

---

# SZABADBATTYÁN

---

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV (II. ÜTEM)

---

# SZABADBATTYÁN

---

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV (II. ÜTEM)

TERVEZŐ:

**HÜBNER TERVEZŐ KFT**

TELEPÜLÉSRENDEZÉS:

**HÜBNER MÁTYÁS DLA**  
okl. építészmérnök  
vezető tervező  
TT1-02-0107/01

KÖRNYEZETVÉDELEM:

SPROK ATTILA  
települmérnök

TÁJ-, ÉS KERTTERVEZÉS:

BARACSI VIKTÓRIA  
környezetmérnök  
LAKATOS VERONIKA  
táj- és kertépítész mérnök

KÖZMŰ:

HANCZÁR ZSOLTNÉ  
MK-01-2418

KÖZLEKEDÉS:

BÍRÓ ATTILA  
MK-01-2456  
LOVAS ATTILA  
okl. építőmérnök,  
városép.-városgazd.  
szakmérnök  
TRK-T-02-0883

Pécs, 2010. augusztus hó

**HÜBNER Tervező,  
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.**  
7635 Pécs, Mogorós köz 3.  
Tel/Fax: 72/ 510-461  
Adószám: 13091181-2-02



Hübner Mátyás  
vezető tervező  
TT1-02-0107/01

---

# SZABADBATTYÁN

---

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV (II. ÜTEM)

### TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS
2. ILLESZKEDÉS AZ OTRT-HEZ, FEJÉR MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉHEZ
3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA
4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK
  - 4.1. KÖZLEKEDÉS
  - 4.2. TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLETEK
  - 4.3. KÖRNYEZETALAKÍTÁS, KÖRNYEZET ÉRTÉKELÉS
  - 4.4. KÖZMŰVEK ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS
5. A TERVEZÉSI TERÜLET BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉKÉNEK SZÁMÍTÁSA

**SZABADBATTYÁN NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK ./2010 (... ..) SZÁMÚ RENDELETTE  
SZABADBATTYÁN ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL**

#### TÉRKÉPEK:

- SZABADBATTYÁN IGAZGATÁSI TERÜLET – SZERKEZETI TERV
- SZABADBATTYÁN IGAZGATÁSI TERÜLET – SZABÁLYOZÁSI TERV
- SZABADBATTYÁN KÖZPONTI BELTERÜLET – SZABÁLYOZÁSI TERV
- SZABADBATTYÁN, SEUSO IPARI PARK SZABÁLYOZÁSI TERVE
- SZABADBATTYÁN, IGAZGATÁSI TERÜLET – OTRT VÉDELMI ÖVEZETEI, FEJÉR MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERV VÉDELMI ÖVEZETEI
- SZABADBATTYÁN IGAZGATÁSI TERÜLET – KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT
- SZABADBATTYÁN KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT – ÁTNÉZETI HELYSZÍNRAJZ
- SZABADBATTYÁN KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT – KÖZMŰIGÉNY TÁBLÁZATÁHOZ TERÜLETI LEHATÁROLÁSOK
- SZABADBATTYÁN KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT – ENERGIAKÖZMŰVEK ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS
- SZABADBATTYÁN KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT – VÍZIKÖZMŰVEK

## **SZABADBATTYÁN**

### **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV**

#### **1. BEVEZETÉS**

---

Szabadbattyánra és környezetére 1962-ben, 1977-ben és 1983-ban készült általános rendezési terv, illetve összevont rendezési terv.

- Szabadbattyán, egyszerűsített ÁRT (VÁTI Tsz.: 54-07-5/1-62)
- Székesfehérvár és településcsoportjának ÁRT-je, városépítési koncepció (VÁTI, Tsz.: 2838/77)
- Szabadbattyán, Kőszárhegy, Úrhida ÖRT (FTI, munkaszám: 4991)

A Nagyközségi Önkormányzat Képviselőtestülete 9/2001. (II.14.) sz. határozatában megállapította Szabadbattyán Nagyközség Településfejlesztési Koncepcióját.

Szabadbattyán településszerkezeti tervét Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat Képviselőtestülete 90/2001. (XII.20.) Kt határozatával jóváhagyta. Az eltelt időszakban készült Lakó- és ipari park szabályozási terv, ill. Szabadbattyán építési szabályzata és szabályozási terve az elkészített településszerkezeti terven apróbb közlekedéshálózati és területfelhasználási változásokat tett szükségessé. A változásoknak megfelelően szükségessé vált a településszerkezeti terv jóváhagyására kerülő munkarészeinek átdolgozása is.

A településszerkezeti tervet követően – 25/2002.(V.14.) és 35/2002.(VIII.29) számú határozatok – szabályozási terv és HÉSZ készült a Nagyközség teljes területére, melyet a Képviselőtestület 14/2002 (XII.19.) sz. rendeletével állapított meg (VÁTI 2268/2001).

Szabadbattyán térbeli elhelyezkedése (Székesfehérvár közelsége, iparterületek közelsége), valamint jó közlekedési adottságai (M7-es csomóponti kapcsolat, 7. sz. út átvezetése, vasúti kapcsolat) következtében (Székesfehérvárról betelepülés) fokozott igény mutatkozott új lakóterületek, gazdasági területek kialakítására (lakóparkok, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek).

Fenti fejlesztési szándékok tervi megfogalmazásaként két jelentős területen módosult az érvényben lévő településrendezési terv 2005-ben:

1. Euréka Lakókert, kereskedelmi és szolgáltató központ tanulmányterve az Inzsénér dűlő területére (2005)  
A terv három területfelhasználásban javasolta a tervezési terület tagolását:
  - településközponti, közcélú épületek elhelyezése,
  - intenzív beépítésű lakóterület,
  - kis és közepes nagyságú kertvárosias lakóterület.megrendelő: Euréka Kft – Székesfehérvár  
generáltervező: MS Concept Kft – Budapest.

2. SEUSO lakó és ipari park szabályozási terve (2005)

A terv a központi belterületől ÉK-re a nagyközség határához csatlakozóan cca 160 ha -os terület 2/3-ában kisvárosias és kertvárosias lakóterületet, 1/3-án kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területet irányzott elő.

megrendelő: Szabadbattyán Nagyközség Önkormányzata

tervező: Korányi és Társai Építész Kft – Budapest

Fenti módosításokhoz a településszerkezeti terv is változott (15/2005.(IV.5.) számú határozat).

Mindkét terv szabályozási elemeit a Képviselőtestület 9/2005 (VI.21.) sz. rendeletével állapította meg.

Az elmúlt időszak társadalmi és gazdasági folyamatában bekövetkezett változások, valamint az azóta jóváhagyott Fejér megye területrendezési terve (1/2009.(II.12.) K.r.sz. rendelet) – főként az abban előirányzott közlekedésfejlesztési javaslatok – hatással voltak/vannak a befektetői szándékok változására.

A közel nyolc éves településrendezési terv, a fejlesztési szándékok, a lakossági észrevételek, a hatósági munka tapasztalatai tették szükségessé a jelenlegi tervmódosítást. A Szabadbattyán Nagyközség Önkormányzata a Településfejlesztési koncepció – 69/2008.(XI.2) számú határozat – megállapításával biztosította a közigazgatási területre vonatkozó terv készítésének lehetőségét.

A képviselőtestület kifejezte azon szándékát is, hogy biztosítandó a már ismert fejlesztési szándékok mielőbbi megvalósítását a terv felülvizsgálata két ütemben történjen:

- I. ütemben: az Inzsenér dűlő  
a központ egy tömbje (Batthyány utca)  
a Dózsa György utca 1112/39 hrsz. ingatlanja.
- II. ütemben: a teljes közigazgatási terület

## 2. ILLESZKEDÉS AZ OTRT-HEZ, FEJÉR MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉHEZ

A Fejér Megyei Közgyűlés 1/2009.(II.12.) K.r.sz. rendeletével elfogadott Fejér Megyei Területrendezési Terv megfelel az OTRT-nek. Szabadbattyán nagyközség területén az alábbi övezetek tartalmazznak elhatározásokat:

(1) Országos övezetek

a.) országos ökológiai hálózat övezete

b.) kiváló termőhelyi adottságú szántóterület

A tervezett fejlesztések csökkentik területét.

Terület jelenleg ~1108,07ha,

Csökkentések: Lakóterületek 0,26ha,

Szélpark övezet 15,64ha,

Összes csökkentés: 15,9ha, -1,43%

c.) kiváló termőhelyi adottságú erdőterület

d.) kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület

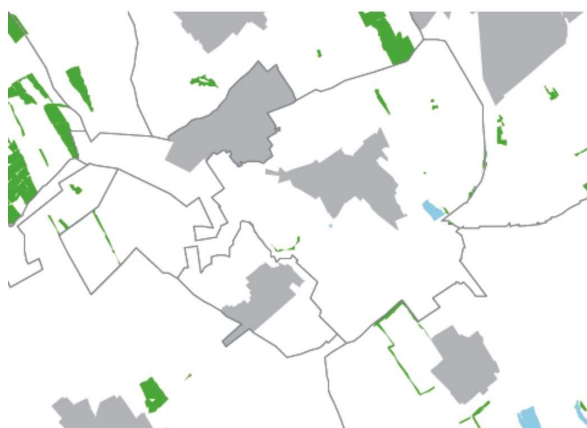
e.) együtt tervezhető térségek.



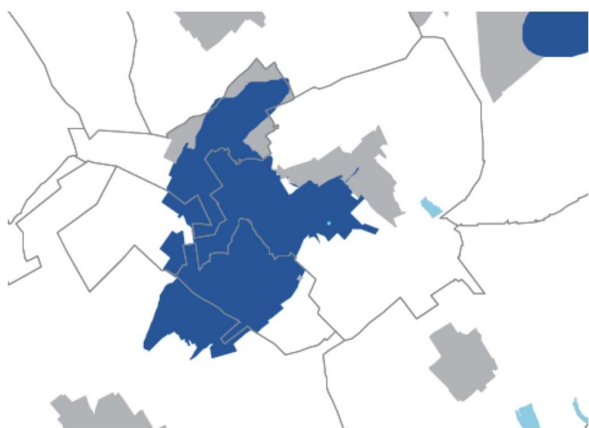
Országos ökológiai hálózat övezete



Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete



Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete



Kiemelten érzékeny  
felszín alatti vízminőség- védelmi terület övezete

(2) Megyei övezetek

- a.) kiváló termőhelyi adottságú szántóterület
- b.) kiváló termőhelyi adottságú erdőterület
- c.) térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület
- d.) térségi jelentős tájképvédelmi terület
- e.) kiemelten érzékeny felszín- alatti vízminőség védelmi terület
- f.) magterület ökológiai folyosó övezete
- g.) erdőtelepítésre alkalmas terület
- h.) rendszeresen belvízjárta terület
- i.) vízerózióknak és szélerózióknak kitétt terület



Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület



Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület



Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület



Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület



Kiemelten érzékeny felszín-alatti vízminőség védelmi terület



Magterület, Ökológiai folyosó övezete





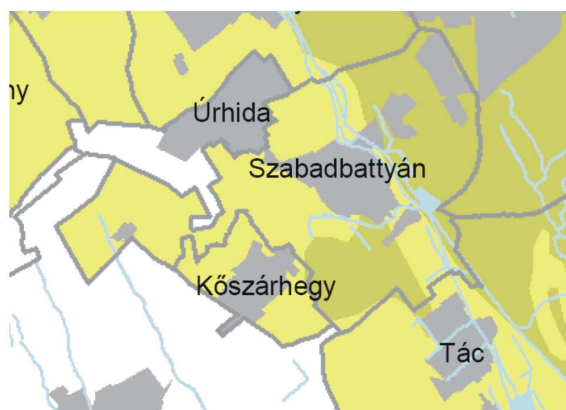
Erdőtelepítésre alkalmas terület



Rendszeresen belvívjárta terület



Vizerózióknak kitett terület



Szélerózióknak kitett terület

### **3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA**

(önkormányzati határozat alapján jóváhagyandó munkarész)

Szabadbattyán Nagyközség Önkormányzata 69/2008.(XI.24.) sz. határozatával állapította meg a településfejlesztési koncepciót (lásd. melléklet). A koncepció rögzíti a fejlesztés általános célját, annak elveit és részletesen taglalja annak elemeit, különös tekintettel az Inzsénér dűlőre és a Seuso területre.

#### **3.1. Az I. ütem területén tervezett területfelhasználásának ismertetése:**

##### **3.1.1. Beépítésre szánt területek:**

###### **- Kisvárosias lakóterület (Lk)**

Az Inzsénér dűlő térségének 7-es főközlekedési úttól Dk-re elhelyezkedő területe (cca. 6,5 ha - cca. 70-80 lakás), melyen jelenleg néhány lakóház, valamint kertes jellegű területfelhasználás található.

A területre telekalakítási terv készítendő.

###### **- Kertvárosias lakóterület (Lke)**

Az Inzsénér dűlő további része (cca. 42,0 ha – cca. 400-420 lakás) jelenleg mezőgazdasági használatú terület, az érvényben lévő rendezési terv szerint már kertvárosias lakóterület.

A területre telekalakítási terv készítendő.



- Településközpont vegyes terület (Vt)

A Batthyány utca – Árpád u.- Széchenyi u. – Erzsébet tér által határolt terület jelenleg is településközpont vegyes terület, a fejlesztési szándék az övezeti paraméterek változását igényli.

- Gazdasági terület (Gksz)

A területfelhasználás egyik célja az új lakóterületek szomszédságában biztosítani a kisipar, a szolgáltatás lakóterületet zavaró, ugyanakkor a lakáshoz közel fekvő létesítményei elhelyezésének lehetőségeit. Az Inzsenér dűlőben tervezett területnagyság cca. 8,0 ha.

- Különleges sport és szabadidős terület (K-sp)

A jelenleg hatályos terv a vízmű térségben kertvárosias lakóterületet, az Inzsenér dűlő tanulmányterve tekintettel a vízmű védőtávolságaira szabadidős zöldfelületet javasolt. A cca. 5,0 ha-os terület kedvező közlekedési kapcsolata – 7-es út közelsége – biztosíthatja egy cca. 4000 fős település még hiányzó sportolási és szabadidős létesítményeinek elhelyezését.

### 3.1.2. Beépítésre nem szánt területek:

- Közlekedési és közmű területek (KÖu)

A településközponti tömb alapvető közlekedési kapcsolatai kialakultak. A javasolt tömbfeltárás közút vagy magánút megvalósításával biztosítható.

Az Inzsenér dűlő térsége beépítésének feltétele a terület közút és közműhálózatának kiépítése, mely a terület nagysága miatt az igények függvényében ütemezetten biztosítandó.

- Zöldterület (Zkp)

I. ütemű módosítás a Batthyány tömbben javasol új közparkot.

- Erdőterület (Ev)

Az Inzsenér dűlő környezeti kapcsolata, mind a biológiai aktivitás érték megőrzése szükségessé tette védelmi erdő kialakítását.

Az erdősáv a lakóterület és a 096 hrsz-ú árok között létesül.

### **3.2. A II. ütem – a település közigazgatási területe – kialakult, illetve tervezett területfelhasználásának ismertetése**

Szabadbattyán kialakult településszerkezetének meghatározó elemei mindazon közlekedési nyomvonalak, amelyek a szomszédos települések felé biztosítanak kapcsolatot:

- a 7-es számú főút Balaton és Székesfehérvár
- a 6307-es számú összekötő út Tác és Cece
- a 7202.számú összekötő út Sárszentmihály

Fenti utak a településközpontból – a 7-es úti csomópontból indulnak, ezen utak térségében folyamatosan alakult, fejlődött Szabadbattyán jelenleg kialakult területfelhasználása, elsősorban lakóterülete.

A településszerkezet további meghatározó elemei:

- az M7-es autópálya
- a Tapolca-Murakeresztúr, Székesfehérvár vasútvonal
- a Nádor és Malom csatorna és egyéb vízfolyások
- a központi településmagtól elkülönült gazdasági területek
- a jelentős kiterjedésű kertövezet (Emmaróza)
- a Malom csatorna menti régészeti terület

A nagyváros – Székesfehérvár – szomszédságában elhelyezkedő Szabadbattyán iránt mind a lakóterületek, mind a gazdasági területek vonatkozásában az utóbbi 10 évben folyamatos az érdeklődés. A nagyközség kitűnő közlekedéscsoporthelyi elhelyezkedése, természeti adottságai, a teljes lakásépítési lehetőségek, a közszolgáltatás, az út- és közmű infrastruktúra vonzó tényező a betelepülők számára.

A nagyközség iránti érdeklődést szemléletesen mutatják a népességváltozási adatok:

1870	1900	1910	1920	1930	1941	1949	1960	1970	1980	1990	2001
2025	2345	2404	2551	2623	2676	2807	3429	3467	3637	3853	4502

A számsorból különösen figyelemre méltó az 1990-2001 közötti 140 fős növekedés.

A településrendezési terv – településszerkezeti terv, szabályozási terv és HÉSZ – felülvizsgálata során a megyei területrendezési tervben, a településfejlesztési koncepcióban foglalt elhatározások, igények rögzítését, tervi szintre emelését tekintettük megoldandó feladatnak.

### 3.2.1. A tervezett területfelhasználás ismertetése

A településszerkezeti tervlap léptékének megfelelő részletességgel ábrázolja a területfelhasználásokat, a területi korlátokat (védőterületeket, védőtávolságokat), amelyek befolyásolják a területek használatát, illetve beépítését.

#### A településszerkezeti terv **a beépítésre szánt területeken**

- kisvárosias lakóterületet
- kertvárosias lakóterületet
- falusias lakóterületet
- településközpont vegyes területet
- központi vegyes területet
- kereskedelmi szolgáltató gazdasági területet
- egyéb gazdasági területet
- mezőgazdasági üzemi gazdasági területet
- különleges területet (a rendeltetés jelölésével,

#### **a beépítésre nem szánt területeken**

- zöldterületet (közpark terület)
- erdőterületet
- általános mezőgazdasági területet
- kertes mezőgazdasági területet
- korlátozott használatú mezőgazdasági területet
- vízgazdálkodási területet

jelölt ki.

### 3.2.2. Beépítésre szánt területek

Szabadbattyánban három sajátos használatú és intenzitású lakóterületi kategória van jelen

- Kisvárosias lakóterület (Lk)  
az Eureka lakóparkban (I. ütem) tervezett

- Kertvárosias lakóterület (Lke)  
kiterjedését tekintve a legjelentősebb, mind a 7-es számú úttól északra és délre már meglévő területesség, mind az Eureka lakóparkban illetve attól délre tervezett terület

- Falusias lakóterület (Lf)  
részben a település szélein – Dózsa Gy. utca nyugati része, Balatoni út keleti szakasza – , részben a Széchenyi utca mindkét oldalán található. E területfelhasználásban szerepe van a falusias lakóterületben rejlő gazdagabb funkcionális lehetőségnek (kézműipar, kereskedelem, vendéglátás, stb.).

-Településközpont vegyes terület (Vt)

A községközpont jellemző terület-felhasználása, ahol a lakó- és intézményi funkció keveredése, az egyre gazdagodó közellátási funkció megjelenése tapasztalható.

A Seuso terület súlypontjában javasolt 6,72 ha nagyságú terület a cca. 160 ha-os zömmel kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területhez kapcsolódó intézményi, szabadidős és szállás jellegű létesítménynek elhelyezésére szolgál.

- Központi vegyes terület (Vk)

A településközpont jellemző közintézményei – iskola, községháza, egészségügy – elhelyezkedésének helye.

- Gazdasági területek (Gksz, Gip, Gmg)

A gazdasági területek iránti igény is jelentős. E területek ugyancsak jó kapcsolattal kell, hogy rendelkezzenek Székesfehérvárral, ugyanakkor környezetvédelmi okokból megfelelően el kell különülniük a meglévő és az új lakóterületektől. Legalább a gazdasági területek telkein belül kötelezően kialakítandó fásítással a lakóterületek felé, amelyek mértékét a szabályozási terv írja elő.

A helyi vállalkozások egy része szeretne a lakásához, illetve kialakult lakóterületi telephelyéhez közeli új lehetőséget. Ezek az igények sok esetben ütköznek a területek koncentrált, elkülönített elhelyezésének követelményeivel, a tevékenység és annak esetleges forgalma pedig zavarja a szomszédos lakóterületeket.

A gazdasági területek legnagyobb hányada a kereskedelmi szolgáltató terület. E területek pontosabb rendeltetésének szűkítése, meghatározása a szabályozási terv feladata, itt rögzíthetők azok az előírások, amelyek biztosítják a környezetvédelmileg érzékeny területek nyugalmát.

A kialakult gazdasági területek elsősorban a 7-es főút és a vasútállomás környékén, míg a mezőgazdasági üzemi területek a vasútállomás környékén, valamint a belterülettől nyugatra önálló egységként található. Új kereskedelmi szolgáltató

területek javasoltak az I. ütemben részletezett módon az Eureka lakóparktól délkeletre, elsősorban kisvállalkozások számára.

A Seuso térségben cca. 120 ha-on javasolja a terv kereskedelmi szolgáltató terület kialakítását. a jelenlegi hatályos terv a térséget beépítésre szánt területként jelöli, ahol azonban a korábbi lakóterületi használat okafogyottá vált.

A terület jelenlegi és távlati közlekedési kapcsolatai kedvező feltételeket biztosítanak vállalkozások letelepedésére.

- Különleges területek (K)

Eltérő rendelkezéseket és beépítési sűrűségeket fog egybe. A tervben ezek a következők:

- a.) meglévők
  - római katolikus temető
  - református temető
  - sportterület
  - szennyvíztisztító telep
  - üzemanyagtöltő
- b.) új tervezési területek
  - sportterület

3.2.3. Beépítésre nem szánt területek

- Különleges beépítésre nem szánt területek (Kk)

A tervben ezek a következők:

- b.) meglévők
  - régészeti területen kialakítandó régészeti park területe
- b.) új tervezési területek
  - bánya területek
  - tó melletti sportterület

- Közlekedési és közműterületeket (KÖu)

Meglévők és tervezettek a szerkezeti és szabályozási tervek tartalmazzák. Szabadbattyán területét szinte valamennyi, a közúti és vasúti hálózathoz tartozó elem érinti jelentős nagyságú területeket (védőterületeket) foglalva el.

A Seuso terület feltárása jelenleg a 7-es út felől biztosított.

- Zöldterület (Zkp)

Szabadbattyánban jelenleg nincs zöldterületnek (közparknak) számító mérete miatt közterületi zöldfelület, a **Cifra-kertet** – a helyi védettség fenntartásával – a terv ebbe a kategóriába sorolta.

Seuso területen a településközpont vegyes terület és a meglévő erdő között terveztünk cca. 8,0 ha-os közparkot, mely elhelyezkedésénél, méreteinél fogva alkalmas lehet mind a település lakossága, mind a területen dolgozók szabadidős és rekreációs igényeinek kielégítésére.

- Erdőterületek

A terv megtartja, és lehetőség szerint kiegészíti az erdőterületeket. Az Eureka kisvárosias és kertvárosias lakóterületeihez, sportterületéhez és intézményközpontjához kapcsolódóan védőerdő elhelyezését tartalmazza a településszerkezeti

terv. Az erdő határos a Kis farkas szeg nevű területtrésszel (gyep, vízfolyás), a kapcsolat mindkét zöldfelület szempontjából kedvező. A Székesfehérvár felé eső új gazdasági terület nyugati oldalán lévő erdő a terv szerint ugyanebbe a kategóriába kerül. A használatra vonatkozó besorolást a szabályozási terv övezeti előírásaiban kell rögzíteni.

A Seuso terület táji, környezeti kapcsolata, mind a biológiai aktivitás érték megőrzése szükségessé tette védelmi erdő kialakítását a nagyközség határa, valamint a tervezett főút vonal mentén.

A védelmi rendeltetésű erdők bővítése az M7-es autópálya mentén és a volt hulladéktelelő területén javasolt.

#### - Mezőgazdasági területek

Beépítésre nem szánt jellegét meg kell tartani, e területek a település adottságainak megfelelően három területfelhasználási egységbe soroltak.

- Általános mezőgazdasági területek, amelyeken az OTÉK szerinti mezőgazdasági tevékenységek és ezt szolgáló beépítettség engedélyezhető. A beépíthető telkek nagyságát az optimális birtokméret és helyi hagyományok alapján kell meghatározni.
- A kertes (volt zártkerti) mezőgazdasági területek, amelyeken az OTÉK szerinti mezőgazdasági tevékenységek és az ezt szolgáló beépítettség engedélyezhető. A beépíthető telkek nagyságát az optimális birtokméretek és helyi hagyományok alapján kell meghatározni.
- A kertes (volt zártkerti) mezőgazdasági területek, amelyeken a kialakult telekméretek figyelembevételével az OTÉK szerinti tevékenységek és beépítettség engedélyezhető. A szabályozás eszközeivel javítani kell a kedvezőtlen táj- és településképi hatásokat, és meg kell akadályozni a beépítések további sűrűsödését.
- Az Emmaróza területén a 7-es számú úttal párhuzamos kiszolgáló út kialakítása közlekedésbiztonsági szempontból sürgősen megoldandó.
- A korlátozott használatú mezőgazdasági területek, amelyeken a természetközeli állapotú területeket nem zavaró mezőgazdasági tevékenység végezhető, építés nem engedélyezhető, illetve csak abban az esetben, ha az a természetközeli állapotok fenntartását szolgálja, és egyben az illetékes Táj-és természetvédelmi hatósággal.

#### - Vízgazdálkodási területek

A Nádor-csatorna, a Malom-csatorna és egyéb vízmedrek, valamint a horgásztó területei a vízgazdálkodási területbe (egyéb terület) tartoznak.

### **3.3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV FEJLESZTÉSÉNEK HATÁSAI**

---

A tervlap szerinti fejlesztések alapvető változásokat jelentenek Szabadbattyán közlekedési hálózatában, a beépítésre szánt területek mértékében, a lakónépesség növekedésében. E fejlesztési igények mögött vállalkozói szándékok állnak, ennek ellenére bizonytalan a fejlesztési területek teljes igénybevétele.

A megvalósítás során törekedni kell a beépítés megfelelő ütemezésére, amely gazdaságos közlekedési és közműhálózat mellett összefüggő terület egységeket foglal magába.

## 4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

### 4.1. KÖZLEKEDÉS

#### 4.1.1. Térségi kapcsolatok

A korábbi rendezési terv készítése óta lényeges változások következtek be.

Az OTrT módosítása mérsékelte a gyorsforgalmi úthálózat fejlesztését, ennek során megszüntette az M56 j. autótutat és helyébe olyan új főutat jelölt ki, amely részben meglévő utakon, Nagykónyi - Lajoskomárom - Székesfehérvár között pedig új nyomvonalon halad. Az új főút a szerkezeti terv szerint az M7-est a 67 km szelvény környezetében metszi. A vasúthálózat is módosult, a Gyékényes – Budapest nagysebességű vasút északabbra került, érinti Szabadbattyán déli szélét.

Fejér megye településrendezési terve pontosította az országos infrastrukturális hálózatok vonalvezetését és létrehozta a térségi hálózatokat.

A település területén az új főút a Budapest – Murakeresztúr TEN vasúti fővonallal közel párhuzamosan attól 400 - 500 méterrel délebbre halad, majd a Nádorcsatorna keresztezése után elhagyja a települést és Lajos-teleptől keletre tér vissza, észak-déli irányúra fordulva. A vasút és a 6214 j. összekötő út valamint az M7 keresztezése után ez utóbbival párhuzamosan haladva lép Székesfehérvár területére, ahol a déli elkerülő útba csatlakozik.

A település közúti kapcsolatai minden irányban kiépítettek, a forgalom nagysága szerint differenciált úthálózaton. Az M7-es autópályánál teljes értékű csomópont épült a 6307-es összekötő út keresztezésében.

A községen halad át a 29 és 30 menetrendi mező szerinti vasúti viszonylat, de az intercityk az állomáson nem állnak meg. A településrendezési terv a börgönd – szabadbattyáni országos vasúti mellékvonal – amelyen a forgalom szünetel – megszűnésével, szabadbattyáni szakaszán az alépitmény közúti célra való felhasználásával számol.

#### 4.1.2. Közúti forgalom

Szabadbattyán állami útjainak forgalma az országos forgalomszámlálás 2007. évi adatai szerint és az előrevetítés a nagy távlatra

7 j. főút, Balatoni út

áll. helye: 80+300; érv. szak 78+4516 - 84+ 395, mért forg. sávok száma:2x1

szgk	kis teher	autóbusz		tehergépkocsi					motor	kerékpár	lassú jármű	összesen		
		egyenes	csukló	közep	nehéz	pótko	nyerg	spec				E/nap		
jármű/nap														
<b>2007. évi adatok</b>														
6729	719	163	22	109	63	33	69	1	66	234	34	<b>8242</b>	<b>8521</b>	
<b>2030, előrevetítve</b>														
10430	1114	217	29	211	122	64	134	2	68	234	34	<b>12659</b>		
10430	1114	542	72	528	305	160	335	5	54	70	85		<b>13700</b>	

kapacitás: 1800 E/ó, kihasználtság 2007-ben: 47%, 2030-ban: 76%

**6214 j. összekötő út**

áll. helye 16+ 000 érv. szak 6+000 - 17+ 164, felszorzott forg. sávok száma:2x1

szgk	kis teher	autóbusz		tehergépkocsi					motor	kerékpár	lassú jármű	összesen	
		egyés	csukló	közep	nehéz	pótko	nyerg	spec					
jármű/nap												E/nap	
<b>2007. évi adatok</b>													
188	43	0	0	16	11	2	1	0	10	16	7	<b>294</b>	<b>336</b>
<b>2030, előrevetítve</b>													
267	61	0	0	25	17	3	2	0	10	16	7	<b>408</b>	
267	61	0	0	62	42	8	5	0	8	5	18		<b>476</b>

kapacitás: 1700 E/ó, kihasználtság 2007-ben: 2%, 2030-ban: 3%

**6307 j. összekötő út, Széchenyi u.**

áll. helye 44+ 000 érv. szak 42+332 - 44+ 287, mért forg. sávok száma:2x1

szgk	kis teher	autóbusz		tehergépkocsi					motor	kerékpár	lassú jármű	összesen	
		egyés	csukló	közep	nehéz	pótko	nyerg	spec					
jármű/nap												E/nap	
<b>2007. évi adatok</b>													
3166	446	61	48	206	152	42	82	0	56	115	30	<b>4404</b>	<b>4863</b>
<b>2030, előrevetítve</b>													
4496	633	71	56	325	240	66	130	0	58	115	30	<b>6220</b>	
4496	633	178	140	812	600	165	325	0	46	34	75		<b>7504</b>

kapacitás: 1800 E/ó, kihasználtság 2007-ben: 25%, 2030-ban: 42%

**7202 j. összekötő út, Erzsébet tér, Irinyi, Mártírok u.**

áll. helye 0+500, kódja: 5968, felszorzott, forg. sávok száma:2x1

szgk	kis teher	autóbusz		tehergépkocsi					motor	kerékpár	lassú jármű	összesen	
		egyés	csukló	közep	nehéz	pótko	nyerg	spec					
jármű/nap												E/nap	
<b>2007. évi adatok</b>													
987	92	4	0	64	40	12	65	1	17	19	8	<b>1309</b>	<b>1480</b>
<b>2030, előrevetítve</b>													
1402	131	5	0	101	63	19	103	2	18	19	8	<b>1871</b>	
1402	131	12	0	252	158	48	258	5	14	6	20		<b>2306</b>

kapacitás: 1800 E/ó, kihasználtság 2007-ben: 8%, 2030-ban: 13%



A Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ döntéselőkészítési tanulmányt rendelt meg Székesfehérvár nyugati elkerülésének, csomópontjainak és ütemezésének vizsgálatára. A tanulmány részben szabadbattyáni meglévő vagy tervezett hálózatot is érint. A számítógépes forgalmi modellezést a BME Innotech Kft. végezte. A területbiztosítás szempontjából mértékadó a nagy távlatú forgalom, ami a tanulmányban 2040-re készült el. A településre vonatkozó átlagos napi forgalmi adatok egységjárműben:

- |                             |       |
|-----------------------------|-------|
| • 7-es út                   | 24568 |
| • új főút (650-es út) észak | 22036 |
| • új főút (650-es út) dél   | 13050 |
| • 6307 j. út észak          | 10334 |

A számítások eredményeiből az a következtetés vonható le, hogy a főutak forgalma meg fogja meghaladni a két sávra megengedett értéket a nagy távlatban. A kerékpárosok számára ezek mellett még a 6307-es összekötő úton is a járművektől elkülönített pályát kell biztosítani.

#### **4.1.3. Úthálózat**

A község közlekedési hálózatát az északkelet – délnyugat irányú fővonalak és az erre ráhordó északnyugat – délkelet irányú mellékvonalak határozzák meg. A kiszolgáló utak is hálós rendszerűek. Ez a településszerkezet nyitott, könnyen bővíthető.

Új elemként jelenik meg a településen a 650 j. főút, amelynek térségi kapcsolati funkciói mellett kiemelt feladata Székesfehérvár nyugati elkerülő útjának tehermentesítése. Az új főút számára olyan vonalvezetés és csomóponti kapcsolat kialakítása szükséges, amely összhangba hozható mindkét település fejlődési igényeivel és reálisan megvalósítható. E feladatnak eleget tesz a Fejér megye 2009. febr. 13-án jóváhagyott területrendezési tervében szereplő, Székesfehérvár beépítésre ki nem jelölhető sávján haladó nyomvonal. A Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központtól kapott tájékoztatás szerint a főút M7-estől északra eső szakasza a 8-as út része lesz, 4 forgalmi sávval, emelt sebességgel. Mivel az út ezen szakasza Székesfehérvár területén halad, a város most készülő közlekedésfejlesztési tervének előzetes nyomvonalát a rendezési terv átveszi.

Az új főút autópályától délre eső, két sávra szűkülő szakaszán a község déli részén meglévő és tervezett utak csatlakozhatnak hozzá - a megengedett csomópont-távolságok betartásával.

A meglévő gyűjtőutak közül a legfontosabb a 7202 – 6307 j. összekötő utak alkotta tengely, amely kerékpárúttal is bővül. Növekszik a szerepe a 6214 j. út települési szakaszának, amennyiben korszerűsítik a 7-es úti csomópontját és bővül a Nádor-csatornától keletre fekvő területek felhasználásának intenzitása.

