irtása szomszédos településekkel összehangoltan);
- Környezettudatos, természettudatos programok, helyi séták szervezése, túraútvonalak, tanösvények kialakítása, akár több településsel összefogva
- A környezetgazdálkodás, a térfunkciók harmóniájára törekvő földhasználat megtervezése a helyi termőhely, illetve gazdálkodási tradíciókra alapozva a tulajdonosok, gazdák bevonásával;
 - o Rosszabb minőségű földeken a tájgazdálkodás kialakítása szakértő bevonásával, a gazdálkodók tájékoztatásával, oktatással;
 - o Felnőtt lakosság megismertetése a természetvédelemmel, az agrár-környezetvédelemmel, az ezek nyújtotta lehetőségekkel tanfolyamok keretében;
 - o Iskolai tanítás keretein belül (térsgégi szintű) helytörténet és tájismeret oktatása, természetvédelmi, környezetvédelmi szemléletű nevelés megvalósítása;
- Megújuló energiaforrások használata, alacsony energiaigényű épületszerkezetek használata;
- Monitoringozás;
- Egyeztetés biztosítása az Önkormányzat, illetve a környezet- és természetvédelemért felelős szakhatóság és kezelő között, továbbá a tulajdonosok (gazdálkodók) bevonása;
- Környező településekkel való összefogás, közös környezetvédelmi lehetőségek megismerése, kiaknázása;
- Önkormányzat és a településen lévő ipari, gazdasági szereplők kommunikációjának biztosítása, környezetvédelmi programok indítása.

9.7 MONITORINGJAVASLAT-ÉRTÉKELÉS A FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA

Pétfürdő területén elszórtan várhatóak fejlesztések, mind gazdasági, mind lakóterületi, megújuló energetikai, vagy turisztikai értelemben. Minden fejlesztés során be kell tartani a felsőbbrendű és helyi környezetvédelmi előírásokat, mind az építési, mind az üzemeltetési és bontási fázisokban. Továbbá, rendszeresen vizsgálni kell a fejlesztések környezeti hatásait.

A tervben foglaltak monitorozására az alábbi javaslatokat tesszük:

- A tervben foglaltak környezeti hatásainak rendszeres felülvizsgálata javasolt legalább 5 évente;
- A terv következő felülvizsgálatának elvégzése során az új környezeti vizsgálat részeként javasolt kitérni a korábban jóváhagyott tervben foglaltak hatására azóta bekövetkezett változásokra;
- A települést környezeti vonatkozásban is érintő más tervek hatásainak vizsgálata javasolt;
- A településterv keretein belül megvalósuló konkrét beruházások során a környezetvédelmi előírások betartásának ellenőrzése;
- Iparterületek rendszeres monitorozása, ipari szereplőkkel való rendszeres kommunikáció;
- A lakosság tájékoztatása az új beruházásokról, véleménynyilvánítási lehetőség biztosítása a lakosság részére.

A monitoringhoz kapcsolódóan meg kell határozni indikátorokat. Ezek az indikátorok segítik az elhatározott célok megvalósulásának ellenőrzését, illetve mérik a környezeti állapot változását. Ezek például:

- A gépjármű közlekedésből származó szennyezés hatásainak vizsgálata a lakókörnyezetre: „szállópor koncentráció” (mikrogram/m³), a „CO koncentráció” (mikrogram/m³) valamint a „zajterhelés” (dB) mérése
Adatforrás: helyszíni mérés;
- A lakosság egészségügyi állapotának mérése: Testtömeg-index változása, A házi orvosi és a házi gyermekorvosi szolgálathoz bejelentkezettek tízezer megfelelő korú lakosra jutó száma főbb betegségek szerint (fő), Orvosi ellátásban való részvétel (alkalom)
Adatforrás: egészségügyi statisztikai, egészségügyi beszámoló.

9.8 ÖSSZEFOGLALÓ

Pétfürdő területén a készülő TRT fő feladata az övezeti rendszer felülvizsgálata, ésszerűsítése és egyszerűsítése. mely hatására mind a belterületen, mind külterületen a tényleges használatnak és beépítésnek megfelelő övezetek lettek kijelölve. A településen nem lettek nagy arányban új beépítésre szánt területek jelölve, ilyen célú változások a Nitrogénművek Zrt. ingatlanjait érintik, melyek korábban iparterületként funkcionáltak. Pétfürdő kompakt megjelenése a továbbiakban is megmarad.

A külterületi tavakkal, természetközeli területekkel tarkított részén bevezetésre kerül a tájgazdálkodási mezőgazdasági övezet, melyen a természetkímélő gazdálkodási formák helyezendők előtérbe. Emellett a területen új különleges beépítésre nem szánt területek kerülnek jelölésre. Ezek alapvetően nem rendelkeznek magas beépíthetőségi százalékkal, a várható fejlesztések környezetet kímélő hasznosításúak lesznek.

A TRT-ben megfogalmazott környezetvédelmi előírások, és egyéb országos jogszabályokban szereplő előírások betartása mellett Pétfürdő környezeti állapotában nem fognak jelentős változást okozni az esetleges fejlesztések. A tervezett változtatások a tájképi megjelenésre, területfelhasználásra jelentős változást nem eredményezne.

MELLÉKLETEK