

SUKORÓ

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS Véleményezés terv 2022. január

Felelős tervező:
Ertl Antal TT 07-0075
településtervező

TARTALOMJEGYZÉK:

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv fedvényterve
HÉSZ rendelet módosítás
Szabályozási tervlap fedvényei

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

ALÁÍRÓLAP:

Ertl Antal építész É 07-0075
településtervező TT 07-0075



Bodó Beáta
településtervező TT 07-368



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

1. Határozati javaslat (Tervezet)

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

Sukoró Község Önkormányzata által **61/2003. (XII. 17.) számú** határozattal jóváhagyott Sukoró Község településszerkezeti terv normatartalma a tervezési területek tekintetében jelen határozat 1. mellékletét képező TSZT/1M jelű és TSZT/2M jelű fedvénytervek szerint módosul.

A településszerkezeti terv leírása kiegészül jelen határozat 2. mellékletével.

E határozat a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Mészárosné Hegyi Gyöngyi Éva
polgármester

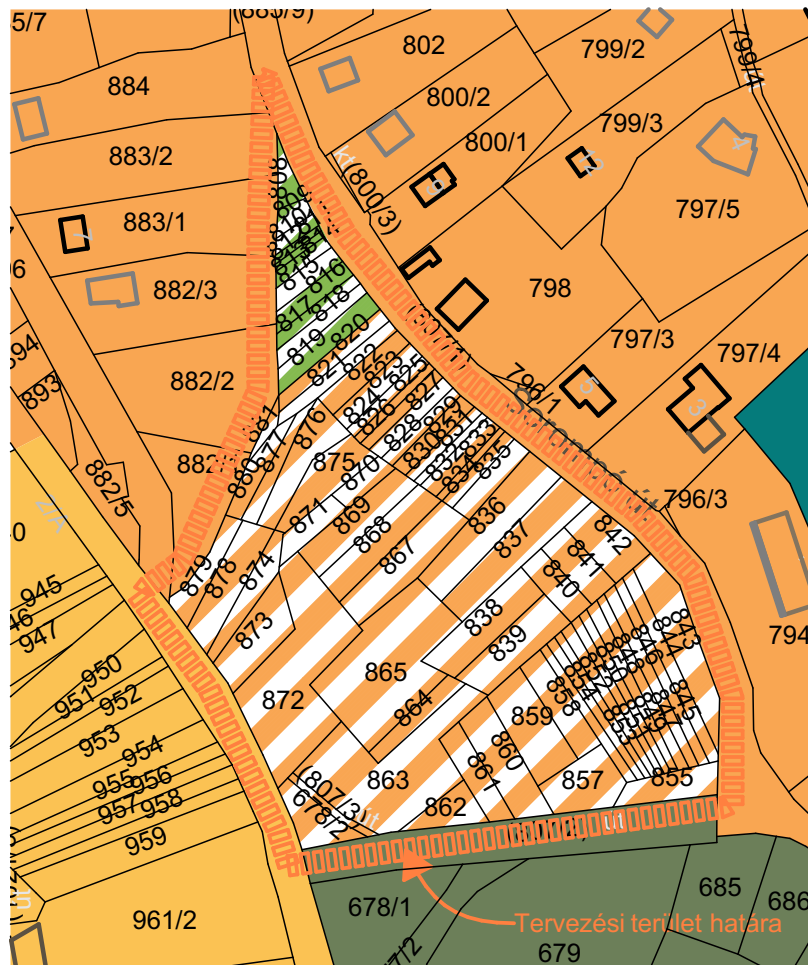
Dr. Berzsenyi Orsolya
jegyző

**1. melléklet: településszerkezeti terv TSZT/1M-TSZT/2M fedvénytervei
TSZT/1M (3. módosítás)**



SUKORÓ KÖZSÉG

Településszerkezeti terv



TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

JELMAGYARÁZAT

Beépítésre szánt területek

meglevő	tervezett	
		Kertvárosias lakóterület
		Üdülőházas üdülőterület
		Különleges intézmény terület
		Védelmi erdőterület
		Kertes mezőgazdasági terület
		Közpark
		Tervezési terület határa

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával, a földhivatalból beszerzett hiteles ingatlan-nyilvántartási térkép alapján készült.

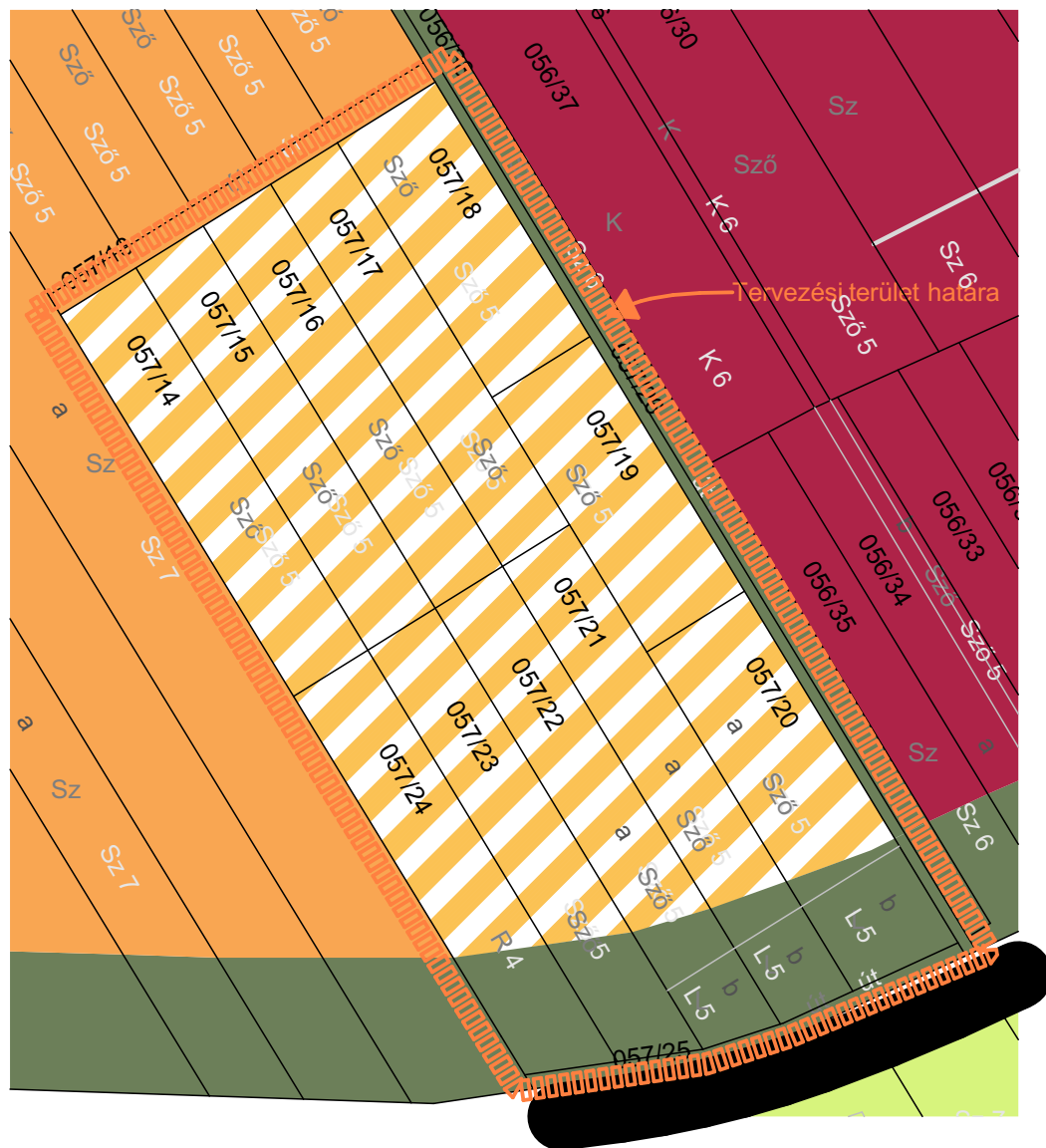
Fehér VÁRtervező KFT. 8000 Székesfehérvár, Rába utca 22. tel.: +36 70/385 0133 email: feterv@feterv.hu		Rajzszám: TSZT/1M
Tervező: Bodó Beáta TT 07-0368 Ertl Antal TT 07-0075		Megrendelő: Sukoró Község Önkormányzata
Tervezési terület: Sukoró Község igazgatási területe		
Feladat: Településrendezési eszközök módosítása		Rajz címe: Településszerkezeti terv
Tervfajta: Munkaközi terv	Lépték: M=1:2000 (A4)	Kelt:

TSZT/2M (4. módosítás)



SUKORÓ KÖZSÉG

Településszerkezeti terv



TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

JELMAGYARÁZAT

Beépítésre szánt területek

melevő	tervezett	
		Kertvárosias lakóterület
		Üdülők házas üdülőterület
		Védelmi erdőterület
		Korlátozott mezőgazdasági terület
		Országos mellékút
		Tervezési terület határa

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával, a földhivatalból beszerzett hiteles ingatlan-nyilvántartási térkép alapján készült.

Fehér VÁRtervező KFT. 8000 Székesfehérvár, Rába utca 22. tel.: +36 70/385 0133 email: feterv@feterv.hu		Rajzsám: TSZT/2M
Tervező: Bodó Beáta TT 07-0368 Ertl Antal TT 07-0075		Megrendelő: Sukoró Község Önkormányzata
Tervezési terület: Sukoró Község igazgatási területe		
Feladat: Településrendezési eszközök módosítása		Rajz címe: Településszerkezeti terv
Tervfajta: Munkaközi terv	Lépték: M=1:2000 (A4)	Kelt:

2. számú melléklet

Fejér Megye Területrendezési Tervével való megfelelés igazolása több területre vonatkozóan

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



Fejér megye szerkezeti tervének kivágata

A megye szerkezeti terve szerint Sukoró települési térséggel, erdőgazdasági, mezőgazdasági és vízgazdálkodási térséggel érintett.

Az 1. és 4. tervezési terület mezőgazdasági térségen és erdőgazdasági térségen, a 2. 3.tervezési területek települési térségen belül találhatóak.

A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák FmTrT szerinti területe nem változik.

A módosítás műszaki infrastruktúra hálózatot nem érinti.

Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások

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

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

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszzerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, 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;

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános

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

A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások és a megfelelés igazolása

kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények	Megfelelés igazolása
Erdőgazdálkodási térség Területe a FmTrT-ben: 523,44 ha	az MaTrT 11. § a) pont szerint az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;	A településszerkezeti terv módosításai a FmTrT-ban erdőgazdálkodási térségbe tartozó területet nem érintenek.
Mezőgazdálkodási térség Területe a FM TrT-ben: 448,31 ha	az MaTrT 11. § b) szerint a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;	A 4. tervezési területhez tartozó településszerkezeti terv módosítás érinti a mezőgazdálkodási térségbe tartozó területet. A 4. módosítás során kertes mezőgazdasági terület kijelölés történik. A település egészét érintően az övezeti előírásoknak való megfelelés a terv teljes felülvizsgálata során igazolandó.
Települési térség Területe a FM TrT-ben: 355,82 ha	MaTrT 11. § d) szerint a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető	A településszerkezeti terv 3. módosítása érinti a települési térséget.
Vízgazdálkodási térség Területe a FM TrT-ben: 52,05 ha	MaTrT 11. § c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület,, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;	A településszerkezeti terv módosításai a FmTrT-ban vízgazdálkodási térségbe tartozó területet nem érintenek.

Új beépítésre szánt terület kijelölés:

MATrT 12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

A megfelelés igazolása:

Új beépítésre szánt terület kijelölés történik a 3 számú módosítás során.

Az új beépítésre szánt terület települési területen belül helyezkedik el, nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.

A 3. számú módosítás során 12880 m² új hétvégiházias üdülőterület lesz beépítésre szánt terület. A területnövekmény 5 %-a 644 m².

Az új hétvégiházias üdülőterület melletti területen 864 m² zöldterület kijelölés történik, tehát a módosítás megfelel az előírásoknak.

MATrT 14. § (1) Az országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/1–4/6. melléklet tartalmazza.

(2) A közút számozásának nem közlekedésfejlesztési célból történő megváltoztatása a 4/1. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

(3) Az 50 MW és annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőművek elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/7. melléklet tartalmazza.

(4) A villamosenergia-átviteli hálózat távvezetékeit, továbbá a nemzetközi és hazai szénhidrogén szállító-vezetékek térbeli rendjét a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/8. és a 4/9. melléklet tartalmazza.

(5) Az országos vízi létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/10. melléklet tartalmazza.

(6) Az országos hulladékgazdálkodási létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/11. melléklet tartalmazza.

(7) Az országos kerékpárút-törzshálózat számozásának turisztikai célból való megváltoztatása a 4/5. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

15. §

(2) A településrendezési tervekben

a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

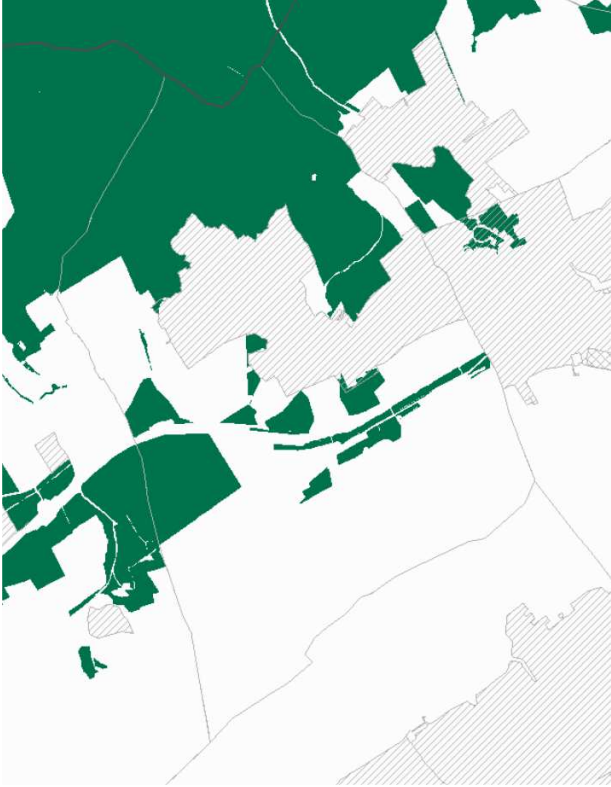
b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési terv egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.

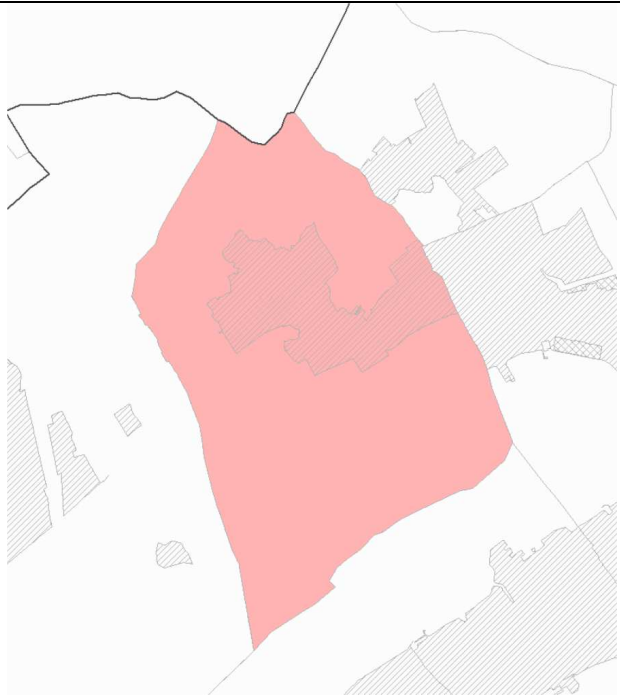
(3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos megyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.

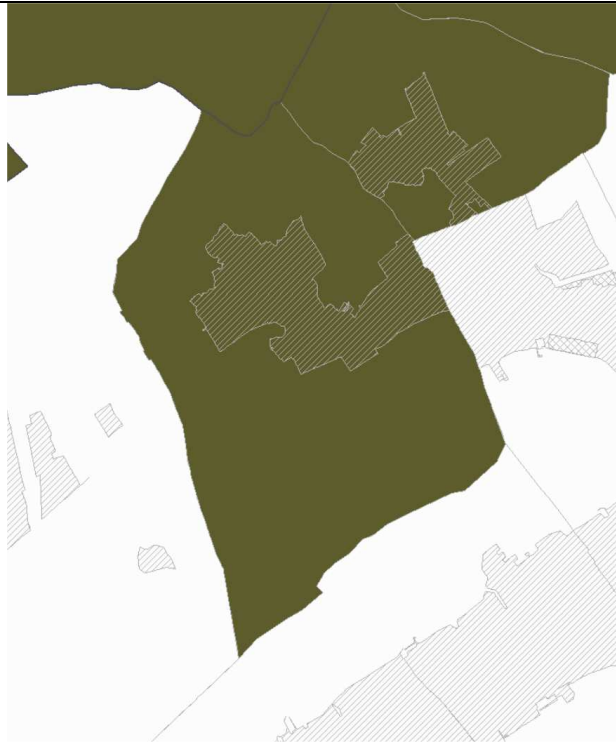
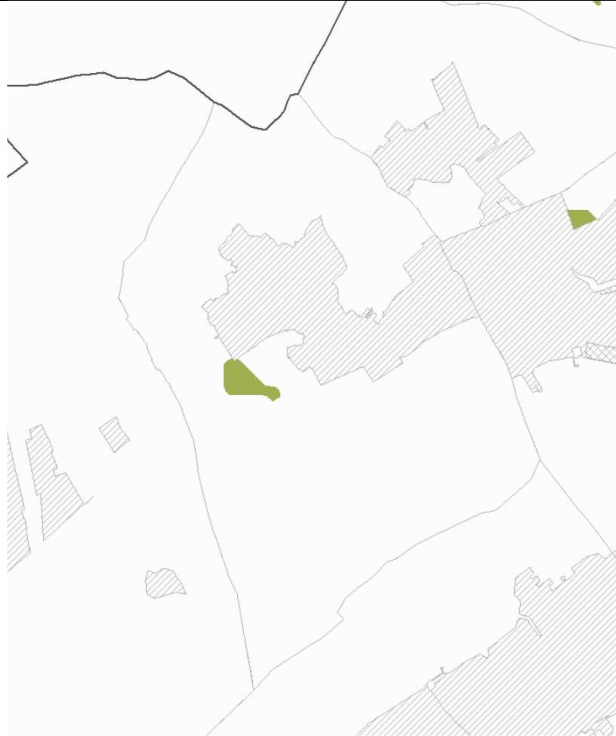
Megfelelés igazolása:

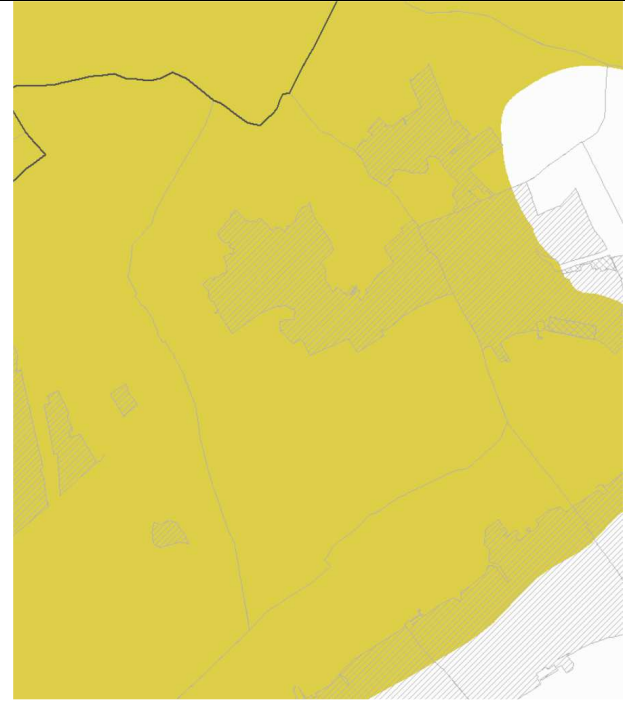
A Műszaki infrastruktúra hálózatokat a tervezett módosítások nem érintik.

Országos övezetek:	Érintettség és megfelelés igazolása
	Ökológiai hálózat magterületének övezete MATRT 25. §-a szerint: az övezetet érintően a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti. új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá a kijelölést más jogszabály nem tiltja. A kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások

	alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el. Bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető. Az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve. A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nem érinti Sukoró területét
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érinti Sukoró területét
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti Sukoró területét
	Erdők övezete MATRT 29-30. §-a szerint Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni. Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelek megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet. A tervezett változtatások közül az 1. módosítás érinti az övezet területét, a településszerkezeti terv nem változik.