Új gyűjtőutak kialakítása szükséges a meglévő délnyugati valamint a tervezett nagy kiterjedésű lakó- és gazdasági területek és az M7 autópálya északi oldalán fekvő településrészek feltárása érdekében. Az úthálózat fejlesztése során az egyik fontos szempont az, hogy a településközpontot az átmenő forgalma minél kevésbé növekedjék.

Az egyes utak kialakításának részleteit, a közlekedési terület berendezését a csatolt jellemző keresztmetszelvek ábrázolják.

#### **4.1.4. Csomópontok**

A tervezett új főút 8-as úti szakaszán csak egy csomópont létesíthető, az M7-es úttal. A várható forgalom nagyságok miatt szintbeni keresztezést nem tartalmazó lóhere-típusú csomópont számára biztosítandó terület.

Az új főút két sávos szakaszán az M7 és a külön szintűre tervezett vasúti keresztezés között a rövid távolság miatt a 6214-es úti csomópont is külön szintű, de az összekötő úton szintbeni keresztezéssel. A további szakaszokon a csomópontok általában szintbeniek, vasutat keresztező híd közelében külön szintűek. Elsőbbségadással szabályozott csomópontokban a balra kanyarodók számára külön sávok szükségesek.

A 7-es főút Seuso-parki, engedélyezett körforgalmú csomópontja az út északnyugati oldalán lévő kertes mezőgazdasági területek megközelítését szolgáló szervízút csatlakozásával kibővül. A 6214-es úti keresztezésének szögét javítani kell és a nagy távlatban a 7-es út forgalmának mértéke miatt jelzőlámpás szabályozás szükséges. A 6307 és 7202 utak csomópontját a keresztezés területének csökkentése és geometriájának javítása érdekében össze kell vonni. A településközpont kiemelése és a forgalom csillapítása végett érdemes a körforgalmú kialakítást megfontolni. A Sport és Telek utcák csomópontja jelzőlámpás lehet, míg a Kossuth Lajos utcai a településkapu szerepét is betölti, ezért körforgalmú kialakítása célszerű.

A gyűjtőutak szintbeni, jelzőlámpás forgalomirányítás nélküli csomópontjai aláfölérendeléssel szabályozandóak.

A lakóterületeken és a Seuso-parkban a kiszolgáló utak kereszteződései egyenrangúak.

#### **4.1.5. Közforgalmú közlekedés**

A 7-es és 6307-es utakon sűrű a buszközlekedés. Az előbbin 20, az utóbbin 25 perc a csúcsórai átlagos járatkövetési idő. A járatszám az említett utak csomópontjától keletre összeadódik. A buszmegálló elhelyezése igazodik a jelenlegi beépítettséghez: a központ környezetében 500, a külső területen 1000 m a megállótávolság. Túl hosszú a gyaloglótávolság a délnyugati meglévő és tervezett lakóterületek 7-es illetve 6307-es úttól távol eső részein. A hálózat sűrítése gazdaságtalan lenne, ezért az eljutáshoz a kerékpáros közlekedést vonzóvá kell tenni. Ennek érdekében a biztonságos pályán kívül az érintett buszmegállók fedett kerékpártárolóval való ellátása szükséges.

#### **4.1.6. Kerékpáros közlekedés**

A 7-es főút mentén kialakítandó a 7. jelű, délnyugat-magyarországi országos törzshálózati kerékpárút. Az északi kertes területen a motoros közúti forgalom

miatt is szükséges szervízút, mint kis forgalmú mellékút, a kerékpáros hálózat része lehet. A belterületen az út északnyugati oldalán egyoldali kétirányú kerékpárút építendő. A délnyugati külterületi részen a kerékpárút az útarcon kívül helyezendő el.

A 7202 és 6307 j. összekötő utakon haladó Sárszentmihály – Sáregres térségi kerékpárút kialakítása az országos hálózathoz hasonló, szélességi méretei némileg kisebbek.

A település többi útján a kerékpárosok az úttestet használhatják.

A létesítményeknél elhelyezendő kerékpártárolók számát az OTÉK 7. sz. melléklete tartalmazza.

#### **4.1.7. Forgalomcsillapítás**

A település sűrűbben beépített területéhez közeledő jármű vezetőjét az úttest és az út környezetének célirányos kialakításával kell figyelmeztetni a megváltozó közlekedési körülményekre. A 7-es úton a forgalomcsillapító eszközök csoportosításával településkapukat célszerű létrehozni. A Székesfehérvár felől érkezőket a Mária-telep előtti kanyartól keletre szükséges fogadni. A választható eszközök: középsziget, szűkülő fasor, lassító harántcsíkozás, tájékoztató feliratok. A Polgárdi felől jövő forgalom csillapítását megoldja a Kossuth L. utcai csomópont körforgalmú kialakítása.

A haladási sebességnek a lakott területen engedélyezettnél alacsonyabb, 30 vagy 20 km/ó értékben való megszabása a lakóutcákon és a Seuso-park kiszolgáló útjain szükséges. A sebességcsökkentés módja korlátozott sebességű vagy lakó-, pihenőövezet kijelölése, ajánlott eszközei az útszűkület, váltakozó oldali parkolás, pályaszintemelés, mini körforgalom.

#### 4.1.8. A közutak általános tervezési előírásai

Az utak vízszintes és magassági vonalvezetését, a keresztmetszeti elemek legkisebb méretét, a csomópontok legkisebb távolságát meghatározó alapadatok az alábbiak:

az út jele, neve	kategóriája		tervezési osztálya	szabály. szélessége (m)	övezeti jele
	meglévő	tervezett			
M7	autópálya		K.I.A	60	KÖu-1
7 főút Balatoni út	I. r. főút		K.III.C B.III.a-C	22,5 – 40	KÖu-2
új (8-as jelű) főút		I. r. főút	K.III.A	40	
új (650 jelű) főút		II. r. főút	K.IV.B		
6214 j. út	összekötő gyűjtő		K.V.C B.V.c-C	22 - 30	KÖu-3
6307 j. út, Széchenyi u.					
7202 j. út, Erzsébet tér, Irinyi u.					
Petőfi, Kossuth u.	gyűjtő		B.V.c-B	22	
Sport u.					
Seuso, észak-déli tengely					
M7 menti út		gyűjtő	B.V.c-B	22	
délnyugati határoló út					
új lakóterület, középső út					
meglévő egyéb utak	lakóút, kiszolgáló út		B.VI.d-C B.VI.d-D	12 - 16	KÖu-4
tervezett utcák		lakóút			

#### 4.1.9. A közlekedési létesítmények menti sávokra vonatkozó különleges előírások

##### 1988. évi I. tv. a közúti közlekedésről, 42/A.§ (1)

a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges külterületen az út tengelyétől mért

- gyorsforgalmi és főutak esetében 100
- egyéb utaknál 50

méteren belül építmény építési engedélyezéséhez és anyagnyerőhely létesítéséhez

##### OTÉK, 36.§

(6) országos közút mellett gazdasági terület kivételével nem jelölhető ki beépítésre szánt terület az út tengelyétől mért

- gyorsforgalmi utak esetén 250
- főutak esetén 50

méteren belül

(7) országos közút mellett nem létesíthető egészségügyi és turisztikai erdő az út tengelyétől mért

- gyorsforgalmi utak esetén 100
  - főutak esetén 50
- méteren belül.

**2005. évi CLXXXIII. tv. a vasúti közlekedésről, 80.§ (7) és OTÉK 36.§ (8)**

a vasúti közlekedési hatóság bevonása szükséges

- országos közforgalmú vasút szélső vágányától mért 50
- környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasutak esetén 100 méter távolságon belül építmény engedélyezéséhez.

A fenti védőtávolságokat a szabályozási terv ábrázolja.

**4.1.10. Útügyi műszaki előírások**

Szabadbattyán állami, önkormányzati tulajdonú és a közforgalom számára megnyitott magánutai műszaki terveinek kidolgozása során településrendezési szempontból az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:

2-1.163	külterületi közutak menti fásítás
2-1.201	közutak tervezése
2-1.203	kerékpárforgalmi létesítmények tervezése
2-1.206	körforgalmú csomópontok tervezése
2-1.207	a közúti forgalom csillapítása
2-1.210	parkolási létesítmények
2-1.211	gyalogosközlekedés
2-1.212	tömegközlekedés
2-1.214	szintbeni közúti csomópontok méretezése és tervezése

# 1. 7sz. FŐÚT

(40m szabályozási szélesség)  
Balatoni út északi szakasza

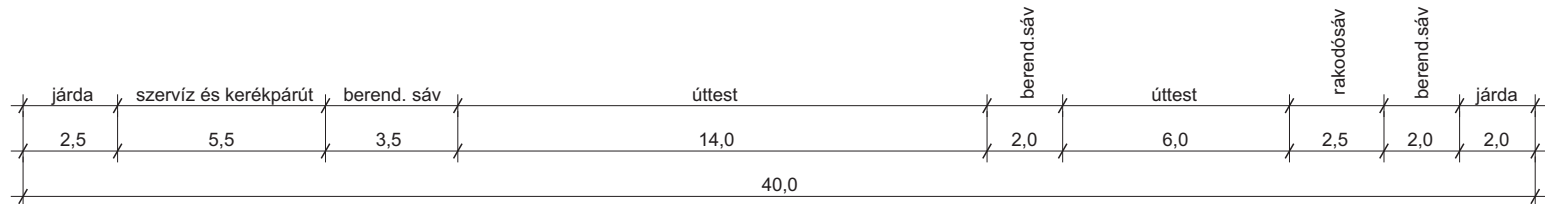
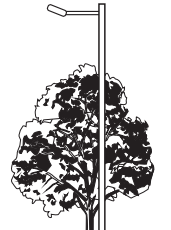
B. VI. d - D  
Vt = 20 km/ó



B. III. a - C  
Vt = 60 km/ó



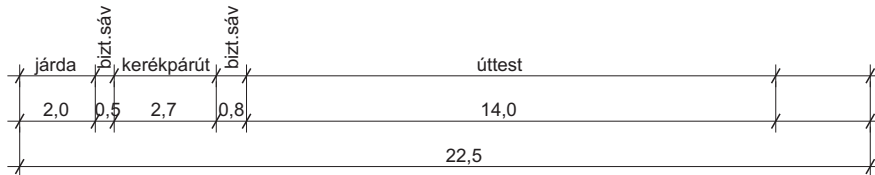
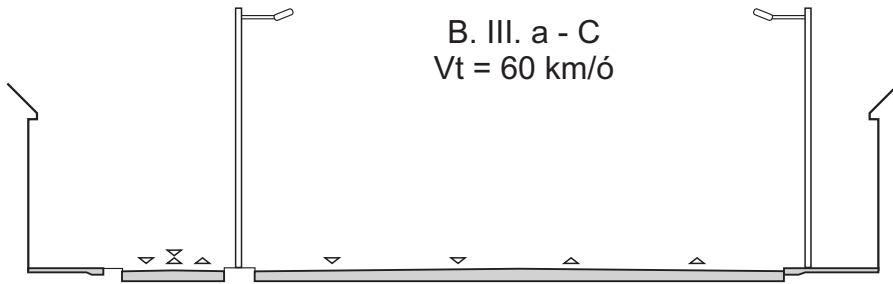
B. VI. d - C  
Vt = 30 km/ó



# 2/a. 7sz. FŐÚT

(40m szabályozási szélesség)  
Balatoni út középső szakasza

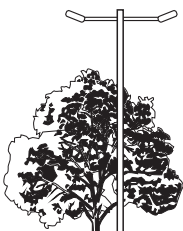
B. III. a - C  
Vt = 60 km/ó



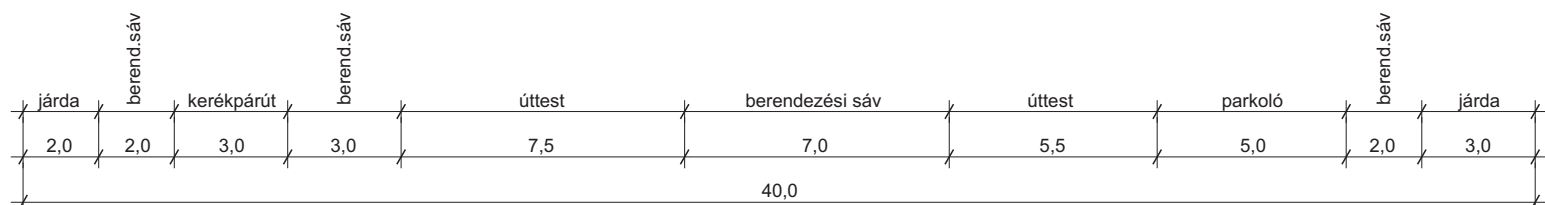
# 2/b. 7sz. FŐÚT

(40m szabályozási szélesség)  
Balatoni út déli szakasza

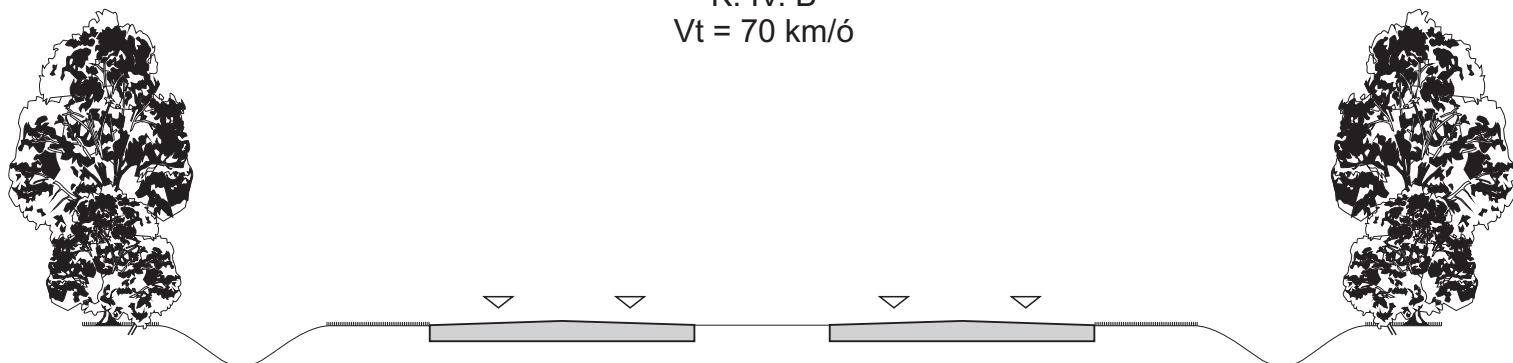
B. III. a - C  
Vt = 60 km/ó



B. VI. d - C  
Vt = 30 km/ó



**3. ÚJ FŐÚT**  
 (40m szabályozási szélesség)  
 K. IV. B  
 Vt = 70 km/ó



árok, berendezési sáv	padka	úttest	elválasztó sáv	úttest	padka	árok, berendezési sáv
8,45	2,75	7,00	3,6	7,00	2,75	8,45

**4. GYŰJTŐÚT**  
 (22m szabályozási szélesség)  
 SEUSO északi-déli tengely  
 B. V. c - B  
 Vt = 50 km/ó



ber.sáv	járda	berendezési sáv	úttest	berendezési sáv	járda	ber.sáv
1,00	1,50	5,25	6,50	5,25	1,50	1,00

**5. GYŰJTŐÚT**  
 (22m szabályozási szélesség)  
 délnyugati határoló út  
 B. V. c - B  
 Vt = 50 km/ó

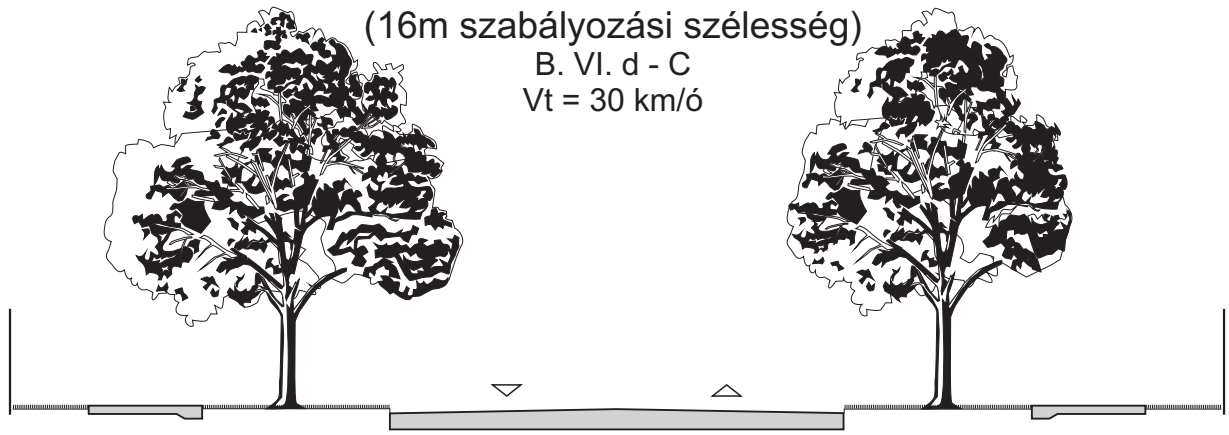


járda	berendezési sáv, árok	úttest	berendezési sáv, árok	járda
2,00	5,75	6,50	5,75	2,00



## 6. KISZOLGÁLÓ ÚT (16m szabályozási szélesség)

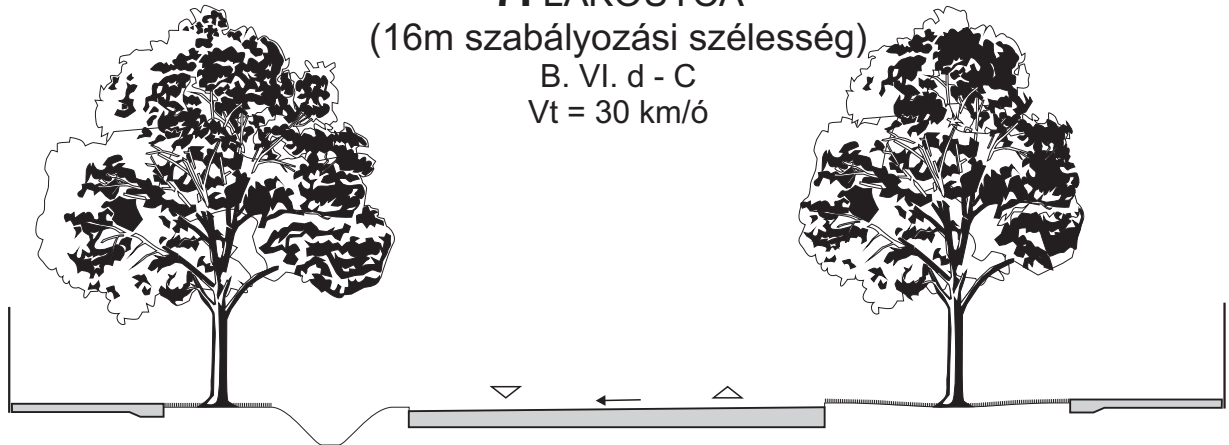
B. VI. d - C  
Vt = 30 km/ó



ber.sáv	járda	berendezési sáv	úttest	berendezési sáv	járda	ber.sáv
1,00	1,50	2,50	6,00	2,50	1,50	1,00

## 7. LAKÓUTCA (16m szabályozási szélesség)

B. VI. d - C  
Vt = 30 km/ó



járda	berendezési sáv, árok	úttest	berendezési sáv, árok	járda
2,00	3,25	5,50	3,25	2,00

## 8. LAKÓUTCA (12m szabályozási szélesség)

lakó - pihenőövezet

B. VI. d - D  
Vt = 20 km/ó



zöldsáv	úttest	zöldsáv
3,25	5,50	3,25

## 4.2. TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLETEK

A tájrendezési munkarész a település teljes közigazgatási területére készül. Célja a táj termelési, természeti, üdülési potenciáljának feltárása és növelése, a táj esztétikai, természeti értékeinek megőrzése illetve fokozása.

A megóvás eszközei:

- 1) optimális tájhasznosítás és tájszerkezet kialakítása, melyek meghatározása a településrendezési terv keretein belül megtörténik.
- 2) konkrét műszaki és ökológiai beavatkozások, melyek a részletes, az egyes kritikus területekre készülő rendezési tervek feladata.

### 4.2.1. Természeti adottságok

#### ***Domborzat***

A természetföldrajzi tájbeosztás szerint a település a Sárvíz-völgy kistájában helyezkedik el, Fejér és Tolna megye területén. Szabadbattyán Fejér megyéhez tartozik.

A kistáj 89-161 m közötti tszf magasságú teraszos folyóvölgy. A felszínen 3 jellemző magassági szint különíthető el, melyek a folyó I-II-III. teraszainak felelnek meg. Az első szint az ártér, majd ezt követi a magasártéri, szigetszerű megjelenésű további 2 terasz.

A Sárvíz-völgye eróziós-akkumulációs úton képződött, felszíni formái is ehhez kötődnek.

#### ***Felszíni és felszín alatti vizek***

A Sárvíz itt a Nádor-csatorna és a Malom-csatorna ágakból áll. A Nádor-csatornára 2 tavat építettek. A Malom-csatornába Ny-ról belefolyik még egy kisebb vízfolyás.

A talajvíz mélysége 2 m körüli. A löszben a rétegvíz igen kevés, nem éri el az 1 l/s.km<sup>2</sup>-t.

#### ***Éghajlat***

Mérsékelt hűvös és mérsékelt meleg, száraz éghajlatú. Az évi középhőmérséklet 9,8° C körül alakul. Az évi csapadék mennyiség 560 mm. Leggyakoribb szélirány az ÉNy-i, majd a D-i. az átlagos szélesség 2,5-3 m/s.

#### ***Földtani és talajtani adottságok***

A legnagyobb kiterjedésben a vályog található. A folyóvölgy mélyebb részeire a réti öntés és a síkláp talajtípusok jellemzőek. A völgyet övező magasabb fekvésű, talajvízhatástól mentes löszterületeken réti és mészlepedékes csernozjom talajok képződtek. Ezek mezőgazdaságilag hasznosítottak, szántók.

#### ***Élővilág***

A térség növényföldrajzi értelemben a Mezőföldi flóratarományba (Colocense) tartozik. Flórája és vegetáció alapján egyaránt átmeneti jelleget mutató, középhegység-peremi potenciális erdőssztyepp-terület, mélyebb fekvésű részein lápi- és mocsári vegetációval. A ma nagyrészt jelentős degradált ill. főleg mezőgazdasági területként hasznosított tájban, a természetközeli vegetáció elszigetelt foltokban maradt fenn. Klímazonális vegetációtípusa a tatárjuharos-löszölgyes, ill. más hegylábi- és dombvidéki elegyes tölgyesek, melyek ma fragmentális állományok vagy az erdőgazdálkodás során átalakított,

eljellegtelenedett erdők. Fajgazdag erdőssztyepp-flóra elsősorban – az évszakok óta legfeljebb extenzíven hasznosított (legeltetés, üdébb völgytalpakon kaszálás) – löszvölgyekben maradt fenn, sajnos ez a tervezési területen, tehát Szabadbattyánban nincs, illetve a potenciális helyén Crossmotor pálya van. A löszpusztagyeppek számos típusa (pusztai csenkesz – *Festuca rupicola*, pusztai és csinos árvalányhaj – *Stipa pennata*, *S. pulcherrima*), a félszáraz gyepek és a sztyeppcserjések őrzik a pannon és kontinentális sztyeppterületek fajainak zömét (szennyes ínfű – *Ajuga laxmannii*, csuklyás ibolya – *Viola ambigua*, sugaras zsoltina – *Serratula radiata*, kései pittypang – *Taraxacum serotinum*, pusztai meténg – *Vinca herbacea*, leánykökörccsin – *Pulsatilla grandis*, budai imola – *Centaurea sadleriana*, cseplesz meggy – *Prunus fruticosa*, törpemandula – *P. tenella*, gór habszegfű – *Silene bupleuroides*, változó gurgolya – *Seseli varium*, csajkavirág – *Oxytropis pilosa*, harasztos káposzta – *Brassica elongata*, erdei szellőrózsa – *Anemone sylvestris*, taréjos búzafű – *Agropyron pectiniforme*, macskahere – *Phlomis tuberosa*). A kistáj paleozoós kőzetek alkotta kiemelkedésein (főleg a Szár-hegy devon mészkő platóján) különlegesség a középhegységi szubmediterrán sziklagyep fajok (deres csenkesz – *Festuca pallens*, ezüstaszott – *Paroníchia cephalotes*, szirtőr – *Homungia petraea*, borzas szulák – *Convolvulus cantabrica*, sziklai üröm – *Artemisia alba*), ill. a mészkedvelő-tölgyes szigetszerű megjelenése. Növényföldrajzilag jelentős a mélyebb fekvésű – lecsapolt elgyomosodott, tőzegtányászat áldozatául esett – részek fennmaradt láprétfoltjai (fátyolos nőszirm – *Iris spuria*, lápi nyúl farkfű – *Sesleria uliginosa*) és fradmentális szikesei (sziki őszirózsa – *Aster tripolium* subsp. *Pannonicus*, sziki útifű – *Plantago maritima*) is.

Gyakori élőhelyek: OC(Jellegtelen száraz- vagy félszáraz gyepek és magaskórósok), P2b(Galagonyás-kökényes-borókás cserjések), L2a/x(Cseres-kocsánytalan tölgyesek), RC(Keményfás jellegtelen vagy telepített egyéb erdők), OB(Jellegtelen üde gyepek és magaskórósok), B1a(Nem tőzegtépző nádasok, gyékényesek, és tavikásások).

Közepesen gyakori élőhelyek: H5a(Kötött talajú sztyepprétek), H4(Félszáraz irtásrétek, száraz magaskórósok és erdőssztyepprétek), E1(Franciaperjés rétek), BA(Csatornák, szabályozott patakok, mesterséges tavak parti zónájában és közvetlen partközeli víztestében kialakult fragmentális mocsarak és kisebb hínarasok), P2a(Üde cserjések), RB(Puhafás pionír és jellegtelen erdők).

Ritka élőhelyek: A3a(Áramlónál (nagylevelű) béaszőlős, tündérfátylas hínár), B5(Nem zsombékoló magassásrétek), D2(Kékperjés rétek), D34(Mocsárrétek), I1(Üde természetes pionír növényzet), J1a(Fűzlápok, lápcserjések), M2(Nyílt gyepekkel mozaikos lösztölgyesek), M6(Sztyeppcserjések), L1(Mész- és melegkedvelő tölgyesek), G2(Mészkedvelő nyílt sziklagyeppek), H3a(Lejtőgyeppek egyéb kemény alapkőzetben), K1a(Gyertyános-kocsányos tölgyesek), P45(Fáslegelők, fáskaszálók, felhagyott legelőerdők, gesztenyeligetek).

Fajsám: 600-800; védett fajok száma: 40-60; özönfajok: bálványfa (*Ailanthus altissima*) 3, selyemkóró (*Asclepias syriaca*) 1, tájidegen őszirózsa-fajok (*Aster* spp.) 1, akác (*Robinia pseudoacacia*) 4, japánkeserűfű-fajok (*Reynoutria* spp.) 1, aranyvessző-fajok (*Solidago* spp.) 5.

Forrás: <http://www.novenyzetiterkep.hu>: BAUER Norbert, CSOMÓS Ágnes

A belterület növényértékei az idős fák, az utcafásorok, a természeti értékeken túlmutató kultúrtörténeti jelentőségű régi gyümölcsfajták. A vizesárkokat kísérő cserjesávok, és spontán fásodó területek a biodiverzitás fennmaradása szempontjából fontosak.

Zoológiai értékekről nincs adatunk. „Kétéltűek és hüllők előfordulása Fejér megyében” c. tanulmány HÁMORI MÁRTA, PUKY MIKLÓS & SCHÁD PÉTER szerzőktől bemutatja a terület kétéltű és hüllő állományt.

A szabadbattyáni erdők szegényes vadállománnyal rendelkeznek. A zavarásnak kitett, közlekedési utakkal háborított területen nagy-, apróvadak, rágcsálók, és gyakori középeurópai madárfajok élnek. A vízállásos részeken a kétéltűek közül a barna varangy, zöld leveli béka, erdei varangy található. A nyitott, napos felületeken gyakran gyíkok sűtkéreznek.

#### **4.2.2. Táj- és természetvédelem**

A tájrendezési munkarész az 2003. évi XXVI. törvény az Országos rendezési Tervről és a Fejér Megyei Területrendezési Terv alapján készült.

A természeti értékekkel való gazdálkodásnak, valamint azok védelmének szabályait három, egymással szoros kapcsolatban álló törvény foglalja magában: az 1996.évi LIII.trv a természet védelméről, az 2009.évi XXXVII trv. az erdőről és az erdő védelméről, az 1996.évi LV. Trv. a vad védelméről, a vadgazdálkodásról és a vadászatról.

A következő felosztás az országos területrendezési terv övezeti besorolása (A,B pontok) szerint halad. Fejér Megyei Területrendezési Terv övezeteit a Duna-Ipoly nemzeti Park Igazgatósága illetékes természetvédelmi öreinek adatszolgáltatása alapján pontosítottan ábrázolja-mivel ezek pontosabbak, és frissebbek, mint az OTrT.

#### **A. Nemzeti Ökológiai Hálózat Övezete**

Ezek a területek védelmi prioritások által korlátozott földhasználatú területek. A védelmi prioritások a következők: tájvédelem, természetvédelem, vízvédelem. A területeken való gazdálkodás célja a természeti javak (talaj, víz, növény, állat) védelme.

A védendő objektumok a felszíni vizek és parti területeik, felszín alatti vizek, talajok, nádasok, vizes rétek, természetközeli erdők.

#### **• Ökológiai hálózat**

Az ökológiai hálózat részei a **magterületek**, az **ökológiai folyosók** és a **pufferterületek**. A tervezési területen pufferterületet nem jelölnek a felsőbbrendű tervek.

Szabadbattyán közigazgatási területén az *ökológia folyosót* a vízfolyások és a mellette fekvő gyepek, a *magterületet* a természeti területek alkotják.

- **vizes élőhelyek:** vízfolyások, csatornák, tartósan vízállásos területek tartoznak ebbe a kategóriába. A vizes élőhelyeken folytatható tevékenységéről a mindekor hatályos Természetvédelmi törvény (TVT.) rendelkezik, ezek betartása kötelező. Ide tartozik Sárvíz-Malomcsatorna, Sárvíz-Nádorcsatorna, valamint ezek mente, a halastavak, tavak és minden tartósan illetve időszakosan vízállásos terület.
- **gyepek:** a vízfolyások mentén találhatóak; az itt folytatható tevékenységről a TVT. rendelkezik, ezek betartása kötelező.

- **Helyi jelentőségű természetvédelmi terület**  
Cifrakert183/1978. (XII.19.) VB. hat.; nyilvántartási száma 6/18/TT/79;  
7,4hektár

A Cifrakert Szabadbattyán központjában, belterületen található.

Értékei: állattani érték, erdei iskola, növényteni érték

A magas talajvíz, a szivárgóvizek és a dús tápanyag-utánpótlás magyarázza az itt található 42 platánfa bámulatos méreteit. A platánok nemcsak méreteikkel, hanem érdekes képződményeikkel is ámulatba ejtik az ide látogatót. A hét és a négy darabból álló facsoportokban az "anyató" gyökereiből fakadó sarjpéldányok sokszor alig különböztethetők meg az anyafáktól. A csoportokat 20-30 cm-es kerületű gyökérnyalábok hálózzák be és kapcsolják össze. Az itt tenyésző platánegyedek méretei egyedülállóak, törzsük kerülete 350-780 cm, de van egy 900 cm-es méretű is. Valószínű, a törzsbe belenőtt oldalág magyarázza ezt az elképesztő méretet. A platánfákon kívül szintén hatalmas zöldjuhar, fehér nyár, magas kőris, nagylevelű hárs, hegyi és mezei juhar, illetve ostorfa példányok találhatóak a területen.

***Javasolt helyi jelentőségű természetvédelmi emlékek:***

A terv javasol további értékeket helyi védelem alá helyezni, ezek a következők:

- Hársfa sor: Árpád u., Szechenyi u.-i temető
- Hársfák: Damjanich u. 17 és 15 előtt; Rózsa F. és Telek u. sarka, Róm.kat. templom körül

## ***B. Tájképvédelmi Területek Övezete***

Ezeket a területek rendeltetésszerűen és a természetvédelmi céloknak megfelelően kell használni. A védelem célja a tájkarakter fenntartása és az ökológiai funkciók megőrzése. Ehhez a következő objektumok kellenek: élő sövények, erdősávok, fasorok, táblaszegélyek/mezsgyék, erdőszélek, finom struktúrák.

***Javaslat véderdősávok, védőövezetek, védőtávok kialakítására***

A terv javaslatot ad mezsgyék, fasorok, erdősávok telepítésére.

A védőövezet rendeltetése, hogy megakadályozza vagy mérsékelje a környezetet/tájat károsító tevékenységeknek a hatását.

Véderdősávok létesítését javasolja a terv az M7 autópálya mentén a közlekedési, és a gazdasági területhasználatok körül az ipari jellegű zajforrások abszorpciójára. A jövőben kivitelezésre kerülő gazdasági területek védőfásítással valamint beültetési kötelezettséggel kerülnek megvalósításra. A véderdők és beültetési kötelezettségek szélessége változó a szabályozási tervlapon látható.

Mezővédő erdősávok telepítése a nagytáblás szántóföldeken javasolt az erózió, szél- és talajvédelem érdekében. A mezővédő fasorok javítják az ökológiai-háztartást, növelik a terméshozamot és összekötik az izolált zöldfelületeket. Az út menti erdősáv megakadályozza a hóátfúvást, csökkenti a téli közlekedési fennakadásokat, zajcsökkentő, valamint zöldfolyosóként is működik. A mezővédő erdősávok elhelyezkedését a szerkezeti és szabályozási tervlap ábrázolja, szélességük 10 m.

A belterületi vízfolyások partja mentén javasolt védőnövényzet létesítésíteni, amely az emisszióból származó szennyeződések kiszűri. A csatornafásítást a külterületen haladó vízfolyások partján a kezelési sávot szabadon hagyva javasolt végezni 5-5m

szélességben. A ligetes növényzet javítja a vízminőséget, ökológiai folyosót alkot, élőhelyül szolgál, kedvező tájszerkezetet alakít ki.

Növényesítésre a tájra jellemző, honos fajokat kell használni, a mindenkor hatályos fás szárú növények védelméről szóló jogszabály betartása, és kertépítészeti terv készítése szükséges.

**Tájképvédelmi övezet:** A történelmileg kialakult tájhasználat megőrzése, a tájra jellemző területhasználatok és tájszerkezet fenntartása szükséges ezen az övezeten belül.

Tájképvédelmi övezetet jelöl a rendezési terv a Sárvíz csatornái által határolt gyepekre.

A táj esztétikai élményt nyújtó képének védelme érdekében a tájképvédelmi övezetbe a kialakult területhasználat folytatása szükséges.

**Javasolt egyedi tájértékek:**

A terv javaslatot ad az egyedi tájértékekre, mert még nem készült kataszterezés a településre.

Az egyedi tájértékek a táj arculatát meghatározó elemek, melyek nélkül a térség egyhangú, történelem nélküli lenne. Megőrzésük a helyiek identitástudatának megerősödéséhez és a táj diverzitásához elengedhetetlen.

A rendezési terv a következő értékek felvételét javasolja az egyedi tájérték kataszterbe, a szerkezeti és szabályozási tervlap ábrázol:

1. Lajostelep, Popovics-kastély és kertje. Az eklektikus stílusú kastély 1910 körül épült.
2. Felsősomlyó, Wünscher-kúria és kertje. A kúria a XX. század első felében épült.
3. Fa gyalogos híd a Cifrakertbe A Malomcsatorna felett
4. Temetők, kegyelei park
5. Református templom és környezete
6. Róm.kat. templom és környezete
7. Kula-torony és környezete

**Tájrehabilitációt igénylő terület:**

A felsőbb rendű területrendezési tervek a *Homokbányát* és a homokbányától *É-ra levő területet*, a *Kőszárhegyi-kőbánya* területeit jelölik tájrehabilitációt igénylő területnek. A felsőbb rendű tervek nem jelölik a Szabadbattyán homokbánya III.-at, ennek a területe is tájrehabilitációt igényel a jövőben. Ez nem újonnan kijelölt bányaterület, hanem a felsőbbrendű tervekből kimaradt.

A tájrehabilitációk a Bányakapitányság által elfogadott végcéloknak megfelelően, a bányák tájrendezési terveinek felülvizsgálata után kell, hogy elkészüljenek. A bányatelek létesítéséhez kötődően készülnek tájrendezési tervek (1993. évi XLVII törvény 36.§ írja elő). A tájrendezést folyamatosan kell végezni; az aktuális feladatokat egy meghatározott terminusra készített műszaki üzemi tervben kell részletezni. Tájrendezési munkák akkor kezdődnek, amikor a bányaművelés a bányatelek valamelyik részén a bányatelek határt eléri. A bánya bányahatósági ellenőrzése során az aktuális tájrendezés elvégzését is számon kérik. A bánya bezárása a tájrendezés elfogadásával zárul (a bányahatóság és a szakhatóságok együttműködésével lefolytatott eljárás).

A magyar Bányászati és Földtani Hivatal adatszolgáltatása alapján a következő végcélokat jelöli a bányaterületek tájrendezési tervében:

Kőszárhegy I. mészkő bányatelek: elfogadott tájrendezési cél az eredeti hasznosítás helyreállítása terepplasztikát követően. A terület eredetileg „birkalegelő” volt. Tehát gyepterülethasználat helyreállítása szükséges.

Szabadbattyán I. homok bányatelek: erdősítés cél van elfogadva.

Szabadbattyán III. homok bányatelek: erdősítés cél van elfogadva.

### **Javaslat tájba illesztésre**

A terv javaslatot ad tájbaillesztendő területekre.

1. Szükséges a gazdasági tevékenységet folytató telepeket, és ipari területeket véderdősávval lezárni.

A Kula-toronyból elénk táruló látvány igen kedvezőtlen, ezért a K-felé eső termelészövetkezet Ny-i oldalát véderdősávval kell takarni.

A gazdasági területek védőfásítása nemcsak a környezeti ártalmak csökkentése érdekében szükséges, hanem esztétikai szempontból is. Az üzemi telephelyeken honos, szennyezés tűrők, tájra jellemző növények telepítését javasoljuk az adottságok figyelembevételével, kertészeti kiviteli terv alapján kell megvalósítani.

2. A közlekedési területek tájbaillesztése elengedhetetlen. Az út tájépítészeti megoldásokkal való növényesítése, a pihenők kertészeti kivitelezése, valamint az állatok átjárásának biztosítása békaalagutakkal, vadátjárókkal.
3. Az alternatív energiákat felhasználó energiatermelők elhelyezését a táj esztétikai és természeti értékeinek figyelembe vételével szükséges elhelyezni.
4. A település temetői nincsenek körbekerítve, növényesítésük gyér, ezért ezeket is szükséges sövényvel takarni.

### **4.2.3. Tájhasználat, tájszerkezet**

#### **Területhasználat, szerkezeti elemek**

Az alábbiakban felsorolt területhasználatok közül azok kerültek felsorolásra, melyek erre a tájra hatással vannak, tájalakító szereppel bírnak. A településszerkezeti és szabályozási terv szöveges részeinek első fejezetei a területhasználati elemekkel külön-külön foglalkozik.

- **Erdőgazdasági területhasználat:** a település K-i és Ny-i területén található erdők védelmi és gazdasági rendeltetésűek, turisztikai rendeltetésű erdő-a Motocross pálya területén lett kijelölve, szerkezeti és szabályozási tervlap jelöli. Az erdők azonban nem tekinthetők természetes állományú és társulású erdőknek, mert mind telepített és intenzív használatú. A jelenleg védelmi rendeltetésű erdők nem természetvédelmi célúak, hanem talajvédelmi szempontból erózió megakadályozása végett jelölte ki az erdészeti véderdőnek. Az erdőkben megtalálható fő fafajok: akác, csertölgy, juhar félék, nyarak és éger.

A mindenkor hatályos erdőkről szóló törvény előírásai betartandók. Kiváló erdőterületet jelöl a Fejér megyei rendezési terv 3 foltban, melyek az ökológiai hálózat övezetébe esnek és gyepterülethasználatúak. Jelen terv az ellentmondás miatt nem jelöli ezeket a kis méretű erdősítésre javasolt területeket, melyek ellen az Erdészeti hatóság sem emelt kifogást.

**A terv javasolja** az ökológiai hálózatba tartozó erdőket védelmi rendeltetésbe sorolni, mely azt kívánja a jövőben, hogy az erdészeti kezelés természetes,



extenzív legyen. Az erdők rendeltetésének megváltoztatását az erdő üzemtervben figyelembe kell venni, tehát a következő üzemtervet már a rendezési tervben jelölt rendeltetések szerint kell végezni.

A jelenlegi nem honos, nem tájra jellemző fajok cseréjét javasoljuk őshonos, tájnak megfelelő, természetes társulások kialakítására alkalmas fajokra.

Az autópálya mentén ültetendő erdő fajainak a zajt, a légszennyezést kell kiszűrniük, és előnyben kell részesíteni a honos, tájra jellemző fajokat. Természetvédelem által jóváhagyott, erdészeti üzemterv alapján kell kivitelezni.

- **Mezőgazdasági területhasználat alá tartoznak a szántók és gyepek**

*szántók:*

A település Ny-i részén kiváló termőhelyi adottságú termőföldek terülnek el. Ezek alatt a szántók alatt kiemelten érzékeny felszín alatti vízbázis található, továbbá széléroziónak és vízerózióknak is kitett területeknek jelöli a Megyei Rendezési Terv. A szántókon a vegyszerhasználatot, a szántók művelési módját az érzékeny vízbázisokról szóló jogszabály előírásai szerint kell folytatni. A táblaszegélyek, cserjések, erdősávok telepítése nemcsak ökológia szempontok miatt fontos, hanem az eróziót, degradációt is csökkenti.

A földvédelem általános szabályaként a mindenkor hatályos földtörvény rendelkezik ("A termőföld hasznosításakor meg kell őrizni a táj alaktani és helyi éghajlati jellegét meghatározó elemeit, így különösen a domborzatot és a jellegzetes felszíni alakzatokat, a természetes vízfelületeket, a nádasokat és vizes élőhelyeket, továbbá a termelés számára kedvezőtlen adottságú területek természetes növényállományát, a kulturális vagy történeti szempontból jelentőséggel bíró tájértékeket; FTV. 37.§"), melyet Szabadbattyán földhasználati szabályainál a következőkkel egészítünk ki: a termőföld hasznosításakor meg kell őrizni a természeti képződményeket; minimum 2 méter széles mezsgyét kell kialakítani a szántók szélein; továbbá a mindenkor hatályos „Helyes Mezőgazdasági és Környezeti Állapot” és a „Helyes Gazdálkodási Gyakorlat” előírásai.

*Gyepek:*

A gyepterületek a vízfolyások mentén találhatóak, magterületek és ökológiai folyosók.

Az itt folytatható tevékenységről a TVT. rendelkezik, ezek betartása kötelező.

Az ökológiai hálózatba tartozó gyepeken extenzív gazdálkodás folytatható.

A gyepek állapota, annak ellenére, hogy ökológiai hálózat részei egyelőre nem kifogástalanok természetvédelmi értékek szempontjából. A gyepek gyorsan regenerálódnak, így ha az invazív - és adventív -, valamint a magas tápanyagtartalmat jelölő gyom fajok eltűnnek, hamar természetközeli társulások jelennek meg a területen. A gyepek ki vannak téve a feltörés veszélyének is, ezt meg kell akadályozni.

- **Vízgazdálkodási területek:** a már említett Sárvíz és mellékágai, a halastavak, tavak tartoznak ide; mind részét képezik az ökológiai hálózat folyosójának.
- **Közlekedési és közmű területek:** a tervezési terület Székesfehérvár szomszédsági és közuti tengelyek csomópontjában található. Közlekedési és infrastruktúrális elemei meghatározóak településszerkezeti és szabályozási viszonylatban, melyről a közlekedési szakági munkarészben olvashatunk

bővebben. K-Ny-i irányban meglévő és tervezett közúti és vasúti nyomvonalak szabdalják a települést. A tervezett utak közül különösen jelentős a 650 sz. főút, melynek nyomvonala több változat elemzése után került a Fejér Megyei TRT-be. A nyomvonal keresztezi a vízfolyások menti ökológiai folyosó területét. A védelem érdekében szükséges műszaki megoldásokat az út megvalósítási terveiben kell kidolgozni. Mobiltelefon antenna torony is található az autópálya melletti benzinkútnál, ezért további elhelyezése nem indokolt.

- **A lakóterületeken** kívül jelentős területhasználati elemként jelennek meg az egykori termelőszövetkezetekből, majorságokból kialakult **gazdasági területek**. Az eredeti kúriák épület és kert egységei helyreállítandóak, tájtörténeti jelentőséggel rendelkeznek.
- **Bányaterületek:** új bányaterületek nincsenek kijelölve. A három bánya közül aktívan bányászat folyik a Herés-dűlő alatti külszíni homokbányánál. Ez a bánya a Seuso területtől NY-ra található, ipari területekkel és erdővel körbevéve, látványilag D-ről nyitott, mert szántó határolja. Roncsolt foltként jelenik meg a tájban.

A Szabadbattyán III. bánya külszíni homokbánya a település É-i részén szántókkal és DK-ről erdővel határolt területen. Roncsolt foltként jelenik meg a tájban.

A Kőszárhegy II. mészkőbánya telke a település DNy-i részét érinti nagy kis méretben. Nem jelenik meg zavaró sebként.

A bányákat a fentiekben leírt tájrendezési tervek alapján rendezik.

## Tájkép

Szabadbattyán tájképe kettős:

- Az utak által több részre szakított település a gazdasági telepekkel igen kedvezőtlen, ipari jellegű.
- A vízfolyások és tavak környéke természetközeli képet fest.

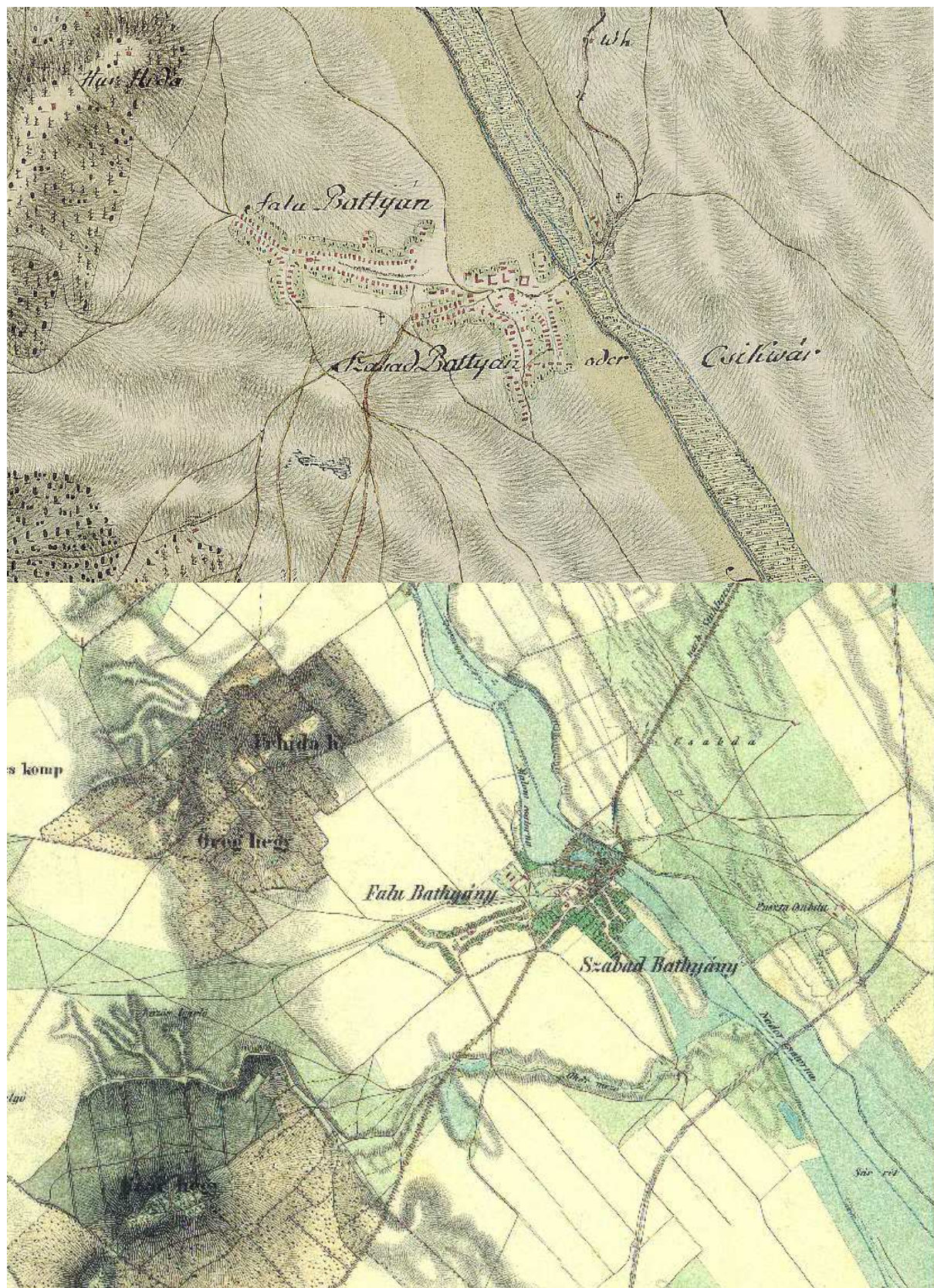
A domborzati adottságok kedvező kihasználása lehetőséget nyújtana ökológiailag diverz tájkép kialakítására, de sajnos a belterületbe vonások és az egyre bővülő beépítésre szánt területek ezt megakadályozzák. A táj képét javítani lehet a tájrehabilitációkkal és a tájbaillesztésekkel, melyekre a fentiekben adtunk javaslatot.

## Tájtörténet

A Sárvízen Battyánál már Szent István uralkodása alatt (1010 körül) híd épült. A Sárvízen Battyántól északra (Úrhida) és délre is volt átkelőhely, de a középkorban egyre fontosabbá vált a Battyánál lévő. Vámjával együtt a simontornyai Laczkfiaké, majd 1397. óta (előbb zálogban, később vétel és kir. adomány útján) a hírneves Battyániaké (battyáni Csapiaké) volt, kik innen vették nevüket. – 1401-ben azonban a fejevári káptalan tartott jogot az itteni hídvámhoz. Zsigmond király 1399-ben kelt oklevelében van hír az itteni vám eladományozásáról. (Csánki D., *Mo. történelmi földrajza a Hunyadiak korában*) A híd védelmére erősség épült, ezt a török 1543-ban lerombolta, csak a ma is álló torony (kula) maradt meg. A török 1687-ben adta fel az átkelőt és az erősséget.

A fontos átkelőnél az *I. katonai felmérés* három hidat jelöl.





2.katonai felmérés térképe

A település mindkét katonai felmérés térképén azonos szerkezetet mutat. Mind a 18.század utolsó harmadában készült térképen jól látszik a mai település eredeti



szerkezete és a maival nagyjából megegyező területhasználat. A Sárvíz és Ny-i csatornáit mentén ma is gyepek vannak. A Ny-i részen szántók.

A fő közlekedési vonalak is változatlanok a mai állapothoz képest, már az 1780-as években készült térkép is jelöli már a vasutat.

#### **4.2.4. Zöldfelületi rendszer**

##### **A település zöldfelületi rendszere**

A település növényvel fedett, biológiailag aktív, kondicionáló és természetési célú területei a település zöldfelületi részét képezik. Szabadbattyán zöldfelületi rendszerének elemei:

**Közpark:** A helyi védett Cifrakert, a Kula-torony körüli kert igen szép zöldfelületi elemek. Javasolt a Cifrakert kertészeti tervének elkészítése, kivitelezése. A kertfelületi zöldfelületi elem, korlátlanul látogatható.

**Zöldfelületi intézmények** közé tartoznak a temetők, játszótér, sportpálya.

Ezek a zöldfelületi elemek felületi kiterjedésűek, közhasználatúak, de korlátozottan (világosban) látogathatóak. A temetők fátlanak, illetve kevés fa található bennük, nincsenek körbekerítve. Javasoljuk, hogy a temető hangulatához illően fasor, sövény, és árnyat adó növények legyenek telepítve. Meglévő játszótérek gondozott, felújított, fák ültetését javasoljuk.

**Intézményi kertjei** óvoda, iskola, templom, művelődési ház kertjei megfelelnek az igényeknek. Ezek a zöldfelületi elemek felületi kiterjedésűek, közhasználat elől elzártak.

**Közlekedési zöldfelületek** fasorral szegélyezett utcái többnyire gyümölcsfákból és hársfasorból állnak.

Vonalat zöldfelületi elemek, melyek közterületen vannak, tehát korlátlanul élvezhetők. Helyi védelemre javasolunk több hársfát és hársfasorokat is.

Védőfásítás nincs az első rendű főút mentén, amely környezetvédelmi és humánökológiai szempontból fontos lenne. Több utcát javasol a terv fásítani. Fásítársa a tájra jellemző, honos, nem szemetelő természetű, környezeti károkat elviselő, útfasornak alkalmas fajokat válasszunk. A meglévő fasorokat a felhasznált fafajokkal pótoljuk az egységes látvány miatt. A családi házak előtt a gyümölcsfák ill. díszfák ültetési is lehetséges.

A **vízfolyások partja** vonalas elemek részben nyitottak közhasználat előtt. Gyomosak, horgászok használják, ökológiai rehabilitációra szorulnak. A település vízfolyásainak medrét, partját szükséges kitisztítani, belterületi szakaszon parti sétányt kialakítani.

A **település termelési célú zöldfelülete** nagy, a falusias beépítéshez nagyobb kertek tartoznak. Ezek felületi elemek, melyek magán tulajdonban vannak.

**Történeti kert:** Az egyedi tájértéknek javasolt, tájtörténet szempontjából is lényeges Wünscher- és Popovics kúriák kertjeit a kor hangulata szerint fel kell újítani. Jelenleg nem látogathatóak, magán tulajdonban lévő pontszerű zöld elemek.

A helyi védelemre javasolt fák és egyedi tájértékek közül a növények pontszerű zöldelemek, melyek szabadon vagy korlátozottan látogathatóak.

##### **Javasolt fasorok telepítése**

A település belterületét meghatározó fő közlekedési utak mentén javasolunk honos fafajokból fasorokat kialakítani, melyeket a szabályozási tervlap jelöl.

A telepítendő fasorok több célt is szolgálnak:

- Összekötik a bel-és külterületi zöldfelületi elemeket, mint például a temetőt, a Cifra-kertet, a magterületekhez tartozó gyepeket. (Balatoni u.-Jókai u.)
- keretbe foglalják a beépítésre szánt területet (K-i ipari út-Inzsenér dűlő-Kossuth L.u.)
- összekötik illetve kiemelik a belterületi zöldterületeket (Petőfi u.-Erzsébet tér).

***Javaslat külterületi kapcsolatok megvalósítása***

A tájjal való összhangot a belterületi zöldfelületi elemek rendszerében is szükséges kialakítani, és továbbvezetni a külterületen: a településből kivezető utak, vízfolyások fásításával megvalósul a település-táj összekötése. Az erdőszegély kialakítása természetvédelmi szempontból is szükséges lenne. Turistautak kiépítése a helyi és a térségi idegenforgalmat szolgálnák, bemutatnák a táj értékeit. Javasolt turista út az a vízfolyás mentén lehetséges.

### **4.3. KÖRNYEZETALAKÍTÁS, KÖRNYEZET ÉRTÉKELÉS**

A korábbi években készültek a nagyközség településrendezési tervei.

Szabadbattyán a szabályozási terveit, valamint a helyi építési szabályzatát a képviselőtestület rendelettel fogadta el.

A tervdokumentációhoz többek között a minden esetben szükséges, részletes tájhasználati, földtani, infrastruktúra ellátási, környezetvédelmi (levegőtisztaságvédelem, talaj- és vízvédelem, zaj- és rezgésvédelem), közlekedési alátámasztó munkarész készült.

Az elfogadott településrendezési tervek államigazgatási egyeztetési eljárás lefolytatását követően kerültek módosításra.

A településfejlesztési koncepció felülvizsgálatára, az OTÉK módosulására, valamint a környezetvédelmi tárgyú jogszabályok változásaira tekintettel két ütemben apróbb majd átfogó és a településrész egészére vonatkozó szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítását kezdeményezte az önkormányzat.

Az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet és a többször módosított, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (Kvt.), valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) szerint „a település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv” esetén minden esetben környezeti vizsgálat készítése szükséges.

A települések egyes részeinek településszerkezeti és szabályozási tervei kidolgozásakor, módosításakor a környezetre gyakorolt jelentős hatás(-ok) figyelembevételével dönt a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság a környezeti értékelés elvégzésének szükségességéről.

A Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség a településrendezési eszközök felülvizsgálatával kapcsolatban a 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet követelményei szerint környezeti értékelését tartotta szükségesnek.

A módosítás I. módosítás a környezetre gyakorolt terhelés vonatkozásában jelentős hatás nem volt prognosztizálható, így a környezetalakítási, környezetvédelmi munkarész kizárólag a várható környezeti hatások változására, értékelésére irányult.

A módosítás II. üteme az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet általános követelményei szerinti környezeti értékelés eredményei alátámasztó munkarész elkészítésével alapozható meg.

A módosított településrendezési tervek megalapozása érdekében a környezeti értékelés során felülvizsgálatra kerültek a település meglévő terv és joganyag dokumentumai és ezek környezetvédelemmel kapcsolatba hozható problémái. A jelenlegi alátámasztó munkarészben a módosuló tervrészleteket vizsgáltuk és dokumentáltuk a környezeti elemek és jelentős hatótényezők szempontjai szerint.

A módosított településszerkezeti és szabályozási terv kialakításakor a környezetvédelem területén elsődleges cél, hogy az új hazai jogszabályoknak és az EU elvárásoknak is megfelelő terv készüljön Szabadbattyán módosított településrendezési tervei fejlesztési igényei szerint.

A településrendezési eszközök felülvizsgálatát a következők igényelték:

- A hatályos terv elfogadása óta bekövetkezett jogszabályi változások átvezetése, a környezet- és természetvédelmi, valamint vízügyi szakági jogszabályoknak való megfeleltetés.
- Az otthonteremtés és a gazdasági fejlesztések, illetve jelentős idegenforgalmi fejlesztések lehetőségének megteremtése érdekében lakó, gazdasági és öko-fejlesztések számára területek kijelölése.

A felülvizsgálat során környezet- és természetvédelmi, valamint vízügyi szempontok szerint átdolgozásra került a helyi építési szabályzat és vizsgálatra került az új lakó, illetve gazdasági övezetek kijelölésének környezetvédelmi szempontjai. A tervek elfogadása óta eltelt időszakban történt jelentős változásokra tekintettel nagy hangsúlyt fektettünk a szakági követelményrendszerek újonnan való összefoglalására.

## **TALAJ- ÉS VÍZVÉDELEM**

### **A jelenlegi állapot elemzése, helyzetértékelése**

A természetföldrajzi tájbeosztás szerint a település a Sárvíz-völgy kistájában helyezkedik el, Fejér és Tolna megye területén. Szabadbattyán Fejér megyéhez tartozik.

A kistáj 89-161 m közötti tszf magasságú teraszos folyóvölgy. A felszínen 3 jellemző magassági szint különíthető el, melyek a folyó I-II-III. teraszainak felelnek meg. Az első szint az ártér, majd ezt követi a magasártéri, szigetszerű megjelenésű további 2 terasz.

A Sárvíz-völgye eróziós-akkumulációs úton képződött, felszíni formái is ehhez kötődnek.

A Sárvíz itt a Nádor-csatorna és a Malom-csatorna ágakból áll. A Nádor-csatornára 2 tavat építettek. A Malom-csatornába Ny-ról belefolyik még egy kisebb vízfolyás.

A talajvíz mélysége 2 m körüli. A löszben a rétegvíz igen kevés, nem éri el az 1 l/s.km<sup>2</sup>-t.

Mérsékeltén hűvös és mérsékeltén meleg, száraz éghajlatú. Az évi középhőmérséklet 9,8° C körül alakul. Az évi csapadék mennyiség 560 mm. Leggyakoribb szélirány az ÉÉNy-i, majd a D-i. az átlagos szélesség 2,5-3 m/s.

A legnagyobb kiterjedésben a vályog található. A folyóvölgy mélyebb részeire a réti öntés és a síkláp talajtípusok jellemzőek. A völgyet övező magasabb fekvésű, talajvízhatástól mentes löszterületeken réti és mészlepedékes csernozjom talajok képződtek. Ezek mezőgazdaságilag hasznosítottak, szántók.

Szabadbattyán a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 7/2005. (III. 1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny és a sérülékeny vízbázisra tekintettel kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-

védelmi területen fekvő település. Ezen belül a 219/2004. (VII. 21.) Korm. Rendelet 2. számú melléklete szerint a település közigazgatási területének nyugati részén, érintve a belterület DNY-i részét, a Kőszárhegyi sérülékeny vízbázis védelmére lehatárolt hidrogeológiai védőterület fokozottan, illetve kiemelten érzékeny besorolású (1.a. alkategória). A település területének többi része a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny besorolású (2.a, és 2.e. alkategóriák). A hidrogeológiai „B” védőterület mellett a karsztaknára vonatkozóan külső védőterület is kijelölésre került, melyet érintő előírásokat és használati korlátozásokat a 20.019/2/1992. számú határozat tartalmazza.

Szabadbattyán közigazgatási területén 2 ingatlant érint a következők szerint: 0121/2 és a 0122 nyílt külterületi karszt területet.

A Közép-dunántúli Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság a 24.209/2003. iktatószámú határozatában lehatárolta a Kőszárhegyi, Kistérségű vízmű vízbázisának vízbázis felszíni „B” hidrogeológiai védőterületét.

A védelem alá helyezett vízkivételi művek:

- Szabadbattyán 0111/8 hrsz-ú területen lévő I-es jelű, K-50 kataszteri számú, 168,5 m talpmélységű 134m0.154m0 m között szűrőzött özüemi út (EOV-X=195.530 (3), Y=597.020 (3)).  
Vízjogi létesítési engedély száma: 20.740/7/1976.
- Kőszárhegy 414 hrsz-ú területen lévő II-es jelű, K-1 kataszteri számú, 201,5 m talpmélységű, 164,0 – 188,0 m között szűrőzött közüzemi kút (EOV X=194.975 (5), Y=596.760 (3)) vízjogi létesítési engedély száma: 20.740/7/1976.
- Szabadbattán 0106/2 hrsz-ú területen lévő III-as jelű, K-52 kataszteri számú, 125,0 m talpmélységű, 68,0-111,0 m között szűrőzött közüzemi kút (EOV X=196.320 (1), Y=597.660 (3)) vízjogi létesítési engedély száma: 22.161/19980.
- Szabadbattyán 0101/4 hrsz-ú területen lévő IV-es kút -54 kataszteri számú, 115,0 m talpmélységű, 81,0-111,0 m között szűrőzött közüzemi kút (EOV X=196.360 (5), Y =598.040 (6)) vízjogi létesítési engedély száma: 20.400/1983.
- Kőszárhegy 252 hrsz-ú területen lévő V-ös jelű, B-2 kataszteri számú, 195,0 m talpmélységű, 166,6-183,0 m között szűrőzött közüzemi kút (EOV X=194.310 (8), Y=596.370 (0)) Vízjogi létesítési engedély száma: 20.118-2/1988.
- Polgárdi 1907 hrsz-ú területen lévő VI-os jelű, K-49 kataszteri számú, 210,0 m talpmélységű 154,0-1961,0 m között szűrőzött közüzemi kút (EOV X=193.940 (6), Y=595.760 (2)) vízjogi létesítési engedély száma: 22.274/1991.
- Kőszárhegy 0118 hrsz-ú területen lévő 64,0 m talpmélységű karsztakna (tartalék vízbázis) EOV X=1961290 (7), Y=596.150 (6)) eredetileg bányászati létesítménynek épület.

A jogerőre emelkedett határozat előtt 2002-ben elfogadott tervekben a terveken szereplő, tanulmánytervi korlátozások a hivatkozott számú határozat értelmében szükségtelenek. A KDT KÖVIZIG is kizárólag a határozatban és a szakági jogszabályban foglaltak betartását igényelte a 9-67/2009. iktatószámú előzetes véleményben.



A település területei befogadói lehetnek a Nádor csatorna, Sárvízi Malom csatorna és a Csillag-völgyi árok. A vízvezetés tervezését a befogadóig kell elvégezni. A csapadékvizek fogadásához a kezelőkkel egyeztetni szükséges. A Nádor és a Malomcsatorna kezelője a Vízügyi Igazgatóság, a Csillagvölgyi árok kezelője a Sárvíz Térségi Vízi Társulat Káloz.

Mezőgazdasággal összefüggésben meghatározó a szántóföldi növénytermesztés. A talajerő-utánpótlásnál figyelembe kell venni a település adottságait. A település nitrátérzékeny területen fekszik, így be kell tartani a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében érvényesíteni a 27/2006. (II. 7.) Kormányrendelet előírásait és be kell tartani a 49/2001. (IV. 3.) Kormányrendeletben rögzített „helyes mezőgazdasági gyakorlat” szabályait.

### **Talaj- és vízvédelmi követelmények**

A föld védelme kiterjed a föld felszínére és a felszín alatti rétegeire, a talajra, a kőzetekre és az ásványokra, ezek természetes és átmeneti formáira és folyamataira. A védelemnek magában kell foglalnia a talaj termőképessége, szerkezete, víz- és levegőháztartása, valamint élővilága védelmét is. A föld felszínén, vagy a földben olyan tevékenységek folytathatók, ott csak olyan anyagok helyezhetők el, amelyek a föld mennyiségét, minőségét és folyamatait, a környezeti elemeket nem szennyezik, károsítják.

Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos engedélyezési eljárások közül

- a négy beépített szintnél magasabb, vagy 7 méternél nagyobb fesztávú tartószerkezeteket tartalmazó, előre gyártott vagy vázas tartószerkezetű épületeknél,
- a meredek, csúszásveszélyesnek ismert területek beépítéseinél,
- az 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építményeknél,
- a 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezések esetén (feltöltés, bevágás)
- és a felsoroltakon túlmenően azon esetekben, amikor a lakosság, a tervező vagy az önkormányzat kedvezőtlen, az általajjal összefüggő jelenségeket észlel,

a geológiai szolgálat szakhatósági közreműködését kell igényelni.

Az egyes tevékenységek engedélyezésekor figyelembe kell venni az ásványvagyon-gazdálkodási követelményeket:

- a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény (Bt.) 44.§ (1) bekezdés b) alpont negyedik bekezdése szerint a bányahatóság műszaki biztonsági és munkavédelmi hatáskörébe tartozik az egyes nem bányászati célt szolgáló, bányászati módszerekkel végzett földalatti tevékenységek (aknamélyítés, alagúthajtás...), a mélyépítés kivételével, továbbá
- a Bt. 46.§ (1) bekezdése szerint a bányafelügyelet szakhatóságként működik közre a 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű, bányászati módszerekkel kialakított földalatti térségek létesítésére, használatbavételére és megszüntetésére irányuló építéshatósági engedélyezési eljárásban, amely felett természetes

- közetréteg (homok, agyag, homokkő, mészkő...) található, ha az nem szerves része a földfelszín feletti építménynek (földalatti tároló térség), valamint
- a Bt. végrehajtásáról szóló 203/1998. (XII.19.) Korm. rendelet 32.§ (3) bekezdés szerint a földalatti tárolótérség állagmegóvása keretében végzett felújítási munkákat bányászati szakértők közreműködésével szabad végezni, valamint
  - a Bt. 1.§ (1) bekezdés b) alpontja szerint a tereprendezéssel összefüggésben végzett ásványi nyersanyag kitermelése után, ha az ásványi nyersanyag üzletszerű felhasználásával, vagy értékesítésével jár együtt, az államot a Bt. 20.§-a szerinti bányajáradék illet meg, továbbá
  - a Bt. 44/A §-a alapján a tereprendezés engedélyezésére irányuló eljárásokban a Bányakapitányság szakhatóságként működik közre.