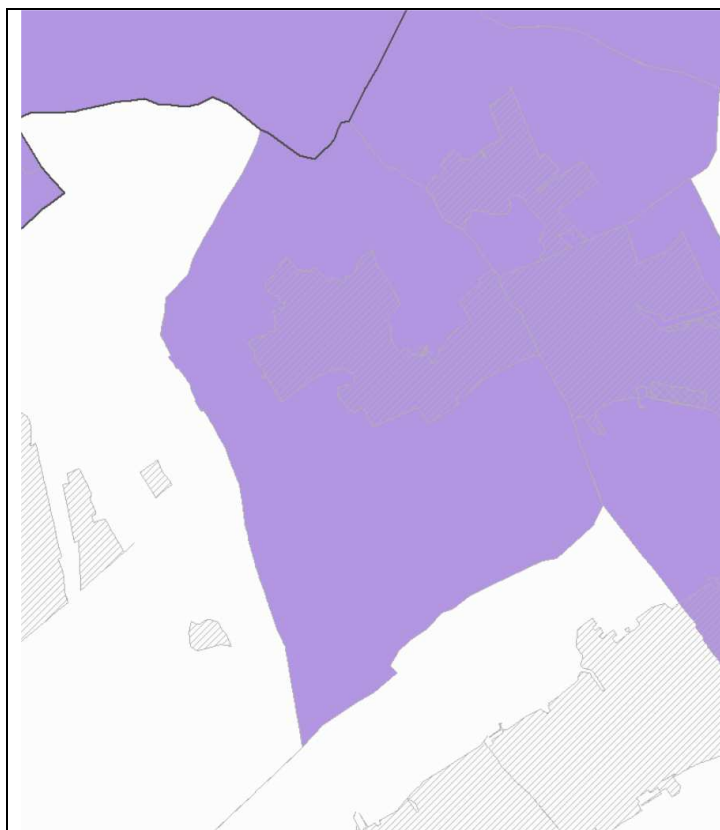
	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete MATRT 31. §-a szerint A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén: a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal, b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell, c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni. Az övezet Sukoró közigazgatási területét érinti. A 27/2015. (VI. 2.) MVM rendelet 5. melléklet szerint Sukorón világörökség várományos a Magyarországi tájházak hálózatában szereplő Sukorói Néprajzi Ház a 789 hrsz-ú ingatlanon.

	Honvédelmi és katonai célú terület övezete MATRT 32. §-a szerint Az övezetet a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A lehatárolt területét a településrendezési eszközökben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni; a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett. A területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges. Az övezet Sukoró közigazgatási területét érinti, a tervezési területek nem érintenek honvédelmi és katonai célú területet.
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti Sukoró területét
	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete 3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni. A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.
Tájképvédelmi terület övezete	Tájképvédelmi terület övezete 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg

	kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. (2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni <i>a)</i> a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, <i>b)</i> a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket. (3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. (4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani. A tervezett változtatások érintik az övezet területét, a változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.

	Vízminőség-védelmi terület övezete 5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell. (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. (3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. A tervezett változtatások érintik az övezet területét, a változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.
Nagyvízi meder övezete	nem érinti Sukoró területét
VTT-tározók övezete	Az övezet a FMTrT-ben nem került lehatárolásra

Megyei övezetek:	Érintettség és megfelelés igazolása
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti Sukoró területét
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti Sukoró területét

**Földtani veszélyforrás terület övezete**

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

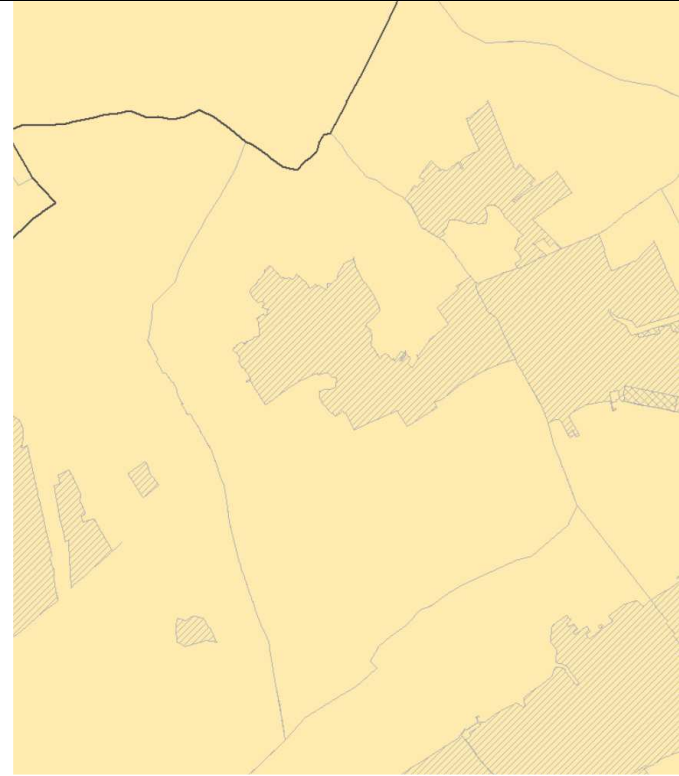
(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

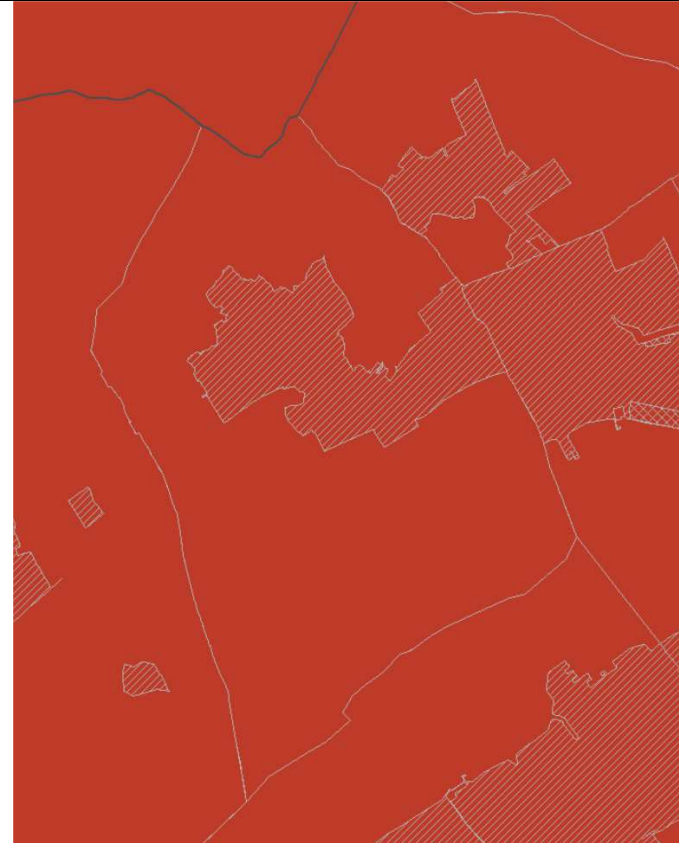
(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

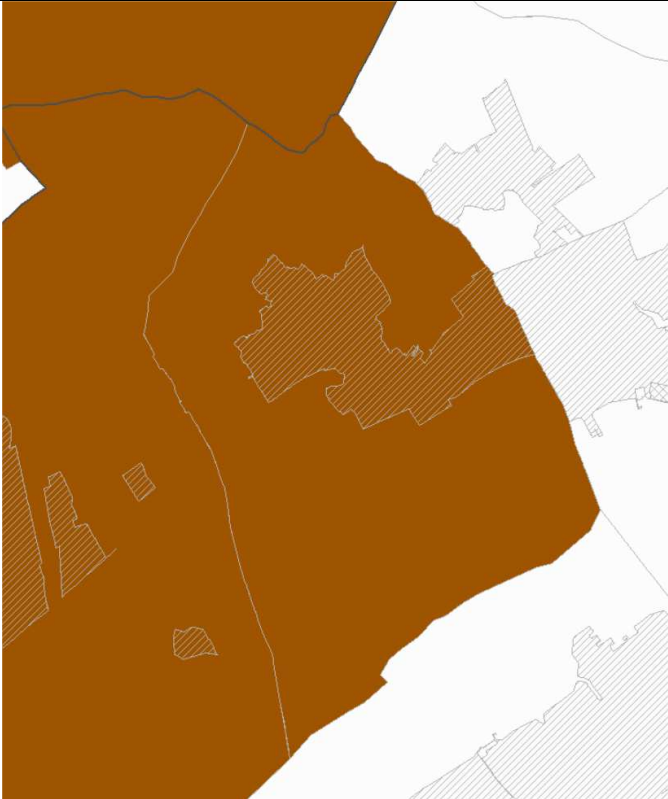
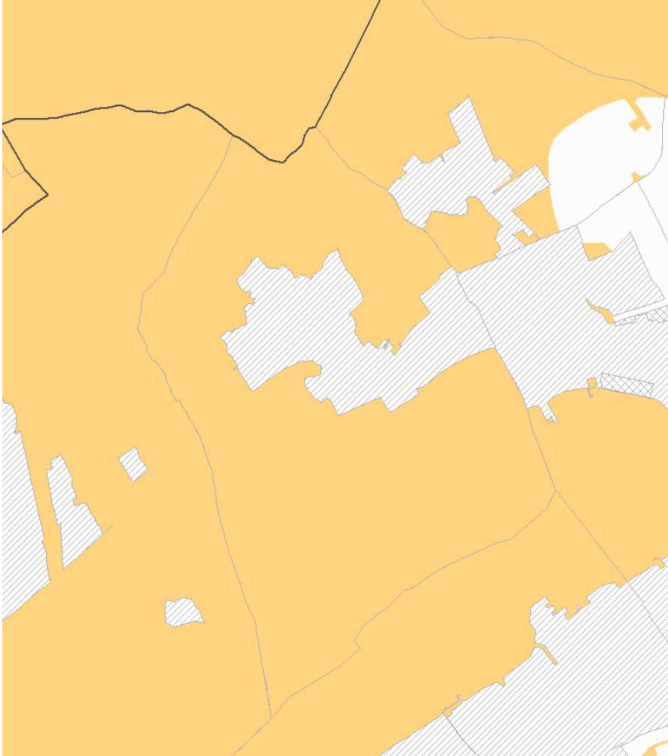
(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.

Az övezet Sukoró közigazgatási területét érinti, az érintett államigazgatási szerv adatszolgáltatása szerint a tervezési területek nem érintettek az övezettel. A települést érintő tényleges lehatárolás a terv felülvizsgálatakor történik.

Fejér Megye Területrendezési tervében az egyedileg meghatározott megyei övezetek	Érintettség és megfelelés igazolása
Felzárkóztatandó belső periféria övezet	nem érinti Sukoró területét
Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet	FmTrT 9. § (1) A Vértesi Natúrpark településein a településfejlesztési koncepciókat, az integrált településfejlesztési stratégiákat és a településrendezési eszközöket a natúrpark létrehozási céljainak megfelelően kell kidolgozni. Az azokban megfogalmazott előírásoknak támogatnia kell a natúrpark alapító

	(felterjesztési) dokumentumában szereplő célkitűzéseket, továbbá biztosítani kell a natúrpark természeti és kulturális, valamint táj- és településképi értékeinek védelmét. (2) A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel összhangban álló Pannónia Szíve turizmusfejlesztési koncepció program által érintett települések településfejlesztési koncepcióit és az integrált településfejlesztési stratégiáit a turisztikai régió turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott céloknak megfelelően kell kidolgozni. A Pannónia Szíve program desztinációs elvben gondolkodva alkot egy olyan térséget, ahol a fejlesztési elképzeléseket nemcsak a turizmus, hanem gazdasági, örökség- és tájvédelmi, településrendezési területen is össze kell hangolni. Az övezet Sukoró közigazgatási területét érinti. A tervezett változtatások az övezeti előírásokat erősítik.
Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet	nem érintett
Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet	FmTrT 11. § (1) A Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezetbe tartozó települések borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területeire, valamint a volt zártkerti (kertes mezőgazdasági) területeire a településrendezési eszközöket olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a szőlő- és borgazdálkodást és gyümölcstermesztést segíti és ösztönzi, továbbá ezen területek beépíthetőségét csak az előbbi célok érdekében teszi lehetővé. Kerülni kell a beépítésre szánt területek és a mezőgazdasági birtokközpontok kijelölését, kivéve, ha a birtokközpont szőlészeti-borászati, kertgazdasági funkciót, illetve ehhez kapcsolódó lakó, szállás és vendéglátó funkciót szolgál.

	(2) A volt zártkertek (kertes mezőgazdasági területek) területe a település településszerkezeti tervében beépítésre szánt területté csak akkor minősíthető, ha az nem tartozik borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területéhez, és az átminősítés egyéb jogszabállyal nem ellentétes, továbbá, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek: a) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos, b) a tervezett területhasználathoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte, c) a tervezett funkció (lakó, üdülő, gazdasági, stb.) működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte, d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte vagy döntést hozott a költségek vállalásáról. (3) A volt zártkertek, hagyományos szőlőhegyek sajátos településképi és tájképi értékeit a településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni. Az övezet Sukoró közigazgatási területét érinti, a tervezett módosítások volt zártkerti területet, szőlőhegyet nem érintenek.

	Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet 12. § (1) Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióit és az integrált településfejlesztési stratégiáit, valamint településrendezési eszközeit a település jellemző kulturális örökségének megőrzésére és fejlesztésére tekintettel, a turisztikai értékek, vonzerők bemutatathatóságát is figyelembe véve kell kidolgozni. (2) A településképi rendeletekben ki kell jelölni azoknak a településképvédelmi szempontból meghatározó területeknek a határát, amelyek a védendő örökségi és történeti objektumokat és területegységeket, valamint ezek környezetét, védőövezetét foglalják magukban. Az övezet Sukoró közigazgatási területét érint, a módosítások nem ellentétesek az övezet előírásaival.
Majorsági térség övezete	nem érintett
Karsztvízszint emelkedésével érintett területek övezete	nem érintett
Naperőmű létesítése céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete 	FmTrT 15.§ (1) A településrendezési eszközöket úgy kell kidolgozni, elkészíteni, hogy a naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezet területét érintően - a háztartási méretű kiserőművek kivételével - naperőmű ne legyen létesíthető. (2) A településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni a naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető területeket A módosítások során napelempark kialakítása nem tervezett.

**Sukoró Község Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2022. (.....) önkormányzati rendelete
Sukoró Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2003. (XII. 18.) önkormányzati
rendelete módosításáról**

Sukoró Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 38. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Fejér Megyei Kormányhivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízügyi Hatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízügyi Hatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár, Légügyi Szakszolgálati Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Ütügyi Osztály, Miniszterelnökség Kulturális Örökség Védelméért Felelős Miniszter, Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály, Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Főosztály Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Fejér Megyei Rendőr-főkapitányság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Fejér Megyei Önkormányzat véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § Sukoró Község Önkormányzatának Sukoró Építési Szabályzatáról szóló 13/2003. (XII. 18.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 1. § (2) bekezdése kiegészül az alábbi d) ponttal:

"d) A Rendelet mellékletét képező szabályozási terv kiegészül jelen rendelet 1. mellékletét képező SZT-1/M, SZT-1/2M, SZT-1/3M és SZT-1/4M jelű szabályozási tervlapokkal. A szabályozási terv az SZT-1/M, SZT-1/2M, SZT-1/3M és SZT-1/4M jelű szabályozási tervlapokon tervezési területként jelölt területre vonatkozóan hatályát veszti, helyébe a jelen rendelet 1. mellékletét képező tervlapok szerinti megállapítások lépnek."

2. § A rendelet 38. §-a kiegészül a (14) bekezdéssel:
„(14)

a) A Kovács Katalin Nemzeti Kajak-Kenu Sportakadémia nemzetgazdasági szempontból kiemelt fejlesztési területen a művelődési, kereskedelmi, szolgáltató-, oktatási, egészségügyi, igazgatási és egyéb közösségi szórakoztatóépület, irodaépület, szállásjellegű épület, sportépítmény, raktár, valamint parkolóház rendeltetésű épületek és építmények, továbbá azok kiszolgáló építményei helyezhetők el.

b) A területre vonatkozó sajátos előírások:

- zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 30%,
- az elő-, oldal- és hátsókert mérete 0 méter,
- az építési hely az érintett ingatlanok teljes területe.

- c) a parkolóhelyek kialakításánál az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 4. számú melléklete szerint meghatározott számú személygépkocsi-várakozóhely legalább 30%-ának elhelyezését kell biztosítani,
- d) az OTÉK 42. § (4) bekezdése szerint meghatározott autóbusz-várakozóhely legalább 30%-ának elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy az OTÉK 42. § (11) bekezdése mind a személygépkocsi-, mind az autóbusz-várakozóhellyel kapcsolatos követelmények érvényesítése esetében alkalmazható
- e) az OTÉK 42. §-a által szerint meghatározott, kialakítandó kerékpártárolók számát nem kell figyelembe venni.
- f) A Beruházás keretében megvalósuló létesítményben az OTÉK 45. § (1) bekezdését azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a terepszint a közvetlenül szomszédos telkek terepszintjéhez képest legfeljebb 5 méterrel térhet el.”

2. § Hatályát veszti a rendelet 1. melléklete, 14. melléklete és 15. mellékletet

3 § Záró és hatályba léptető rendelkezések:

(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult államigazgatási ügyekben kell alkalmazni. Folyamatban levő, még el nem bírált engedély kérelmek esetében amennyiben építtető számára kedvezőbbek a jelen rendelettel elfogadott módosítások, azokat az eljárás során alkalmazni lehet.

(2) Ez a rendelet a kihirdetést követő napon hatályát veszti.