A termőföldön történő beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne akadályozza.

Újabb területek belterületbe vonása, a termőföldön történő beruházások a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit nem ronthatják, nem csökkenthetik a meglévő talajvédelmi létesítmények működőképességét. A beruházások megvalósítása és üzemeltetése során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni. Az előírásokat a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 70. §-a és termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény határozza meg.

A térség domborzati és egyéb viszonyai alapján meghatározott munkák és kötelezettségek egy részéhez a Fejér Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal, mint talajvédelmi hatóság engedélye szükséges a következő esetekben:

- erózió elleni talajvédelmi beavatkozások, ha a talajművelési eljárásokkal, termesztett növények szakszerű területi elhelyezésével, a gyp-, cserje- és erdősávok létesítésével kellőképpen nem lehetséges az erózió ellen megóvni a termőföldet,
- a növények által kivont, a kilúgozás által eltávozott kalcium mennyiségének pótlására, a talaj savanyúsági viszonyainak megszüntetésére, továbbá a savanyító hatású légköri ülepedés semlegesítése céljából történő meszezés,
- szikesedés elleni talajjavítás,
- homoktalajok javítása,
- tereprendezés a felszín hullámosságának és az egyenetlen terepalakulatok megszüntetésének érdekében,
- mélyforgatás, ha azt a talajviszonyok indokolják,
- szennyvíz, szennyvíziszap és egyéb nem veszélyes hulladékok termőföldön történő elhelyezése,
- hígtrágya kijuttatása termőföldre.

A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II.7.) Korm. rendelet szerint Szabadbattyán nem nitrátérzékeny területű település, irányadó jelleggel kell figyelembe venni a 49/2001. (IV.3.) Korm. rendelet szerint a „helyes mezőgazdasági gyakorlat” szabályait.

Az erdőről és az erdő védelméről szóló 2009. évi XXXVII. törvény 69.§-a rögzíti, hogy “erdőterületet termelésből kivonni csak kivételes esetben és csak akkor lehet, ha az

erdőterületre tervezett létesítmény elhelyezésére vagy tevékenység gyakorlására az adott térségben nem található arra alkalmas földterület”. Tehát lakó- és egyéb kivett terület kialakítása céljából belterületbe vonni és művelésből kivonni erdőterületet csak kivételes esetben, más lehetőség hiányában szabad. Belterületbe vonással együtt járó igénybevétel esetén be kell szerezni az erdészeti hatóság előzetes elvi engedélyét, amennyiben az igénybevételre várhatóan 5 éven belül kerül sor.

Ugyancsak rögzíti a törvény a 21.§-ban, hogy az erdő elsődleges rendeltetésének megváltoztatásához az erdészeti hatóság engedélye szükséges (a települési önkormányzat jegyzője jogosult kezdeményezni a változtatást), illetve a rendeltetés-változásból fakadó többletköltséget és kárt a kezdeményezőnek kell megtérítenie. Az erdőterületekkel kapcsolatos egyéb, általános előírásokat is az 2009. évi XXXVII. törvény és a 29/1997. (IV.30.) FM rendelet rögzíti.

A vizek védelme a felszíni és felszín alatti vizekre és azok készleteire terjed ki. A környezet igénybevétele – így különösen a vízviszonyokba történő beavatkozások - esetén biztosítani kell, hogy a víz, mint tájalkotó tényező fennmaradjon, a vízi és víz közeli élővilág fennmaradásához szükséges feltételek, valamint a vizek hasznosíthatóságát elősegítő körülmények ne romoljanak.

A felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából Szabadbattyán érzékeny felszín alatti víz szempontjából a 7/2005. (III.1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet előírásai szerint. A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetése tilos, illetve a létesítési engedélyezés során megállapított feltételek szerint – engedély alapján - történhet.

Élővízbe és a közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag tartalomra vonatkozó határértékeket, küszöbértékeket be kell tartani. a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló, módosított 220/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint. A település szennyvízcsatorna hálózat fejlesztésénél a határértékek betartása kiemelt szempont.

A sérülékeny üzemelő és az előzetesen lehatárolt távlati vízbázis védőterületein belül a 123/1997. (VII. 18.) Kormányrendelet 5. számú melléklete szerint lehet építési tevékenységet folytatni.

A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvényt, melynek 28.§ (1) bekezdése szerint vízjogi engedély szükséges – jogszabályban meghatározott kivételektől eltekintve – vízimunka elvégzéséhez, illetve vízilétesítmény megépítéséhez, átalakításához és megszüntetéséhez (létesítési engedély), továbbá annak használatba vételéhez, üzemeltetéséhez, valamint minden vízhasználathoz (üzemeltetési engedély) figyelembe kell venni. A beruházási program megvalósítása során új kút fúrásakor, szennyvízelőkezelésnél, csatornázásnál, átfogó vízrendezésnél, vízfolyás-rendezésnél, stb. kell a szükséges engedélyezéseket lefolytatni.

A vízjogi engedélyt a Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőségtől kell megkérni a 18/1996. (VI.13.) KHVM rendeletben foglaltak betartásával.

A tervek engedélyezése csak a szabályozási előírásokban rögzített, és minden esetben kötelezően bevonandó szakhatóságok, valamint a szakterületük szerint érintett szakhatóságok és más eljárásban eljáró hatóságok pozitív állásfoglalása alapján történhet.

A nagyvízi medrek, a parti sávok, vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásokról szóló vízügyi követelményeket – melyeket a 21/2006. (I.31.) Kormányrendelet tartalmaz - be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell.

Valamennyi vízfolyást vízgazdálkodási területnek kell tekinteni. A vízgazdálkodási területeken csak a vízgazdálkodás létesítményei helyezhetők el, ahol a 21/2006. (I.31.) Korm. rendelet 2.§-a értelmében a meder partétől számítottan az állami kezelésű vízfolyások esetén 6-6 m távolságon belül épület nem helyezhető el, és ott csak gyepgazdálkodás folytatható. A közcélú belterületi medrek partján 3-3 m védőtávolságot kell biztosítani.

Mélyfekvéses területeken építési tevékenység csak a talajvíz szintek vizsgálata alapján engedélyezhető, mezőgazdasági tevékenység pedig csak a földhasználók kockázatára végezhető.

A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályairól szóló 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet szerint kell az erre vonatkozó tevékenységet (műszaki tervezés, kivitelezés, fenntartás, üzemeltetés) folytatni.

A vizek és közcélú vizilétesítményekkel kapcsolatban a 120/1999. (VIII.6.) Korm. rendelet előírásait kell érvényesíteni.

Az ivóvíz- és ásvány-gyógyvízkezelő, -tározó műtárgyak és szállító vezetékek védőterületeiről és védősávjairól a 123/1997. (VII.18.) Kormányrendelet 4. sz. melléklete rendelkezik.

<b>Műtárgyak</b>	<b>Védőterületek méretezése</b>
Zárt vagy épületben lévő vízkezelő vagy tároló	A védőterület sugara a műtárgy vagy építmény külső szélétől számított 10 m. 5 m-nél magasabb földfeltöltés esetén a rézsú talpától mért 5 m.
Szabadban, nyílt vízfelszínnel történő vízkezelés vagy tárolás	50 m (különleges esetekben max. 100 m).
Víztechnológiai célra történő levegőbeszívás helye (légszűrés nélküli esetben)	A védőterület szélétől legalább 20 m-re, a terepszint felett legalább 3 m-re.
Víztornyok (magastéri tárolók) zártrendszerű átemelők és nyomásfokozók	Védőterületek nem, csak a vezetékek védősávjának kijelölése szükséges.
Földbe fektetett vízvezeték	A védősáv határa a vezeték felett a föld felszínéig, alatta 1 m mélységig, kétoldalt 2-2 m távolságig terjed.

<p>Párhuzamosan haladó vízvezetékek és szennyvízcsatornák</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ha a szennyvízcsatorna magasabban fekszik, mint a vízcső, vagy ha mélyebben fekszik, de a vízvezeték talajvízben, vagy annak közelében van</li> </ul>	<p>A védősáv szélessége a vízcső mindkét oldalán vízszintes irányban mért 1-1 m; 2 m-nél kisebb tengelytávolságú két vezeték esetében megfelelő állékonyságú szennyvízcsatorna alkalmazásával.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ha a szennyvízcsatorna mélyebben fekszik, mint a vízcső és a vízcső száraz talajban van</li> <li>• nyomás alatti szennyvízcsatornacső esetében</li> </ul>	<p>A védősáv szélessége a vízcső mindkét oldalán vízszintes irányban mért 0,5-0,5 m. A védősáv szélessége a vízcső mindkét oldalán vízszintes irányban 2-2 m.</p>
<p>Szennyvízcsatorna és vízvezetékcső kereszteződése</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ha a szennyvízcsatorna magasabban fekszik, mint a vízcső</li> <li>• ha a szennyvízcsatorna mélyebben fekszik, mint a vízcső és a két vezeték közötti szintkülönbség 0,5 m-nél kisebb</li> <li>• ha a szennyvízcsatorna mélyebben fekszik, mint a vízcső és a két vezeték közötti szintkülönbség 0,5-1 m között van</li> </ul>	<p>A szennyvízcsatorna elhelyezése a keresztezési ponttól számított 2-2 m hosszúságú vízzáró védőcsőben vagy fedett vasbeton vályúban a közúti terhelés mértékének megfelelő állékonysággal.</p> <p>A vízcső megépítése a kereszteződési ponttól mindkét irányban mért 2-2 m, összesen tehát 4 m hosszúságon belül csökötés nélkül, a szennyvízcsatorna építése a keresztezési ponttól mindkét irányban mért 1-1 m, összesen tehát 2 m hosszban, legalább 10 cm vastag beton burkolattal.</p> <p>A vezetékek építésére az előző bekezdésben a szennyvízcsatornára vonatkozóan foglaltak az irányadók.</p>

A vízjogi engedélyezési eljárást megelőzően több fejlesztési programterv alapján előzetes vizsgálatokat kell készíteni.

A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárások során állapítja meg a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság az elérhető legjobb technikán alapuló intézkedéseket.

A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) kormányrendelet rögzíti az előzetes (környezeti) vizsgálat szabályait. A fejlesztési célok alapján a jogszabály hatálya több terület alapján is vélelmezhető, mely eljárás lefolytatása a létesítés előfeltétele (a szabályozásban is rögzíthetően).

- Építmény vagy épületegyüttes beépített, vagy beépítésre szánt területen 3 ha terület-foglalástól (területfoglaláson a tevékenység megvalósításához szükséges telek vagy telkek teljes és összes területét kell érteni), vagy 300 parkolóhelytől
- Vízbesajtolás felszín alatti vízbe

- Szálláshely-szolgáltató épület vagy épületegyüttes (a kapcsolódó létesítményekkel együtt) mező-, erdő-, vízgazdálkodási célra használt területen 500 szálláshelytől vagy 3 ha területfoglalástól
- Villamos légvezeték 20 kV-tól
- Veszélyes hulladék tároló telep
- Geotermikus, vagy egyéb erőmű
- Bányászat

Az előzetes vizsgálati eljárás során a „zöldhatóság” dönt, hogy környezeti hatásvizsgálat (további eljárást igényel!) elvégzését szükségesnek tartja-e!

## **A LEVEGŐMINŐSÉG VÉDELME**

### **A jelenlegi állapot elemzése, helyzetértékelése**

Szabadbattyán település levegőminőségi állapotát jellemzően a közlekedési eredetű légszennyező-anyag kibocsátás határozza meg. Jelentős környezetterhelő hatású légszennyezőanyag-kibocsátó a település belterületén nem található.

A tervezett fejlesztések megvalósításával várhatóan nem romlik a település levegőminőségi állapota.

A fejlesztési terület levegőminőségét

- az egyedi fűtések,
- a közlekedés és az
- egyéb gazdasági és ipari tevékenységek

emissziója határozza meg.

Szabadbattyán közigazgatási területén négy bejelentés köteles légszennyezőanyag-kibocsátó telephely található. A bejelentés köteles telepek: gázátadó állomás, raktártelep, terményszárító és elektromos készülékgyártó üzem.

Meghatározó a kisebb telephelyek közül a fűtési eredetű, illetve fosszilis energiahordozó felhasználásából származó légszennyezőanyagok kibocsátása.

Az egyedi és lakossági fűtések energiahordozó felhasználásából keletkező emissziók a szén-, olaj- és gáztüzelésből származó átlagos légszennyezőanyag kibocsátások összehasonlításával jellemezhetők. A területen való beruházások során energiatakarékos műszaki megoldásokat és környezetkímélő energiahordozókat (földgáz) kell alkalmazni az elérhető legjobb technika szintjének megfelelően. A fajlagos értékek alapján szorgalmazni kell a földgázrendszer továbbfejlesztését és a megújuló energiahordozók igénybevételét.

### **A közlekedési eredetű légszennyezőanyag-kibocsátás**

A település levegőminőségi állapotára a közlekedésből származó légszennyezőanyag-kibocsátás gyakorolja a legnagyobb hatást. A meghatározó és viszonylag nagy forgalmú közlekedési útvonalak a következők:

Szabadbattyán belterületét északkelet-délnyugati irányba átszeli a rendkívül forgalmas 7. sz. országos I. rendű főút, amelybe északról csatlakozik a 7202. sz. összekötőút, ennek déli irányú folytatása a 6307. sz. összekötőút.

A település belterületének déli részét érinti az M7-es autópálya, illetve attól délebbre a Budapest-Murakeresztúr viszonylatú E69-es nemzetközi törzshálózati vasúti fővonal.

A közlekedés által okozott zaj az út, illetve vasút vonalas jellege miatt nagyobb területen terheli a mellette álló lakóépületeket, illetve a lakosságot.

A település közlekedési környezetterhelését meghatározzák az OTRT és Fejér Megye Településrendezési hatályos terveiben már elfogadott meglévő és tervezett nyomvonal tervek.

A közlekedés légszennyezőanyag kibocsátása az út mellett elhelyezkedő területeken észlelhető légszennyezőanyag-terhelés. Jelenleg nem tapasztalható a közlekedési eredetű légszennyező anyagok kritikus, jelentősebb zavaró hatása, azonban a forgalom növekedése indokolja a település közlekedési kapcsolatainak, útjainak fejlesztését, korszerűsítését. A légszennyezőanyag-terhelés csökkentése érdekében meg kell oldani az eddig még stabil szilárd burkolattal el nem látott útszakaszok pormentesítését, javítását.

### **Egyéb tevékenység légszennyezőanyag-terhelése**

Az egyéb kisipari tevékenységek légszennyezőanyag-kibocsátásait a szerves oldószeres diffúz kibocsátások jellemzik a felületkezelések során

A szennyvíztelep védőtávolsága kialakultnak tekinthető, az OTÉK függeléke szerint 250 m.

Az állattartó létesítmények elhelyezkedése kedvezőnek tekinthető, így a bűzterhelés nem okoz lakossági panaszt.

Javasolt a település rendezési tervével összhangban a helyi állattartási rendelet átdolgozása, amelyben az OTÉK előírásai szerint meg kell határozni az építmények közötti legkisebb távolságokat.

Levegővédelmi védelmi övezet kijelölését nem kezdeményezte sem a környezetvédelmi, sem a közegészségügyi hatóság.

### **A levegőtisztaság-védelemmel kapcsolatos követelmények**

A levegő védelmével kapcsolatos szabályok zömét a többször módosított 21/2001. (II.14.) Kormányrendelet tartalmazza. A levegőterhelést okozó forrásokra, tevékenységekre, technológiákra, létesítményekre (a továbbiakban: légszennyező forrás) az elérhető legjobb technika alapján, jogszabályban, illetőleg a környezetvédelmi hatóság egyedi eljárásának keretében kibocsátási határértéket, levegővédelmi követelményeket kell megállapítani.

A légszennyezettségi határértékekről a többször módosított 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet rendelkezik. A jogszabály 4.§ (1) bekezdésének rendelkezése szerint a rendelet 1.1. számú mellékletében szereplő légszennyező anyagokra – a rendelet (4) bekezdésében foglaltak kivételével – a légszennyezettség abban meghatározott egészségügyi határértékeit kell alkalmazni az ország egész területére.

A (4) bekezdés rendelkezik a jogszabály 2. számú mellékletében felsorolt légszennyező anyagok esetében meghatározott területre vonatkozó ökológiai határértékekről.

Szabadbattyán nagyközség esetében az ökológiai határértékekkel nem kell számolni, tekintettel arra, hogy a település egyes területei, terület jellemzői, illetve paraméterei nem elégitik ki a jogszabály 2. sz. melléklete II. fejezetében meghatározott eseteket.

*A légszennyezettség egészségügyi határértékei egyes légszennyező anyagokra vonatkozóan*

Légszennyező anyag [CAS szám]	Veszélyességi fokozat	Határérték (µg/m <sup>3</sup> )		
		órás	24 órás	éves
Kén-dioxid [7446-09-5]	III.	250	125	50
Nitrogén-dioxid [10102-44-0]	II.	100	85	40
Szén-monoxid [630-08-0]	II.	10.000	5.000*	3.000
Szálló por (összes lebegő por)	III.	200	100	50
Szálló por (PM <sub>10</sub> )	III.	-	50	40
		<b>30 napos határérték</b>		<b>éves határérték</b>
Ülepedő por, toxikus anyagot nem tartalmaz	IV.	16 g/m <sup>2</sup> x 30 nap		120 t/km <sup>2</sup> x év

\* Napi 8 órás mozgó átlagkoncentrációk maximuma, amelyet az órás átlagok alapján készített 8 órás mozgó átlagértékekből kell kiválasztani.

A nagyobb hőteljesítményű (140 kW<sub>th</sub> és ennél nagyobb, de 50 MW<sub>th</sub>-nál kisebb névleges bemenő teljesítményű) tüzelőberendezések légszennyezőanyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről a 23/2001. (XI.13.) KöM rendelet tartalmaz előírásokat. A fűtőmű, erőmű nagyságrendű teljesítményekre (50 MW<sub>th</sub> felett) külön jogszabályok rendelkeznek.

Egyes tevékenységek és berendezések illékony szerves vegyület kibocsátásainak korlátozásáról illetve az oldószer-felhasználás küszöbértékeiről, valamint kibocsátási határértékeiről külön jogszabály rendelkezik a 10/2001. (IV.19.) KöM rendelettel.

Figyelembe kell venni az ózonréteget lebontó anyagokkal és egyes fluór tartalmú üvegházhatású gázokkal kapcsolatos tevékenységekről szóló 310/2008. (XII. 20.) Kormányrendelet követelményeket. A tervek készítése időszakában a 3 kg hűtőközeg töltetű légkondicionáló vagy hűtőberendezéseket be kell jelenteni a környezetvédelmi hatóságnak.

A módosított 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 6.§-a szerint a rendelet 2. sz. mellékletében felsorolt új tevékenységek esetén védelmi övezetet kell kialakítani. A védelmi övezetben állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület, valamint időszakos



vagy átmeneti emberi tartózkodásra szolgáló létesítmény (így különösen oktatási, egészségügyi, üdülési célt szolgáló létesítmény), levegőterhelésre érzékeny, élelmezési célt szolgáló növényi kultúra nem telepíthető. A védelmi övezet kialakításával kapcsolatos költségek viselése a légszennyezőt terhelik.

A meglévő telephelyen tervezett új vagy felújításra kerülő forrás esetében – a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 6.§ (4) bekezdése szerint - a környezetvédelmi hatóság egyedi eljárásban, a közegészségügyi hatóság és a települési önkormányzat jegyzőjének szakhatósági állásfoglalása alapján a jogszabály mellékletében megfogalmazott védelmi övezet nagyságértékénél kisebb értéket is engedélyezhet.

A talaj- és vízvédelmi fejezetben részletezettek szerint több fejlesztési fázis speciális eljárások lefolytatásával valósítható meg. A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárások során állapítja meg a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság az elérhető legjobb technikán alapuló intézkedéseket. A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás szabályait a 314/2005. (XII.25.) kormányrendelet határozza meg.

## **HULLADÉKGAZDÁLKODÁS**

### **A hulladékgazdálkodás helyzete**

Jelenleg a településen megoldott a kommunális jellegű szilárd hulladékoknak engedéllyel rendelkező lerakóba való szervezett szállítása.

A település a működő, illetve a továbbfejlesztésre tervezett Regionális Hulladékgazdálkodási Program keretében tervezi a közszolgáltatás ellátását és a fejlesztései megvalósítását. A regionális hulladéklerakót nem a településen kívánják megvalósítani, így a településeken ezzel kapcsolatban nem szükséges területet biztosítani. Hulladékgyűjtő pont létesítése segíti a szelektív gyűjtést.

### **A hulladékgazdálkodással szemben támasztott követelmények**

A hulladék gyűjtésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységet a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény alapján kell szervezni és végezni.

A hulladék "termelő" köteles gondoskodni a hulladékok előírás szerű gyűjtéséről, tárolásáról, a területről történő kiszállításáról, valamint ártalmatlanításáról, melynek elsődleges célja, hogy megakadályozza a hulladék talajba, felszíni és felszín alatti vízbe és levegőbe jutását. A településen a környezet veszélyeztetésének minimalizálása érdekében kizárólag hulladékszegény technológiák telepítését szabad engedélyezni úgy, hogy a keletkező hulladékok hasznosítására, ártalmatlanítására rendelkezésre álljon engedéllyel és kapacitással bíró szolgáltató szervezet.

A településen keletkezett **lakossági hulladék** összetétele rendkívül inhomogén, nagy szervesanyag-tartalmú háztartási hulladék mellett tartalmaz még vegyes kerti és veszélyes hulladékot (növényvédőszeres göngyöleg, lejárt szavatosságú

gyógyszer, használt elem, stb.) is, ezért elhelyezését rendkívüli gondossággal kell megoldani.

A hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény alapján az önkormányzat hulladékgazdálkodási feladatainak ellátása során gondoskodni kell a hulladéklerakók felülvizsgálatáról és továbbüzemeltetésük lehetőségeinek feltárásáról, a hasznosítható hulladékok szelektív gyűjtésének megteremtéséről, a biológiai lebomló szervesanyag tartalom csökkentéséről (komposztáló telep létesítése).

Meg kell teremteni a hulladékok átvételére egész évben alkalmas gyűjtőpontok és hulladékudvarok kialakításának lehetőségét, a bontási hulladékok válogatását, értékesítését, a megmaradó anyagok esetleges lerakását biztosító telep létesítését.

A 2000. évi XLIII. törvény szerint el kellett készíteni a település komplex hulladékgazdálkodási tervét.

A települési szilárd hulladékok kezelésére szolgáló egyes létesítmények kialakításának és üzemeltetésének részletes műszaki szabályairól szóló 5/2002. (X.29.) KvVM rendelet elvárásai teljesülésével a települési környezet környezetterhelése minimalizálható. A jelenlegi hulladékkezelő és -lerakó környezetterhelése megszűnik.

A köztisztasággal összefüggő, a rendezési tervvel egyidőben meghozandó rendeletben kell meghatározni a közterületen kijelölendő hulladékgyűjtő pontok helyét.

A hulladékkezelési közszolgáltató kiválasztásáról és a közszolgáltatási szerződésről a 224/2004. (VII. 22.) Kormányrendelet, a települési hulladékkezelési közszolgáltatási díj megállapításának részletes szakmai szabályairól a 64/2008. (III.28.) Kormányrendelet rendelkezik. A települési hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek feltételeit a 213/2001. (XI.14.) Korm. rendelet szabályozza.

A hulladékok jegyzékét a többször módosított 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet tartalmazza.

A hulladékok közül megkülönböztetett figyelmet kell fordítani a **veszélyes hulladékokra**. A veszélyes hulladékok gyűjtésére, kezelésére, tárolására és ártalmatlanítására a 98/2001. (VI.15.) Kormányrendelet előírásai vonatkoznak. A veszélyes hulladék termelő köteles gondoskodni a hulladékok előírás szerű kezeléséről, melynek elsődleges célja, hogy megakadályozza a hulladék talajba, felszíni- és felszín alatti vízbe és levegőbe jutását.

A hulladékok egyik speciális fajtája az állattenyésztés során keletkező állati tetem, hulladék. Az állati tetemek elhelyezésére az Országos Hulladékgazdálkodási Tervről szóló 110/2002. (XII.12.) OGY határozat, valamint a 71/2003. (VI.27.) FVM rendelet értelmében 2005. december 31-e után nem történhet döngútban, döngtéren. A döngút hiánya miatt a fehérje-feldolgozó üzembe való szállítás a megnyugtató hosszú távú megoldás. Biztosított a fehérje-feldolgozó szervezet gyűjtőkonténerének elhelyezése a lakosság számára, melynek szabályait az állati hulladékok kezelésének szabályairól szóló 71/2003. (VI.27.) FVM rendelet rögzíti. A településrendezési terv elfogadásával egyidőben javasolt a helyi állattartási rendeletet az építési övezetekhez igazítva átdolgozni.

## ZAJ ELLENI VÉDELEM

A zaj- és rezgésvédelemről szóló jogszabályi előírás alapján a zaj- és rezgésvédelmi követelményeket a területrendezés során érvényre kell juttatni. A területfejlesztés, terület-rendezés zaj szempontú környezetvédelmi igényeinek megfogalmazásához alapvetően a következők vizsgálata szükséges:

- a meglévő, jelenlegi állapot feltárása, elemzése, értékelése,
- a vonatkozó követelmények, szabályozási előírások ismerete,
- a területfejlesztés, területrendezés várható hatásainak elemzése és a helyi építési, szabályozási követelmények megfogalmazása.

A tervezés során alapvető feladat a lakosság megfelelő környezeti komfortérzetének biztosítása érdekében a zajhelyzet vizsgálata. Az akusztikai vizsgálat során a beépített környezet zajhelyzetét értékeltük, valamint a tervezési terület beépítési lehetőségének környezetvédelmi megalapozását végeztük el. Ennek során értékelésre került a zajt kibocsátó létesítmények hatása a határoló települési környezetre.

Annak érdekében, hogy a tervezési területen építendő létesítmények a környezetükben élő lakosságot a legkisebb mértékben zavarják, illetve a jogszabályban meghatározott és a nagyközség képviselőtestülete által elfogadott előírásokat kielégítsék a szerkezeti terv készítése során vizsgálni kell a tervezési területen kialakítandó zajforrások környezetre gyakorolt hatását, valamint a környezet domináns zajforrásainak kölcsönhatását.

A létesítmények üzemeltetőinek biztosítaniuk kell, hogy a működésből eredő zaj ne haladja meg a 27/2008. (XII. 3.) KvVM – EÜM együttes rendeletben előírt zajterhelési határértéket.

### **A jelenlegi állapot elemzése, helyzetértékelés, feladatok**

A zaj és rezgés elleni védelem követelményeinek teljesüléséhez a vizsgálati adatok ismeretében, illetve azok értékelését követően kerülhetnek meghatározásra azok az intézkedések és feladatok, melyekkel a meglévő káros mértékű terhelések csökkenthetők, illetve egyidejűleg új terhelések kialakulása megakadályozható.

A környezeti zajforrások közül – a zajforrások jellegének megfelelően – a következők vizsgálata szükséges:

- közlekedési jellegű zajforrások (közúti, vasúti),
- ipari (mezőgazdasági) jellegű zajforrások,
- egyéb jellegű zajforrások (kereskedelmi-, vendéglátó-, kulturális- és sport-létesítmények zajforrásai).

Szabadbattyán belterületét északkelet-délnyugati irányba átszeli a rendkívül forgalmas 7. sz. országos I. rendű főút, amelybe északról csatlakozik a 7202. sz. összekötőút, ennek déli irányú folytatása a 6307. sz. összekötőút.

A település belterületének déli részét érinti az M7-es autópálya, illetve attól délebbre a Budapest-Murakeresztúr viszonylatú E69-es nemzetközi törzshálózati vasúti fővonal.

**A közlekedés által okozott zaj az út, illetve vasút vonalas jellege miatt nagyobb területen terheli a mellette álló lakóépületeket, illetve a lakosságot.**

**Közúti közlekedés**

A közúti közlekedés által okozott zaj nagyságát alapvetően a forgalom nagysága, a járműösszetétel, haladási sebesség, az út paraméterei és a környezeti tényezők határozzák meg.

A forgalmi adatok ismeretében a közúti közlekedési zaj mértéke a 25/2004. (XII. 20.) KvVM r. 2. sz. melléklet szerint kerül meghatározásra a 2007. évi forgalmi adatok alapján. A forgalom nagyságának figyelembevétele az Állami Közúti Műszaki és Információs KHT. által kiadott „Országos Közutak 2007. évre vonatkozó keresztmetszeti forgalma” adatainak, és az ÚT 2-1.118:2000 „Közutak távlati forgalmának meghatározása előrejelző módszerrel” című Útügyi Műszaki Előírás által megadott forgalomfejlődési szorzók alkalmazásával kapott értékeivel történik.

A 6307. sz. összekötőút esetében külön vizsgáltuk a 7-es főút és az autópálya közötti nagyobb forgalmú és az autópályától délre távolodó kisebb forgalmú szakaszt.

*A közúti közlekedés által okozott zaj a 7,5 m-es referencia távolságon:*

<b>7202. sz. ök. út 0-3,3. kmsz.</b>	Személygépkocsi	Kisteher - gépkocsi	Szóló busz	Csuklós busz	Köz. tehergépkocsi	Nehéz tehergépkocsi	Szerelvény	Motorke rékpár, lassú j.	L <sub>Aeq7,5 N</sub>	L <sub>Aeq7,5 É</sub>
2007. év	987	92	4	0	64	40	78	25	61,4	53,5
2009. év	1036	98	4	0	68	42	83	25	61,7	53,8
2024. év	1244	125	5	0	87	54	106	25	62,6	54,7

*A közúti közlekedés által okozott zaj a 7,5 m-es referencia távolságon:*

<b>6307. sz. ök. út 42,3.-44,2. kmsz</b>	Személygépkocsi	Kisteher - gépkocsi	Szóló busz	Csuklós busz	Köz. tehergépkocsi	Nehéz tehergépkocsi	Szerelvény	Motorke rékpár, lassú j.	L <sub>Aeq7,5 N</sub>	L <sub>Aeq7,5 É</sub>
2007. év	3166	446	61	48	206	152	124	86	66,4	58,5
2009. év	3356	477	62	48	220	163	133	88	66,7	58,7
2024. év	4147	553	65	51	255	188	154	95	67,4	59,5

*A közúti közlekedés által okozott zaj a 7,5 m-es referencia távolságon:*

<b>6307. sz. ök. út 17,3-42,3. kmsz</b>	Személygépkocsi	Kisteher - gépkocsi	Szóló busz	Csuklós busz	Köz. tehergépkocsi	Nehéz tehergépkocsi	Szerelvény	Motorke rékpár, lassú j.	L <sub>Aeq7,5 N</sub>	L <sub>Aeq7,5 É</sub>
2007. év	967	183	33	33	46	25	24	42	61,3	53,3
2009. év	1006	190	33	33	48	26	25	42	61,4	53,4
2024. év	1218	227	35	35	57	31	30	42	62,1	54,1

*A közúti közlekedés által okozott zaj a 7,5 m-es referencia távolságon:*

<b>7. sz. főút</b> 70,8.- 78,3. kmsz.	Személygépkocsi	Kisteher - gépkocsi	Szóló busz	Csuklós busz	Köz. tehergépkocsi	Nehéz tehergépkocsi	Szerelvény	Motorke rékpár, lassú j.	L <sub>Aeq7,5</sub> N	L <sub>Aeq7,5</sub> É
2007. év	10085	1797	125	34	505	784	1576	143	72,6	65,8
2009. év	10589	1905	126	34	535	831	1671	143	72,8	66,0
2024. év	12707	2444	141	38	687	1066	2143	143	73,7	66,9

*A közúti közlekedés által okozott zaj a 7,5 m-es referencia távolságon:*

<b>M7. autóp.</b> 64,0.- 80,1. kmsz.	Személygépkocsi	Kisteher - gépkocsi	Szóló busz	Csuklós busz	Köz. tehergépkocsi	Nehéz tehergépkocsi	Szerelvény	Motorke rékpár, lassú j.	L <sub>Aeq7,5</sub> N	L <sub>Aeq7,5</sub> É
2007. év	21006	3026	156	6	1169	1017	2629	103	80,1	74,9
2009. év	22476	3208	161	6	1239	1078	2787	104	80,4	75,1
2024. év	30039	4448	190	7	1718	1495	3865	121	81,6	76,4

Zajterhelési határérték új utakra, vagy megváltozott területi funkcióra a 8/2002. (III. 22.) KöM – EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete alapján:

A 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza az újonnan létesülő vagy megváltozott területhasználatok esetében a közlekedéstől származó zaj megengedett határértékeit.

Országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, önkormányzati gyűjtőutaktól, vasúti mellékvonalaktól származó zajra:

falusias, kertvárosias és kisvárosias lakóterületen, különleges területek közül oktatási létesítményeknél, temetőnél és zöldterületen:

$$L_{TH \text{ nappal}} = 60 \text{ dB} \quad L_{TH \text{ éjjel}} = 50 \text{ dB}$$

Országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi és főutaktól, vasúti fővonalaktól származó zajra:

falusias, kertvárosias és kisvárosias lakóterületen, különleges területek közül oktatási létesítményeknél, temetőnél és zöldterületen, nagyvárosias lakóterületen és vegyes területen, gazdasági területen levő lakóépületeknél:

$$L_{TH \text{ nappal}} = 65 \text{ dB} \quad L_{TH \text{ éjjel}} = 55 \text{ dB}$$

Országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, önkormányzati gyűjtőutaktól, vasúti mellékvonalaktól származó zajra:

nagyvárosias lakóterületen, és vegyes területen, gazdasági területen levő lakóépületeknél:

$$L_{TH \text{ nappal}} = 65 \text{ dB} \quad L_{TH \text{ éjjel}} = 55 \text{ dB}$$

A fentiekben leírt határértékek új út létesítésekor, vagy a forgalmi viszonyok tartós megváltozását eredményező felújításakor, vagy a meglévő út melletti új tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken érvényesek.

Látható, hogy a vizsgált utak közvetlen környezetében a kibocsátott zaj meghaladja a zajterhelési határértéket, ezért az ott építendő védett létesítmények homlokzati

szerkezetének léghanggátlását úgy kell megtervezni, hogy a beltéri követelmények teljesüljenek.

### **Vasúti közlekedés**

A vasúti közlekedés által okozott zaj nagyságát alapvetően a forgalom nagysága, a járműösszetétel, haladási sebesség és a környezeti tényezők határozzák meg.

Szabadbattyán belterületének szélét déli irányból érinti az E69-es jelű nemzetközi törzshálózati vasúti fővonal.

A vasúti forgalom adataival nem rendelkezünk, de a gyakorlati tapasztalatok alapján kijelenthető, hogy a fővonalak környezetében a szerelvények elhaladásukkor jelentős zajt bocsátanak ki, ezzel terhelve a környezetüket.

A település a vasúti zaj szempontjából kedvező helyzetben van, mivel csak a vasútállomás mellett található kisebb lakóterületi „sziget”, ahol a lakóépületek hátsó kertjei néznek a vasúti pálya irányába.

### **Belső terület zajhelyzete**

#### ***Lakóterület és vegyes terület***

A tervezési terület belső elrendezése változatos képet mutat. A belterület lakóterületi része részben kertvárosias, részben falusias lakóterületet gazdasági területi beékelődések nélkül. A település központi része a 7-es főút két oldalán központi, illetve településközponti vegyes területi kategóriába tartozik. A vegyes területen üzemeltethető szolgáltató, kereskedelmi, vendéglátó, vagy szórakoztató létesítmények normál üzemmenet mellett zavarhatják a környezetükben élők nyugalma, ezért a szükséges zajvédelmi intézkedéseket már a tervezés és kivitelezés során meg kell tenni, a lakónépesség legkisebb zavarásának feltételét biztosítani kell. Zajkibocsátás a lakóterületen található zajforrások üzemeltetése során lehetséges, azonban az engedélyezési eljárásban előírt előírások következetes betartása esetén az indokolatlan zavarás megelőzhető.

Másik nagy területet érintő jelentős zajt kibocsátó tényező a közlekedés. A főutak közvetlen környezetében a kibocsátott zaj meghaladja a zajterhelési határértéket, ezért az ott építendő védett létesítmények homlokzati szerkezetének léghanggátlását úgy kell megtervezni, hogy a beltéri követelmények teljesüljenek.

A település déli részére tervezett lakóterület kijelölése zajvédelmi szempontból kedvező, mivel a forgalmas utaktól és a vasúti fővonalától távol esik. A déli szélét határoló tervezett gazdasági terület beépítésének engedélyezése során azonban rendkívüli gondossággal kell eljárni, hogy a lakosság indokolatlan terhelése megelőzhető és a kedvező zajhelyzet megtartása biztosítható legyen.

#### ***Gazdasági terület***

A gazdasági terület névből már közvetve adódik, hogy ott olyan tevékenységet folytatnak, mely a közvetlen környezetére viszonylag nagyobb terhelést okoz.

A gazdasági területek elhelyezkedése kedvező, mivel a lakóterülettől elkülönítve, nagyobb távolságban található. Ennek a kedvező helyzetnek a megtartására a továbbiakban is törekedni kell. Ennek viszonylag ellentmondani látszik az új tervezett gazdasági terület kijelölése a tervezett lakóterület szélénél. A kedvező zajhelyzet megtartása érdekében azonban javasolható, hogy ez a terület kereskedelmi,

szolgáltató célra hasznosuljon, így könnyebben biztosítható a zajterhelési határértékek betartása.

### **Szórakoztató ipar, vendéglátás**

A szórakoztatóipari, illetve vendéglátó létesítmények (italboltok, presszók, büfék) működési jellegükből adódóan közvetlen környezetüket terhelhetik. A lakossági zavarást általában a hangosító berendezések okozzák, panaszra adhatnak okot.

Hangosító berendezésekre képviselőtestületi rendeletben elfogadott határérték betartását kell megkövetelni. Hangosító berendezésnek minősül a zenegép (diszkóban, étteremben stb.), hangszórón közvetített ének és még tovább lehetne sorolni.

A jogszabály értelmében a szórakoztatóipari létesítmények, illetve hangosító berendezések is üzemi létesítménynek minősülnek, ezért a környezetükben is gondoskodni kell a már ismertetett zajterhelési határértékek betartásáról.

### **Környezeti zajvédelmi követelmények**

A környezeti zaj- és rezgésvédelem területén érvényes rendeletek, előírások megtartásával biztosítható a környezetvédelmi szempontból is megfelelő települési környezet kialakítása. A területrendezés, településfejlesztés során kell érvényesíteni azokat az előírásokat, melyekkel a káros hatások kialakulása megelőzhető, a meglévő hatások csökkenthetők, illetve bizonyos területeken a kedvező állapot megtartható.

A környezeti zaj- és rezgésvédelmi követelményeket a környezeti zaj- és rezgés elleni védelem egyes kérdéseiről szóló 284/2007(X. 29.) Kormányrendelet, továbbá a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés kibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 93/2007 (XII. 18.) KvVM rendeletek tartalmazzák.

A megengedett zaj- és rezgésterhelési határértékeket a területi funkciótól függően külön a nappali (600-2200) és külön az éjszakai (2200-600) időszakokra vonatkozóan a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet mellékletei tartalmazzák.

A rendeletek értelmében tilos a védendő környezetben veszélyes mértékű, azaz határértéket meghaladó zajt vagy rezgést okozni. A környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségben a zaj- vagy rezgésterhelés megfeleljen a követelményeknek. Védendő területeket pedig úgy kell kijelölni, hogy a megengedett határértékek teljesüljenek.

A rendelet meghatározza a létesítéssel kapcsolatos követelményeket is. E szerint zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy környezeti zajkibocsátása nem haladhatja meg a jogszabályban előírt zajterhelési határértékeket. [Jelenleg a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM együttes rendeletben foglaltak.]

Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, megfelelő beépítési távolság meghatározásával és betartásával, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.

Korszerűsítés, útkapacitás bővítés esetében, ha a változást megelőző állapotban már határérték túllépés állt fenn, akkor legalább a változást megelőző zajterhelés a

követelmény. Új út létesítésének, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítása, korszerűsítés tervezésekor a zajterhelési határértékeket érvényesíteni kell. Ennek érdekében a hosszú távra tervezett forgalom figyelembevételével zajcsökkentő létesítmények, berendezések alkalmazását kell szükség esetén előírni és biztosítani. [Jelenleg a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM rendelet 3. sz. melléklete határozza meg.]

A település területére, az OTÉK szerint meghatározott terület-felhasználási egységekre, illetve a beépítésre szánt területek esetén építési övezetekre, beépítésre nem szánt területek esetén övezetekre vonatkozóan, a zajterhelési határértékeket tartalmazó KöM-EüM együttes rendelet figyelembevételével a következő határértékek érvényesítendőek.

#### **Üzemi-, szolgáltató létesítmények esetében**

- lakó- és intézményterület laza beépítéssel  
OTÉK szerint:  $L_f$  (falusias lakóterület)  
 $L_{TH \text{ nappal}} = 50 \text{ dB}$                        $L_{TH \text{ éjjel}} = 40 \text{ dB}$
- gazdasági terület, lakóépületekkel vegyesen  
OTÉK szerint:  $G_{ip}$ ,  $G_{ksz}$   
 $L_{TH \text{ nappal}} = 60 \text{ dB}$                        $L_{TH \text{ éjjel}} = 50 \text{ dB}$

Védett létesítmény, épület (lakó- és intézményépület) nélküli ipari- gazdasági területekre a hivatkozott KvVM-EüM együttes rendelet nem állapít meg zajterhelési határértékeket.

#### **Közlekedési létesítmények melletti területeken megengedett zajterhelési határértékek**

- Összekötőutak, mellékutak mentén, laza beépítésű lakó- és intézményterületen (OTÉK szerint  $L_f$ )  
 $L_{TH \text{ nappal}} = 60 \text{ dB}$                        $L_{TH \text{ éjjel}} = 50 \text{ dB}$
- Lakóutak mentén, laza beépítésű lakó- és intézményterületén (OTÉK szerint  $L_f$ )  
 $L_{TH \text{ nappal}} = 55 \text{ dB}$                        $L_{TH \text{ éjjel}} = 45 \text{ dB}$

**Újonnan létesülő lakó- és közösségi épületekben** a külső környezetből származó rezgések megengedett egyenértékű, súlyozott rezgésgyorsulás értékeit a KöM-EüM együttes rendelet 5. sz. melléklete tartalmazza.

#### **A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK ALKALMAZÁSA ESETÉN VÁRHATÓ KÖRNYEZETET ÉRŐ HATÁSOK**

A települési környezet minőségét a környezeti elemek védelmével és a jelentős hatások elleni védelem koordinált érdekei együttesen határozzák meg. A szerkezeti és szabályozási terv kidolgozása során a kedvező környezeti állapot megőrzését és javítását tűztük ki célul, így ennek a szempontnak való megfelelés értékelése a feladata a fejezetnek a területfejlesztés, területrendezés várható hatásainak elemzésével.



***A településrendezési terv összevetése az országosan és helyi szinten elvárható környezet- és természetvédelmi célokkal, követelményekkel***

Sikerült megteremteni a települési rendezési tervek összhangját a jogszabályokban foglaltakkal és a hatályos magasabb szintű tervekkel.

A magasabb szintű jogszabályoknak és követelményeknek való megfelelés természetesnek tekinthető.

***A környezetet érintő hatások előrejelzése***

A környezeti alapállapot és a fejlesztési elképzelések, programok alapján a település-szerkezeti és szabályozási terv kialakításával várható környezeti hatások a követelményeknek megfelelően a környezeti elemek rendszerei szerint, és a jelentős környezeti hatások figyelembe vételével értékelhető.

***A talaj és a vizek védelme***

A helyi építési szabályzat továbbra is rögzíti a hatályos jogszabályok előírásával összhangba hozva a közművesítés mértékét a beépítés előfeltételeként. A fejlesztések és a létesítmények megvalósítása fokozott kockázatot nem jelent a talajokra és a vizekre. A minimális kockázat mérséklésére adottak a műszaki-szervezési lehetőségek.

Külön figyelmet kell és lehet fordítani a fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területek védelmére.

Az elérhető legjobb technikai színvonalon megtervezett és kivitelezett beruházásokkal – a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi követelmények, engedélyek előírásainak maradéktalan betartásával – biztosítható a településrész fenntartható fejlesztése. Különösen nagy gondot kell fordítani az anyag- és üzemanyag-szállításokra és -tárolásokra, valamint a fejlesztési területek átfogó vízrendezésére.

A szabályozási előírásokban kiemelt szerepet kapott a beépítés előfeltételeként a teljes körű közművesítés és az átfogó vízrendezés.

A közterületek szabályozásával lehetőség nyílik a szennyvízcsatorna-hálózat fejlesztésére és a csapadékvizek közterületen való elvezetésére a befogadóig.

A szabályozási terv alkalmazásával biztosított a parti sávok és vízjárta területek védelme.

Az egészséges ivóvízellátás a fejlesztési területeken megoldható.

A technológiai jellegű vízfelhasználásokhoz a beruházóknak kell biztosítani a tevékenységükhöz szükséges vízigényt.

***A levegőminőség védelme***

A településszerkezeti és szabályozási terv, valamint a helyi építési szabályzat alapján adottak az új, valamint a meglévő létesítmények fejlesztése során a légszennyezőanyag-terheléssel járó tevékenységek engedélyezési keretei.

Külön figyelmet érdemel a levegővédelmi övezettel kapcsolatos szabályok alkalmazása. Kizárólag olyan fejlesztések engedélyezhetők a fejlesztési területen, melyek a levegőminőségi határértékek betartását garantálják.

A gazdasági területek fejlesztése során – a megvalósíthatóság szempontjából – lényeges szempont a levegővédelmi övezetek kialakíthatósága. Javasolt a beruházók számára az előzetes (környezeti) vizsgálatok során a védelmi területek kijelölhetőségét már a tervezés kezdeti stádiumában ellenőrizni.

A térség kedvező levegőminőségi helyzet megőrzését illetve javítását szolgálja a tervezett elkülönülő gazdasági területek kialakítása.

A követelmények maradéktalan érvényesítése, az elérhető legjobb technika alkalmazása biztosíthatja a környezetminőség megóvását, javítását.

### **Hulladékgazdálkodás**

A fejlesztési területen a gazdálkodók számára előírás a korszerű hulladékgazdálkodás. A fejlesztési területeken lehetőség nyílik térségi hulladékgazdálkodási rendszerhez kapcsolódó létesítmények kialakítására a gazdasági zónában. Ezért a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv lehetőséget biztosít a szerveződő hulladékgazdálkodási rendszer települést érintő elemeinek kialakítására is.

Az építési és bontási hulladékok kistérségi kezelő telepe, valamint az állati eredetű hulladékok kistérségi gyűjtőhelye kiépült a térségben, így külön területhasználatot nem igényelnek a fejlesztési területen.

### **Zaj elleni védelem**

A tervezési terület állapotát, minőségét, a meglévő és tervezett funkciók működését döntően befolyásoló hatótényező a környezeti zaj, ezért a területrendezés és – fejlesztés során kiemelt feladat a jelenlegi helyzet javítása, ezzel egyidejűleg új terhelések kialakulásának megelőzése, illetve megakadályozása.

A megelőzés érdekében a környezetbe zajt, illetve rezgést kibocsátó és a zajtól, rezgéstől védendő létesítményeket úgy kell egymáshoz viszonyítva elhelyezni, hogy a zaj és rezgés ne haladjon meg a megengedett zaj, illetőleg rezgésterhelési határértékeket.

Az elfogadható és a követelményeknek is megfelelő „zajhelyzet” elérése érdekében fontos azoknak a feladatoknak és eszközöknek a meghatározása, melyekkel megakadályozható a környezet minőségének további romlása, valamint fokozatos javulás érhető el.

A területrendezés és –fejlesztés során az OTÉK előírásainak megfelelő övezetek kialakítására kerül sor, rendezettebb, szabályozottabb formában. A településszerkezet kialakítása, illetve a különböző övezeti egységek egymáshoz rendelése során a környezetvédelmi szempontok érvényesítése kiemelt szempontként szerepel.

**Szabadbattyán** közigazgatási területe közúthálózatának fejlesztésére kidolgozott tervek az utak nyomvonalai segítik a generálódó forgalom gyorsabb, biztonságosabb lebonyolítását valószínűsíthetően meg.

További utak tervezettek az újonnan kialakítandó lakó, illetve ipari-gazdasági területek feltárására, valamint a kutatási célra kijelölt terület megközelítésére.

A település teljes területén, a lakóingatlanokon megengedett kisvállalkozások esetében az engedélyezés során az előírt zajterhelési határértékek teljesülésének igazolását követelménynek kell tekinteni, annak érdekében, hogy a közvetlen környezetükben lévő lakóterületek kedvező zajhelyzete megmaradjon, illetve a zajterhelés növekedése megakadályozható legyen.

A település zajhelyzetének további javítása érdekében a meglévő épületek, illetve melléképületek részleges vagy teljes rendeltetésmód változását úgy kell kialakítani és engedélyezni, hogy a szomszédos ingatlanok építési övezeti funkciójának megfelelő zajvédelmi követelmények, megengedett határértékek teljesülése biztosított legyen. Olyan rendeltetésmód változás nem engedélyezhető, amely alkalmas a szomszédos lakók nyugalmának zavarására.

Az elfogadható és a követelményeknek is megfelelő „zajhelyzet” elérése érdekében fontos továbbá azoknak a feladatoknak és eszközöknek a meghatározása, melyekkel megakadályozható a környezet minőségének további romlása, valamint fokozatos javulás érhető el (pl. üzletek működésének szabályozása).

A település lakóingatlanain megengedett kisvállalkozások esetében az engedélyezés során az előírt zajterhelési határértékek teljesülésének igazolását követelménynek kell tekinteni, annak érdekében, hogy a közvetlen környezetükben lévő lakóterületek kedvező zajhelyzete megmaradjon, illetve a zajterhelés növekedése megakadályozható legyen.

**Összefoglalóan megállapítható,** hogy Szabadbattyán Nagyközség településszerkezeti és szabályozási tervének felülvizsgálata során készített tervek biztosítják a település jelenlegi kedvező környezeti minőségének és így a zajhelyzetének megtartását, és hosszútávon biztosítja a környezet védelmét.

## 4.4. KÖZMŰVEK ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

### 4.4.1. Jelenlegi ellátás összefoglaló értékelése

A település közművesítése fokozatosan fejlődött, ma már a település beépített területén a teljes közműellátás lehetősége biztosított. A közművesítettség mértéke is hozzájárult a település fejlődéséhez.

A település fejlődését jelzi, hogy lakónépessége, ha csak néhány fővel is, de folyamatosan emelkedik. Az utolsó 20 évben 18 %-kal, az elmúlt 10 évben 5 %-kal nőtt, azaz évente átlagosan 0,5 %-kal növekszik a lakosságának száma, annak ellenére, hogy az ország népességszáma csökken. Szabadbattyánban a természetes szaporodás ugyan hullámzó, de a pozitív vándorlási mérleg biztosítja a település folyamatosan népességszám növekedését. A lakásállománya is az utolsó 10 évben növekedett, bár csak 7 %-kal.

A település közművesítése is fejlődött, a villamosenergia ellátottság már 10 évvel ezelőtt is ugyan 100 %-os volt, a vezetékes ivóvíz ellátottság 10 éve 89 %-os volt, jelenleg 96,5 %-os és az összkomfortot nyújtó gázellátottság 10 éve 65 %-os volt, jelenleg 80 %-os. 10 éve jelent meg a szennyvíz közcsatorna hálózattal történő elvezetése, s ma már 75 % körüli a lakásállomány rácsatlakozásának. Viszonylag új szolgáltatásként jelent meg az elektronikus hírközlés, a vezetékes távközlési ellátás teljes körű, azaz, az igények kielégítettek és a kábel TV hálózat, amely 1997-ben kezdett kiépülni, ma a lakásállomány 48 %-ában biztosítja a jó műsorvételt.

A közművek közül a településen a csapadékvíz elvezetés tekinthető a legkevésbé rendezettnak, pedig a település topográfiai adottsága a megoldását nagyon fontosá tenné. A csapadékvíz elvezetésnél jellemző nyílt árkos rendszerű csapadékvíz elvezetés illetve szikkasztás, ahol kialakított, ott sem mindenhol biztosítja a megfelelő vízelvezetést. A felszíni vizek patakok-árkok közvetítésével érik el a befogadót.

A közművek vonatkozásában figyelmet kell fordítani a villamosenergia ellátás vezetékeinek és a vezetékes hírközlési hálózatnak a föld feletti elhelyezésére, amely befolyásolja, alakítja a település arculatát. Továbbá azt is ki kell emelni, hogy még a település beépített területén is a közvilágítás, a fő utat kivéve minimális mértékű.

Szabadbattyán közműellátottságának mértékét a statisztikai adatok alapján lehet elemezni. A rendelkezésre álló legutolsó átfogó adatsor 2008. január 1-ei állapotot tükrözi, de érdemi változás azóta nem történt.

A statisztikai adatokat elemezve megállapítható, hogy a település lakásállományának 100 %-a rendelkezik villamosenergia ellátással. Az egészséges vezetékes ivóvíz elosztóhálózat a belterületen valamennyi utcában kiépült. Az ivóvízzel ellátott lakások száma 1492 volt, ez a település lakásállományának 2008. január 1.-én 96,5 %-a volt. A településen kb 160 fő a vízellátását részben közkifolyóról, részben házi kútról elégíti ki. A településen 8 db közterületi kifolyó üzemelt. A kedvező vezetékes ivóvíz ellátás mellett is sok a házi kút. A talajvízből, az első vízadó rétegből nyert vizet jellemzően locsolóvízként hasznosítják. A házi kutakról nyilvántartás nem áll rendelkezésre.

A településen a statisztikai nyilvántartásban 24,4 km közcsonna hálózat meglétét jelzik. A közcsonna hálózatra csatlakozó lakások száma 1165, aránya 75 % volt. Ez a mutató jelzi, hogy a településen még mintegy 381 lakás nem közcsonnás ellátását jelzi. A közcsonnára nem csatlakozó lakások a keletkező szennyvizüket saját egyedi gyűjtőmedencékben gyűjtik, amelyek a hazai gyakorlat szerint döntő hányadba szikkasztóként üzemelnek. Ez a település egyik jelentős szennyező forrása, hiszen nem bizonyíthatóan, de sajnos valószínűsíthetően naponta közel 100 m<sup>3</sup> szennyvíz talajba szikkasztását jelzi.

A településen a korszerű, automatikus üzemvitelre is alkalmas földgázellátást a beépített területen szinte teljes körűen kiépítették, a rácsatlakozás 2008. január 1-én 80,3 %-os volt, ennek döntő hányadában közvetlen földgáztüzeléssel oldhatják meg hőellátásukat, élvezve annak komfortját.

A statisztikai nyilvántartás a közműfogyasztásokkal kapcsolatos értékelésekre is lehetőséget nyújt. A település közüzemi ivóvízhálózatával 144,5 ezer m<sup>3</sup> vizet szolgáltatott 2007-ben a lakosság számára. Ez alapján a vízellátást igénybevevő lakókörnyezetben az egy főre eső vízfogyasztás éves átlagban 90 l/fő,nap. A tapasztalatok szerint a távlatban elvárható komfortos életvitel hatására, a lakossági, illetve a kommunális szektor napi ivóvíz fogyasztása éves átlagban el fogja érni a 150 l/fő,nap értéket, amely jelzi, hogy a jelenlegi átlagos vízfogyasztási adatok figyelembe vételével, a meglévő fogyasztóknál a víztakarékosságra való törekvés ellenére is, még számolni kell, ha nem is jelentős, de néhány m<sup>3</sup>/nap többlet vízigénnyel.

A település lakossági gázfogyasztása 2270 ezer m<sup>3</sup> volt 2007-ben. Az egy háztartásra jutó átlagos havi földgázfogyasztás 152 Nm<sup>3</sup>/hó, amelyből számolt csúcsigény átlagosan 0,76 Nm<sup>3</sup>/h. Ez a mutató azt jelzi, hogy több háztartásban a gázt főzési, használati melegvíz termelési energiahordozónak hasznosítása mellett, fűtésre csak egy-egy parafet konvektort üzemeltetnek. Várható a komfortigény növekedése, a cirko rendszerű központi fűtések kiépítése, terjedése és ez a földgáz fajlagos igénynövekedését fogja eredményezni.

A település lakossági villamosenergia fogyasztása 5610 MWh volt 2007-ben. A nyilvántartott villamosenergia fogyasztás tartalmazza a villamosenergia ellátással rendelkező üdülő telkek fogyasztását is, így következtetésre alkalmas információ nem határozható meg.

Összegezve Szabadbattyán közműellátásának jelenlegi állapotát jellemzi, hogy villamosenergia ellátás kivételével valamennyi közműellátás, ha minimálisan is, de még mennyiségi ellátottsági fejlesztést is igényel, s ezt követően a közműszolgáltatással szemben a minőségi elvárások fognak előtérbe kerülni, s ezek jelentős fejlesztésekkel elégíthetők csak ki. A felszíni vízrendezés megoldását pedig mielőbb kellene elindítani.

#### **4.4.2. A szerkezeti terv módosítását, a területfelhasználás változtatási lehetőségét befolyásoló, feltárt korlátozó közműadottságok**

Adottságként kell kezelni azokat a közműbázisokat, közműhálózatokat és létesítményeket, valamint azok védelmét szolgáló terület igényeket, amelyek adottságukból eredően helyhez kötöttek, ilyenek a vízmű kutak, vizes élőhelyek, stb., illetve továbbá azok, amelyek kiváltásának költsége meghaladná a felszabaduló hely értéknövekedését. Ez utóbbi csoportba a gerinchálózatok és létesítmények tartoznak.

A tervezés során tehát területfelhasználást korlátozó adottságként kell kezelni:

##### **4.4.2.1. Vízellátás területén:**

A vízmű kutakat, azoknak vízbázis védelmét nyújtó kijelölt hidrogeológiai védőidomát. Korlátozó adottság a vízellátó gerincek nyomvonala, a vízmű területek és a vízelosztás jelentősebb állóeszköz értékű, nagyobb átmérőjű vezetékai.

##### **4.4.2.2. Szennyvízelvezetés, kezelést érintően:**

a főgyűjtő hálózat nyomvonalát és a meglévő szennyvízátemelő műtárgyakat, azok védőidomát, a szennyvíztisztító telep és annak védőidomát.

##### **4.4.2.3. Felszíni vízelvezetés és csapadékvíz elvezetés vonatkozásában:**

a vízfolyások, tavak, patakok és a jelentősebb árkok és azok mederkarbantartó sávjainak területigényét.

##### **4.4.2.4. Villamosenergia ellátás vonatkozásában:**

a településen haladó 120 kV-os vezeték nyomvonalát, az un Szabadbattyáni 120/20 kV-os alállomást és az abból induló 20 kV-os gerinchálózatokat.

##### **4.4.2.5. Földgázellátással kapcsolatosan:**

A településen áthaladó nagynyomású szállítóvezeték nyomvonalát, biztonsági övezetével, a gázátadó és nyomáscsökkentő állomást, a jelentősebb állóeszköz értékű nagy-középnomású gerincelosztó hálózat nyomvonalát, biztonsági övezetét és létesítményeit.

##### **4.4.2.6. Elektronikus hírközlés vonatkozásában:**

a település területén áthaladó gerinchálózatot és a vezeték nélküli szolgáltatás létesítményeit.

Természetesen a műszaki megoldási lehetőség rendelkezésre áll, nagyon indokolt esetben, ezeknek a területfelhasználást korlátozó adottságként rögzített hálózatoknak és létesítményeknek is a helyváltoztatására, de a megvalósítása várhatóan költségigényessége miatt nem lesz gazdaságos. A kiváltás költsége és a kiváltással tehermentesített terület szabadabb hasznosíthatóságával elérhető értéknövekedés közötti mérlegelés alapján lehet a gazdaságosság kérdésében dönteni.

#### **4.4.3. Közműfejlesztési javaslat**

Szabadbattyán kedvező földrajzi fekvése, Székesfehérvárral való közvetlen szomszédsága, a nagyon jó közlekedési kapcsolatai mellett, közműellátottsága által nyújtott komfortos életkörülmények biztosítási lehetősége is vonzó a letelepedőknek. A statisztikai adatok is jelzik, hogy folyamatosan érkeznek a betelepülni szándékozók. A település Önkormányzata a település fejlődését elősegítve törekszik arra, hogy a településen megfelelő helyet biztosítson a be-, illetve letelepedők számára. Az érkező letelepedni szándékozók számára ezért újabb lakóterületek kijelölése vált szükséges, valamint a helybeni munkalehetőség biztosítására a gazdasági területi kínálat bővítése is célszerű. Ezek biztosítására az Önkormányzat a már beépített területeit is felülvizsgálva, az alulhasznosított területeinek funkcióváltásával, s a beépítésre szánt terület arányának növelésével a település területének hatékonyabb hasznosítását tervezi.

A településtervező javaslata szerint a település jelenlegi beépített területéhez közvetlenül dél-nyugat irányba csatlakozó, még be nem épített területén, a terület funkcióváltásával lakóterület alakítható ki. A jelentkező területfejlesztő szándéka szerint a lakóterület fejlesztésre igénybe vehető területen, Euréka néven lakóterületet létesítene, amelyben lakás, szabadidő-sport, intézményi ellátást szolgáló és gazdasági hasznosításra alkalmas épületek építhetők. A település beépített területétől keleti irányba, közvetlen a székesfehérvári közigazgatási területének határa mellé, jelenleg szintén beépítetlen területen, Seuso Ipari Park néven gazdasági hasznosítású terület kialakítása javasolt. További fejlesztési javaslatok részben a település már beépített területéhez kapcsolódnak, illetve a beépítésre nem szánt területeken is várhatók fejlesztések. Funkcióváltó, illetve az egyes telkek hatékonyabb hasznosítását szolgáló javaslatok egészítik ki a két nagyobb területfejlesztő beruházást.

Az Euréka lakóterület létesítésére kijelölt terület jelenleg beépítetlen, közműellátással nem rendelkezik, csak területén egy, a település villamosenergia ellátását szolgáló középvezetési hálózat nyomvonala halad keresztül, valamint a szomszédságában elhelyezkedő vízmű kút hidrogeológiai védőidoma nyúlik át a fejlesztésre tervezett területre, korlátozva annak területhasznosítási lehetőségét.

A tervezett Seuso Ipari Park jelenleg beépítetlen területe közműellátással szintén nem rendelkezik. Területén villamosenergia és földgáz hálózati nyomvonal halad keresztül.

Valamennyi beépítésre szánt területre javasolt fejlesztéssel érintett területen a megfelelő élet és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére a teljes közműellátás biztosítása szükséges.

A teljes közműellátáshoz, az arra vonatkozó előírások alapján, a közhálózati vízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a szennyvizek tisztító telepen történő kezelése, a zavarmentes csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés, a villamosenergia ellátás és a vezetékes energia ellátás, azaz a földgáz ellátás biztosítása szükséges. Meg kell említeni, hogy különösen a település, üdülési célú, kiskertes hasznosítási területén a megújuló energiahordozók hasznosítása nagyon fontos, mivel az intenzívebb használat a naposabb időszakokkal esik egybe, így a

hagyományos energiafelhasználás csökkenthető a megújuló energiahordozók igénybe vételével. Valamennyi –különösen a szezonálisa, nyáron hasznosított- telken a fenntartási költségek csökkentésére célszerű hasznosítani a megújuló energiahordozókat.

A fejlesztésre javasolt telkek számára a hagyományos közművek ellátása a település kiépített közhálózati rendszereihez történő csatlakozások kiépítésével oldható meg.

Meg kell említeni, hogy az egyes fejlesztésre javasolt területek térségében korlátozást okoznak a meglévő közműadottságok, a hidrogeológiai védőterületekkel érintett területek, a területen áthaladó vezetékek és azok védőtávolság igénye. Ezeket a területfejlesztéseket akkor lehet megvalósítani, ha a hidrogeológiai védőövezetre vonatkozó előírások teljesülnek, az ütköző közművek kiváltásra kerülnek.

Elsődleges közműfejlesztési feladat a település meglévő beépített területeinek (lakó-, üdülő, intézményi, gazdasági és egyéb hasznosítású területen egyaránt) a közműellátottság növelését, amely érdekében a közmű ellátottsági hiányokat kell pótolni. A vizsgálatok is megerősítették a legfőbb közműhiányosság a felszíni vízelvezetés területén tapasztalható.

A közműfejlesztési feladatok között a közműhiányok pótlása mellett a területfejlesztési javaslat alapján a funkcióváltásra, új beépítésre, hasznosításra javasolt területek közműellátásának a megoldása szükséges. Az új beépítés, új területhasznosítás lehetőségének, különösen a funkcióváltásra jelölt területeken már feltételeként kell meghatározni, hogy a beépítés, hasznosítás csak a megfelelő, környezetvédelmi követelményeket kielégítő, közműellátás biztosításával valósítható meg.

A fejlesztési területek távlati új igénye és a meglévő beépítés várható igénynövekménye összesítve:

Területek	víz	csatorna	vill.e.	földgáz
	igény	igény	igény	igény
	m <sup>3</sup> /nap	m <sup>3</sup> /nap	MW	Nm <sup>3</sup> /h
Seuso Ipari Park	650	600	25	7000
Euréka lakóterület	1350	1200	15	3000
Egyéb új fejlesztések	100	100	3	200
Már beép ter többlet ig	300	400	4	1000
Összesen:	2400	2300	47	11200

Ezek a prognosztizált igények a település távlati prognosztizált fogyasztóinak teljes körű ellátását biztosítaná. A településtervező által javasolt fejlesztések megvalósulása és a már beépített területek igényes kiszolgálása esetén jelentkezne ekkora többlet igény. Ezek a becsült igények csak a szolgáltató felé előzetes jelzésre alkalmas adatok és a gerinchálózat, bázisok fejlesztése esetén azok paramétereinek a meghatározására szolgálhatnak, valamint az ágazati fejlesztési tanulmányok elkészítésére szolgálnak nagytávlati iránymutatásul.



Tervezői tapasztalataink szerint figyelembe véve a település eddigi fejlődési trendjét is rövidtávon ezen igényeknek reálisan kb. a 10 %-ának a jelentkezése várható, a tervezés távlatában pedig kb. 30 %-a. Így a reálisan, a tervezés távlatáig várhatóan kielégítendő igény összesen:

	Rövid távon	Tervezés távlatában
Vízigény m <sup>3</sup> /nap:	240	720
Keletkező szennyvíz m <sup>3</sup> /nap:	230	690
Villamosenergia ig. MW:	5	15
Földgázigény Nm <sup>3</sup> /h:	1100	3300

*Reálisan a már meglévő, kiépített hálózatok figyelembe vételével a település jelenlegi belterületén, a foghíjak és a már ellátott területekhez közvetlen kapcsolódó új ingatlanok közműellátását különösebb külső hálózatfejlesztési igény nélkül ki tudják elégíteni, vagy a már meglévő elosztóhálózatokról építendő új bekötővezetékekkel, vagy az elosztóhálózatok továbbépítésével és arról létesítendő új bekötővezetékek segítségével.*

*Az új funkcióváltásra javasolt fejlesztési területek, az Euréka lakóterület és a Seuso gazdasági terület jelentősebb közműigényének ellátása már új jelentősebb hálózatépítést-fejlesztést igényel. A hálózatfejlesztési igényeket a közmű tervlapok be is mutatják.*

Ezeknek a fejlesztési területek beépítésének előkészítése során kell, a feltárással szolgáló út, szabályozási szélességén belül a teljes közműellátást kiépíteni. A területgazdálkodás érdekében a közös közműárkos közmű elhelyezési mód alkalmazása javasolható. Ezzel a beruházás költségtakarékosabb és a fasorok telepítési lehetőségével hangulatosabb úthálózat alakítható ki. A közműhálózatokat (villamosenergia ellátó és vezetékes hírközlési hálózatokat is) kizárólag földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni, hozzájárulva ezzel a takarékosabb területhasznosításhoz és az esztétikusabb arculat kialakításához.