Mészárosné Hegyi Gyöngyi Éva
polgármester

dr. Berzsényi Orsolya
jegyző

Jelen önkormányzati rendelet 2022.-án kihirdetésre került.

dr. Berzsényi Orsolya
jegyző

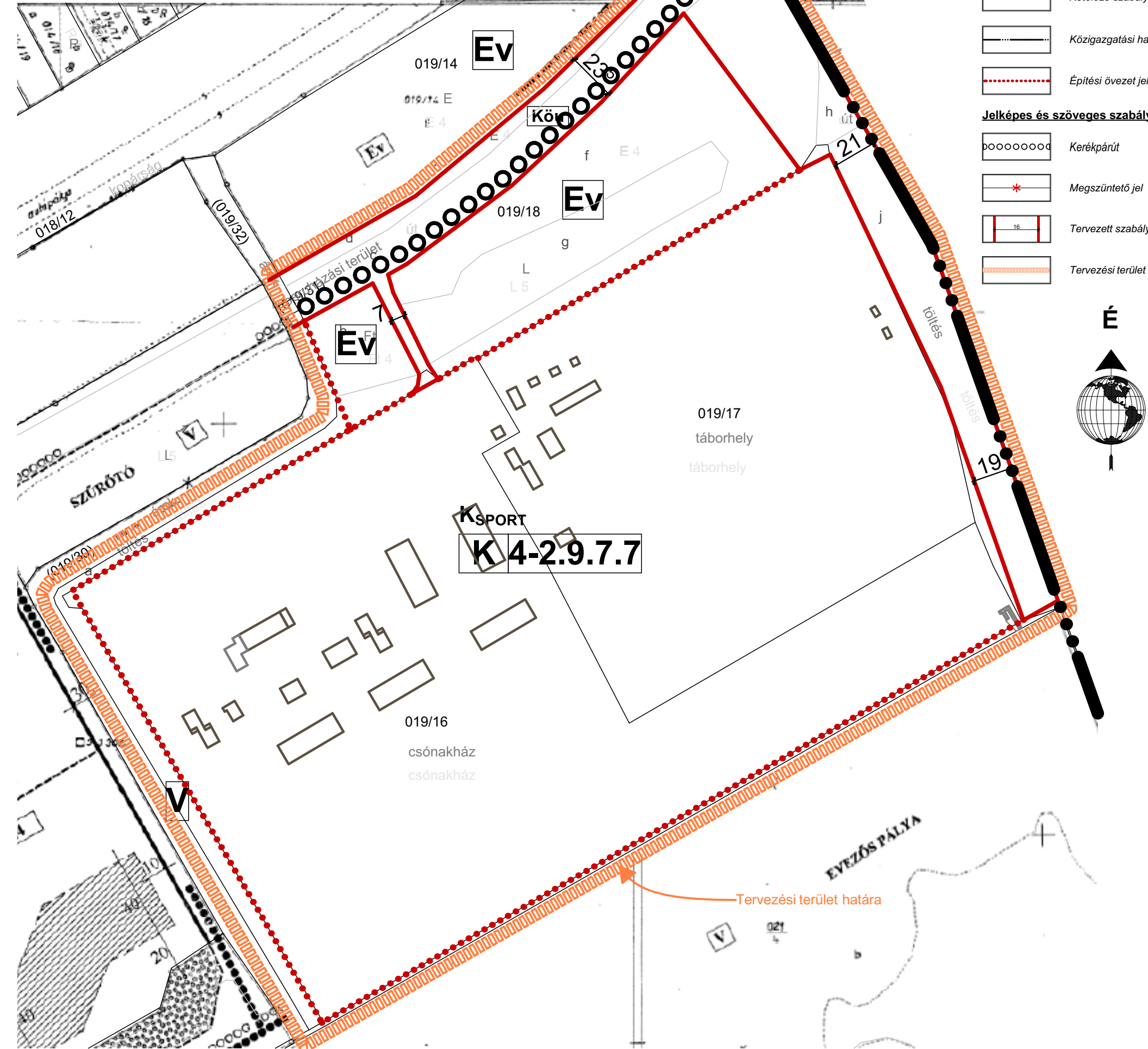
1. Melléklet:

SZT-1/M, SZT-1/2M, SZT-1/3M és SZT-1/4M jelű szabályozási fedvénytervek



SUKORÓ KÖZSÉG

Belterületi Szabályozási terv



JELMAGYARÁZAT SUKORÓ SZABÁLYOZÁS

Vonalas jellegű szabályozási elemek

- Kötelező szabályozási vonal
- Közigazgatási határ
- Építési övezet jele és építési övezet határa

Jelképes és szöveges szabályozási elemek

- Kerékpárút
- Megszüntető jel
- Tervezett szabályozási szélesség
- Tervezési terület határa

Területfelhasználás

- Beépítésre szánt területen övezetek jele és megnevezése
- K Különleges (intézményi) terület
- Beépítésre nem szánt területen övezetek jele és megnevezése
- Ev Védelmi rendeltetésű erdőövezet
 - Köu Közlekedési terület

Építési övezeti jelek

La 2-2.3.5.1 a betű jelzi, hogy az építési övezet melyik területfelhasználási egységbe esik

La 2-2.3.5.1 az első szám jelzi, hogy a beépítés melyik építészeti karakterbe esik

- (1-es) kisvárosi karakter
- (2-es) kertvárosi karakter
- (3-as) falusias karakter
- (4-es) egyéb karakter

La 2-2.3.5.1 a második szám jelzi a beépítés módját

- 1. vegyes (telepszerű)
- 2. szabadonálló
- 3. oldalhatáron álló
- 4. ikres

La 2-2.3.5.1 a harmadik szám jelzi a legkisebb teleknagyságot

- 1. 400 m2
- 2. 550 m2
- 3. 700 m2
- 4. 900 m2
- 5. 1100 m2
- 6. 1500 m2
- 7. 2000 m2
- 8. 2500 m2
- 9. 5000 m2
- 10. 10000 m2

La 2-2.3.5.1 a negyedik szám a max. beépíthetőséget jelzi

- 1. ≤ 2%
- 2. ≤ 5%
- 3. ≤ 10%
- 4. ≤ 15%
- 5. ≤ 20%
- 6. ≤ 30%
- 7. ≤ 40%

La 2-2.3.5.1 az ötödik szám a max. építménymagasságot jelzi

- 1. ≤ 3,0 m
- 2. ≤ 3,5 m
- 3. ≤ 4,0 m
- 4. ≤ 4,5 m
- 5. ≤ 5,0 m
- 6. ≤ 6,5 m
- 7. ≤ 16,0 m

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával, a földhivatalból beszerzett hiteles ingatlan-nyilvántartási térkép alapján készült.

Fehér VÁRtervező KFT. 8000 Székesfehérvár, Rába utca 22. tel.: +36 70/385 0133 email: feterv@feterv.hu		Rajkszám: SZT-1/M
Tervező: Bodó Beáta TT 07-0368 Ertl Antal TT 07-0075	Megrendelő: Sukoró Község Önkormányzata	
Tervezési terület: Sukoró Község igazgatási területe		
Feladat: Településrendezési eszközök módosítása	Rajz címe: Szabályozási tervlap	
Tervfajta: Munkaközi terv	Lépték: M=1:2000 (A3)	Kelt:



SUKORÓ KÖZSÉG

Belterületi Szabályozási terv

JELMAGYARÁZAT SUKORÓ SZABÁLYOZÁS

Vonalas jellegű szabályozási elemek



Kötelező szabályozási vonal



Tervezési terület határa

Területfelhasználás

Beépítésre szánt területen
övezetek jele és megnevezése

Üh Hétvégi házas övezet

Beépítésre nem szánt területen
övezetek jele és megnevezése

Köu Közlekedési terület

Építési övezeti jelek

La 2-2.3.5.1 a betű jelzi, hogy az
építési övezet melyik
területfelhasználási
egységbe esik

La 2-2.3.5.1 a negyedik szám a max.
beépíthetőséget jelzi

1. $\leq 2\%$
2. $\leq 5\%$
3. $\leq 10\%$
4. $\leq 15\%$
5. $\leq 20\%$
6. $\leq 30\%$
7. $\leq 40\%$

La 2-2.3.5.1 az első szám jelzi, hogy
a beépítés melyik
építészeti karakterbe
esik

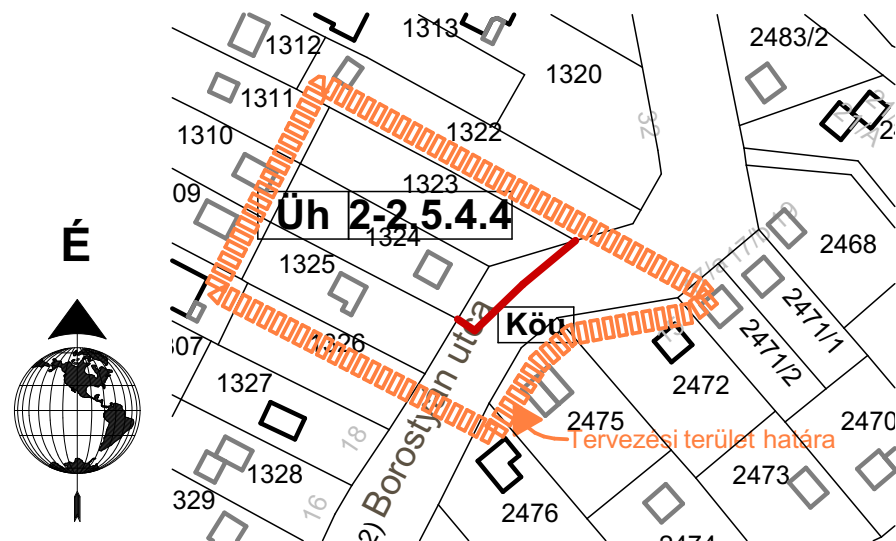
- (1-es) kisvárosi karakter
- 2-es kertvárosi karakter
- 3-as falusias karakter
- 4-es egyéb karakter

La 2-2.3.5.1 az ötödik szám a max.
építménymagasságot jelzi

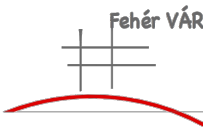
1. $\leq 3,0$ m
2. $\leq 3,5$ m
3. $\leq 4,0$ m
4. $\leq 4,5$ m
5. $\leq 5,0$ m
6. $\leq 6,5$ m
7. $\leq 16,0$ m

La 2-2.3.5.1 a második szám jelzi a
beépítés módját

1. vegyes (telepszerű)
2. szabadonálló
3. oldalhatáron álló
4. ikres



Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával, a földhivatalból beszerzett hiteles ingatlan-nyilvántartási térkép alapján készült.

 Fehér VÁRtervező KFT. 8000 Székesfehérvár, Rába utca 22. tel.: +36 70/385 0133 email: feterv@feterv.hu		Rajkszám: SZT-1/2M
Tervező: Bodó Beáta TT 07-0368 Ertl Antal TT 07-0075		Megrendelő: Sukoró Község Önkormányzata
Tervezési terület: Sukoró Község igazgatási területe		
Feladat: Településrendezési eszközök módosítása		Rajz címe: Szabályozási tervlap
Tervfajta: Munkaközi terv	Lépték: M=1:2000 (A4)	Kelt:



SUKORÓ KÖZSÉG

Belterületi Szabályozási terv

JELMAGYARÁZAT SUKORÓ SZABÁLYOZÁS

Vonalas jellegű szabályozási elemek

	Kötelező szabályozási vonal
	Építési övezet jele és építési övezet határa
	Tervezési terület határa
	Határidő nélküli telekalakítási, ill. építési tilalom területének határa

Területfelhasználás

Beépítésre szánt területen
övezetek jele és megnevezése

Üh Hétvégi házas övezet

Beépítésre nem szánt területen
övezetek jele és megnevezése

Köu Közlekedési terület

Építési övezeti jelek

La 2-2.3.5.1 a betű jelzi, hogy az építési övezet melyik területfelhasználási egységbe esik

La 2-2.3.5.1 az első szám jelzi, hogy a beépítés melyik építészeti karakterbe esik

- (1-es) kisvárosi karakter
- (2-es) kertvárosi karakter
- (3-as) falusias karakter
- (4-es) egyéb karakter

La 2-2.3.5.1 a második szám jelzi a beépítés módját

1. vegyes (telepszerű)
2. szabadonálló
3. oldalhatáron álló
4. ikres

La 2-2.3.5.1 a harmadik szám jelzi a legkisebb teleknagyságot

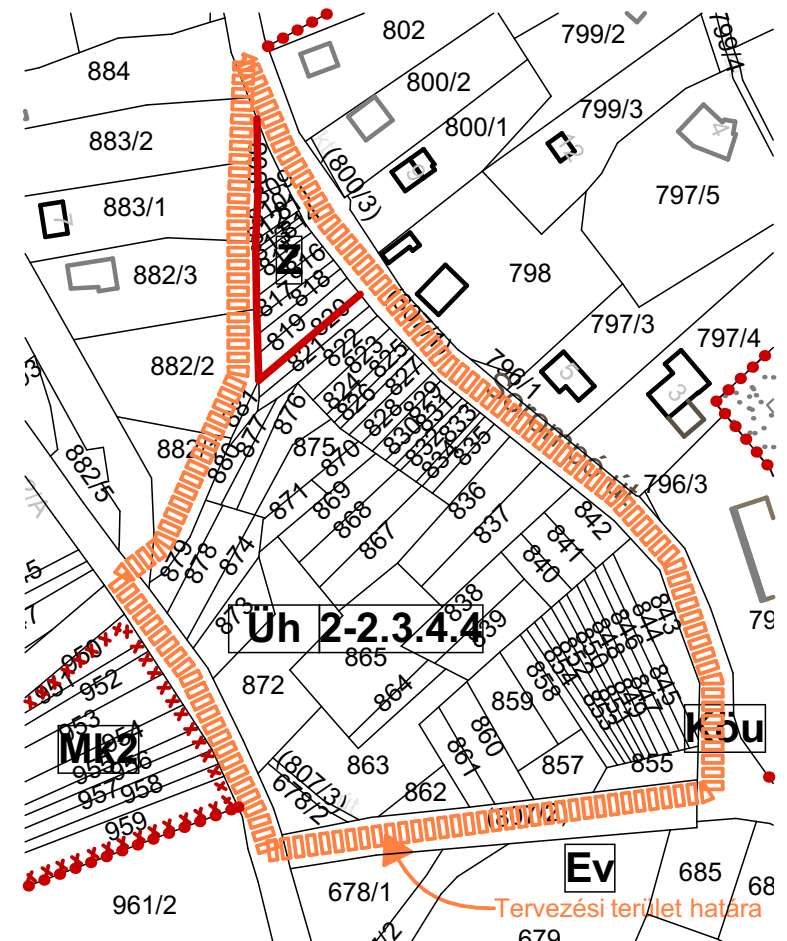
1. 400 m²
2. 550 m²
3. 700 m²
4. 900 m²
5. 1100 m²
6. 1500 m²
7. 2000 m²
8. 2500 m²
9. 5000 m²
10. 10000 m²

La 2-2.3.5.1 a negyedik szám a max. beépíthetőséget jelzi

1. ≤ 2%
2. ≤ 5%
3. ≤ 10%
4. ≤ 15%
5. ≤ 20%
6. ≤ 30%
7. ≤ 40%

La 2-2.3.5.1 az ötödik szám a max. építménymagasságot jelzi

1. ≤ 3,0 m
2. ≤ 3,5 m
3. ≤ 4,0 m
4. ≤ 4,5 m
5. ≤ 5,0 m
6. ≤ 6,5 m
7. ≤ 16,0 m



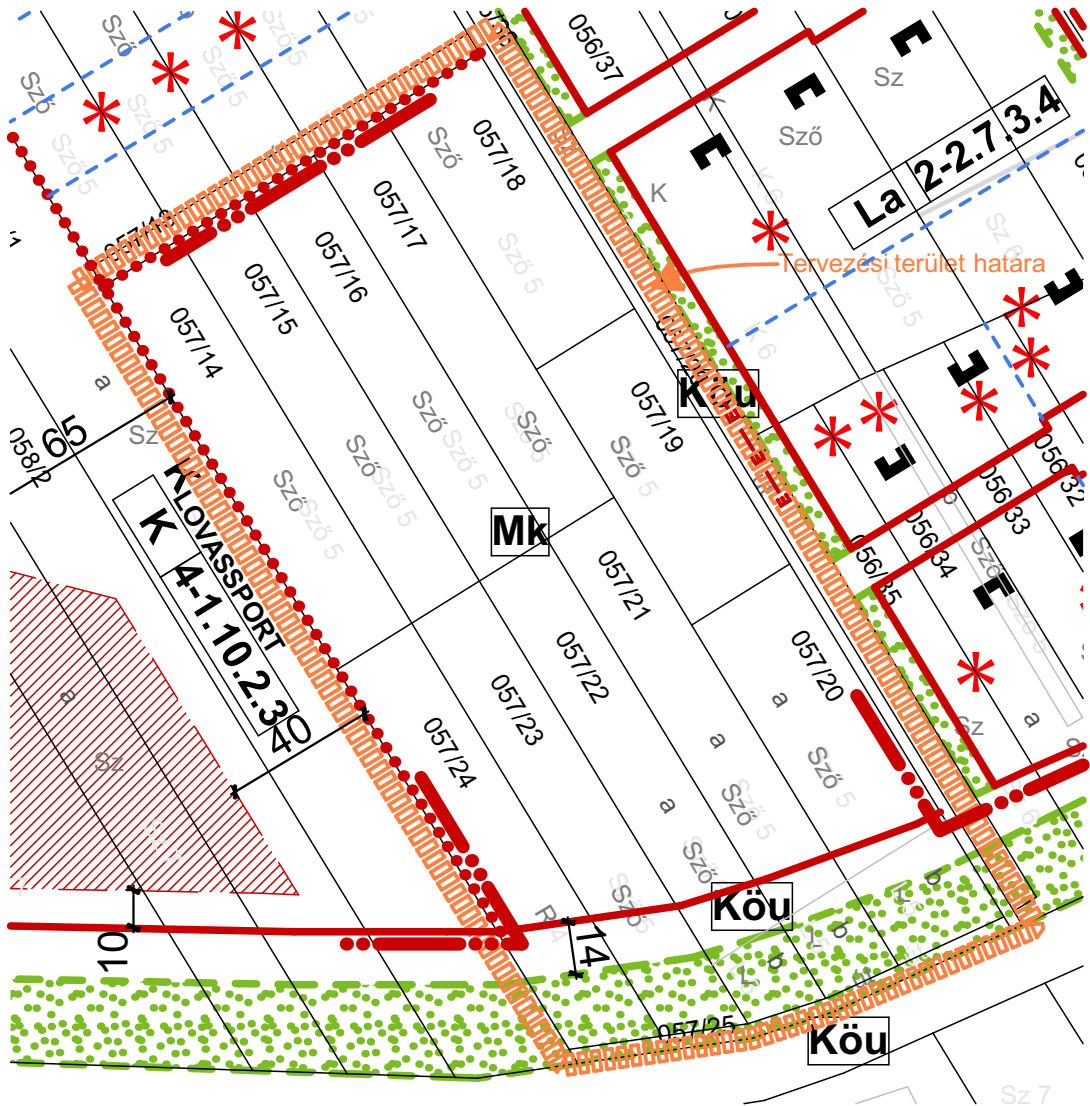
Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával, a földhivatalból beszerzett hiteles ingatlan-nyilvántartási térkép alapján készült.

Fehér VÁRtervező KFT. 8000 Székesfehérvár, Rába utca 22. tel.: +36 70/385 0133 email: feterv@feterv.hu		Rajzszám: SZT-1/3M
Tervező: Bodó Beáta TT 07-0368 Ertl Antal TT 07-0075	Megrendelő: Sukoró Község Önkormányzata	
Tervezési terület: Sukoró Község igazgatási területe		
Feladat: Településrendezési eszközök módosítása	Rajz címe: Szabályozási tervlap	
Tervfajta: Munkaközi terv	Lépték: M=1:2000 (A4)	Kelt:



SUKORÓ KÖZSÉG

Belterületi Szabályozási terv



JELMAGYARÁZAT SUKORÓ SZABÁLYOZÁS

Terület jellegű szabályozási elemek

	Nem közlekedési célú közterület
	Építési hely

Vonalas jellegű szabályozási elemek

	Kötelező szabályozási vonal
	Építési vonal
	Irányadó telekhatár
	Közigazgatási határ
	Tervezett belterületi határ
	Építési övezet jele és építési övezet határa
	Elővásárlási joggal terhelt terület határa

Jelképes és szöveges szabályozási elemek

	Kerékpárút
	Megszüntető jel
	Tervezett szabályozási szélesség
	Tervezési terület határa

Területfelhasználás

Beépítésre szánt területen övezetek jele és megnevezése	
La	Kertvárosias vagy falusias (alacsony laksűrűségű) lakóövezet
Üh	Hétfélig házas övezet
Beépítésre nem szánt területen övezetek jele és megnevezése	
Köu	Közlekedési terület
Má	Általános mezőgazdasági terület

Építési övezeti jelek

La 2-2.3.5.1	a betű jelzi, hogy az építési övezet melyik területfelhasználási egységbe esik
La 2-2.3.5.1	az első szám jelzi, hogy a beépítés melyik építészeti karakterbe esik
(1-es	kisvárosi karakter)
2-es	kertvárosi karakter
3-as	falusias karakter
4-es	egyéb karakter
La 2-2.3.5.1	a második szám jelzi a beépítés módját
1.	vegyes (telepszerű)
2.	szabadonálló
3.	oldalhatáron álló
4.	ikres
La 2-2.3.5.1	a harmadik szám jelzi a legkisebb teleknagyságot
1.	400 m2
2.	550 m2
3.	700 m2
4.	900 m2
5.	1100 m2
6.	1500 m2
7.	2000 m2
8.	2500 m2
9.	5000 m2
10.	10000 m2
La 2-2.3.5.1	a negyedik szám a max. beépíthetőséget jelzi
1.	≤ 2%
2.	≤ 5%
3.	≤ 10%
4.	≤ 15%
5.	≤ 20%
6.	≤ 30%
7.	≤ 40%
La 2-2.3.5.1	az ötödik szám a max. építménymagasságot jelzi
1.	≤ 3,0 m
2.	≤ 3,5 m
3.	≤ 4,0 m
4.	≤ 4,5 m
5.	≤ 5,0 m
6.	≤ 6,5 m
7.	≤ 16,0 m

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával, a földhivatalból beszerzett hiteles ingatlan-nyilvántartási térkép alapján készült.

Fehér VÁRtervező KFT. 8000 Székesfehérvár, Rába utca 22. tel.: +36 70/385 0133 email: feterv@feterv.hu		Rajzsám:
		SZT-1/4M
Tervező:	Bodó Beáta TT 07-0368 Ertl Antal TT 07-0075	Megrendelő: Sukoró Község Önkormányzata
Tervezési terület: Sukoró Község igazgatási területe		
Feladat:	Településrendezési eszközök módosítása	Rajz címe: Szabályozási tervlap
Tervfajta:	Munkaközi terv	Lépték: M=1:2000 (A3) Kelt:

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

A tervezési területek ismertetése

Sukoró Község Önkormányzata a Fehér Vártervező Kft. jelen terve alapján a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását készíti el Sukoró községet érintően az alább felsorolt területekre vonatkozóan.

1. A Sukoró, 019/1, 019/16, 019/17, 019/18 helyrajzi számú ingatlanokon tervezett Kovács Katalin Nemzeti Kajak-Kenu Sportakadémia megvalósítása érdekében a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása
2. A Sukoró, Borostyán utca 1323, 1324 és 1325 hrsz-ú ingatlanokat érintően a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása
3. A Sukoró, Sukoró Borjúvölgy településrészen a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása
4. Biológiai aktivitásérték pótlása miatti módosítás

1. Előzmények

Az önkormányzat 101/2021.(XI.11.), 102/2021.(XI.11.), és a 103/2021.(XI.11.) számú határozataival döntött a tervezett módosításokról.

A terv módosításának egyeztetése

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 32. § (6) bekezdés a) pontja alapján a településrendezési eszközök módosítása a Korm. rendelet 42. §-ában foglaltak szerinti tárgyalásos eljárás keretén belül történik.

A hatályos településrendezési eszközök módosítása során a jelenlegi terv szabályozási rendszerét, jelmagyarázatát kellett figyelembe venni, az övezeti előírások és a kódrendszer szükségeszerű alkalmazásával.

Tervi előzmények

A képviselőtestület 61/2003. (XII.17.) számú határozatával fogadta el a településszerkezeti tervet melyet több esetben módosítottak. A Helyi Építési Szabályzat a **13/2003.(XII.18.)** számú rendelettel fogadta el a képviselő-testület, melyet többször módosítottak. Az önkormányzat településszerkezeti fedvénytervvel, szabályozási fedvénytervek készítésével és módosító-rendelettel változtat a hatályos településrendezési eszközökön.

2. Településrendezési vizsgálat és a módosítások indoklása

1. számú tervezési terület: Sukoró, 019/1, 019/16, 019/17, 019/18 helyrajzi számú ingatlanokon tervezett Kovács Katalin Nemzeti Kajak-Kenu Sportakadémia megvalósítása érdekében a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása

Előzmények:

Magyarország kormánya a Kovács Katalin Nemzeti Kajak-Kenu Sportakadémiát sportinfrastruktúra-fejlesztések megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 65/2019. (III. 27.) Kormány rendelet (KormR.) szerint nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházássá nyilvánította.

A kormányrendelet meghatározta a terület beépítésének feltételeit, ezért a tervezett beruházás építési engedéllyel rendelkezik.

A KormR. szerint az „ingatlanokon művelődési, kereskedelmi, szolgáltató, oktatási, egészségügyi, igazgatási és egyéb közösségi szórakoztatóépület, irodaépület, szállásjellegű épület, sportépítmény, raktár, valamint parkolóház rendeltetésű épületek és építmények, továbbá azok kiszolgáló építményei helyezhetők el, az alábbi sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

- a) az ingatlanok beépítési módja szabadon álló,
- b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40%,
- c) a kialakítható telek legkisebb területe 5000 m²,
- d) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 30%,
- e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 16 méter,
- f) az elő-, oldal- és hátsókert mérete 0 méter,
- g) az építési hely az érintett ingatlanok teljes területe.

A hatályos településrendezési eszközök módosítása a tervezett területfelhasználás és a KormR. szerinti építési övezeti előírásoknak megfelelően változik azzal, hogy az épületmagasság helyett a helyi építési szabályzatban építménymagasság meghatározása történik.

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület Sukoró déli részén a Velencei-tó partján helyezkedik el. A terület erdő és különleges területfelhasználásba sorolt.

A hatályos településszerkezeti terv szerint a terület gyalogúttal, kerékpárúttal és középnyomású gázvezetékekkel érintett.

A tervezési terület lehatárolása az érintett helyrajzi számok alapján történt.

Érintett ingatlanok: 019/1, 019/16, 019/17, 019/18 hrsz.

Telekszerkezet, beépítettség

Az érintett ingatlanok a Velencei-tó mellett található, az ún. „evezős pálya” észak-keleti részén, Velence közigazgatási területéhez csatlakozóan.

A tervezéssel érintett telkek jelenleg is részben beépítettek, a beruházás megvalósítása során telekalakítás tervezett.

A velencei Tópart utca folytatásában kiépített aszfalt út nem rendelkezik önálló helyrajzi számmal, az út a 019/18 hrsz része. Ugyanezen az ingatlanon két erdő alrészlet is található.

Tulajdonviszonyok

A tervezési területen található ingatlanok állami tulajdonban vannak.



Tervezési terület légifotón



A tervezési terület Velence felől



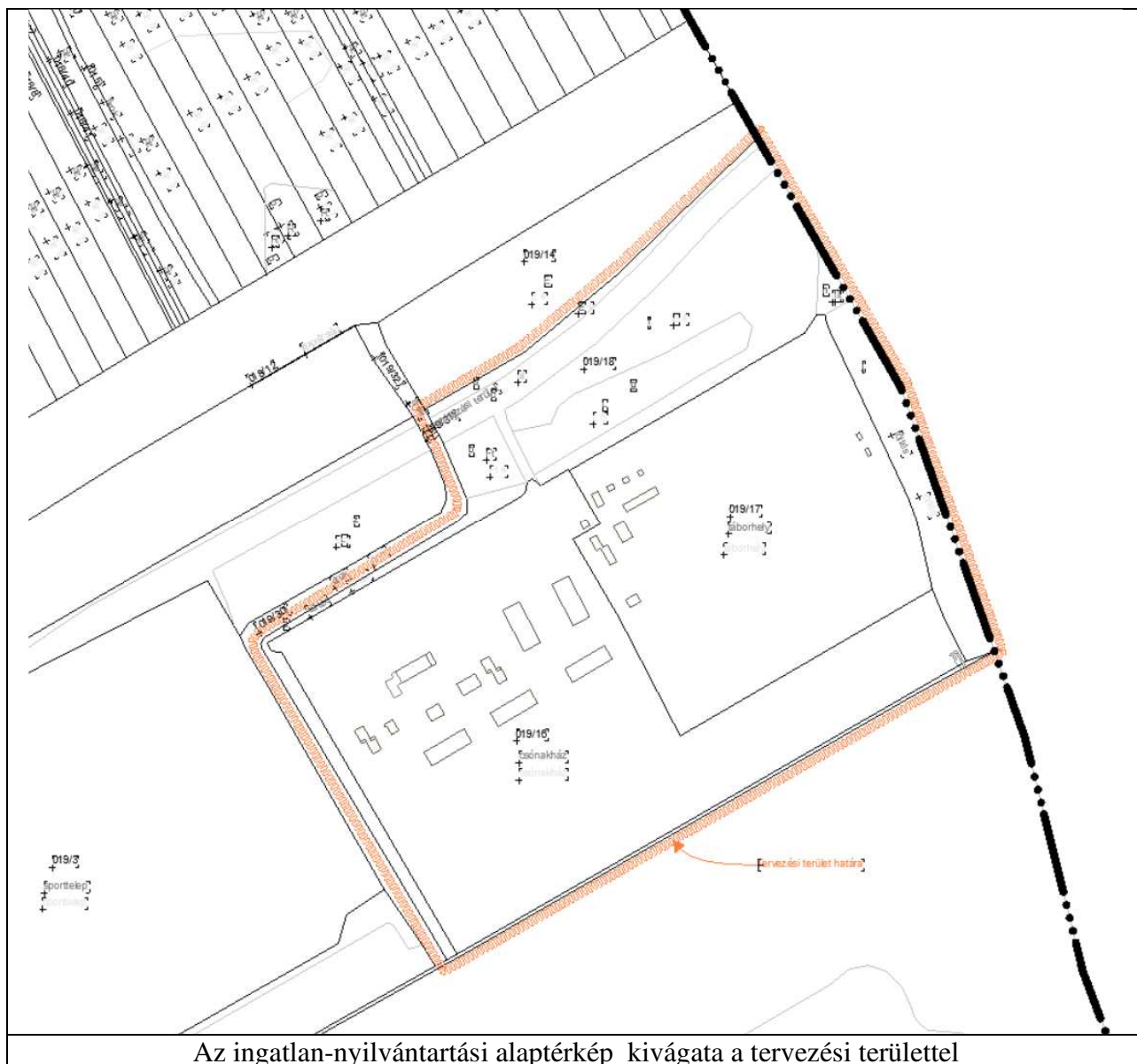
A tervezési terület a Velencei-tó partjáról

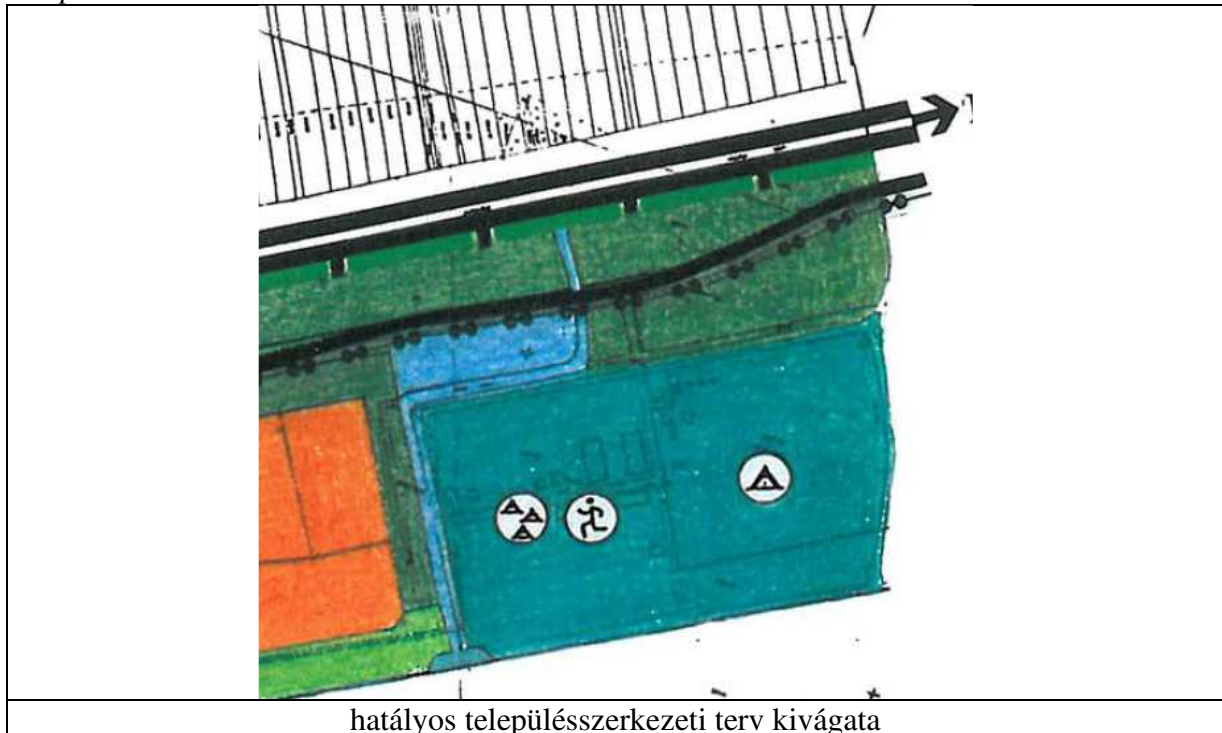


A Tópart utca folytatásában kiépített út



A Tópart utca melletti erdőterület



*Településrendezési előírások vizsgálata**Településszerkezeti terv*

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet különleges beépítésre szánt területfelhasználásba sorolja.

A területfelhasználás változik nem történik.

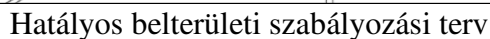
Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület $K_{Kemping\ 4} - 1.10.2.4.$ és $K_{Sport\ 4} - 1.10.2.4$ építési övezetekbe sorolja.

Az építési övezetekben a sport és kemping rendeltetéssel összefüggő építmények helyezhetők el egyéb építészeti karakterrel, vegyes (telepszerű beépítési móddal. A kialakítható legkisebb telekterület 10000 m², a megengedett legnagyobb beépíthetőség 5 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m.

A tervezési terület érintett tervezett 27 m szabályozási szélességben a Tópart utca közlekedési területtel, illetve a Tópart utca és a Velencei -tó közötti 25 m széles közlekedési területtel.

Érintett továbbá a terület gyalogúttal és kerékpárúttal, valamint a Velencei-tó mellett tervezett 50 m széles sétánnyal. A beruházás helyszíne a hatályos terv szerint önkormányzat elővásárlási jogával is érintett.



La 2-2.3.5.1	a betű jelzi, hogy az építési ívezet melyik területfelhasználási egységbe esik
La 2-2.3.5.1	az első szám jelzi, hogy a beépítés melyik építéstechnikai karakterbe esik (1-es külvárosi karakter 2-es kertvárosi karakter 3-as falusias karakter 4-es egyéb karakter
La 2-2.3.5.1	a második szám jelzi a beépítési módját 1. vegyes (telepszerű) 2. szabadonálló 3. oldalhatáron álló 4. íkres
La 2-2.3.5.1	a harmadik szám jelzi a legkisebb telekmagasságot 1. 400 m ² 2. 350 m ² 3. 700 m ² 4. 900 m ² 5. 1100 m ² 6. 1500 m ² 7. 2000 m ² 8. 2500 m ² 9. 5000 m ² 10. ≤ 10 000 m ²
La 2-2.3.5.1	a negyedik szám a maximális beépíthetiséget jelzi 1. < 2 % 2. < 5 % 3. < 10 % 4. < 15 % 5. < 20 % 6. < 30 % 7. < 40 %
La 2-2.3.5.1	az ötödik szám a maximális építménymagasságot jelzi 1. ≤ 3,0 m 2. ≤ 3,5 m 3. ≤ 4,0 m 4. ≤ 4,5 m 5. ≤ 5,0 m 6. ≤ 6,5 m

Hatályos belterületi szabályozási terv jelmagyarázata

*A változtatások célja és várható hatása:**Településszerkezeti terv*

A településszerkezeti tervi változás nem történik.

Szabályozási terv

A módosítás során a beruházással érintett ingatlanok területe K_{Sport} 4 – 2.9.7.7 építési övezetbe fog tartozni.

Az építési övezetekben a sport rendeltetéssel összefüggő építmények helyezhetők el egyéb építészeti karakterrel, szabadonálló beépítési móddal. A kialakítható legkisebb telekterület 2000 m², a megengedett legnagyobb beépíthetőség 40 %, a megengedett legnagyobb építménymagasság 16,0 m.

A tervezési területről az önkormányzat elővásárlási jogát töröltük.

A hatályos HÉSZ előírásait a tervezési területre az KormR. szerinti összhang megteremtése érdekében az alábbiak szerint kell szerepeltetni.

(14) a) A Kovács Katalin Nemzeti Kajak-Kenu Sportakadémia nemzetgazdasági szempontból kiemelt fejlesztési területen a művelődési, kereskedelmi, szolgáltató-, oktatási, egészségügyi, igazgatási és egyéb közösségi szórakoztatóépület, irodaépület, szállásjellegű épület, sportépítmény, raktár, valamint parkolóház rendeltetésű épületek és építmények, továbbá azok kiszolgáló építményei helyezhetők el.

b) A területre vonatkozó sajátos előírások:

- zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 30%,
- az elő-, oldal- és hátsókert mérete 0 méter,
- az építési hely az érintett ingatlanok teljes területe.

c) a parkolóhelyek kialakításánál az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 4. számú melléklete szerint meghatározott számú személygépkocsi-várakozóhely legalább 30%-ának elhelyezését kell biztosítani,

d) az OTÉK 42. § (4) bekezdése szerint meghatározott autóbusz-várakozóhely legalább 30%-ának elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy az OTÉK 42. § (11) bekezdése mind a személygépkocsi-, mind az autóbusz-várakozóhellyel kapcsolatos követelmények érvényesítése esetében alkalmazható

e) az OTÉK 42. §-a által szerint meghatározott, kialakítandó kerékpártárolók számát nem kell figyelembe venni.

f) A Beruházás keretében megvalósuló létesítményben az OTÉK 45. § (1) bekezdését azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a terepszint a közvetlenül szomszédos telkek terepszintjéhez képest legfeljebb 5 méterrel térhet el.”



Az építési engedéllyel rendelkező épület látványterve és helyszínrajza (tervező: Designplan Zrt.)

A tervezési terület érintett a FmTrT tájképvédelmi terület övezettel.

Az MATrT 2. § 43 pontja a tájképvédelmi terület övezet fogalmát az alábbiak szerint határozza meg:

„43.tájékvédelmi terület övezete: a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak”

9/2019. (VI.14.) MvM rendelet a tájékvédelmi terület övezetét alábbiak szerint szabályozza:

„4. § (1) A tájékvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

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

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

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

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

(4) A tájékvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

A településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályai meghatározásra kerültek.

Fejér Megye Területrendezési tervének megalapozó munkarésze nem határozta meg a tájjelleg térségi jellemzőit. Jelen tervdokumentáció nem a teljes közigazgatási területre készül, ezért a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőinek meghatározása nem a terv feladata.

A tervezési területen nincs a történetileg kialakult tájkarakter és védendő településképi, ezért a tervezett szabályozás nem sérti a tájékvédelmi érdekeket.

A fentiek alapján a tervezet a településképi védelmi szempontjainak megfelel.

A módosítás összhangban van a turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel és a Velencei-tó és Térsége, Váli-völgy, Vértes Térségi Fejlesztési Tanács (VVVTFT) célkitűzéseivel.

A VVVTFT célkitűzése különösen a térség turisztikai fogadóképességének növelése, új turisztikai projektek megvalósításának segítése; a vendéglátás, a szálláslehetőségek, a víziturizmus, a termálturizmus és a konferenciaturizmus fejlesztése.

Közműellátás:

A területen a funkcióhoz szükséges közművek nem állnak rendelkezésre azok kiépítés illetve kapacitás bővítése szükséges. A szabályozási terven jelölt közlekedési területen a közmű gerincvezetékek és a közmű műtárgyak elhelyezése megvalósítható.



Közmű térkép kivágata (forrás: e-kozmu.hu)

2. számú tervezési terület: Sukoró, Borostyán utca 1323 1324 és 1325 hrsz-ú ingatlanokat érintően a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

Sukoró Borostyán utcában található ingatlanok hétvégi házas üdülőterületbe soroltak.

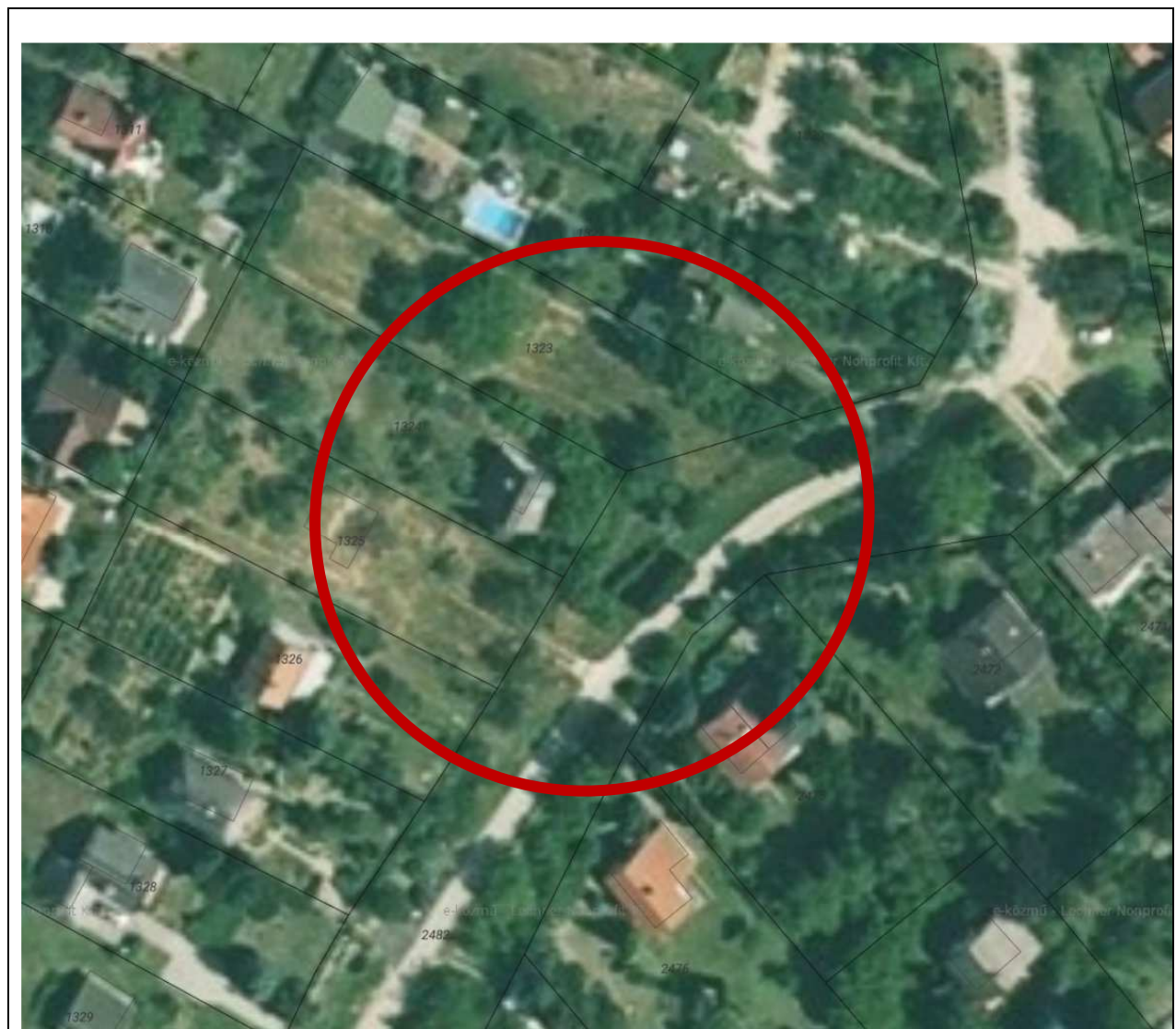
A 1323 és 1324 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai több mint 10 éve épített kerítéssel a Borostyán utca egy részét lekerítették, elbirtokolták.