Az új beépítés energiaellátására kínálkozik a megújuló energiahordozók hasznosítási lehetősége is. A ma ismert megújuló energiaforrások közül a nap- és a földenergiájának a hasznosítását lehet gazdaságosan figyelembe venni. Ezek hasznosítására telken belül, részben építészeti megoldásokkal, részben az épületgépészet szintjén van lehetőség.

*A csapadékvíz elvezetés megoldására az egész település számára új hálózati rendszer kiépítése-kialakítása szükséges.*

A közműfejlesztési feladatok között harmadik feladatként kell említeni azokat a fejlesztési feladatokat, amelyek a települést urbanusabbá, élhetőbbé teszik és az igényesebb vonzóképeségét növelik. A vonzóképeség növelése az utak és közterületek állapotának, látványának javításával érhető el. Ennek keretében tartozik a felszíni vízrendezés megoldása. Igényesebb, területtakarékosabb csapadékvíz elvezetési megoldást eredményezne a kiemelt járdaszegély, a kontúros útnyomvonal vezetés, a zárt csapadékvíz csatornahálózat, ennek alkalmazása elsődlegesen az új fejlesztési területeken várható, a már beépített területen azonban jellemzően a

vízvezetés egyelőre nyílt árkos marad, annak legalább a hidraulikai méretezésével a biztonságos vízvezetés megoldására kell törekedni.

A település fejlődéséhez hozzátartozik a település arculatának a fejlődése is, amelyhez hozzá kell járulni a közművek megjelenésének a javításával is. E vonatkozásban különösen az energiaellátás és az elektronikus hírközlés területén jelentkeznek feladatok. Az energiaellátás vonatkozásában az üzembiztosabb szolgáltatási igény mellett ugyanis az esztétikai igények is fokozatosan előtérbe fognak kerülni. A közműfejlesztések során foglalkozni kell az utcaképet rontó szabadvezetékes, légkábéles villamosenergia ellátó és hírközlési rendszerek látványjavítási igényével is. Azok hálózatainak föld-kábélesítésének mind szélesebb területen történő megvalósítása szükséges. Természetesen a tervezés távlatáig csak a fejlesztési területekre lehet igényesebb szabályozást előírni, de, ha csak távlati célkitűzésként is, de foglalkozni kell a település szintre való megoldásával.

A területfejlesztési oldalról meghatározott közműfejlesztési feladatokat, a közműhiányok pótlását, az új fogyasztók kiszolgálási lehetőségének megoldását a szolgáltatók az ágazati fejlesztési terveik módosításával vállalják, gondot a közműellátás esztétikai megjelenésének javítási igénye okozza. Ezért nagyon fontos szerepe van a település szabályozási tervének, amelyben előírható és helyi építési szabályzatként rögzíthető, a település által elvárt közműfektetés követelménye is.

#### **4.4.4. Közművenkénti fejlesztési javaslat**

##### **4.4.4.1. Vízellátás**

A vizsgálatok szerint Szabadbattyán vízellátását a Fejérvíz Zrt. biztosítja, A szolgáltató legfontosabb vízbázisa a Kőszárhegyi karsztvíz bázis és a körzetében lévő fúrt kutak. A Kőszárhegyi vízbázisból és a fúrt kutakból kitermelt ivóvizet a Kőszárhegyi 1000 m<sup>3</sup>-es tározómedencében keverik, és onnan juttatják a vizet az ellátott területek felé vezető regionális vezetékekbe és az azok által betáplált települési hálózatokba.

A Kőszárhegyi vízbázisból kitermelt ivóvízzel látják el Szabadbattyánt, Kőszárhegyet, Úrhidát, Sárszentmihályt, Sárkeszit, Nádasladányt, Jenőt és Polgárdit. A vízbázis kapacitása kiterhelt, jelentős szabad kapacitással nem rendelkezik.

Szabadbattyán délnyugati részén, a Balatoni út mellett 2 db fúrt kút üzemel, ezekből a kitermelt vizet express vezetéken keresztül nyomják a Kőszárhegyi 1000 m<sup>3</sup>-es tározómedencébe, ahol a Kőszárhegyi aknából kitermelt vízzel keverik. Szabadbattyán irányába a tározó felől egy NÁ 200-as vezetéken keresztül érkezik a víz az ellátó hálózatba.

A Szabadbattyán területén levő, Balatoni út menti kutak hidrogeológiai védőterületeinek a kijelölése megtörtént. A rendelkezésre álló idomok a tervlapokra bejelölésre kerültek. Az egyes védőidom által érintett területre vonatkozó területhasznosítási korlátozásokat a 123/1997 VI.18.) Korm rendelet 5. számú Melléklete tartalmazza, amelyek figyelembe vétele szükséges.

A vizsgálatok szerint a településeket ellátó vízbázis jelenlegi kiépítettségében

korlátozott kapacitással rendelkeznek. A településen várható többlet igény kielégítéséhez a vízbázis kapacitásbővítő fejlesztése szükséges. A szomszédos Székesfehérvár település vízellátásának meghatározó vízbázisa a Rákhegyi vízbázis, amely viszont rendelkezik igénybe vehető többlet kapacitással. Mindkét vízellátó rendszert a Fejérvíz Zrt. üzemelteti. Így a várható többlet igényt a szolgáltató az általa üzemeltetett, Székesfehérvárt ellátó rendszeréről, bázisfejlesztési igény nélkül ki tudja szolgáltatni, csak a hálózati rendszerét kell Szabadbattyán irányába fejleszteni. Így Szabadbattyán várható többlet igényének kielégítésére vagy a település jelenlegi ellátó rendszerének kapacitás bővítését, vagy a szomszédos székesfehérvári ellátó rendszerhez való csatlakozást kell kiépíteni.

A település jelenlegi ellátását szolgáló vízellátó hálózati rendszer alapvetően körvezetékes módon épült ki, de a külterületek felé kifutó utcáknál található néhány ágvezeték is. Az ellátó hálózat mérete zömmel NÁ 100-as, a központi belterületen csak a Kossuth Lajos, a Batthyány és a Széchenyi utcákban üzemel NÁ 150-es vízvezeték.

A két javasolt fejlesztési terület közül az Euréka lakóterület a település beépített területéhez közvetlen kapcsolódik, így a már kiépített hálózati rendszer továbbépítésével lehetne a vízellátását biztosítani, a megfelelő báziskapacitás bővítésének megoldását követően. A Seuso Ipari park területe távolabb esik a már beépített területtől, így a település hálózati rendszerétől is távolabbra fekszik. Ez a fejlesztési terület Székesfehérvár közigazgatási határa mentén fekszik, a területéhez közelebb van Székesfehérvár már beépített területe, ezzel együtt annak ellátó hálózati rendszere is.

A tervezés távlatáig várhatóan megvalósításra kerülő fejlesztések esetén, 720 m<sup>3</sup>/d vízfogyasztás fog fellépni. Ezt a többlet vízigényt a szolgáltató Fejérvíz Zrt. várhatóan részben a szabadbattyáni, részben a székesfehérvári rendszeréről tudja kiszolgálni, azoknak a rendszernek, illetve elosztásának a szükséges fejlesztését követően.

Az új beépítésekhez és a fejlesztési területeken a javasolt új utcákban a vízvezetékét úgy kell megépíteni, hogy azzal lehetőleg körvezetéseket lehessen kialakítani. A terület új utcáiban a fő gerincvezeték minimum az Euréka lakóterületnél NÁ 150, a Seuso Ipari Park NÁ 200-as mérettel kell megépíteni, a csatlakozási lehetőségeknek megfelelően. Arról leágazó vezeték lehetnek NÁ 150-es, illetve NÁ 100-as méretűek is. NÁ 100-asnál kisebb paraméterű vezeték egyéb fejlesztési területnél sem építhető a megfelelő tűzvíz ellátás biztosíthatósága érdekében. A vízhálózatra az előírások szerinti sűrűségben föld feletti tűzvíz csapokat kell elhelyezni.

Azoknál az épületeknél, ahol a megfelelő tűzvíz ellátást a közhálózatról kielégíteni nem lehet, ott helyben, telken belül kell a megfelelő tűzvíz ellátás módját megoldani.

A vízellátás keretében meg kell említeni a házi kutakat, amelyek elsődlegesen az első vízadó réteget hasznosítják. Ezeket a talajvíz hasznosítására telepített kutakat elsődlegesen locsolási célra veszik igénybe. A házi kutak létesítése is engedély köteles. 500 m<sup>3</sup>/év vízkivételig az engedélyt a jegyző adhatja ki, ezt meghaladó vízigény esetén már vízjogi létesítési engedélyt kell kérni.

#### 4.4.4.2. Szennyvízelvezetés

A vizsgálatok szerint Szabadbattyánban a környezetszennyezés megállítására, a vízmű kutak védelme érdekében, mintegy 10 éve a településen kiépítették a szennyvízcsatorna hálózatot és az általa elvezetett szennyvizek megtisztítására a szennyvíztisztító telepet. A telep tisztítókapacitása  $1000 \text{ m}^3/\text{d}$  és  $+ 100 \text{ m}^3/\text{d}$  szippantott szennyvíz fogadására is alkalmas. A telep eleveniszapos, totáloxidációs technológiájú (Purator), a tisztítás III. fokozata is kiépült az N és a P eltávolítására. A tisztított szennyvizek befogadója a Nádor csatorna.

Szabadbattyán már beépített, központi belterületének minden utcájában kiépült az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat. A hálózat zömmel NÁ 200-as KGPVC csatornákból épült, csak a Rákóczi Ferenc utca - Kölcsey F. utca nyomvonalú fő gerinccsatorna mérete NÁ 300-as. A település topográfiai adottságai miatt a gravitációs hálózati rendszeren 4 átemelő berendezés üzemel, amelyekből nyomóvezetékeken keresztül nyomják tovább a szennyvizeket a befogadó gravitációs csatornába, illetve a szennyvíztisztító telepre.

A település még nem csatornázott részein a keletkező szennyvizeket, ahogy az előzőekben már leírásra került, az ingatlanok telkein zömmel elszikkasztják, ezért javasolt a szennyvízcsatorna hálózat mielőbbi továbbépítése.

A településtervező fejlesztési javaslatából a tervezés távlatáig megvalósításra kerülő beépítésekből és a már beépített telkek igénynövekedéséből eredő  $690 \text{ m}^3/\text{d}$  többlet szennyvíz elvezetéséről kell gondoskodni. Ezt a többlet szennyvízmennyiséget a település szennyvíztisztító telepe jelenlegi kiépítettségi szintjén nem tudja fogadni. A fejlesztések első tömbjeiből kibocsátott szennyvizek még a telepre vezethetők, de akkor, amikor a telep már kiterheltté válik, akkor a telep bővítését el kell végezni. A telep bővítésére a hely biztosított.

A fejlesztésekre javasolt területeken a vízellátó hálózattal párhuzamosan kell megépíteni a szennyvízcsatorna hálózatot. Addig az új vízvezeték hálózatot nem lehet üzembe helyezni, amíg a szennyvízhálózat üzembe nem helyezhető, s a szennyvízhálózat sem helyezhető mindaddig üzembe, amíg a szennyvíztisztító telep fogadó készsége nem áll rendelkezésre.

A település topográfiai adottságai és a távolságok miatt a gravitációs rendszerű szennyvízgyűjtő hálózattal az egyes fejlesztési területek mélypontjára célszerű a szennyvizeket összegyűjteni, ahová szennyvíz átemelő műtárgyat kell telepíteni, s onnan nyomóvezetékekkel lehet a szennyvíz továbbszállítását megoldani.

A szennyvíztisztító telep és az átemelő műtárgyak is védőtávolság biztosítását igénylik, a védőtávolságon belül korlátozott a területhasznosítás lehetősége. A szennyvíztisztító telep 250 m-es, a szennyvízátemelő műtárgy, ha azt nem zárt (búzzáróan kivitelezett) műtárgyként kivitelezik, akkor 150 m-es védőtávolság biztosítását igényli. A védőtávolságon belül nem lehet élelmiszer és gyógyszer alapanyagot előállítani, azokat feldolgozni, tárolni, értékesíteni, azaz a védőtávolságon belül az OTÉK szerint lakó-, vegyes-, gazdasági – (jelentős mértékű zavaró hatású ivari kivételével), üdülő- és különleges (a hulladéklerakók területének kivételével) területeket nem érinthet, az nem jelölhető ki. Kellő védelemmel az

átemelő védőtávolság igénye 20 m-re csökkenthető. További csökkentése csak komolyabb műszaki beruházással oldható meg és egyedileg, az ÁNTSZ-szel, a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőséggel egyeztetve, határozható meg annak védőtávolság igénye. A szennyvíztisztító telep védőtávolsága is technológiai korszerűsítéssel, vagy kellő védelem kiépítésével csökkenthető, természetesen, ha ahhoz az érintett szakterületek hozzájárulnak.

Jelenlegi üzemelő szennyvízátemelőknél ezért mihamarabb a legalább 20 m-re történő csökkentéshez szükséges búzáróvá tételt meg kell oldani, mivel több helyen érint olyan hasznosítású telket, amelyet az előírások nem tesznek lehetővé.

A település területén várható egyéb távlati területfejlesztési elképzeléseket is figyelembe véve kell a tisztítótelep bővítését előkészíteni, a várható igényfelfutás alapján ütemezetten, összehangoltan bővítsék a meglévő telepet.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a szennyvíztisztító telepre csak az előírások szerinti szennyezettségű vizek vezethetők. Ettől eltérő szennyezettségű vizeket a keletkezés telkén belül elhelyezendő előtisztítóba kell a kívánt mértékig előkezelni.

#### **4.4.4.3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés**

Szabadbattyán a Sárvíz völgyében helyezkedik el. A térség fő vízfolyása a Sárvíz (Nádor csatorna), amely mellett csak egy mellékvize található, a vele párhuzamosan, a völgy nyugati oldalán ásott Nádor Malom csatorna. Mindkét vízfolyás befogadója a Sió. A település bel- és külterületeire eső csapadékvizeknek ez a két vízfolyás a befogadója.

A település jelenlegi beépített környezetéből a csapadékvizek elvezetésére elválasztott rendszerű nyílt árkos vízvezetési rendszert alakítottak ki. Erről a csapadékvíz elvezető hálózati rendszerről elmondható, hogy az nem egységesen épült ki, nem alkot egységes elvezető rendszert. Az utcák mentén kiépített nyílt árkok hidraulikailag nem összehangoltak, a rendszerben sok a lefolyástalan, feliszapolódott szakasz.

A jelenleg be nem épített területre eső csapadékvizek döntő hányada a területen elszikkad, az el nem szikkadó vizeket többnyire a természet alakította árkok vezetik le.

A településtervező által javasolt tervezett beépítések megvalósulása esetén a burkolt (épületek tetőfelületei, pálya, utak, parkolók) felületek aránya jelentősen megnő. Ezekről a burkolt felületekről a rájuk eső csapadékvizek gyorsan és csaknem teljes mértékben lefolynak. A többlet csapadékvizeket a természet alakította elvezető rendszer és az azt befogadó vízfolyások jelen állapotukban nem tudják befogadni, elvezetni, így vagy a vízfolyások medrét kell alkalmassá tenni a többlet vizek elvezetésére, vagy pedig a csapadékvizeket záportározóban kell ideiglenesen visszafogni, tárolni és abból csak olyan vízhozammal a befogadó vízfolyásba vezetni, amelyet az, kiöntésmentesen, fogadni tud. A tározók létesítésére vízjogi létesítési engedélyezési tervet kell készíttetni és azokat annak előírásai szerint kell kivitelezni.

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

A település már beépített területén, a jelenleg nyílt árkos vízelvezetésű területen a motorizáció növekedése szükségessé teszi a közlekedés területfoglalásának a növelését. Közlekedés számára teret nyerni legkönnyebben a nyílt árok helyének hasznosításával lehet. Ezért közlekedési szempontból intenzívebben igénybe vett útszakaszokon, urbánusabb arculatot igénylő környezetben a nyílt árkos vízelvezetés helyett a zárt csapadékvíz elvezetési rendszer kialakítása az előnyösebb. Ezért szükséges lenne a település teljes közigazgatási területére, sőt a területét befogadó vízgyűjtő területére is vonatkozó hidraulikai méretezésen alapuló csapadékvíz elvezetési tanulmányterv készíttetésére, amelyben a tervezés távlatáig lehatárolhatók lehetnének a nyílt árkos és a zárt csatornás vízelvezetésre javasolt területek, hogy a továbbtervezés a hosszabb távú igények kielégítése felé vezessen.

A település központjában, továbbá a kisebb szabályozási szélességű utcákban, továbbá új fokozottabban urbanizált igényű fejlesztési területeken, valamint a gazdasági hasznosítású területeken közlekedési, területgazdálkodási és esztétikai igények szempontjából is célszerűbb a csapadékvíz elvezetését zárt csatornahálózattal kiépíteni, míg egyéb területeken a nyílt árkos felszíni vízelvezetés a tervezés távlatáig fennmaradhat.

A településtervező által javasolt új területfejlesztések közül a két nagyobb fejlesztési szándék, az Euréka lakóterület és a Seuso gazdasági terület számára kijelölt területek jelenleg nem beépített területek, amelyekben a csapadékvizek jellemzően helyben elszikkadnak, csak kis részük folyik le a befogadóba.

Mindkét fejlesztési terület beépítésével, az épületek, az úthálózat és a parkolók kialakításával jelentősen megnőnek a burkolt felületek, aminek következtében a területről gyorsan elvezetendő csapadékvíz mennyisége jelentősen meg fog nőni. A többlet csapadékvizek elvezethetősége érdekében a továbbtervezés során, pontos geodéziai adatok alapján, ki kell dolgozni a fejlesztési területekről lefolyó vizek befogadóig, a Nádor csatornáig történő vezetésének pontos nyomvonalát, a szükséges vízvisszatartás mértékét, s annak műszaki megoldását.

A két kiemelt fejlesztési területen belül a csapadékvizek elvezetésére elválasztott rendszerű zárt csapadékcsatorna hálózat építése javasolt. A zárt csapadékcsatornákkal esztétikus, kis karbantartás igényű csapadékvíz elvezetést lehet biztosítani, valamint ezzel a többi közmű számára is kedvezőbb elhelyezést lehet adni. A zárt csapadékcsatorna rendszer kialakítására vízjogi létesítési engedélyezési terveket kell készíteni, ez alapján lehet az elvezető rendszert –akár kis szakaszokban, ütemezetten, de összefüggő rendszerként- kialakítani. A fejlesztési területek és a befogadó között a vízelvezetés nyílt árkokkal javasolható. Erre a kialakult vízelvezető nyomvonalak is figyelembe vehetők, csak a megfelelő szállítókapacitásra való kialakítását kell megoldani.

A zárt csapadékvíz csatornahálózattal történő csapadékvíz elvezetés környezetvédelmi előnye, hogy az esetleges szennyeződött csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt mód van a víz tisztítására. Ezért a csapadékvíz csatorna

élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárggyal védeni lehet az élő vízfolyásokat.

A már beépített területen reálisan a tervezés távlatáig jellemzően a nyílt árkos vízelvezetés marad fenn. Azt is azonban szigorúan a hidraulikai méretezésnek megfelelő keresztmetszetekkel kell kialakítani, hogy a csapadékvizek elszállítása a végbefogadóig zavarmentes legyen.

A csapadékvizek szénhidrogén származékokkal való szennyezése nagyon ártalmas a környezetre, ezért nagyobb szénhidrogén szennyezésnek kitett felületeken (20 gépkocsi befogadásánál nagyobb kapacitású parkoló felületekről, stb.) kiemelt járdaszegéllyel kell biztosítani, hogy a csapadékvíz ne jusson a talajba, a szennyeződést és a burkolatról összegyűlő csapadékvizet benzin- és olajfogó műtárgyon keresztül, lehet akár a zárt csapadékvíz csatornába, akár a csapadékvizet elszállító nyílt árokba vezetni. 20 gépkocsinál nagyobb befogadó képességű parkolót ezért nem szabad „zöld” parkolóként létesíteni, vízzáró burkolattal, vagy vízzáró alépitménnyel kell az ilyen parkolót kivitelezni.

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

A befogadó vízfolyások-patakok karbantartására a 21/2006 (I.31.) Korm rendelet által előírt parti sávok biztosítandók. Az állami kezelésű tavak, patakok, gyűjtő árkok mentén 6-6 m-es, az önkormányzati kezelésűek mentén 3-3 m-es parti sávot kell karbantartásra fenntartani. A karbantartó sávot célszerűbb lenne közterületként kiszabályozni, amennyiben erre nincs mód, akkor szolgalmi jogot kell bejegyeztetni a kezelő számára.

A település jelentős hányadán várhatóan még hosszabb távon a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési mód lesz a jellemző, ezért az egyes telkekre történő beközelkedést biztosító kocsik behajtók kialakítását is szigorúan szabályozni kell. Eleve a nyílt árok működése szükségessé teszi, hisz az, szikkasztóként is üzemelhetne, hogy annak lefedését a kocsik behajtók ne túl szélesen korlátozzák. Az átereszek pedig úgy kerüljenek kialakításra, hogy az árokban lefutó vizek útját ne akadályozzák. Az árok fenekét viszont a karbantarthatóság és a szinttartás, az árokrendszer hidraulikai szempontból meghatározott működőképességének a fenntartása érdekében burkolni célszerű.

#### **4.4.4.4. Energiaközművek**

A település energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A nem vezetékes energiahordozók használata bár a vezetékes földgáz megjelenésével, terjedésével párhuzamosan szorul ki a település energiaellátásából, még ma is és várhatóan a jövőben is jelentős szerepet tölt be a település energiaellátásában.

A villamosenergia továbbra is a világítás és technológiai energiaigény kielégítését szolgálja. A földgáz komplex hasznosításával -beruházási és üzemeltetési költségeiben még elfogadhatóan- a földgáz termikus energiaigények (fűtés, használati melegvíz termelés és főzés) teljes körű kielégítésére alkalmas, felváltva a

környezetet erősebben szennyező nem vezetékes energiahordozók szerepét. Automatikus üzemvitelű, kezelést nem igénylő hőellátási mód is csak vezetékes energiahordozóval valósítható meg.

A termikus hőellátás épületenkénti, lakásonkénti, vagy -és ez a jellemzőbb-lakóhelyiségenkénti (parapet konvektoros) ellátási móddal került kivitelezésre.

A belterületen, illetve a beépítésre szánt területen a nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj használata termikus célra egyaránt jellemző a vezetékes gázzal el nem látott, illetve a gázhálózatra nem csatlakozó telkeken. A PB használata, szintén a gázzal el nem látott ingatlanokra jellemző, elsődlegesen főzési célra.

A külterületen, a beépítésre nem szánt területen a villamosenergia az egyetlen biztosan általánosan igényelt és ezért gazdaságosan kiépíthető vezetékes energiahordozó, a földgáz kiépítésének gazdaságossága csak bizonyos beépítettségi sűrűség, illetve jelentkező igény mellett válhat gazdaságossá. Ahol a vezetékes gázellátás kiépítése várhatóan nem gazdaságos ott a villamosenergia ellátáson túl jelentkező összes egyéb energiaigényt nem vezetékes energiahordozóval kell megoldani. A tartályos pb gázzal, amelyet a Prímagáz szolgáltató a fogyasztói oldalról nézve a vezetékes gázzal azonos értékű, komfortot nyújtó ellátást lehet biztosítani.

Az energiaellátás fejlesztési feladatai között kell említeni a megújuló energiahordozók alkalmazásának szükséges elterjesztési igényét.

#### **4.4.4.5. Villamosenergia ellátás**

A vizsgálatok szerint a település villamosenergia ellátásának szolgáltatója az E.ON-ÉDÁSZ Zrt. és az ellátás bázisa Szabadbattyán északkeleti részén, a volt TSZ mellett elhelyezett Szabadbattyáni 120/20 kV-os alállomás, amelynek betáplálása az országos nagyfeszültségű alaphálózati rendszerről északi irányból, kétrendszerű 120 kV-os betáplálással biztosított.

Az alállomás betáplálására kiépített 120 kV-os hálózati nyomvonalat, mint területfelhasználás lehetőségét korlátozó adottság kell kezelni a továbbtervezés során. Az alállomásról táplált 20 kV-os hálózatok csak részben szolgálják Szabadbattyán ellátását, tágabb térség ellátásának is a bázisa. Szabadbattyán ellátását szolgáló 20 kV-os hálózat fűzi fel a településen belül elhelyezett fogyasztói transzformátor állomásokat, amelyről induló kiefeszültségű elosztóhálózatról történik közvetlen a fogyasztók kiszolgálása.

A közép- és kiefeszültségű hálózat is oszlopokra szerelve üzemel, a fogyasztói transzformátorok is többnyire oszlopállomások. A hálózat oszlopokra fektetve, részben köz-, részben magánterületen haladnak keresztül. Ezek jelenlétével is számolni kell a tervezés során. A hálózatok az érintett telkek beépítési lehetőségét korlátozzák, ezért a vezeték nyomvonalának kiváltási lehetőségeit is célszerű vizsgálni.



Közvilágításra, a település jelentős hányadán a villamosenergia elosztóhálózat tartóoszlopaira szerelt, lámpafejek szolgálnak. A település korszerűbb közvilágítása csak a főutcán üzemel.

A településrendezési javaslat szerinti új beépítési lehetőségek megvalósítói jelentkeznek új igénylőként, a megengedett beépítés teljes megvalósulása esetén elérhetné a 47 MW igényt is. A szabályozási tervben javasolt új beépítés megvalósítása azonban csak egy lassúbb, hosszabb fejlesztési folyamat eredménye lehet. A tervezés távlatáig reálisan 15 MW igény jelentkezése prognosztizálható.

A tervezés távlatáig várható prognosztizált villamosenergia igényt elsődlegesen a meglévő transzformátor helyek kapacitásnövelésével, illetve a meglévő közép feszültségű hálózatról táplált új állomáshely létesítésével kell kielégíteni. Az új állomás betáplálását a településen áthaladó közép feszültségű hálózatról kellene kiépíteni. Az ezt meghaladó igény jelentkezése esetén az alállomástól –az alállomásnál szükséges kapacitás növelés megvalósítását követően- új 20 kV-os kábelkör kiépítése válhat szükségessé.

A felesleges állóeszköz lekotés elkerülése érdekében hálózatot fejleszteni, továbbá transzformátor állomást létesíteni, meglévő transzformátornál gépcserét végrehajtani csak a ténylegesen konkrétan jelentkező igények kielégítésére szükséges. A tényleges beruházói igénybejelentéskor elégséges az igényelt villamosenergia ellátás módját és annak műszaki-gazdasági feltételeit meghatározni.

A meglévő közép- és kiefeszültségű hálózat oszlopokra szerelten került kivitelezésre, a település egységes hálózati rendszerének megörzése érdekében az üzemeltető törekedne a szabadvezetékes, illetve légkábéles elosztási rendszer további fenntartására. A szolgáltatás üzembiztonsága, az urbanizációs és területgazdálkodási igények, valamint a településesztétikai elvárások egyre inkább sürgetik a hálózatok földalatti elhelyezésének megoldását. Erre csak az új fejlesztési területeken biztosított a lehetőség, ahol új hálózatépítést célszerűbb lenne már csak földkábelbe fektetéssel kivitelezni. A már ellátott körzetekben, az ingatlanok föld feletti csatlakozásai miatt, csak nagyobb költségteherrel és indokolt esetben (településképi, területgazdálkodási igények esetén) lehet a hálózatok föld alá történő áthelyezését megoldani. Ahhoz, hogy a közhálózat föld alá történő átépítésének legfőbb akadálya, az ingatlanok föld feletti bekötése hosszabb távon lassan megszűnjön, ezért új bekötés, vagy bekötés átépítés, kiépítését már csak földalatti csatlakozással szabad kivitelezni, hogy távlatban ne legyen akadálya az utcai hálózat föld alá történő átépítésének.

Ezek természetesen többletköltséggel járnak, de a klímaváltozás is sürgeti a hálózatok földalatti elhelyezését, amely nagyobb ellátási üzembiztonságot jelent a fokozódó szélhatások idején. Az igényesebb fektetési mód megvalósítása egyelőre csak az új beépítésű területekre vonatkozhat, de fokozatosan a már beépített területen is érvényesíteni kellene.

A település közvilágítása jelenleg szinte az egész településen éppen csak a közlekedés biztonságát szolgálja. A település közvilágításának fejlesztése is szükséges. A közlekedés biztonság szolgálatán kívül, a vagyon és a személyi

biztonság fokozott védelmét is ki kell elégíteni a közvilágításnak, de látvány alakítási funkciója is lehet.

A fejlesztési területeken a közvilágítást energiatakarékos izzókkal, önálló lámpatestekkel kell megoldani. A már beépített területeken a közvilágítás korszerűsítését az utak rekonstrukciójához kapcsolódóan célszerű megvalósítani.

#### **4.4.4.6. Földgázellátás**

A vizsgálatok szerint a település földgázellátásának szolgáltatója az E.ON-DDGÁZ Zrt. Szabadbattyán jelenlegi fogyasztóinak gázellátási bázisa a Szabadbattyán déli részén a közelmúltban épített gázfogadó és gáznyomáscsökkentő állomás, amelynek nagy-középnomású betáplálása a térséget kiszolgáló, Tác felől megépített 8 baros, nagy-középnomású gerincvezetékéről épült ki. A nyomáscsökkentőtől indul egy NÁ 160-as méretű KPE középnomású gerincvezeték a Széchényi utca nyomvonalán, amely később kisebb átmérőjű, NÁ 110-es méretű gerincvezetésekre ágazik el. A település gázellátó hálózata ezekre a vezetésekre van felfűzve. A gázellátó hálózat a település belterületén, minden utcában megépült, a vezetések mérete zömmel NÁ 63-as. A hálózat KPE anyagú csövekből épült meg.

A vizsgálatok szerint a gázelosztás középnomáson épült ki, amelyről a házi nyomásszabályozókat táplálják. Az egyes telkeken belül elhelyezett házi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról elégítik ki közvetlen a fogyasztói igényeket.

A vizsgálatok szerint a település közigazgatási területén áthalad a MOL Földgázszállító Zrt. nagynyomású, Balatonfűzfő-Kápolnásnyék közötti, dn 300-as szállítóvezetése. Erről a nagynyomású szállítóvezetékéről kiépült egy leágazás, amelyre telepített gázátadó és nyomáscsökkentő állomás a szomszédos Székesfehérvár ellátását szolgálja. A nagynyomású szállítóvezeték, annak biztonsági övezete, a gázátadó állomás által érintett terület a továbbtervezés során, mint foglalt terület kezelhető, jelentős állóeszköz értékére tekintettel csak jelentős költségráfordítással lehetne a terhelés alól a területet felszabadítani.

Jelenleg a termikus célú energiaellátás legkedvezőbbben közvetlen gázzal elégíthető ki. A település távlati termikus célú energiaellátásának beruházási és üzemeltetési szempontból is a meghatározó energiahordozója a földgáz lehet. Vele automatikus üzemvitelű, jól szabályozható, egyedi hőtermelő berendezésekkel önálló, független hőellátási mód alakítható ki.

A településtervező fejlesztési javaslata alapján a tervezés távlatáig kb 3300 nm<sup>3</sup>/h tényleges új többlet földgázigény jelentkezése prognosztizálható. Bázis szinten a prognosztizált igény kielégítési lehetőségét biztosítja a települést ellátó, nagy-középnomású gázvezeték. Ha a többlet igényt a szolgáltató a kiépített középnomású elosztóhálózatáról közvetlen, vagy annak továbbépítésével kielégíteni nem tudja, akkor a nagy-középnomású vezetésekről lehet egy újabb nyomáscsökkentő betáplálást kiépíteni.

A tervezés távlatáig prognosztizált igény-növekményből a már beépített területen belül, a komfort-növeléshez és egy-egy új igény kielégítéséhez szükséges gázellátás

a már kiépített gázhálózattal rendelkező területen belül közvetlen a gázhálózatról, esetleg annak kisebb meghosszabbításával, jelentősebb háttérfejlesztési igény nélkül biztosítható. A kiépített gázhálózattól távolabbra eső új fejlesztési területek ellátása viszont jelentősebb háttérfejlesztési igénnyel oldható meg.

A két jelentősebb új beépítési javaslat közül az Euréka lakóterület a település beépített területéhez közvetlen kapcsolódik, így a már kiépített hálózati rendszer továbbépítésével lehetne a gázellátását biztosítani.

A Seuso Ipari park területe távolabb esik a már beépített területtől, így a település hálózati rendszerétől is távolabbra fekszik. A Seuso Ipari Park területétől nem túl messze halad a MOL Földgázszállító Zrt. nagynyomású, Balatonfüzfő-Kápolnásnyék közötti, dn 300-as szállítóvezetéke. Erről a nagynyomású szállítóvezetékéről épült ki a gázátadó és nyomáscsökkentő állomás betáplálása, amely a szomszédos Székesfehérvár gázellátásának bázisa. A nyomáscsökkentőtől induló nagy-középnomású gázvezeték keresztül is halad a Seuso fejlesztési területén. Ennek a gázvezetéknek a kiváltása, nyomvonal korrekciója szükséges a terület kedvezőbb beépítési lehetőségének biztosításához.

A Seuso Ipari Park területén áthaladó nagy-nyomású gázvezeték és nagy-középnomású gázvezeték meglévő-megmaradó és a kiváltásra kerülő szakasz nyomvonalának és ágazati előírások szerinti biztonsági övezetének helyigényét figyelembe kell venni.

A várható gázigények az Euréka területén a már kiépített hálózatról kielégíthetők, a Seuso Ipari park ellátása egyrészt a fejlesztési területen áthaladó, kiváltásra kerülő nagy-középnomású vezetékéről, másrészt, ha az igény, annak igénybe vehető kapacitását meghaladná, az átadótól kiépítendő új nagy-középnomású vezetékéről oldható meg. A nagy-középnomású vezetékéről történő ellátás esetén a fejlesztési területen, vagy területen belül körzeti, illetve telkenként házi nyomáscsökkentő állomást kell telepíteni.