Az elbirtoklás tényének rendezése (telekhatárrendezés) csak a szabályozási terv módosítását követően lehetséges.

Területfelhasználású, változtatás nem történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

Tulajdonviszonyok, egyéb

Sukoró Község Önkormányzat tulajdonát képezi a Borostyán utca 2482 hrsz-ú közterület, a 1323, 1324 és a 1325 hrsz-ú ingatlanok magán tulajdonban vannak.



Tervezési terület légifotón

Beépítettség vizsgálat

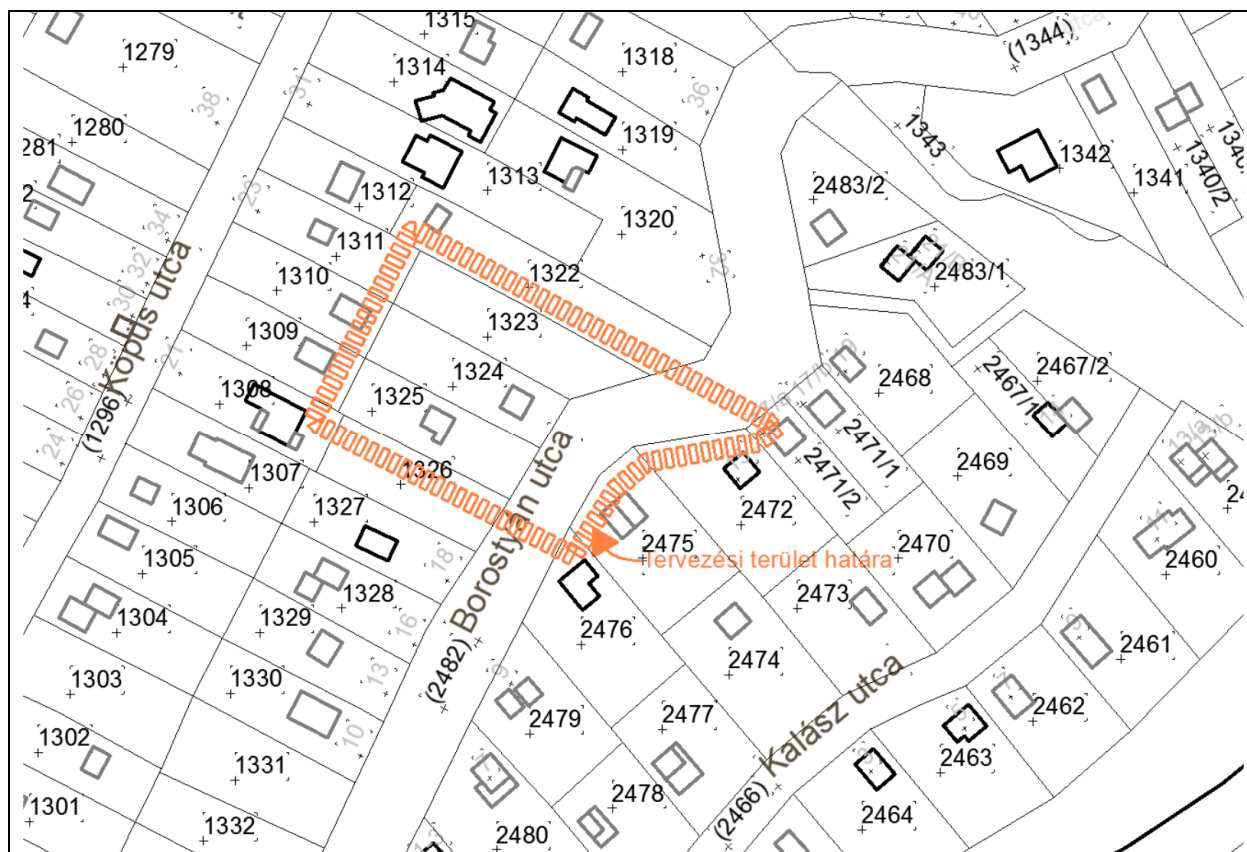
A tervezési területen található 1323 hrsz-ú ingatlan beépítetlen, a másik két ingatlanon épület áll.



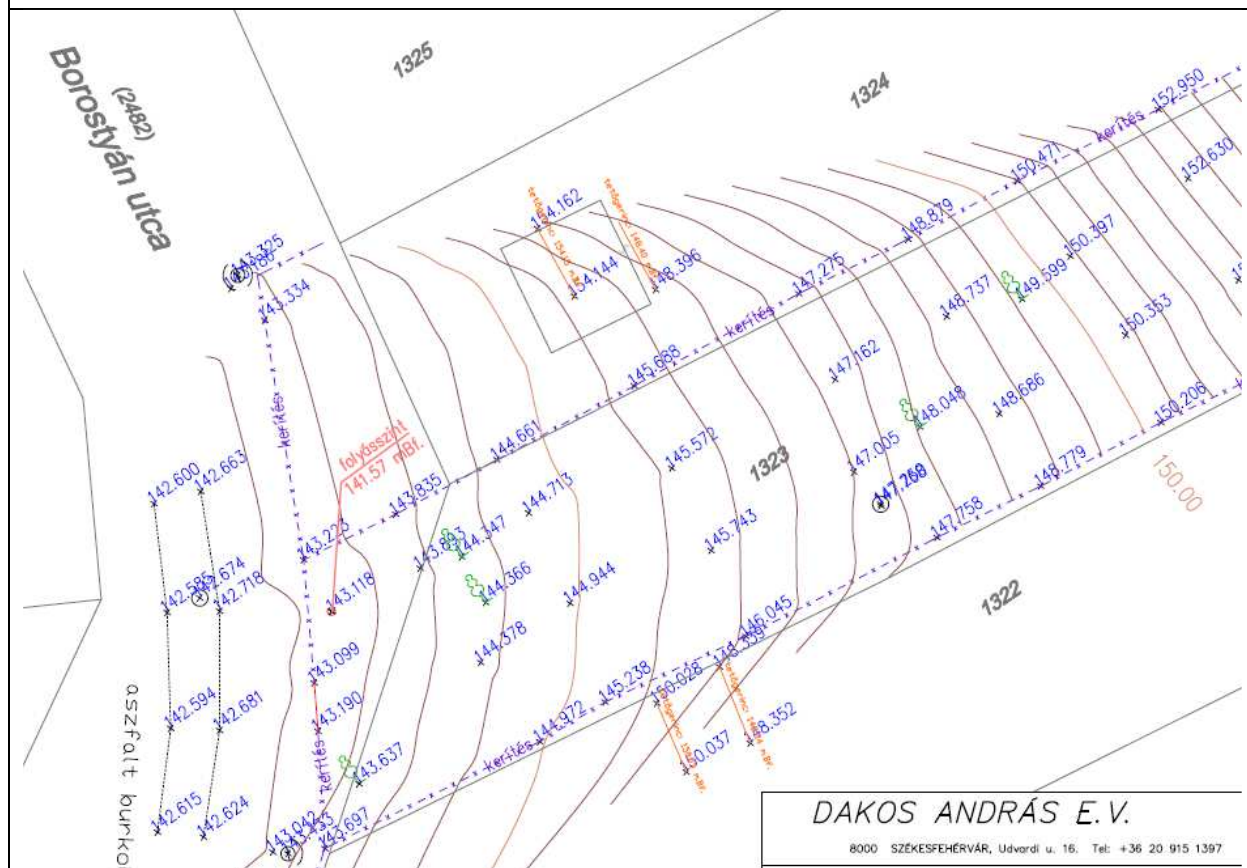
Az elbirtokolt területek (a kerítés a villanyoszlop vonalában létesült)



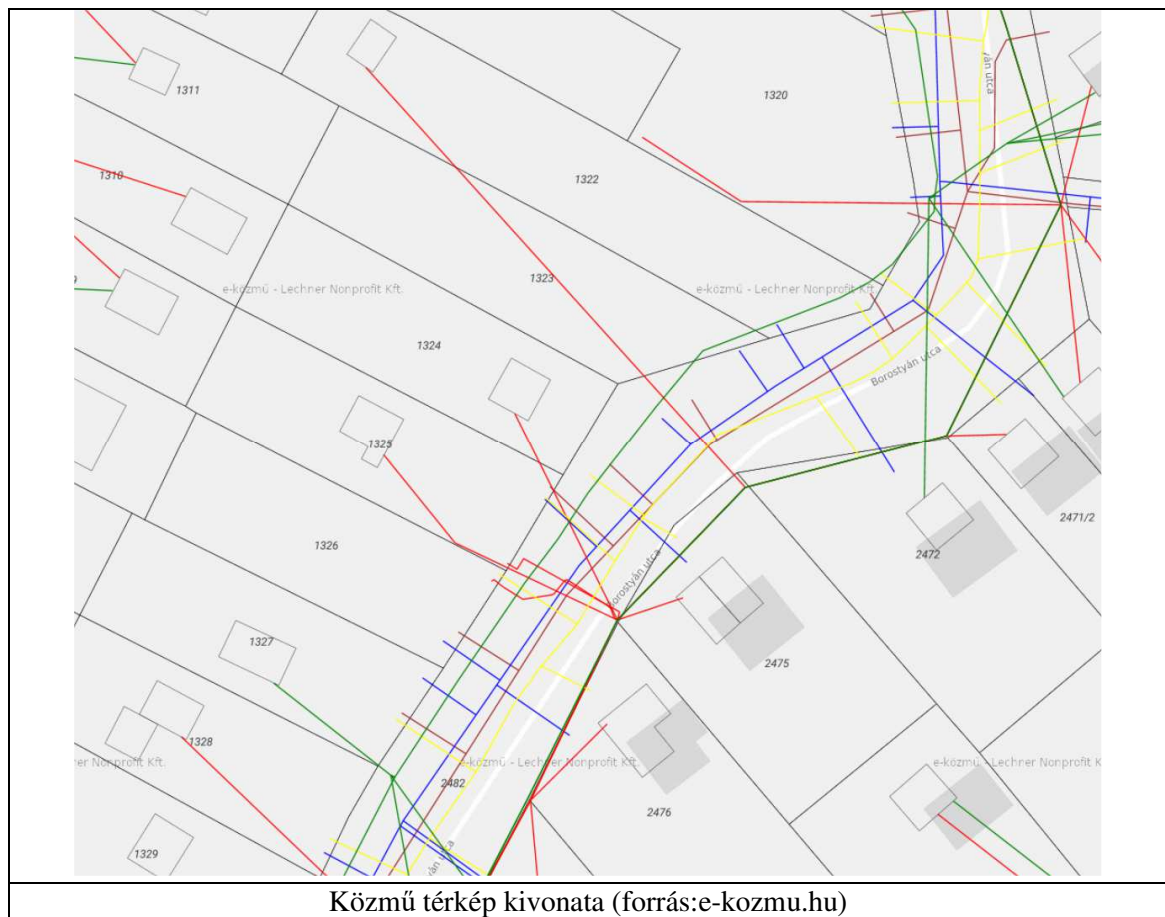
A Borostyán utca jelenlegi szabályozási szélessége



ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata



Geodéziai felmérés az elbirtoklásról



Településrendezési előírások vizsgálata

Településszerkezeti terv



A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet hétvégiházas üdülő területfelhasználásba sorolja. Területfelhasználási változás nem történik, ezért a településszerkezeti terv nem változik.

Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület Üh 2 – 2.5.4.4 jelű építési övezetbe tartozik. A kertvárosias karakterű területen az épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. A kialakítható legkisebb telekterület 1100 m², a megengedett legnagyobb beépítettség 15 % építménymagasság legfeljebb 4,5 m lehet.

A HÉSZ előírásai szerint bizonyos feltételek teljesülése estén (1100 m² telekterület, min. 14 m telekszélesség) lakóépület is építhető.

A 1323 hrsz-ú ingatlan területe az ingatlan-nyilvántartás szerint 1079 m², azonban természetben az ingatlan területe jóval meghaladja az 1100 m² területet, mivel az előző tulajdonos több mint 10 éve épített kerítéssel a Borostyán utca egy részét lekerítette, elbirtokolta.

Az elbirtoklás tényének rendezése (telekhatárrendezés) csak a szabályozási terv módosítását követően lehetséges, ezért a szabályozási tervet módosítani szükséges.

A hatályos szabályozási terv tartalmaz a tervezési terület telkeire vonatkozóan építési vonalat tartalmaz. Az építési vonal nem veszi figyelembe a telek adottságait és nem illeszkedik a környező telkek beépítéséhez, a telek beépítését. Az elhelyezhető épület utcafronti épületrészének geometriáját szükségtelen mértékben meghatározza, ezért annak törlése is szükséges.

A HÉSZ az építési hely és építési vonalra vonatkozóan az alábbiakat tartalmazza:

A HÉSZ 2. § (6) bekezdése szerint:

(6) Az *építési hely* vagy szabályozási terven jelölt (körülhatárolt) terület, vagy az építési teleknek az elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által körülhatárolt területrésze, amelyen – a védőtávolságok megtartásával – az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület(ek) elhelyezhető(k). Az építési helyen belül az építési vonal pontosítja az épület elhelyezésének lehetőségét.

A HÉSZ 22. § (3) bekezdése szerint:

„Az előkert üdülő- és lakótelek esetében

- vagy az övezeti előírásoknak és az OTÉK-nak megfelelően 5,0 m;
- vagy az OTÉK szerinti 5,0 m-es előkertet – a terepadottságok figyelembevételével – az építési hatóság (az építési vonalat is figyelembe véve) megnövelheti 10-15m-re úgy, hogy az oldalkertre és hátsókertre vonatkozó OTÉK előírások ne csorbuljanak;
- vagy ahol a szabályozási terven az építési vonal a hátsókerthez (kerítéstől mért 6 m-re) van bejelölve, ott az előkert nincs meghatározva, tehát változó méretű lehet;
- vagy a helyi értékvédelmi övezetben az előkerteket a már kialakult méretekben kell megtartani;
- vagy a szabályozási terv szerinti, ott köttázott értéket kell megtartani.

A HÉSZ 26. § (14) bekezdése értelmében:

(14) Lakó és üdülőterületeken az épületek a szabályozási tervtől eltérően is elhelyezhetők a kialakult beépítési vonal figyelembevételével - építésügyi hatósági jogkörben elsőfokon eljárva – abban az esetben, ha az utca már több mint 70 %-ban beépült.

A HÉSZ 38. §-a tervezési területre vonatkozóan sajátos előírásokat nem tartalmaz.



Hatályos belterületi szabályozási terv

A változtatások célja és várható hatása:

A szabályozási terv módosítását követően a 1323, 1324 és 1325 hrsz-ú ingatlanok területe kiegészül az elbirtokolt közterület területével.

A szabályozási tervről az építési vonal törlését követően lehetővé válik a HÉSZ szerint az épületet az építési helyen belül úgy elhelyezni, hogy az a telek adottságai, a terepviszonyok és a kilátás szempontjából a legkedvezőbb legyen.

3. számú tervezési terület: Sukoró Borjúvölgy településrészen a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

A tervezési terület az ún. Borjúvölgy településrészen, beépítésre nem szánt területen helyezkedik el. A terület hétvégi házas üdülő területfelhasználásba sorolt ingatlanok közé ékelődött be, jelenleg gondozatlan, műveletlen terület.

Területfelhasználási változás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása is szükséges.

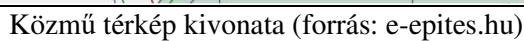
Tulajdonviszonyok, egyéb

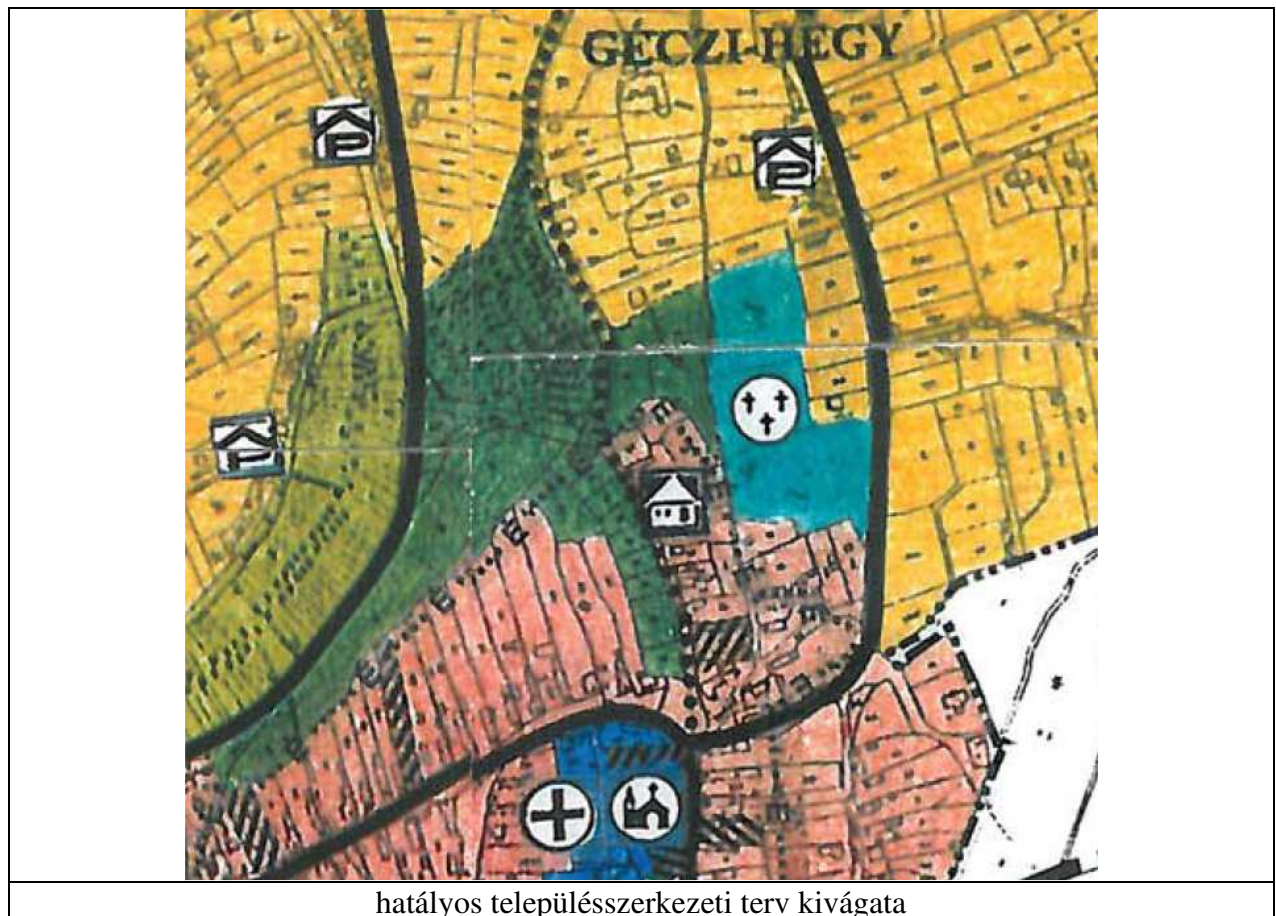
A tervezési területen található belterületi ingatlanok magántulajdonban vannak.



Tervezési terület légifotón

A tervezési területen található ingatlanok beépítetlenek. A környező telkeken üdülő épületek épültek.