A körzeti nyomáscsökkentőtől a gázelosztás kiépülhet akár kisnyomású, akár középnomású elosztóhálózat segítségével. Középnomású rendszerrel történő elosztás esetén további házi nyomásszabályozók igényével is számolni kell. Ezeket lehetőleg növényzettel takartan az előkertekben, vagy az épületek alárendeltebb homokfalára kell telepíteni. A gázbekötő vezetékek telkeken belül is csak földalatti vezetéssel építhetők.

Az új gázszolgáltatási rendelet a szolgáltató számára írja elő, hogy a jelentkező igény esetén a szükséges háttérhálózatot saját beruházásként valósítsa meg, s a fogyasztóval kötendő szolgáltatási szerződésben rögzítheti a csatlakozás gazdasági feltételeit. Így a szükséges fejlesztéseket a szolgáltató valósítja meg.

#### **4.4.4.7. Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség**

A település természeti adottsága alapján a megújuló energiahordozók közül a nap-, a szél- és a földenergiának van, illetve lehet jelentősebb szerepe, energiagazdálkodási szempontból. A megújuló energiahordozók alkalmazásával egyrészt annak hasznosítói érhetnek el fenntartási költség megtakarítást, de az ország érdeke is a

megújuló energiahordozók minél szélesebb körű alkalmazása, mert a nemzetközi szerződésekben vállalt kötelezettségét csak azzal tudja az ország teljesíteni, ha a hagyományos energiahordozó felhasználása által okozott környezetterhelést csökkenteni tudja, amely csak a megújuló energiahordozók hasznosításával érhető el. Erre különösen azokon a településeken van szükség, ahol a településfejlesztés kapcsán a hagyományos energiahordozó felhasználás várhatóan biztosan növekedni fog.

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

A kedvező fekvésű napos területeken 2000 körüli napsütéses órányi napenergiát lehet hasznosítani. Az aktív napenergia hasznosítására is figyelemmel kell lenni a továbbtervezés során. Az aktív napenergia hasznosítására napkollektorok, fotóelemek telepítése szükséges. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arcuatrontóvá válni. A napenergia hasznosításának különösen ott van jelentősége, ahol a napenergia rendelkezésre állása és a felhasználási lehetősége egybe esik. Erre kiemelten az üdülő és kiskertes területeken van mód.

A napenergia használata azonban időjárás-függő, ezért a vezetékes energiahordozóval történő ellátást nem helyettesíti, csak az éves vezetékes energiafogyasztást csökkenti, segítve ezzel a fenntartható fejlődést és csökkentve a környezetterhelést.

A szélenergia hasznosítási lehetőségét is kínálja a település természeti adottsága. A családi házas léptékű ellátásra alkalmas kompakt szélérő egységek, ahhoz tartozó akkumulátorral, ezek alkalmazásával a hagyományos energiahordozó felhasználás lényegesen csökkenthető lehet, de ma még beruházási költség igénye a szélesebb körű hasznosításának elterjedését megakadályozza. A tervezés távlatáig csak néhány ilyen házi energiatermelő rendszer üzembe helyezése prognosztizálható.

Meg kell említeni a megújuló energiahordozók között a hőszivattyúval történő földenergia hasznosítását, amelynek igénybevétele nagyon kedvező, mivel jelenléte sokkal kiegyenlítettebb, nincs közvetlen időjárási összefüggése. Alkalmazása egyedi berendezéssel oldható meg, az egyes fejlesztési telkeken, telkeken belül jelenthet kedvező megoldást. Ezek alkalmazási igényéről a továbbtervezés során, az épületgépészet szintjén lehet dönteni, a településrendezési tervet nem befolyásolja.

#### **4.4.5. Elektronikus hírközlés**

##### **4.4.5.1. Vezetékes hírközlési létesítmények**

Szabadbattyán vezetékes távközlési ellátását jelenleg a T-COM NyrT. biztosítja. A vizsgálatok szerint a Székesfehérvári szekunder központhoz tartozó 17-es körzetszámú Székesfehérvár primer központ Szabadbattyán vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A Székesfehérvári primerközpont-hoz tartozó települések, s benne Szabadbattyán is, 22-es hívószámon csatlakoznak az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A vezetékes távközlés országos hálózati rendszeréhez tartozó optikai gerinchálózat halad végig az autópálya északi oldalán, így áthalad Szabadbattyán területén is.

A településen belüli helyi ellátást szolgáló vezetékes távközlési hálózat a településen jellemzően oszlopokra szerelten épült. A településen a vizsgálatok szerint a mobiltelefon szélesebb körű elterjedésének eredményeként a vezetékes távközlési kapcsolatok iránti igények inkább csökkentek, az igények kielégítettek.

A településen a kedvező műsorvételt 1997 óta üzemeltetett kábel TV hálózat segítségével biztosítják. A kábel TV szolgáltatást a vizsgálatok szerint már a lakások 48 %-a veszi igénybe, azaz csatlakozik a kábelhálózatra.

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

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

Ennek érdekében a belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területén új vezetékes hírközlési hálózatokat már csak földalatti elhelyezéssel szabad építeni.

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

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

A kedvező távközlési ellátottság ellenére célszerű nyilvános távbeszélő hely (jelenleg hét üzemel) fenntartása és a fejlesztési területeken a kialakítása is. Ezt lehetőleg kereskedelmi-szolgáltatási létesítményhez kapcsolódóan kellene megoldani.

A korszerű adatátvitel is egyelőre a vezetékes távközlési hálózaton keresztül oldható meg nagyobb biztonsággal.

#### **4.4.5.2. Vezeték nélküli hírközlési létesítmények**

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek elméletileg területi korlátja nincs. Valamennyi vezeték nélküli táv- (T-Mobile, Pannon GSM, Vodafone) és műsorszóró szolgáltató a jelenlegi vételi lehetőségén túl a szolgáltatás minőségi fejlesztése érdekében új antenna telepítését is tervezi. A Magyar Telekom jelenleg Szabadbattyán területén nem üzemeltet állomást, a vételi lehetőséget a szomszédos településeken elhelyezett antennák segítségével biztosítja. De tervezi a szolgáltatás javítása érdekében a község központjába levő 30 m-es BRG toronyra UMTS (3G) állomás telepítését. A településen a Pannon GSM jelenleg 2G rendszerű 33 m-es tornyot üzemeltet és egy újabb 3G szolgáltatást nyújtó 18 m-es antenna telepítését tervezi, előzetesen az új antennát a templom toronyba tervezi elhelyezni. A Vodafon is üzemeltet egy 30 m-es állomást, amelyről a jelenlegi ellátást biztosítja, de távlati terveiben neki is szerepel egy újabb kb 40 m-es torony telepítési szándéka.

*A megfelelő vételi viszonyokhoz és a várható további igények kielégítésére azonban még további antenna telepítési igény jelentkezése sem zárható ki.*

A kedvező műsorvétel érdekében egyéni antennák elhelyezése helyett, a kábeltévé hálózatra kellene inkább település szinten áttérni. Az újabb fejlesztési területeken a kábelrendszerhez csatlakozóan, kábelhálózat közvetítésével kell a műsorszórást megoldani, elkerülve az épületenként megjelenő antennák látványát. A már beépített területen is célszerű a hálózat teljes körű kiépítése, földalatti elhelyezéssel és a településkép javítása érdekében legalább a belterület beépítésre szánt területén felszámolhatók lehetnének az egyedi antennák.

## 5. A TERVEZÉSI TERÜLET BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉKÉNEK SZÁMÍTÁSA

A 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet szerint az adott területhasználatú terület hektárban mért értéke és a hozzárendelt (melléklet) szerinti értékmutató szorzata.

Szabadbattyánban beépítésre szánt és nem szánt terület módosítás a hatályos településrendezési tervhez képest:

- Seuso terület módosítása valamint 650 sz. út csomópontja.
- Lakóterület (Lf) bővítés Úrhida felé vezető út mentén, szántóterületből.
- Különleges terület, mezőgazdasági üzemi (K-mg) bővítés Sárszentmihályra vezető 7202 sz. út nyugati oldalán szántóterületből.
- Gazdasági terület (Gksz) bővítés a település déli oldalán 070/34 hrsz-ú mezőgazdasági területből.
- Gazdasági terület (Gksz) bővítés az M7-es autópálya déli oldalán szántóterületből.
- Különleges beépítésre nem szánt, energiapark (Kk-en) kijelölése Tilos-puszta majortól délre, szántóterületből.
- Szántóterület bővítése tervezett gazdasági terület megszüntetésével a település keleti oldalán a 042/9 hrsz-ú telken.
- Közlekedési terület bővítése tervezett lakóterület megszüntetésével az M7-es autópálya csomópontjának északi oldalán.
- Bánya területek kijelölése a település keleti területein (0156/13,013/157, 013/158hrs).
- Különleges egyéb terület (Kk-e), tó melletti sportterület kijelölése kiskertekből.
- Turisztikai erdőterület (Et) kijelölése 0120/1, 0120/4 hrsz-ú területeken.
- Turisztikai erdőterület átsorolása védelmi rendeltetésű (Ev) erdőterületbe (Herés-kerti-dűlő, 08/4, 09/30 hrsz.).

Ez a következőképpen alakul:

### JELLENLEG:

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
<b>Lk</b> Kisvárosias lakóterület	$Lk_{BAÉ}=T_{Lk} * 1,5=24,0ha * 1,5=36,0$
<b>Lke</b> Kertvárosias lakóterület	$Lke_{BAÉ}=T_{Lke} * 3,0=48,6ha * 3,0=145,8$
<b>Lf</b> Falusias lakóterület	$Lf_{BAÉ}=T_{Lf} * 2,5=0,5ha * 2,5=1,25$
<b>Vk</b> Központi vegyes terület	$Vk_{BAÉ}=T_{Vk} * 0,5=2,0ha * 0,5=1,0$
<b>Gksz</b> Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	$Gksz_{BAÉ}=T_{Gksz} * 0,3=66,3ha * 0,3=19,89$
<b>Ksp</b> Különleges terület - sport	$Ksp_{BAÉ}=T_{Ksp} * 3,5=1,0ha * 3,5=3,5$
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
<b>Mk</b> Mezőgazdasági terület (kertes)	$Mk_{BAÉ}=T_{Mk} * 6,0=2,6ha * 6,0=15,6$
<b>Má</b> Mezőgazdasági terület (általános)	$Má_{BAÉ}=T_{Má} * 3,0=33,4ha * 3,0=100,2$
<b>Má</b> Mezőgazdasági terület (gyep, legelő)	$Má_{BAÉ}=T_{Má} * 6,0=0,5ha * 6,0=3,0$
<b>Ev</b> Erdőterület (védelmi)	$Ev_{BAÉ}=T_{Ev} * 9,0=18,8ha * 9,0=169,2$
<b>Et</b> Erdőterület (turisztikai)	$Et_{BAÉ}=T_{Et} * 8,0=16,9ha * 8,0=135,2$
<b>Eg</b> Erdőterület (gazdasági)	$Eg_{BAÉ}=T_{Eg} * 6,0=35,7ha * 6,0=214,2$
<b>KÖu</b> Közlekedési terület (közút)	$KÖu_{BAÉ}=T_{KÖu} * 1,0=25,2ha * 1,0=25,2$
<b>ÖSSZESÍTETT</b>	<b>MBAÉ:870,04</b>

**TERVEZETT:**

<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>	
<b>Lf</b> Falusias lakóterület	$Lf_{BAÉ} = T_{Lf} * 2,5 = 0,2ha * 2,5 = 0,5$
<b>Vt</b> Településközpont vegyes terület	$Vt_{BAÉ} = T_{Vt} * 0,7 = 6,7ha * 0,7 = 4,69$
<b>Gksz</b> Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	$Gksz_{BAÉ} = T_{Gksz} * 0,3 = 116,1ha * 0,3 = 34,83$
<b>K-mg</b> Különleges terület – mezőgazdasági üzemi	$K-mg_{BAÉ} = T_{K-mg} * 0,7 = 1,5ha * 0,7 = 1,05$
<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>	
<b>Kk-en</b> Különleges beépítésre nem szánt terület - energia	$Kk-en_{BAÉ} = T_{Kk-en} * 3,2 = 11,5ha * 3,2 = 36,8$
<b>Kk-b</b> Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá	$Kk-b_{BAÉ} = T_{Kk-b} * 0,1 = 13,0ha * 0,1 = 1,3$
<b>Kk-e</b> Különleges beépítésre nem szánt terület – egyéb, sport	$Kk-e_{BAÉ} = T_{Kk-e} * 3,5 = 2,6ha * 3,5 = 9,1$
<b>Zkp</b> Zöldterület (közpark, közkert)	$Zkp_{BAÉ} = T_{Zkp} * 8,0 = 6,5ha * 8,0 = 52,0$
<b>Má</b> Mezőgazdasági terület (általános)	$Má_{BAÉ} = T_{Má} * 3,0 = 3,1ha * 3,0 = 9,3$
<b>Ev</b> Erdőterület (védelmi)	$Ev_{BAÉ} = T_{Ev} * 9,0 = 52,3ha * 9,0 = 470,7$
<b>Et</b> Erdőterület (turisztikai)	$Et_{BAÉ} = T_{Et} * 8,0 = 5,8ha * 8,0 = 46,4$
<b>Eg</b> Erdőterület (gazdasági)	$Eg_{BAÉ} = T_{Eg} * 6,0 = 11,5ha * 6,0 = 69,0$
<b>KÖu</b> Közlekedési terület (közút)	$KÖu_{BAÉ} = T_{KÖu} * 1,0 = 27,6ha * 1,0 = 27,6$
<b>Beült.</b> (beültetési kötelezettség 20 m felett)	$Beült_{BAÉ} = T_{Beült} * 9,0 = 17,1ha * 9,0 = 153,9$
<b>ÖSSZESÍTETT</b>	<b>TBAÉ:917,17</b>

$$BAÉ = TBAÉ - MBAÉ = 917,17 - 870,04 = +47,13$$

Amint láthatjuk összességében pozitív aktivitásértékkel rendelkezik a módosítás területe.



**Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat  
Képviselő-testületének ..../2010 (.....) számú rendelete  
Szabadbattyán építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat Képviselő –testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. Tv. (Ötv.) 16.§ (1) bekezdésének kapott felhatalmazása alapján az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 12.§-ában biztosított hatáskörében eljárva Szabadbattyán építési szabályzatát és szabályozási tervét jóváhagyja és az alábbi rendeletet alkotja:

**I. fejezet  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**Az előírások hatálya**

**1. §**

- (1) Jelen előírások hatálya Szabadbattyán közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti területen (a továbbiakban a szabályozás területén) terület felhasználni, építmények elhelyezésére építési telket, ill. építési területet, út és egyéb közlekedési területet kialakítani, illetve beépíteni, továbbá közműhálózatot és bármely építményt elhelyezni a jelen rendelet előírásainak és a szabályozási tervlapnak, valamint az ezekben nem szabályozott kérdésekben az Országos Településrendezési és Építési Követelményeknek (továbbiakban:OTÉK) és a vonatkozó szakhatósági előírásoknak megfelelően szabad.

**Szabályozási elemek**

**2. §**

- (1) A szabályozási elemeket a szabályozási tervlap (a továbbiakban tervlap) tartalmazza. A tervlap az OTÉK-nak megfelelően jelölt építési övezeteket is tartalmazza. Jelen építési szabályzat és a szabályozási tervlap együtt alkalmazandó.
- (2) A tervlapon kötelezőnek kell tekinteni:
  - A szabályozási vonalat (, a lehetséges szabályozási vonal kialakítása nem kötelező, de az általa lehatárolt terület későbbi esetleges közterületté minősítését az építési telek beépítése során biztosítani kell, pl. építmények elhelyezése, beépítési %),
  - A beépítésre szánt terület határát (ha az egyben nem szabályozási vonal is),
  - Az övezet határait,
  - Az övezeti jelnek megfelelő övezeti tartalmat,
  - Az építési vonalat, (nem kötelező telekhatár esetén a telekhatárral együtt változhat)
  - Az építési helyet, (nem kötelező telekhatár esetén a telekhatárral együtt változhat)
  - A telken belüli kötelező fásítás területét,
  - A kötelező megszüntető jelet.

- (3) A kötelező jelleggel meghatározott elemek módosítása, valamint a tervezett és megtartott közterületek határainak változtatása csak új szabályozási terv alapján engedélyezhető.
- (4) A lehetséges szabályozási vonallal érintett teleknek a tervlap szerinti bármelyik területére adható építési engedély a számított telekhányadok alapján. A közterületi kialakítás nélkül sem szabad annak területét a beépítettségbe beszámítani. Az épületek elhelyezésénél a lehetséges szabályozási vonalat ugyanúgy kell figyelembe venni, mint a szabályozási vonalat.
- (5) A tervlapon szereplő és a 2. §-ban nem említett egyéb szabályozási elemek javasoltak, ezért azok a jelen előírások betartása esetén a szabályozási terv módosítása nélkül megváltoztathatók.

**II. fejezet**  
**A SZABÁLYOZÁS TERÜLETÉNEK ÖVEZETI TAGOZÓDÁSA**

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

**Lk jelű kisvárosias lakóövezetek**

**3. §**

- (1) A kisvárosias lakóövezetben az OTÉK 12. §-ának megfelelő rendeltetésű épület építhető.
- (2) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

<b>Lk-1 jelű építési övezet</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 720	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	7,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	50	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	30	%

<b>Lk-2 jelű építési övezet</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 650	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	6,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	50	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	30	%

- (3) A kisvárosias lakóövezetben az I. ütemben igénybevehető területek a szabályozási tervben jelölésre kerültek.

**Lke jelű kertvárosias lakóövezetek****4. §**

- (1) A kertvárosias lakóövezetben az OTÉK 13. §-ának megfelelő rendeltetésű épület építhető.
- (2) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

<b>Lke-1 jelű építési övezet</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 650	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	50	50	%

<b>Lke-2 jelű építési övezet</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 1200	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	50	50	%

<b>Lke-3 jelű építési övezet</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 1000	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	6,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	50	50	%

- (3) A kertvárosias lakóövezetben az I. ütemben igénybevehető területek a szabályozási tervben jelölésre kerültek.

**Lf jelű falusias lakóövezetek****5. §**

- (1) A falusias lakóövezetben az OTÉK 14. §-ának megfelelő rendeltetésű épület építhető.
- (2) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

<b>Lf-1 jelű építési övezet</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 800	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	50	%

<b>Lf-2 jelű építési övezet</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 1000	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	50	%

<b>Lf-3 jelű építési övezet</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 400	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	50	%

### **Vt jelű településközpont vegyes övezetek**

#### **6. §**

- (1) A településközpont vegyes övezetekben az OTÉK 16. §-ának megfelelő rendeltetésű épület építhető.
- (2) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

<b>Vt-1 jelű építési övezet</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 450	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	6,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	65	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	10	%

<b>Vt-2 jelű építési övezet</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	2000	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	12,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	60	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	20	%

<b>Vt-3 jelű építési övezet</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 600	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	7,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	20	%

<b>Vt-4 jelű építési övezet</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 800	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	20	%

- (3) A településközpont vegyes övezetekben az I. ütemben igénybevehető területek a szabályozási tervben jelölésre kerültek.

### **Vk jelű központi vegyes övezetek**

#### **7. §**

- (1) a központi vegyes övezetben az OTÉK 17. §-ának megfelelő rendeltetésű épület építhető.
- (2) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

<b>Vk-1 jelű építési övezet</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 800	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	7,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	-	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	-	30	%

<b>Vk-2 jelű építési övezet</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 800	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	6,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	-	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	-	30	%

### Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetek

#### 8. §

- (1) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetben az OTÉK 19. §-ának megfelelő rendeltetésű épület építhető. Az övezet telkein belül, a telekhatárok mentén – a telekhatártól számított 2-4 m távolságon belül – lomblevelű fafajok alkalmazásával, fasort kell telepíteni.
- (2) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

<b>Gksz-1 jelű építési övezet</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	1000	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	6,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	50	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	20	%

<b>Gksz-2 jelű építési övezet</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	1000	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	12,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	60	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	20	%

<b>Gksz-3 jelű építési övezet</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	3000	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	12,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	60	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	20	%

<b>Gksz-4 jelű építési övezet</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	3000	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	10,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	60	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	20	%

<b>Gksz-5 jelű építési övezet</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	5000	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	7,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	20	20	%

- (3) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági az I. ütemben igénybevehető területek a szabályozási tervben jelölésre kerültek.

### **Gip jelű egyéb gazdasági övezetek**

#### **9. §**

- (1) Az övezetben az OTÉK 20. § (4) és (5) bekezdésének megfelelő rendeltetésű épület helyezhető el.
- (2) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

<b>Gip-1 jelű építési övezet</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	5000	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	7,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50	40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	25	35	%

### **Gmg jelű mezőgazdasági üzemi terület**

#### **10. §**

- (1) Az övezetben az OTÉK 20. § (1) bekezdése alapján, az OTÉK 29.§ (1) szerint a mezőgazdasági hasznosítással összefüggő épületek, építmények helyezhetők el. A meglévő lakóépületek megtarthatók, új lakás csak az OTÉK 20. § (5) szerint létesíthető. Az övezetek telkein min. 30%, jellemzően fákkal, cserjékkel beültetett zöldfelületet kell biztosítani.
- (2) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

<b>Gmg jelű építési övezet</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	5000	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	7,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50	40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	25	30	%

**K jelű különleges övezetek**  
**11. §**

- (1) Az övezetben az OTÉK 24. §-ának megfelelő rendeltetés engedélyezhető.  
(2) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

<b>K-sp jelű építési övezet sportterület</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	5000	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	10	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	70	%

<b>K-t jelű építési övezet temető</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	10	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	80	%

<b>K-sz jelű építési övezet szennyvíztelep</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	6,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	10	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	70	%



<b>K-ü jelű építési övezet üzemanyagtöltő</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	6,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	40	%

<b>K-mg jelű építési övezet mezőgazdasági üzemi</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	5000	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 15	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	7,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	40	%

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### Kk jelű különleges beépítésre nem szánt területek

#### 12. §

- (1) Az övezet az OTÉK 30/B. §-ának megfelelő rendeltetés engedélyezhető.  
(2) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

<b>Kk-en jelű építési övezet energia</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	5000	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	40	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	7,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	2	2	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	-	-	%

<b>Kk-e jelű építési övezet egyéb - sport</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	5000	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 40	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	2	2	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	-	80	%

<b>Kk-r jelű építési övezet régészeti park</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	50000	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 40	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	7,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	2	2	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	-	75	%

<b>Kk-b jelű építési övezet egyéb - bánya</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K	m
A beépítési mód	-	szabadon álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	2	2	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	-	-	%

### **Zöldterületi övezet 13. §**

- (1) A Zkp (közpark) jelű övezetben az OTÉK 27. §-ának megfelelő rendeltetésű építmények létesítése engedélyezhető. Az övezetben a helyi természetvédelmi előírások betartása mellett a terület legfeljebb 1 %-os beépítésével, 200 m<sup>2</sup> – kisebb alapterületű, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú épületek építhetők. Az építési hely megállapítása céljából az építési hatóság elvi építési engedély benyújtását kérheti, amelyben a kertépítészeti kialakítás, gyalogos burkolatok, közművezetékek helye is megtervezendő.
- (2) A fenti övezetek funkcionális kialakítása, felújítása, rekonstrukciója, stb. csak kertépítészeti terv alapján valósítható meg.

### **Erdőövezetek 14. §**

- (1) Az övezetekben az OTÉK 28. §-ának megfelelő rendeltetés engedélyezhető.
- (2) A szabályozási területen Ev (védelmi erdő) övezetbe sorolt területen épület nem építhető.
- (3) A szabályozás területén Eg (gazdasági, ill. oktatási-kutatási erdő) övezetbe sorolt területen építés az OTÉK 28. §-ának megfelelően engedélyezhető.
- (4) A szabályozás területén Et (turisztikai erdő) övezetbe sorolt területen építés az OTÉK 28. §-ának megfelelően engedélyezhető.
- (5) A tervben megszüntetésre javasolt erdők csak akkor vonhatók ki a művelésből, ha egyidejűleg legalább ugyanakkora területű új erdő telepítése a közigazgatási területen belül teljesül.

**Má jelű általános mezőgazdasági övezet**  
**15. §**

- (1) Általános mezőgazdasági övezetben a OTÉK 29. § (1) nek megfelelően a növénytermesztés és az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás (mezőgazdasági hasznosítás) építményei, továbbá meghatározott esetekben lakóépület helyezhető el.
- (2) Az általános mezőgazdasági övezetben (jelenleg jellemzően szántó művelési ágú terület) az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:
  - Beépíthető telek területe szántó, kert , gyeperő művelési ág esetén:
    - Lakóépület: nem építhető (kivéve az OTÉK 29. § (5) szerint kialakított birtokközpont telke)
    - Gazdasági épület: min. 10ha (100000m<sup>2</sup>)
  - Beépíthető telek területe szőlő, gyümölcsös művelési ág esetén:
    - Lakóépület: min. 6ha (60000 m<sup>2</sup>)
    - Gazdasági épület: min. 2ha (20000 m<sup>2</sup>) (szőlőben, gyümölcsösben állattartó telep nem létesíthető)
  - Beépítettség: max 3%, de gazdasági épület(ek) össz. alapterülete telkenként max. 600 m<sup>2</sup>, a lakóépület alapterülete max. 300 m<sup>2</sup> lehet.
  - Építménymagasság: max. 5,5 m  
Ha a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb építménymagasságot igényel, az építési hatóság elvi építési engedély benyújtását kérheti.
  - Beépítési mód: szabadonálló - Előkert: min. 10 m
- (3) Az övezetben nagy létszámú állattartó telep csak az Állategészségügyi Szabályzat (41/1997. (V.28) FM rendelet) előírásainak is megfelelő módon létesíthető. Új nagy létszámú állattartó telep lakóterülethez, sport-szabadidő területekhez, régészeti parkhoz, temetőkhöz, közparkhoz, országos főúthoz, gyorsforgalmi úthoz, vasúthoz 300 m-nél közelebb nem helyezhető el.
- (4) Az övezetben az OTÉK 29. § (5)-(8) bekezdések szerint mezőgazdasági birtokközpont, illetve kiegészítő központ kialakítható, max. 7,5 m építménymagasság és min. 30% zöldfelületarány (mely jellemzően fákkal, cserjékkel fedett terület legyen) betartásával.

**Mk jelű kertes mezőgazdasági övezet**  
**16. §**

- (1) A kertes mezőgazdasági övezetbe (Mk) a jellemzően kistelkes, kert („kiskert, hobbikert”) használatú területrészek tartoznak.
- (2) Az övezetben telkenként egy (ideiglenes tartózkodásra is alkalmas) gazdasági épület (présház, szerszám-, vegyszer-, kisgép-, terménytároló), illetve egy földdel borított pince helyezhető el. Lakóépület és üdülőépület nem létesíthető. Állattartó telep nem alakítható ki.
- (3) Az övezetben a telek – a később részletezett feltételeken túlmenően – csak akkor építhető be, az megfelelően kialakított közútról közvetlenül megközelíthető.
- (4) Az övezetben a beépíthetőség szempontjából említett művelési ágak (szőlő, gyümölcsös, szántó, kert) az esetben vehetők figyelembe, ha a telek területének legalább 80%-a a szóban forgó művelési ágban nyilvántartott (földhivatalban) és ténylegesen is úgy művelt.
- (5) A keletkező szennyvíz nem szikkasztható el.

- (6) Az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:
- Beépíthető telek területe:
    - Kert művelési ág esetén: min. 1000 m<sup>2</sup>
    - Szőlő és gyümölcsös művelési ág esetén: min. 720 m<sup>2</sup>
    - Egyéb (szántó, gyepek, erdő) művelési ágú és parlag telkek nem építhetők be!
    - 720 m<sup>2</sup>-t nem érő nagyságú telken építmény (az OTÉK 32.§ 1., 2. pont alattiakat kivéve) nem építhető
  - Kialakítható új telek területe: min. 1000 m<sup>2</sup>
  - Beépítettség: max. 5%, de telkenként csak egy, tájba illő, magastetős, maximum 90 m<sup>2</sup>-es alapterületű épület (+ egy földdel borított pince) építhető. Amennyiben a telek legalább 1,5 ha (15000 m<sup>2</sup>) területű és szőlő művelési ágú, akkor a telken a művelési ágak megfelelően szőlő- és borgazdálkodást szolgáló gazdasági épület(ek) összesített alapterülete max. 300 m<sup>2</sup> lehet, de egy épület alapterülete nem haladhatja meg a 120 m<sup>2</sup>-t.
  - Építménymagasság: max. 3,5 m, de az épület melletti legmélyebb terepszinttől számítva a homlokzatmagasság max. 4,5 m lehet.
  - Beépítési mód: szabadonálló
    - Előkert, illetve a jelölt út szabályozási vonaltól való távolság: min. 5 m, oldalkert: min. 2m
    - A szomszédos telkeken álló épületek között min. 10 m távolságnak kell lenni.

#### **Má-0 jelű korlátozott használatú mezőgazdasági övezet**

##### **17. §**

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági terület ökológiai-természetvédelmi, illetve vízvédelmi (környezetvédelmi) okokból sajátos helyzetű és használatú részei tartoznak.
- (2) Az övezetben az egyéb, vízügyi, környezetvédelmi, vagy természetvédelmi jogszabályokban foglaltak betartása mellett a mezőgazdasági művelés, használat folytatható, épületek azonban nem építhetők.

#### **V jelű vízgazdálkodási területi övezet**

##### **18. §**

- (1) Az övezetben az OTÉK 30. §-ának megfelelő rendeltetés engedélyezhető.

### III. fejezet EGYÉB ELŐÍRÁSOK

#### Közlekedési célú területek és építményei 19. §

- (1) A település területén közlekedési célra területet felhasználni, közlekedési létesítményt elhelyezni csak az OTÉK, a hatályos jogszabályok, a szakági előírások, valamint a jelen rendelet előírásai szerint szabad.
- (2) A közutak (és közterületek) számára a tervlap szerint meghatározott építési területet biztosítani kell.
- (3) Az utak szabályozási szélességén belül csak közút létesítményei, berendezései és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető.
- (4) A tervlap szerinti tervezett magánutak akkor pontosíthatók (váltouztathatók), ha a tervlap szerinti telektömb területére kiterjedően az övezeti előírások szerint kialakított telkeket is tartalmazó telekalakítási terv készül.
- (5) Magánút építési telkek közötti szélessége legalább 12 m legyen, amelyen legalább egyoldali fasor telepítendő. Ha a magánút kettőnél több építési telket közelít meg, ill. annak hossza nagyobb 80 m-nél, az út közhasználatát biztosítani kell. Magánút felőli beépítés esetén legalább 5,0 m előkert biztosítandó.
- (6) Az országos közutak külterületi szakaszai mentén a tengelytől számítottan:
  - a) Az M7 autópálya, a 7. sz. főút esetén 100-100 m-es,
  - b) A 6307., a 6214., a 7202. j. összekötő utak, valamint az Úrhida Szabadbattyán közötti új összekötés és a Szabadbattyáni elkerülés esetén 50-50 m-esVédőtávolságon belül létesítményt elhelyezni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával és a közúti hatóság engedélyével szabad.
- (7) A közúti csomópontok helyigényét a tervlap tartalmazza. Különszintű csomópont létesül a 7. sz. főút és a 63. sz. főút elkerülő szakaszának kereszteződésénél (melynek csak egyik összekötő ága érint Szabadbattyán közigazgatási területét). A 7. sz. főúton a tervlapon szabályozott teljes értékű csomópontokon és kisíves csatlakozásokon túl további csatlakozások nem létesíthetők.
- (8) A kerékpáros közlekedés számára önálló nyomvonalat kell kialakítani
  - A 7. sz. főút mentén és
  - A Nádor csatornát követve
- (9) A gyalogos közlekedés számára az út-keresztmetszetekben megfelelő gyalogjárdákat kell biztosítani.
- (10) Új építésnél az OTÉK-ban meghatározott parkolóigényt saját telken belül kell kielégíteni.
- (11) A terület az autóbusz tömegközlekedésbe be kell kapcsolni. Í tervezett autóbuszmegállókát öbölben kell lehelyezni.
- (12) A gépjárműparkolókat csak fásítva szabad kialakítani. A fásítást minden negyedik parkolóhely (személygépkocsi-parkolóhelynél nagyobb méretű várakozóhelyek esetében minden egyes parkolóhely) után legalább 1 db nagy lombkoronát növelő, többször iskolázott („túlkoros”) lombos fa telepítésével kell megoldani. „Zöldbeton” burkolattal csak max. 20 személygépkocsi-parkolóhely befogadóképességű parkoló létesíthető.

## **Zöldfelületek**

### **21. §**

- (1) A beépítésre szánt területek övezeteiben előírt minimális zöldfelületi arányok csak az OTÉK 25. §-ához fűzött alkalmazási jegyzet szerinti többszintes növényállomány alkalmazása esetén és az ott meghatározott mértékben csökkenthetők, az adott telek zöldfelületnek (kertjének) létesítésére készített kertépítészeti terv alapján.
- (2) A fenti övezetek telkein- a hagyományosan kialakult falusias lakóövezeteket kivéve – a zöldfelület (kert) legalább felét fákkal, cserjékkel borítottan kell kialakítani. Ültetéskor, fával való borítottságnak számít: 100 m<sup>2</sup>-enként legalább 4 közepes méretű lombkoronát növelő fa, cserjével való borítottságnak számít: 100 m<sup>2</sup>-enként legalább 60 db cserje.
- (3) Gyepházás betonelemekkel („zöldbeton”) készült gépjármű parkoló felületének csak max. 25%-a számítható a zöldfelületenként.
- (4) A tervlapon megjelölt telken belüli – környezetvédelmi és optikai elhatároló funkciót betöltő – fásításokat erdősáv jelleggel, elsősorban lomblevelű fafajok felhasználásával kell megvalósítani. E zöldsávokban telepített fák tőtávolsága max. 5 m lehet. Területükre épület, vagy olyan építmény, amely a zöldsáv funkcióját ellehetetleníti, nem helyezhető el. A zöldsávok területe a telek zöldfelületi részének (kertfelületnek) számít.
- (5) A központi vegyes, településközpont vegyes és különleges (kivéve bánya és szennyvíztisztító övezeteket) övezetekben létesülő épületek telkeire – az építési engedély részeként – minden esetben jogosultsággal rendelkező tájépítész, vagy kert- és tájépítész mérnök bevonásával kertépítészeti tervet is kell készíteni, és a telek zöldfelületét, kertjét az alapján kell kialakítani.
- (6) A tervben kijelölt új lakóövezetek utcáiban- kertészeti szakterv alapján – fasorokat kell telepíteni. A 12 m szabályozási szélességű utakon kétoldali utcai fasor létesítendő, faiskolai sorfa minőségű és méretű növényanyag felhasználásával.