*Településrendezési előírások vizsgálata**Településszerkezeti terv*

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet erdő terület-felhasználásba sorolja. A szabályozási terven a belterületi ingatlanok kertes mezőgazdasági területbe tartoznak. Az eltérő területfelhasználás miatt a jogokat és kötelezettségeket keletkeztető helyi építési szabályzat és szabályozási terv szerinti területfelhasználást vesszük figyelembe a további tervezésnél.

A településszerkezeti terv módosítása szükséges, új beépítésre szánt terület kijelölés történik.

Szabályozási terv

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési területen levő ingatlanok Mk2 jelű övezetbe tartoznak. A szabályozási előírások szerint:

„Kertes mezőgazdasági terület *Mk-2 jelű* övezetében:

- a) épület és pince nem építhető
- b) zöldségtermesztést szolgáló fóliasátor létesíthető
- c) a hagyományosan kialakult kerthasználatot fenn kell tartani.

A szabályozási terv szerint a tervezési terület telekalakítási és építési tilalommal is terhelt. A HÉSZ 15. mellékletében is szerepelnek az ingatlanok:

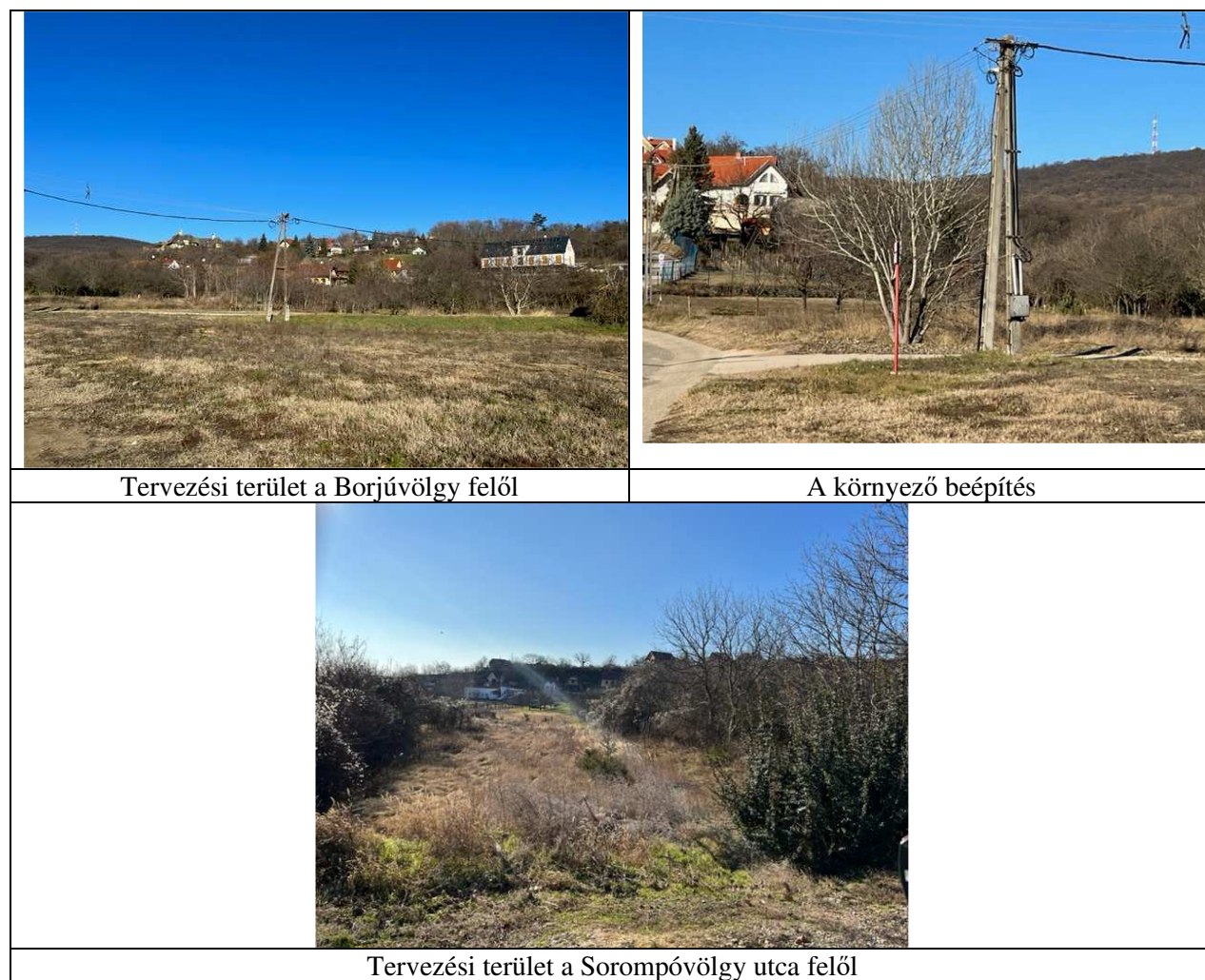
3.2.14 Tilalmas területek hrsz. szerinti felsorolása**15.sz. melléklet**

Belterületen lévő Mk2 jelű kertes területek telkei: 808-877 hrsz-ig
950-960 hrsz-ig
966-1018 hrsz-ig.

Megyei út alatti, sportpálya melletti telkek: 412-415-ig.



Hatályos belterületi szabályozási terv



A változtatások célja és várható hatása:

A településszerkezeti tervben az érintett ingatlanok területe északi részén a területfelhasználás a 808-820 hrsz-ig zöldterület, a többi ingatlan hétvégiházak üdülőterület területfelhasználású lesz. A szabályozási tervben az ingatlanok zöldterület övezetbe és Üh 2 -2. 3.4.4. jelű építési övezetbe fognak tartozni. A hétvégi házas építési övezetben a kertvárosi építészeti karakterű épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el. a kialakítható legkisebb telekterület 700 m² lesz, a megengedett legnagyobb beépíthetőség 15 %, az építménymagasság 4,5 m.

A HÉSZ 15. mellékletét a Képviselő-testület döntése értelmében hatályon kívül kell helyezni, a szabályozási tervről az építési tilalom jelölését törölni kell.

A változtatások következménye, hogy a jelenleg beépítetlen, gondozatlan területrészt környező ingatlanokkal azonos mértékű beépíthetősége megkezdődhet. A terület közművesítése a határoló utcákban kiépített közmű gerincvezetékéről biztosítható.

4. Biológiai aktivitásérték pótlás miatt szükségessé váló módosítás

A tervezett módosítások során két esetben is új beépítésre szánt terület kijelölés történik, ezért biológiai aktivitásérték számításra az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében az egyensúlyt meg kell teremteni.

Az egyensúly megteremtése érdekében az önkormányzat döntése értelmében a település nyugati oldalán tervezett hétvégi házas üdülő fejlesztési terület egy részét kertes mezőgazdasági területbe kell átsorolni.

Az átsorolt területen az ingatlanok tulajdonosai a közelmúltban szőlőtelepítést végeztek.



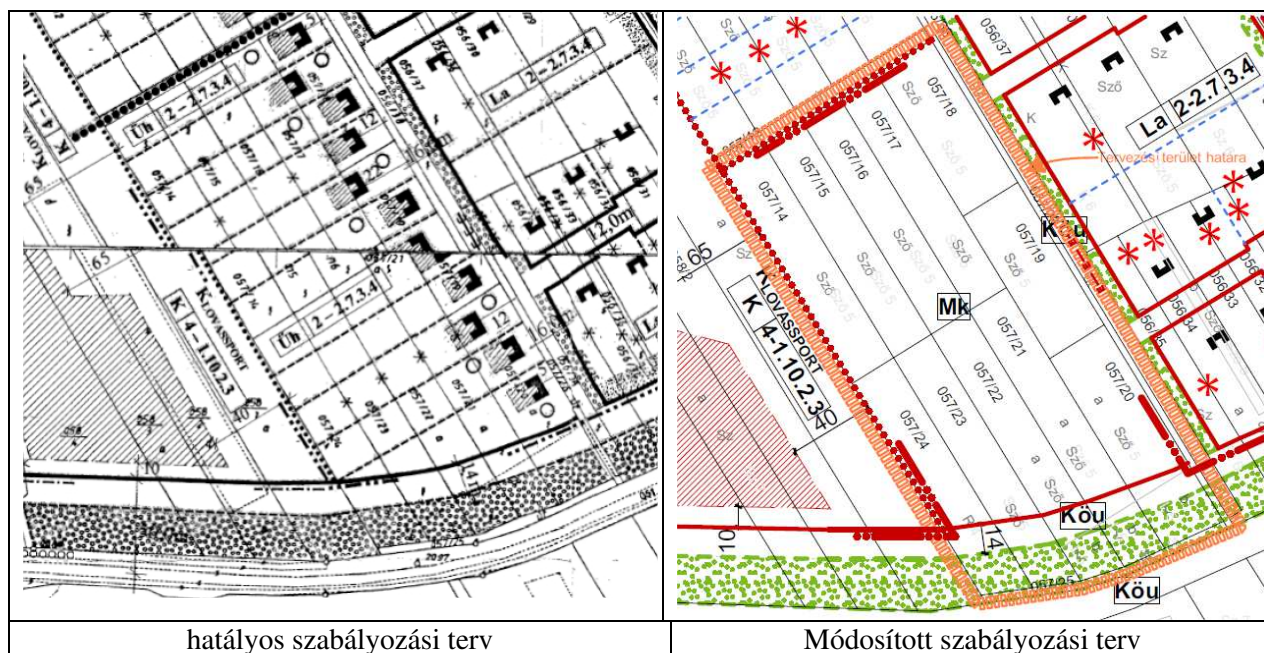
A területen telepített szőlők



hatályos településszerkezeti terv



Módosított településszerkezeti terv



3 Alátámasztó szakági munkarészek

Az alátámasztó munkarészek a hatályos településrendezési eszközök aktualizálásával készültek.

Tájrendezési javaslat

A tervezett változtatások közül a tájhasználatot a módosítások nem érintik, mert a tervezett üdülő fejlesztési terület megvalósítása elmaradt. A területen az ingatlanok tulajdonosai a közelmúltban szőlőt telepítettek, a tervezett területfelhasználás a jelenlegi művelési ágnak és használatnak megfelelő.

Fentiek miatt tájrendezési alátámasztó munkarészének készítése nem vált szükségessé.

Biológiai aktivitás érték számítás

A módosítások során az új beépítésre szánt terület kijelölés is történik, ezért a biológiai aktivitásérték (BAÉ) számítása szükséges.

Új beépítésre szánt terület kijelölés az 3. tervezési területen lesz. A módosítással a BAÉ csökken, ezért a 4. számú módosítás során kertes mezőgazdasági terület kijelölés szükséges.

Sorszám	terület	terület (ha)	meglevő ter.felh	szorzó	BAÉ	tervezett ter.felh	szorzó	BAÉ
1	Belterület - Borjúvölgy út és Sorompó út közötti terület							
1.1		1,288	Mk	5	6,44	Üh	3	3,864
1.2		0,0864	Mk	5	0,43	Z-kk	6	0,5184
2	Külterület - Szőlősorok területe							
2.1		2,582	Üh	3	7,75	Mk	5	12,91
		3,9564	Régi BAÉ érték:		14,618	Új BAÉ érték:		17,292
Még felhasználható érték:								+2,67

Megállapítható, hogy az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökken.

Közlekedési javaslat

A tervezett módosítások tekintetében a közlekedési változás nem történik. A 2. módosítás során az önkormányzati közterület jogi határa változik, azonban az elbirtoklás miatt a ténylegesen az érintett területrészt közlekedési és közmű területként nem használták.

A település közlekedési rendszere nem változik.

Környezeti hatások elemzése

A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosításai a környezetre káros hatással nem lesznek, ezért a módosításokra vonatkozóan egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerinti külön környezeti értékelés nem készül. A környezeti vizsgálati eljárásban történő környezeti értékelés készítését az önkormányzat, mint a terv kidolgozója előzetesen szükségesnek.

Tekintettel arra, hogy jelen terv véleményezése tárgyalásos eljárásban történik, a véleményezési anyag egyidejű megküldésével tájékoztatja a környezet védelméért felelős szerveket az önkormányzat arról, hogy környezeti értékelés készítését előzetesen nem tartja szükségesnek. Egyúttal az alábbi tájékoztatás mellett kikéri a tekintetben véleményüket, hogy a módosítás következtében a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

A terv megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentőségének meghatározásához az alábbiakat kell figyelem venni.

A tervezett módosítás több tervezési területet érint.

Új beépítésre szánt terület kijelölés a 3. módosítás során történik. A biológiai aktivitásérték pótlása miatt a 4. tervezési területen a tényleges használatnak megfelelő kertes mezőgazdasági terület kijelölésre kerül sor.

A tervezett változtatások következtében lehetővé váló tevékenységek nem befolyásolnak más tervet vagy nincsenek hatással másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;

A tervezett változtatások nem vonatkoznak olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak.

Nincs jelentőségük a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából.

A várható környezeti hatások

a) településszerkezeti változással járnak, de a változtatások környezeti hatása elenyésző

b) a tervmódosítás célja több, jelenleg beépítetlen ingatlant érintően a településszerkezeti és szabályozási terv módosítása annak érdekében, hogy a területfelhasználás módosuljon, a területen az építési előírások változzanak.

c) a módosítás lényege és az eredeti tervhez mért jelentőségéről elmondható, hogy a beépítésre szánt terület nagysága kis mértékben (+1,28 ha) változik, a növekedés belterületen történik. A

fő műszaki infrastruktúra hálózat nem változik, a területek közművesítése megoldott, illetve bekötővezetékekkel a közművesítés megoldható.

d) a várható környezeti hatások

- időtartama a terv időtávlatában véglegesnek mondhatóak, azok nem adódnak össze és nem erősíthetik egymást.
- az országhatáron nem terjednek át, nem idéznek elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek, ill. ezen hatások csökkentését szolgálják
- területi kiterjedése alapján a település igazgatási területének elenyészően kis részét érintik a módosítások.
- a tervezéssel érintett ingatlanok nem érintettek ivóvízbázis hidrogeológiai védőövezetével, Natura 2000 területtel. Sukoróban önkormányzati rendelettel megállapított helyi természetvédelmi terület nincs, a településrendezési eszközökben erre vonatkozó javaslat található.

Mindezeket figyelembe véve megállapítható, hogy a tervezett módosítás jelentős környezeti hatással nem jár, ezért környezeti értékelés lefolytatása nem indokolt.

Jelen tervdokumentáció egyidejű megküldése mellett az önkormányzat, mint a terv kidolgozója az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 1.§ (3) b) pontban adott felhatalmazása alapján a **környezeti vizsgálat** szükségességének eseti meghatározásához a Kr. 4.§(2) bekezdése alapján, kikéri a környezetvédelemért felelős szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás, illetve attól függően szükséges-e környezeti vizsgálat készítése.

Közművesítési javaslat:

A tervezett módosítások során, közművesítési változtatás nem történik, ezért a hatályos terv, illetve annak alátámasztó munkarészeinek közművesítésre vonatkozó munkarészeinek kiegészítése nem volt szükséges.

Régészet, örökségvédelem:

A tervezési területek régészeti területtel, műemléki védelemmel és helyi védelemmel nem érintettek. A hatályos terv örökségvédelmi alátámasztó munkarészeinek kiegészítése nem szükséges.

A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangjának igazolása

Fejér Megye Területrendezési Tervével való összefüggések vizsgálata

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



Fejér megye szerkezeti tervének kivágata

A megye szerkezeti terve szerint Sukoró települési térséggel, erdőgazdasági, mezőgazdasági és vízgazdálkodási térséggel érintett.

Az 1. és 4. tervezési terület mezőgazdasági térségen és erdőgazdasági térségen, a 2. 3.tervezési területek települési térségen belül találhatók.

A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák FmTrT szerinti területe nem változik.

A módosítás műszaki infrastruktúra hálózatot nem érinti.

Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások

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

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

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület,, továbbá 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;

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások és a megfelelés igazolása

kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
Erdőgazdálkodási térség Területe a FmTrT-ben: 523,44 ha	az MaTrT 11. § a) pont szerint az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;	A településszerkezeti terv módosításai a FmTrT-ban erdőgazdálkodási térségbe tartozó területet nem érintenek.
Mezőgazdálkodási térség Területe a FM TrT-ben: 448,31 ha	az MaTrT 11. § b) szerint a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és egyes terület építési övezet nem jelölhető ki;	A 4. tervezési területéhez tartozó településszerkezeti terv módosítás érinti a mezőgazdálkodási térségbe tartozó területet. A 4. módosítás során kertes mezőgazdasági terület kijelölés történik. A település egészét érintően az övezeti előírásoknak való megfelelés a terv teljes felülvizsgálata során igazolandó.
Települési térség Területe a FM TrT-ben: 355,82 ha	MaTrT 11. § d) szerint a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető	A településszerkezeti terv 3. módosítása érinti a települési térséget.
Vízgazdálkodási térség Területe a FM TrT-ben: 52,05 ha	MaTrT 11. § c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület,, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;	A településszerkezeti terv módosításai a FmTrT-ban vízgazdálkodási térségbe tartozó területet nem érintenek.

Új beépítésre szánt terület kijelölés:

MATrT 12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

A megfelelés igazolása:

Új beépítésre szánt terület kijelölés történik a 3 számú módosítás során.

Az új beépítésre szánt terület települési területen belül helyezkedik el, nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.

A 3. számú módosítás során 12880 m² új hétvégiházaz üdülőterület lesz beépítésre szánt terület. A területnövekmény 5 %-a 644 m².

Az új hétvégiházaz üdülőterület melletti területen 864 m² zöldterület kijelölés történik, tehát a módosítás megfelel az előírásoknak.

MATrT 14. § (1) Az országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/1–4/6. melléklet tartalmazza.

(2) A közút számozásának nem közlekedésfejlesztési célból történő megváltoztatása a 4/1. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

(3) Az 50 MW és annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőművek elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/7. melléklet tartalmazza.

(4) A villamosenergia-átviteli hálózat távvezetékait, továbbá a nemzetközi és hazai szénhidrogénszállító-vezetékek térbeli rendjét a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/8. és a 4/9. melléklet tartalmazza.

(5) Az országos vízi létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/10. melléklet tartalmazza.

(6) Az országos hulladékgazdálkodási létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/11. melléklet tartalmazza.

(7) Az országos kerékpárút-törzshálózat számozásának turisztikai célból való megváltoztatása a 4/5. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

15. §

(2) A településrendezési tervekben

a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési terv egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.

(3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos megyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.

Megfelelés igazolása:

A Műszaki infrastruktúra hálózatokat a tervezett módosítások nem érintik.

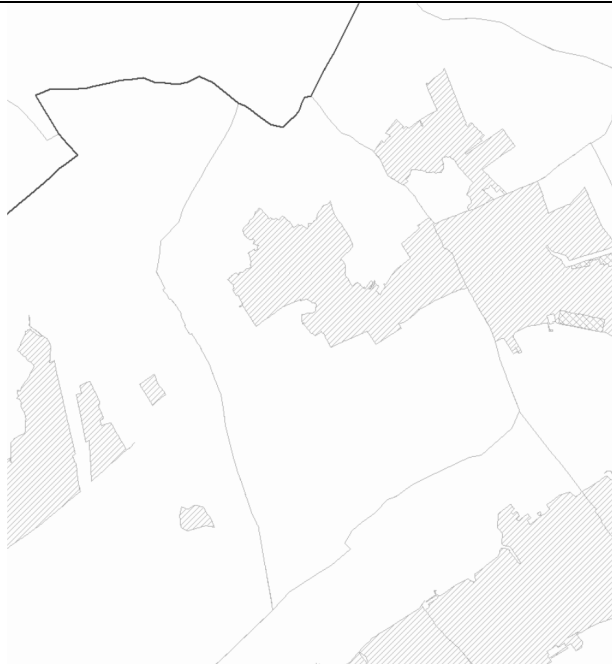
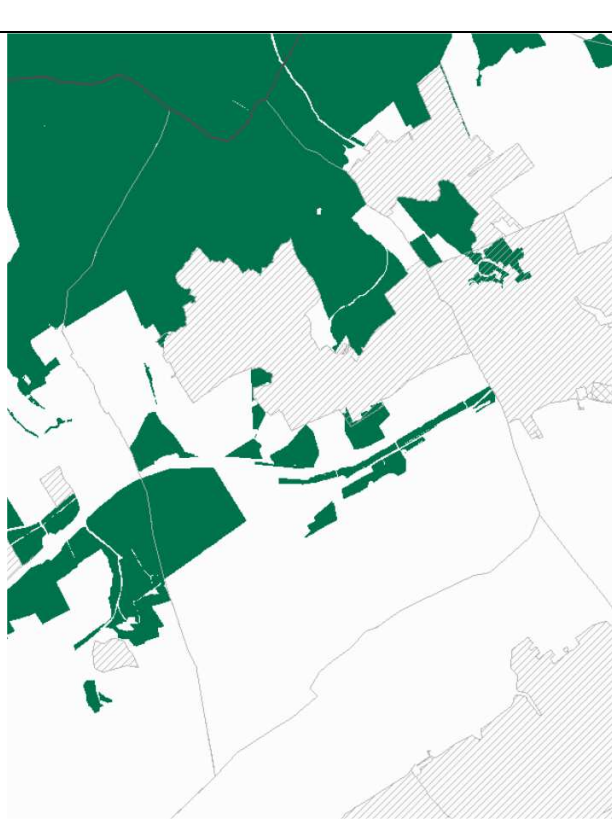
Országos övezetek lehatárolása

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

Országos övezet kivágata az új FmTrT szerint	az övezetre vonatkozó szabályok MATrT szerint
	Ökológiai hálózat magterületének övezete MATrT 25. §-a szerint: az övezetet érintően a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti. új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá a kijelölést más jogszabály nem tiltja. A kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el. Bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új

	célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető. Az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve. A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.
	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete MATRT 26. §-a szerint (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja. (2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha - a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá - a kijelölést más jogszabály nem tiltja. (3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése. (4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el. (5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a

	bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető. Az övezet nem érinti Sukoró területét.
	Ökológiai hálózat pufferterületének övezete MATRT 27. §-a szerint Az övezetben csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti. A településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti. (3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a külön feltételektől függetlenül is kijelölhető. Bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető. Az övezet nem érinti Sukoró területét.

	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete MATRT 28. §-a szerint Az övezetben új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezet nem érinti Sukoró területét.
	Erdők övezete MATRT 29-30. §-a szerint Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni. Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelek megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet A tervezett változtatások közül az 1. módosítás érinti az övezet területét. A megfelelés igazolására külön tervlap készült.

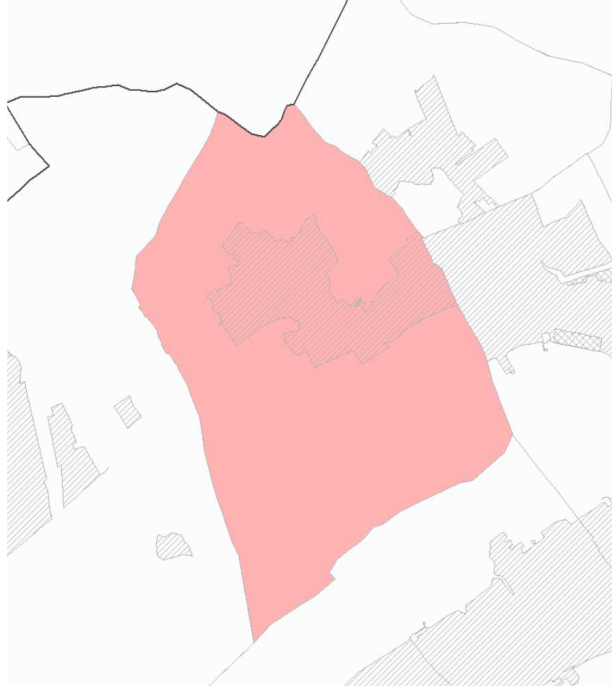


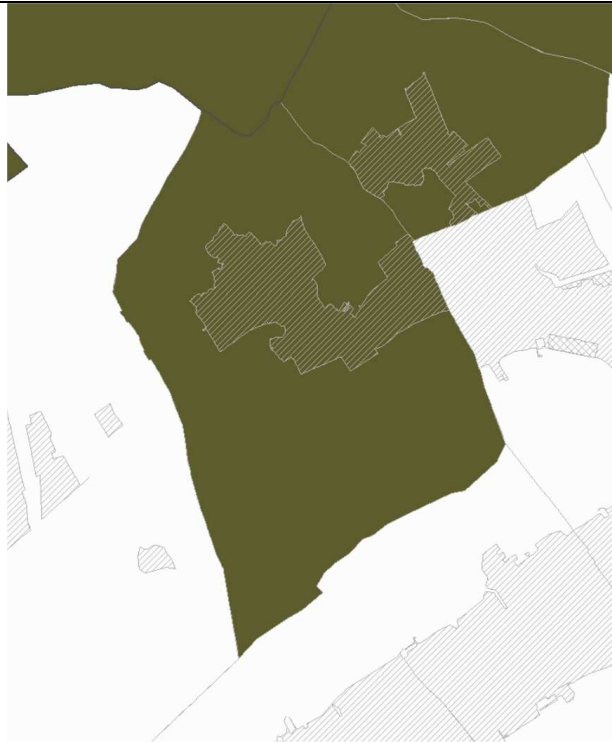
SUKORÓ NAGYKÖZSÉG

Erdők övezetével való érintettség kimutatása

M = 1:20000

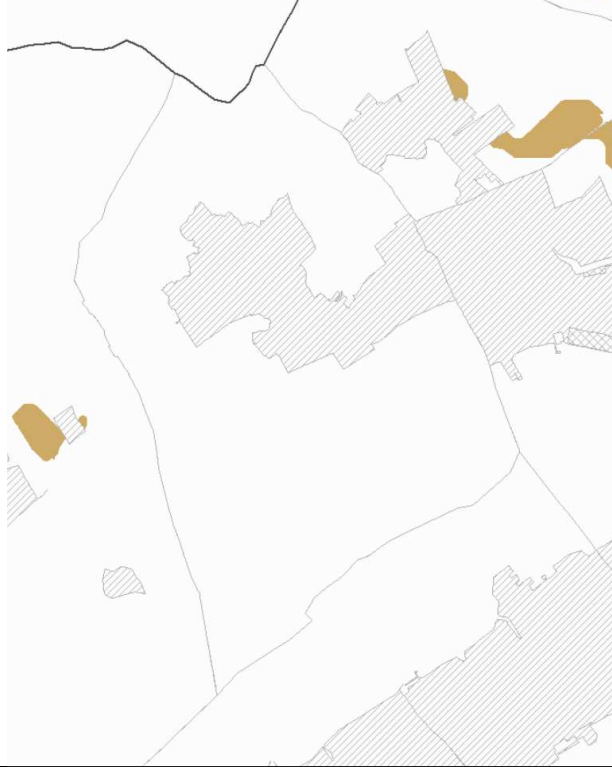


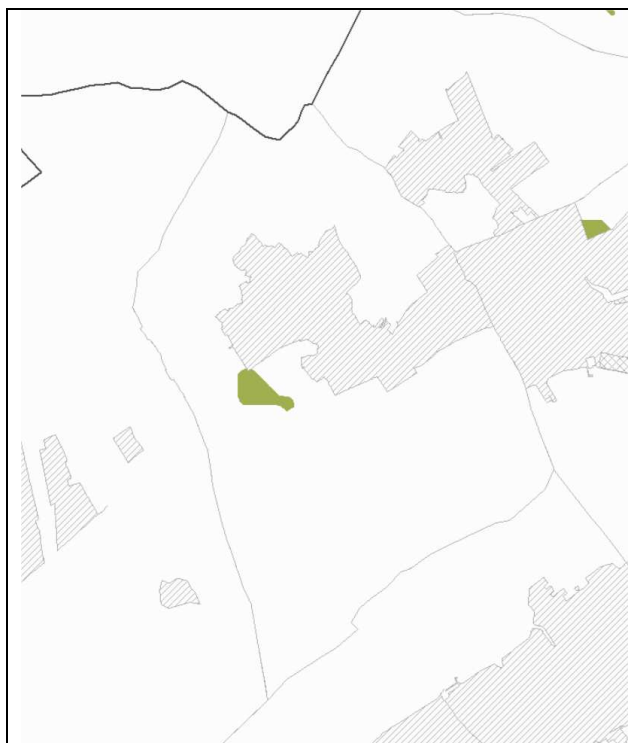
	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete MATRT 31. §-a szerint A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén: a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal, b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell, c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni. Az övezet Sukoró közigazgatási területét érinti. A 27/2015. (VI. 2.) MVM rendelet 5. melléklet szerint Sukorón világörökség várományos a Magyarországi tájházak hálózatában szereplő Sukorói Néprajzi Ház a 789 hrsz-ú ingatlanon.

	Honvédelmi és katonai célú terület övezete MATRT 32. §-a szerint Az övezetet a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A lehatárolt területét a településrendezési eszközökben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni; a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett. A területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges. Az övezet Sukoró közigazgatási területét érinti, a tervezési területek nem érintenek honvédelmi és katonai célú területet.
---	---

2. Azon országos övezetek, melynek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 2019. június 22-én lépett hatályba.

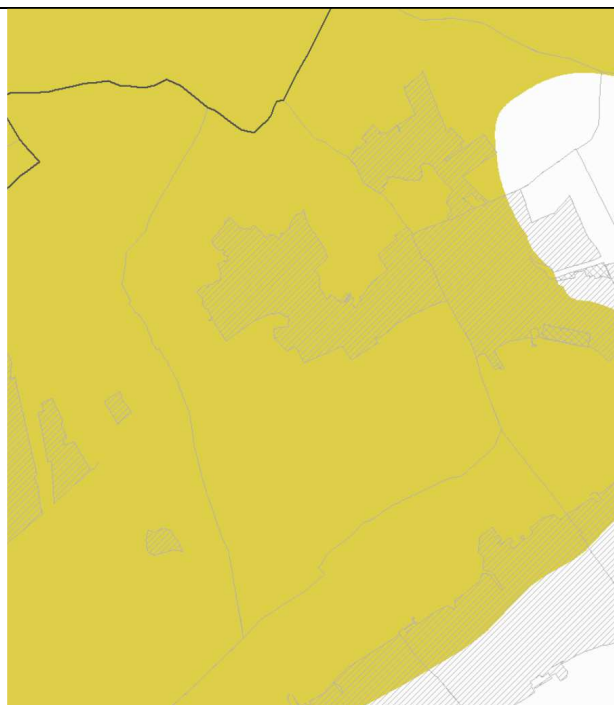
Országos övezet kivágata	övezeti szabályok miniszteri rendeletben meghatározottak
	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete 2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni. (2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezet Sukoró területét nem érinti.



Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.

A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.



Tájképvédelmi terület övezete

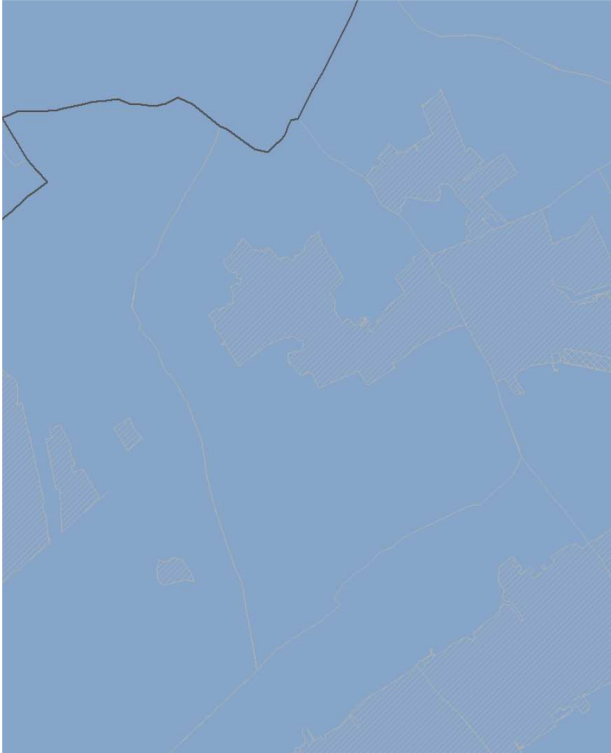
4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

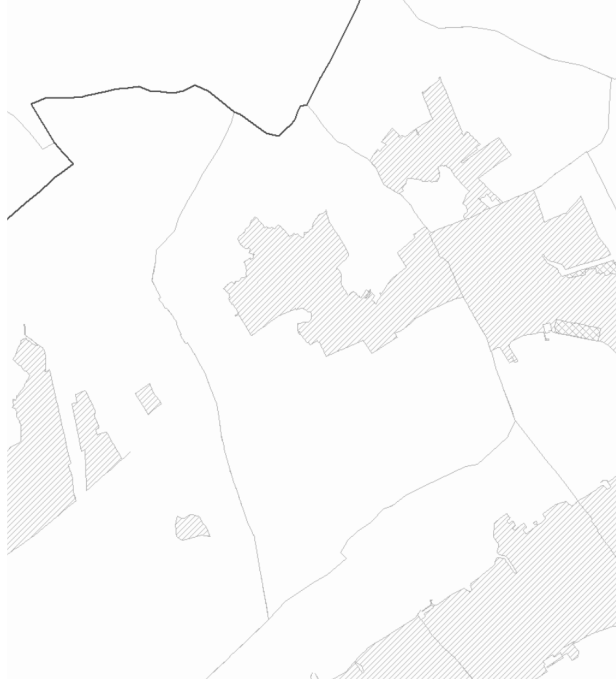
(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell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

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

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

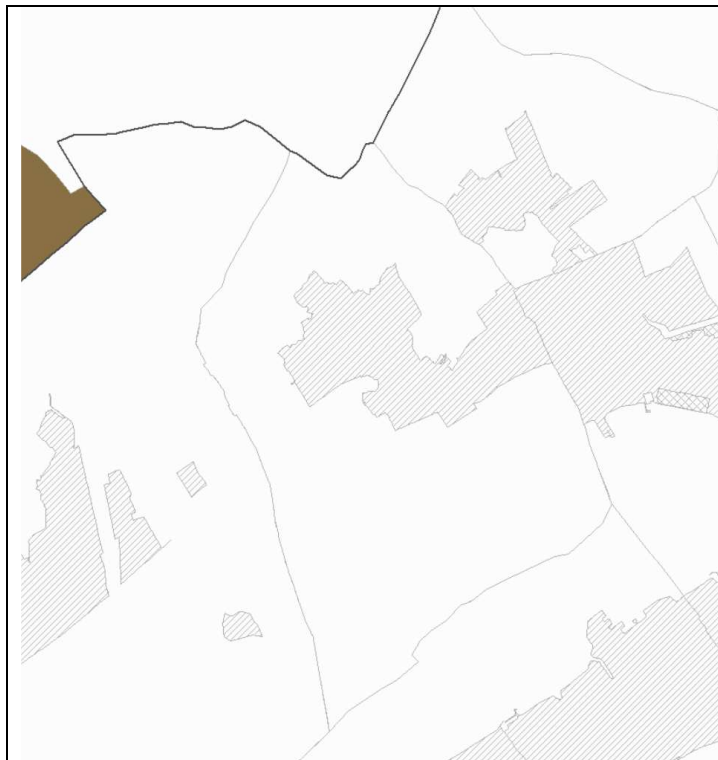
(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

	(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani. A tervezett változtatások érintik az övezet területét, a változtatás nem ellentétes az övezeti előírásokkal.
	Vízminőség-védelmi terület övezete 5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell. (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. (3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. A tervezett változtatások érintik az övezet területét, a változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.

	Nagyvízi meder övezete 6. § (1) A nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. (2) A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközökben, a jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni. (3) A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni. Az övezet Sukoró területét nem érinti.
	VTT-tározók övezete 7. § A VTT-tározók övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Az övezet a FMTrT-ben nem került lehatárolásra

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

FmTrT szerin az övezet lehatárolása	MvM rendelet előírásai
-------------------------------------	------------------------



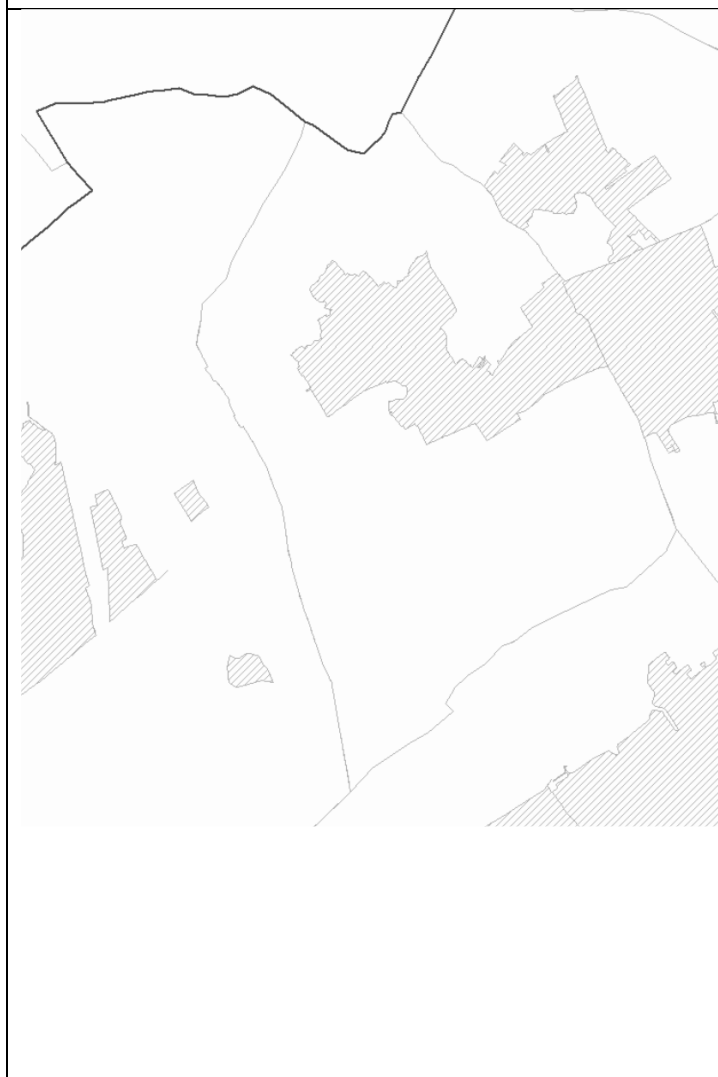
Ásványi nyersanyagvagyon övezete

8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

Sukoró területét az övezet nem érinti.

Az övezet Sukoró közigazgatási területét nem érinti.