## **Értékvédelem**

### **22.§**

- (1) A tervlapon a régészeti terület határa jelzésű területen belül csak olyan mezőgazdasági tevékenység folytatható, amely nem károsíthatja a régészeti lelőhelyeket és melyhez a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Székesfehérvári Regionális Irodája előzetesen hozzájárult.
- (2) A földmunkával járó beruházások megkezdéséről a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Székesfehérvári Regionális Irodáját értesíteni kell.
- (3) A szabályozás területén esetlegesen előkerülő régészeti lelőhelyek a szabályozási terv változását vonhatják maguk után. A szabályozási terv változtatásának szükségességéről a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Székesfehérvári Regionális Irodájának előterjesztése alapján Szabadbattyán Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete dönthet.
- (4) A tervlap szerinti helyi védelemmel jelölt épületek tömegformája, közterületek felől látható homlokzati elemei, nyílásai védendők. Későbbi hozzáépítések és nyílás átalakítások az eredeti állapot szerint, vagy ahhoz hasonlóan

visszaállíthatók. Egyéb változtatási igény esetén annak alátámasztására az építési hatóság szakértők közreműködését kérheti.

- (5) A helyi jelentőségű természetvédelmi területen (Cifrakert) történő beavatkozások, létesítmény-elhelyezések csak a természeti értékek sérelme nélkül, a helyi jegyzőnek, mint első fokú természetvédelmi hatóságnak a hozzájárulásával történhetnek.

### **Közművek**

#### **23. §**

- (1) A közművezetékek és közműépítmények elhelyezésénél a hosszú távú közterület rendezés megoldását biztosító és ahhoz már rövid- és középtávon is igazodó közműelrendezés biztosításával az OTÉK előírásait, továbbá a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat kell figyelembe venni.
- (2) A meglévő és tervezett közműhálózatok és közműépítmények: vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz elvezetés, villamosenergia-ellátás, vezetékes gáz- és távhőellátás, távközlés, kábel TV, valamint azok biztonsági övezete számára közterületen illetve közműterületen kell biztosítani. Ettől eltérően vezetett közművezetékek nyomvonalra és közműépítmény telepítési helyére és a biztonsági övezetükre a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni a szolgáltató javára. A szolgalmi jogos sáv, nem építhető be, a megközelítését és a hozzáférhetőséget biztosítani kell.
- (3) A beépítésre szánt fejlesztési területeken a beépítést megelőzően a telkek belterületbe vonásának és közművesítésének az alapfeltétele: a vezetékes ivóvíz ellátás, a szennyvíz és csapadékvíz elvezetés továbbá a villamos energia ellátás megoldása. Mindaddig nem valósulhatnak meg a tervezett fejlesztések amíg a fenti korlátozás fennáll.
- (4) Az ingatlanok közműellátásának biztosítására a közterületi hálózathoz közvetlen önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni. Azoknál a telkeknél ahol a közvetlen rákötés az érintett közműhálózatra nem biztosított, a csatlakozáshoz bekötővezetékeket szolgalmi jog igénybevételével – az ágazati előírásoknak is megfelelően – a szomszédos telke(ke)n átvezetve kell megépíteni. A szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szolgalmi joggal terhelt telekrész a helybiztosítását az építési engedélynél figyelembe kell venni.
- (5) A közművezetékek átépítésénél és új vezetékek telepítésénél a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Az utak szabályozási szélességében a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani.
- (6) A tervezett, beépítésre szánt területeken a területet kiszolgáló közművezetékek elrendezését csak úgy lehet engedélyezni, hogy a faszor(ok)telepítését a közművek vonalvezetése ne akadályozza, ne lehetetlenítse el. A vezetékeke nyomvonalát össze kell hangolni a fásítási tervvel.
- (7) Utak építésekor és egyéb közterületek kialakításakor, valamint a felújítások idején a közművek egyidejű megépítéséről, későbbiekben a közművek egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell.
- (8) A kiváltandó, feleslegessé vált közművezetékeket el kell bontani, indokoltan a földben maradó vezetéknek a lezárását, az eltömedékelését a szakszerűen el kell végezni.

- (9) A föld felett megjelenő közműberendezések elhelyezésével elő kell segíteni az igényes, esztétikus környezet kialakítását és az érintett terület szépítését.
- (10) A közművezetékek csak föld alatti vezetéssel építhetők meg. Az épületek tetején vezetett technológiai és gépészeti vezetékek csak lefedéssel tervezett csőhidra telepíthetők.
- (11) A tervezett épületek homlokzatára szerelt bármintemű vezetékek, kapcsoló szekrény és csatlakozó doboz helyét az épületek falsíkjába történő süllyesztéssel, illetve a vezetékek, a szerelvények, a csatlakozó dobozok esztétikus takarásával, lefedésével kell megoldani. A kapcsolószekrények és dobozok formáját, színét, helyét az épület stílusához, a homlokzat színéhez igazodva kell kiválasztani. A tervezett épületek építési engedélyben ezeket a feltételeket meg kell határozni.
- (12) A közterületen vezetett, tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vízi -közműveknek (vízellátás, szennyvízcsatornázás és vízrendezés hálózatainak és építményeinek) az építése csak vízjogi létesítési engedélyezési terv alapján valósítható meg.

### **Vízellátás**

- (13) A Kőszárhegyi vízbázis hidrogéológiai védőterületeire a vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló 123/...kormányrendelet vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.
- (14) A vízvezeték-hálózatra föld feletti tűzcsapokat kell szerelni. A tűzcsapokat a védendő épülettől a megközelítési útvonalon mérten 100 m-nél távolabb elhelyezni nem szabad. Az oltóvíz-igények kielégítéséhez és a tűzcsapok helyének meghatározásához a fejer megyei Tűzoltóparancsnoksággal és a Fejérvíz Rt-vel egyeztetni kell.
- (15) Azokban a létesítményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózatból kivehető vízmennyiséget, a létesítmények oltóvízellátását a meglévő vezetékek keresztmetszetének bővítésével, illetve helyi megoldással kiegészítve (pl. spinkler alkalmazása, térszíni oltóvíztároló építés ill. záporvíz tárolótavakból történő vízvételéssel) kell megoldani.

### **Vízelvezetés**

- (16) Elválasztott rendszerű csatornahálózatok építésével kell megoldani a területen a szennyvizek és a csapadékvizek elvezetését. A fejlesztési területeken a tereprendezés, a felszíni vízelvezetés, vízrendezés és a zöldfelület kialakítása összehangolt, egyidejű tervezés mellett történjen a terület elkészítési fázisában.
- (17) A külső és az „A” hidrogéológiai védőterületen belül bármintemű építési tevékenység a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság hozzájárulása alapján és a ...kormányrendelet vonatkozó előírásainak megfelelően engedélyezhető.
- (18) Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.
- (19) A beépített területen belül tervezett új építési telkeken és a beépítésre szánt területeken az építésnek a feltétele az érintett telkeknek a szennyvízcsatorna hálózatra rákötése. A beépített területeken a bekötés megvalósítását követően a meglévő helyi szennyvízgyűjtőket használaton kívül kell helyezni.
- (20) A területen a szennyvizek szikkasztása nem engedélyezett. A település beépítésre nem szánt területén a keletkező szennyvizeket egyedi közműpótló berendezésben (zárt szennyvíztároló) kell összegyűjteni és a szippantott szennyvizeket a kijelölt engedéllyel rendelkező lerakóhelyre ill. tisztító telepre kell szállítani.



- (21) A kibocsátott szennyvíz a közműcsatornában csak abban az esetben vezethető, ha a szennyezettsége megfelel a közcsatornára rákötött szennyvíz vízminőségi követelményeinek. Ettől eltérő szennyezettségű vizet a keletkezés helyén, a telken belül történő szennyvíz-kezeléssel – a megengedett szennyezettség mértékéig- elő kell tisztítani.
- (22) A szennyvíztisztító telep 500 m védőtávolságának 300 m-re történő csökkentése csak további beruházást igénylő fejlesztésekkel oldható meg.
- (23) A Sárvíz (Nádor csatorna) és a Sárvíz – malomcsatorna VIZIG kezelésű vízfolyások, valamint a Bárány-mezői, a Tanyai, a Csillagvölgyi és a 64. számú közcélú, társulati kezelésű patakok mentén 6-6 m széles karbantartási sávot a vízgazdálkodási szakfeladatok elvégzéséhez biztosítani kell. Az önkormányzati kezelésben lévő árkok part-éleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m szélességű sávot fenn kell tartani.
- (24) A Sárvíz (Nádor csatorna) és a Sárvíz – malomcsatornának a közigazgatási terület északi részén lévő szakasza melletti fakadóvízes terület, korlátozott hasznosítással vehető figyelembe.
- (25) A lakó és ipari parkban a területen tervezett záporvíz tározótavak mederélétől mért 10 m széles sáv nem építhető be.
- (26) A nagyforgalmú utaktól és a 20, illetve annál több gépkocsit befogadó összefüggő zárt burkolattal és kiemelt szegéllyel építendő parkolófelületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól a vizek csak olajfogón átvezetve vezethetők be a befogadó csapadékvíz hálózatba.

### **Villamos energia ellátás**

- (27) A közigazgatási terület északi részén a villamos alállomást ellátó, a Szabadbattyán-Székesfehérvár elnevezésű 120 kV-os vezeték biztonsági övezete a tengelytől számított 18-18 m. A védőövezeten belül bármilyen építési tevékenység végzéshez a szolgáltató hozzájárulását meg kell kérni.
- (28) A tervezett beépítésre szánt területek villamosenergia igényét önálló épületben, vagy a tervezett épületek földszintjén vagy a pincetérben elhelyezhető házas transzformátorok telepítésével kell megoldani.
- (29) Településképi és esztétikai szempontból a terv területén a villamosenergia hálózatok csak föld alatti vezetéssel, kábelben vezetve építhetők meg.
- (30) A fejlesztési területeken felállítandó igényes vonalú tér- és közvilágítási lámpaoszlopokba csak energiatakarékos lámpatestek szerelése engedélyezhető.
- (31) A lámpákkal és reklámfényekkel káprázást, vakítást, ártó fényhatást okozni nem szabad, egyéb ingatlan használatát korlátozni tilos.

### **Hőenergia ellátás**

- (32) A területen áthaladó Kápolnásnyék-Pétfürdő nagynyomású gázvezetékek a csőszéltől mért 23-23 m és a Szabadbattyán- Székesfehérvár, továbbá a Tác-Szabadbattyán nagyközépnomású gázvezetékek a csőszéltől mért 9-9 m széles védőtávolságát biztosítani kell. A biztonsági övezeten belül bármilyen építési tevékenység csak a szolgáltató hozzájárulásával végezhető.
- (33) A területen tervezett szénhírogén- és távhővezeték csak föld alatti vezetéssel fektethető.
- (34) a földgáz nyomását csökkentő szabályozó berendezések, építményeknek telepítését a településrendezési szempontoknak és az esztétikai igényeknek a

figyelembevételével a környezetbe illeszkedve kell megoldani. a tervezett (nagyközép-középnymomású) körzeti és az egyéb nagy fogyasztókat ellátó gáznyomás-szabályozókat föld alatti telepítéssel kell megépíteni. a közép/kisnyomású házi szabályozók az épületeknek csak alárendelt homlokzatára szerelhetők fel, vagy a telkek udvarán helyezhetők el – lehetőség szerint növényzet takarásában- terepszint feletti vagy alatti kivitelezéssel.

### **Hírközlés**

- (35) Településrendezési szempontból a tervezett és a rekonstrukcióra kerülő távközlési hálózatokat földkábelbe, illetve alépítménybe helyezve föld alatti vezetéssel kell megépíteni.
- (36) Közcélú és egyéb 4 m-t meghaladó hírközlési építmény 8antenna, antenna torony9 csak építési engedéllyel helyezhető el. az engedély kiadásának feltétele, hogy településképi és látványtervi vizsgálatokkal alátámasztott helykiválasztás történjen, és az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatásra kerüljön.

### **Az építés feltételei 24. §**

- (1) A szabályozás területén épület építése akkor engedélyezhető, ha:
  - (a) a telekméret és az épület elhelyezése megfelel az övezeti előírásoknak,
  - (b) kiépített és előfásított útról biztosított a telek tervlap szerinti megközelíthetősége,
  - (c) valamint legalább az alábbi közműellátás biztosított:
    - villamosenergia szolgáltatás,
    - ivóvíz szolgáltatás,
    - szennyvízelvezetés, továbbá
    - csapadékvíz elvezetés (legalább nyílt árok rendszerrel)

### **Új építési telkek alakítására vonatkozó előírások 25. §**

- (1) A tervlap szerinti telekhatárok az övezeti előírások keretén belül módosíthatók. A módosítás: feltétele az érintett tömb egészére vonatkozó telekalakítási terv elkészítése. Új kialakítású telkek méretei legalább az övezetben előírt méretűek legyenek.
- (2) Új kialakítású telek legkisebb és legnagyobb oldalának aránya legfeljebb 1:3 lehet. nyeles telek nem alakítható ki.
- (3) telekalakítási terv csak a tervlap szabályozási vonalakkal, ill. övezeti határral határolt területein belül készíthető, ill. ezek határvonalain nem változtathat. A szabályozási vonalak, övezeti határok megváltoztatása, új közutak megnyitása csak új szabályozási terv alapján engedélyezhető.

### **Egyéb rendelkezések 26. §**

- (1) A szabályozás területén közterület felőli kerítés legfeljebb 1,80 m magas, áttört kerítés lehet. A kerítés lábuzatának magassága legfeljebb 50 cm lehet.

- (2) Ha a közterületi telekhatáron nem épül kerítés, az építési hely előkerthez csatlakozó vonalán legfeljebb 2,4 m magasságú tömör kerítés építhető, amely azonban nem lehet hosszabb, mint a telekhatár 1/3-a, ill. 100 m.

**Záró rendelkezés**  
**27.§**

E rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, ezzel egyidejűleg a Szabadbattyán Nagyközség .....rendeletét hatályon kívül helyezi.

Borsó Pál  
Polgármester

Némethné Jenei Éva  
jegyző

**1. sz. MELLÉKLET**  
**A HÉSZ 22.§-ához**

**Műemléki védelem alatt álló épületek:**

1. Öregtorony (KÖH törzsszáma: 1741.; címe: Kula tér, 54. Hrsz.)
2. Nepomuki Szent János szobor (KÖH törzssz.: 9708.; címe: Balatoni u., 1320. Hrsz.)

**Helyi védelemben részesült építmények:**

3. református templom	Petőfi S. u.	Hrsz.: 985/1
4. lakóház	Petőfi S. u. 60.	Hrsz.: 1149/5
5. lakóház	Petőfi S. u. 71.	Hrsz.: 909
6. lakóház	Petőfi S. u. 72.	Hrsz.: 1143/1
7. lakóház	Kossuth L. u. 12.	Hrsz.: 996
8. lakóház	Kossuth L. u. 17.	Hrsz.: 679
9. lakóház	Kossuth L. u. 20.	Hrsz.: 992
10. lakóház	Dózsa Gy. u. 5.	Hrsz.: 1105
11. lakóház	Dózsa Gy. u. 15.	Hrsz.: 1100
12. lakóház	Dózsa Gy. u. 21.	Hrsz.: 1097/2
13. lakóház	Dózsa Gy. u. 28.	Hrsz.: 1052
14. lakóház	Dózsa Gy. u. 31.	Hrsz.: 1092
15. lakóház	Árpád u. 7.	Hrsz.: 757
16. kereszt	Árpád u.	Hrsz.: 731/3
17. lakóház	Széchenyi u. 26.	Hrsz.: 180
18. lakóház	Széchenyi u. 39.	Hrsz.: 352/1
19. lakóház	Széchenyi u. 41.	Hrsz.: 351
20. lakóház	Széchenyi u. 56.	Hrsz.: 206
21. lakóház	Széchenyi u. 58.	Hrsz.: 207
22. lakóház	Széchenyi u. 60.	Hrsz.: 209
23. lakóház	Széchenyi u. 62.	Hrsz.: 210
24. lakóház	Széchenyi u. 66.	Hrsz.: 212
25. lakóház	Nádor u. 5.	Hrsz.: 588
26. lakóház	Nádor u. 42.	Hrsz.: 103/2
27. lakóház	Csíkvár tér 7.	Hrsz.: 1317
28. lakóház	Kula tér 8.	Hrsz.: 59
29. katolikus templom	Balatoni u.	Hrsz.: 1320
30. általános iskola	Balatoni u. 13,	Hrsz.: 1319

**Helyi védelemre javasolt utcakép:**

31. Petőfi S. utca 65,67,69
32. Széchenyi I. utca 52,54,56,58

<b>VIII.1. Szabadbattyán nagyközség régészeti lelőhelyei</b>					
<b>Szerkezeti tervi számozás</b>	<b>KÖH azonosító</b>	<b>Leelőhely neve</b>	<b>Leelőhely jellege</b>	<b>Hrsz.</b>	<b>Megjegyzés</b>
	21704	Lajostelep	szórványlelet	–	Felszíni gyűjtés, 1975. Adathiány miatt nem azonosítható.
	22325	Csikvári halom	ismeretlen korú erődítés	Lásd 22331!	Helyszíni szemle, 1966. Kralovánszky Alán. Az erődítés a Kulára, illetve az egykori várra vonatkozhat, ezért ez a 22331. lh-el lehet azonos, ahol K. A. ásott. A KÖH adatbázis esetleg összevont két lelőhelyet, mivel itt szerepel Fitz J. 1954-es ásatása a Kr. u. IV-V. századi temetővel, ami a MRT 27. lh-ével egyezik meg! Lásd lentebb!
	22326	Csikvár II.	szórványlelet; római kori sírkő	–	Adathiány miatt nem azonosítható.
	22327	Csikvár III.	bizonytalan jellegű lelőhely, éremlelet	–	1914. Adathiány miatt nem azonosítható.
	22328	Börgönd-Szabadbattyán vasútvonal	V. századi (keleti germán) temetkezés	vasút: 060/3	Vasútállomás környékére helyezhető a lelőhely, de pontos helye ismeretlen. Múzeumi adattárban: 54-431: 603,400-500; 196,200-300 koord., de a 603 biztosan nem jó, inkább 600,400-500! Környezete régészeti érdekű terület a vasút, az M7 és a Sárvíz-Malom-csatorna között a beépítetlen részekben: 1805, 1812, 053 hrsz maradék része, és a telephelyek még beépítetlen részei. A régészeti érdekeltséget bizonyítja az új 1. „Szalonai-féle” lelőhely. Lásd lentebb!
	22329	Szabadbattyán	honfoglaláskori temető	–	Feltárás, 1927. Marosi Arnold A székesfehérvári felőli határban lehetett, de a lelőhely pontosabban nem azonosítható. A múzeumi adattári koordináták: 54-342: 599,200-600,000, 199,100-200,000
	22330	Máriatelepi homokbánya	török kori telepmaradvány, szórványleletek,	-	Feltárás, 1955. Fitz Jenő Múzeumi adattárban: 54-342: 599,000-599,200; 188,100-188,300. Utóbbi koord. elírás, 198,100-300 kell lennie. Pontosabban nem azonosítható.
	22334	Paptelek	római kori falmaradvány, telepnyomok	–	Adathiány miatt nem azonosítható, nem ábrázolható.

	22335	Szabadbattyán MRT 11/27. lh.: Máriatelep	római kori temető	Nagyjából: 9-20, 26-30	Helyszíni szemle, 1928. A műút építése során sírok pusztultak el. 1954-ben ugyanitt (Máriatelep 20. ) kerültek elő sírok, a leletmentés során további 15 sírt tárt fel Fitz Jenő. A fentiek miatt azonos a 39163. tétellel és az MRT 27. lelőhellyel! Vö. Fancsalszky 2006, 80. <i>Javasoljuk összevonni a 391603. lelőhellyel!</i> <i>KÖH adatbázisból hiányzik az MRT számozás, pótolandó!</i> Belterület, részben beépített.
	22336	Péterbánkút-dűlő	szórványleletek	–	A 22333 lh. része lehet, ill. erre a lh-re utalhattak a szórványok. Javasoljuk e tétel törlését és összevonását a 22333. lelőhellyel.
	39163	Országút falu előtti szakasza	római kori temető	–	A régi lelőhelyek felsorolásában „Országút mellett” elnevezéssel szerepel. Ad. ltsz.: 530. Leletek: 7507-7508., 7538. ltsz. Azonos a 22335. tétellel! <i>Javasoljuk összevonni a 22335. lelőhellyel!</i>
	21705	Iskola udvar MRT 11/2. lh.	több korszakú telepmaradvány; faluhelyek XVII-XVIII. századi sírok is	1292-1298, 1300- 1305, 1309, 1311- 33 (1287: beépítetlen)	Leletmentés, 1981. Fülöp Gyula A lh. a római katolikus templom környékére is kiterjed, az MRT. ezzel a meghatározással sorolja fel. A Csikvár-halom nevű egykori határrészen fekszik. A lh. részben feltárt, belterületen található, túlnyomórészt beépített. A még beépítetlen részekben további obj-ok várhatók, akár az ismert lh. határon kívül is! <i>A KÖH adatbázis az MRT lh. számot nem említi és koordinátákat sem, pedig szerepel a térképi adatbázisban. Javítandó!</i>
	21706	Külcsapda MRT 11/18. lh.	több korszakú telepmaradvány; faluhelyek	039/4-7,9 Részben 039/13 erdő alá is húzódhat	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. Fejér megye régészeti topográfiaja (MRT) Jelenleg szántó. <i>A KÖH adatbázis az MRT lh. számot nem említi. Javítandó!</i>
	21707	Felsősomlyó MRT 11/23. lh.	több korszakú telepmaradvány; faluhelyek	Fedett: 0130/5, 6, 8, 10; út: 7, erdő: 0130/2 Szántó: 0130/3, 4, 11, 0132/26, 27, 45	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. Feltehetően a somlyóhegyi apácák Árpád-kori kolostorának helyével azonos. Jelenleg részben fedett (felsősomlyói major és kastély, út, erdő), ill. szántó. <b>Szélérőmű számára vizsgálható területet érint.</b> <i>A KÖH szöveges adatbázisból hiányzik az MRT számozás. Pótolandó!</i>

22331	Kula MRT 11/3. lh.	késő középkori erődítés, torony műemlék	Torony: 54. Adatbázisban jelölt környezete: 50-53, 56-67.	Feltárás, 1955. Fitz Jenő, 1967. Kralovánszky Alán Régészetileg kutatott, helyreállított műemlék. Közvetlen környezete túlnyomórészt beépített, ahol középkori és török kori települések léteztek. <i>A KÖH adatbázis az MRT lh. számot nem említi. Javítandó!</i>
22332	József A u. 2.	kelta kori sír	1510	Pinceásás során került elő. Helyszíni szemle, 1958. Fitz Jenő Belterületen, beépített. A lelőhely a környékre is kiterjedhet. <i>A KÖH adatbázisban házszám nem szerepel! Javítandó!</i>
22333	Sárvíz-Malom-csatorna Péter-Bánkút-dűlő MRT 11/1.	<b>országosan védett lelőhely!</b>	0150/1, 4-51 0146/6, 7, 44, 45, 50, 57, 59, 61, 62/4,	Feltárás, Fülöp Gyula, 1975. Nádorfi Gabriella, 1993-tól Régészeti kutatása előrehaladott, feldolgozása folyamatban. A kutatlan részei szántók. <b>0144/4,5, 44 hrsz-ú gz-i terület érinti!</b> <i>A hrsz-okat és a hiányzó MRT számozást kiegészítettük, javítandó a KÖH adatbázisban. Javasoljuk a 22336. tételt ide vonni (lásd fentebb!)</i>
22337	Sárvíz-Malom-csatorna II.	újkori temető	–	Helyszíni szemle, 1967. Kralovánszky Alán Adathiány miatt nem azonosítható.
22606	MRT 11/4.	faluhely	108-112, 115-128, 130, 173/11, 113 (út)	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. A Kula toronyerődítést kiszolgáló népek egyik falva lehetett az átkelőhely közelében. Jelenleg belterület, de beépítetlen háztájik, művelt parcellák.
22607	MRT 11/5.	több korszakú telepmaradvány, római kori útszakasz	049/2-7	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. Ez az út köthette össze a 22333. lh-et Gorsiummal. Jelenleg szántó.
22608	MRT 11/6.	több korszakú telepmaradvány	049/7-10	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. Jelenleg szántó.
22609	MRT 11/7.	telep	221-228	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. A 22607-608-609. lh-ek egy település kis időszaki vízfolyással elválasztott részei lehettek az adott régészeti korszakban. Jelenleg belterület, de beépítetlen háztáji.
22610	MRT 11/8. Farkasszegi-dűlő	telep	066/3-6	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. Önálló majorsági központ lehetett a korszakban. Jelenleg szántó.

22611	MRT 11/9. Farkasszegi-dűlő	telep	070/6-9	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. Önálló majorsági központ lehetett. Jelenleg szántó.
22612	MRT 11/10. Farkasszegi-dűlő	telep	070/15-16	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. Önálló majorsági központ lehetett. Jelenleg szántó. <b>Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület érinti.</b>
22613	MRT 11/11. Pentele-határi(határra)-dűlő	több korszakú telepmaradvány	0154/16,17 0154/18 (út)	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. A feltehetően a tatárjárás során elpusztult falu újonnan települt, a török időkben néptelenedett el. Jelenleg szántó.
22614	MRT 11/12. Pentele-határi (határra)-dűlő	több korszakú telepmaradvány	0154/12-15	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. Az Árpád-kori falu a tatárjárás során pusztulhatott el, nem települt újjá. Jelenleg szántó.
22615	MRT 11/13.	telep	0154/2, 22, 25 0154/1 (út) belterület: 1338/7-15, 1342-48. 1338/1=Veres P. u 1360=Jókai M. u.	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. Részben fedi az MRT 25. lh-et. Jelenleg szántó, ill. belterület; részben beépített, elfedett.
22616	MRT 11/14. Lajos-teleptől ÉK-re	faluhelyek több korszakból	5273-79, 5291-5300, 5315-24, 5335-44, utak: 5353, 5307	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. Jelenleg kertés mezőgazdasági terület. <b>A tervezett 650. j. főút nyomvonala érinti.</b>
22617	MRT 11/15. Lajos-teleptől DNy-ra	faluhelyek több korszakból	2065-2072, 2075-82, 2088-94 utak: 2064, 2084	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. Jelenleg kertés mezőgazdasági terület.
22618	MRT 11/16. Inzsenér-dűlő másként Pityer-dűlő	faluhely	099, 0101/31-34	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. Az Árpád-kori <i>Dus</i> falu valószínűleg a lelőhellyel azonos. Lehetséges, hogy a lh. a jelenlegi belterület alá húzódik ÉK felé? Az 51624. lelőhellyel összetartozhat. Jelenleg szántó, ill. kertés jellegű terület felhasználású. <b>Tervezett lakóterületet (Euréka Lakókert) érint.</b>
22619	MRT 11/17.	telep	039/9	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. Jelenleg szántó.
22620	MRT 11/19.	faluhely	039/1-4	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. A 21706. faluhely tatárjárás után létesülhetett utódja. Jelenleg szántó.



	22621	MRT 11/20. Hármas-völgy K-i oldala	faluhely	0117/105-113	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. Jelenleg szántó.
	22622	MRT 11/21. Máriatelep és Jókai u. között	faluhelyek több korszakból	041/1-2, 042/9 Belterület: 45/14- 18	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. A Kula toronyerődítést kiszolgáló népek egyik falva lehetett az átkelőhely közelében. Jelenleg szántó, kis részben belterület; beépítve.
	22623	MRT 11/22. Haraszti-erdő-dűlő	faluhelyek több korszakból	0131/8-15	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. Jelenleg szántó. <b>Szélerőmű számára vizsgálható területet érint.</b>
	22624	MRT 11/25.	faluhelyek több korszakból	1346/2, 1347-1370	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. A Kula toronyerődítést kiszolgáló népek egy falva lehetett az átkelőhely közelében. Jelenleg belterület, részben elfedett, beépített.
	22625	MRT 11/28.	faluhely	084/5,6, 085	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. Jelenleg szántó.
	26741	Pokol-dűlő	ismeretlen korú pince	-	Helyszíni szemle, 2000. Nádorfi G. sztereografikus: 504-421: 461, 550, 448, 950 koord.
	51624	Inzsenér-dűlő másként Pityer-dűlő	faluhelyek	098/1, 099, 101/31-34,57-58, 279/5-12	Helyszíni szemle, terepbejárás, Nádorfi G. A 22618. lelőhellyel összetartozhat. Jelenleg szántó, ill. kertes jellegű terület felhasználású. <b>Tervezett lakóterületet és gazdasági terület (Euréka Lakókert) érint.</b>
	51625	Inzsenér-dűlő II.	telep	098/1	Helyszíni szemle, terepbejárás, 2009. Nádorfi G. Jelenleg szántó. <b>Tervezett lakóterületet (Euréka Lakókert) és gazdasági terület érint.</b>
	21695	Sárszentmihály	faluhely	0154/17	Sárszentmihály MRT. 14. lelőhelye átnyúlik Szabadbattyán területére, a 22613. lh-tól ÉÉNy- ra található.
	22544	Sárszentmihály	telep	0146/57 0150/51	Sárszentmihály MRT. 7. lelőhelye éppen átnyúlik Szabadbattyán területére, a 22333. lh-tól É-ra található.
29. lh.		Széchenyi u. 9.	római kori falmaradvány	542	Nádorfi G. 2005. évi hatástanulmányából származó adat. <i>KÖH adatbázisból hiányzik, pótolandó!</i>

MRT 26.		MRT 11/26. lh. Máriatelep	temetőmaradvány	1-8, 31-37	Helyszíni szemle, terepbejárás, 1988-91. Jelenleg belterület, részben beépített, elfedett. <i>KÖH adatbázisból hiányzik, pótolandó!</i>
MRT 24.		MRT 11/24. lh. Vitézi földek homokbánya	Árpád-kori temető	013/105	A lelőhely bolygatott, részben elpusztult. Megegyezik a régi lelőhelyek jegyzékében lévő „Homokbánya” lelőhellyel. <i>KÖH adatbázisból hiányzik, pótolandó!</i>
30. lh.		Új 1. lelőhely Közraktár	telep	053/8-10	Terepbejárás, 2009. Szalontai Csaba Az adat feldolgozás alatt. Koord.: 196,356, 600,236, 200x150m-es

**2. sz. MELLÉKLET  
A HÉSZ 22.§-ához**

**Helyi jelentőségű természetvédelmi terület:**

Cifra kert

Hrsz.: 1335/1, 1335/2, 1335/3

**Javasolt egyedi tájérték:**

1. Lajostelep, Popovics-kastély és kertje. Az eklektikus stílusú kastély 1910 körül épült. (Hrsz.: 028/2)
2. Felsősomlyó, Wünscher-kúria és kertje. A kúria a XX. század első felében épült. (Hrsz.: 0130/2, 0130/5)
3. Fa gyalogos híd a Cifrakertbe A Malomcsatorna felett (Hrsz.: 1334)
4. Temetők, kegyelei park (Hrsz.: 174, 1110, 1275)
5. Református templom és környezete (Hrsz.: 985/1)
6. Róm.kat. templom és környezete (Hrsz.: 1320)
7. Kula-torony és környezete (Hrsz.: 54)

**3. sz. MELLÉKLET  
A HÉSZ 22.§-ához**

**ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT:**

a./ MEGTERÜLET:

(Terület nagysága: ~271,1ha)

03/1, 03/2, 03/3, 04, 05/1, 039/9, 039/10, 039/11, 043/2, 043/4, 045/1, 045/2, 045/5, 045/6, 045/7, 046, 047/2, 047/3, 047/4, 047/5, 047/6, 047/7, 047/8, 047/9, 062/3, 062/4, 062/5, 062/6, 062/7, 062/8, 062/9, 062/10, 062/11, 062/12, 062/13, 062/14, 063, 064/2, 064/3, 064/4, 064/5, 064/6, 064/7, 064/8, 064/9, 064/10, 064/11, 064/12, 064/13, 064/14, 064/15, 064/16, 064/17, 064/18, 064/19, 064/20, 064/21, 064/22, 065/2, 066/7, 066/12, 068/3, 068/4, 068/5, 068/6, 068/7, 068/8, 092/37, 094/8, 094/9, 096, 097/3, 097/4, 0101/6, 0101/7, 0103/3, 0103/4, 0104/2, 0104/17, 0104/18, 0104/19, 0104/20, 0104/21, 0104/22, 0104/23, 0104/24, 0104/25, 0105, 0118, 0119, 0120/1, 0120/2, 0120/3, 0125/18, 0125/19, 0125/20, 0127/27, 0151, 0152/3, 0152/4, 0152/5, 0152/6, 0152/7, 0152/8, 0152/9, 0152/10, 0152/11, 0153, 0154/24, 1334, 1335/1, 1335/2, 1335/3,

b./ ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ

(Terület nagysága: ~79,8ha)

036, 039/8, 047/1, 049/10, 050, 051, 052/1, 052/2, 053/2, 053/8, 053/9, 053/10, 053/27, 088, 0107/1, 0107/3, 0107/5, 0107/6, 0107/7, 0107/8, 0107/9, 0107/10, 0107/11, 0107/12, 0109/1, 0110, 0111/3, 0111/4, 0111/5, 0111/6, 0111/7, 0111/8, 0111/9, 0112, 0113/1, 0113/2, 0113/3, 0114/1, 0114/2, 48, 1812, 2027, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278,