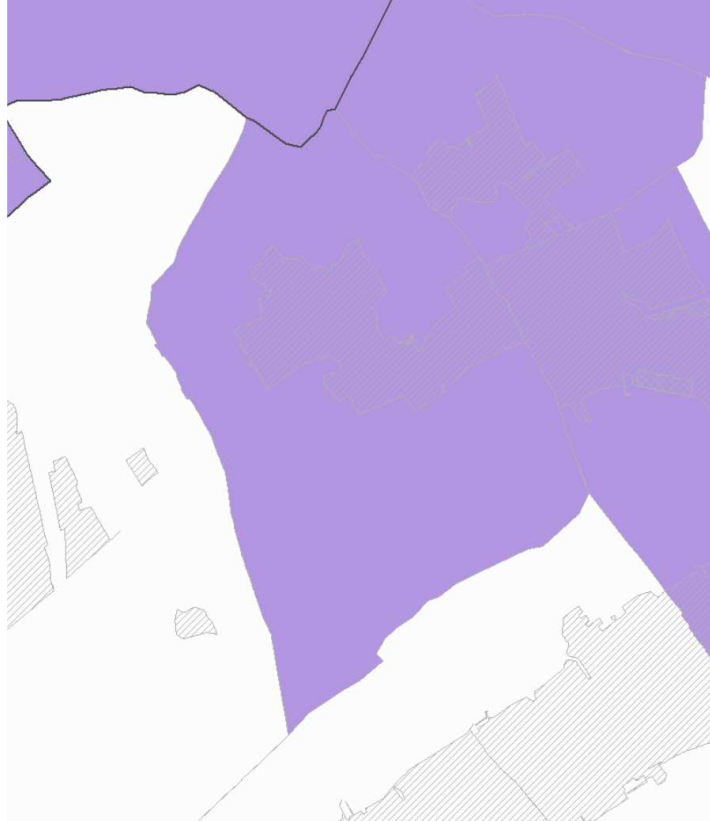


Rendszeresen belvízjárta terület övezete

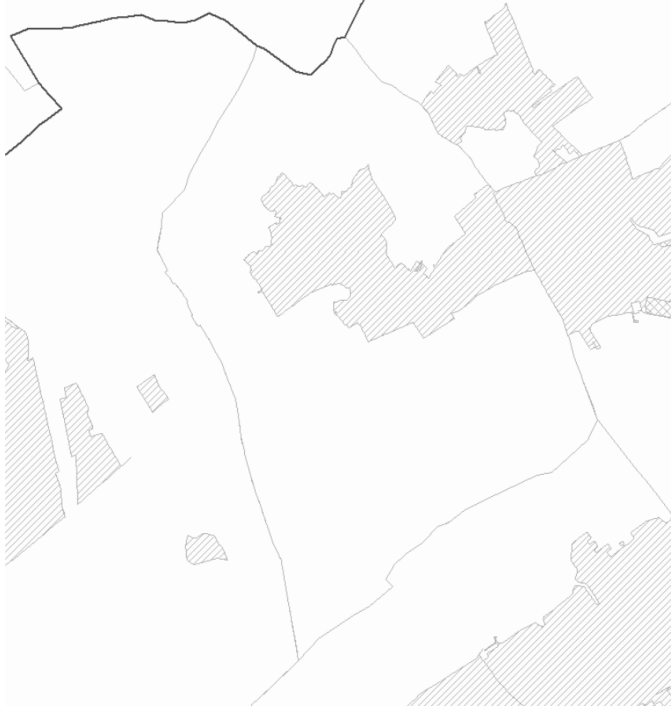
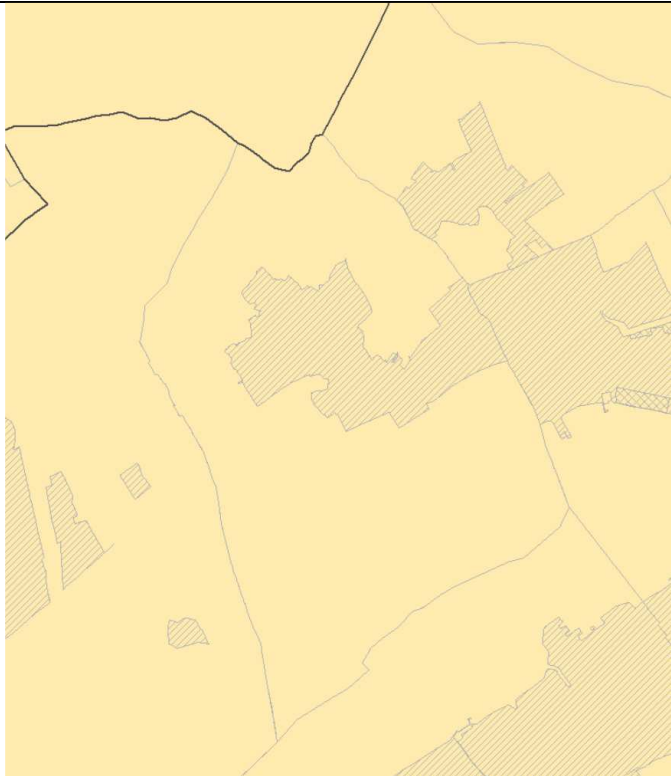
9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

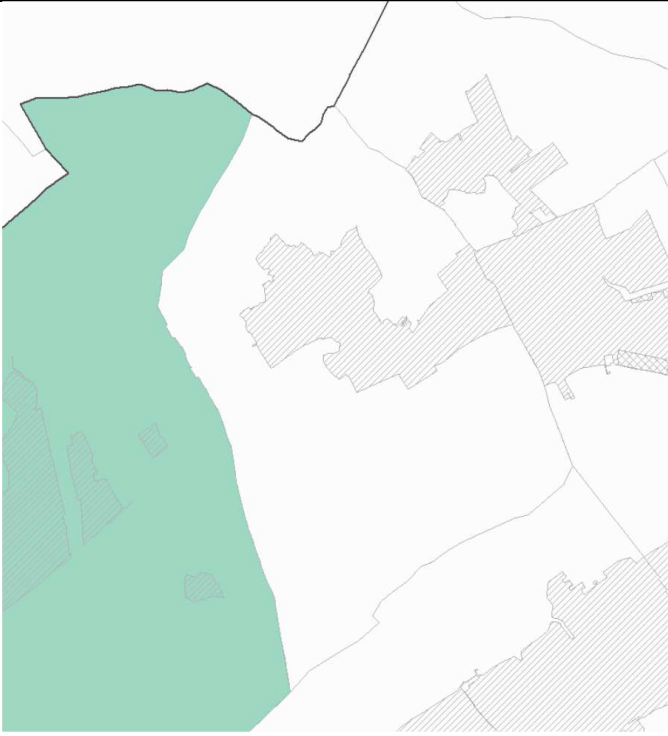
(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a rendszeresen belvízjárta terület övezet területén az (1) bekezdésben foglalt előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

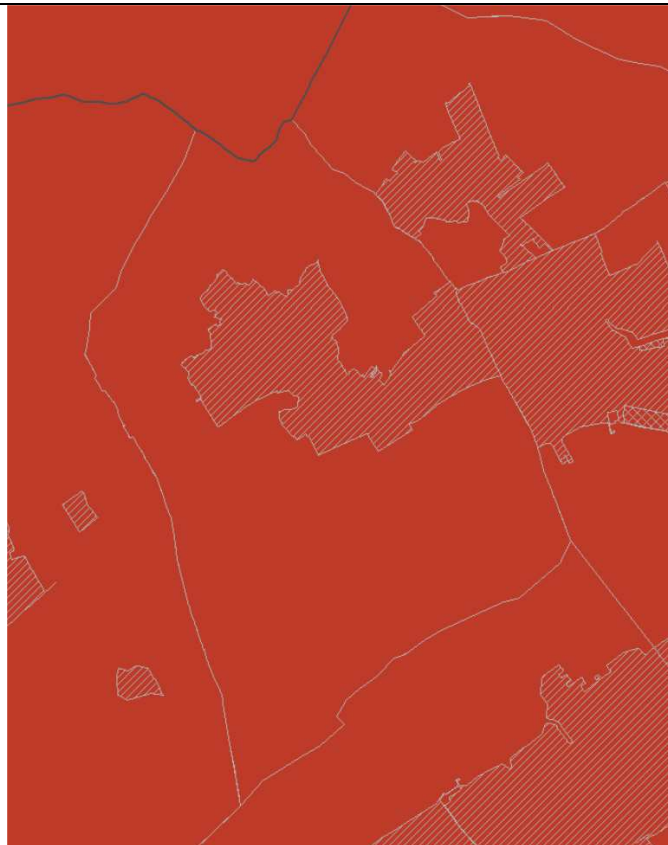
a) a településrendezési eszközökben a természetvédelmi szempontokkal összhangban kell szabályozni a régészeti lelőhelyek leletmentését és bemutatását lehetővé tevő építmény, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény, továbbá a legkevesebb 5 ha területű rét vagy legelő művelésű ágú telken a legeltetést biztosító, állatállomány szállásául szolgáló hagyományos istállóépület, valamint a strand működtetéséhez szükséges építmény elhelyezésének a feltételeit,

	b) az a) pontban fel nem sorolt építmény a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával építhető vagy bővíthető; c) új vegyszertároló, üzemanyagtöltő állomás, hulladékkezelő létesítmény, valamint szennyvízürítő nem létesíthető. Az övezet Sukoró közigazgatási területét nem érinti.
	Földtani veszélyforrás terület övezete 11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. (2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul. (3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni. (4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni. Az övezet Sukoró közigazgatási területét érinti, az érintett államigazgatási szerv adatszolgáltatása szerint a tervezési területek nem érintettek az övezettel. A települést érintő tényleges lehatárolás a terv felülvizsgálatakor történik.

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

FmTrT szerint az övezet lehatárolása	Fm-i önk. rendelet előírásai
	Felzárkóztatandó belső periféria övezet 8. § (1) A felzárkóztatandó belső periféria övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióinak, integrált településfejlesztési stratégiáinak készítése, módosítása során azokat a megyei önkormányzattal és az övezetbe tartozó valamennyi településsel is egyeztetni kell. Az övezet Sukoró közigazgatási területét nem érinti.
	Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet 9. § (1) A Vértesi Natúrparc településeinek településfejlesztési koncepciókat, az integrált településfejlesztési stratégiákat és a településrendezési eszközöket a natúrparc létrehozási céljainak megfelelően kell kidolgozni. Az azokban megfogalmazott előírásoknak támogatnia kell a natúrparc alapító (felterjesztési) dokumentumában szereplő célkitűzéseket, továbbá biztosítani kell a natúrparc természeti és kulturális, valamint táj- és településképi értékeinek védelmét. (2) A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel összhangban álló Pannónia Szíve turizmusfejlesztési koncepció program által érintett települések településfejlesztési koncepcióit és az integrált településfejlesztési stratégiáit a turisztikai régió turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott céloknak megfelelően kell kidolgozni. A Pannónia Szíve program desztinációs elvben gondolkodva alkot egy olyan, számos

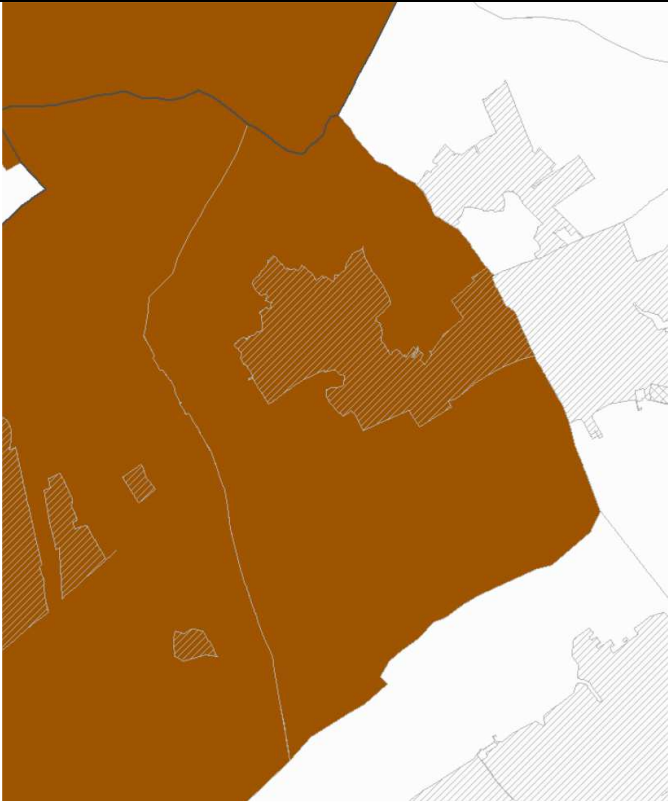
	települést magába foglaló térséget, ahol a fejlesztési elképzeléseket nemcsak a turizmus, hanem számos egyéb területen is össze kell hangolni. Az övezet Sukoró közigazgatási területét érinti. A tervezett változtatások az övezeti előírásokat erősítik.
	Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet 10. § (1) A megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióinak, integrált településfejlesztési stratégiáinak, valamint településszerkezeti terveinek készítése, módosítása során azokat a megyei önkormányzattal és az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó valamennyi településsel is egyeztetni kell. (2) Az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó települések esetében közös, társulásban elkészített településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, valamint településszerkezeti terv kidolgozása javasolt. (3) A tervdokumentumokban különösen az alábbi térségi jelentőségű tartalmi elemeket kell összehangolni, a térségi szinten rendelkezésre álló humán, gazdasági és természeti erőforrások együttes vizsgálata alapján: a) a közlekedési hálózat elemeit, b) a több település ellátását szolgáló közműhálózati elemek helyét, nyomvonalát, c) a kereskedelmi gazdasági területek, ipari gazdasági területek, ipari parkok, innovációs, logisztikai területek helyét és méretét, d) az érintett térségben rendelkezésre álló munkaerőhelyzet igényeit, e) a rendelkezésre álló szabad „barnamezős” területeket, figyelemmel a kialakult hagyományos, értékes településszerkezetekre, és a táj terhelhetőségére. Az övezet Sukoró közigazgatási területét nem érinti.

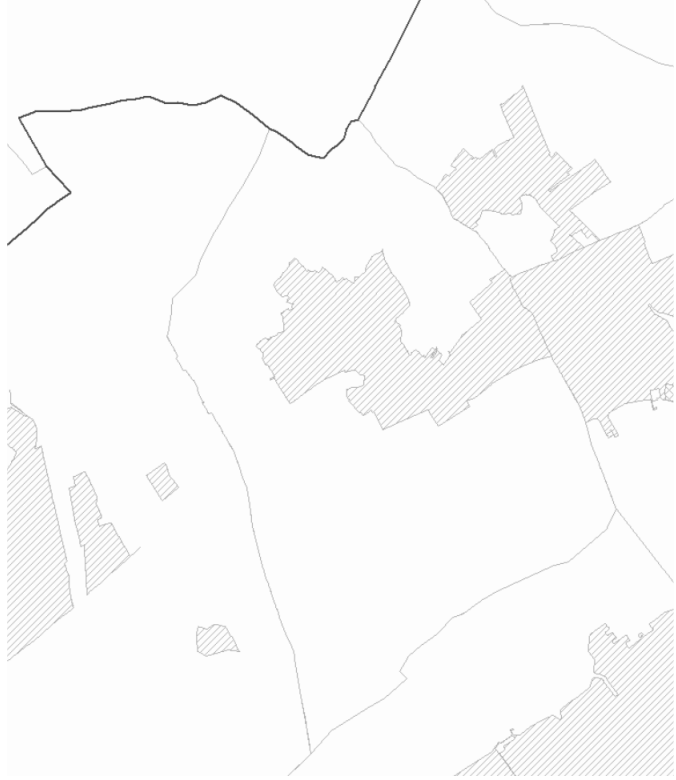
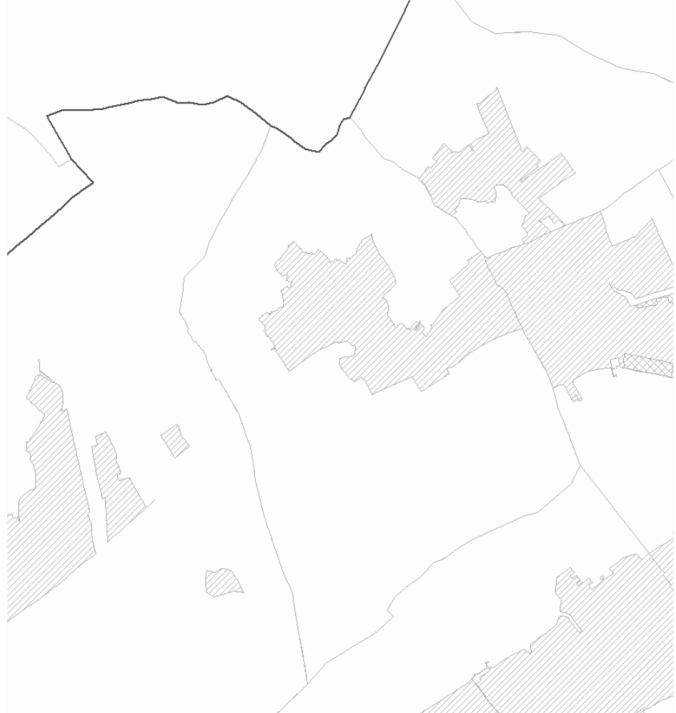


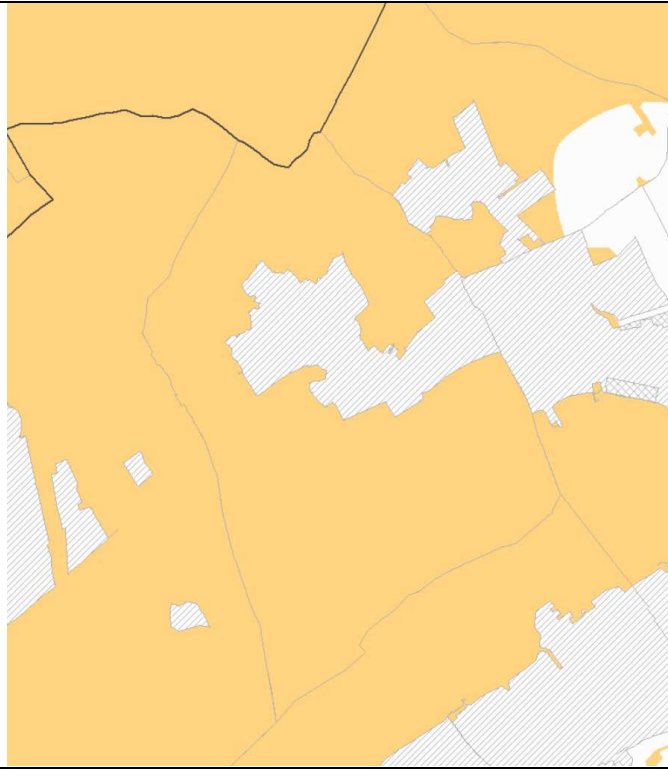
FmTrT 11. § (1) A Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezetbe tartozó települések borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területeire, valamint a volt zártkerti (kertes mezőgazdasági) területeire a településrendezési eszközöket olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a szőlő- és borgazdálkodást és gyümölcstermesztést segíti és ösztönzi, továbbá ezen területek beépíthetőségét csak az előbbi célok érdekében teszi lehetővé. Kerülni kell a beépítésre szánt területek és a mezőgazdasági birtokközpontok kijelölését, kivéve, ha a birtokközpont szőlészeti-borászati, kertgazdasági funkciót, illetve ehhez kapcsolódó lakó, szállás és vendéglátó funkciót szolgál.

(2) A volt zártkertek (kertes mezőgazdasági területek) területe a település településszerkezeti tervében beépítésre szánt területté csak akkor minősíthető, ha az nem tartozik borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területhez, és az átminősítés egyéb jogszabállyal nem ellentétes, továbbá, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- a) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos,
- b) a tervezett területhasználatához tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,
- c) a tervezett funkció (lakó, üdülő, gazdasági, stb.) működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,
- d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte vagy döntést hozott a költségek vállalásáról.

	(3) A volt zártkertek, hagyományos szőlőhegyek sajátos településképi és tájképi értékeit a településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni. Az övezet Sukoró közigazgatási területét érinti, a tervezett módosítások volt zártkerti területet, szőlőhegyet nem érintenek.
	Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet 12. § (1) Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióit és az integrált településfejlesztési stratégiáit, valamint településrendezési eszközeit a település jellemző kulturális örökségének megőrzésére és fejlesztésére tekintettel, a turisztikai értékek, vonzerők bemutatathatóságát is figyelembe véve kell kidolgozni. (2) A településképi rendeletekben ki kell jelölni azoknak a településképvédelmi szempontból meghatározó területeknek a határát, amelyek a védendő örökségi és történeti objektumokat és területegységeket, valamint ezek környezetét, védőövezetét foglalják magukban. Az övezet Sukoró közigazgatási területét érint, a módosítások nem ellentétesek az övezet előírásaival.

	Majorsági térség övezete 13.§ (1) Majorsági térség övezetbe tartozó települések mezőgazdasági területein és mezőgazdasági üzemi különleges területein a településrendezési eszközökben olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a termőföldvédelem, környezetvédelem, valamint az épített örökségi és táji értékek figyelembevétele mellett segíti és ösztönzi - különösen a mezőgazdasági funkcióhoz, tevékenységekhez kapcsolódó - fejlesztéseket és beépítéseket. (2) A meglévő majorsági területek (mezőgazdasági üzemi különleges területek, „majorok”, „puszták”) figyelembevétele, és lehetőség szerinti felhasználásával kell meghatározni mezőgazdasági birtokközpontok létesítésének, valamint beépítésének speciális, helyi adottságokat és igényeket figyelembe vevő szabályait. Az övezet Sukoró közigazgatási területét nem érinti.
	Karsztvízszint emelkedésével érintett területek övezete 14. § (1) Az érintett települések településrendezési eszközeiben vízügyi adatszolgáltatás, szakvélemény alapján kell meghatározni a biztonságos, vízkárral nem veszélyeztetett, továbbá a karsztvizek tisztaságának megőrzését is biztosító területhasználatokat, le kell határolni a veszélyeztetett területrészeket, valamint ki kell dolgozni azok használati, építési szabályait. (2) A fentiek figyelembevétele el kell készíteni a települési vízgyűjtőkre is kitekintő csapadék- és karsztvíz elvezetési, hasznosítási tervet. Az övezet Sukoró közigazgatási területét nem érinti.

	Naperőmű létesítése céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete 15. § (1) A településrendezési eszközöket úgy kell kidolgozni, elkészíteni, hogy a naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezet területét érintően - a háztartási méretű kiserőművek kivételével - naperőmű ne legyen létesíthető. (2) A településképi arcultati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni a naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető területeket. A módosítások során napelempark kialakítása nem tervezett.
---	--

Megállapítható, hogy a tervezett módosítások megfelelnek e az országos és térségi szintű területrendezési tervek előírásainak.

Székesfehérvár, 2022. január



Bodó Beáta
településtervező